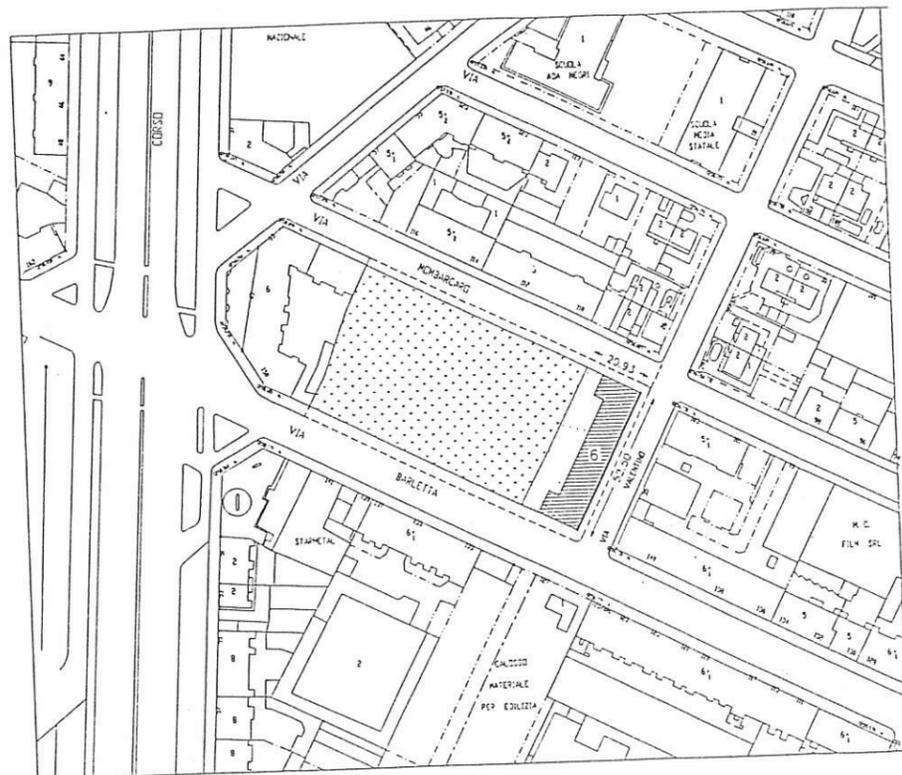


CITTÀ DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AREA DA  
TRASFORMARE PER SERVIZI "12r - Valentino".

## PROGETTO PLANIVOLUMETRICO



PROPRIETA' *Mc Crotto J. S.p.A.*  
Soc. MO.CLA.  
Via Bogino 13 - Moncalieri

PROGETTISTI  
Studio Amirante Architetti Associati  
P.zza Vittorio Veneto 2-Torino  
Arch. Alessandro Amirante  
Arch. Paolo Amirante

Base engineering s.r.l.  
Via Cardinal Maurizio 19-Torino  
Arch. Pier Massimo Cinquetti  
Arch. Michela Lageard



SETTORE TRASFORMAZIONI  
CONVENZIONATE  
Via Avellino 6  
Prot. Edilizio n° 2002-14-1379  
Data 29-5-2002

**Be**  
Base engineering  
Arch. Pier Massimo Cinquetti  
Iscr. albo O.A.T. 3132  
Arch. Michela Lageard  
Iscr. albo O.A.T. 3808  
via Cardinal Maurizio 19  
10131 Torino

## Progetto planivolumetrico

### ELENCO ELABORATI

Relazione illustrativa.

Norme di attuazione.

Scheda normativa di P.R.G.

Documentazione fotografica.

Tavola 1 : Stralcio di P.R.G. - Azzonamento proposto dal PEC.  
scala 1/5000

Tavola 2 : Stralcio di PRG dell'area a parco da cedere.  
scala 1/5000

Tavola 3 : Planimetria stato di fatto.  
scala 1/1000

Tavola 4 : Planimetria catastale con individuazione  
della proprietà.  
scala 1/1000

Tavola 5 : Planimetria catastale con individuazione  
della proprietà dell'area a parco urbano e fluviale.  
scala 1/1000

Tavola 6 : Rilievo asseverato degli edifici esistenti sull'area  
oggetto del PEC.  
scala 1/500

Tavola 6 bis: Documentazione rilievo asseverato.

Tavola 7 : Planimetria di progetto.  
scala 1/1000

Tavola 8 : Planimetria con individuazione delle aree  
di concentrazione dell'edificato e dell'area da  
cedere per servizi pubblici  
scala 1/1000

Tavola 9 : Planimetria con indicazione del lotto  
di intervento.  
scala 1/1000

Tavola 10 : Planimetria con individuazione  
delle urbanizzazioni primarie esistenti  
- Fognature. (SMAT)  
scala 1/1000

Tavola 11 : Planimetria con individuazione  
delle urbanizzazioni primarie esistenti  
- Illuminazione pubblica. (AEM)  
scala 1/1000

Tavola 12 : Planimetria con individuazione  
delle urbanizzazioni primarie esistenti  
- Rete distribuzione gas.  
scala 1/750

Tavola 13 : Planimetria con individuazione  
delle urbanizzazioni primarie esistenti  
- Acquedotto. (AAM)  
scala 1/500

Tavola 14 : Planimetria con individuazione  
delle urbanizzazioni primarie esistenti  
- Acquedotto. (ENEL)  
scala 1/500

Tavola 15 : Progetto planivolumetrico edificio residenziale:  
Pianta piano tipo; prospetto principale  
scala 1/250

Tavola 16 : Progetto planivolumetrico edificio residenziale:  
Sezione trasversale  
Veduta assonometrica  
scala 1/250

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### L'area oggetto del P.E.C.

L'area oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato comprende la parte di isolato delimitato dalle vie Barletta, Valentino, Mombarcaro e dalla proprietà occupata da edificio prospettante il corso Siracusa, e risulta attualmente parzialmente occupata da fabbricati industriali, in condizioni di conservazione precaria.

Il contesto urbano all'intorno risulta estremamente vario sia per le funzioni insediate, sia per le prevalenti caratteristiche ambientali e architettoniche.

E' costituito in gran parte da interventi residenziali realizzati negli anni tra il 1960 e il 1990, anche se non mancano modesti edifici con caratteristiche piccolo industriali o artigianali; il tessuto si presenta estremamente disomogeneo dal punto di vista volumetrico e modesto dal punto di vista architettonico in un contesto che vede adiacenti tra loro fabbricati mono e bifamiliari a due piani fuori terra con qualche ambizione di "villetta" e condomini pluripiani; il tutto realizza una parte di città abbastanza densa e sostanzialmente priva di spazi liberi e di funzioni pubbliche immediatamente percepibili.

### Riferimenti urbanistici.

Il P.R.G. vigente individua l'intero isolato come " Area da trasformare per Servizi - 12 r - Valentino"; la relativa scheda di PRG, oltre a stabilire i tipi di servizi previsti (attrezzature di interesse comune e parcheggi) e, in caso di acquisizione con cessione gratuita, le destinazioni d'uso edificatorie (residenza min 80% e ASPI max. 20%), dispone che, in caso di concessione convenzionata, si debbano rispettare, oltre al numero massimo dei piani (cinque), gli allineamenti lungo le vie Mombarcaro e

Barletta e lungo il filo esterno dell'area di concentrazione dell'edificato.

Sulla tavola di azionamento di Piano in scala 1/5000 l'area di concentrazione dell'edificato è collocata in aderenza con il confine del lotto edificato sul quale insiste il fabbricato di civile abitazione il cui affaccio principale prospetta sul corso Siracusa; l'area di concentrazione è costituita da una superficie il cui perimetro è costituito da due lati minori, di circa m. 22,26 (lato via Mombarcaro) e m. 19,42 (lato via Barletta) e da due lati maggiori, di cui l'uno coincidente con il confine con il lotto edificato e l'altro, parallelo alla via Valentino, di circa m. 52,54, confinante con l'area da cedersi per servizi; tale area di concentrazione dell'edificato è dimensionata, come da norma, nel 20% dell'area fondiaria complessiva e pertanto, a fronte di una fondiaria rilevata in 5.496,34 mq. complessivi, occupa un'area di mq. 1.099,27.

Le Norme Tecniche di attuazione del PRG prevedono che nel caso di cessione gratuita alla Città delle aree da destinare a pubblici servizi nella misura del 80% dell'area totale, l'intervento di trasformazione di un'area da trasformare per Servizi possa avvenire attraverso una concessione convenzionata, a condizione che vengano rispettate le indicazioni cartografiche del PRG stesso contenute nelle tavole di azionamento in scala 1/5.000 (ubicazione dell'area di concentrazione dell'edificato e dell'area per servizi) e le prescrizioni della scheda relativa (nel caso in oggetto, in particolare, i prescritti allineamenti e il numero massimo dei piani consentiti).

In alternativa la normativa di PRG consente la trasformazione tramite strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito, senza che ciò costituisca variante di PRG; tale strumento consente che venga proposta una soluzione planivolumetrica che, nel rispetto delle quantità dell'edificazione e dei servizi, delle destinazioni d'uso e di quant'altro espressamente indicato come cogente nella scheda normativa di riferimento, "dimostri di conseguire una migliore organizzazione dell'ambiente urbano o in relazione ad eventuali mutate condizioni od esigenze".

Si è dunque esaminata in via preliminare l'ipotesi di attuazione della trasformazione mediante una concessione convenzionata, attenendosi alle relative prescrizioni della scheda di P.R.G.

Si è rilevata, nel merito, a seguito di approfondimento progettuale, la oggettiva impossibilità di proporre la concessione convenzionata, nell'indispensabile rispetto non solo dei parametri planivolumetricamente e normativamente richiamati dalla tavola di azionamento e dalle prescrizioni della relativa scheda di P.R.G., ma anche nel dovuto rispetto delle prescrizioni di Regolamento Edilizio e, in particolare del rapporto di ribaltamento interno.

A dimostrazione di tale impossibilità occorre preliminarmente precisare che la Proprietà intende usufruire sull'ambito di tutta la S.L.P. che la normativa di P.R.G., così come modificata dalla variante n° 37, consente: più precisamente si intende utilizzare:

- mq/SLP 1.282,48 da indice territoriale mq.0,7/3 SLS/ST;
- mq/SLP 720,18 da recupero di 1/3 della SLP preesistente sul lotto;
- mq/SLP 746,51 da utilizzazioni edificatorie generate da parchi urbani e fluviali.

La SLP totale pertanto che si intende utilizzare è di mq. 2.748,17.

Si è dunque provveduto ad esaminare preliminarmente la possibilità di collocare tutta la SLP a vario titolo consentita sul lotto fondiario così come previsto nella tavola di azionamento di Piano in scala 1/5000.

Si è ipotizzato pertanto di collocare l'edificio in progetto su tale area fondiaria, e previsto di utilizzare il conseguente sviluppo planimetrico massimo possibile, e cioè quello che disegna una manica di spessore medio di m. 11,50, estesa in una forma ad L con il lato minore sul filo della via Mombarcaro e il lato lungo sul filo dell'area ceduta per servizi (tenuto conto dell'impossibilità di prevedere una manica anche sul filo della via Barletta a causa dell'obbligo di osservare una distanza di almeno m.5 dal confine di proprietà, data l'assenza su tale confine, dalla parte della proprietà limitrofa, di fabbricato al quale poter andare in aderenza).

