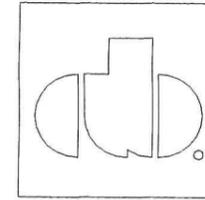


ALL. 3 DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
CRONOLOGICO N. 1236/2002/AU
DEL 25/10/2002



PROPRIETA': **SOC. PRONDA 78 S.r.l.**
COMUNE DI TORINO
VIA BENEVENTO 14

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
RELATIVA ALLE AREE DA TRASFORMARE
PER SERVIZI AMBITI 91 BENEVENTO 1
E 9m BENEVENTO 2

SUB-AMBITO 1



LA PROPRIETA'

PRONDA 78 S.r.l.

IL PROGETTISTA



PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI
AMBITI: 9l Benevento 1 E 9m Benevento 2

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Stato attuale e situazione urbanistica

L'area interessata dal Piano Esecutivo Convenzionato, e' localizzata all'interno di un isolato in zona Vanchiglietta compreso tra le vie Benevento, Oropa e Lungo Po Antonelli e rappresenta il sub-ambito 1 dello Studio Unitario d'Ambito relativo alle aree classificate nel P.R.G. vigente come "Aree da trasformare per servizi" ambiti "9l Benevento 1" e "9m Benevento 2", da attuarsi con trasformazione unitaria.

In particolare, il sub-ambito 1 che ha una superficie Territoriale di 11133.90 mq, è in gran parte occupato da uno stabilimento produttivo articolato in diversi corpi di fabbrica costruito negli anni 40'. Inizialmente occupato da un'industria del ramo tessile, lo stabilimento è stato successivamente trasformato per localizzarvi un'industria specializzata nella produzione di impianti elettrici particolari (Soc. SALICE s.r.l.) che ha recentemente cessato la propria attività.

Il Progetto

Il progetto è stato redatto in conformità alle prescrizioni fornite dal PRG nelle tavole di azionamento scala 1:5000 e dalla relativa scheda normativa delle N.U.E.A., ad eccezione del numero dei piani degli edifici e pertanto l'attuazione avverrà tramite Piano Esecutivo Convenzionato.

La S.L.P. complessiva derivante dalla trasformazione e' pari a mq. 5437.18 dei quali; mq. 2545.41 derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità alle superfici catastali interessate e rilevate, e mq. 2891.77 derivanti dal recupero della S.L.P. dei fabbricati esistenti (0,7/3 mq S.L.P./mq S.T. + 1/3 della S.L.P. esistente).

Il PEC prevede la realizzazione di due edifici a "L" a 6, 7, 8 e 9 piani (compreso piano pilotis e piani arretrati), con S.L.P. complessiva pari a mq 5573.67 il primo, sarà edificato tra il prolungamento della Via Rosazza (in progetto) e l'area ceduta per servizi antistante l'area di concentrazione dell'edificato, il secondo, è previsto sul lato opposto all'angolo tra la Via Benevento e la stessa area ceduta per servizi.

La proposta progettuale, aderendo alla soluzione contenuta come "orientamento progettuale" nella scheda normativa di P.R.G., ha allineato i nuovi edifici al filo esterno dell'area di concentrazione dell'edificato. Tale soluzione, determina "l'affaccio" dei nuovi edifici sulle aree che la trasformazione destina a servizi pubblici. Considerato che, ai sensi dell'art. 20 capoverso 10 delle N.U.E.A. di P.R.G., e' ammesso il ribaltamento dell'altezza delle fronti anche sulle aree che la trasformazione destina a servizi, tale area assume la caratteristica di "cortile" e garantirà lo spazio libero necessario per il ribaltamento per la profondità stabilita dal Regolamento Edilizio (vedi Tav. 14 Regole urbanistiche ed edilizie).

Tale area non è attualmente disponibile, in quanto è occupata da un fabbricato in locazione per il quale non è possibile prevedere in tempi brevi la cessione al Comune.

L'intervento edilizio, sarà interamente destinato a residenza.

Sono previste autorimesse localizzate ai piani interrati e al piano terra.

Le aree per servizi

Le aree per servizi derivante dalla trasformazione, la cui localizzazione e' coerente con le indicazioni cartografiche delle tavole in scala 1:5.000 del P.R.G., hanno una superficie complessiva pari a mq. 8952.12 dei quali 8727.12 saranno ceduti alla Città dai Proponenti e mq. 225 sono già di Proprietà della Città.

Opere da realizzare a scomputo degli oneri

Qualora la Città non avesse approvato, entro 18 mesi dalla stipula della Convenzione, un progetto di sistemazione parziale o totale delle aree a servizi, la Soc. Proponente realizzerà, a scomputo degli oneri dovuti con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, le opere di urbanizzazione dell'area antistante i nuovi edifici da sistemare a verde e/o parcheggio pubblico e il percorso pedonale e veicolare in progetto lungo il prolungamento della Via Rosazza (vedi relazione illustrativa ed elaborati cartografici del progetto di massima delle opere da realizzare a scomputo allegato).

Sull'area sistemata a verde e/o parcheggio pubblico, sarà altresì realizzata, in sottosuolo, la cabina A.E.M. in sostituzione di quella esistente localizzata in uno dei fabbricati nel caso in cui quest'ultima venisse demolita.

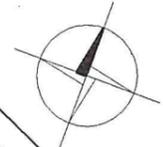
N.B. Si precisa che alcuni elaborati del PEC da redigere secondo le disposizioni dell'art. 45 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i., sono contenuti nello Studio Unitario d'Ambito.



