

IL DIRETTORE
(Arch. Giuseppe GAZZANIGA)


ALL. N. 2 DELIBERAZIONE MECC. N. 2005.06853/005

CITTA' DI TORINO

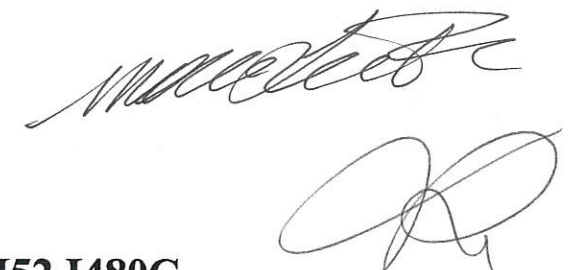
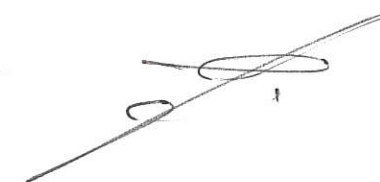
AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI DEL P.R.G.

Ambiti 5f GROSSETO - 5h DE MARCHI
Sub - ambito 1

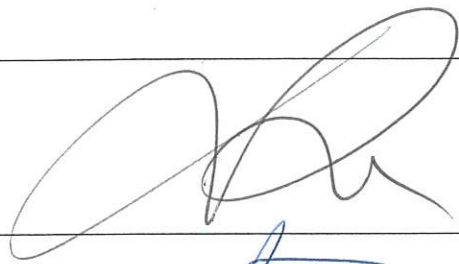
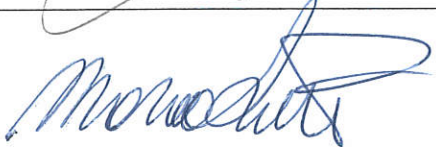

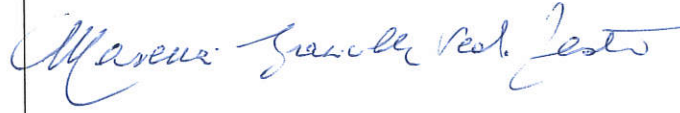



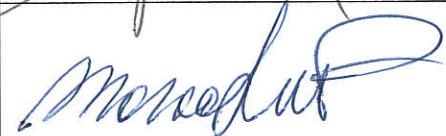

1) PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

SETTORE TRASFORMAZIONI
CONVENZIONATE
Via Avellino 6
Prot. Edilizio n° 2004-14-9526
Data 12/7/05

SETTORE TRASFORMAZIONI
CONVENZIONATE
Via Avellino 6
Prot. Edilizio n° 2004-14-9526
Data 14-01-2005



Progettista: Dott. Arch. Ester Ghione - Via S. Francesco da Paola, 21 TORINO - C.F. GHN STR 36M52 I480C

PROPRIETA'	CODICE FISCALE	FIRMA
Soc. GABREA s.r.l. con sede in Torino Via Galliano n. 15	C.F. 06192440011	
Soc. TEGIO s.r.l. con sede in Torino Corso Re Umberto n. 95	C.F. 06192410014	
BARAVALLE Filippo	C.F. BRV FPP 29M07 D412N	
MARENZI Graziella Ved. TESTA	C.F. MRN GZL 31P64 E617C	
TESTA Daniela	C.F. TST DNL 57H48 L219W	
TESTA Alessandra	C.F. TST LSN 62S56 L219N	
PROPONENTI		
Soc. GABREA s.r.l. con sede in Torino Via Galliano n. 15	C.F. 06192440011	
Soc. TEGIO s.r.l. con sede in Torino Corso Re Umberto n. 95	C.F. 06192410014	
Soc. FORGEST COSTRUZIONI s.p.a. con sede in Ciriè (TO) Piazza Castello n. 27	C.F. 05523780012	 FORGEST COSTRUZIONI S.p.A. Piazza Castello, 27 10073 CIRIÈ (TO) C.C.I.A.A. Torino n. 719967 Iscriz Trib Torino n. 2513/88 Partita IVA 05523780012

PROGETTISTA: Dott. Arch. Ester Ghione Via S. Francesco da Paola, 21 TORINO
C.F. GHN STR 36M52 I480C



AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI DEL P.R.G.

**Ambiti 5f GROSSETO - 5h DE MARCHI
Sub - ambito 1**

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

(ai sensi art. 43 Legge Urbanistica Regionale n° 56 del 5 Dicembre 1977 e s.m.i.)

ELABORATI:

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA**
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**
- PROGETTO PLANIVOLUMETRICO**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

Si fa riferimento alla Relazione Illustrativa dello Studio Unitario d'Ambito a cui si rimanda.

Si precisa che alcuni elaborati del P.E.C., da redarre secondo le disposizioni dell'art. 39 della L.R. n. 56/77, sono contenuti nello Studio Unitario d'Ambito.

Nel sub-ambito 1 non si trova alcuna preesistenza edilizia. Sono presenti orti abusivi che verranno rimossi prima della stipula della convenzione.

L'edificazione, già prevista nel sub-ambito 1 dallo Studio Unitario, consistente in un unico edificio di 7 piani f.t. posto sul filo della Via Orbetello, sul bordo nord dell'area di concentrazione, è stata parzialmente rimodellata con una riduzione della manica dell'edificio e la conseguente formazione con la S.l.p. residua di un 8° piano arretrato limitatamente alla parte est dell'edificio fino al filo della Via De Gubernatis, così come consentito dalla variante n. 37 al P.R.G.

Oltre alla edificazione già prevista dallo Studio Unitario, ci si è avvalsi della facoltà concessa dalla variante 37 al P.R.G. di importare, da parchi urbani e fluviali e parchi collinari, S.l.p. nel limite massimo di 0,50 mq/mq. La possibilità era già stata richiamata nella relazione allegata al S.U.A. e nella premessa della delibera di approvazione del S.U.A. stesso.

Ci si è avvalsi di questa facoltà per una quantità contenuta (mq 1688 circa < dei 6818 circa importabili) e ciò al fine di rendere più economica l'operazione immobiliare e più interessante la soluzione architettonica.

La S.l.p. importata consente infatti un "risvolto" dell'edificio sul prolungamento della Via De Gubernatis e la formazione di una parte ad angolo che opportunamente caratterizzata, rafforza e conclude la costruzione altrimenti indeterminata. Il risvolto comprende anche una parte arretrata (8° piano) ed una parte finale a 6 piani in modo da ridurre l'altezza della facciata cieca posta sul confine, facciata che sarà in ogni caso trattata con decorazioni murarie in paramano.

Sulla Via Orbetello, il prospetto dell'edificio viene alleggerito dalla netta scansione determinata dalle scale. Il tetto segue la scansione delle scale e si appoggia sul 7° piano aggettante rispetto ai piani sottostanti.

Il calcolo della S.l.p. insediabile e del verde privato è stato effettuato secondo i criteri previsti dal Regolamento Edilizio e P.R.G. vigenti. Poiché tuttavia ci si trova in una fase di rielaborazione del Regolamento Edilizio e di conseguente adeguamento delle Norme di Piano, che potrebbe concludersi prima dell'approvazione del progetto edilizio da parte della C.I.E., il progetto planivolumetrico tiene già conto della possibilità di inserire i modesti incrementi di S.l.p. dovuti ai nuovi criteri di calcolo e di prevedere verde su terrapieno in ragione del 10% dell'area a cortile.

L'area da dimettere al Comune posta ad est dell'edificio sulla Via Orbetello sarà sistemata a parcheggio ed a giardino, entrambi pubblici. Il marciapiede lungo la Via Orbetello risolverà tra l'edificio ed il parcheggio in modo da consentire l'accesso alla scala prevista.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Art. 1 La destinazione d'uso dell'edificio determinato nel P.E.C. può essere modificata nel corso di validità dello strumento urbanistico, entro i limiti ammessi dal N.U.E.A. del P.R.G., fatte salve le verifiche e gli eventuali adeguamenti dell'importo degli oneri e senza che tale circostanza costituisca variante al P.E.C.
- Art. 2 La tipologia dell'edificio in progetto riportata nel P.E.C. potrà essere suscettibile di modifiche in sede di attuazione, nel rispetto dei parametri indicativi definiti nelle tavole n. 5, 6, 7 del progetto planivolumetrico del P.E.C. senza che tale circostanza costituisca variante al P.E.C.
Il fabbricato dovrà rispettare il filo della Via Orbetello e dell'area da dimettere sul lato est con uno spessore di manica massimo di m 18,00 (variante 37 alle N.U.E.A.).
- Art. 3 L'edificio in progetto avrà un numero massimo di 7 piani compreso il piano terreno ed un 8° piano arretrato come consentito dalla variante 37 citata.
- Art. 4 La progettazione architettonica dovrà garantire dignità architettonica a tutte le facciate dell'edificio in progetto.

