

CITTA' DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

relativo al sub ambito 1
delle Aree da Trasformare per Servizi:

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

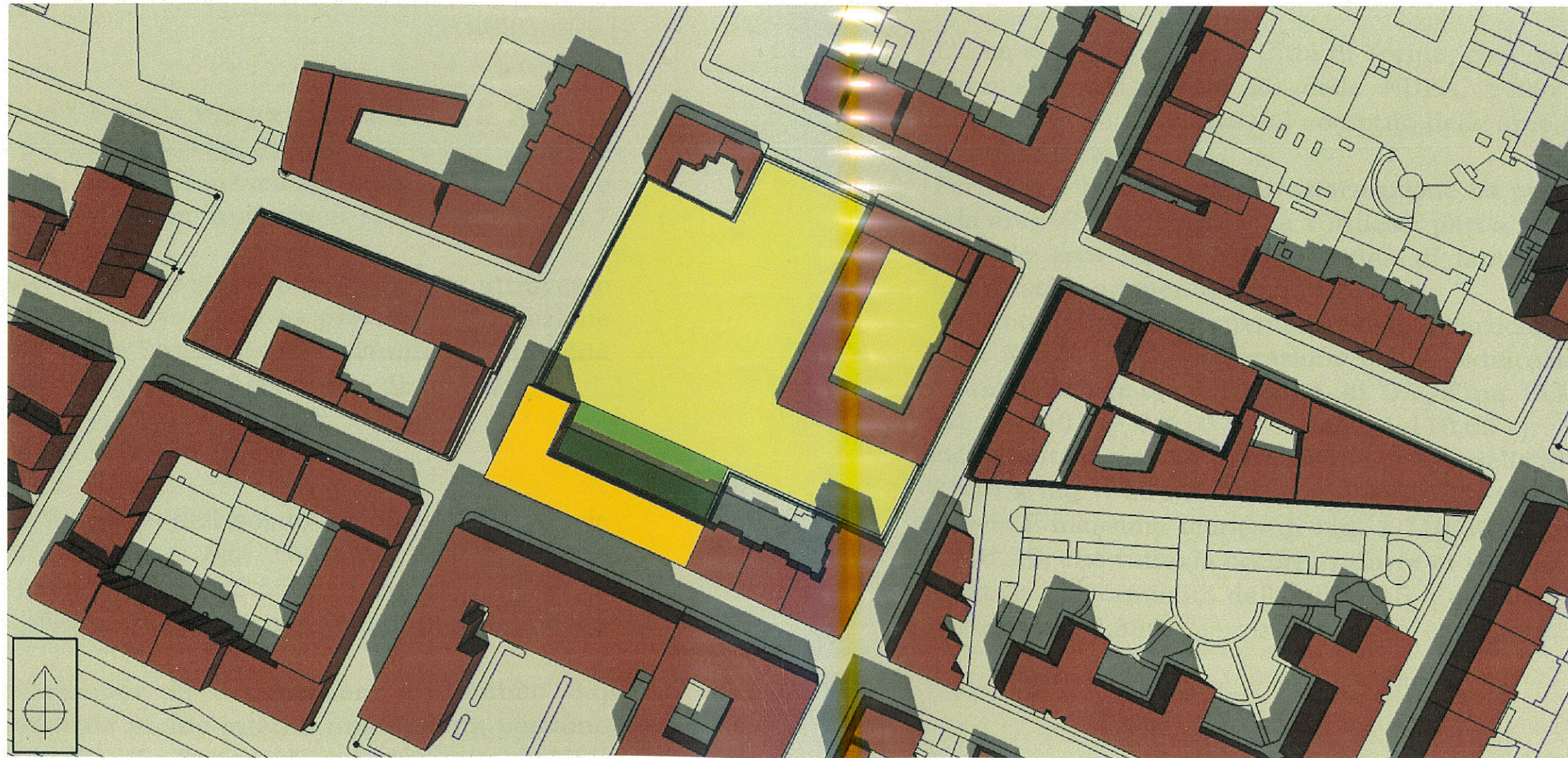
DIVISIONE URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA
DIREZIONE URBANISTICA
Prot. 5167 Data 7/12/2010
Tr. 06/002 Fasc. 9-21
ARRIVO _____

ALL. N. 4 DELIBERAZIONE MECC. N. _____

DIVISIONE URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA
IL DIRETTORE
Dott.ssa Paola Mirante

Proprietà
"La Torinese spa"
2011 01882/009
LA TORINESE S.p.A.
Via Vicenza 13 - 10144 TORINO
Tel. 011.43.44.04
Partita IVA 02090590015

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati



marzo 2010

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

Piano Esecutivo Convenzionato

del Sub-Ambito 1

relativo 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.

La trasformazione dei tre Ambiti è stata proposta attraverso uno Studio Unitario d'Ambito che ha previsto la formazione di due sub-Ambiti; a tale Studio Unitario d'Ambito si rimanda per tutte le specifiche d'ordine progettuale e dimensionale.

2) - Il sub-Ambito 1.

Il sub-Ambito 1 è parte dell'isolato compreso tra le vie Avellino, Capua, Vicenza e San Giovanni Bosco; la sua superficie territoriale è di mq. 5.550, di cui mq. 4.760 di proprietà de "La Torinese S.p.A." e mq. 790 di proprietà della Città di Torino.

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, richiedendone una modifica di confine in modo da comprendere al suo interno anche tale porzione d'area.

Di conseguenza di tale 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.

Il sub ambito è dotato di tutti i sottoservizi necessari, come riportato nelle tavole 5 e 6 allegate.

L'area di proprietà della Città di Torino, così come stabilito al comma 6 dell'articolo 20 delle NUEA, non ha capacità edificatoria ed è esclusa dal computo delle aree da cedere per standard e servizi.

Pertanto il bilancio della trasformazione ha per riferimento la sola area di proprietà de "La Torinese" pari a mq. 4.760.

Su tale area insiste una pluralità di fabbricati la cui SLP complessiva ammonta a mq. 4.261,9.

Pertanto, ai sensi di quanto previsto all'articolo 20, comma 4 delle NUEA e in considerazione della edificazione esistente rilevata, l'indice di edificabilità di 0,7/3 mq. SLP/mq. (pari a mq. 4.760 x 0,7 : 3 = mq. 1.110,66), può essere incrementata sino ad un massimo di 1/3 della SLP esistente (pari a mq. 4.261,9 : 3 = mq. 1.420,63), sino a raggiungere una SLP massima teorica di mq. 1.110,66 + 1.420,63 = mq. 2.531,29, che tuttavia occorre ridurre al massimo incremento ammesso determinato dall'indice 0,5 e pertanto a mq. (4.760 x 0,5) = mq. 2.380.

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.

Pertanto l'area da cedere alla Città da parte de "La Torinese" per pubblici servizi è prevista in mq. 3.532 ; la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio privato risulta di conseguenza di mq. 1.228.