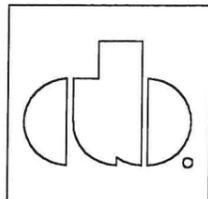
SUB AMBITO 1

 PERIMETRO SUB AMBITO 1

NORD



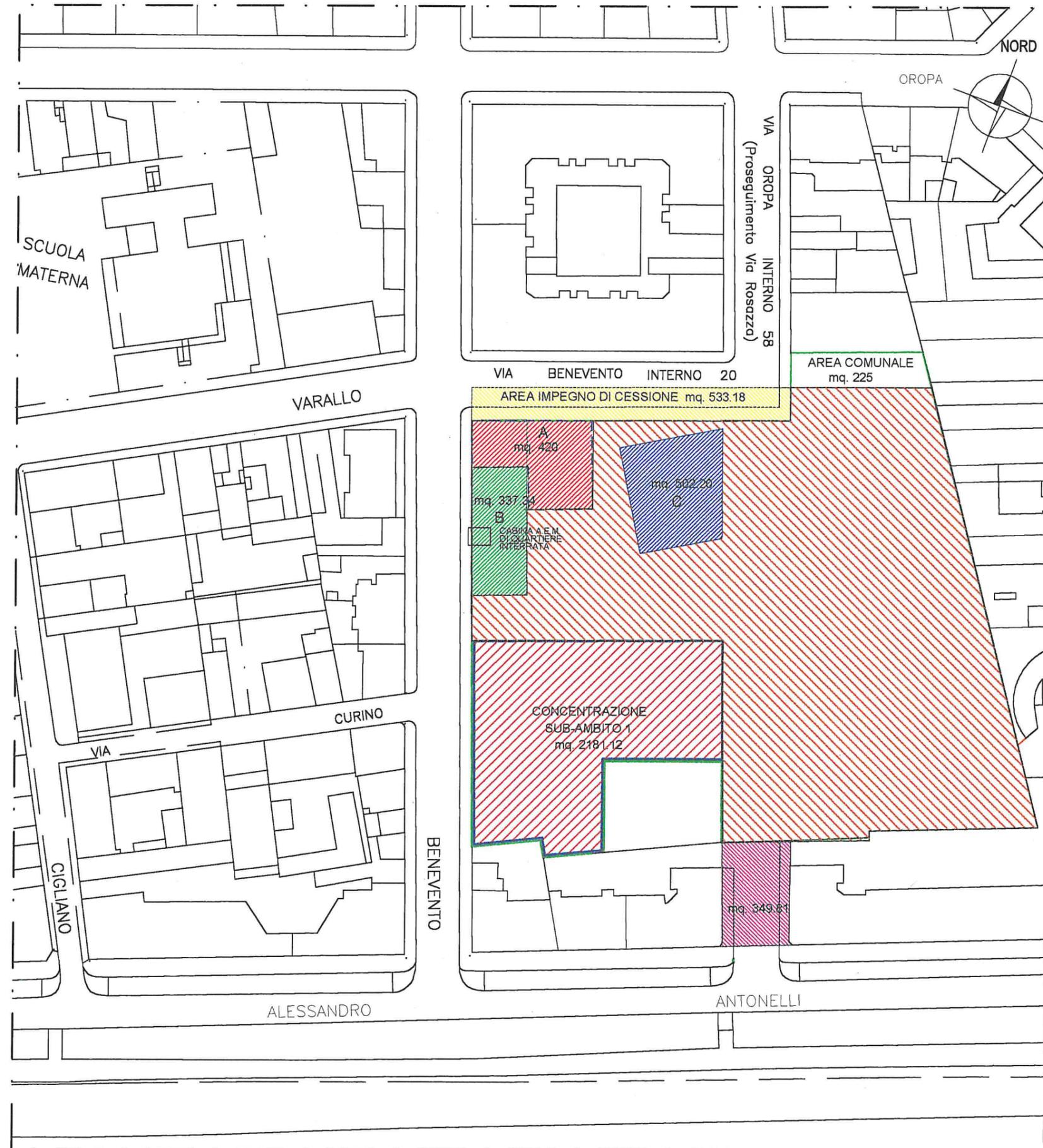
SCALA 1:1000



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

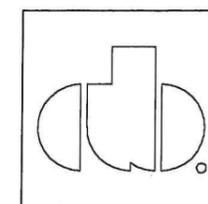
TAV. 1 STATO DI FATTO

SUB AMBITO 1



-  PERIMETRO SUB AMBITO 1
-  AREA DESTINATA A SERVIZI E VIABILITA' CESSIONE ALLA STIPULA DELLA CONVENZIONE (vedi art. 4 Titolo II Convenzione)
-  AREA A SERVIZI IMPEGNO DI CESSIONE (vedi art. 5 Titolo II Convenzione)
-  AREA A SERVIZI IMPEGNO DI CESSIONE (vedi art. 5 Titolo II Convenzione)
-  AREA A SERVIZI IMPEGNO DI CESSIONE (vedi art. 6 Titolo II Convenzione)
-  AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO
-  AREA DESTINATA A VIABILITA' CEDUTA GRATUITAMENTE (vedi art. 4 Titolo II Convenzione)
-  AREA DESTINATA A VIABILITA' IMPEGNO DI CESSIONE (vedi art. 6 Titolo II Convenzione)

