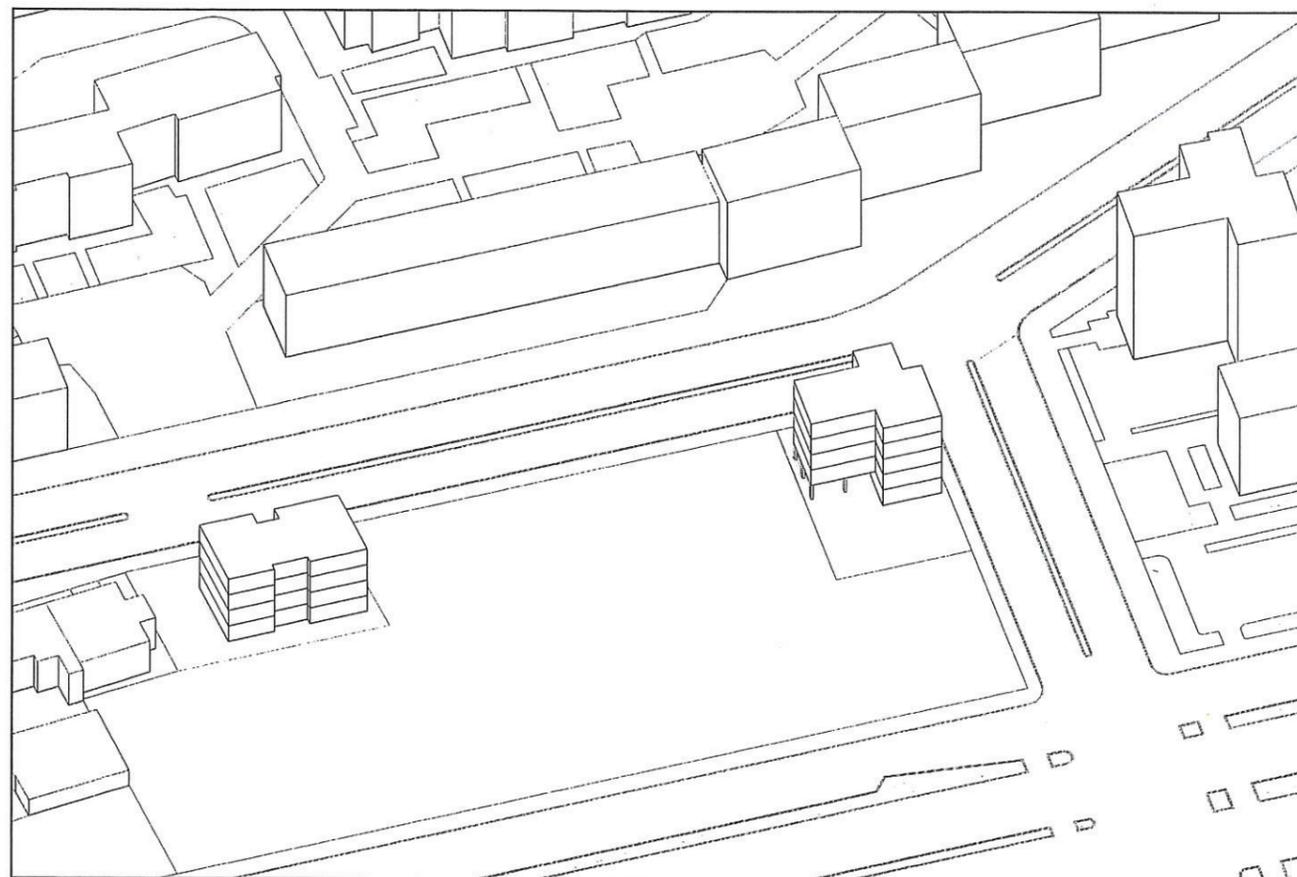




STUDIO UNITARIO D'AMBITO DELL'AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI

"Ambito 4h Pervinche"

ai sensi dell'art. 7, lettera B delle NUA di P.R.G.



PROGETTO:

ATC PROJET.TO



PROPRIETA' PROPONENTE:

**ATC - Agenzia Territoriale per la
Casa della Provincia di Torino
Corso Dante, n.14 - 10134 Torino
Tel. 011 31.301 - Fax 011 313.04.25
E-mail: webmaster@atc.torino.it
www.atc.torino.it**

Novembre 2009

SUBAMBITO 1

Particelle	Foglio	Proprietà
21	1064	ATC TORINO Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Torino
19	1064	COMUNE DI TORINO

SUBAMBITO 2

Particelle	Foglio	Proprietà
39	1063	CICORELLO Catterina FERRERO Domenica GIACHINO Barbara MOISO Anna MOISO Delia MOISO Giovanni MOISO Marcella
20	1063	GRASSO Angelo Raffaele ZYGMUNT Monika

*Proprietari che partecipano
alla trasformazione*

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Relazione illustrativa Tav. 01

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta Tav. 02

Viste aeree Tav. 03

Viste a terra Tav. 04

ELABORATI GRAFICI

Estratto di P.R.G. e schede N.U.E.A. Tav. 05

Individuazione perimetro ambito Tav. 06

Identificazione proprietà catastali Tav. 07

Visure catastali Tav. 08

Individuazione fasce di rispetto Tav. 09

**Urbanizzazione primaria esistente:
rete fognaria - rete acquedotto municipale** Tav. 10

**Urbanizzazione primaria esistente:
rete teleriscaldamento (AEM) -
rete distribuzione gas (AEM)** Tav. 11

Urbanizzazione primaria esistente:

**rete elettrica (IRIDE) - rete illuminazione
stradale (IRIDE)** Tav. 12

Individuazione subambiti Tav. 13

Parametri urbanistici Tav. 14

**Destinazioni urbanistiche e
localizzazione nuovi edifici** Tav. 15

**Progetto planivolumetrico: tipologia
edilizia di massima (piano terra)** Tav. 16

**Progetto planivolumetrico: tipologia
edilizia di massima (piano tipo)** Tav. 17

Progetto planivolumetrico: profili Tav. 18

Verifica altezza dei fronti delle costruzioni Tav. 19

**Progetto planivolumetrico: planimetria
di inserimento ambientale** Tav. 20

**Progetto planivolumetrico: schema
assonometrico di inserimento ambientale** Tav. 21

Relazione illustrativa

LO STATO ATTUALE DELL'AREA D'INTERVENTO E L'INTORNO AMBIENTALE

L'area oggetto di intervento è individuata dal P.R.G. come area da trasformare per servizi "Ambito 4.h - Pervinche", da attuarsi con trasformazione unitaria secondo le regole indicate nelle relative N.U.E.A. di P.R.G. (riportate nella Tav. 5).

Quest'area, collocata nella zona nord del Comune di Torino, è costituita da una porzione di terreno di forma quasi rettangolare, delimitata a nord da C.so Ferrara, a sud da Via delle Pervinche, ad ovest da Via delle Peonie e confinante ad est con alcuni terreni di proprietà privata su cui sorgono alcuni edifici residenziali.

Il particolare contesto ambientale in cui quest'area si inserisce è caratterizzato dalla convivenza di due realtà urbane ben distinte, separate dall'asse viario di C.so Ferrara. A nord di questa ampia arteria si estende una vasta zona destinata a parco pubblico urbano, all'interno della quale sorgono impianti sportivi e grosse strutture ricettive per lo spettacolo come il Palatorino e lo stadio Delle Alpi, mentre a sud è individuabile una zona urbana consolidata, a carattere quasi esclusivamente residenziale, organizzata prevalentemente in grossi isolati dotati di viabilità privata interna, all'interno dei quali sono ospitati grossi complessi abitativi contornati da giardini ed aree a parcheggio pertinenziali.

L'area in oggetto si colloca ai margini nord di quest'ultima zona, in prossimità di C.so Ferrara, e si relaziona pertanto con entrambe le situazioni, pur risentendo maggiormente dell'influenza degli isolati residenziali adiacenti. Attualmente l'area si presenta come una serie di terreni in parte incolti e in stato di semiabbandono, in parte sfruttati come orti urbani, trasmettendo nel complesso l'inevitabile sensazione di costituire una sorta di "vuoto urbano", in totale contrasto con i lotti adiacenti, caratterizzati al contrario dalla presenza di edifici residenziali di differenti altezze, che variano dai 5/8 piani di quelli che sorgono sul lotto ad ovest, lungo Via Delle Peonie, ai 4/5 di quelli sul lotto a sud, lungo Via Delle Pervinche, sino a quelli di 2/1 piano dei terreni confinanti, ad est.

