

**MARIO VAY
FRANCESCO MALAVENDA
ARCHITETTI**
Piazza Vittorio Veneto, 14
10123 TORINO

COMUNE DI TORINO

**AMBITO 9.21 RIVOIRA
STUDIO UNITARIO D' AMBITO**

I PROGETTISTI :



Mario Vay



Francesco Malavenda

LA PROPRIETA' :

RIVOIRA S.p.A.
L'AMMINISTRATORE DELEGATO
(Dr. Ing. Franco [scrittura])

[firma]

RIVOIRA S.p.A.
IL DIRETT. AMM.VO e FINANZ.
(Dr. L. Goveani)

[firma]

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

ARRIVO

Prot N° 926-X-9-801

Data 30/07/97

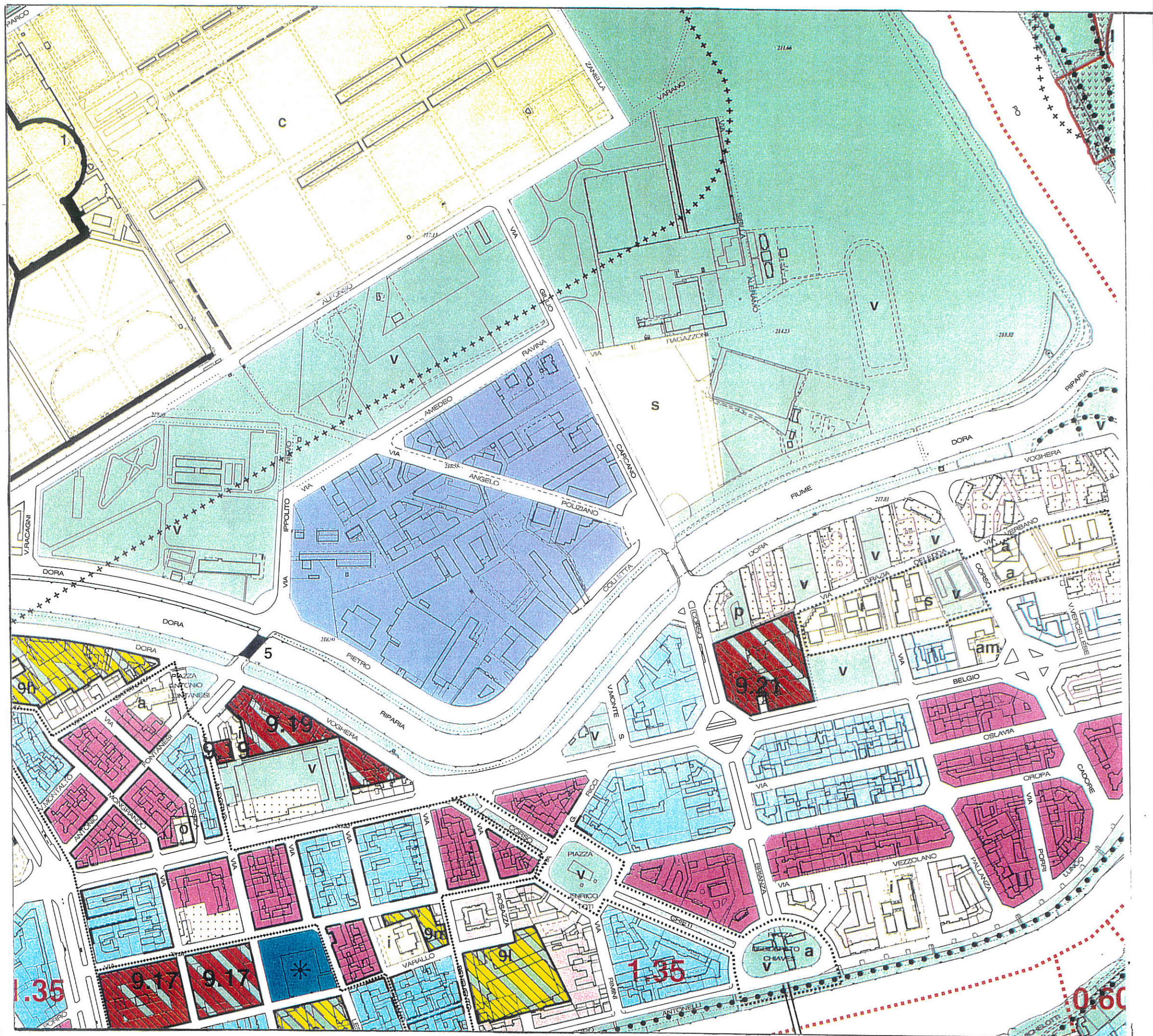
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
VISTA AEROFOTOGRAMMETRICA DELLA ZONA



