

PARERE DI MASSIMA PdC IN DEROGA - art. 5 Lg. 106/2011
GIUGNO 2014

EFFEEMME
GRUPPO IMMOBILIARE
proponente

paarc
studio
www.paarc.it



studio
bossolono



Arch.
FABRIZIO
VALLERO
n° 4297



marco minari
architetto
progettista



Lo Stato di Fatto

L'area oggetto dell'istanza richiesta di Parere di Massima è compresa tra il Corso Brunelleschi, la via Vandalino, proprietà private residenziali/artigianali con edifici a 1/2 p.f.t. ed il confine del Centro Sportivo Comunale a Sud.

L'area recintata, con giacitura pianeggiante, è prevalentemente inediticata e in stato di degrado, con necessità di Riqualficazione Urbanistica, con presenza di una serra agricola con struttura metallica in volte a "botte" e copertura in policarbonato alveolare, ormai dismessa.

Il lungo fronte curvilineo verso il corso Brunelleschi si affaccia verso la corsia Est del Corso, che ha notevole banchina pedonale alberata separante le due corsie di marcia.

Oltre la via Vandalino, verso il Corso Peschiera, la banchina ospita quotidianamente il mercato rionale.

Il fronte edificato lungo il Corso Brunelleschi ha edifici alti (7-8 p.f.t.) edificati prevalentemente tra gli anni '60-'70, sia verso Ovest che, oltre la via Vandalino, verso Nord.

Verso Est i vincoli urbanistici del PRG hanno inibito la trasformazione delle Aree da trasformare per Servizi "8e-Trecate Ovest" e "9f-Trecate Est", in presenza di fabbricati prevalentemente artigianali a 1/2 p.f.t. di buon valore immobiliare e molto frazionati, con evidente carenza di motivazione economica alla loro demolizione/friconversione.

Il Vincolo a Verde Pubblico e Servizi caratterizza invece le aree del Centro Sportivo e dell'Ufficio Postale che perimetrano parte dell'area di Progetto verso Sud/Sud-Est.

La Situazione Urbanistica: lo Stato di Fatto e il Progetto

L'area di Progetto è l'unica area libera da fabbricati della A.T.S. 8e-Trecate Ovest, come già sopra evidenziato intrasformabile per evidenti motivi di "sostenibilità" economica; quindi di impossibile l'attuazione della stessa A.T.S. con le Regole e Norme di cui agli Articoli 7 e 20 delle NUEA del PRG.

Con riferimento ai disposti dell'Articolo 5 della Legge 106/2011, in considerazione degli assunti di cui sopra si propone di delocalizzare parte – circa 4.000 mq della SLP residuale della attivazione di Permesso di Costruire

in Deroga, ai sensi della stessa Legge, già presentato alla Città di Torino relativamente agli Immobili ricompresi nella A.T.S. 8i-Sant'Ambrogio, con Protocollo n°2013-15-23624

Il Proponente, in relazione ai disposti della Variante n° 160 al PRG, che non individua Addensamenti Commerciali sull'Area di Progetto, alle verifiche di Compatibilità Urbanistica e Commerciale con l'intorno ambientale, richiede di poter edificare, a seguito di specifica Convenzione, anche correlata alla Convenzione del P.D.C. in itinere già richiamati – un Supermercato Alimentare con tipologia M-SAM4, con Superficie di Vendita di 2.400 mq, con relativi Parcheggi e Standards Urbanistici, per circa 3.683 mq di SLP e 3.987 mq di Aree per Servizi Private Assoggettate ad uso Pubblico.

Il Progetto di Massima

Il Progetto prevede la localizzazione del Fabbricato a 1 p.f.t., con fronte longitudinale verso il Corso Brunelleschi, ove è posizionata l'area porticata di accesso pedonale.