Come si evince dagli Allegati Tecnici della Variante n. 100 al PRG, l'area non risulta interessata da alcuna fascia di rispetto stradale, ferroviaria, tranviario ma risulta in parte soggetta a vincolo per pozzi acquedotto ai sensi del D.P.R. n. 236/88. Si precisa tuttavia che le aree di concentrazione edificatoria previste nel presente Studio Unitario d'Ambito non si estendono oltre questa fascia di rispetto.

In corrispondenza del marciapiede di corso Ferrara, corre tangente, e quindi esterno all'Ambito, il ramo interrato meridionale (o destro) della Bealera Putea, gestita dal medesimo Consorzio, che prosegue oltre corso Molise in direzione della bealera di Lucento, la cui fascia di rispetto si estende parzialmente sulla parte nord dell'Ambito, senza in ogni caso interferire con l'area di concentrazione edilizia individuata. Inoltre, in corrispondenza della particella 21 (di proprietà di Atc) sussiste interrata una derivazione secondaria e cieca del medesimo ramo, avente origine nel punto di manovra all'angolo tra corso Marche e via dei Ciclamini e terminazione in via delle Pervinche, circa all'altezza del civico 32. Tale derivazione attraversa diagonalmente l'area fondiaria e la porzione meridionale dell'area in cessione alla Città di Torino e non è soggetta all'applicazione di alcuna fascia di rispetto in quanto non svolge il ruolo di collettore drenante ed è regimata mediante il punto di manovra, presentando pertanto una portata costante, peraltro limitata al periodo indicativamente compreso tra il 21 di marzo e il 21 di ottobre (si rimanda alla relazione specifica allegata al presente SUA per maggiori dettagli). Questo ramo verrà deviato in corrispondenza del marciapiede in Via delle Peonie e fatto correre al di sotto di esso per raggiungere le due sole utenze collocate in Via Delle Pervinche.

Attualmente l'Ambito è già dotato al perimetro di tutte le urbanizzazioni primarie. Si riscontra inoltre che la particella 19, di proprietà del Comune di Torino, risulta attraversata longitudinalmente da un tratto della rete elettrica principale. Al di sotto della particella 21, sussiste infine una condotta della rete fognaria bianca che attraversa l'area in diagonale e confluisce nella derivazione irrigua circa in prossimità dello spigolo sudorientale dell'area.

IL PROGETTO

Il progetto di Studio unitario d'Ambito prevede la creazione, all'interno del perimetro dell'Ambito indicato dal P.R.G., di due differenti Subambiti (individuati in considerazione di una verosimilmente diversa tempistica di trasformazione degli stessi, in relazione alla proprietà delle varie particelle da parte di differenti soggetti) rispettivamente così suddivisi:

- Subambito 1: comprende la particella 21, foglio 1064 (di proprietà di ATC Torino) con una superficie di mq. 2.619,00 e la particella 19, foglio 1064 (di proprietà del Comune di Torino) con una superficie di mq 284,00; inoltre comprende una porzione di terreno di proprietà dell'Ente Urbano utilizzato per la viabilità pubblica di mq 312,39.

- Subambito 2: comprende la particella 39 parte, foglio 1063 (di proprietà di Privati) con una superficie di mq 1.748,50 e la particella 20 parte, foglio 1063 (di proprietà di Privato) con una superficie di mq 1.424,24.

Nel Subambito 1, sulla particella 21, la cui Superficie Territoriale è di mq 2.619,00 verrà ceduta un'area di mq 2.095,20, pari all'80% della Superficie Territoriale stessa. A fronte di tale cessione, è stata individuata una Superficie Fondiaria di mq. 523,80, collocata in prossimità dell'angolo tra Via Delle Peonie e Via Delle Pervinche, su cui verrà realizzata, in virtù di un indice territoriale di 0,7/3 mq/mq, una SLP pari a mq. 611,10. Tale SLP verrà impiegata nella realizzazione di un edificio di 5 piani fuori terra allineato secondo la direzione delle due vie menzionate ma non attestato lungo il filo dei marciapiedi, bensì arretrato rispetto ad essi.

Nel Subambito 2, la cui Superficie Territoriale complessiva è pari a mq 3.172,74 (ottenuta dalla somma della superficie della particella 39 parte, pari a mq 1.748,50 e della superficie della particella 20 parte, pari a mq 1.424,24) verrà ceduta un'area di mq 2.538,19, pari all'80% della Superficie Territoriale complessiva stessa. A fronte di tale cessione, è stata individuata una Superficie Fondiaria di mq. 634,55, collocata lungo Via Delle Pervinche, su cui verrà realizzata in virtù di un indice territoriale di 0,7/3 mq/mq, una SLP pari a mq 756,98 (comprensivi di 1/3 della SLP esistente stimata, pari a mq. 16,67). Tale SLP verrà impiegata nella realizzazione di un edificio di quattro piani fuori terra orientato secondo l'asse di Via Delle Pervinche. Per quanto concerne quest'ultimo Subambito, si sottolinea che esiste la possibilità di una dismissione a parco di aree esterne da parte dei proprietari delle particelle interessate, che consentirebbe un incremento dell'indice territoriale fino ad un massimo di 0,5 mq/mq, in virtù del quale si otterrebbe una SLP di mq. 1.586,37.

La superficie in dismissione totale dei due Subambiti risulta di mq. 4.633,39. L'attuazione di entrambi i Subambiti avverrà tramite Piani Esecutivi Convenzionati, in quanto il Soggetto Proponente possiede un'area pari a circa il 41% (e pertanto inferiore al 75%) della superficie complessiva dell'Ambito. Inoltre il presente Studio Unitario d'Ambito prevede aree di concentrazione edificatoria e numero massimo di piani che differiscono da quanto indicato dal PRG in caso di Concessione Convenzionata. Si ritiene infatti gli edifici in progetto, proprio in virtù della locazione individuata e dell'altezza dei piani assegnata, possano assolvere la funzione, dal punto di vista percettivo, di elementi di congiunzione tra gli edifici nei lotti ad ovest, di altezza elevata, e quelli nel lotto adiacente, ad est, di altezza ridotta, e che possano contribuire a ricucire il tessuto urbano, che nell'area in oggetto presenta al momento un vuoto, percepibile sia da chi percorre C.so Ferrara, sia dalle vie limitrofe.

