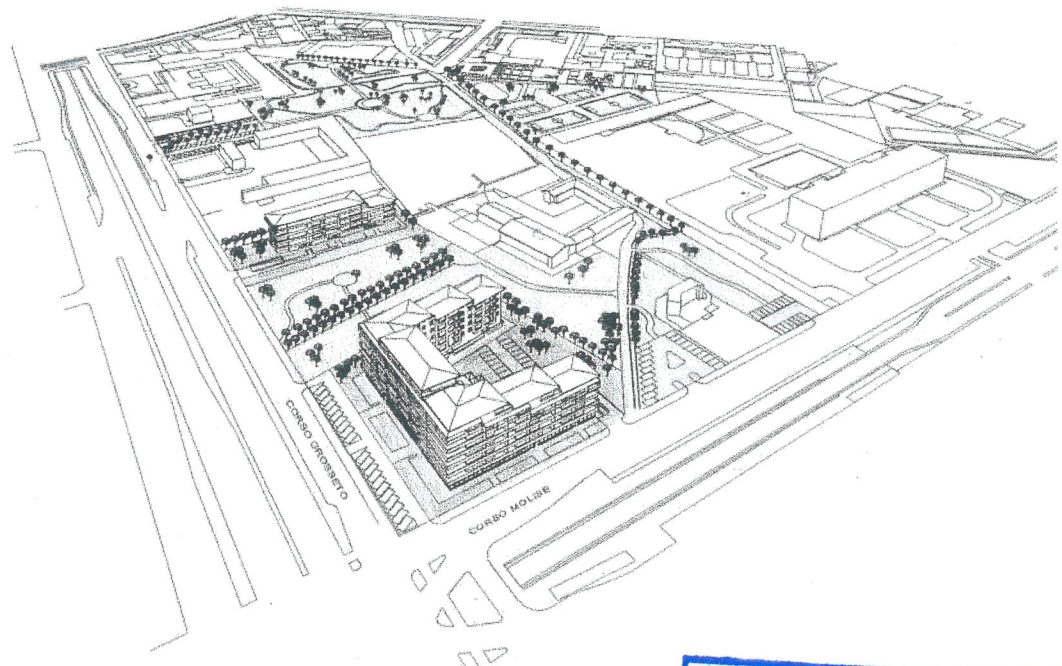


CITTÀ DI TORINO
PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO
“ Corso Grosseto ”
ex art. 11 L. 493/93

INTERVENTI PRIVATI
Ambito ATS 4m Maletta del PRG
e sua Variante n.25/2001 Sub – Ambito U1
Concessione Convenzionata (ex art. 49 della L.U.R.)



**SETTORE TRASFORMAZIONI
CONVENZIONATE**
Via Avellino 6
Prot. Edilizio n° 2001-14-9286
Data 19-10-2001

Allegato D
Progetto Planivolumetrico

Progetto:

Prof. Arch. Carlo Alberto Barbieri

con Arch. Franca Belforte

Arch. Luisa Carducci

Arch. Giuseppina Zeppa

Prof. Arch.
Carlo Alberto BARBIERI
Via Piffetti 36 - 10143 TO
P. IVA 01660560010
tel. 011 - 484082

Proprietà:

Rag. Francesco Robasto

Geom. Sebastiano Robasto

Ing. Enrico Pia

Sig. Giuseppe Campo

Avv. Nicola Durazzo

Procuratori della proprietà del Sub-ambito U1

Relazione illustrativa

L'intervento di trasformazione del Sub-ambito U1 riguarda la maggior parte (53.221 mq) della vasta area libera circostante la Cascina Maletta (zona ATS 4m Maletta del vigente PRGC di Torino). Esso fa parte delle azioni e dei progetti pubblici e privati che costituiscono l'ampio Programma di Recupero Urbano denominato "Corso Grosseto", avviato dalla Città di Torino dal 1995 ed in corso di realizzazione¹.

Il progetto proposto è uno degli interventi di iniziativa privata inclusi nel PRU e costituisce lo sviluppo operativo del dialogo e della cooperazione con la Città concretizzati: nella proposta metaprogettuale planovolumetrica di intervento del 2.12.98; negli atti d'obbligo delle proprietà private proponenti registrati in data 31.12.1998; nella Variante parziale al PRG n. 25 (approvata il 26.2.2001) con la quale l'Amministrazione civica ha introdotto le limitate modifiche al PRG necessarie per lo sviluppo operativo dell'intervento; nelle connesse fideiussioni, da parte dei proprietari.

Il progetto, in conformità della Variante parziale n. 25 (di cui è allegato stralcio della documentazione), attua il Sub-ambito U1 (pari ad oltre il 96% dell'ATS 4m Maletta) incluso nel PRU fin qui richiamato.

L'area interessata dall'intervento si trova nelle immediate vicinanze dello Stadio delle Alpi e più precisamente lungo Corso Grosseto, angolo Corso Molise. Attualmente essa si presenta come un'area periferica compresa fra vasti insediamenti di edilizia economico-popolare degli anni '60 e '70 (Quartiere Vallette e Quartiere 37), nella quale sono localizzate preesistenze rurali, come la Cascina Maletta con i suoi terreni ancora coltivati, piccoli edifici residenziali circondati da spazi verdi ed un'attività economica di recente impianto.

A confine con l'area sono presenti diversi servizi pubblici, quali: una scuola materna ed una scuola elementare, una scuola secondaria superiore (ITIS B. Russel); una chiesa; un ufficio decentrato delle Poste; l'area della Continassa con lo Stadio delle Alpi ed il Palastampa.

Dal punto di vista della composizione urbanistico-edilizia, il progetto è l'esito della duplice esigenza:

- a) di organizzare il rilevante spazio pubblico (derivante dalla dismissione alla Città dell'80% del terreno di proprietà privata incluso nel PRU) in modo da poter rappresentare un apporto alla politica di riqualificazione del tessuto urbano periferico di Corso Grosseto esplicitata dalla Città con il PRU;
- b) di realizzare due nuovi edifici prevalentemente residenziali le cui forme ed il posizionamento caratterizzino la configurazione dei nuovi spazi e costituiscano un inserimento di forme in grado di dialogare con preesistenze così differenti per dimensione, funzione e linguaggio architettonico.

¹ La Città di Torino, con Delibera C.C. del 9.1.95, ha individuato i Programmi di Recupero Urbano e fra essi quello denominato "Corso Grosseto" (PRU approvati e finanziati dalla Regione Piemonte con Delibere C.R. del 19.7.95 e del 30.7.96) e successivamente con Delibera C.C. del 16.11.99 ne ha approvato gli indirizzi programmatici e procedurali.

L'area ceduta alla Città compresa fra Corso Molise, Corso Grosseto e la Cascina, è stata progettata per essere in grado di svolgere, da un lato, la funzione di spazio verde pubblico al servizio dei nuovi interventi residenziali, della residenza e dell'azienda agricola mantenuta nella Cascina Maletta (oltre a costituire lo spazio fisico della visuale del complesso della Cascina), dall'altro (e con riferimento, in questo caso, alla porzione compresa tra Corso Molise, la strada vicinale delle Vallette e l'Istituto Tecnico B. Russel), una funzione di verde pubblico complementare al consistente fronte di edilizia residenziale pubblica (Quartiere Vallette) nel primo tratto del corso Molise.

