

CITTA' DI TORINO

ALL. N. 2 DELIBERAZIONE MECC. N. 2008 07925/009

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE

" 5.6 - RUBBERTEX 1"

SUB AMBITO 1 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

DIVISIONE URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA
IL DIRETTORE
Dott.ssa Paola VIRANO



SETTORE TRASFORMAZIONI
CONVENZIONATE
Via Meucci 4

Prot. Edilizio n° 2008-14-54/15

Data 3/6/2008

PROPONENTI : CEI Costruzioni Generali S.p.a

BENEDETTO Domenica

BENEDETTO Vincenzo

BENEDETTO Maria

BENEDETTO Giuseppina

BENEDETTO Lucia

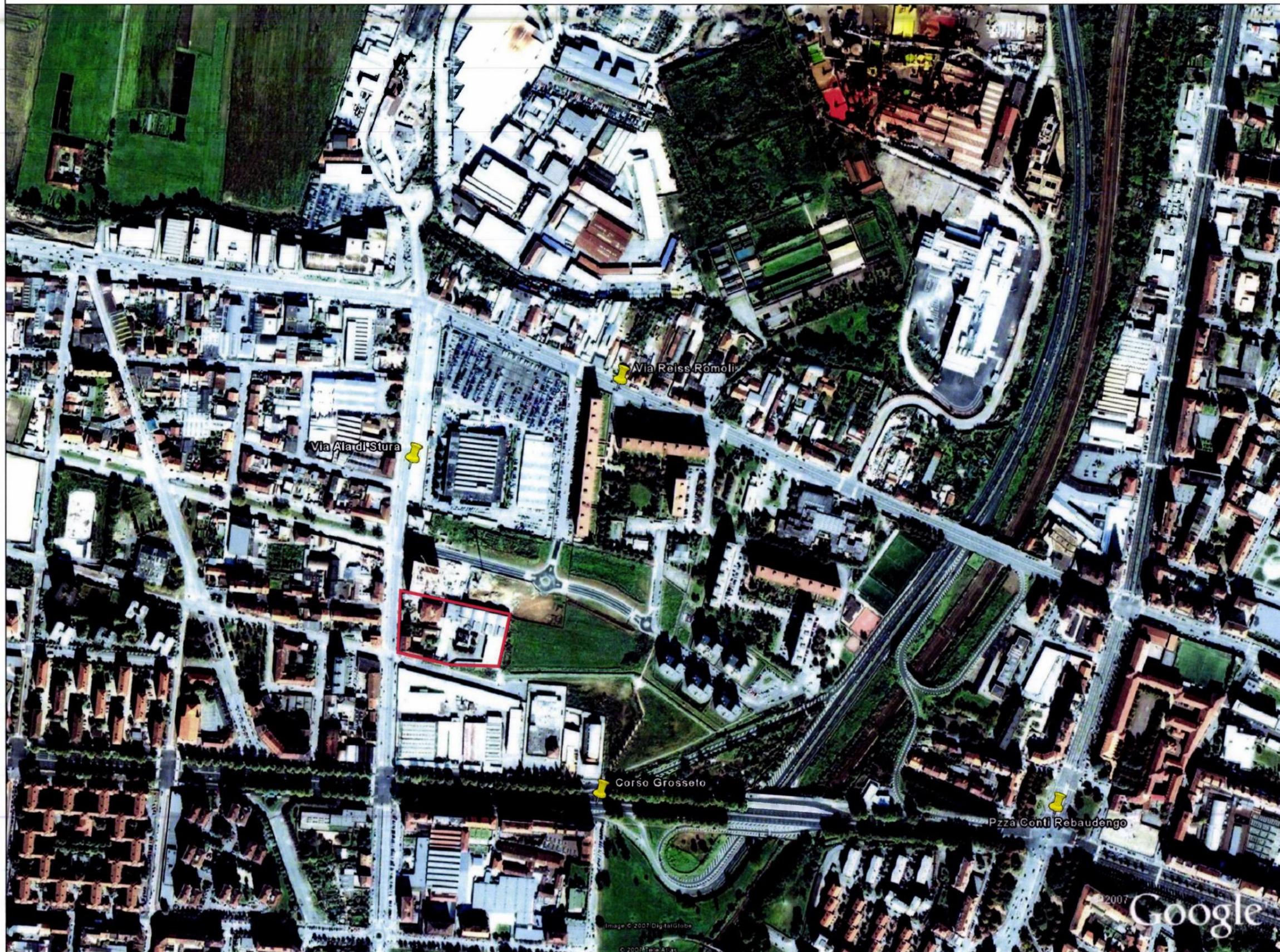
MARIETTA Maddalena

BENEDETTO Franco

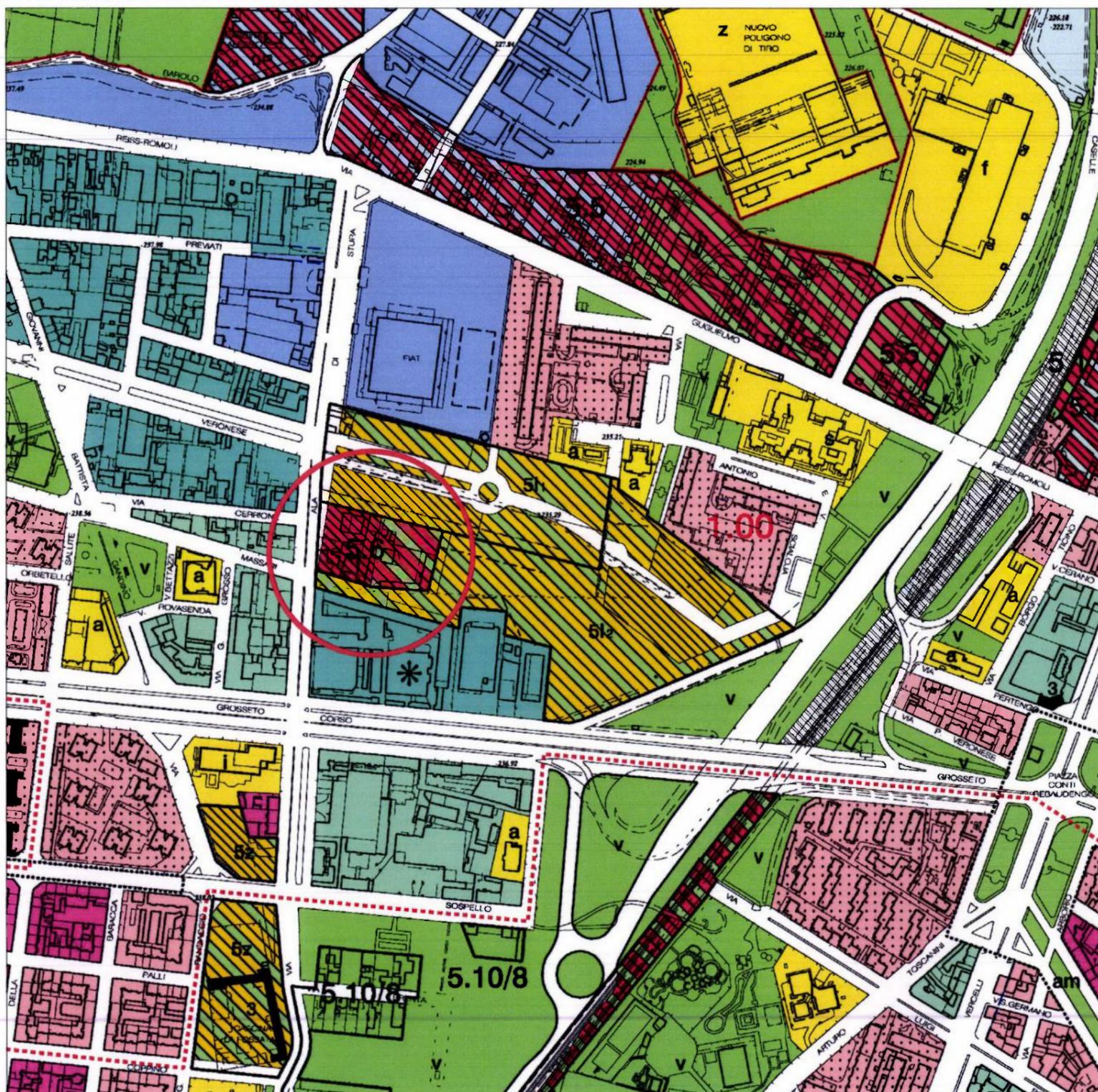
BENEDETTO Dario

PROGETTO : Arch. Ubaldo BOSSOLONO





— Perimetrazione
Ambito 5.6



Ambito 5.6 RUBBERTEX 1

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attivita' di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attivita' di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: Nuovo filo di Via Ala di Stura; corpi interni perpendicolari alla strada.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: L'intervento deve garantire la realizzazione di accessi pedonali di uso pubblico da Via Ala di Stura all'area pubblica interna.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 9.747

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 6.823

Dati Generali

Il progetto del Piano Esecutivo attuativo del Sub-Ambito 1 è governato dalle indicazioni e prescrizioni dello S.U.A.:

| | | |
|---|-------|----|
| • S.T. | 6370 | mq |
| • S.L.P. in progetto complessiva | 5092 | mq |
| • Area di concentrazione edificatoria | 1943 | mq |
| • Aree cedute alla Città per Servizi | 4387 | mq |
| • Area a Parco in P33 ceduta alla Città | 13618 | mq |
| • Area a Suolo Pubblico | 40 | mq |

La SLP generata dall'area di proprietà della Città di Torino, già a suolo pubblico, è ricompresa nel Sub-Ambito e sarà oggetto di alienazione con prelazione dei Proponenti del Sub.Ambito 1.

Il progetto dell'area di concentrazione dell'edificato

Il P.E.C. prevede un'unica area di concentrazione edificatoria in aderenza e continuità architettonica con il nuovo edificato (in corso d'opera) a 9 p.f.t. della A.T.S. "511 - Rubbertex 2", che fronteggia il Parco Urbano in corso di realizzazione tra le Vie P.Veronese, Massari e Ala di Stura.