SCALA 1:1000



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

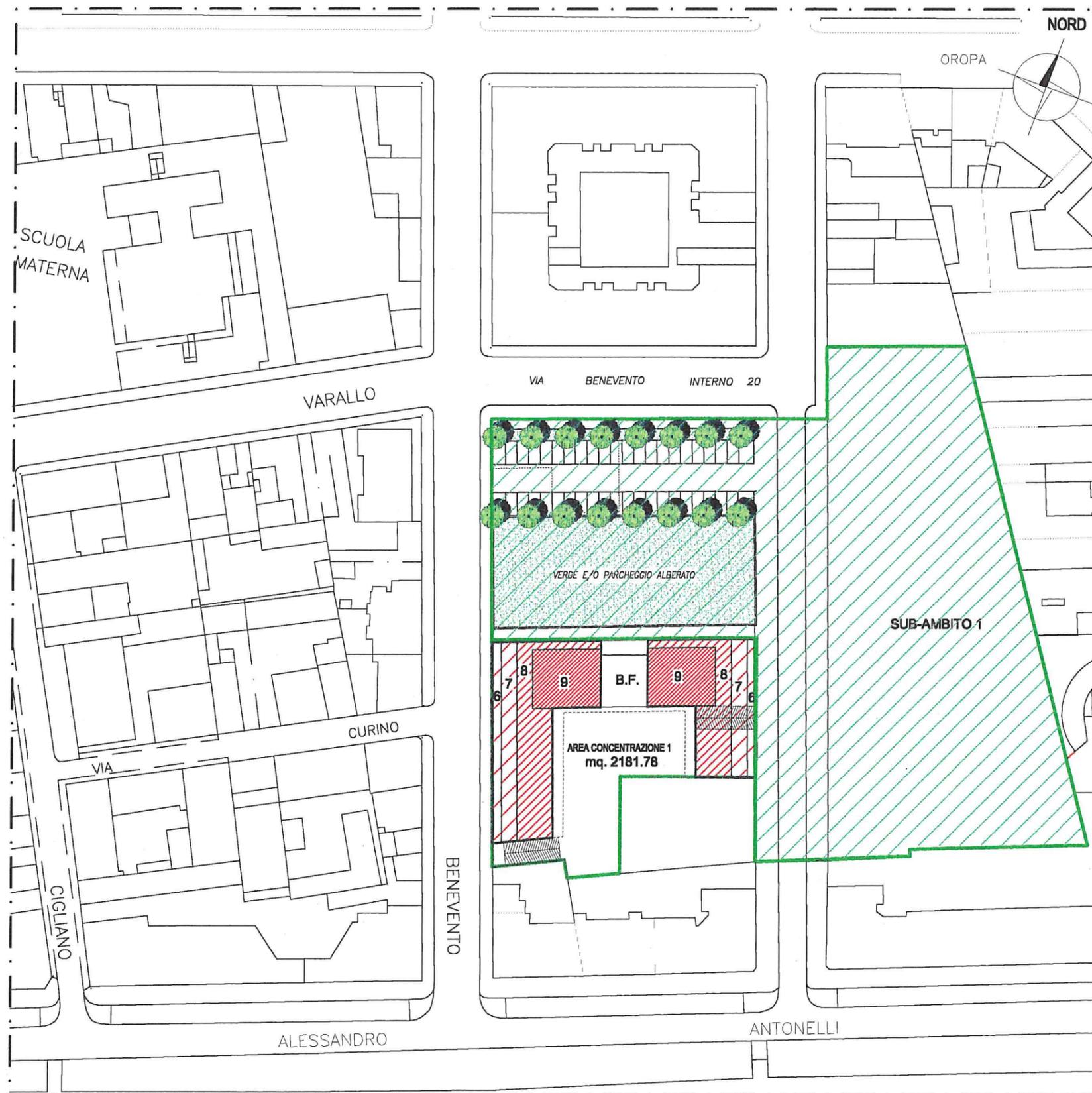
TAV. 2 DESTINAZIONI URBANISTICHE

SUB AMBITO 1

 PERIMETRO SUB AMBITO 1

TABELLA DATI RIASSUNTIVI

AMBITI 9l Benevento 1 9m Benevento 2	Totale sub-ambito 1
Superficie Territoriale S.T. di cui:	11.133,90
- di proprietà privata	10.908,90
- già di proprietà Comunale	225
Area da cedere min. 80% S.T. privata	8.727,12
Area di concentrazione max. 20% S.T. privata	2.181,78
S.L.P. esistente	8.675,33
1/3 S.L.P. esistente	2.891,77
S.L.P. generata (0,7/3 S.T.)	2.545,41
Totale S.L.P. edificabile	5.437,18

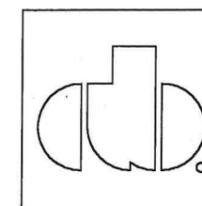


SUB-AMBITO 1

B.F.

AREA CONCENTRAZIONE 1
mq. 2181.78

SCALA 1:1000

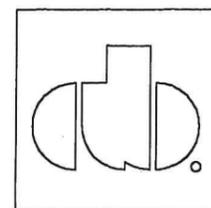


STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
Corso Racconigi, 23 - Torino
Tel 0114345669 - Fax 0114345747
e-mail: studiobalma@iol.it



TIPOLOGIE EDILIZIE

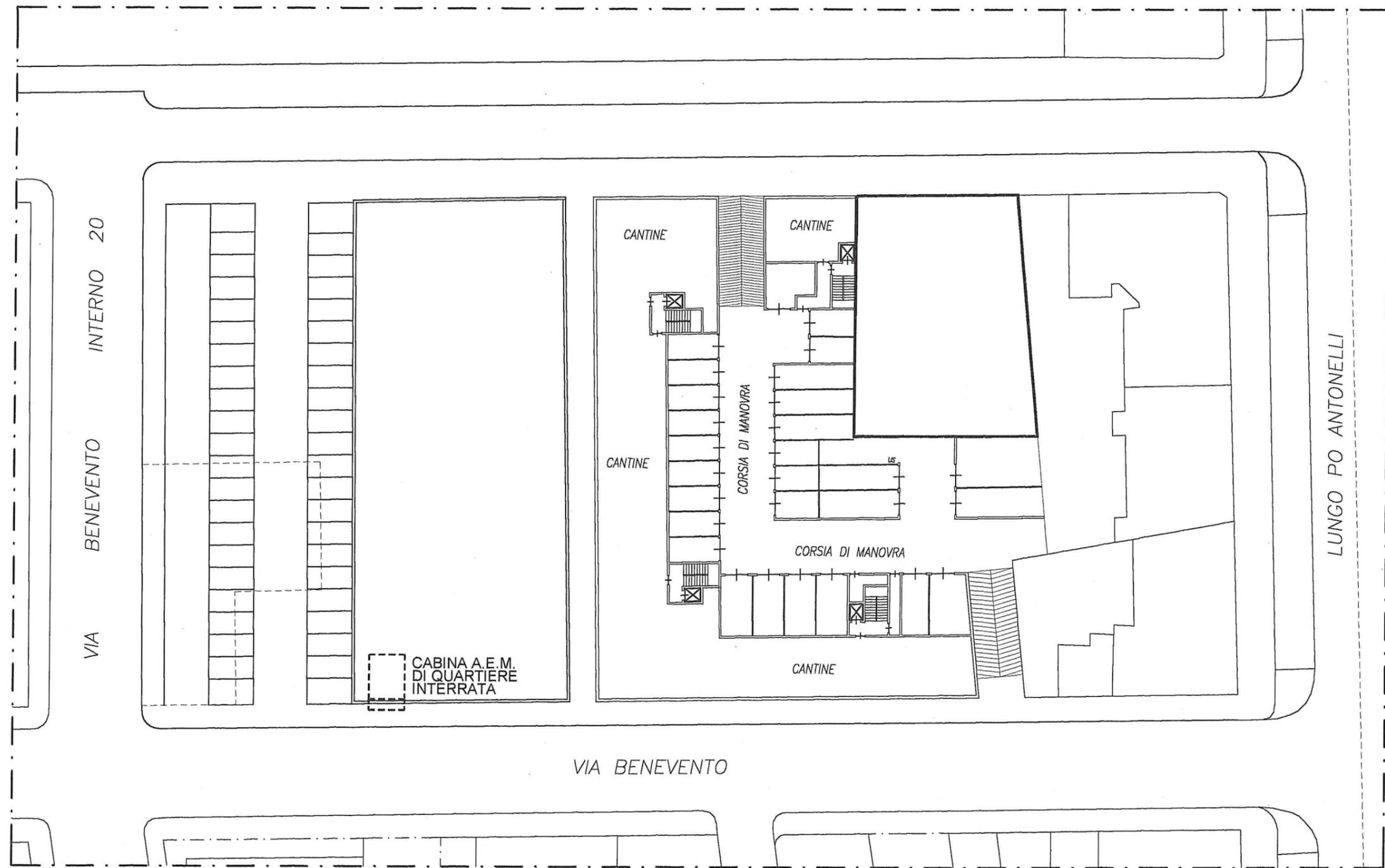
N.B LA SOLUZIONE ARCHITETTONICA PROPOSTA E' PURAMENTE
INDICATIVA E NON VINCOLANTE AI FINI PROSPETTICI E
DISTRIBUTIVI



