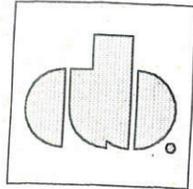


DIVISIONE EDILIZIA ED URBANISTICA
SETTORE PROCEDURE AMM. VE URBANISTICHE
IL DIRIGENTE
Dott. ssa Paola VIRANO



ALL. N. 2 DELIBERAZIONE MECC. N. 2003,01199/009



SETTORE TRASFORMAZIONI
CONVENZIONATE
Via Avellino 6
Prot. Edilizio n° 2002-14-9124
Data 11-9-2002

SETTORE TRASFORMAZIONI
CONVENZIONATE
Via Avellino 6
Prot. Edilizio n° 2002-14-9124
Data 6-8-2002

PROPRIETA': SOC. NORIM s.r.l.
COMUNE DI TORINO
VIA B. SCAPACINO, VIA N. BIANCHI
VIA BELLARDI, VIA INVORIO
ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE
AMBITO 8.3 - ALBERT
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

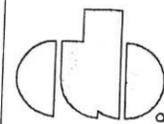
LA PROPRIETA'


IL PROGETTISTA



INDICE DELLE TAVOLE:

- RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO
- TAV. 1 - ESTRATTO DI P.R.G.C. E SCHEDA NORMATIVA - SCALA 1/5000
 - TAV. 2 - P.R.G.C. E PLANIMETRIA CATASTALE - Area Parco - SCALA 1/5000
 - TAV. 3 - ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTO TERRENI - SCALA 1/1000
 - TAV. 4 - ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTO FABBRICATI - SCALA 1/1000
 - TAV. 5 - PLANIMETRIA GENERALE: STATO DI FATTO - SCALA 1/1000
 - TAV. 6 - PLANIMETRIA GENERALE: RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO - SCALA 1/1000
 - TAV. 7 - PLANIMETRIA GENERALE IN PROGETTO - SCALA 1/1000
 - TAV. 8 - PIANTA PIANI INTERRATI E TERRENO
 - TAV. 9 - PIANTA PIANO TIPO EDIFICI A-B
 - TAV. 10 - PROSPETTI
 - TAV. 11 - ASSONOMETRIA
 - TAV. 12 - PLANIMETRIA GENERALE URBANIZZAZIONI - SCALA 1/1000
 - TAV. 13 - RETE DI FOGNATURA BIANCA E NERA - SCALA 1/1000
 - TAV. 14 - RETE A.E.M. - SCALA 1/1000
 - TAV. 15 - RETE GAS - SCALA 1/1000
 - TAV. 16 - RETE A.A.M - SCALA 1/1000
 - TAV. 17 - FOTOGRAFIE
 - TAV. 18 - PROPOSTA DI FRAZIONAMENTO



RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO

1.0 Individuazione dell'ambito.

Zona Urbana di Trasformazione Ambito 8.3 Albert via B. Scapacino, via N. Bianchi, via Bellardi, via Invorio.

2.0 Premessa.

Si premette che:

- è intenzione della proprietà attuare le trasformazioni previste dal vigente N.P.R.G.C. per la suddetta Zona Urbana di Trasformazione;
- la suddetta trasformazione si è resa oggi possibile in quanto è stata lasciata libera dagli inquilini prima presenti all'interno dei fabbricati;
- è possibile usufruire delle utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art. 21);
- la previsione del vigente N.P.R.G.C. individua due distinte aree di concentrazione attestata una a nord su via N. Bianchi ed una a sud su via B. Scapacino con un'area centrale da cedere per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport che risulterebbe di limitato utilizzo perché compressa tra queste due aree e quindi difficilmente visibile ed usufruibile dal pubblico; inoltre per consentire la realizzazione di box auto interrati, si dovrà usare una parte di questa area per servizi ed assoggettarla ad uso pubblico;

3.0 Il progetto.

Si propone, invece della soluzione prevista dal Piano, una nuova soluzione che prevede di posizionare l'area da cedere per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport nella parte nord dell'isolato, che si attesta sulle vie L. Bellardi, N. Bianchi e Invorio: si avranno in tal modo tre lati liberi e si ottiene una situazione di maggiore visibilità e una migliore fruizione da parte del pubblico; l'area di concentrazione e l'area in proprietà ma ad uso pubblico, in questo caso, verrebbero previste nella parte sud dell'isolato.

Nell'allegato progetto, rappresentato sia in planimetria che in assonometria per una migliore visione d'insieme, si prevede di realizzare due edifici a 7 piani su pilotis, posizionati uno parallelamente alla via Invorio e uno parallelamente alla via Bellardi entrambi arretrati dal filo via di circa 5 m.; l'area in proprietà ad uso pubblico viene posizionata lungo via Bellardi; questa soluzione permette di ottenere un'area per spazi pubblici a parco, gioco e sport di forma più regolare e omogenea, le due case risultano circondate da aree verdi in parte privato ed in parte ad uso pubblico; inoltre l'area a servizi si presenta come un unico appezzamento circondato da tre vie.

4.0 Cessione di alloggi alla Città.

Considerata la classificazione di PRG relativa all' Ambito 8.3 Albert e la S.L.P. realizzabile il Proponente si impegna a dare attuazione all'art. 7 della N.U.E.A. di P.R.G., come modificato dalla Variante 37 al P.R.G. e, in particolare, all'obbligo di cessione alla Città di un numero di alloggi per almeno mq. 133,36 di SLP, corrispondente al 10% del totale della SLP realizzabile, eccedenti i 4.000 mq., verso il prezzo di acquisto determinato ai sensi dell'art. 13 Legge 136/99 comunque nel limite del prezzo di acquisto determinato ai sensi degli art. 7 e 8 della Legge n. 10 del 28/1/77 ovvero in alternativa, a concedere in locazione la medesima quantità di SLP. Le modalità attuative sono specificate negli articoli 16 e 17 della Convenzione.

Superficie di alloggi da cedere alla Città:

S.L.P. eccedente i 4.000 mq.: $5.333,63 - 4.000,00 = 1.333,63$ mq.

$1.333,63$ mq x 10% = 133,36 mq.

5.0 Area a parco.

È possibile usufruire delle utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art. 21). Verranno a tal fine ceduti gratuitamente alla Città i lotti individuati nella Tavola 2 del presente P.E.C. situati all'interno del Parco urbano e fluviale del Meisino e individuati dal P.R.G.C. come P1 per un totale di 13.334,00 mq. Quest'area avente un indice pari a 0,05 mq./mq. produce una S.L.P. di circa 666,70 mq. come risulta dai conteggi allegati alla tavola di progetto.

6.0 Area da cedere per spazi pubblici.

Attualmente l'area è occupata da una struttura industriale dimessa, come concordato con la pubblica Amministrazione, l'intenzione di conservare parte di queste strutture a testimonianza del passato industriale, rappresenta una scelta illuminata, di grande consapevolezza del valore architettonico e urbano del pregevole manufatto, oltre che una splendida opportunità, per il progettista, di misurarsi con il tema dell'integrazione tra preesistenze significative e nuova organizzazione dell'area a giardino di quartiere.

Le strutture voltate conservate sono disposte su due filari lungo via Bellardi, dall'angolo con via Bianchi; queste, mantenute nelle loro linee essenziali, saranno risanate e restaurate e verranno a costituire una passeggiata coperta attrezzata. La restante parte dei fabbricati viene demolita e l'area completamente bonificata e urbanizzata secondo il progetto di massima delle opere di urbanizzazione a scomputo.