L'edificio in progetto ha una configurazione a "L" che, connettendosi con il corpo di fabbrica preesistente, risvolta parallelamente alla Via Massari verso la Via Ala di Stura, fronteggiando una nuova porzione del Parco Urbano da realizzarsi con la trasformazione del Sub-Ambito 1 dello S.U.A.

L'edificato del "risvolto" si articola in due corpi di fabbrica che degradano da 9 a 7 p.f.t. e sono distanziati e separati da terrazzi di collegamento che formano cesure verticali che separano la massività lineare dei fronti. In coerenza e continuità architettonica con l'edificato della A.T.S. "511 - Rubbertex 2", i corpi di fabbrica sono previsti con "zoccolo" di 3 livelli in laterizio e parti superiori in blocchi colorati vibrocompressi di CLS.

Tale configurazione contribuisce a limitare l'impatto visuale dei nuovi edifici secandone orizzontalmente il volume percepito anche in considerazione della bassa densità e altezza del contesto costruito e dell'affaccio verso il Parco Urbano.

I corpi di fabbrica potranno avere, nelle parti elevate sopra lo zoccolo, cromie diverse per accentuare la frammentazione dei volumi edilizi.

L'accesso pedonale e veicolare al nuovo edificato avverrà tramite un percorso derivato dalla Via Massari in adiacenza e relazione con i fabbricati "ex-Rubbertex" conservati per Servizi Pubblici.

Il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione a scomputo**Opere Stradali**

Per consentire l'accessibilità pedonale e veicolare ai fabbricati del Sub-Ambito 1 dello S.U.A. è prevista la realizzazione di un connettivo viabile derivato dalla Via Massari, con concessione da parte della Città di Torino di servitù di passaggio carrabile sull'area ceduta alla Città per Servizi a favore dei proponenti dello stesso Sub-Ambito.

Tale percorso sarà a doppio senso di marcia con due marciapiedi ai lati per permettere il passaggio pedonale; sul lato verso il Parco Pubblico si attesteranno inoltre parcheggi a "spina di pesce".

In corrispondenza dei nuovi fabbricati ed in adiacenza con il Parco Pubblico è prevista la realizzazione di un'area pavimentata attrezzata.

Fognatura Bianca - Nera

La rete della Fognatura Bianca si sviluppa da Via Massari verso l'area di insediamento del Sub-Ambito 1 dello S.U.A.

La realizzazione della rete meteorica prevede: scavo in trincea, fornitura e posa di tubo ovoidale in C.A. 60x90 e circolare in PVC Ø 315, caditoie stradali con tubi di raccordo del Ø 200. I pozzetti e le caditoie in ghisa avranno incisione "Città di Torino".

Si prevede la posa della fognatura nera parallelamente al marciapiede con un tubo Ø 315, coerente con il tipo di tubazione della fognatura già esistente.

Per il collegamento del tratto fognario sarà necessaria la realizzazione di due pozzetti prefabbricati di allaccio. **illuminazione Pubblica**

L'impianto di illuminazione all'interno dell'area destinata a Servizi sarà realizzato con apparecchi della tipologia già in uso in altre aree pubbliche, sia di tipo stradale che da giardino.

E' prevista la fornitura e posa di pali in acciaio di tipo stradale troncoconici, zincati e verniciati, con relativi blocchi di fondazione che serviranno il nuovo percorso veicolare/pedonale, e la fornitura di pali in acciaio tipo da giardino troncoconici, zincati e verniciati che serviranno i viali della nuova area verde.

E' prevista altresì l'illuminazione pubblica del camminamento che collega l'area di intervento con l'area cani adiacente ubicata nel Parco Urbano.

I proiettori saranno con sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione ed alogenuri metallici i quali garantiranno il raggiungimento degli standards luminosi riducendo i consumi energetici, garantendo una lunga durata ed una buona resa cromatica.

Verde Pubblico ed Arredo urbano

Le aree a Verde pubblico sono due: un'area di forma quadrata sulla quale si affacciano gli edifici di nuova realizzazione del Sub-Ambito 1 dello S.U.A., in estensione del Parco Urbano in corso d'opera e l'area verde di pertinenza del MicroNido.

La prima area prevede un intervento progettuale ove prevalga il prato, data la contiguità con quello che fino a poco tempo fa era un prato pascolo, ma che offra anche spazi d'aggregazione e riposo con un verde ornamentale più ricco verso i nuovi edifici e più rustico ed essenziale verso il Parco Urbano.

Le autovetture nel parcheggio e i fruitori delle panchine, posizionate nella "piazzetta" tra gli stradini pedonali, saranno ombreggiati grazie al posizionamento di alberi di prima grandezza, scelti tra le specie caducifoglie più rustiche e che meglio si inseriscono nel contesto progettuale.

Macchie di arbusti ornamentali sono stati previsti solo sul lato che si affaccia verso i nuovi edifici edificati residenziali per meglio evidenziare l'inserimento del verde in differenti ambiti di utilizzo.

La scelta delle specie erbacee con cui realizzare il prato seguirà gli stessi criteri di rusticità sopra richiamati.

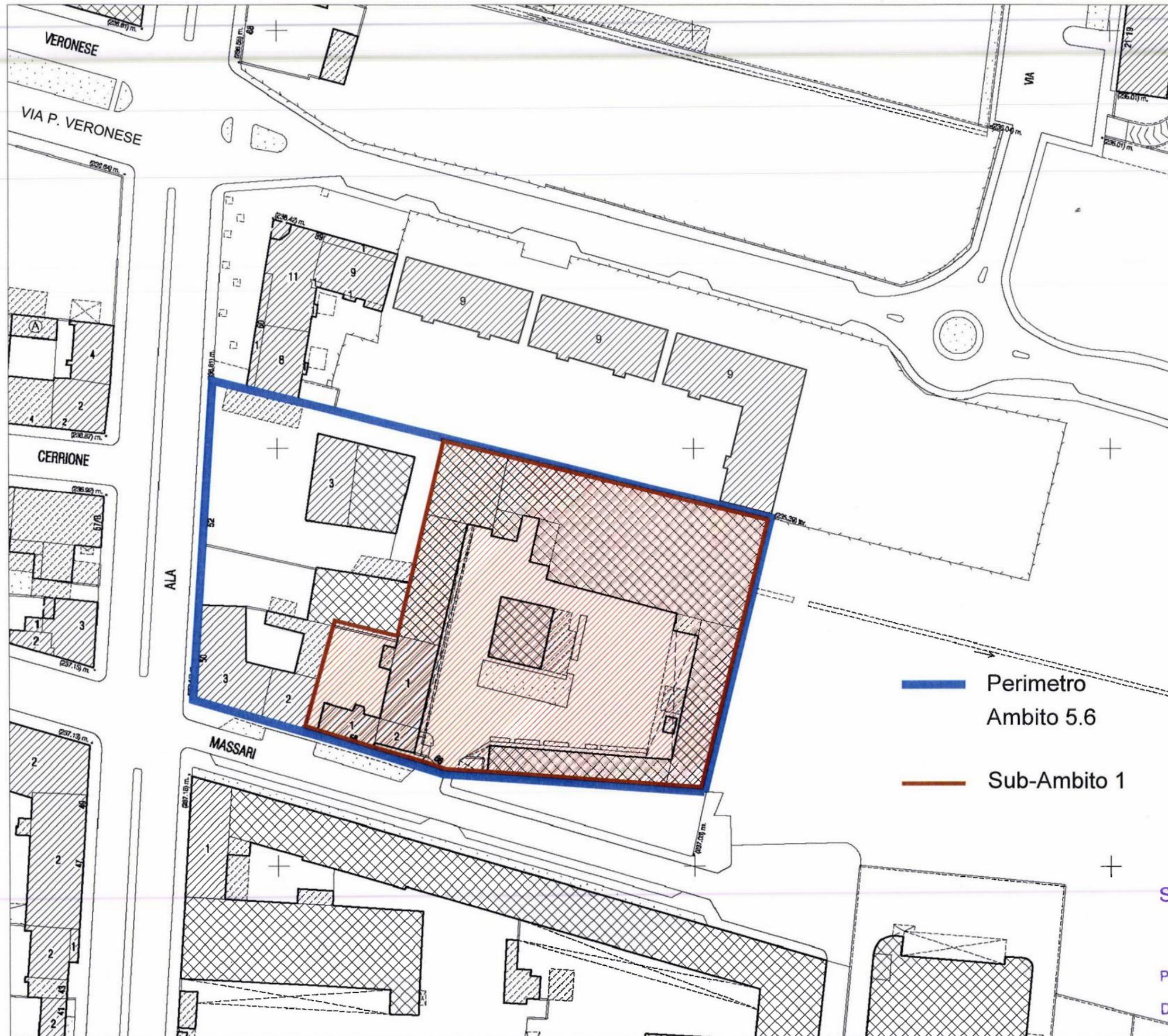
L'area di progetto sarà servita da impianto di irrigazione, salvo diverse indicazioni della Città di Torino in sede di progetto definitivo/esecutivo delle opere a scomputo.

L'area verde di pertinenza del MicroNido sarà a prato con il mantenimento di due essenze arboree di pregio preesistenti.

Recupero ex palazzina uffici "Rubbertex" da destinarsi a MicroNido

Su indicazione della Circoscrizione V - in relazione alle esigenze determinate dai nuovi insediamenti residenziali - il progetto preliminare prevede la conservazione e recupero della ex palazzina uffici della "Rubbertex" per realizzare un MicroNido secondo i parametri dimensionali di Legge. Il MicroNido ha spazi verdi esterni di pertinenza già in parte preesistenti.

Il progetto prevede la messa a norma dell'edificio con adeguamento degli impianti.