Tale conformazione planimetrica "consuma" una SLP per piano di circa mq.650 (sviluppo della superficie totale dell'ingombro planimetrico dell'edificio = mq. 720, a cui detrarre circa mq. 70 per scale e altre superfici non determinanti SLP = MQ/SLP circa 650) ; ne consegue che per "consumare mq. 2748,17 di SLP occorre prevedere n° 4 piani completi oltre a un 5° piano parziale esteso per circa 150 mq./SLP.

Poichè la conformazione del lotto e la conseguente posizione dell'edificio, che vede il suo maggior affaccio sull'area interna destinata a pubblici servizi, non consente un ragionevole utilizzo al suo piano terreno nè per attività commerciali (salvo eventualmente per la parte di fabbricato che si affaccia sulla via Mombarcaro, nel cui piano terreno potrebbe essere collocata, ad uso commerciale, la SLP di circa 150 mq. che esubera rispetto ai quattro piani completi, come sopra descritto), nè per residenza, non si può che ipotizzare al piano terra un pilotis per tutta la manica dell'edificio che si affaccia sulla zona destinata a pubblici servizi.

Ne consegue che l'altezza dell'edificio sarà di m.  $(4,50 + 4 \times 3,00) = m. 16,50$ .

Tale altezza è coerente con la prescrizione della scheda di PRG relativa all'ambito in oggetto (numero massimo 5 piani), ma richiede, ai sensi dell'articolo 41 del Regolamento Edilizio, che la fronte interna del fabbricato prospetti su uno spazio libero (cortile) di ampiezza media almeno uguale ai 4/5 dell'altezza della fronte stessa e pertanto, nel caso in oggetto, pari almeno a m.  $(16,50 \times 4/5) = m. 13,20$ .

Poichè l'ampiezza del cortile risulta di dimensione variabile tra i m. 10,67 e i m. 7,92, ne risulta una ampiezza media di m. 8,96, assolutamente insufficiente al rispetto dell'art. 41 del R.E. Questa verifica dimostra la sostanziale impossibilità di realizzare la trasformazione con concessione convenzionata e pertanto così come prevista nella tavola di azionamento di Piano in scala 1/5000 e nella scheda dell'ambito "12 r - Valentino".

Alla oggettiva impossibilità, per i motivi sopra descritti, di sviluppare la concessione convenzionata, si può aggiungere una ulteriore considerazione di merito riferita alla diversa qualità dell'abitare di cui potrà godere chi andrà ad occupare le unità immobiliari realizzabili nell'ambito; la conformazione a isolato "chiuso", prevista nell'ipotesi di concessione convenzionata, porrebbe il nuovo edificio (ma anche quello preesistente nell'isolato) in posizione certo non ottimale sia per quanto riguarda l'esposizione e l'insolazione, sia per quanto riguarda l'affaccio, prevalentemente rivolto, salvo che per la manica prospettante lo spazio pubblico, su vie di larghezza esigua e, verso l'interno, su una corte chiusa e quindi con la vista sul retro di altro edificio; la soluzione invece proposta attraverso il P.E.C. dispone il nuovo fabbricato libero sui quattro lati e non modifica l'affaccio sul retro dell'edificio preesistente con accesso dal corso Siracusa.

Si può infine puntualizzare che una nuova soluzione, come quella oggetto della presente proposta, non rende certo meno godibile la fruizione dello spazio destinato a pubblici servizi che resta compatto e regolare, accessibile sul fronte delle due vie principali che delimitano l'ambito, e, logicamente, di identica superficie a quella prevista nella soluzione proposta dal P.R.G.

Si è venuti dunque nella determinazione alternativa di proporre un Piano Esecutivo Convenzionato, così come consentito dall'articolo 7, comma 6 delle N.U.E.A. al Piano Regolatore Generale.

Tale decisione è stata assunta nel convincimento che una nuova soluzione potesse contenere, sia dal punto di vista dell'interesse pubblico che da quello dell'interesse privato, elementi migliorativi rispetto alla soluzione prevista dal P.R.G.

Dal punto di vista progettuale la necessità di individuare la migliore tra le soluzioni proponibili in sede di P.E.C. ha suggerito di richiedere un "Parere di Massima" riferito a tre differenti ipotesi di soluzioni planivolumetriche alternative a quella proposta nella tavola di azionamento del PRG.

Richiesta di parere in tal senso è stata pertanto presentata in data 07/11/2001 (prot.2001-14-15962) al Settore Trasformazioni Convenzionate della Città di Torino; con lettera del 11/12/2001 (prot.986-X-9-2) tale Settore ha risposto indicando come "la più congruente con le finalità dello strumento urbanistico generale vigente,....., anche in considerazione del tipo di servizio previsto sull'area ceduta" la soluzione denominata "ipotesi 1", che è stata pertanto sviluppata nella presente proposta di Piano Esecutivo Convenzionato.

#### L'utilizzazione edificatoria generata dall'area destinata a parchi urbani e fluviali.

Così come consentito dal PRG e in particolare dall'articolo 20 della variante n° 37 al P.R.G., viene utilizzata la facoltà di realizzare nell'ambito le utilizzazioni edificatorie generate da aree a parchi urbani e fluviali (art. 21 delle Norme di attuazione del PRG).

L'area individuata, che verrà pertanto ceduta gratuitamente alla Città di Torino, è ubicata nella zona P33, dotata di un indice di edificabilità di mq. 0,05 SLP/ST.

Tale area, di forma compatta e regolare e accessibile direttamente dalla strada del Francese verso nord e dalla tangenziale nord verso sud, misura 15.000 mq. e determina pertanto una capacità edificatoria di mq. 750, superiore ai mq. 745,51 che saranno utilizzati all'interno della Zona Urbana di Trasformazione oggetto del presente PEC.

#### L'ipotesi progettuale.

La nuova ipotesi di trasformazione, logicamente rispettosa delle prescrizioni in ogni modo cogenti dello strumento urbanistico generale, presenta una proposta in gran parte innovativa dal punto di vista della fruizione degli spazi e dal punto di vista più puntualmente planivolumetrico.

La soluzione proposta prospetta infatti un isolato "aperto" sui due lati lunghi e contrappone, sui due lati corti dell'isolato, il fabbricato esistente, verso il corso Siracusa, e il fabbricato in progetto, prospettante la via Valentino.

Lo spazio interno all'isolato, immediatamente accessibile da ogni parte del tessuto urbano esistente all'intorno e privo di qualsiasi elemento di condizionamento provocato dall'intervento privato, potrà essere facilmente utilizzato per qualsiasi "pubblico servizio" la Città di Torino intenderà collocarvi.

L'area fondiaria, riferita all'intervento privato, viene collocata lungo il lato ovest del lotto, in forma rettangolare, prospiciente l'intero affaccio, pari a circa m. 52,50, sulla v. Valentino, per una profondità di m. 20,93.

L'edificazione residenziale viene interamente collocata in un edificio posto sul filo stradale della via Valentino, a 5 piani su pilotis, di altezza m. 19,50 (contenuta in quella massima consentita dalla larghezza - m. 15 - della via).

Il rapporto di ribaltamento della facciata posteriore (pari ai 2/3, trattandosi di "cortile aperto" e pertanto pari a m. 13,00), è soddisfatto dal cortile privato previsto per m. 9,93 e per la parte restante (m. 3,07) dalla possibilità, consentita dalla normativa di PRG, di ribaltare su area ceduta per pubblici servizi.

Ipotizzando uno spessore medio di manica di m. 11, ne risulta un "consumo" di SLP per piano di circa mq. 550 (detratti i vani scala) e pertanto, complessivamente di mq. 2748, come consentito.

#### Il dimensionamento del P.E.C.

L'intero ambito, di unica proprietà, misura (come risulta da rilievo asseverato) mq. 5.496,34.

La S.L.P. totale prevista è pari a mq. 2.748,17, determinata dalla somma di mq. 1.282,48 di S.L.P., consentiti in base all'indice territoriale di 0,7/3 mq. S.L.P./S.T., da mq. 720,18, pari a un terzo della S.L.P. rilevata come preesistente sul lotto,

e di mq. 745,51 di S.L.P. quale utilizzazione edificatoria generata dalle aree a parchi urbani e fluviali (art. 21 delle NUEA) che determina un incremento dell'indice territoriale, riferito all'area soggetta a P.E.C., portando pertanto l'indice territoriale fruibile a 0,5 mq. S.L.P./S.T.

L'area di mq. 15.000 (maggiore rispetto ai mq. 14.900 necessari) destinata a parchi urbani e fluviali che, a fronte di un indice di edificabilità fondiario di 0,05 mq. S.L.P./mq. S.F. determina una utilizzazione edificatoria di mq. 750 di S.L.P. (> di mq. 745 utilizzabili), e che sarà gratuitamente ceduta al Comune di Torino, è ubicata, come meglio è specificato in Convenzione, lungo la strada del Francese, a fianco degli insediamenti produttivi esistenti, accorpata in un unico lotto direttamente accessibile dalla strada pubblica.

La S.L.P. realizzabile di mq. 2.748,17 è prevista totalmente residenziale.

Il progetto di P.E.C. prevede complessivamente mq. 4.397,07 di area destinata a servizi pubblici, pari al 80% della superficie territoriale; prevede inoltre mq. 1.099,27 destinati ad area fondiaria, pari al 20% della superficie territoriale.

#### Analisi delle urbanizzazioni primarie.

L'area oggetto del P.E.C. è inserita nel contesto urbano edificato; sono presenti pertanto al suo intorno tutte le urbanizzazioni primarie, come risulta dalle specifiche tavole allegate al P.E.C.. Gli insediamenti preesistenti all'interno dell'area risultavano infatti già dotati degli allacciamenti a tutte le reti dei servizi urbani.

In particolare le vie Barletta, Valentino, Mombarcaro che delimitano la parte di isolato soggetto a trasformazione, risultano regolarmente asfaltate e munite di marciapiedi sui lati opposti all'area in oggetto.

Esiste impianto di illuminazione pubblica lungo le tre vie che contornano l'area.

Canalizzazioni della fognatura bianca e nera sono presenti sotto i sedimi stradali delle vie. La zona risulta inoltre servita dall'Acquedotto municipale, dall'Italgas e dalla Telecom.

#### Analisi dei servizi pubblici

Il presente P.E.C. si richiama alle analisi ed alle ricerche svolte nel Piano Regolatore Generale della Città, contenute nelle relazioni e negli allegati tecnici del Piano stesso ed in particolare nella scheda dell' "Area da trasformare per Servizi - 12 r - Valentino" che richiama come servizi previsti: aree per attrezzature di interesse comune ed aree per parcheggi.

#### PROGETTO: DATI TECNICI E QUANTITATIVI DEL P.E.C.

- Superficie territoriale (rilievo asseverato) = mq. 5.496,34
  - Area per servizi:
    - mq. (5.496,34 x 0,80) = mq.4.397,07
    - Area fondiaria privata :
      - mq. (5.496,34 x 0,2) = mq.1.099,27
  - Superficie lorda di pavimento (S.L.P.):
    - mq. (5.496,34 x 0,5) = mq. 2.748,17
- di cui:
- mq/SLP 1.282,48 da indice territoriale mq.0,7/3 SLS/ST;
  - mq/SLP 720,18 da recupero di 1/3 della SLP preesistente sul lotto;
  - mq/SLP 745,51 da utilizzazioni edificatorie generate da parchi urbani e fluviali.

