

512/57 ALL. 2

SETTORE TRASFORMAZIONI CONVENZIONATE
IL DIRIGENTE SETTORE
Arch. Adriano SIMONETTI

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

COMUNE DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO


LUGLIO 1997

I PROGETTISTI :






LA PROPRIETA' :


"RIVOIRA", S.p.A.
L'AMMINISTRATORE DELEGATO
(Dr. Ing. Franco Mazzali)
RIVOIRA S.p.A.
IL DIRETT. AMM.VO e FINANZ.
(Dr. L. Govean)

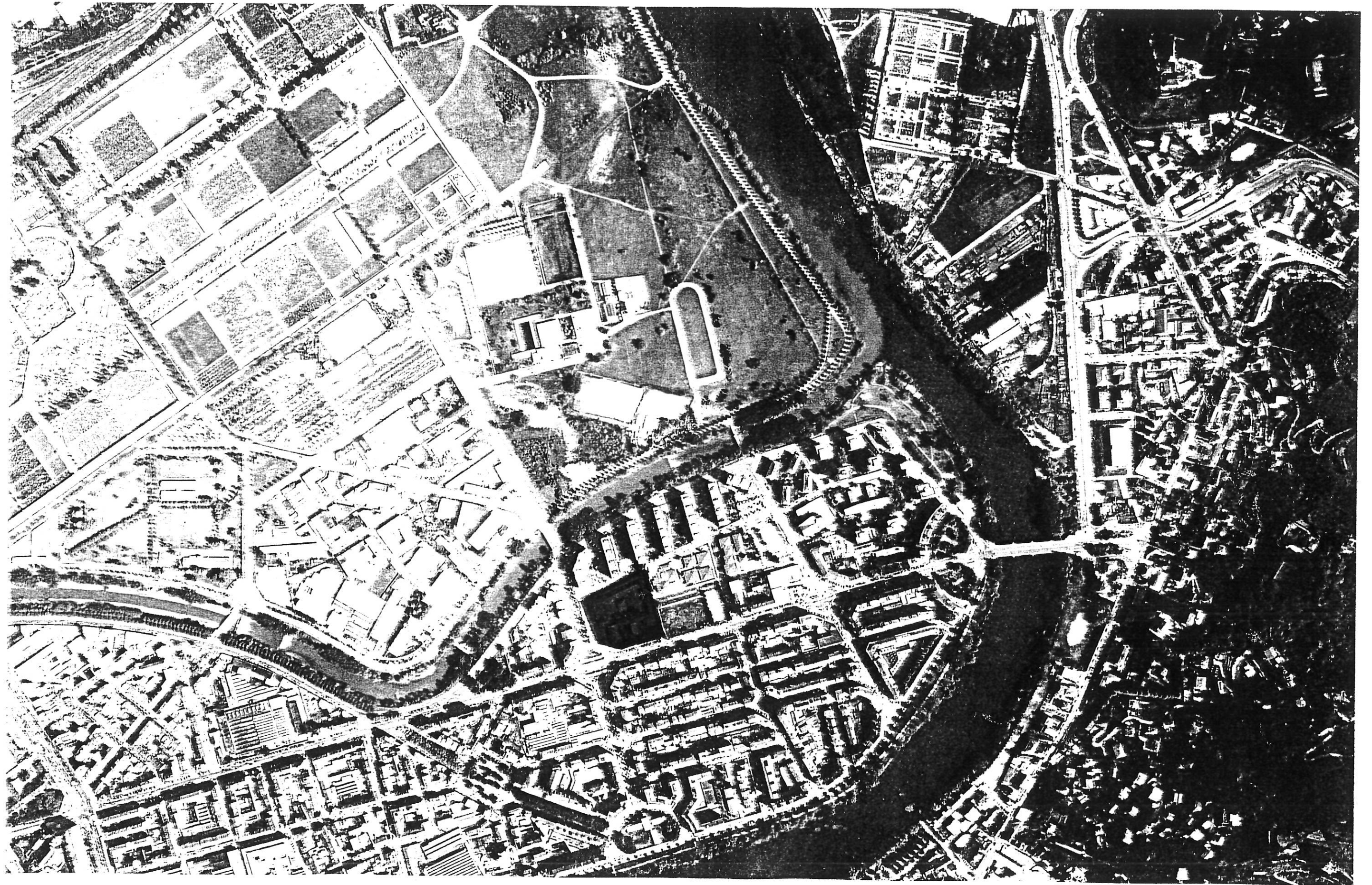
SETTORE TECNICO XX
Nuovo P.R.G.
UFFICIO TRASFORMAZIONI CONVENZIONATE
Via Aveilino, 6 - Torino

ARRIVO

Prot N° 119-X-9-801
Data: 03/07/97

+ 1 MT. 3/12

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
VISTA AEROFOTOGRAMMETRICA DELLA ZONA

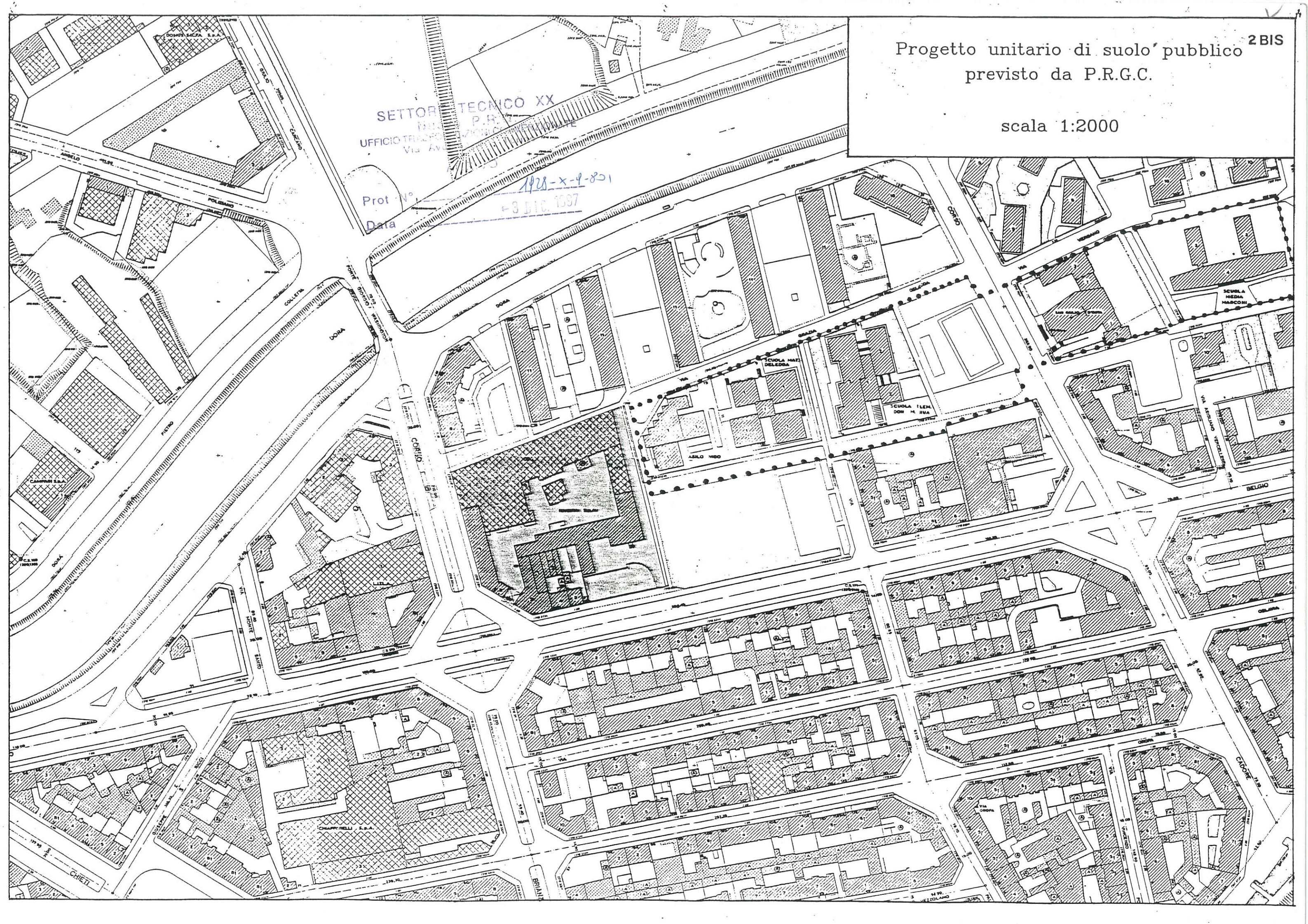


Progetto unitario di suolo pubblico ^{2 BIS}
previsto da P.R.G.C.

scala 1:2000

SETTORI TECNICI XX
UFFICIO TRACCE E PIANI
VIA AV...

