

DIVISIONE URBANISTICA  
ED EDILIZIA PRIVATA  
DIREZIONE URBANISTICA  
Prot. 3918 Data 15/09/2010  
Tit. 06 Cl. 002 Fasc. 9-19  
ARRIVO \_\_\_\_\_

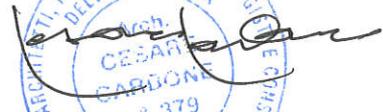
CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA  
EDILIZIA PRIVATA  
IL DIRETTORE  
Dott.ssa Paola MIRANO

# AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI AMBITO 4d CUNIBERTI

SETTORE TRASFORMAZIONI  
CONVENZIONATE  
Prot. Edilizio n° 209. 14-16180  
Data 15-09-2010

## STUDIO UNITARIO D' AMBITO ex. art. 7 N.U.E.A. P.R.G.

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>proprietà</b> | <p>Sil S.p.A.<br/>via Monte Asolone n.4</p>    |
| <b>progetto</b>  | <p>Arch. Cesare Carbone<br/>via dei Mille 22, 10123 Torino<br/>T 011 8140224 fax 011 8140231<br/>cesarecarbone@gmail.com</p>   |
|                  | <p>Studio421<br/>Arch. Riccardo Alemanni<br/>via Fagnano n. 30, 10144 Torino<br/>T 011.4338560<br/>info@studio421.it</p>    |
| <b>oggetto</b>   | <p>RELAZIONE ILLUSTRATIVA</p>  |
|                  | <p><b>data</b> 15.09.2010</p>  |

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### 1.PREMESSA

L'ambito 4d "Cuniberti" è formato da immobili appartenenti a circa 20 soggetti privati diversi ed alla Città di Torino.

Esso è compreso, da nord in senso orario, tra le vie: Via Terni, Largo Cuniberti, Via Terni, Corso Lombardia, Piazza Nazario Sauro, Strada Lucento, Via Lucca, Corso Cincinnato, ed ha una superficie territoriale di circa mq 59.743, di cui mq 9.616 già di proprietà del Comune di Torino.

Poiché nonostante i tentativi operati dal CIT e Finpiemonte fin dagli anni '90 e successivamente da un gruppo di proprietari, non è stato possibile coinvolgere tutte le proprietà in una trasformazione unitaria, i Proponenti hanno chiesto di procedere alla divisione dell'area in 2 subambiti individuati come descritto negli elaborati del presente Studio Unitario.

Si può affermare che fino all'immediato secondo dopoguerra del 1945 le aree incluse nella presente proposta di SUA, fossero ancora tutte occupate da attività agricole, con diverse piccole costruzioni di civile e rustico, tettoie ed orti.

Dopo il 1945 alcuni fabbricati furono ristrutturati ad uso abitativo, e le tettoie agricole furono trasformate in magazzini depositi o piccoli laboratori artigianali.

Solo in un caso fu costruito un fabbricato nuovo, di medie dimensioni, con caratteristiche industriali, ma sempre utilizzato come deposito, prima di bevande e poi di materiali edili.

Topograficamente si possono individuare parti alquanto diverse identificabili nei due subambiti.

Il primo identificato come Sub-Ambito A, compreso tra Via Terni, Largo Cuniberti, Corso Lombardia, Piazza Nazario Sauro e Strada Lucento è attraversato da nord a sud dalla nuova strada di Piano Regolatore (Via Cuniberti), che unirà Piazza Nazario Sauro con Largo Cuniberti.

Il secondo subambito, individuato con la lettera B, e compreso tra Via Terni, il subambito A, Strada Lucento, Via Lucca, Corso Cincinnato, è separato dal primo da una linea retta da nord a sud ed assorbe al suo interno una serie di proprietà minori che non sono disponibili, al momento attuale, alla realizzazione di un progetto unitario. Siamo in presenza di attività produttive ancora in attività ma anche di residenze all'interno delle quali si sono recentemente svolte opere di manutenzione. Situazioni quindi allo stato attuale stabili, per le quali è difficile ipotizzare tempi certi nei quali possano avvenire trasformazioni radicali.

Questo subambito presenta, tra le altre cose, il problema di 3 fabbricati, seppure di modesta dimensione, che occupando parte del sedime della Piazza Nazario Sauro impediscono la realizzazione della viabilità pubblica come da previsione del P.R.G.

## **2.ASPETTI NORMATIVI**

L'area oggetto della presente proposta di attuazione è destinata dal PRG vigente ad Area da trasformare per servizi "Ambito 4d Cuniberti" con indice di edificabilità pari a:

- 0,7/3 mq SLP/mq S.T. mq incrementato di 1/3 della SLP esistente fino al limite massimo totale di 0,50 mq SLP /mq S.T. nonché elevabile per la realizzazione della SLP generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali (cfr art 21) e parchi collinari (cfr art.22) fino al limite massimo totale di 0,50 mq SLP /mq S.T.

La superficie territoriale dell'Ambito 4d Cuniberti è pari a mq 59.743, di cui mq 50.127 di proprietà privata e mq 9.616 di proprietà pubblica, per una SLP ammissibile pari a mq 25.063,50 (nel paragrafo dati generali il tutto sarà meglio descritto).