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)

Dal punto di vista compositivo, rilevata la preesistenza sull'isolato, in area esterna ma contigua a quella di trasformazione, di un fabbricato residenziale a 5 piani più un arretrato, in fregio alla via San Giovanni Bosco, si è previsto di collocare in aderenza a tale fabbricato il nuovo edificio residenziale previsto dal PEC, in modo sia da eliminare il frontespizio nudo attualmente esistente che costituisce elemento fortemente negativo dal punto di vista ambientale, sia da completare la cortina dell'isolato lungo tutto l'affaccio su tale via dall'angolo con la via Vicenza a quello con la via Avellino.

L'individuazione di un unico edificio nel quale compattare tutta la capacità edificatoria espressa dal sub-ambito consente di realizzare un'area destinata a servizi pubblici di forma compatta, con affacci, e pertanto con accessibilità, dalle vie Avellino, Capua e Vicenza.

Piano Esecutivo Convenzionato

del Sub-Ambito 1

relativo alle Aree da Trasformare per Servizi :

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 1

Le norme urbanistico-edilizie di attuazione che seguono si riferiscono a Piano Esecutivo Convenzionato del Sub-Ambito 1 relativo alle Aree da Trasformare per Servizi "Ambito 8.p Arezzo - Ambito 8.q Avellino - Ambito 8.r Capua"

Articolo 2

Le destinazioni d'uso dell'edificio stabilite nel Piano Esecutivo Convenzionato potranno essere modificate nel corso della sua validità, nel rispetto tuttavia delle quantità minime e massime indicate nella scheda normativa allegata, senza che senza che tale circostanza costituisca variante al Piano stesso.

Articolo 3

Il Piano Esecutivo Convenzionato individua un lotto di intervento, per il quale dovrà essere richiesto un unico permesso a costruire.

Le autorimesse sono consentite nel lotto fondiario esclusivamente in interrato, o al piano terreno qualora previste nella proiezione degli edifici; è ammessa nei piani sottotetto la

formazione di locali non abitabili, o comunque la formazione di locali abitabili purché nel rispetto della S.L.P. massima consentita e della normativa vigente.

Articolo 4

E' consentita l'edificazione di una S.L.P. complessiva massima di mq. 2.380.

Non viene computata nella S.L.P. realizzabile la superficie relativa ai piani interrati sotto l'edificio principale destinati ad autorimesse, cantine, nonché la superficie delle autorimesse al servizio dell'insediamento realizzate nel sottosuolo dell'area fondiaria di pertinenza del fabbricato o al piano terreno esclusivamente nella proiezione dell'edificio principale .

Articolo 5

Il numero dei piani dell'edificio è quello stabilito nella tavola n° 9 del Piano Esecutivo Convenzionato.

Articolo 6

Il nuovo fabbricato dovrà essere contenuto entro l'ingombro massimo indicato sulla tavola n° 9 di progetto.

Rispetto alla sagoma di ingombro di occupazione al suolo così come indicata sono ammessi sporti, per la creazione di terrazzi.

L'edificio dovrà rispettare l'allineamento vincolante sulle vie Giovanni Bosco e Avellino.

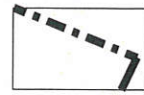
CITTA' DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

RELATIVO AL SUB AMBITO 1
delle Aree da Trasformare per Servizi:

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

LEGENDA



PERIMETRAZIONE LOTTO D'INTERVENTO

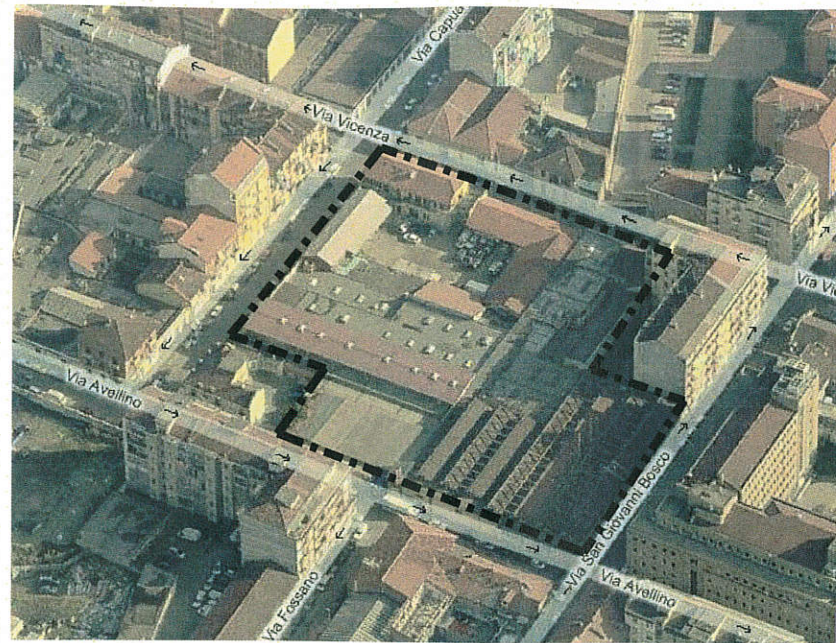
Proprietà
"La Torinese spa"

TAVOLA N°

1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati



VISTA AEREA DA OVEST



marzo 2010

CITTA' DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

RELATIVO AL SUB AMBITO 1
delle Aree da Trasformare per Servizi:

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

Proprietà
"La Torinese spa"

