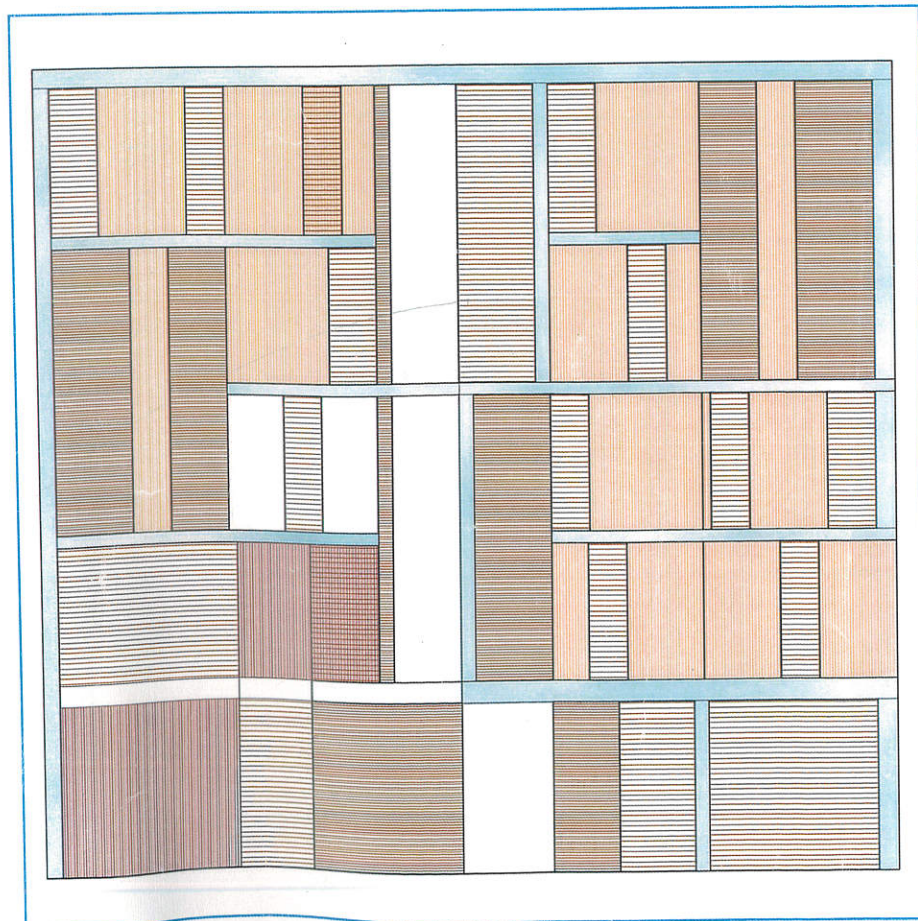


DIREZIONE CENTRALE  
AMBIENTE SVILUPPO TERRITORIO  
E LAVORO

PROG. 3279 DATA 31.10.2012  
TR. 6 CL. 10 FASC. 9.2  
AVV. \_\_\_\_\_

Città di Torino  
Direzione Centrale  
Ambiente Sviluppo Territorio e Lavoro  
Direzione Urbanistica  
Protocollo Edilizio 2012-14-019648  
del 12/10/2012



Città di Torino

Piano Esecutivo Convenzionato  
relativo al Sub-ambito 2a  
della Zona urbana di trasformazione Ambito "5.6 - RUBBERTEX 1"

**PICCO**  
architetti

comune  
Torino

località  
Via Ala di Stura

data  
1 OTTOBRE 2012

oggetto  
PEC: Elaborati grafici

proprietà  
ALBINA s.s.  
Corso Matteotti n° 30  
10121 TORINO  
Partita IVA 0514835250019

Città di Torino  
**Piano Esecutivo Convenzionato**  
ai sensi Art. 43 della L.R. 56 del 77

Sub-ambito 2.a  
Zona urbana di trasformazione Ambito "5.6 - RUBBERTEX 1"

LOCALITA':

Via Ala di Stura - Torino  
1 ottobre 2012

PROPRIETA' PROPONENTE:

Albina s.s  
Corso Matteotti n. 30 - TORINO  
Partita IVA 05835250019



PROGETTO:

**PICCO**  
architetti

Arch. Cristiano Picco  
coll. Arch. Antonio Fatibene

Via Lamarmora, 12 - 10128 Torino  
Tel. +39 011.5617066  
Fax +39 011.53941  
E mail info@piccoarchitetti.it  
www.piccoarchitetti.it



## Elenco elaborati:

- 1.0 Relazione illustrativa
- 1.1 Norme di attuazione
- 1.2 Fotografia aerea
- 1.3 Documentazione fotografica
- 1.4 Estratto di P.R.G. Comunale e Legenda
- 1.5 Opere di urbanizzazione esistenti
  
- 2.1 Stato di fatto: estratto di Carta Tecnica Comunale con individuazione dell'area oggetto del PEC
  
- 3.1 Estratto di Mappa Catastale con individuazione dell'area compresa nel PEC
  
- 4.1 Dati urbanistici
  
- 5.1 Azzonamento con individuazione delle aree da cedere e delle aree di concentrazione dell'edificato
  
- 6.1 Tipi d'intervento
  
- 7.1 Regole edilizie
  
- 8.1 Planimetria generale
- 8.2 Schemi tipologici
- 8.3 Profili e sezioni
  
- 9.1 Vista prospettica

DIREZIONE CENTRALE  
AMBIENTE SVILUPPO TERRITORIO  
LAVORO  
PARTI 644 DATA 4/3/2013  
TIT. 6 20 FISC. 3-10  
ARRIVO \_\_\_\_\_



## 1.0 Relazione illustrativa

Il presente PEC attua le previsioni del SUA relativo al Sub Ambito 2a della Zona Urbana di Trasformazione Ambito "5.6 Rubbertex 1". Il suo relativo all'intero Ambito è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11/2009 (mecc. 0807925/009) del 9 febbraio 2009.

Il SUA relativo al Sub Ambito 2 consente la trasformazione per Sub Ambiti.

Pertanto il presente PEC è relativo al Sub Ambito 2a individuato dal citato SUA, corrispondente all'area di proprietà contraddistinta al Fg. 1079 Mapp. 138 della superficie nominale di 880 mq., di proprietà della Società Albina s.s., sulla quale insiste attualmente un edificio destinato a magazzino, occupato da un'attività artigianale in via di dismissione.

Il progetto, in coerenza col PRG e col SUA, prevede la demolizione dell'edificio esistente e la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale.

Il progetto assume l'allineamento del fronte su via Ala di Stura definito dalla "congiungente" tra gli edifici già realizzati sull' Area da Trasformare per Servizi Ambito "5.6- Rubbertex 2" e lo spigolo di via Massari - angolo via Ala di Stura.

Tale allineamento determina il confine dell'area di concentrazione dell'edificato che si affaccia su via Ala di Stura arretrato rispetto all'attuale confine catastale.

E' prevista la cessione alla Città di un'area di mq. 430, e l'assoggettamento all'uso pubblico di un'area di 133 mq. per un totale di aree a servizi di 563 mq., come previsto dal SUA.

L'accessibilità all'area pubblica sarà garantita da un passaggio pubblico da via Ala di Stura opportunamente segnalato, in coerenza con quanto previsto dalla scheda normativa dell'ambito 5.6 Rubbertex 1.

Il passaggio sull'area privata che garantirà l'accesso all'area pubblica sarà gravato da servitù di passaggio pubblico fino a che, con l'avvenuta trasformazione delle aree pubbliche del sub Ambito 1 del SUA Ambito "5.6 Rubbertex 1" , l'accessibilità all'area sarà garantita della continuità con le altre aree pubbliche.

L'edificio è realizzato sull'area di concentrazione dell'edificato articolando la SLP complessiva è di 616 mq. (880 mq. x 0,7 mq. S.L.P./S.T.) in 5 piani dell'edificio, a partire dal secondo piano fuori terra, con alloggi di varie metrature.

Il piano terra è destinato all'atrio verso strada, rampa di accesso all'autorimessa interrata, locali di servizio, e passaggio pubblico verso l'area pubblica.

E' previsto un piano interrato per le autorimesse e le cantine.

L'edificio ha la facciata verso via Ala di Stura caratterizzata dall'uso del laterizio all'interno di un disegno di facciata regolato da una geometria di campi rettangolari individuati da elementi metallici marcapiano zincati. La copertura sarà piana o a falde ribassate, dove troveranno luogo i pannelli solari e fotovoltaici.

Gli schemi tipologici delle Tav. 8.2 *Schemi tipologici* sono puramente indicativi e presentano una possibile soluzione tipologica con collocazione del vano scala verso via Ala di Stura, privilegiando pertanto la collocazione delle zone giorno verso est con la vista del Parco Pubblico e della collina di Superga.

Particolare attenzione verrà posta, in sede di progettazione definitiva, al tema di raccordo tra la facciata del nuovo edificio su via Ala di Stura con la testale cieca dell'edificio esistente nel Sub Ambito 3, non oggetto di attuazione, sempre in proprietà del Soggetto attuatore del presente PEC.

