

CITTA' DI TORINO

STUDIO UNITARIO D'AMBITO
riferito alle Aree da Trasformare per Servizi:

- Ambito 8.p Arezzo
- Ambito 8.q Avellino
- Ambito 8.r Capua

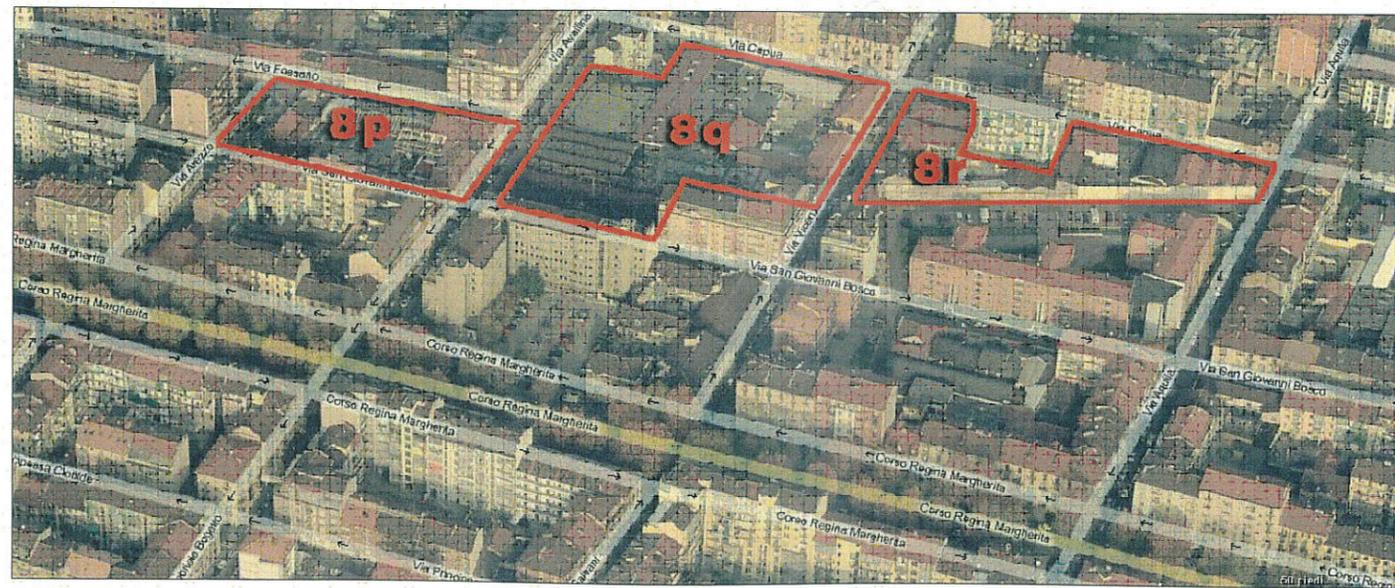
ALL. N. 3 DELIBERAZIONE MECC. N. 01892/009

DIVISIONE URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA
DIREZIONE URBANISTICA
Prot. 5167 Data 6/12/2010
Tit. 06 Cl. 002 Fasc. 9-31
ARRIVO _____

DIVISIONE URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA
IL DIRETTORE
Dott. ssa Paola VIRANO

Proprietà
"La Torinese spa"
TORINESE S.p.A.
Via ... 13 - 10144 TORINO
Tel. 011.4244.84
IVA 02090590015

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati



SETTORE TRASFORMAZIONI
CONVENZIONATE
Prot. Edilizio n° 9010-14-14318
Data 7-12-2010

Studio Unitario d'Ambito

referito alle Aree da Trasformare per Servizi :

- Ambito 8.p Arezzo
- Ambito 8.q Avellino
- Ambito 8.r Capua

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1) - Premessa.

Il Piano Regolatore Generale vigente individua tra le Aree da Trasformare per Servizi tre Ambiti denominati rispettivamente " Ambito 8.p Arezzo, Ambito 8.q Avellino, Ambito 8.r Capua" e ne prescrive la trasformazione unitaria ai sensi dell'articolo 7 delle NUEA.

In particolare nelle relative schede normative si stabilisce che nell'area di concentrazione dell'edificato dell'Ambito 8.q Avellino si realizzino anche parte delle utilizzazioni edificatorie generate negli ambiti 8.p Arezzo e 8.r Capua", che l'Ambito 8p.Arezzo venga interamente destinato alla realizzazione di servizi pubblici e che le utilizzazioni edificatorie dell'Ambito si realizzino nell'area di concentrazione dell'edificato degli Ambiti 8.q Avellino e 8.r Capua e infine che nell'area di concentrazione dell'edificato dell'Ambito 8.r Capua si realizzino anche parte delle utilizzazioni edificatorie generate negli Ambiti 8.q Avellino e 8.p Arezzo.

Tale complessa ed articolata ipotesi di trasformazione presuppone la vocazione e la oggettiva possibilità di procedere alla trasformazione contemporanea delle tre aree.

Tale ipotesi non è al momento realizzabile, né si può ipotizzare che la condizione attuale si modifichi in tempi accettabili.

Infatti la situazione fabbricativa dei tre ambiti e soprattutto la pluralità e la consistenza delle attività pienamente operative che vi risultano in larga parte insediate rende attualmente improponibile un'ipotesi di trasformazione che logicamente presuppone l'allontanamento di tali attività e la demolizione di edifici loro funzionali e in gran parte perfettamente agibili .

L'Ambito 8.q Avellino sviluppa una superficie territoriale di mq. 7.570, di cui mq. 4.760 di proprietà "La Torinese", mq. 790 di proprietà della Città di Torino e mq. 2020 di proprietà di altro soggetto.

L'Ambito "8.p Arezzo" sviluppa complessivamente una superficie territoriale di mq. 2.445 e risulta di proprietà di una pluralità di soggetti; al suo interno sono insediate attività economiche varie tutte in piena attività.

L'Ambito "8.r Capua" sviluppa complessivamente una superficie territoriale di mq. 2.627 e risulta anch'esso di proprietà di una pluralità di soggetti; anche in questo ambito sono insediate attività economiche varie tutte in piena attività.

Complessivamente pertanto i tre ambiti sviluppano una superficie territoriale di mq. 12.642.

Le proprietà de "La Torinese" e della Città di Torino (pari complessivamente a mq. 5.550) costituiscono il 43,90 % della totalità delle superfici dei tre Ambiti "8.p Arezzo", " 8.q - Avellino" e "8.r Capua" (pari a mq. 12.642).

Occorre ancora rilevare che i tre ambiti sono dotati di tutti i sottoservizi necessari, come riportato nelle tavole 8, 9, 10, 11, 12 allegate.