#### RELAZIONE FINANZIARIA

Per la realizzazione di tutti gli interventi oggetto del presente P.E.C., al netto dell'iva, è prevedibile il seguente volume di investimenti:

|   |               |
|---|---------------|
| - Fabbricato residenziale (mc. 8.244,5)<br>(circa EU 260/mc. fuori terra) | EU. 2.143.570 |
| - Parcheggi privati interrati (mq. 820)<br>(circa EU 300/mq.) =           | EU. 246.000   |
| - Sistemaz. aree verdi private (mq. 460)<br>(circa EU 50/mq.)=            | EU. 23.000    |
| Totale  | EU. 2.412.570 |

I tempi di realizzazione dell'intervento e la loro articolazione operativa sono quelli previsti in Convenzione.

## NORME DI ATTUAZIONE

### Articolo 1

La destinazione d'uso dell'edificio stabilita nel P.E.C. può essere modificata nel corso di validità dello strumento urbanistico, entro i limiti delle variazioni percentuali ammesse e specificate nella scheda normativa di P.R.G.

### Articolo 2

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

### Articolo 3

Il PEC individua un unico lotto di intervento destinato alla residenza e relative autorimesse; le autorimesse sono consentite comunque in interrato e al piano pilotis, nella proiezione dei piani superiori dei fabbricati residenziali; è ammessa nel piano sottotetto la formazione di locali non abitabili, o comunque la formazione di locali abitabili purché nel rispetto della S.L.P. massima consentita e della normativa vigente.

### Articolo 4

Sul lotto privato è consentita l'edificazione di fabbricato avente una S.L.P. complessiva massima di mq. 2.748,17.

Non vengono computate nella S.L.P. realizzabile le superfici relative a porticati e a pilotis, anche chiusi con vetrate, purché di uso comune e quelle destinate ad autorimesse collocate al piano pilotis nella proiezione dei piani superiori del fabbricato residenziale; inoltre i locali ad uso autorimessa, cantina e deposito, non comportanti presenza continuativa di persone, ubicati all'interno delle aree private di pertinenza del fabbricato poste ai piani interrati o parzialmente interrati emergenti per una quota non eccedente m. 1,50 rispetto al piano marciapiede.

### Articolo 5

Il nuovo fabbricato dovrà essere contenuto entro l'ingombro massimo indicato sulla tavola di progetto.

Rispetto alla sagoma di ingombro di occupazione al suolo così come indicata, sono ammessi modeste varianti, tali tuttavia da non

alterare l'impostazione planovolumetrica del piano; sono ammessi sporti ai piani superiori, per la creazione di terrazzi.

L'edificio dovrà rispettare gli allineamenti e i fili edilizi vincolanti così come definiti nella tavola n. 7 prescrittiva del P.E.C.

### Articolo 6

L'area libera da costruzioni, di pertinenza del nuovo fabbricato, è destinata a verde privato. Su tale area sono ammessi spazi per parcheggio, rampe, passaggi pedonali e veicolari, lucernari, spazi attrezzati per il gioco ed il riposo. Al di sotto dell'area verde potranno essere realizzati spazi per il ricovero di autovetture anche in misura maggiore delle quantità prescritte dall'art. 41 sexies della legge 1150/42, così come modificato dalla legge n. 122/89.

### Articolo 7

La recinzione del lotto privato verso le vie e lo spazio pubblico dovrà essere a giorno ed avere un'altezza non superiore a m.3,00, con retrostante siepe.

### Articolo 8

In sede di progettazione esecutiva delle opere dovranno essere previste idonee strutture atte al superamento delle barriere architettoniche, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, così come in particolare richiesto nell'ultimo capoverso dell'articolo 39 della Legge Urbanistica Regionale n. 56/77.

### Articolo 9

L'area verde privata realizzata su sottostante soletta dovrà essere predisposta a prato, con spessore minimo del manto erboso di cm. 70, opportunamente piantumato, e dovranno tener conto della necessità di costituire elemento ambientale di carattere unitario con la contigua area a parco.

### Articolo 10

La progettazione edilizia dovrà garantire all'intero complesso previsto dal P.E.C. una configurazione architettonica omogenea e tale da garantire caratteristiche di unitarietà stilistica; tutte le facciate dovranno inoltre prospettare pari dignità architettonica.

**Ambito 12.r - Valentino**

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:**  
aree per attrezzature di interesse comune  
aree per parcheggi

**INOLTRE, IN CASO DI ACQUISIZIONE CON CESSIONE GRATUITA (ART. 20):**  
Destinazione d'uso delle utilizzazioni edificatorie:  
Residenza  
Attività di servizio alle persone e alle imprese

min 80%  
max 20%

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

Allineamento: via Monbarcaro, via Barletta e lungo il filo esterno dell'area di concentrazione dell'edificato

Numero massimo di piani degli edifici: 5

# CITTA' DI TORINO

Piano Esecutivo Convenzionato  
( EX. ART. 43 I. 56/77 )

Area da Trasformare per Servizi  
Ambito 12.r - Valentino

| Proprietà   | Progetto  |
|---|---|
| Società MO.CLA.<br>di De Francesco<br>Giuseppe & c. | Studio Amirante<br>Architetti Associati<br><br>Base Engineering<br>s.r.l. |

## SCHEDA NORMATIVA DI P.R.G.

# CITTA' DI TORINO

Piano Esecutivo Convenzionato  
( EX. ART. 43 I. 56/77 )

Area da Trasformare per Servizi  
Ambito 12.r - Valentino

Proprietà

Progetto

Società MO.CLA.  
di De Francesco  
Giuseppe & c.

Studio Amirante  
Architetti Associati

Base Engineering  
s.r.l.



Via Barletta



Via Valentino



Via Barletta

# CITTA' DI TORINO

Piano Esecutivo Convenzionato  
( EX. ART. 43 I. 56/77 )

Area da Trasformare per Servizi  
Ambito 12.r - Valentino

Proprietà

Progetto

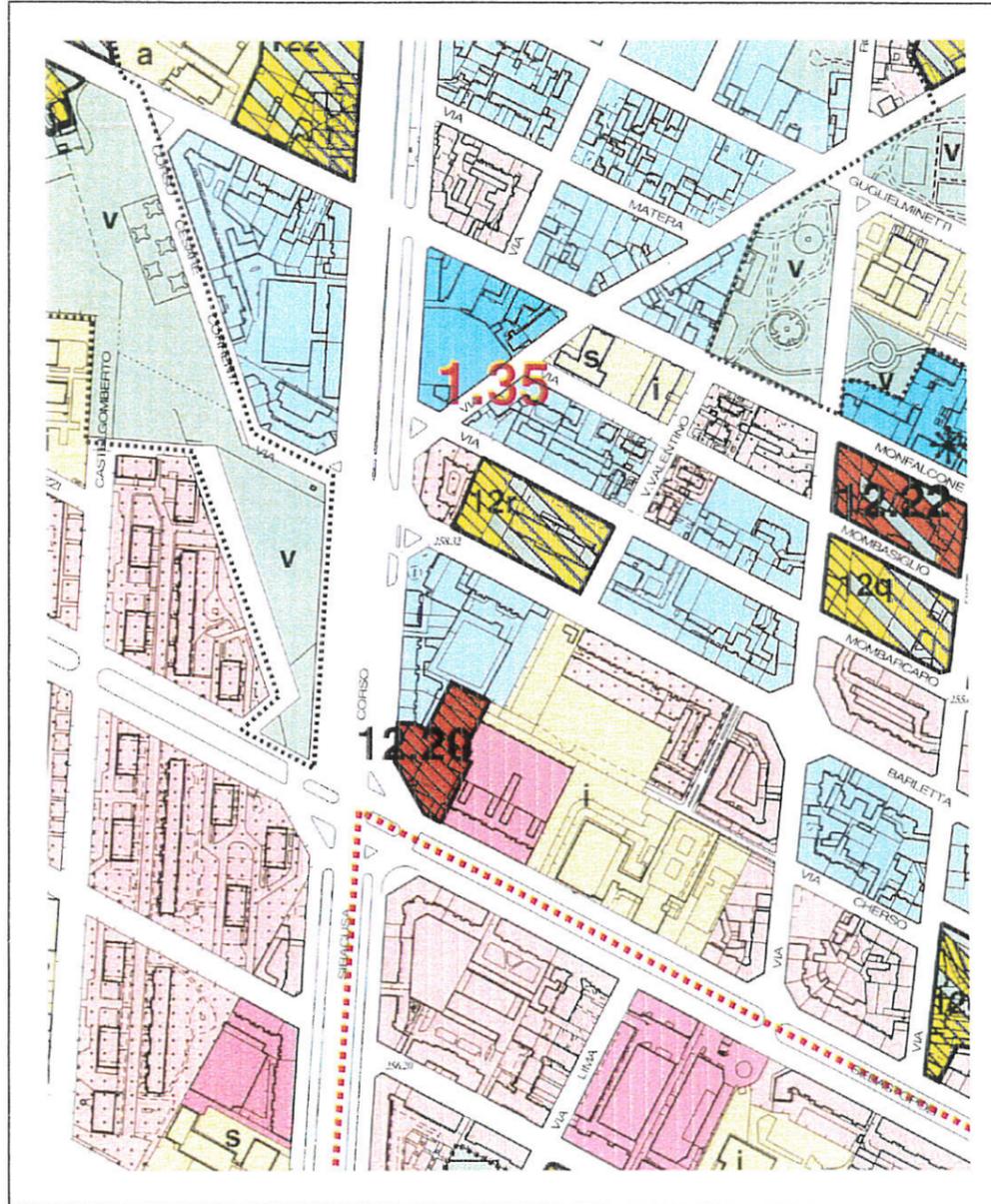
Società MO.CLA.  
di De Francesco  
Giuseppe & c.