I principali dati urbanistici dell'intervento, che troverà attuazione mediante un unico permesso di costruire, sono i seguenti:

- Superficie Territoriale (ST): 880 mq.
- SLP in progetto:  
ST 880 mq. \* 0.7 mq SLP/ST= 616 mq.
- Abitanti insediabili:  
616 mq. SLP/34 mq. /ab.= 19 ab.
- Aree a standard urbanistici:  
25 mq./ab. \* 19 ab.= 475 mq.
- Servizi per la Città (10% ST):  
88 mq.
- Aree per Servizi complessive:  
475 mq. + 88 mq.= 563 mq.
- Area di concentrazione edificatoria:  
317 mq.
- Aree assoggettata all'uso pubblico :  
133 mq.



*Il progetto preliminare delle opere di Urbanizzazione a scomputo*

Nell'area destinata a giardino pubblico è prevista una sistemazione a prato, con la piantumazione di alberi di medio fusto e una macchia di arbusti ornamentali ed elementi di arredo urbano quali panchine e tavolo.

E' prevista l'estensione dell'impianto di illuminazione pubblica già previsto dal Progetto Preliminare delle Opere di Urbanizzazione del Sub Ambito 1, con l'installazione di un corpo illuminante da giardino.

Fino all'attuazione del Sub Ambito 1 dell'Ambito "5.6 Rubbertex 1" l'accesso all'area sarà garantito da passaggio pubblico da via Ala di Stura.

La gestione dell'area a giardino interno (mq. 350 circa) sarà a carico del Soggetto attuatore o aventi causa fino al collaudo delle Opere di Urbanizzazione previste nel Sub Ambito 1.

L'area ceduta alla Città lungo via Ala di Stura sarà pavimentata con cemento disattivato e colorato.

Sono inoltre previsti interventi, a cure e spese del proponente, di allacciamento alla rete fognaria, elettrica, acquedotto, gas.

## 1.1 Norme di Attuazione

L'attuazione del PEC dovrà rispettare le seguenti Norme:

Articolo I. La SLP in progetto ha destinazione residenziale con possibilità di insediare attività ASP! nei limiti delle percentuali ammesse e specificate nella scheda normativa del PRG.

Articolo II. Gli schemi tipologici in progetto riportati nel PEC potranno essere suscettibili di modifiche in sede di attuazione, nel rispetto dei parametri prescrittivi definiti nella *Tav. 7.1 Regole edilizie*. Lo spessore della manica dell'edificio sarà determinato in sede di progettazione edilizia.

Articolo III. Il numero massimo dei piani fuori terra è di cinque, compreso piano terreno a pilotis e/o con autorimesse sotto la sagoma del fabbricato.

Articolo IV. E' consentita la realizzazione di una autorimessa privata di pertinenza dell'edificio residenziale nell'interrato, oltre alla realizzazione di autorimesse al piano terra sotto la sagoma dell'edificio.

Articolo V. La copertura potrà essere piana o a falde ribassate.

Articolo VI. E' ammessa la realizzazione di passo carraio su via Ala di Stura per accesso all'autorimessa con servitù di passaggio sull'area pubblica.

Articolo VII. In sede di progettazione definitiva dovrà essere posta particolare attenzione al tema del raccordo della facciata su strada del nuovo edificio con la testata cieca laterale dell'edificio esistente nel Sub Ambito 3.

Articolo VIII. E' fatto obbligo di garantire l'accessibilità all'area pubblica attraverso un passaggio pedonale gravato di servitù pubblica fino alla realizzazione delle opere pubbliche nel Sub ambito 1 dell'Ambito 5.6.





scala 1:5000

 Perimetro Ambito 5.6

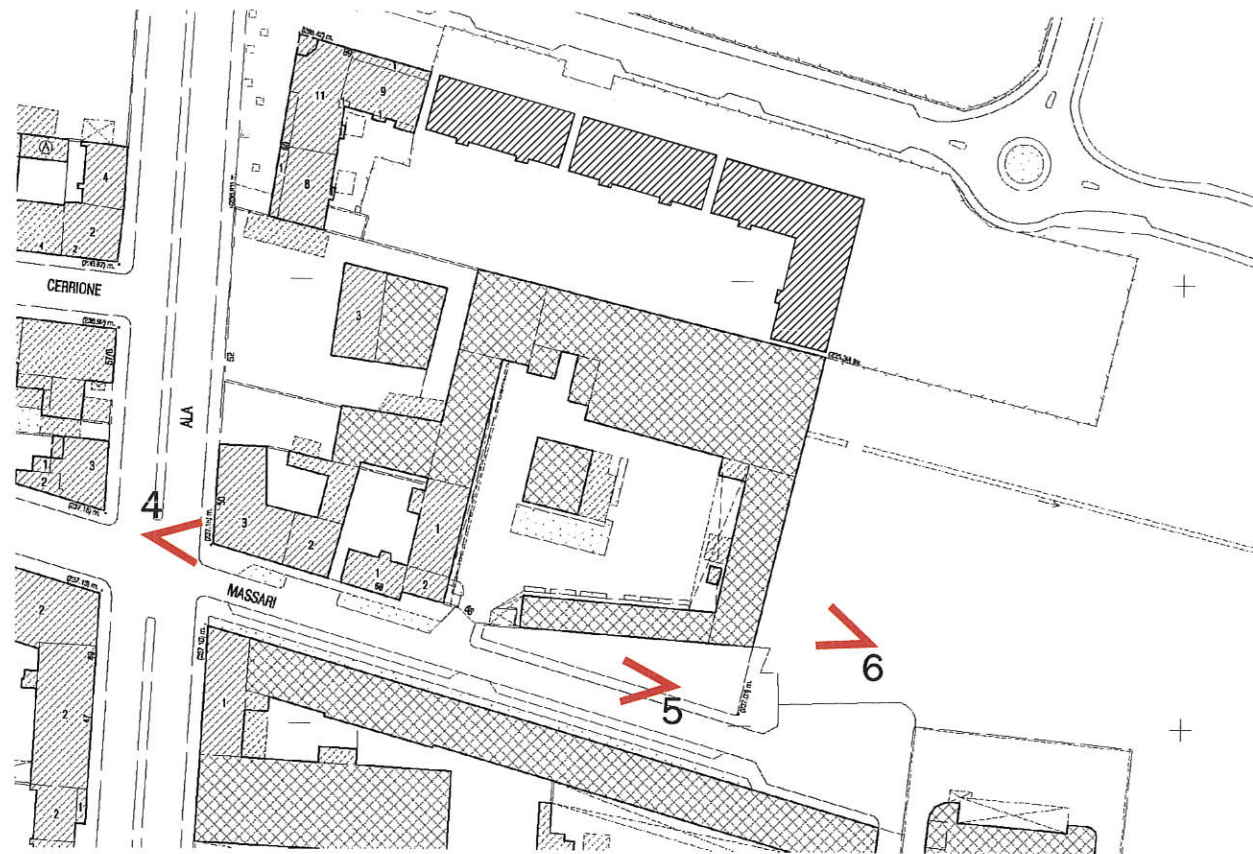




vista 4 - edificio esistente ambito "5.6 - RUBBERTEX 1", sub ambito 3, via Ala di Stura angolo via Massari