Documentazione fotografica



LEGENDA

 Perimetro Ambito 4h Pervinche



Vista aerea da nord



Vista aerea da sud



Vista aerea da ovest



Vista aerea da est



Planimetria di riferimento



Vista 1



Vista 2



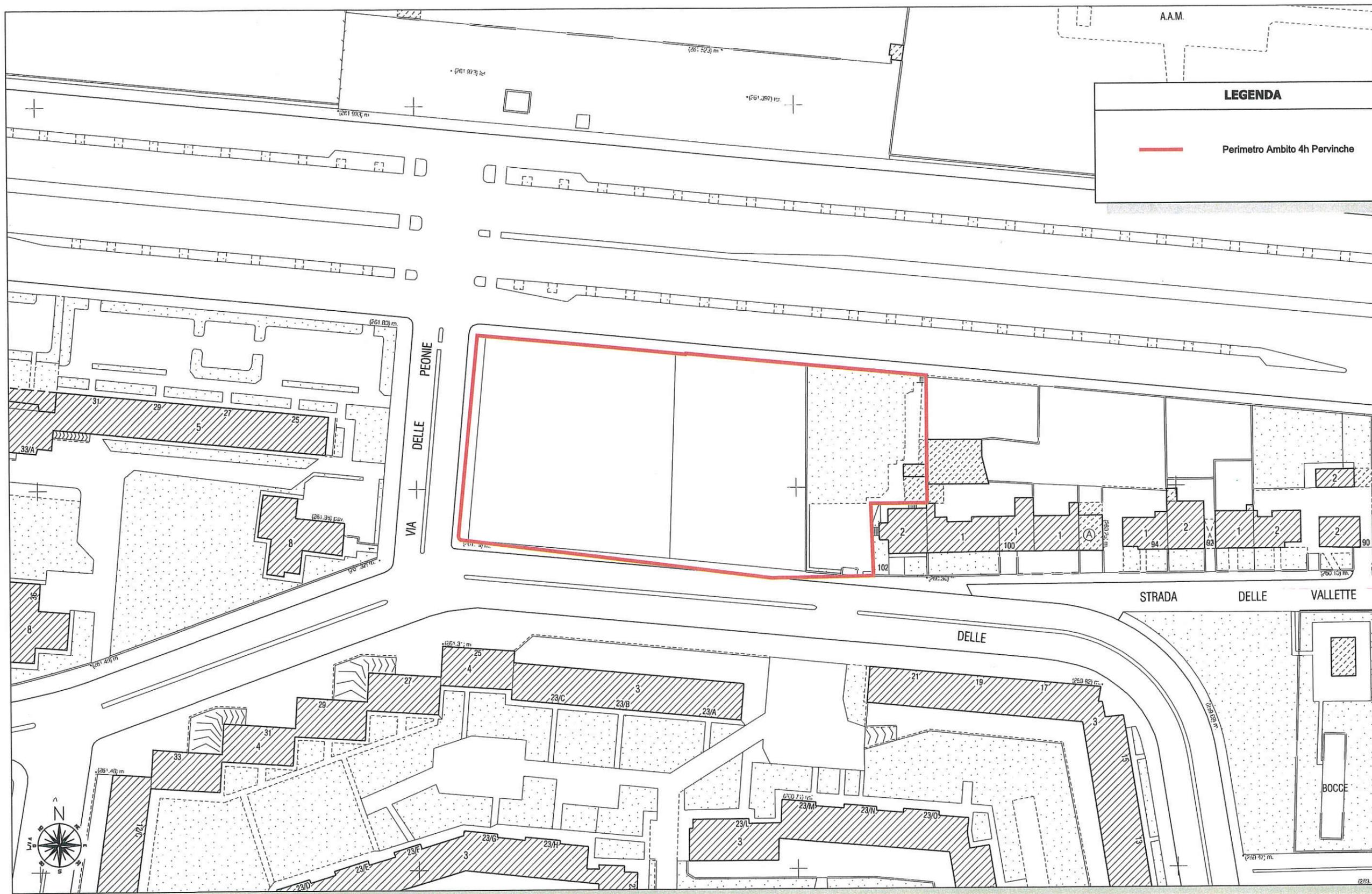
Vista 3



Vista 4



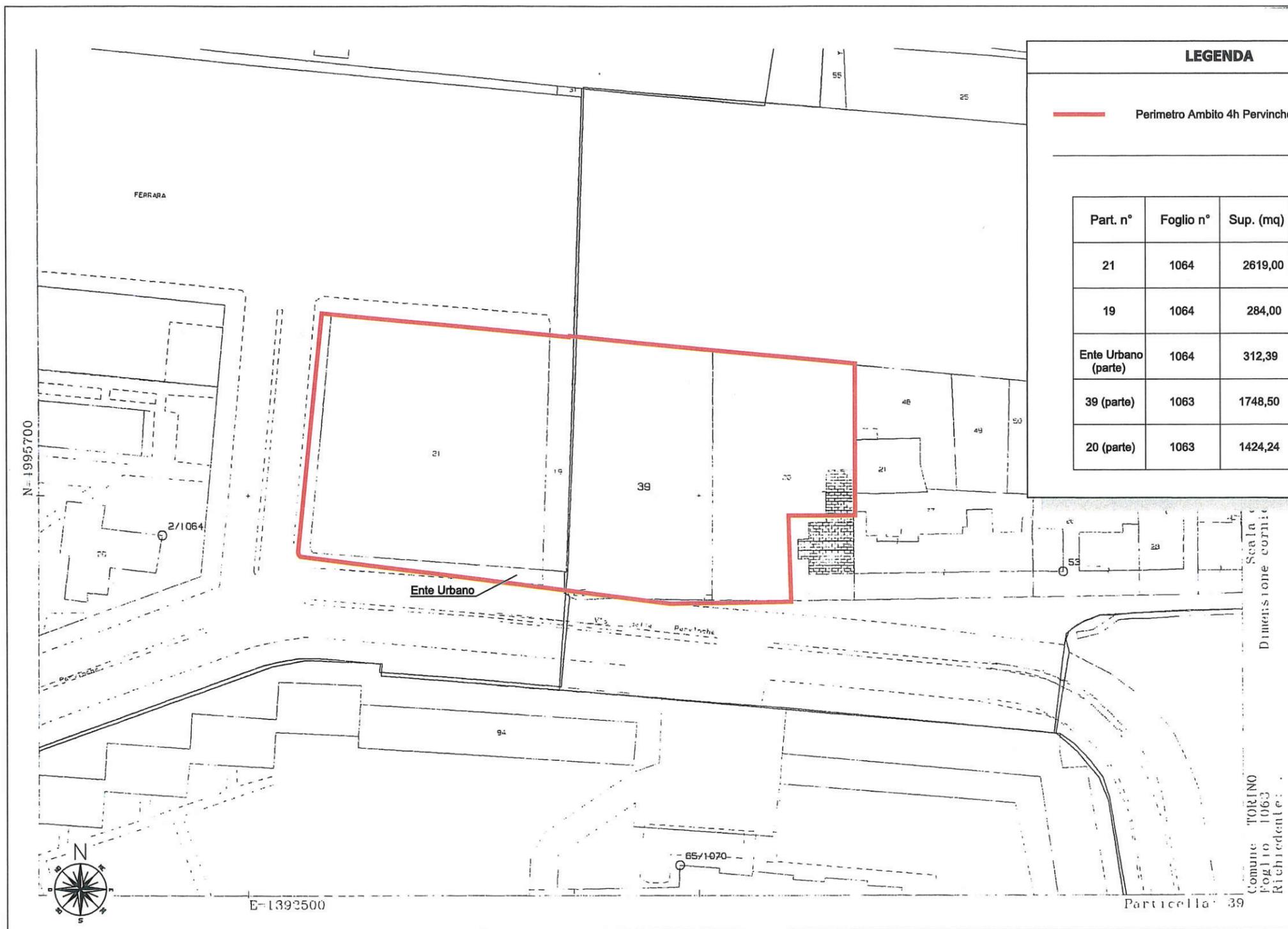
Vista 5



LEGENDA

— Perimetro Ambito 4h Pervinche

CLAVORIT-08-FERVINICHE-ATDCONBENEFIC-SUA-Com-DEFSU-UMB-7-4-Primitivo-Catastale-Fascio di Impiego-Avg



LEGENDA

— Perimetro Ambito 4h Pervinche

Part. n°	Foglio n°	Sup. (mq)	Proprietà
21	1064	2619,00	ATC Torino
19	1064	284,00	Comune di Torino
Ente Urbano (parte)	1064	312,39	Ente Urbano
39 (parte)	1063	1748,50	Privato
20 (parte)	1063	1424,24	Privato

C:\LAVORI\06-PERVINCHE\ATCCONSEGNE\FEC-SUA-Com-DETSUAVS-7-9-9-Perimetro Catastrale Fase di Ispetto.dwg

Data: 22/04/2008 - Ora: 12.16.04

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2008

Visura n.: TO0274036 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di TORINO (Codice: L219) Provincia di TORINO
Catasto Terreni	Foglio: 1064 Particella: 21

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	1064	21	-		SEMINATIVO 3	ha are ca 26 19		Dominicale Euro 20,97 L. 40.595	Agrario Euro 16,23 L. 31.428	Impianto meccanografico del 26/08/1988
Notifica					Partita					26126
Annotazioni					SOST F 58 N 15					

INTESTATO			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GESTIONE CASE PER LAVORATORI con sede in ROMA	80091770588	(1) Proprietà per 1000/1000

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di TORINO Richiedente: .

Data: 22/04/2008 - Ora: 12.16.39

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2008

Visura n.: TO0274046 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di TORINO (Codice: L219) Provincia di TORINO
Catasto Terreni	Foglio: 1063 Particella: 39

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	1063	39	-		SEMINATIVO 3	ha are ca 17 60		Dominicale Euro 14,09 L. 27.280	Agrario Euro 10,91 L. 21.120	Impianto meccanografico del 26/08/1988
Notifica					Partita					
Annotazioni					SOST F 57 N 105					

INTESTATI			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CICORELLO Caterina nata a VOLPIANO il 10/08/1922	CCRCR22M50M122U	Comproprietario
2	FERRERO Domenica nata a VOLPIANO il 21/10/1998	FRRDNC98R61M122V	Usufruttario parziale
3	GIACHINO Barbara		Comproprietario
4	MOISO Anna		Comproprietario
5	MOISO Della		Comproprietario
6	MOISO Giovanni		Comproprietario
7	MOISO Marcella		Comproprietario
DATI DERIVANTI DA			
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 29/10/2002 n. 12456.1/2002 in atti del 29/10/2002 (protocollo n. 748914) RETTIFICA D'UFFICIO			

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di TORINO Richiedente: .