Prot. N° 1428-X-9-801
Data 9 DIC 1997



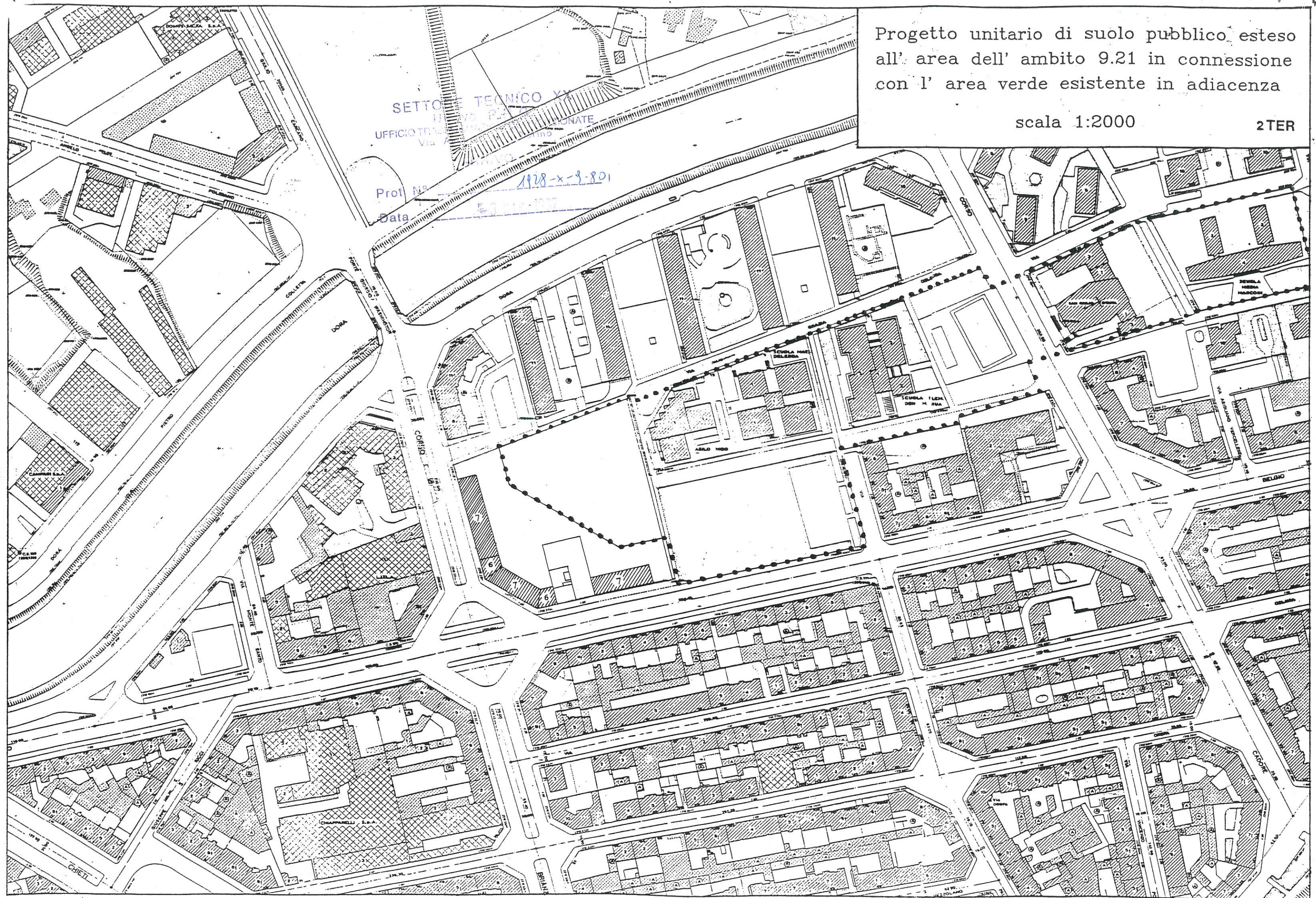
Progetto unitario di suolo pubblico esteso
all' area dell' ambito 9.21 in connessione
con l' area verde esistente in adiacenza

scala 1:2000

2TER

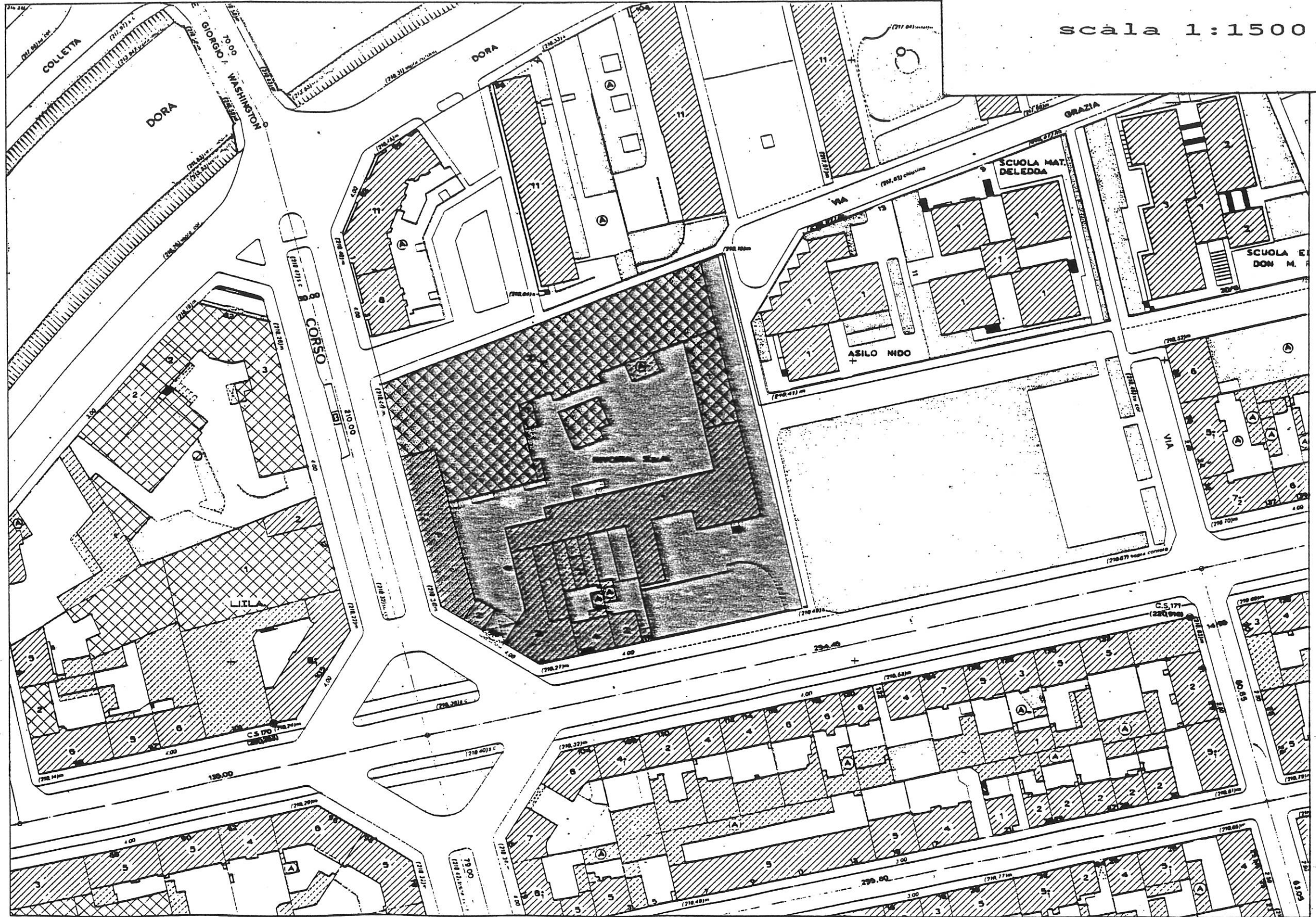
SETTORE TECNICO XV
UFFICIO TRACCE E PIANI
Via A. ...

Prot. N° 1928-x-9-801
Data 23/11/87



Planimetria dello stato di fatto

scala 1:1500



Planimetria catastale
stato attuale
scala 1:1000

Individuazione della
proprietà RIVOIRA S.p.A.