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

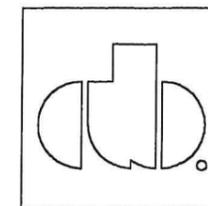
SCALA 1:500

TAV.4 PIANO 2° INTERRATO



TIPOLOGIE EDILIZIE

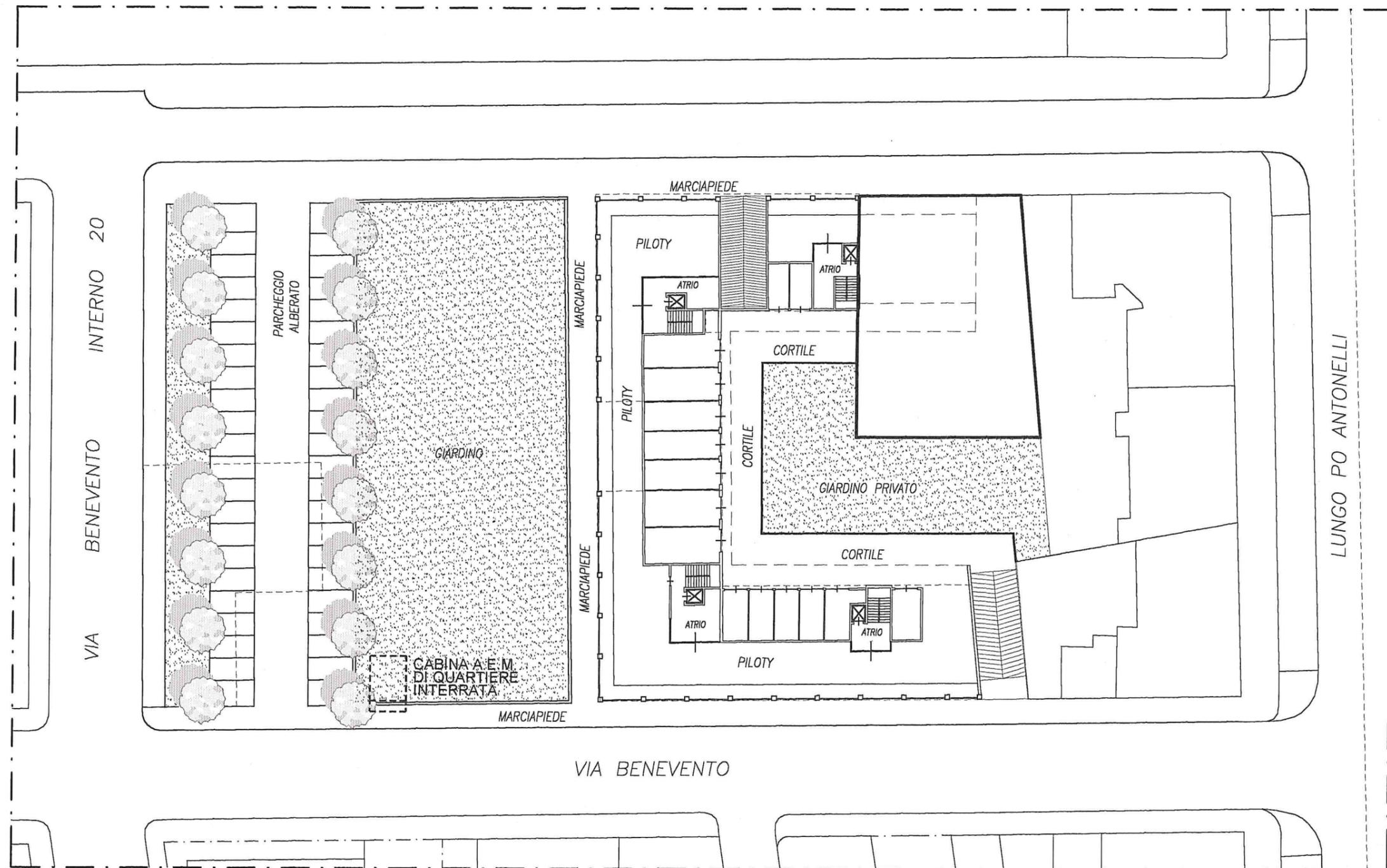
N.B LA SOLUZIONE ARCHITETTONICA PROPOSTA E' PURAMENTE
INDICATIVA E NON VINCOLANTE AI FINI PROSPETTICI E
DISTRIBUTIVI



