

DIVISIONE URBANISTICA  
ED EDILIZIA PRIVATA  
DIREZIONE URBANISTICA  
Prot. 1675 Data 24/03/2010  
Tit. 96 Cl. 001 Fasc. 9  
ARRIVO \_\_\_\_\_

SETTORE TRASFORMAZIONI  
CONVENZIONATE  
Prot. Edilizio n° 2008-14-19194  
Data 24/3/2010



AGENZIA TERRITORIALE PER LA CASA  
DELLA PROVINCIA DI TORINO  
Corso Dante, 14 - 10134 Torino  
P. I.V.A.: 00499000016

Tav:

Revisione:

Codice Identificativo Intervento: EPM 2008\_031

File:

PROGRAMMA CASA 10.000 ALLOGGI ENTRO IL 2012 :  
Regione Piemonte, D.C.R. n° 93-43238/2006 – PC1SOV76  
Risorse ATC

COMUNE DI TORINO  
Via Pervinche / Via Peonie

INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SOVVENZIONATA  
NUOVA COSTRUZIONE DI 10 ALLOGGI  
ZONA DI P.R.G ATS Ambito 4h Pervinche  
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO SUBAMBITO 1

Studio Fattibilita'  Preliminare  Definitivo  Esecutivo

Scala Disegno:

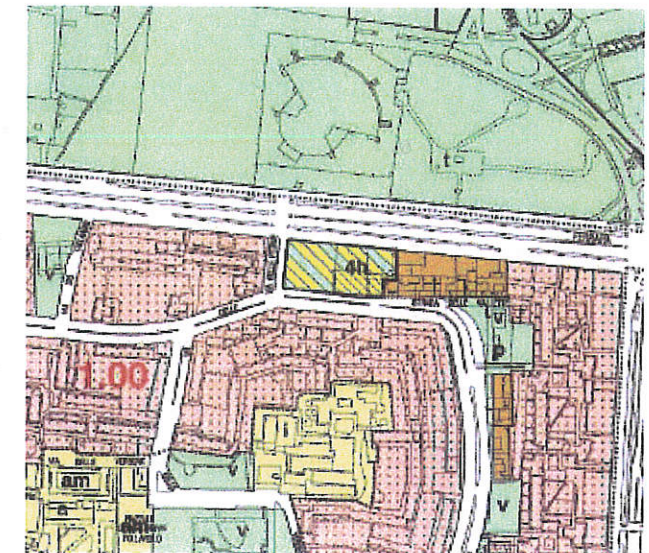
RESPONSABILITA' DEL PROCEDIMENTO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Arch. Luigina CARERE  
Codice Fiscale CRRLGN53M62L219W  
Ordine Provincia di Torino n. 1579  
COLLABORATORE DEL R.P.: Geom. Rosario LO MAURO



ATC Proget.to s.r.l.  
Società di Ingegneria  
C.so Dante n°14 -  
10134 Torino  
P.I. 08366880014  
Tel +390113130557  
Fax +390113130567

DIRETTORE TECNICO: Ing. Sebastiano CIAVARELLA  
PROJECT MANAGER: Arch. Lucia LANZILLI  
PROGETTO ARCHITETTONICO: Arch. Laura EINAUDI  
Codice Fiscale NDELRA72C51H727T  
Ordine Provincia di Torino n. 5765  
COLLABORATORI: Arch. Giovanni PIERRO



INDAGINI GEOLOGICHE: Dott. Giuseppe GENOVESE  
Partita IVA 07282110019  
Ordine Geologi del Piemonte n.192  
INDAGINI ACUSTICHE: ARES s.r.l.

PIANO DI SICUREZZA E DI COORDINAMENTO

RESPONSABILE LAVORI: Arch. Luigina CARERE  
Codice Fiscale CRRLGN53M62L219W  
Ordine Provincia di Torino n. 1579

Direzione  
Lavori

Codice Atc Proget: 08\_050

Elaborato di:  Variante  Dettaglio

Redazione	Redatto da:	Data	Firma	Verifica

Revisioni	N.	Descrizione sintetica delle modifiche	Data
	1		
2			
3			
4			

Emissione	Progettista	Collaboratore R.P.	Responsabile Procedimento

Visti:

Proprietà:

Approvazioni:	Numero	Data

Impresa:

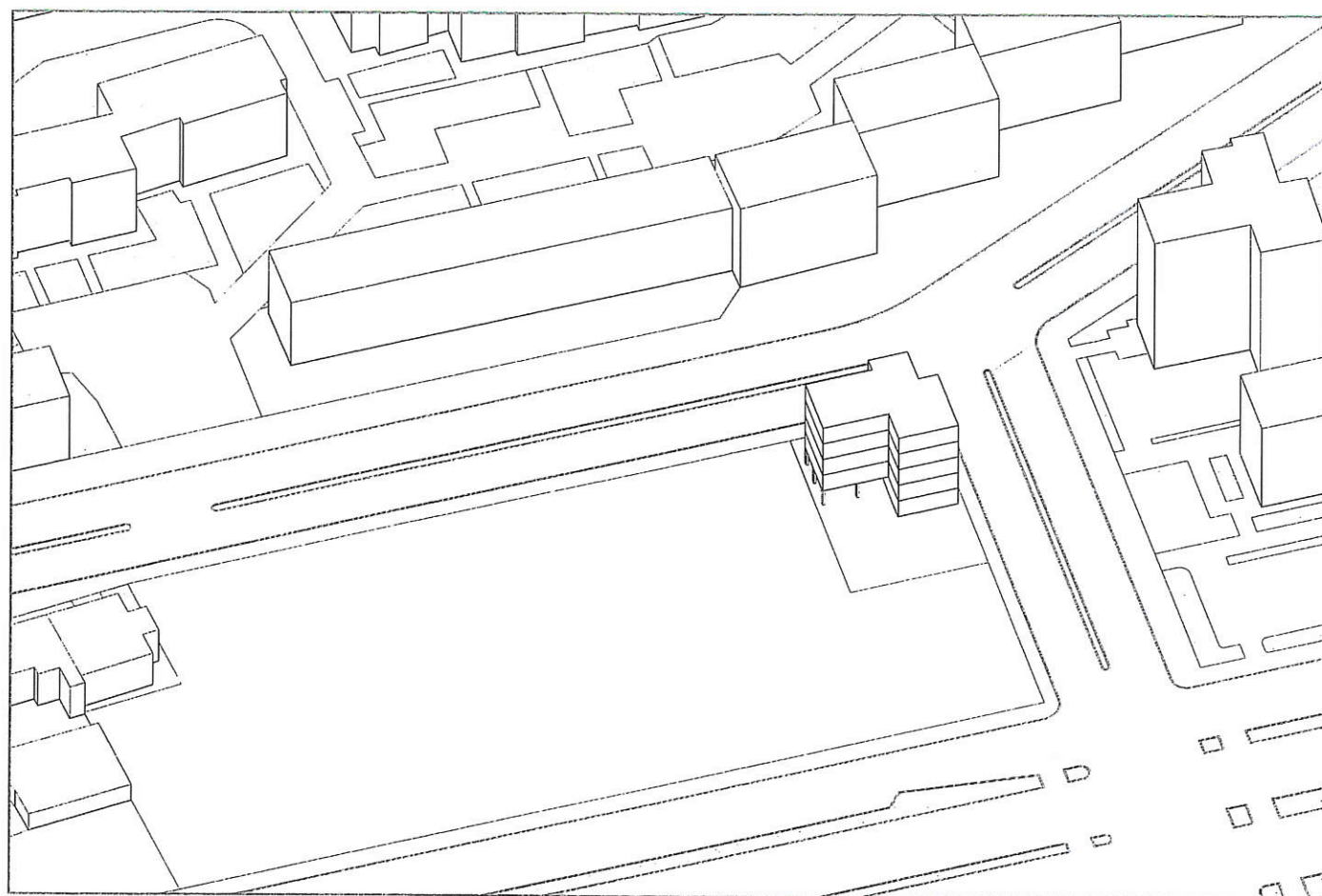
Commissione Tecnica Consultiva	Consiglio di Amministrazione	Modello:	N° Revisione:	1	Data Emissione:	19/11/2007	Allegato IO 07-DSPT-01/2





## **PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO SUBAMBITO 1**

*relativo allo Studio Unitario d'Ambito dell'area  
da trasformare per Servizi "Ambito 4h Pervinche"*



**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](mailto:webmaster@atc.torino.it)  
[www.atc.torino.it](http://www.atc.torino.it)**

**Novembre 2009**

**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 e subambito 1** Tav. 06

**Identificazioni proprietà catastali** Tav. 07

**Visure catastali** Tav. 08

**Individuazione fasce di rispetto** Tav. 09

**Destinazioni urbanistiche e localizzazione nuovi edifici - Parametri urbanistici** Tav. 10

**Individuazione catastale dell'area - proposta di frazionamenti** Tav. 11

**Bealera Putea : situazione attuale - ipotesi di deviazione** Tav. 12

**Progetto planivolumetrico: tipologia edilizia di massima (piano terra)** Tav. 13

**Progetto planivolumetrico: tipologia edilizia di massima (piano tipo)** Tav. 14

**Progetto planivolumetrico: profili e sezione** Tav. 15

**Progetto planivolumetrico: verifica dell'altezza dei fronti della costruzione** Tav. 16

**Progetto planivolumetrico: planimetria di inserimento ambientale** Tav. 17

**Progetto planivolumetrico: schema assonometrico di inserimento ambientale** Tav. 18

**Norme Tecniche di Attuazione** Tav. 19

*Indice*

## *Relazione illustrativa*

---

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

L'area oggetto di intervento è individuata come Subambito 1 dallo Studio Unitario d'Ambito relativo all'area da trasformare per servizi "Ambito 4.h - Pervinche" che comprende le seguenti particelle:

- particella 21, foglio 1064 (di proprietà di ATC Torino) con una superficie di mq 2.619,00
- particella 19, foglio 1064 (di proprietà del Comune di Torino) con una superficie di mq 284,00

E' inoltre presente una porzione di proprietà dell'Ente Urbano utilizzato per la viabilità pubblica di mq 312,39.

Quest'area, collocata nella zona nord del Comune di Torino, è costituita da una porzione di terreno di forma quasi quadrata, delimitata a nord da C.so Ferrara, a sud da Via delle Pervinche, ad ovest da Via delle Peonie e confinante ad est con terreni di proprietà privata, facenti parte del Subambito 2, così come individuato nello S.U.A.

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 Mazda Palace 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 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 un terreno incolto e in stato di semiabbandono, 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 ad est.

Come si evince dagli Allegati Tecnici della Variante n. 100 al PRG, il Subambito 1 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 al Subambito, 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, come indicato nella Tav. 12.

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

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 complesso si ritiene che l'edificio in progetto, per forma ed altezza dei piani, possa assolvere la funzione, dal punto di vista percettivo, di elemento di congiunzione tra gli edifici nei lotti ad ovest, di altezza elevata, e quelli nel lotto adiacente, ad est, di altezza ridotta, ricucendo 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 Subambito 1



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



### Ambito 4.h - Pervinche

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:**



aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport  
 aree per servizi tecnici e per l'igiene urbana