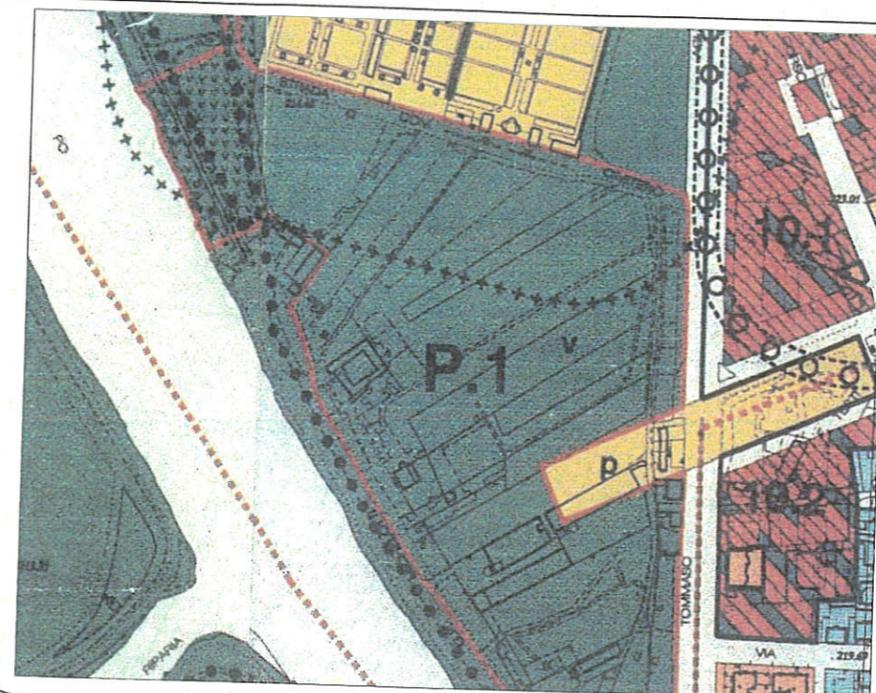
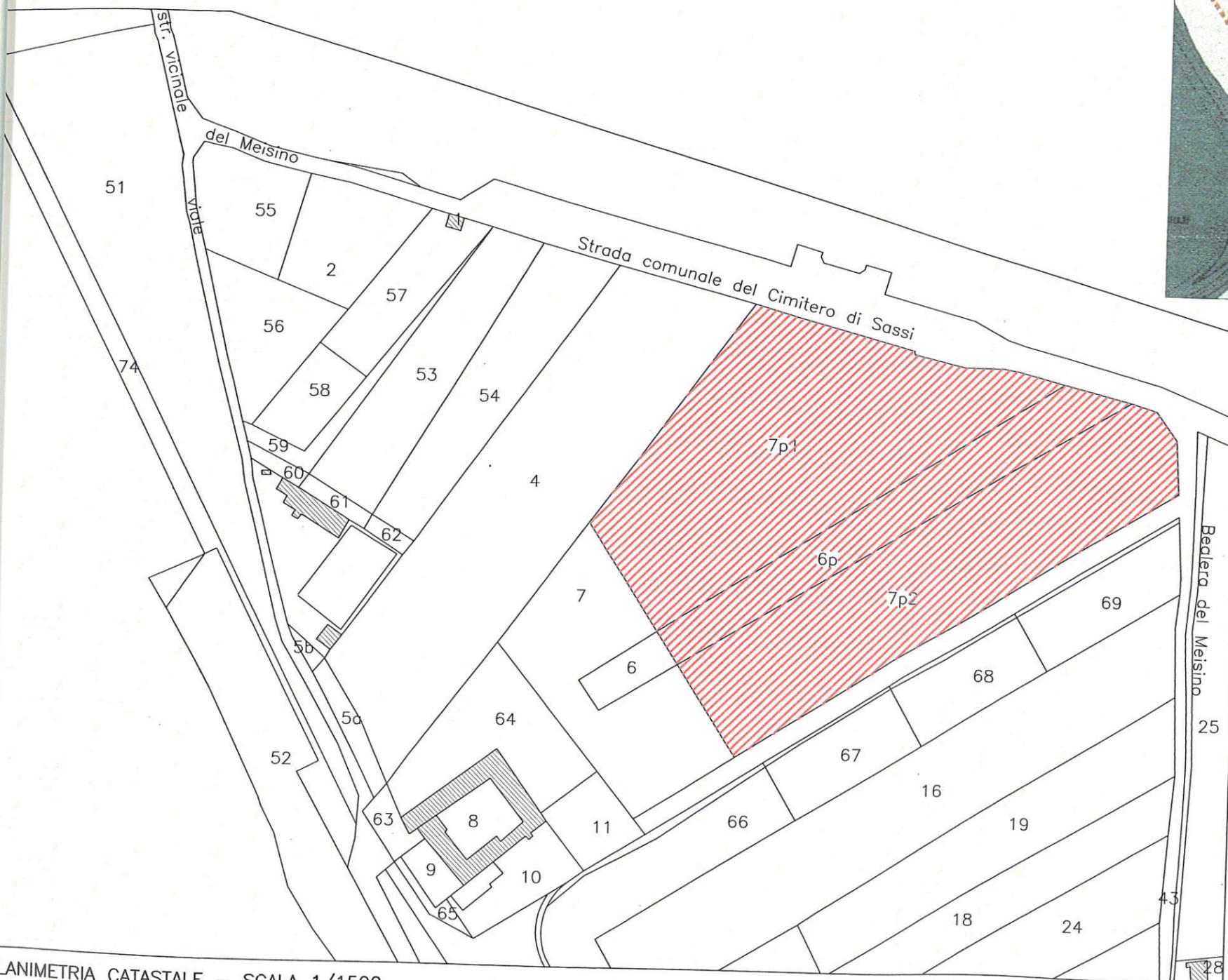
Il percorso attraversa il giardino da un capo all'altro, ed è collegato a vialetti rettilinei trasversali che culminano in piazzette rialzate circolari, ombreggiate da alberi e contornate da panchine in pietra.

Due aree giochi nascono a ridosso delle vecchie coperture, una riservata ai ragazzi è caratterizzata da una parete per arrampicata; la stessa parete, verso il giardino, costituisce il fondale dell'arena del basket, pavimentata in tartan e protetta da recinzione metallica curvilinea colorata. Tutte le aree giochi, tranne l'arena pavimentata in tartan, sono dotate di piastrelloni antishock o gomma in getto e completate da materiali in linea con le vigenti normative antinfortunistiche.

Per la corretta manutenzione delle aree verdi si prevede la realizzazione di un impianto di irrigazione; questo dovrà garantire la bagnatura a pioggia per le aree a prato e la sub-irrigazione per le essenze arboree, quelle tappezzanti e le siepi, entrambi automatizzati.



AREA A PARCO DA CEDERE



ESTRATTO DI P.R.G.C. - SCALA 1/5000

Area P1 a Parco da cedere:

Aree in cessione:

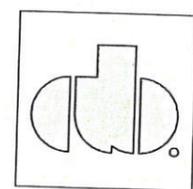
Foglio 1208 part. 6p:	2009.00 mq.	i=0.05	100.45 mq.
Foglio 1208 part. 7p1:	6280.00 mq.	i=0.05	314.00 mq.
Foglio 1208 part. 7p2:	5045.00 mq.	i=0.05	252.25 mq.
Totale:	13334.00 mq.		666.70 mq.

Totale: 666.70 mq.

