

# CITTA' DI TORINO

CON 2487

ALL. 2

## Piano Esecutivo Convenzionato

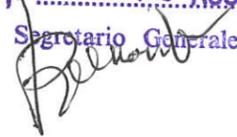
### "Ambito 8w Gravera"

#### SUB AMBITO 1

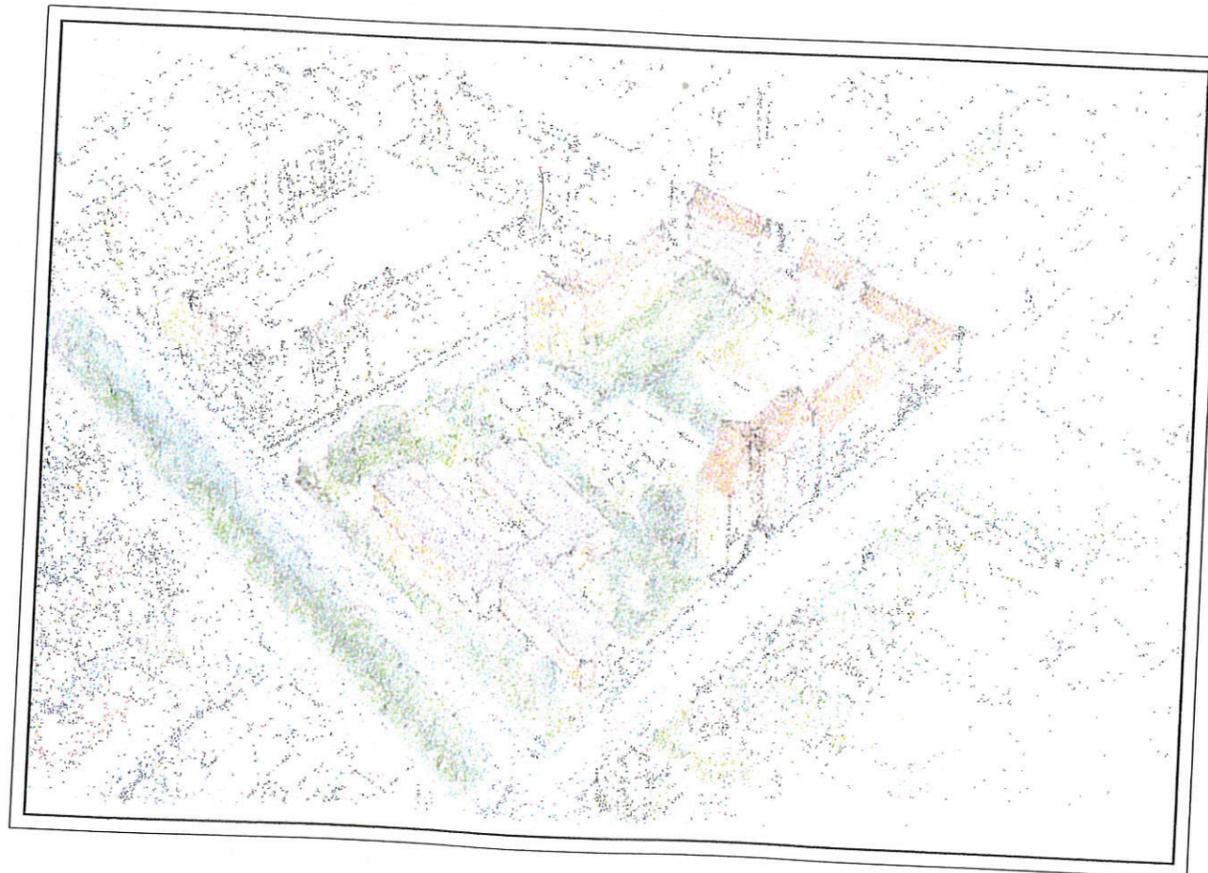
Si attesta che sia nei 15 giorni di pubblicazione  
sia nei 15 giorni successivi non sono pervenute  
opposizioni in questa Casa Comunale.

Torino, 18 AGO. 2003

V° p. Il Segretario Generale



IL MESSO



PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO DI QUESTA CITTA'  
del 15 LUG. 2003 al 30 LUG. 2003  
Torino, 18 AGO. 2003

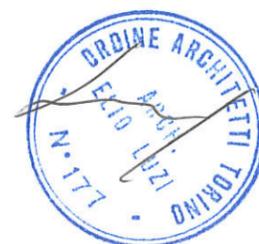
V° p. Il Segretario Generale



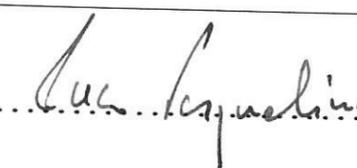
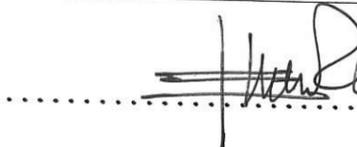
Il Messo

SETTORE TRASFORMAZIONI  
CONVENZIONATE  
Via Aveilino 6  
Prot. Edilizio n° 573-14-2003  
Data 2-4-2003

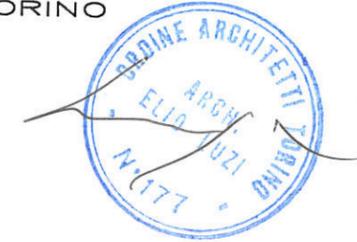
PROGETTISTA: architetto Elio LUZI  
Via Borgofranco, 25/17 -TORINO



SUB AMBITO 1

PROPRIETA'	P. IVA/CODICE FISCALE	FIRMA
SERVAIS 13 s.r.l. ex San Giorgio s.r.l.	c.f. 08485500014 Amministratore Protempore Pasqualini Lucio	 <b>SERVAIS 13 s.r.l.</b> Sede Legale 10122 TORINO - Via Assarotti, 10 Partita IVA n. 08485500014
GRAGLIA s.r.l.	c.f. 07785380010 Amministratore Protempore Reale Enrico	 <b>GRAGLIA s.r.l.</b> Sede Legale: 10129 TORINO - Via Bottego, 8 Cod. Fisc. e Part. IVA 07785380010

IL PROGETTISTA  
 architetto Elio LUZI  
 Via Borgofranco, 25/17  
 TORINO



AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI DEL P.R.G.

“ AMBITO 8W GRAVERE ”

## PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

(ai sensi art.43 Legge Urbanistica Regionale n°56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.)

### SUB-AMBITO 1

#### ELABORATI:

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### Note preliminari

Si fa esplicito riferimento alla Relazione illustrative dello Studio Unitario d'Ambito a cui si rimanda.

Si precisa che alcuni elaborati del PEC, da redarre secondo le disposizioni dell'art.39 della legge regionale n°56/77, sono contenuti nello Studio Unitario d'Ambito (Allegato).

Nel sub-ambito 1 è prevista la demolizione della preesistenza agricola ottocentesca, conosciuta come “cascina Argano” e dei fabbricati annessi insistenti sul lotto, per l'edificazione di un edificio residenziale a 6 piani f.t. più pilotis, allineato sul tracciato viario attuale della via Servais, con autorimesse interrato e verde privato, per complessivi mq. 1.053,59 di S.L.P. a destinazione residenziale. Le aree da cedere al Comune per la realizzazione dei servizi aventi una superficie complessiva di mq. 2.052,80; hanno possibilità di accesso dalla via Gravera su un fronte strada mt. 16,50. La destinazione delle aree secondo la scheda di PRG (aree per l'istruzione) potrà essere comunque modificata dall'Amministrazione.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**ART.1** La destinazione d'uso dell'edificio determinato nel PEC può essere modificata nel corso di validità dello strumento urbanistico, entro i limiti delle variazioni percentuali ammesse e specificate nelle schede normative del P.R.G.C.

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

**ART.3** La tipologia dell'edificio in progetto riportata nel PEC potrà essere suscettibile di modifiche in sede di attuazione, nel rispetto dei parametri prescrittivi definiti nelle tavole n° 12, 13 e 14 del progetto planivolumetrico del PEC.

I fabbricati dovranno rispettare il filo strada esistente con uno spessore di manica conforme ai massimi previsti dalle N.U.E.A. del PRG.

**ART.4** L'edificio in progetto avrà un numero massimo di 7 piani f.t. compreso piano terreno a pilotis.

**ART.5** La progettazione edilizia dovrà garantire dignità architettonica e tutte le facciate degli edifici in progetto, comprese quelle prospettanti sulle aree destinate dalla trasformazione a servizi pubblici.