vista 5 - via Massari



vista 6 - area verde

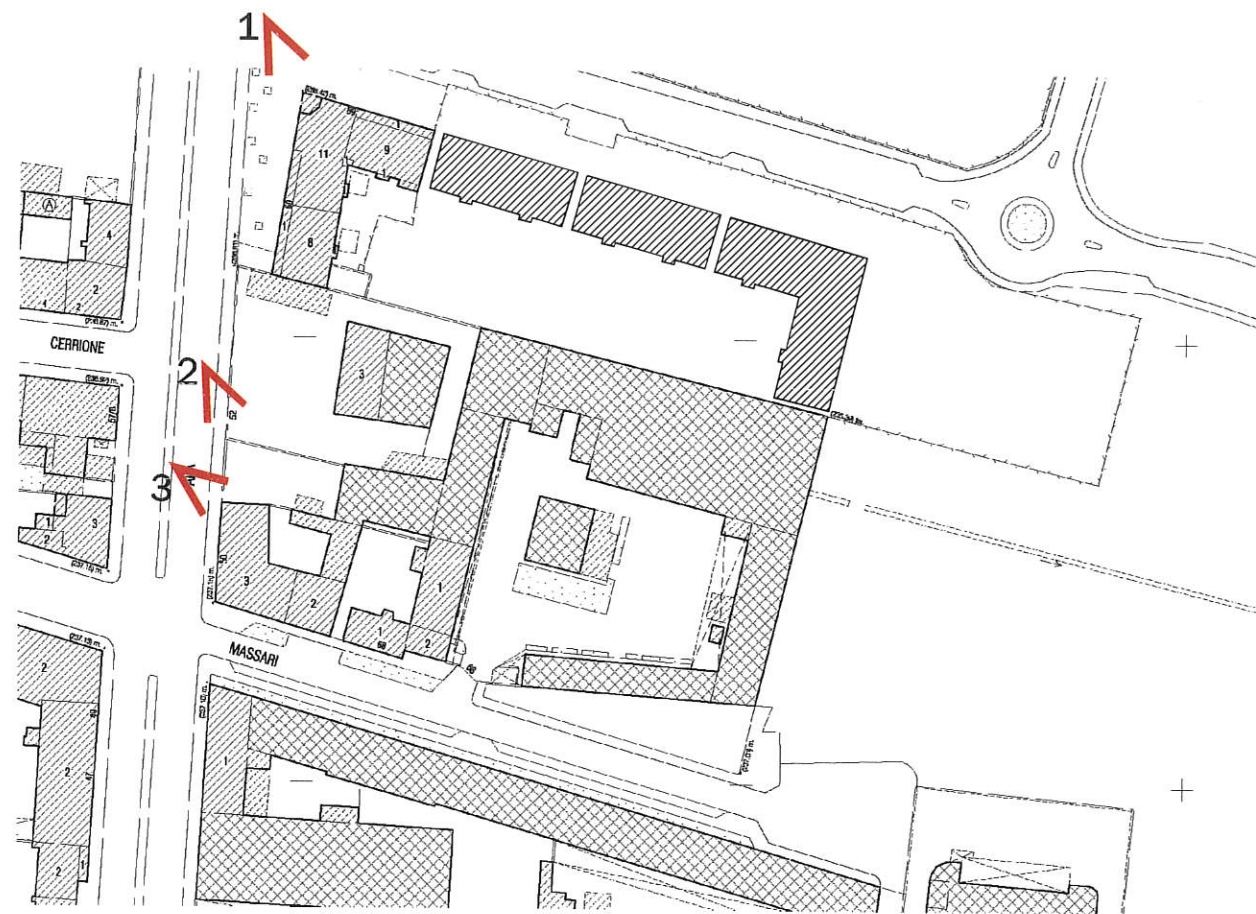




vista 1 - edificio via Ala di Stura angolo via Veronese

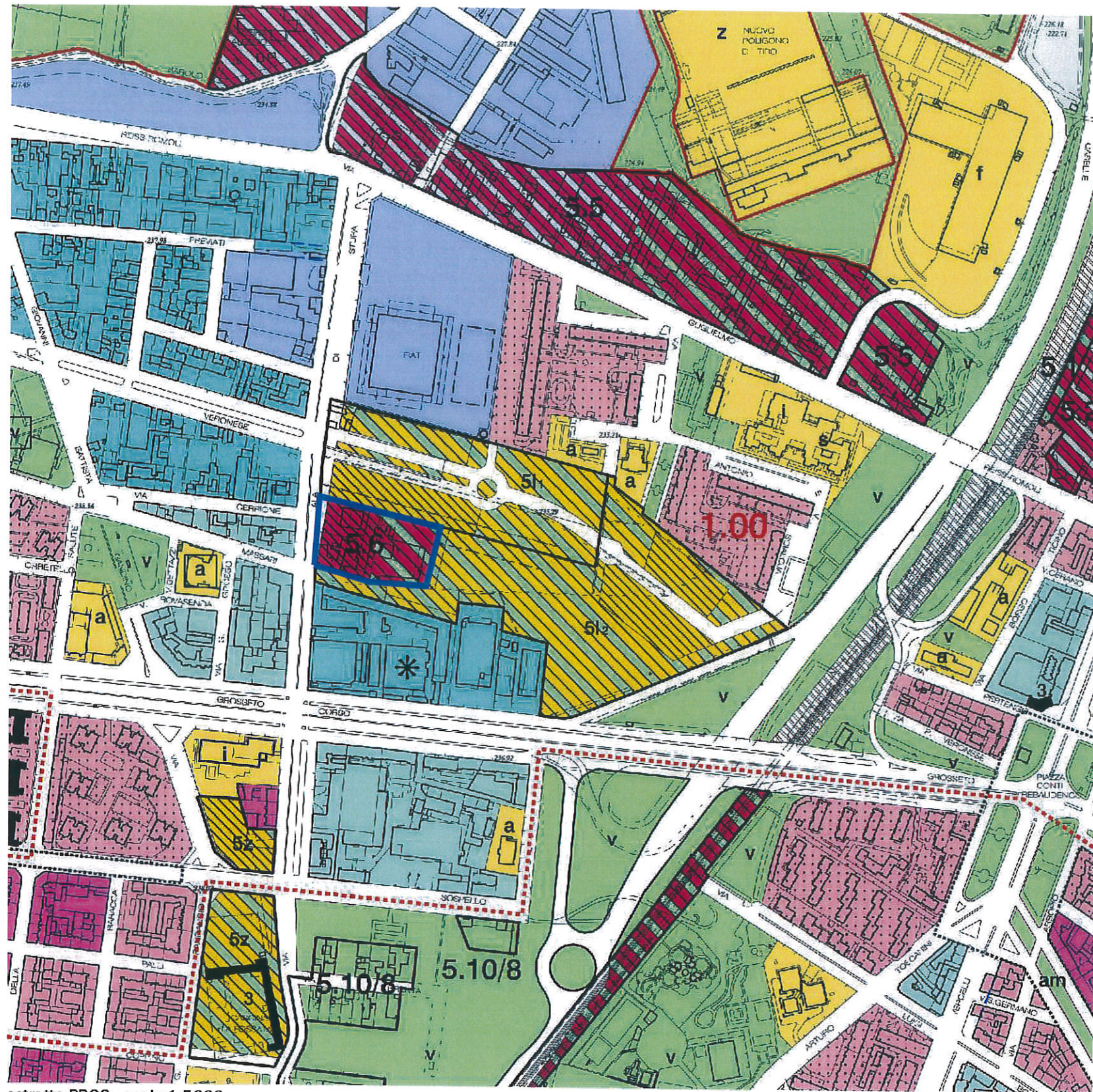


vista 2 - via Ala di Stura



vista 3 - edificio esistente ambito "5.6 - RUBBERTEX 1", sub ambito 3, via Ala di Stura





estratto PRGC - scala 1:5000

 Perimetro Ambito 5.6

### Zone normative

Concentrazione dell'edificio, destinazione d'uso prevalente:



estratto legenda PRGC

Ambito 5.6 RUBBERTEX 1

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

- A. Residenza min 80%
- B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

- Residenza (A) (25 mq/ab)
- Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove è possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: Nuovo filo di Via Ala di Stura; corpi interni perpendicolari alla strada.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6

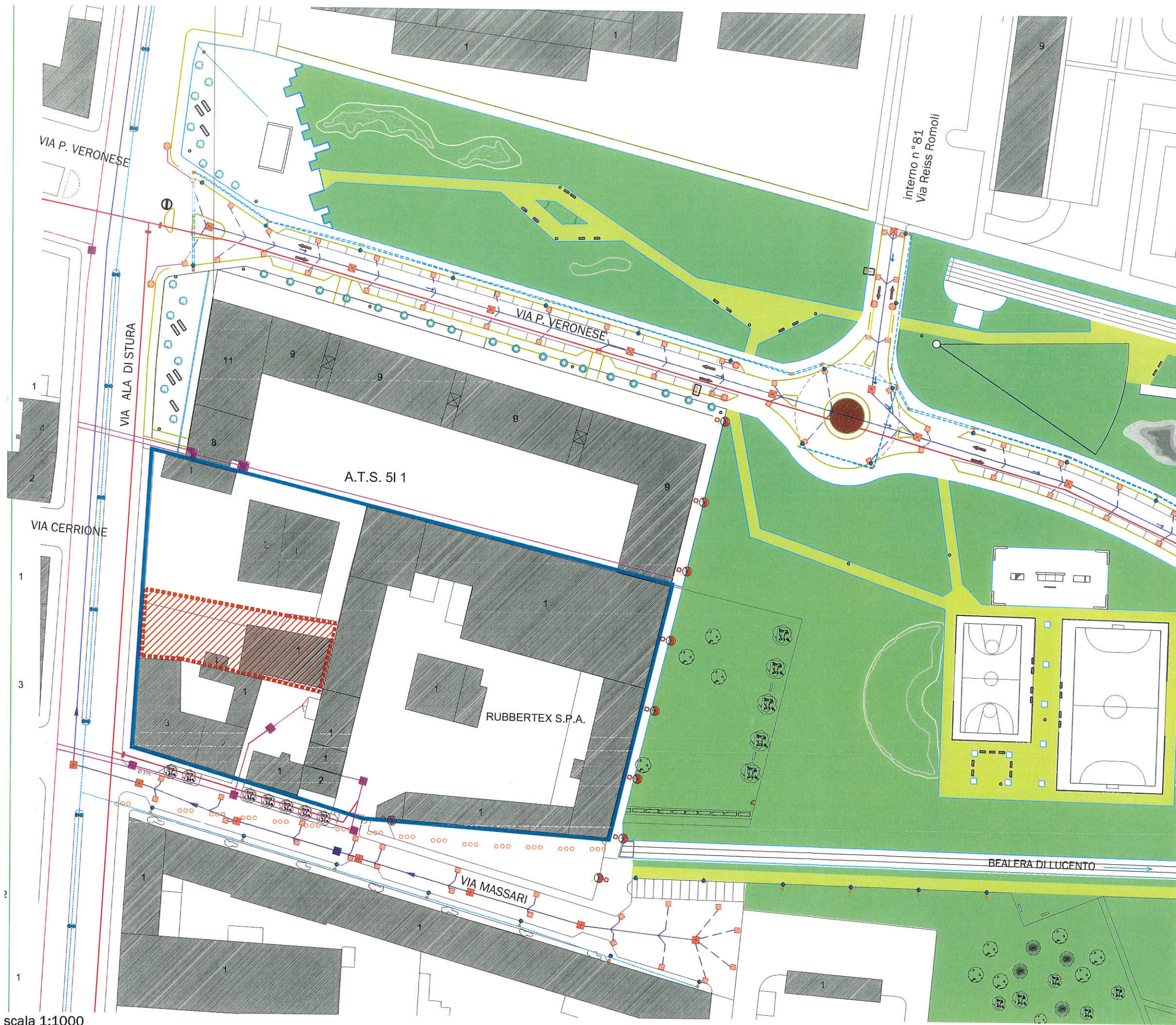
TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: L'intervento deve garantire la realizzazione di accessi pedonali di uso pubblico da Via Ala di Stura all'area pubblica interna.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 9.747