SETTORE TRASFORMAZIONI
 CONVENZIONATE
 Via Avellino 6
 Prot. Edilizio n° 2002-14-9124
 Data 11-9-2002

PLANIMETRIA CATASTALE - SCALA 1/1500

TAV. 2 - ESTRATTO DI P.R.G.C. E PLANIMETRIA CATASTALE - Area Parco

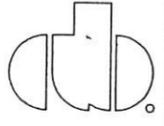


STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
 Corso Racconigi, 23 - Torino
 Tel 0114345669 - Fax 0114345747
 e-mail: studiobalma@katamail.com



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTO TERRENI
 FOGLIO 1169
 PARTICELLA: 200

TAV. 3 - ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTO TERRENI - SCALA 1/1000

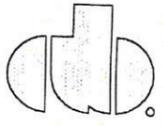
	STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
	Corso Racconigi, 23 - Torino
	Tel 0114345669 - Fax 0114345747
	e-mail: studiobalma@katamail.com

SETTORE TRASFORMAZIONI
 CONVENZIONATE
 Via Avellino 6
 Prot. Edilizio n° 2002-14-9124
 Data 11-9-2002

ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTO FABBRICATI
 FOGLIO 69
 PARTICELLA 184 sub 4-22 compresi



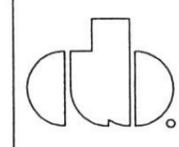
TAV. 4 - ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTO FABBRICATI - SCALA 1/1000



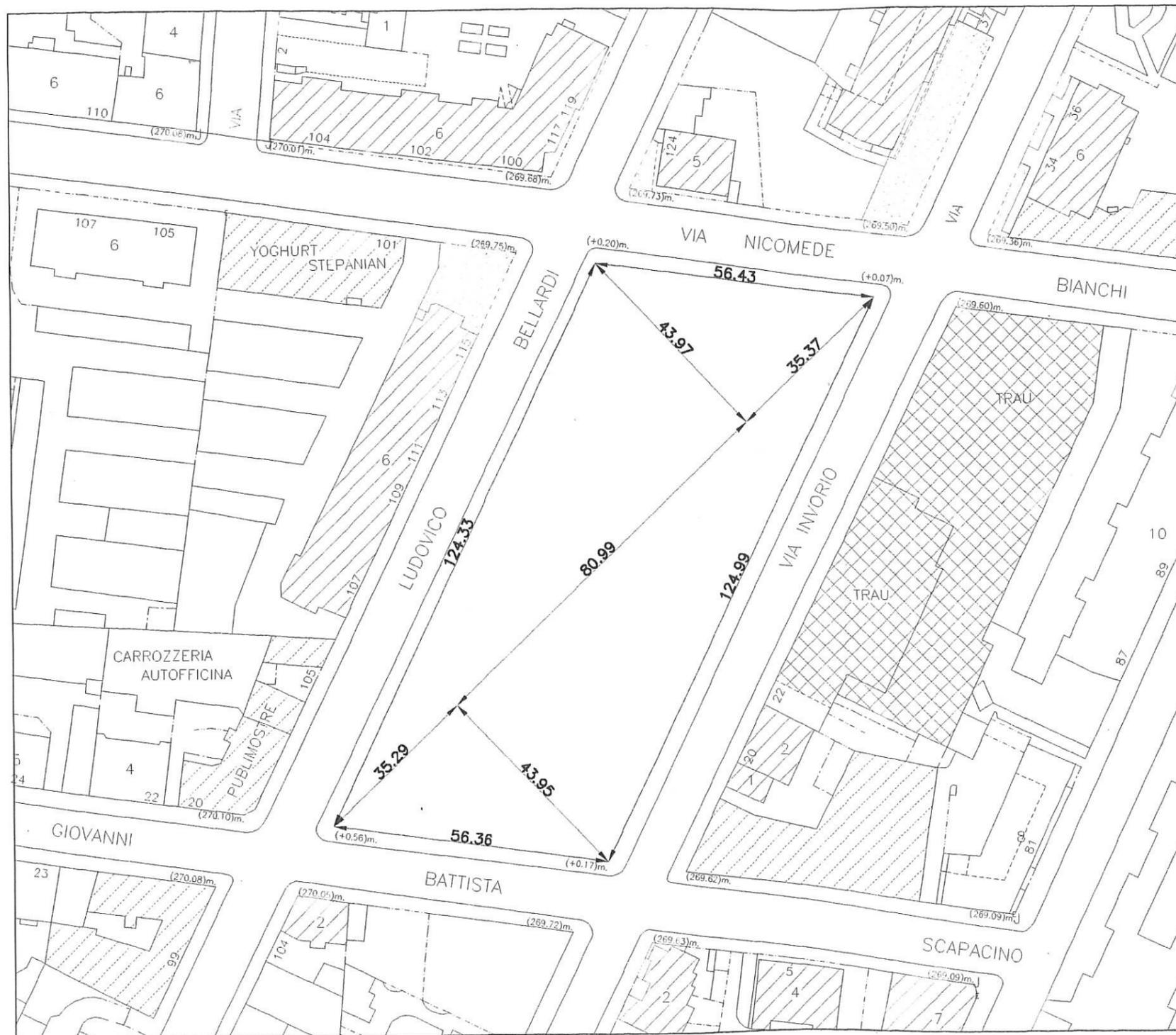
STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
 Corso Racconigi, 23 - Torino
 Tel 0114345669 - Fax 0114345747
 e-mail: studiobalma@katamail.com



TAV. 5 - PLANIMETRIA GENERALE: STATO DI FATTO - SCALA 1/1000



STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
 Corso Racconigi, 23 - Torino
 Tel 0114345669 - Fax 0114345747
 e-mail: studiobalma@katamail.com



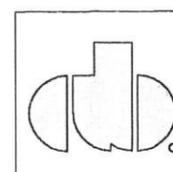
CONTEGGI

SUPERFICIE TERRENO: 6667.03 mq.
 INDICE TERRITORIALE: 0.7 mq/mq. + 10% (art.21 parchi urbani)
 mq. 6667.03 x 0.8 mq./mq. = 5333.63 mq.
 AREE DA CEDERE PER SERVIZI:
 5333.63 mq./34 = 156.87=157 x 25 = 3925 mq.
 SERVIZI PER LA CITTA': 10% S.T. = 666.70 mq.
 4591.7 mq.

DI CUI:

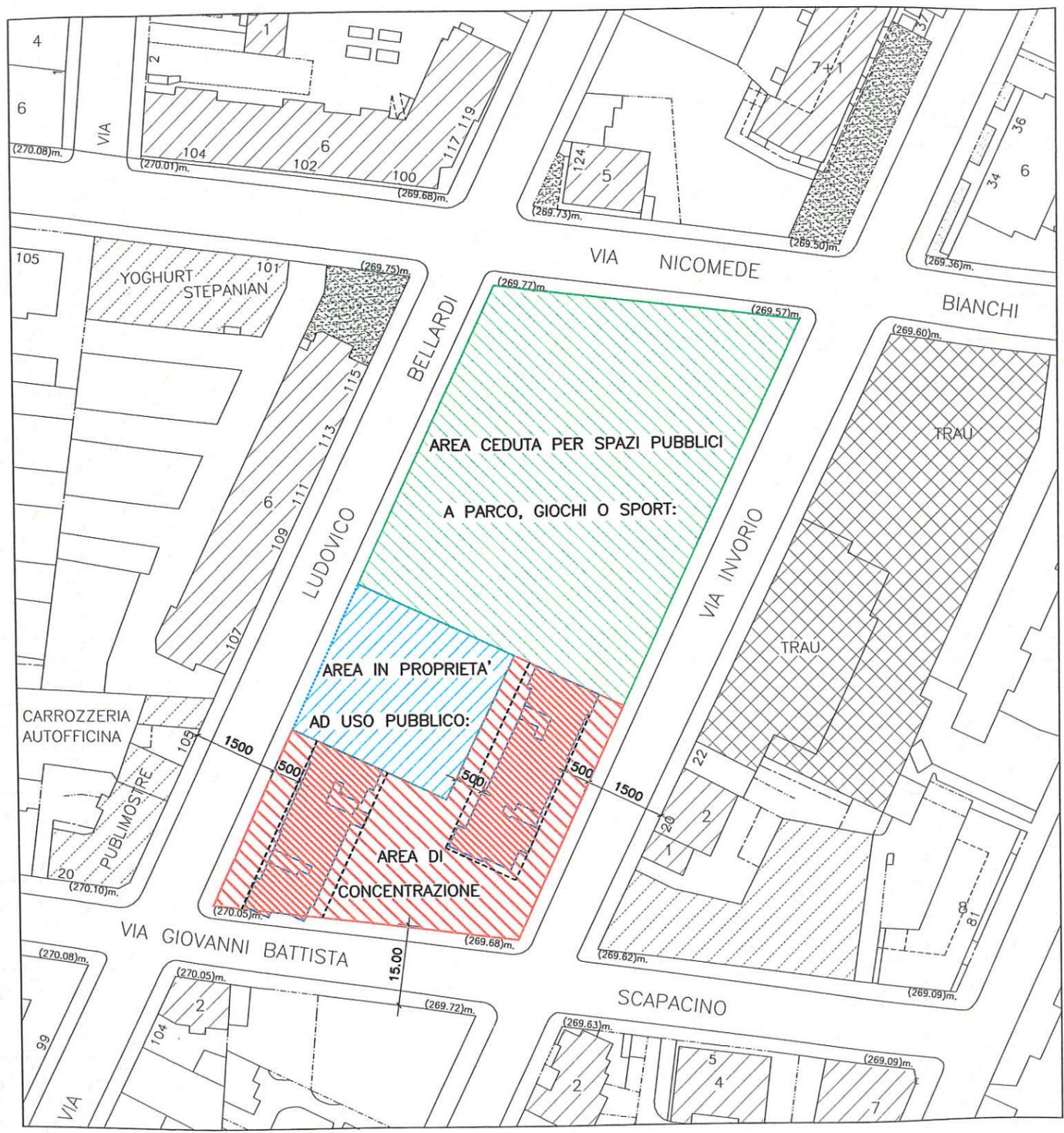
AREA DA CEDERE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, GIOCHI O SPORT:
 n. ab. 157 x 18 mq./ab. = 2826 mq.
 AREA DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO
 n. ab. 157 x 7 mq./ab. = 1099 mq.

TAV. 6 - PLANIMETRIA GENERALE: RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO - SCALA 1/1000



STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
 Corso Racconigi, 23 - Torino
 Tel 0114345669 - Fax 0114345747
 e-mail: studiobalma@katamail.com

SETTORE TRASFORMAZIONI
 CONVENZIONATE
 Via Avellino 6
 Prot. Edilizio n° 2002-16-9124
 Data 11-9-2002

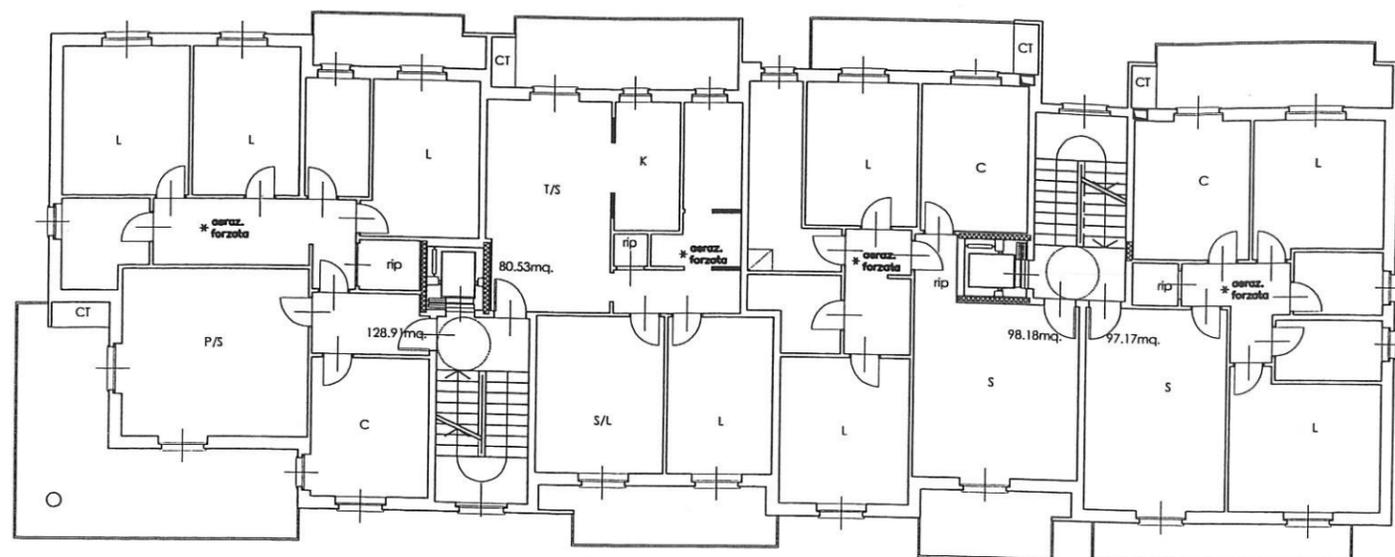


N.B.: LA DISPOSIZIONE VOLUMETRICA E LA SISTEMAZIONE DELL'AREA A SERVIZI SONO PURAMENTE INDICATIVE E SERVONO A RAPPRESENTARE IN LINEA DI MASSIMA IL PRODOTTO FINALE

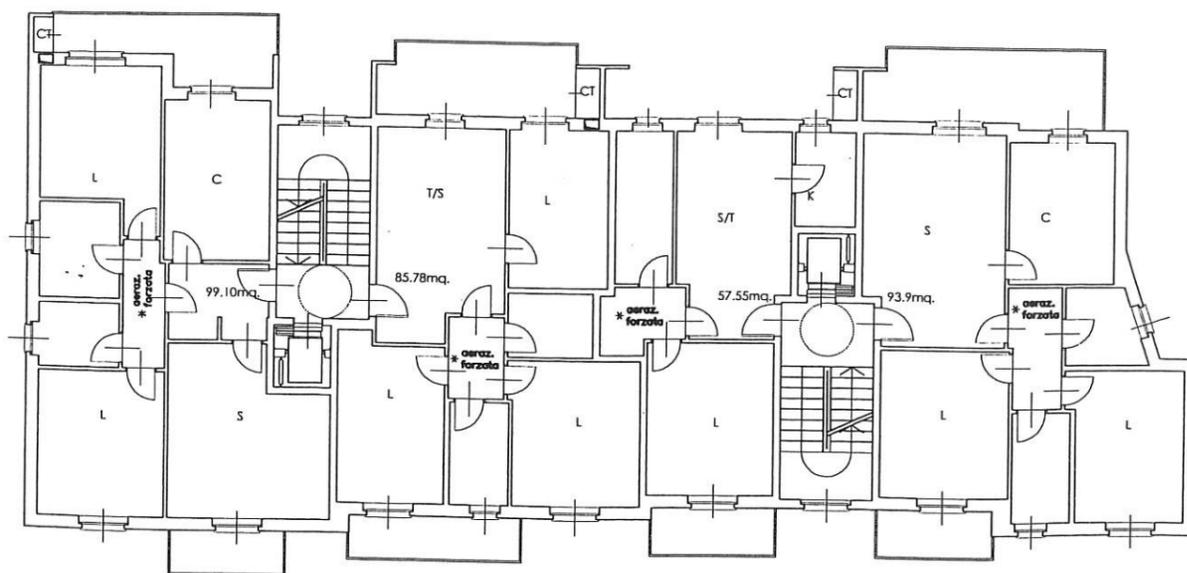
	AREA DI MASSIMO INGOMBRO FABBRICATI	
	AREA IN PROPRIETA' ASSOGGETTATA AD USO PUBBLICO:	= 908,97mq. (<1099mq.)
	AREA CEDUTA PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, GIOCHI O SPORT:	= 3682,73 mq.
	AREA DI CONCENTRAZIONE:	= 2075,33 mq.
TOTALE:		= 6667,03 mq.