**ART.6** La recinzione dei lotti privati verso le aree destinate a servizi pubblici, dovranno essere a giorno ed avere un'altezza non superiore a mt. 3,00.

**ART.7** Nell'istanza di Concessione Edilizia si dovrà prestare particolare attenzione alla progettazione del frontespizio in adiacenza all'area di pertinenza della scuola che risulta essere l'elemento architettonico predominante per chi percorre via Servais in direzione est-ovest.

## PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

### INDICE DELLE TAVOLE

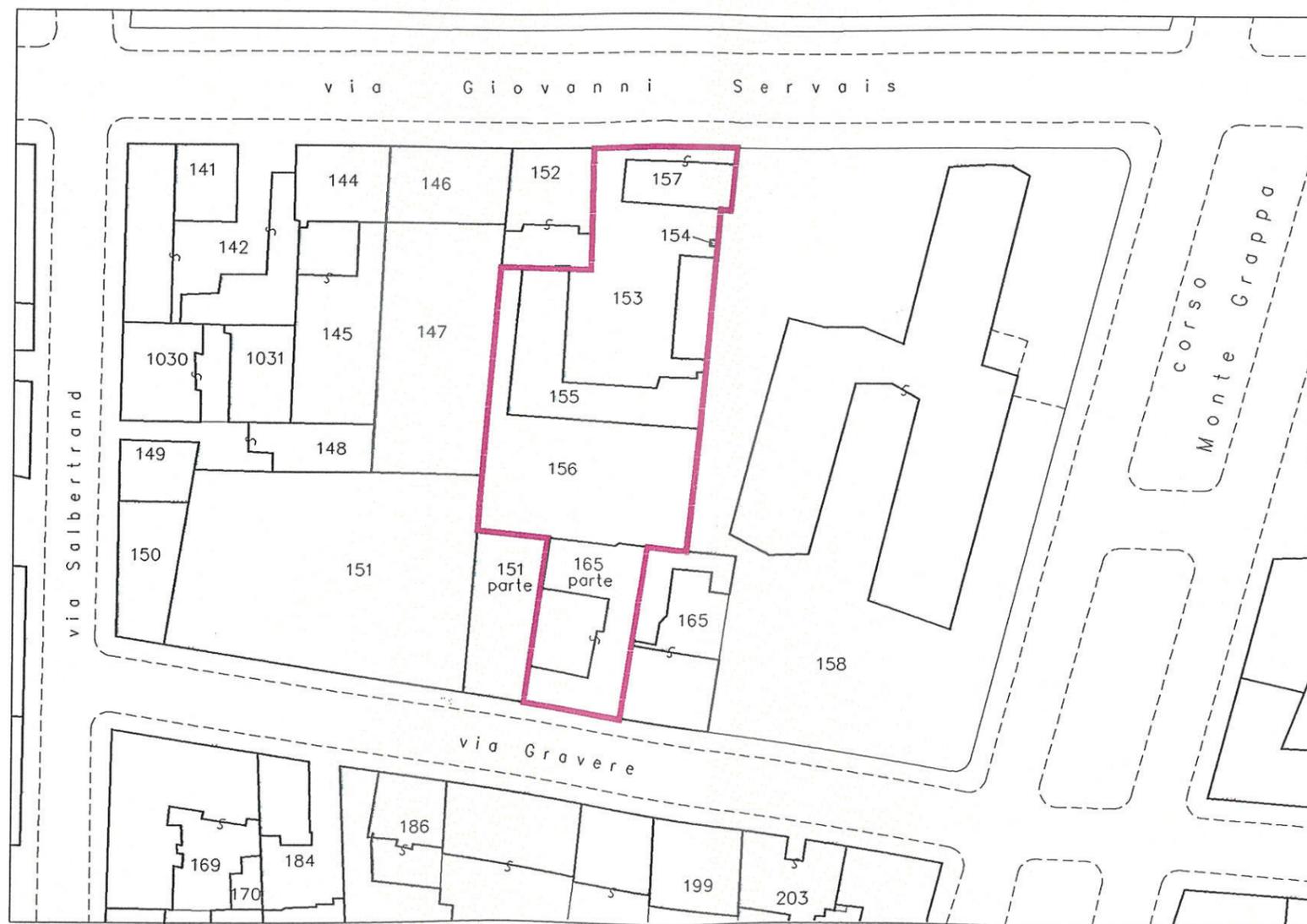
- TAV. 1 Planimetria di PEC disegnata su mappa catastale scala 1:1000
- TAV. 2 Planimetria di progetto (azzonamento – regole edilizie) scala 1:1000
- TAV. 3 Estratto catastale - Elenco Proprietà Sub Ambito 1 scala 1:1000
- TAV. 4 Identificazione proprietà catastali Sub Ambito 1 scala 1:1000
- TAV. 5 Individuazione delle SLP esistenti Sub Ambito 1 scala 1:1000
- TAV. 6 Rilievo delle SLP attuali, attestato con perizia asseverata scala 1:500
- TAV. 7 Sub Ambito 1 di intervento scala 1:1000
- TAV. 8 Destinazioni urbanistiche successive all'attuazione del Sub Ambito 1 scala 1:1000
- TAV. 9 Attuazione del Sub Ambito 1 scala 1:1000
- TAV. 10 Individuazione catastale dell'area da cedere per la Realizzazione di servizi pubblici Sub Ambito 1 scala 1:1000
- TAV. 11 Progetto planivolumetrico Sub Ambito 1 scala 1: 500
- TAV. 12 Progetto planivolumetrico profilo Sub Ambito 1 scala 1: 500
- TAV. 13 Schemi tipologici di massima Sub Ambito 1 scala 1: 200
- TAV. 14 Prospetto e sezione scala 1: 200
- TAV. 15 SLP in progetto Sub Ambito 1 – Regole edilizie scala 1: 500
- TAV. 16 Inserimento ambientale con simulazione delle Trasformazioni in seguito all'attuazione del Sub Ambito 1 scala 1:1000

TAV. n 1 OGGETTO: Planimetria di PEC disegnata su mappa catastale

Scala 1:1000

LEGENDA

 perimetrazione P. E. C.