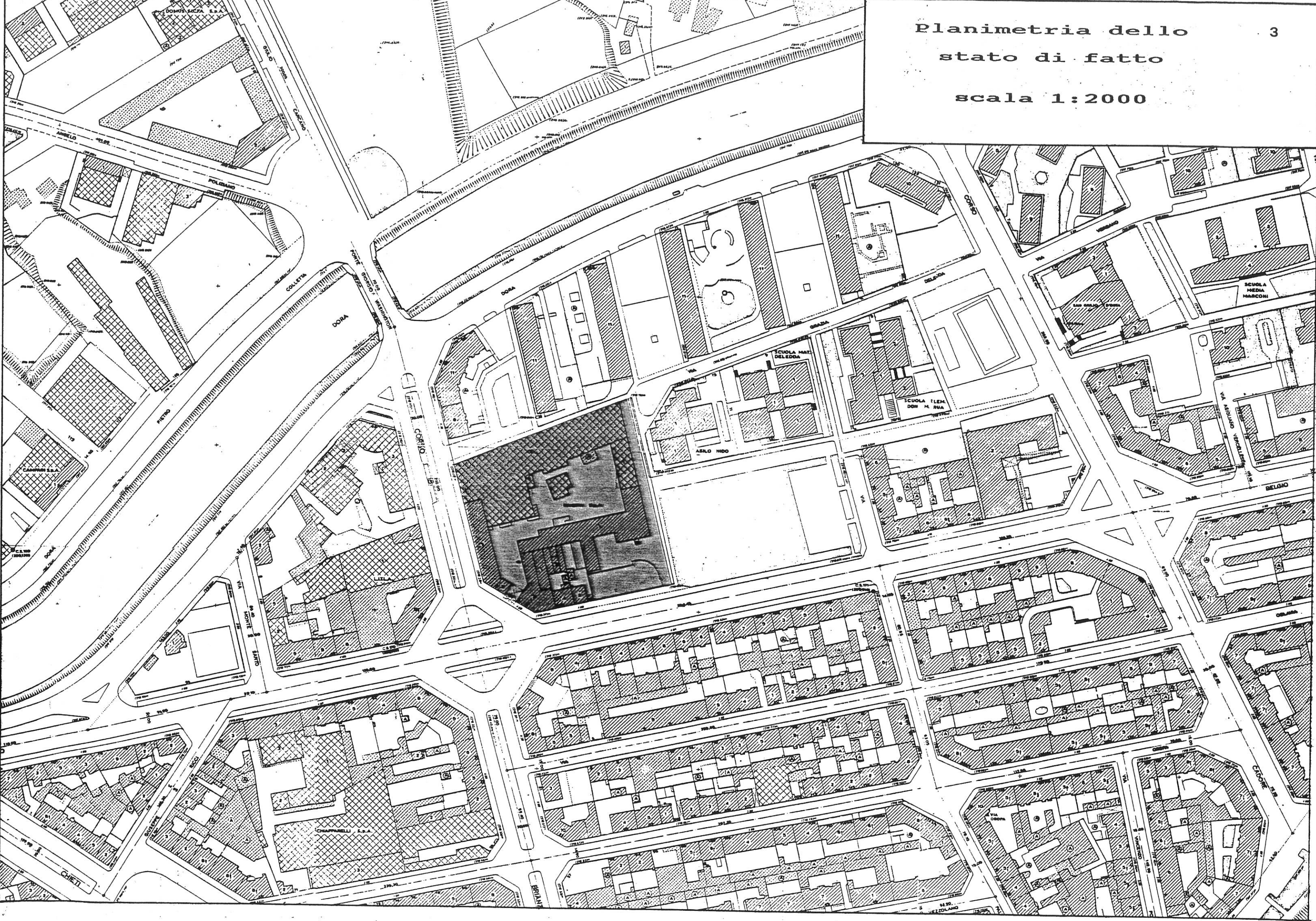
Planimetria

PRGC

scala 1:5000

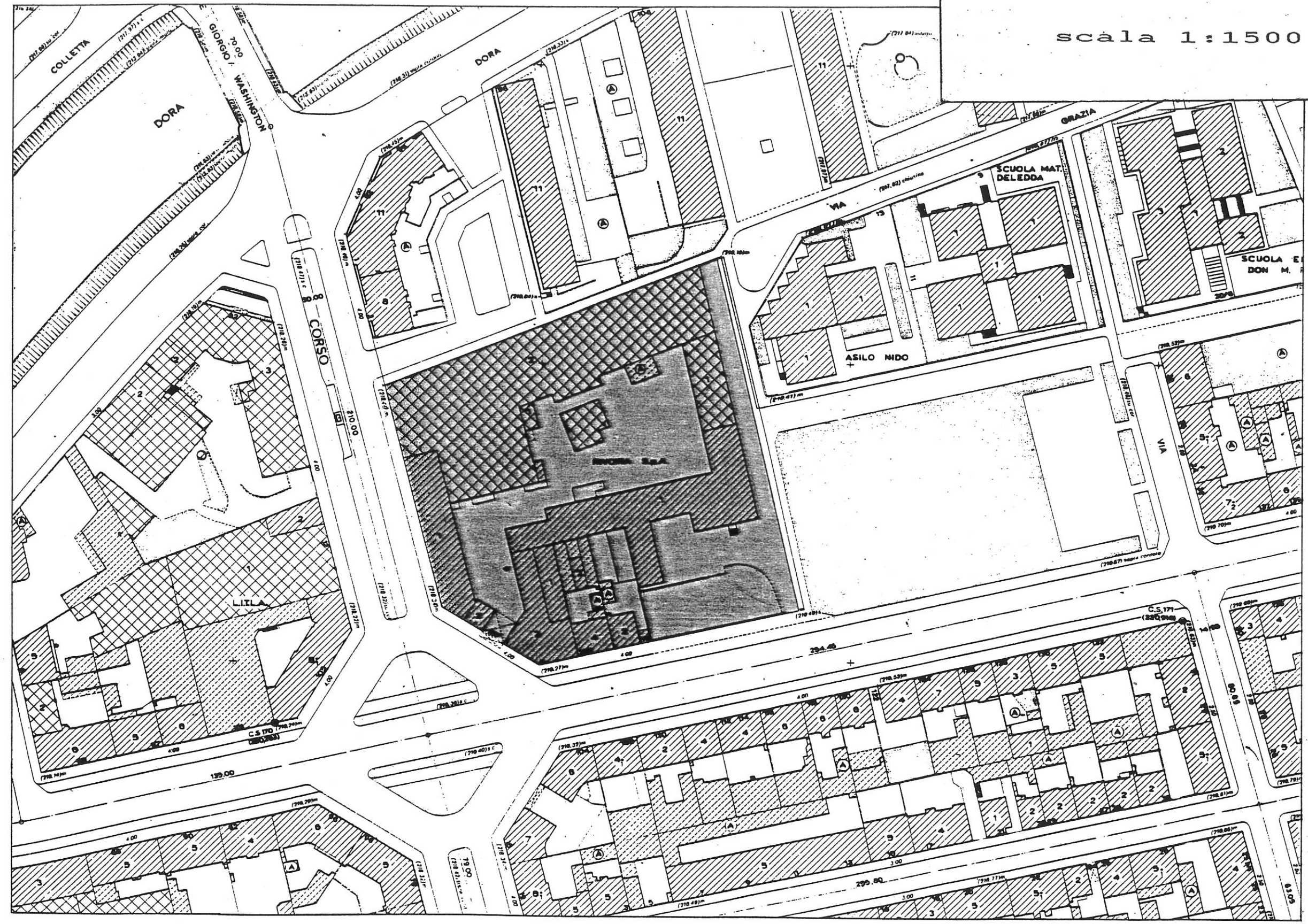


Planimetria dello
stato di fatto
scala 1:2000



Planimetria dello stato di fatto

scala 1:1500



Planimetria catastale
stato attuale
scala 1:1000
Individuazione delle
proprietà

**MAPPALI RICOMPRESI
NELL'INTERVENTO**

Foglio 1.254
n° 3-4-13-5
9-10-11-12

Lungo

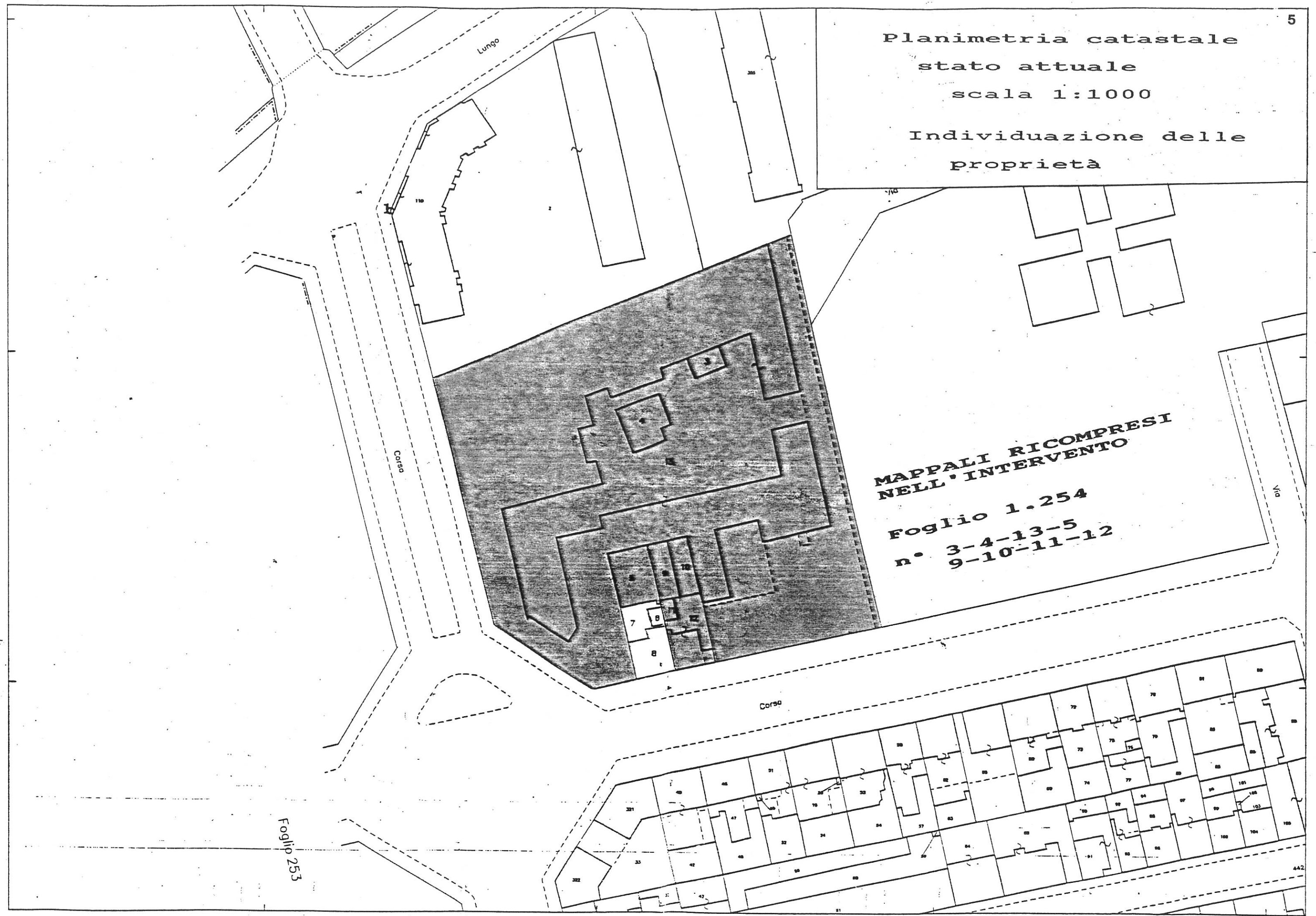
Corso

Corso

Via

Foglio 253

442

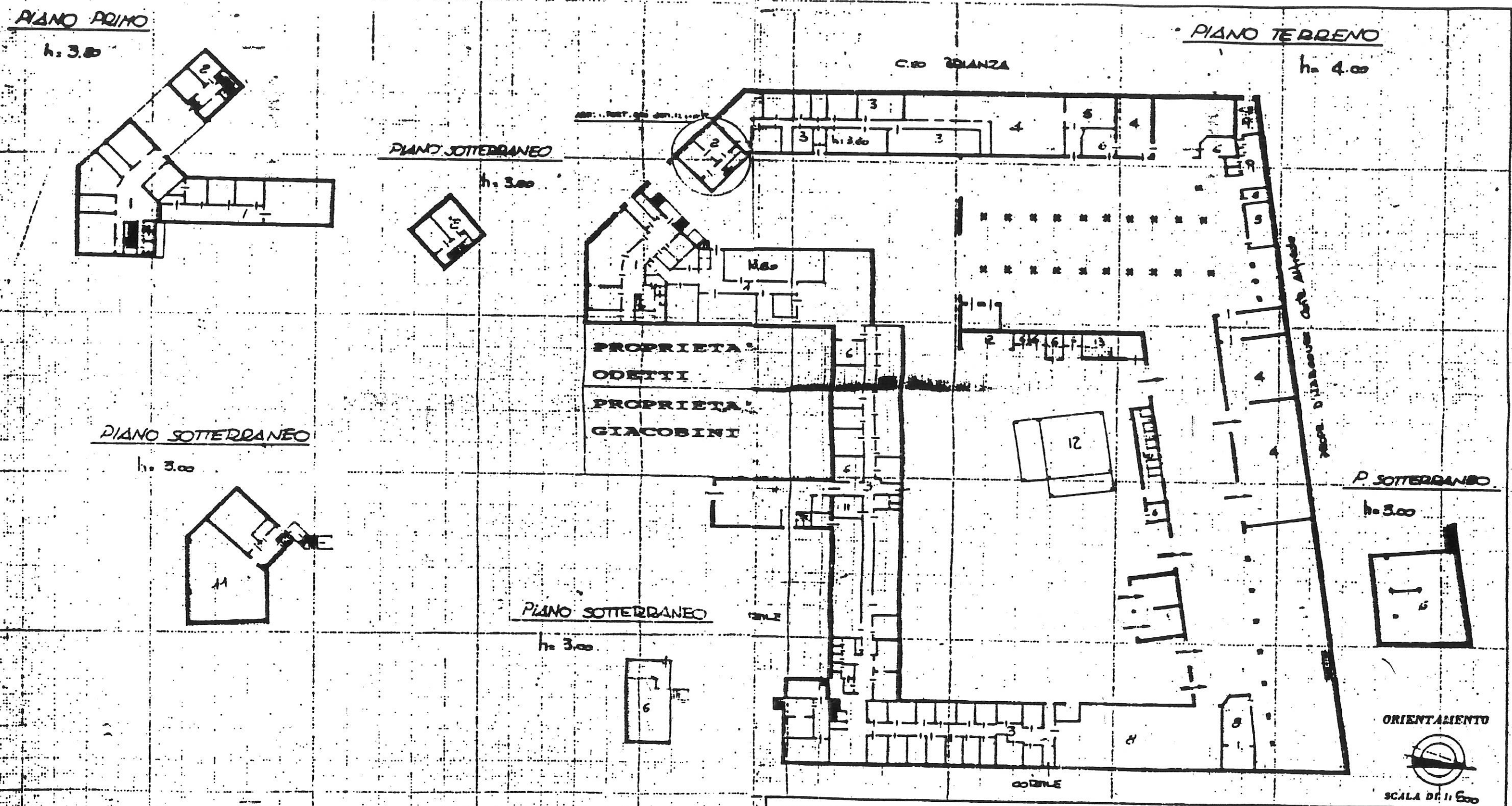




PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE
EDIFICI ESISTENTI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TORINO Via C.so BELGIO N° 107
Ditta - "DIVOIRA", S.p.a. - con sede in Torino C.so Belgio n° 107-
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Compilata dall'Architetto
Francesco MALAVENTA
Iscritto all'Albo degli Architetti
della Provincia di TORINO
DATA
Firma: *Francesco Malaventa*

SCHEDA PARAMETRICHE DI CONFRONTO

SCHEDA NORMATIVA	
AMBITO 9.21 - RIVOIRA	
- INDICE TERRITORIALE:	0,7
- SLP PER DESTINAZIONI D'USO: A. Residenza: B. Attività di servizio alle persone ed alle imprese:	min. 80% max. 20%
- AREE MINIME PER SERVIZI: - FABBISOGNO INTERNO: A. Residenza: B. Attività di servizio alle persone ed alle imprese:	25 mq/ab 80% SLP
- SERVIZI PER LA CITTA':	min 10% ST
- ALLINEAMENTO: C.so Belgio e C.so Brianza seguendo lo smusso dell'angolo tra i due corsi, in conformità agli altri tre angoli che determinano lo slargo stradale.	
- PRESCRIZIONI PER LA CONCESSIONE CONVENZIONATA: realizzazione di isolato trapezoidale con cortina edilizia continua; porzione di cortina edilizia posta in corrispondenza allo smusso dello slargo stradale, più alta rispetto al restante sviluppo di facciata lungo C.so Belgio e C.so Brianza.	
- NUMERO MAX. DI PIANI:	n° 6
- TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi.	
- STIMA DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE DELL'AMBITO (ST):	mq 12.030
- STIMA DELLA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO GENERATA DALL'AMBITO (SLP):	mq 8.421

SCHEDA DI PROGETTO	
AMBITO 9.21 - RIVOIRA	
- INDICE TERRITORIALE:	0,7
- SLP PER DESTINAZIONI D'USO: A. Residenza (min. 80%) B. Attività di servizio alle persone ed alle imprese (max. 20%)	mq 7587,24 mq 944,36
- AREE PER SERVIZI: ABITANTI INSEDIABILI (SLP/34) (mq 7587,24 : 34)	ab. 223,15
- FABBISOGNO INTERNO (25 mq/ab) A. - da cedere (ab 223,15 x 18 mq/ab) - da assoggettare (ab 223,15 x 7 mq/ab) B. - da cedere per attività di servizio alle persone ed alle imprese (80% SLP) 80% mq 944,36	mq 4016,70 mq 1562,05 mq 755,49
- SERVIZI PER LA CITTA' (10% ST) 10% mq 12.188	mq 1218,80
- ALLINEAMENTO: C.so Belgio e C.so Brianza seguendo lo smusso dell'angolo tra i due corsi, in conformità agli altri tre angoli che determinano lo slargo stradale.	
- PROGETTO PER CONCESSIONE CONVENZIONATA: realizzazione di isolato trapezoidale con cortina edilizia continua; porzione di cortina edilizia posta in corrispondenza allo smusso dello slargo stradale, più alta rispetto al restante sviluppo di facciata lungo C.so Belgio e C.so Brianza.	
- NUMERO MAX. DI PIANI:	n° 6
- TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi.	
- SUPERFICIE TERRITORIALE DELL'AMBITO (ST):	mq 12.030
- SUPERFICIE CATASTALE DELL'AMBITO:	mq 12.188
- SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO GENERATA DALL'AMBITO (SLP) (secondo i valori catastali)	mq 8.531,60

MARIO VAY
FRANCESCO MALAVENDA
ARCHITETTI
Piazza Vittorio Veneto, 14
10123 TORINO

SCHEDE PARAMETRICHE
SUDDIVISE PER AMBITO

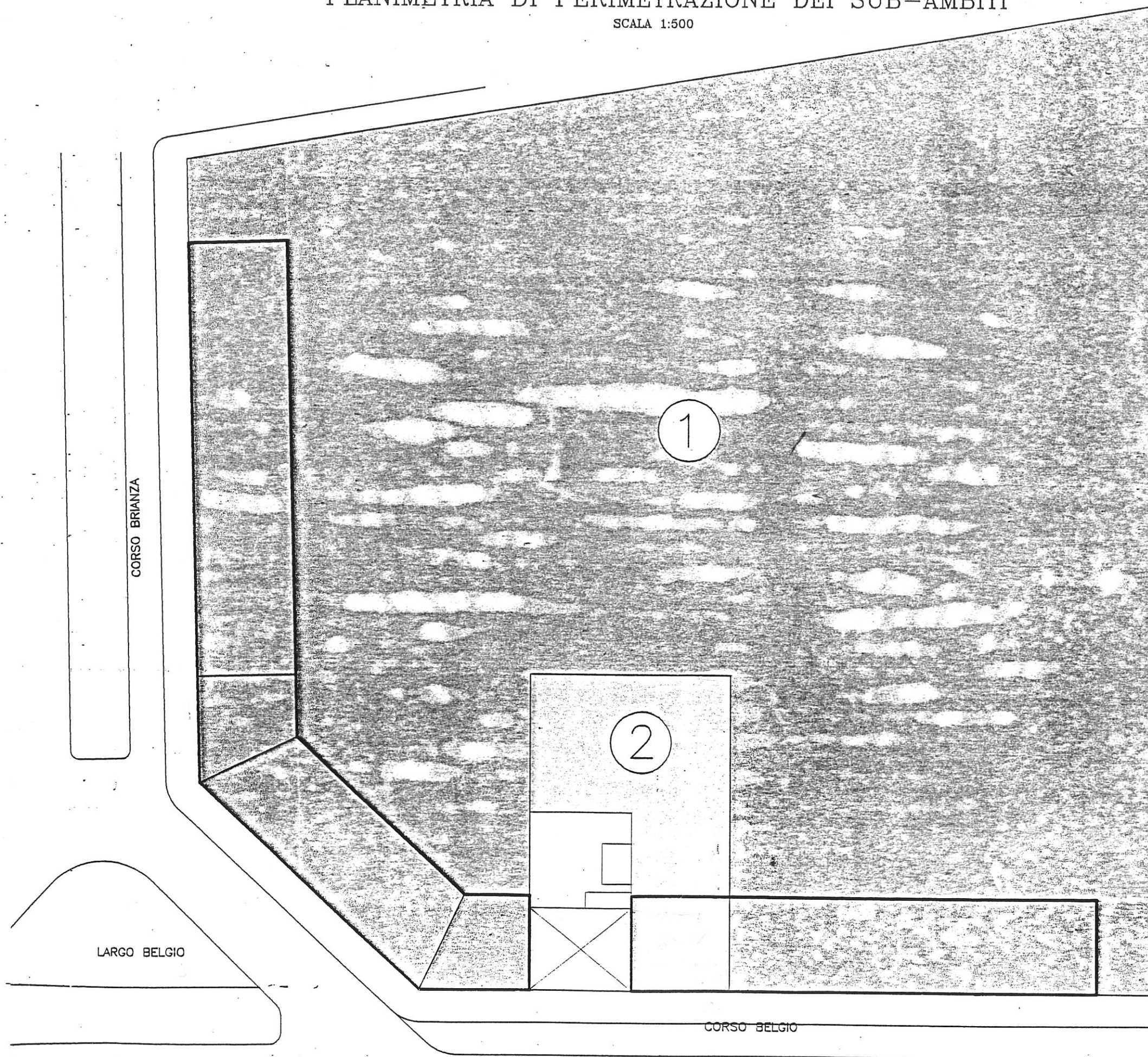
SCHEDA DI PROGETTO - AMBITO 9.21 RIVOIRA	
SUB-AMBITO 1	
- INDICE TERRITORIALE:	0,7
- SLP PER DESTINAZIONI D'USO: A. Residenza (min. 80%) B. Attività di servizio alle persone ed alle imprese (max. 20%)	mq 7209,80 mq 850,00
- AREE PER SERVIZI: ABITANTI INSEDIABILI (SLP/34) (mq 7209,80 : 34)	ab. 212,05
- FABBISOGNO INTERNO (25 mq/ab) A. - da cedere (ab 212,05 x 18 mq/ab) - da assoggettare (ab 212,05 x 7 mq/ab) B. - da cedere per attività di servizio alle persone ed alle imprese (80% SLP) 80% mq 850,00	mq 3816,90 mq 1484,35 mq 680,00
- SERVIZI PER LA CITTA' (10% ST) 10% mq 11.514	mq 1151,40
- ALLINEAMENTO: C.so Belgio e C.so Brianza seguendo lo smusso dell'angolo tra i due corsi, in conformità agli altri tre angoli che determinano lo slargo stradale.	
- NUMERO MAX. DI PIANI:	n° 6
- TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi.	
- SUPERFICIE CATASTALE DELL'AMBITO:	mq 11.514
- SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO GENERATA DALL'AMBITO (SLP) (secondo i valori catastali)	mq 8.059,80
- AREE CEDUTE E ASSERVITE REGOLAMENTARI (art. 21 L.U.R.) - AREE CEDUTE E ASSERVITE SECONDO PROGETTO - ECCEDENZIA DI SERVIZI A FAVORE DEL SUB 2	mq 7.132,65 mq 7.563,64 mq 430,99

