

All. 2 deliberazione mee.m. 2003 05175/009

# CITTA' DI TORINO

## DIVISIONE EDILIZIA E URBANISTICA

### SETTORE TRASFORMAZIONI CONVENZIONATE



STUDIO UNITARIO D'AMBITO  
(ART.7, LETTERA B, NUEA DI PRG)  
AMBITI 5f GROSSETO - 5h DE MARCHI

SETTORE TRASFORMAZIONI CONVENZIONATE  
IL DIRIGENTE SETTORE  
(Arch. Oscar Caddia)

arch. BOLOGNA Giuseppina

Dipendenti del Settore Trasformazioni Convenzionate che hanno partecipato alla progettazione e redazione del presente provvedimento:

- . responsabile procedimento: Oscar CADDIA
- . responsabile tecnico dell'atto: Giuseppina BOLOGNA
- . collaboratore tecnico principale: Maria Rosa MOSSINO
- . disegnatore: Giuseppe COLOMBO

## SOMMARIO

- Relazione illustrativa
- Schede normative di PRG
- Elaborati grafici:
  - Tav. 1 Individuazione punti di ripresa fotografica - Documentazione fotografica
  - Tav. 2 Estratto Tav. 1 Foglio 5A (parte) del PRG - variante
  - Tav. 3 Stato di fatto
  - Tav. 4 Estratto planimetria catastale
  - Tav. 5a Schema delle urbanizzazioni primarie esistenti - sottoservizi idrici
  - Tav. 5b Schema delle urbanizzazioni primarie esistenti - sottoservizi gas
  - Tav. 5c Schema delle urbanizzazioni primarie esistenti - sottoservizi energia elettrica
  - Tav. 5d Schema delle urbanizzazioni primarie esistenti - sottoservizi telefonia
  - Tav. 6 Individuazione sub-ambiti di intervento
  - Tav. 7 Attuazione sub-ambito 1 - Destinazioni urbanistiche - Parametri edilizi
  - Tav. 8 Attuazione sub-ambiti - Soluzione A  
Destinazioni urbanistiche - Parametri edilizi
  - Tav. 9 Attuazione sub-ambiti - Soluzione B  
Destinazioni urbanistiche - Parametri edilizi
  - Tav. 10 Attuazione sub-ambito 1 - Planivolumetrico
  - Tav. 11 Attuazione sub-ambiti - Soluzione A - Planovolumetrico
  - Tav. 12 Attuazione sub-ambiti - Soluzione B - Planovolumetrico
  - Tav. 13 Attuazione sub-ambiti - Soluzione A - Prospetti e sezioni
  - Tav. 14 Attuazione sub-ambiti - Soluzione B - Prospetti e sezioni
  - Tav. 15 Attuazione sub-ambiti - Soluzione A - Viste prospettiche
  - Tav. 16 Attuazione sub-ambiti - Soluzione B - Viste prospettiche
- Convenzione Programma

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Le aree oggetto del presente Studio Unitario, ubicate nella Circoscrizione Amministrativa n°5, sono classificate dal PRG vigente tra le "Aree da Trasformare per Servizi" denominate "Ambiti 5f Grosseto e 5h De Marchi".

Nelle "Aree da Trasformare per Servizi," in alternativa all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio, si prevedono interventi di profondo rinnovo urbano attraverso modalità attuative che comportano la cessione alla Città dell'80% delle superfici territoriali di proprietà privata, da destinare a servizi pubblici, e la realizzazione sulla parte rimanente, di insediamenti privati, generati dall'indice di edificabilità territoriale 0,7/3 mq SLP/mq ST, incrementabile di 1/3 della SLP già esistente, nonché elevabile per la realizzazione della SLP generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali e parchi collinari fino al limite massimo totale di 0,50 mq SLP/mq ST.

L'attuazione può essere consentita anche per parti (sub-ambiti di intervento), ai sensi dell'art. 7, punto B delle NUEA, previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di uno Studio Unitario d'Ambito (SUA) esteso all'intero ambito, o a più ambiti qualora le schede normative ne prescrivano la trasformazione unitaria, proposto dal Comune o da privati, singoli o associati, proprietari di immobili inclusi negli ambiti stessi, che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate. Il presente SUA viene predisposto dal Comune sulla base di una proposta di attuazione avanzata da proprietari di parte delle aree comprese negli ambiti 5f - 5h, interessati alla trasformazione, ma che non rappresentano il 75% delle superfici catastali interessate, così come richiesto dalle NUEA.

La proposta pervenuta è stata valutata in considerazione dell'interesse pubblico di rinnovare e riqualificare parti di Città degradate, anche con riferimento al fatto che le aree in oggetto sono comprese nella delimitazione del Programma di Recupero Urbano (art. 11 Legge 4 dicembre 1993 n. 493) relativo all'ambito di corso Grosseto (approvato con delibera del C.C. 9/1/1995 e con D.G.R. 39-15441 del 23/12/1996). E' stato inoltre considerato vantaggioso per la Città ottenere in dismissione una vasta area che, per caratteristiche dimensionali e di accessibilità consente di formulare ampi scenari di utilizzo per destinazioni a servizi pubblici.

Lo SUA definisce i criteri cui attenersi nell'attuazione degli interventi per sub-ambiti ed, in linea generale, ne individua la programmazione. Gli ambiti 5f- 5h, per i quali le relative schede normative prescrivono la trasformazione unitaria, sono compresi in due isolati delimitati rispettivamente da corso Grosseto, via De Marchi, via Orbetello e via Vaninetti (ambito 5f) ed

dalle vie G. Massari, De Marchi, P. Veronese e Vaninetti (ambito 5h).

In particolare allo stato attuale i suddetti ambiti presentano essenzialmente le caratteristiche fisiche morfologiche di seguito descritte.

-Ambito 5f comprende: una vasta area libera utilizzata, prevalentemente, da orti abusivi, da edifici mono bifamigliari derivanti da ex impianti rurali con relative aree di pertinenza; un impianto di distribuzione carburante attestato sul corso Grosseto; un nucleo di manufatti edilizi a tipologia industriale che ospitano varie attività di tipo commerciale produttivo.

-Ambito 5h è totalmente caratterizzato da un utilizzo ad orti abusivi.

L'ambito 5h comprendeva anche due porzioni di area appartenenti alla pertinenza del fabbricato esistente posto all'angolo delle vie Veronese e Vaninetti destinato dal PRG ad area normativa M2, (attualmente locato al Ministero delle Finanze) per le quali si è ritenuto di procedere alla predisposizione di una modifica al PRG ai sensi dell'art. 17, comma 8 lettera a) della LUR. Le verifiche condotte a tale proposito hanno evidenziato che, tali porzioni afferenti al lotto di pertinenza dell'area M2, erano state incluse nell'ambito 5h erroneamente.

L'esame della proposta attuativa pervenuta ha messo in luce i condizionamenti che non avrebbero, al momento, consentito l'avvio di una trasformazione unitaria così come indicato dal PRG; in particolare la previsione di organizzare utilizzazioni edificatorie complessive nella porzione dell'ambito 5f occupata dalle attività economiche soprarichiamate e, pertanto, al momento non disponibili ad avviare processi di trasformazione urbanistica.

Tutto ciò premesso al fine di rendere possibile l'attuazione per parti, la città come predetto ha ritenuto, in applicazione dell'art 7 - punto B delle NUEA di PRG, di predisporre un SUA, che preveda l'articolazione degli ambiti 5f e 5h in due sub-ambiti indipendenti, finalizzati a consentire l'attuazione degli interventi in tempi differenziati, nel rispetto delle quantità dell'edificazione, dei servizi e delle destinazioni d'uso, senza, peraltro, alterare in alcun modo gli obiettivi e i criteri generali del PRG relativamente alle aree da trasformare per servizi.

La nuova configurazione planivolumetrica proposta dal presente SUA prevede, in rapporto alle

quantità di proprietà immediatamente disponibili alla trasformazione e al fine di non coinvolgere immobili ancora occupati da attività, una diversa organizzazione delle aree di concentrazione edificatoria ed in parte anche delle aree destinate alla realizzazione dei servizi pubblici.

Tale configurazione, meglio illustrata negli elaborati grafici, prevede di articolare la trasformazione in due sub-ambiti di intervento:

- sub 1, corrispondente alle aree di proprietà dei soggetti che hanno avanzato "la proposta", da attuarsi ad avvenuta approvazione dello SUA. La relativa capacità edificatoria si realizza in un fabbricato posto in fregio a via Orbetello;
- per il sub 2, corrispondente a tutte le aree la cui attuazione non è al momento prevedibile e programmabile, sono state sviluppate due ipotesi progettuali, alternative, che potranno essere meglio valutate e definite al momento della relativa attuazione.

Per quanto riguarda il tracciato di viabilità pubblica individuata nella tavola di azionamento Foglio n. 5A in scala 1:5000 del PRG nell'ambito 5f si rimanda ad una successiva verifica di fattibilità ai Settori competenti, fermo restando che le ipotesi progettuali formulate nel presente SUA non ne compromettono, in alcun modo, la futura realizzazione.

Le schede normative relative agli ambiti individuano quale tipo di servizio previsto: aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport, aree per istruzione superiore, aree per parcheggi, aree per attrezzature di interesse comune.