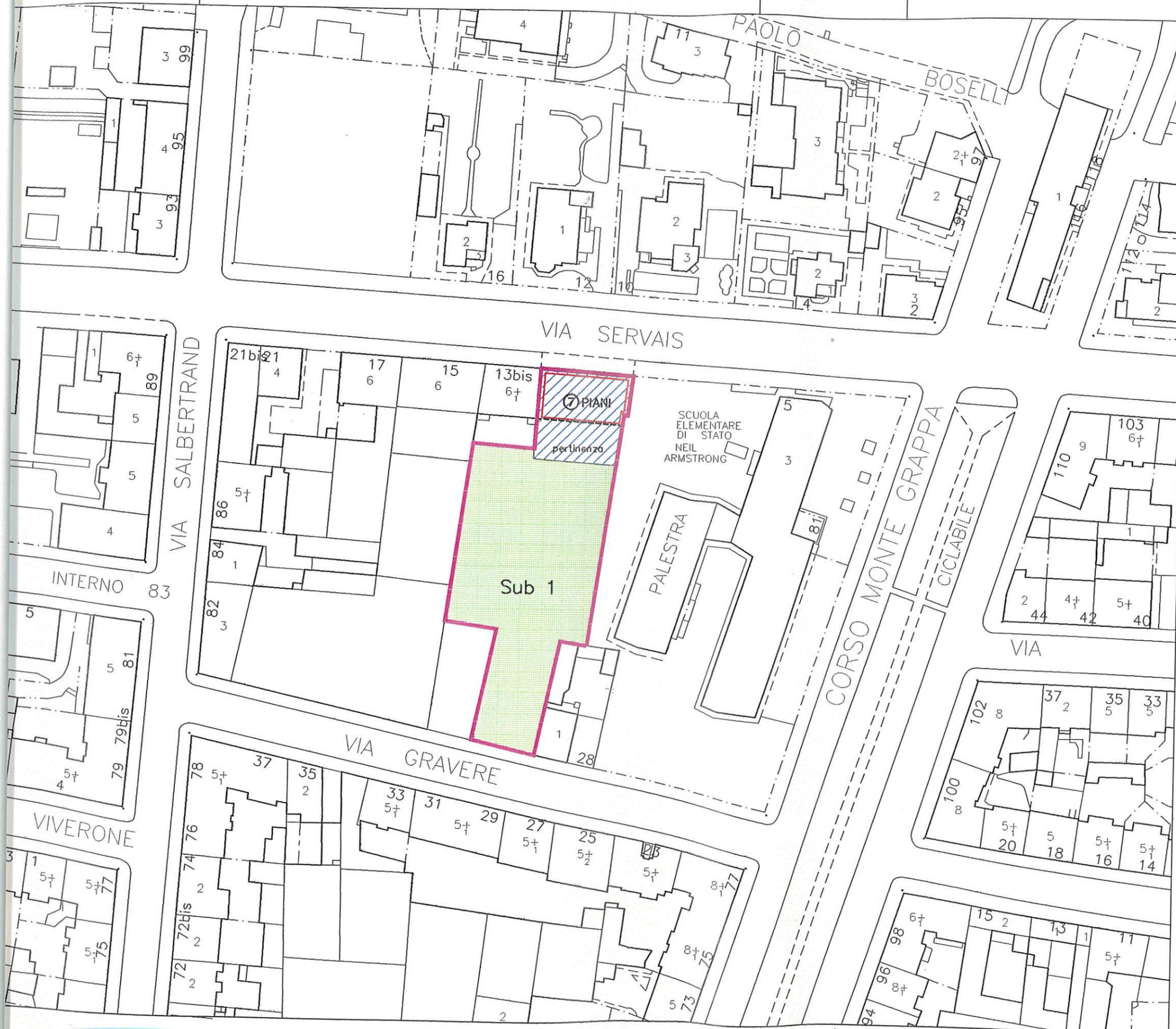


FAV. n 2

OGGETTO: Planimetria di progetto  
azzonamento-regole edilizie

Scala 1:1000

 perimetrazione P.E.C.



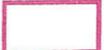
LEGENDA

-  ALLINEAMENTI DI PROGETTO
-  AREA DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA  
Sub1 mq 513,20
-  INGOMBRO DI MASSIMA EDIFICIO IN PROGETTO
-  AREE DA CEDERE PER SERVIZI  
mq 2.052,80
-  NUMERO MAX PIANI COMPRESO PIANO  
TERRENO A PILOTIS

TAV. n 3 OGGETTO: Estratto catastale  
Elenco proprietà Sub Ambito 1

Scala 1:1000

LEGENDA

 perimetrazione Sub Ambito 1



AMBITO GRAVERE 8 w Elenco delle proprietà catastali Sub Ambito 1					
FOGLIO	MAPPALE	INTESTATARIO	Sub-ambito	mq	ANNOTAZIONI
1172	165 parte	Graglia s.r.l.	1	460	
1172	153-154-155-156-157	SERVAIS 13 s.r.l. ex San Giorgio s.r.l.	1	2.106	



LEGENDA

 perimetrazione Sub Ambito 1

PROPRIETA' CATASTALI PRIVATE  
**SUPERFICIE CATASTALE SUB AMBITO 1**  
totale mq 2.566  
Individuate al N.C.E.U. foglio n° 70  
Individuate al Catasto Terreni foglio n° 1172

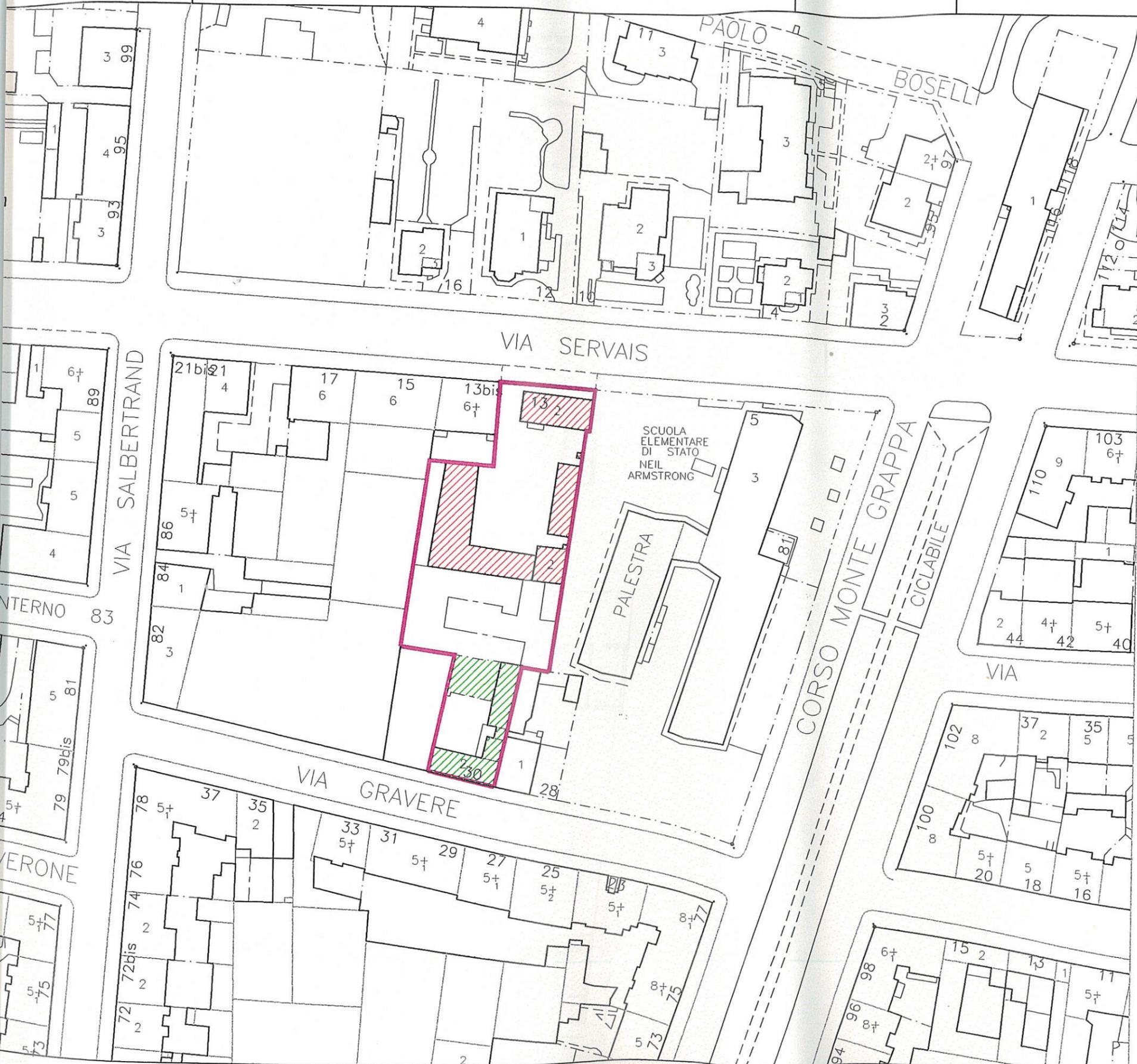
-  PROPRIETA' Graglia s.r.l. mq 460
-  PROPRIETA' SERVAIS 13 s.r.l. ex San Giorgio s.r.l. mq 2.106

TA. n 5

OGGETTO: Individuazione delle SLP esistenti  
Sub Ambito 1

Scala 1:1000

 perimetrazione Sub Ambito 1



DATI AREA D'INTERVENTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE SUB AMBITO 1	mq 2.566
PRIVATA UTILE AL COMPUTO DELLA SLP IN PROGETTO	mq 2.566

PROPRIETA'	S.L.P. ESISTENTE mq
 GRAGLIA s.r.l.	mq 361,97
 SERVAIS 13 s.r.l. ex S.GIORGIO s.r.l.	mq 1.002,62

TOTALE SLP ESISTENTE SUB AMBITO 1 mq 1.364,59

S.T. SUB AMBITO 1 = mq 2.566 x 0,7/3 = mq 598,73

S.L.P. SUB AMBITO 1 = mq 1.364,59 x 1/3 = mq 454,86

mq 598,73 + mq 454,86 = mq 1.053,59

VERIFICA DENSITA' TERRITORIALE MASSIMA  
 $mq\ 2.566 \times 0,7/3 + 1.364,59/3 = mq\ 1.053,59$   
 $mq\ 1.053,59 / mq\ 2566 = 0,41\ SLP/mq < \alpha\ mq\ 0,50\ SLP/mq$