La più ampia porzione delle aree cedute, compresa fra l'azienda terziaria esistente (non inclusa nel PRU), la Cascina e la sua pertinenza agricola, (anch'essa non inclusa nel PRU), l'Istituto Tecnico B. Russel, le scuole materne ed elementari (con ingresso dalla via Ambrosini) e gli uffici delle Poste, si può configurare invece come un parco pubblico di zona, con attrezzature sportive anche a servizio complementare dei plessi scolastici citati (in questo senso è stata posta attenzione nel prevedere, per una specifica porzione del parco, un'area verde attrezzata a scopi didattici) e dell'edilizia residenziale pubblica e privata della zona di via Sansovino confinante col parco stesso.

La strada vicinale delle Vallette e la bealera di Lucento (che scorre accanto alla strada vicinale), entrambe dismesse² alla Città (a seguito della trasformazione della ATS 4m Maletta oggetto della presente proposta), oltre a costituire occasione per un loro recupero come traccia storica del territorio agricolo del Comune di Torino, sono elemento di connessione trasversale, pedonale, ciclabile ed ecologica fra le due parti dell'area pubblica (dal corso Molise fino a via Ambrosini - via Sansovino), completando così l'accessibilità alle aree pubbliche (accessibilità consistente nei due ingressi nord da corso Grosseto e negli ingressi est ed ovest, rispettivamente da corso Molise e via Ambrosini).

Il progetto planovolumetrico ha posto attenzione, oltre alla scelta tipologica della forma edilizia con cui occupare il suolo, ad altezze dei fabbricati che non contrastassero eccessivamente con l'impianto e la dimensione della Cascina Maletta³.

Da questo punto di vista il fabbricato di maggior dimensione, collocato nel lotto A, sviluppa un impianto a corte aperta su di un lato (a richiamare parzialmente l'impianto tipologico della Cascina) allineato con la manica est della Cascina Maletta (per valorizzarne la visuale del fronte) e con i corsi Grosseto e Molise, proponendo un'altezza di 7 piani f.t. verso i citati corsi ed una diminuzione a sei e cinque piani f.t. delle parti delle maniche che si protendono verso la Cascina e verso la strada vicinale. Il corpo di fabbrica allineato su corso Grosseto e che collega fra loro le due maniche presenta anche un ottavo piano attico.

² In realtà, la cessione patrimoniale riguarda la sola strada vicinale, in quanto la proprietà privata del sedime della bealera, attraversato da acque pubbliche, non è frazionabile (in considerazione di ciò la bealera computata dal PRG come superficie territoriale dell'ATS, non è stata considerata come area in cessione ai fini del rispetto dell'80% richiesto dal PRG stesso).

³ La conformità alla soluzione planovolumetrica indicata dalla Variante n. 25 al PRG e l'utilizzo della consistente edificabilità prevista dal PRG stesso per il Sub-ambito U1 della ATS 4m Maletta, hanno comportato, in sede di studio progettuale, l'applicazione del punto 2 della lettera A dell'art. 7 delle NUEA del PRG di Torino, per quanto riguarda il numero dei piani fuori terra degli edifici.

L'edificio in linea del lotto B è posizionato ortogonalmente al corso Grosseto (coerentemente con gli altri fabbricati a destinazione terziaria già esistenti in fregio al corso stesso) ed ha un'altezza limitata di cinque e quattro piani fuori terra allo scopo di non interferire eccessivamente con la vicina Cascina (rispetto al fronte della quale anch'esso ne costituisce una sorta di invito alla visuale); infatti, per questa ragione, l'edificio è arretrato il più possibile verso il confine del lotto non facente parte dell'area di intervento ed occupato dalle attività terziarie esistenti (ZUT 4.21), in accordo con la relativa proprietà (che è tenuta ad una piantumazione di adeguata dimensione lungo il confine su una fascia inedificabile a terrapieno di 6 mt).

Per quanto riguarda i due nuovi edifici, localizzati nei lotti fondiari in cui è concentrata l'edificabilità assegnata dal PRG vigente di 12.418 mq di SLP complessiva (di cui circa l'11% ad ASPI e l'89% a residenza, come si evince dalla tabella "Dati dimensionali di progetto"), essi consentono la realizzazione di 130 alloggi (di cui alcune unità immobiliari del 1° piano ad uffici), 7 locali commerciali e 2 autorimesse interrato idonee a risolvere la dotazione di parcheggi pertinenziali.

Sul lotto A, all'angolo fra Corso Molise e Corso Grosseto, è previsto il fabbricato a corte aperta con due lati paralleli al filo stradale ed un lato allineato alla Cascina Maletta. Gli accessi veicolari al lotto avvengono dal Corso Molise sia per i parcheggi privati a raso (a servizio dell'ASPI), sia per l'accesso ai parcheggi privati interrati posti al di sotto del fabbricato e di parte dell'ampia corte a verde condominiale.

Perimetralmente ai fronti esterni del fabbricato, è progettata una fascia a verde privato di pertinenza degli alloggi al piano terreno (su terrapieno).

All'interno della corte l'area condominiale è utilizzata in gran parte a verde attrezzato; una consistente fascia di verde alberato su terrapieno è ricavata nella porzione sud del lotto lungo il confine con il verde pubblico (ad estendere l'efficacia ecologica di quest'ultimo).

Come già accennato, l'edificio si eleva per un massimo di 7 piani fuori terra più un otavo piano attico, con andamento degradante dalla manica centrale (su Corso Grosseto) verso i due estremi delle maniche laterali.

L'andamento degradante dell'edificio è finalizzato alla ricerca di un migliore raccordo tra la nuova volumetria (confrontante un ampio Corso ed una grande sagoma edilizia di forte linguaggio tecnologico qual è lo Stadio delle Alpi) e la preesistente Cascina Maletta, volume edilizio il cui impianto prettamente rurale costituisce l'elemento formale più immediato.

Il degradare dei volumi è segnato, con l'arretramento dei piani attici, dagli ampi tetti di limitata pendenza e da tettucci sostenuti da pilastri metallici (elementi caratterizzanti le parti superiori ed il coronamento dell'intero edificio), mentre l'andamento orizzontale e continuo dei balconi sui fronti esterni costituisce una precisa scelta formale tesa ad alleggerire le masse e l'altezza dello spiccato del fabbricato, per privilegiare la componente orizzontale delle estesi fronti e dei prospetti.

Il fronte esterno su Corso Grosseto, che confronta con il suo ampio spazio e la sagoma dello Stadio, poggia sulla base costituita da ampie pareti vetrate che identificano i volumi a destinazione non residenziale (ASPI), mentre la linea continua dei balconi, segnati dai profili metallici che ne accentuano l'andamento orizzontale, è interrotta da avancorpi in muratura "faccia a vista". Tale materiale viene riproposto nelle testate e

negli aggetti delle facciate sulla corte (insieme ad una complessiva diversa soluzione per i prospetti interni) a ricercare un dialogo con l'ambiente a parco pubblico e con la Cascina Maletta.