Le aree destinate a servizi pubblici derivanti dall'attuazione del sub-ambito 1 sono costituite dalla totalità dell'ambito 5h e da una porzione pari a mq 450 nell'ambito 5f per complessivi mq 20.238. La stima dei dati tecnici fondamentali di riferimento relativi al dimensionamento degli interventi in progetto complessivi ed articolati per sub-ambiti, sono i seguenti:

Superficie territoriale (ST)	Ambito 5f	Grosseto	mq	21.830
Superficie territoriale (ST)	Ambito 5h	De Marchi	mq	19.788
				41.618
		Totale	mq	41.618

	Ambiti 5h-5f	Sub-Ambito 1	Sub-Ambito 2
Superficie territoriale (ST)	mq 41.618	mq 25.298	mq 16.320
SLP esistente	mq 1.961	mq /	mq 1.961
SLP edificabile	mq 10.365	mq 5.903	mq 4.462
di cui: residenziale (80% min)	mq 8.292	mq 4.722	mq 3.570
ASPI (20% max)	mq 2.073	mq 1.181	mq 892
Abitanti teorici insediabili	n. 244	n. 139	n. 105
Aree per servizi pubblici	mq 33.294	mq 20.238	mq 13.056
Aree concentrazione edificato	mq 8.324	mq 5.060	mq 3.264

I dati quantitativi riportati nel prospetto, di cui sopra, relativi agli interventi previsti hanno un valore indicativo, dal momento che l'attuazione dei sub ambiti sarà oggetto di specifiche convenzioni urbanistiche ove saranno precisati e dettagliati i contenuti e gli impegni da assumere in coerenza con gli indirizzi generali individuati nel presente SUA, comprensivo della relativa convenzione programma.

L'attuazione dei sub-ambiti dovrà avvenire mediante Piani Esecutivi Convenzionati, in quanto, come predetto, il SUA ha proposto modifiche alle indicazioni planivolumetriche fornite da PRG nella tavola di piano e nelle relative schede normative degli ambiti in questione.

In particolare si precisa che i dati relativi alla SLP esistente afferente il sub-ambito 2, utilizzabile per l'incremento dell'indice territoriale dello stesso, derivano da una stima empirica finalizzata a formulare una configurazione progettuale d'insieme.

Si precisa inoltre che detta configurazione non ipotizza, al momento, l'eventuale realizzazione di SLP generata dall'utilizzazione edificatoria dei parchi urbani e fluviali e parchi collinari fino al limite massimo totale di 0,50 mq SLP/mq ST, così come disciplinato dal PRG (Variante n. 37 alle NUEA di PRG).

## Schede normative di PRG

### 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 per 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:

Residenza  
Attività di servizio alle persone e alle imprese

min 80%  
max 20%

#### ULTERIORI PRESCRIZIONI 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:

Residenza  
Attività di servizio alle persone e alle imprese

min 80%  
max 20%

#### ULTERIORI PRESCRIZIONI 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.

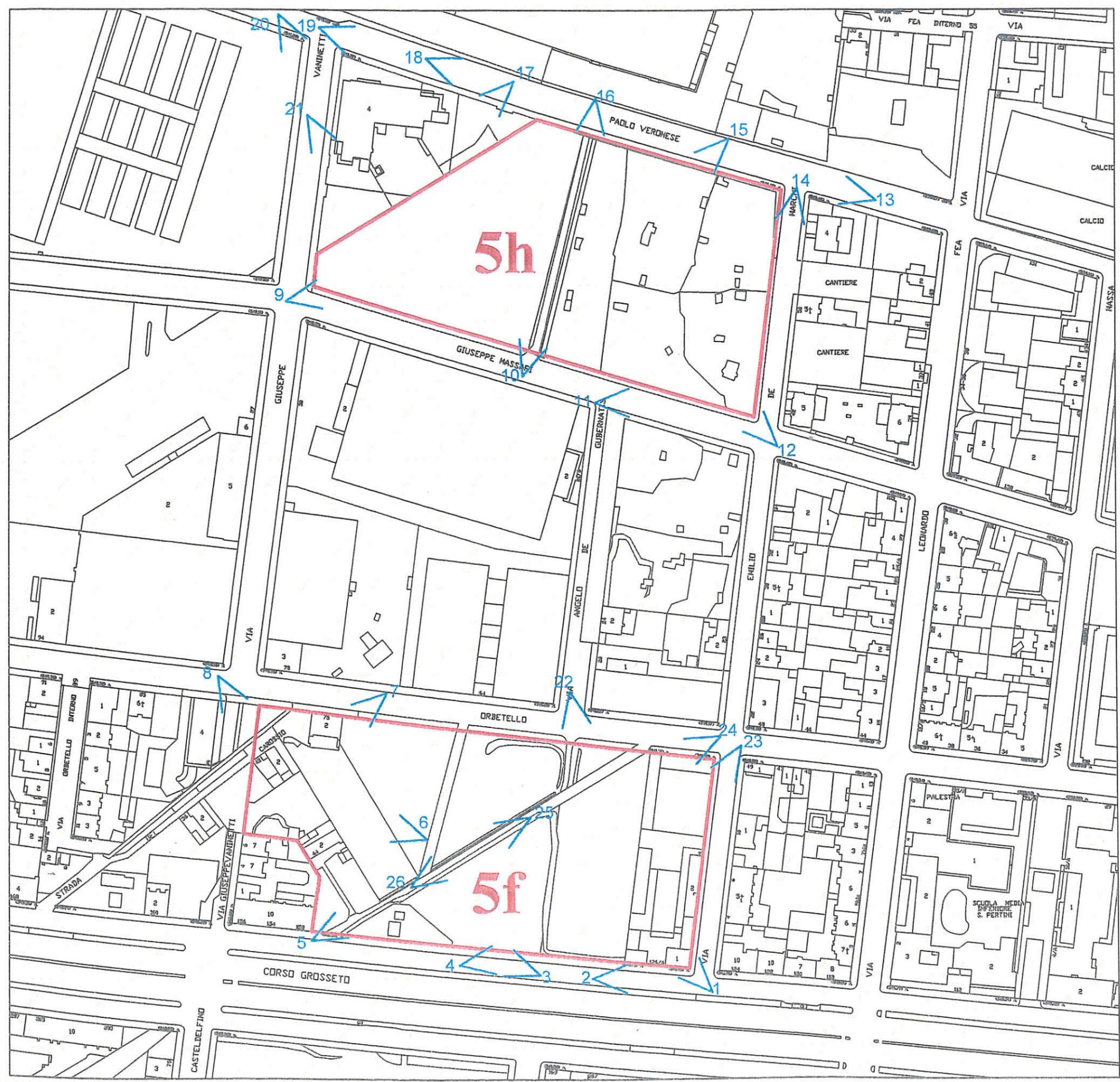
# TAVOLA 1

INDIVIDUAZIONE PUNTI DI  
RIPRESA FOTOGRAFICA

— AMBITI DI PRG

( 5f Grosseto - 5h De Marchi )