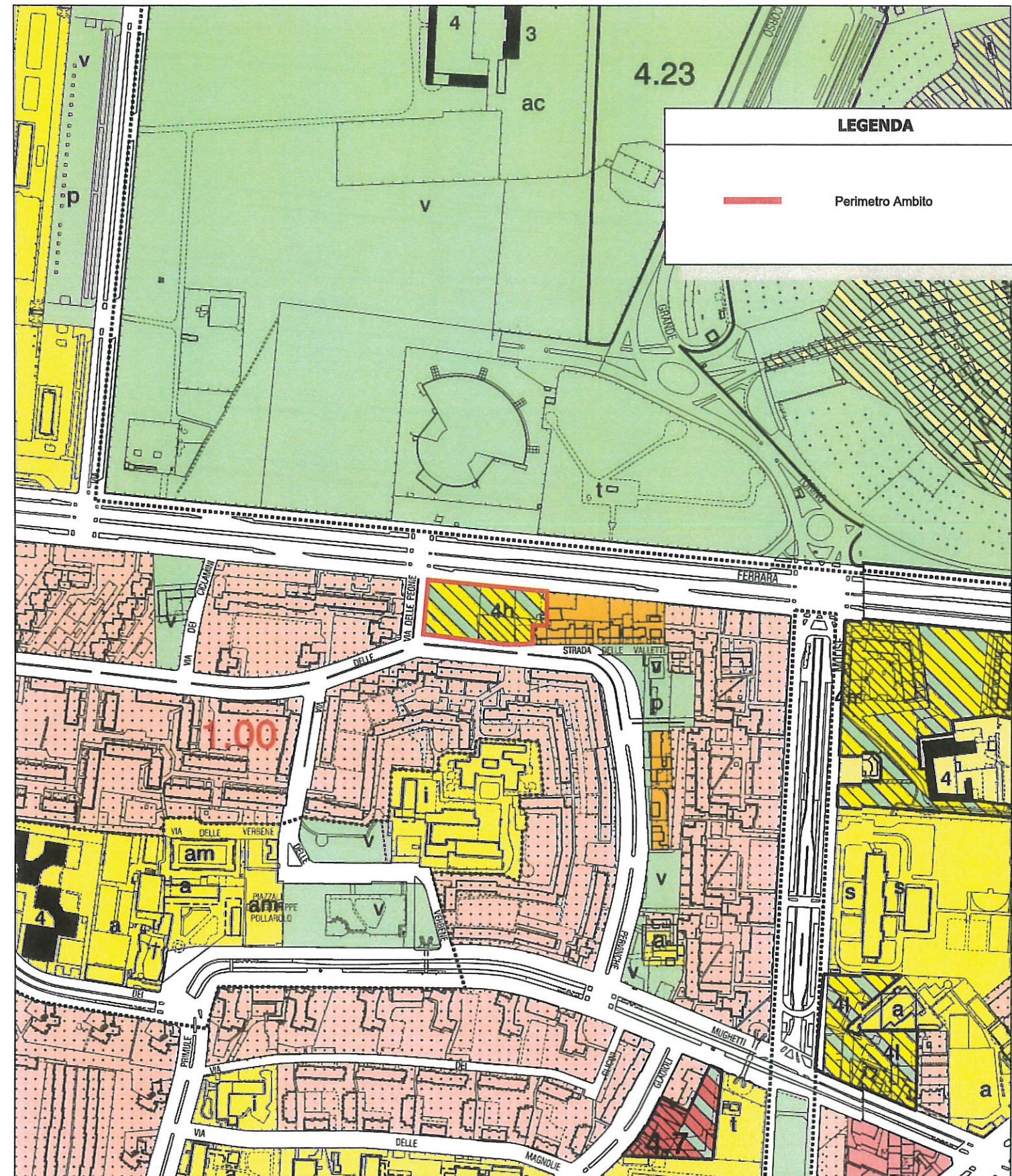
**INOLTRE, IN CASO DI ACQUISIZIONE CON CESSIONE GRATUITA (ART. 20):**

Destinazione d'uso delle utilizzazioni edificatorie:  
 Residenza min 80%  
 Attivita' di servizio alle persone e alle imprese max 20%

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

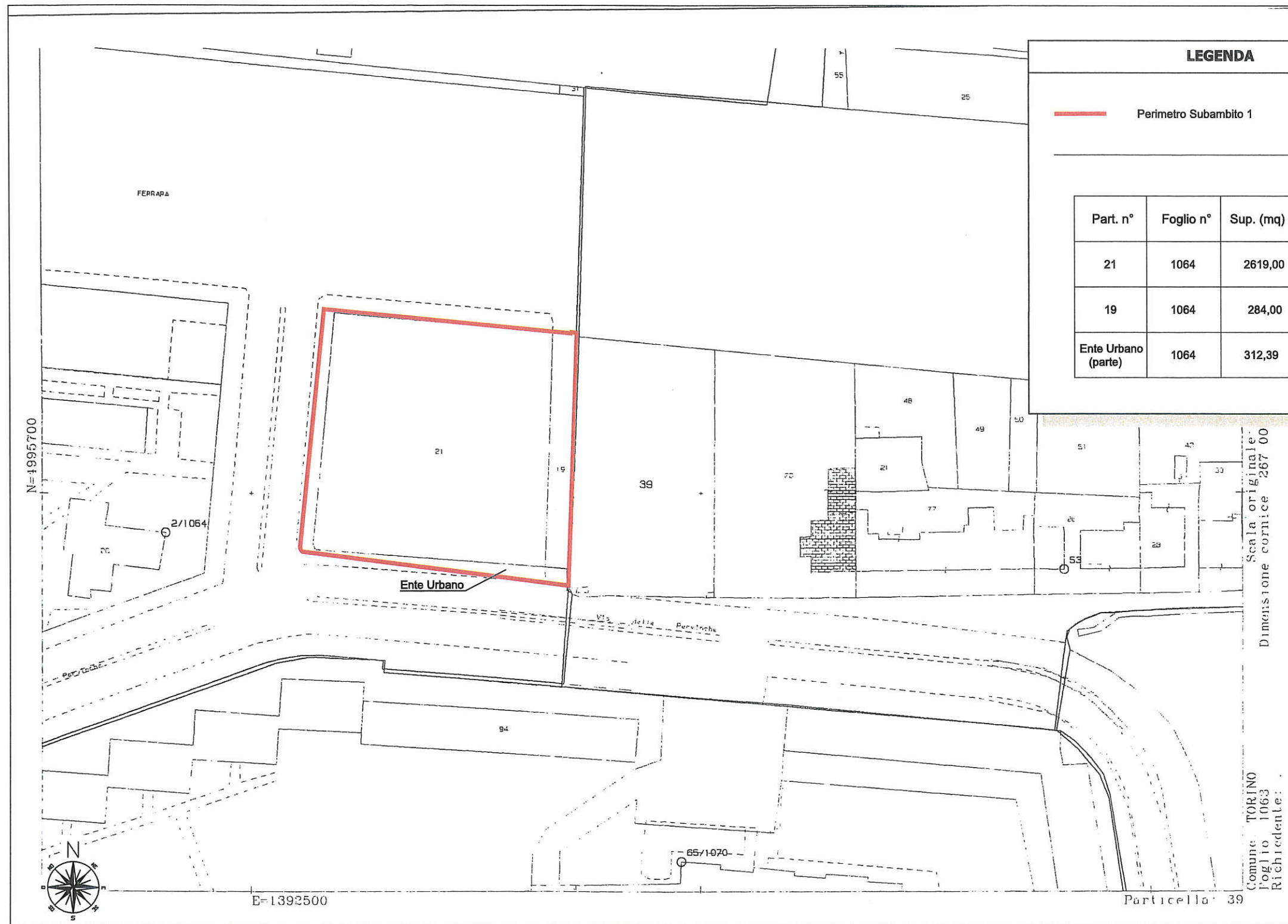
Allineamento: parallelo a Via delle Pervinche, arretrato di 5 metri dal filo stradale  
 Numero massimo di piani degli edifici: 3