Lungo

Corso

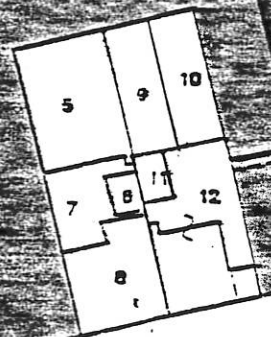
Corso

Foglio 253

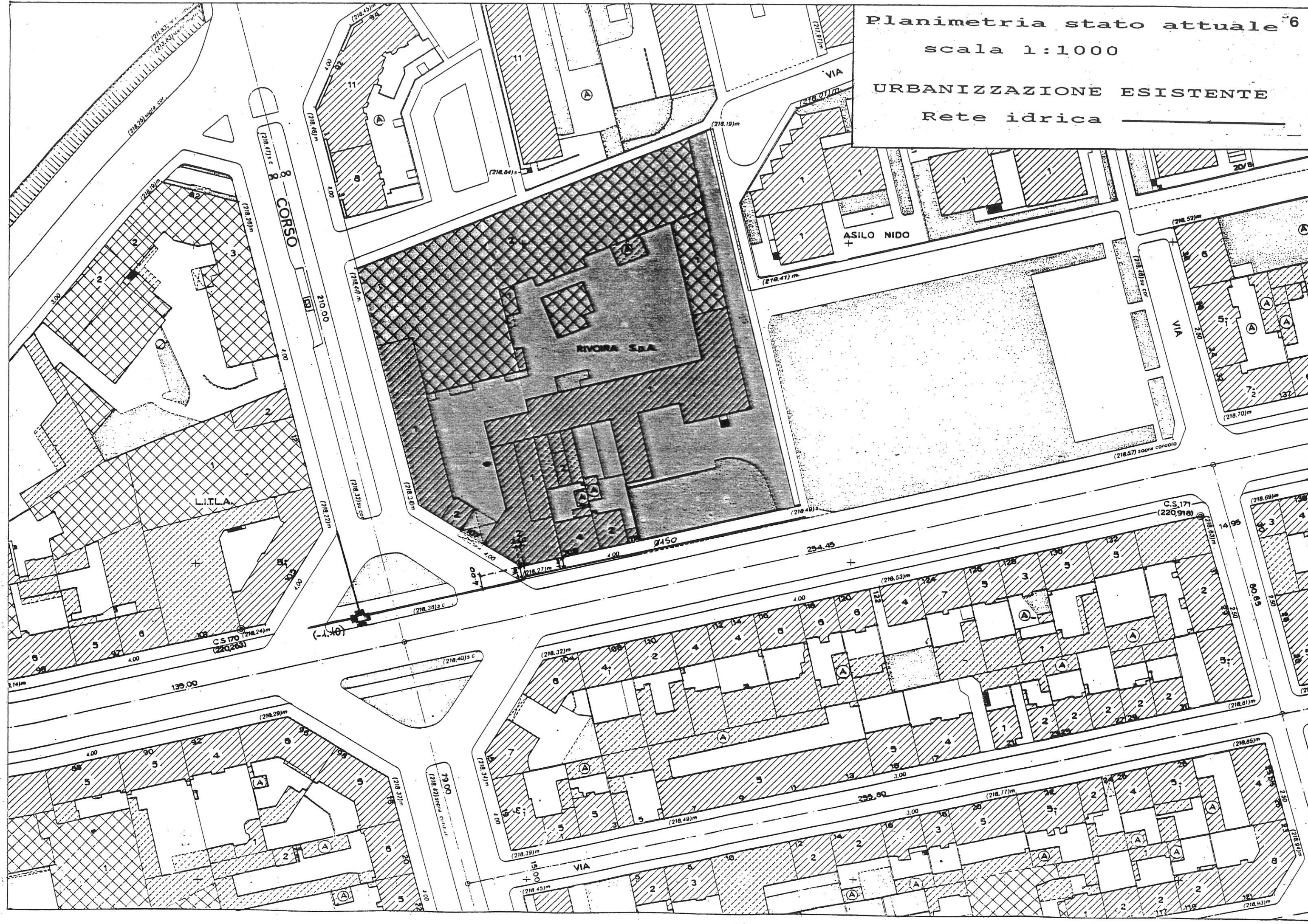
MAPPALI RICOMPRESI
NELL'INTERVENTO

Foglio 1.254

n° 3-4-13



Planimetria stato attuale⁶
scala 1:1000
URBANIZZAZIONE ESISTENTE
Rete idrica

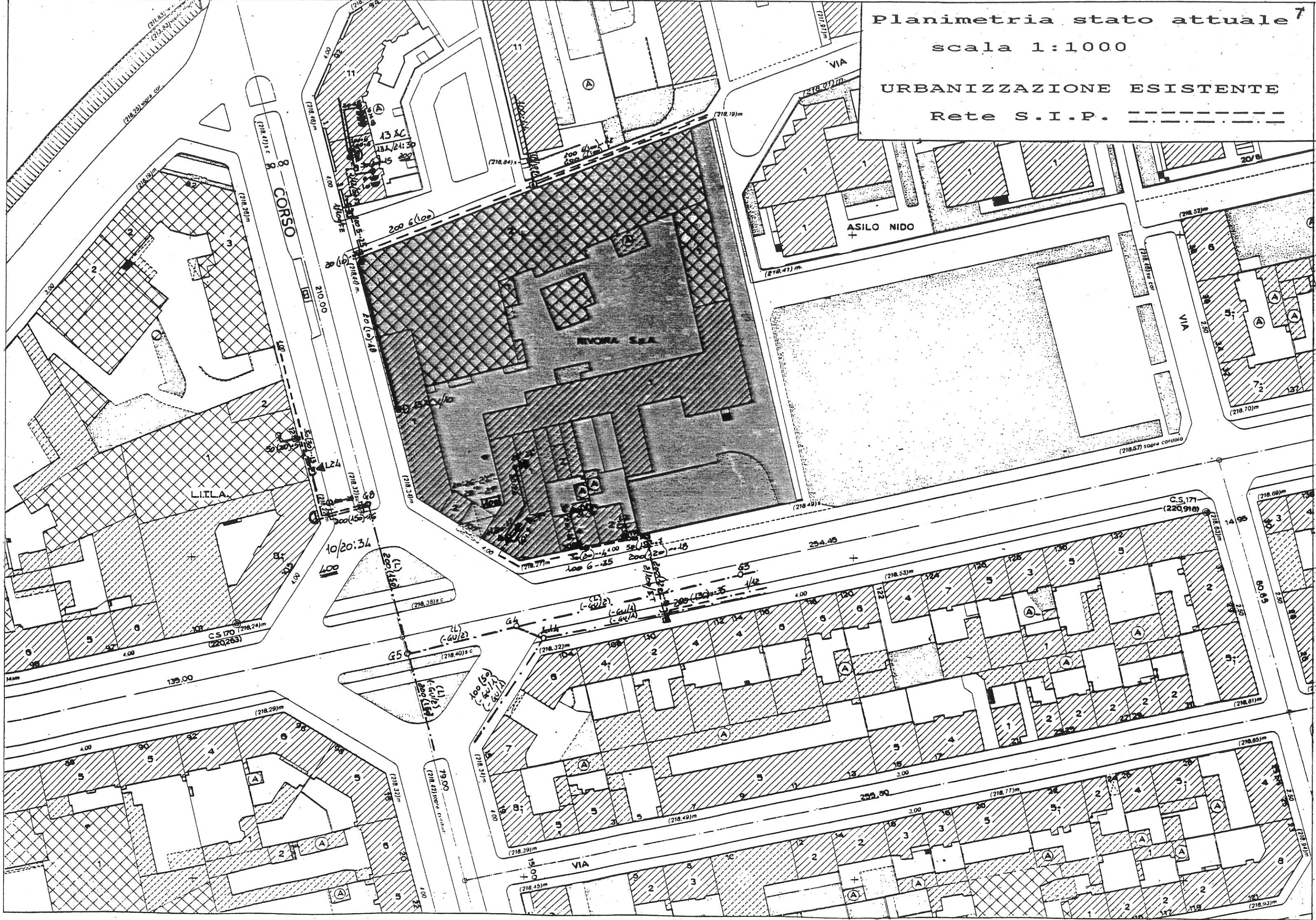


Planimetria stato attuale ⁷

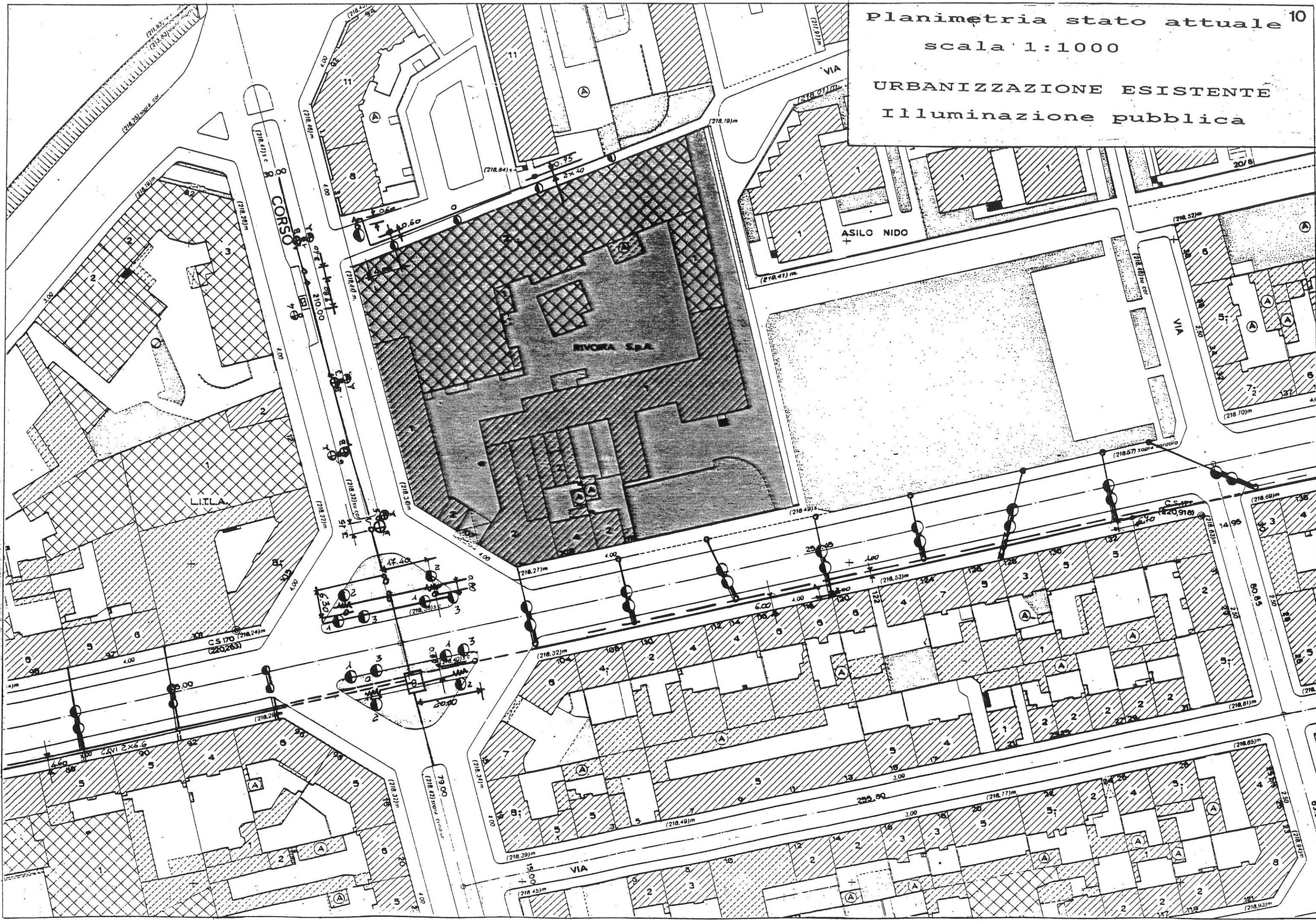
scala 1:1000

URBANIZZAZIONE ESISTENTE

Rete S.I.P. - - - - -



Planimetria stato attuale 10
scala 1:1000
URBANIZZAZIONE ESISTENTE
Illuminazione pubblica

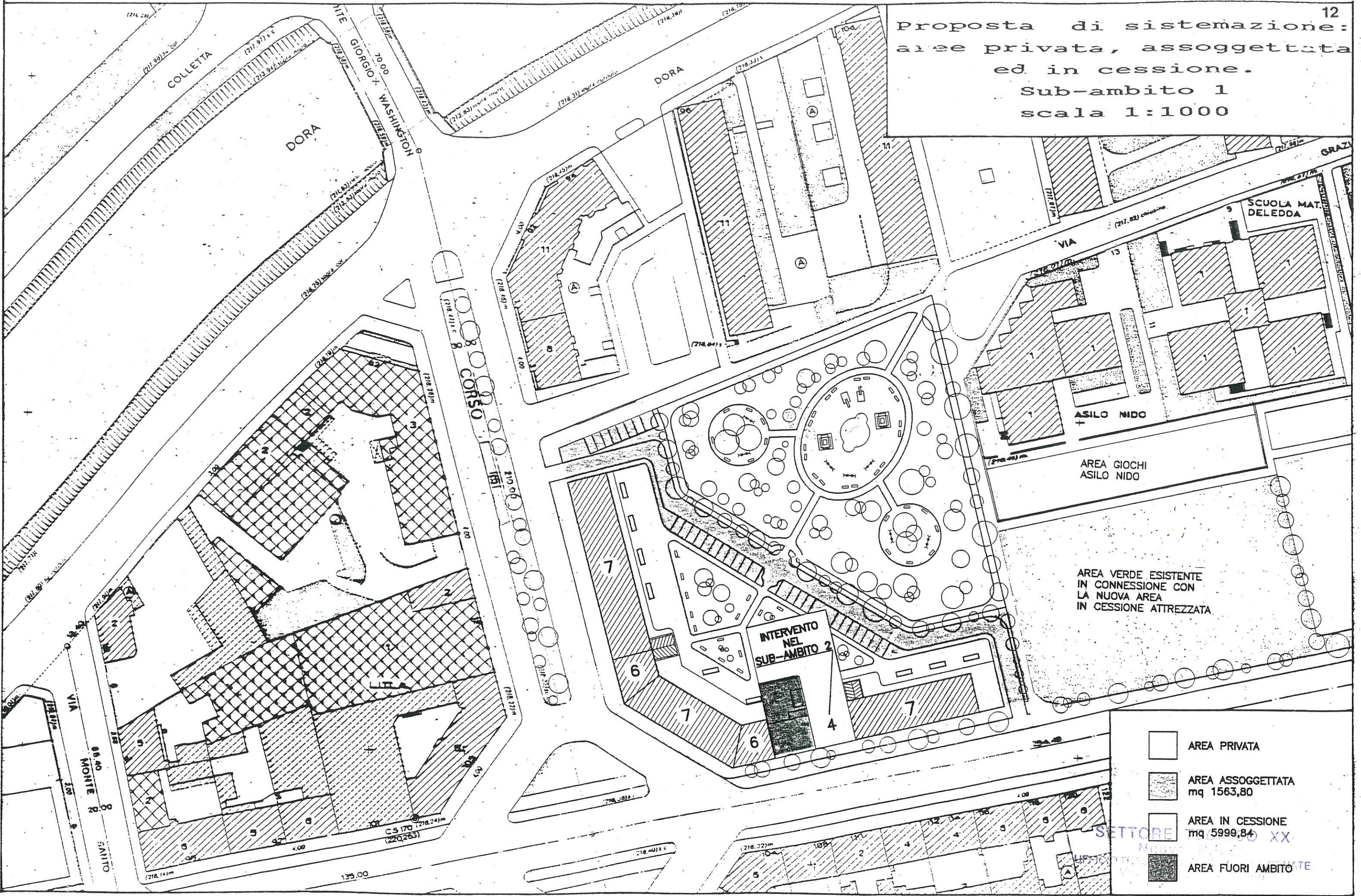


SCHEDA PARAMETRICA DI PROGETTO DEL SUB-AMBITO 1

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 7209,30 mq 850,00
- AREE PER SERVIZI: ABITANTI INSEDIABILI (SLP/34) (mq 7209,30 : 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 8.059,30
- AREE CEDUTE E ASSERVITE REGOLAMENTARI (art. 21 L.U.R.) - AREE CEDUTE E ASSERVITE SECONDO PROGETTO - ECCEDENZA DI SERVIZI A FAVORE DEL SUB 2	mq 7.132,65 mq 7.563,64 mq 430,99