Data: 22/04/2008 - Ora: 12.16.19

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2008

Visura n.: TO0274041 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di TORINO (Codice: L219) Provincia di TORINO
Catasto Terreni	Foglio: 1064 Particella: 19

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	1064	19	-		SEMINATIVO 3	ha are ca 02 84		Dominicale Euro 2,27 L. 4.402	Agrario Euro 1,76 L. 3.408	Impianto meccanografico del 26/08/1988
Notifica					Partita					1204
Annotazioni					SOST F 58 N 9					

INTESTATO			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TORINO con sede in TORINO	00514490010	(1) Proprietà per 1000/1000

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di TORINO Richiedente: .

Data: 22/04/2008 - Ora: 12.16.59

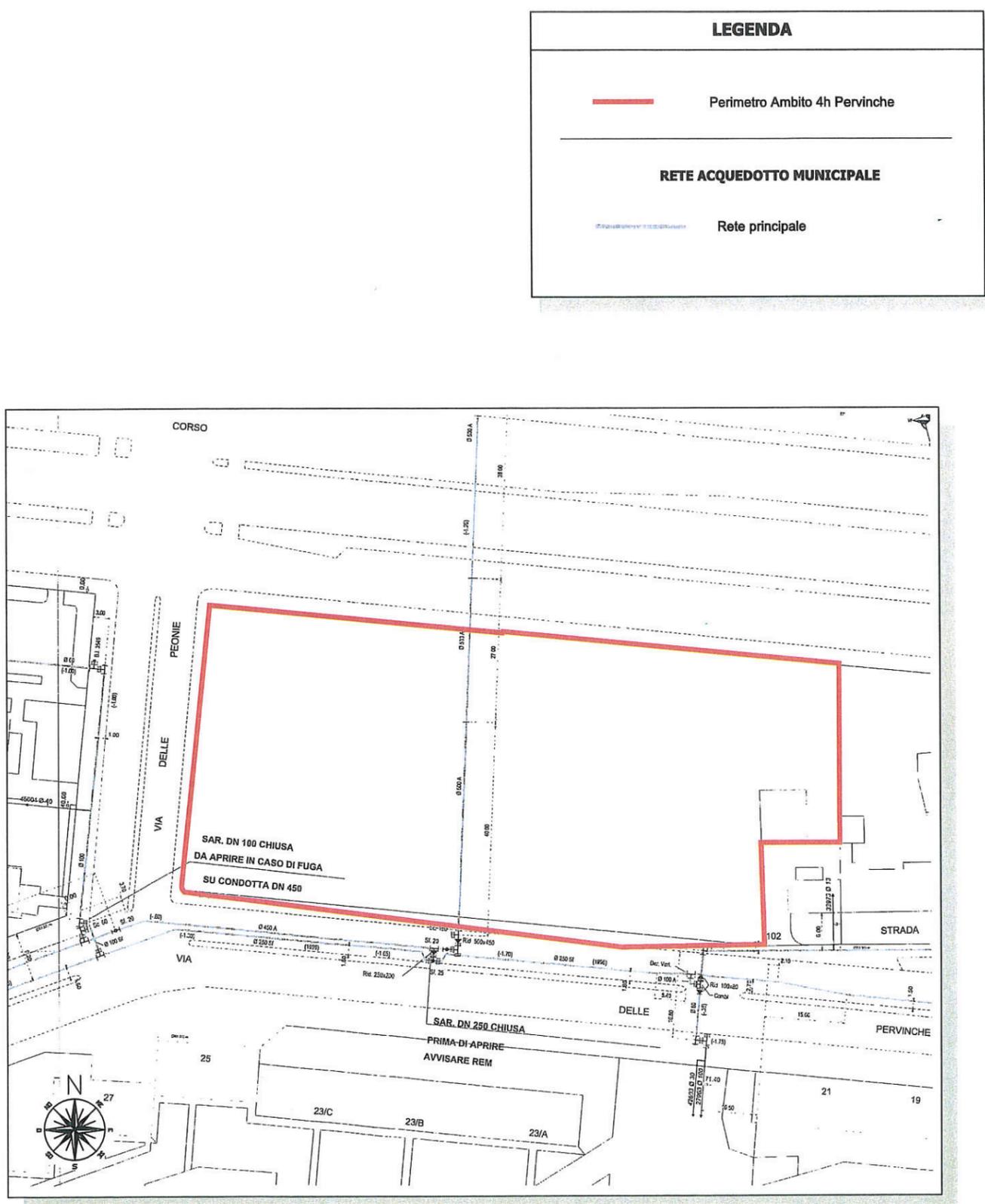
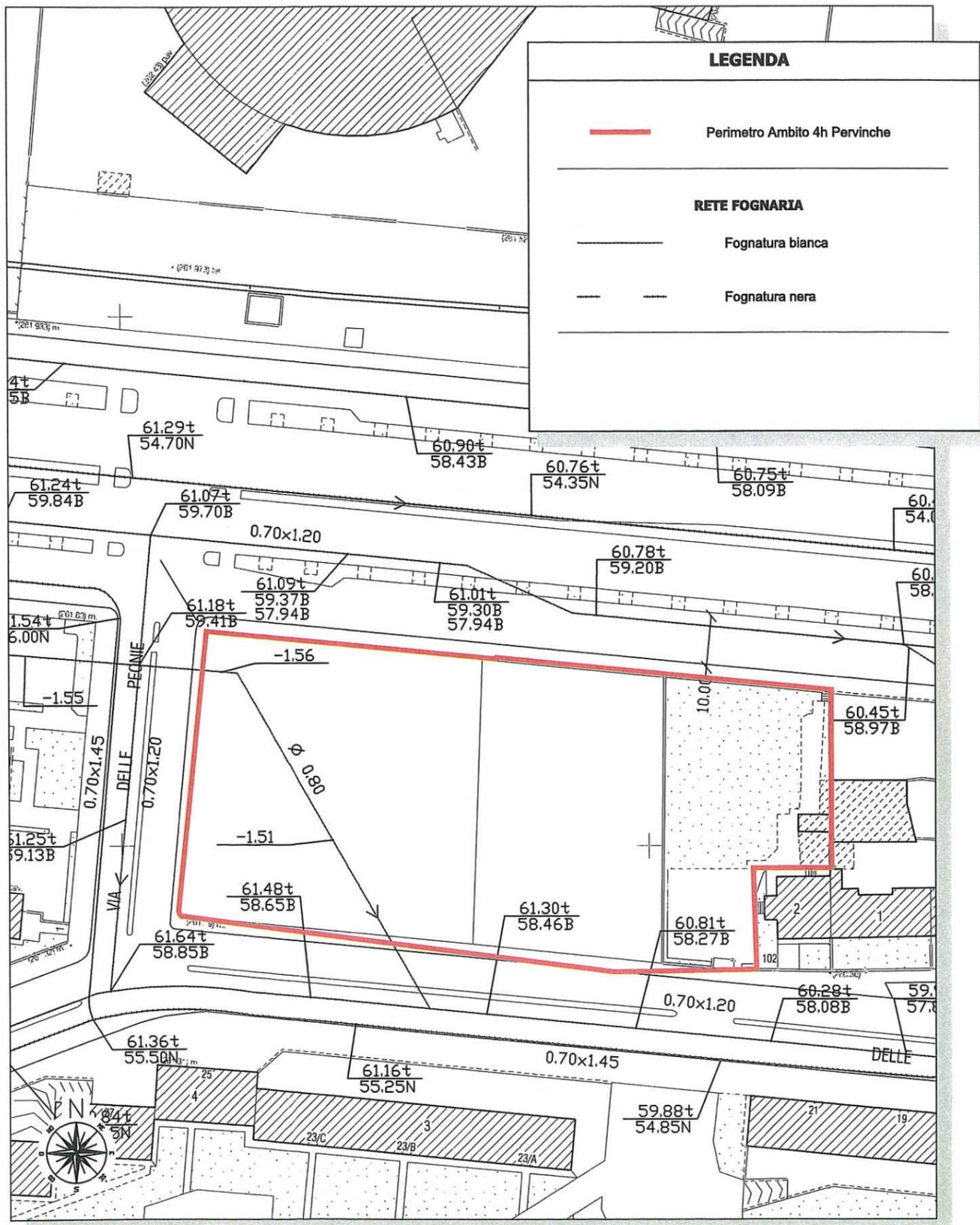
Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2008