SCHEDA DI PROGETTO - AMBITO 9.21 RIVOIRA	
SUB-AMBITO 2	
- INDICE TERRITORIALE:	0,7
- SLP PER DESTINAZIONI D'USO: A. Residenza (min. 80%) B. Attività di servizio alle persone ed alle imprese (max. 20%)	mq 377,44 mq 94,36
- AREE PER SERVIZI: ABITANTI INSEDIABILI (SLP/34) (mq 377,44 : 34)	ab. 11,10
- FABBISOGNO INTERNO (25 mq/ab) A. - da cedere (ab 11,10 x 18 mq/ab) - da assoggettare (ab 11,10 x 7 mq/ab) B. - da cedere per attività di servizio alle persone ed alle imprese (80% SLP) 80% mq 94,36	mq 199,80 mq 77,70 mq 75,49
- SERVIZI PER LA CITTA' (10% ST) 10% mq 674	mq 67,40
- NUMERO MAX. DI PIANI:	n° 6
- TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi.	
- SUPERFICIE CATASTALE DELL'AMBITO:	mq 674
- SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO GENERATA DALL'AMBITO (SLP) (secondo i valori catastali)	mq 471,80
- AREE CEDUTE E ASSERVITE REGOLAMENTARI (art. 21 L.U.R.) - AREE CEDUTE E ASSERVITE SECONDO PROGETTO mq 430,99 (sub 1) + mq 15	mq 420,39 mq 445,99

MARIO VAY
FRANCESCO MALAVENDA
ARCHITETTI
Piazza Vittorio Veneto, 14
10123 TORINO

PLANIMETRIA DI PERIMETRAZIONE DEI SUB-AMBITI

SCALA 1:500



① SUB-AMBITO 1

② SUB-AMBITO 2

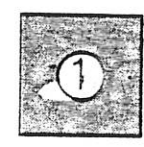
□ FUORI AMBITO

MARIO VAY
FRANCESCO MALAVENDA
ARCHITETTI
Piazza Vittorio Veneto, 14
10123 TORINO

PLANIVOLUMETRICO - VISTA FRONTALE SCHEMATICA CON L'INDIVIDUAZIONE DEL SUB-AMBITO 1 E SUB-AMBITO 2

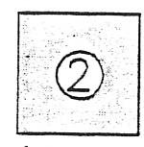
SCALA 1:500

MARIO VAY
 FRANCESCO MALAVENDA
 ARCHITETTI
 Piazza Vittorio Veneto, 14
 10123 TORINO



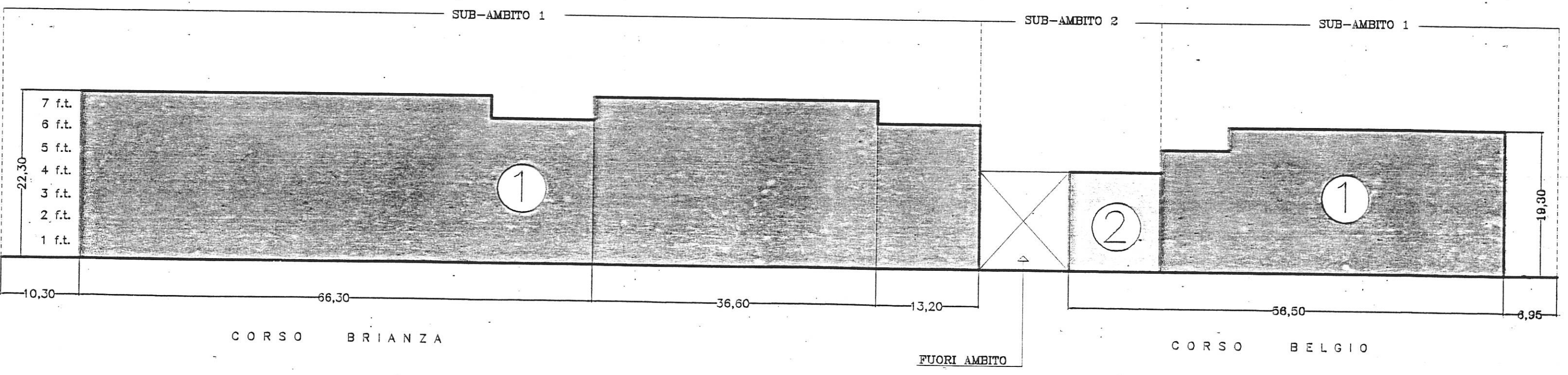
SUB-AMBITO 1

SLP RESIDENZIALE IN PROGETTO MQ 7209,80
 SLP PER ATTIVITA' DI SERVIZIO ALLE PERSONE ED IMPRESE MQ 850,00

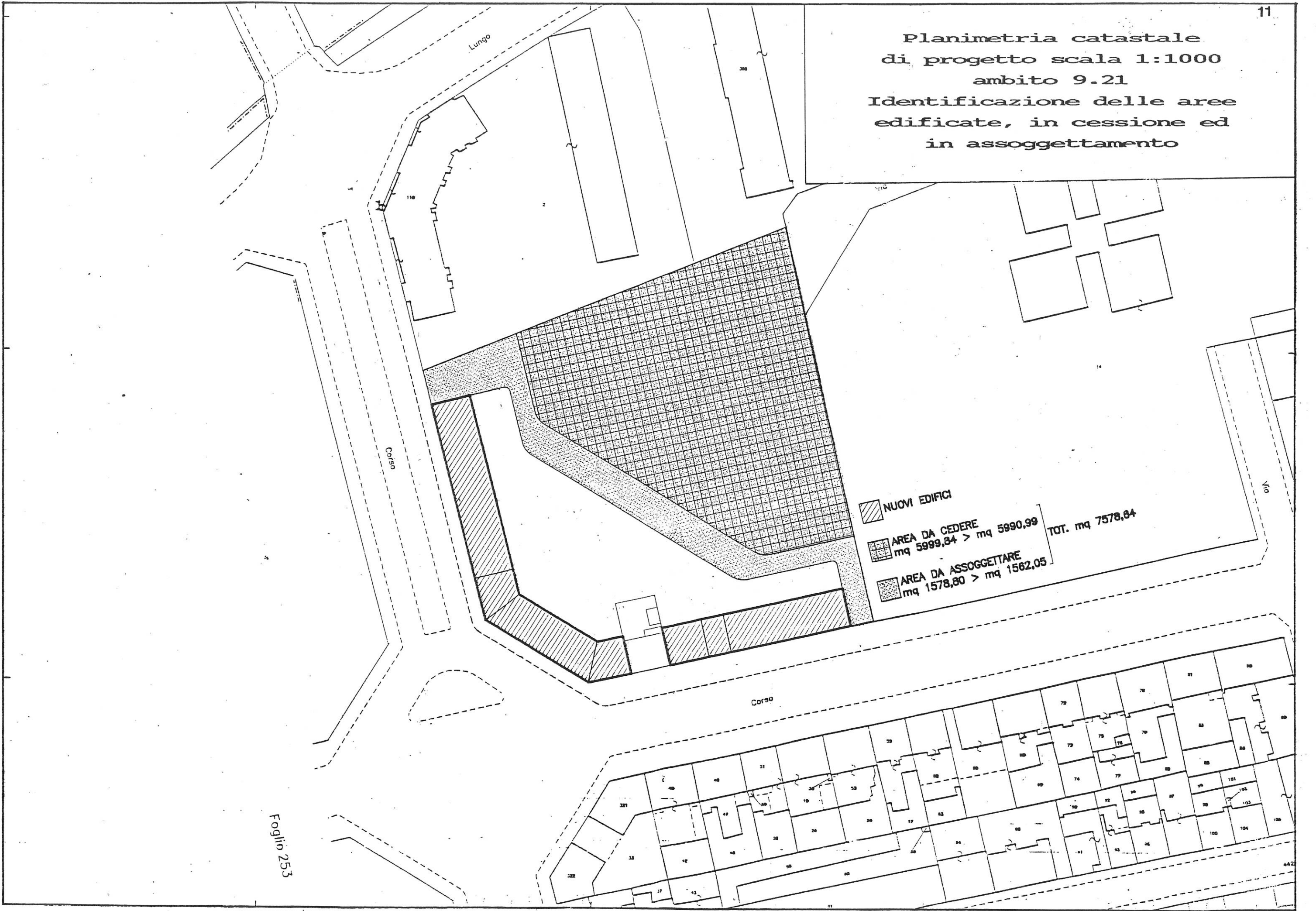


SUB-AMBITO 2

SLP RESIDENZIALE IN PROGETTO MQ 377,44
 SLP PER ATTIVITA' DI SERVIZIO ALLE PERSONE ED IMPRESE MQ 94,36






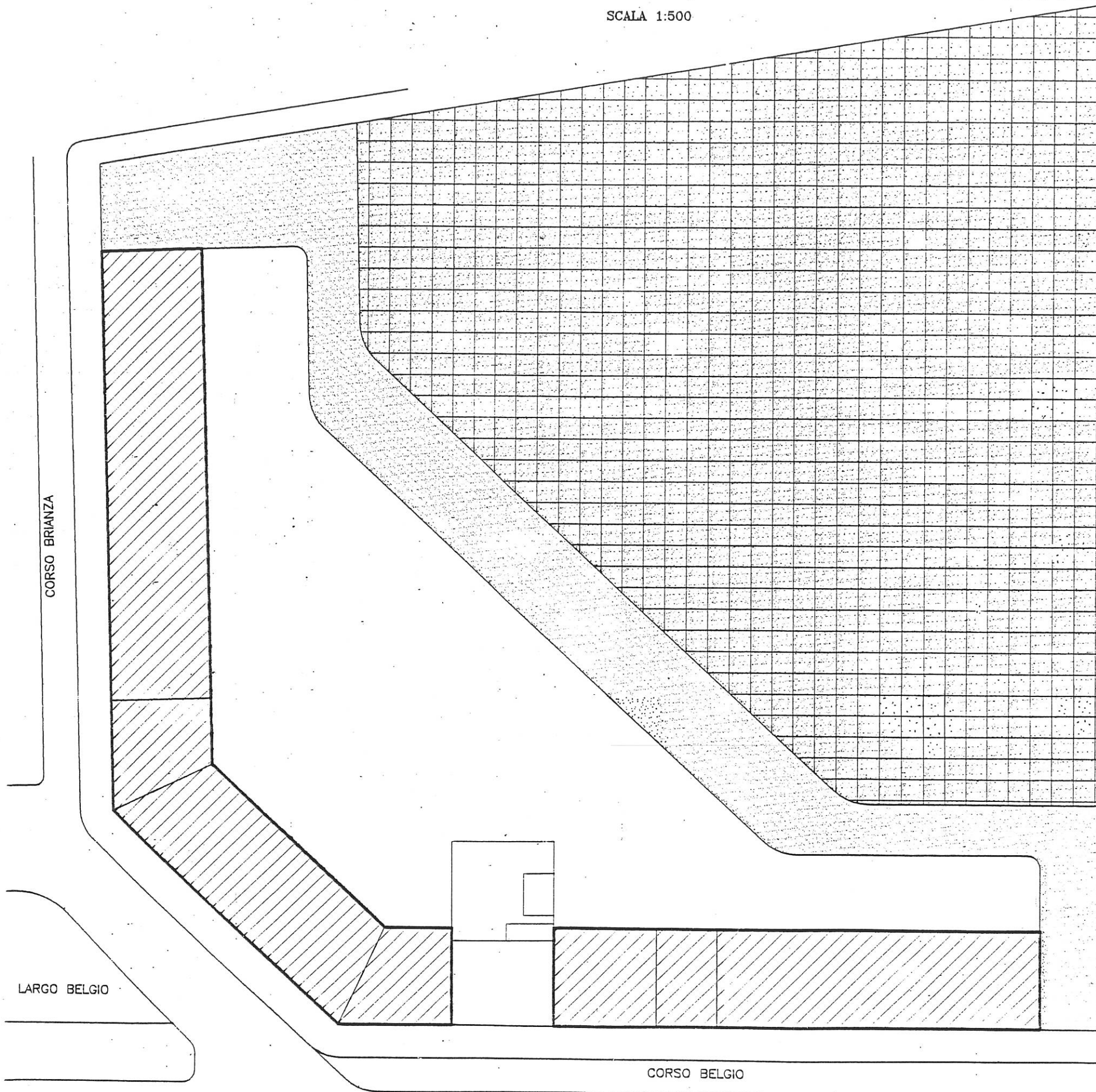
Planimetria catastale
di progetto scala 1:1000
ambito 9.21
Identificazione delle aree
edificate, in cessione ed
in assoggettamento