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 6.823



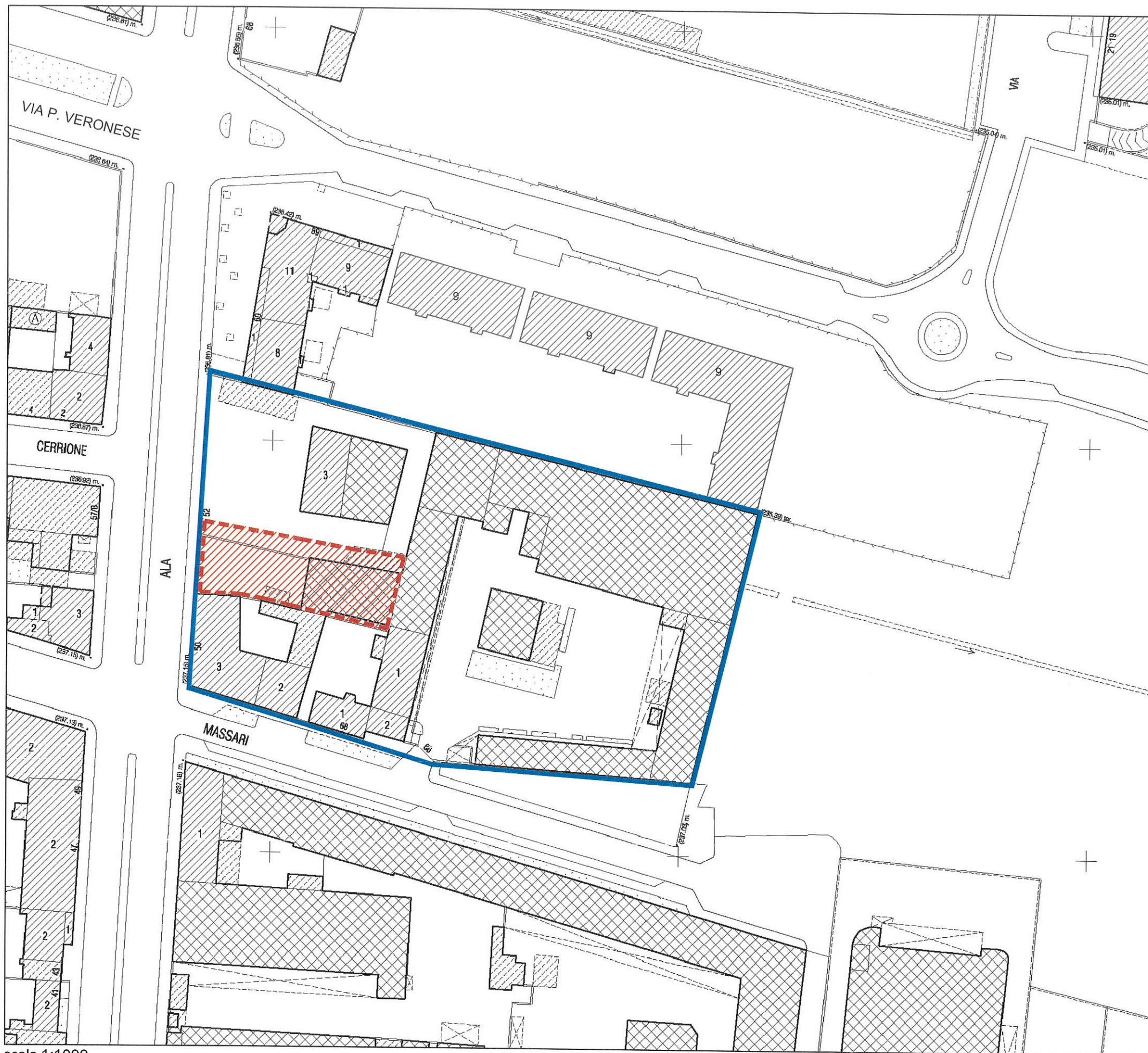


**Legenda:**



- Perimetro Ambito 5.6
- Perimetro Sub ambito 2a oggetto del P.E.C.
- Edifici esistenti
- Verde urbano
- Rete fognante bianca esistente
- Caditoie stradali esistenti
- Rete fognante nera esistente
- Rete fognante nera (tratto in galleria)
- Sifone per rete fognante nera
- Desoleatore per rete fognante nera
- Senso di percorrenza della fognatura
- Bealera interrata
- Acquedotto comunale

scala 1:1000

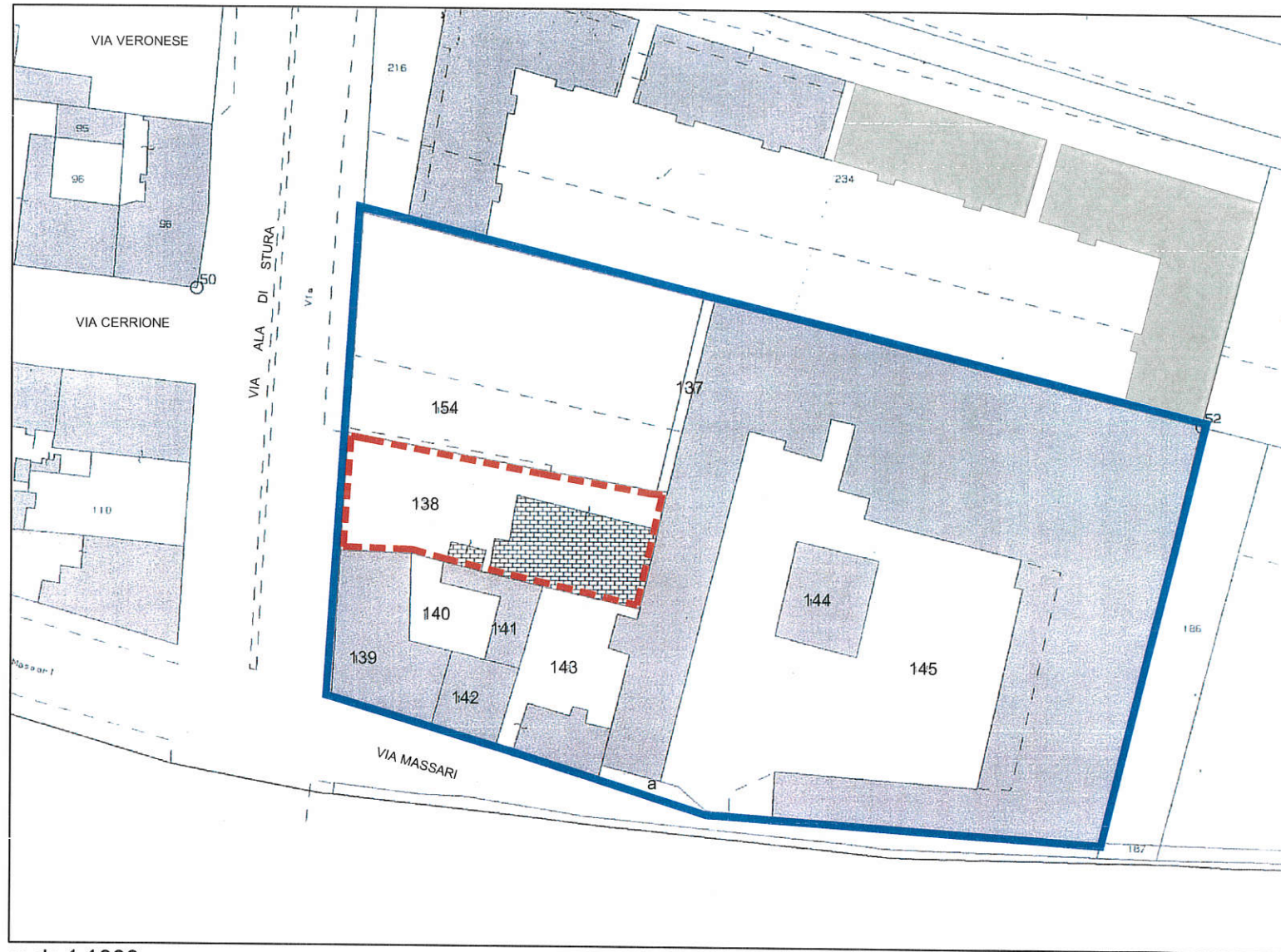




scala 1:1000



-  Perimetro Ambito 5.6
-  Perimetro Sub ambito 2a oggetto del P.E.C.





scala 1:1000

NUOVO CATASTO TERRENI Foglio 1079		
Particelle	Superficie Nominale	Proprietà
138	880	Albina s.s

-  Perimetro Ambito 5.6
-  Perimetro Sub ambito 2a oggetto del P.E.C.

