

4466/57

All. 2

CITTA' DI TORINO

Divisione Urbanistica D3  
SETTORE TRASFORMAZIONI CONVENZIONATE  
Via Avellino 6 - 10144 Torino

AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI  
6.d (tangenziale ovest) 6.e (Tangenziale est)

Il Dirigente  
(Arch. Adriano Simonetti)

**CONCESSIONE CONVENZIONATA  
PER LA REALIZZAZIONE DEL SUB-AMBITO 1**

art. 7 punto B.2 delle N.U.E.A. del PRG  
previsto dallo "Studio Unitario d'Ambito delle aree da trasformare per servizi 6.d e 6.e"  
approvato dal C.C. in data 11/11/1996 delibera n. 387/96

**ALLEGATO**

**3**

Relazione illustrativa  
Scheda normativa  
Elaborati grafici

SETTORE TECNICO XX  
Nuovo P.R.G.  
UFFICIO TRASFORMAZIONI CONVENZIONATE  
Via Avellino, 6 - Torino

ARRIVO

Prot. N° 510-x-9-802

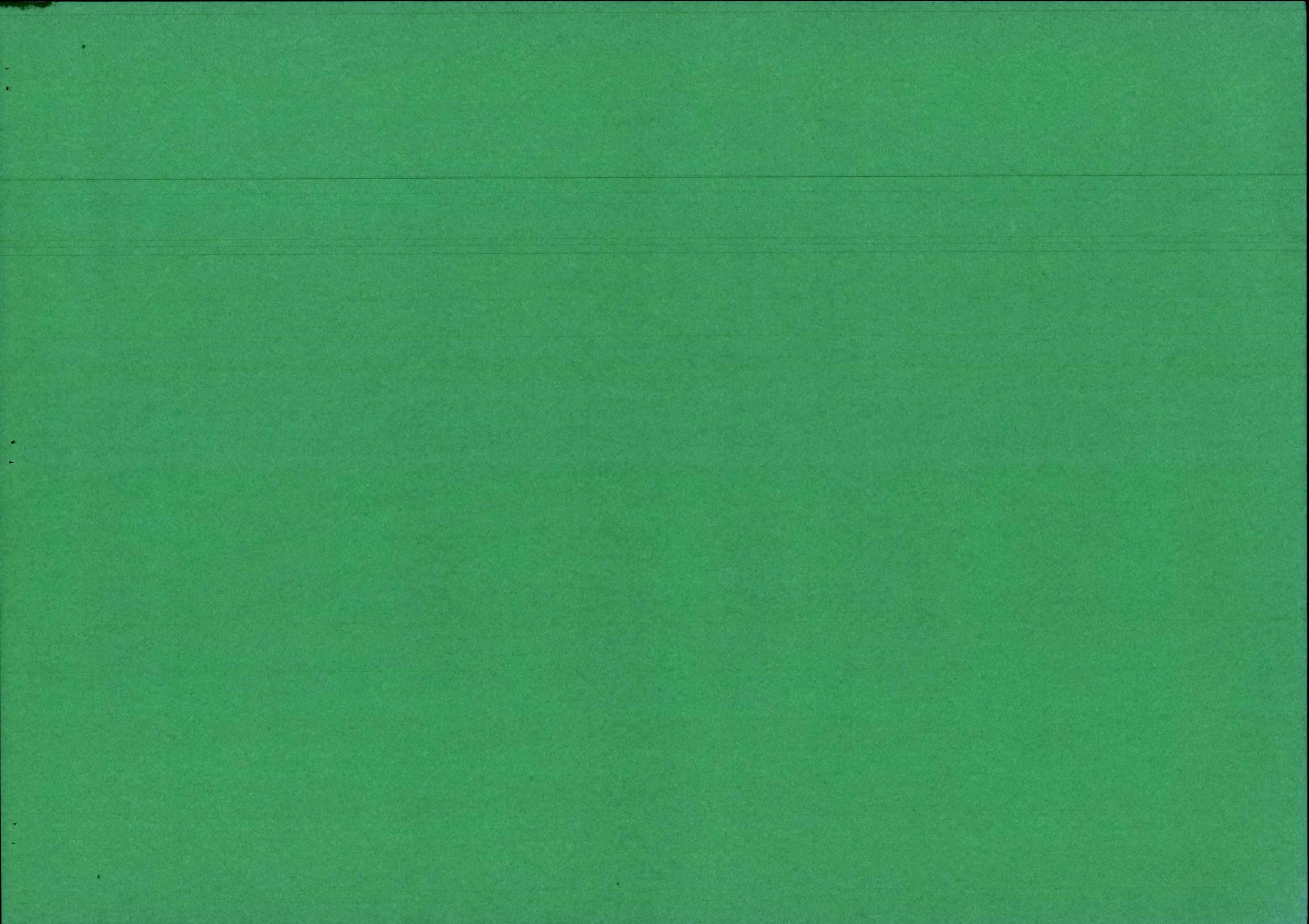
Data 12 MAR. 1997

PROPRIETA'  
**NUOVA COCEBI S.R.L.**  
TORINO  
CONSORZIATA  
C. I. P. E. S.



PROGETTO  
**GIOVANNI & CRISTIANO PICCO**  
ARCHITETTI  
TEL/FAX 530191-539416  
CORSO RE UMBERTO 38  
10128 TORINO





### **ALLEGATO 3**

Costituito da :

**- RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**- SCHEDA NORMATIVA**

**- ELABORATI GRAFICI :**

- a) Stralcio della planimetria 1:5.000 del P.R.G. (a colori)
- b) Planimetria dello stato di fatto in scala 1:1.000
- c) Planimetria quotata di progetto
- d) Planimetria catastale in scala 1:1.000 con individuazione delle proprietà.
- e) Planimetria in scala 1:1.000 con l'individuazione delle urbanizzazioni primarie esistenti.
- f) Planimetria in scala 1:1.000 su mappa catastale con l'individuazione dell'area di concentrazione dell'edificato, dell'area da cedere per servizi pubblici, delle aree per viabilità.
- g) Planimetria in scala 1:1.000 con l'individuazione del frazionamento della aree in cessione.
- h) Progetto planivolumetrico, con pianta, prospetto, sezione, prospettiva dell'edificio in progetto.
- i) Documentazione fotografica dell'area.

Città di Torino

Concessione convenzionata relativa al sub-ambito 1 dell' area da trasformare per servizi 6.d e 6.e.