L'edificio da realizzare nel lotto B è un fabbricato in linea di 4 e 5 piani che ripropone anch'esso nell'andamento degradante delle coperture e nei materiali di facciata il tema del raccordo tra l'ambiente prettamente urbano del Corso Grosseto e la preesistenza della Cascina Maletta.

Per tale fabbricato, ad uso esclusivamente residenziale, è previsto, dal controviale di Corso Grosseto, l'accesso all'autorimessa interrata; lo spazio fondiario circostante è adibito a verde privato (di competenza degli alloggi del piano terra) e condominiale.

Per quanto riguarda i prospetti dell'edificio A verso la corte verde (ed il prospetto est dell'edificio B), sono state considerate sia una soluzione, nel rapporto fra pieni e vuoti e nella configurazione delle finestrate, più attenta al dialogo con l'architettura tradizionale rurale della Cascina (ricercando la prevalenza delle forme geometriche rettangolari verticali rispetto a quelle più moderne ed orizzontali dei prospetti esterni), sia l'utilizzo di materiali (intonaco e mattoni) per la proposizione di un'immagine più tradizionalmente verticale attraverso gli elementi più caratterizzanti delle facciate.

ATS 4m Cascina Maletta (Sub-ambito U1)

Dati dimensionali di progetto (4)

Sup. territoriale del Sub ambito U1 mq 53.221

Sup. delle aree di concentrazione dell'edificato mq 10.241
di cui lotto A mq 7.478
di cui lotto B mq 2.763

Superficie aree a servizi da cedere mq 42.980
(pari all'80,75% della sup. territoriale)

IT max = 0,7/3 mq SLP/mq ST

SLP in progetto mq 12.418
di cui lotto A mq 9.873
di cui lotto B mq 2.545

Suddivisione SLP residenza / ASPI

Residenza mq 11.054
di cui lotto A mq 8.509
di cui lotto B mq 2.545

ASPI mq 1.364
di cui lotto A mq 1.364
di cui lotto B mq ---

- (4) Fermo restando il rispetto della SLP massima complessiva, di cui alla presente tabella, potranno essere consentiti modesti trasferimenti di SLP tra i lotti A e B, in sede di richiesta della relativa concessione edilizia.
Possono essere altresì modificate le destinazioni d'uso entro i limiti delle variazioni percentuali ammesse e specificate nelle schede normative di PRG.

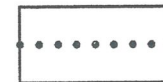
TAV. N.°

D/1

Planimetria Regole edilizie

SCALA
1:1000

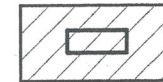
Legenda



Perimetrazione sub ambito U1



Aree dismesse alla Città di Torino



Aree di concentrazione dell'edificato



Fili obbligatori dei fronti edificabili



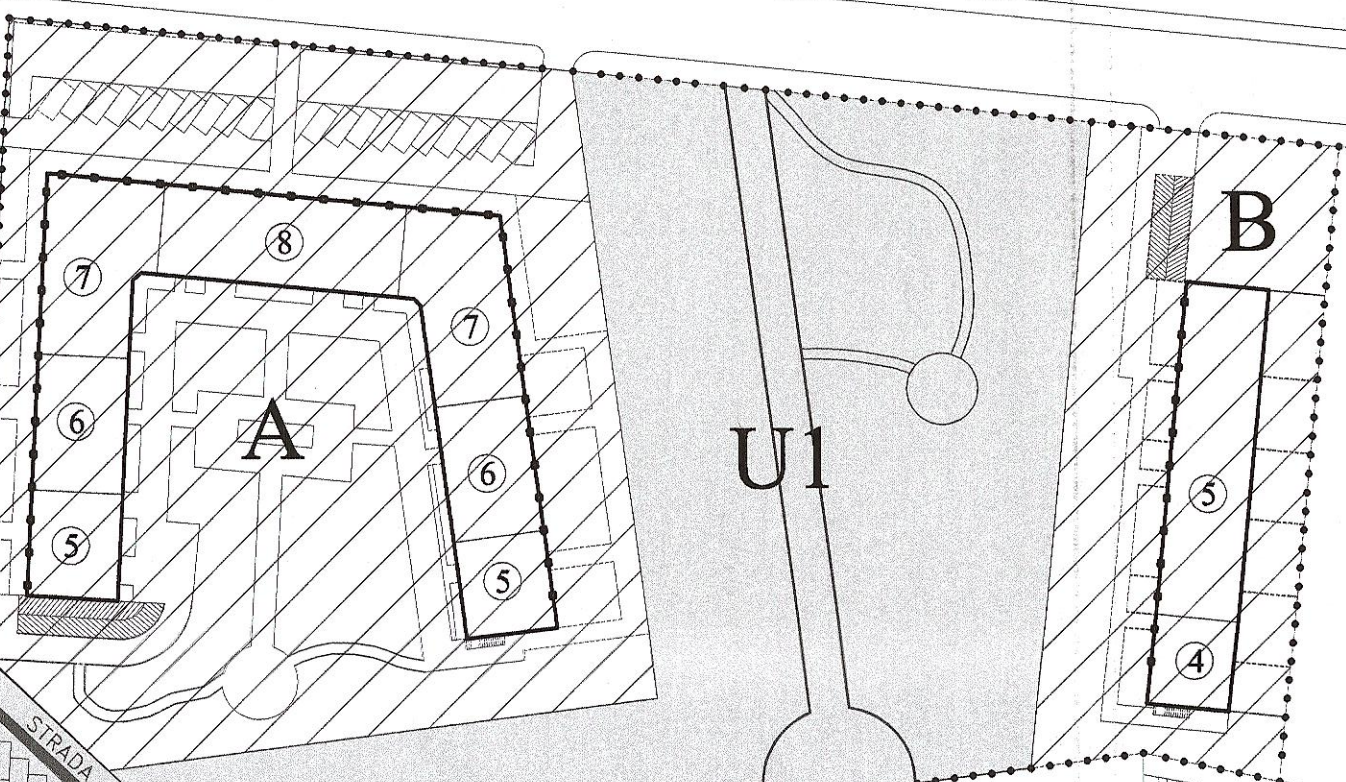
Numero dei piani (compreso piano terreno)