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

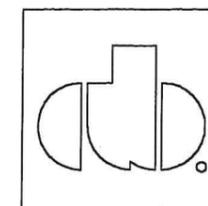
SCALA 1:500

TAV. 5 PIANO 1° INTERRATO



TIPOLOGIE EDILIZIE

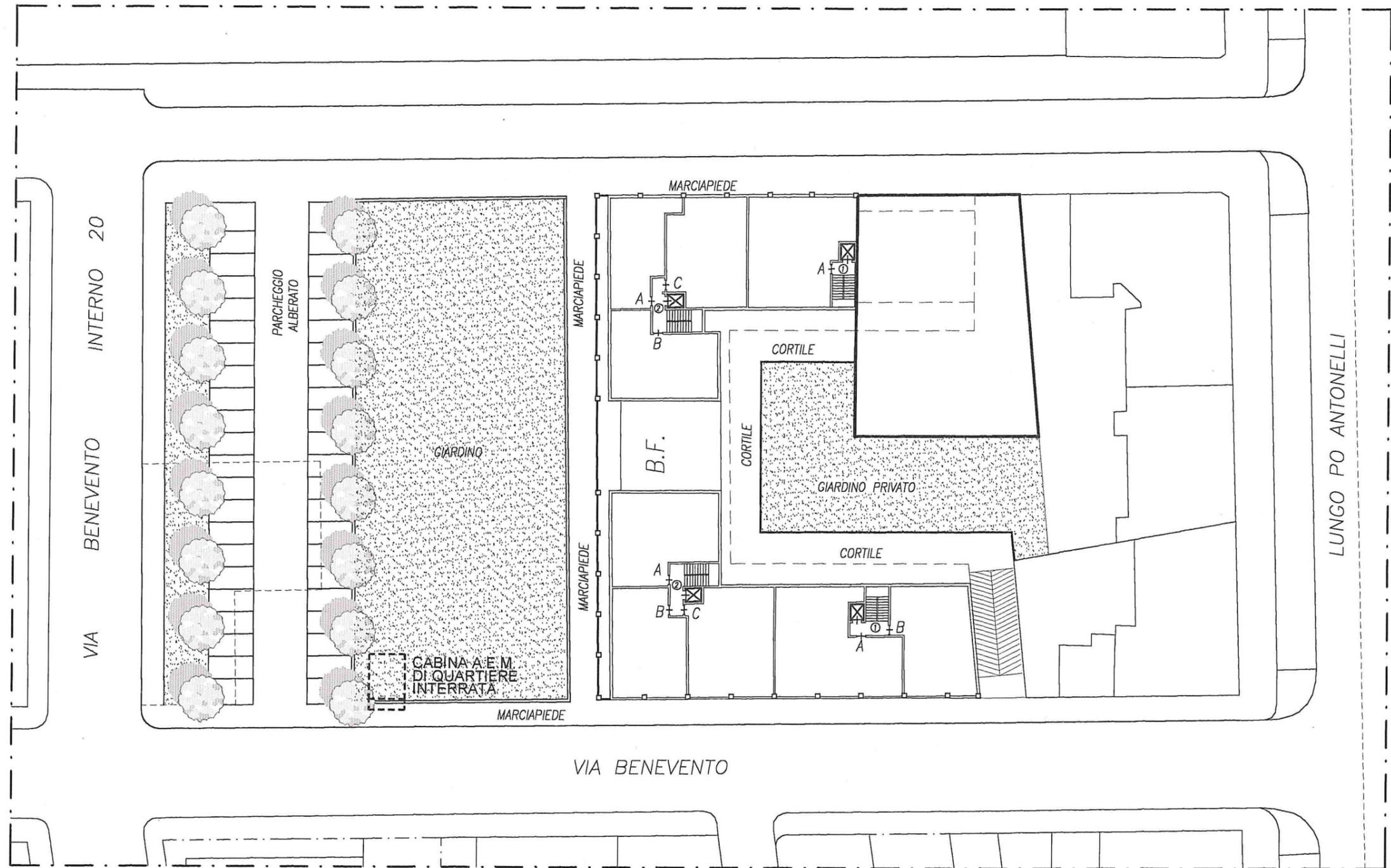
N.B LA SOLUZIONE ARCHITETTONICA PROPOSTA E' PURAMENTE
INDICATIVA E NON VINCOLANTE AI FINI PROSPETTICI E
DISTRIBUTIVI



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

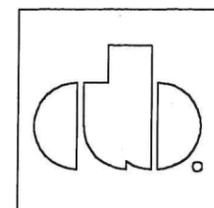
SCALA 1:500

TAV. 6 PIANO PILOTY



TIPOLOGIE EDILIZIE

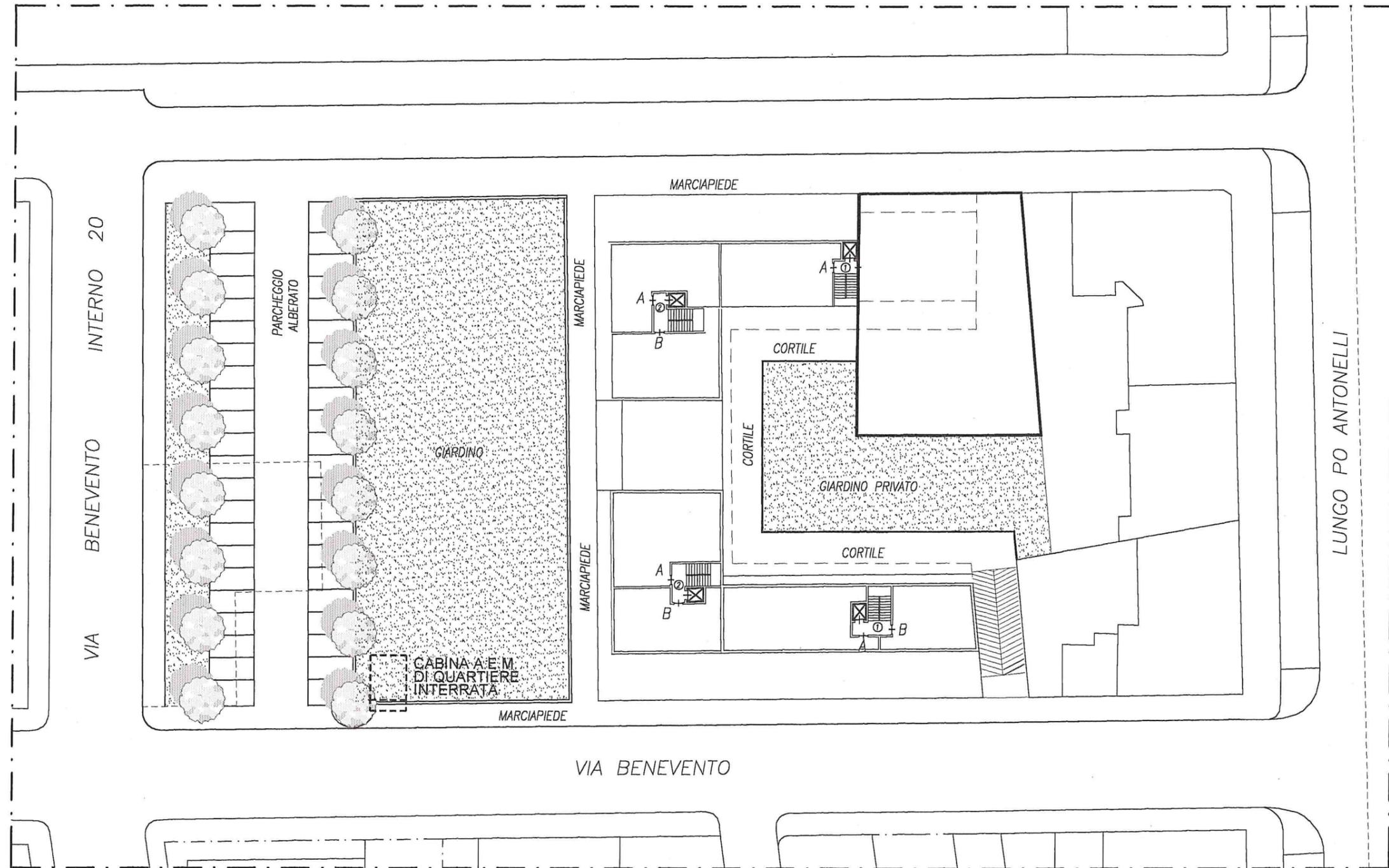
N.B LA SOLUZIONE ARCHITETTONICA PROPOSTA E' PURAMENTE
INDICATIVA E NON VINCOLANTE AI FINI PROSPETTICI E
DISTRIBUTIVI