<b>1.a</b>	<b>Aree da trasformare per servizi:</b> (denominazione ambito)
	Viabilita'
	Servizi



LEGENDA	
	Perimetro Ambito





**LEGENDA**

— Perimetro Subambito 1

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

Scala originale  
 Dimensione cornice 267 00  
 Comune TORINO  
 Foglio 1063  
 Richiedente:

X:\A\ORIT\di\PERVINCHE\AT\CONCESSIONE\PEC-SUA-Com-DEF-10\09\PEC-Sub-16-7-8-Perimetro-Catastrale-Fase\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)
Catasto Terreni	Provincia di TORINO 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 28,97 L. 40.595	Agrario Euro 16,23 L. 31.428	Impianto meccanografico del 26/08/1988

Notifica		Partita	126126
Annotazioni	SOST F 58 N 15		

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

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

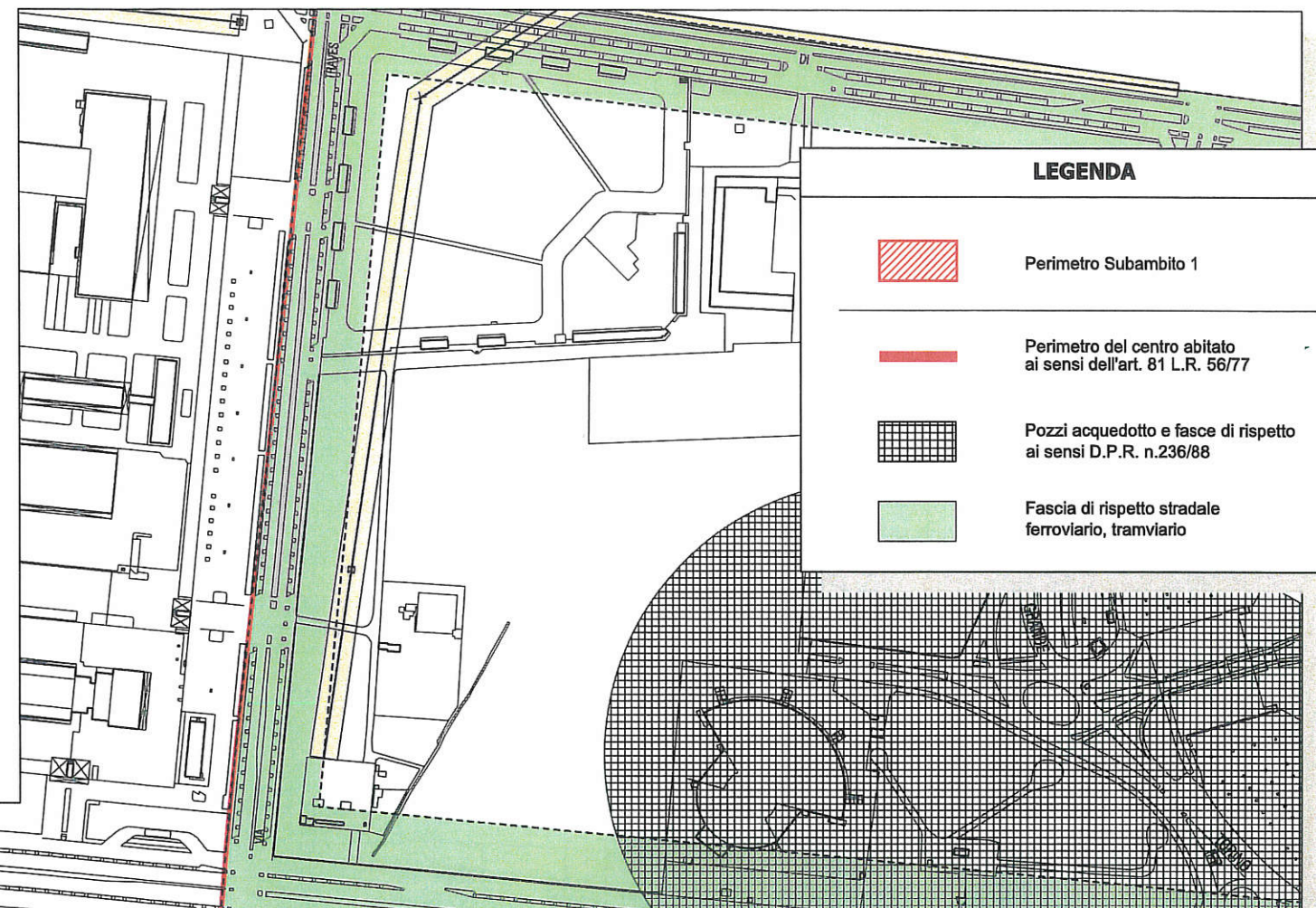
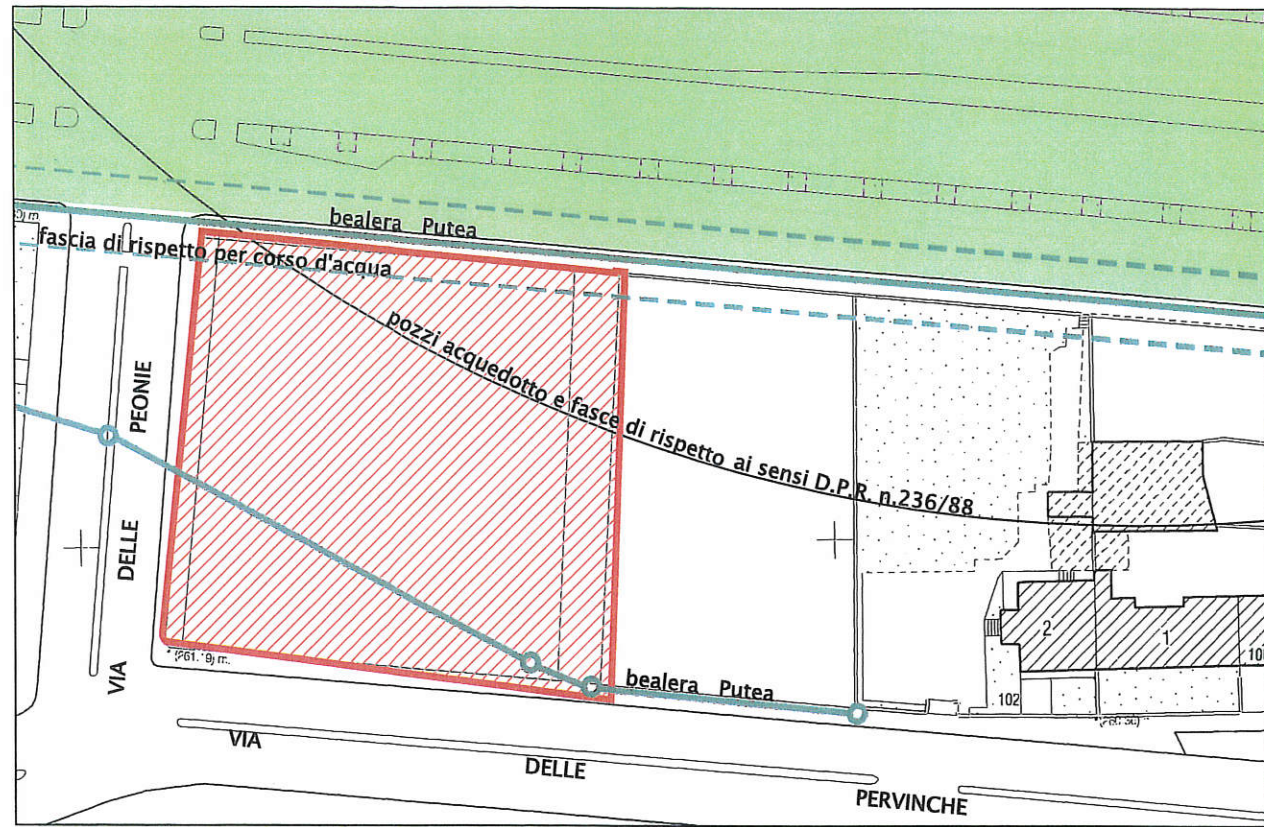
Dati della richiesta	Comune di TORINO ( Codice: L219)
Catasto Terreni	Provincia di TORINO Foglio: 1064 Particella: 19