Foglio 253

SCALA 1:500

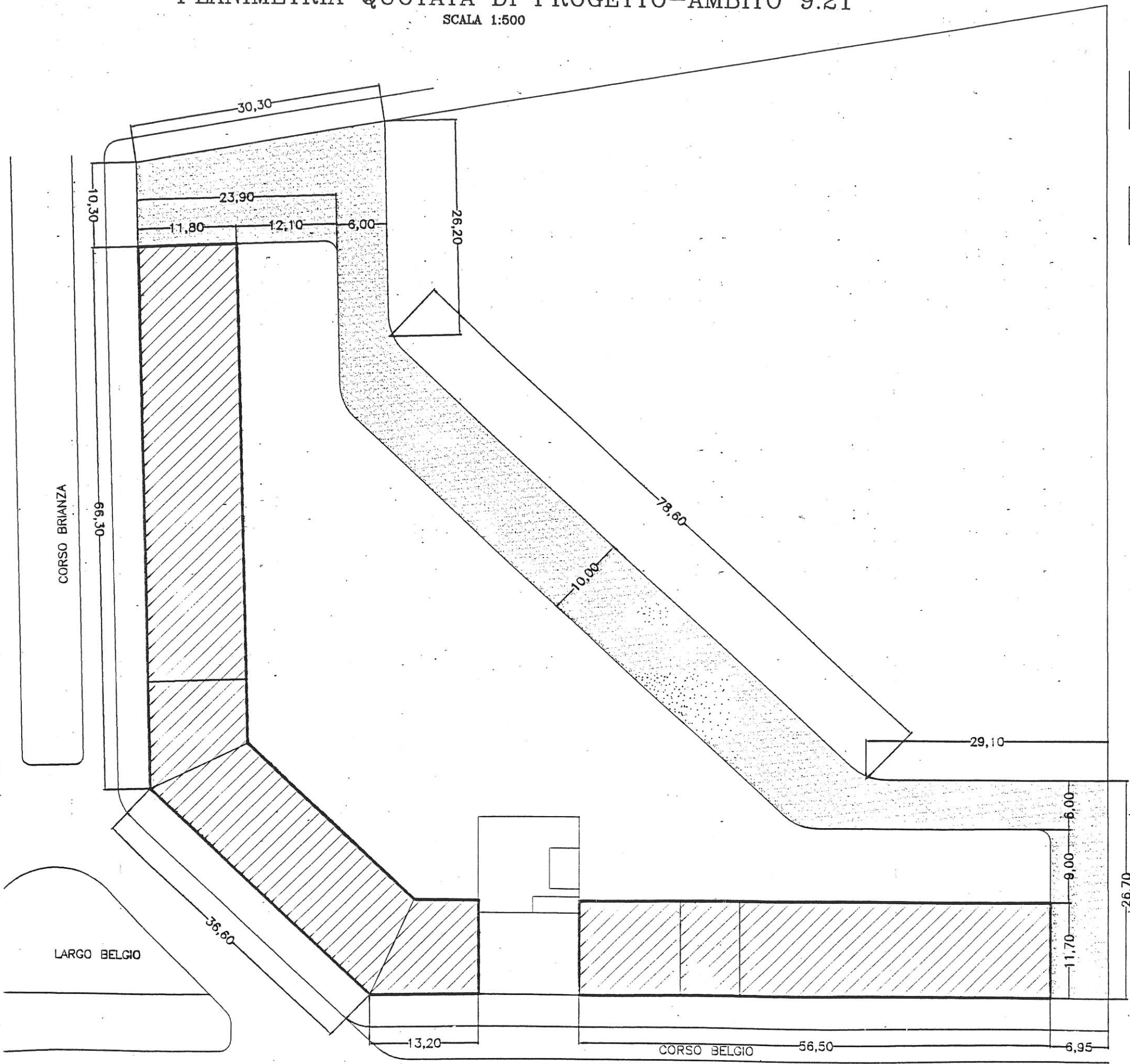
-  NUOVI EDIFICI
-  AREA DA CEDERE
mq 5999,84 > mq 5990,99
-  AREA DA ASSOGGETTARE
mq 1578,80 > mq 1562,05

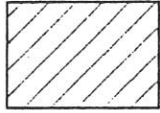


MARIO VAY
FRANCESCO MALAVENDA
ARCHITETTI
Piazza Vittorio Veneto, 14
10123 TORINO

PLANIMETRIA QUOTATA DI PROGETTO-AMBITO 9.21

SCALA 1:500

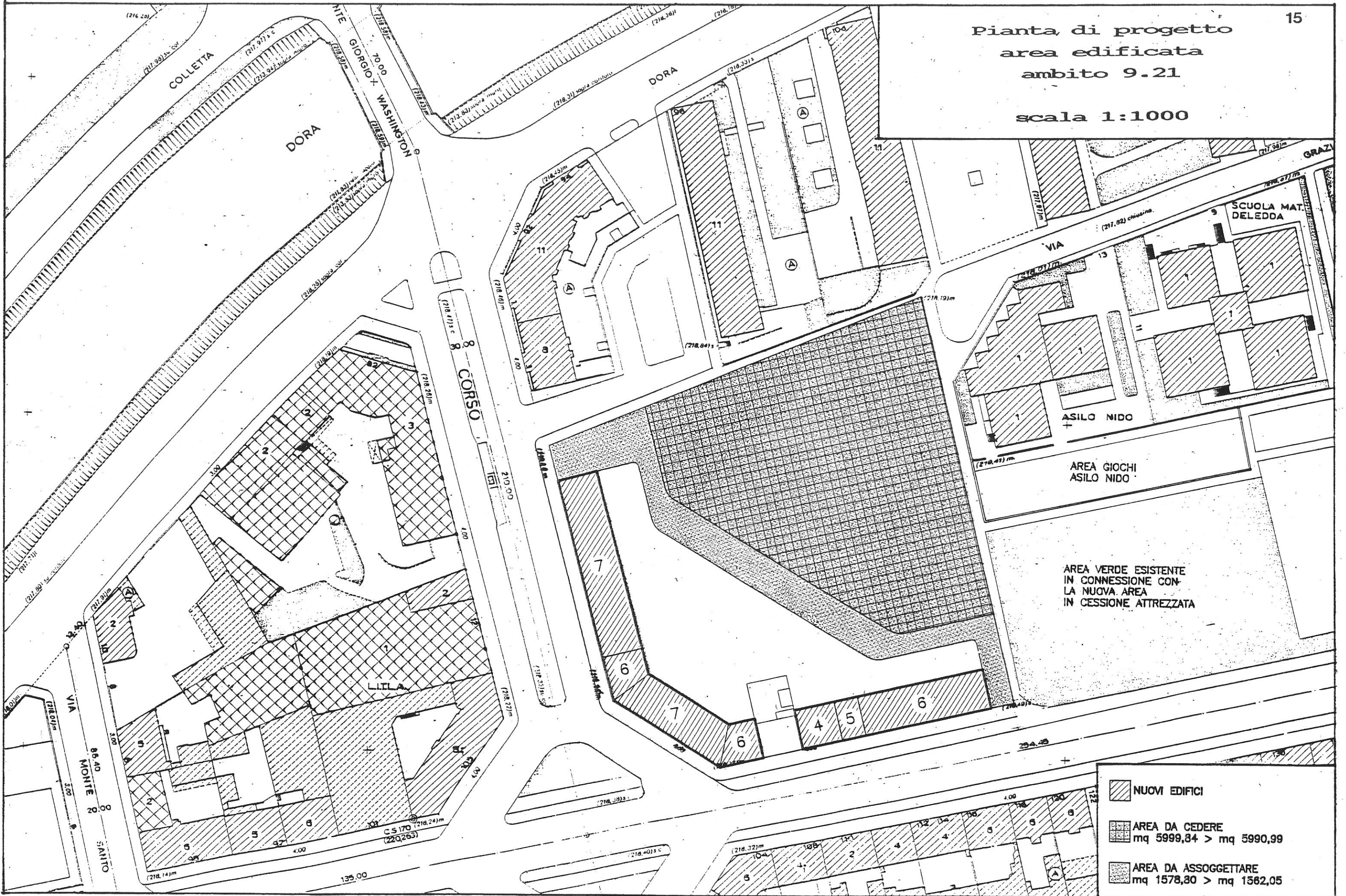


-  MASSIMO INVILUPPO DELLA NUOVA EDIFICAZIONE
-  AREA DA ASSOGGETTARE

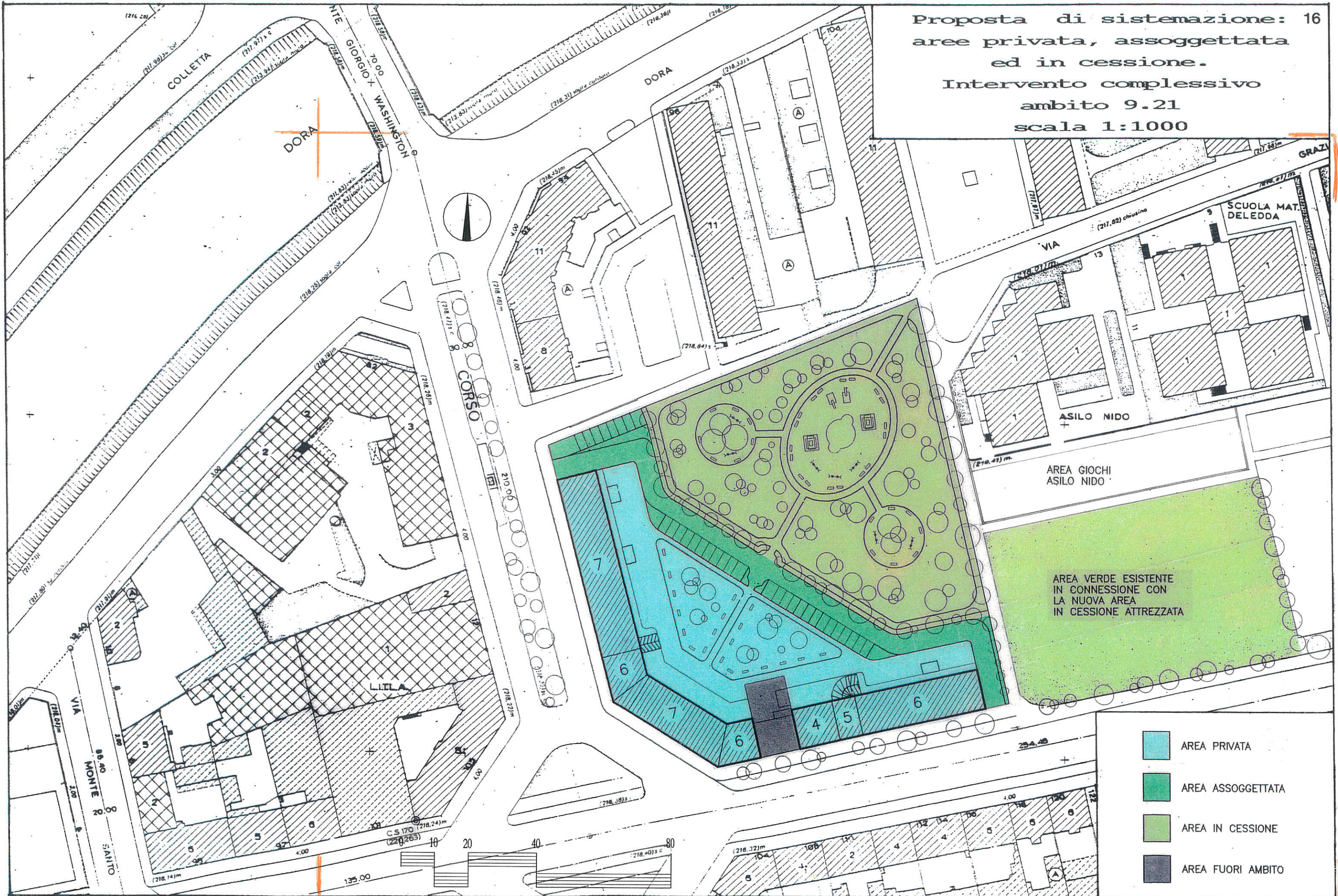
MARIO VAY
FRANCESCO MALAVENDA
ARCHITETTI
Piazza Vittorio Veneto, 14
10123 TORINO

Pianta di progetto
area edificata
ambito 9.21

scala 1:1000



Proposta di sistemazione: 16
 aree privata, assoggettata
 ed in cessione.
 Intervento complessivo
 ambito 9.21
 scala 1:1000