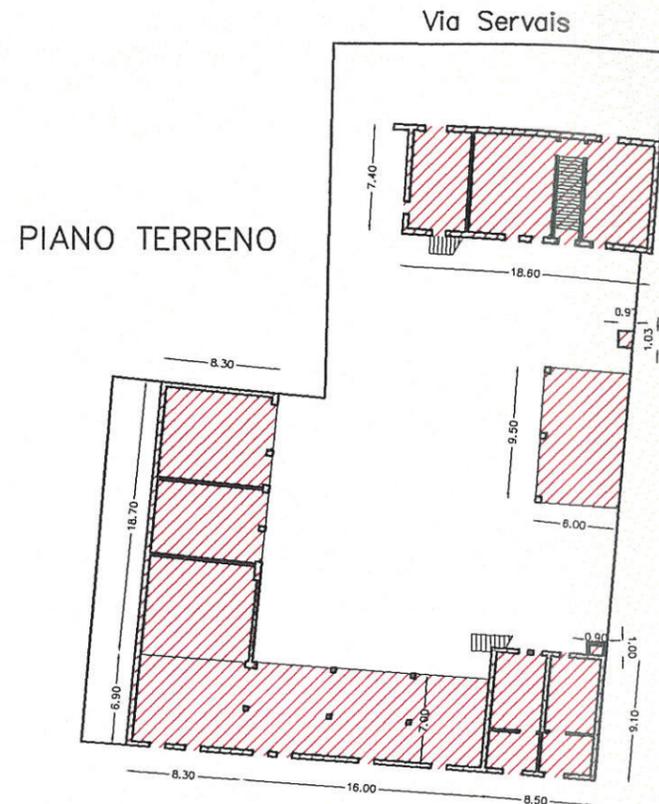
TAV. n 6 OGGETTO: Rilievo delle SLP attuali, attestato con perizia asseverata

Scala 1:500

PROPRIETA'



Servais 13 s.r.l. (ex San Giorgio s.r.l.) mq 1.002,62



EDIFICI ESISTENTI  
Superficie Lorda di Pavimento



## RELAZIONE TECNICA

Relativa alla CONSISTENZA DELLA SLP (superficie lorda pavimento) dell' IMMOBILE SITO IN TORINO, VIA SERVAIS n. 13.

Il sottoscritto Geom. Ravazzola Giuseppe, con studio in Torino, via Guicciardini n. 3, Perito iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 5236, ha ricevuto incarico dal Signor Pasqualini Lucio nato a Torino il 13/07/1937, legale rappresentante pro-tempore della Soc. SAN GIORGIO S.r.l. - cf. 07239770014, sedente in Torino via Luigi Colli n. 24, di periziare la consistenza della superficie lorda pavimento dei fabbricati ubicati in Torino via Servais n. 13.

Dalle indagini e visure effettuate presso i competenti Uffici, il sottoscritto relaziona quanto segue:

### PIANO REGOLATORE:

I fabbricati oggetto di perizia insistono su "Area da trasformare per servizi del PRG - Ambito 8w Gravera - sub ambito 1

UBICAZIONE: Via Servais n. 13

### UFFICIO DEL TERRITORIO:

Catasto Terreni: foglio 1172 mappali 153, 154, 155, 156 e 157

Vecchio Catasto Terreni: foglio 70 n. 7a, 7b e 90

Catasto Urbano: foglio 70 mappale 73 sub 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 mappale 74, mappale 848, mappale 1336 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6

### LICEITA' EDIFICATORIA:

Costruzione ante 17 agosto 1942, permesso edilizio per costruzione tettoia del 25-2-52 n. 960, Licenza precaria n. 859 del 1964 prot. 212 relativa a locali magazzino lettera G della planimetria.

### TITOLO DI PROPRIETA':

Atti di vendita Notaio Antonio Maria Marocco in data 16/11/2001 Rep. 138588/59842 registrato a Torino il 30/11/2001 al n. 9333 ed in data 23/05/2002 Rep. 139256/60333 registrato a Torino il 6/6/2002 al n. 4910. Effettuato il sopralluogo in loco, per il rilievo delle misure, esaminati gli atti, il sottoscritto determina, alla data odierna, la SLP che risulta essere: Mq. 1002.62.

Le superfici risultano meglio individuate nella tavola allegata alla presente che forma parte integrante della presente perizia.

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione del mandato ricevuto.

Torino, li 26 novembre 2002 IL PERITO:







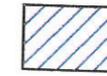

TAV. n 7

OGGETTO: sub-ambito 1 di intervento

Scala 1:1000

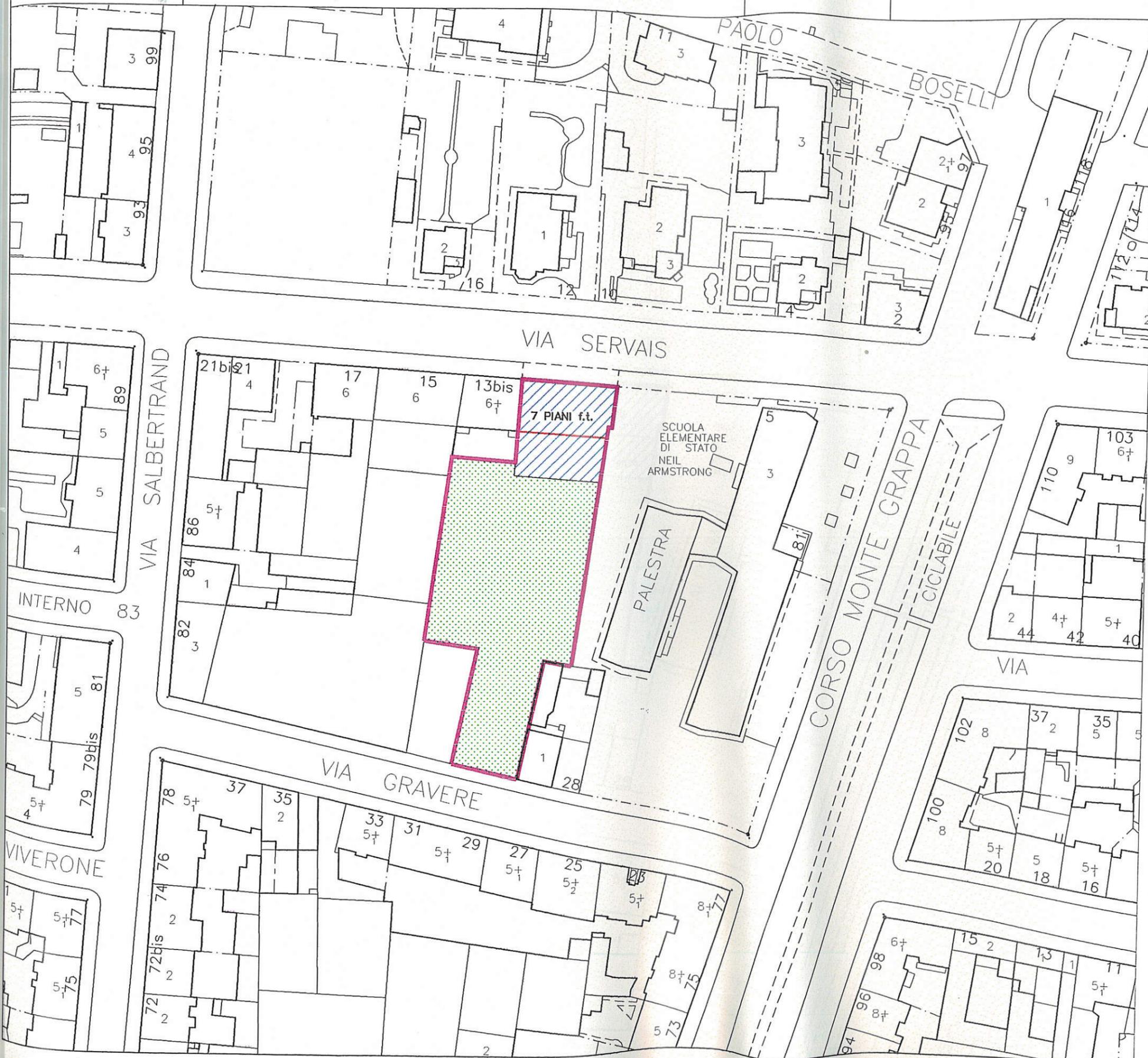
LEGENDA

 perimetrazione Sub Ambito 1

-  AREA A CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA
-  AREA DA CEDERE PER SERVIZI
-  INGOMBRO NUOVO EDIFICIO

**PARAMETRI URBANISTICI**

DATI AREA D'INTERVENTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE SUB AMBITO 1	mq 2.566
DI PROPRIETA' PRIVATA UTILE AL COMPUTO DELLA SLP IN PROGETTO	mq 2.566
AREA DA CEDERE A SERVIZI 2.566 x 80 % =	mq 2.052,80
AREA DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA 2.566 X 20 % =	mq 513,20
AREA DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA (come da scheda progetto) 2.566 X 20 % =	mq 513,20
SLP IN PROGETTO 0,7/3 mq SLP/mq ST + 1/3 mq SLP esistente	mq 1.053,59