## Relazione illustrativa

### Descrizione dello stato di fatto

L'area di progetto è situata nella zona Nord di Torino, lungo la direttrice di collegamento con S.Mauro, in posizione arretrata rispetto alla Strada Provinciale.

Morfologicamente l'area è piana, attualmente libera, senza usi agricoli consolidati e senza la presenza di alcun volume edilizio.

E' stato predisposto il Progetto Esecutivo della nuova strada di PRG (allegato n.4) che comprende la leggera variazione dell'attestamento su Strada S.Mauro.

Il tracciato proposto non costituisce variante al PRG ai sensi dell'art.23 comma 8 N.U.E.A.

### Destinazione di P.R.G.

Nell'aprile del 1996 la Città di Torino con delibera del Consiglio Comunale n.106/96 (mecc. 9602501/12) ha individuato le aree su cui attuare gli interventi previsti dal 7° Programma di edilizia Agevolata ex-legge 457/78.

Tra queste rientra l'area di proprietà della Nuova CO.CE.BI. s.r.l. consorzata C.I.P.E.S. soggetto individuato tra gli operatori incaricati di attuare il Programma suddetto con deliberazioni della Giunta Regionale n.643-4334 del 30 novembre 1995 e n. 8-4605 del 18 dicembre 1995.

L'area di proprietà della Nuova CO.CE.BI. s.r.l. ha una superficie di mq. 7.764 **ed è compresa nel Nuovo P.R.G. tra le aree da "trasformare per servizi"** degli ambiti 6.d (Tangenziale Ovest) e 6.e (Tangenziale Est) che sono disciplinate dagli art. 7 e 20 e dalle relative schede normative delle N.U.E.A. .

La Proprietà ha presentato in data agosto 1996 uno Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.), esteso a tutta l'area normativa, per permettere sollecita realizzazione dell'intervento di edilizia Agevolata sopra descritto ed approvato successivamente in C.C. con delibera in data 11 novembre 1996.

Lo Studio Unitario d'Ambito approvato sviluppa la nuova edificazione lungo quattro edifici in linea, paralleli ad una nuova strada che collega la Strada Provinciale S.Mauro con la nuova strada di PRG prevista lungo il confine nord-est degli ambiti 6.d e 6.e .

Lo Studio Unitario individua due distinti sub-ambiti di attuazione.

Il sub ambito 1 di proprietà della Nuova CO.CE.BI. srl ha una superficie di mq. 7.764, comprende i mappali 351-353-354-357-358-359-360 del Foglio 1091 e prevede la realizzazione di mq. 1.809 di S.L.P., a destinazione totalmente residenziale, generati dall'indice fondiario di 0,7/3 mq. S.L.P./S.T. senza alcun incremento in quanto nessun edificio esistente insiste sulle proprietà del sub-ambito stesso.

### Descrizione dell'intervento progettuale.

La quantità di aree cedute alla Città di Torino per la realizzazione dei servizi pubblici e della viabilità è di 6.211 mq., individuate catastalmente al Foglio 1091 particelle n. 351-353-357-358-360, pari all'80% dell'intera superficie territoriale del sub-ambito 1, a cui si riferisce la presente Concessione Convenzionata, che permetterà la creazione di una prima porzione di area a verde pubblico e l'avvio di nuove opere di urbanizzazione primaria.

Coerentemente alle previsioni del S.U.A. il progetto prevede la realizzazione di un edificio allineato parallelamente al filo strada con un arretramento di metri lineari 15, avrà una altezza di piani 5 fuori terra oltre al piano seminterrato ad uso cantine ed autorimessa ;

Il piano 1° fuori terra sarà ad una altezza di metri 1,50 dal piano di campagna in quanto l'area oggetto dell'intervento rientra, secondo l'articolo 30bis delle N.U.E.A. del nuovo PRG, tra quelle per le quali "si suggeriscono prescrizioni tese ad imporre soluzioni progettuali che prendano in considerazione il rischio di allagamenti per seminterrati e piani bassi."

L'edificio avrà una copertura a falda doppia con logge coperte verso strada e verso il fronte interno.

L'autorimessa interrata avrà accesso con rampa rettilinea posta lateralmente all'edificio lungo il confine con il lotto di futura edificazione.

L'intervento prevede la realizzazione di n. 20 alloggi dei quali n. 8 non oggetto di convenzionamento ex artt. 7-8 della L.10/78 e n. 12 alloggi in regime di edilizia agevolata per la quale è in corso la stipula di un atto unilaterale d'obbligo inerente la definizione del prezzo di prima cessione.

**Ambito 6.d - Tangenziale ovest**

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:**

aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport

**INOLTRE, IN CASO DI ACQUISIZIONE CON CESSIONE GRATUITA (ART. 20):**

Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito 6.e Tangenziale est.

**Destinazione d'uso delle utilizzazioni edificatorie:**

Residenza

min 80%

Attività di servizio alle persone e alle imprese

max 20%

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

Allineamento: parallelo alla nuova strada

Viabilità urbana: nuova strada con sezione di 12 metri lungo il tratto interrato della tangenziale

Numero massimo di piani degli edifici: 4

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie generate nell'ambito 6.e Tangenziale est.

**Ambito 6.e - Tangenziale est**

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:**

aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport  
aree per attrezzature di interesse comune

**Viabilità urbana:**

Il previsto tratto di tangenziale fra la SS 11 ed il ponte diga è da realizzare in trincea coperta.

**INOLTRE, IN CASO DI ACQUISIZIONE CON CESSIONE GRATUITA (ART. 20):**

Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito 6.d Tangenziale ovest.