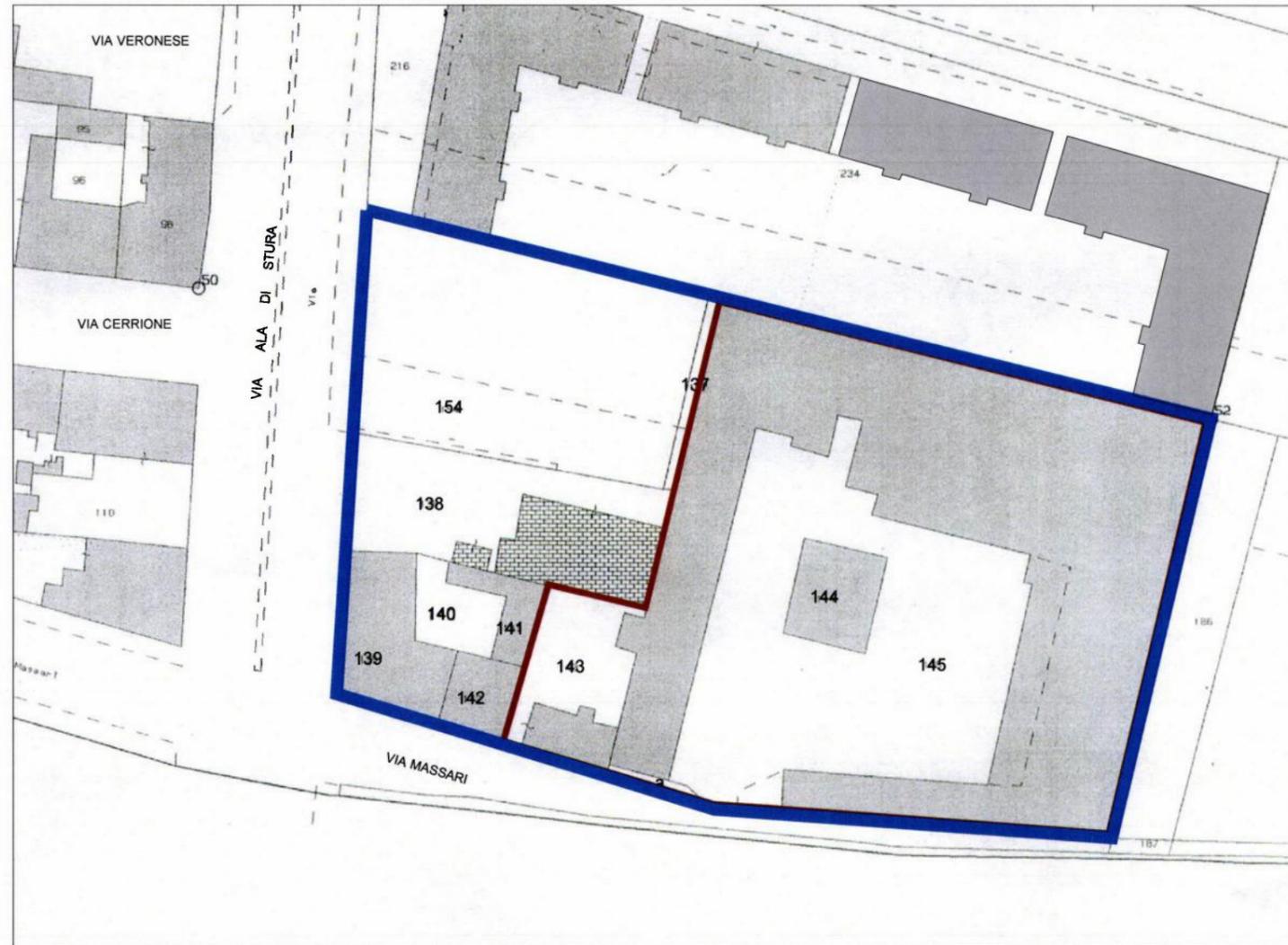
— Perimetro
Ambito 5.6

— Sub-Ambito 1

SETTORE TRASFORMAZIONI
CONVENZIONATE
Via Meucci 4

Prot. Edilizio n° 2008-14-5415

Data 27/6/2008



| NUOVO CATASTO TERRENI Fg 1079 | | |
|-------------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| Particelle | Superficie Nominale | Proprietà |
| 143 | 420 | CEI - Costruzioni Generali S.p.a. |
| 144 | 200 | CEI - Costruzioni Generali S.p.a. |
| 145 | 5710 | CEI - Costruzioni Generali S.p.a. |
| a | 40 | Città di Torino |