2) - La proposta di suddivisione in sub-ambiti.

Con la presente proposta si ipotizza di suddividere i tre ambiti in due sub-ambiti tra loro distinti, ma configurati in modo che le rispettive trasformazioni, anche qualora differenziate nei tempi di realizzazione, e i loro bilanci parziali, peraltro singolarmente verificati, possano rispondere ad un quadro generale unitario coerente con i criteri di dimensionamento richiesti nelle Aree da Trasformare per Servizi.

I lotti pertanto inseriti nell'Ambito 8.q Avellino e di proprietà rispettivamente de "La Torinese" e della Città di Torino vengono a costituire il sub ambito 1, mentre il lotto posto nel medesimo Ambito, collocato all'angolo tra le vie Vicenza e Capua, di proprietà di altro soggetto, unitamente all'intero Ambito "8.p Arezzo" e all'intero Ambito "8.r Capua" costituiscono unitariamente il sub ambito 2.

E' opportuno segnalare che, ai sensi di quanto previsto all'articolo 20, comma 4 delle NUEA e in considerazione della edificazione esistente, l'indice di edificabilità in ambedue i sub ambiti previsti, pari a 0,7/3 mq. SLP/mq. ST., è stato incrementato di 1/3 della SLP rilevata e pertanto raggiunge un totale di 0,50 mq.SLP/mq. ST.

Tale opportunità è stata verificata puntualmente per quanto riguarda il sub ambito 1, mentre è stato stimato per quanto attiene il sub ambito 2 che peraltro si presenta in gran parte densamente costruito.

Nel sub ambito 1 il bilancio tra la superficie fondiaria, la quantità di S.L.P. consentita e la quantità di aree da destinare a pubblici servizi è verificato all'interno dell'area del sub ambito. Occorre rilevare che al fine di creare una situazione planivolumetrica regolare rispetto alle preesistenze esistenti nell'isolato e consentire una maggior fruibilità nel lotto fondiario che si realizza si è ipotizzata una superficie

fondiaria leggermente eccedente rispetto al 20% previsto dalla normativa di PRG, che risulta di mq. 1.228 anziché di mq. 952. La soluzione proposta presenta pertanto una eccedenza di superficie fondiaria pari a mq. 276 e conseguente carenza per la stessa quantità di area da cedere per pubblici servizi; tale quantità di mq. 276 viene abbondantemente compensata sul sub ambito 2 da un "surplus" di aree da cedere per servizi di mq. 462.

L'area fondiaria privata è prevista contigua agli edifici residenziali esistenti sulla via Don Bosco in modo tale che il nuovo fabbricato possa essere addossato al frontespizio nudo attualmente esistente che costituisce elemento fortemente negativo dal punto di vista dell'impatto ambientale esistente; la restante parte della proprietà de "La Torinese" viene ceduta gratuitamente per essere destinata, unitamente con l'intera area di proprietà della Città, a pubblici servizi.

Nel sub ambito 2 viene prospettata una ipotesi di trasformazione che vede la collocazione della edificabilità pertinente al sub ambito in un fabbricato a 5 piani fuori terra più arretrato prospiciente la via Vicenza e in altro edificio sulla via Capua a sei piani f. t.

La superficie fondiaria di pertinenza dei due edifici risulta di mq. 957 a fronte di una SLP totale realizzabile di mq. 3.546; ne consegue che a fronte di una totalità di aree da cedere per pubblici servizi nel sub ambito 2 di mq. 5.673, pari all'80% della superficie totale territoriale del sub ambito, nella realtà ne vengono cedute mq. (2.445 + 2.020 + 1.670) = mq. 6.135 > 5.673 richiesti dalla normativa di PRG, con una eccedenza pertanto di mq. 462.

Tale "surplus" compensa abbondantemente la carenza di area da cedere per servizi esistente nel sub ambito 1 pari a mq. 276.

Per consentire una migliore comprensione della proposta se ne individuano qui di seguito i principali elementi dimensionali :

Sub ambito 1: Superficie territoriale mq. 5.550

(di cui : proprietà "La Torinese": mq. 4.760

e proprietà Città di Torino: mq. 790)

Superficie destinata a Pubblici Servizi : mq. 4.322

(di cui da "La Torinese" = mq. 3.532

e la totalità superf. Città di Torino = mq. 790)

Superficie fondiaria privata : mq. 1.228

SLP realizzabile : mq. (4.760 x 0,5) = mq. 2.380

(di cui min. 80% a destinazione residenziale

e max. 20 % a destinazione ASPI)

Sub ambito 2:

Superficie territoriale : mq. (2.445 + 2.020 + 2.627) = mq.7.092

Superficie richiesta per Pubblici Servizi : mq. 5.673,6

(80 % superf. territoriale)

Superficie destinata a Pubblici Servizi : mq. 6.135 > 5.673,6

Superficie fondiaria privata : mq. 957

SLP realizzabile : mq. (7.092 x 0,5) = mq. 3.546

Nel confronto tra l'ipotesi di trasformazione degli Ambiti 8.p Arezzo, 8.q Avellino e 8.r Capua , così come prevista dal PRG vigente e la proposta di trasformazione in due sub ambiti sin qui proposta emergono alcune considerazioni di carattere generale :

- l'isolato compreso tra le vie Arezzo, Fossano, Avellino e San Giovanni Bosco (già Ambito di PRG 8.p Arezzo) è previsto

in totale cessione per la realizzazione di pubblici servizi e tale rimane nell'ipotesi alternativa proposta;

- nella parte di isolato compreso tra le vie Avellino, Capua, Vicenza e San Giovanni Bosco (già Ambito di PRG 8.q Avellino) la concentrazione dell'edificato era prevista lungo la via Capua con la creazione di edificio "isolato" ; nell'ipotesi alternativa proposta il nuovo edificio viene localizzato lungo la via San Giovanni Bosco in aderenza a fabbricato pluripiano esistente e quindi viene a coprire un frontespizio nudo attualmente esistente , oggetto di grave e negativo impatto ambientale;

- nella parte di isolato compreso tra le vie Vicenza, Capua, Aquila e San Giovanni Bosco (già Ambito di PRG 8.r Capua) la concentrazione dell'edificato era prevista sull'angolo tra la via Capua e la via Vicenza in aderenza a fabbricato esistente; tale ipotesi viene in larga parte conservata.

Poiché si è rilevato che la delimitazione dell'ambito 8.q Avellino non comprende al suo interno una limitata porzione di area di proprietà del "La Torinese", a forma rettangolare, collocata adiacente al confine est del condominio sito al n° 45 della via Capua, peraltro esterno all'ambito, si è proceduto alla richiesta alla Città di modifica del PRG per evidente errore materiale nella individuazione cartografica dell'ambito, richiedendo una modifica del confine dell'ambito in modo da ricomprendere al suo interno anche tale porzione d'area.