**Destinazione d'uso delle utilizzazioni edificatorie:**

Residenza

min 80%

Attività di servizio alle persone e alle imprese

max 20%

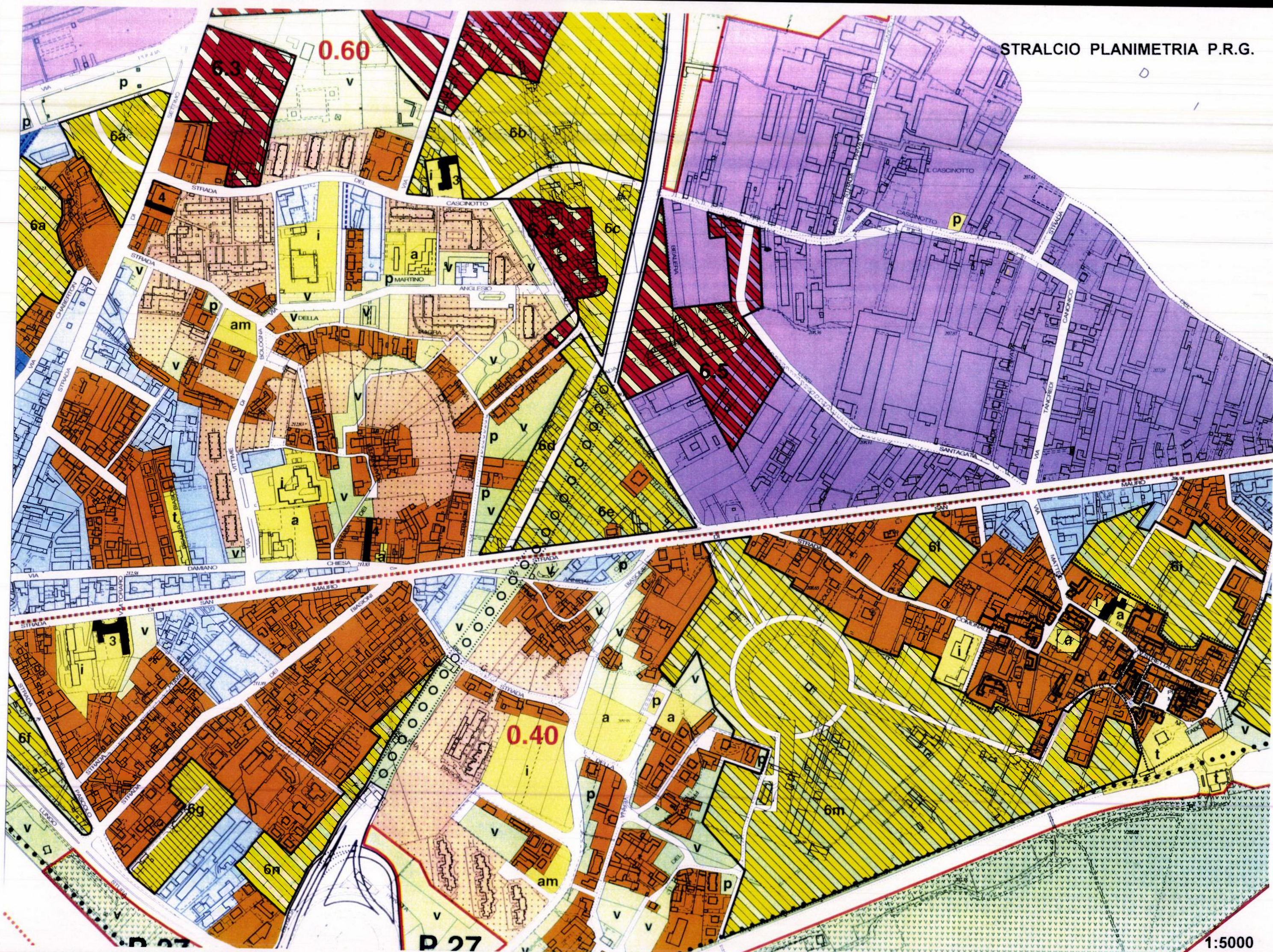
**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

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 6.d Tangenziale ovest.

**ORIENTAMENTI PROGETTUALI**

Protendimento della fascia di verde pubblico già esistente a nord dell'ambito a lato della nuova strada comunale da Stura a Bertolla.

Porticato pubblico lungo il perimetro dell'ambito a chiusura dell'area pubblica, con particolare attenzione agli edifici esistenti.



# STUDIO UNITARIO D'A MBITO

DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI  
6 - d (TANGENZIALE OVEST) E 6 - e (TANGENZIALE EST)  
AI SENSI DELL'ART. 7 PUNTO B E ART. 20 DELLE NU E A DEL P.R.G.

LOCALITA'  
STRADA S. MAURO - STRADA ABBADIA BERTOLLA

TAVOLA

## 3

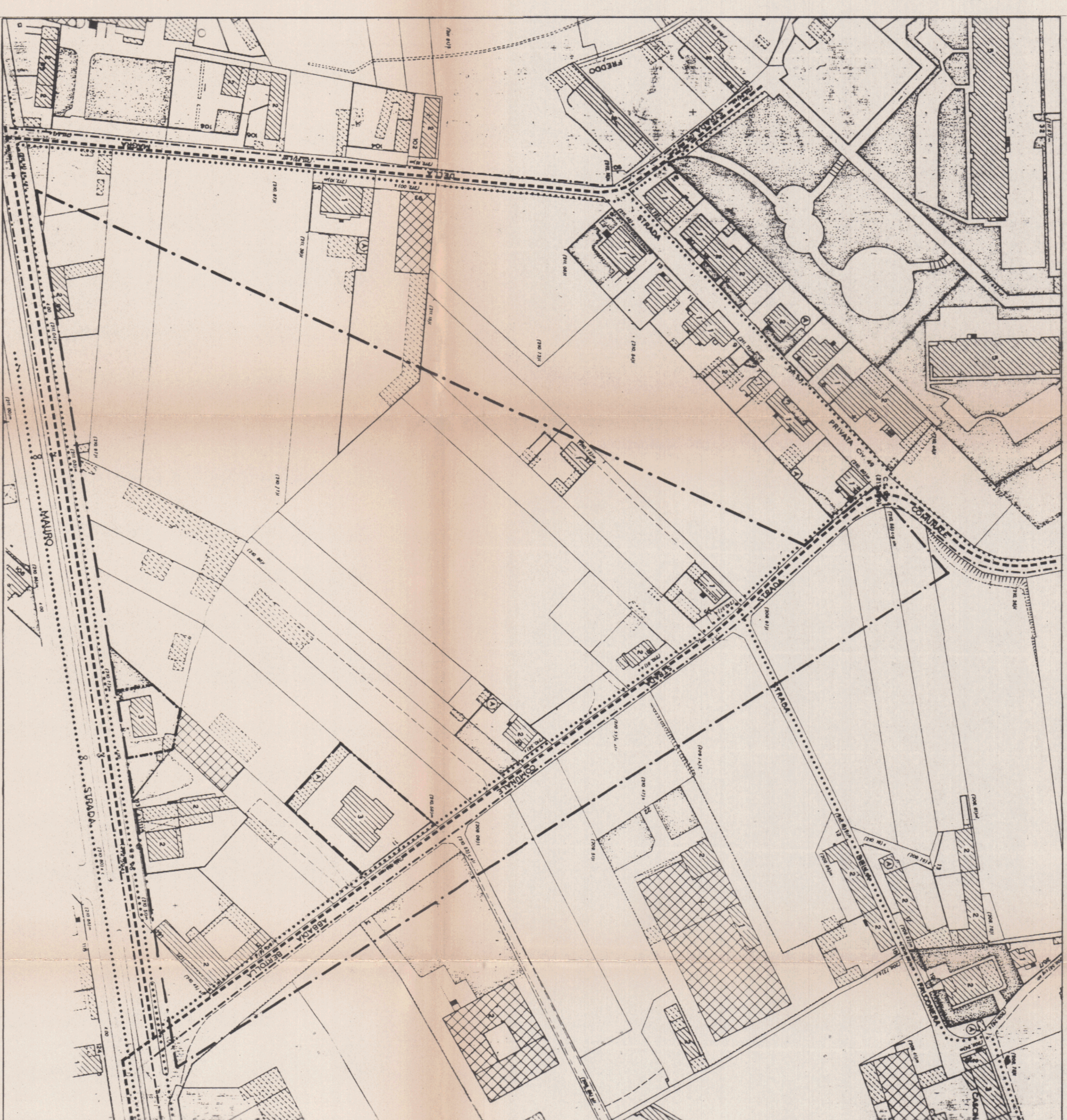
SCHEMI PLANIMETRICI  
DELLE URBANIZZAZIONI