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

INDICE DELLE TAVOLE

- Tav. A Prospettiva a volo d'uccello
- Tav. B Documentazione fotografica con indicazione dei punti di ripresa
- Tav. 0/a Estratto di P.R.G. con Scheda Normativa Scala 1:5000
- Tav. 0/b Planimetria del P.E.C. disegnata su carta tecnica, con l'indicazione dei sub-ambiti 1 e 2 Scala 1:2000
- Tav. 1/a Planimetria del P.E.C. disegnata su mappa catastale (parte sud, 5f GROSSETO) Scala 1:1000
- Tav. 1/b Planimetria del P.E.C. disegnata su mappa catastale (parte nord, 5h DE MARCHI) Scala 1:1000
- Tav. 2/a Planimetria di progetto; azionamento - regole edilizie ed urbanistiche (parte sud, 5f GROSSETO) Scala 1:1000
- Tav. 2/b Planimetria di progetto; azionamento - regole edilizie ed urbanistiche (parte nord, 5h DE MARCHI) Scala 1:1000
- Tav. 3/a Estratto catastale con elenco proprietà Sub Ambito 1 (parte sud, 5f GROSSETO) Scala 1:1000
- Tav. 3/b Estratto catastale con elenco proprietà Sub Ambito 1 (parte nord, 5h DE MARCHI) Scala 1:1000
- Tav. 4/a Individuazione catastale delle aree da cedere per servizi pubblici (parte sud, 5f GROSSETO) Scala 1:1000
- Tav. 4/b Individuazione catastale delle aree da cedere per servizi pubblici (parte nord, 5h DE MARCHI) Scala 1:1000
- Tav. 5 Progetto planivolumetrico; sistemazione complessiva dell'area di concentrazione con regole edilizie Scala 1:500
- Tav. 6/a Schemi tipologici di massima - Pianta Piano Interrato Scala 1:500
- Tav. 6/b Schemi tipologici di massima - Pianta Piano Terreno Scala 1:500
- Tav. 6/c Schemi tipologici di massima - Pianta Piano Tipo Scala 1:500
- Tav. 7 Schemi tipologici di massima - Prospetti e sezione Scala 1:500
- Tav. 8/a Individuazione catastale delle aree da cedere in zona a parco urbano fluviale P. 33 Scala 1:5000
- Tav. 8/b Individuazione catastale delle aree da cedere in zona a parco urbano fluviale P. 24 Scala 1:5000

TAV. A

Prospettiva a volo d'uccello



TAV. B



①



②



③



⑥

TAV. B



④



⑤


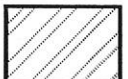
TAV. 0/b

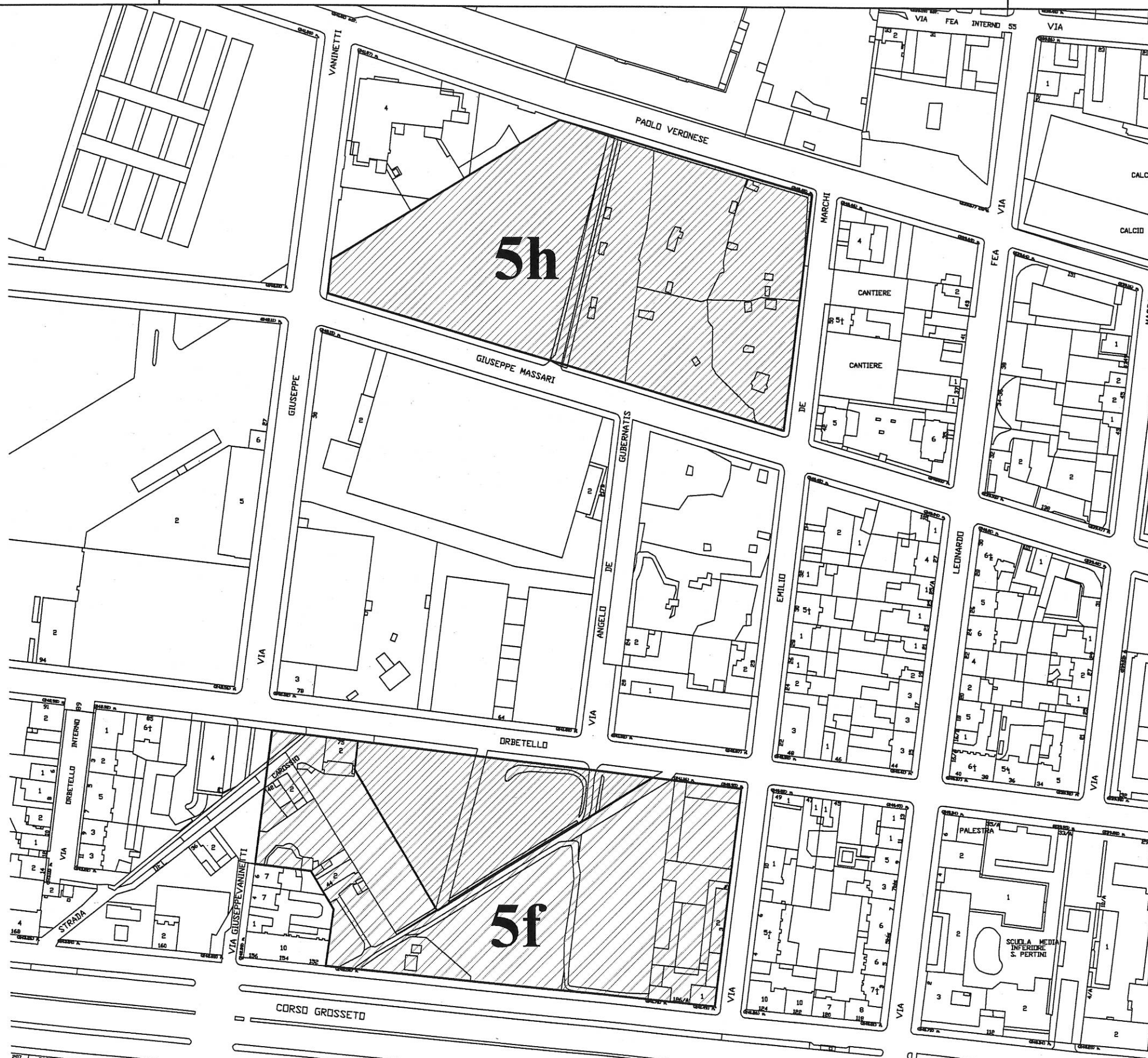
OGGETTO: Planimetria del P.E.C. disegnata su carta tecnica,
con l'indicazione dei sub-ambiti 1 e 2