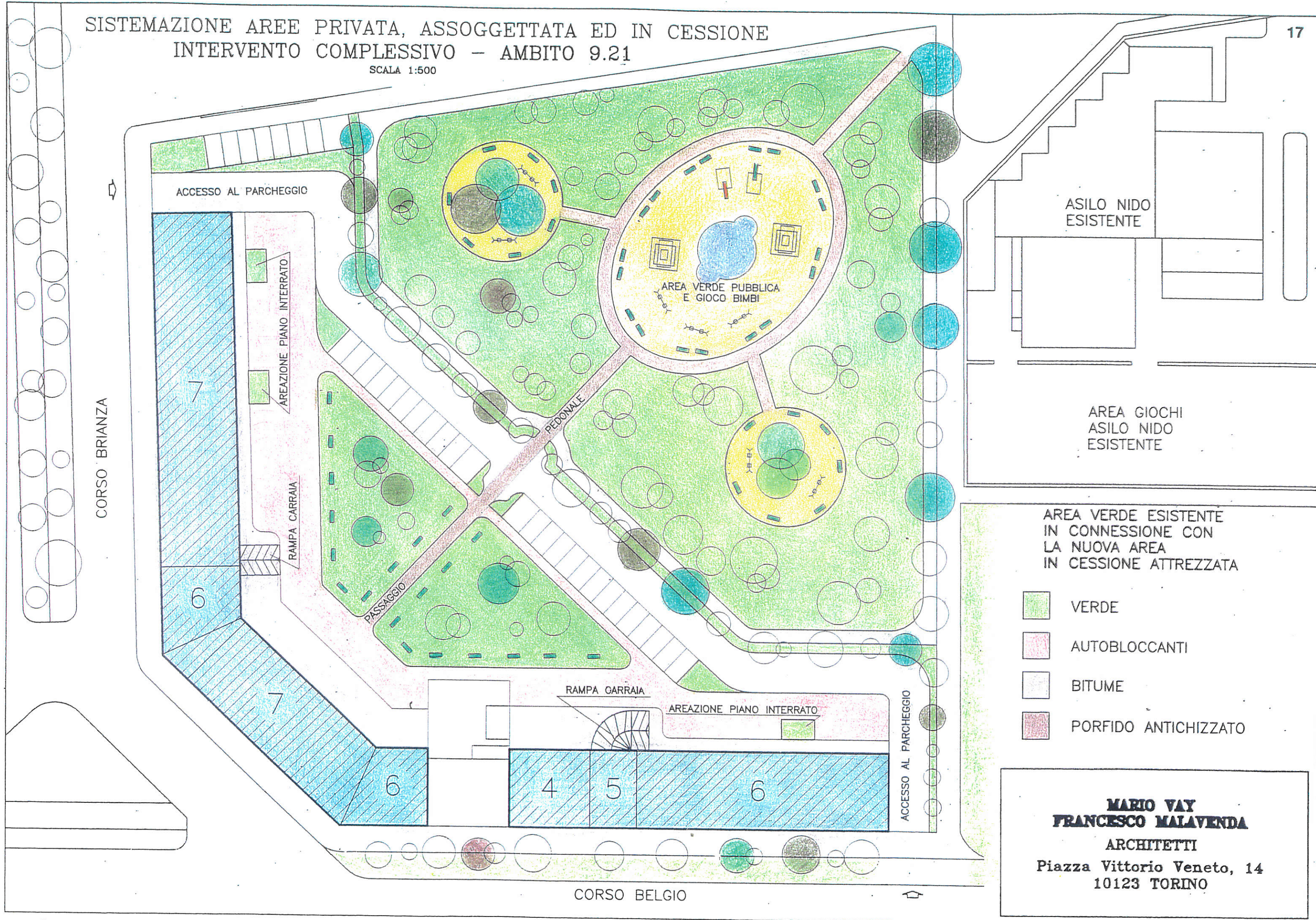


- AREA PRIVATA
- AREA ASSOGGETTATA
- AREA IN CESSIONE
- AREA FUORI AMBITO

A

SISTEMAZIONE AREE PRIVATA, ASSOGETTATA ED IN CESSIONE
INTERVENTO COMPLESSIVO - AMBITO 9.21

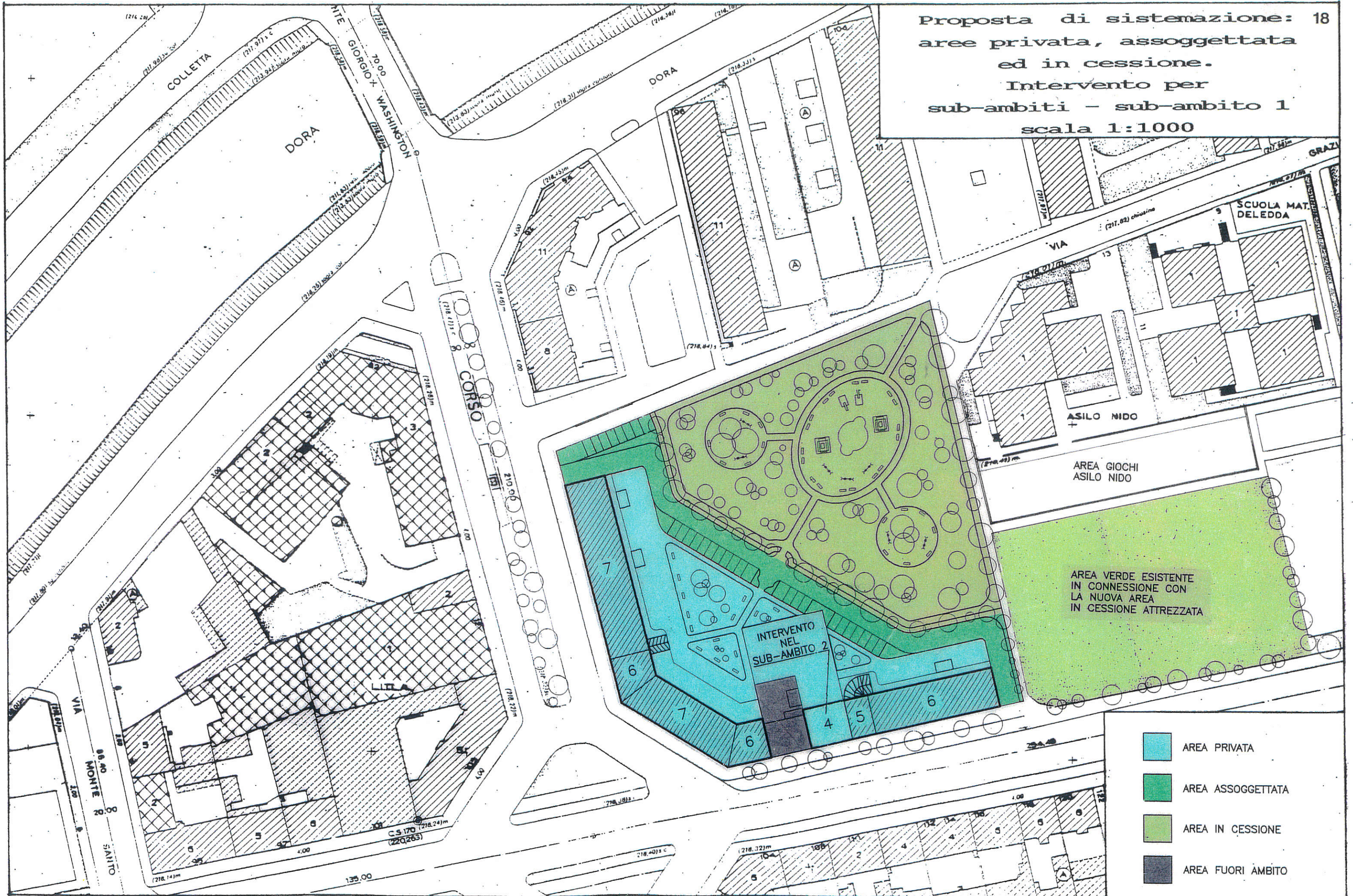
SCALA 1:500



- AREA VERDE ESISTENTE
IN CONNESSIONE CON
LA NUOVA AREA
IN CESSIONE ATTREZZATA
- VERDE
 - AUTOBLOCCANTI
 - BITUME
 - PORFIDO ANTICHIZZATO

MARIO VAY
FRANCESCO MALAVENDA
ARCHITETTI
Piazza Vittorio Veneto, 14
10123 TORINO

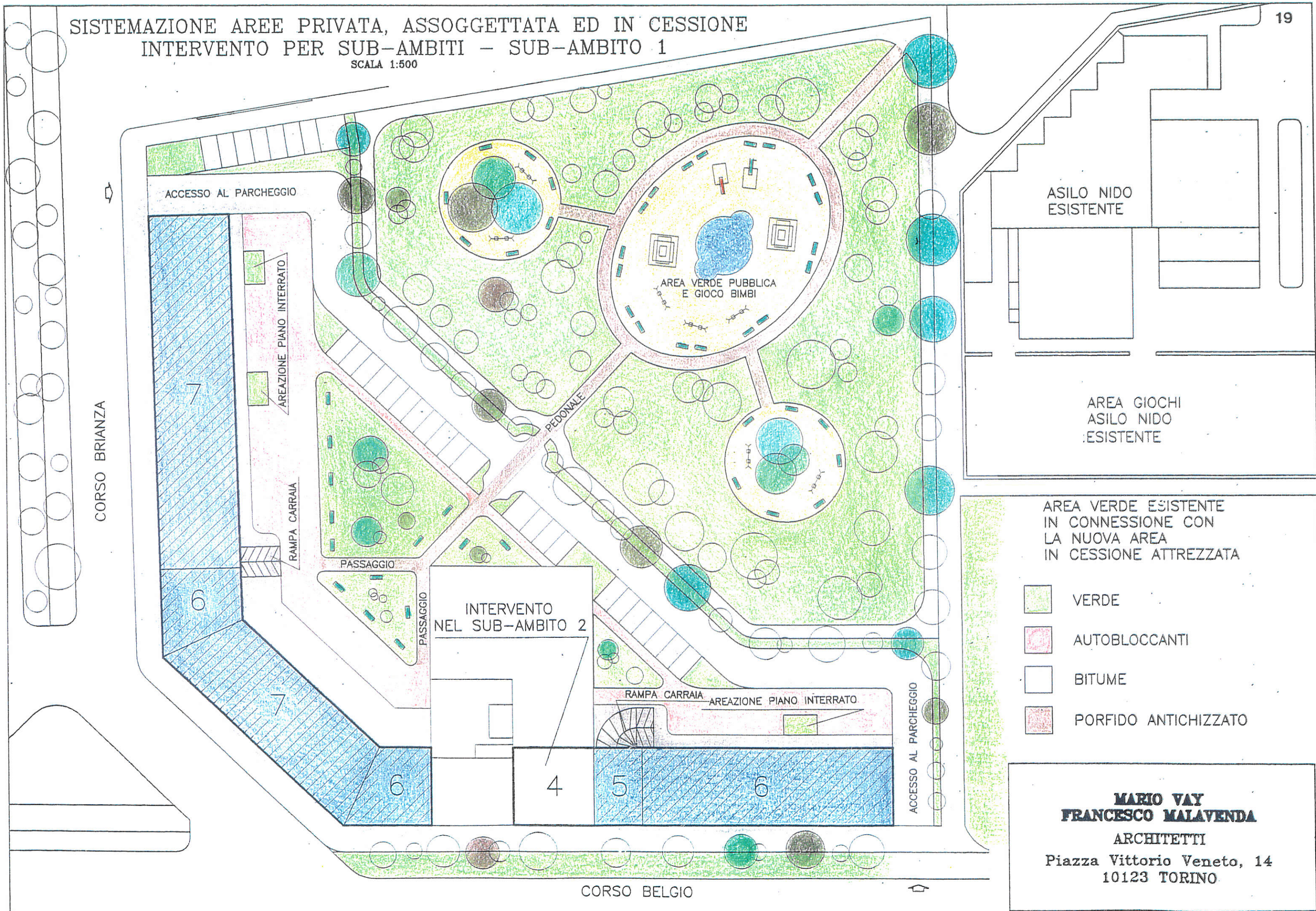
Proposta di sistemazione: 18
 aree privata, assoggettata
 ed in cessione.
 Intervento per
 sub-ambiti - sub-ambito 1
 scala 1:1000