TAV. 7 - PLANIMETRIA GENERALE IN PROGETTO - SCALA 1/1000

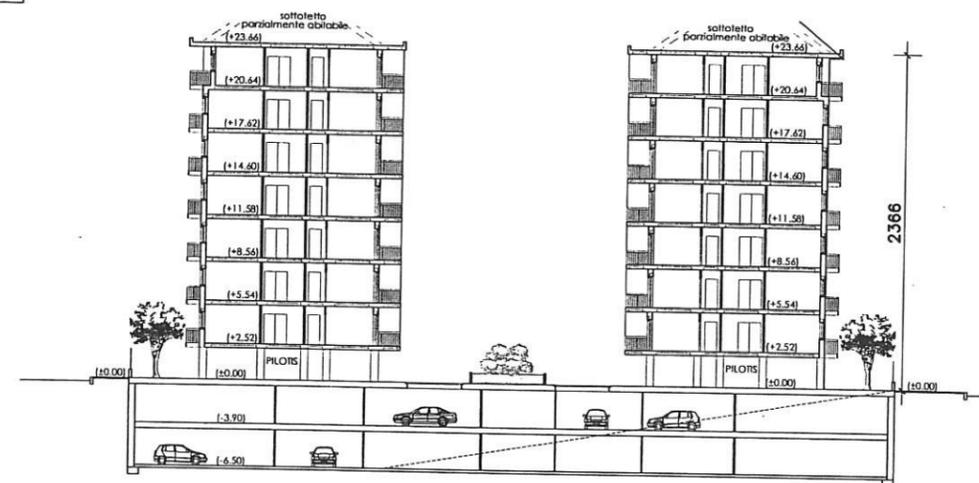
STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
 Corso Racconigi, 23 - Torino
 Tel 0114345669 - Fax 0114345747
 e-mail: studiobalma@katamail.com



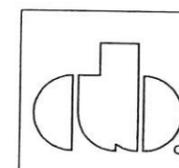
PIANTA PIANO TIPO - EDIFICIO "A"(1/6) SCALA 1/200



PIANTA PIANO TIPO - EDIFICIO "B"(1/6) - SCALA 1/200



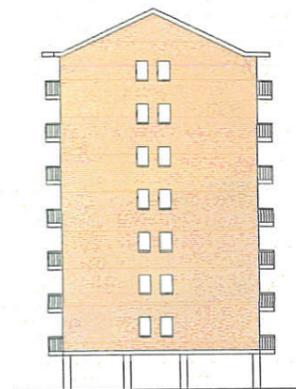
SEZIONE TRASVERSALE - SCALA 1/500



EDIFICIO A
PROSPETTO SU VIA INVORIO



EDIFICIO A
FRONTESPIZIO NORD



EDIFICIO A
PROSPETTO INTERNO



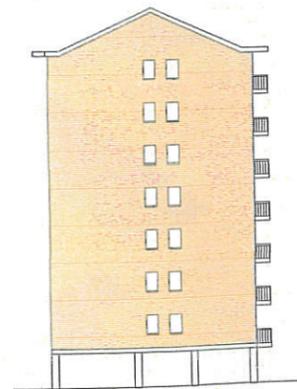
EDIFICIO A
FRONTESPIZIO SUD



EDIFICIO B
PROSPETTO SU VIA BELLARDI



EDIFICIO B
FRONTESPIZIO NORD

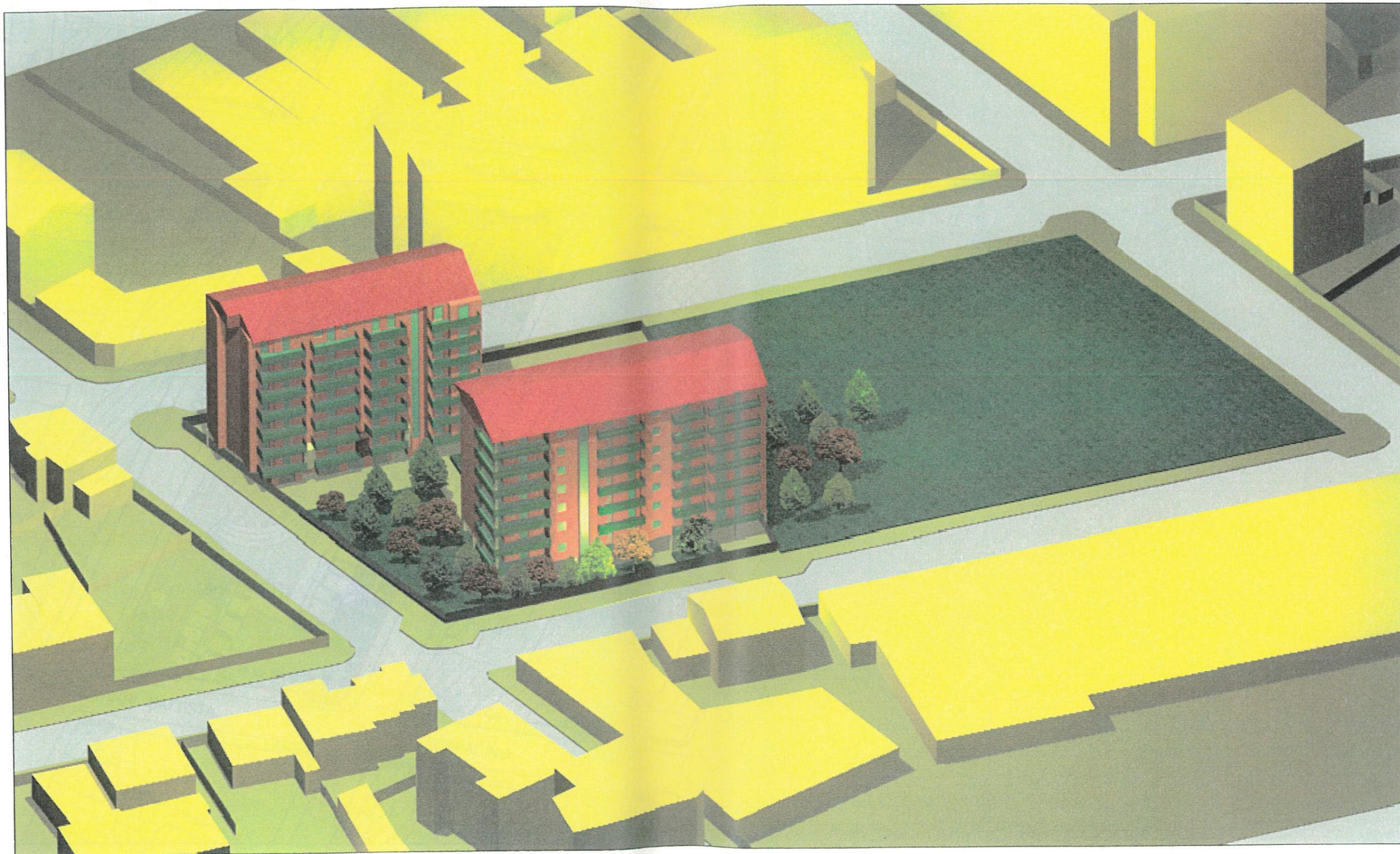


EDIFICIO B
PROSPETTO INTERNO

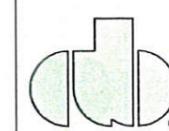


EDIFICIO B
FRONTESPIZIO SUD





TAV. 11 - ASSONOMETRIA LATO SUD EST



STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
Corso Racconigi, 23 - Torino
Tel 0114345669 - Fax 0114345747
e-mail: studiobalma@katamail.com