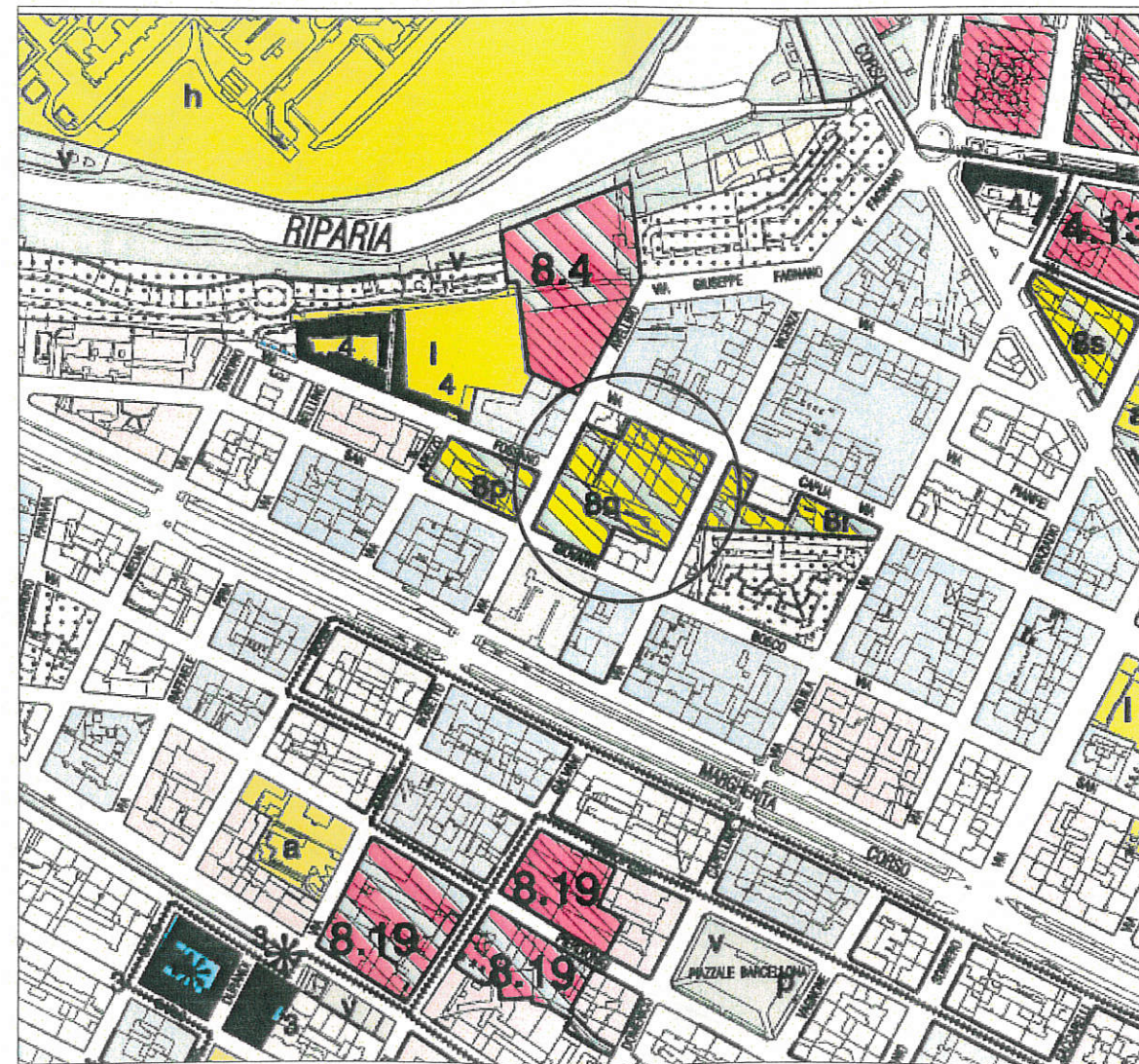
TAVOLA N° 2

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

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

scala 1:5000



CITTA' DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

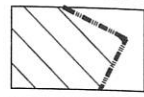
RELATIVO AL SUB AMBITO 1
delle Aree da Trasformare per Servizi:

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

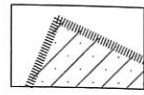
LEGENDA



PERIMETRAZIONE LOTTO D'INTERVENTO



PROPRIETA' CITTA' DI TORINO



PROPRIETA' "LA TORINESE"

scala 1:1000

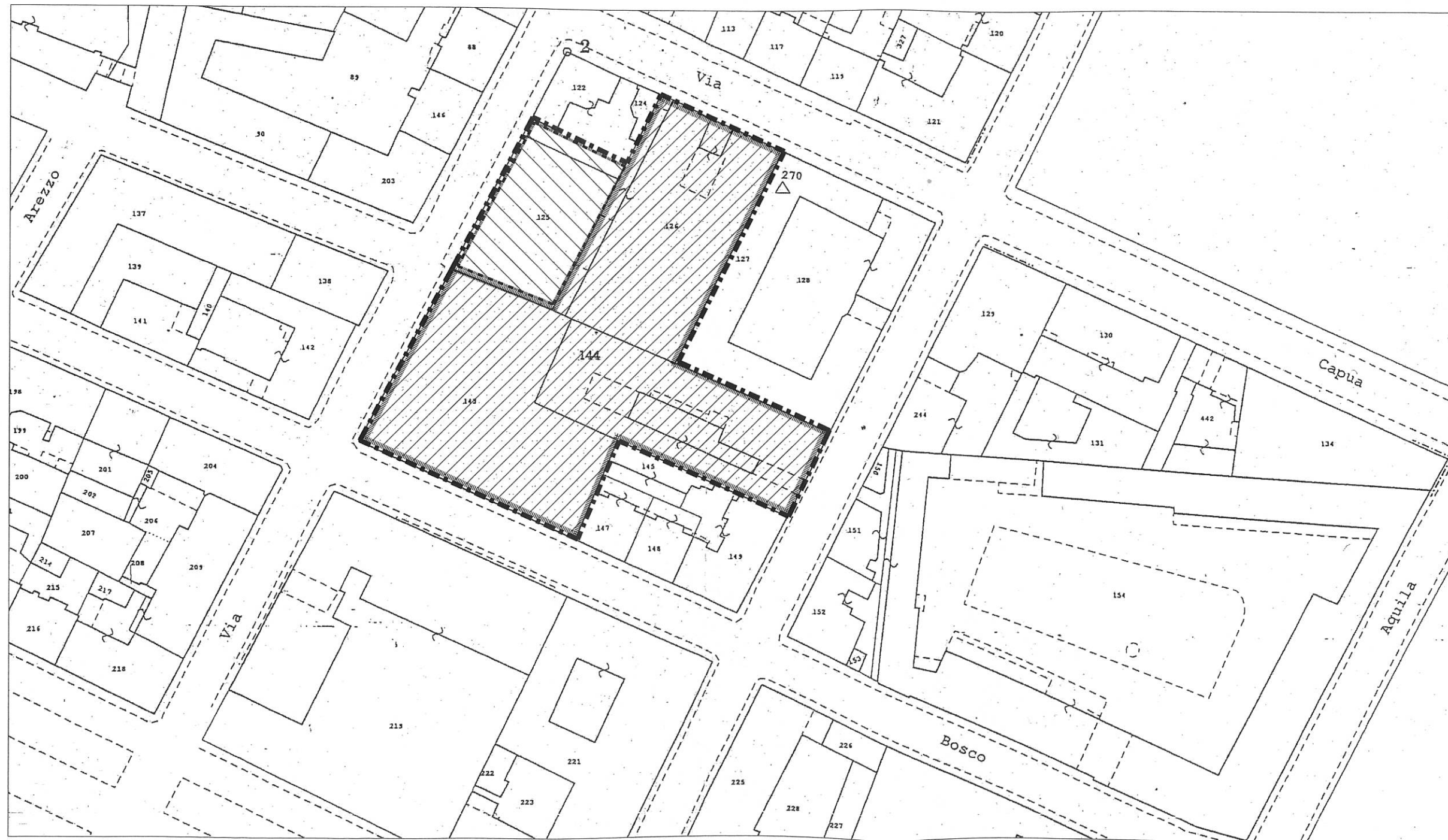
Proprietà
"La Torinese spa"

TAVOLA N°

3

ESTRATTO
CATASTALE

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati



SUB AMBITO 1 (S1)

F1177

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

totale mq. 5.550

di cui:

F1177

proprietà "Comune di Torino"
partic. 125 mq 790

proprietà "La Torinese"
partic. 126 mq 1590
143 mq 1860
144 mq 1310

TOTALE mq 4760

CITTA' DI TORINO

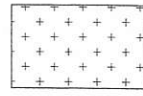
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