- AREA PRIVATA
- AREA ASSOGETTATA
- AREA IN CESSIONE
- AREA FUORI AMBITO

SISTEMAZIONE AREE PRIVATA, ASSOGGETTATA ED IN CESSIONE
INTERVENTO PER SUB-AMBITI - SUB-AMBITO 1

SCALA 1:500



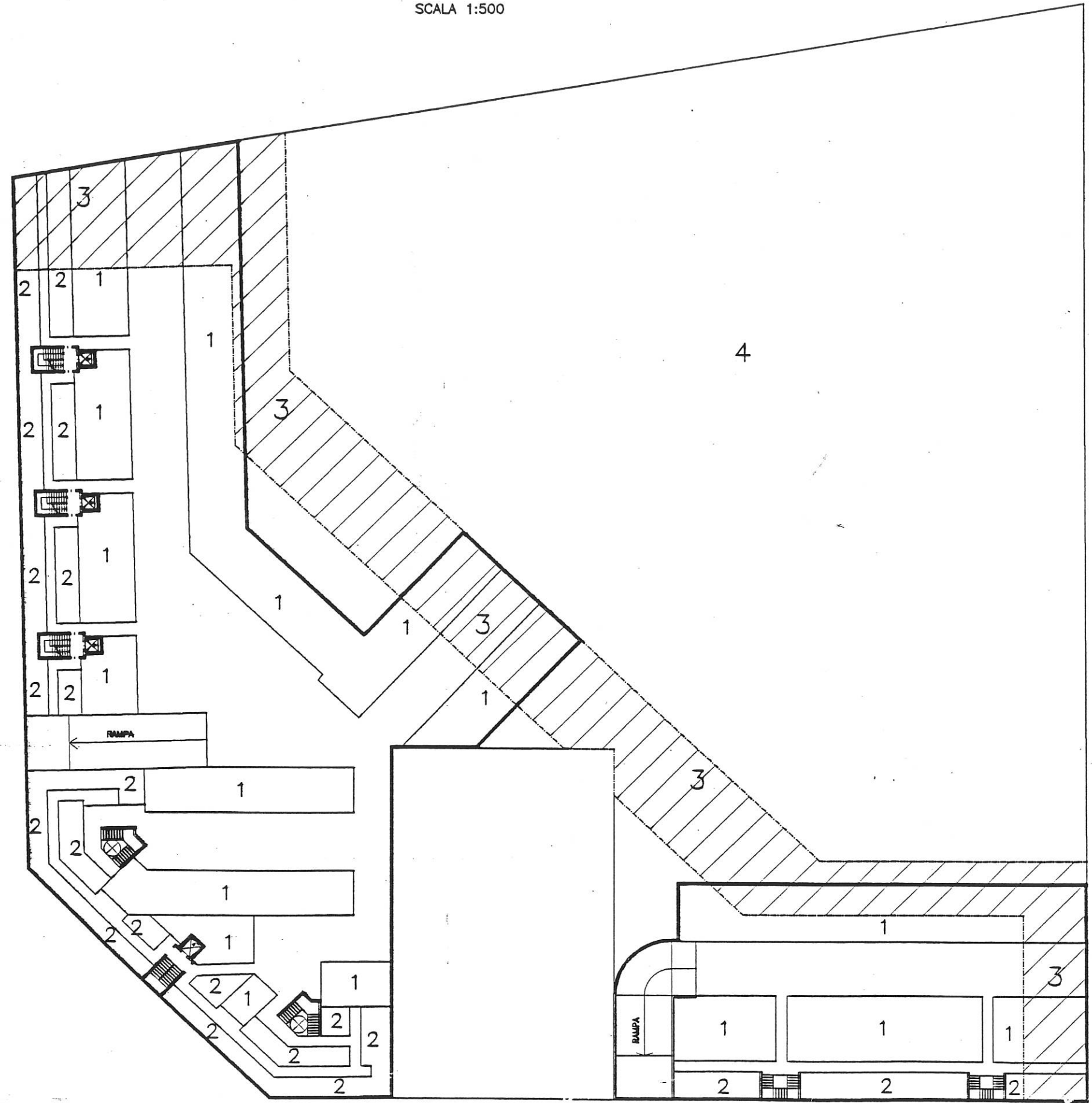
AREA VERDE ESISTENTE
IN CONNESSIONE CON
LA NUOVA AREA
IN CESSIONE ATTREZZATA

- VERDE
- AUTOBLOCCANTI
- BITUME
- PORFIDO ANTICHIZZATO

MARIO VAY
FRANCESCO MALAVENDA
ARCHITETTI
Piazza Vittorio Veneto, 14
10123 TORINO

SCHEMA DEL PIANO INTERRATO – INTERVENTO NEL SUB-AMBITO 1

SCALA 1:500



LEGENDA

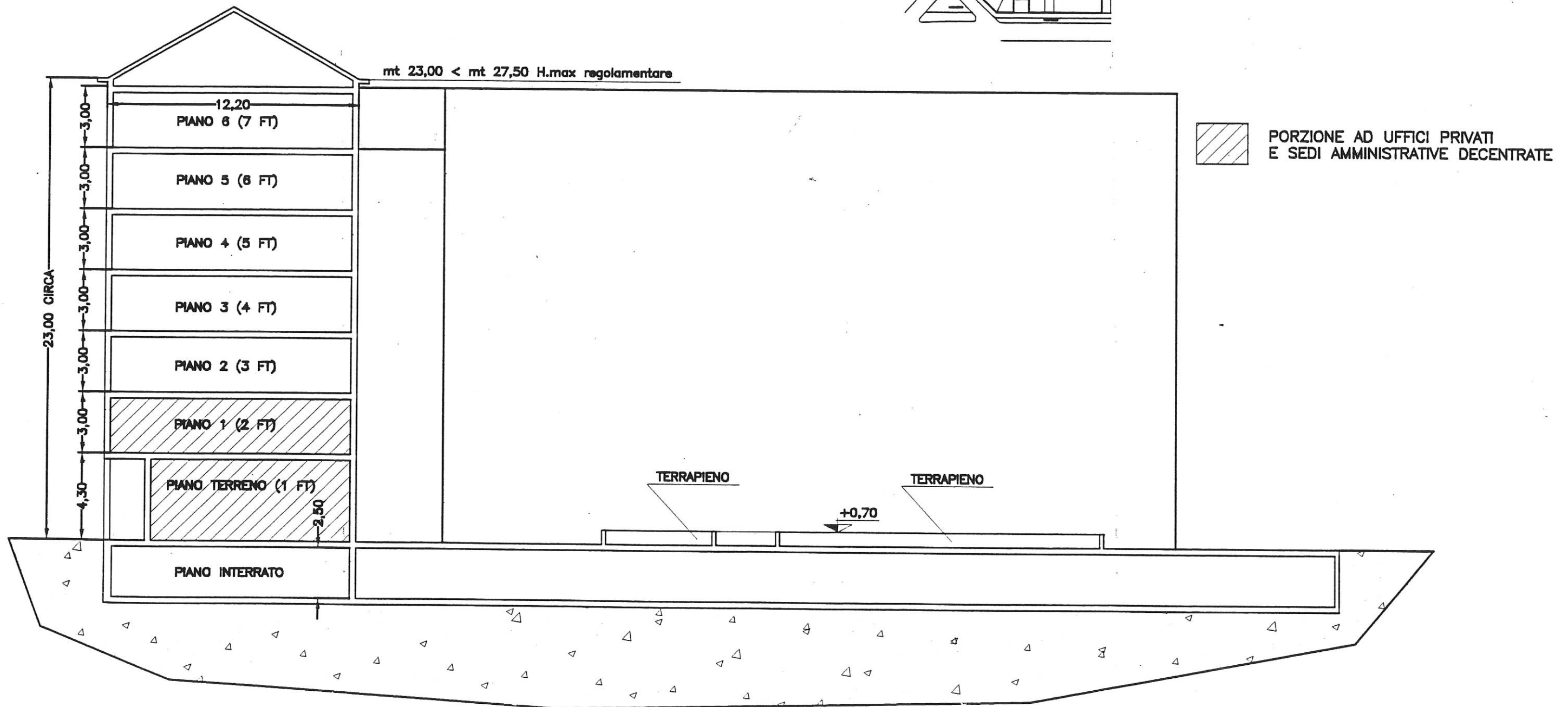
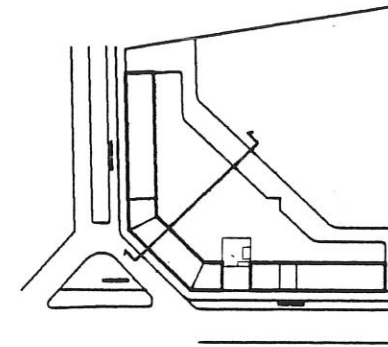
- 1 AREE DESTINATE A BOX-AUTO
- 2 AREE DESTINATE A CANTINA
- 3 AREA DA ASSOGETTARE
- 4 AREA DA CEDERE

MARIO VAY
FRANCESCO MALAVENDA
ARCHITETTI
Piazza Vittorio Veneto, 14
10123 TORINO

SEZIONE SCHEMATICA DEL BLOCCO A 7 PIANI RESIDENZIALI, UFFICI PRIVATI E SEDI AMMINISTRATIVE DECENTRATE

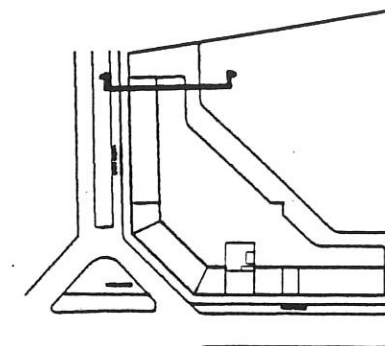
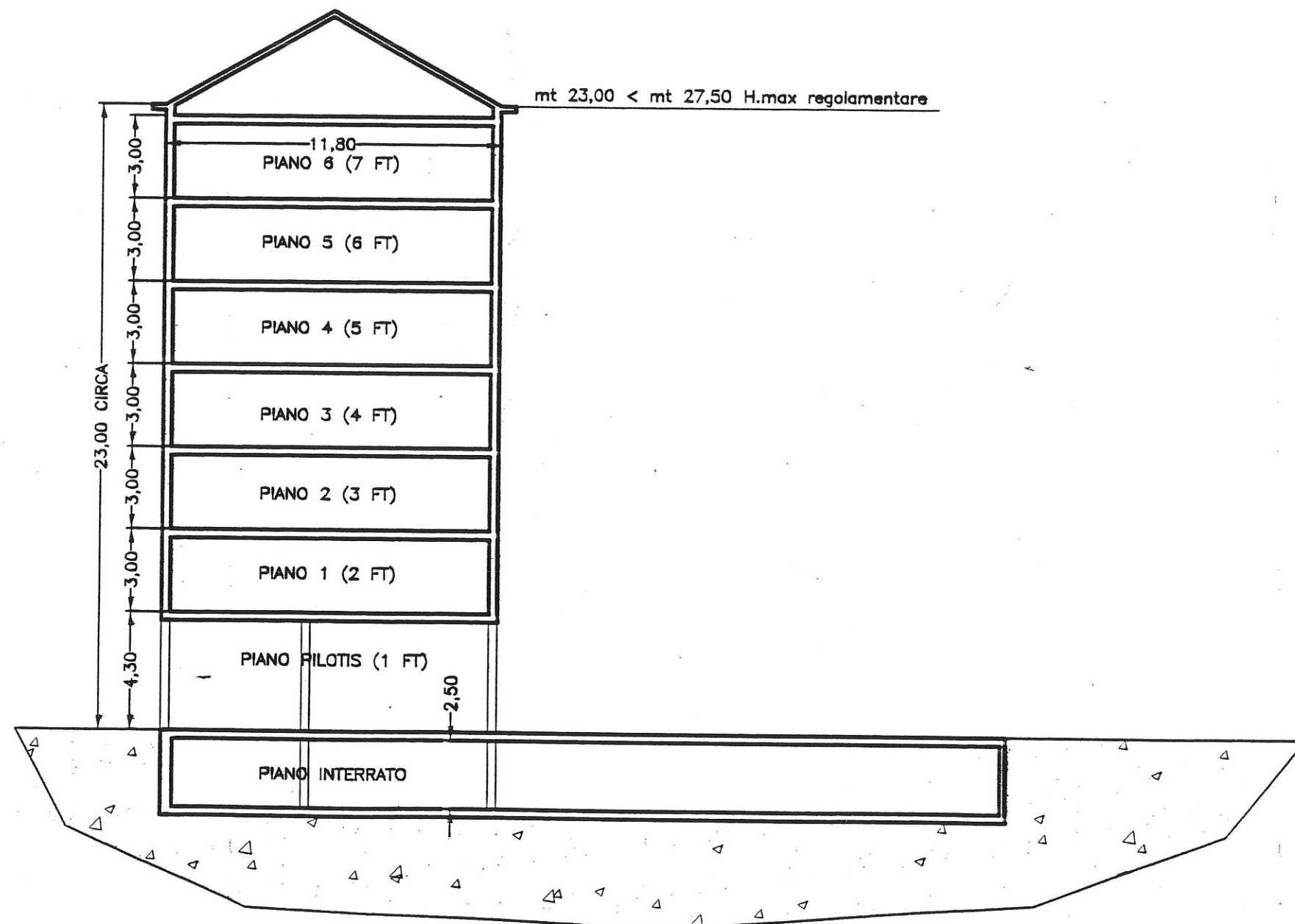
SCALA 1:200

MARIO VAY
FRANCESCO MALAVENDA
ARCHITETTI
Piazza Vittorio Veneto, 14
10123 TORINO



SEZIONE SCHEMATICA DEL BLOCCO A 7 PIANI RESIDENZIALE

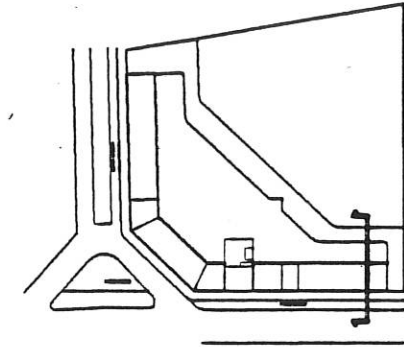
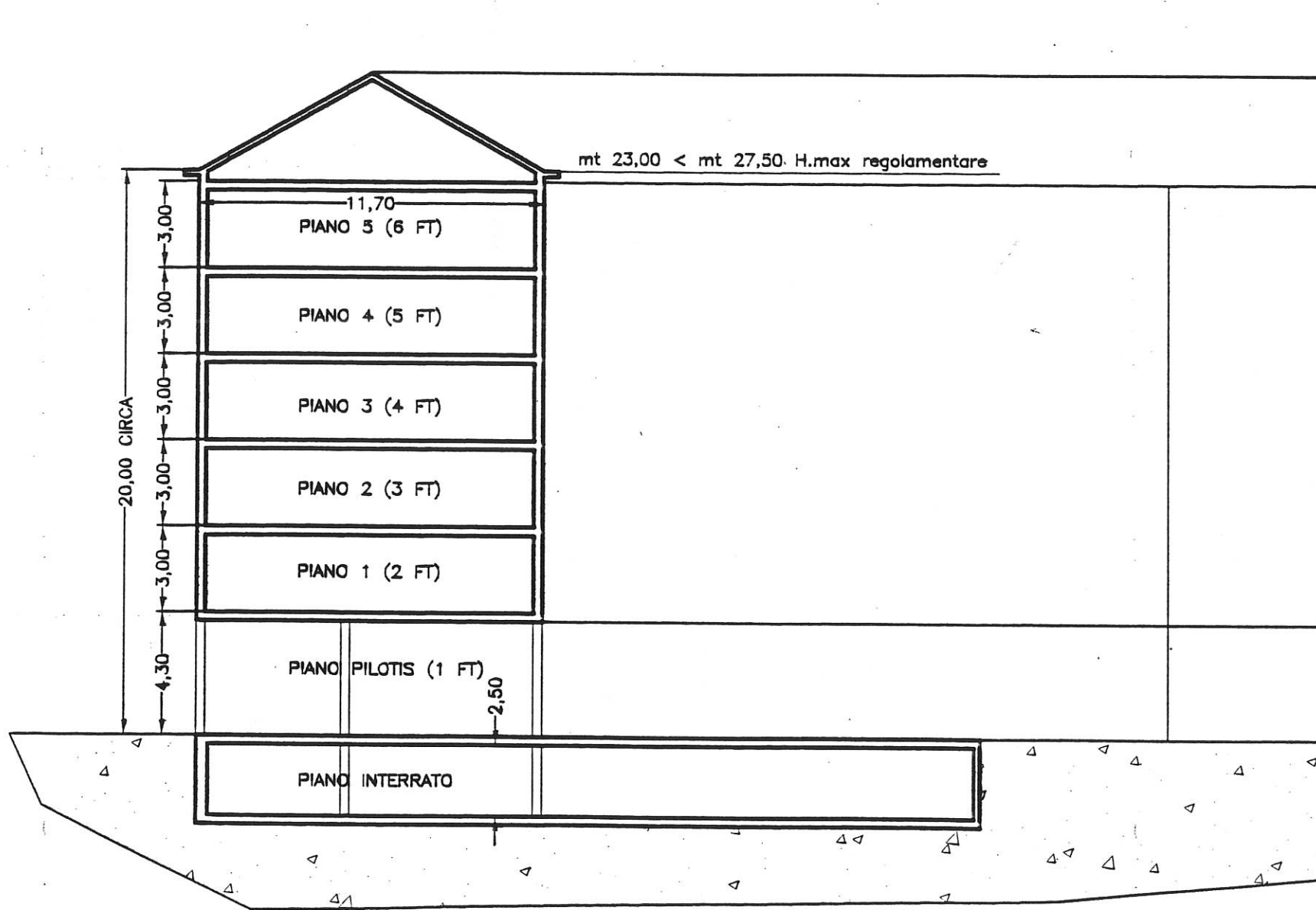
SCALA 1:200



MARIO VAY
FRANCESCO MALAVENDA
ARCHITETTI
Piazza Vittorio Veneto, 14
10123 TORINO

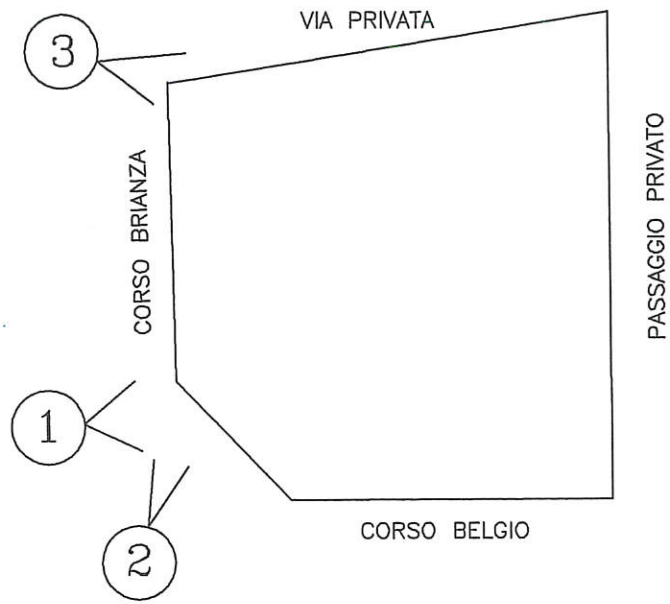
SEZIONE SCHEMATICA DEL BLOCCO A 6 PIANI RESIDENZIALE

SCALA 1:200



MARIO VAY
FRANCESCO MALAVENDA
ARCHITETTI
Piazza Vittorio Veneto, 14
10123 TORINO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