ESISTENTI

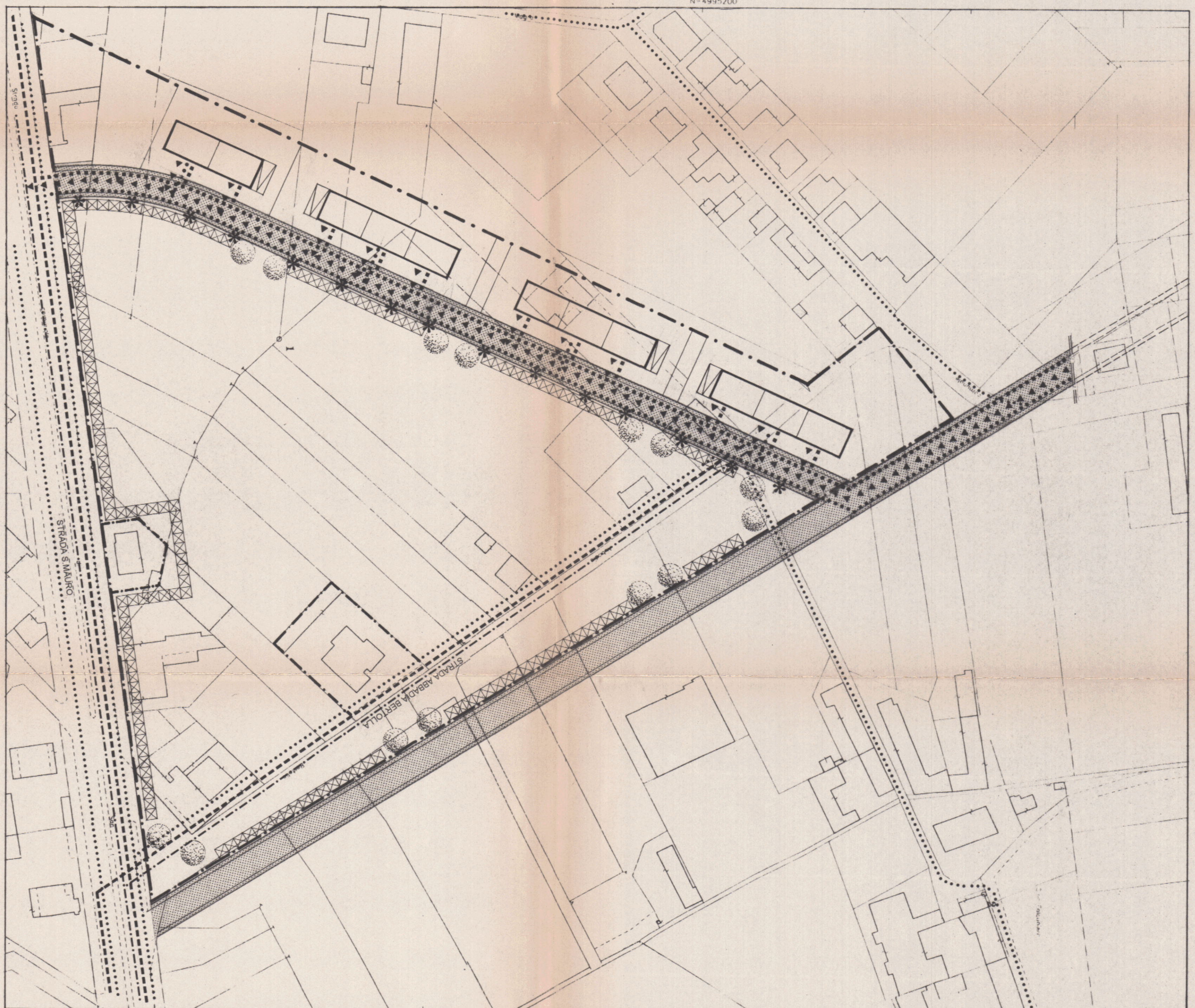
PROPRIOETARIO  
**NUOVA CO.CE.BI. S.R.L.**  
PIAZZA DE AMICIS 74  
TORINO  
CONSORZIATA  
C.I.P.E.S.