 Perimetrazione Ambito 5.6

 Sub-Ambito 1

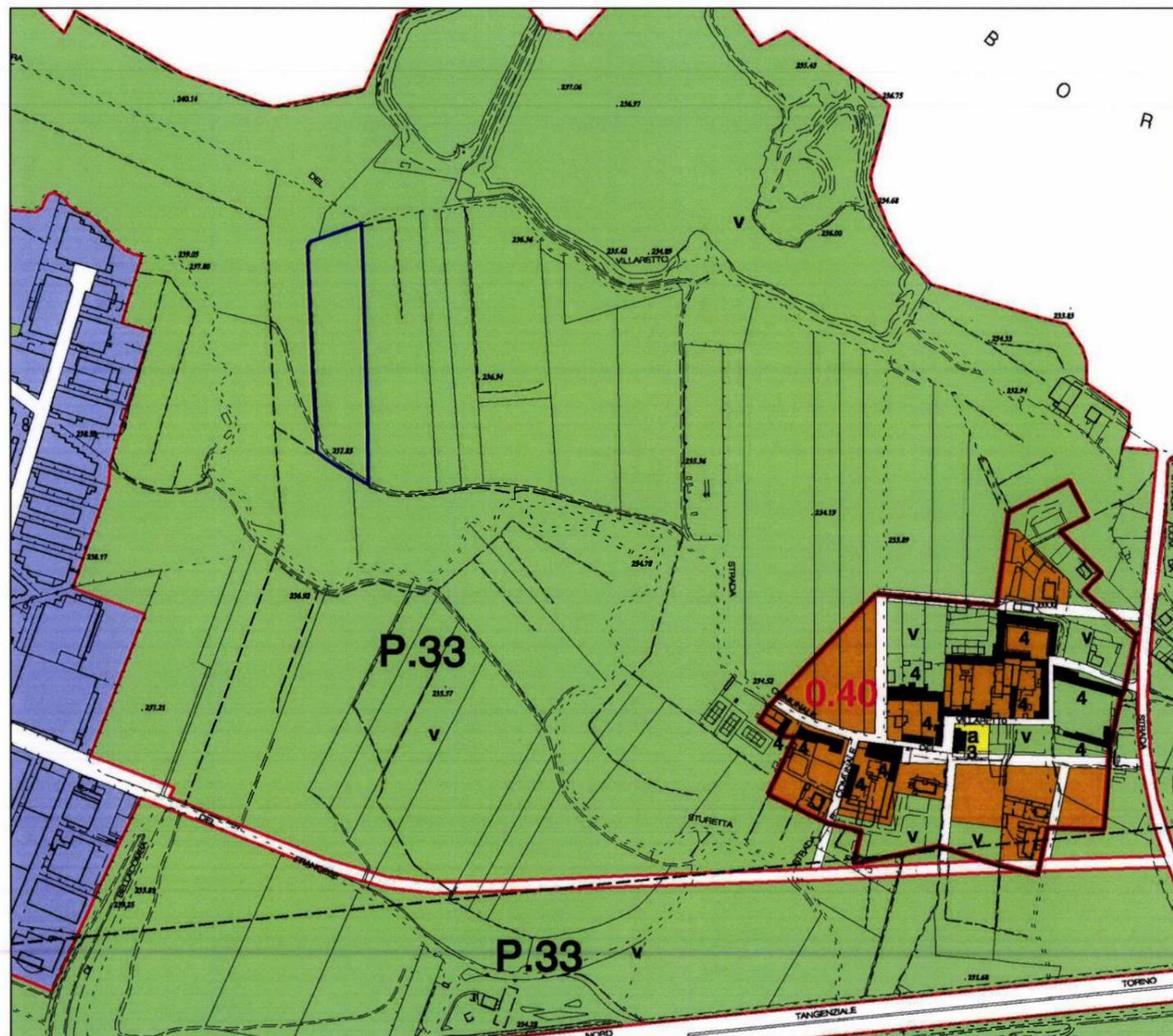
S.T. 6370 mq

**SETTORE TRASFORMAZIONI
CONVENZIONATE**
Via Meucci 4

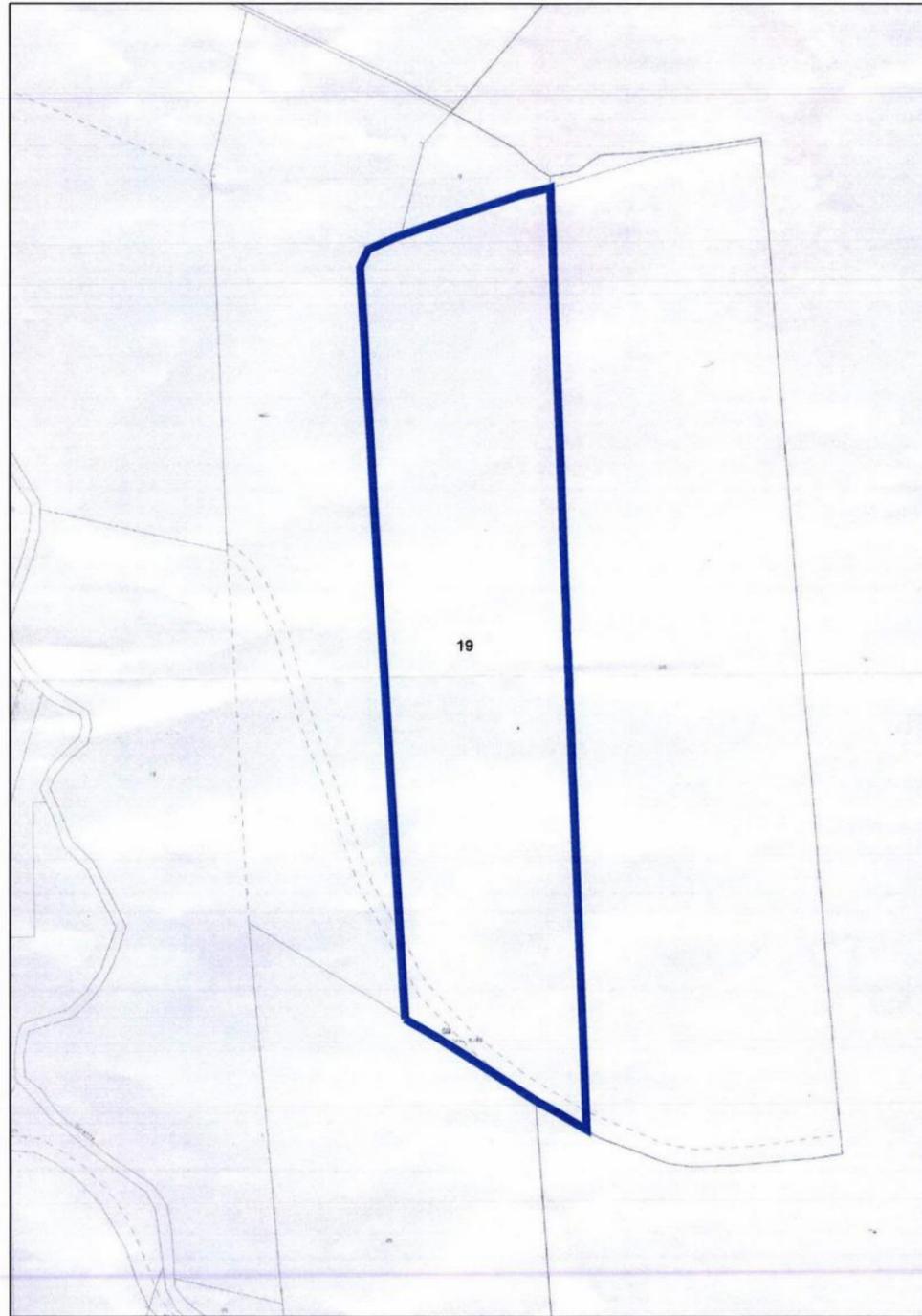
Prot. Edilizio n° 2008-14-5415

Data 27/6/2008

ESTRATTO P.R.G.



Perimetro area a Parco



— Perimetro area a Parco proposta in cessione
alla Città

Foglio 1003 - Particella 19 - mq 13618



- Perimetrazione Ambito 5.6
- Sub Ambito 1
- Edifici esistenti
- Edifici in progetto
- Edifici esistenti conservati localizzati su area da cedere alla Città per Servizi (MicroNido)
- Verde privato in progetto
- Verde pubblico in progetto nella Z.U.T.
- Parco Urbano in corso di realizzazione
- n Numero dei piani fuori terra di progetto
- Terrazzo di collegamento
- Aree pubbliche pavimentate
- Aree private pavimentate

Foglio 1079



- Perimetrazione Z.U.T.
- Sub Ambito 1

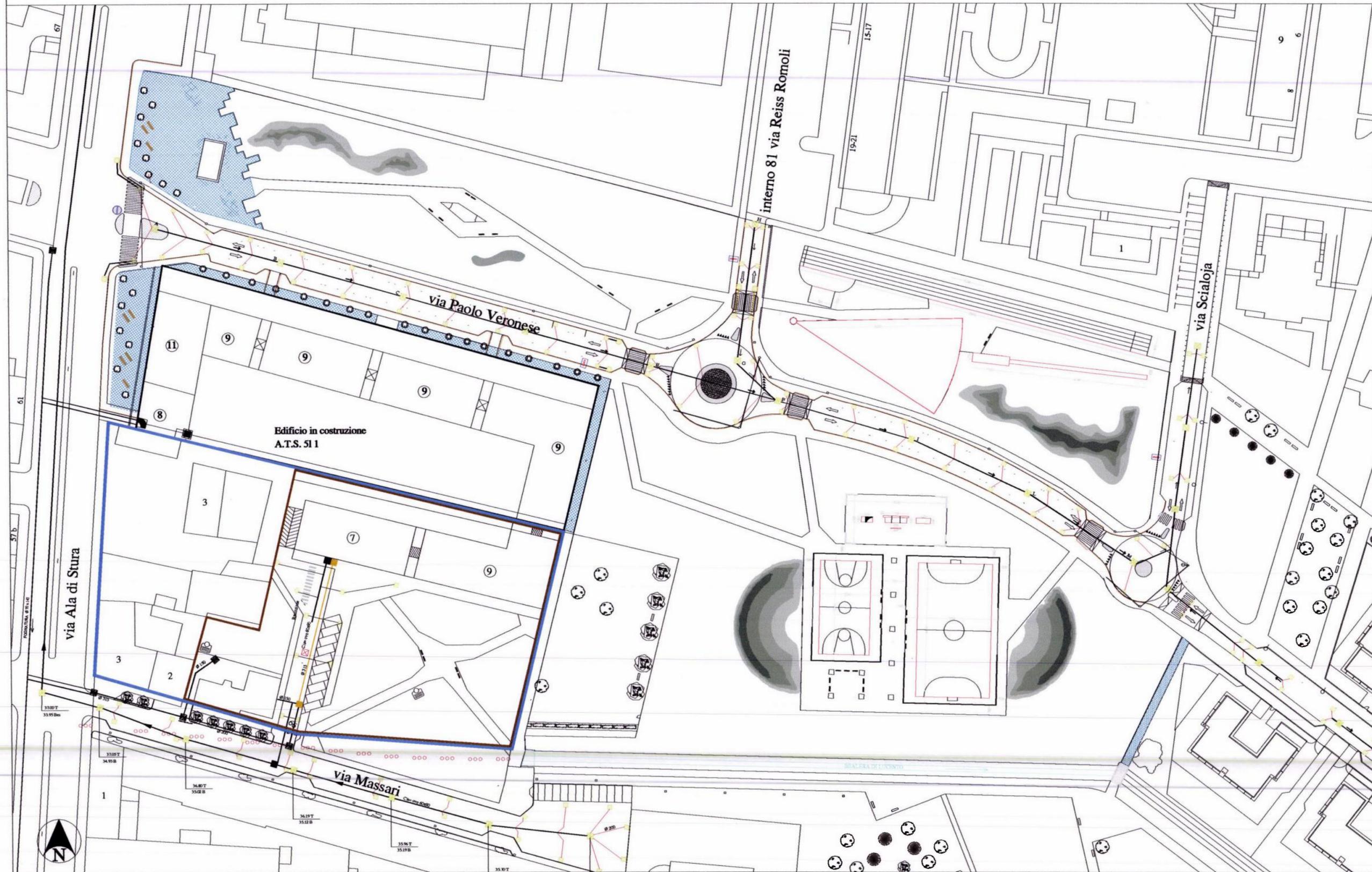
S.T. Sub-Ambito 1 : 6370 mq

- Area da cedere alla Città per Servizi
- Area di Concentrazione edificatoria
- FABBRICATI ESISTENTI
CONSERVATI, LOCALIZZATI
NELL'AREA DA CEDERE
ALLA CITTA' PER SERVIZI :
 - N.C.E.U.-
Foglio 1079 particella 143
Foglio 37 particella 120 parte
 - N.C.T.-
Foglio 1079 particella 143
Foglio 1079 particella 145 a

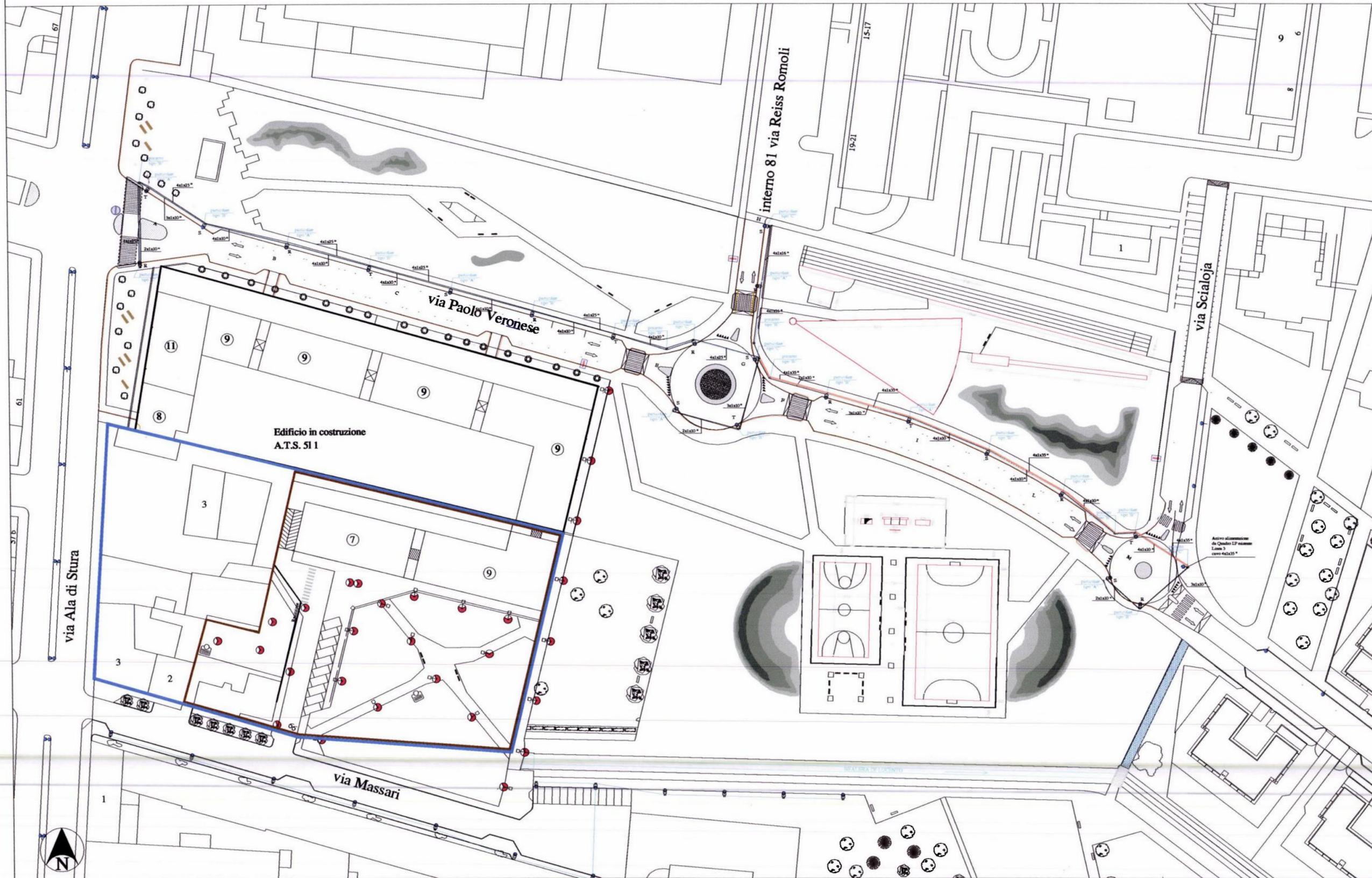
| Particelle in aree da cedere alla Città per Servizi | |
|---|---------------------|
| N° | Superficie nominale |
| 143 | 420 |
| 144 | 200 |
| 145a | 3767 |
| S.T. | 4387 |

| Particelle in aree di Concentrazione Edificatoria | |
|---|---------------------|
| N° | Superficie nominale |
| 145b | 1943 |