Di conseguenza di tale porzione d'area si è tenuto conto nella presente proposta di PEC e nei relativi calcoli dimensionali, intendendola come interna alla delimitazione dell'ambito e pertanto anche parte del sub ambito 1.

CITTA' DI TORINO

STUDIO UNITARIO D'AMBITO
riferito alle Aree da Trasformare per Servizi:

Ambito 8.p Arezzo
Ambito 8.q Avellino
Ambito 8.r Capua

Proprietà
"La Torinese spa"

TAVOLA N°

1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

Ambito 8.p Arezzo



Ambito 8.q Avellino



Ambito 8.r Capua



CITTA' DI TORINO

STUDIO UNITARIO D'AMBITO
riferito alle Aree da Trasformare per Servizi:

- Ambito 8.p Arezzo
- Ambito 8.q Avellino
- Ambito 8.r Capua

Proprietà
"La Torinese spa"

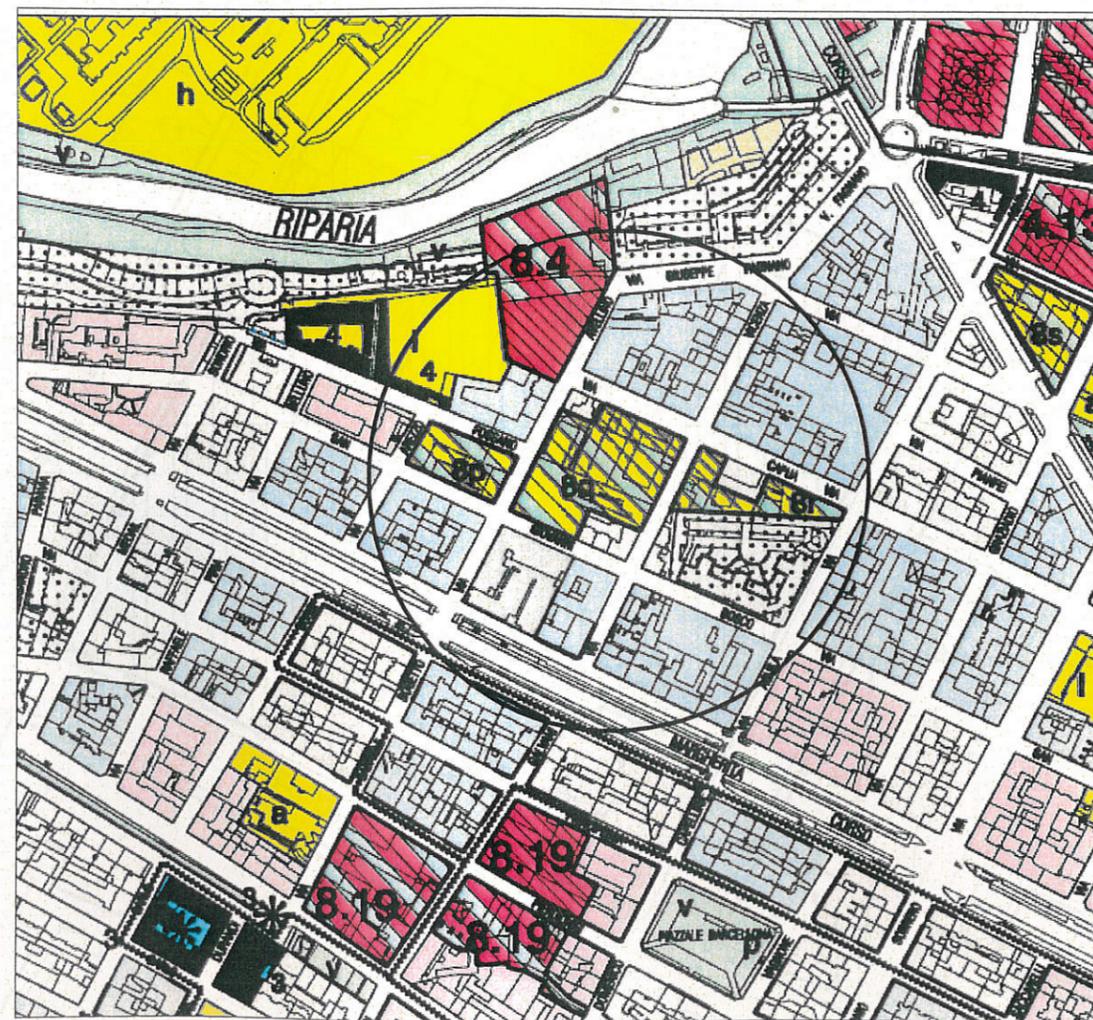
TAVOLA N° 2

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

base cartografica:
P.R.G.C. Comune di Torino

scala 1:5000

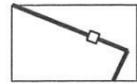


marzo 2010

CITTA' DI TORINO

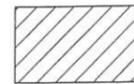
STUDIO UNITARIO D'AMBITO
riferito alle Aree da Trasformare per Servizi:

- Ambito 8.p Arezzo
- Ambito 8.q Avellino
- Ambito 8.r Capua

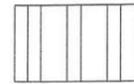


PERIMETRAZIONE AMBITI DI P.R.G. VIGENTE

LEGENDA



Ambito 8.p Arezzo



Ambito 8.q Avellino



Ambito 8.r Capua

scala 1:1000

Proprietà
"La Torinese spa"