Visura n.: TO0274051 Pag: 1 Fine

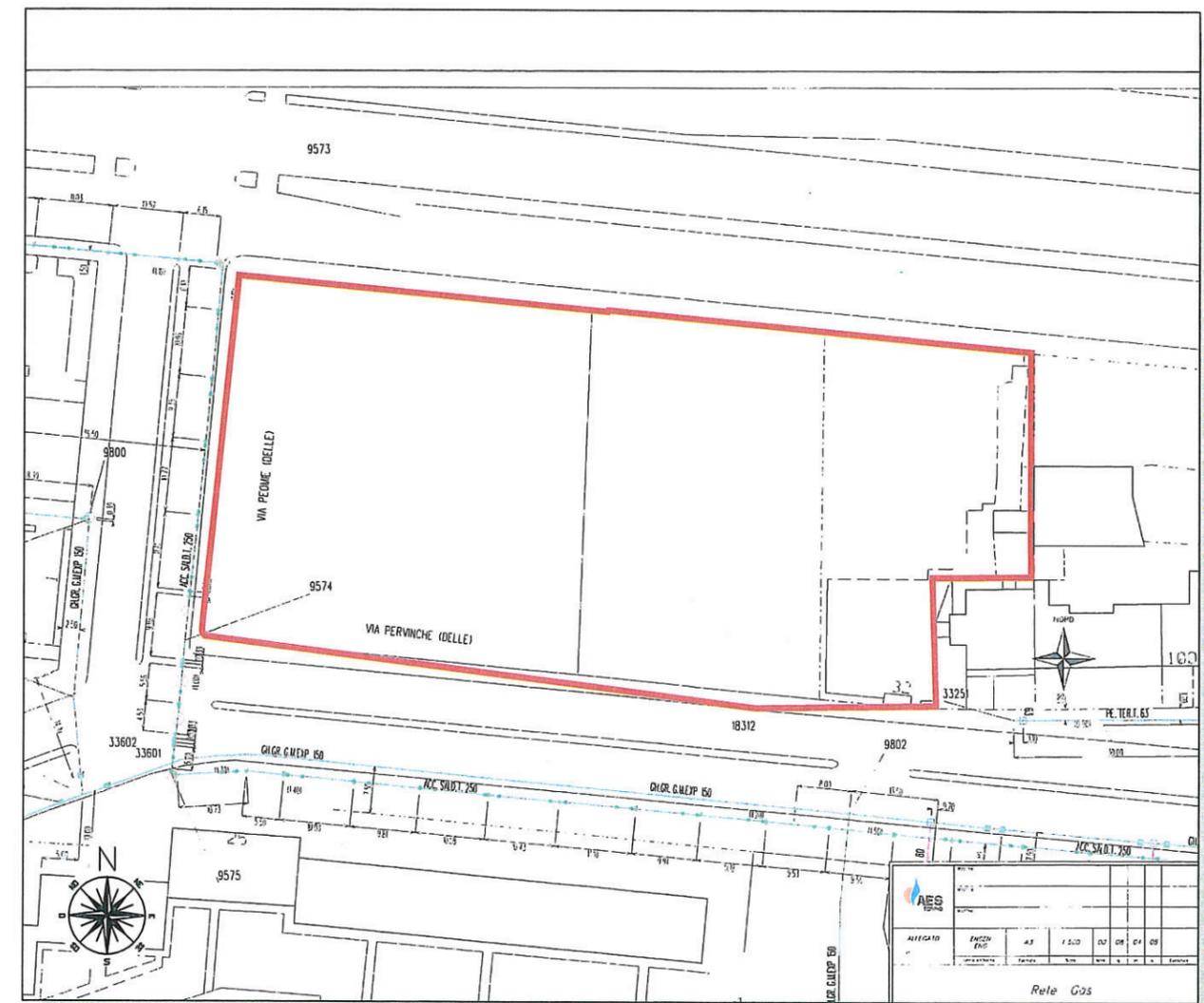
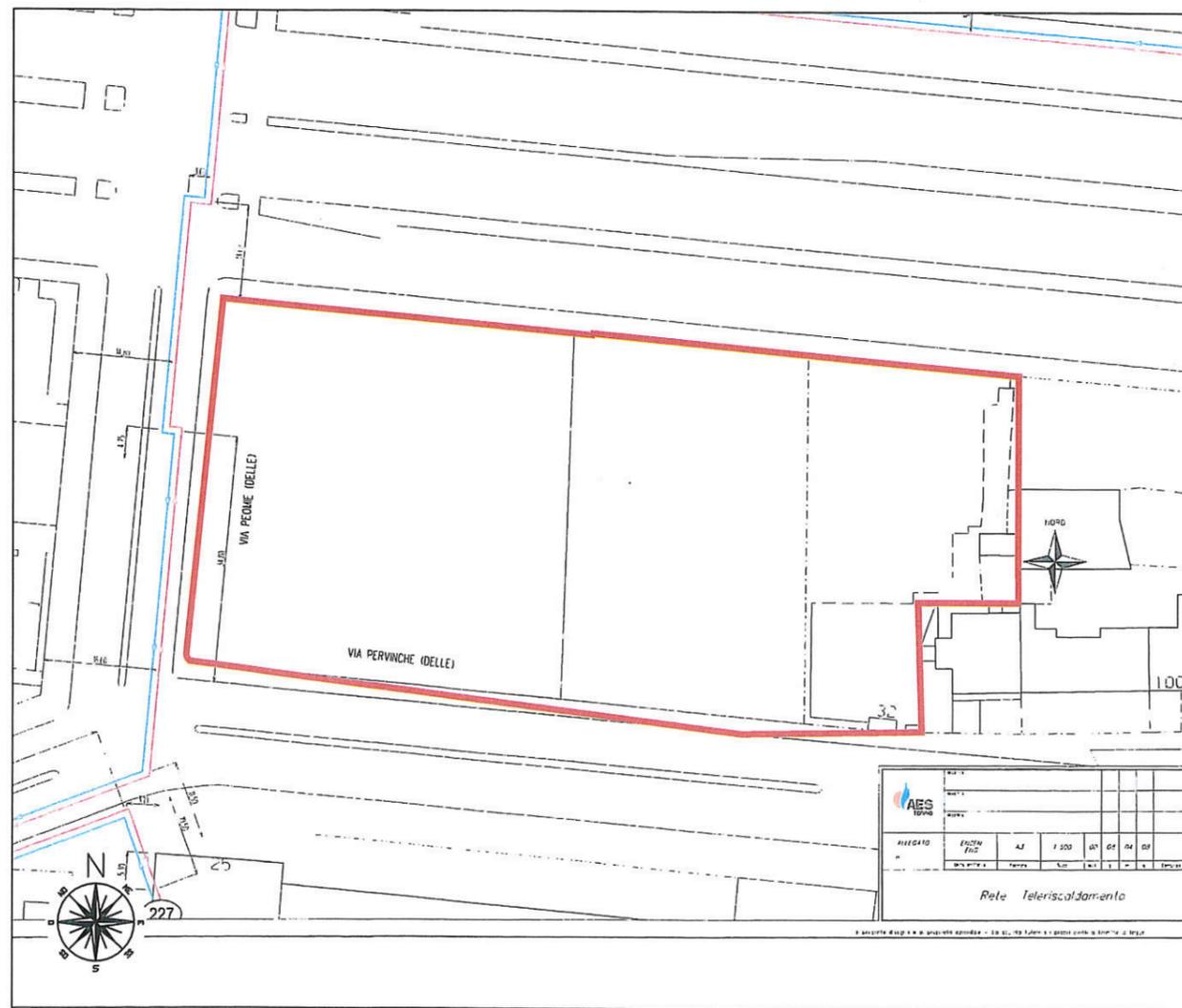
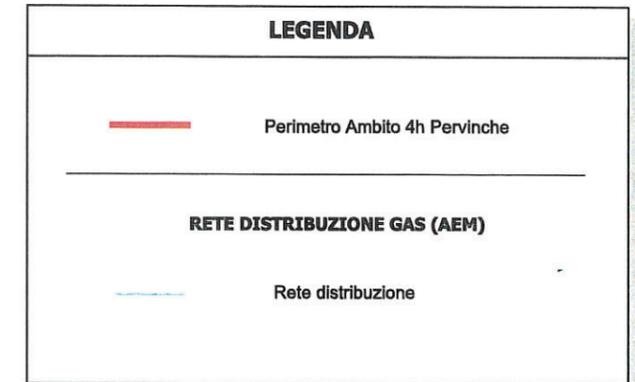
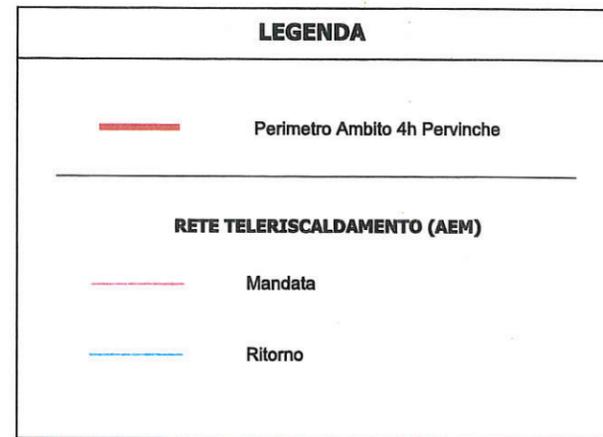
Dati della richiesta	Comune di TORINO (Codice: L219) Provincia di TORINO
Catasto Terreni	Foglio: 1063 Particella: 20