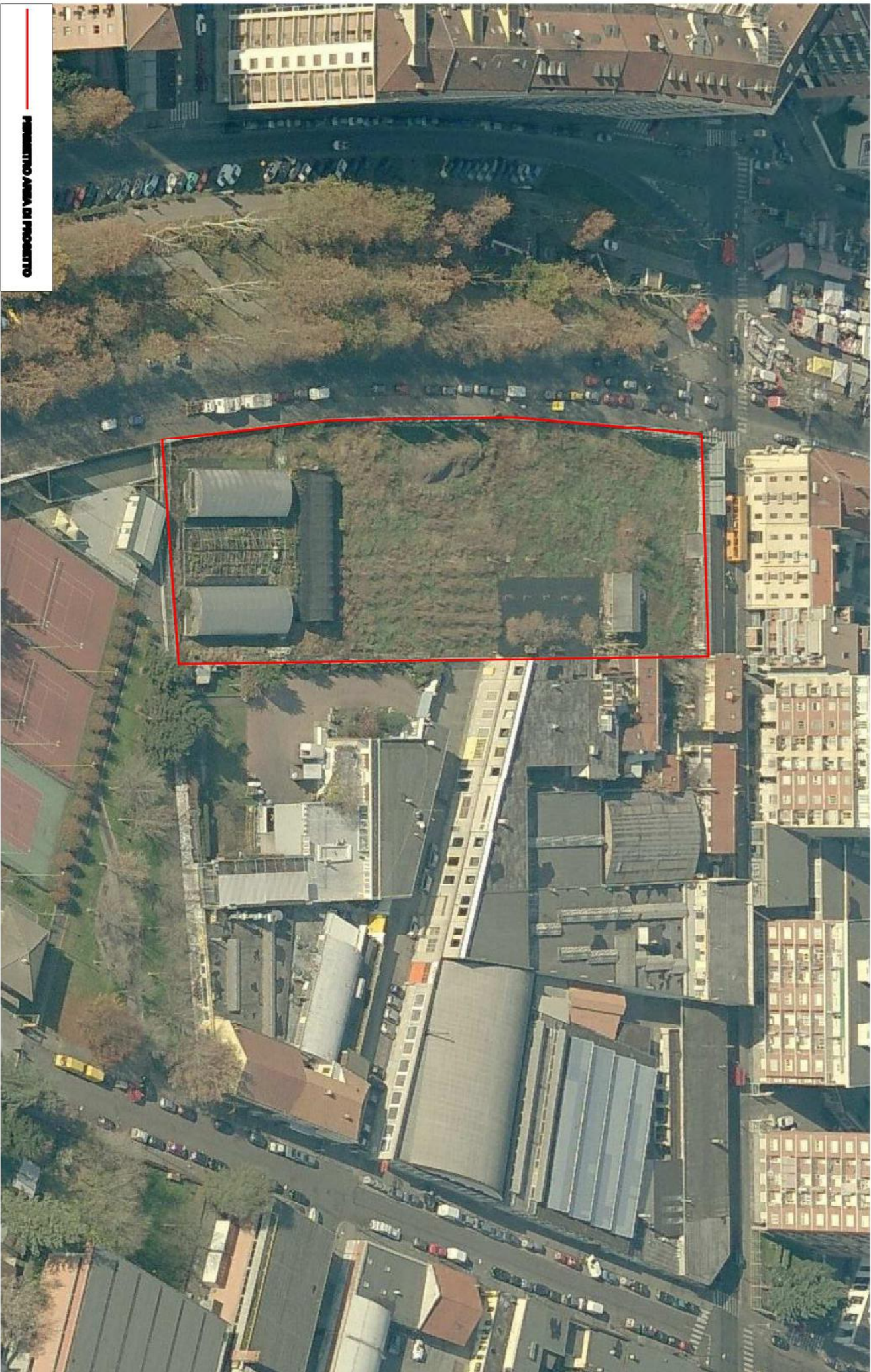
Il fabbricato si attesta sulla Via Vandalino, su cui gravita l'area di carico e scarico merci. Gli accessi viabili ai parcheggi a raso e al parcheggio interrato gravitano sul C.so Brunelleschi.

La restante area libera del Lotto è costituita dal Parcheggio a raso per circa 60 posti auto, con accesso al Parcheggio interrato per 184 posti auto, nonché aree a verde su terrapieno.

L'area libera si connette all'area comunale a Verde Pubblico e Servizi verso Est così come l'edificato si lega, verso Nord-Ovest, al tessuto Edilizio preesistente, sia verso la Via Vandalino ed il Corso Brunelleschi, sia verso l'edificato artigianale intrasformabile a 1/2 p.f.t. ricompreso nella A.T.S. 8e-Trecate Ovest.