RELATIVO AL SUB AMBITO 1
delle Aree da Trasformare per Servizi:

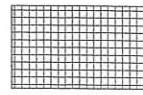
- Ambito 8.p Arezzo
- Ambito 8.q Avellino
- Ambito 8.r Capua



PERIMETRAZIONE SUB AMBITO 1



PROPRIETA' "LA TORINESE": mq 4760



PROPRIETA' "CITTA' DI TORINO": mq 790

LEGENDA

scala 1:1000

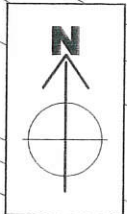
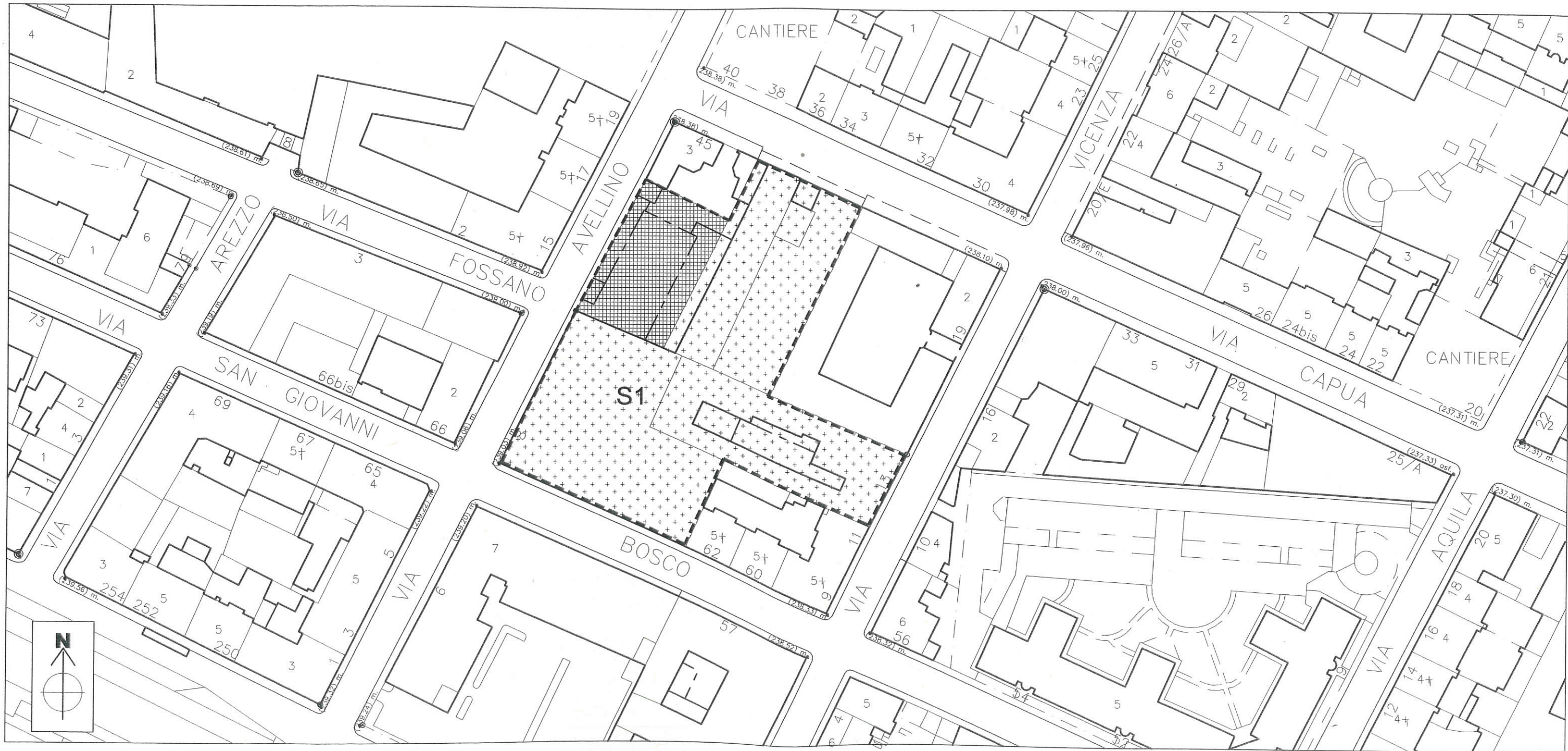
Proprietà
"La Torinese spa"

TAVOLA N° 4

PLANIMETRIA STATO DI
FATTO SUB-AMBITO 1

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

base cartografica:
carta tecnica del Comune di Torino



CITTA' DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

RELATIVO AL SUB AMBITO 1
delle Aree da Trasformare per Servizi:

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

LEGENDA

scala 1:500

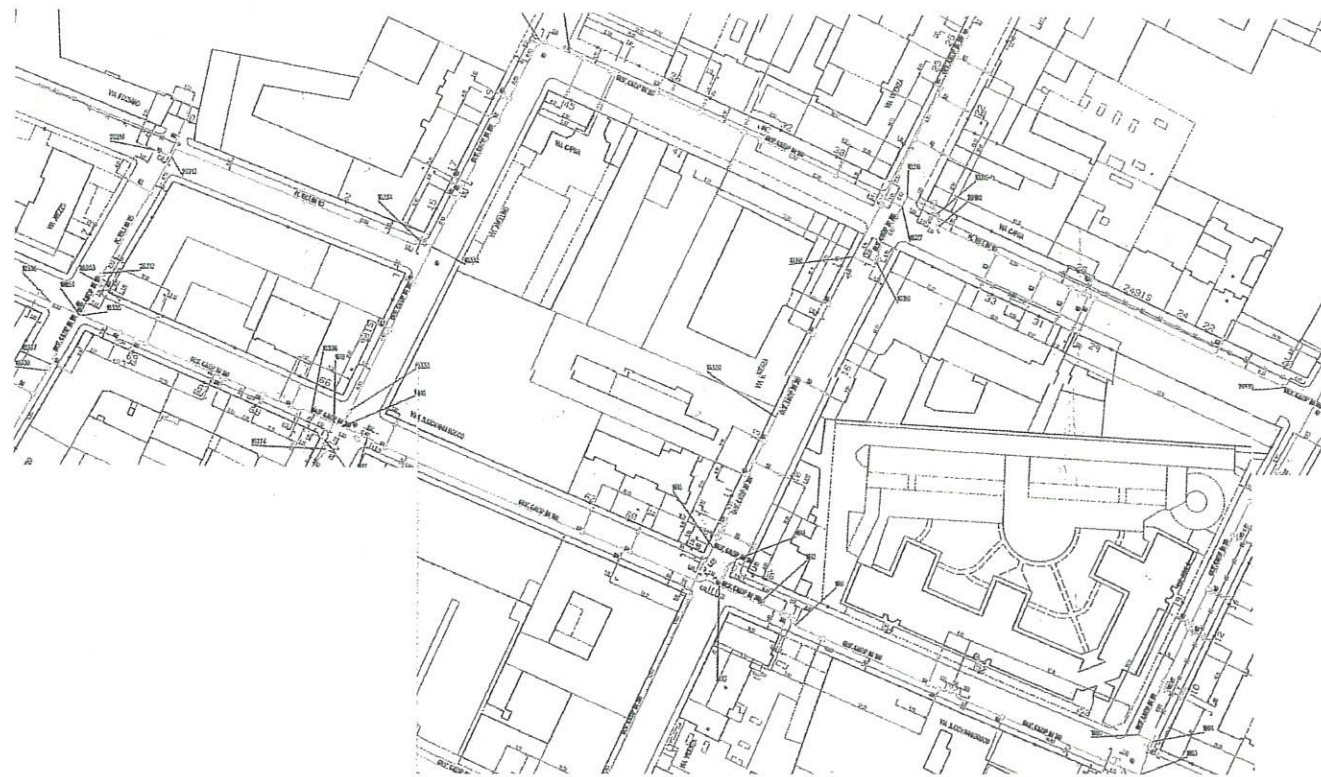
Proprietà
"La Torinese spa"