Il progetto previsto, che sarà meglio descritto al paragrafo successivo, si configura come un intervento di **nuovo impianto** ex Art. 4 punto i) delle N.U.E.A. del P.R.G. conseguente la preventiva demolizione dei fabbricati attualmente esistenti ai sensi di quanto disposto dall'Art. 4 h) delle N.U.E.A.

L'art. 20 delle N.U.E.A. prevede che in ogni Area da Trasformare per Servizi debba essere ceduta gratuitamente per verde, servizi e viabilità pubblici una quota pari all'80% dell'intera superficie territoriale di proprietà privata quale dotazione perequata complessiva come previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77.

L'art. 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. prevede la trasformazione delle ATS anche per parti (sub-ambiti) a condizione che sia approvato, con deliberazione dell'Amministrazione Comunale, uno Studio Unitario esteso all'intero ambito, i cui contenuti, per quanto attiene l'Ambito 4d Cuniberti possono essere riassunti come di seguito descritto:

- Aree di concentrazione dell'edificato per complessivi mq 10.025,40;
- Cessione gratuita alla Città di aree destinate a sedi viarie e a servizi per complessivi mq 40.101,60;
- cessione gratuita alla Città delle aree a parco urbano per complessivi mq 94.400, relative al Sub-Ambito A, localizzati all'interno del Parco Agricolo del Villaretto P24 per l'atterraggio di diritti edificatori in misura tale da elevare l'indice territoriale fino al massimo di 0,5 mq SLP / mq S.T.;
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione da effettuarsi a scomputo parziale degli Oneri di Urbanizzazione primaria e/o secondaria;
- Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi fondamentali necessari per valutare il disegno e la conformazione urbana proposte (regole edilizie e destinazioni urbanistiche);

- Perimetrazione dei 2 sub-ambiti, rispettosa della configurazione dell'insieme e della suddivisione patrimoniale, intesi come unità di intervento.

Si fa presente che in considerazione della complessità della situazione patrimoniale del sub-ambito B, in accordo con l'amministrazione si sono ipotizzate due soluzioni alternative, entrambe meglio esplicitate nelle tavole dello Studio Unitario d'Ambito.

### 3.DATI GENERALI

#### Ambito 4d Cuniberti

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| Superficie territoriale                     | mq 59.743,00                       |
| Di cui:                                     |                                    |
| Proprietà private                           | mq 50.127,00                       |
| Proprietà Città di Torino                   | mq 9.616,00                        |
| Indice di densità territoriale              | mq SLP/mq ST 0,7/3 elevabile a 0,5 |
| SLP ammissibile                             | mq 25.063,50                       |
| SLP di progetto                             | mq 23.451,21                       |
| Di cui:                                     |                                    |
| SLP generata dall'Ambito                    | mq 11.696,30                       |
| SLP generata da demolizioni                 | mq 7.034,91                        |
| SLP generata dalla cessione di aree a parco | mq 4.720,00                        |
| SLP generabile da ulteriori aree a parco    | mq 1.598,53                        |
| Area di concentrazione dell'edificato       | mq 10.025,40                       |
| Area a servizi/viabilità pubblica           | mq 49.717,60                       |
| Di cui:                                     |                                    |
| Proprietà privata                           | mq 40.101,60                       |
| Proprietà comunale                          | mq 9.616,00                        |
| Aree cedute a parco fluviale P24            | mq 94.400,00                       |
| Edifici esistenti da demolire/cedere        | mq 21.104,71                       |
| <b>Sub-Ambito A</b>                         |                                    |
| Superficie territoriale                     | mq 34.356,00                       |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| Di cui:                                     |                                    |
| Proprietà SIL                               | mq 25.995,00                       |
| Proprietà Città di Torino                   | mq 8.361,00                        |
| Indice di densità territoriale              | mq SLP/mq ST 0,7/3 elevabile a 0,5 |
| SLP ammissibile                             | mq 12.997,50                       |
| SLP di progetto                             | mq 12.983,74                       |
| Di cui:                                     |                                    |
| SLP generata dall'Ambito                    | mq 6.065,50                        |
| SLP generata da demolizioni                 | mq 2.198,24                        |
| SLP generata dalla cessione di aree a parco | mq 4.720,00                        |
| Area di concentrazione dell'edificato       | mq 5.199,00                        |
| Area a servizi/viabilità pubblica           | mq 29.157,00                       |
| Di cui:                                     |                                    |
| Proprietà SIL                               | mq 20.796,00                       |
| Proprietà Città di Torino                   | mq 8.361,00                        |

### **Sub-Ambito B**

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Superficie territoriale                    | mq 25.387,00                       |
| Di cui:                                    |                                    |
| Altre proprietà                            | mq 24.132,00                       |
| Proprietà Città di Torino                  | mq 1.255,00                        |
| Indice di densità territoriale             | mq SLP/mq ST 0,7/3 elevabile a 0,5 |
| SLP ammissibile                            | mq 12.066,00                       |
| SLP di progetto                            | mq 10.467,47                       |
| Di cui:                                    |                                    |
| SLP generata dall'Ambito                   | mq 5.630,80                        |
| SLP generata da demolizioni                | mq 4.836,67                        |
| SLP generabile da cessione di aree a parco | mq 1.598,53                        |
| Area di concentrazione dell'edificato      | mq 4.826,40                        |
| Area a servizi/viabilità pubblica          | mq 20.560,60                       |
| Di cui:                                    |                                    |
| Proprietà SIL                              | mq 19.305,60                       |