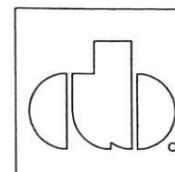


TAV. 12 - PLANIMETRIA GENERALE URBANIZZAZIONI - SCALA 1/1000

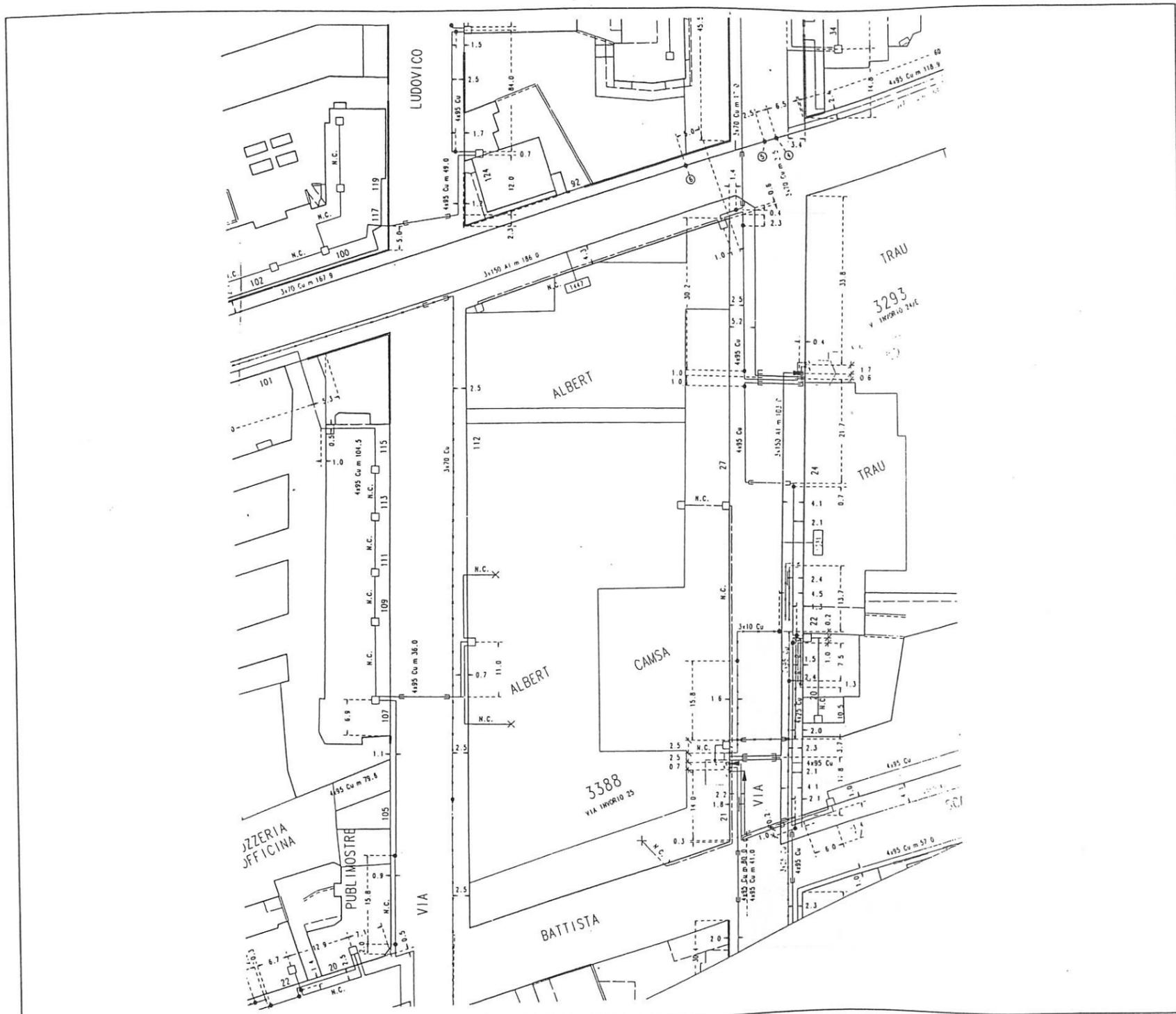
	STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
	Corso Racconigi, 23 - Torino
	Tel 0114345669 - Fax 0114345747
	e-mail: studiobalma@katamail.com