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

Proposta di sistemazione:
 aree privata, assoggettata
 ed in cessione.
 Sub-ambito 1
 scala 1:1000

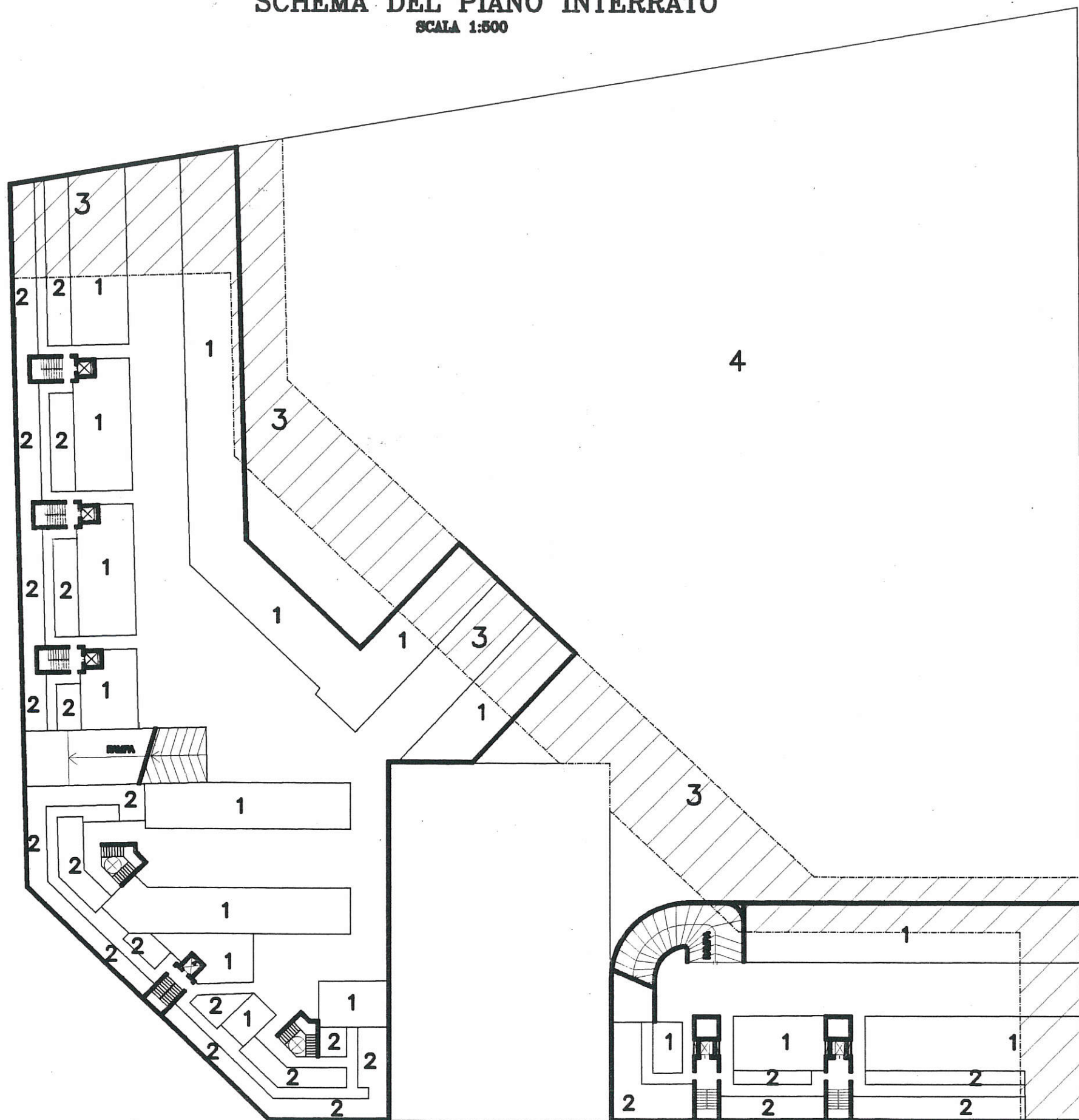


-  AREA PRIVATA
-  AREA ASSOGETTATA
mq 1563,80
-  AREA IN CESSIONE
mq 5999,84
-  AREA FUORI AMBITO

Progetto 1428-x-4-801
 Data -3 DIC. 1997

SCHEMA DEL PIANO INTERRATO

SCALA 1:500



LEGENDA

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

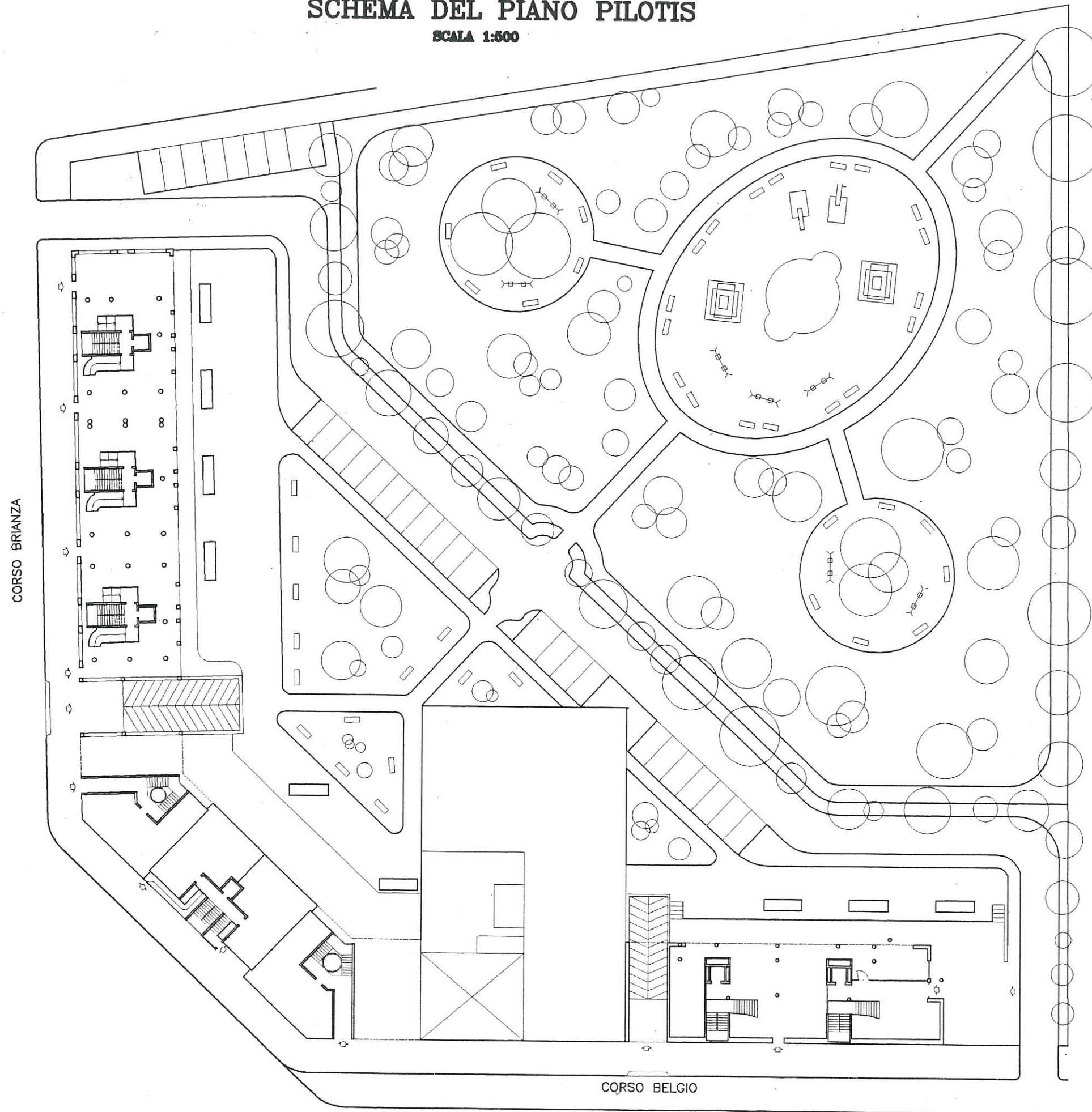
MARIO VAY
FRANCESCO MALAVENDA
 ARCHITETTI
 Piazza Vittorio Veneto, 14
 10123 TORINO

SETTORE TECNICO XX
 Nuovo P.E.C.
 UFFICIO TRASFORMAZIONE EDIFICI
 Via Avellana, 8 - Torino