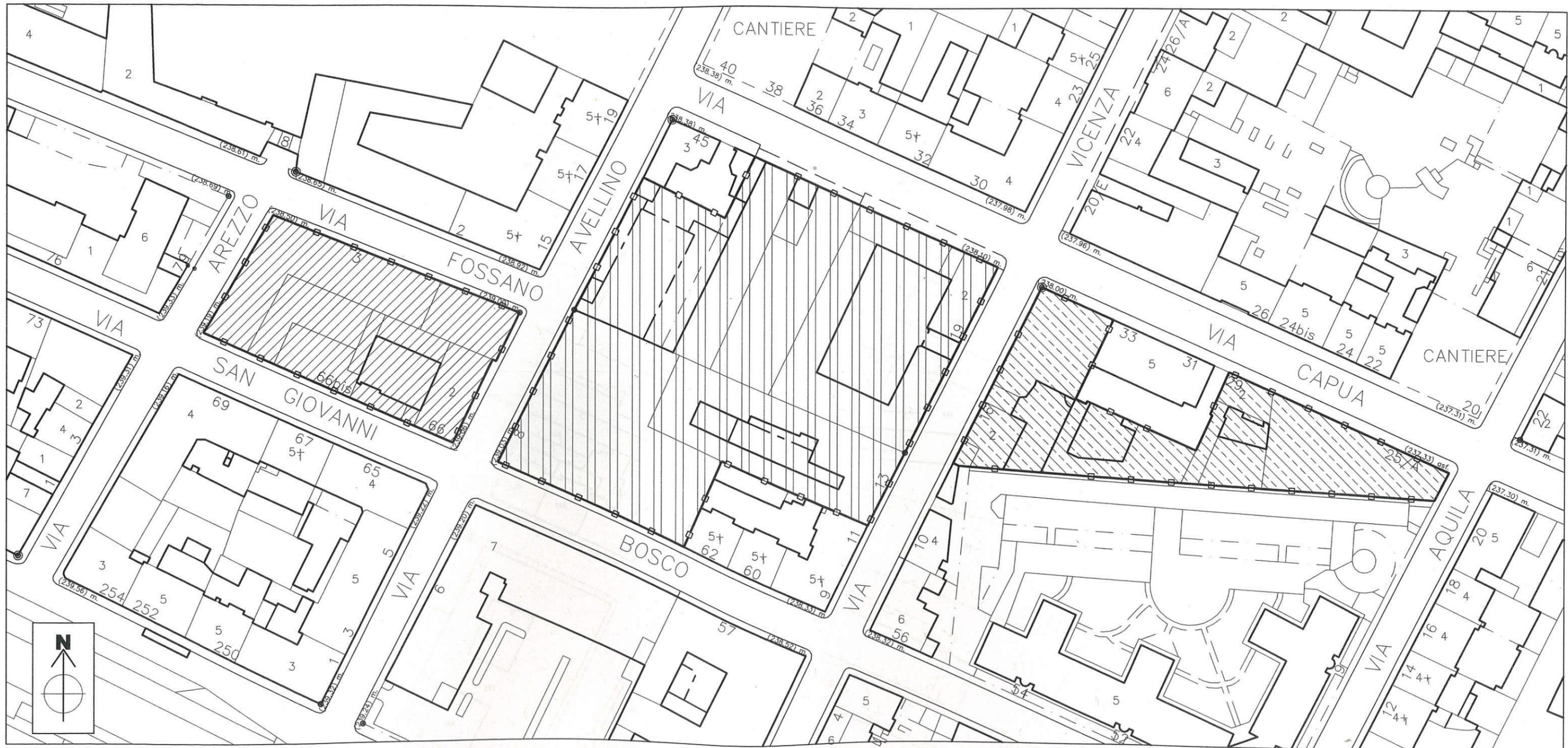
TAVOLA N°

3

PLANIMETRIA STATO DI FATTO AMBITI

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

base cartografica:
carta tecnica del Comune di Torino



marzo 2010

CITTA' DI TORINO

STUDIO UNITARIO D'AMBITO
 riferito alle Aree da Trasformare per Servizi:

- Ambito 8.p Arezzo
- Ambito 8.q Avellino
- Ambito 8.r Capua

LEGENDA



PARTICELLA PER LA QUALE VIENE RICHIESTA VARIANTE DI P.R.G.

scala 1:1000

Proprietà
 "La Torinese spa"

TAVOLA N° 4

ESTRATTO
 CATASTALE
 AMBITI

Progetto
 Studio Amirante
 Architetti Associati



Ambito Arezzo

F1177

partic.	137	mq. 860
	138	mq. 280
	139	mq. 340
	140	mq. 55
	141	mq. 230
	142	mq. 680

totale mq. 2.445

Ambito Avellino

F1177

partic.	125	mq. 790
	126	mq. 1590
	127	mq. 1030
	128	mq. 990
	143	mq. 1860
	144	mq. 1310

totale mq. 7.570

Ambito Capua

F1177

partic.	129	mq. 500
	131	mq. 500
	134	mq. 730
	244	mq. 460
	442	mq. 437

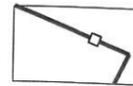
totale mq. 2.627

TOTALE COMPLESSIVO mq. 12.642

CITTA' DI TORINO

STUDIO UNITARIO D'AMBITO
riferito alle Aree da Trasformare per Servizi:

Ambito 8.p Arezzo
Ambito 8.q Avellino
Ambito 8.r Capua



PERIMETRAZIONE AMBITI DI P.R.G. VIGENTE

LEGENDA



SUB AMBITO 1



SUB AMBITO 2

Proprietà
"La Torinese spa"