Scala 1:2000

Ambiti:
5f GROSSETO
5h DE MARCHI

LEGENDA

-  Perimetrazione P.E.C. e Sub Ambito 1
-  Perimetrazione Sub Ambito 2

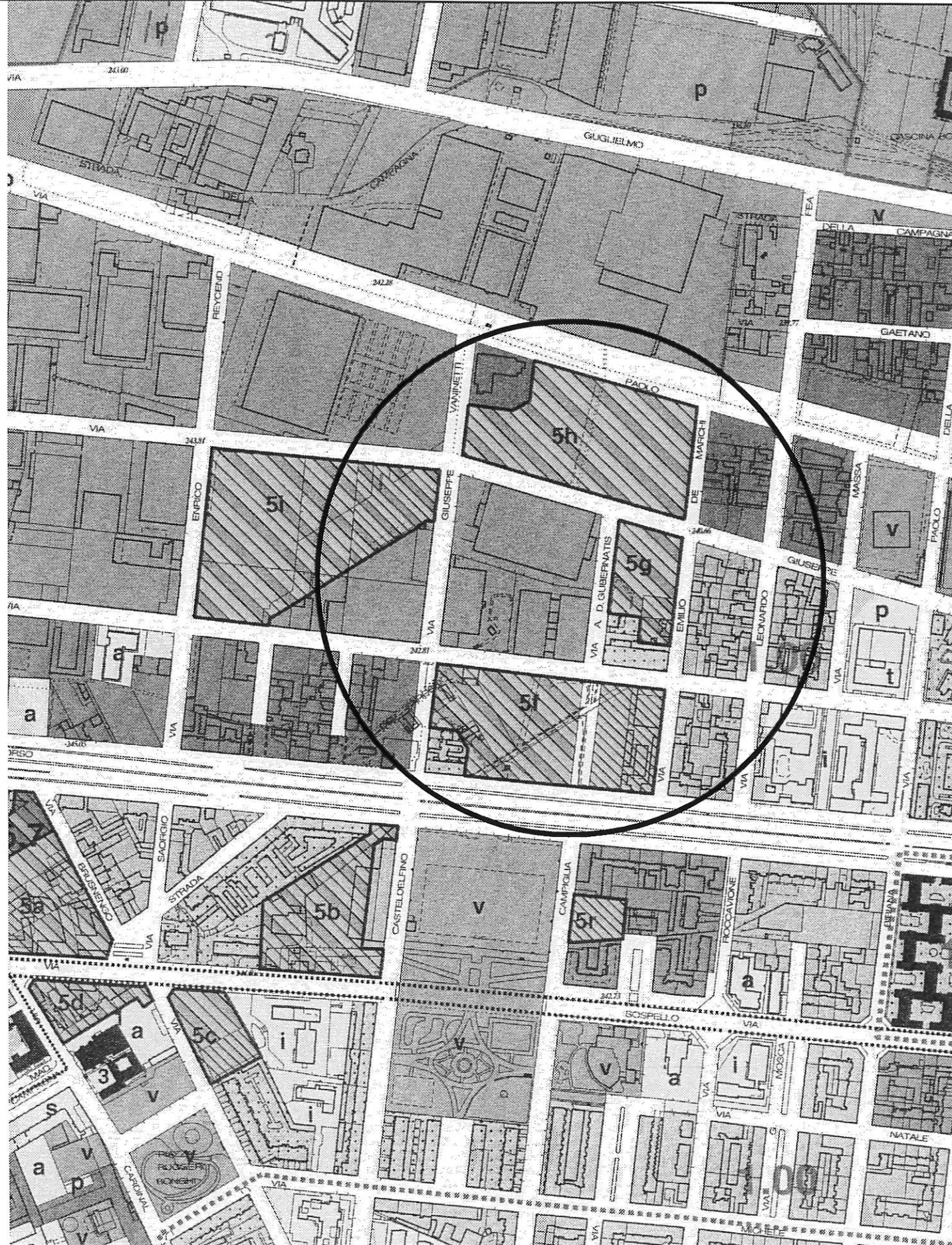


TAV. 0/a

OGGETTO: Estratto di P.R.G. con Scheda Normativa

Scala 1:5000

Ambiti:
5f GROSSETO
5h DE MARCHI



Ambito 5.f - Grosseto

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

- aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport
- aree per istruzione superiore
- aree a parcheggi

INOLTRE, IN CASO DI ACQUISIZIONE CON CESSIONE GRATUITA (ART.20):

Trasformazione unitaria (art. 7) con l'ambito 5.h De Marchi.

Destinazione d'uso delle utilizzazioni edificatorie:

- Residenziale min 80%
- Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

ULTERIORI PRECISAZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

Viabilità urbana:

prolungamento fino a corso Grosseto di via De Gubernatis con sezione e caratteristiche identiche a quelle della parte già esistente a nord dell'ambito

Allineamento:

prolungamento di via De Gubernatis, corso Grosseto, via De Marchi, via Orbetello

Numero massimo di piani degli edifici: 6

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie generate nell'ambito 5.h De Marchi.

Ambito 5.h - De Marchi

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

- aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport
- aree per attrezzature di interesse comune

INOLTRE, IN CASO DI ACQUISIZIONE CON CESSIONE GRATUITA (ART.20):

Trasformazione unitaria (art. 7) con l'ambito 5.f Grosseto.

Destinazione d'uso delle utilizzazioni edificatorie:

- Residenziale min 80%
- Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

ULTERIORI PRECISAZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

L'ambito è interamente destinato alla realizzazione di servizi pubblici. Le utilizzazioni edificatorie dell'ambito si realizzano nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito 5.f Grosseto.

TAV. 1/a

OGGETTO: Planimetria del P.E.C. disegnata su mappa catastale
(parte sud, 5f GROSSETO)

Scala 1:1000

Sub Ambito 1
5f GROSSETO

LEGENDA



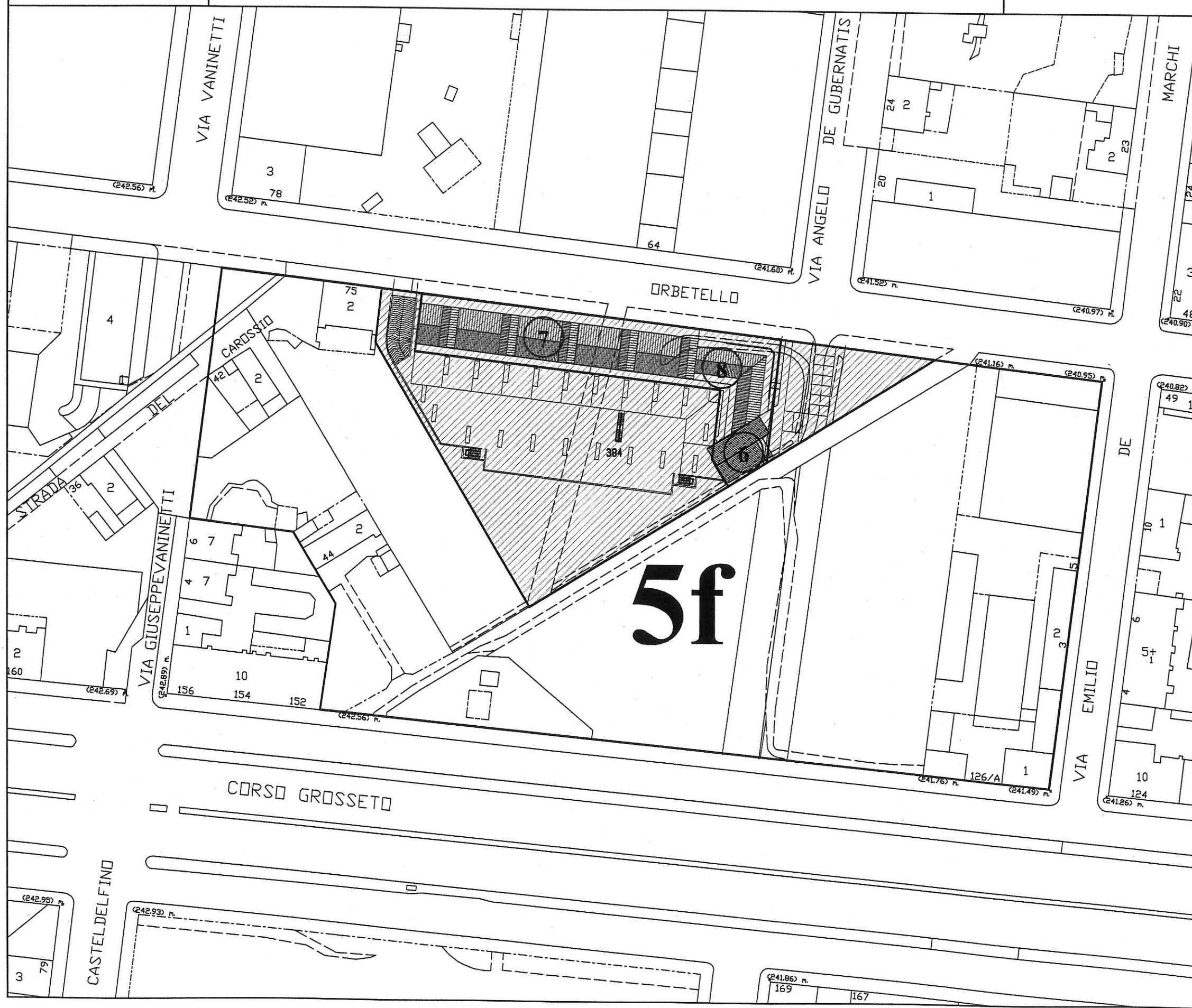
Perimetrazione P.E.C. e
Sub Ambito 1



Ingombro edificio in progetto



n Numero massimo di piani
compreso il piano terreno



TAV. 1/b

OGGETTO: Planimetria del P.E.C. disegnata su mappa catastale
(parte nord, 5h DE MARCHI)