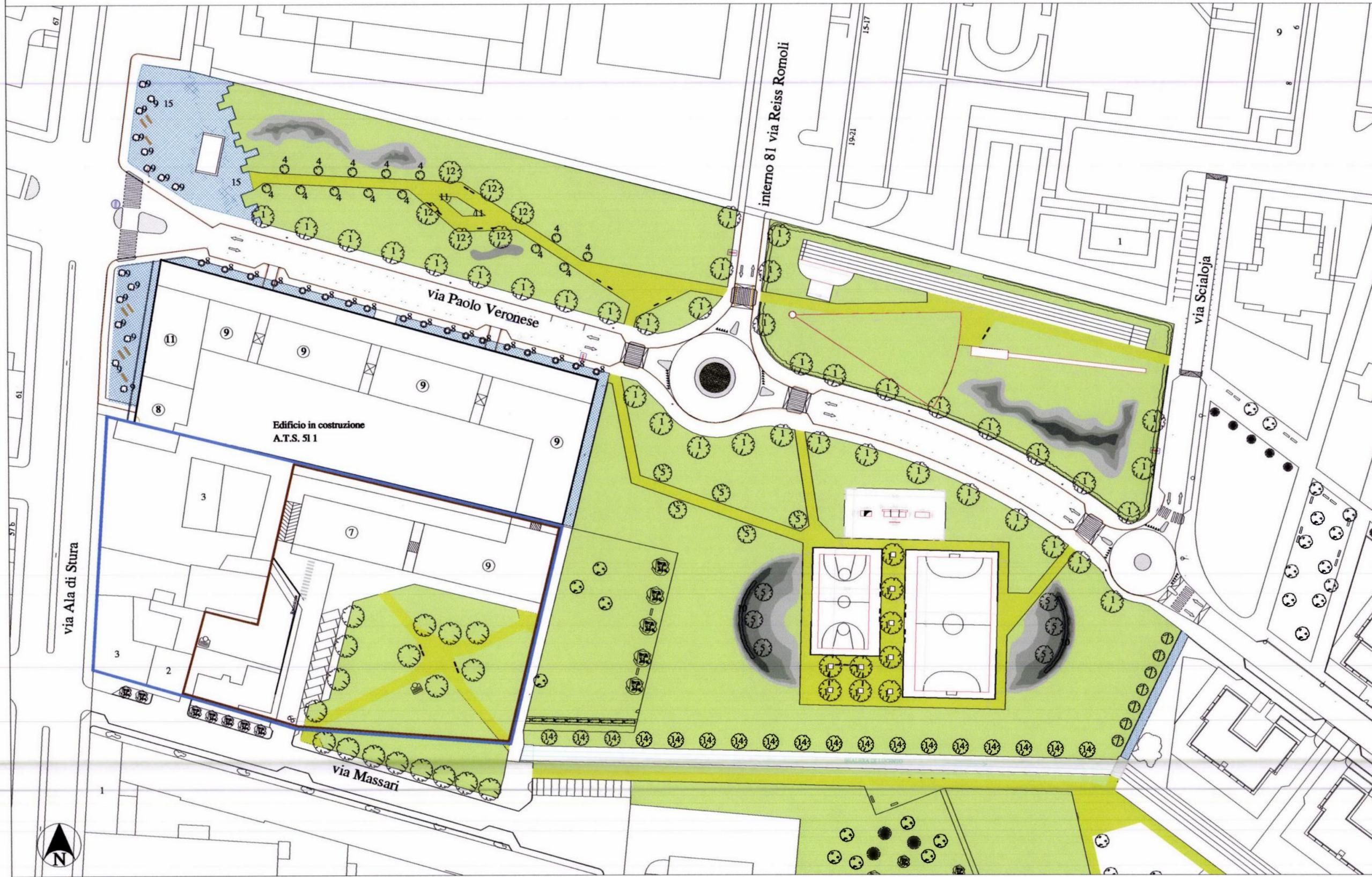
| Particelle di proprietà della Città di Torino | |
|---|---------------------|
| N° | Superficie nominale |
| a | 40 |



- Perimetrazione Z.U.T.
- Sub Ambito 1
- rete fognante bianca progetto
- rete fognante bianca progetto
- caditoie stradali progetto
- rete fognante bianca esistente
- caditoie stradali esistenti
- rete fognante nera esistente
- rete fognante nera (tratto in galleria)
- sifone per rete fognante nera
- desoleatore per rete fognante nera
- senso di percorrenza della fognatura
- bealera interrata



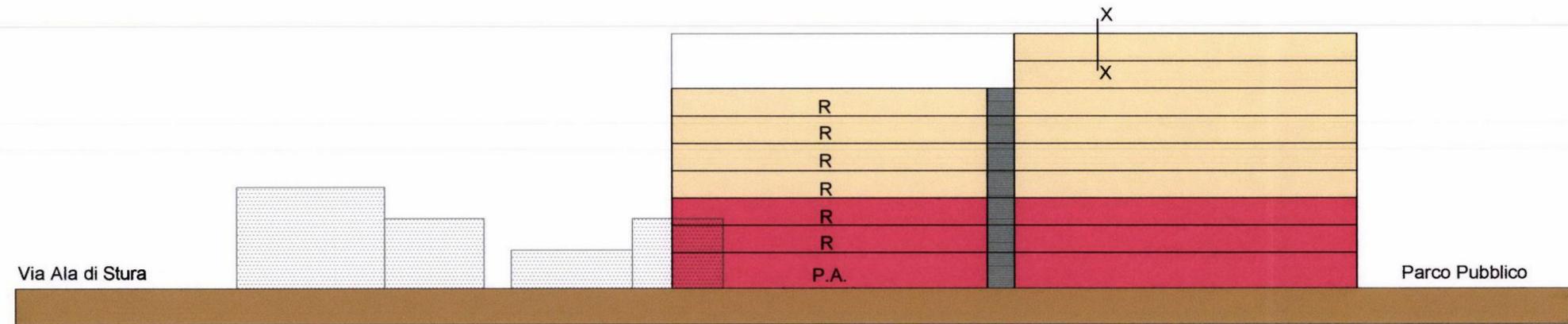
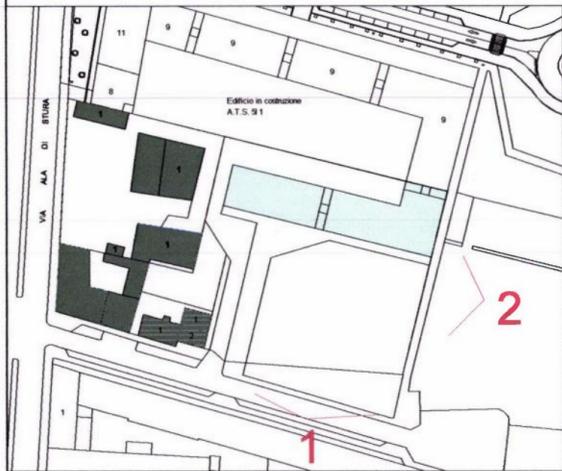
-  Perimetrazione Z.U.T.
-  Sub Ambito 1
-  Corpo illuminante da giardino
-  illuminazione pubblica esistente doppia lampada a palo
-  illuminazione pubblica esistente lampada a palo
-  plinto palo
-  "A" pozzetto prefabbricato interrato 30x30x20 cm
-  "B" pozzetto dimensioni interne 50x50x70 cm con chiusino in ghisa per traffico incontrollato
-  "C" pozzetto dimensioni interne 50x50x70 cm con chiusino in ghisa per traffico incontrollato e con muffole di derivazione o giunzione



- Perimetrazione Z.U.T.
- Sub Ambito 1
- PERCORSO IN STABILIZZATO
- PAVIMENTAZIONE IN AUTOBLOCCANTI
- AREA A PRATO
- RILIEVO del TERRENO - quota variabile
- ALBERO CON AIUOLA A RASO
- PANCHINA
- FONTANELLA
- CESTINI PORTARIFIUTI
- ALBERO