< PUNTO DI RIPRESA  
FOTOGRAFICA





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



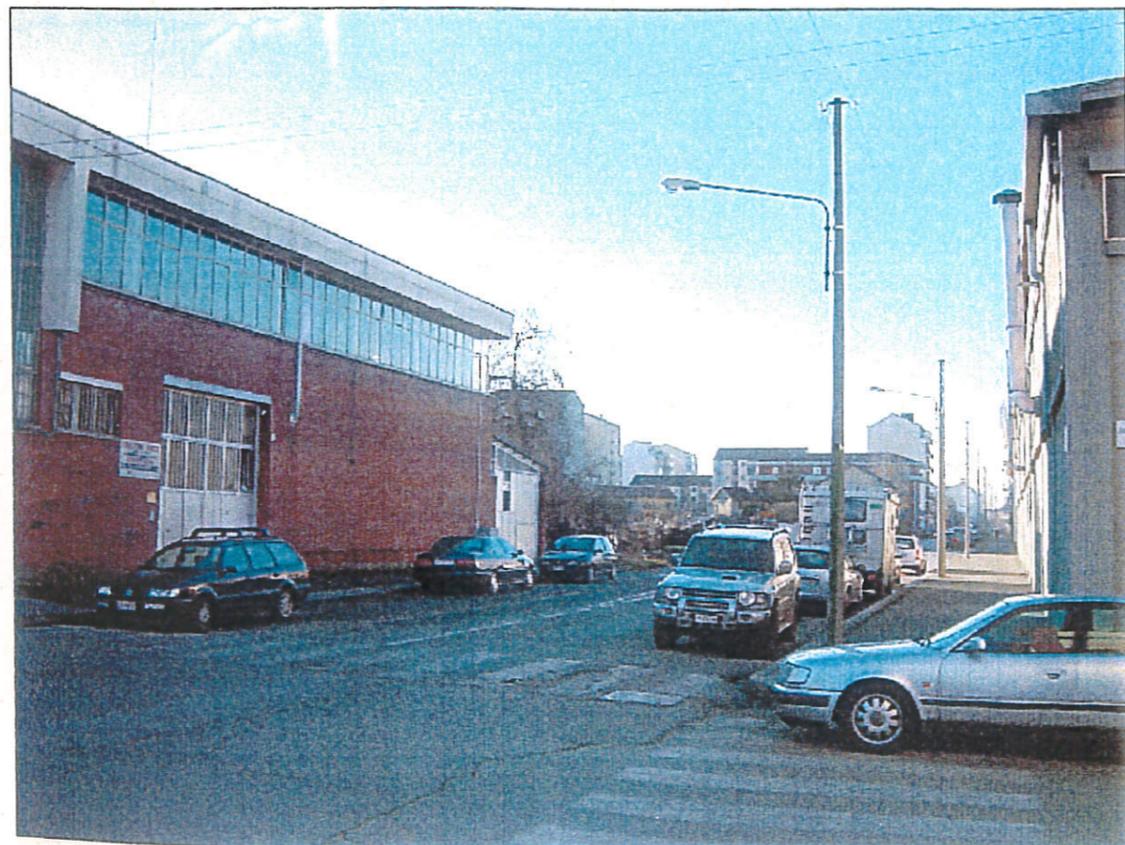
20



21



22



23



24



25



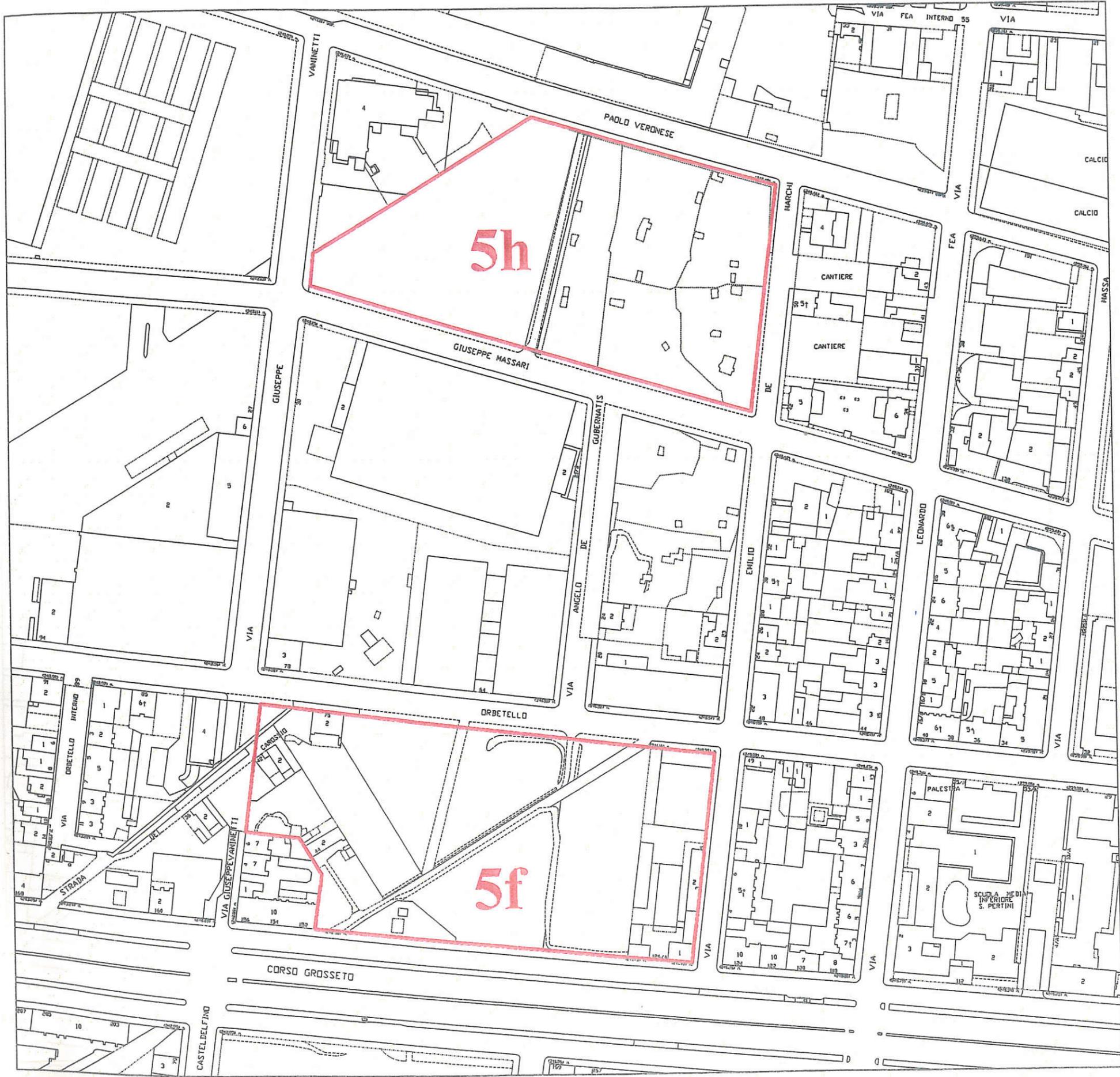
26



# TAVOLA 3

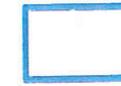
STATO DI FATTO

— AMBITI DI PRG  
( 5f Grosseto - 5h De Marchi )