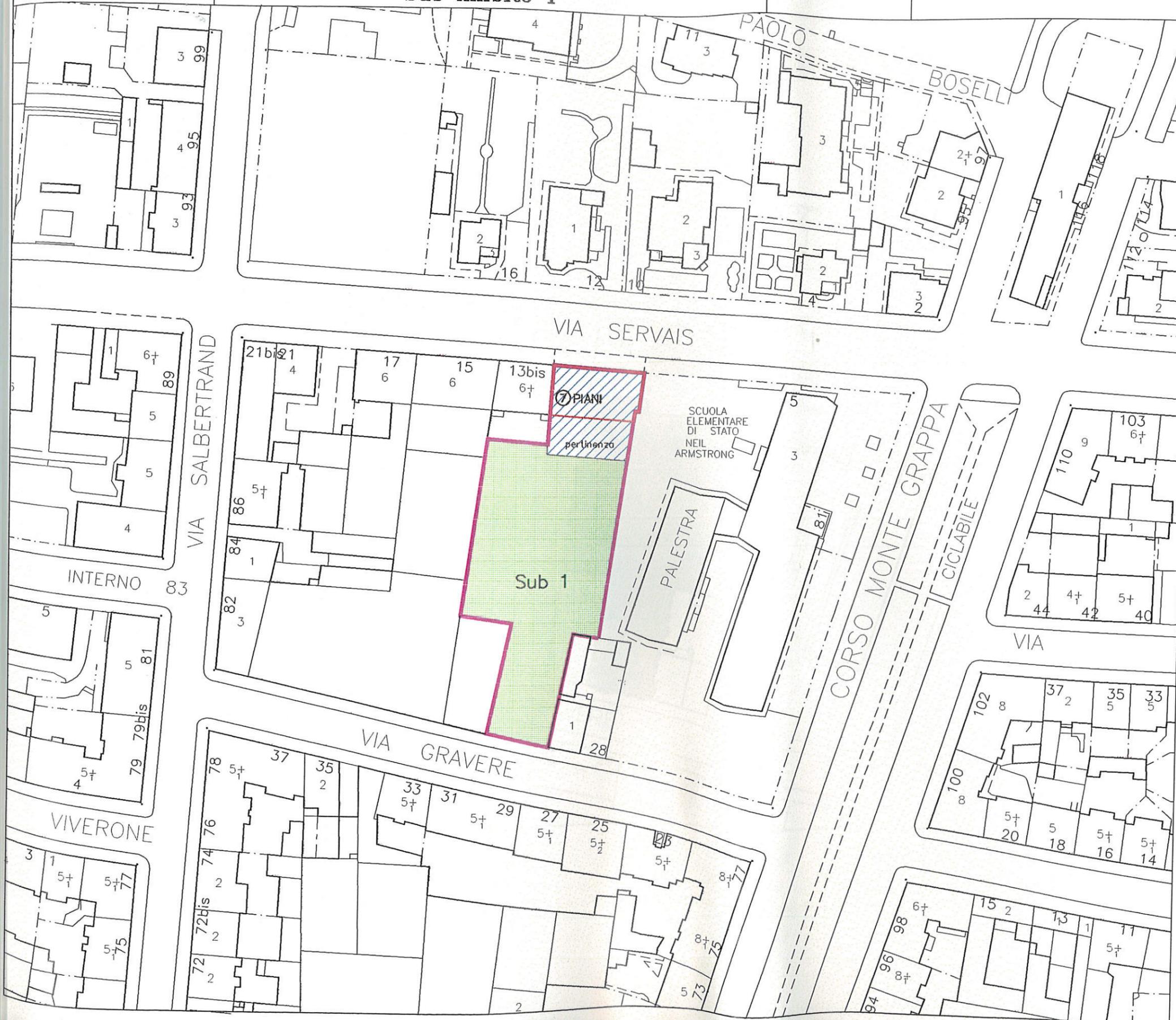


TAV. n 8

OGGETTO: destinazioni urbanistiche successive all'attuazione del Sub Ambito 1

Scala 1:1000

 perimetrazione Sub Ambito 1



LEGENDA

 NUMERO PIANI FUORI TERRA

 AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO  
 $2.566 \times 20 \% = \text{mq } 513,20$

 AREE PER SERVIZI DA CEDERSI GRATUITAMENTE ALLA CITTA' DI TORINO  
 (aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport, aree per interesse comune, aree per parcheggi)  
 $2.566 \times 80 \% = \text{mq } 2.052,80$

 INGOMBRO NUOVO EDIFICIO

----- perimetrazione Sub Ambito 1



LEGENDA

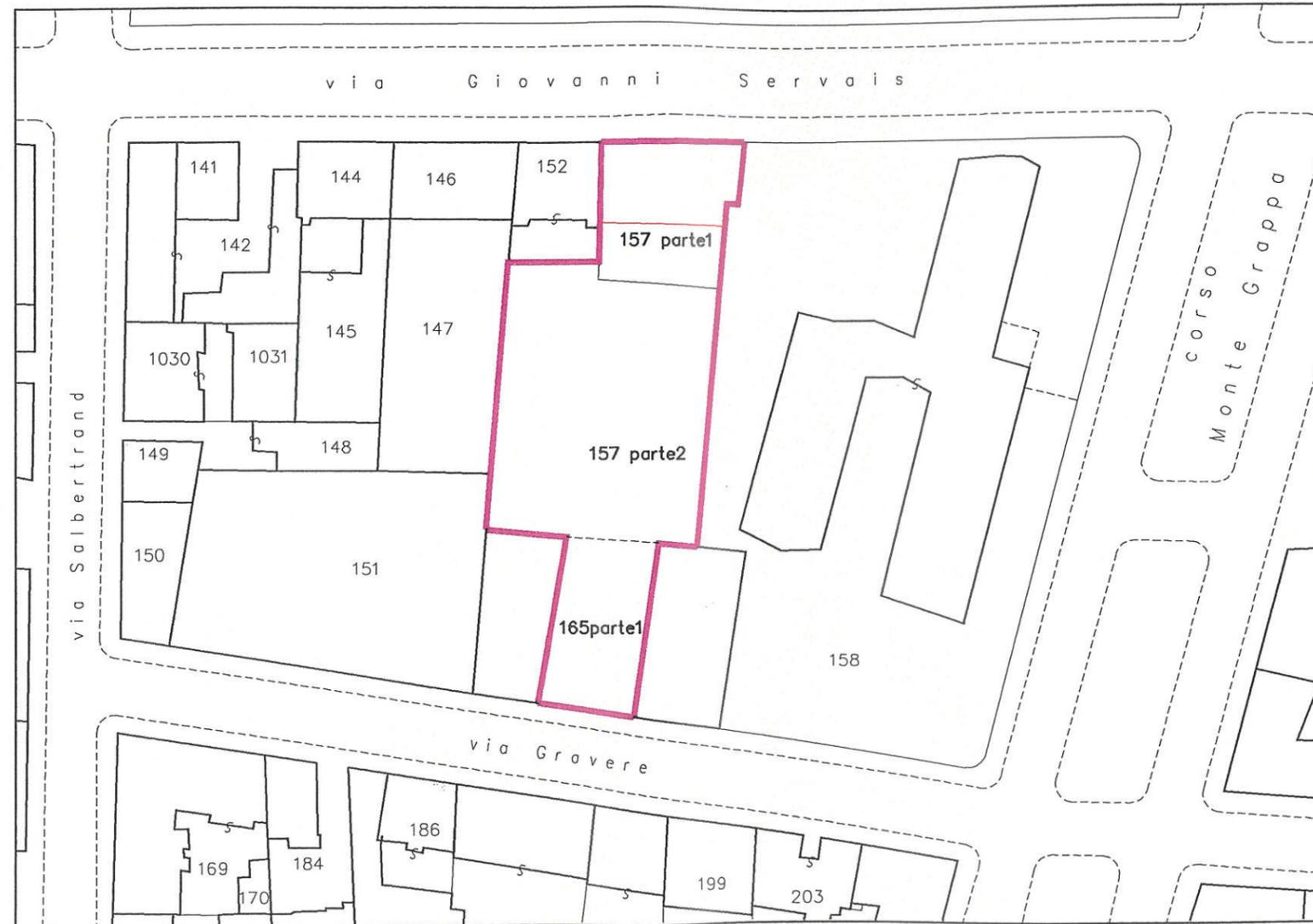
-  fabbricati in progetto
-  aree di concentrazione dell'edificato
-  aree da cedere per servizi