Proprietà Città di Torino

mq 1.255,00

#### 4. IL PROGETTO

Nel subambito A, non essendo possibile realizzare tutta la SLP in cortina continua su Corso Lombardia, perché interrotta dalla parte del Sub-Ambito B di cui non è prevista la contemporanea realizzazione, i volumi saranno suddivisi in 2 costruzioni separate, sul Corso Lombardia e su Piazza Nazario Sauro, con un risvolto su Via Cuniberti, con altezze varie, consentite dalla tavola delle regole edilizie (cfr Tavola 5 allegata al S.U.A.) anche più alti degli 8 piani previsti dalla scheda, ma comunque inferiori rispetto a quanto consentito dall'art. 13 del regolamento edilizio.

La SLP di progetto del Sub-Ambito A sarà realizzata suddividendola in 2 fabbricati pluripiano localizzati sul fronte di Corso Lombardia e Piazza Nazario Sauro, come già previsto nella cartografia di P.R.G. relativamente all'ambito 4d Cuniberti.

Per quanto riguarda il subambito B, esso è formato da diverse proprietà di fabbricati di tipo commerciale e artigianale, che probabilmente non affronteranno il progetto di riedificazione per molto tempo ancora.

Lo Studio Unitario prevede relativamente al sub ambito B due differenti ipotesi di trasformazione:

- La prima prevede di distribuire la SLP in parte sul filo edilizio di Corso Lombardia e piazza Nazario Sauro a completamento della cortina edilizia del Sub ambito A e in parte sul filo di costruzione di Corso Cincinnato con risvolti sia su via Lucca che su via Terni.
- La seconda prevede di proseguire la cortina edilizia del Sub Ambito A in parte sul Corso Lombardia, in parte su Piazza Nazario Sauro.

Lo schema progettuale degli edifici, ad oggi previsti tutti a destinazione residenziale, non è però che un'indicazione planivolumetrica di massima, perché in sede di progettazione per l'ottenimento dei vari permessi di costruire potranno essere previste varianti al numero ed alla posizione delle scale, al numero dei piani (10 piani f.t. nel punto più alto con

possibilità di incremento di 1 piano o diminuzione di massimo 2) allo spessore della manica ed alla percentuale di A.S.P.I..

Le costruzioni naturalmente saranno progettate tenendo conto di tutte le normative igienico-sanitarie, energetiche ed acustiche, con l'uso delle tecnologie e dei materiali più appropriati per il risparmio energetico e di manutenzione.

Sono previste autorimesse private distribuite su 2 piani interrati per consentire la realizzazione di una dotazione di parcheggi privati in misura superiore rispetto a quanto richiesto dalla L.122/89.

E' prevista la realizzazione di aree verdi su soletta, per compensare la mancata realizzazione di aree verdi su terrapieno difficile da localizzare salvaguardando la dotazione di parcheggi pertinenziali descritta al capoverso precedente.

## 5. I SERVIZI PUBBLICI

L'art. 20 delle N.U.E.A. prevede che in ogni Area da Trasformare per Servizi debba essere ceduta gratuitamente per verde, servizi e viabilità pubblici per una quota pari all'80% dell'intera superficie territoriale di proprietà privata quale dotazione perequata complessiva come previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 per cui:

### Ambito 4d Cuniberti

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Superficie territoriale privata | mq 50.127  |
|                                 | $\text{mq } 50.127 \times 80\% = \text{mq } 40.101,60$ |

### Sub-Ambito A

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Superficie territoriale privata | mq 25.995   |
|                                 | $\text{mq } 25.995 \times 80\% = \text{mq } 20.796$ |

### Sub-Ambito B

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Superficie territoriale privata | mq 24.726  |
|                                 | $\text{mq } 24.132 \times 80\% = \text{mq } 19.305,60$ |

Oltre quanto previsto come cessione ai sensi dell'art. 20 nell'ambito 4d Cuniberti, ed sono localizzati mq 9.616 destinati a viabilità/servizi pubblici, per cui la dotazione di aree a viabilità/servizi pubblici risulta pari a:

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Ambito 4d Cuniberti       | mq 49.717,60 |
| Di cui:                   |              |
| Proprietà privata         | mq 40.101,60 |
| Proprietà comunale        | mq 9.616,00  |
| Sub-Ambito A              | mq 29.157,00 |
| Di cui:                   |              |
| Proprietà SIL             | mq 20.796,00 |
| Proprietà Città di Torino | mq 8.361,00  |
| Sub-Ambito A              | mq 20.560,60 |
| Di cui:                   |              |
| Proprietà SIL             | mq 19.305,60 |
| Proprietà Città di Torino | mq 1.255,00  |