# TAVOLA 4

## ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE



AMBITO 5h De Marchi

C.T. Foglio n°1054

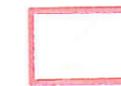
Particella n° 105

Particella n° 128

Particella n° 129

C.T. Foglio n°1078

Particella n° 125



AMBITO 5f Grosseto

C.T. Foglio n°1078

Particella n° 92

Particella n° 117 parte

Particella n° 143

Particella n° 132 parte

Particella n° 144

Particella n° 134 parte

Particella n° 155

Particella n° 137 parte

Particella n° 160

Particella n° 157

Particella n° 162

Particella n° 156

Particella n° 384

Particella n° 158

Particella n° 421

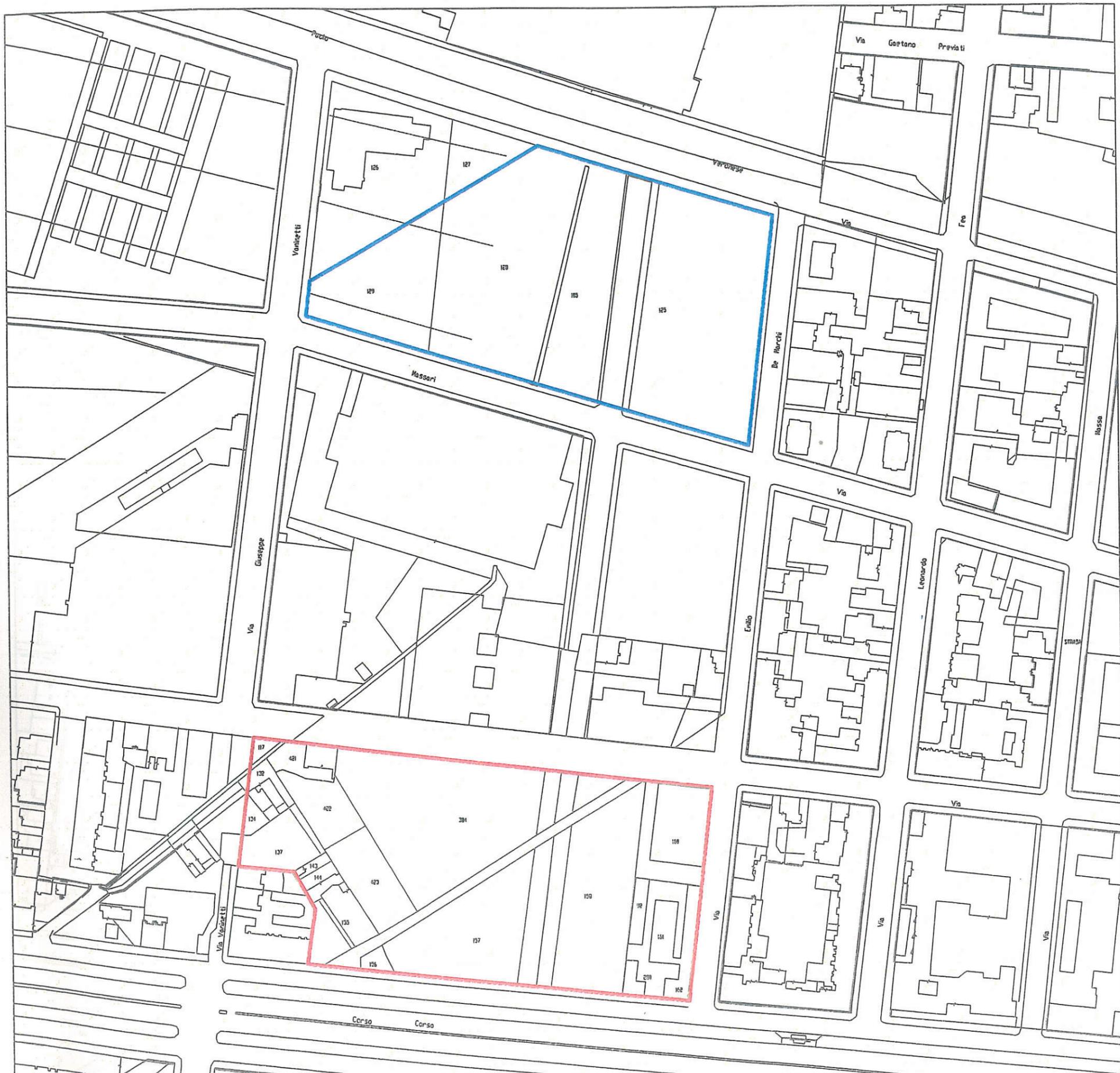
Particella n° 161

Particella n° 422

Particella n° 280

Particella n° 423

scala 1:2000





# TAVOLA 5b

## SCHEMA DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE ESISTENTI

### SOTTOSERVIZI GAS



Aree di intervento



SNAM Rete gas



AES Rete gas



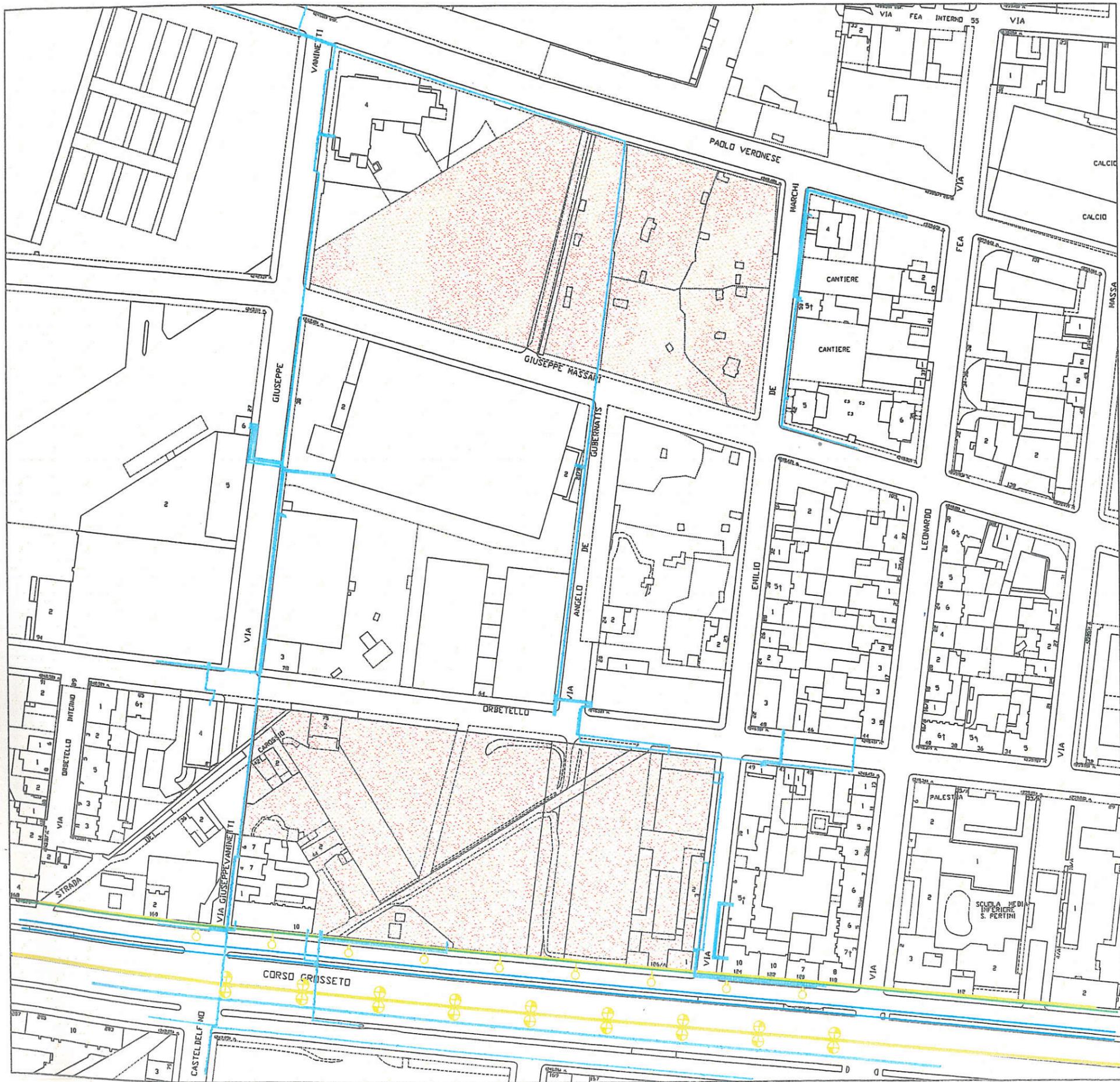
AES Rete secondaria



# TAVOLA 5c

## SCHEMA DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE ESISTENTI

### SOTTOSERVIZI ENERGIA ELETTRICA



Aree di intervento



AEM Rete illuminazione Pubblica



AEM Rete ex ENEL bassa tensione



AEM Rete ex ENEL media tensione



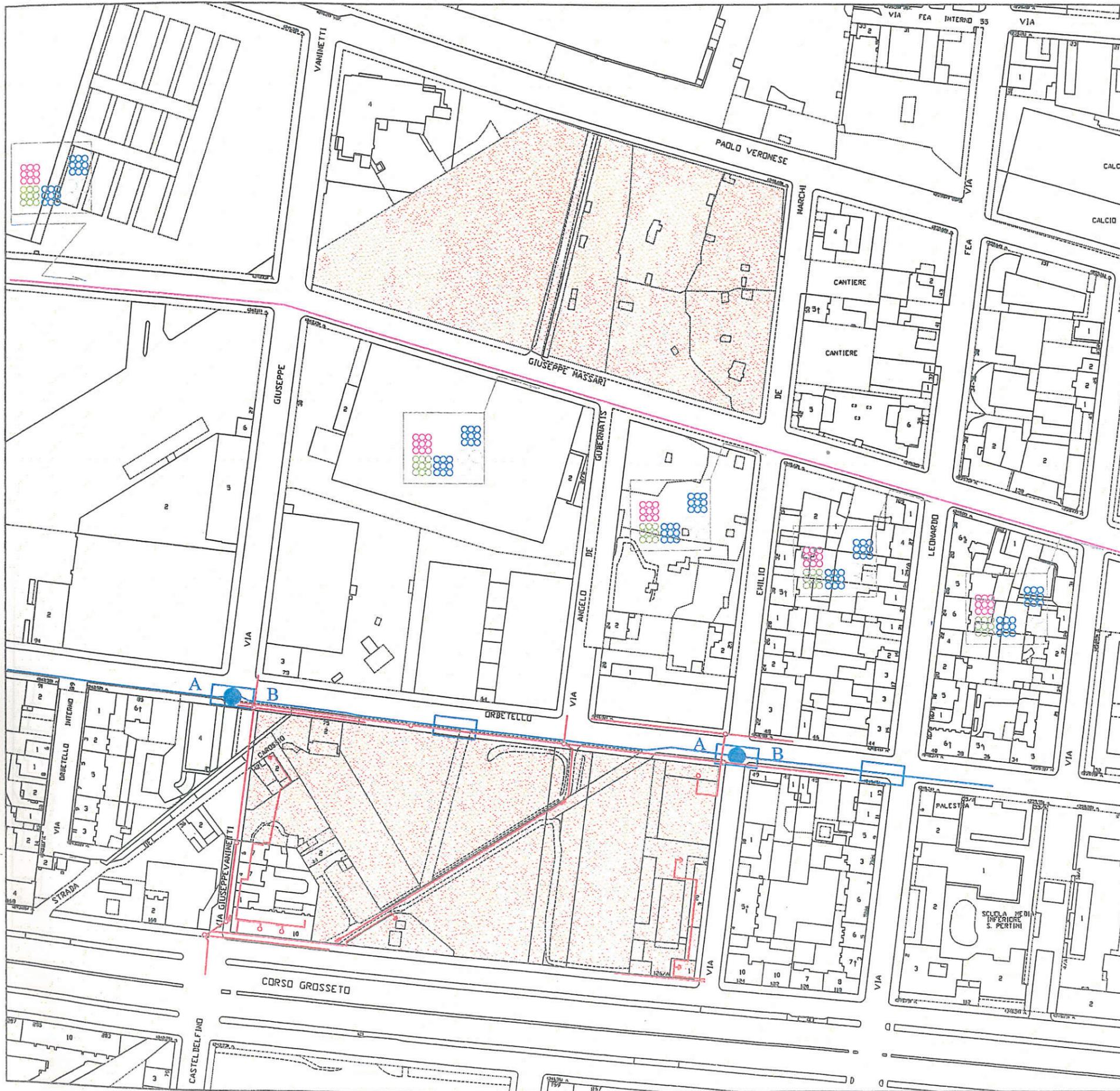
AEM Rete di distribuzione energia elettrica

# TAVOLA 5d

## SCHEMA DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE ESISTENTI

### SOTTOSERVIZI TELEFONIA

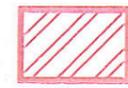
-  Aree di intervento
-  PLANET WORK
-  WIND
-  COLT TELECOM