Studio Amirante  
Architetti Associati

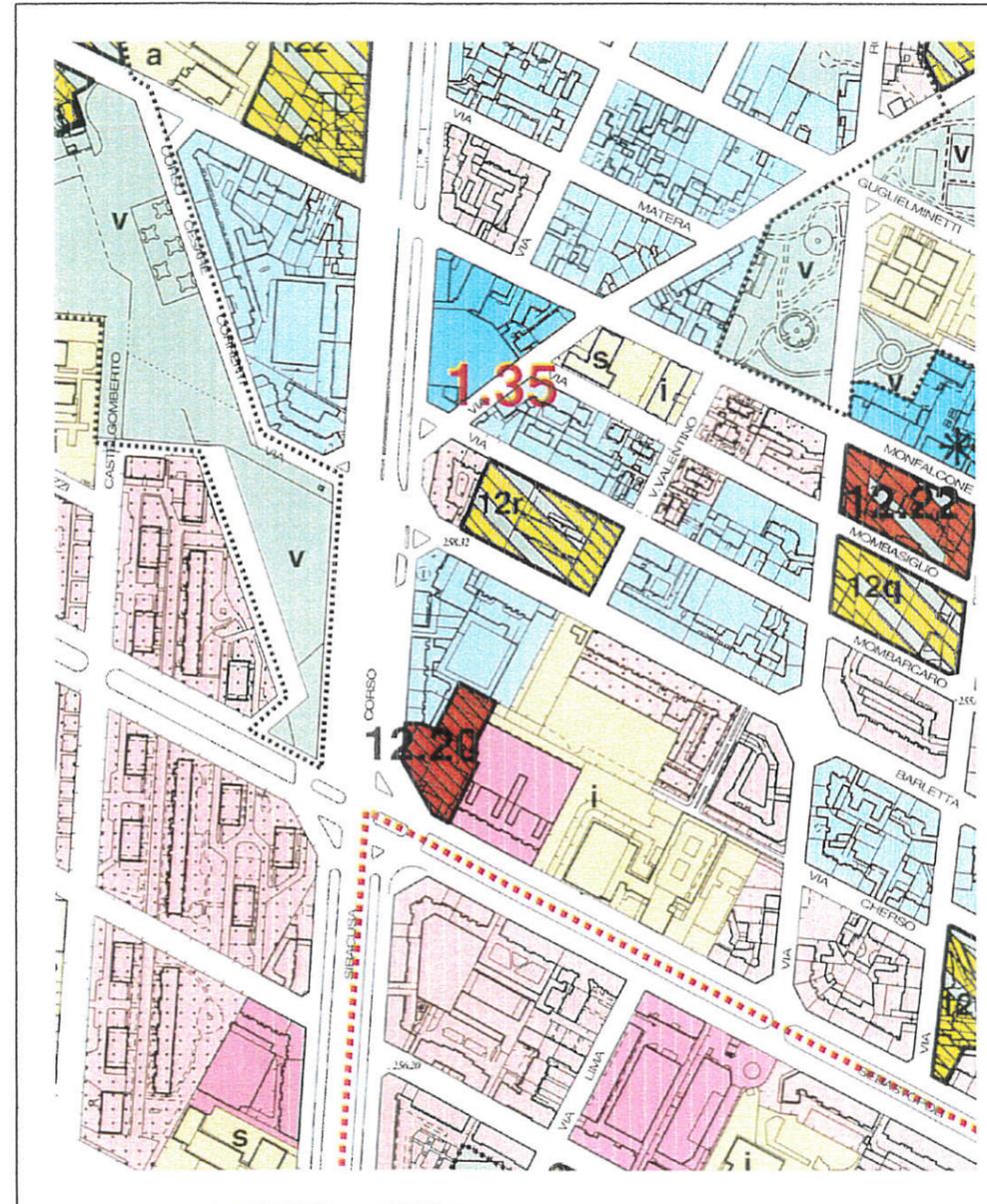
Base Engineering  
s.r.l.

## TAVOLA N° 1

Stralcio di P.R.G.  
Azzonamento proposto dal P.E.C.  
scala 1:5000



estratto P.R.G.



azzonamento proposto dal P.E.C.

# CITTA' DI TORINO

Piano Esecutivo Convenzionato  
( EX. ART. 43 I. 56/77 )

Area da Trasformare per Servizi  
Ambito 12.r - Valentino

Proprietà

Progetto

Società MO.CLA.  
di De Francesco  
Giuseppe & c.

Studio Amirante  
Architetti Associati  
Base Engineering  
s.r.l.

## TAVOLA N° 2

Stralcio di P.R.G. dell' area a parco da cedere  
scala 1:5000

### LEGENDA

 Area da cedere



estratto P.R.G.



# CITTA' DI TORINO

Piano Esecutivo Convenzionato  
( EX. ART. 43 I. 56/77 )

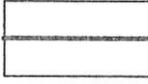
Area da Trasformare per Servizi  
Ambito 12.r - Valentino

|   |   |
|---|---|
| Proprietà   | Progetto  |
| Società MO.CLA.<br>di De Francesco<br>Giuseppe & c. | Studio Amirante<br>Architetti Associati<br>Base Engineering<br>s.r.l. |

## TAVOLA N° 3

Planimetria stato di fatto  
scala 1:1000

### LEGENDA

 Perimetro dell' ambito  
soggetto a P.E.C.

base cartografica: carta tecnica del Comune di Torino

# CITTA' DI TORINO

Piano Esecutivo Convenzionato  
( EX. ART. 43 L. 56/77 )

Area da Trasformare per Servizi  
Ambito 12.r - Valentino

Proprietà

Progetto

Società MO.CLA.  
di De Francesco  
Giuseppe & c.

Studio Amirante  
Architetti Associati

Base Engineering  
s.r.l.

## TAVOLA N° 4

Planimetria catastale con  
individuazione della proprietà  
scala 1:1000

Foglio n. 1343 ( N.C.T. )

Particella 198  
Particella 200



# CITTA' DI TORINO

Piano Esecutivo Convenzionato  
( EX. ART. 43 I. 56/77 )

Area da Trasformare per Servizi  
Ambito 12.r - Valentino

Proprietà

Progetto

Società MO.CLA.  
di De Francesco  
Giuseppe & c.

Studio Amirante  
Architetti Associati

Base Engineering  
s.r.l.

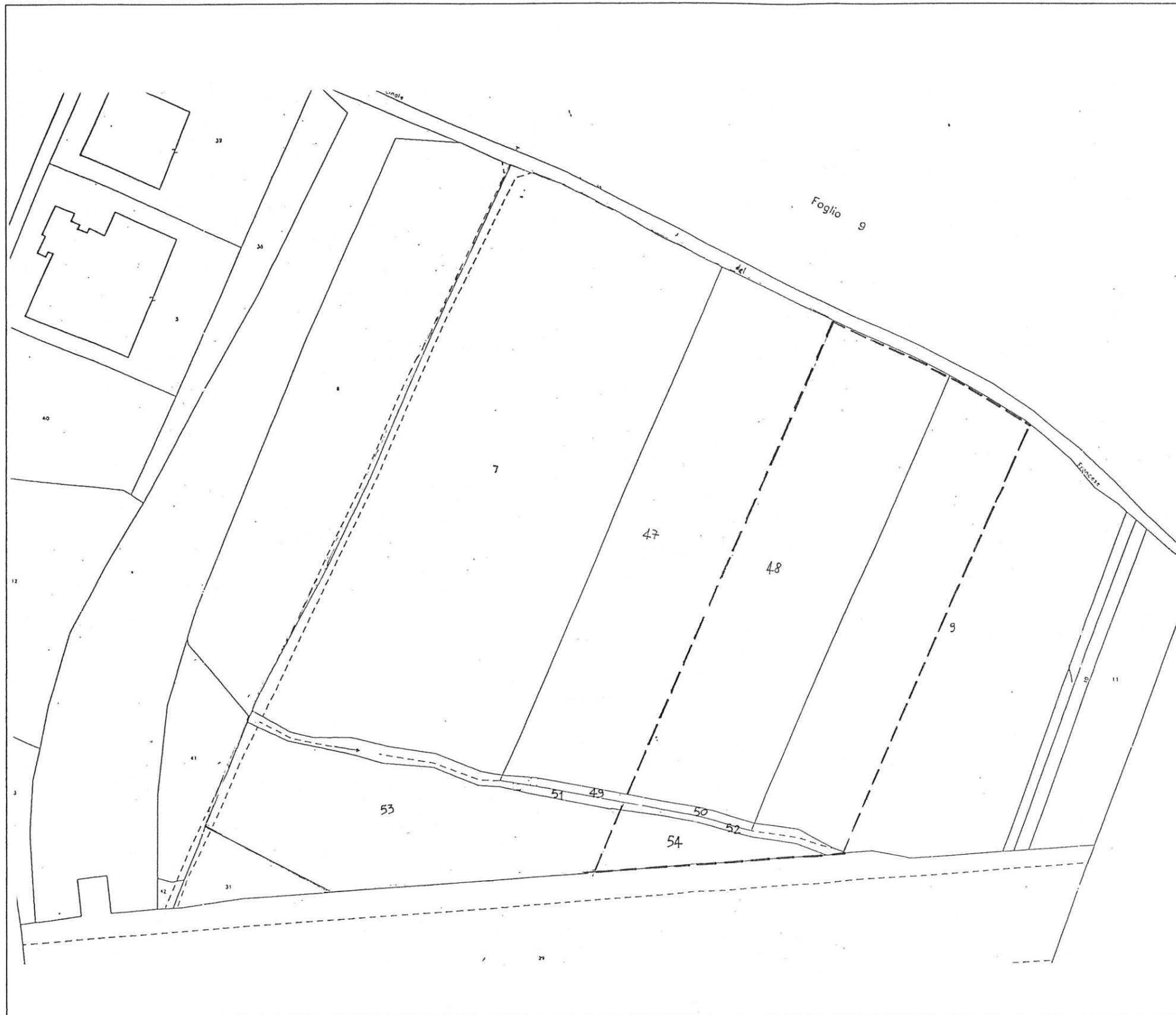
## TAVOLA N° 5

Planimetria catastale con  
individuazione della proprietà dell' area  
a parco urbano e fluviale  
scala 1:1000

Foglio n. 1008 (N.C.T.)

Particella 48  
Particella 9 parte  
Particella 50  
Particella 52  
Particella 54

TOTALE MQ. 15.000

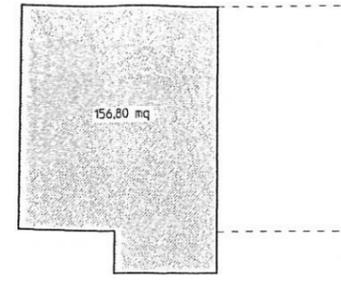
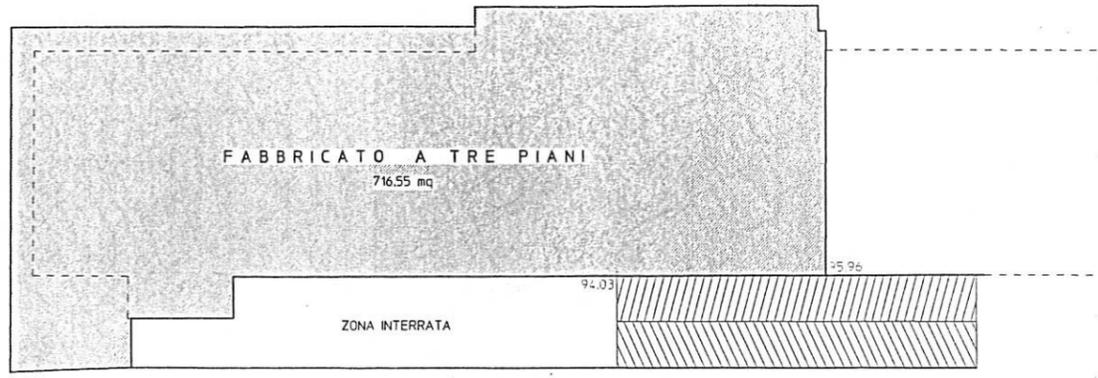


PIANO PRIMO INTERRATO

h. lorda locali: 3,65 m.