Scala 1:1000

**Sub Ambito 1
5h DE MARCHI**

LEGENDA

 Perimetrazione P.E.C. e
Sub Ambito 1

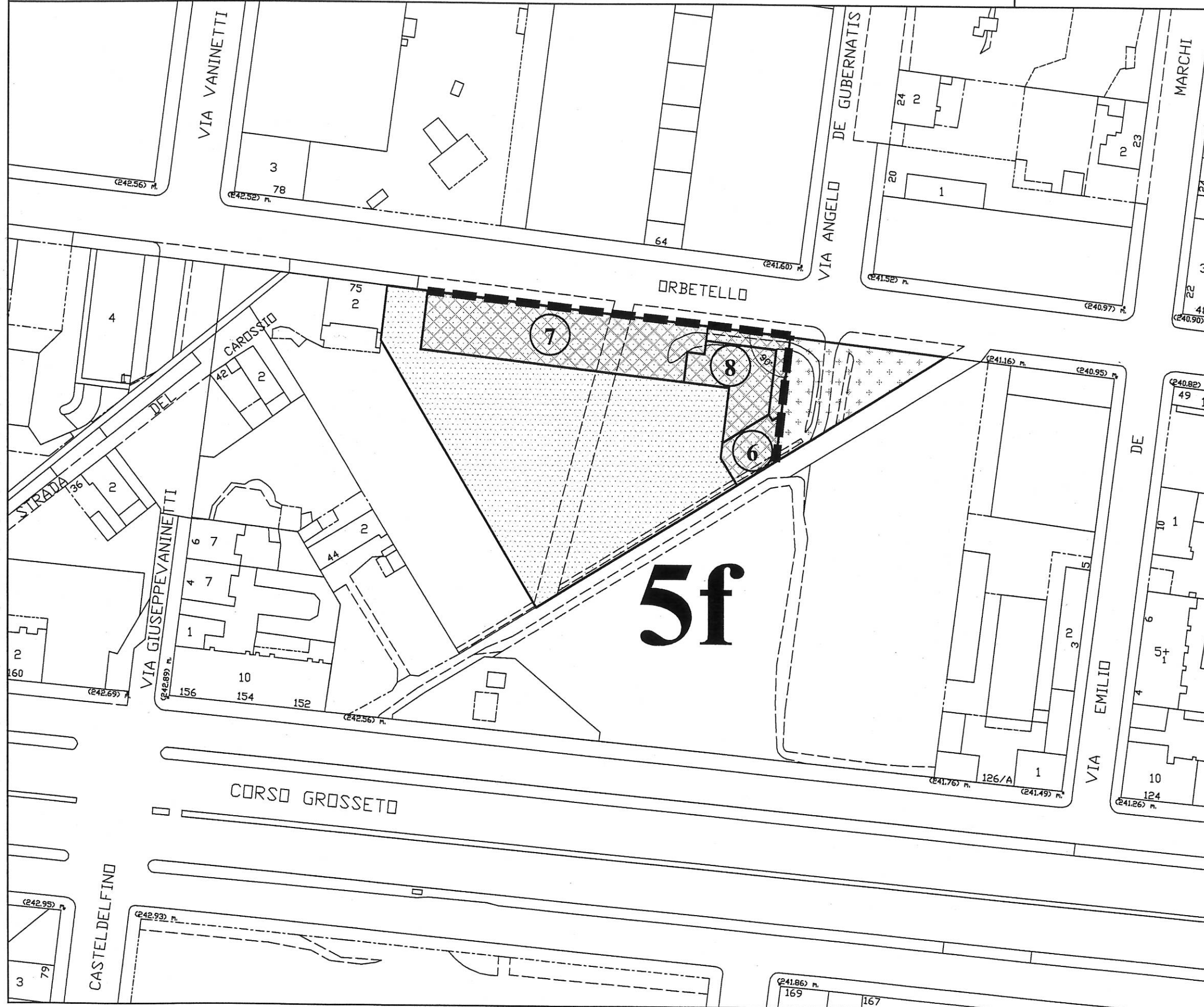


TAV. 2/a

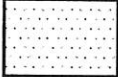

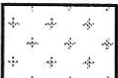


OGGETTO: Planimetria di progetto; azzonamento - regole edilizie ed urbanistiche (parte sud, 5f GROSSETO)

Scala 1:1000

Sub Ambito 1
5f GROSSETO



LEGENDA

-  Area di concentrazione edificatoria
-  Ingombro di massima edificio in progetto
-  Area da cedere per servizi
-  Numero massimo di piani compreso il piano terreno
-  Allineamento fabbricato

PARAMETRI URBANISTICI E COMPUTI DI PROGETTO

SUPERFICIE TERRITORIALE SUB AMBITO 1	mq 25570
AREA DA CEDERE A SERVIZI > 80% di 25570 mq (20456 mq)	mq 20552
AREA DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA < 20% di 25570 mq (5114 mq)	mq 4975
SLP IN PROGETTO 0,7/3 mq Slp / mq St del SUB AMBITO 1 + + 0,05 mq Slp / mq St aree a parco urbano fluviale =	
mq (25570 x 0,7/3) + mq (33773 x 0,05) = = mq 5966,33 + mq 1688,00 =	mq 7654,33

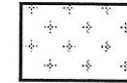
TAV. 2/b

OGGETTO: Planimetria di progetto; azzonamento - regole edilizie ed urbanistiche (parte nord, 5h DE MARCHI)

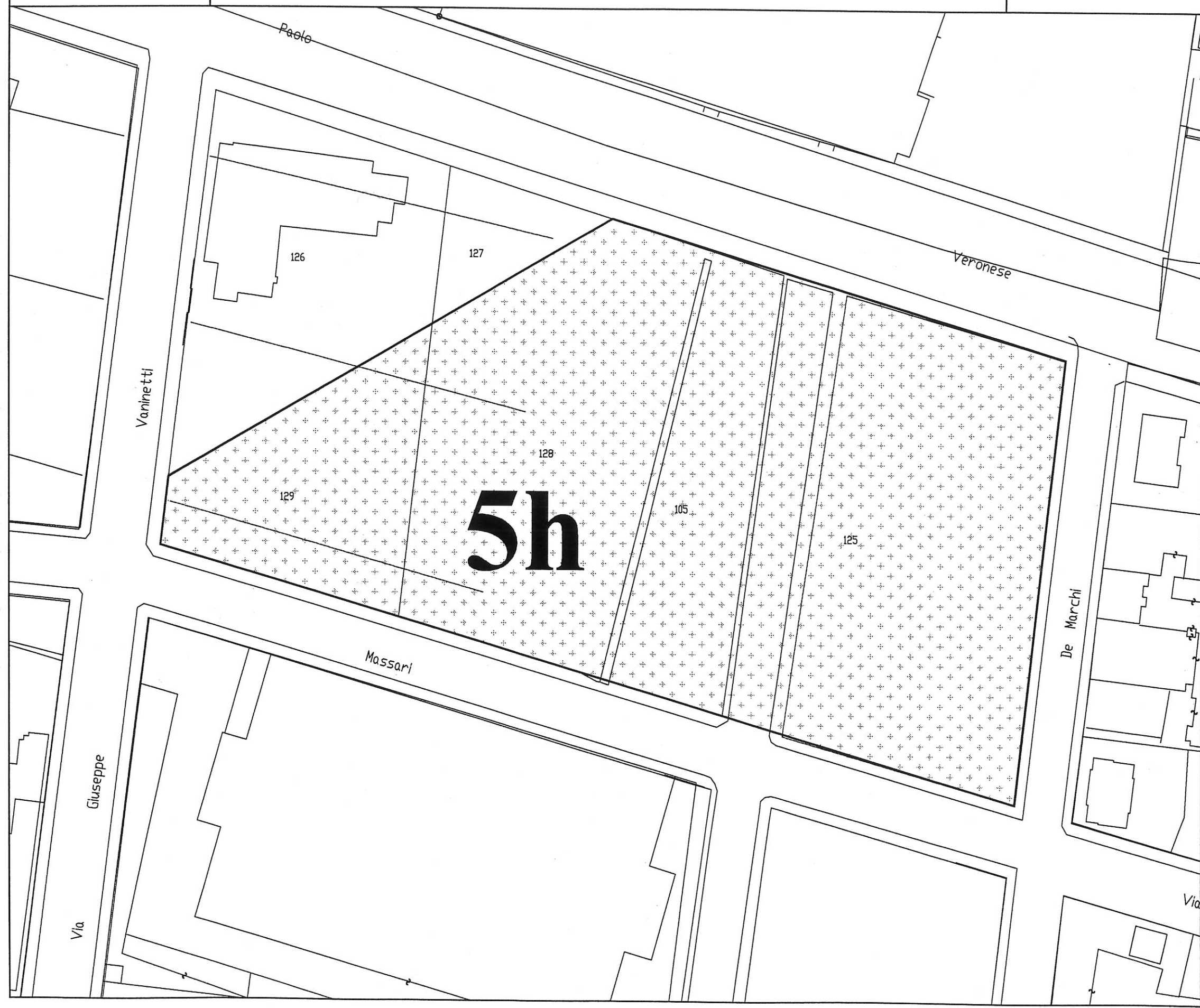
Scala 1:1000

**Sub Ambito 1
5h DE MARCHI**

LEGENDA



Area da cedere per servizi



TAV. 3/a

OGGETTO: Estratto catastale con elenco proprietà Sub Ambito 1
(parte sud, 5f GROSSETO)