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		

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

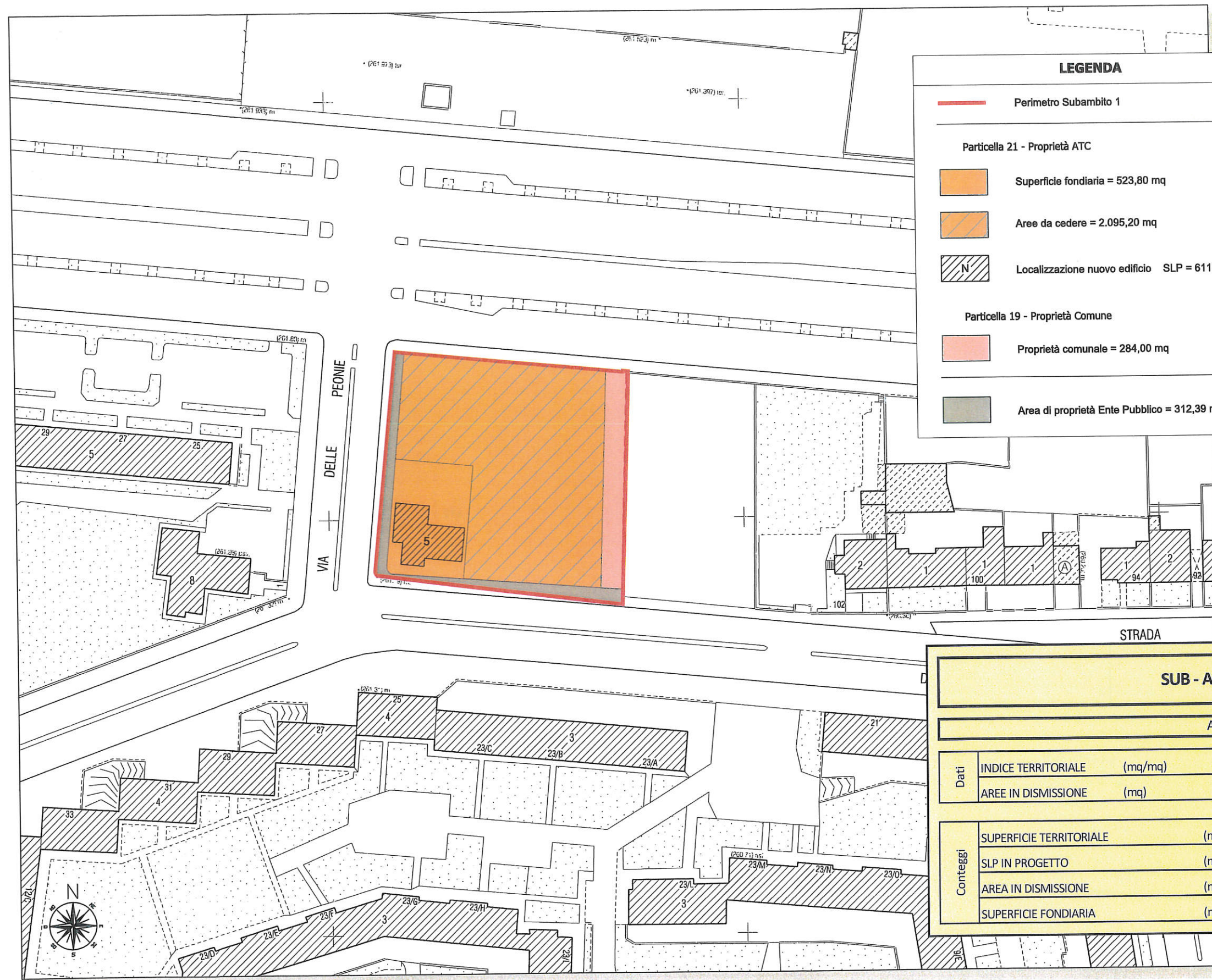
Rilasciata da: Ufficio Provinciale di TORINO Richiedente: .