* applicazione punto 2 della lettera A dell'art.7 delle NUA del PRGC

CORSO

GROSSETO

MOLISE



U1

B

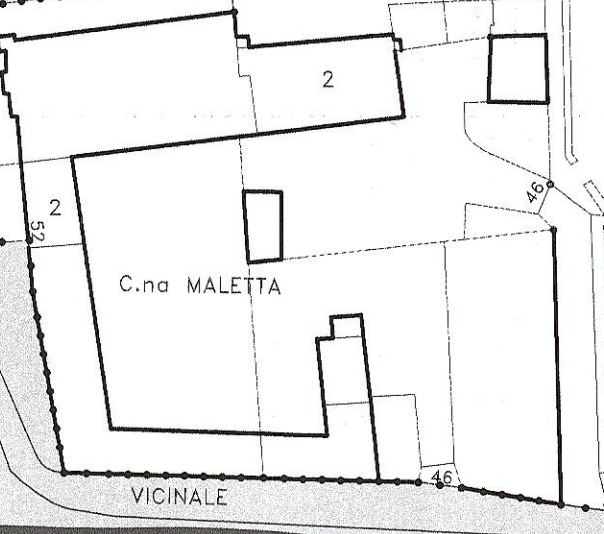
A

STRADA

BEALERA PUTEA

BRACCIO

DESTRO



VICINALE

C.na MALETTA

BEALERA DI LUCCENTO BRACCIO

437

437

435

U1

DELLA SAFFARONA

BRACCIO

BEALERA DI LUCCENTO

DELLA

SAFFARONA

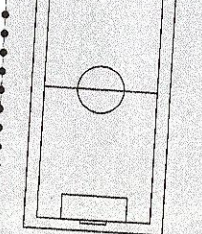
VIA

CORSO

ISTITUTO TECNICO B. RUSSELL

U1

DELLA



SAFFARONA

LUIGI

VALLETTE

AMBROSINI

SCUOLA ELEMENTARE

SCUOLA MATERNA

BASKET

BASKET

TENNIS

4

56

8

11

123

125

3

2

117

1

1

1

1

1

3

3

1

1

1

1

1

1

10

8.6

1

1

1

1

1

1