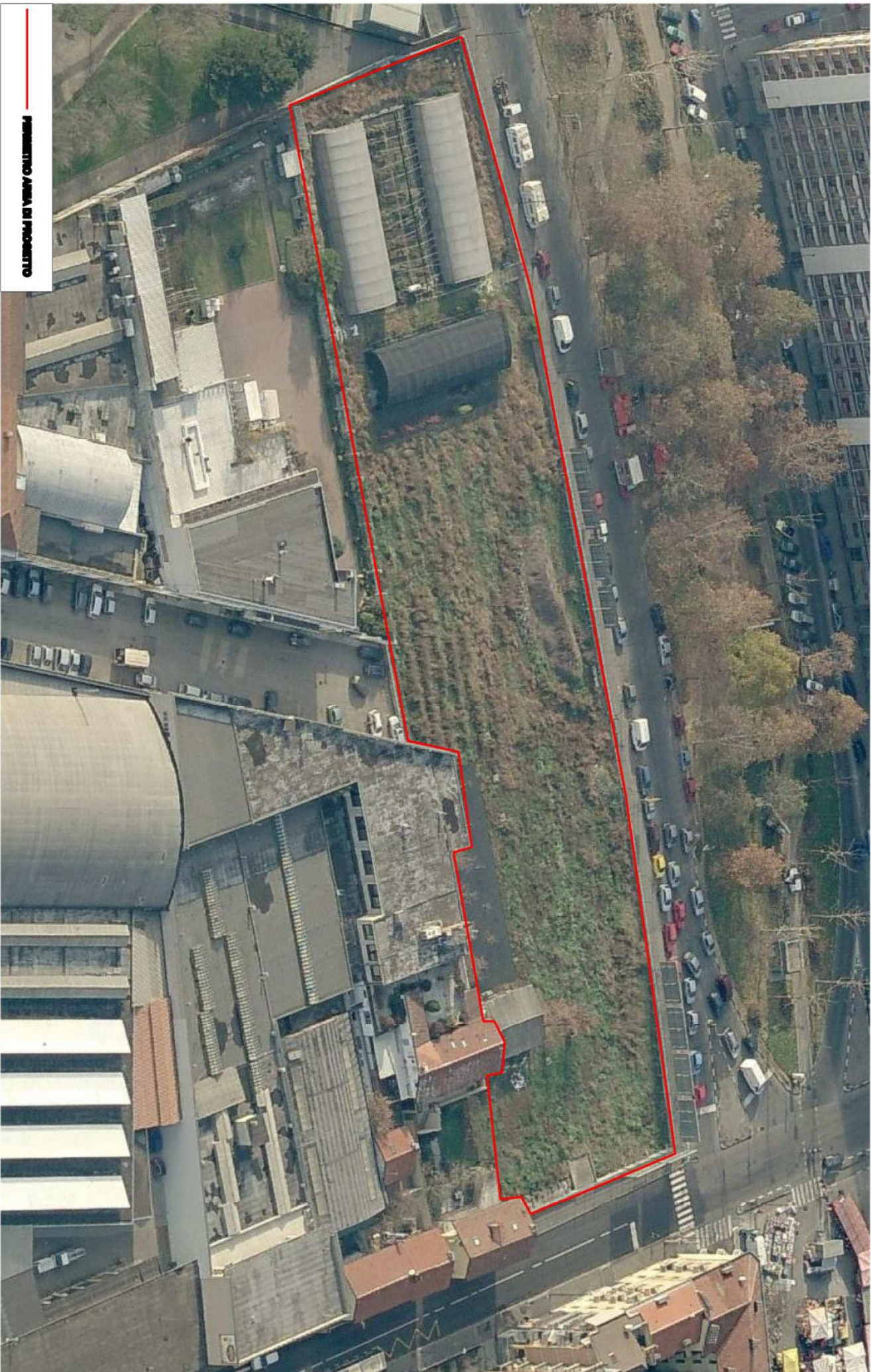


FOTO AEREA ZENITALE



PERMETTENDO AVERLA IN PROSPETTIVO

VISTA BRID EYE



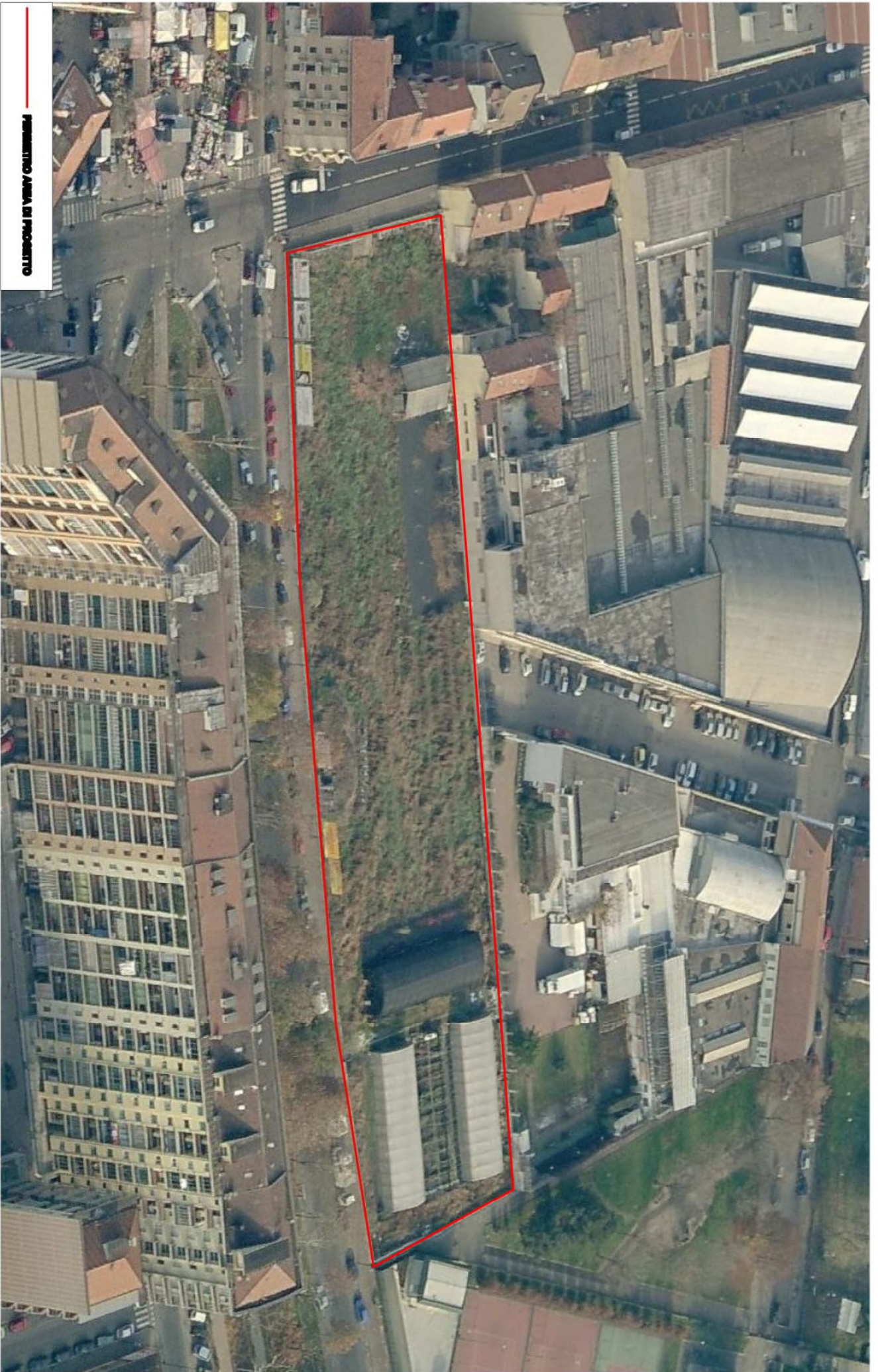