Scala 1:1000

**Sub Ambito 1
5f GROSSETO**

LEGENDA



Perimetrazione P.E.C. e
Sub Ambito 1

**PROPRIETA' CATASTALI PRIVATE
INDIVIDUATE AL CATASTO TERRENI**

FOGLIO	PARTICELLA	INTESTATARIO	MQ
1078	384/a	GABREA S.r.L	5018
1078	384/b	GABREA S.r.L	632
Totale			5650




TAV. 3/b

OGGETTO: Estratto catastale con elenco proprietà Sub Ambito 1
(parte nord, 5h DE MARCHI)

Scala 1:1000

**Sub Ambito 1
5h DE MARCHI**

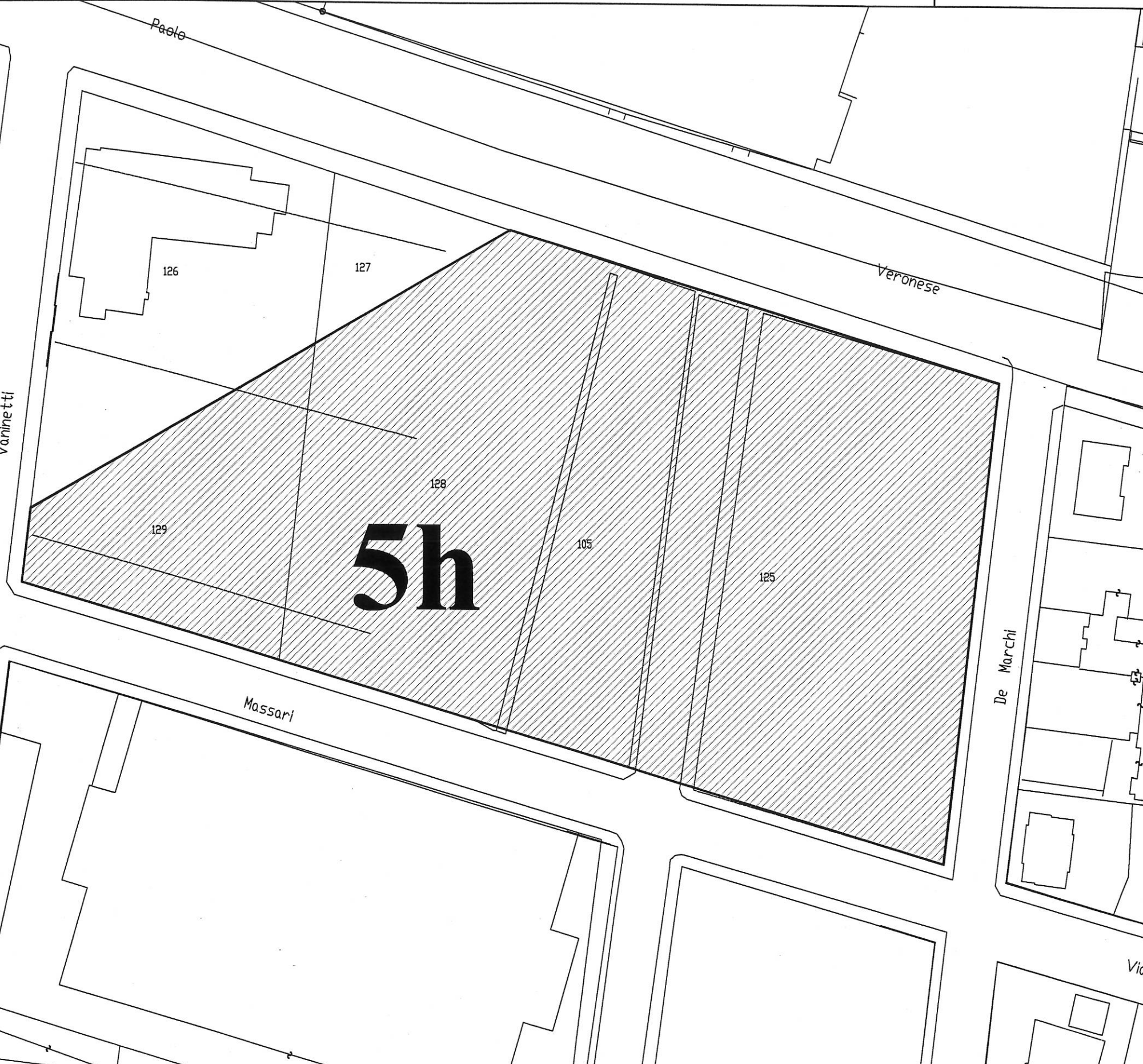
LEGENDA

 Perimetrazione P.E.C. e
Sub Ambito 1

**PROPRIETA' CATASTALI PRIVATE
INDIVIDUATE AL CATASTO TERRENI**

FOGLIO	PARTICELLA	INTESTATARIO	MQ
1054	105	TEGIO S.r.L.	3740
1054	128	TEGIO S.r.L.	5916
1054	129	TEGIO S.r.L.	2774
1078	125	GABREA S.r.L.	7490
Totale			19920

TOTALE COMPLESSIVO SUB - AMBITO 1 Totale 25570



TAV. 4/a


OGGETTO: Individuazione catastale delle aree da cedere per servizi pubblici (parte sud, 5f GROSSETO)

Scala 1:1000

**Sub Ambito 1
5f GROSSETO**

LEGENDA

 Perimetrazione P.E.C. e Sub Ambito 1

 Aree da cedere

**PROPRIETA' CATASTALI PRIVATE
INDIVIDUATE AL CATASTO TERRENI**

FOGLIO	PARTICELLA	INTESTATARIO	MQ
1078	384/b	GABREA S.r.l.	632




TAV. 4/b

OGGETTO: Individuazione catastale delle aree da cedere per servizi pubblici (parte nord, 5h DE MARCHI)

Scala 1:1000

**Sub Ambito 1
5h DE MARCHI**

LEGENDA

 Perimetrazione P.E.C. e Sub Ambito 1 con aree da cedere

**PROPRIETA' CATASTALI PRIVATE
INDIVIDUATE AL CATASTO TERRENI**

FOGLIO	PARTICELLA	INTESTATARIO	MQ
1054	105	TEGIO S.r.L.	3740
1054	128	TEGIO S.r.L.	5916
1054	129	TEGIO S.r.L.	2774
1078	125	GABREA S.r.L.	7490
Totale			19920
TOTALE COMPLESSIVO AREE DA CEDERE SUB - AMBITO 1			Totale 20552