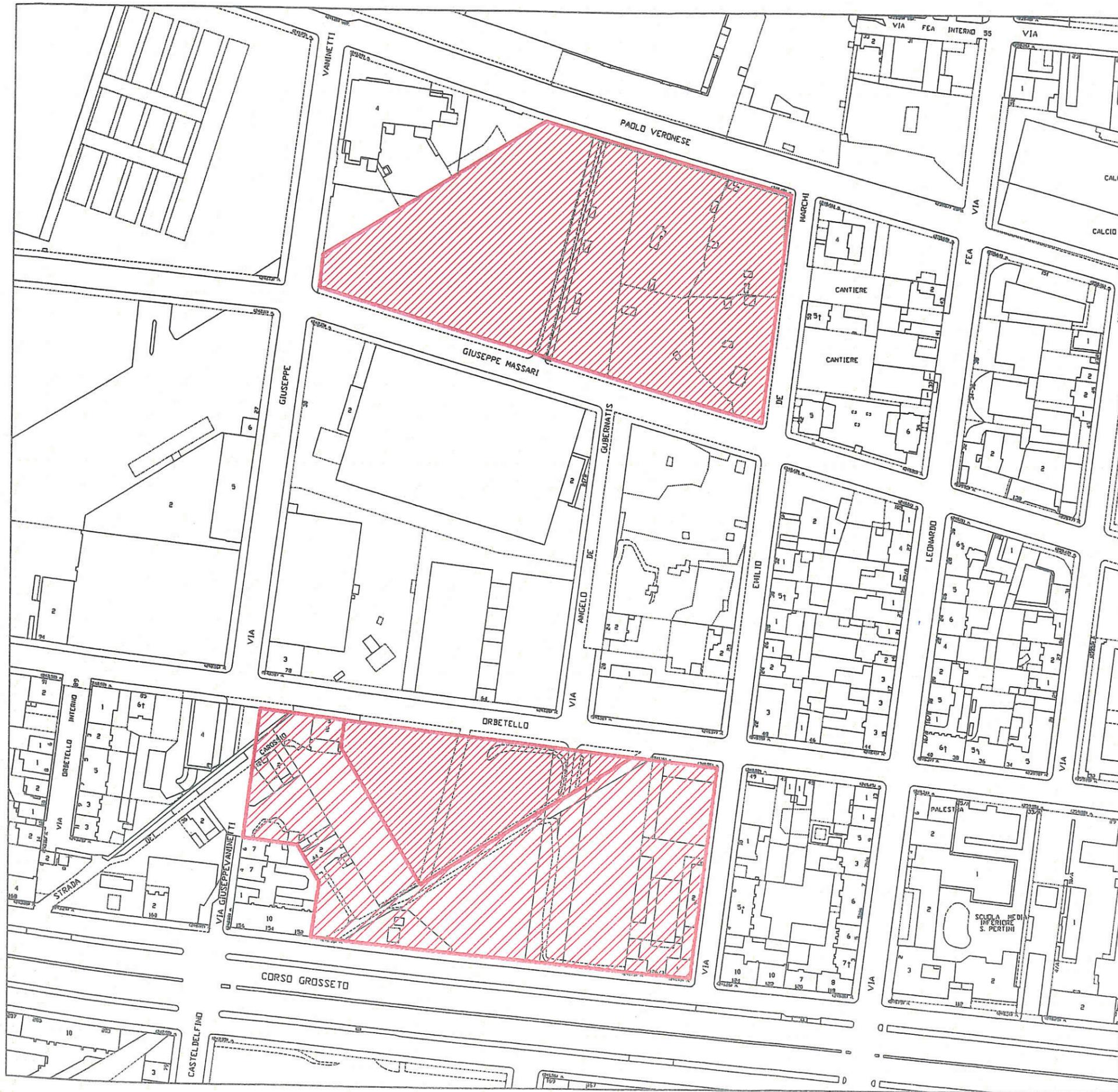


# TAVOLA 6

INDIVIDUAZIONE SUB-AMBITI DI INTERVENTO

 Sub-Ambito 1

 Sub-Ambito 2



# TAVOLA 7

## ATTUAZIONE SUB-AMBITO 1 DESTINAZIONI URBANISTICHE - PARAMETRI EDILIZI



Area di concentrazione edificatoria



Area destinata a servizi pubblici



ingombro edilizio  
numero dei piani fuori terra



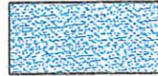
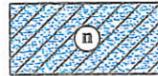
Allineamento fabbricato

# TAVOLA 8

ATTUAZIONE SUB-AMBITI - SOLUZIONE A  
DESTINAZIONI URBANISTICHE -  
PARAMETRI EDILIZI

IPOSTESI PROGETTUALE SUB-AMBITO 2

SUB-AMBITO 1

-  Area di concentrazione edificatoria
-  Area destinata a servizi pubblici
-  ingombro edilizio  
numero dei piani fuori terra

SOLUZIONE - A -

SUB-AMBITO 2

-  Area di concentrazione edificatoria
-  Area destinata a servizi pubblici
-  ingombro edilizio  
numero dei piani fuori terra

----- Allineamento fabbricati

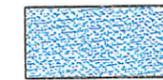


# TAVOLA 9

ATTUAZIONE SUB-AMBITI - SOLUZIONE B  
 DESTINAZIONI URBANISTICHE -  
 PARAMETRI EDILIZI

IPOTESI PROGETTUALE SUB-AMBITO 2

SUB-AMBITO 1



Area di concentrazione edificatoria



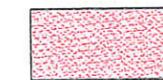
Area destinata a servizi pubblici



ingombro edilizio  
 numero dei piani fuori terra

SOLUZIONE - B -

SUB-AMBITO 2



Area di concentrazione edificatoria



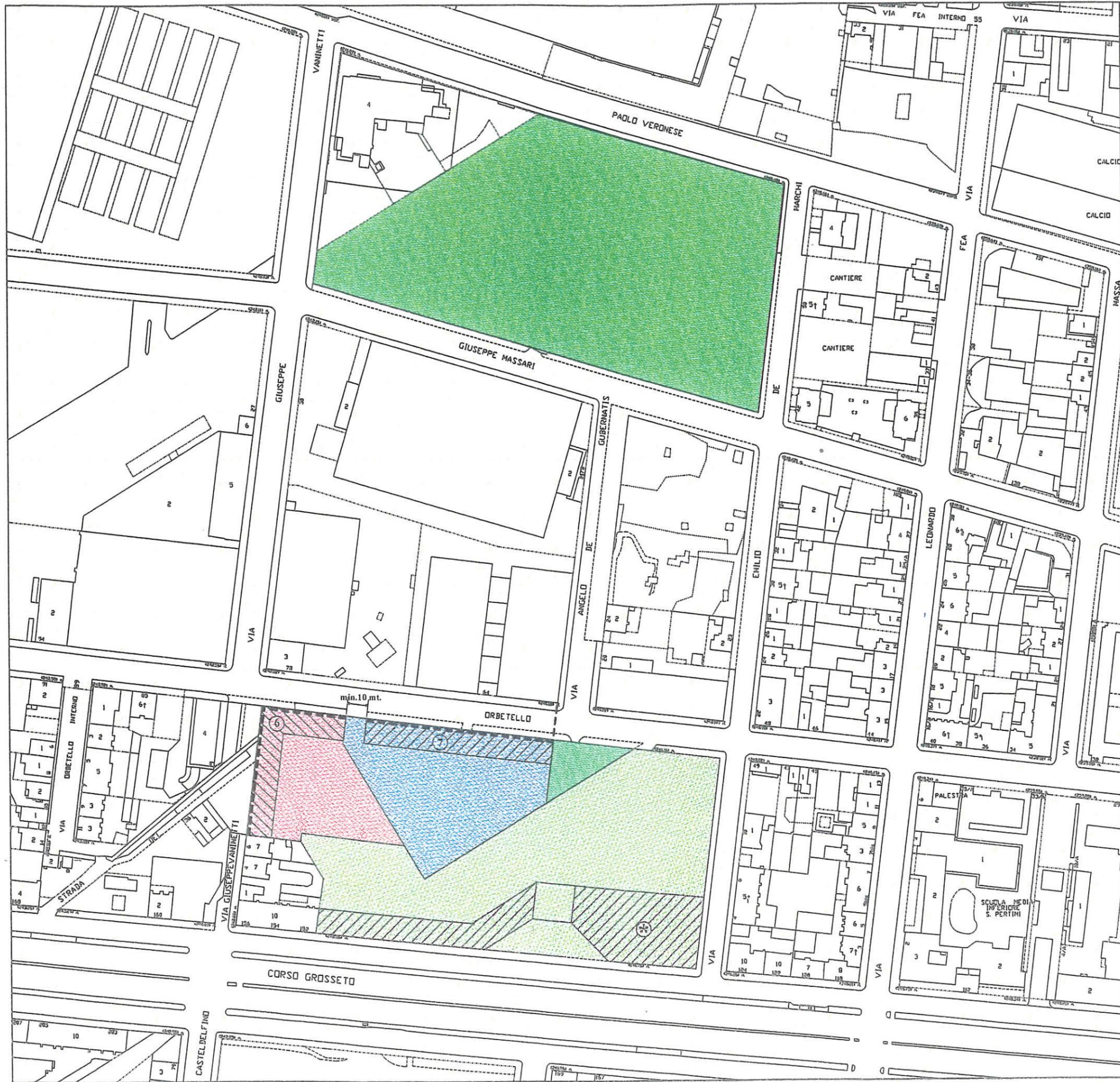
Area destinata a servizi pubblici  
 (\* indicazione di massima relativa a  
 previsione di eventuale edificio per  
 servizi)