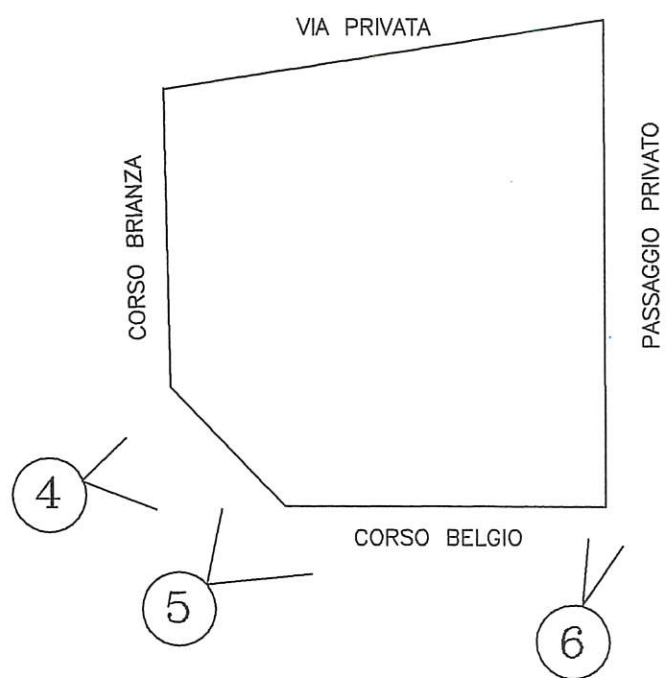
① VISTA DALLO SLARGO VIARIO TRA CORSO BELGIO E CORSO BRIANZA



② VISTA VERSO CORSO BRIANZA



③ VISTA VERSO LA VIA PRIVATA



④ VISTA DALLO SLARGO VIARIO TRA CORSO BELGIO E CORSO BRIANZA



⑤ VISTA VERSO CORSO BELGIO



⑥ VISTA VERSO IL PASSAGGIO PRIVATO

PROGETTO DI STUDIO UNITARIO D'AMBITO
=====

SOC. RIVOIRA S.P.A.
=====

TORINO - C.SO BELGIO N° 107
ANG. C.SO BRIANZA
AMBITO 9.21 RIVOIRA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

MAGGIO 1997

I PROGETTISTI:

MARIO VAY
FRANCESCO MALAVENDA
ARCHITETTI
P.zza Vittorio Veneto n° 14
TORINO
Tel. 011/812.66.84

STUDIO UNITARIO D'AMBITO DELLA ZONA DI TRASFORMAZIONE
AMBITO 9.21 RIVOIRA

INDICE

- A. RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- B. ELABORATI GRAFICI
- C. CONVENZIONE PROGRAMMA

STUDIO UNITARIO D'AMBITO DELLA ZONA DI TRASFORMAZIONE
 AMBITO 9.21 RIVOIRA

A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

Il presente progetto prende in considerazione l'edificazione di un'area, individuata nel P.R.G. come "Ambito 9.21 RIVOIRA", che fa parte di quelle zone urbane di trasformazione per le quali è previsto un intervento radicale di ristrutturazione urbanistica o/e di nuovo impianto.

Localizzazione dell'area e descrizione dello stato attuale

L'Ambito 9.21 RIVOIRA è situato nella Circonscrizione n° 7 - Aurora, Vanchiglia, Madonna del Pilone - e fronteggia uno tra i principali assi della Viabilità urbana. Il corso Belgio infatti fa parte di quel sistema di penetrazione che, iniziando dal ponte Sassi ai piedi della collina del Pino, dove viene raggiunto dalla circonvallazione che collega alle linee autostradali di Milano ed Aosta, attraversando il fiume Po, giunge fino a lambire la zona centrale della città.

L'area in questione è attualmente occupata da capannoni industriali ora improduttivi, e da fabbricati adibiti ad uffici ad uno e due piani f.t. Vi è poi una porzione di area prospettante sul C.so Belgio, sulla quale insiste un fabbricato residenziale a quattro piani f.t., stralciato dall'Ambito Rivoira.

La situazione urbanistica

Il P.R.G.C. vigente individua l'area in oggetto come Ambito 9.21 - RIVOIRA con i seguenti parametri:

SCHEDA NORMATIVA

- Indice Territoriale massimo (mq. SLP/mq. ST)	0,7
- S.L.P. per destinazioni d'uso:	
- Residenza	min. 80%
- Attività di servizio alle persone e alle imprese	max. 20%

Aree minime per servizi:

- Fabbisogno interno	
- Residenza	25 mq./ab.
- Attività di servizio alle persone e alle imprese	80% S.L.P.

Servizi per la città (% minima ST) 10% S.T.

Ambito dove è possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art. 21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

Allineamento: C.so Belgio e C.so Brianza seguendo lo smusso dell'angolo tra i due corsi in conformità agli altri tre angoli che delimitano lo slargo stradale.

Ulteriori prescrizioni in caso di Concessione Convenzionata

L'intervento deve portare alla realizzazione di un isolato trapezoidale con cortina edilizia continua. La porzione di cortina edilizia posta in corrispondenza allo smusso dello slargo stradale deve essere più alta rispetto al restante sviluppo di facciata lungo C.so Belgio e C.so Brianza.

Numero max di piani: 6

Tipo di servizio previsto: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi.

- Stima della superficie territoriale dell'ambito (ST)	mq.	12.030
- Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP)	mq.	8.421

SCHEDA DI PROGETTO

Indice territoriale: 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza (min 80%):	mq.	7.587,24
B. Attività di servizio alle persone ed alle imprese (max 20%):	mq.	944,36

Aree per servizi:

Abitanti insediabili (SLP/34) (mq. 7.587,24:34)	ab.	223,15
Fabbisogno interno (25 mq/ab)		
A. - da cedere (ab 223,15x18 mq/ab)	mq.	4.016,70
- da assoggettare (ab 223,15x7 mq/ab)	mq.	1.562,05
B. - da cedere per attività di servizio alle persone ed alle imprese (80% SLP) 80% mq. 944,36	mq.	755,49
Servizi per la città (10% ST) 10% mq 12.188	mq.	1.218,80

Allineamento: C.so Belgio e C.so Brianza seguendo lo smusso dell'angolo tra i due corsi, in conformità agli altri tre angoli che determinano lo slargo stradale.

Numero max di piani: n° 6

Tipo di servizio previsto: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi

Superficie territoriale dell'ambito (ST): mq. 12.030

Superficie catastale dell'ambito: mq. 12.188

Superficie lorda di pavimento generata dall'Ambito (SLP):
(secondo i valori catastali) mq. 8.531,60

Le opere di urbanizzazione

L'area di intervento è dotata al perimetro di tutte le urbanizzazioni primarie. Si riscontrano infatti lungo il corso Belgio, e C.so Brianza le linee delle fognature con la rete fognaria bianca e nera, la rete idrica, la rete SIP, la rete ITALGAS, la rete A.E.M. e la rete di illuminazione pubblica.

I nuovi fabbricati residenziali e terziari (ASPI) saranno allacciati alle reti infrastrutturali esistenti.

Proposta progettuale

L'ambito 9.21 RIVOIRA è inserito in una zona della città che ha perso ormai da tempo il carattere industriale, causa l'allontanamento progressivo degli impianti produttivi, assumendo via via una connotazione nettamente residenziale, come di fatto previsto dallo stesso P.R.G. A fianco dei recenti insediamenti

residenziali, a tipologia intensiva e di livello medio alto, nel quadro del riuso dell'area in oggetto, trova agile inserimento il presente intervento residenziale, che comprende però, anche una porzione destinata ad accogliere attività di servizio per le persone e per le imprese quali uffici per attività commerciali, professionali, assicurative, ecc. Tale porzione è prevista al piano terreno e primo del fabbricato posto in posizione centrale sullo slargo tra i C.si Belgio e Brianza.

La restante edificazione, sviluppata lungo i C.si Belgio e Brianza è caratterizzata da costruzioni di altezza variabile dai 4 ai 7 piani f.t.

Il piano terreno (1° f.t.) è sistemato prettamente a pilotis dove trovano inserimento i vani scala di accesso ai piani residenziali e le rampe carraie.

Al piano interrato sono localizzate le cantine, le autorimesse, i posti auto, le aree di manovra ed i servizi tecnologici.

Al piano cortile sono sistemate aree a verde privato con vialetti pedonali. Alle spalle di queste vi sono l'area da asservire ad uso pubblico e quella da cedere alla città.

Le rampe, i percorsi, i parcheggi interrati e gli accessi saranno realizzati nel rispetto delle normative vigenti in materia, con particolare riferimento alla Legge 13/89 sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Lo Studio Unitario d'Ambito è sottoscritto dal 94,47% del totale delle proprietà catastali per complessivi mq. 11.514 (su un totale di mq. 12.188).

Il progetto prevede la trasformazione dell'ambito attraverso la realizzazione dei nuovi edifici posizionati sull'area di concentrazione edificatoria indicata nelle tavole di P.R.G.

Più precisamente le indicazioni di piano prevedono la realizzazione di un isolato trapezoidale avente cortina edilizia continua con una porzione di fabbricato, posta in corrispondenza allo smusso dello slargo stradale, più alta rispetto al restante sviluppo di facciata lungo C.so Belgio e C.so Brianza. Tale disposizione edilizia, penalizza fortemente i fabbricati posizionati alle spalle della cortina sviluppata lungo i C.si Belgio e Brianza in quanto si trovano esposti a Nord e schermati, al lato Sud, dai fabbricati più alti che li fronteggiano.

Inoltre, lo strumento della Concessione Convenzionata, fornito dalle indicazioni di P.R.G., non può essere attuato perchè, l'attuale presenza di alcune attività artigianali con le relative maestranze, impedisce la trasformazione edilizia unitaria.

In considerazione di ciò, si suggerisce una diversa tempistica di trasformazione dell'Ambito, connessa alle esigenze delle proprietà interessate, proponendo il presente Studio Unitario d'Ambito ai sensi dell'Art. 7, lettera B delle N.U.E.A.

del P.R.G.. Allo stesso farà seguito la richiesta di 2 P.E.C. relative ai 2 sub-ambiti.

Nel sub-ambito 1 è prevista la realizzazione di due corpi edilizi posti lungo il C.so Belgio, C.so Brianza e lo slargo stradale fra i due corsi. La S.L.P. complessiva di questo primo intervento è di mq. 8.059,80 di cui mq. 7.209,80 di S.L.P. residenziali e mq. 850 di S.L.P. "ASPI". La cessione e l'asservimento delle aree standard, secondo le risultanze progettuali saranno mq. 7563,64 in luogo delle quantità regolamentari che sono mq. 7132,65. Risulta un'eccedenza di servizi di mq. 430,99 a favore del sub-ambito 2. Ne deriva perciò un vantaggio per la città in quanto può disporre immediatamente di tutta l'area ceduta ed asservita, anche se di fatto, la porzione di cessione e asservimento relativa al Sub-Ambito 2, avrebbero dovuto essere rese disponibili in un tempo successivo.

Nel sub-ambito 2 è prevista la realizzazione di un edificio a 4 piani f.t. posto lungo il C.so Belgio. La S.L.P. relativa è di mq. 471,80.

L'area complessiva ceduta per servizi alla città è pari a mq. 5990,99. I proponenti si riservano la facoltà di pagare i relativi oneri di urbanizzazione o, in alternativa, eseguirli a scomputo.

Programma temporale di trasformazione

La trasformazione unitaria sarà attuata con il seguente programma temporale:

- 1° - Attuazione del Sub-Ambito 1 da realizzarsi ad avvenute approvazioni comunali del S.U.A., del P.E.C. e delle Concessioni Municipali, entro 12 mesi dal rilascio della Concessione stessa. Con l'attuazione del primo sub-ambito verranno cedute le aree per standard a coperture dell'interno ambito.
- 2° - Attuazione del Sub-Ambito 2 sempre per mezzo di PEC e successiva Concessione. Poichè l'area è attualmente occupata da residenza ed attività artigianali non è al momento prevedibile la tempistica di trasformazione.

Tali attuazioni avverranno in tempi diversi per ciascun sub-ambito. Infatti, per quanto concerne il Sub-Ambito 2, di proprietà Sigg. Odetti e Giacobini, l'attuazione è differita nel tempo poichè l'area è attualmente utilizzata in parte per attività artigianali che annoverano l'impiego di alcune maestranze il cui allontanamento non è di immediata esecutività. Tra l'altro, il lotto sul quale insiste il Sub-Ambito 2 è adiacente a quello già stralciato dal P.R.G. Pertanto, nella fase intermedia si presenterà come un blocco unico.

Oneri a carico del Comune di Torino.

Il Comune di Torino non ha oneri per la trasformazione dell'Ambito "9.21 RIVOIRA" con l'approvazione del presente S.U.A.

Il Comune potrà disporre delle aree cedute per la realizzazione dei servizi previsti.

B - ELABORATI GRAFICI

PAG. n° 1	Documentazione fotografica Vista aerofotogrammetrica della zona.	
PAG. n° 2	Planimetria P.R.G.C.	- scala 1:5000.
PAG. n° 3	Planimetria dello stato di fatto	- scala 1:2000.
PAG. n° 4	Planimetria dello stato di fatto	- scala 1:1500.
PAG. n° 5	Planimetria catastale stato attuale Individuazione delle proprietà	- scala 1:1000.
PAG. n° 6	Planimetria dello stato attuale Edifici esistenti	- scala 1:500.
PAG. n° 7	Schede parametriche di confronto	
PAG. n° 8	Schede parametriche suddivise per Ambito	
PAG. n° 9	Planimetria di perimetrazione dei Sub-Ambiti	- scala 1:500.
PAG. n° 10	Planivolumetrico - Vista frontale schematica con l'individuazione del Sub-Ambito 1 e Sub-Ambito 2	- scala 1:500.
PAG. n° 11	Planimetria catastale di progetto Ambito 9.21 - Identificazione delle aree edificate, in cessione ed in assoggettamento	- scala 1:1000.
PAG. n° 12	Planimetria quotata di progetto Ambito 9.21	- scala 1:1000.
PAG. n° 13	Planimetria delle aree edificate, in cessione ed in assoggettamento Ambito 9.21	- scala 1:500.
PAG. n° 14	Planimetria quotata di progetto Ambito 9.21	- scala 1:500.
PAG. n° 15	Pianta di progetto area edificata Ambito 9.21	- scala 1:1000.
PAG. n° 16	Proposta di sistemazione: aree privata, assoggettata ed in cessione Intervento complessivo - Ambito 9.21	- scala 1:1000.
PAG. n° 17	Sistemazione aree privata, assoggettata ed in cessione Intervento complessivo - Ambito 9.21	- scala 1:500.
PAG. n° 18	Proposta di sistemazione: aree privata, assoggettata e in cessione Intervento per Sub-Ambiti - Sub-Ambito 1	scala 1:1000.
PAG. n° 19	Sistemazione aree privata, assoggettata ed in cessione Intervento per Sub-Ambiti - Sub-Ambito 1	scala 1:500.
PAG. n° 20	Schema del piano interrato Intervento nel Sub-Ambito 1	- scala 1:500.
PAG. n° 21	Sezione schematica del blocco a 7 piani residenziali, uffici privati e sedi amministrative decentrate	- scala 1:200.
PAG. n° 22	Sezione schematica del blocco a 7 piani residenziale	- scala 1:200.
PAG. n° 23	Sezione schematica del blocco a 6 piani residenziale	- scala 1:200.
PAG. n° 24	Documentazione fotografica	
PAG. n° 25	Documentazione fotografica	
PAG. dal n° 26 al n° 35	Relazione illustrativa.	