TAV. 13 - PLANIMETRIA FOGNATURA BIANCA E NERA - SCALA 1/1000

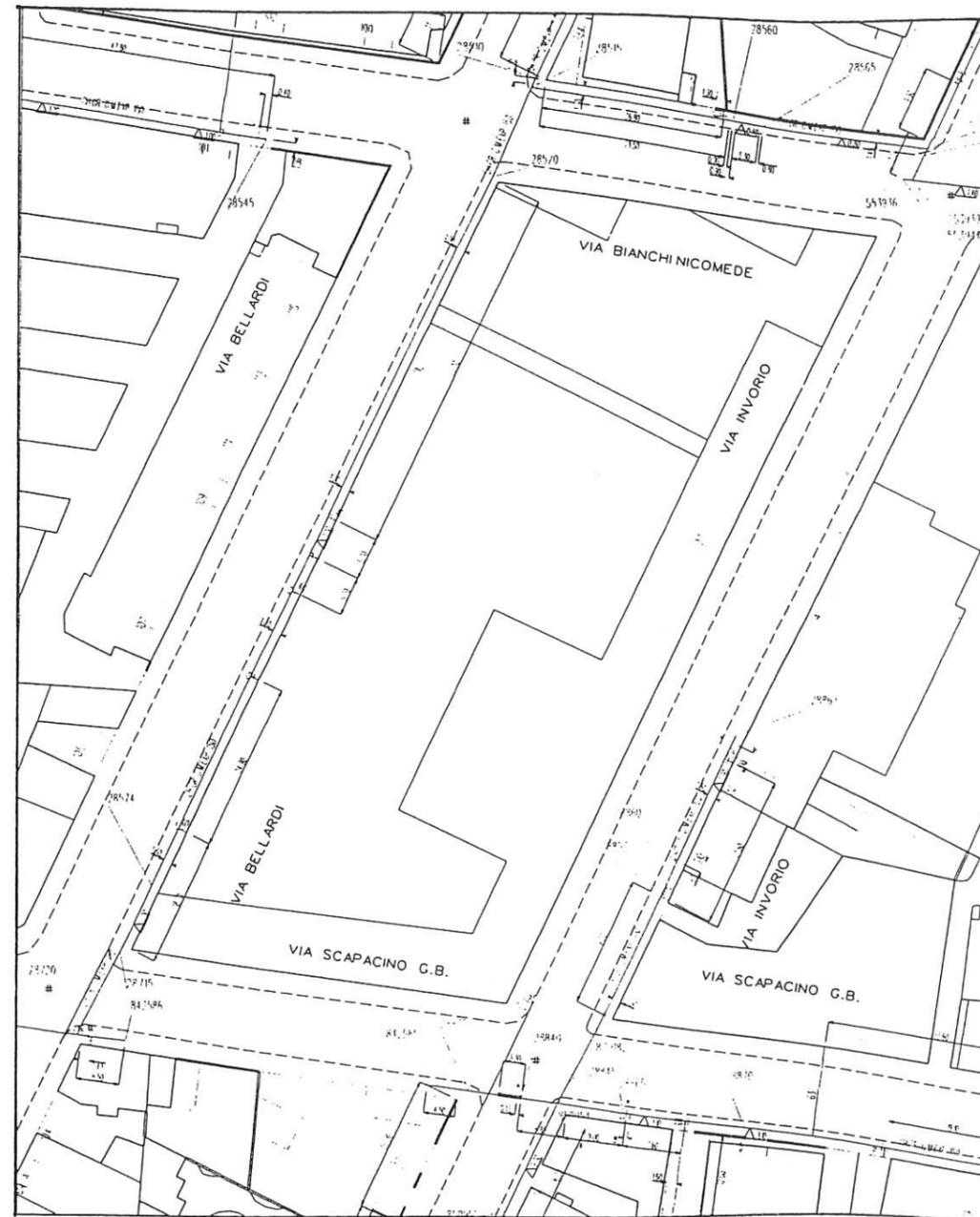


STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
 Corso Racconigi, 23 - Torino
 Tel 0114345669 - Fax 0114345747
 e-mail: studiobalma@katamail.com

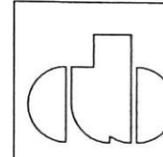


TAV. 14 - RETE A.E.M. - SCALA 1/1000

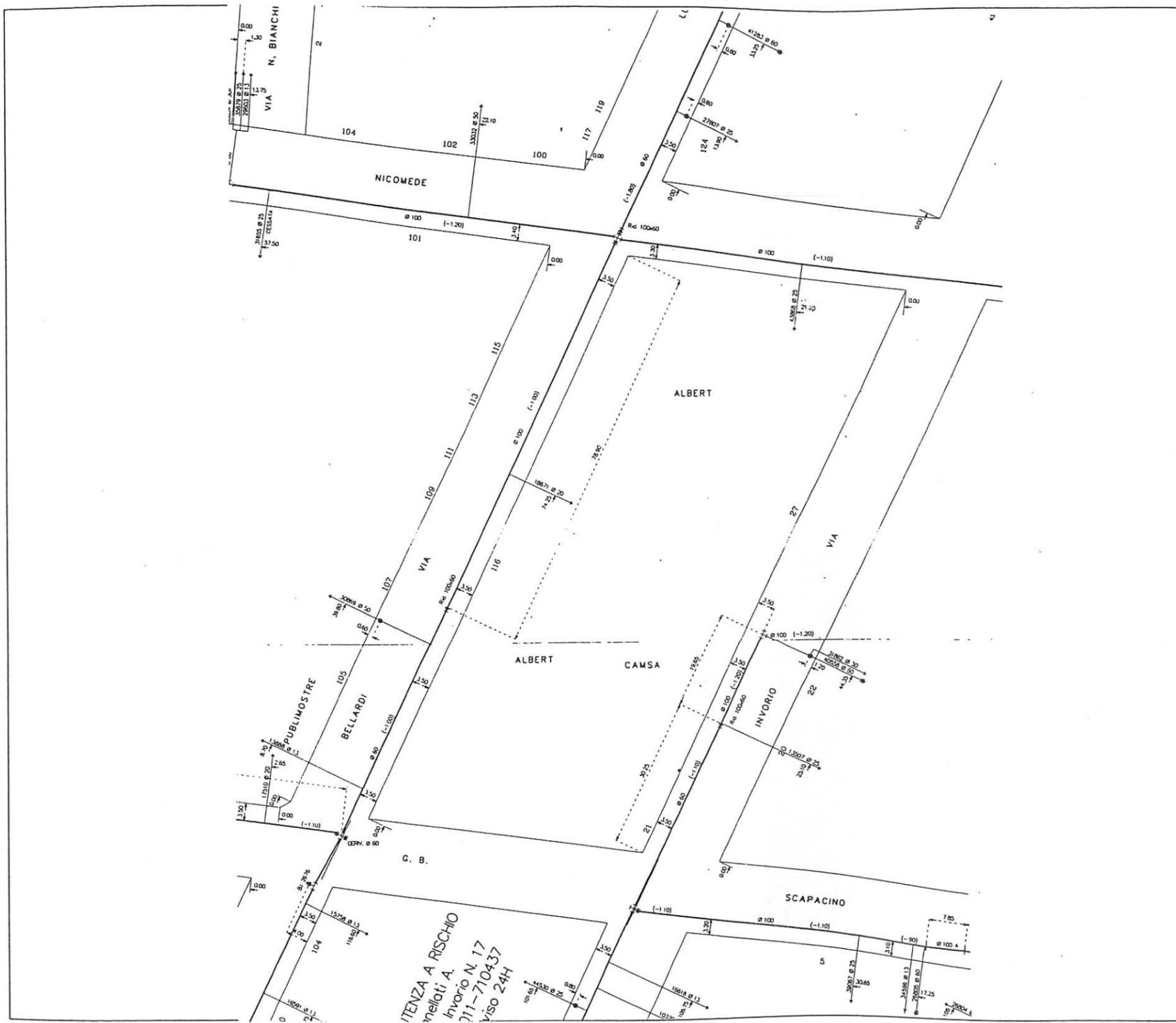
	STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
	Corso Racconigi, 23 - Torino
	Tel 0114345669 - Fax 0114345747
	e-mail: studiobalma@katamail.com



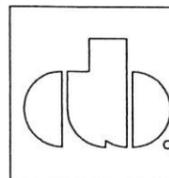
TAV. 15 - RETE GAS - SCALA 1/1000



STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
 Corso Racconigi, 23 - Torino
 Tel 0114345669 - Fax 0114345747
 e-mail: studiobalma@katamail.com



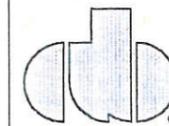
TAV. 16 - RETE A.A.M. - SCALA 1/1000



STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
 Corso Racconigi, 23 - Torino
 Tel 0114345669 - Fax 0114345747
 e-mail: studiobalma@katamail.com



FOTOGRAFIE

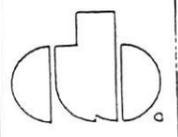


STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
Corso Racconigi, 23 - Torino
Tel 0114345669 - Fax 0114345747
e-mail: studiobalma@katamail.com



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTO TERRENI
 FOGLIO 1169
 PARTICELLA: 200

-  part. 200a area da cedere per servizi
-  part. 200b area in proprietà asservita ad uso pubblico
-  part. 200c area di concentrazione
-  part. 200d area da cedere per servizi occupata dalla porzione di fabbricata che viene mantenuta



STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
 Corso Racconigi, 23 - Torino
 Tel 0114345669 - Fax 0114345747
 e-mail: studiobalma@katamail.com

TAV. 18 - PROPOSTA DI FRAZIONAMENTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)

ART. 1) Le destinazioni d'uso degli edifici determinate nel P.E.C. possono essere modificate nel corso di validità dello strumento urbanistico, entro i limiti delle variazioni percentuali ammesse e specificate nelle schede normative di P.R.G.