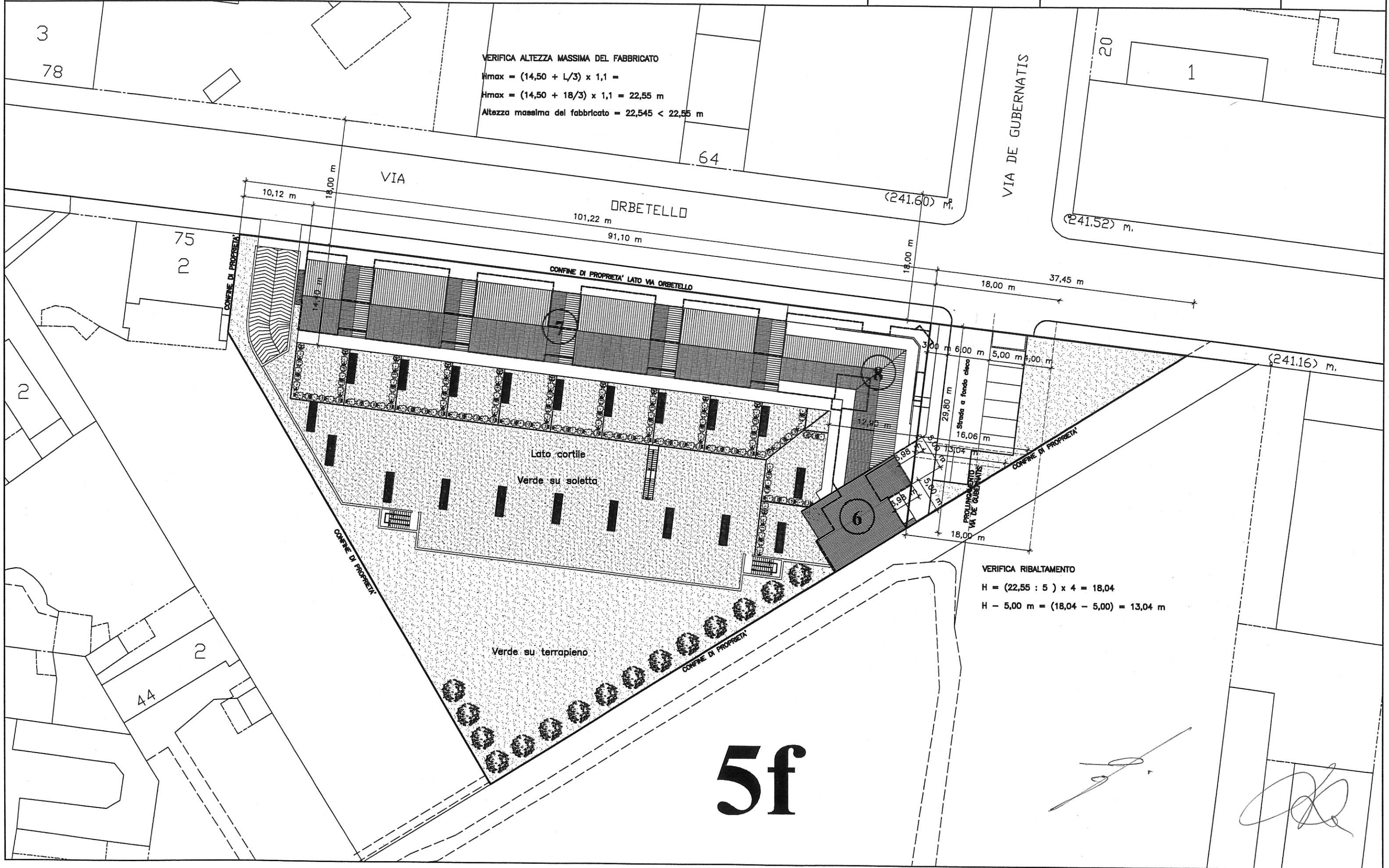
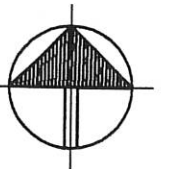


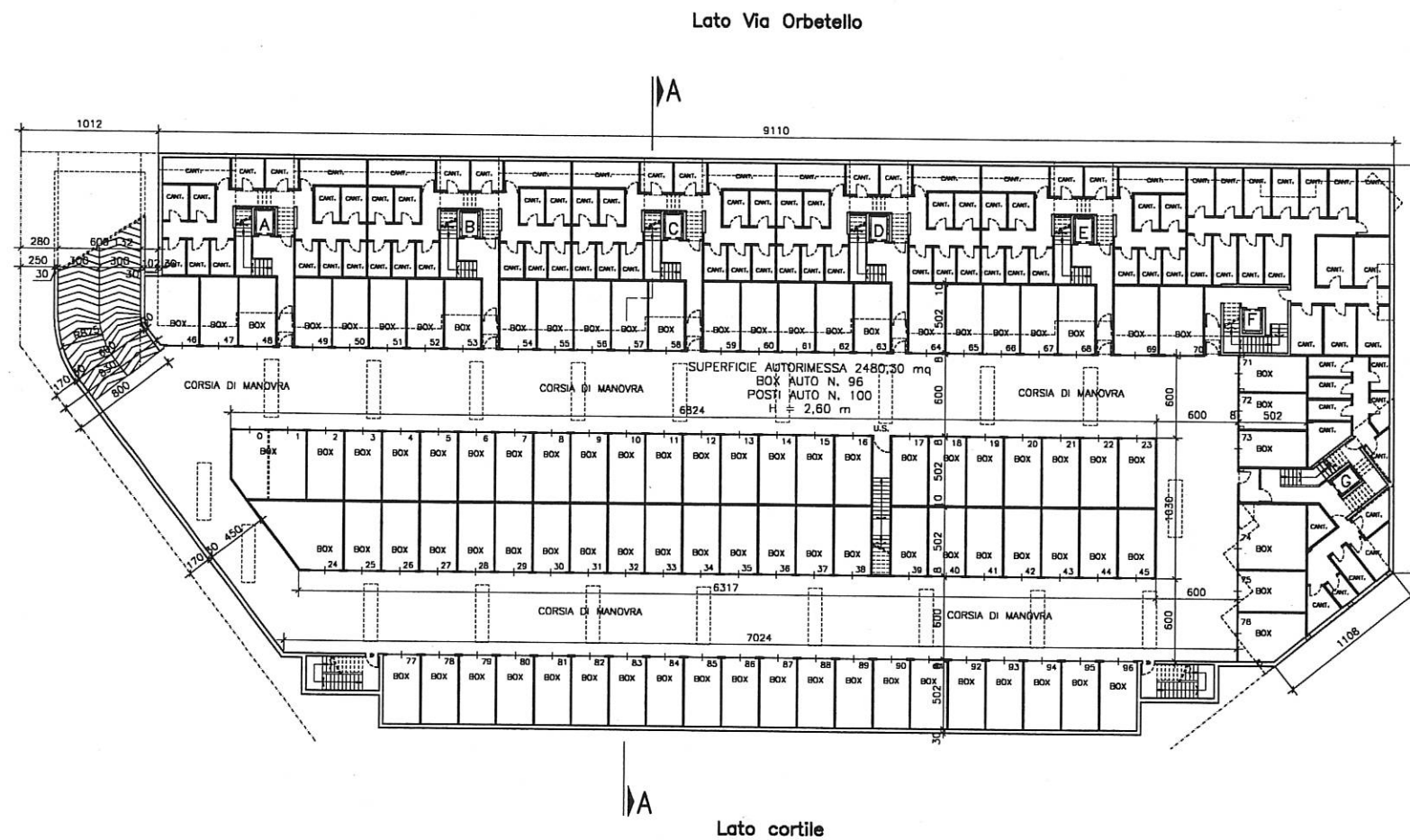
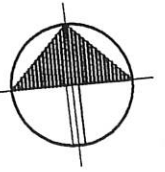
TAV. 5

OGGETTO: Progetto planivolumetrico; sistemazione complessiva dell'area di concentrazione con regole edilizie