PROGETTO  
**GIOVANNI & CRISTIANO PICCO**  
A R C H I T E T T I  
TELEFONO 011-539416  
539417  
10128 TORINO 038

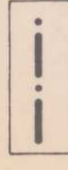

### OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI



### OPERE DI URBANIZZAZIONI IN PROGETTO



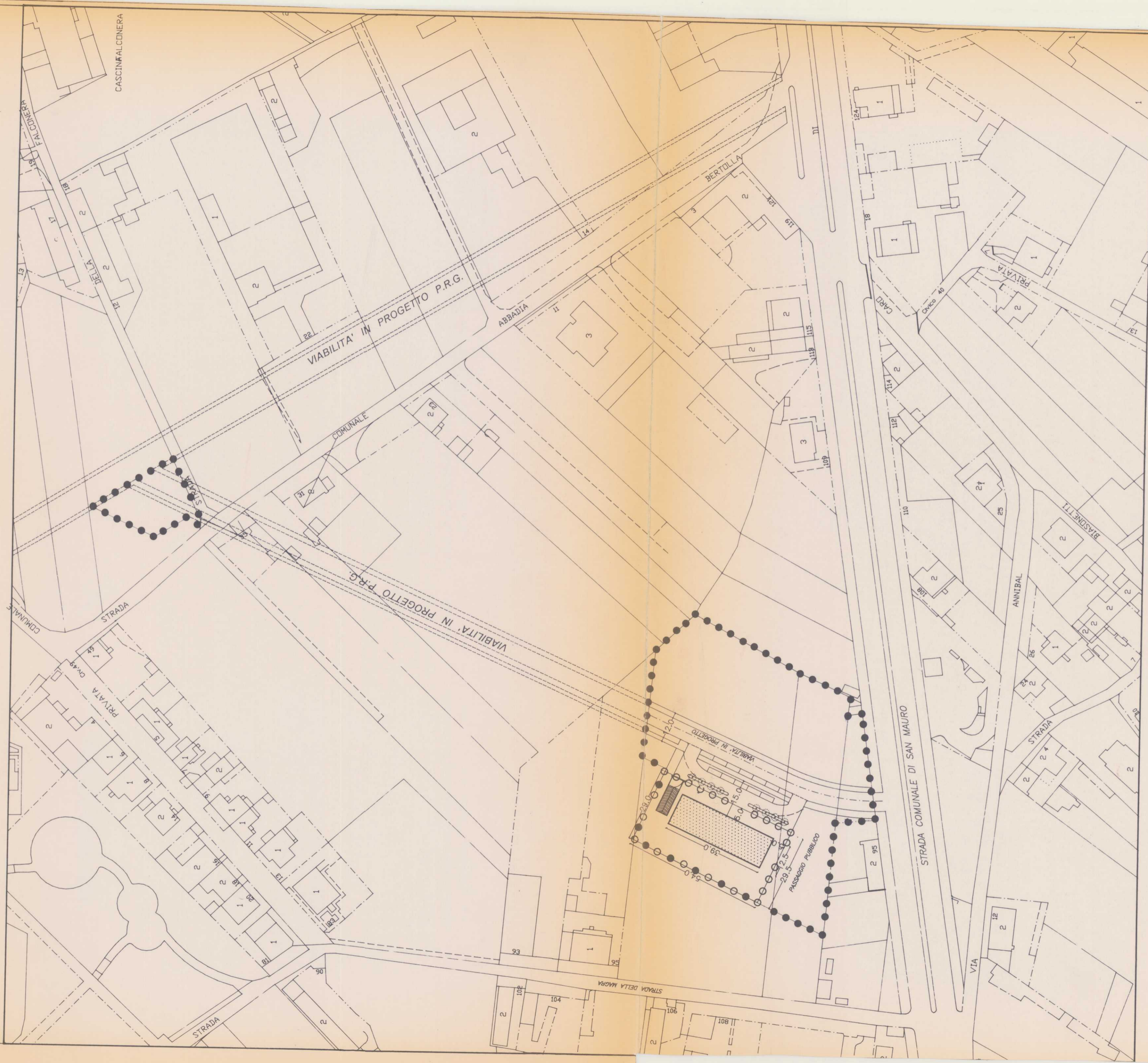
**PLANIMETRIA**  
STATO DIFATTO

-  AMBITI 6 d - 6 e
-  SUB AMBITO 1








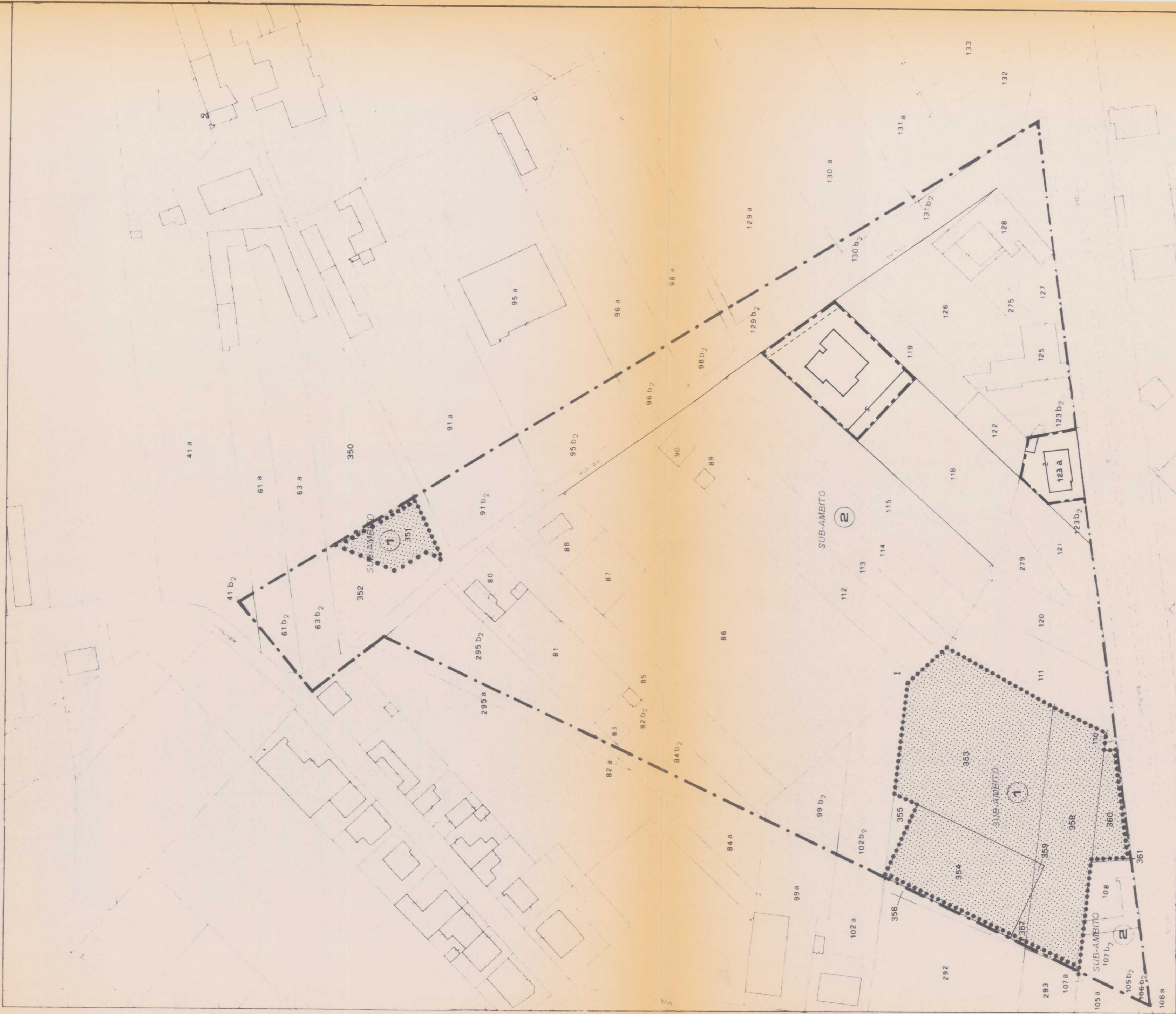
# PLANIMETRIA QUOTATA DI PROGETTO



SCALA 1:1000

-  PERIMETRO SUB-AMBITO 1
-  PERIMETRO AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO ( PRIVATA )
-  EDIFICIO IN PROGETTO ( 5 P.F.T. )

PLANIMETRIA CATASTALE  
INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA'



LEGENDA

	Ambiti 6d-6e
	Sub-ambito 1

Area di proprietà  
Nuova CO.CE.BI. s.r.l.  
PART. N° 351 , 353 , 354 , 357 , 358 , 359 , 360 .

**OPERE DI URBANIZZAZIONE  
PRIMARIE ESISTENTI**



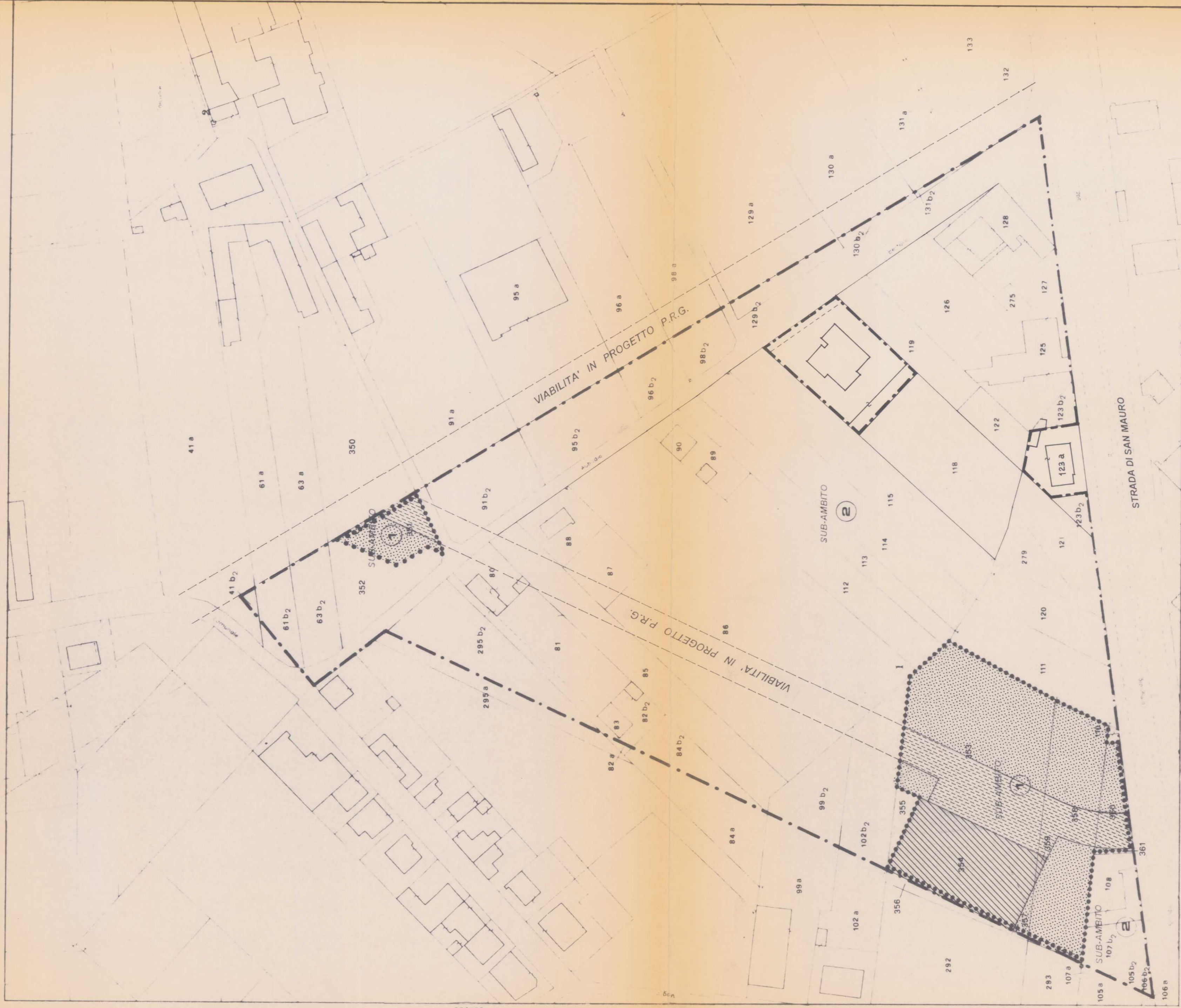
LEGENDA	
---	urbanizzazioni esistenti
---	Fognatura nera
- - -	Fognatura bianca
.....	Acquedotto municipale
●●●	SUB - AMBITO 1

SCALA 1:1000

# PLANIMETRIA

CON INDIVIDUAZIONE DESTINAZIONI AREE

FOGLIO 1091

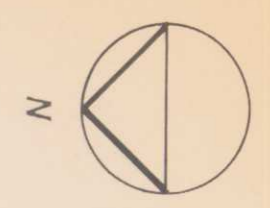


## LEGENDA

	Ambiti 6a-6e
	Sub-ambito 1

- Area di concentrazione dell'edificato
- Area in cessione per servizi pubblici
- Area per la viabilità