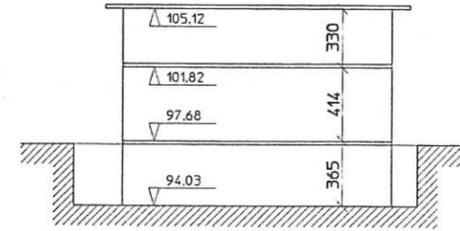
PIANO SECONDO FUORI TERRA

h. lorda locali: 3,30 m.



SEZIONE INDICATIVA

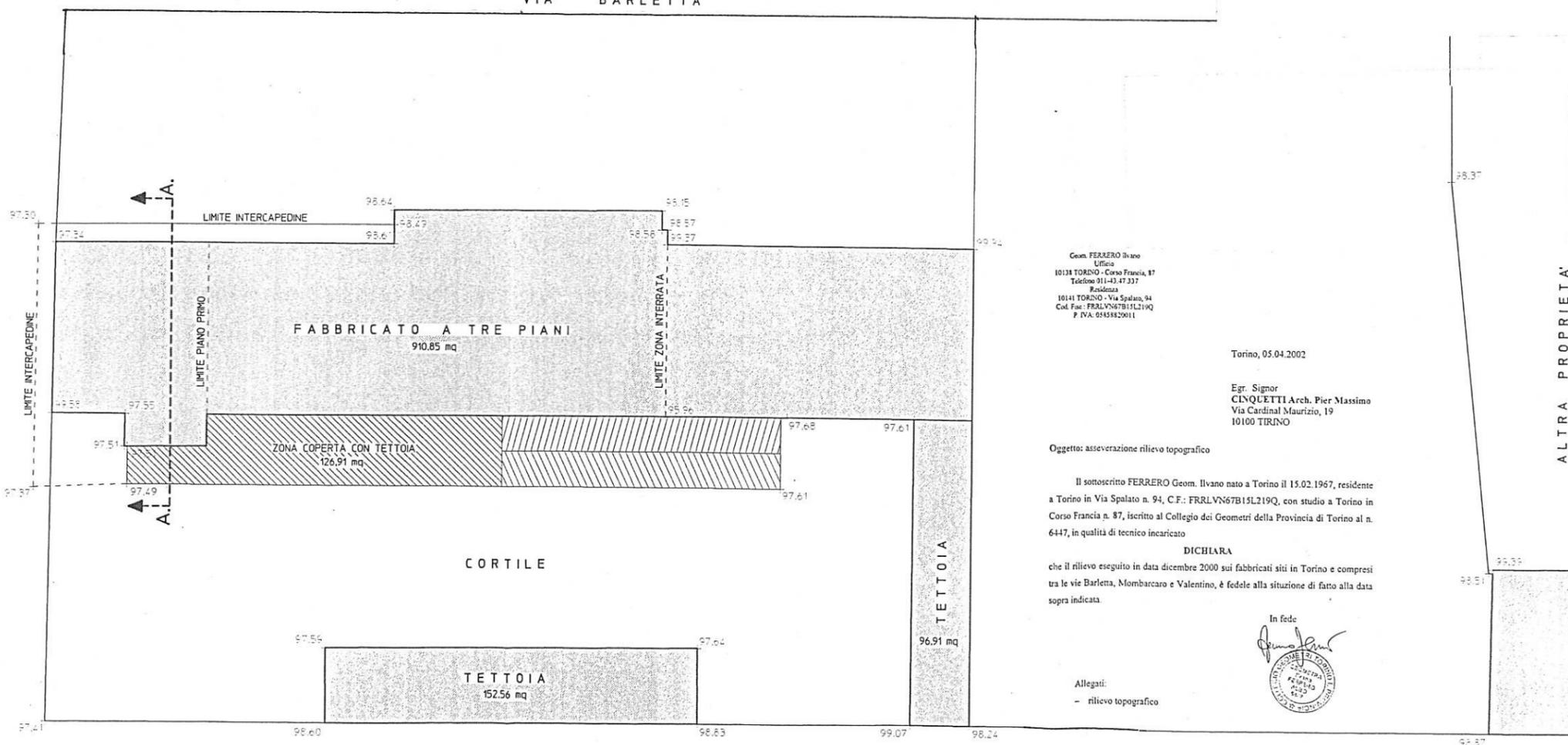
scala 1:200



PIANO PRIMO FUORI TERRA

h locali: 4,14 m.

SUPERFICIE LOTTO 5496,34 mq  
SLP 2160,54 mq



Geom. FERRERO Ivano  
Ufficio  
10131 TORINO - Corso Francia, 87  
Telefono 011-42.17.337  
Residenza  
10141 TORINO - Via Spalato, 94  
Cod. Fisc. FRRLV67B15L219Q  
P. IVA: 05459820011

Torino, 05.04.2002

Egr. Signor  
CINQUETTI Arch. Pier Massimo  
Via Cardinal Maurizio, 19  
10100 TIRINO

Oggetto: asseverazione rilievo topografico

Il sottoscritto FERRERO Geom. Ivano nato a Torino il 15.02.1967, residente a Torino in Via Spalato n. 94, C.F.: FRRLV67B15L219Q, con studio a Torino in Corso Francia n. 87, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Torino al n. 6447, in qualità di tecnico incaricato

DICHIARA

che il rilievo eseguito in data dicembre 2000 sui fabbricati siti in Torino e compresi tra le vie Barletta, Mombarcaro e Valentino, è fedele alla situazione di fatto alla data sopra indicata.

In fede  
*Ivano Ferrero*  
FERRERO IVANO  
CANTIERE 15000  
TORINO

Allegati:  
- rilievo topografico

CITTA' DI TORINO

Piano Esecutivo Convenzionato  
(EX. ART. 43 L. 56/77)

Area da Trasformare per Servizi  
Ambito 12.r - Valentino

Proprietà: Società MO.CLA. di De Francesco Giuseppe & c.  
Progetto: Studio Amirante Architetti Associati Giuseppe & c.  
Base Engineering s.r.l.

TAVOLA N° 6

Rilievo asseverato  
dell'area oggetto del PEC  
e degli edifici esistenti

TRIBUNALE DI TORINO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

00834

L'anno 9 - APR. 2002  
in Torino, nella Cancelleria del Tribunale, avanti il Cancelliere sottoscritto, è personalmente comparso il Signor FERRERO IVANO nato a TORINO il 15/02/1967 res. a TORINO - VIA SPALATO, 94 richiedendo di asseverare con giuramento, la sopraesposta relazione. Il perito presta il 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

*Ivano Ferrero*

IL CANCELLIERE

*Nicola...*

ALTRA PROPRIETA'

Geom. FERRERO Ilvano  
Ufficio  
10138 TORINO - Corso Francia, 87  
Telefono 011-43.47.337  
Residenza  
10141 TORINO - Via Spalato, 94  
Cod. Fisc.: FRRLVN67B15L219Q  
P. IVA: 05858820011

Torino, 05.04.2002

Egr. Signor  
**CINQUETTI Arch. Pier Massimo**  
Via Cardinal Maurizio, 19  
10100 TIRINO

**Oggetto:** asseverazione rilievo topografico

Il sottoscritto FERRERO Geom. Ilvano nato a Torino il 15.02.1967, residente a Torino in Via Spalato n. 94, C.F.: FRRLVN67B15L219Q, con studio a Torino in Corso Francia n. 87, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Torino al n. 6447, in qualità di tecnico incaricato

**DICHIARA**

che il rilievo eseguito in data dicembre 2000 sui fabbricati siti in Torino e compresi tra le vie Barletta, Mombarcaro e Valentino, è fedele alla situazione di fatto alla data sopra indicata.

Allegati:

- rilievo topografico

In fede  
  


**TRIBUNALE DI TORINO**

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE**

05834

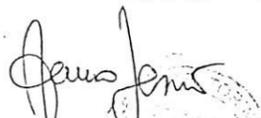
L'anno 9 - APR. 2002  
in Torino, nella Cancelleria del Tribunale, avanti il  
Cancelliere sottoscritto, è personalmente comparso il  
Signor FERRERO ILVANO  
nato a TORINO  
il 15/02/1967

res. a TORINO - VIA SPALATO, 94  
richiedendo di asseverare con giuramento, la  
sopraesposta relazione.

Il perito presta il 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

  
Nicoletta SCHIOPPA

**CITTA' DI TORINO**

Piano Esecutivo Convenzionato  
(EX. ART. 43 l. 56/77)

Area da Trasformare per Servizi  
Ambito 12.r - Valentino

Proprietà

Società MO.CLA.  
di De Francesco  
Giuseppe & c.

Progetto

Studio Amirante  
Architetti Associati

Base Engineering  
s.r.l.

**TAVOLA N° 6 bis**

Rilievo asseverato  
dell'area oggetto del PEC  
e degli edifici esistenti  
(documentazione allegata)

# CITTA' DI TORINO

Piano Esecutivo Convenzionato  
( EX. ART. 43 I. 56/77 )

Area da Trasformare per Servizi  
Ambito 12.r - Valentino

Proprietà

Progetto

Società MO.CLA.  
di De Francesco  
Giuseppe & c.

Studio Amirante  
Architetti Associati  
Base Engineering  
s.r.l.

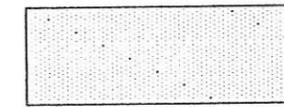
## TAVOLA N° 7

Planimetria di progetto  
scala 1:1000

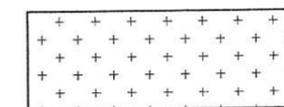
### LEGENDA



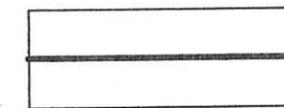
Sagoma edificio privato  
in progetto e numero  
massimo piani  
(compreso il piano terra;  
+/- 1 piano)