PERIMETRO AREA DI PROGETTO

VISTA BRID EYE



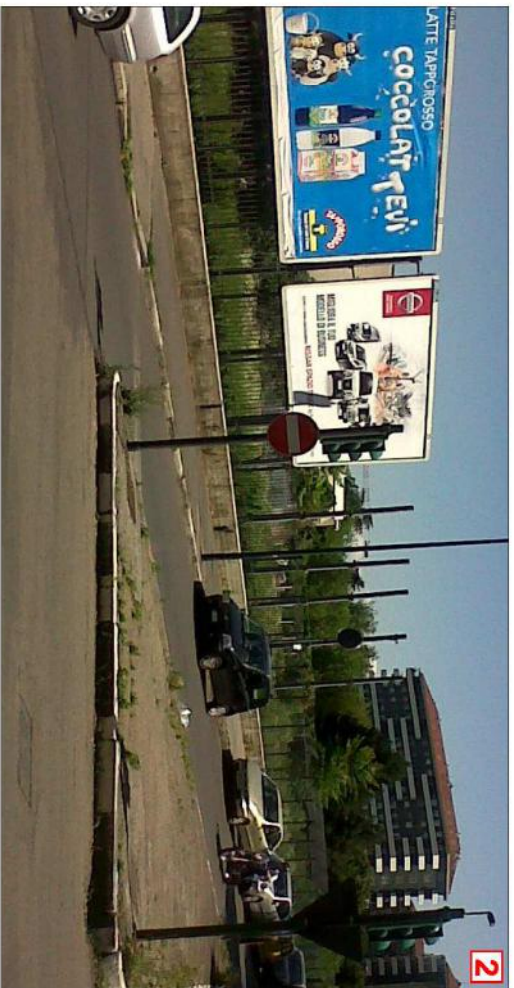
PERMETTENDO AVERLA IN PROSPETTIVO