TAVOLA N° 5

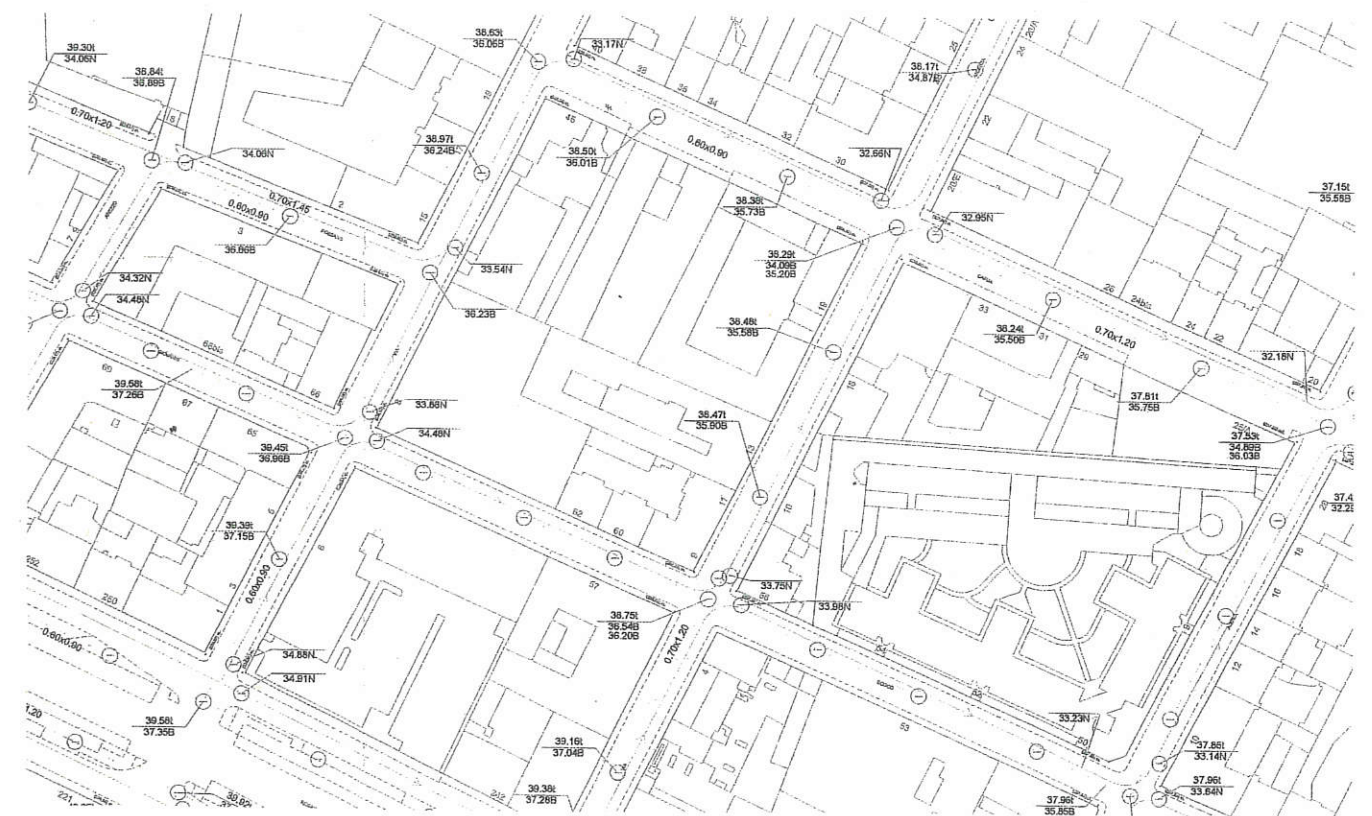
SOTTOSERVIZI ESISTENTI

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

base cartografica:
carta tecnica AES e SMAT



SOTTOSERVIZI ESISTENTI
RETE DISTRIBUZIONE GAS



SOTTOSERVIZI ESISTENTI
RETE DI SMALTIMENTO ACQUE

CITTA' DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

RELATIVO AL SUB AMBITO 1
delle Aree da Trasformare per Servizi:

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

LEGENDA

scala 1:500

Proprietà
"La Torinese spa"