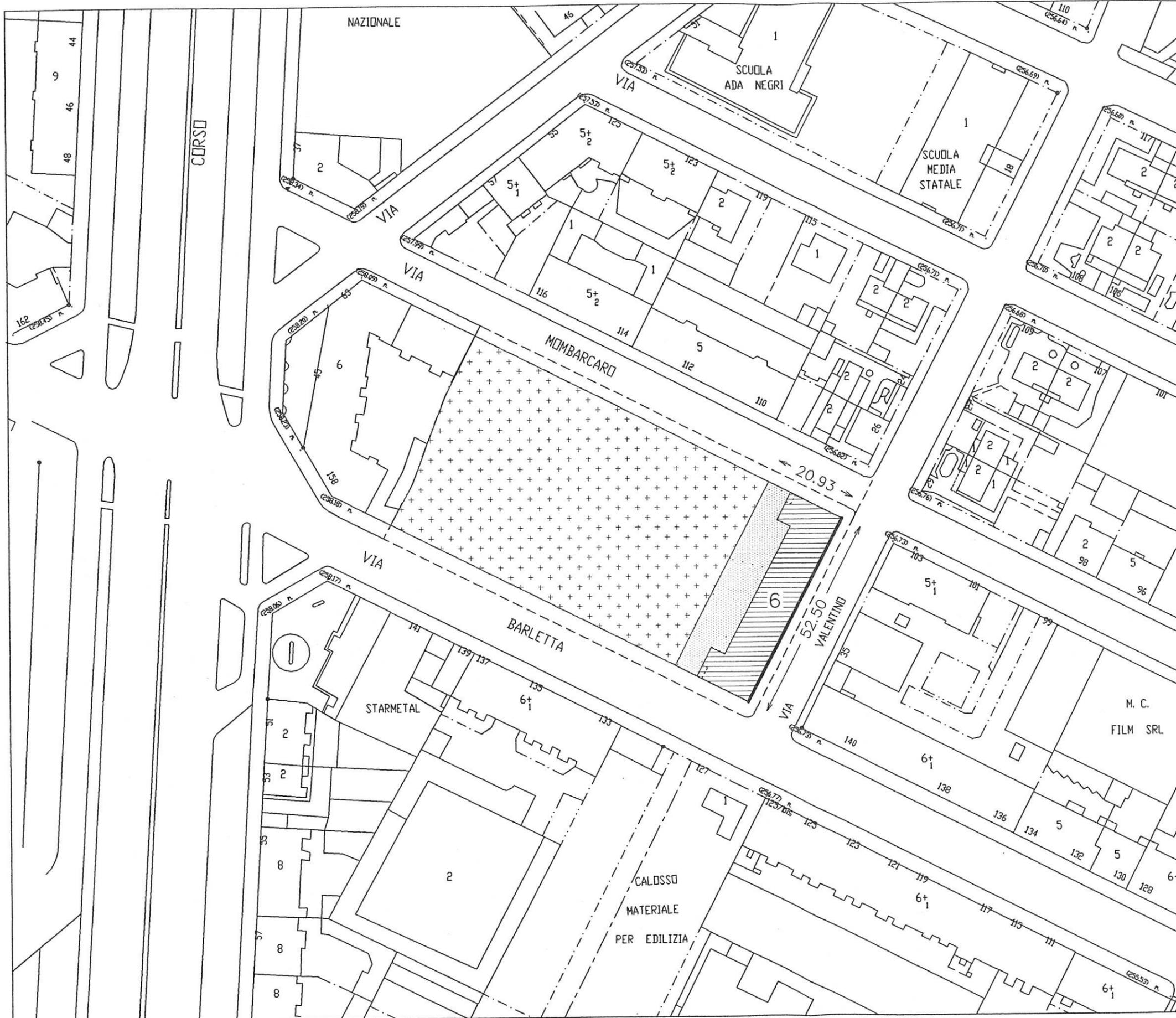
Area privata di  
pertinenza dell' edificio  
in progetto



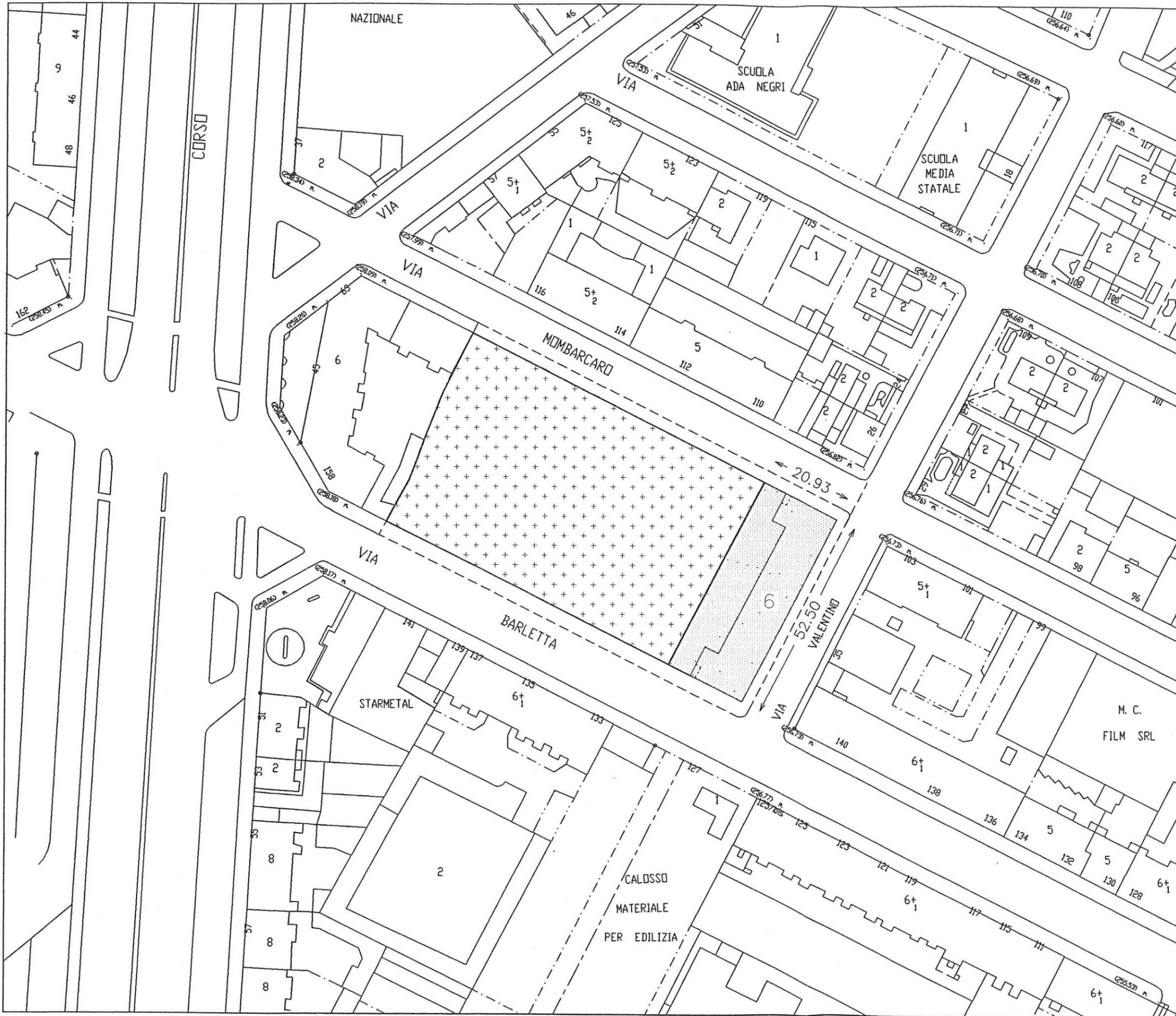
Aree da destinare a  
servizi pubblici



Filo edilizio



base cartografica: carta tecnica del Comune di Torino



# CITTA' DI TORINO

Piano Esecutivo Convenzionato  
( EX. ART. 43 I. 56/77 )

Area da Trasformare per Servizi  
Ambito 12.r - Valentino

Proprietà

Progetto

Società MO.CLA.  
di De Francesco  
Giuseppe & c.

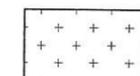
Studio Amirante  
Architetti Associati  
Base Engineering  
s.r.l.

## TAVOLA N° 8

Planimetria con individuazione  
delle aree di concentrazione dell'edificato e  
dell'area da cedere per servizi pubblici  
scala 1:1000

### LEGENDA

 Area fondiaria mq 1099,27

 Area da cedere per  
servizi pubblici mq 4397,07

**TOTALE** mq 5496,34

base cartografica: carta tecnica del Comune di Torino



# CITTA' DI TORINO

Piano Esecutivo Convenzionato  
(EX. ART. 43 L. 56/77)

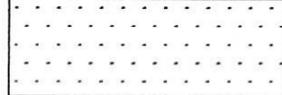
Area da Trasformare per Servizi  
Ambito 12.r - Valentino

|   |   |
|---|---|
| Proprietà   | Progetto  |
| Società MO.CLA.<br>di De Francesco<br>Giuseppe & c. | Studio Amirante<br>Architetti Associati<br>Base Engineering<br>s.r.l. |

## TAVOLA N° 9

Planimetria con indicazione  
del lotto di intervento  
scala 1:1000

## LEGENDA


 Lotto d'intervento

# CITTA' DI TORINO

Piano Esecutivo Convenzionato  
(EX. ART. 43 L. 56/77)

Area da Trasformare per Servizi  
Ambito 12.r - Valentino

Proprietà

Progetto

Società MO.CLA.  
di De Francesco  
Giuseppe & c.

Studio Amirante  
Architetti Associati

Base Engineering  
s.r.l.

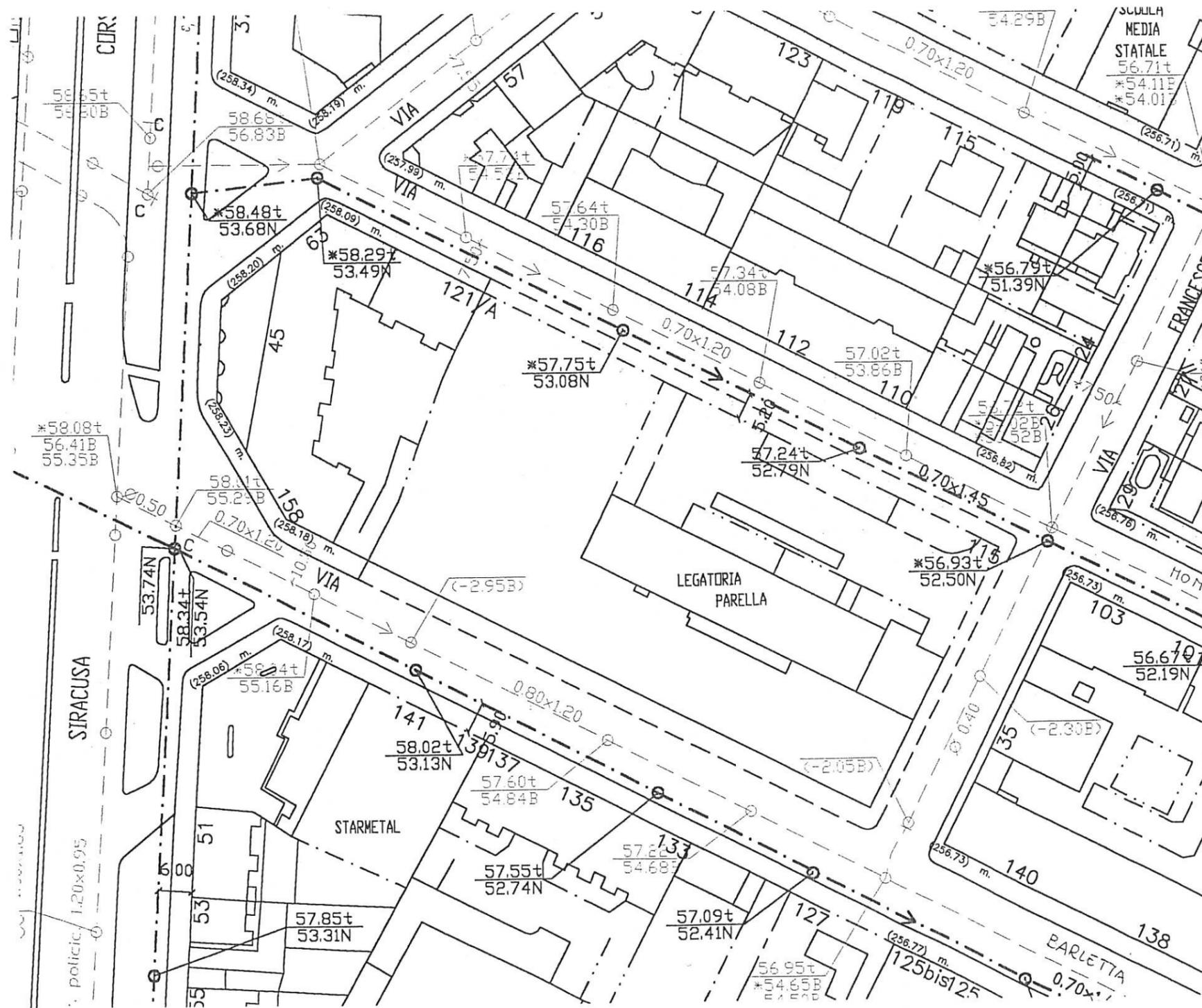
## TAVOLA N° 10

Planimetria con individuazione delle  
urbanizzazioni primarie esistenti -  
fognature (S.M.A.T.)  
scala 1:1000