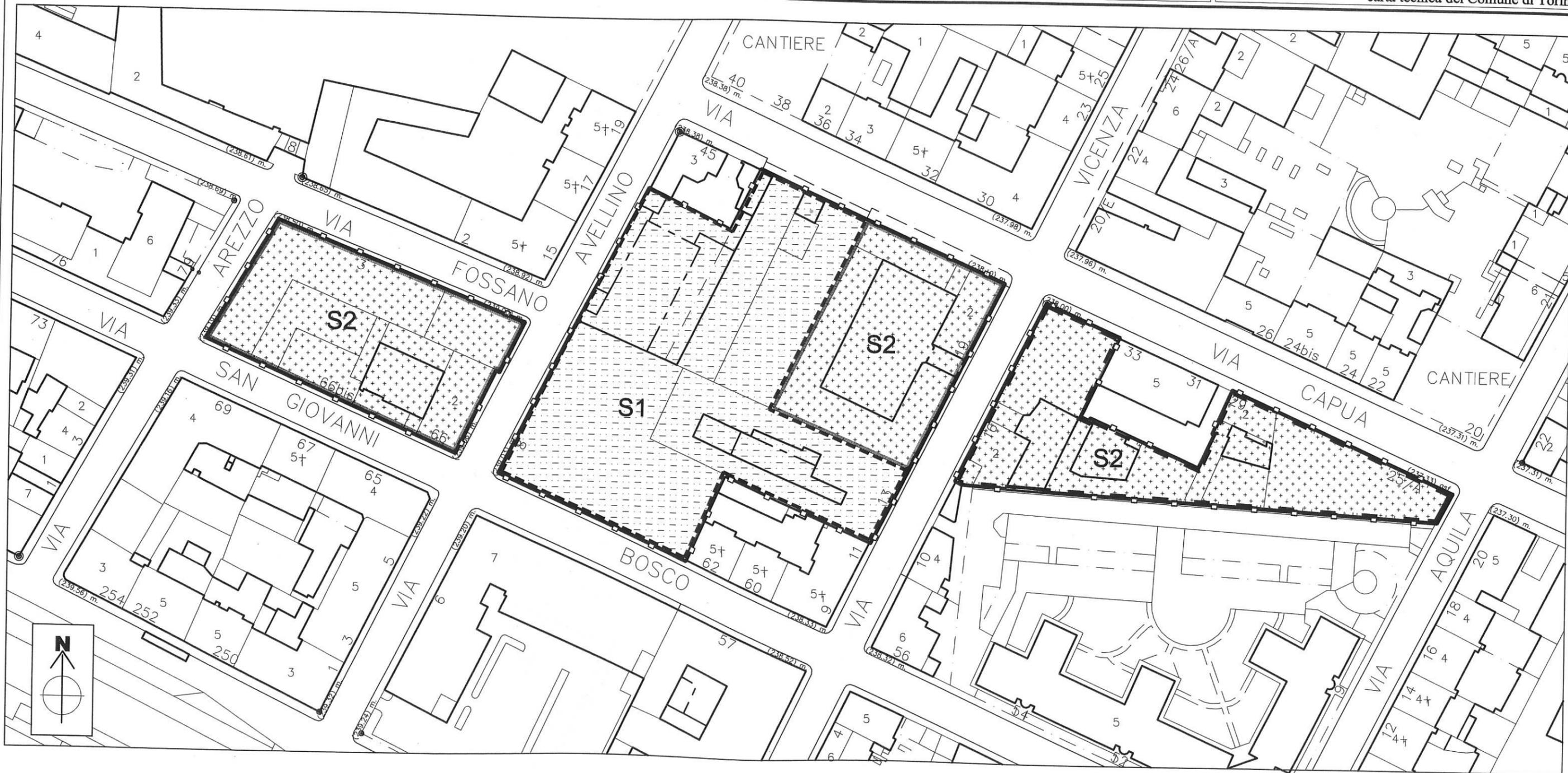
TAVOLA N° 5

PLANIMETRIA SUDDIVISIONE IN SUB-AMBITI

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

base cartografica:
carta tecnica del Comune di Torino

scala 1:1000

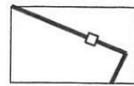


marzo 2010

CITTA' DI TORINO

STUDIO UNITARIO D'AMBITO
riferito alle Aree da Trasformare per Servizi:

Ambito 8.p Arezzo
Ambito 8.q Avellino
Ambito 8.r Capua

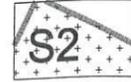


PERIMETRAZIONE AMBITI DI P.R.G. VIGENTE

LEGENDA



SUB AMBITO 1



SUB AMBITO 2

scala 1:1000

Proprietà
"La Torinese spa"

TAVOLA N°

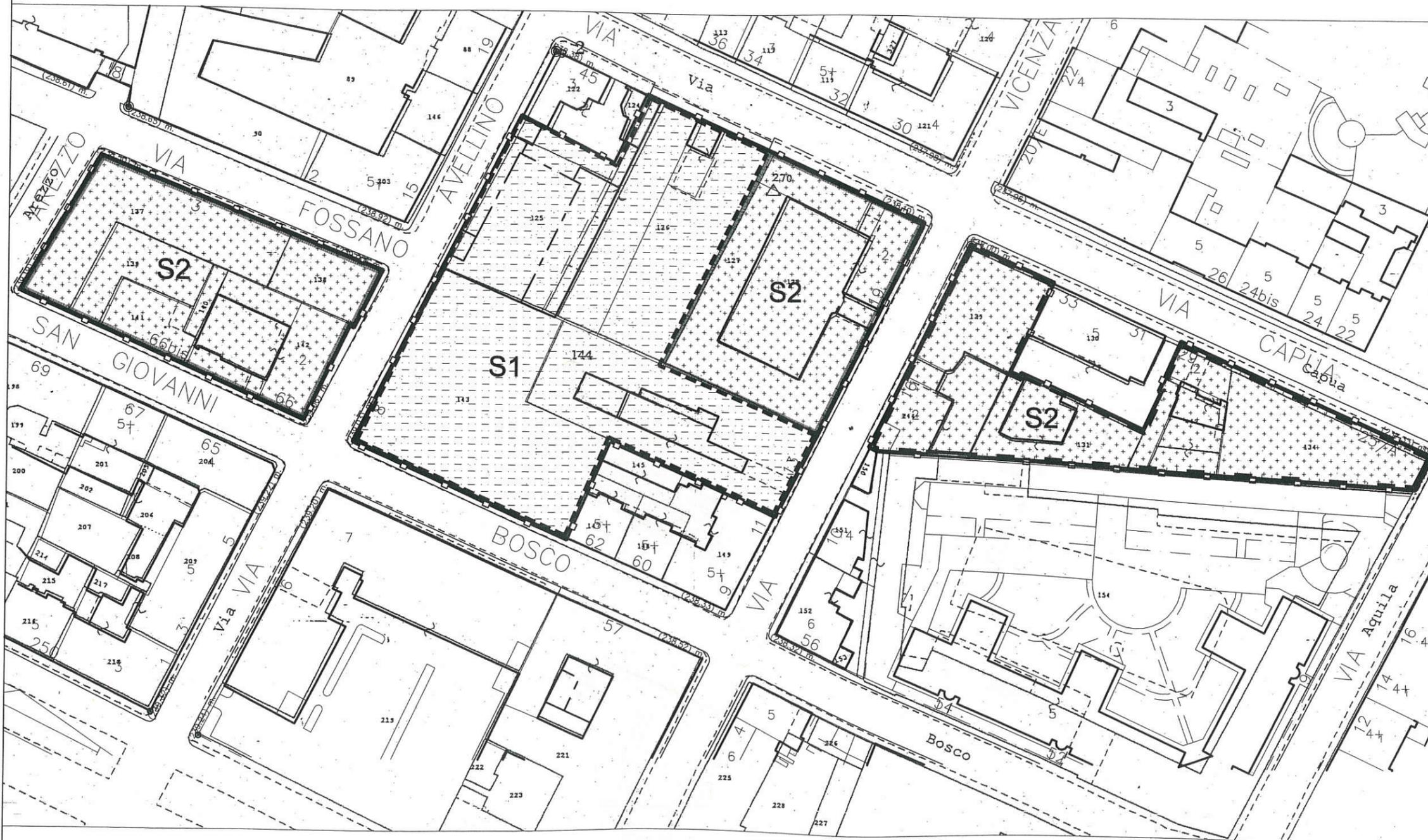
6

ESTRATTO CATASTALE
SUB-AMBITI

Progetto

Studio Amirante
Architetti Associati

base cartografica:
carta tecnica del Comune di Torino



SUB AMBITO 1 (S1)

FOGLIO 1177

partic.	125	mq. 790
	126	mq. 1590
	143	mq. 1860
	144	mq. 1310

totale mq. 5.550

SUB AMBITO 2 (S2)

FOGLIO 1177

partic.	137	mq. 860
	138	mq. 280
	139	mq. 340
	140	mq. 55
	141	mq. 230
	142	mq. 680
	127	mq. 1030
	128	mq. 990
	129	mq. 500
	131	mq. 500
	134	mq. 730
	244	mq. 460
	442	mq. 437