SUPERFICIE TERRITORIALE: 880 mq

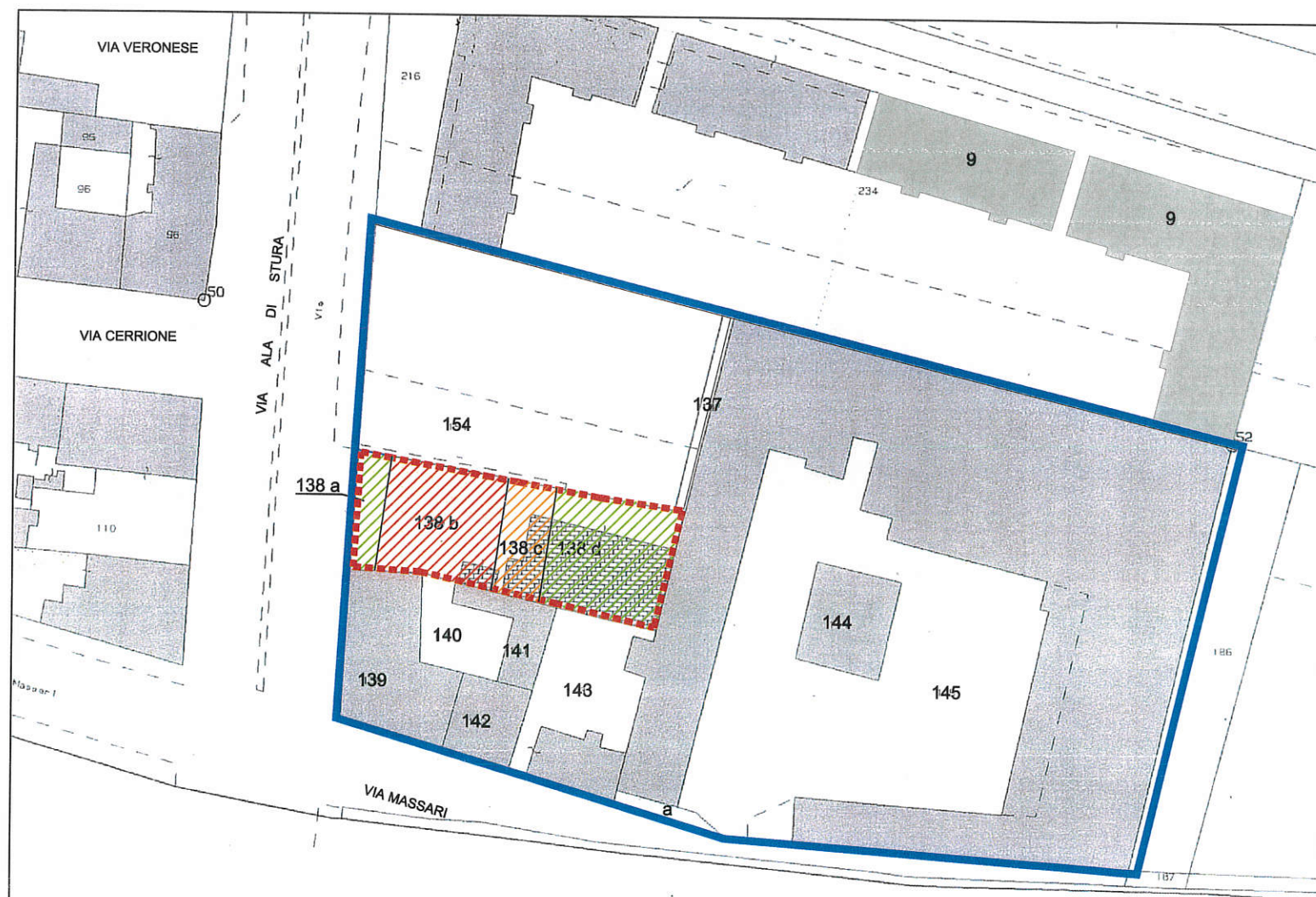


## SUB AMBITO 2A

<u>CALCOLO S L P EDIFICABILE</u>	
Superficie Territoriale PEC	880,00 mq
Indice di edificabilità: 0,7 SLP/ ST	
SLP edificabile ST x 0,7= 880,0 mq x 0,7	616,00 mq

<u>AREE PER SERVIZI</u>	
Abitanti insediabili 616 mq SLP / 34 mq/ab.=	19 ab.
Area a standard: 25 mq. * ab. 19 ab. * 25 mq=	475 mq.
Area a servizi per la Città: 10% ST	88 mq.
Area per servizi complessiva 475 mq. + 88 mq. =	563 mq.
Area assoggettata alla città: 7,0 mq *ab. 7,0 mq. * 19 ab.=	133 mq.
Area da cedere alla città per servizi 563 mq. - 133mq.=	430 mq.

<u>AREA CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA</u>	317 mq.
---	---------








scala 1:1000

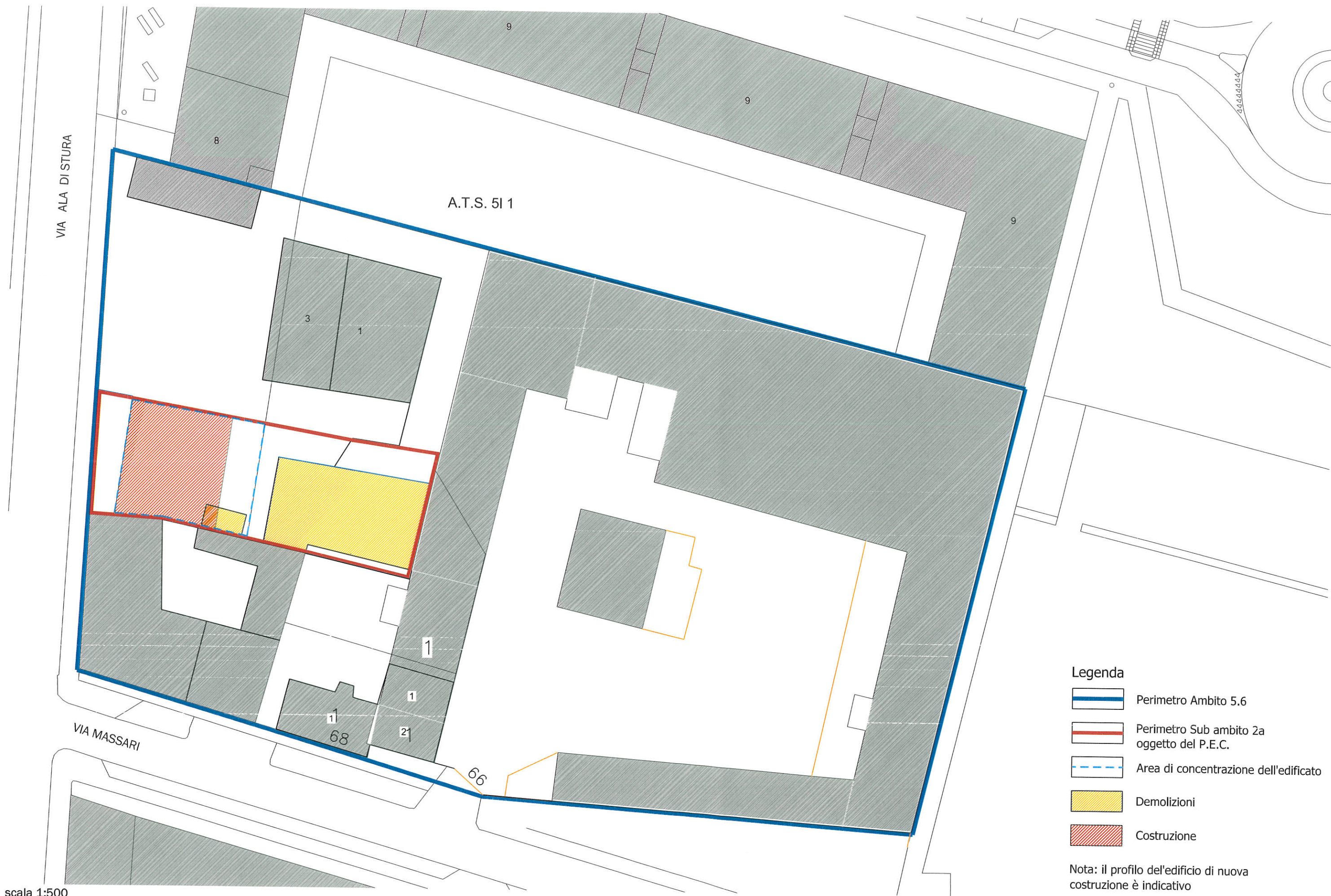
Particelle in aree da cedere o assoggettare alla Città per servizi NUOVO CATASTO TERRENI Foglio 1079	
Particelle	Superficie nominale (mq)
138 a	80
138 c	133
138 d	350
Tot	563



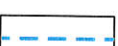


Particelle in aree di Concentrazione Edificatoria NUOVO CATASTO TERRENI Foglio 1079	
Particelle	Superficie nominale (mq)
138 b	317

### Legenda

-  Perimetro Ambito 5.6
-  Perimetro Sub ambito 2a oggetto del P.E.C.
-  Aree da cedere alla Città per servizi
-  Area da assoggettare alla Città per servizi
-  Area di Concentrazione edificatoria





- Legenda**
-  Perimetro Ambito 5.6
  -  Perimetro Sub ambito 2a oggetto del P.E.C.
  -  Area di concentrazione dell'edificato
  -  Demolizioni
  -  Costruzione