SCALA 1:1000



# PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO

SCALA 1:500

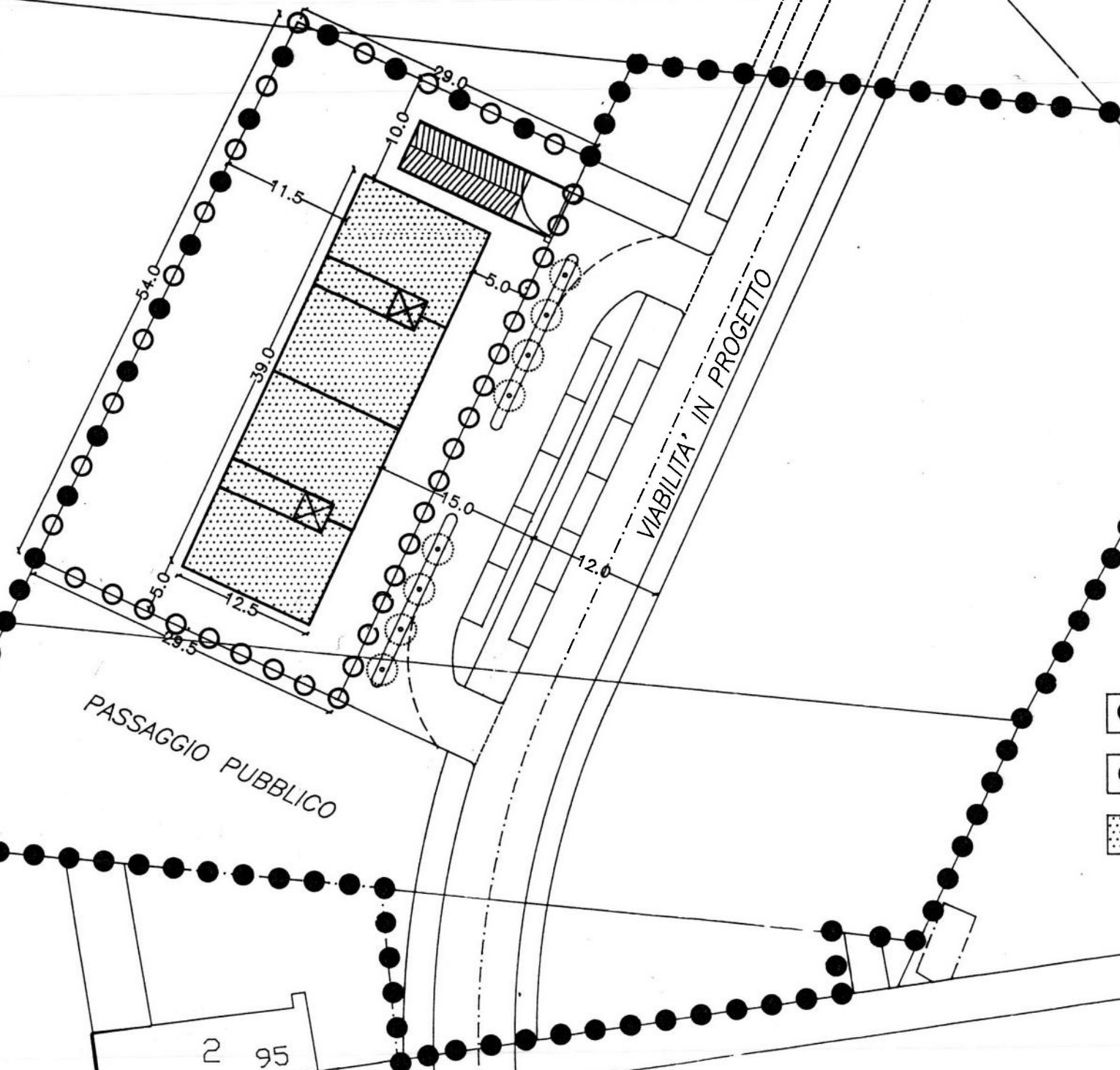
STRADA DELLA MAGRA

95

1

106

108





VIABILITA' IN PROGETTO

PASSAGGIO PUBBLICO

2 95

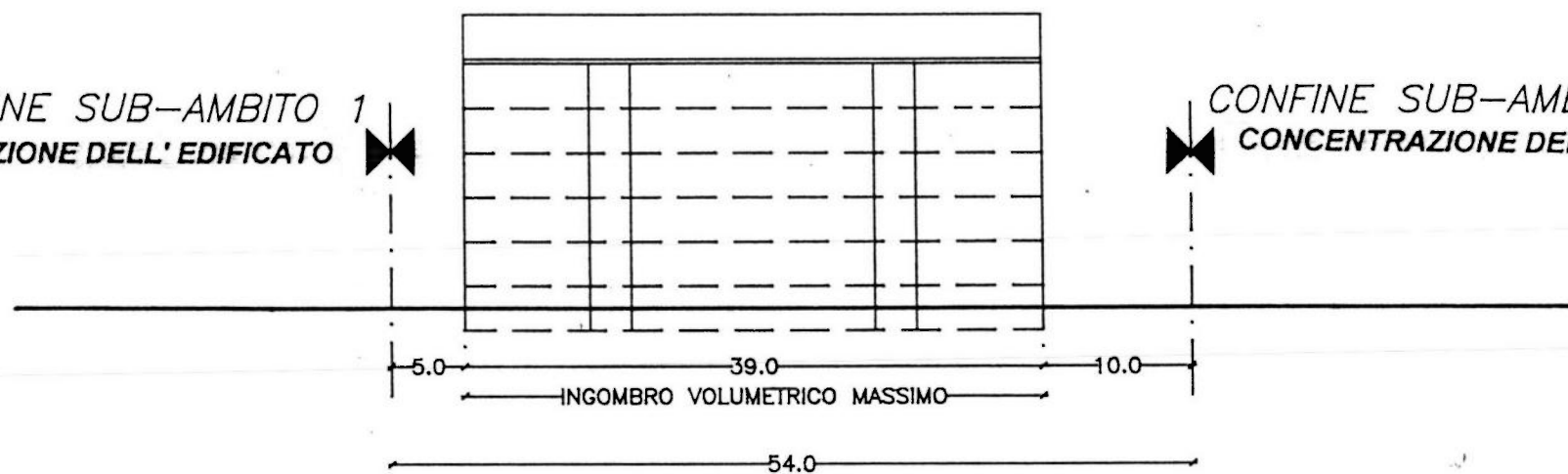
STRADA COMUNALE DI SAN MAURO

108

-  PERIMETRO SUB-AMBITO 1
-  PERIMETRO AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO ( PRIVATA )
-  EDIFICIO IN PROGETTO ( 5 P.F.T. )