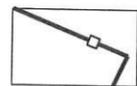
totale mq. 7.092

TOTALE COMPLESSIVO mq. 12.642

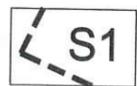
CITTA' DI TORINO

STUDIO UNITARIO D'AMBITO
riferito alle Aree da Trasformare per Servizi:

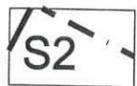
Ambito 8.p Arezzo
Ambito 8.q Avellino
Ambito 8.r Capua



PERIMETRAZIONE AMBITI DI P.R.G. VIGENTE

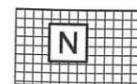


SUB AMBITO 1

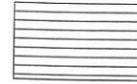


SUB AMBITO 2

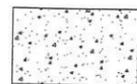
LEGENDA



SAGOMA MASSIMA EDIFICI IN PROGETTO
E NUMERO MASSIMO PIANI
(compreso il p. terreno)



AREE PRIVATE DI PERTINENZA
DEGLI EDIFICI IN PROGETTO



AREE DA DESTINARE
A SERVIZI PUBBLICI

scala 1:1000

Proprietà
"La Torinese spa"

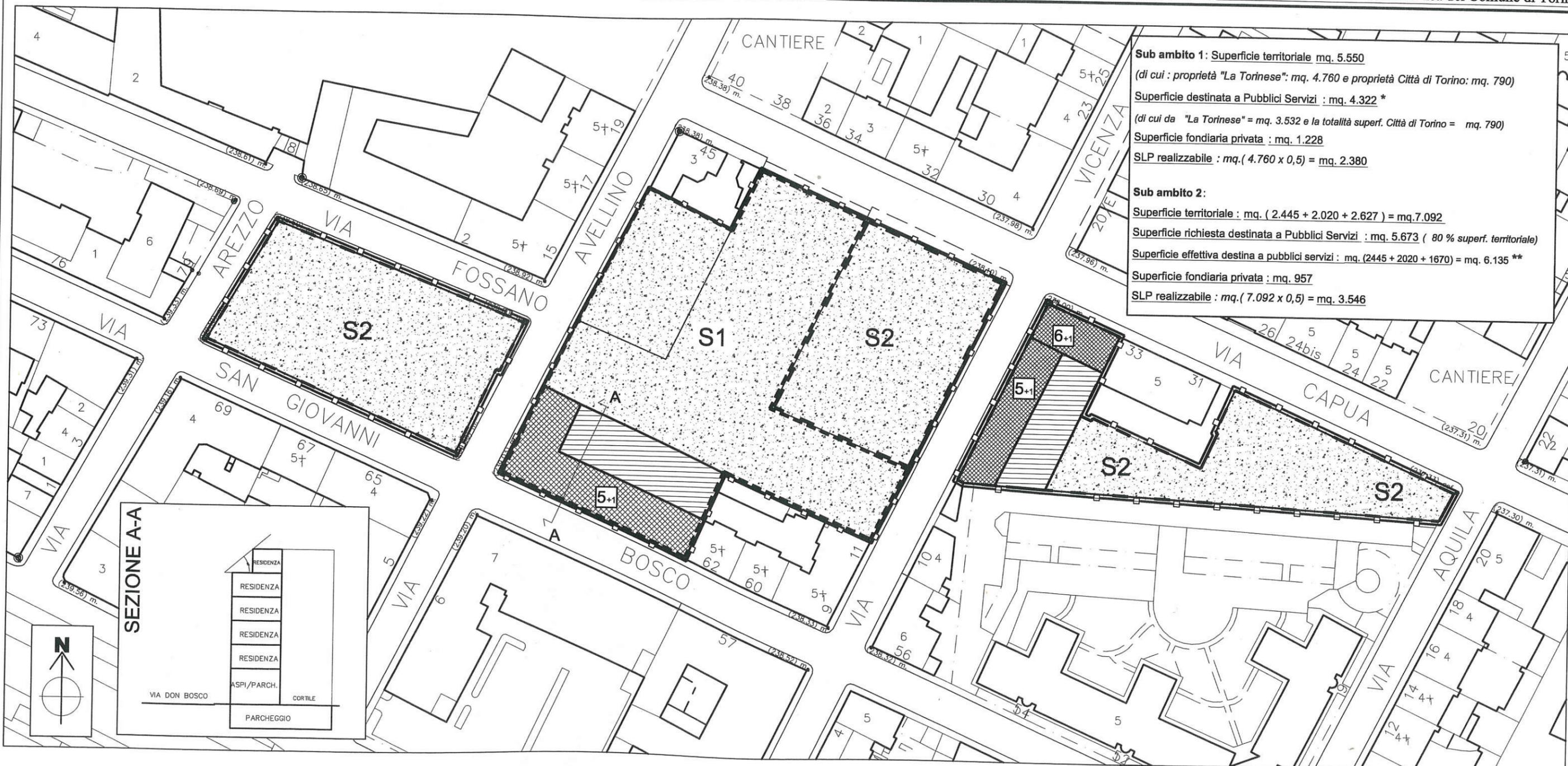
TAVOLA N°

7

TAVOLA DI PROGETTO

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

base cartografica:
carta tecnica del Comune di Torino



Sub ambito 1: Superficie territoriale mq. 5.550
(di cui : proprietà "La Torinese": mq. 4.760 e proprietà Città di Torino: mq. 790)
Superficie destinata a Pubblici Servizi : mq. 4.322 *
(di cui da "La Torinese" = mq. 3.532 e la totalità superf. Città di Torino = mq. 790)
Superficie fondiaria privata : mq. 1.228
SLP realizzabile : mq. (4.760 x 0,5) = mq. 2.380

Sub ambito 2:
Superficie territoriale : mq. (2.445 + 2.020 + 2.627) = mq.7.092
Superficie richiesta destinata a Pubblici Servizi : mq. 5.673 (80 % superf. territoriale)
Superficie effettiva destina a pubblici servizi : mq. (2445 + 2020 + 1670) = mq. 6.135 **
Superficie fondiaria privata : mq. 957
SLP realizzabile : mq. (7.092 x 0,5) = mq. 3.546



marzo 2010

* rispetto alla quantità richiesta pari a mq(0,80 x 4.760 + 790) = mq 4.598 risultano mancanti mq (4.598 - 4.322) = mq 276
** rispetto alla quantità richiesta risulta una eccedenza di mq (6.135 - 5.673) = mq 462 che compensano la carenza del Sub ambito 1

CITTA' DI TORINO

STUDIO UNITARIO D'AMBITO
riferito alle Aree da Trasformare per Servizi:

Ambito 8.p Arezzo
Ambito 8.q Avellino
Ambito 8.r Capua

Proprietà
"La Torinese spa"

TAVOLA N°

9

SOTTOSERVIZI ESISTENTI RETE DISTRIBUZIONE GAS

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

base cartografica:
carta tecnica AES



marzo 2010

CITTA' DI TORINO

STUDIO UNITARIO D'AMBITO
riferito alle Aree da Trasformare per Servizi:

Ambito 8.p Arezzo
Ambito 8.q Avellino
Ambito 8.r Capua

Proprietà
"La Torinese spa"

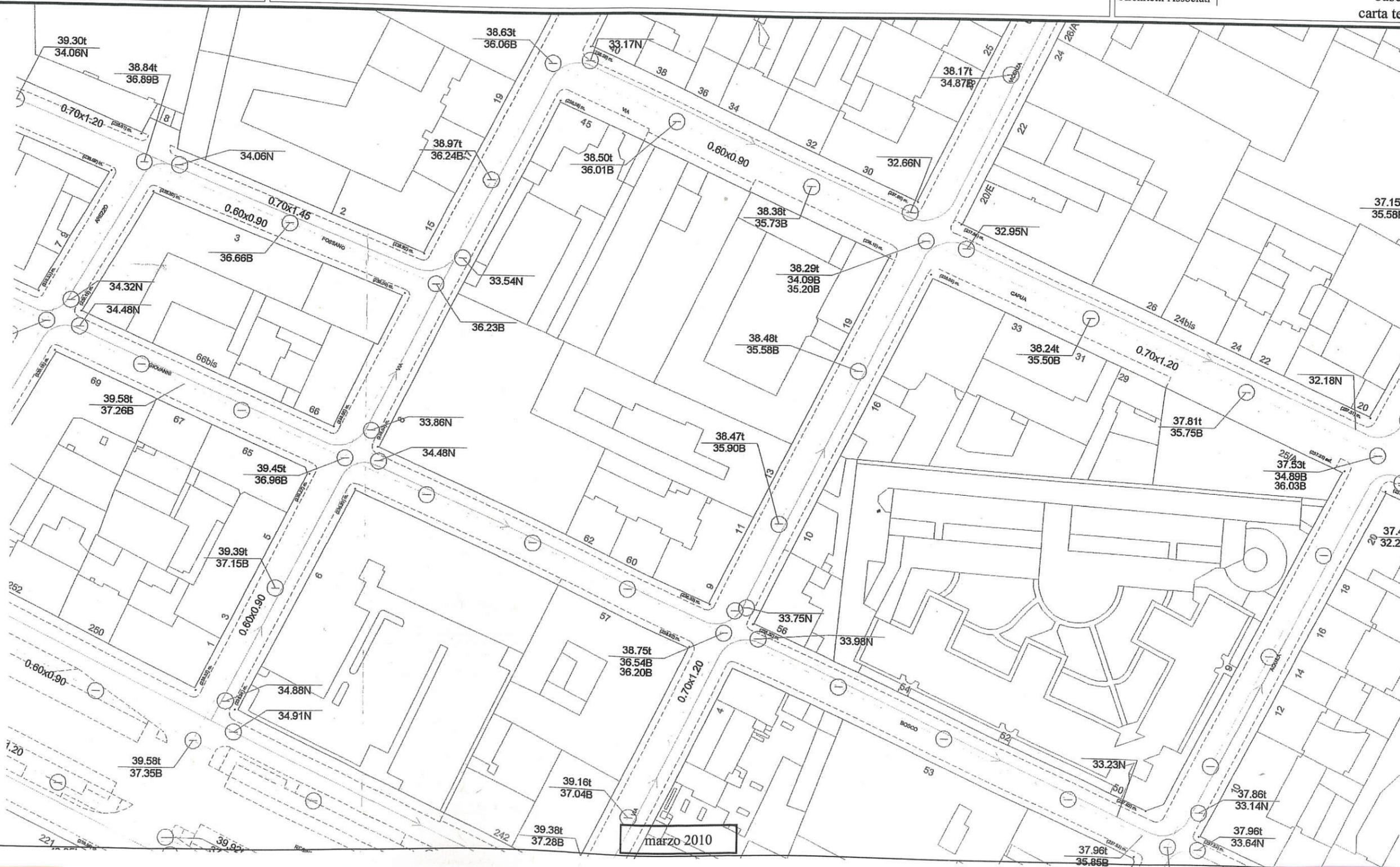
TAVOLA N°

10

SOTTOSERVIZI ESISTENTI
RETE DI
SMALTIMENTO ACQUE

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

base cartografica:
carta tecnica SMAT



CITTA' DI TORINO

STUDIO UNITARIO D'AMBITO
riferito alle Aree da Trasformare per Servizi:

Ambito 8.p Arezzo
Ambito 8.q Avellino
Ambito 8.r Capua

Proprietà
"La Torinese spa"