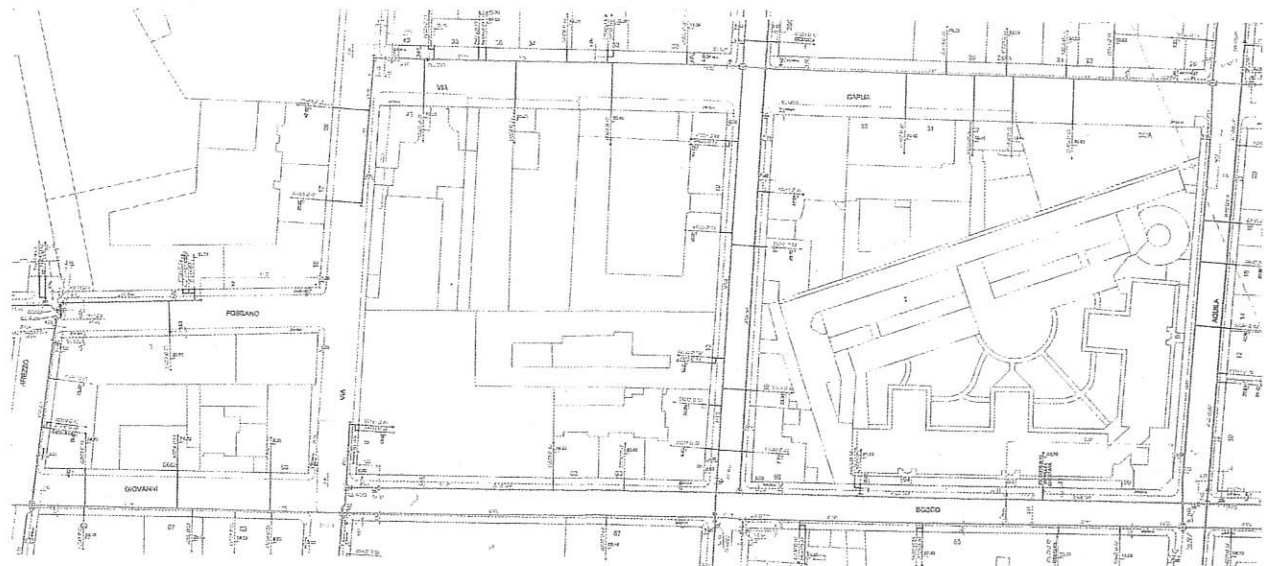
TAVOLA N°

6

SOTTOSERVIZI ESISTENTI

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

base cartografica:
carta tecnica SMAT e AEM



SOTTOSERVIZI ESISTENTI
RETE DISTRIBUZIONE ACQUA POTABILE



SOTTOSERVIZI ESISTENTI
RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

CITTA' DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

RELATIVO AL SUB AMBITO 1
delle Aree da Trasformare per Servizi:

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

Proprietà
"La Torinese spa"

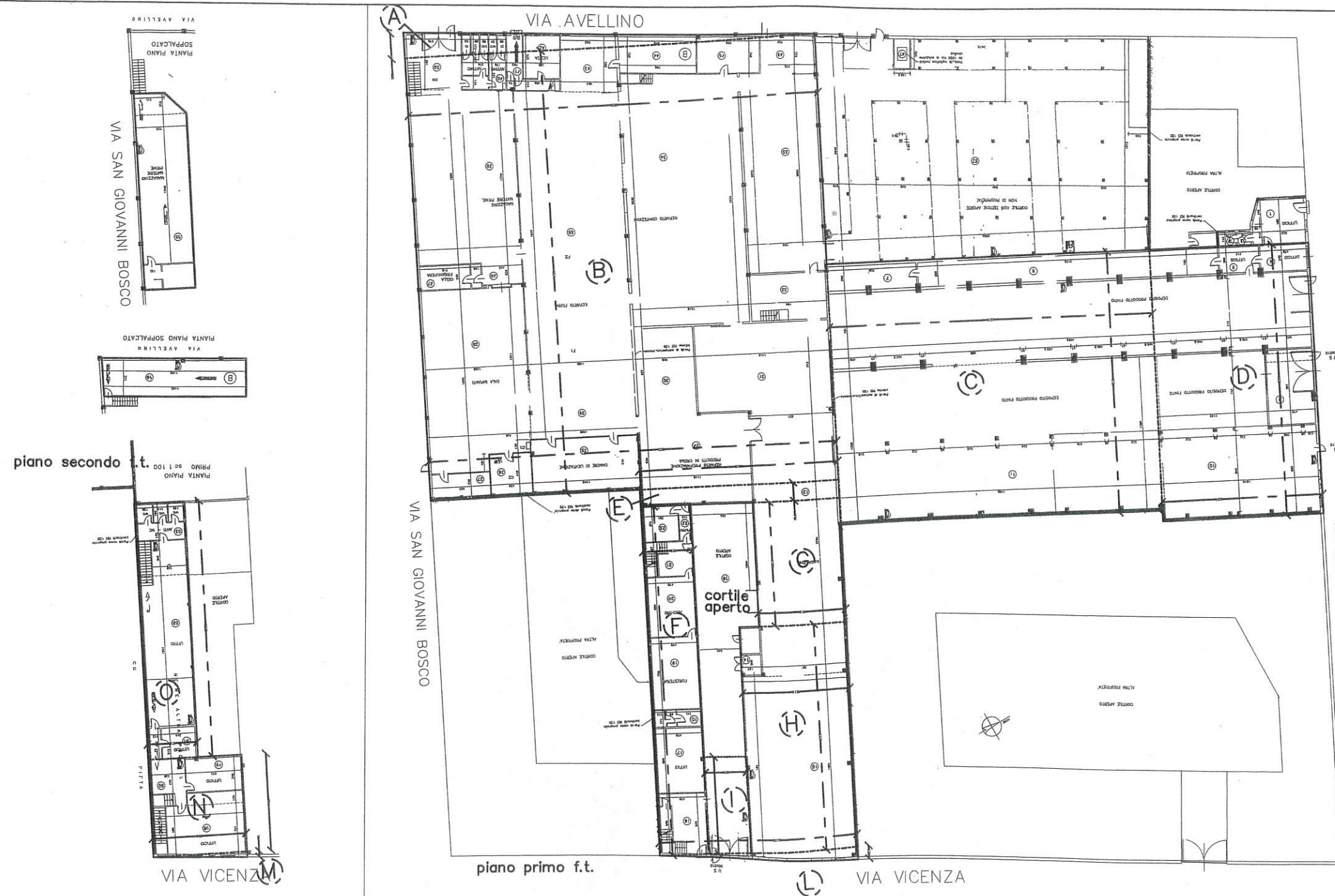
TAVOLA N° 7

PLANIMETRIA
SITUAZIONE FABBRICATIVA
ESISTENTE E CALCOLO SLP

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

base cartografica:
rilievo

scala 1:500



Calcolo SLP esistente

piano terra (1° ft)

A: $(42,65 \times 2,62) / 2 = \text{mq } 55,87$

B: $((42,65 + 42,58) \times 46,14) / 2 = \text{mq } 1.966,25$

C: $(33,57 \times 27,29) = \text{mq } 916,12$

D: $(28,29 \times 16,59) = \text{mq } 469,33$

E: $(20,86 \times 1,90) = \text{mq } 39,63$

F: $(5,23 \times 36,13) = \text{mq } 188,95$

G: $(12,83 \times 9,18) = \text{mq } 117,77$

H: $(11,28 \times 23,17) = \text{mq } 216,35$

I: $(4,38 \times 9,97) = \text{mq } 43,66$

L: $(1,32 \times 20,79) / 2 = \text{mq } 13,72$

totale 1°ft: mq 4.027,65

piano terra (1° ft)

M: $(9,66 \times 0,58) / 2 = \text{mq } 2,80$

N: $(9,94 \times 9,66) = \text{mq } 96,02$

O: $(26,30 \times 5,15) = \text{mq } 135,44$

totale 2°ft: mq 234,26

TOTALE 1° + 2° F.T. = MQ 4.261,91

CITTA' DI TORINO

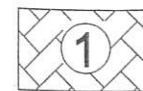
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

RELATIVO AL SUB AMBITO 1
delle Aree da Trasformare per Servizi:

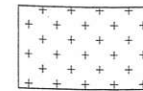
Ambito 8.p Arezzo
Ambito 8.q Avellino
Ambito 8.r Capua

LEGENDA

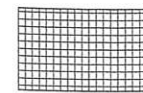
 SUB AMBITO 1



FONDIARIA PRIVATA
DESTINAZIONI D'USO:
MIN 80 % RESIDENZIALE
MAX 20 % A.S.P.I.