14

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

757.97 m

656.27 m

56

656.27 m

56

656.27 m

56

656.27 m

56

255.89 m

255.89 m

255.89 m

255.89 m

255.89 m

255.89 m

255.89 m

255.89 m

255.89 m

255.89 m

255.89 m

255.89 m

255.89 m

255.89 m

255.89 m

255.89 m

255.89 m

255.89 m

255.89 m

255.89 m

255.89 m

255.89 m

255.89 m

255.89 m

255.89 m

255.89 m

255.89 m

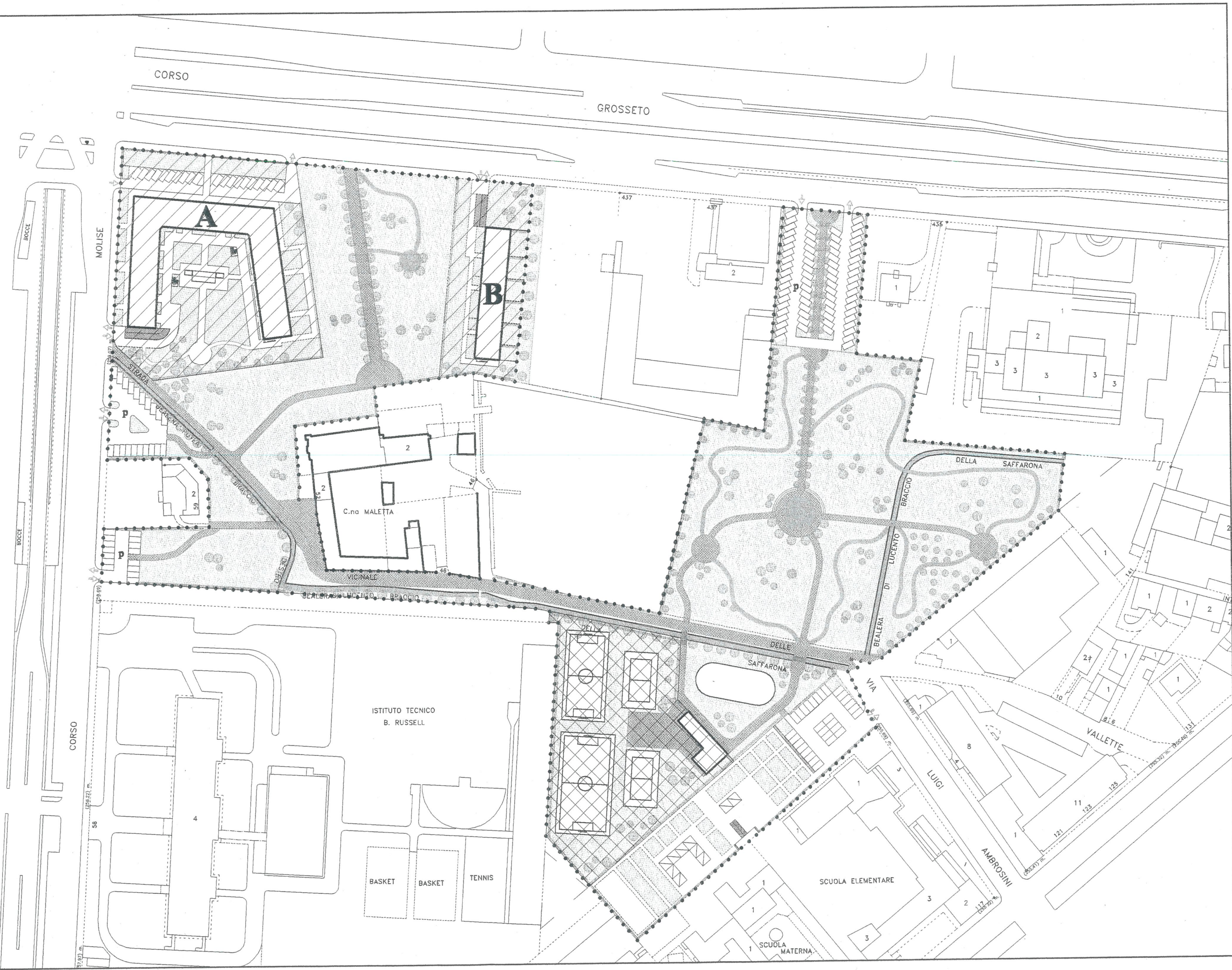
255.89 m

TAV. N.°

D/2.1

**Planimetria generale di
progetto**

**SCALA
1:1500**



CORSO

GROSSETO

A

B

C.na MALETTA

ISTITUTO TECNICO
B. RUSSELL

BASKET

BASKET

TENNIS