ARRIVO
 Prot. N° 4928-x-9-801
 Data -3 DIC. 1997

SCHEMA DEL PIANO PILOTIS

SCALA 1:500



MARIO VAY
FRANCESCO MALAVENDA

ARCHITETTI

Piazza Vittorio Veneto, 14
10123 TORINO

SETTORE TECNICO XX

NUOVO P.R.G.
UFFICIO TRASFORMAZIONI CONVENZIONATE
Via Avellana, 5 - Torino

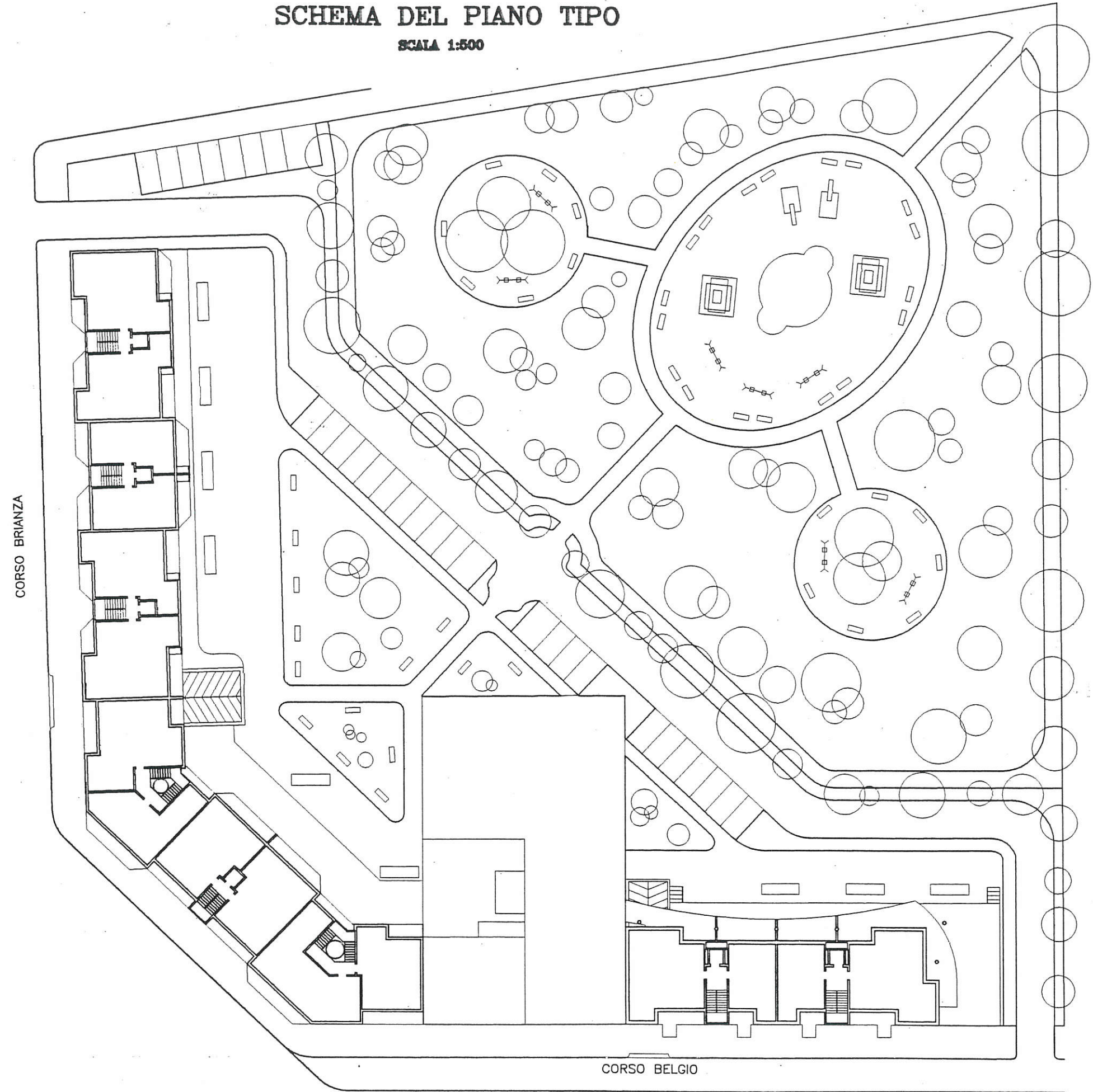
ARRIVO

Prot. N° 1128-x-9-801

Data 13.05.1987

SCHEMA DEL PIANO TIPO

SCALA 1:500



CORSO BRIANZA

CORSO BELGIO

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

SETTORE TECNICO XX
 Nuovo P.R.G.
 UFFICIO TRASFORMAZIONI CONVENZIONATE
 Via Ar. Uno, 8 - Torino

ARRIVO
 1978 - x - 9-821

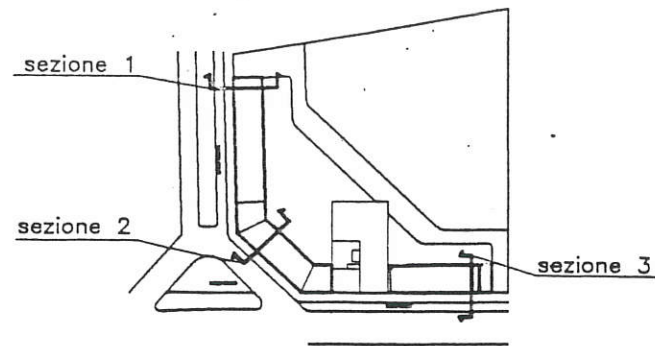
Prot. N° _____

Data _____

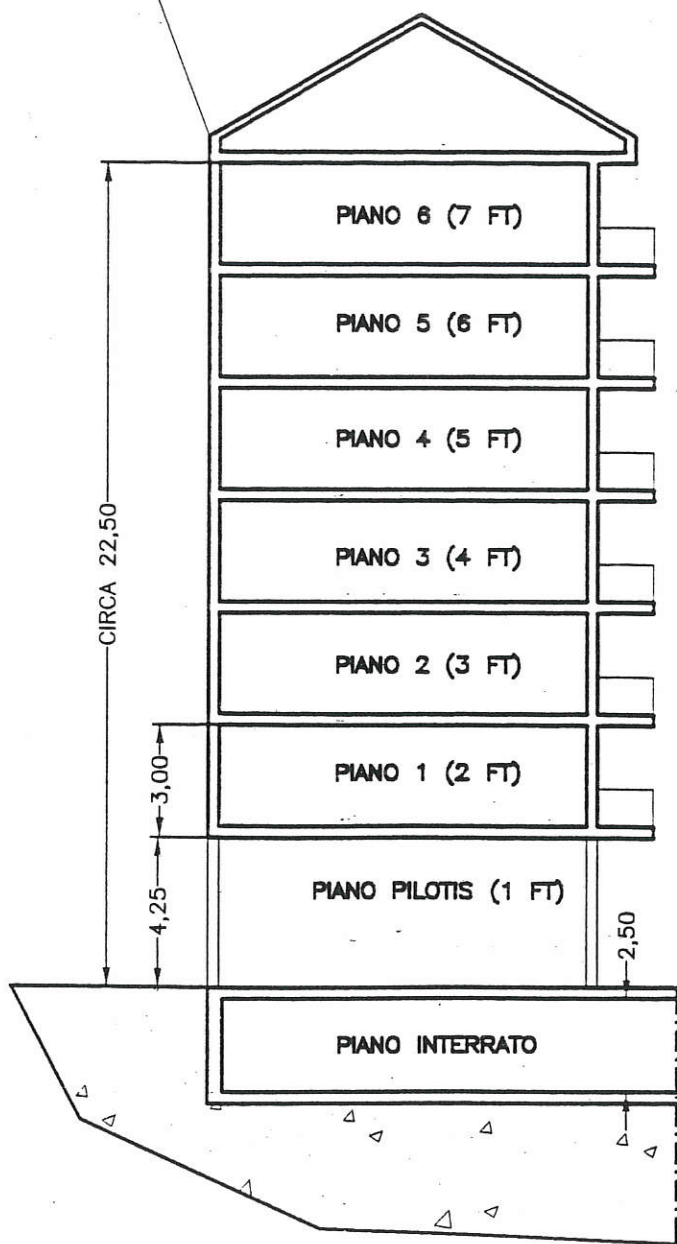
SEZIONI SCHEMATICHE

SCALA 1:200

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

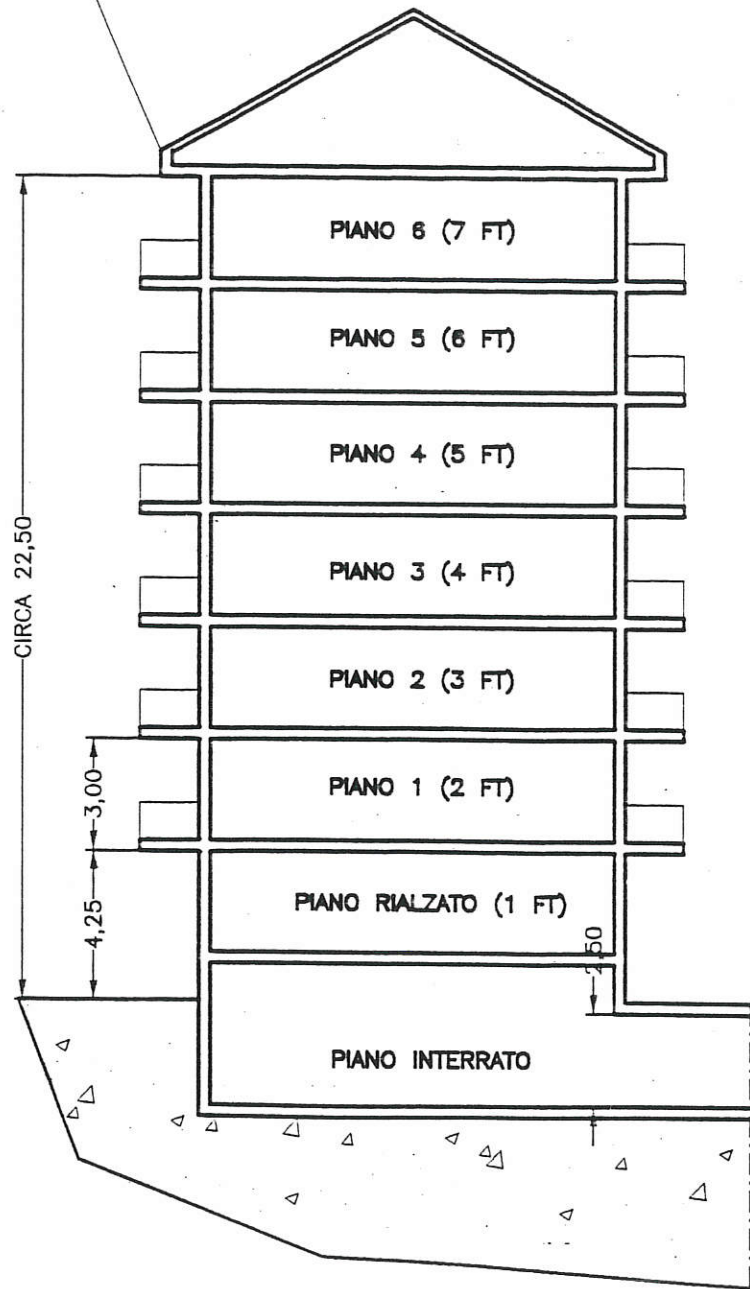


mt 22,50 < mt 27,50 H.max regolamentare