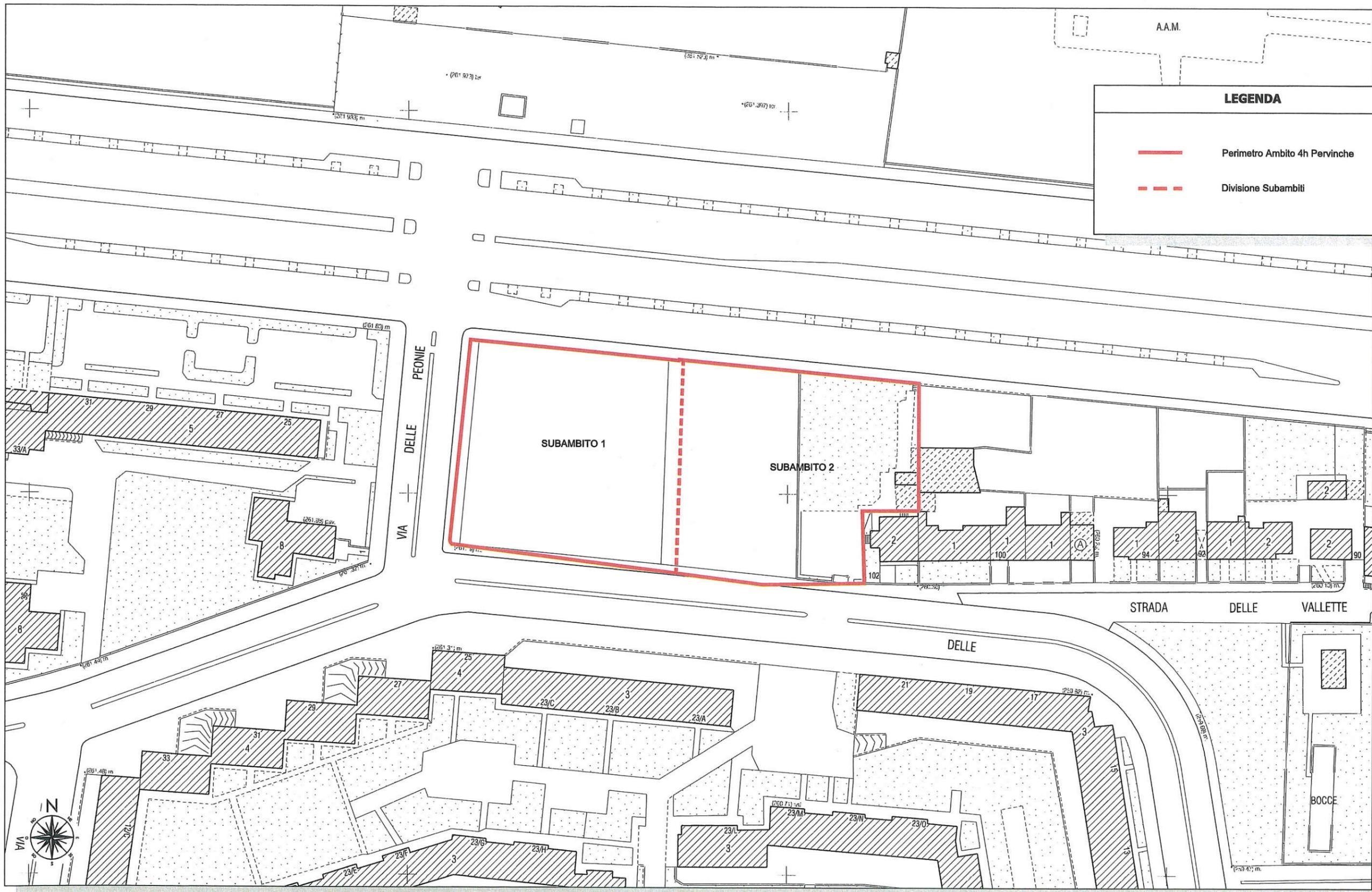
Area di enti urbani e promiscui										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	1063	20	-		ENTE URBANO	ha are ca 17 10		Dominicale	Agrario	Tipo mappale del 06/03/2006 n. 615029 .1/2004 in atti dal 06/03/2006 (protocollo n. TO0615029)
Notifica					Partita					1
Annotazioni					COMPRENDE IL FG. 1063 N. 40					

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di TORINO Richiedente: .



CLAVORIIT-48-PERVINCHE-ATTOCONSEGNEPEC-SUA-Com-DEPSUA10-11-12-UtilizzatoriEsistente.dwg





LEGENDA	
	Perimetro Ambito 4h Pervinche
	Divisione Subambiti

SUBAMBITO 1

Particella 21 - Proprietà ATC

Dati	INDICE TERRITORIALE (mq/mq)	=	0,7/3
	AREE IN DISMISSIONE (mq)	=	80% Sup. Territoriale (ST)
Conteggi	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	=	2.619,00
	SLP IN PROGETTO (mq)	=	2.619,00 x 0,7/3 = 611,10
	AREA IN DISMISSIONE (mq)	=	2.619,00 x 80% = 2.095,20
	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	=	2.619,00 - 2.095,20 = 523,80

SUBAMBITO 2

IPOTESI CON IT = 0,7/3

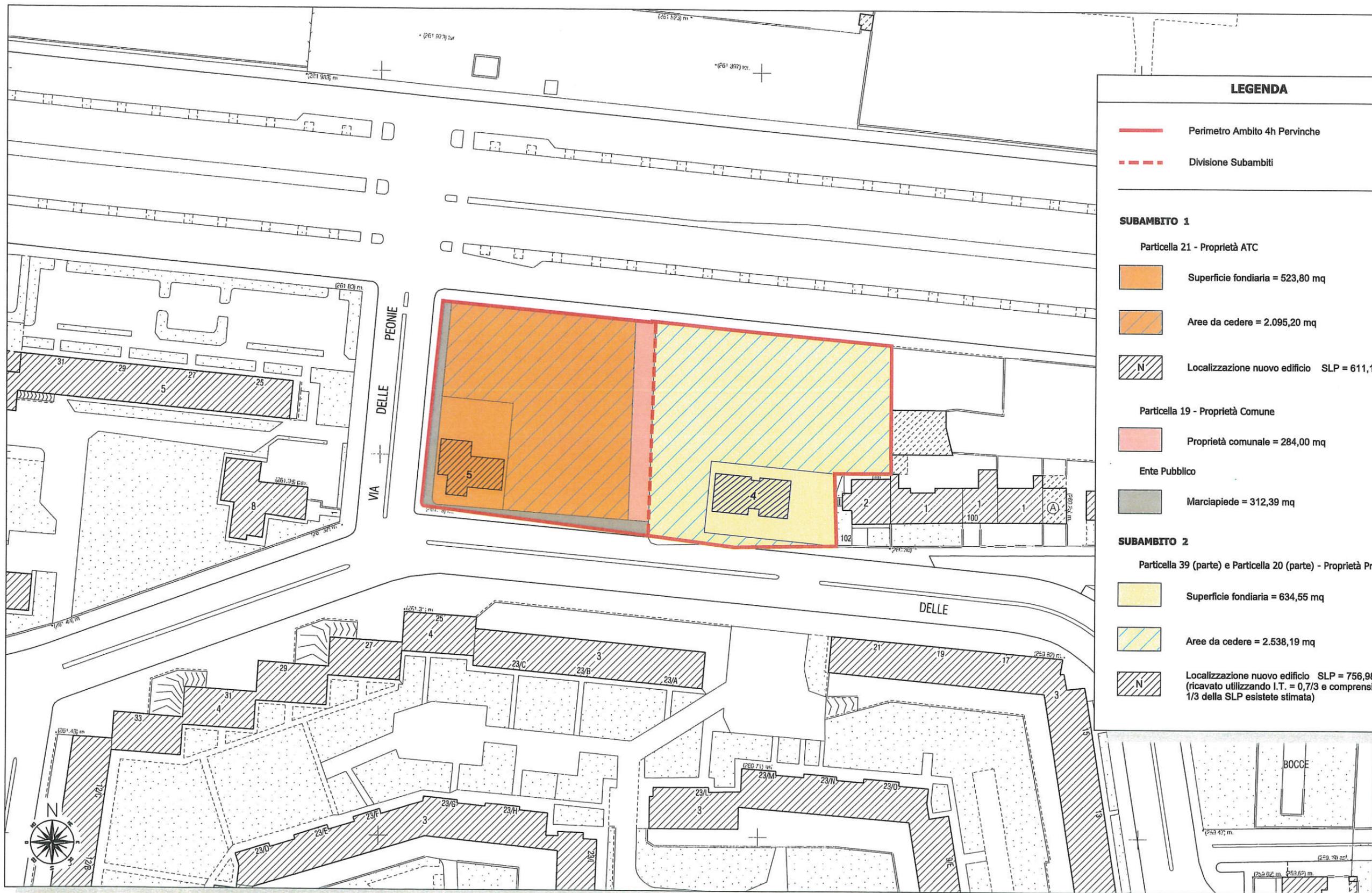
Particella 39 (parte) e Particella 20 (parte) - Proprietà PRIVATI