SCUOLA ELEMENTARE

SCUOLA
MATERNA

MOULISE

BOCCE

CORSO

DELLA SAFFARONA

BRACCIO
DI LUCCENTO

DELLA
SAFFARONA

VIA

LUIGI

AMBROSINI

VALLETTE

STRADA

VICINALE

BEALERA DI LUCCENTO

BRACCIO

58

4

1

1

1

1

1

1

3

2

117

125

123

121

11

123

125

1

1

1

2

2

1

1

1

1

2

2

429 890

58

32 07

437

437

435

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

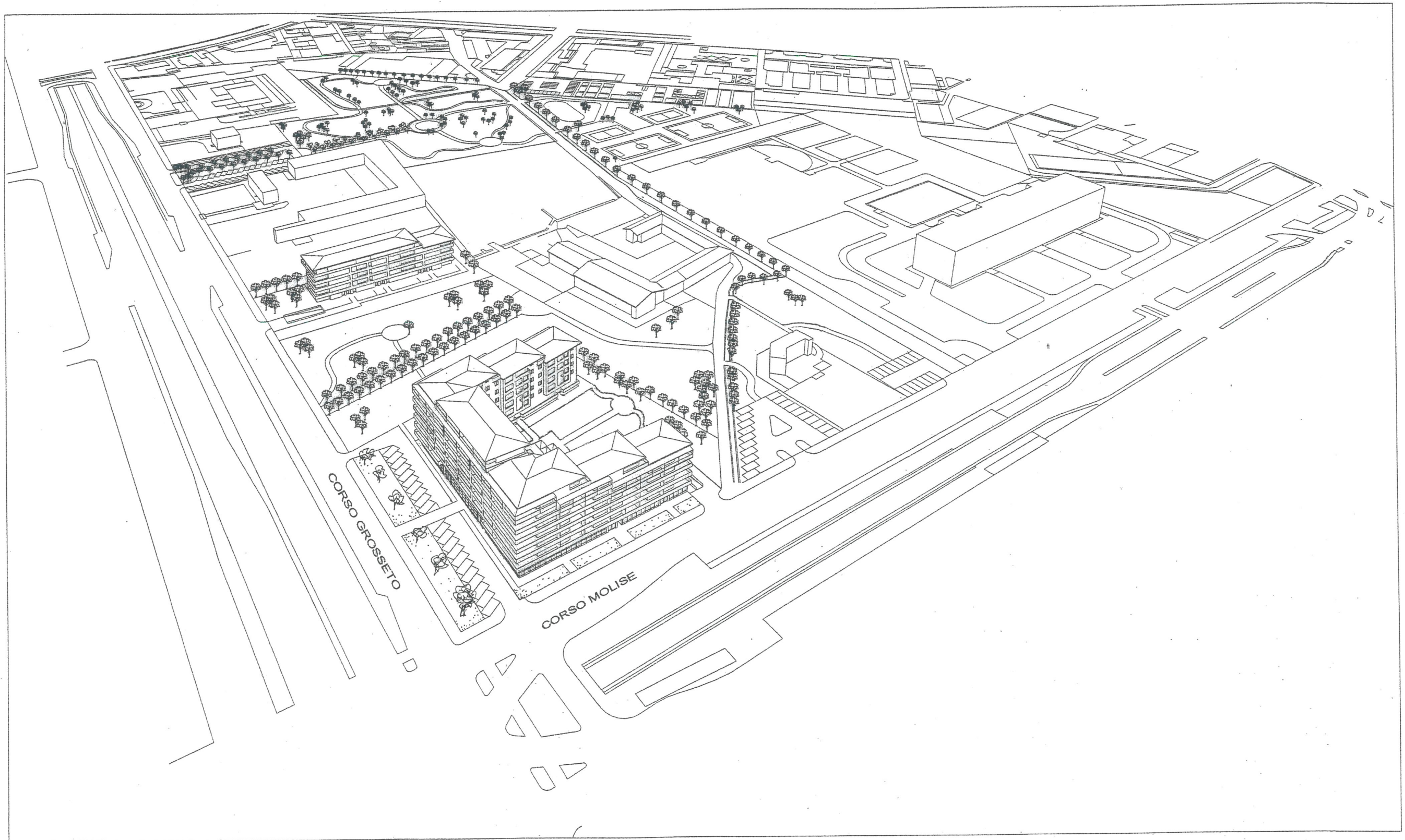
P

TAV. N.°

D/2.2

**Assonometria
d'inquadramento generale**

--	--



TAV. N.°

D/2.3

Lotto intervento A

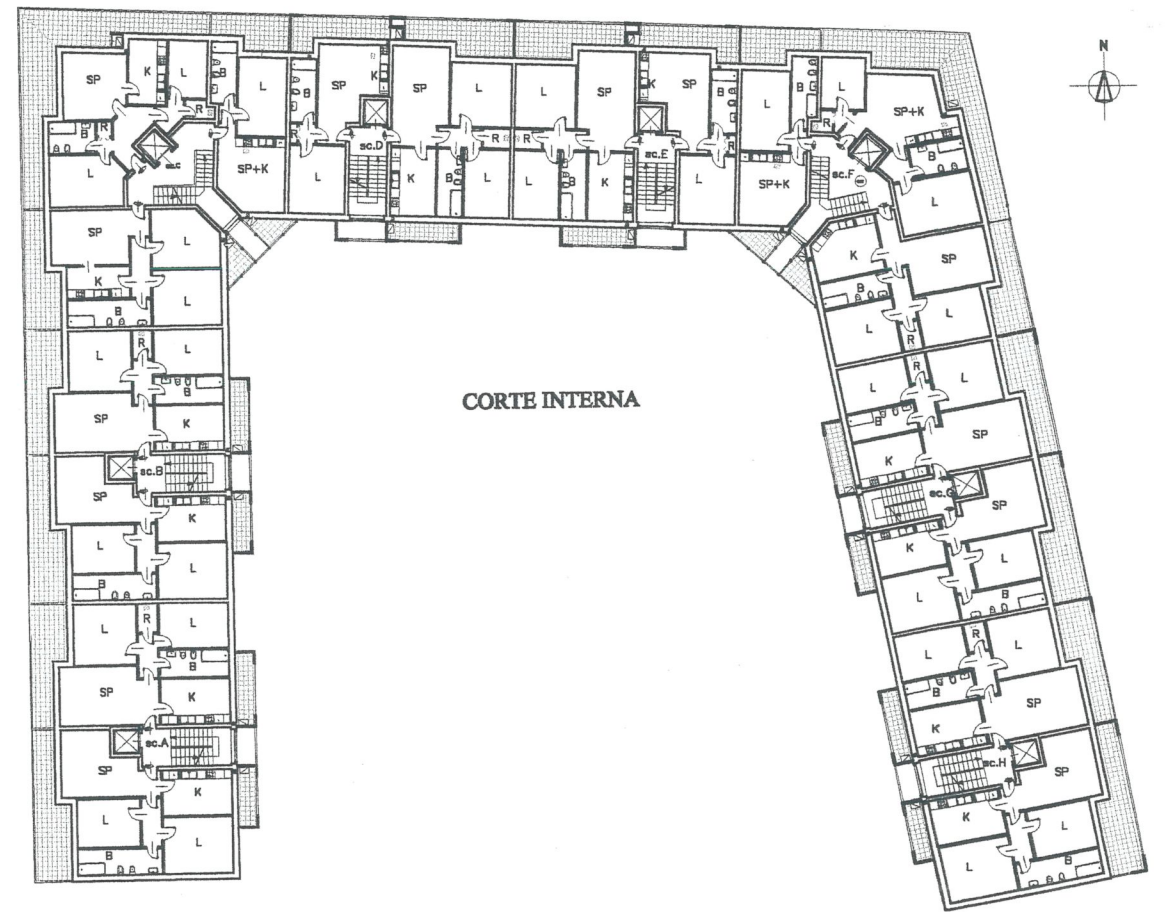
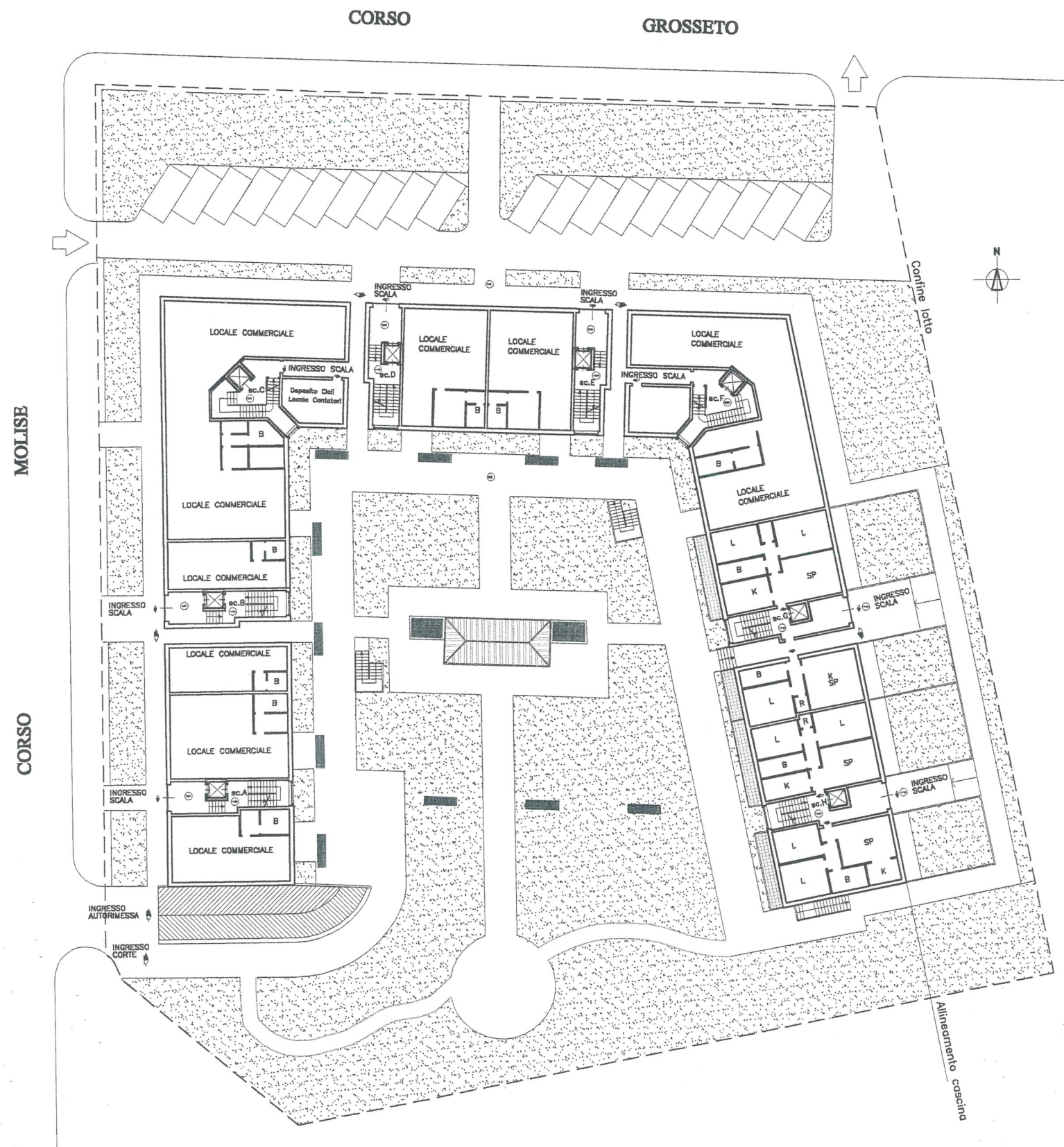
SCALA
1:500