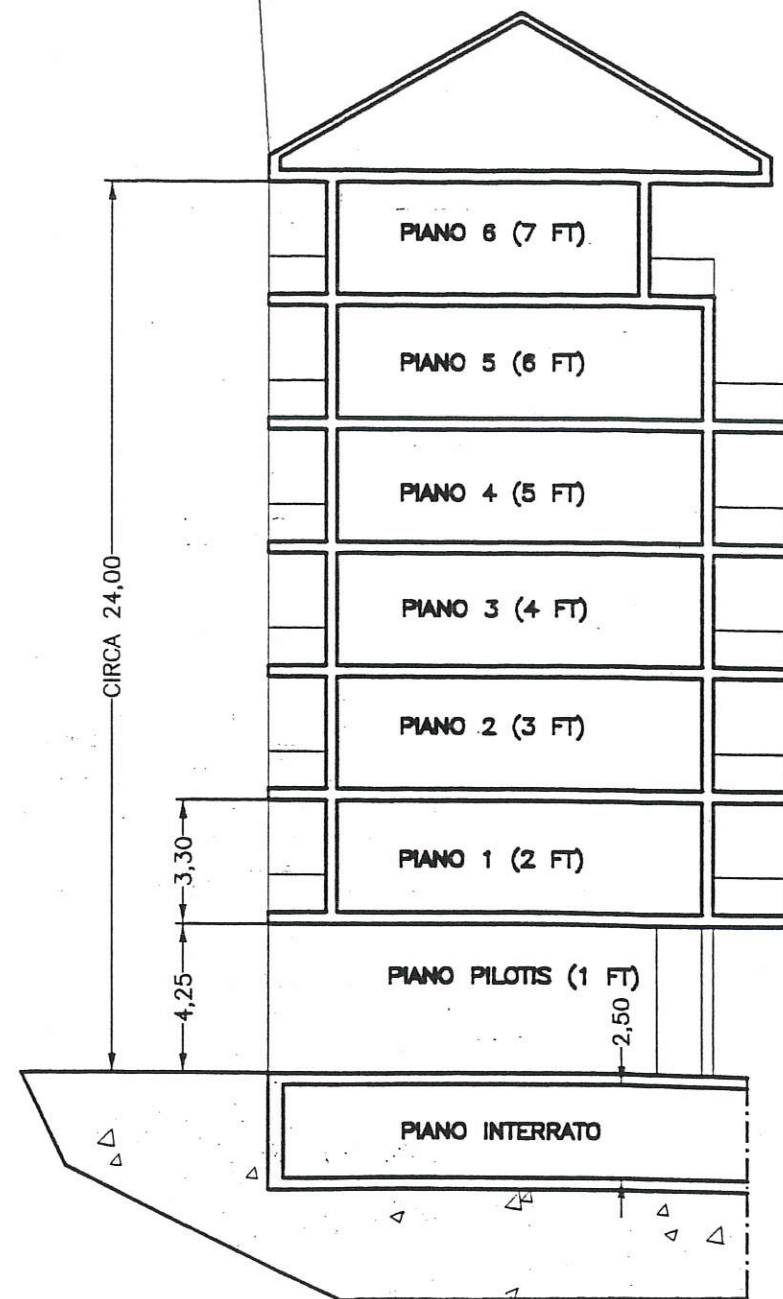
SEZIONE 1

mt 22,50 < mt 27,50 H.max regolamentare



SEZIONE 2

mt 24,00 < mt 27,50 H.max regolamentare



SEZIONE 3

SETTORE TECNICO XX
Nuovo P.R.G.
SEZIONI CONVENZIONATE
Via Arcadio, 8 - Torino

Prot N° 1928 - x - 9 - 801

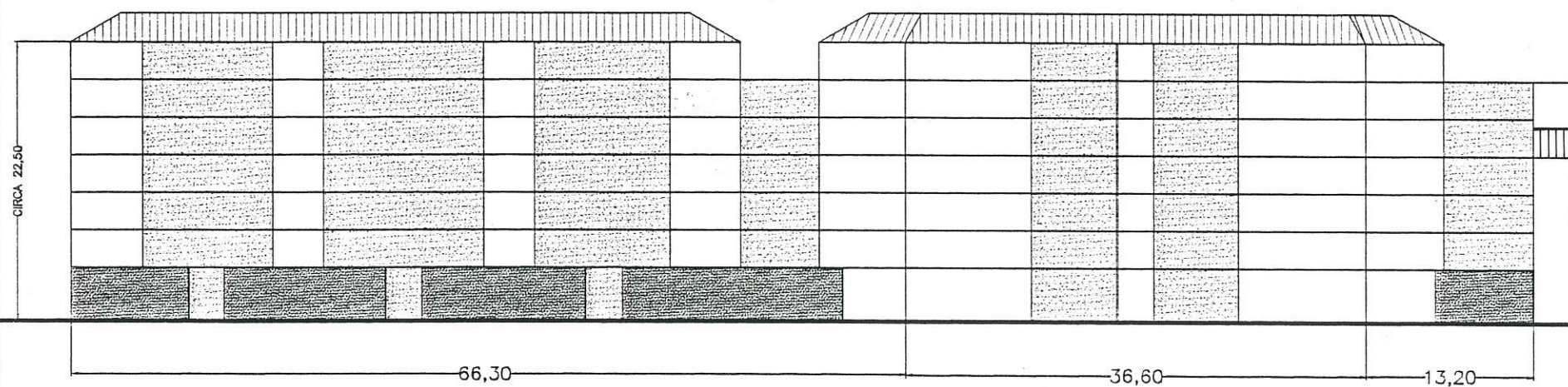
Data

PROSPETTI SCHEMATICI

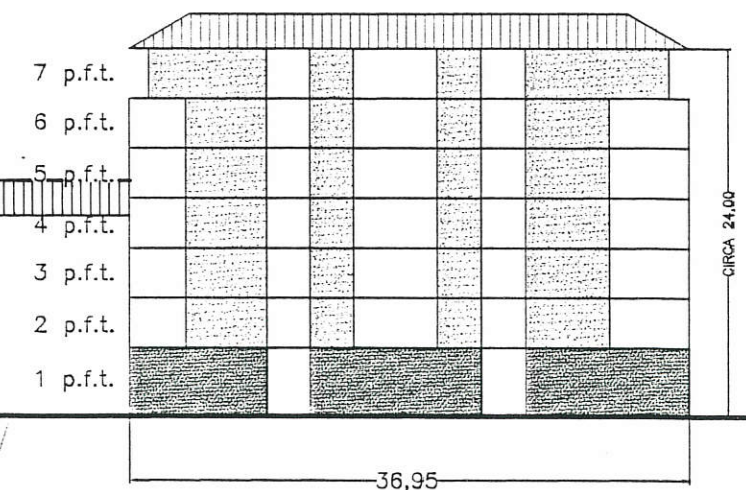
SCALA 1:500

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

PROSPETTO SU CORSO BRIANZA

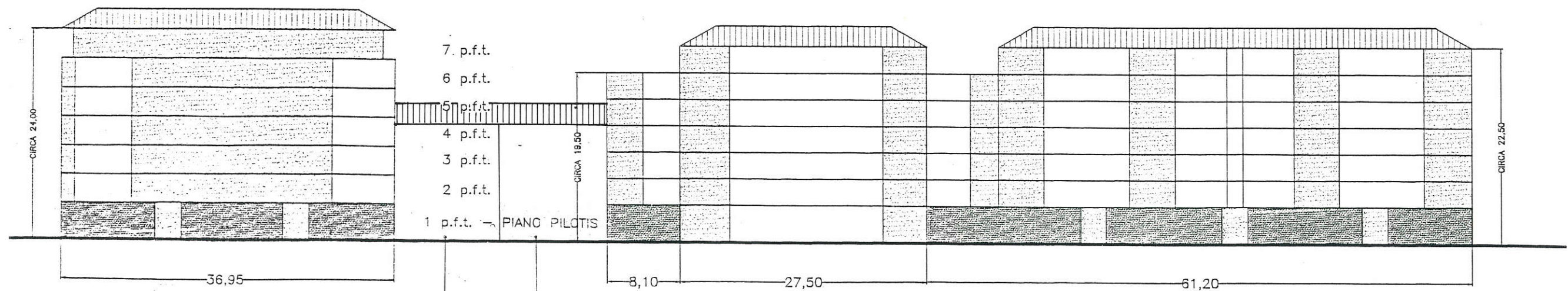


PROSPETTO SU CORSO BELGIO



EDIFICIO PREVISTO NEL SUB 2
EDIFICIO FUORI AMBITO

PROSPETTO SULL' AREA VERDE IN CESSIONE



EDIFICIO PREVISTO NEL SUB 2
EDIFICIO FUORI AMBITO

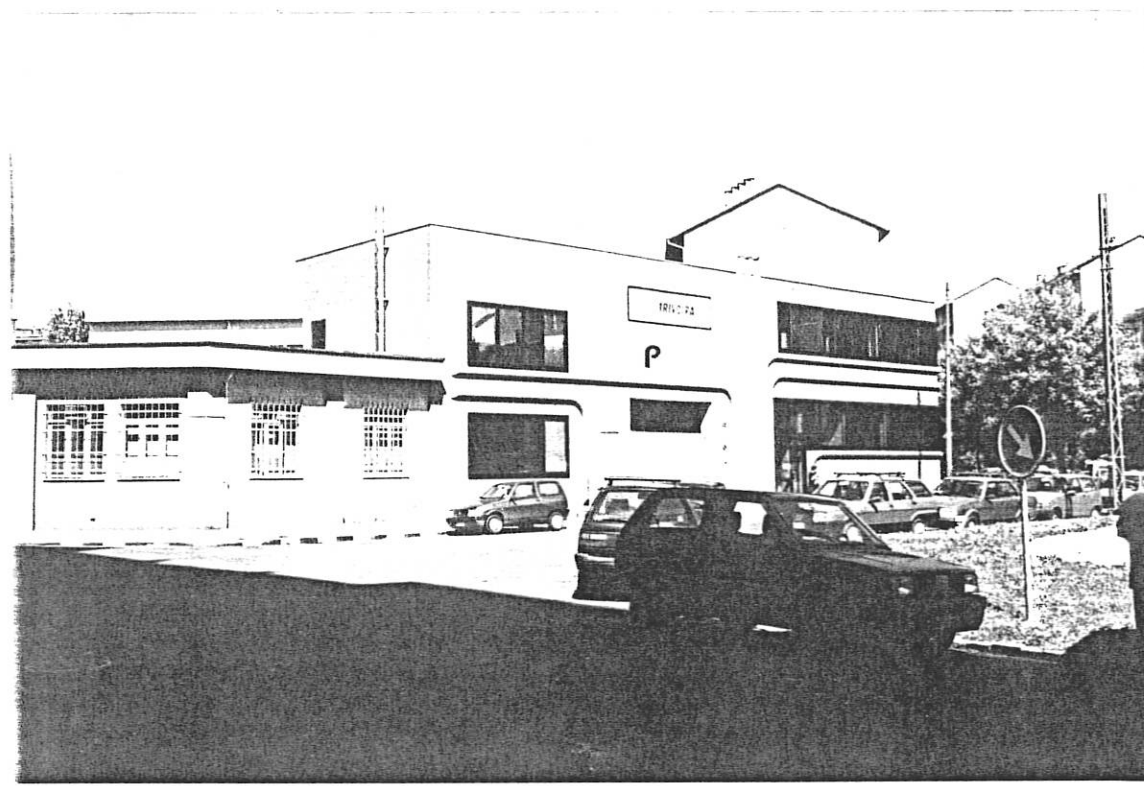
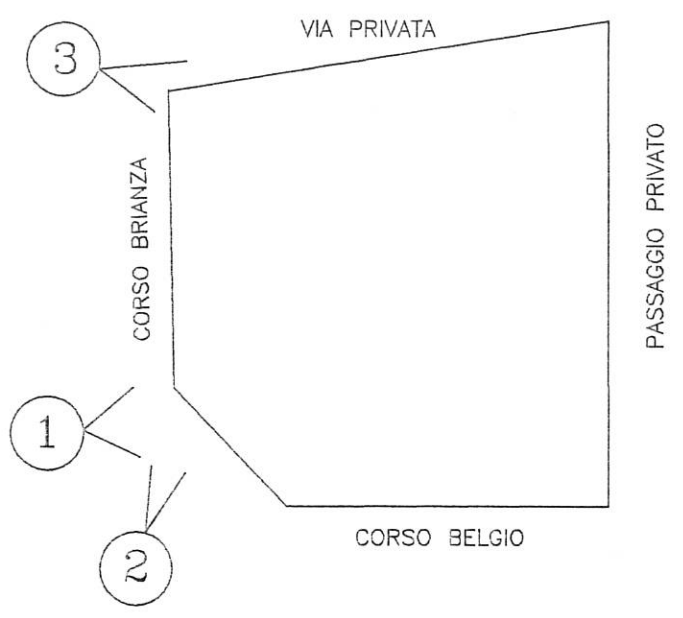
SETTORE TECNICO XX
Nuovo P.R.G.
UFFICIO TRASFORMAZIONI CONVENZIONATE
Via Avulano, 6 - Torino