Dati	INDICE TERRITORIALE (mq/mq)	=	0,7/3
	AREE IN DISMISSIONE (mq)	=	80% Sup. Territoriale (ST)
Conteggi	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	=	3.172,74
	SLP IN PROGETTO (mq)	=	[ST x 0,7/3 + (1/3 della tettoia)]
		=	3.172,74 x 0,7/3 = 740,31
		=	740,31 + 1/3 50,00 = 756,98
	AREA IN DISMISSIONE (mq)	=	3.172,74 x 80% = 2.538,19
	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	=	3.172,74 - 2.538,19 = 634,55

IPOTESI CON IT = 0,5

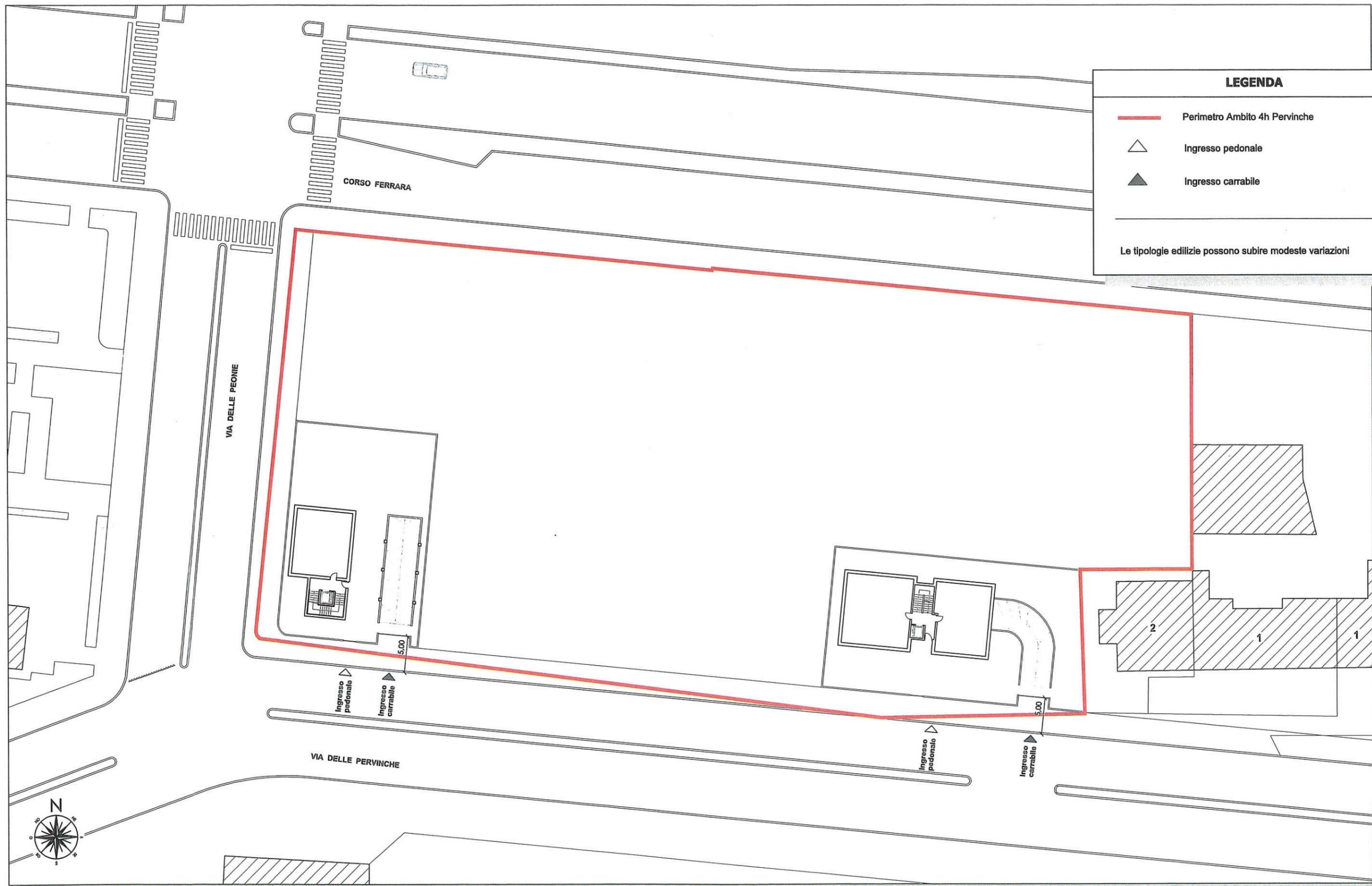
Particella 39 (parte) e Particella 20 (parte) - Proprietà PRIVATI

Dati	INDICE TERRITORIALE (mq/mq)	=	0,5
	AREE IN DISMISSIONE (mq)	=	80% Sup. Territoriale (ST)
Conteggi	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	=	3.172,74
	SLP IN PROGETTO (mq)	=	ST x 0,5
		=	3.172,74 x 0,5 = 1.586,37
	AREA IN DISMISSIONE (mq)	=	3.172,74 x 80% = 2.538,19
	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	=	3.172,74 - 2.538,19 = 634,55



LEGENDA

- Perimetro Ambito 4h Pervinche
 - Divisione Subambiti
-
- SUBAMBITO 1**
- Particella 21 - Proprietà ATC
 - Superficie fondiaria = 523,80 mq
 - Aree da cedere = 2.095,20 mq
 - Localizzazione nuovo edificio SLP = 611,10 mq
- Particella 19 - Proprietà Comune
- Proprietà comunale = 284,00 mq
- Ente Pubblico
- Marciapiede = 312,39 mq
- SUBAMBITO 2**
- Particella 39 (parte) e Particella 20 (parte) - Proprietà Privati
 - Superficie fondiaria = 634,55 mq
 - Aree da cedere = 2.538,19 mq
 - Localizzazione nuovo edificio SLP = 756,98 mq (ricavato utilizzando I.T. = 0,7/3 e comprensivo di 1/3 della SLP esistente stimata)