Nota: il profilo dell'edificio di nuova costruzione è indicativo

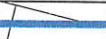






scala 1:500



VIA ALA DI STURA

VIA MASSARI

**Legenda:**

-  Perimetro Ambito 5.6
-  Perimetro Sub ambito 2a oggetto del P.E.C.
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Inviluppo di edificazione
-  Numero di piani fuori terra
-  Aree da cedere alla città per servizi
-  Aree da assoggettare alla città
-  Passo carraio su area pubblica
-  Filo edilizio obbligatorio nuove costruzioni

Nota: la posizione del passaggio carraio è indicativa

scala 1:500

Sub-ambito 2.a  
Zona urbana di trasformazione "5.6 - RUBBERTEX 1"

Albina s.s  
Corso Matteotti n. 30 - TORINO  
Partita IVA 05835250019

Regole edilizie



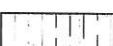


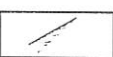
1 ottobre 2012

**PICCO**  
architetti





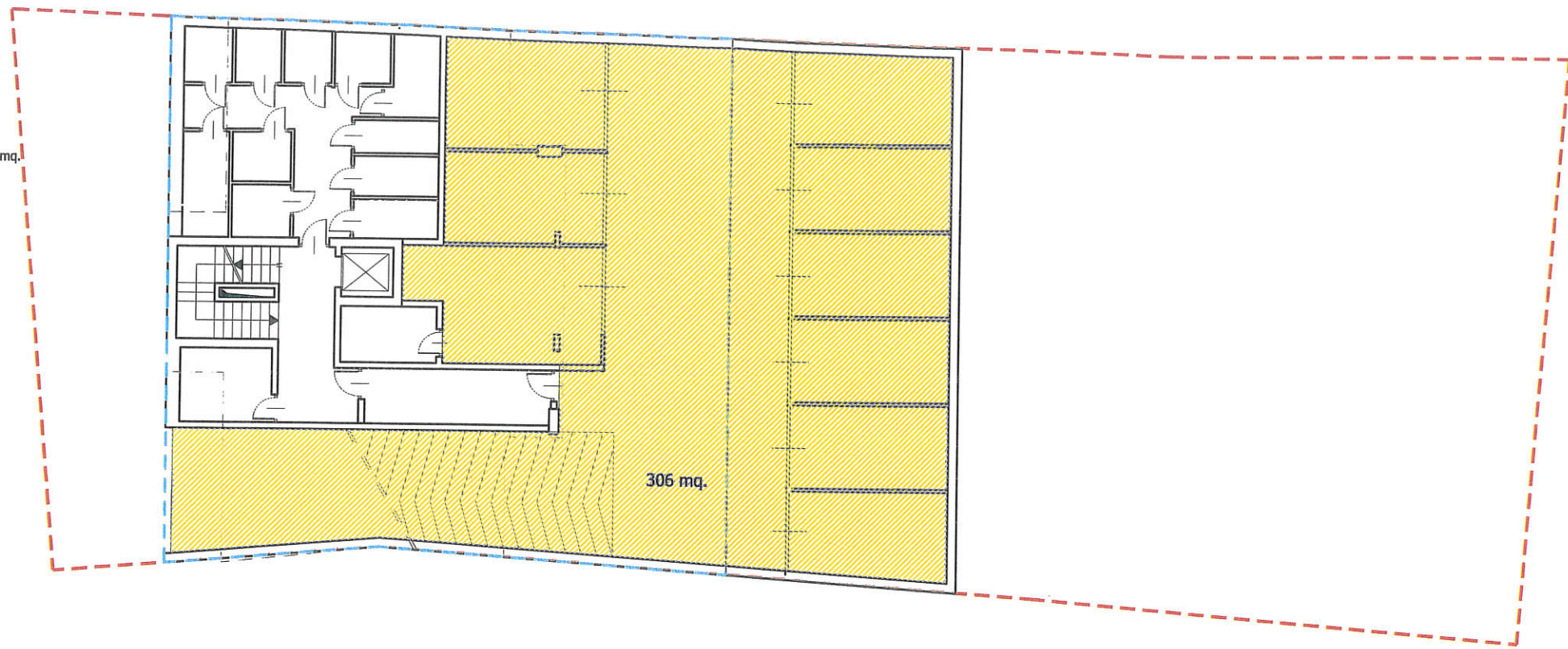
**Legenda:**

-  Perimetro Ambito 5.6
-  Perimetro Sub ambito 2a oggetto del P.E.C.
-  Area privata pavimentata
-  Area verde in progetto
-  Area pubblica pavimentata in cemento disattivato e colorato
-  Elemento architettonico per raccordo con facciata edificio Sub ambito 3

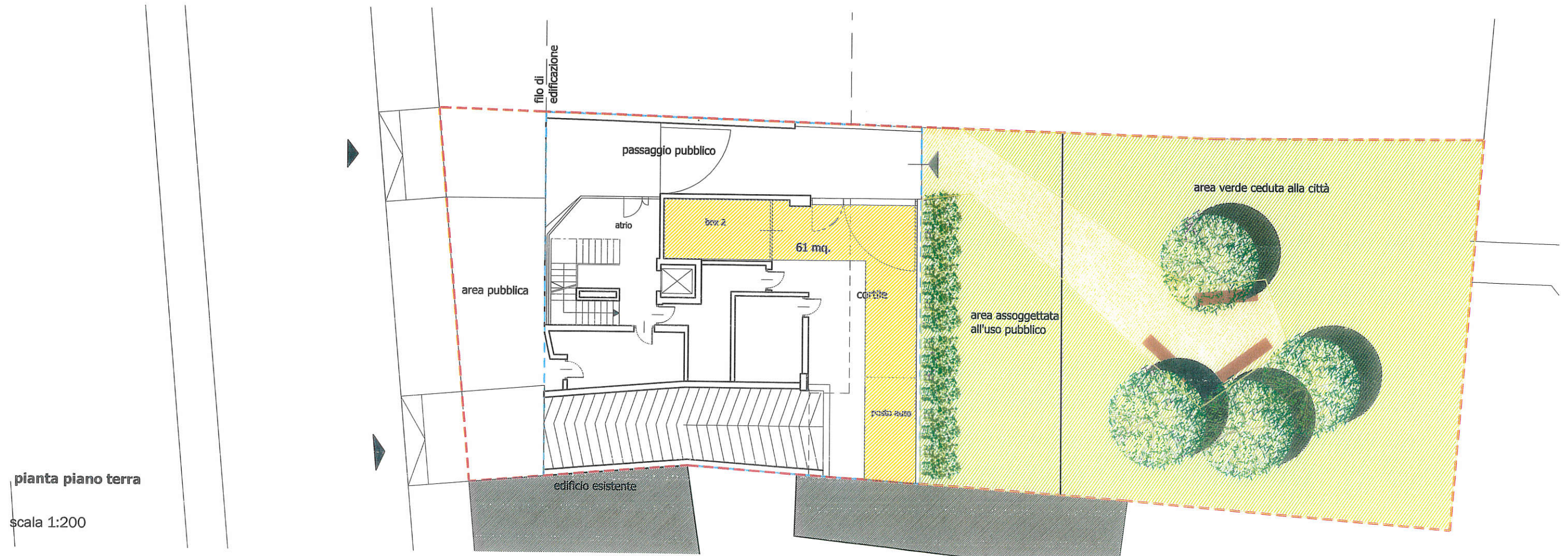
scala 1:500



Verifica L. 122/1989 (Tognoli)  
 SLP In progetto: 616  
 Volumetria In progetto: 1848 mc  
 Superficie a parcheggio minima: 184,8 mq.  
 Superficie a parcheggio In progetto: (306+61) mq. = 367 mq.