CONFINE SUB-AMBITO 1  
CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO

CONFINE SUB-AMBITO 1  
CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO

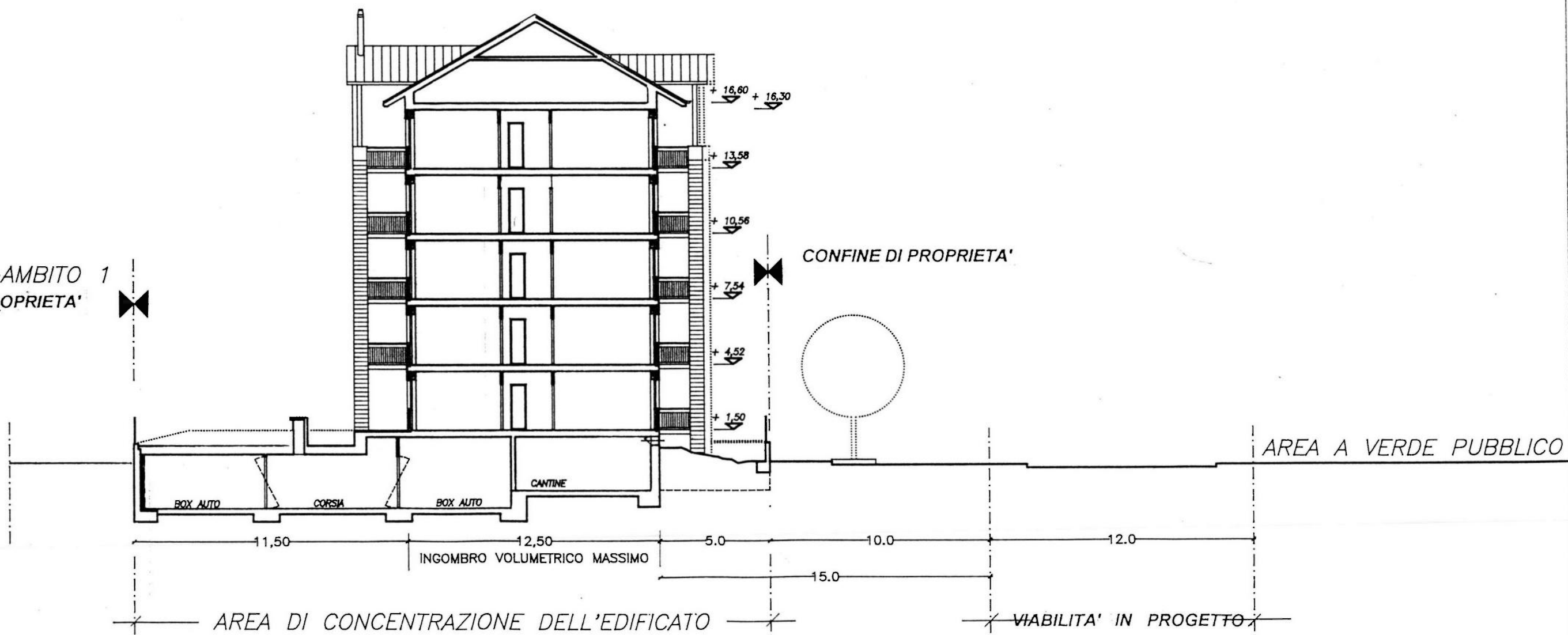


PROFILO VOLUMETRICO

SCALA 1:500

CONFINE SUB-AMBITO 1  
CONFINE DI PROPRIETA'

CONFINE DI PROPRIETA'

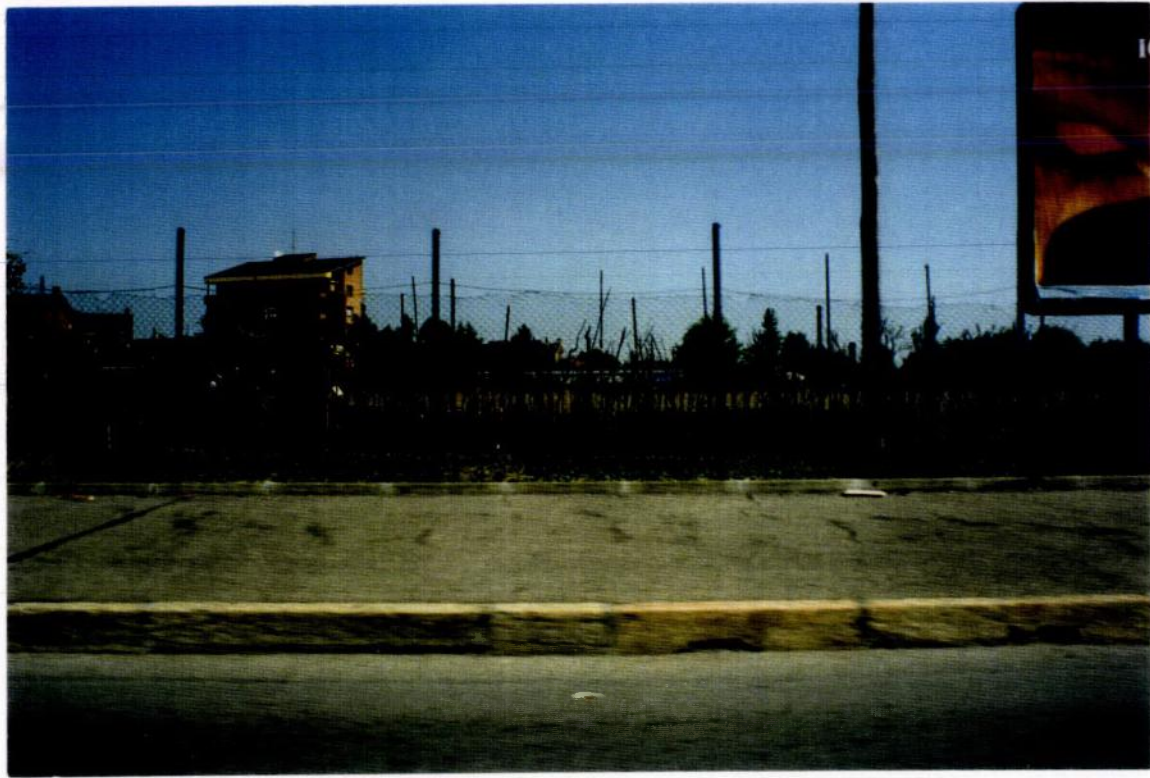


SEZIONE INDICATIVA TIPO A - A

SCALA 1:200



VISTA PROSPETTICA LATO STRADA



*VISTA AREA EDIFICABILE  
SUB-AMBITO 1  
DA STRADA SAN MAURO*