**OGGETTO:** individuazione catastale dell'area da cedere per la realizzazione di servizi pubblici Sub ambito 1

Scala 1:1000

LEGENDA

 perimetrazione Sub Ambito 1



SUB-AMBITO 1

F. 1172 n° 157parte2

mq. 1.592,80

F. 1172 n° 165parte1

mq. 460

TAV.n 11

OGGETTO: Progetto planivolumetrico  
Sub ambito 1

Scala 1:500



VIA SERVAIS

A

A

B

SCUOLA  
ELEMENTARE  
DI STATO  
NEIL ARMSTRONG

PALESTRA

VIA GRAVERE

B



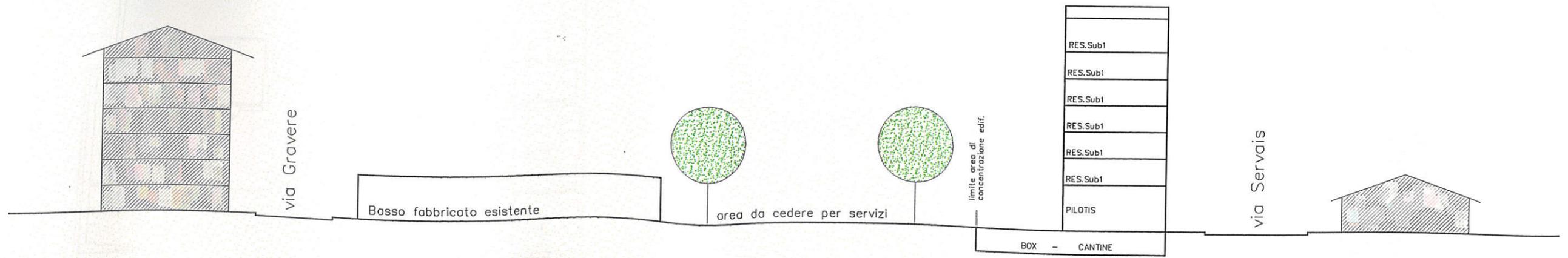
TAV.n 12

OGGETTO: Progetto planivolumetrico  
profilo Sub Ambito 1

Scala 1:500



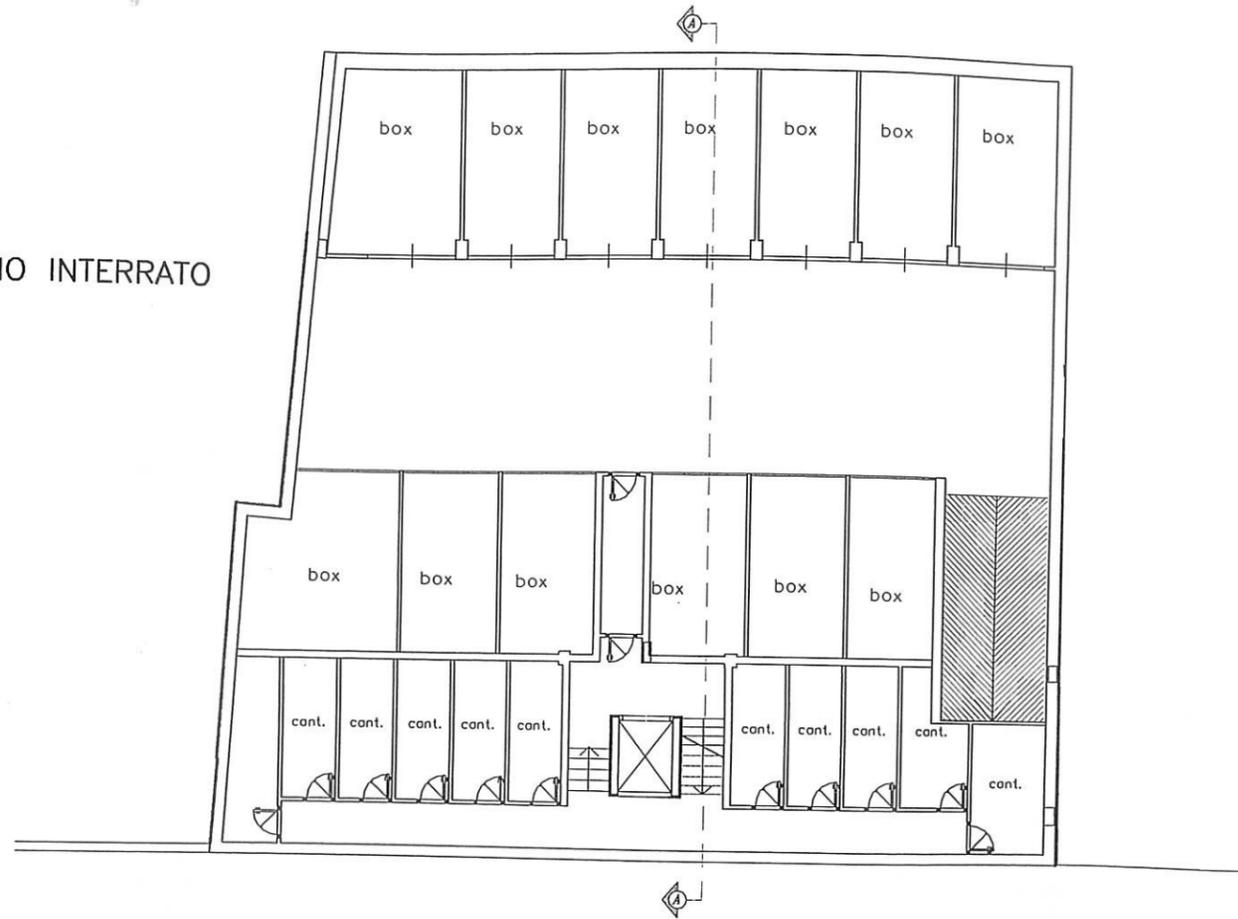
PROFILO A-A (VIA SERVAIS)