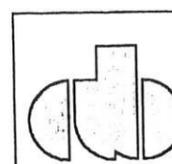
ART. 2) Potranno essere consentite, previa richiesta, le modificazioni delle destinazioni d'uso conformi alle N.U.E.A. di P.R.G., salve le verifiche e gli eventuali adeguamenti delle aree a servizi e l'importo degli oneri conseguenti e senza che tale circostanza costituisca variante al P.E.C.

ART. 3) L'attuazione progressiva dei lotti dell'intervento dovrà garantire la cessione minima delle aree e servizi.

ART. 4) La progettazione di massima, riportata nel progetto planovolumetrico, ha caratteristiche illustrative generali del successivo progetto edilizio: le Tavole 7-8-9-10-11, possono essere utilmente assunte per illustrare la qualità dell'edificato cui tende il presente PEC.
Vincolante è la realizzazione dei fabbricati con allineamento parallelo posto a 5 metri dal filo fabbricazione delle Via Inverio e Via Bellardi. Sono possibili eventuali trasferimenti di SLP tra edificio ed edificio.

ART. 5) I dati quantitativi relativi alle aree dismesse costituiscono minimi inderogabili in sede di progettazione edilizia.

ART. 6) Le eventuali modifiche non sostanziali del progetto planovolumetrico che è parte integrante del presente PEC non costituiscono variante del Piano Esecutivo medesimo, né comportano l'adozione di atti deliberativi, ma semplice esame da parte della Commissione Edilizia (C.E.)



COMUNE DI TORINO

Propr. Soc. NORIM s.r.l. (P.I. 05898750012)

Oggetto: PERIZIA ASSEVERATA ATTESTANTE LA SUPERFICIE DELLA PROPRIETA'

Comune di Torino, isolato individuato come Zona Urbana di Trasformazione

Ambito 8.3 Albert, via B. Scapacino, via N. Bianchi, via Bellardi, via Invorio.

Il sottoscritto Dott. Arch. Adolfo BALMA nato a Torino il 14.08.1936, con studio in Torino C.so Racconigi n.° 23 - 10139 iscritto all'ordine degli Architetti di Torino al n.° 431, residente in Torino P.za Enrico Toti n.° 9 - 10153, è stato incaricato dalla Soc. NORIM s.r.l. (P.I. 05898750012) di effettuare il rilievo dell'area e dei fabbricati e di redigere una perizia asseverata al fine di stabilire la superficie del terreno in oggetto.

Dichiara quanto segue: in data gennaio 2001, previa verifica sul posto veniva effettuato il rilievo con strumentazione idonea per individuare i confini della particella, posizionare i fabbricati presenti e determinare la superficie del lotto di proprietà.

Dopo aver elaborati i dati relativi sul posto e dopo aver redatto il disegno, è risultato una superficie di mq. 6667,03 così come risulta dalla planimetria allegata. Si conclude quindi che la superficie del terreno da un me rilevato risulta di mq. 6667,03.

In fede.

TORINO, 04/07/02



TRIBUNALE DI TORINO
VERBALE DI ASSEVERAZIONE

- 07702

L'anno 2002 addì 18 LUG. 2002

in Torino, nella Cancelleria del Tribunale, avanti il Cancelliere sottoscritto, è personalmente comparso il Signor Arch. Adolfo Balma nato a Torino il 14/08/36 residente a Torino C.so Racconigi 23 richiedendo di asservare con giuramento, la sopraesesa relazione.

Il perito presta giuramento di rito, pronunciando le seguenti parole:

" Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate, al solo scopo di far conoscere la verità ".

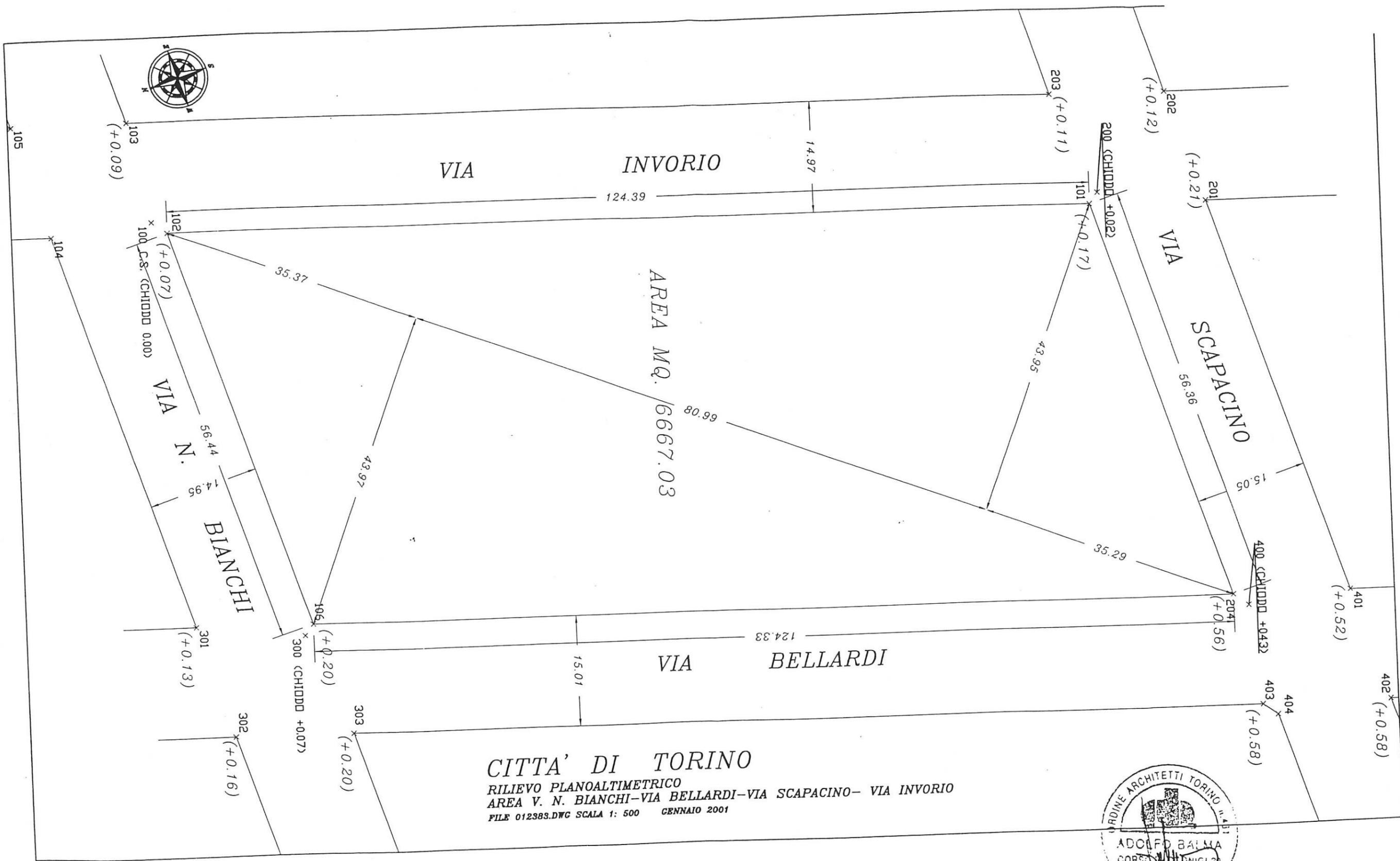
IL PERITO



IL CANCELLIERE



IL CANCELLIERE
Nicola...



CITTA' DI TORINO
 RILIEVO PLANOALTIMETRICO
 AREA V. N. BIANCHI-VIA BELLARDI-VIA SCAPACINO- VIA INVORIO
 FILE 012383.DWG SCALA 1: 500 GENNAIO 2001