ingombro edilizio  
 numero dei piani fuori terra



Allineamento fabbricati



scala 1:2000

# TAVOLA 10

## ATTUAZIONE SUB-AMBITO 1

### PLANIVOLUMETRICO



# TAVOLA 11

ATTUAZIONE SUB-AMBITI SOLUZIONE A

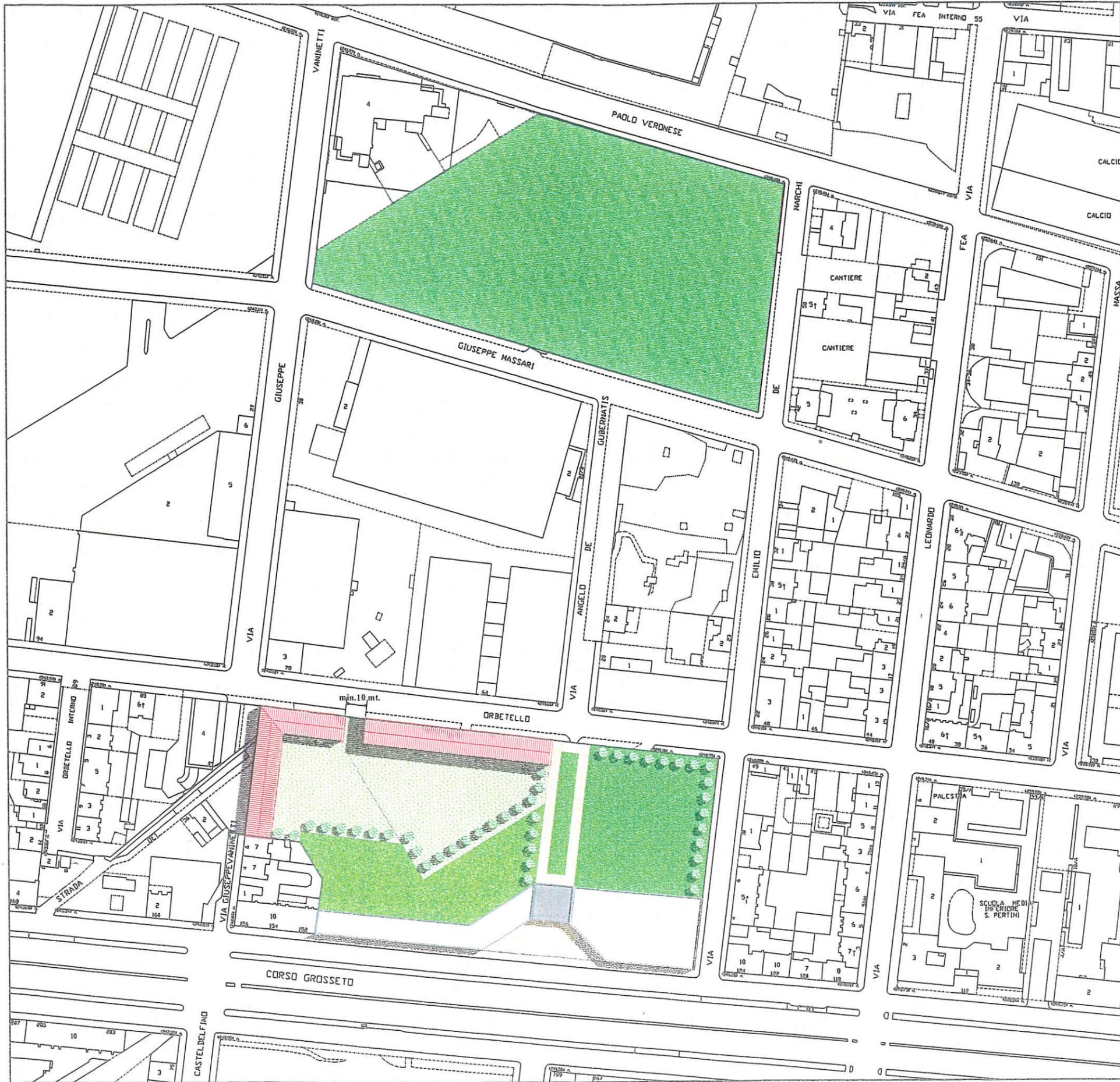
PLANIVOLUMETRICO



# TAVOLA 12

ATTUAZIONE SUB-AMBITI SOLUZIONE B

PLANIVOLUMETRICO



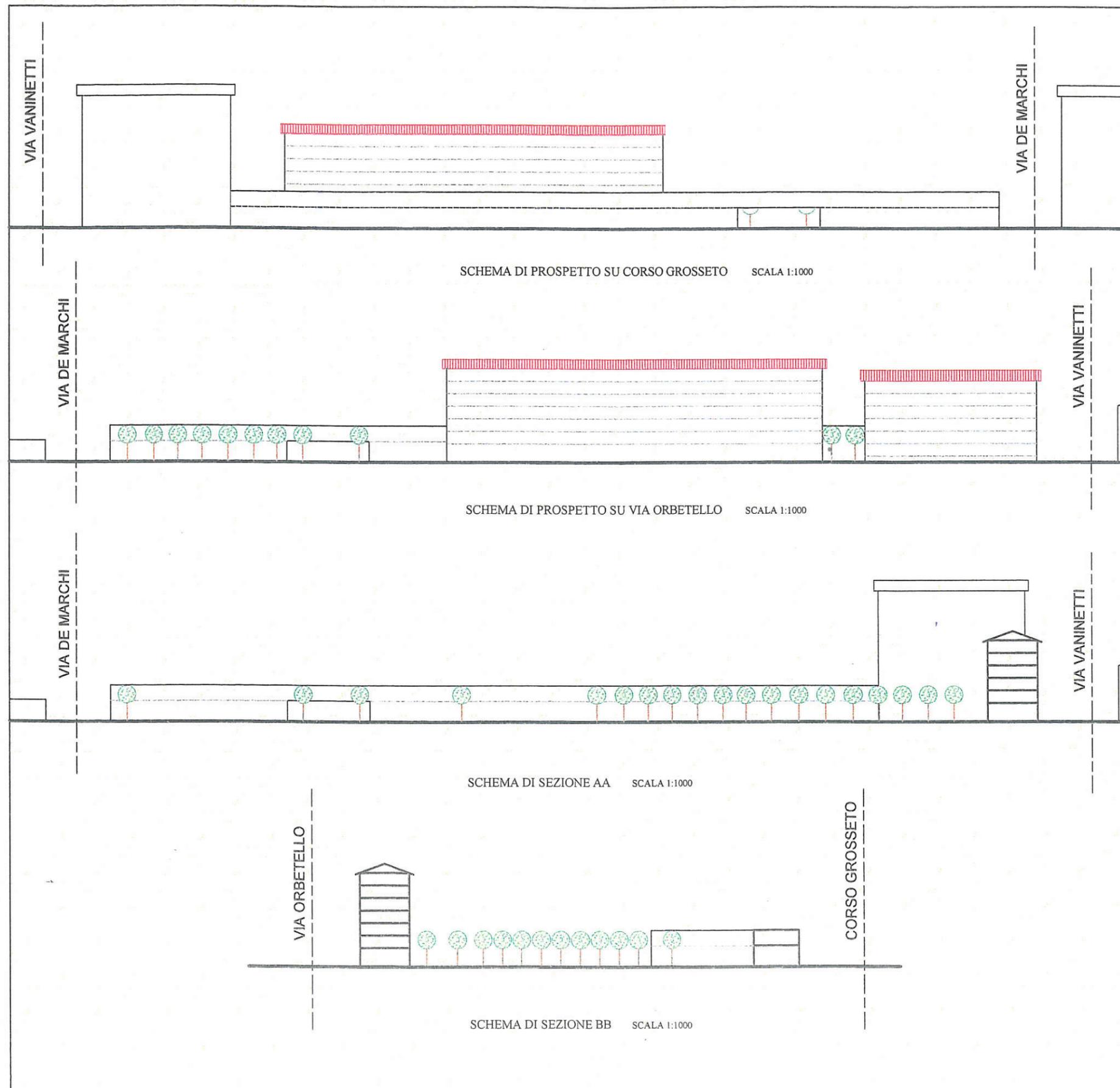
scala 1:2000



# TAVOLA 14

ATTUAZIONE SUB-AMBITI- SOLUZIONE B

PROSPETTI E SEZIONI



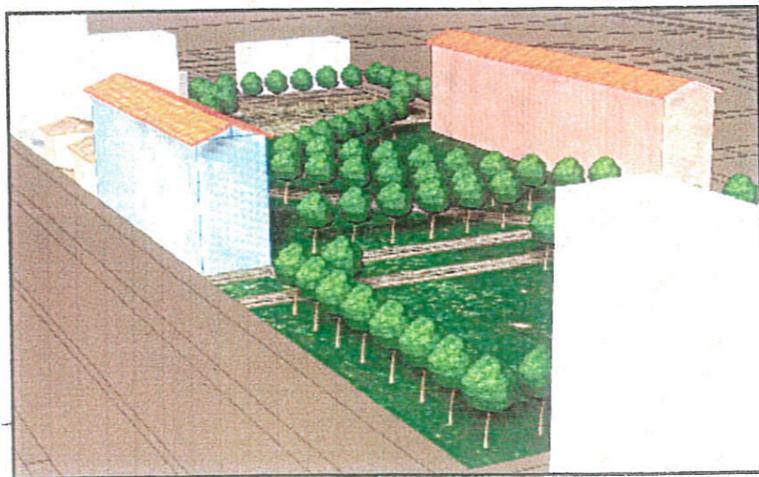
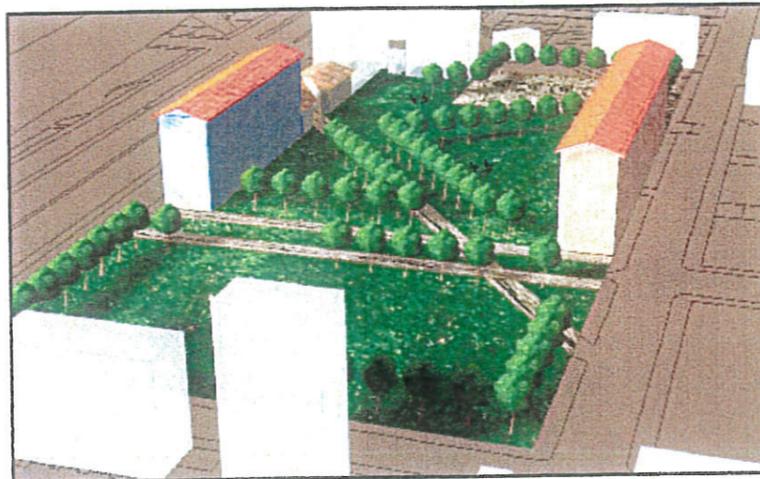
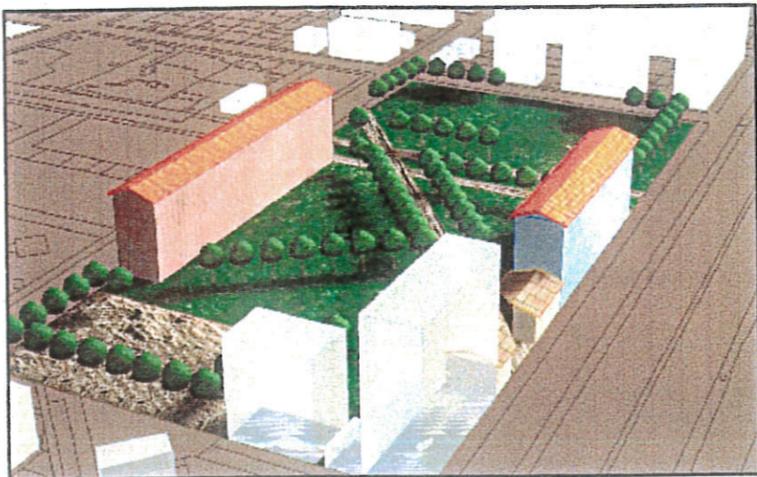
PLANIMETRIA