### LEGENDA

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| Canale fognatura bianca        | ---  |
| Canale fognatura nera          | ---  |
| Scivolo                        |      |
| Quota terreno                  | ..t  |
| Quota scorrevole canale bianco | ..B  |
| Quota scorrevole canale nero   | ..N  |
| Pozzo di ispezione a baionetta | ⊕    |
| Preso                          | ⊙    |
| Camera                         | □    |
| Sifone canale bianco           | ==== |
| Sifone canale nero             | ==== |
| Saracinesca                    | -    |
| Camera con salto rete bianca   | □    |
| Camera con salto rete nera     | □    |
| Paratoia                       | ⊖    |
| Pozzi collettore nero          | D    |
| Pozzo di ispezione con salto   | ⊕    |

base cartografica: carta tecnica della SMAT



# CITTA' DI TORINO

Piano Esecutivo Convenzionato  
(EX. ART. 43 L. 56/77)

Area da Trasformare per Servizi  
Ambito 12.r - Valentino

Proprietà

Progetto

Società MO.CLA.  
di De Francesco  
Giuseppe & c.

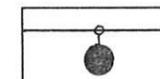
Studio Amirante  
Architetti Associati

Base Engineering  
s.r.l.

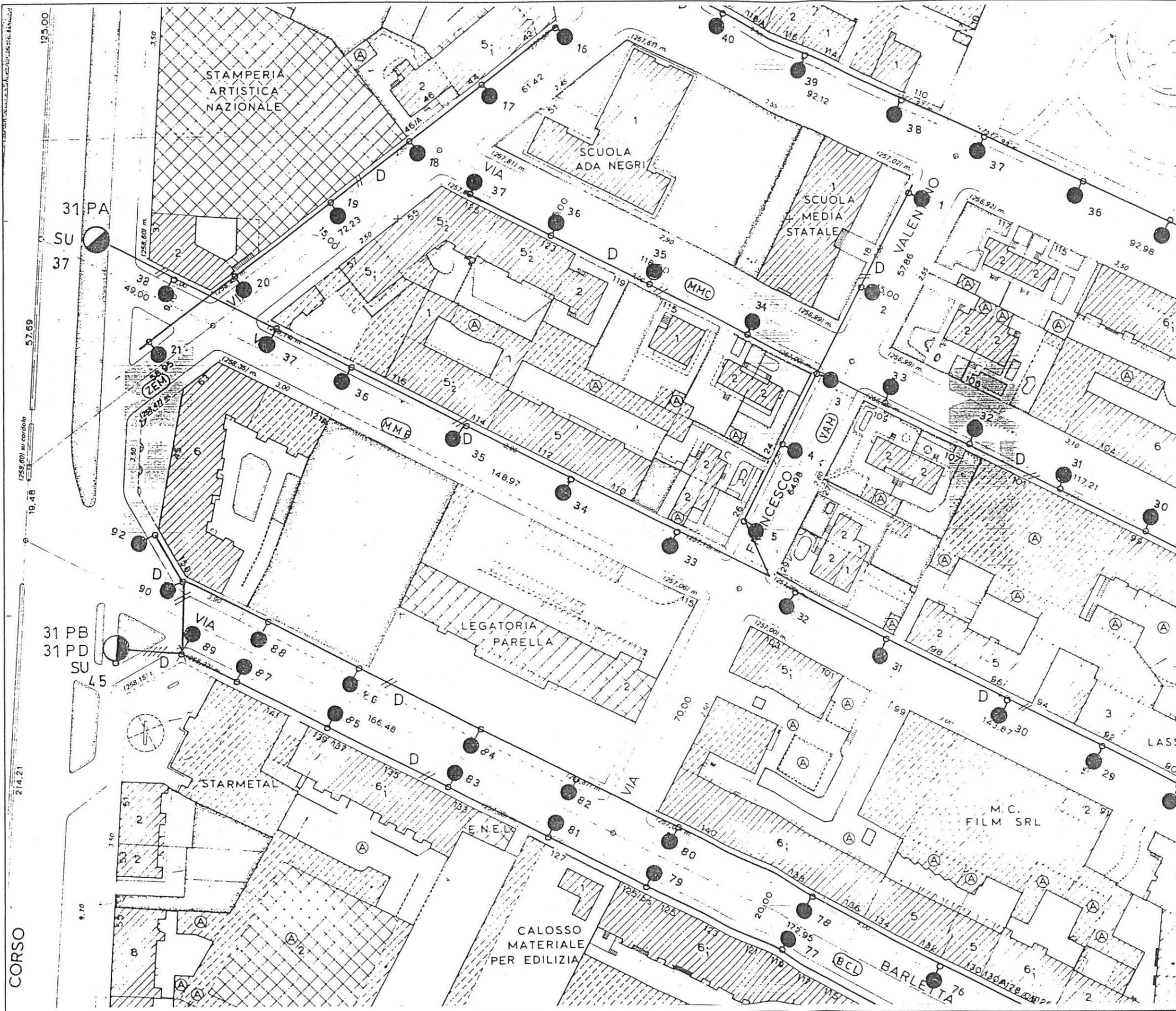
## TAVOLA N° 11

Planimetria con individuazione delle  
urbanizzazioni primarie esistenti -  
illuminazione pubblica (A.E.M.)  
scala 1:1000

## LEGENDA



Apparecchi illuminanti esistenti



base cartografica: carta tecnica dell'A.E.M.

# CITTA' DI TORINO

Piano Esecutivo Convenzionato  
(EX. ART. 43 I. 56/77)

Area da Trasformare per Servizi  
Ambito 12.r - Valentino

Proprietà

Progetto

Società MO.CLA.  
di De Francesco  
Giuseppe & c.

Studio Amirante  
Architetti Associati

Base Engineering  
s.r.l.

## TAVOLA N° 12

Planimetria con individuazione delle  
urbanizzazioni primarie esistenti -  
rete distribuzione gas  
scala 1:750



base cartografica: carta tecnica della Società Italiana per il Gas

# CITTA' DI TORINO

Piano Esecutivo Convenzionato  
(EX. ART. 43 I. 56/77)

Area da Trasformare per Servizi  
Ambito 12.r - Valentino

Proprietà

Progetto

Società MO.CLA.  
di De Francesco  
Giuseppe & c.

Studio Amirante  
Architetti Associati

Base Engineering  
s.r.l.

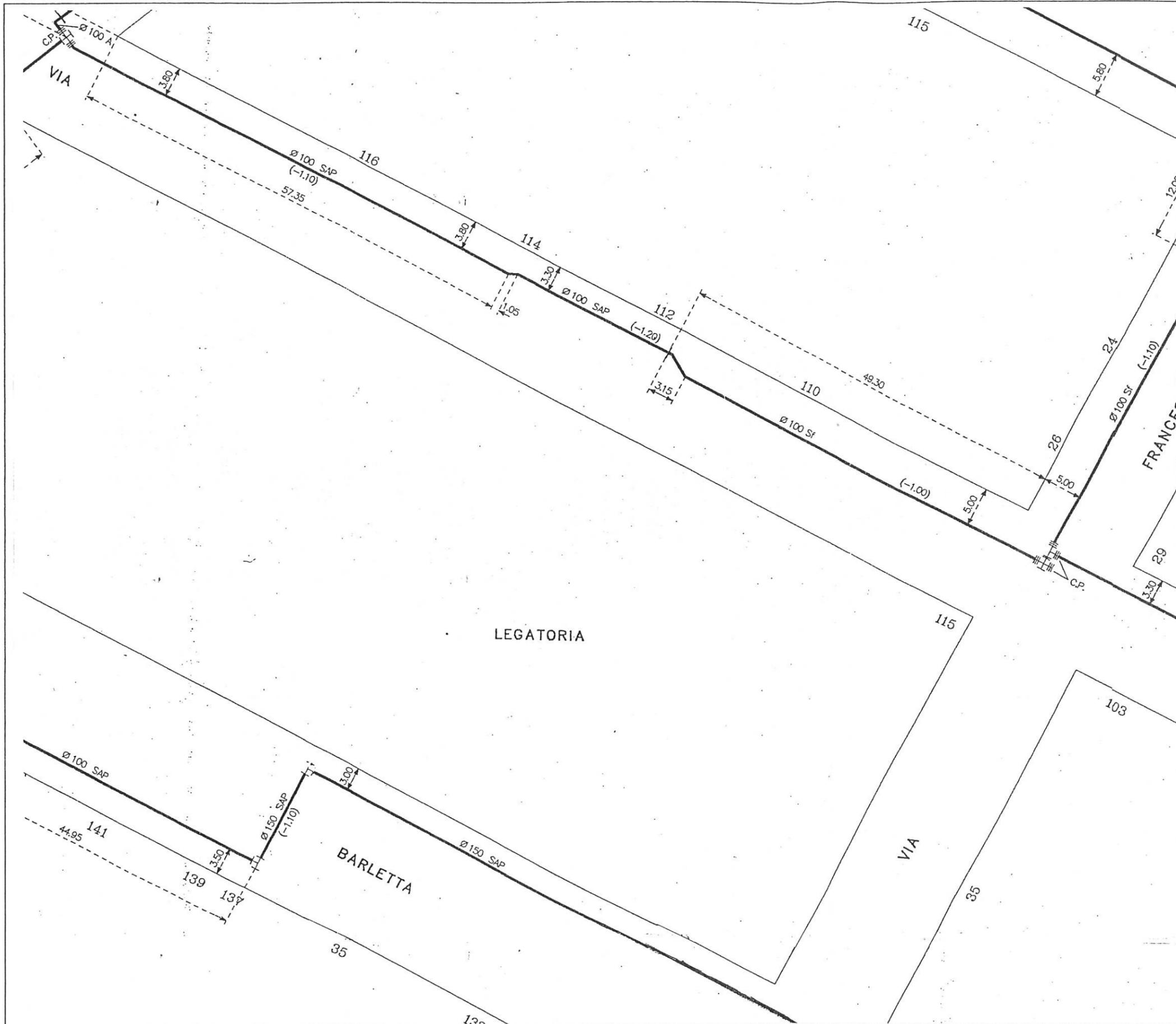
## TAVOLA N° 13

Planimetria con individuazione delle  
urbanizzazioni primarie esistenti -  
acquedotto (A.A.M.)  
scala 1:500

### LEGENDA



Acquedotto esistente



base cartografica: carta tecnica del Comune di Torino

# CITTA' DI TORINO

Piano Esecutivo Convenzionato  
(EX. ART. 43 I. 56/77)

Area da Trasformare per Servizi  
Ambito 12.r - Valentino

Proprietà

Società MO.CLA.  
di De Francesco  
Giuseppe & c.