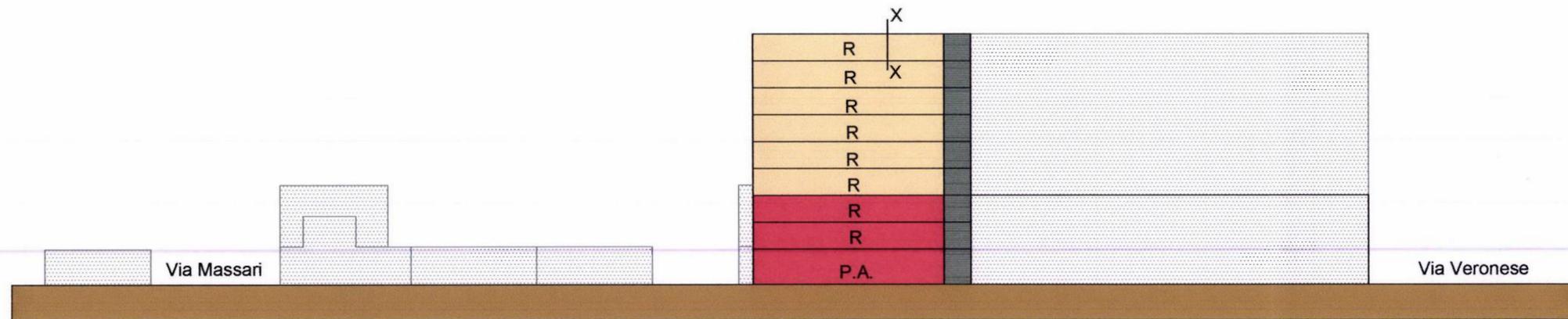


| SUB-AMBITO 1 | | | | |
|-------------------|---------------------------------|------------------------------|---|----------|
| Z.U.T. | N.C.T. Foglio 1079 | | Superficie Territoriale (S.T.) | 6370 mq |
| Particelle | Superficie Nominale (mq) | Proprietà | SLP in progetto complessiva S.T. 6330 mq x 0,8 mq SLP/ST + 40 mq x 0,7 mq SLP/ST (Città di Torino) | 5092 mq |
| 143 | 420 | CEI Costruzioni Generali spa | SLP propria S.T. 6370 mq x 0,7 mq SLP/ST | 4459 mq |
| 144 | 200 | CEI Costruzioni Generali spa | SLP derivata da area a Parco in P33 13618 mq x 0,05 mq SLP/ST | 633 mq |
| 145 | 5710 | CEI Costruzioni Generali spa | = 681 mq SLP di cui 633 mq localizzabili nella Z.U.T. | |
| a | 40 | Città di Torino | | |
| | | | Area per Servizi | |
| P33 | N.C.T. Foglio 1003 | | Fabbisogno interno: | |
| Particelle | Superficie Nominale (mq) | Proprietà | • Residenza SLP | 5092 mq |
| 19 | 13618 | Benedetto Domenica | • Abitanti insediabili | 150 |
| | | Benedetto Vincenzo | • 150 ab x 25 mq/ab | 3750 mq |
| | | Benedetto Maria | Servizi per la Città | |
| | | Benedetto Giuseppina | • 10% S.T. (6370 mq) | 637 mq |
| | | Benedetto Lucia | Area per Servizi complessiva Regolamentare | 4387 mq |
| | | Marietta Maddalena | Area per Servizi in Progetto ceduta alla Città | 4387 mq |
| | | Benedetto Franco | Area di concentrazione edificatoria | 1943 mq |
| | | Benedetto Dario | Area complessiva a Parco in P33 proposta in cessione alla Città di cui: | 13618 mq |
| | | | • Area minima per incremento dell'indice edificatorio da 0,7 mq SLP/ST a 0,8 mq SLP/ST relativa all'area di proprietà privata | 12660 mq |
| | | | • "Eccedenza" di Area a Parco proposta in Cessione alla Città non computata in SLP | 958 mq |



Profilo verso via Massari ①

R - Residenza
P.A. - Porticato Aperto

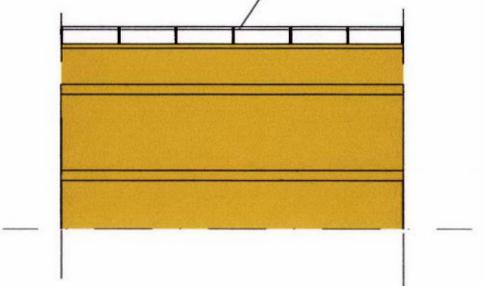


Profilo verso il Parco Pubblico ②

-  Fronte sul filo edilizio in laterizio a vista
-  Fronte arretrato in blocchi CIs vibrocompressi colorati
-  Terrazzi / pergolati
-  Edifici esistenti o in corso di realizzazione

Particolare Schematico copertura Sezione X-X

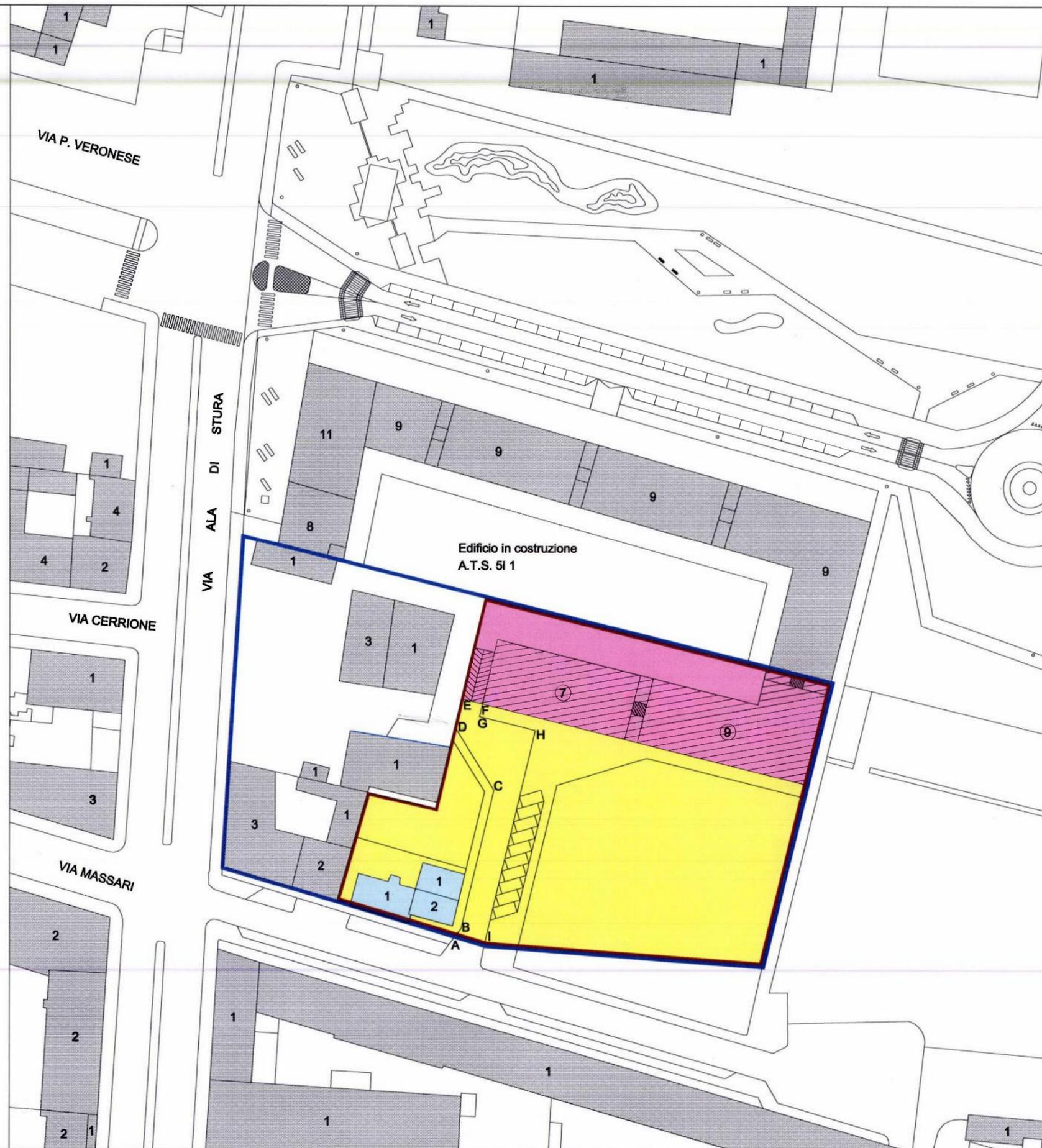
Tettuccio con struttura in acciaio zincato verniciato colore grigio + vetro ASF "azzurro" fissato a mensole idem c.s. interasse 2,00 mt circa

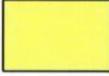
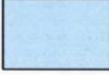


Copertura con laminato di Alluminio + PSE "sandwich" S: 10 cm



Tettuccio con struttura in acciaio zincato verniciato colore grigio + vetro ASF "azzurro" fissato a mensole idem c.s. interasse 2,00 mt circa



-  Perimetrazione Ambito 5.6
-  Sub Ambito 1
-  Area di Concentrazione Edificatoria
-  Inviluppo di edificazione
-  Aree da cedere alla Città per Servizi
-  Edifici esistenti conservati in area da cedere alla Città per Servizi (Micronido)
-  Edifici esistenti o in corso di realizzazione
-  Numero dei piani fuori terra compreso pilotis
-  Area con localizzazione di terrazzi/ pergolati
- A-B-C-D-E-F-G-H-I-A** Area gravata da servitù di accesso carrajo a favore dei Proponenti

Note:

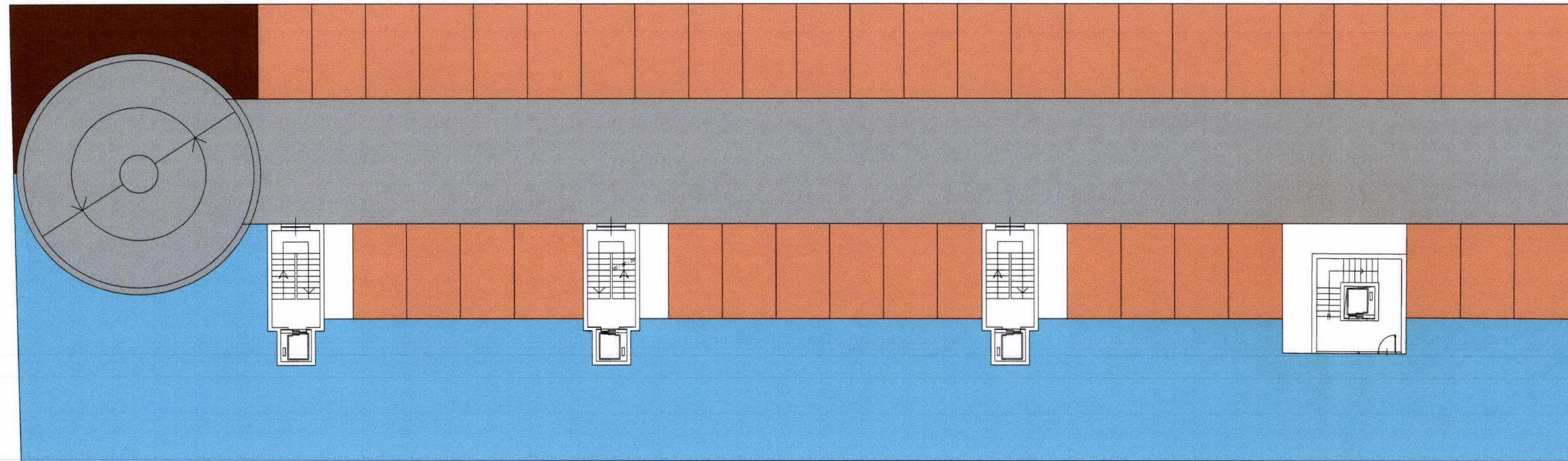
- o Le linee dividenti che individuano i corpi di fabbrica sono indicative e possono subire scostamenti di 5,00 metri.
- o La profondità di manica dei corpi di fabbrica in progetto è indicativa