LEGENDA	
	Perimetro Subambito 1
	Perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 81 L.R. 56/77
	Pozzi acquedotto e fasce di rispetto ai sensi D.P.R. n.236/88
	Fascia di rispetto stradale ferroviario, tramviario



X:\LAVORI\7-06-PERVINCHE\ATOC\CONSEGNE\PEC-SUA-COM-DE-10-09\PEC-Sub\167-4-4-Perimetro-Catastrale-Fasce Rispetto.dwg



**LEGENDA**

- Perimetro 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
- Area di proprietà Ente Pubblico = 312,39 mq

SUB - AMBITO 1			
ATC			
Dati	INDICE TERRITORIALE (mq/mq)	=	0,7/3
	AREE IN DIMISSIONE (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 DIMISSIONE (mq)	=	2.619,00 x 80% = 2.095,20
	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	=	2.619,00 - 2.095,20 = 523,80

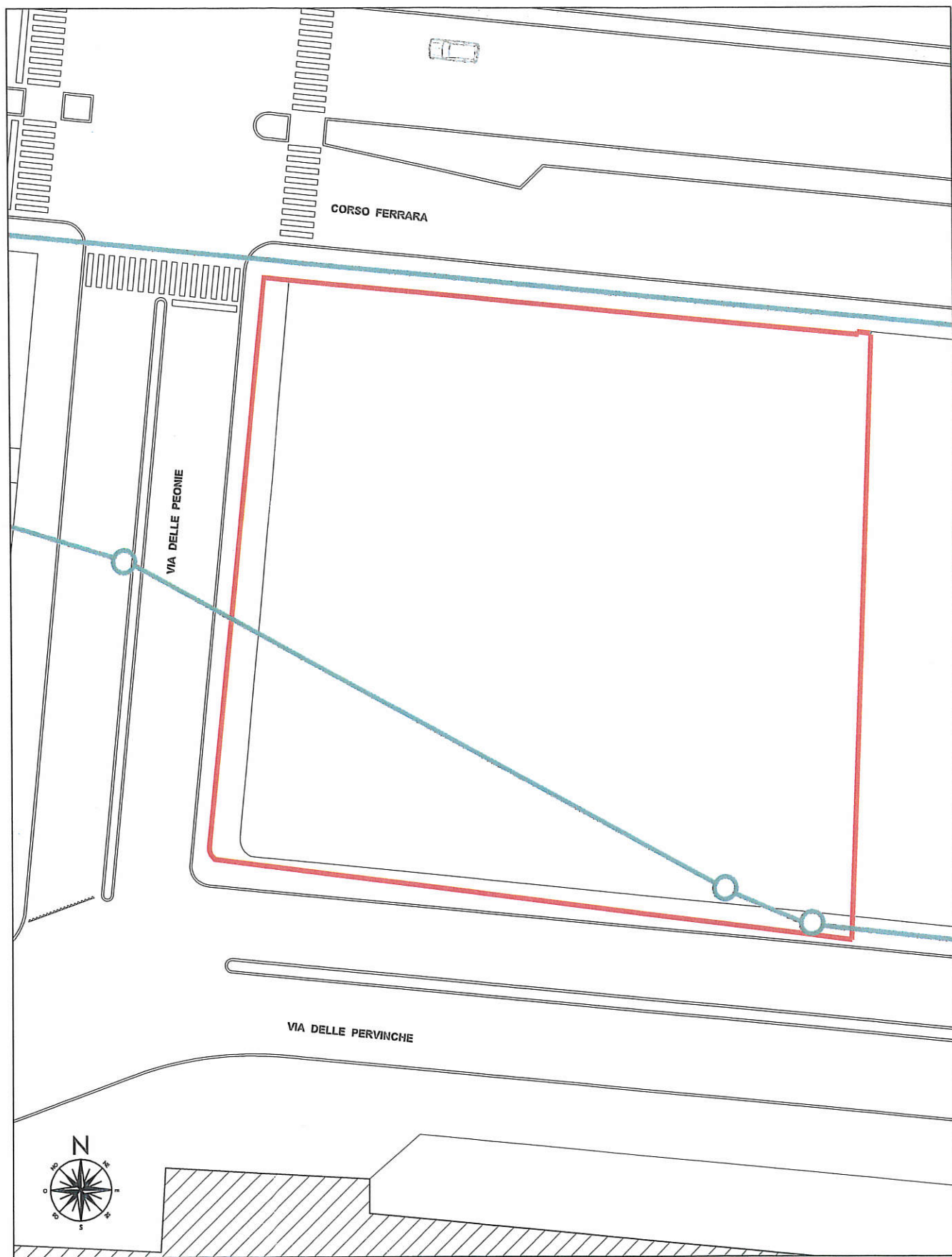




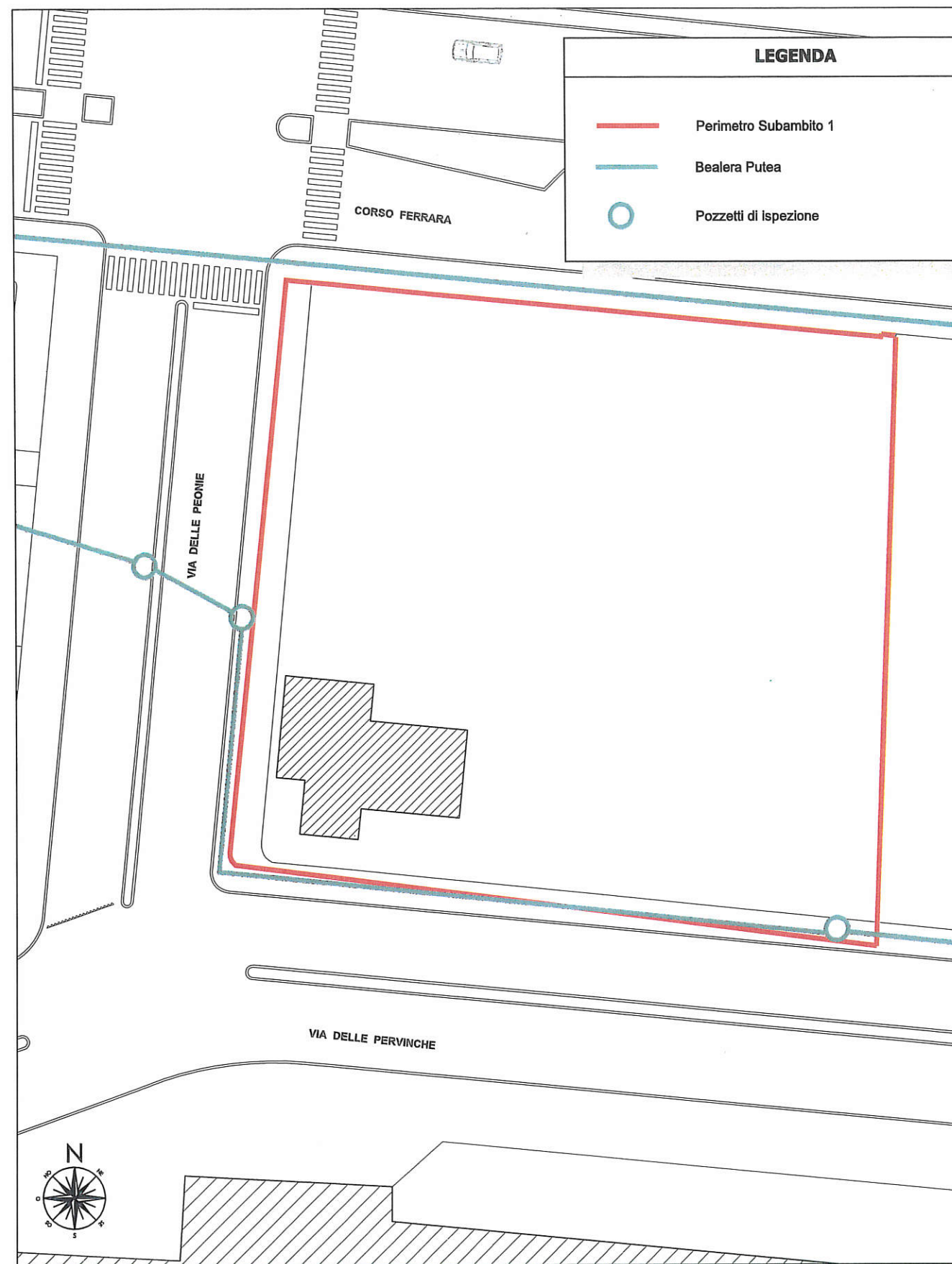
LEGENDA	
	Perimetro Subambito 1
	Nuove particelle - proposta frazionamenti

X:\LAURITZ&PERVINCHE\ATDCONCESSIONE\PEC-SUA-Cons-DEF-10-09\PEC-Sub111-hiv\Mapa-catastrale-dell'area-proposta-di-frazionamenti.dwg