ARRIVO

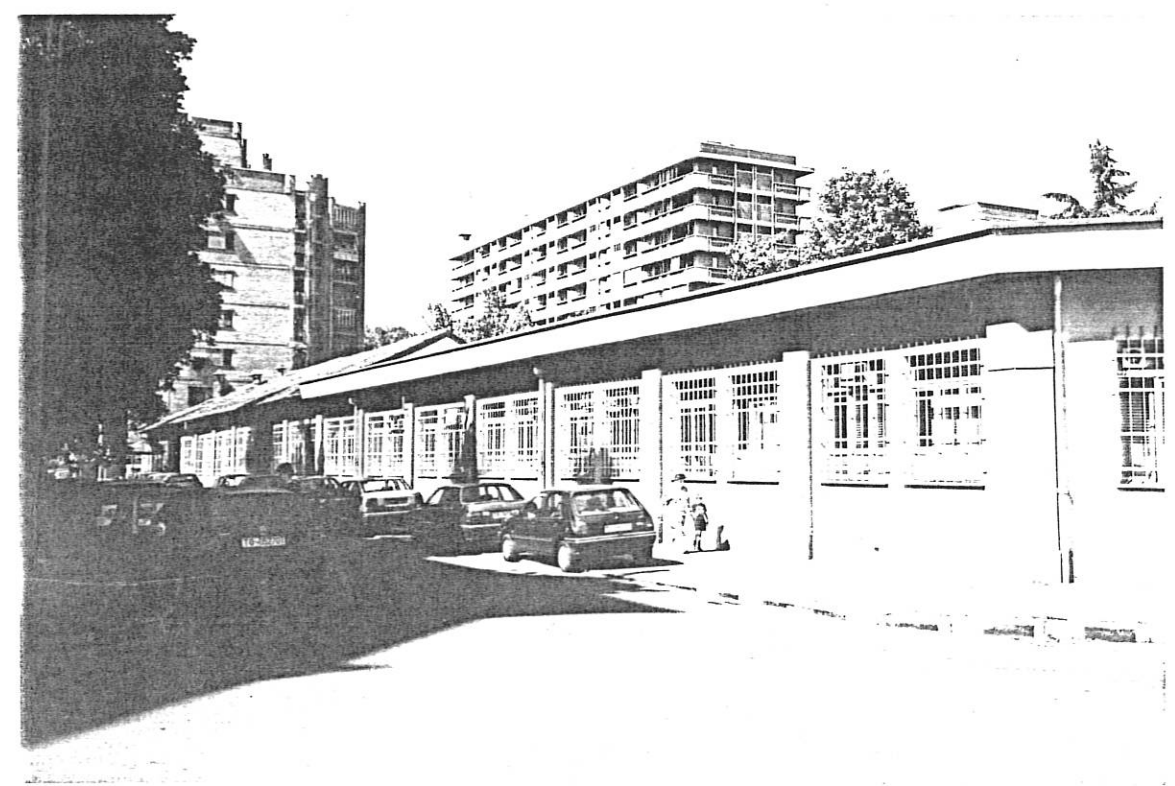
Prot N° 1928-x-9-801

Data

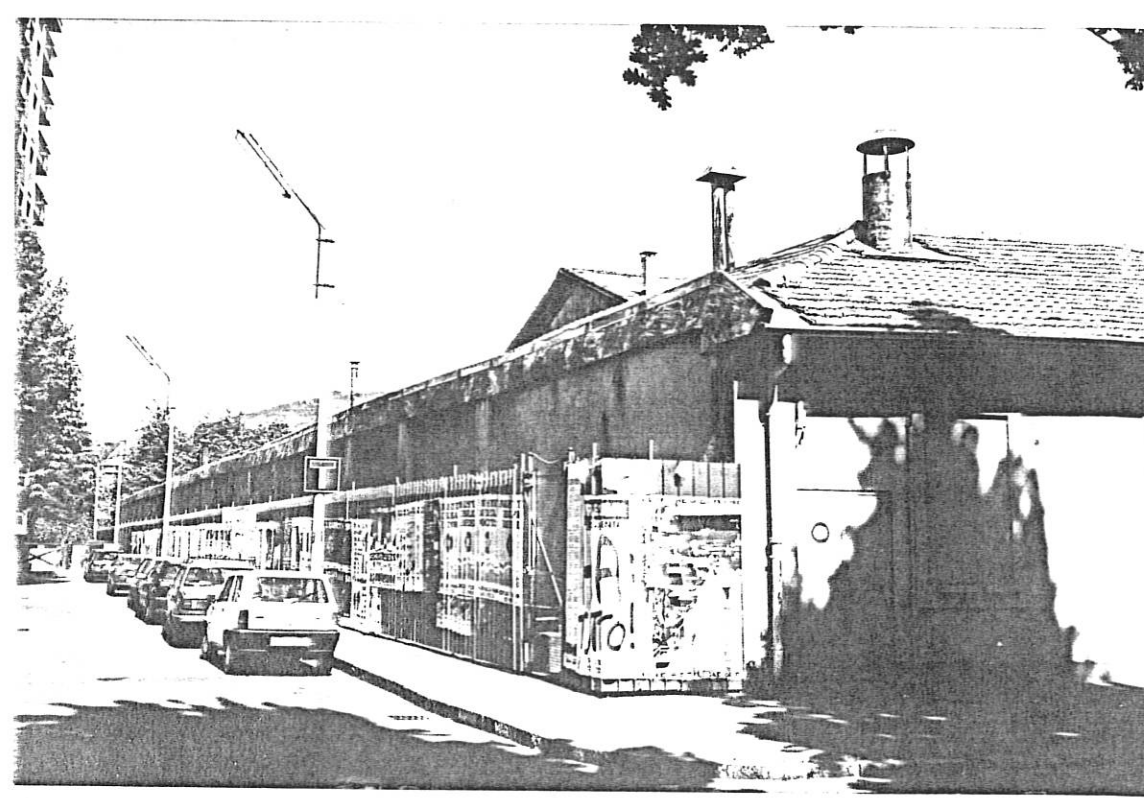
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