Scala 1:500

Sub Ambito 1
5f GROSSETO

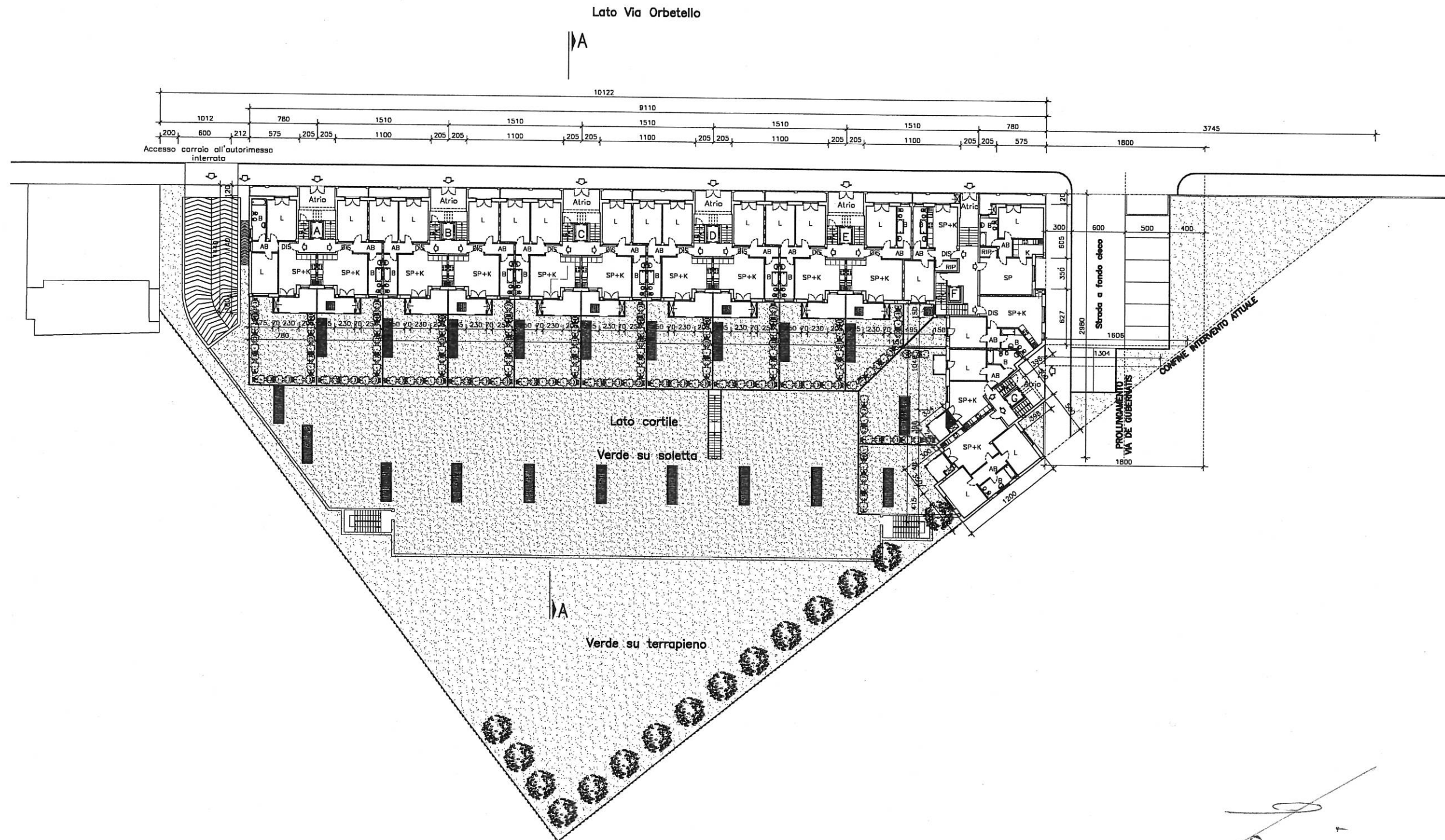
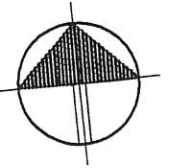




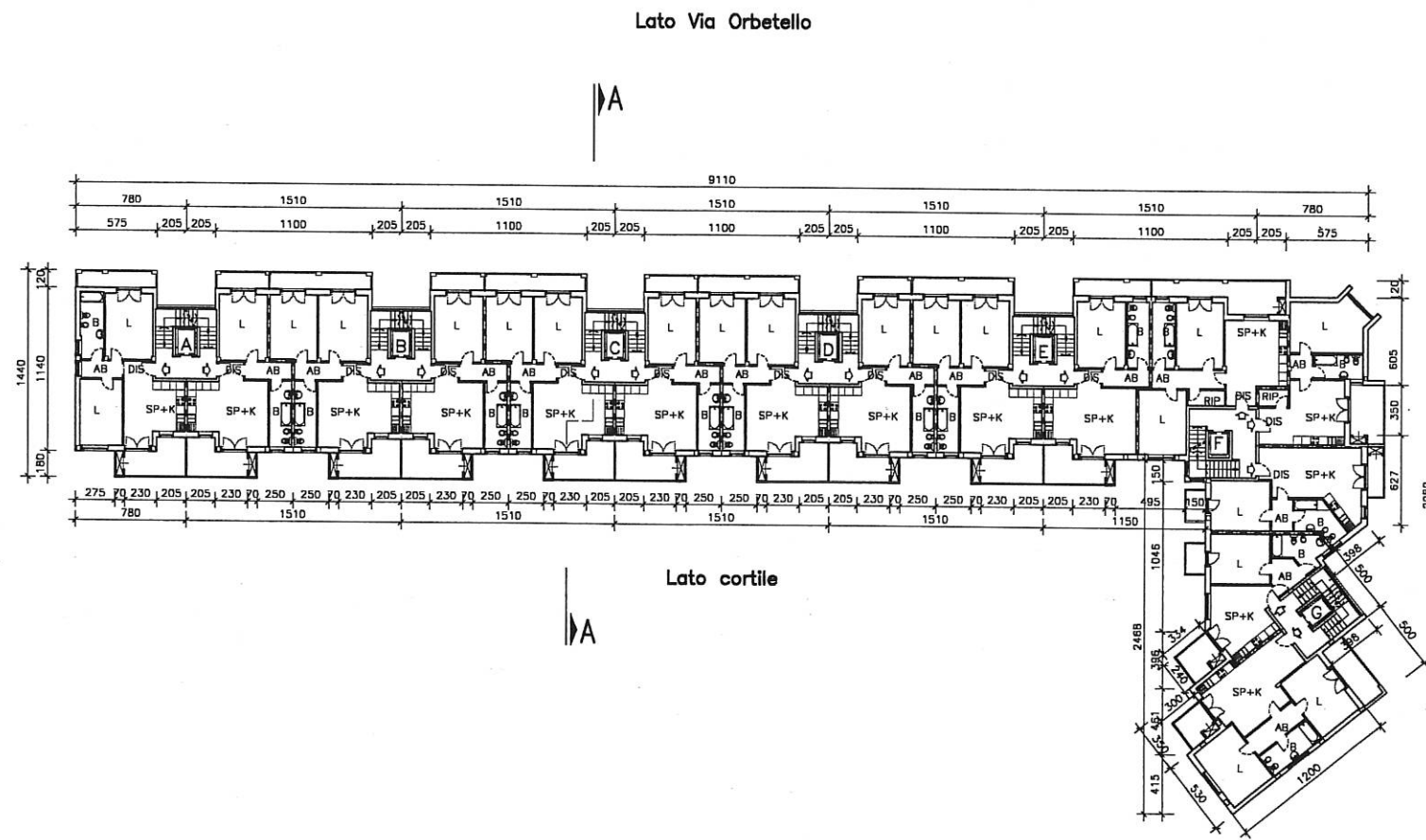
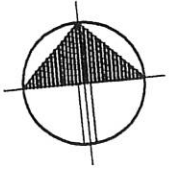
PIANTA PIANO INTERRATO