VISTA BRID EYE



PERMETTENDO ABBINARE IL PROGETTO

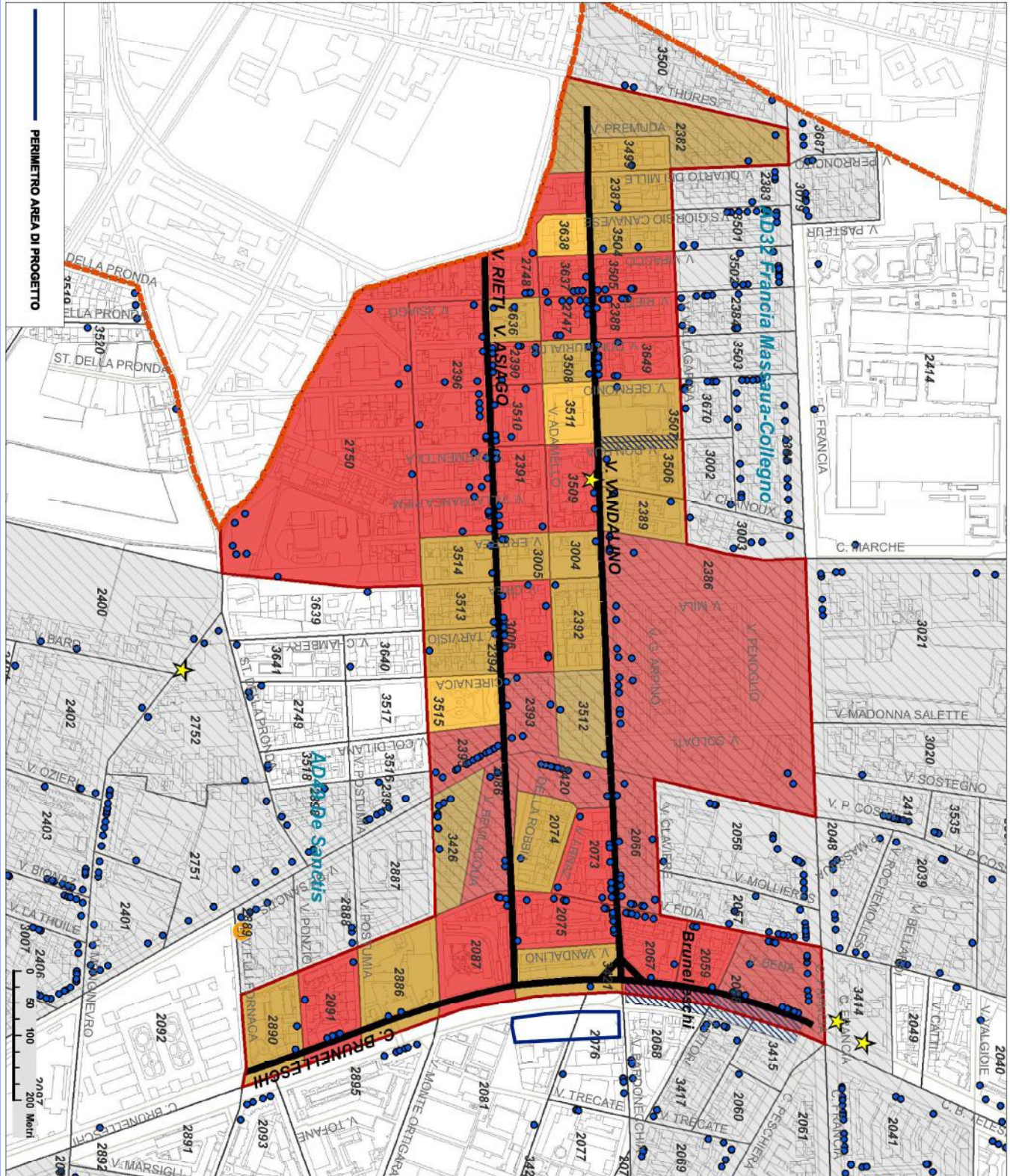
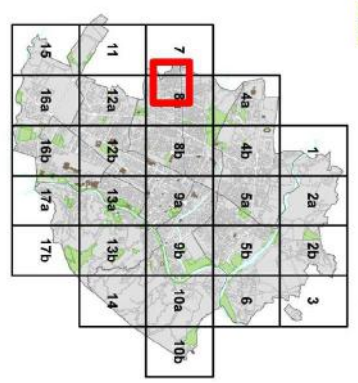
VISTA BRID EYE