# TAVOLA 15

## ATTUAZIONE SUB-AMBITI - SOLUZIONE A

### VISTE PROSPETTICHE



### PLANIMENTRIA

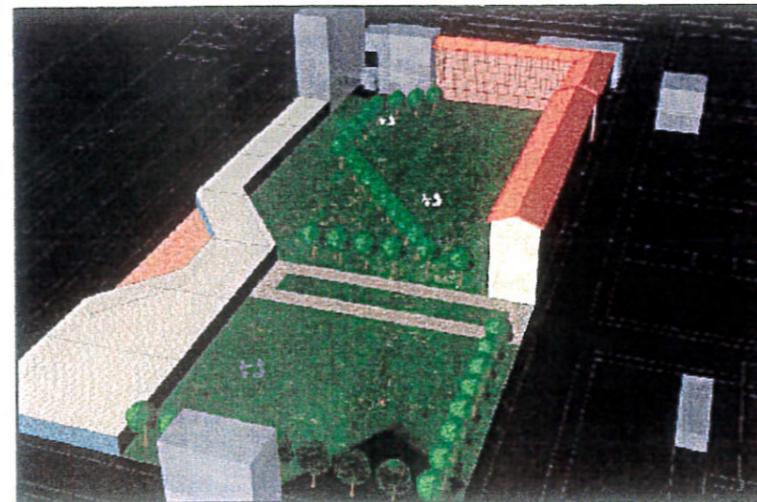
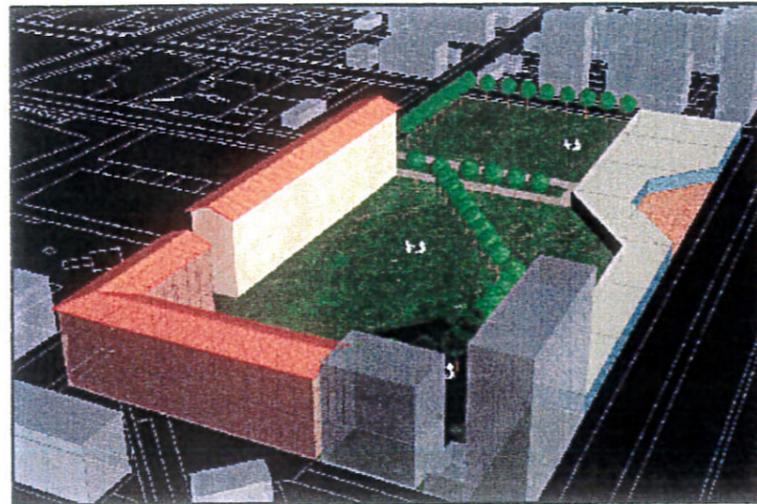
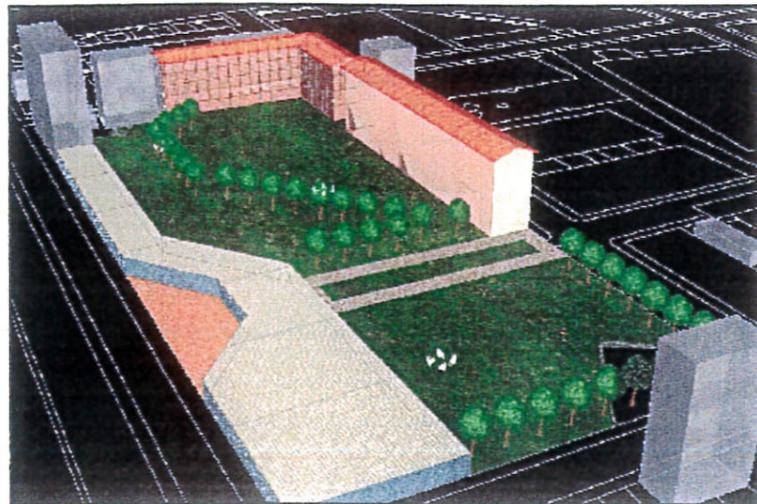


5175/a

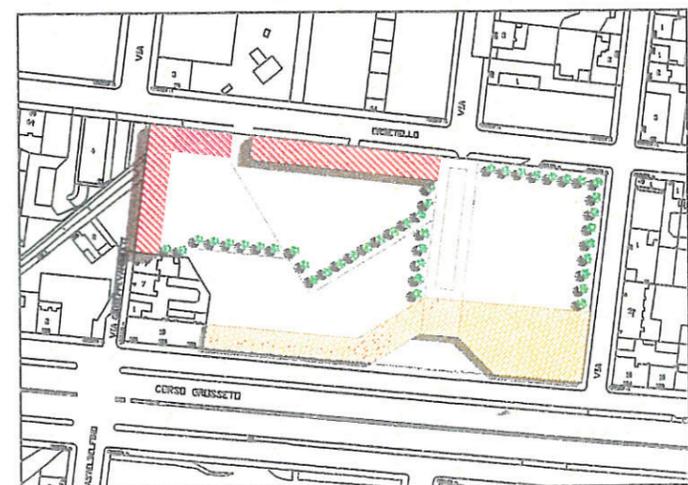
# TAVOLA 16

ATTUAZIONE SUB-AMBITI - SOLUZIONE B

VISTE PROSPETTICHE



PLANIMETRIA



## CONVENZIONE PROGRAMMA

### TRA

Il Comune di Torino C.F. 00514490010, in questo atto rappresentato da ....., nato a ....., il ....., domiciliato per la carica in ....., via ....., a norma del Regolamento per i contratti attualmente vigente e s.m.i., in seguito denominato per brevità "Comune"

### E

la società....., con sede in Torino via ....., P.IVA ....., nella persona del legale rappresentante ..... nato a ..... il ..... domiciliato in Torino C.F. ...., in seguito denominato per brevità "Proponente"

### PREMESSO

- 1) che con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995 è stato approvato il PRG della Città di Torino;
- 2) che le aree oggetto del presente Studio Unitario d'Ambito (SUA) sono classificate nel PRG come "aree da trasformare per servizi" denominate "Ambiti 5f Grosseto - 5h De Marchi", a destinazione prevalentemente residenziale, disciplinate dagli artt. 7 e 20 e dalle relative schede normative delle NUEA del PRG;
- 3) che nelle aree da trasformare per servizi del PRG, nel caso di utilizzazioni private, l'indice di edificabilità su lotti già edificati è pari a 0,7/3 mq SLP/mq ST incrementato di 1/3 della SLP esistente nonché elevabile per la realizzazione della SLP generata dalla utilizzazione edificatoria dei parchi urbani e fluviali e parchi collinari fino al limite massimo totale di mq 0,5 mq SLP/mq ST;
- 4) che in ogni ambito deve essere ceduta gratuitamente per servizi una quota pari all'80% dell'intera superficie territoriale di proprietà privata quale dotazione perequata complessiva, come previsto dall'art. 21 della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.;
- 5) che l'art. 7, lettera B, delle NUEA di PRG consente la trasformazione degli ambiti anche per parti (sub-ambiti), a condizione che sia approvato dalla Amministrazione Comunale uno Studio Unitario esteso all'intero Ambito (SUA);

- 6) che lo Studio Unitario d'Ambito può essere proposto dal Comune o da proprietari d'immobili inclusi nell'Ambito stesso che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate;
- 7) che le soc. TEGIO s.r.l. e GABREA s.r.l., rappresentanti il 60,79% delle superfici catastali comprese negli ambiti 5f - 5h, hanno proposto uno studio di massima finalizzato ad una trasformazione per parti che consenta l'attuazione del sub-ambito corrispondente alle aree di loro proprietà;
- 8) che la Città in considerazione del fatto che la proposta di cui al punto precedente, ricade all'interno del Programma di Recupero Urbano di c.so Grosseto, e che la trasformazione è finalizzata alla realizzazione di un intervento di riqualificazione di un'area in gran parte in stato di abbandono, propone uno Studio Unitario d'Ambito (SUA), del quale fa parte la presente convenzione-programma, al fine di suddividere gli ambiti 5f e 5h in due sub-ambiti, di seguito denominati 1 e 2, in attuazione di quanto previsto dall'art. 7 lettera B delle NUEA di PRG;
- 9) che le altre proprietà comprese nell'ambito non intendono procedere all'immediata trasformazione delle aree di proprietà, in quanto nelle stesse esistono usi in atto. Pertanto, in applicazione dell'art. 7 lettera B delle NUEA, risulta necessario articolare la trasformazione in due sub-ambiti di intervento distinti, corrispondenti alle parti da attuare in tempi diversi;
- 10) che il presente Studio Unitario d'Ambito, in applicazione all'art. 7 delle NUEA di PRG, propone modifiche alle indicazioni planimetriche contenute nella tavola di azionamento in scala 1:5000 del PRG, nel rispetto delle prescrizioni cogenti contenute nelle schede normative degli ambiti; pertanto l'attuazione dei sub-ambiti dovrà avvenire mediante Strumento Urbanistico Esecutivo;
- 11) che lo Studio Unitario d'Ambito si compone dei seguenti elaborati:
  - Relazione illustrativa
  - Schede normative di PRG
  - Elaborati grafici:
    - Tav. 1 Individuazione punti di ripresa fotografica - Documentazione fotografica
    - Tav. 2 Estratto Tav. 1 Foglio 5A (parte) del PRG - variante
    - Tav. 3 Stato di fatto
    - Tav. 4 Estratto planimetria catastale