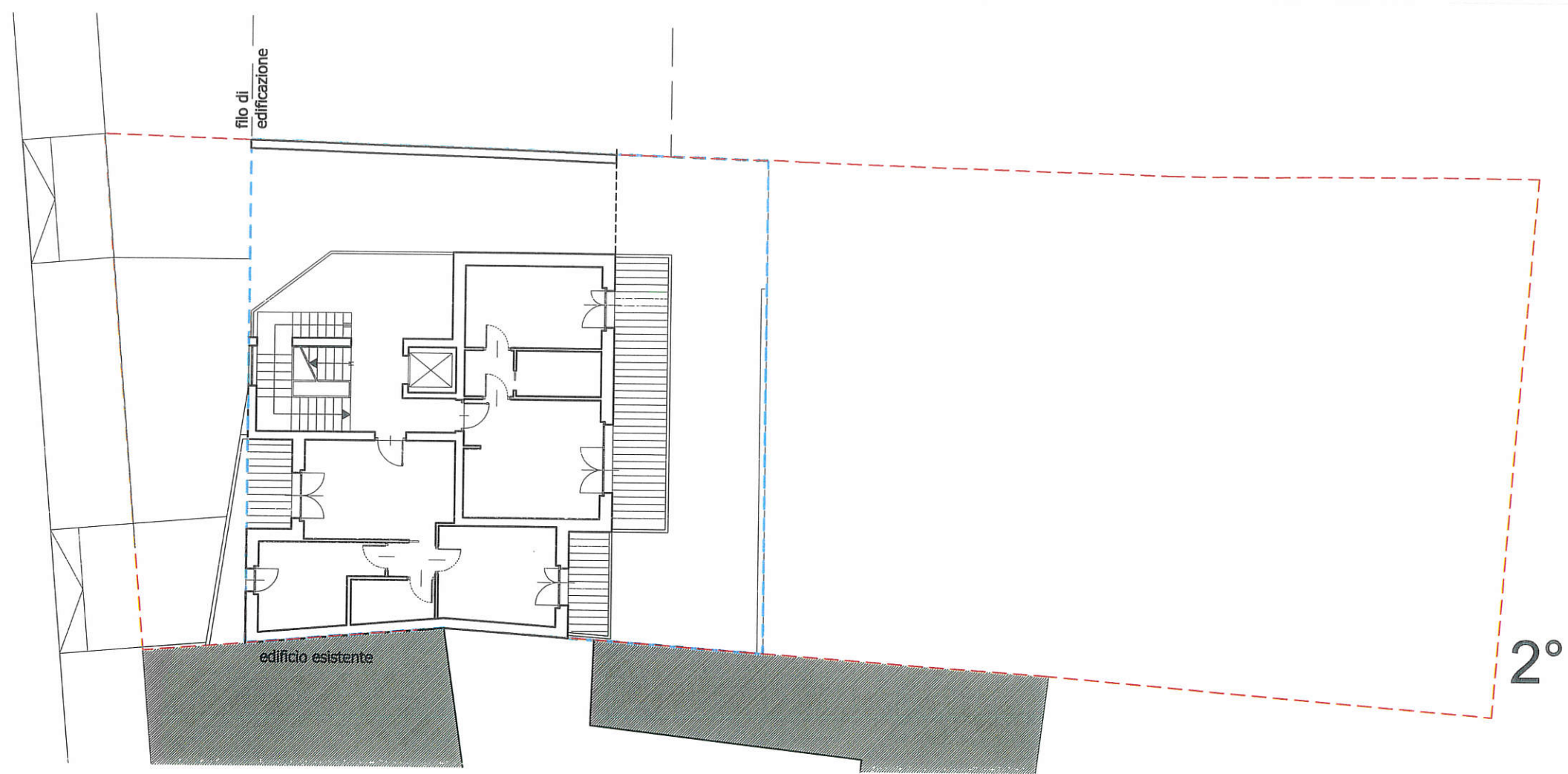
pianta piano interrato



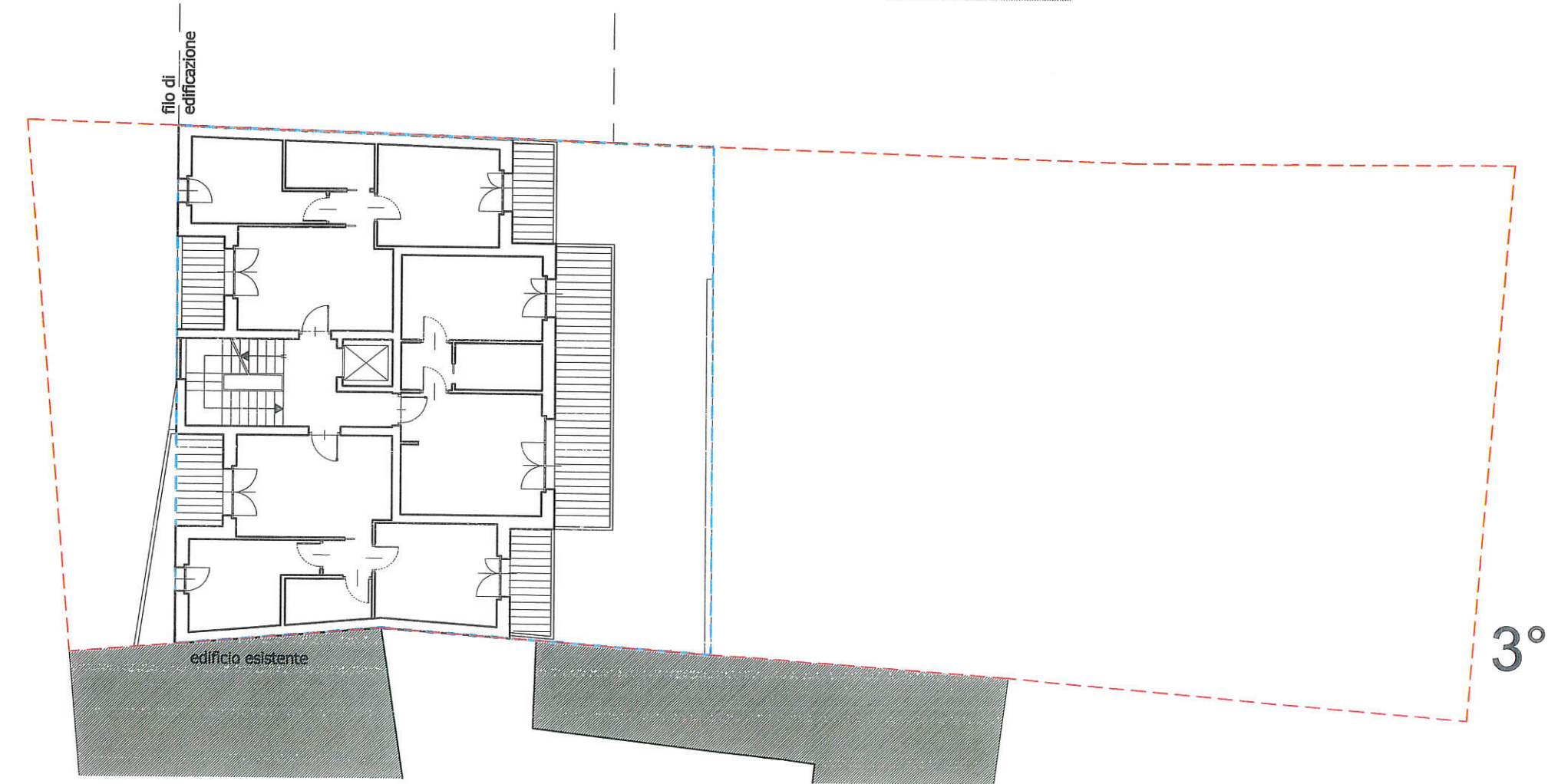
pianta piano terra

scala 1:200





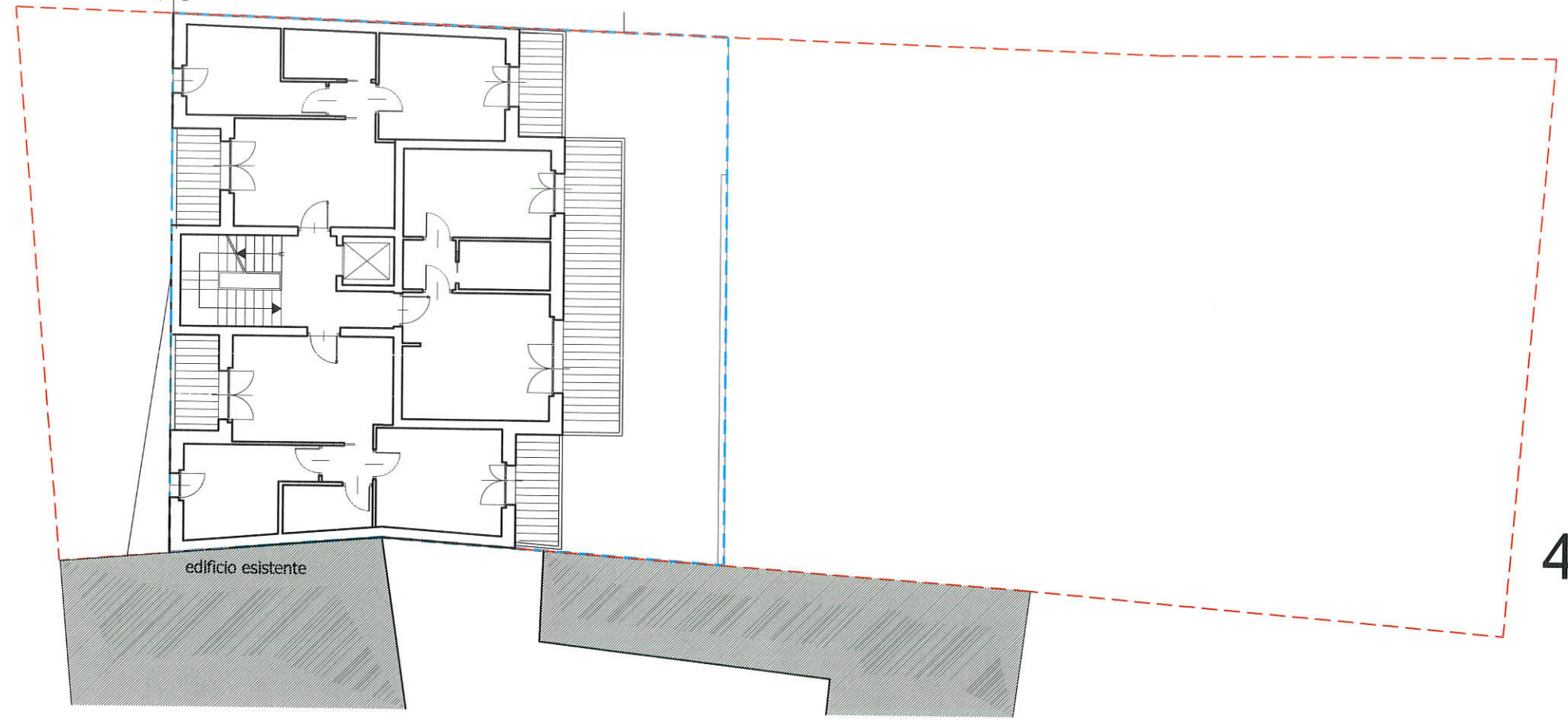
pianta piano secondo fuori terra



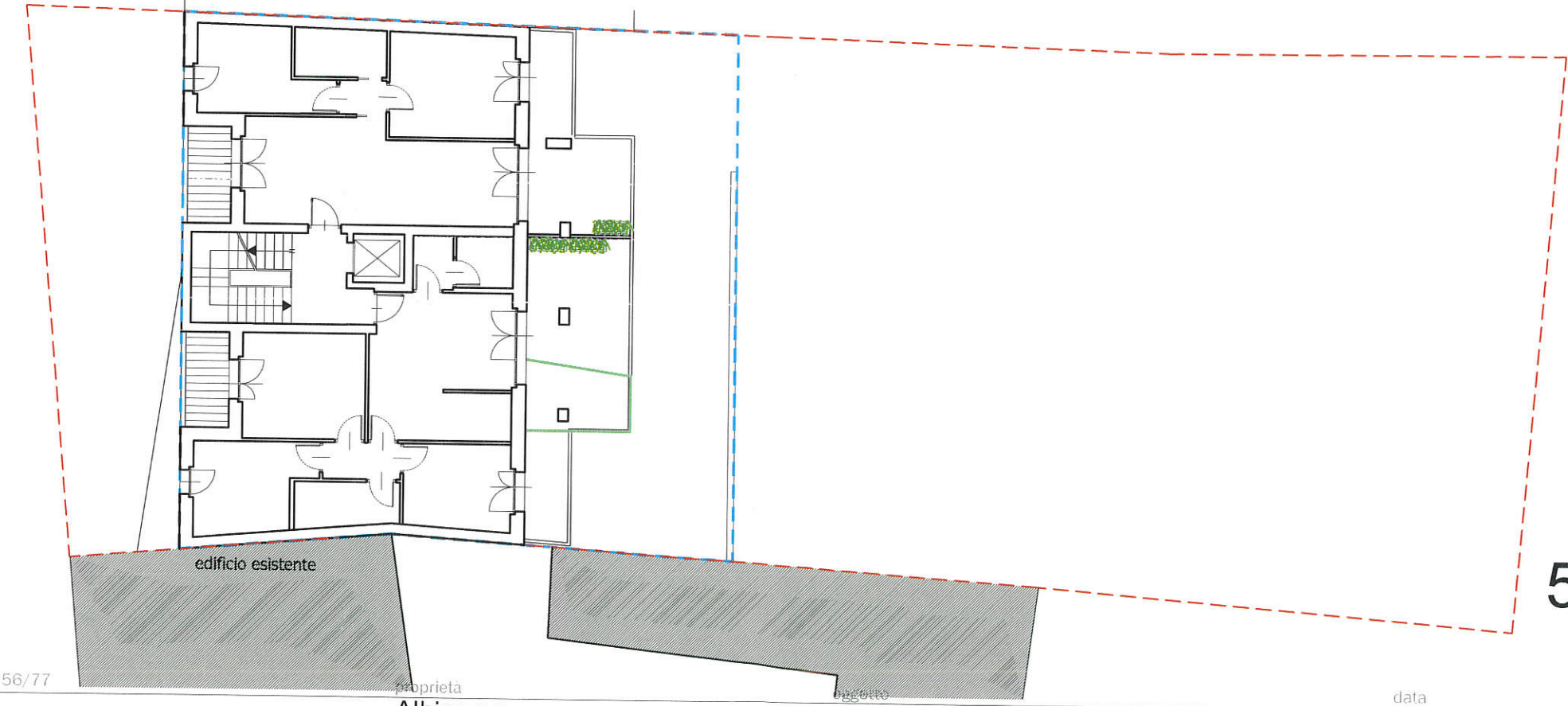
pianta piani terzo fuori terra