AREA IN CESSIONE GRATUITA ALLA CITTA'



AREA DI PROPRIETA' DELLA CITTA' DI TORINO

scala 1:1000

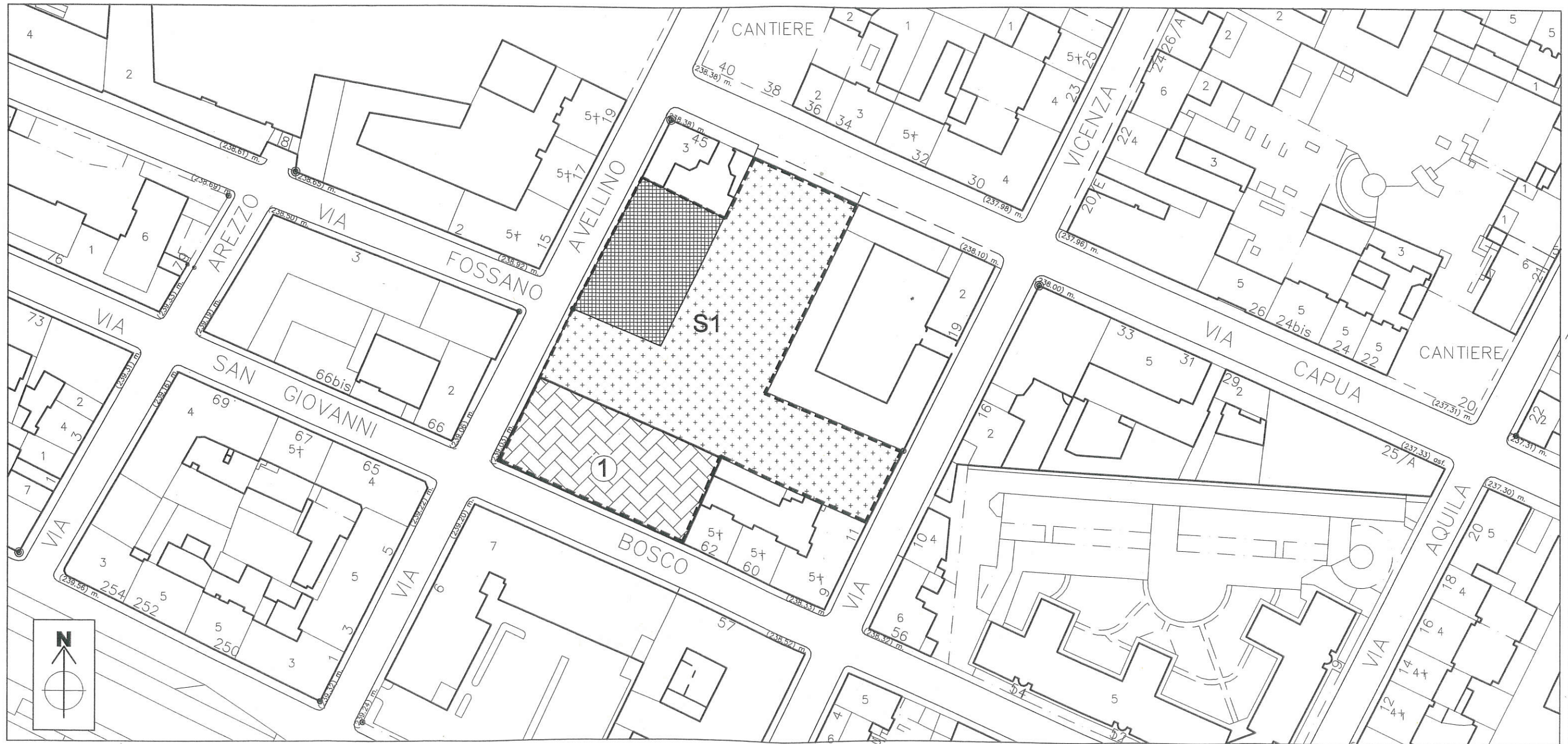
Proprietà
"La Torinese spa"

TAVOLA N° 8

LOTTO D'INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

base cartografica:
carta tecnica del Comune di Torino



CITTA' DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

RELATIVO AL SUB AMBITO 1
delle Aree da Trasformare per Servizi:

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



PERIMETRAZIONE SUB AMBITO 1: mq. 5.550
di cui mq. 4.760 proprietà "La Torinese s.p.a."
e mq. 790 proprietà "Città di Torino"



AREA FONDIARIA PRIVATA: mq. 1.228



AREE PER SERVIZI PUBBLICI: mq. 4.322
di cui mq. 3.532 da cedere da "La Torinese s.p.a."
e mq. 790 di proprietà "Città di Torino"

LEGENDA

scala 1:1000

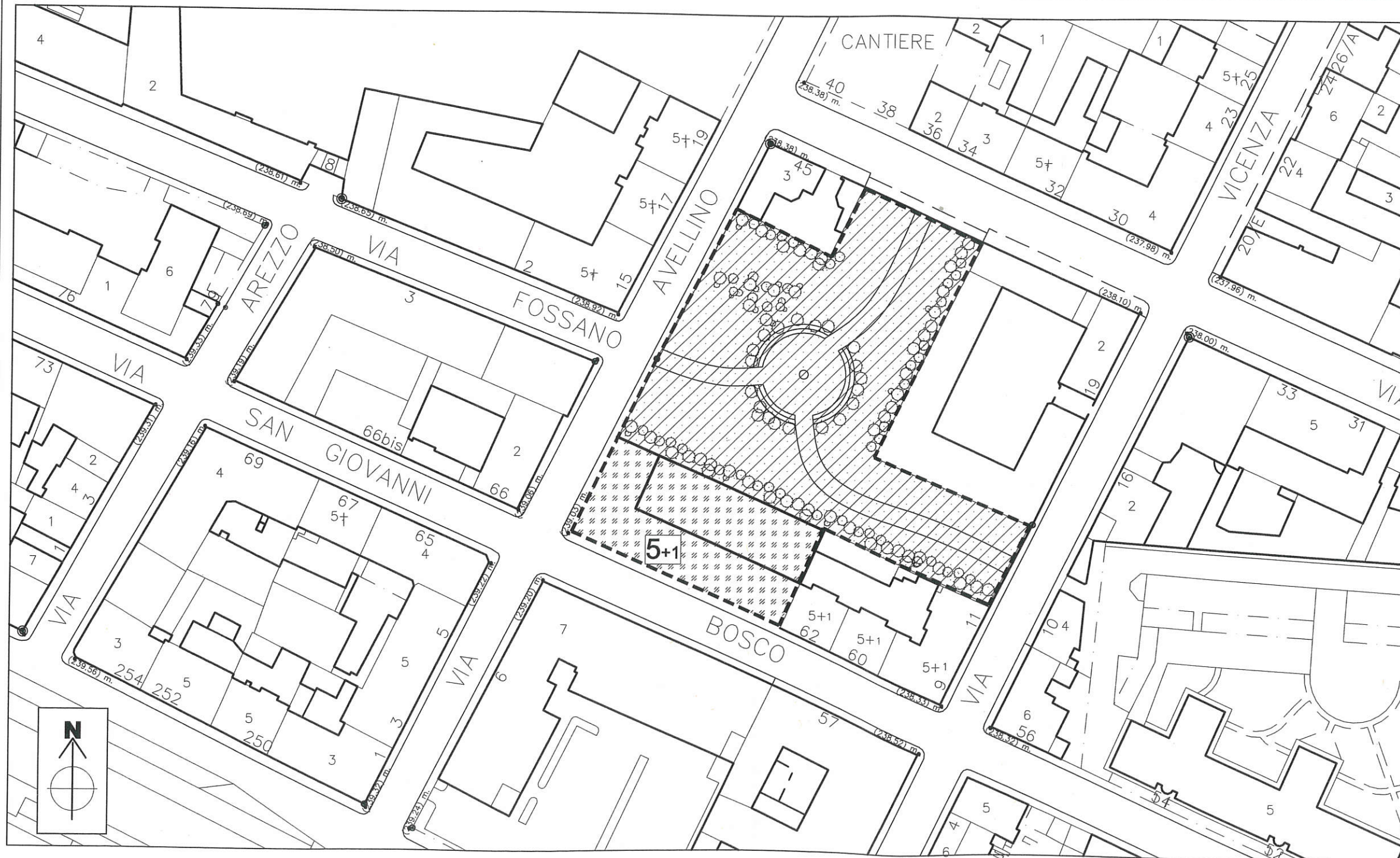
Proprietà
"La Torinese spa"