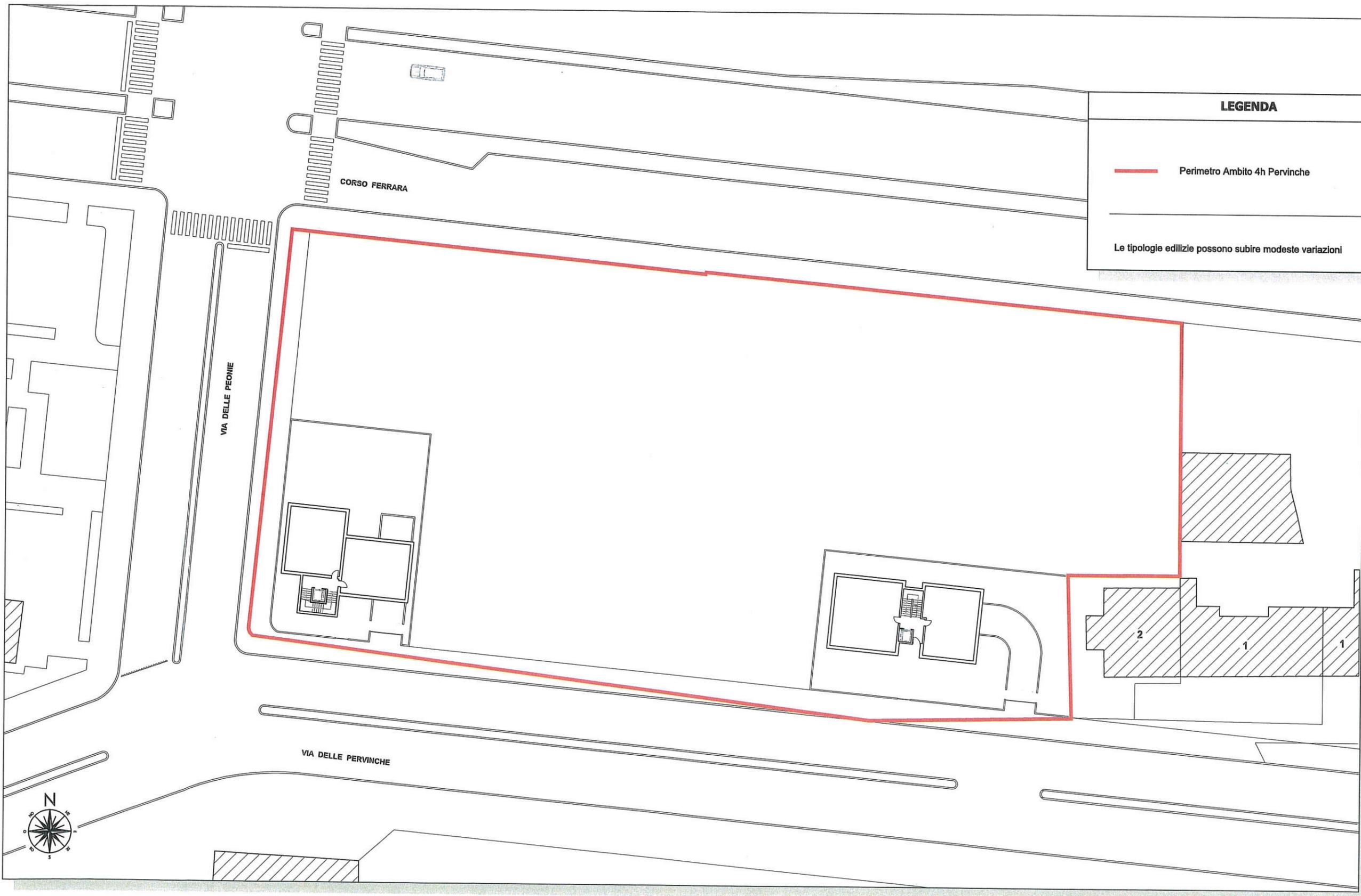


LEGENDA

- Perimetro Ambito 4h Pervinche
- △ Ingresso pedonale
- ▲ Ingresso carrabile

Le tipologie edilizie possono subire modeste variazioni

ORRIT-08-FERVINCHIE-ATD/CONSEGNEPEC-SUA-Com-DEF/SUA16-17-18-ProgettoPlanivolumetrico.dwg

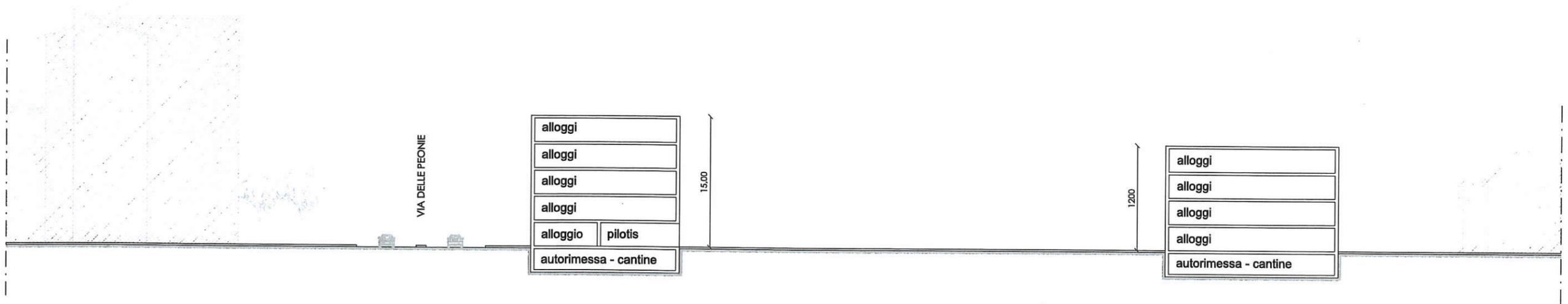
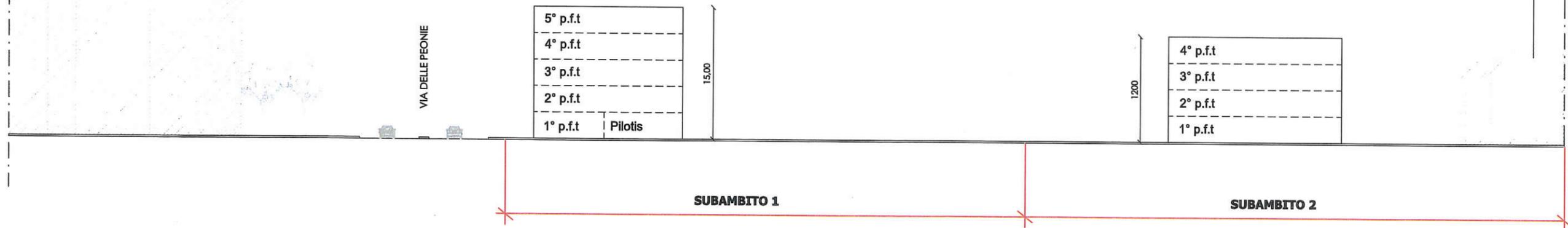


LEGENDA

— Perimetro Ambito 4h Pervinche

Le tipologie edilizie possono subire modeste variazioni

Edificio esistente non
compreso nell'area di intervento



Edificio A (subambito 1)

ALTEZZA FRONTE DELLA COSTRUZIONE $H_f = m\ 15,50$



VERIFICA ALTEZZA FRONTE DELLA COSTRUZIONE SU VIA PUBBLICA:

- Via delle Peonie: $L = 23,65\ m\ (L > 18m)$

$$H_f \leq 1,1 (14,50\ m + L/3)$$

$$15,00\ m \leq 1,1 (14,50 + 23,65 / 3)m$$

$$15,00\ m \leq m\ 24,62 \rightarrow \text{verificato}$$

- Via delle Pervinche: $L = 24,50\ m\ (L > 18m)$

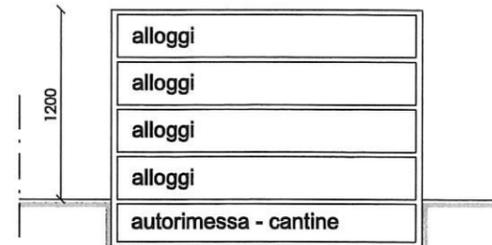
$$H_f \leq 1,1 (14,50\ m + L/3)$$

$$15,00\ m \leq 1,1 (14,50 + 24,50 / 3)m$$

$$15,00\ m \leq m\ 24,93 \rightarrow \text{verificato}$$

Edificio B (subambito 2)

ALTEZZA FRONTE DELLA COSTRUZIONE $H_f = m\ 15,00$



VERIFICA ALTEZZA FRONTE DELLA COSTRUZIONE SU VIA PUBBLICA:

- Via delle Pervinche: $L = 24,50\ m\ (L > 18m)$

$$H_f \leq 1,1 (14,50\ m + L/3)$$

$$12,00\ m \leq 1,1 (14,50 + 24,50 / 3)m$$

$$12,00\ m \leq m\ 24,93 \rightarrow \text{verificato}$$

VERIFICA ALTEZZA FRONTE DELLA COSTRUZIONE SU CORTILE:

$$L \geq 4/5 H_f$$

$$L = m\ 12,00$$

$$H_f = m\ 12,00$$

$$4/5 H_f = m\ 9,60$$

$$m\ 12,00 > m\ 9,60 \rightarrow \text{verificato}$$