Progetto

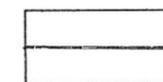
Studio Amirante  
Architetti Associati

Base Engineering  
s.r.l.

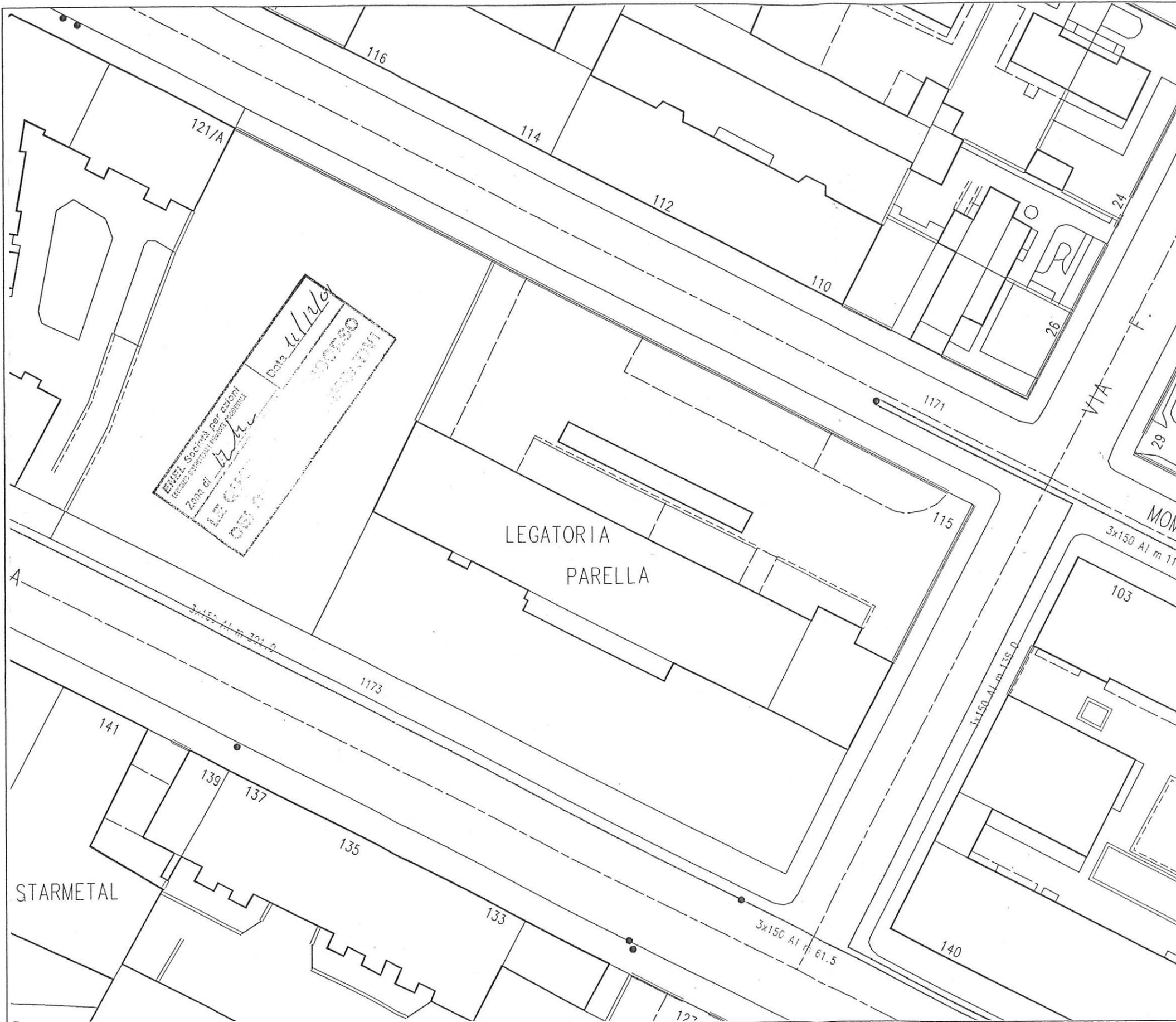
## TAVOLA N° 14

Planimetria con individuazione delle  
urbanizzazioni primarie esistenti -  
ENEL  
scala 1:500

## LEGENDA



Rete di distribuzione esistente



base cartografica: carta tecnica del Comune di Torino

# CITTA' DI TORINO

Piano Esecutivo Convenzionato  
( EX. ART. 43 I. 56/77 )

Area da Trasformare per Servizi  
Ambito 12.r - Valentino

Proprietà

Progetto

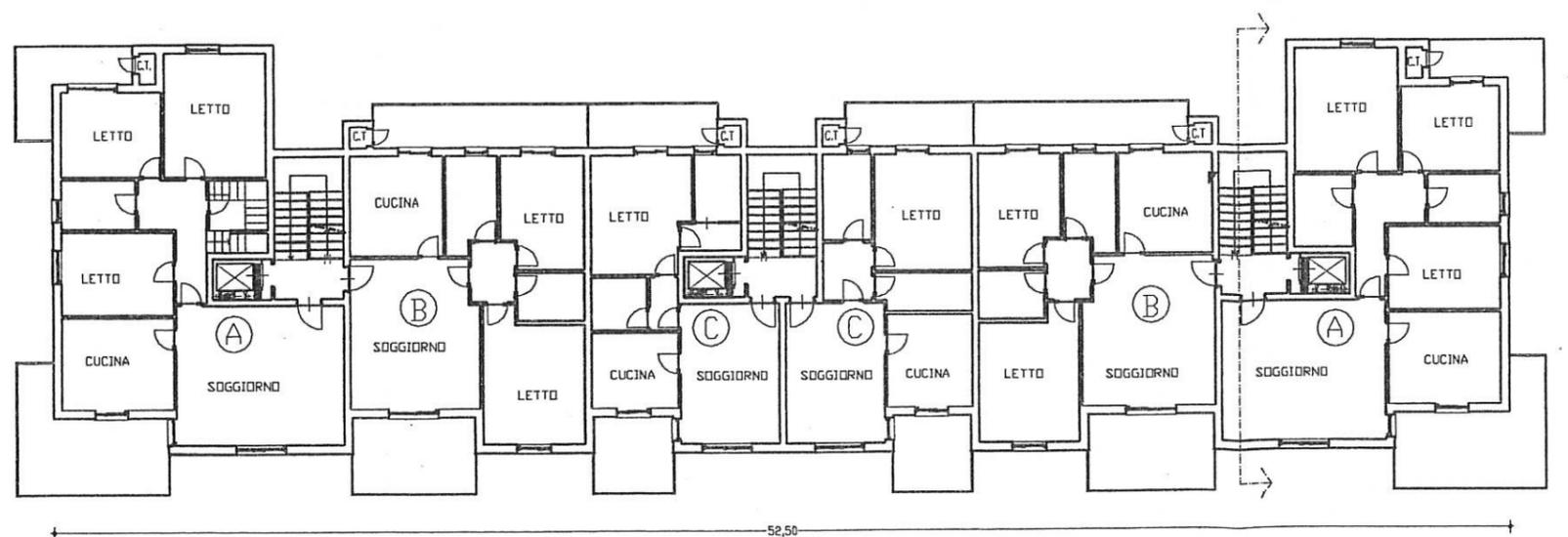
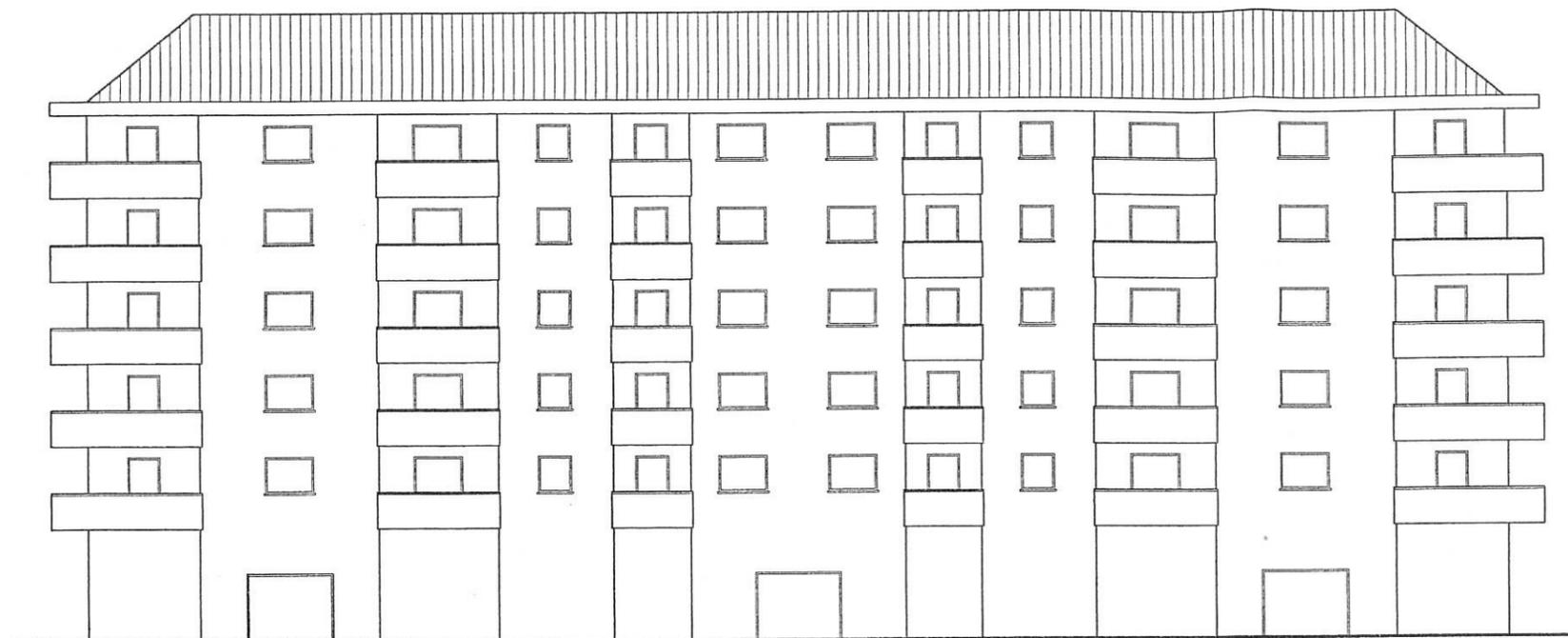
Società MO.CLA.  
di De Francesco  
Giuseppe & c.

Studio Amirante  
Architetti Associati

Base Engineering  
s.r.l.

## TAVOLA N° 15

Progetto planivolumetrico edificio residenziale  
Pianta piano tipo  
Prospetto principale  
scala 1:250



# CITTA' DI TORINO

Piano Esecutivo Convenzionato  
(EX. ART. 43 I. 56/77)

Area da Trasformare per Servizi  
Ambito 12.r - Valentino

Proprietà

Progetto

Società MO.CLA.  
di De Francesco  
Giuseppe & c.

Studio Amirante  
Architetti Associati

Base Engineering  
s.r.l.

## TAVOLA N° 16

Progetto planivolumetrico edificio residenziale  
Sezione trasversale scala 1:250  
Veduta assonometrica