TAVOLA N° 9

PLANIMETRIA DI PROGETTO

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

base cartografica:
carta tecnica del Comune di Torino



CALCOLI DIMENSIONALI

Superficie SUB 1 = mq. 5.550

di cui:

proprietà "La Torinese" = mq. 4.760

proprietà "Città di Torino" = mq. 790

Superficie fondiaria privata:

mq. 1.228

Area da cedere per servizi

mq. 3.532

Totale area per servizi nel SUB 1:

mq. (3.532 + 790) = mq. 4.322

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

di cui massimo 20 % ASPI = mq. 476
e minimo 80 % residenziale = mq. 1904

H max edificio residenziale:

(via San Giovanni Bosco: l = 12m)

H max = 12 x 1,5 = 18 m

CITTA' DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

RELATIVO AL SUB AMBITO 1
delle Aree da Trasformare per Servizi:

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

LEGENDA

 S1 PERIMETRAZIONE SUB AMBITO 1

scala 1:500

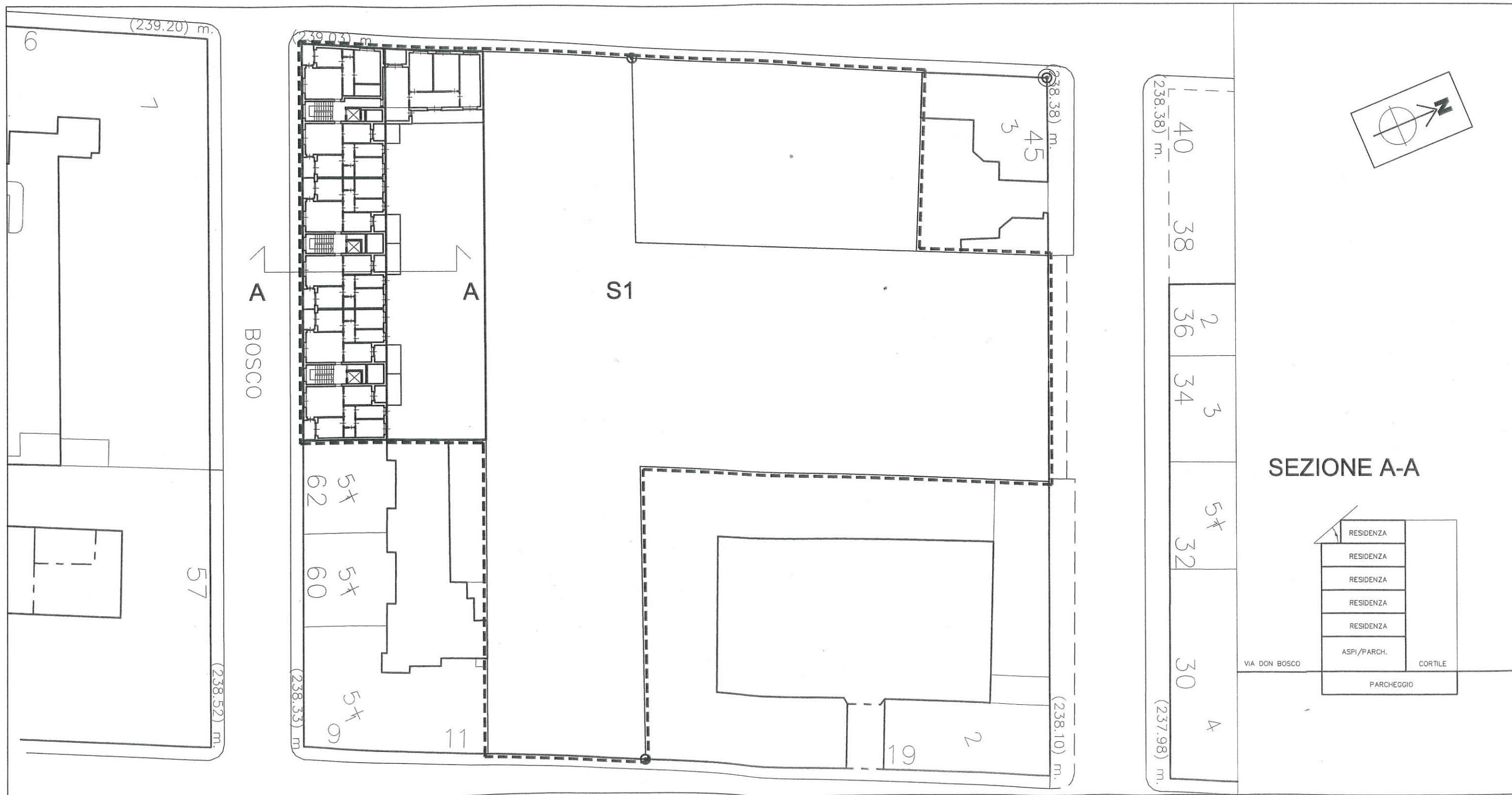
Proprietà
"La Torinese spa"

TAVOLA N°
10

TIPOLOGIA DISTRIBUTIVA
EDIFICIO

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

base cartografica:
carta tecnica del Comune di Torino



CITTA' DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

RELATIVO AL SUB AMBITO 1
delle Aree da Trasformare per Servizi:

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

Proprietà
"La Torinese spa"

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

TAVOLA N° 11 PLANIVOLUMETRICO

base cartografica:
carta tecnica del Comune di Torino