- Tav. 5a Schema delle urbanizzazioni primarie esistenti - sottoservizi idrici
- Tav. 5b Schema delle urbanizzazioni primarie esistenti - sottoservizi gas
- Tav. 5c Schema delle urbanizzazioni primarie esistenti - sottoservizi energia elettrica
- Tav. 5d Schema delle urbanizzazioni primarie esistenti - sottoservizi telefonia
- Tav. 6 Individuazione sub-ambiti di intervento
- Tav. 7 Attuazione sub-ambito 1 - Destinazioni urbanistiche - Parametri edilizi
- Tav. 8 Attuazione sub-ambiti - Soluzione A  
Destinazioni urbanistiche - Parametri edilizi
- Tav. 9 Attuazione sub-ambiti - Soluzione B  
Destinazioni urbanistiche - Parametri edilizi
- Tav. 10 Attuazione sub-ambito 1 - Planivolumetrico
- Tav. 11 Attuazione sub-ambiti - Soluzione A - Planovolumetrico
- Tav. 12 Attuazione sub-ambiti - Soluzione B - Planovolumetrico
- Tav. 13 Attuazione sub-ambiti - Soluzione A - Prospetti e sezioni
- Tav. 14 Attuazione sub-ambiti - Soluzione B - Prospetti e sezioni
- Tav. 15 Attuazione sub-ambiti - Soluzione A- Viste prospettiche
- Tav. 16 Attuazione sub-ambiti - Soluzione B- Viste prospettiche

- Convenzione Programma

- 12) che i dati dimensionali riportati nel presente Studio Unitario d'Ambito potranno subire variazioni di modesta entità a seguito di verifiche effettuate in sede di attuazione di ciascun sub - ambito;
- 13) che lo Studio Unitario d'Ambito, comprendente anche la presente Convenzione-Programma, è stato approvato formalmente dalla Città di Torino, con delibera del Consiglio Comunale n. .... del ..... esecutiva dal ..... (n. mecc. ....).

Cio' premesso

Le parti come sopra costituite in atto convengono e stipulano quanto segue:

### ARTICOLO 1 Generalità

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione. Oggetto della Convenzione Programma è l'individuazione dei criteri generali, definiti dallo Studio Unitario d'Ambito (SUA) relativo agli Ambiti "5f Grosseto - 5h De Marchi" cui attenersi nell'attuazione degli interventi dei sub-ambiti. L'Ambito "5h De Marchi" delimitato dalle vie P. Veronese, De Marchi, Massari, Vaninetti, è

descritto al Catasto Terreni al Foglio n. 1054 part. n. 129-128-105 e al Foglio 1078 n. 125, l'Ambito "5f Grosseto" è delimitato dalle vie Vaninetti, via Orbetello, De Marchi e corso Grosseto ed è descritto al Catasto Terreni al Foglio 1078 Part. 92 - 117p - 132p - 134p - 137p - 143 - 144 - 155 - 156 - 157 - 158 - 160 - 161 - 162 - 280 - 384 - 421 - 422 - 423.

### ARTICOLO 2 Definizioni dei sub-ambiti

La trasformazione è prevista articolando gli Ambiti "5f e 5h" (ai sensi dell'art. 7 lettera B delle NUEA di PRG) in 2 distinti sub-ambiti di intervento delimitati e descritti nella Tavola 6 "Individuazione sub-ambiti di intervento".

<u>Sub-Ambito 1</u>		
superficie catastale	mq.	25.298
proprietà TEGIO-GABREA		
 <u>Sub-Ambito 2</u>		
superficie catastale	mq.	16.320
altre proprietà		
 <u>Totale Superficie Catastale (Sub 1+Sub 2)</u>		 mq. 41.618

### ARTICOLO 3 Attuazione degli interventi

Nelle aree da trasformare per servizi del Piano Regolatore Generale, l'indice di edificabilità, nel caso di utilizzazioni private, su lotti già edificati, è pari a 0,7/3 mq. SLP/mq ST incrementato di 1/3 della SLP esistente nonché elevabile per la realizzazione della SLP generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali e parchi collinari fino al limite massimo totale di mq 0,5 mq SLP/mq ST.

La SLP complessiva di progetto sarà contenuta in circa mq. 10.365 di cui mq. 5903 relativi al Sub-Ambito 1 e mq 4462 relativi al Sub-Ambito 2 (vedi relazione illustrativa tabella dati dimensionali di progetto).

Nel Sub-Ambito 1 è prevista la realizzazione di:

- edificio in linea a 7 piani (max) fuori terra (compreso eventuale piano terra a pilotis), a destinazione residenziale, con allineamento su via Orbetello;

Per il Sub-Ambito 2 sono state elaborate 2 soluzioni progettuali alternative che prevedono:

Soluzione A - edificio in linea a 7 piani f.t. (compreso eventuale piano terra a pilotis) e 2 piani f.t. per due porzioni di fabbricato che creano collegamento con l'edificio adiacente esistente, segnalando, altresì, l'accesso ad un percorso pedonale di attraversamento dell'area.

E' previsto l'allineamento dei fabbricati sul corso Grosseto. Le porzioni di edificio a 2 piani f.t. sono destinate ad ASPI.

Soluzione B - edificio 6 piani f.t. compreso eventuale piano pilotis con allineamento su via Orbetello e su via Vaninetti

La SLP relativa all'intervento edilizio globale, secondo le previsioni delle schede normative relative agli ambiti, sarà destinata all'80% minimo a Residenza e per il 20% massimo ad attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI).

L'esatta definizione delle SLP residenziali e ASPI verrà effettuata al momento della attuazione di ciascun sub-ambito nel rispetto delle percentuali suddette.

N.B. Si precisa inoltre che l'ipotesi progettuale formulata nel presente Studio Unitario non prevede al momento, l'eventuale realizzazione di SLP generata dall'utilizzazione edificatoria dei parchi urbani e fluviali e parchi collinari fino al limite massimo totale di 0,50 mq SLP/mq ST, così come disciplinato dal PRG (Variante n. 37 alle NUEA di PRG).

#### ARTICOLO 4

##### Aree per Servizi Pubblici

Lo Studio Unitario oggetto della presente Convenzione Programma individua le aree di concentrazione dell'edificato, in cui organizzare le capacità edificatorie private, e le aree da cedere gratuitamente alla Città per le realizzazioni dei servizi pubblici (Art. 20, comma 8, NUEA).

Le aree a servizi previste sono così articolate:

sub-ambito 1 min. mq. 20.238 (80% della superficie territoriale relativa al sub-ambito 1, pari a mq. 25.298)

sub-ambito 2 min. mq. 13.056 (80% della superficie territoriale relativa al sub-ambito 2, pari a mq. 16.320)

Aree a servizi complessive di progetto: mq. 33.294

#### ARTICOLO 5

##### Attuazione dei sub-ambiti

L'attuazione progressiva dei sub-ambiti avverrà attraverso la predisposizione di due distinti Strumenti Urbanistici Esecutivi riferiti a ciascun sub-ambito, con il seguente programma temporale:

- Attuazione del sub-ambito 1 da attivarsi ad avvenuta approvazione comunale dello S.U.A. e della relativa stipula della presente Convenzione Programma, con Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 della LUR;
- Attuazione del sub-ambito 2, caratterizzato prevalentemente dalla presenza di immobili occupati, non è oggi programmabile ma potrà avvenire in tempi successivi al maturare delle idonee condizioni, con Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 della LUR.

Al fine del coordinamento, nel tempo, degli interventi, si conviene che, al momento della stipulazione di ciascuna delle convenzioni attuative relative ai sub-ambiti, dovranno essere assunti gli obblighi e stabiliti i termini entro i quali saranno cedute le aree per pubblici servizi di cui al precedente art. 4.

I Proponenti dovranno produrre le garanzie necessarie sugli immobili ceduti e più precisamente:

- che per tutte le aree cedute a titolo gratuito alla Città, sia verificata la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale, così come previsto dall'art. 28 delle NUEA di PRG;
- che le aree come sopra indicate siano in esclusiva e piena proprietà e disponibilità del cedente, e che le medesime siano franche e libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, garantite da evizione e molestie nel possesso.

Viene fin d'ora stabilito che:

- a) tutti fabbricati ed i manufatti esistenti nei due sub-ambiti, saranno demoliti a cura e spese dei Proponenti, che dovranno anche verificare la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale, così come previsto dall'art. 28 delle NUEA di PRG;
- b) gli obblighi di cessione dovranno per ciascun sub-ambito riguardare il complesso delle aree destinate a pubblici servizi.
- c) eventuali deviazioni di bealere esistenti, che si rendessero necessarie per la realizzazione degli interventi privati, saranno eseguite a cura e spese dei Proponenti.

#### ARTICOLO 6

##### Disposizioni specifiche

Nella progettazione edilizia delle fronti interne ai lotti degli edifici in progetto si dovranno adottare caratteri tipologico-formali atti a garantire dignità architettonica a tali fronti.

#### ARTICOLO 7

##### Spese

Tutte le spese relative alla presente convenzione saranno a totale carico del Proponente.