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

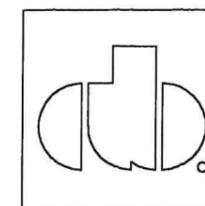
SCALA 1:500

TAV. 7 PIANO TIPO



TIPOLOGIE EDILIZIE

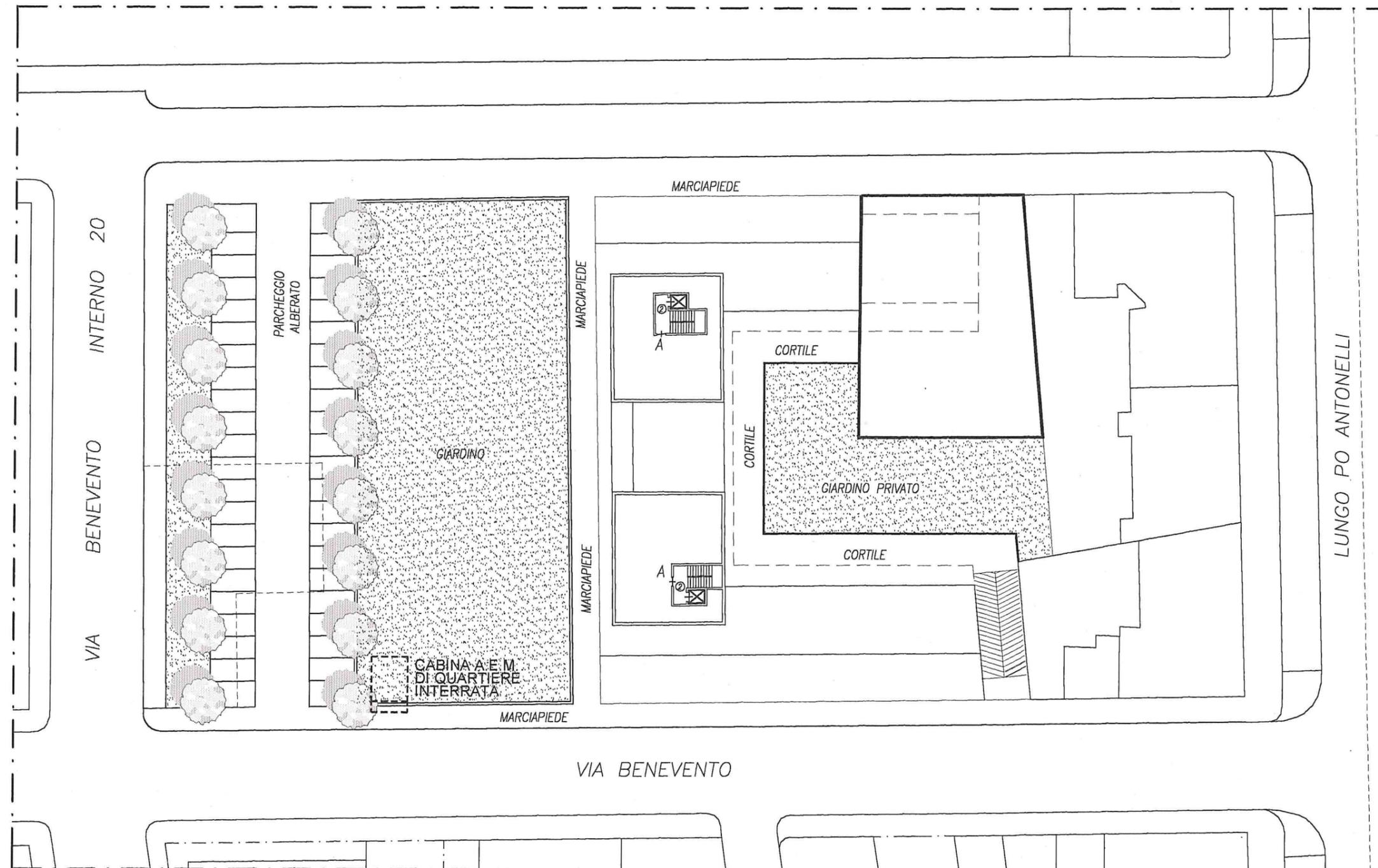
**N.B LA SOLUZIONE ARCHITETTONICA PROPOSTA E' PURAMENTE
INDICATIVA E NON VINCOLANTE AI FINI PROSPETTICI E
DISTRIBUTIVI**