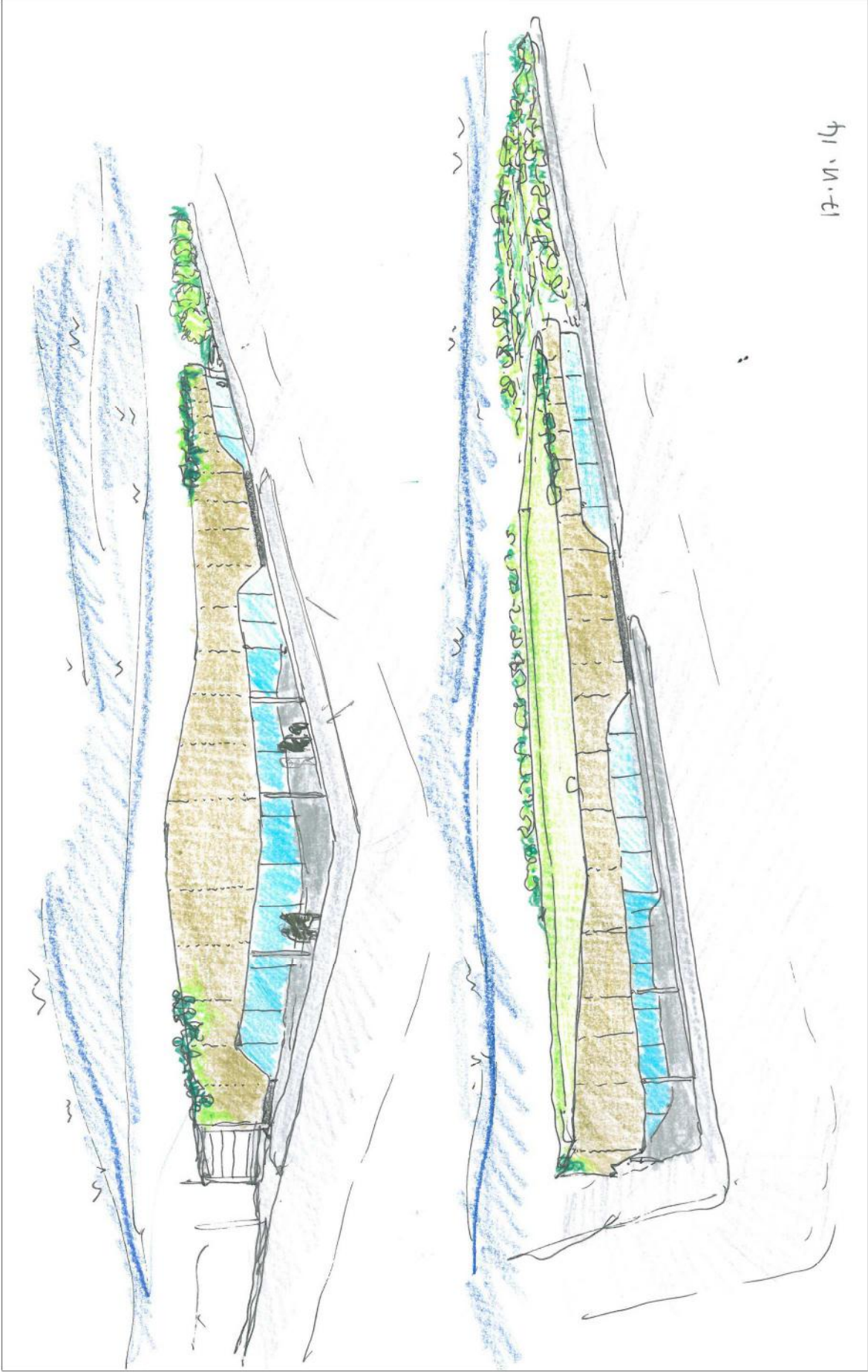


**Perimetrazione addensamenti
 AD52 - Vandalino Brunelleschi
 (A3 reticolare)**

Legenda

- Elementi di analisi**
- Asa strutturali dell'addensamento
 - Attività commerciale inferiori a 900mq
 - Attività commerciale superiori a 900mq
 - L1 in Addensamento
 - L1 non in Addensamento
 - Mercati
- Perimetrazione addensamento**
- Ambito di addensamento
 - Sezioni che rispettano i Criteri - tipo A (valore di appartenenza 100)
 - Sezioni che rispettano i Criteri - tipo B (valore di appartenenza 100)
 - Sezioni inserite nell'addensamento dopo verifica interventi (valore di appartenenza 69)
 - Sezioni inserite nell'addensamento dopo verifica interventi ma prive di esercizi commerciali (valore di appartenenza 33)
 - Sezioni incluse nell'addensamento nel margine 10% (valore di appartenenza 33)
 - Sezioni escluse dall'addensamento
 - Sezioni strutturalmente appartenenti all'addensamento ma che non soddisfanno i criteri
- Altri elementi di interesse**
- Ambiti addensamenti limitati
 - Zone Urbane Centrali Storiche da PRG vigente
 - Zone Urbane Storico-Ambientali da PRG vigente