L'attuazione del P.E.C. dovrà rispettare le seguenti Norme:

- Art. 1) La SLP in progetto è destinata a residenza.
- Art. 2) Le destinazioni d'uso degli edifici determinate nel P.E.C. possono essere modificate nel corso di validità quinquennale dello strumento urbanistico, entro i limiti delle variazioni percentuali ammesse e specificate nella scheda normativa di P.R.G.
- Art. 3) 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. 4) La tipologia degli edifici in progetto riportati nel P.E.C. potrà essere suscettibile di modifiche in sede di attuazione, nel rispetto dei parametri prescrittivi definiti nella tavola n. 13 - Regole Edilizie del Progetto Planivolumetrico.
I fabbricati dovranno essere contenuti entro l'ingombro massimo indicato nella suddetta tavola; lo spessore di manica dell'edificio sarà determinato in sede di progettazione edilizia.
- Art. 5) Gli edifici in progetto avranno il numero massimo di 9 piani fuori terra (compreso piano terreno a pilotis aperti o con autorimessa sotto la sagoma dei fabbricati) indicati nella tavola n. 13 - Regole edilizie.
- Art. 6) Sarà consentita la realizzazione di un'autorimessa privata di pertinenza dell'edificio residenziale nell'interrato, su uno o due livelli con posizionamento delle cantine al 1° ed eventualmente al 2° interrato, nonché la realizzazione di autorimesse al P.T. sotto la sagoma dei fabbricati.
- Art. 7) Saranno consentiti sporti di balconi oltre la sagoma limite di progetto nel rispetto del regolamento igienico-edilizio ad esclusione delle aree destinate a servizio pubblico dalla trasformazione.
- Art. 8) Le linee dividenti che individuano il numero dei piani sono indicative e potranno subire variazioni non superiori a 5 metri rispetto ai contenuti della tavola n. 13 - Regole Edilizie.
- Art. 9) Potrà essere richiesto n° 1 Permesso di Costruire comprendente l'intera possibilità edificatoria del P.E.C. attuativo della Z.U.T. Il Permesso di Costruire sarà richiesto nei termini temporali contenuti nella Convenzione attuativa del PEC .
- Art. 10) La progettazione edilizia dovrà garantire dignità architettonica a tutte le facciate dell'edificio in progetto comprese quelle prospettanti sulle aree destinate, dalla trasformazione dell'Ambito, a servizi pubblici, che presenteranno caratteristiche estetico-formali proprie delle fronti verso lo spazio pubblico. La configurazione architettonica dovrà mantenere la caratterizzazione indicata nella Tav. 12 - Profili.
- Art. 11) La copertura del fabbricato potrà essere piana o a falde ribassate senza sporti di cornicione. Potranno essere realizzate mensole in acciaio/vetro a protezione delle facciate con uno sporto massimo di 70 cm. Gli elementi di connessione tra i fabbricati indicati in Tav. n. 13 - Regole Edilizie potranno essere costituiti da balconi, pergolati o "tettucci" di copertura di dimensione limitata a parte dei frontespizi e anche non a tutti i piani dei fabbricati .



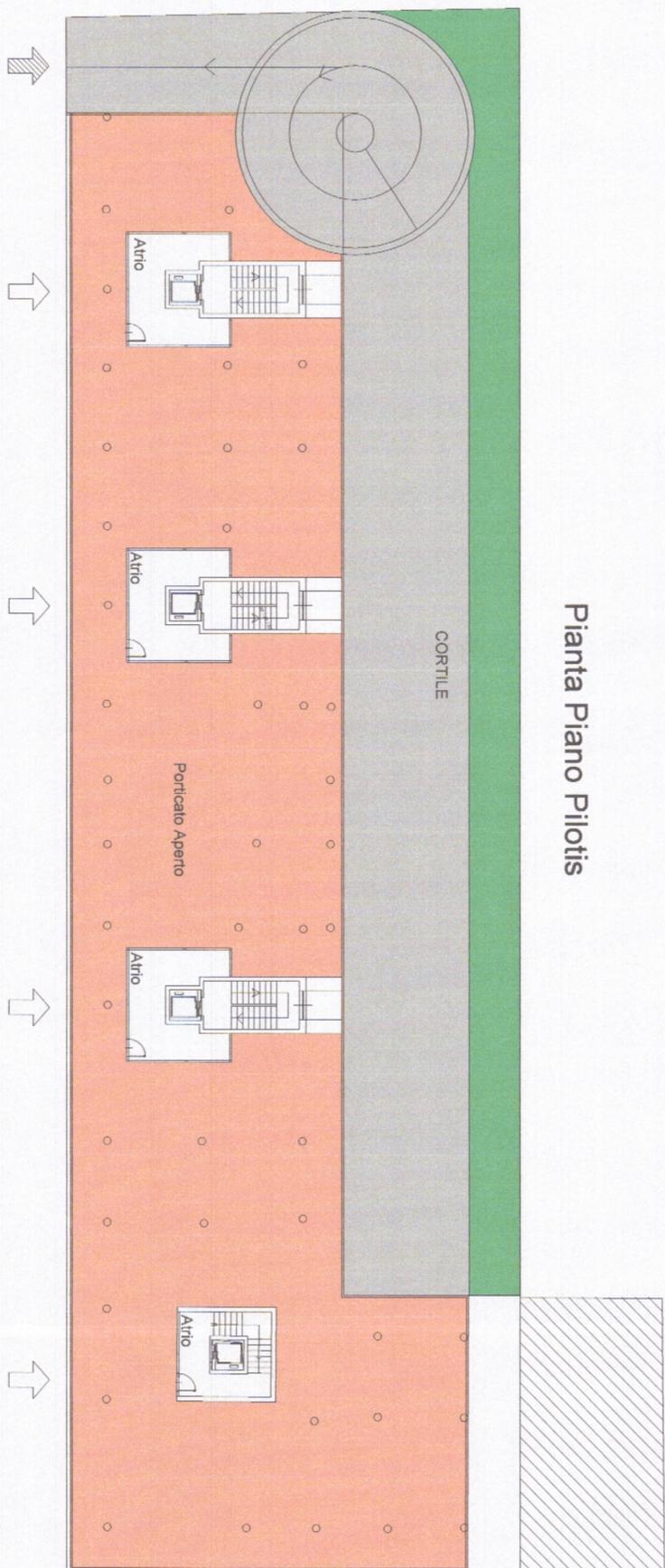
Pianta Piano 1° e 2° Interrato



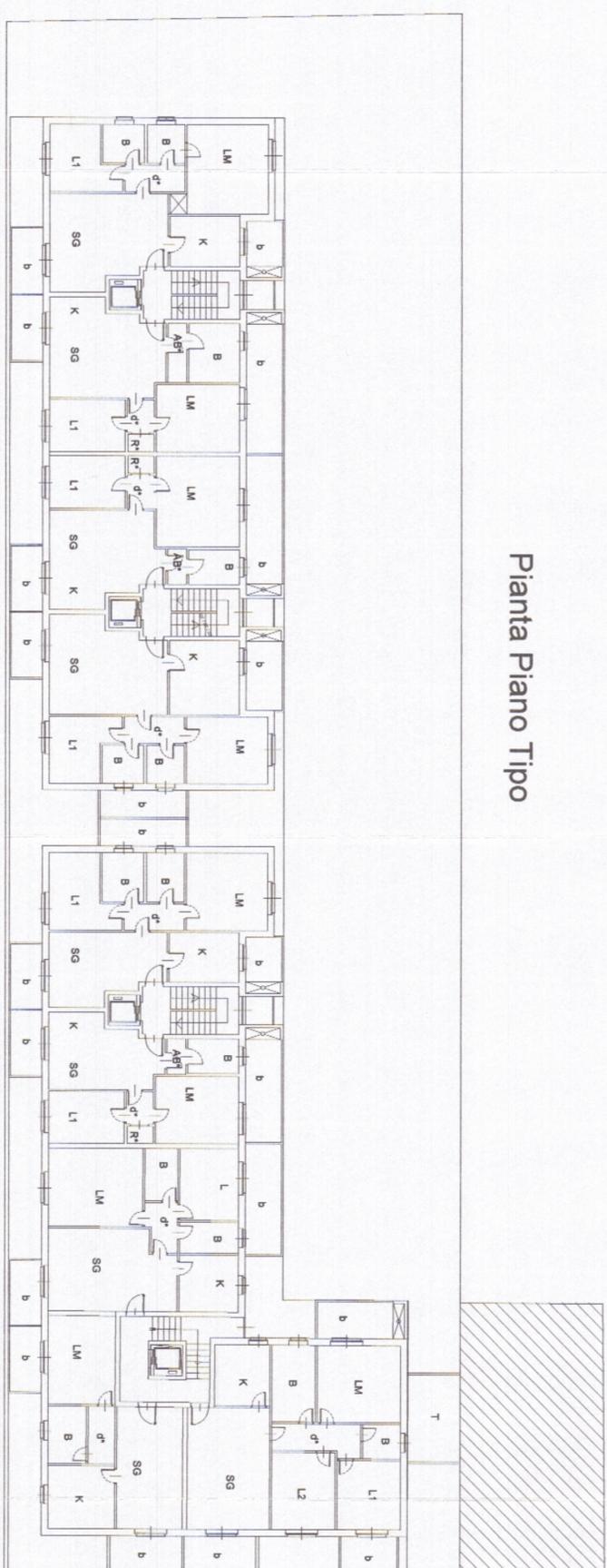
- Area Parcheggio
- Area Cantine
- Rampe ,Piste
- Terrapieno

| Riepilogo | |
|--|------------------------|
| • Sup. Autorimessa 2° Int.: 1603 mq. - 41 P.A. | |
| • Sup. Autorimessa 1° Int.: 1603 mq. - 41 P.A. | |
| • Sup. Autorimessa Totale: 3206 mq. - 82 P.A. | |
| • Lg 122/89 | |
| 5092 mq. x 3.10 mt. (SLP Resid.) | 15785.20 mc. |
| • Totale (minimo) 10% di 15785.20 mc | 1578.52 mq. |
| • Sup. in Progetto | 3206 mq. > 1578.52 mq. |