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

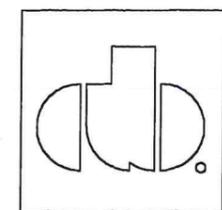
SCALA 1:500

TAV. 8 PIANO ARRETRATO



TIPOLOGIE EDILIZIE

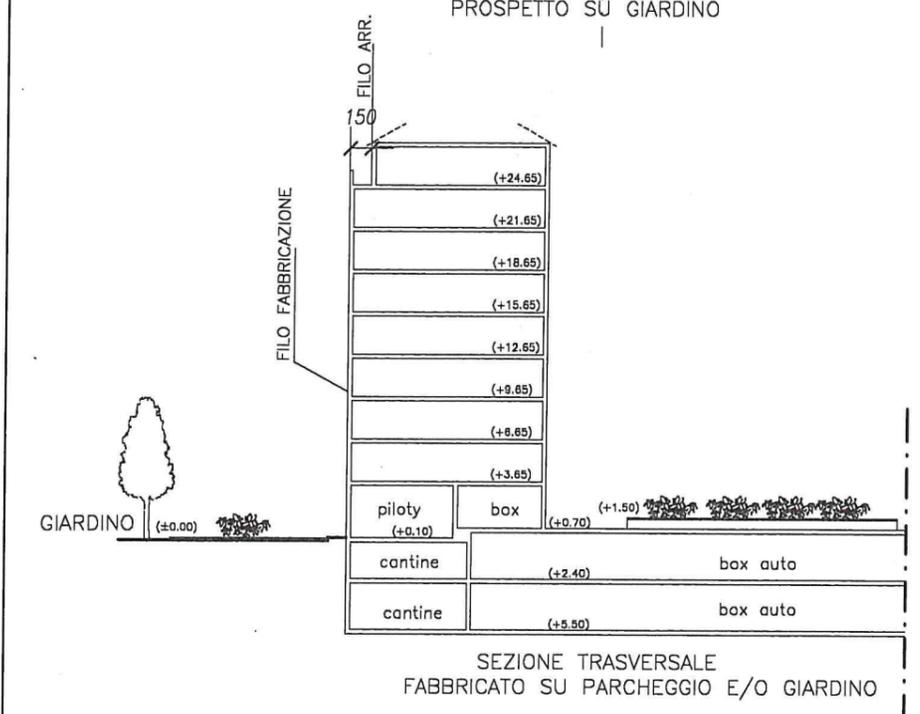
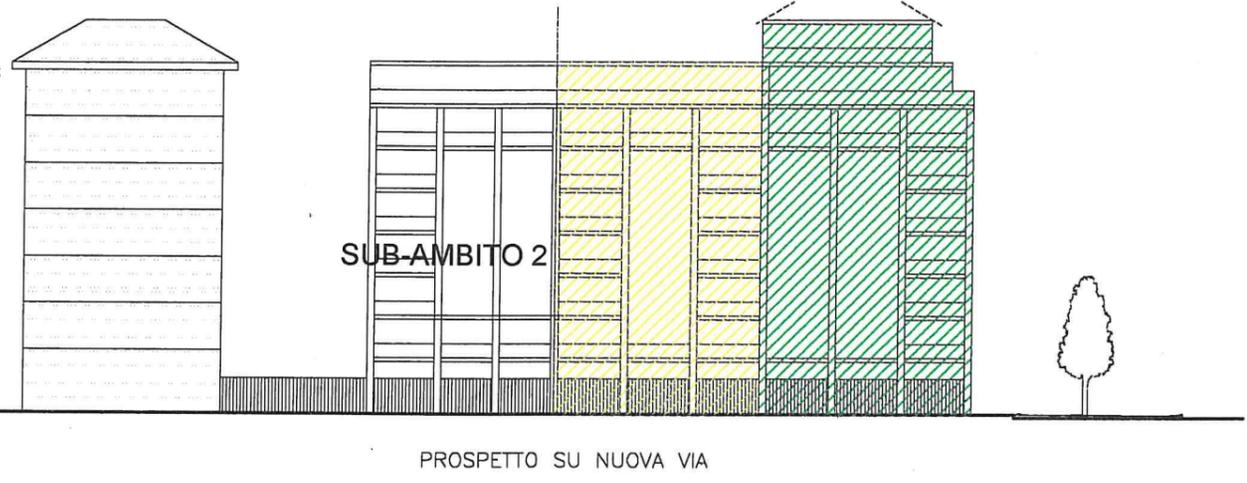
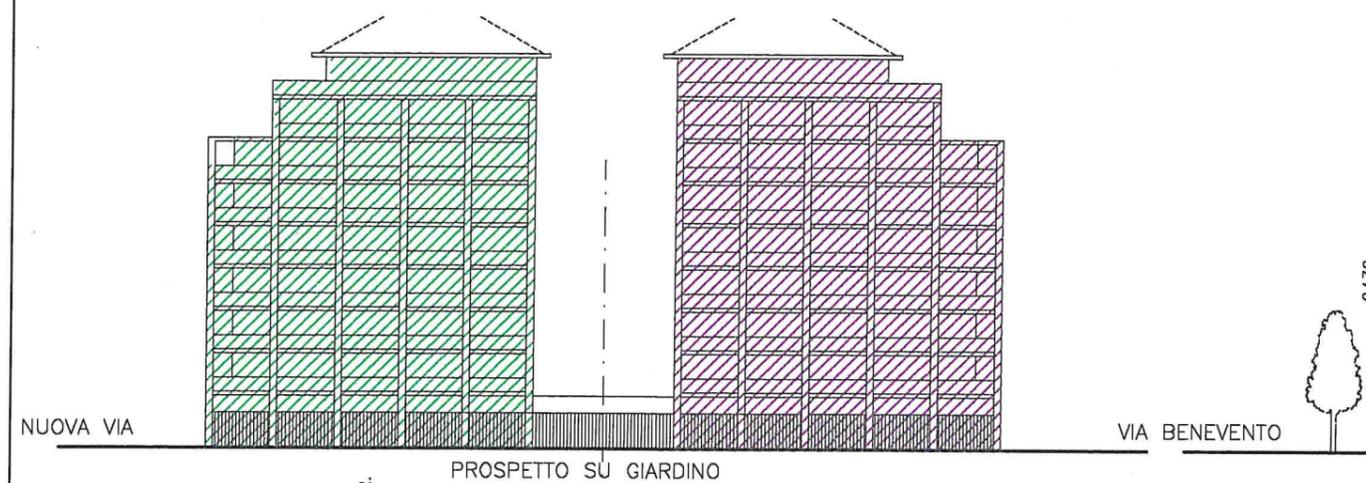
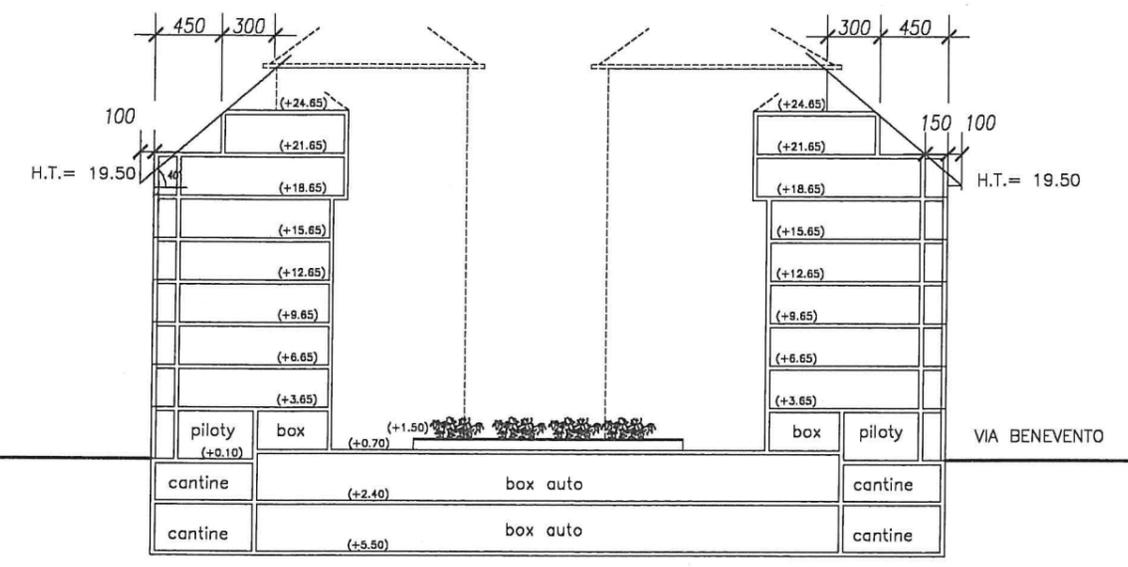
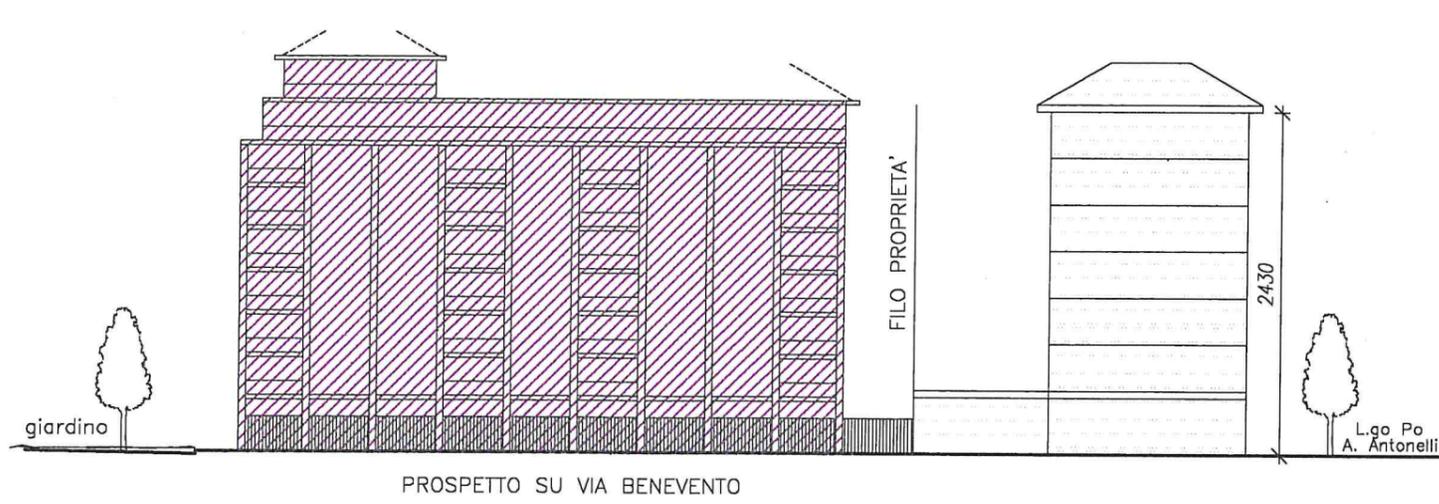
**N.B LA SOLUZIONE ARCHITETTONICA PROPOSTA E' PURAMENTE
INDICATIVA E NON VINCOLANTE AI FINI PROSPETTICI E
DISTRIBUTIVI**