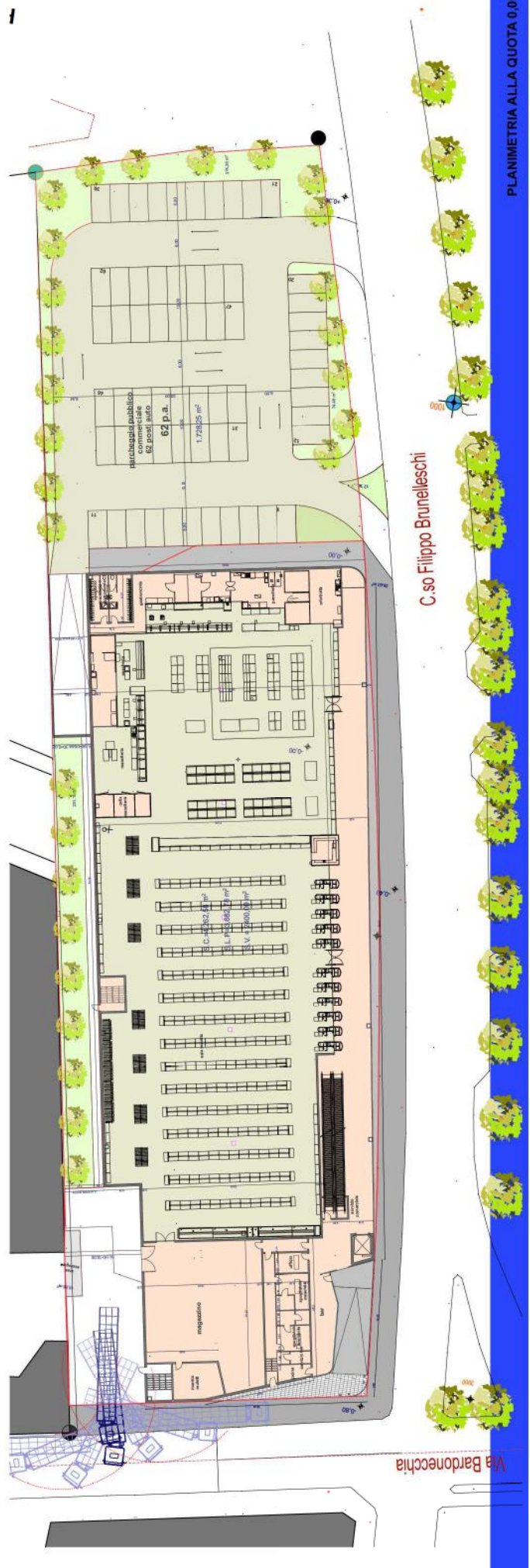


17.V.14



PLANIMETRIA ALLA QUOTA -3,50

SCALA 1/250

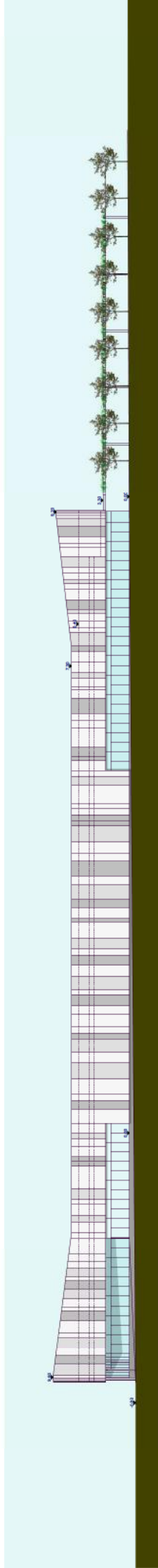


Via Bardonecchia

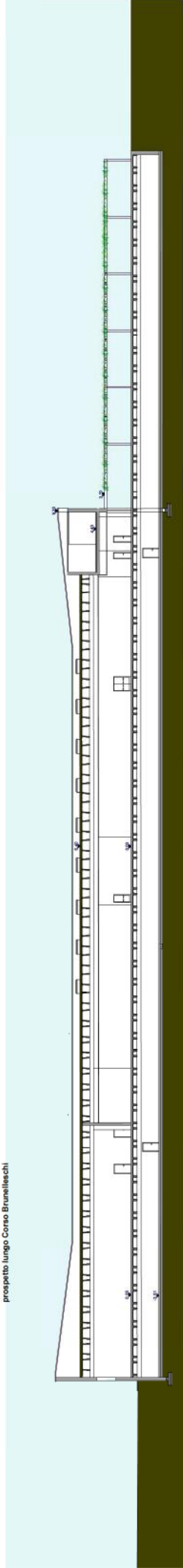
C.so Filippo Brunelleschi

PLANIMETRIA ALLA QUOTA 0,00

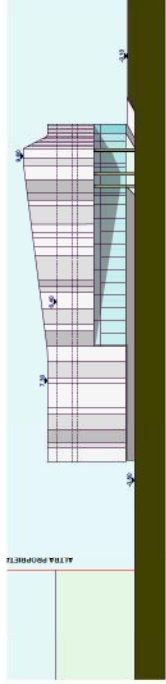
SCALA 1/250



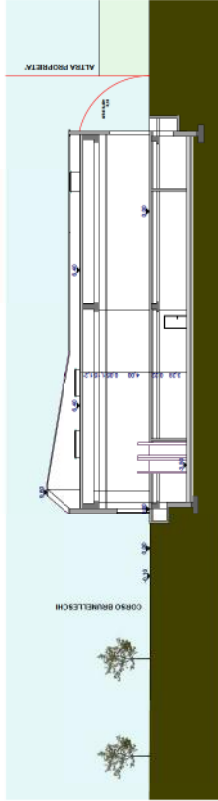
prospetto lungo Corso Brunelleschi



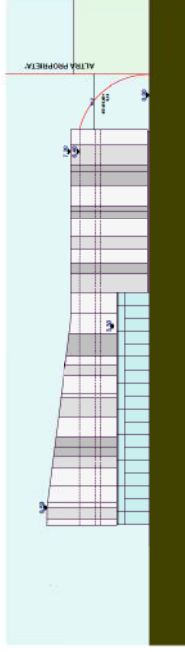
sezione longitudinale



prospetto via Bardonecchia



sezione trasversale



prospetto su parcheggio



VISTA PROSPETTICA

Valori di progetto	
superficie territoriale (rilievo)	6.640,00 mq.
superficie assoggettata per standard	3.987,00 mq.
Superficie copribile (STx 0,66)	4.382,40 mq.
Superficie coperta	4.278,00 mq.
Superficie libera = sup. territ. sup. coperta	2.362,00 mq.
Superficie lorda di pavimento	3.682,55 mq.

Verifica verde privato	
verde privato (20% superficie libera)	472,40 mq.
verde privato reperito in piena terra	579,00 mq.
	VERIFICATO

Verifica superficie coperta	
Superficie copribile (STx 0,66)	4.382,40 mq.
Superficie coperta	4.278,00 mq.
	VERIFICATO

Verifica deposito rifiuti	
superficie prevista (art. Regolamento edilizio)	18,41 mq.
superficie reperita	19,40 mq.
	VERIFICATO

Verifica parcheggio biciclette	
superficie prevista (art. 48 Regolamento edilizio)	36,83 mq.
superficie reperita	39,87 mq.
	VERIFICATO

Verifica superficie lorda di pavimento	
superficie prevista (art. Convenzione urbanistica)	3.800,00 mq.
superficie reperita	3.683,00 mq.