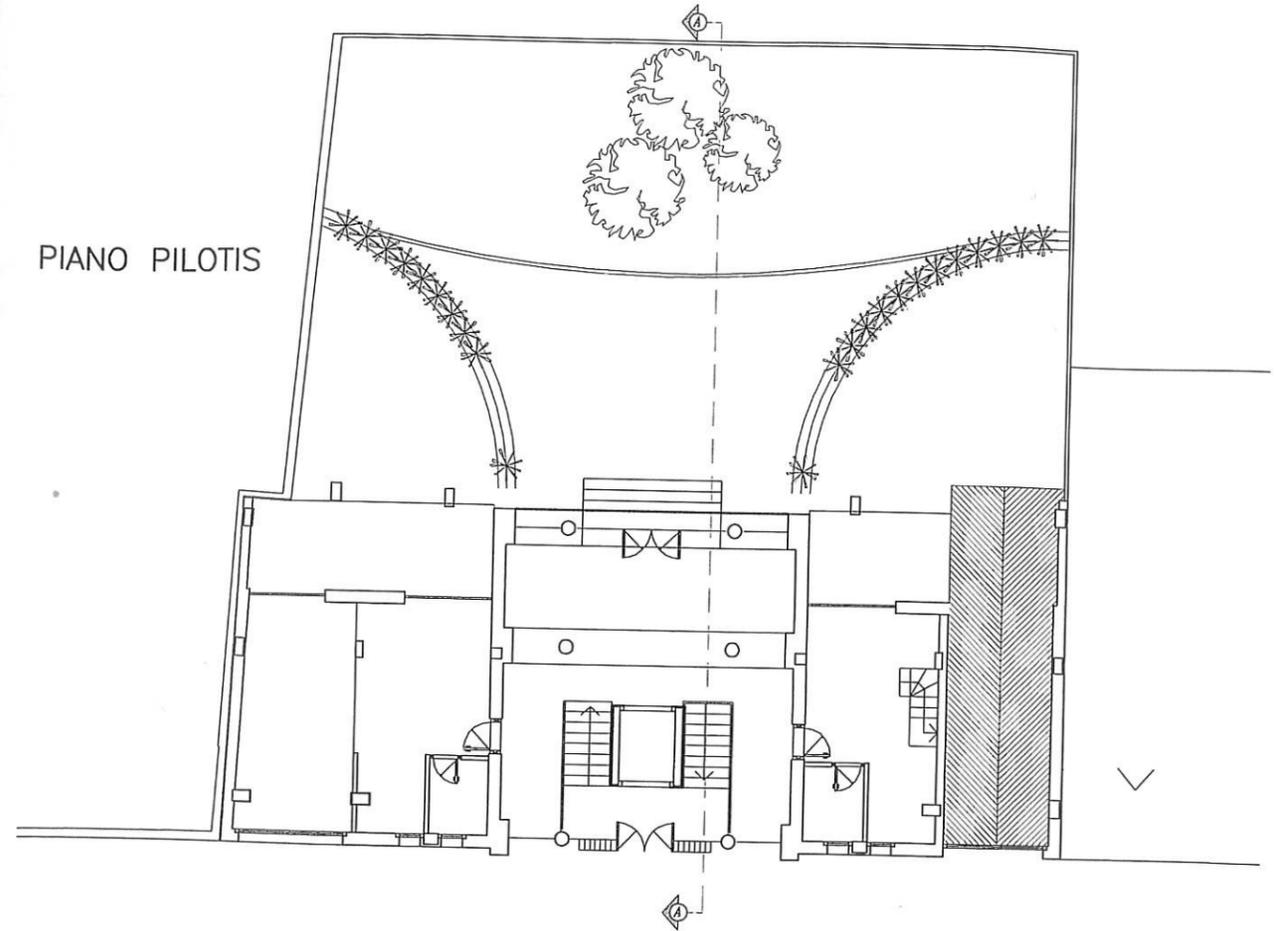
SEZIONE B-B



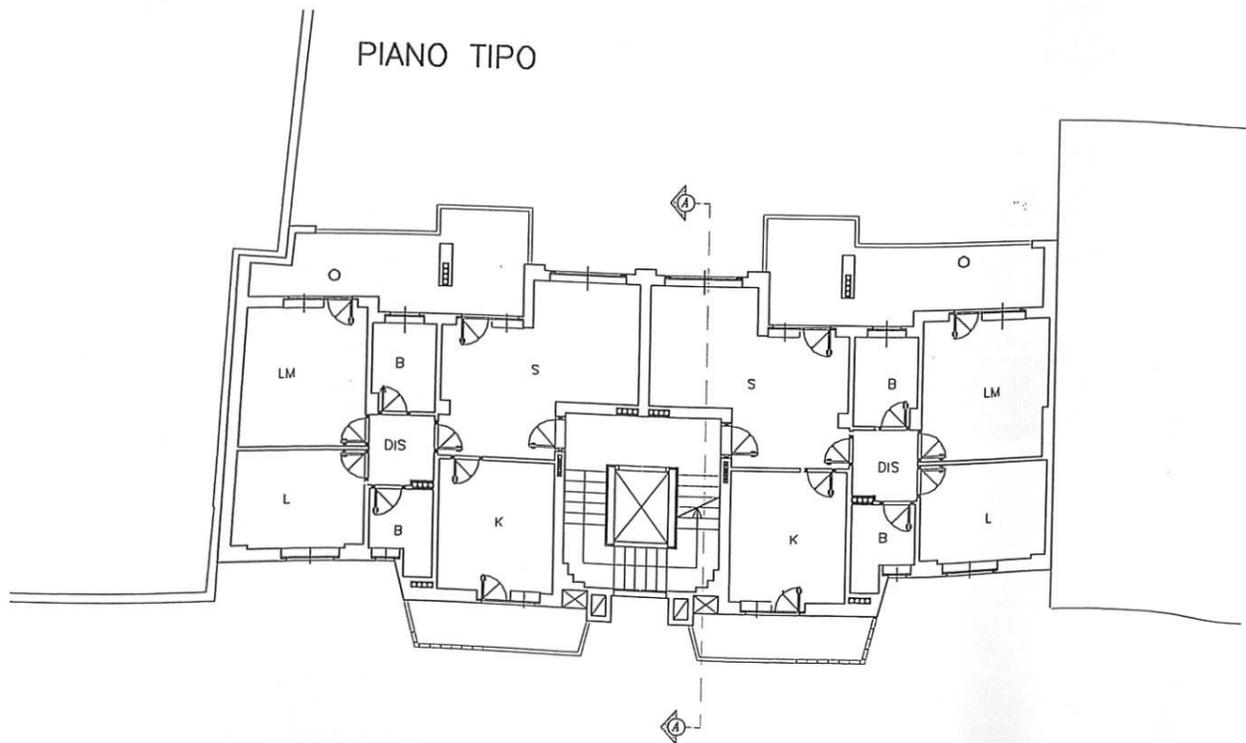
PIANO INTERRATO

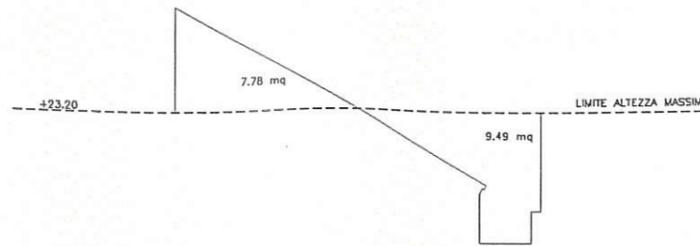


PIANO PILOTIS

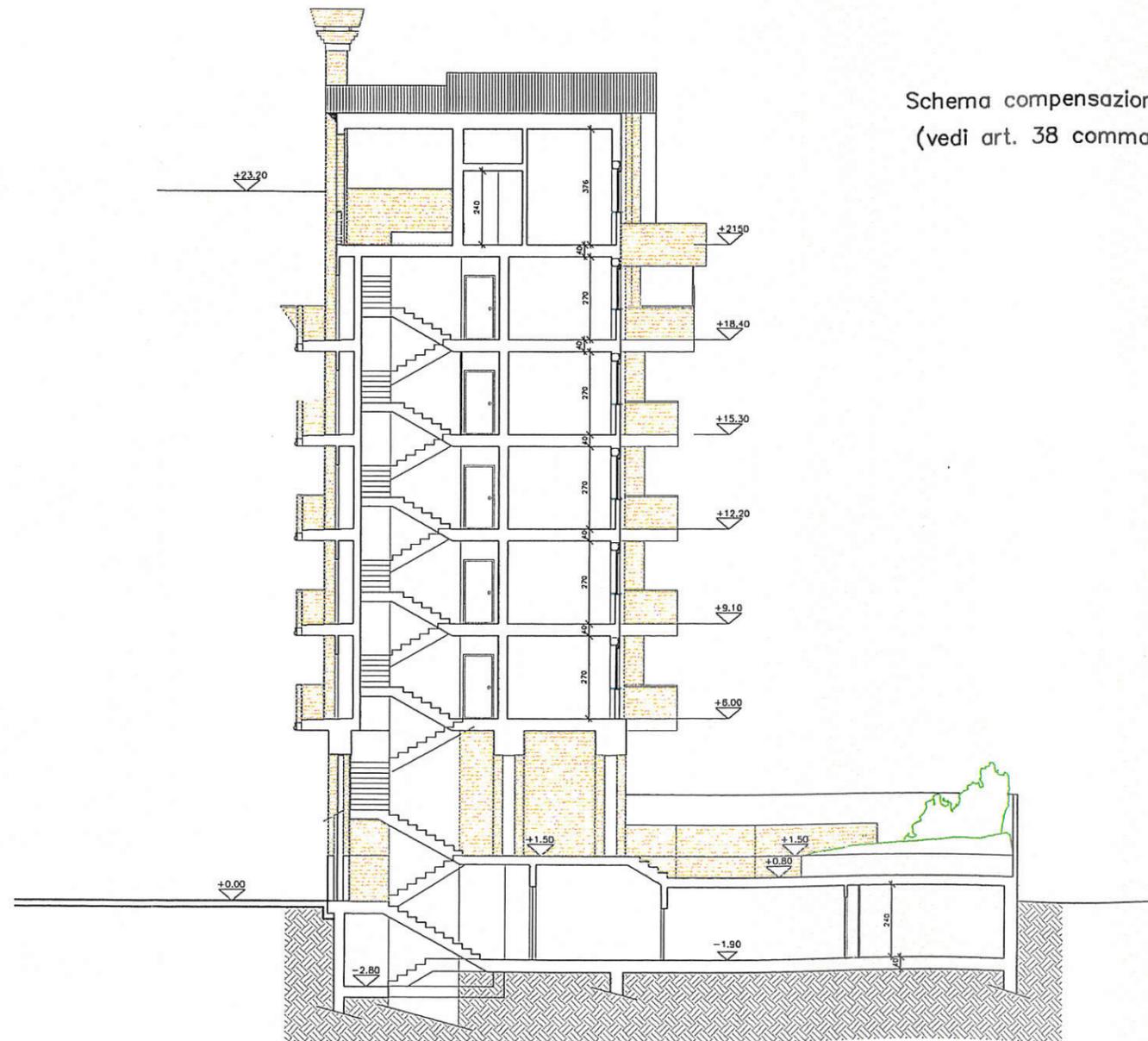


PIANO TIPO





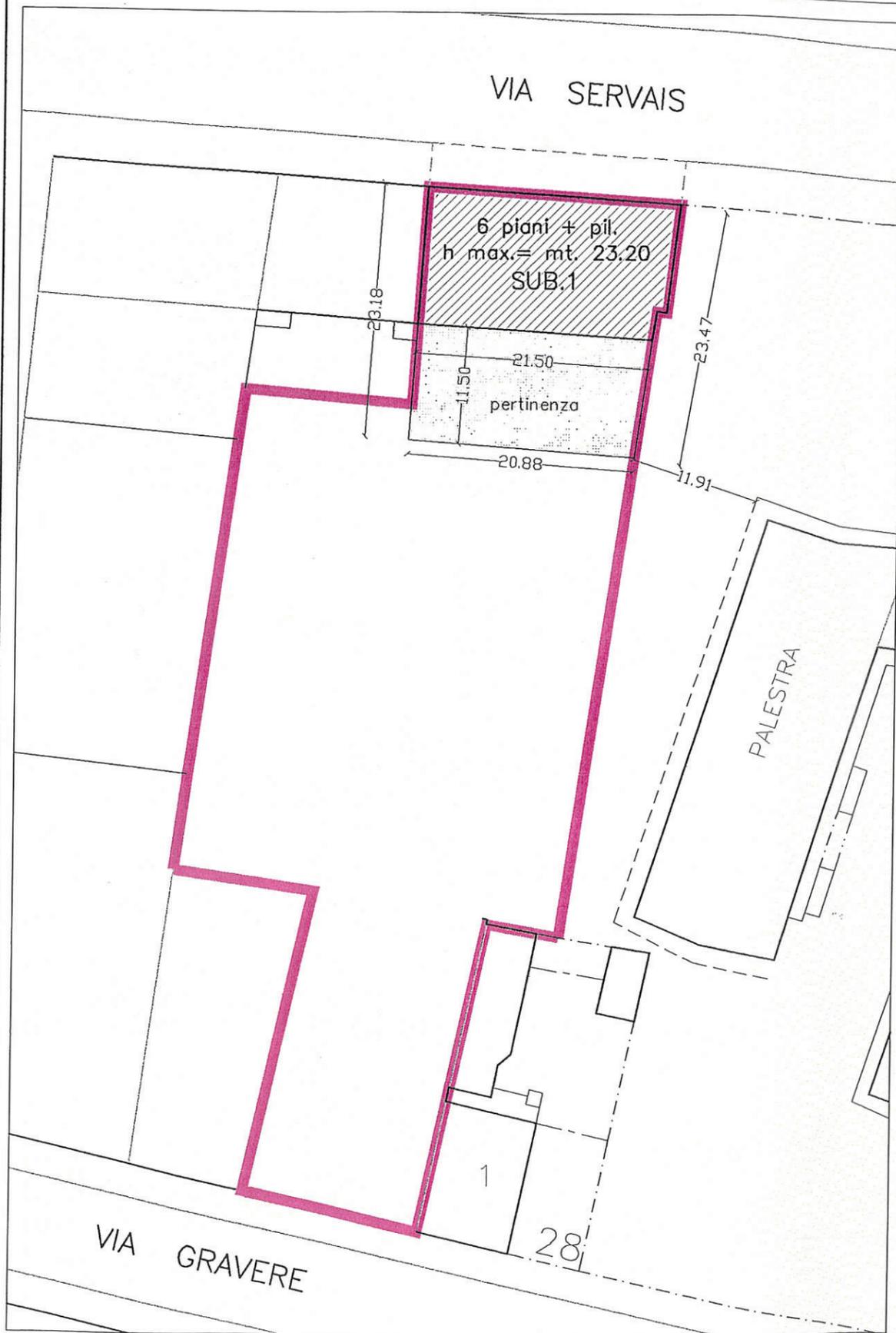
Schema compensazione altezza  
(vedi art. 38 comma 5° R.E.)



SEZIONE A-A



PROSPETTO SU VIA SERVAIS

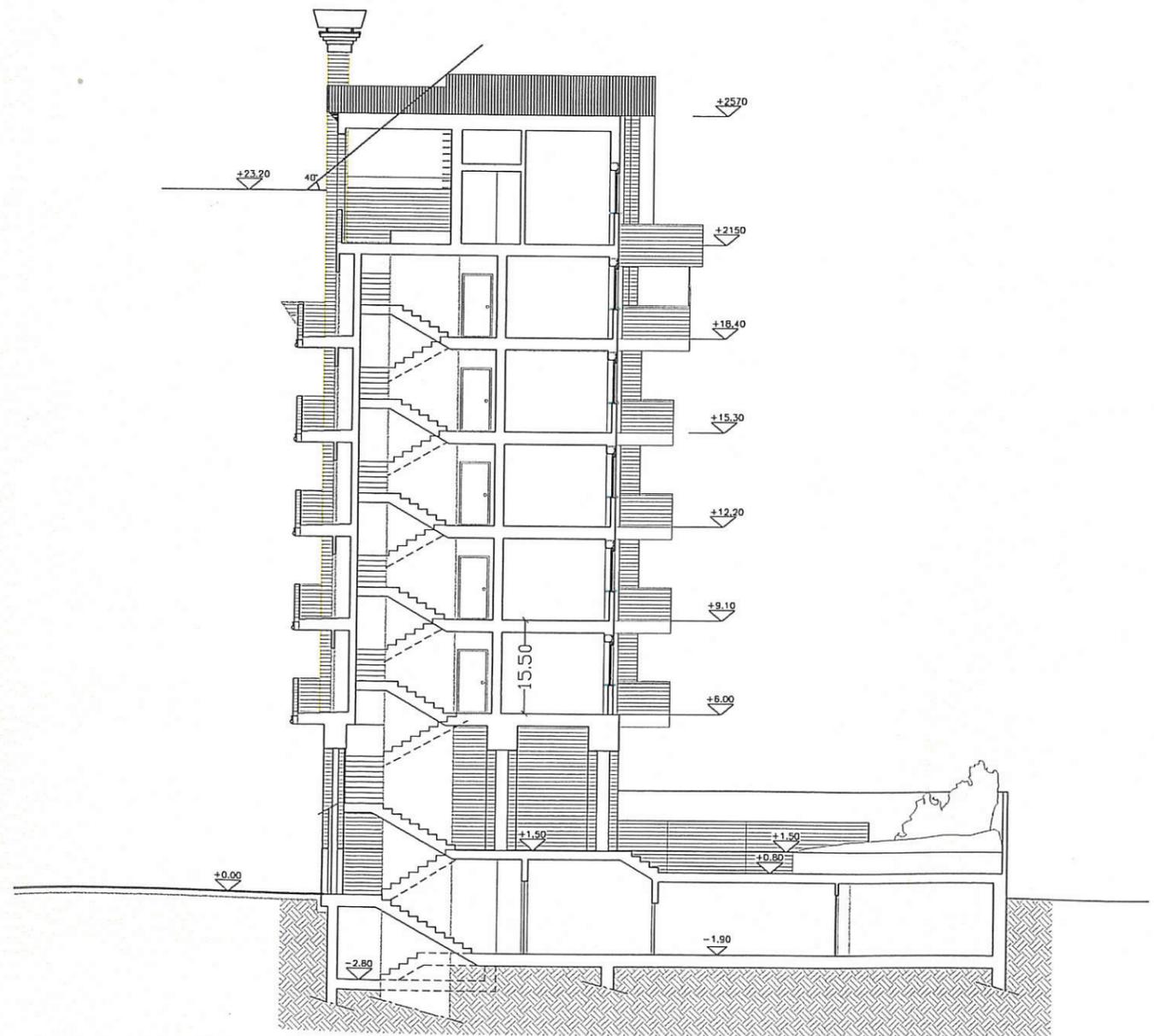


VERIFICA ALTEZZE MASSIME	
SUB 1	mt. 23.20 (altezza massima verso strada) mt. (19.80/3 +14.50) x 1.10

Verifica SUPERIFICIE CORTILE

$[(11.50+20.88+11.50) \times 3] + (21.50 \times 24.75) = 663.76 / 4 = 165.94$

cortile in progetto :  $21.50 + 20.88 / 2 \times 11.50 = 243.68 > 165.94$



SEZIONE A-A

TAV. n° 16

OGGETTO: Inserimento ambientale con simulazione  
delle trasformazioni in seguito all'attuazione  
del Sub Ambito 1

Scala 1:1000