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

SCALA 1:500

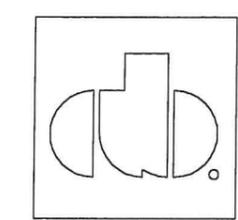
TAV. 9 PIANO 9



LOCALIZZAZIONE INDICATIVA DEI LOTTI DI INTERVENTO

-  LOTTO 1
-  LOTTO 2
-  LOTTO 3

N.B LA SOLUZIONE ARCHITETTONICA PROPOSTA E' PURAMENTE INDICATIVA E NON VINCOLANTE AI FINI PROSPETTICI E DISTRIBUTIVI
 IL DIMENSIONAMENTO DI OGNI SINGOLO LOTTO VERRA' EFFETTUATO AL MOMENTO DI RILASCIO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE IN RELAZIONE ALLA QUANTITA' DI AREE CEDUTE A SERVIZI PUBBLICI E VIABILITA'



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

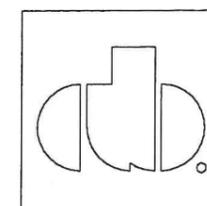
SCALA 1:500

TAV. 10 PROFILI E SEZIONI



LEGENDA

-  AREE E SERVIZI PUBBLICI E VIABILITA'
-  AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO
-  SAGOMA EDIFICI IN PROGETTO



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

**TAV. 11 PROGETTO DISEGNATO
 SU MAPPA CATASTALE**

SCALA 1:1000

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.

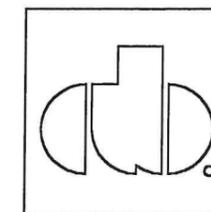
ART. 3) L'attuazione progressiva dei lotti di intervento dovrà garantire la cessione minima delle aree e servizi.

ART. 4) La progettazione di massima, riportata nel progetto planovolumetrico, ha caratteristiche illustrative generali del successivo progetto edilizio: le Tavole 4-5-6-7-8-9-10, possono essere utilmente assunte per illustrare la qualità dell'edificato cui tende il presente P.E.C.

Vincolante è la realizzazione dei fabbricati allineati sul filo esterno dell'area di concentrazione dell'edificato. Sono possibili eventuali trasferimenti di SLP tra edificio ed edificio nel rispetto della simmetria dei fronti in affaccio sullo spazio pubblico.

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 P.E.C. non costituiscono variante del Piano Escutivo medesimo, né comportano l'adozione di atti deliberativi, ma semplice esame da parte della Commissione Edilizia (C.E.)



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

NORME DI ATTUAZIONE