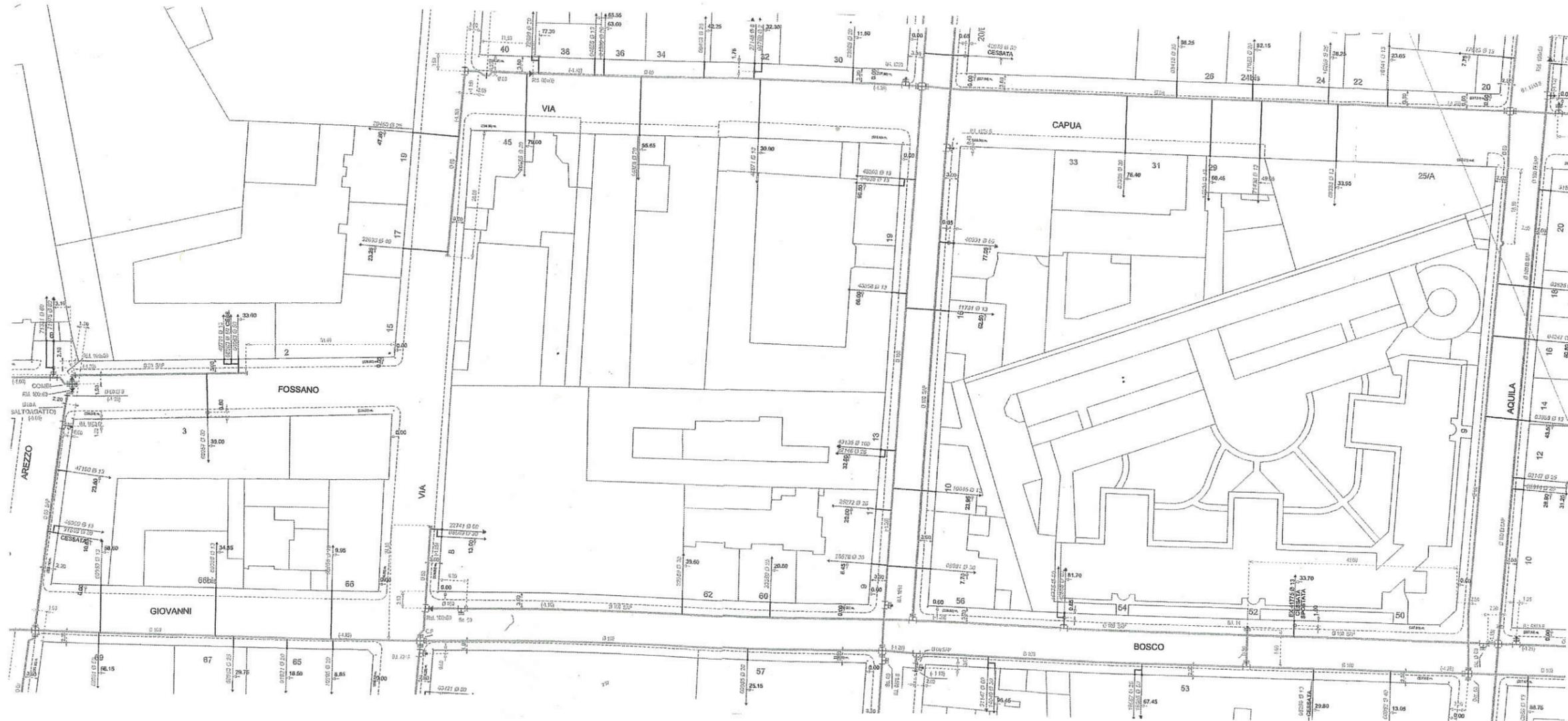
TAVOLA N°

11

SOTTOSERVIZI ESISTENTI
RETE DISTRIBUZIONE
ACQUA POTABILE

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

base cartografica:
carta tecnica SMAT



marzo 2010

CITTA' DI TORINO

STUDIO UNITARIO D'AMBITO
riferito alle Aree da Trasformare per Servizi:

- Ambito 8.p Arezzo
- Ambito 8.q Avellino
- Ambito 8.r Capua

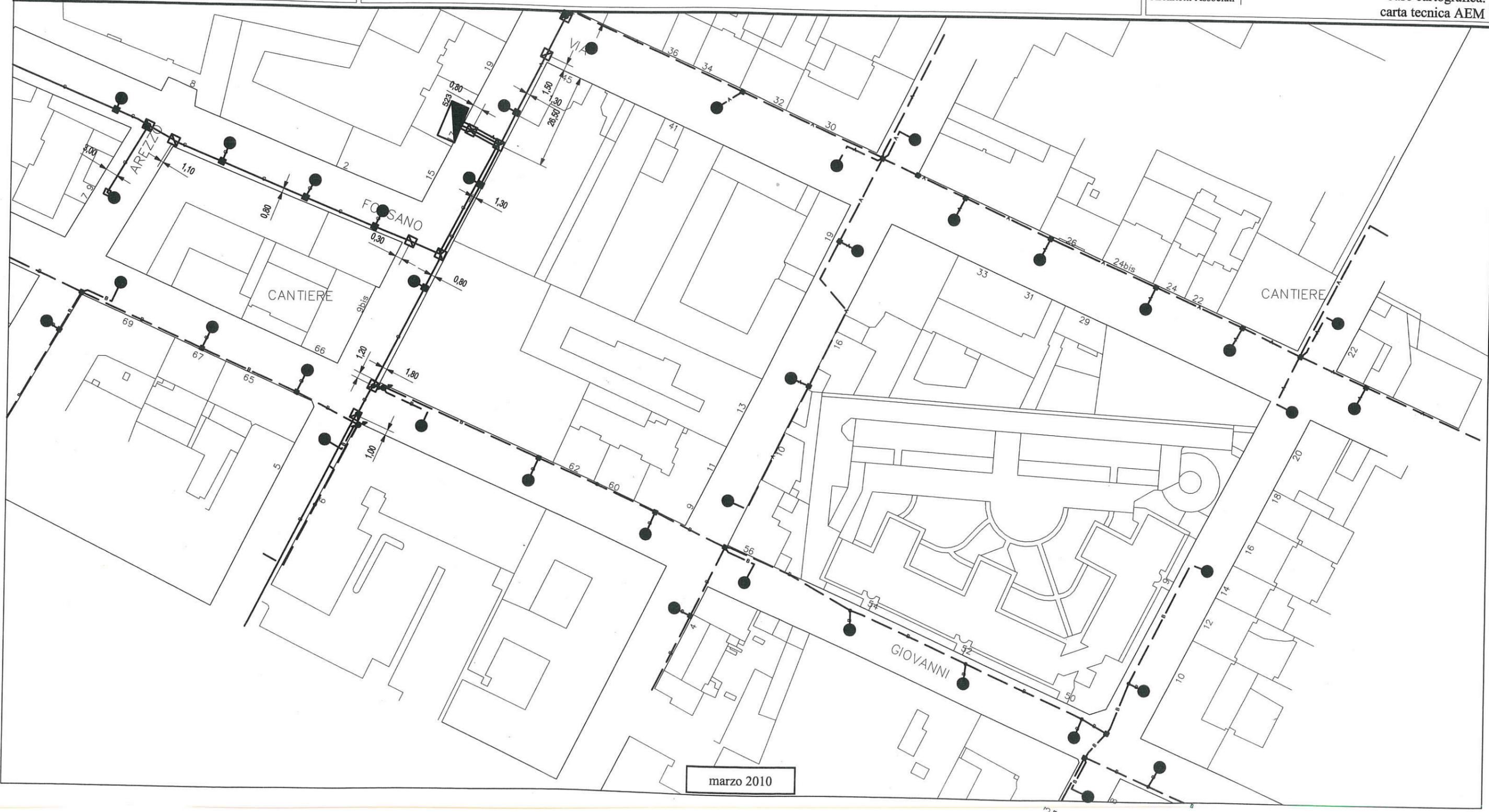
Proprietà
"La Torinese spa"

TAVOLA N° 12

SOTTOSERVIZI ESISTENTI
RETE DI ILLUMINAZIONE
PUBBLICA

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

base cartografica:
carta tecnica AEM



marzo 2010

CITTA' DI TORINO

STUDIO UNITARIO D'AMBITO
riferito alle Aree da Trasformare per Servizi:

Ambito 8.p Arezzo
Ambito 8.q Avellino
Ambito 8.r Capua

Proprietà
"La Torinese spa"

TAVOLA N°

13

PLANIVOLUMETRICO

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

base cartografica:
carta tecnica del Comune di Torino