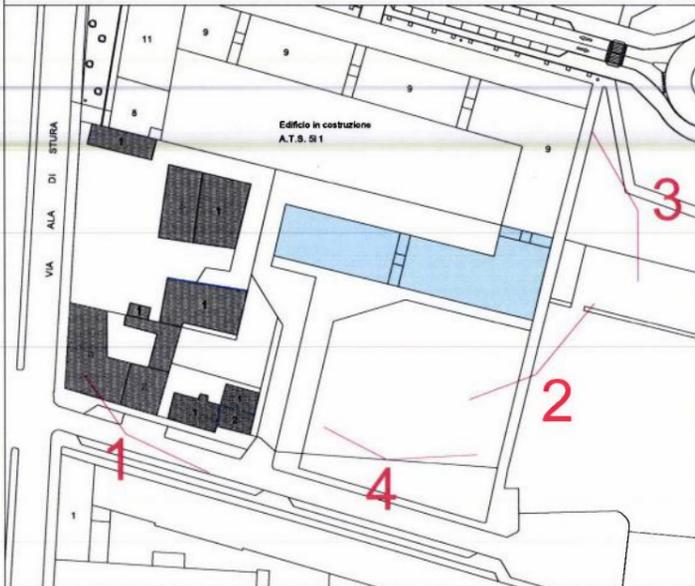
Pianta Piano Pilotis



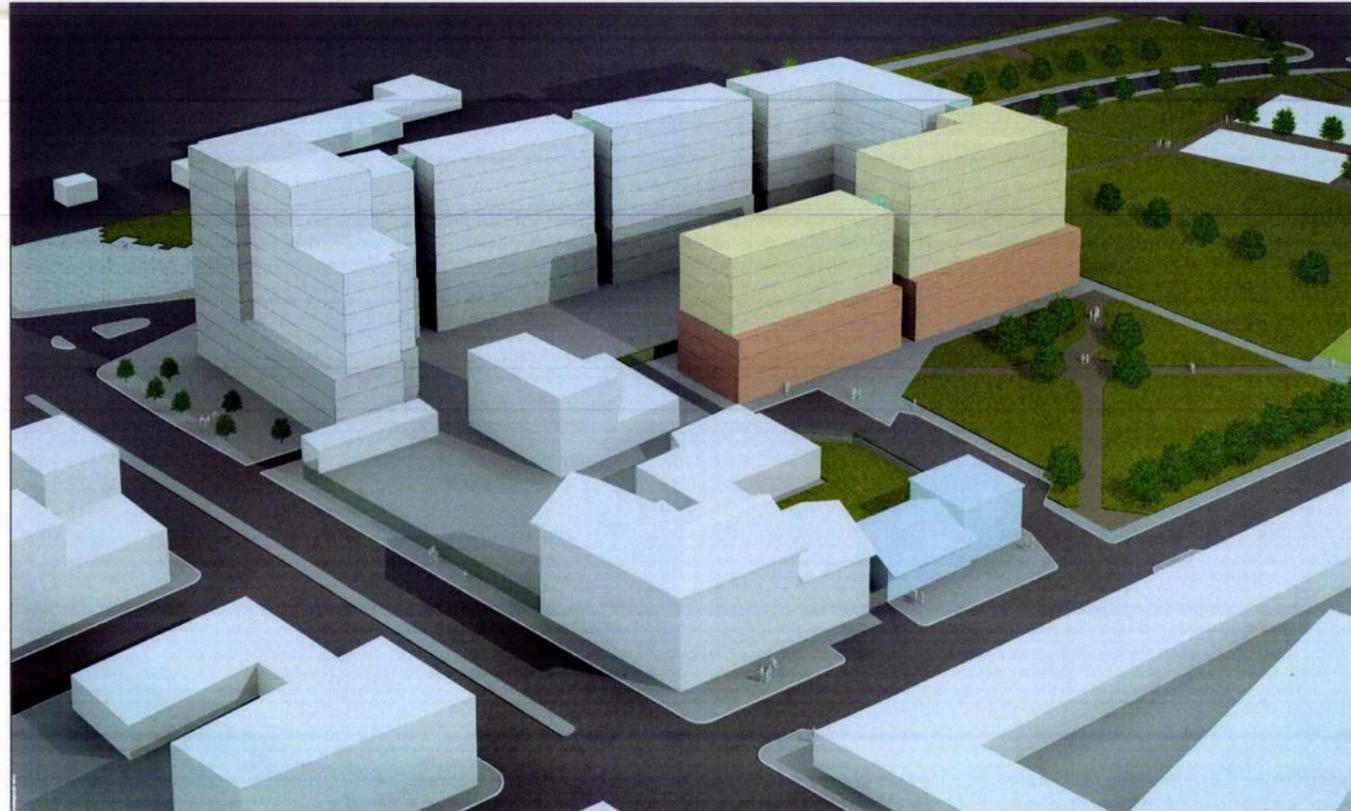
Pianta Piano Tipo



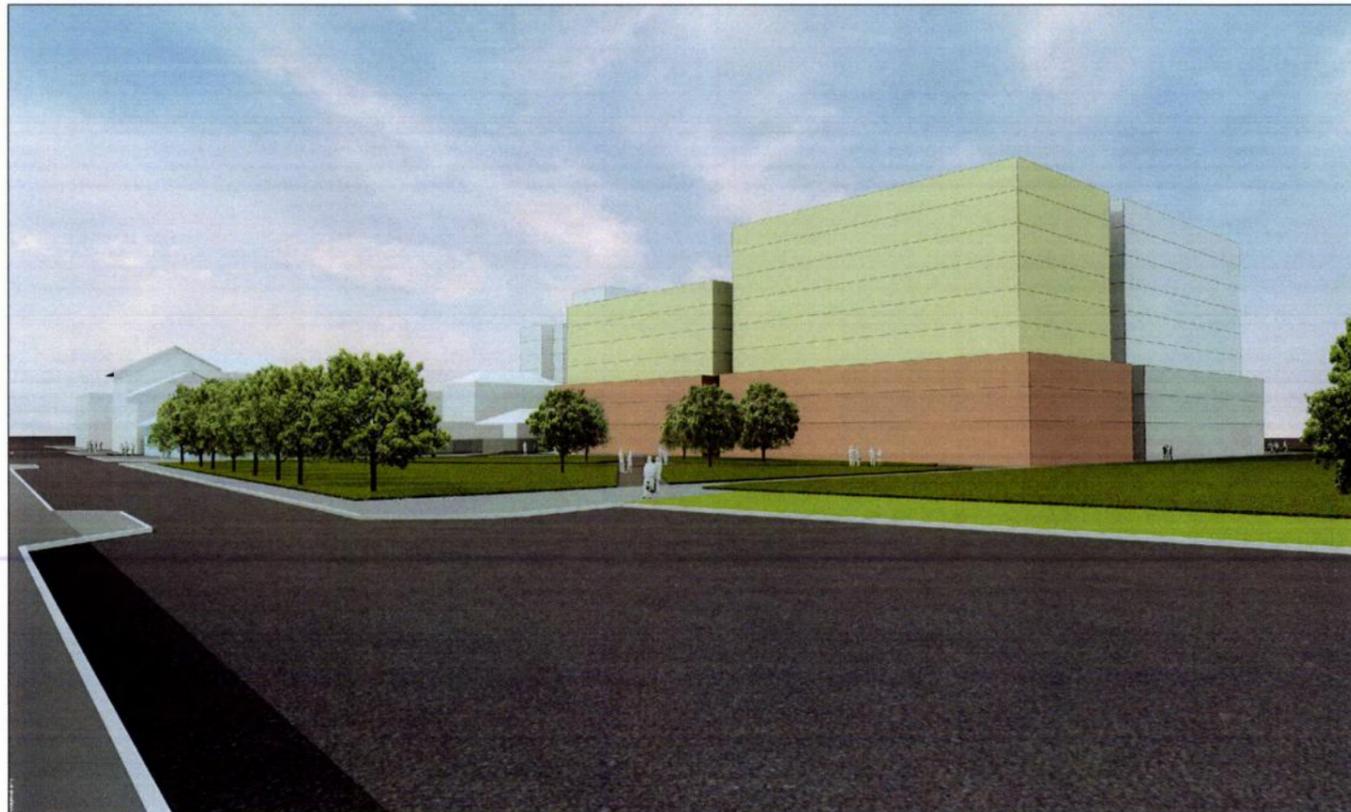
- Area Carirne
- Rampe Pista Corilli
- Area verde Aluola
- Porticato Aperto
- Accesso Pedonale
- Accesso Veicolare

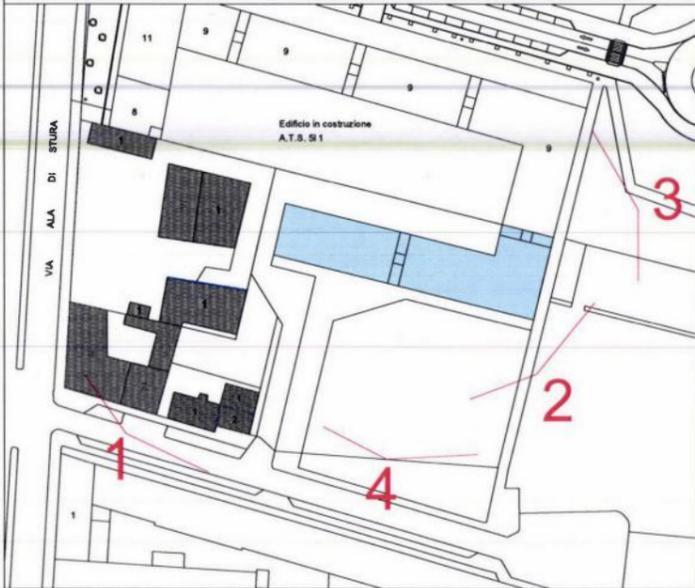


Vista 1



Vista 2





Vista 3



Vista 4





Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7