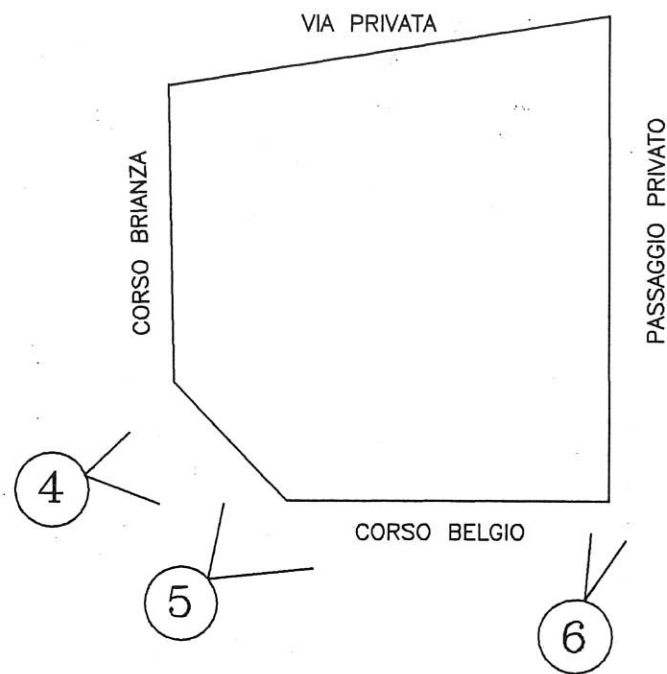
① VISTA DALLO SLARGO VIARIO TRA CORSO BELGIO E CORSO BRIANZA



② VISTA VERSO CORSO BRIANZA



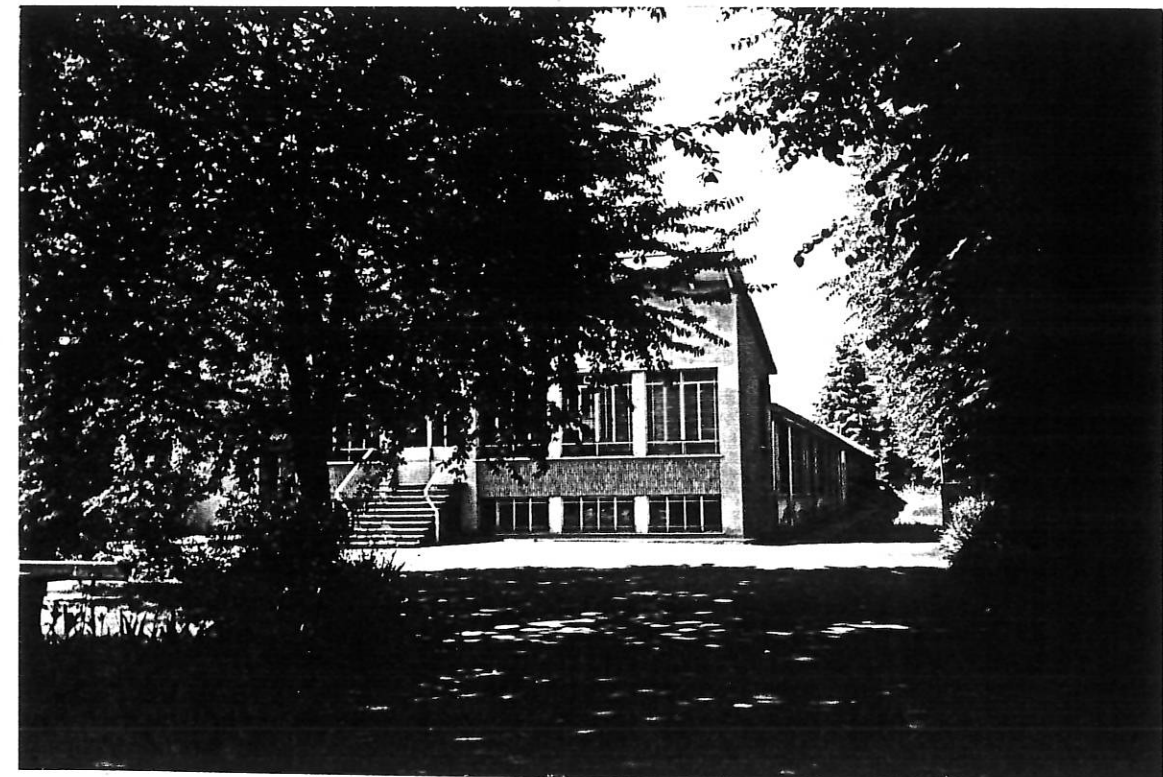
③ VISTA VERSO LA VIA PRIVATA



④ VISTA DALLO SLARGO VIARIO TRA CORSO BELGIO E CORSO BRIANZA



⑤ VISTA VERSO CORSO BELGIO



⑥ VISTA VERSO IL PASSAGGIO PRIVATO

PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
=====

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

TORINO - C.SO BELGIO N° 107
ANG. C.SO BRIANZA

AMBITO 9.21 RIVOIRA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

LUGLIO 1997

I PROGETTISTI:

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

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
AMBITO 9.21 RIVOIRA

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.

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato è stato redatto secondo le modifiche alle indicazioni di azionamento contenute nel P.R.G. vigente, introdotte dal precedente Studio Unitario d'Ambito, eseguito in considerazione delle differenti tempistiche di trasformazione attuabili per l'intero Ambito.

Infatti, per questo motivo, sono stati individuati 2 Sub-Ambiti dei quali il Sub-Ambito 1, di proprietà Rivoira S.p.A., attuerà le trasformazioni immediatamente in seguito all'ottenimento delle concessioni edilizie ad edificare.

Diversamente nel Sub-Ambito 2, la trasformazione sarà differita nel tempo poichè l'area, è in parte attualmente utilizzata da attività artigianali che annoverano l'impiego di alcune maestranze, il cui allontanamento non è di immediata esecutività.

SCHEDA DI PROGETTO - SUB-AMBITO 1

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 + 1

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

Superficie catastale di proprietà: mq. 11.514

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

AREE CEDUTE E ASSERVITE mq. 7.563,64

ECEDENZA DI SERVIZI A FAVORE DEL SUB-AMBITO 2 mq. 430,99

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.

La restante edificazione, sviluppata lungo i C.si Belgio e Brianza è caratterizzata da costruzioni di altezza variabile dai 6 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.

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato è sottoscritto dalla Soc. Rivoira S.p.A. che è intestataria delle proprietà catastali dell'Ambito 9.21 Rivoira, per complessivi mq. 11.514.

E' 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 intervento è di mq. 8.059,80 di cui mq. 7.209,80 di S.L.P. residenziali e possibili 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.

L'area complessiva ceduta per servizi alla città è pari a mq. 5990,99. I proponenti si impegnano ad effettuare le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri.

RELAZIONE FINANZIARIA

Il finanziamento è esclusivamente di carattere privato senza contributi e partecipazione di Enti e l'impegno complessivo può essere così determinato:

- oneri di urbanizzazione primaria da eseguire (stimati)	£. 1.400.000.000
- oneri di urbanizzazione secondaria da corrispondere (presunti)	£. 500.000.000
- costo di costruzione secondo D.M. 801/77	£. 300.000.000
- esecuzione dei fabbricati comprensiva di demolizione dell'esistente	£. 12.100.000.000
- costi progettuali, allacciamenti vari, collaudi, diritti vari, spese catastali, notarili, ecc.	£. 200.000.000

- Importo finanziario complessivo per la realizzazione dell'intervento	£. 14.500.000.000

ELABORATI GRAFICI DEL P.E.C.

PAG. n° 1	Documentazione fotografica Vista aerofotogrammetrica della zona.	
PAG. n° 2	Planimetria P.R.G.C.	- scala 1:5000.
PAG. n° 2/bis	Progetto unitario di suolo pubblico previsto da P.R.G.C.	- scala 1:2000.
PAG. n° 2/ter	Progetto unitario di suolo pubblico esteso all'area dell'ambito 9.21 in connessione con l'area verde esistente in adiacenza	- scala 1:2000.
PAG. n° 3	Planimetria dello stato di fatto	- scala 1:1500.
PAG. n° 4	Planimetria catastale stato attuale Individuazione della proprietà Rivoira S.p.A.	- scala 1:1000.
PAG. n° 5	Planimetria stato attuale Urbanizzazione esistente Rete fognaria	- scala 1:1000.
PAG. n° 6	Planimetria stato attuale Urbanizzazione esistente - Rete idrica	- scala 1:1000.
PAG. n° 7	Planimetria stato attuale Urbanizzazione esistente - Rete S.I.P.	- scala 1:1000.
PAG. n° 8	Planimetria stato attuale Urbanizzazione esistente Rete Italgas	- scala 1:1000.
PAG. n° 9	Planimetria stato attuale Urbanizzazione esistente - Rete A.E.M.	- scala 1:1000.
PAG. n° 10	Planimetria stato attuale Urbanizzazione esistente Illuminazione pubblica	- scala 1:1000.
PAG. n° 11	Scheda parametrica di progetto del Sub-Ambito 1	
PAG. n° 12	Proposta di sistemazione: aree privata, assoggettata ed in cessione Sub-Ambito 1	- scala 1:1000.
PAG. n° 13	Schema del piano interrato	- scala 1:500.
PAG. n° 14	Schema del piano pilotis	- scala 1:500.
PAG. n° 15	Schema del piano tipo	- scala 1:500.
PAG. n° 16	Sezioni schematiche	- scala 1:200.
PAG. n° 17	Prospetti schematici	- scala 1:500.
PAG. n° 18	Documentazione fotografica	
PAG. n° 19	Documentazione fotografica	
PAGG. da n° 20 a n° 22	Relazione illustrativa	
PAGG. da n° 23 a n° 24	Norme Urbanistico-edilizie di attuazione	

SETTORE TECNICO XX
 UFFICIO
 Prot. n° 1928-x-9-801
 Data 13/11/77

PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
=====

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

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

NORME URBANISTICO-EDILIZIE DI ATTUAZIONE

LUGLIO 1997

I PROGETTISTI:

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

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
 AMBITO 9.21 RIVOIRA

NORME URBANISTICO-EDILIZIE DI ATTUAZIONE

- Art. 1 Le destinazioni d'uso degli edifici determinate nel P.E.C. possono essere modificate nel corso di validità decennale dello strumento urbanistico, entro i limiti delle variazioni percentuali ammesse e specificate nelle schede normative di P.R.G.
- Art. 2 Potranno essere consentite, previa richiesta, le modificazioni delle destinazioni d'uso conformi alle N.U.E.A. di P.R.G. salve le verifiche e gli eventuali adeguamenti delle aree a servizi e l'importo degli oneri conseguenti e senza che tale circostanza costituisca variante al P.E.C.
- Art. 3 Le aree cedute alla Città e quelle assoggettate all'uso pubblico, potranno essere recinte con le modalità di cui all'art. 8 della convenzione nel rispetto degli obblighi assunti dal Proponente per quanto riguarda la manutenzione delle stesse e gli orari di apertura e di chiusura.
- Art. 4 La forma planivolumetrica dell'edificio in progetto è di massima vincolante. Sono consentiti lievi spostamenti del fabbricato purchè sia mantenuta l'impostazione schematica di progetto.
- Art. 5 L'edificio in progetto è previsto fino a 7 piani fuori terra più un piano interrato ad uso box e cantina.
- Art. 6 Lo spessore di manica dell'edificio in progetto non potrà superare i mt. 14,00. Sono inoltre consentiti sporti, aggetti, bowindows, balconi, logge e rientranze secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.
- Art. 7 L'altezza massima dell'edificio è fissata in mt. 26,95. Sono consentiti in eccedenza i volumi tecnici necessari per la funzionalità degli impianti, conformemente alle disposizioni del R.E. e delle N.U.E.A. del P.R.G.
- Art. 8 Su tutte le aree libere del lotto sono ammesse rampe per autorimesse, passaggi veicolari e pedonali, lucernari, sfiati, areazioni, scale e uscite di sicurezza.
- Art. 9 Le aree assoggettate ad uso pubblico saranno sistemate a verde e pavimentate nelle parti destinate a parcheggio e relative aree di accesso e manovra. La manutenzione di queste aree sarà a carico della proprietà.
- Art. 10 Tutto il lotto che rimane di proprietà privata, costituisce unica unità fabbricativa da risolvere con progetto unitario, che dovrà prevedere anche la sistemazione di tutte le aree libere e le recinzioni sull'area privata e a confine con l'area assoggettata ad uso pubblico. Le recinzioni dovranno essere a giorno con possibile basamento pieno, di altezza massima complessiva di mt. 2,00.
- Art. 11 Le destinazioni d'uso previste sono: attività terziarie, nella misura non maggiore del 20% della S.L.P. totale come fissato nella Convenzione Programma, e residenza per il restante 80%. Nel piano interrato saranno realizzate le autorimesse con relative rampe di accesso e spazi di manovra.
- Art. 12 In qualsiasi punto del lotto sono ammessi, in conformità ai R.E. ed alle N.U.E.A. del P.R.G., volumi tecnici, sia interrati che fuori terra, per infrastrutture in servizio sia private che di enti erogatori (Sip, Enel, Italgas, ecc.).
- Art. 13 La sistemazione di tutte le aree libere dovrà tenere conto delle normative vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche. In particolare, per le aree assoggettate ad uso pubblico, nella progettazione degli elementi di arredo urbano, dovranno essere rispettate le suddette norme.