	VERIFICATO

Valori di progetto	
SLP M-SAMA	3.682,55 mq.
Sup. Vendita	2.400,00 mq.
Superficie coperta	4.278,00 mq.
Volume (Slp x h)	3.682 x 4,50 16.569,00 mc.

Parcheggi richiesti da Normativa	
• Variante 160: 140+0,15 X SV-1800	230 N° posti auto 28 mq/posto auto
	6.440,00 mq.
• L. 122/89: (10% Volume)	
• 100% SLP/L.R. 56/77	
	1.656,90 mq.
	3.682,55 mq.

Parcheggi in progetto	
Sup. parcheggio in progetto (pubblico+privato)	6.828,00 mq.
Verifica rispetto al valore maggiore	6.828,00 mq. > 6.440,00 mq.
	VERIFICATO
Sup. parcheggio pubblico in progetto interrato	2.298,00 mq.
Sup. parcheggio pubblico in progetto terreno	1.728,00 mq.
Verifica sup. parcheggio pubblico >50% Sup. variante 160	3.986,00 mq. > 3.220,00 mq.
Verifica sup. parcheggio pubblico > 100% SLP	3.986,00 mq. > 3.682,55 mc.
Verifica L.122/89	2.841,00 mq. > 1.656,90 mc.
	VERIFICATO

Posti auto in progetto	
N° Posti auto in progetto (pubblici+privati)	244
Verifica N° Posti auto da V.160	244 > 230
	VERIFICATO
N° Posti auto pubblici in progetto	143
Verifica N° Posti auto pubblici in progetto > 50% N° posti auto V. 160	143 > 116
	VERIFICATO
Sup. Posti auto pubblici in progetto	143
Verifica N° Posti auto pubblici x 60x26 +83x28 mq < Progetto	mq. < 3.986,00
	VERIFICATO
Sup. Posti auto privati in progetto	101
Verifica N° Posti auto pubblici x 28 mq < Progetto	2.828,00 mq. < 2.842,00 mc.
	VERIFICATO
Sup. Posti auto pubblici + privati in progetto	244
Verifica N° Posti auto pubblici x 28 mq < Progetto	6.712,00 mq. < 6.828,00 mc.
	VERIFICATO