AREE DA TRASFORMARE "AMBITO 9.21 RIVOIRA"
(Art. 7, lettera B e 20 N.U.E.A.)

C - CONVENZIONE PROGRAMMA

TRA

Il Comune di Torino C.F. 00514490010, in questo atto rappresentato da nato il a residente in Via , a norma dell'art. 20 del regolamento per i contratti con deliberazione del C.C. 23.03.92 (n. mecc. 9202021/49, resa esecutiva il 15/06/1992.

E

I sottoelencati proprietari

- Soc. RIVOIRA S.P.A. con sede in Milano, Via Durini n° 7, Partita IVA 08675600152

PREMESSO

- A) che con deliberazione della Giunta Regionale n° 3-45091 del 21 Aprile 1995 è stato approvato il Nuovo P.R.G. della Città di Torino;
- B) che i Proponenti sono proprietari di aree per mq. 12.188 nell'ambito 9.21 RIVOIRA, compreso tra i C.si Belgio e Brianza e altre proprietà private e pubbliche;
- C) che le aree in questione nel nuovo P.R.G. sono individuate come "aree da trasformare" Ambito 9.21 RIVOIRA" prevalentemente residenziali da trasformarsi secondo gli artt. 7 e 20 e secondo le schede normative delle N.U.E.A.
- D) che nelle zone urbane di trasformazione l'indice di edificabilità, nel caso di utilizzazioni private, è 0,7 mq. SLP/mq. ST.
- E) che l'art. 7, lettera B, delle N.U.E.A. consente l'attuazione del P.R.G. nelle zone di trasformazione anche per parti (sub-ambiti) a condizione che sia approvato dalla Amministrazione uno Studio Unitario esteso all'intero ambito. Che lo Studio Unitario può essere proposto da proprietari di immobili inclusi nell'ambito stesso che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate.
- F) che il Proponente possieda le caratteristiche descritte al punto E) essendo proprietario di un'area corrispondente ad oltre il 90% dell'intero ambito.

G) che in attuazione del P.R.G. si propone uno Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) del quale fa parte integrante la presente Convenzione Programma con suddivisione dell'Ambito 9.21 in 2 sub-ambiti di intervento di seguito denominati sub-ambito 1, sub-ambito 2;

H) che il presente Studio Unitario non propone modifiche all'azzoneamento previsto nelle tavole 1:5000 del P.R.G.;

I) che lo Studio Unitario si compone dei seguenti elaborati:
A - Relazione Illustrativa
B - Tavole di progetto così individuate:

- PAG. n° 1 Documentazione fotografica
Vista aerofotogrammetrica della zona.
- PAG. n° 2 Planimetria P.R.G.C. - scala 1:5000.
- PAG. n° 3 Planimetria dello stato di fatto - scala 1:2000.
- PAG. n° 4 Planimetria dello stato di fatto - scala 1:1500.
- PAG. n° 5 Planimetria catastale stato attuale
Individuazione delle proprietà - scala 1:1000.
- PAG. n° 6 Planimetria dello stato attuale
Edifici esistenti - scala 1:500.
- PAG. n° 7 Schede parametriche di confronto
- PAG. n° 8 Schede parametriche suddivise per Ambito
- PAG. n° 9 Planimetria di perimetrazione dei Sub-Ambiti - scala 1:500.
- PAG. n° 10 Planivolumetrico - Vista frontale schematica con l'individuazione del Sub-Ambito 1 e Sub-Ambito 2 - scala 1:500.
- PAG. n° 11 Planimetria catastale di progetto Ambito 9.21 - Identificazione delle aree edificate, in cessione ed in assoggettamento - scala 1:1000.
- PAG. n° 12 Planimetria quotata di progetto Ambito 9.21 - scala 1:1000.
- PAG. n° 13 Planimetria delle aree edificate, in cessione ed in assoggettamento Ambito 9.21 - scala 1:500.
- PAG. n° 14 Planimetria quotata di progetto Ambito 9.21 - scala 1:500.
- PAG. n° 15 Pianta di progetto area edificata Ambito 9.21 - scala 1:1000.
- PAG. n° 16 Proposta di sistemazione: aree privata, assoggettata ed in cessione Intervento complessivo - Ambito 9.21 - scala 1:1000.
- PAG. n° 17 Sistemazione aree privata, assoggettata ed in cessione Intervento complessivo - Ambito 9.21 - scala 1:500.
- PAG. n° 18 Proposta di sistemazione: aree privata, assoggettata e in cessione Intervento per Sub-Ambiti - Sub-Ambito 1 scala 1:1000.
- PAG. n° 19 Sistemazione aree privata, assoggettata ed in cessione Intervento per Sub-Ambiti - Sub-Ambito 1 scala 1:500.

PAG. n° 20	Schema del piano interrato Intervento nel Sub-Ambito 1	- scala 1:500.
PAG. n° 21	Sezione schematica del blocco a 7 piani residenziali, uffici privati e sedi amministrative decentrate	- scala 1:200.
PAG. n° 22	Sezione schematica del blocco a 7 piani residenziale	- scala 1:200.
PAG. n° 23	Sezione schematica del blocco a 6 piani residenziale	- scala 1:200.
PAG. n° 24	Documentazione fotografica	
PAG. n° 25	Documentazione fotografica	
PAG. dal n° 26 al n° 35	Relazione illustrativa.	

C - Convenzione programma.

H) che lo Studio Unitario, comprendente anche la presente convenzione programma, è stato approvato formalmente dalla Città di Torino con delibera del C.C. n. del del esecutiva in data (n. mecc.).

Ciò premesso,
il Comune di Torino e i Proponenti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

Generalità

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Oggetto della Convenzione-Programma è l'individuazione dei criteri generali, definiti dallo Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) relativo all'ambito 9.21 RIVOIRA, cui attenersi nell'attuazione degli interventi nei sub-ambiti.

Il terreno oggetto dell'intervento risulta costituito dall'area urbana fronteggiante il C.so Belgio, C.so Brianza, Via privata e passaggio privato, descritta nella mappa catastale governativa terreni al Foglio 1.254

Num.	mq.	
3	64	
"	140	
13	11.310	
"	200	
"	100	
"	110	
"	24	
"	240	

per un totale di mq. 12.188

ARTICOLO 2

Definizione dei sub-ambiti

La trasformazione unitaria non è al momento attuabile in quanto sono presenti nell'ambito alcune attività artigianali con relative maestranze il cui allontanamento non è attualmente possibile.

Pertanto la trasformazione è prevista articolando l'ambito 9.21 (ai sensi dell'art. 7 lettera B delle N.U.E.A.) in 2 sub-ambiti d'intervento delimitati nella Planimetria di perimetrazione dei sub-ambiti di cui alla pag. 9.

Elementi cognitivi dei sub-ambiti:

Sub-Ambito 1

Proprietà privata: RIVOIRA S.P.A.

SCHEDA DI PROGETTO

Indice territoriale: 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza (min 80%):	mq. 7.209,80
B. Attività di servizio alle persone ed alle imprese (max 20%):	mq. 850,00

Aree per servizi:

Abitanti insediabili (SLP/34) (mq. 7.209,80:34)	ab. 212,05
--	------------

Fabbisogno interno (25 mq/ab)

A. - da cedere (ab 212,05x18 mq/ab)	mq. 3.816,90
- da assoggettare (ab 212,05x7 mq/ab)	mq. 1.484,35
B. - da cedere per attività di servizio alle persone ed alle imprese (80% SLP) 80% mq. 850,00	mq. 680,00

Servizi per la città (10% ST)
10% mq 11.514

mq. 1.151,40

TOTALE AREE A SERVIZI DOVUTI

mq. 7.132,65

TOTALE AREE A SERVIZI PREVISTE IN PROGETTO:
mq. (5.999,84+1.563,80)

mq. 7.563,64

Allineamento: C.so Belgio e C.so Brianza seguendo lo smusso dell'angolo tra i due corsi, in conformità agli altri tre angoli che determinano lo slargo stradale.

Numero max di piani: n° 6

Tipo di servizio previsto: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi

Superficie catastale dell'ambito: mq. 11.514

Superficie lorda di pavimento generata dall'Ambito (SLP):
(secondo i valori catastali) mq. 8.059,80

Aree cedute e asservite mq. 7.563,64

Eccedenza di servizi a favore del Sub-Ambito 2 mq. 430,99

Sub-Ambito 2

Proprietà privata: Sigg. Odetti e GIACOBINI

SCHEDA DI PROGETTO

Indice territoriale: 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza (min 80%): mq. 377,44

B. Attività di servizio alle persone ed alle imprese (max 20%): mq. 94,36

Aree per servizi:

Abitanti insediabili (SLP/34)
(mq. 377,44:34) ab. 11,10

Fabbisogno interno (25 mq/ab)

A. - da cedere (ab 11,10x18 mq/ab) mq. 199,80

- da assoggettare (ab 11,10x7 mq/ab) mq. 77,70

B. - da cedere per attività di servizio alle persone ed alle imprese (80% SLP)
80% mq. 94,36 mq. 75,49

Servizi per la città (10% ST)
10% mq 674 mq. 67,40

TOTALE AREE A SERVIZI DOVUTI mq. 420,39

TOTALE AREE A SERVIZI IN PROGETTO
mq. (430,99 dal Sub.1 + 15) mq. 445,99

Numero max di piani: n° 6

Tipo di servizio previsto: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi

Superficie catastale dell'ambito: mq. 674

Superficie lorda di pavimento generata dall'Ambito (SLP):
(secondo i valori catastali) mq. 471,80

ARTICOLO 3

Attuazione degli interventi

Nel sub-ambito 1 sono previsti i seguenti interventi:
per la Società Rivoira S.p.A.,

- edifici residenziali a 6 e 7 piani fuori terra compreso parziale piano terra e primo commerciale (ASPI)
- autorimessa interrata privata

Nel sub-ambito 2 sono previsti i seguenti interventi:

- edificio residenziale a 4 piani fuori terra e con attività artigianali
- autorimessa interrata privata

La S.L.P. complessiva, derivante dall'applicazione alla superficie territoriale degli ambiti, dell'indice territoriale 0,7, sarà contenuta in mq. 8.531,60 (sub 1 mq. 8.059,80, di cui mq. 850 ad Attività di servizio alle persone e alle imprese e sub. 2 mq. 471,80 di cui mq. 94,36 a possibile destinazione ad Attività di servizio alle persone e alle imprese).

ARTICOLO 4

Dotazione Standard Urbanistici

Lo Studio Unitario oggetto della presente Convenzione Programma individua alle Pagg. n° 11-13 le aree di concentrazione edificatoria e le aree da cedere (Art. 20 N.U.E.A.).

Le aree a Servizi previste dal P.R.G. sono così articolate:

sub-ambito 1 mq. 5.648,30 da cedere
mq. 1.484,35 da assoggettare (max)

sub-ambito 2 mq. 342,69 da cedere
mq. 77,70 da assoggettare (max)

Aree a Standard complessive di progetto:

sub-ambito 1 mq. 5.999,84 da cedere al Comune
mq. 1.563,80 da assoggettare

TOTALE mq. 7.563,64

sub-ambito 2 mq. 15 da assoggettare

TOTALE mq. 7.578,64

ARTICOLO 5

Opere di urbanizzazione

I proponenti si riservano la facoltà di pagare gli oneri di urbanizzazione o, in alternativa, realizzare le opere a scomputo.

ARTICOLO 6

Attuazione dei due Sub-ambiti

La trasformazione avverrà attraverso la richiesta di due P.E.C. riferiti ad ogni Sub-Ambito. Verranno cedute le aree per servizi nella quantità massima derivante dall'Articolo 20 delle N.U.E.A. e secondo il riparto di cui ai precedenti art. 3 e 4 per gli Ambiti del presente Studio Unitario.

La trasformazione dell'ambito sarà attuata con il seguente programma temporale:

1° - Attuazione del Sub-Ambito 1 su aree ed immobili liberi da realizzarsi ad avvenute approvazioni comunali del S.U.A., e dei P.E.C. entro 12 mesi dalla stipula della convenzione relativa ai P.E.C.

2° - Attuazione del Sub-Ambito 2 su aree ed immobili occupati da attività artigianali e residenza per i quali non è al momento prevedibile la trasformazione.

Al fine del coordinamento, nel tempo, degli interventi si conviene che, al momento della stipulazione delle convenzioni relative ai P.E.C., dovranno essere assunti gli obblighi e stabiliti i termini entro i quali saranno cedute le aree per pubblici servizi individuate alle pagg. 11 e 13.

I proponenti dovranno produrre le garanzie necessarie sui terreni ceduti e più precisamente:

- che per tutte le aree cedute alla Città sia stata verificata la necessità o meno di eseguire opere di bonifica ambientale così come previsto dall'art. 28 N.U.E.A.;

- che i terreni, da cedere, siano di piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, liberi da servitù, privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, garantiti da evizioni e da molestie nel possesso.

Viene fin d'ora stabilito che:

- a) i fabbricati ed i manufatti esistenti sulle aree di proprietà dei Proponenti saranno demoliti a cura e spese degli stessi;
- b) gli obblighi di cessione dovranno, per ciascun sub-ambito, riguardare il complesso delle aree destinate a pubblici servizi;
- c) le aree a servizi saranno cedute prima del rilascio della concessione edilizia relativa ad ogni sub-ambito;
- d) i proponenti si riservano la facoltà di: pagare i relativi oneri di urbanizzazione o, in alternativa, eseguirli a scomputo.

ARTICOLO 7

Disposizioni specifiche

Particolare attenzione sarà posta sia nella progettazione dei frontespizi sia in quella delle fronti interne degli edifici per i quali si adotteranno caratteri tipologico-formali in grado di costituire un adeguato "fondale" alle aree pubbliche derivanti dalla trasformazione.