Pianta piano Terreno

Pianta Piano Tipo

Pianta Piano Terreno

Pianta Piano Tipo



TAV. N.°

D/2.4

Lotto intervento B

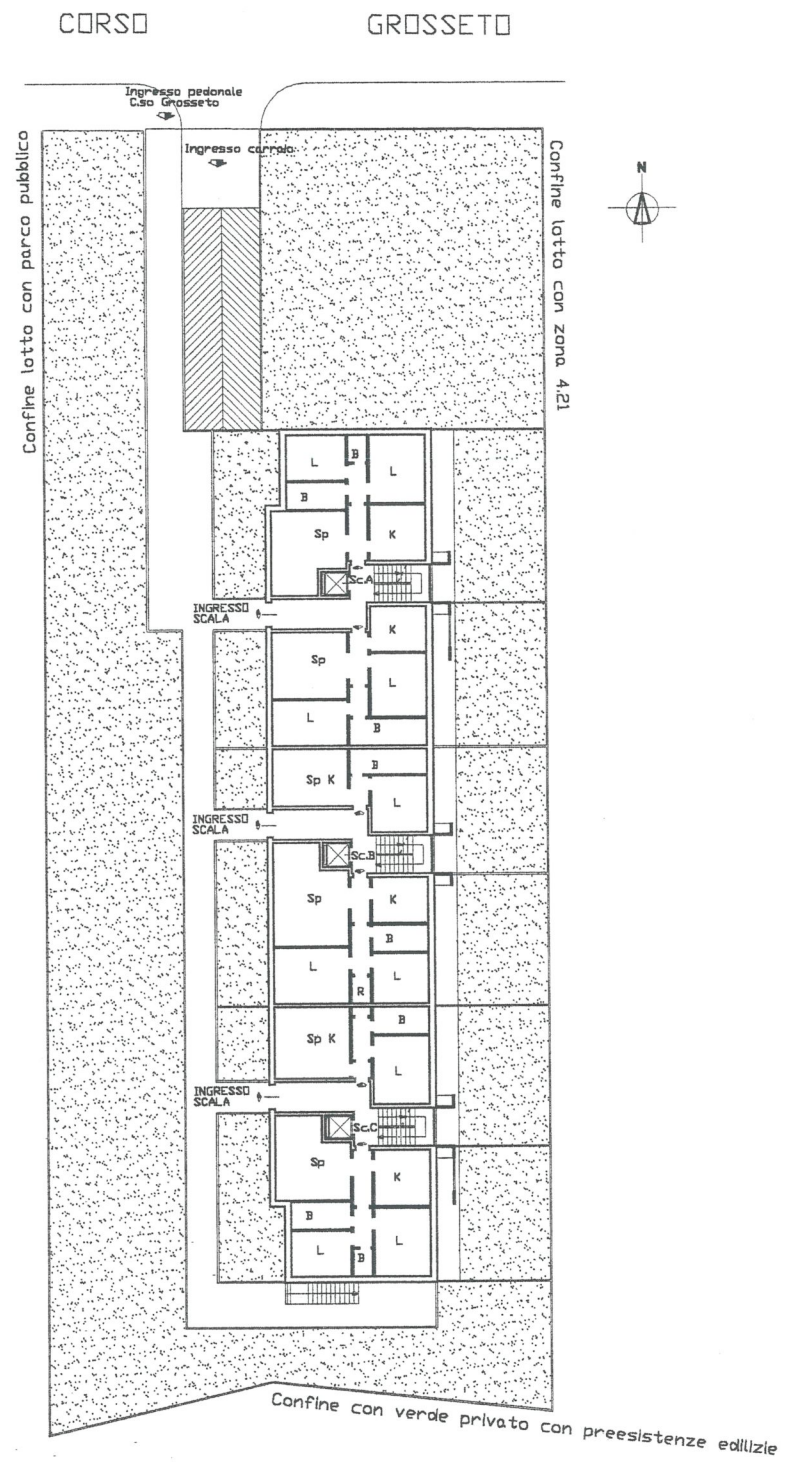
SCALA
1:500

Pianta piano Terreno

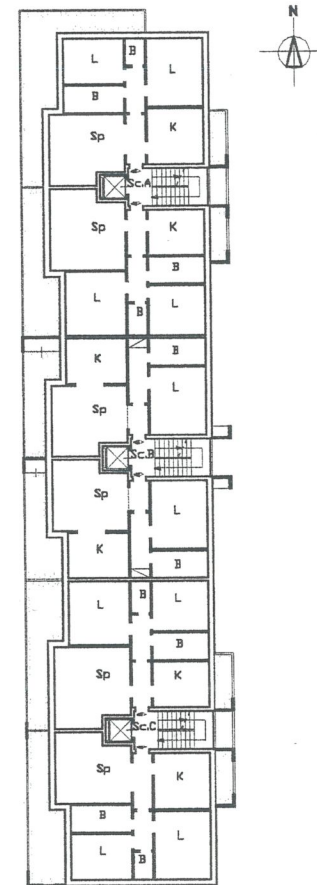
Pianta Piano Tipo

Pianta Piano Attico

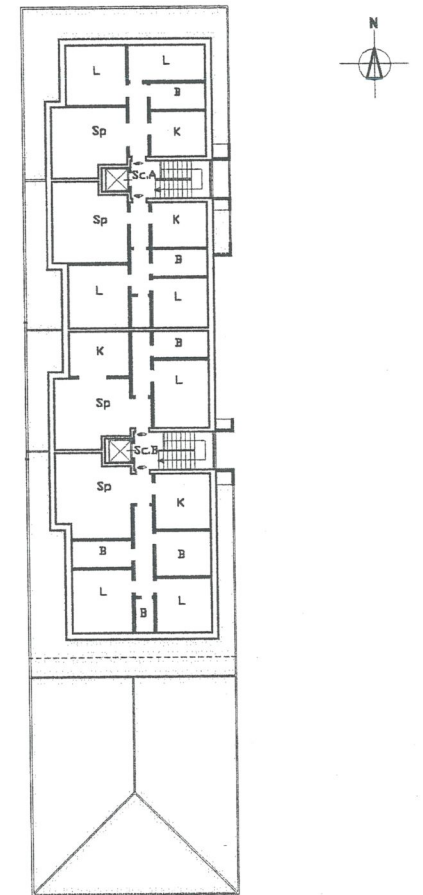
Pianta Piano Terreno



Pianta Piano Tipo



Pianta Piano Attico

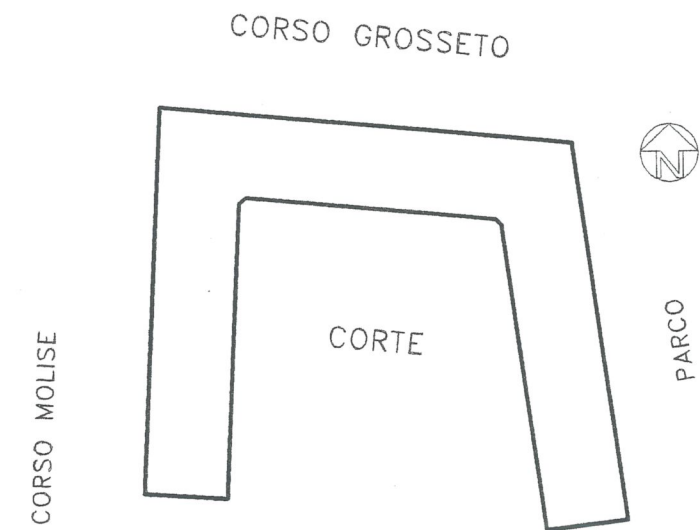


TAV. N.°

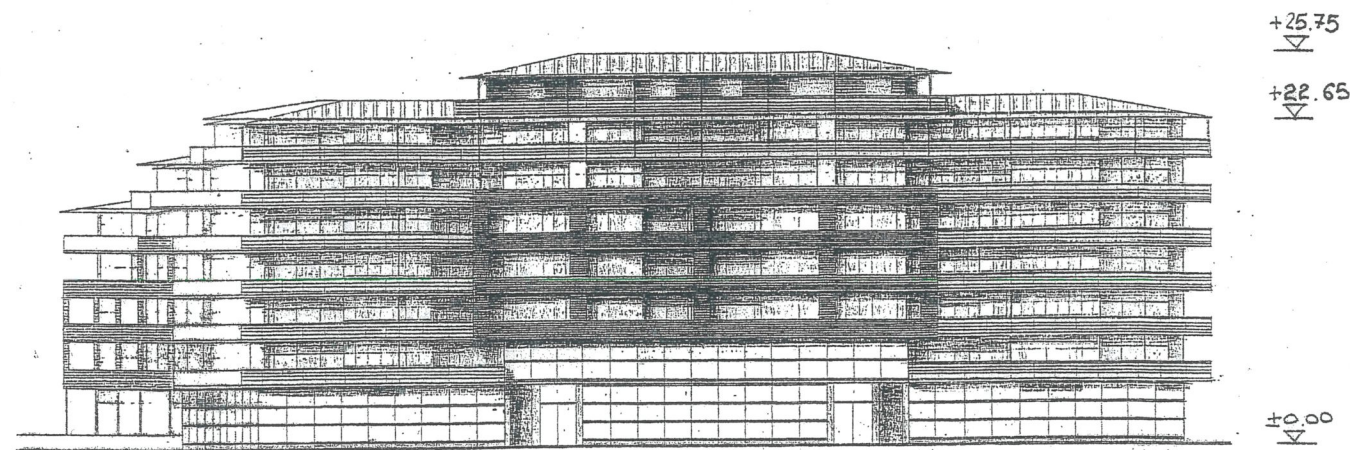
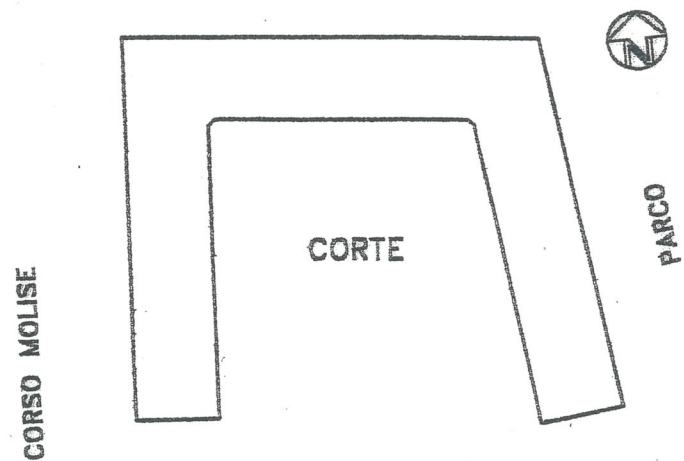
D/2.5