filo di  
edificazione



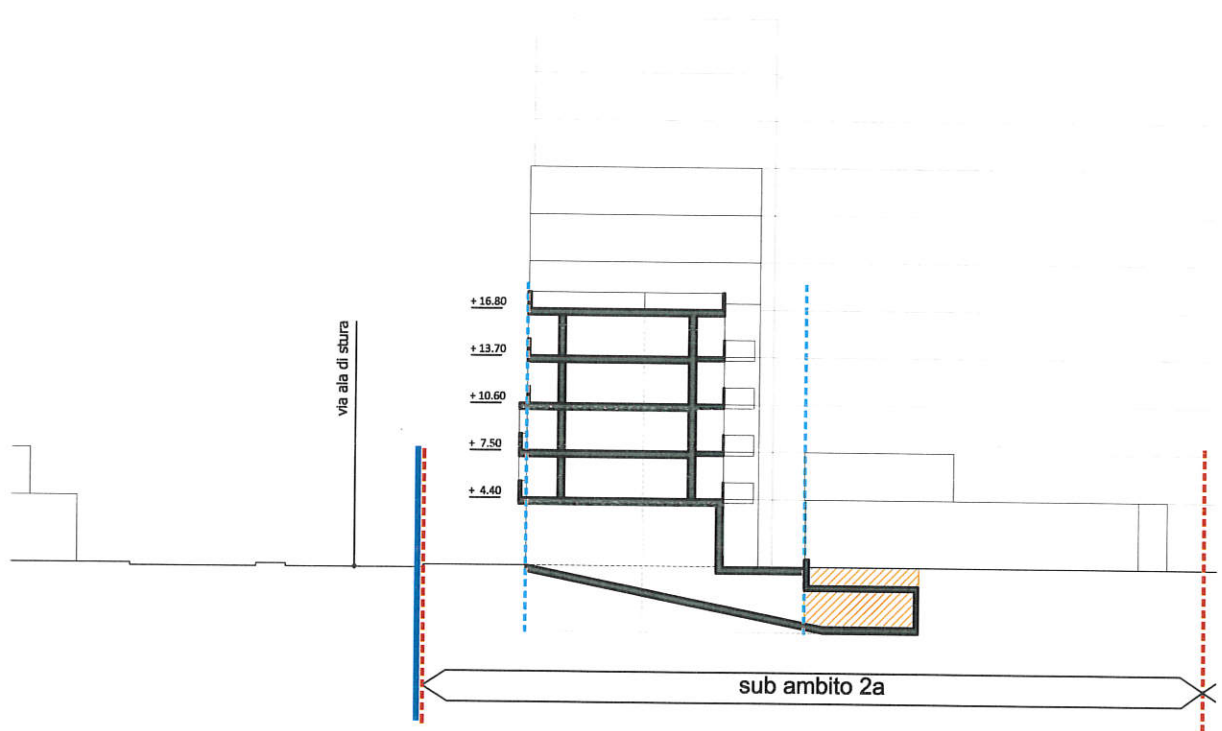
filo di  
edificazione



pianta piano quarto fuori terra

pianta piano quinto fuori terra

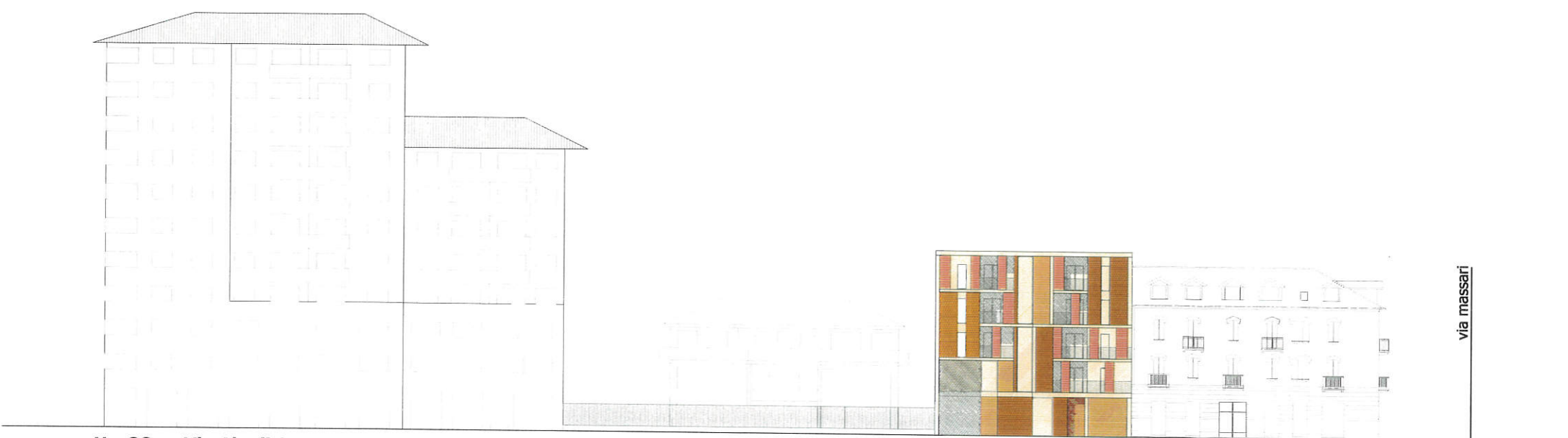




sezione AA



profilo BB



prospetto CC su Via Ala di Stura

scala 1:500