SUPERFICIE AUTORIMESSA < 2500,00 mq

POSTI AUTO N. 100 CORRISPONDENTI AI 100 ALLOGGI



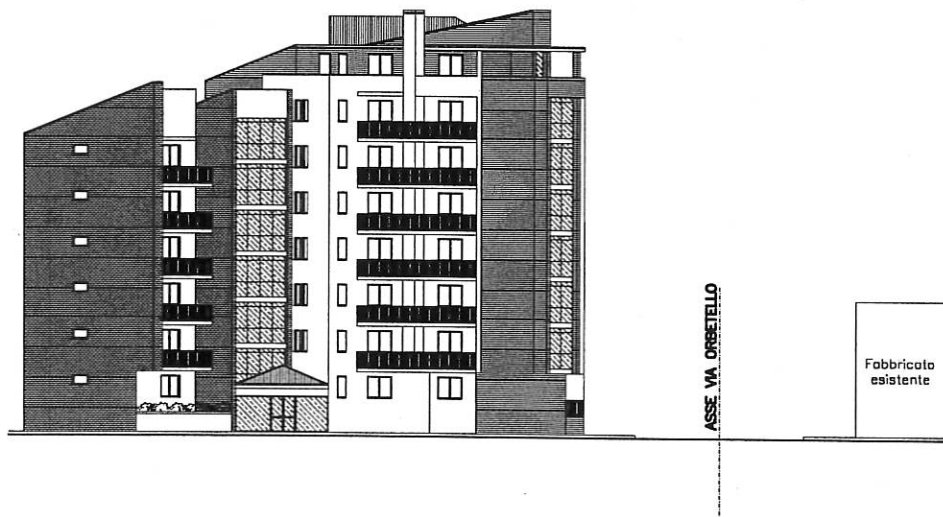
PIANTA PIANO TERRENO



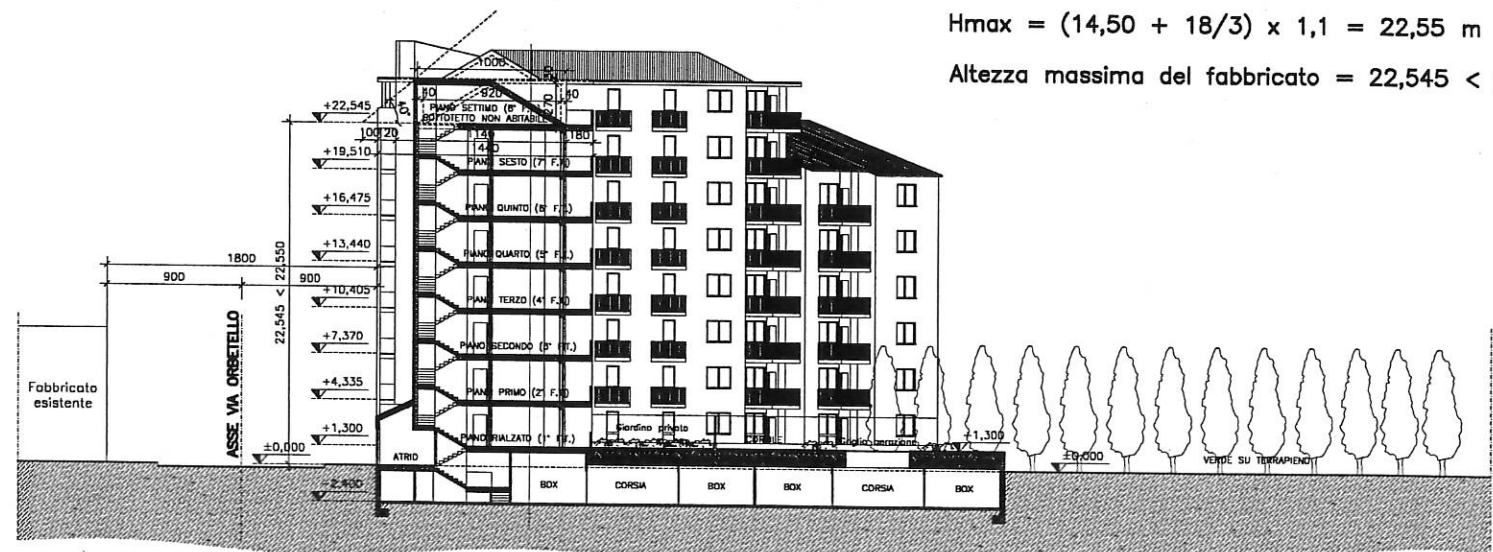


PROSPETTO SU VIA ORBETELLO

VERIFICA ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO
 $H_{max} = (14,50 + L/3) \times 1,1 =$
 $H_{max} = (14,50 + 18/3) \times 1,1 = 22,55 \text{ m}$
Altezza massima del fabbricato = 22,545 < 22,55 m



PROSPETTO SUL PROLUNGAMENTO DI VIA DE GUBERNATIS



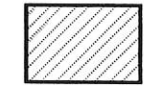
SEZIONE A-A

TAV. 8/a

OGGETTO: Individuazione catastale delle aree in proprietà da cedere in zona a parco urbano fluviale P. 33

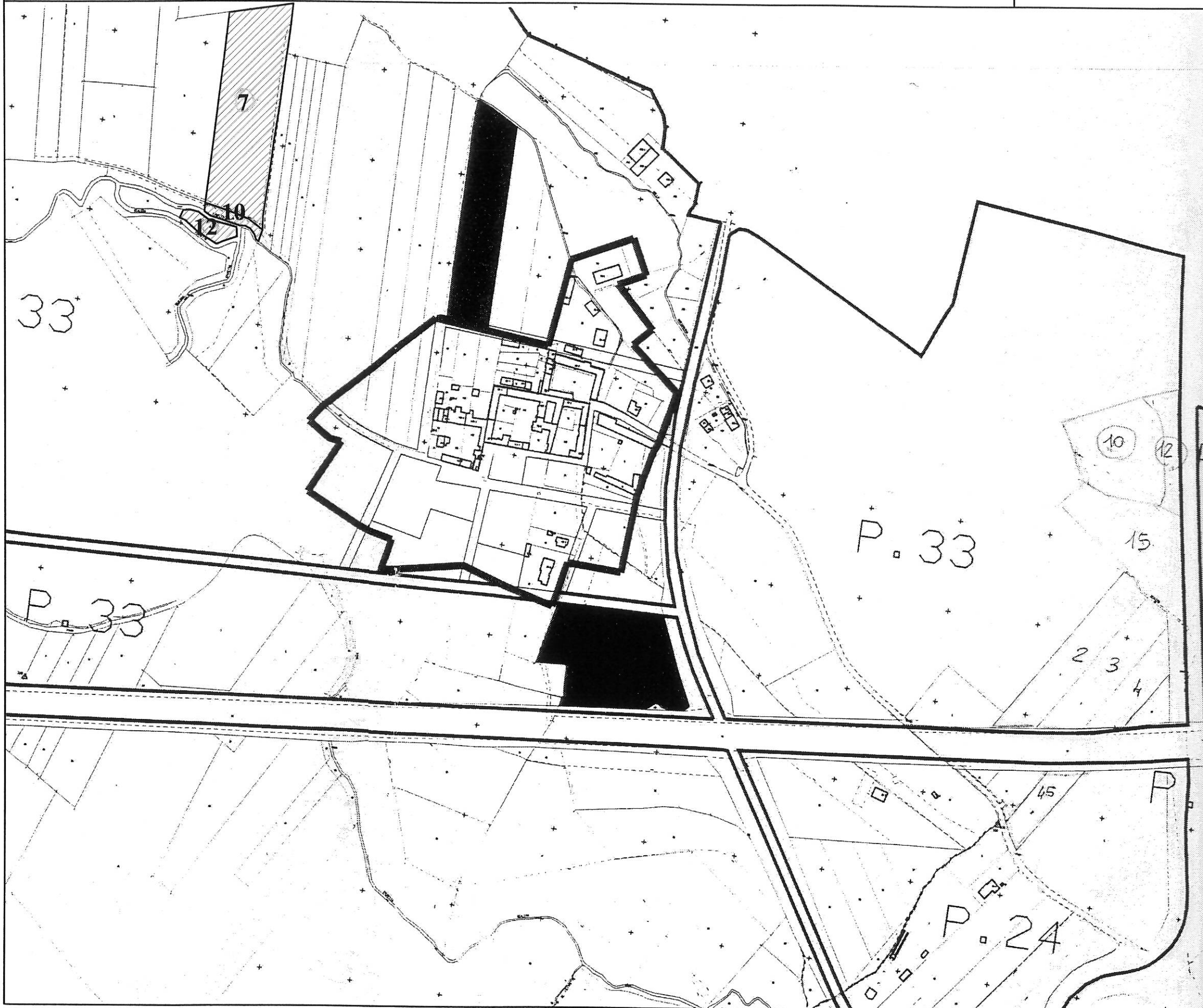
Scala 1:5000

LEGENDA

 Aree da cedere in zona a parco urbano fluviale P. 33

**PROPRIETA' CATASTALI PRIVATE
INDIVIDUATE AL CATASTO TERRENI**

FOGLIO	PARTICELLA	INTESTATARIO	MQ
1005	7	BARAVALLE Filippo	15510
1005	10	BARAVALLE Filippo	740
1005	12	BARAVALLE Filippo	1140
Totale			17390




TAV. 8/b

OGGETTO: Individuazione catastale delle aree in proprietà da cedere in zona a parco urbano fluviale P. 24

Scala 1:5000

LEGENDA

 Aree da cedere in zona a parco urbano fluviale P. 24

**PROPRIETA' CATASTALI PRIVATE
INDIVIDUATE AL CATASTO TERRENI**

FOGLIO	PARTICELLA	INTESTATARIO	MQ
1011	14	MARENZI Graziella Ved. TESTA	16383
		TESTA Daniela	
		TESTA Alessandra	
TOTALE COMPLESSIVO AREE DA CEDERE			MQ
			17390 + 16383 = 33773