Lotto intervento A Prospetti

SCALA
1: 500



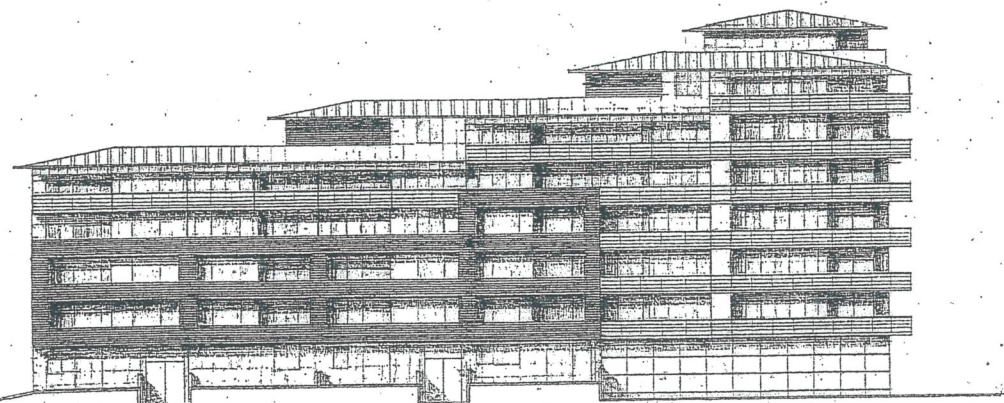
CORSO GROSSETO



PROSPETTO SU CORSO GROSSETO

+25.75
+22.65
+19.55
+16.45

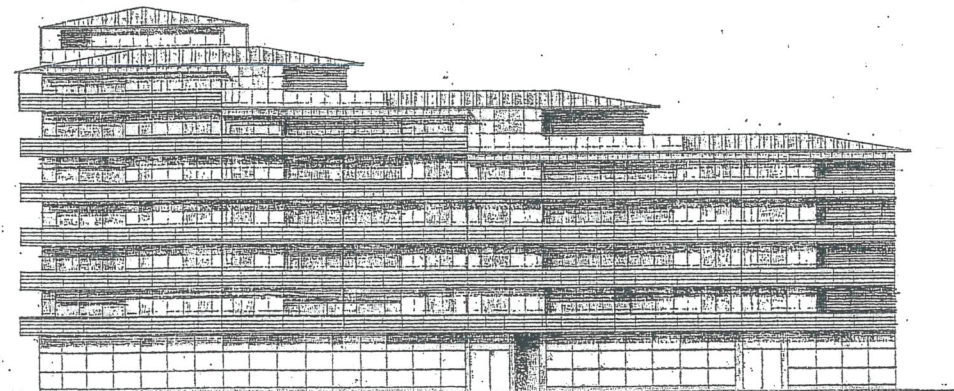
±0.00



PROSPETTO SUL PARCO

+25.75
+22.65
+19.55
+16.45

±0.00



PROSPETTO SU CORSO MOLISE 1:200

+25.75
+22.65
+19.55
+16.45

±0.00



CORPO SU CORSO MOLISE
PROSPETTO SUL CORTILE

+25.75

±0.00



CORPO SU CORSO GROSSETO
PROSPETTO SUL CORTILE

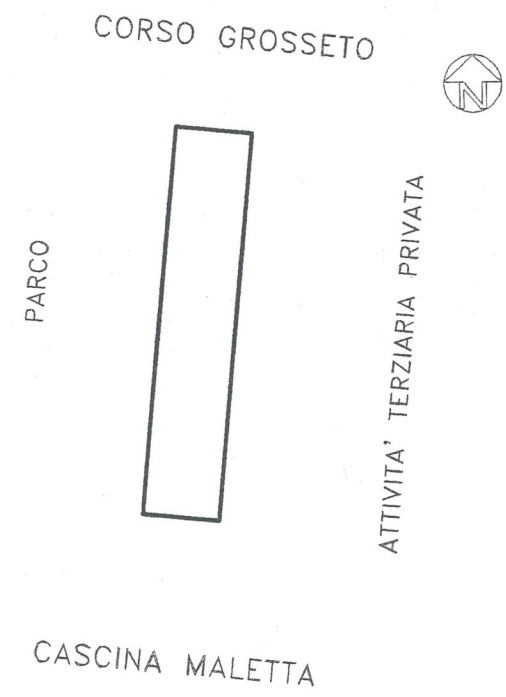
SCALA 1:500

TAV. N.°

D/2.6

Lotto intervento B
Prospetti

SCALA
1: 500



CORSO GROSSETO

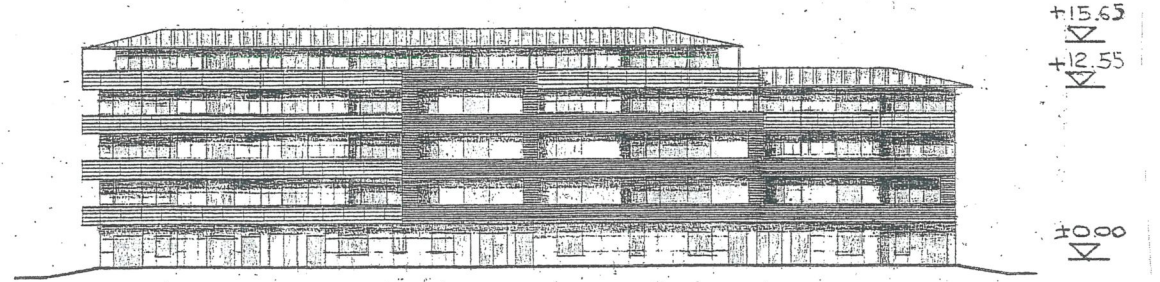


PARCO



ATTIVITA' TERZIARIA PRIVATA

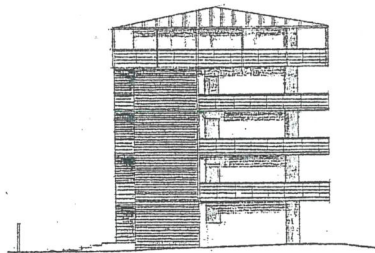
CASCINA MALETTA



PROSPETTO SUL PARCO -

+15.65

±0.00

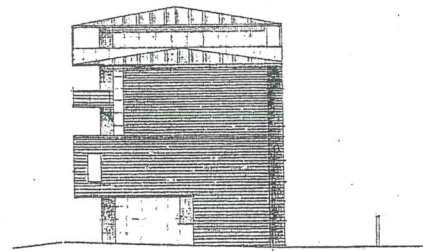


PROSPETTO SU CORSO GROSSETO

+15.65

+12.55

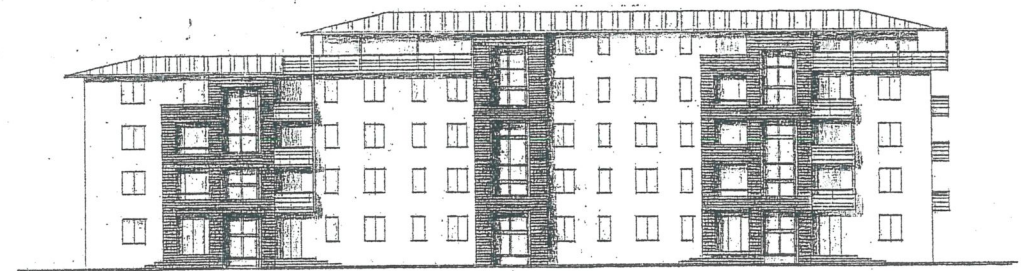
±0.00



PROSPETTO SU CASCINA MALETTA

+15.65

±0.00



PROSPETTO SU ATTIVITA' TERZIARIA PRIVATA

SCALA 1:500