STATO ATTUALE

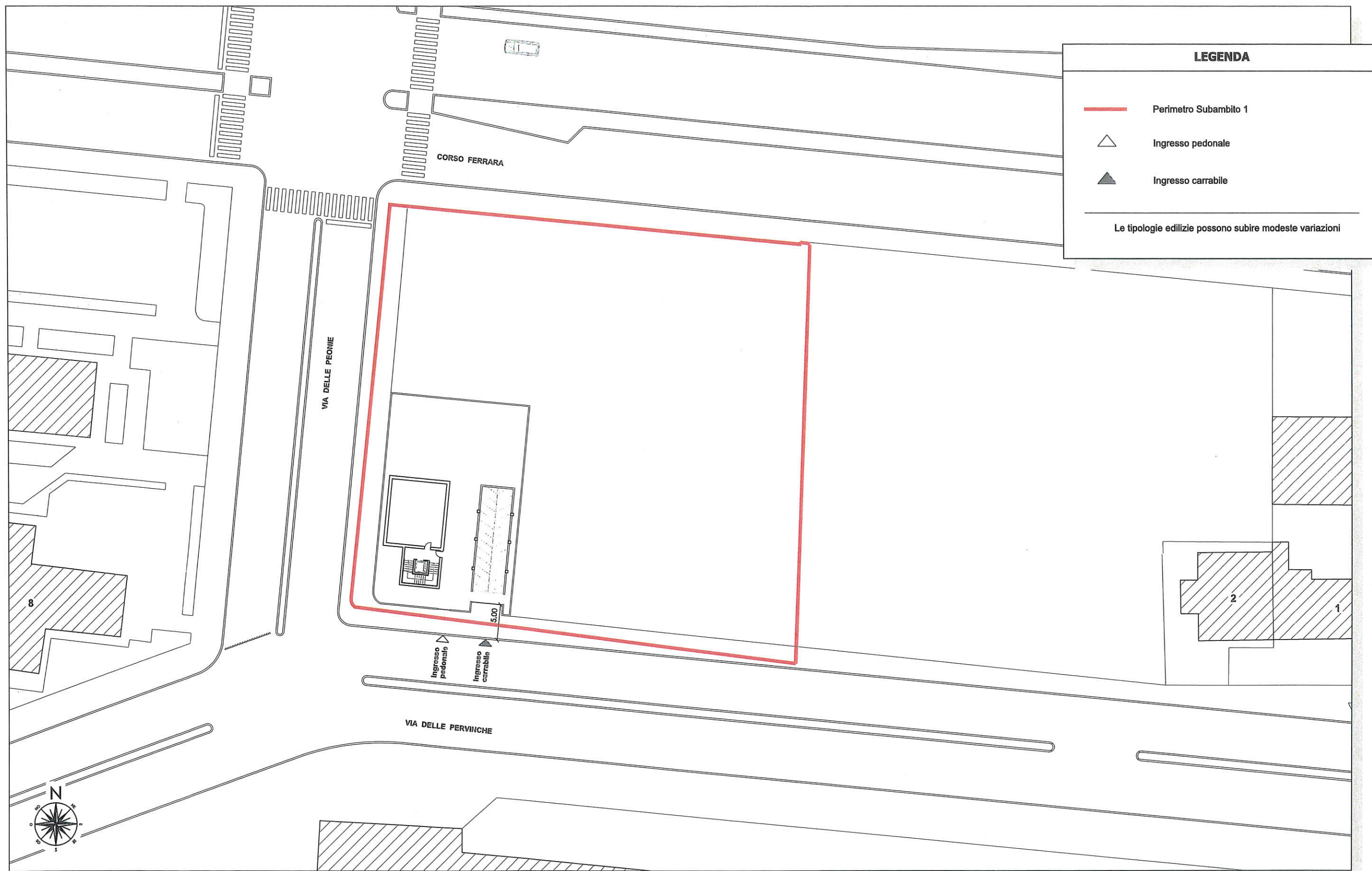


PROGETTO



LEGENDA	
	Perimetro Subambito 1
	Bealera Putea
	Pozzetti di ispezione

XL AV08117-04-PERVINCHE-ATCCONSENTEPEC-SUA-COM-DEF-10-09/PEC-Sub112-13-14-15-Progetto\_pianvoluntario.dwg

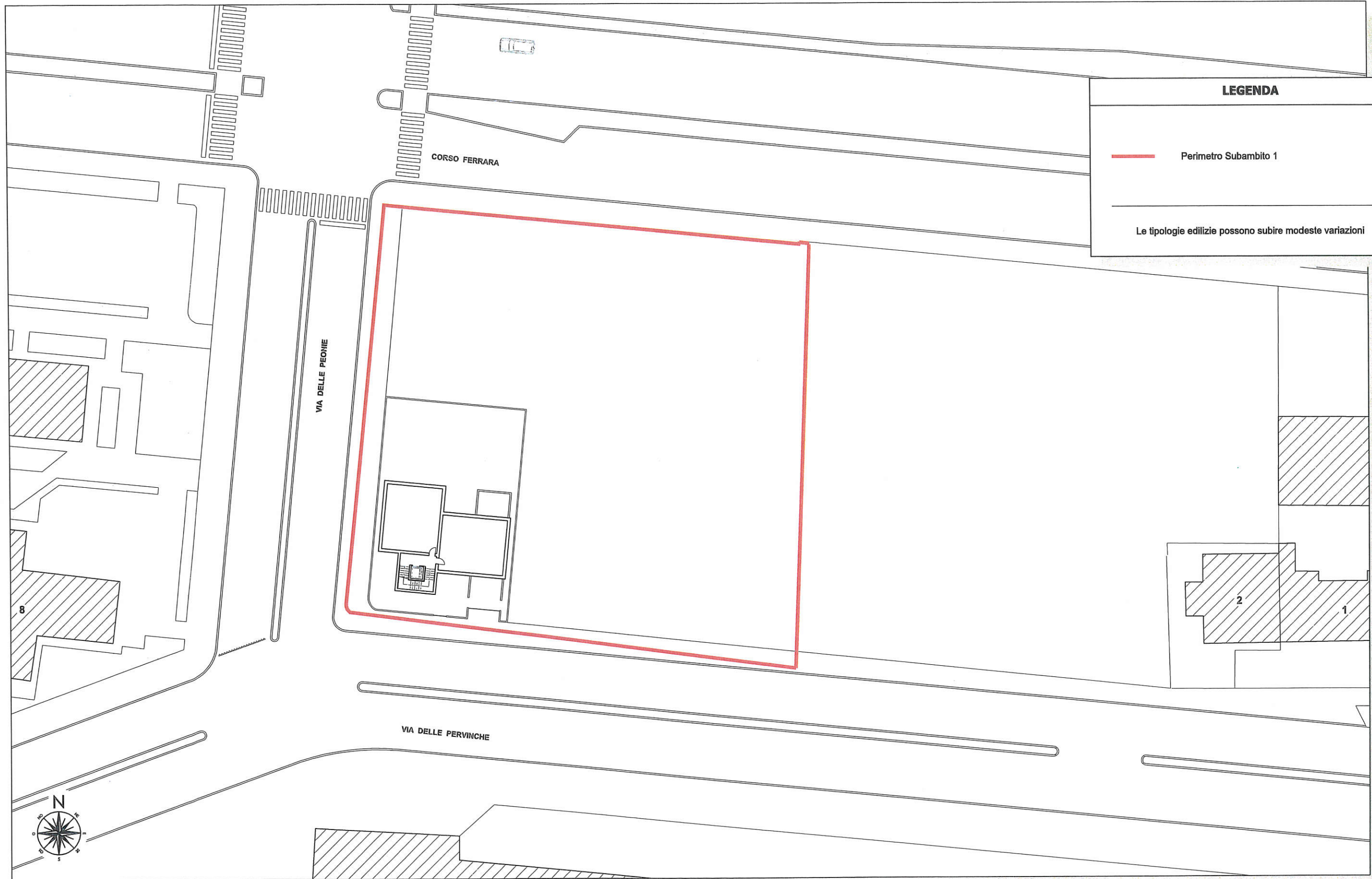


**LEGENDA**

- Perimetro Subambito 1
- △ Ingresso pedonale
- ▲ Ingresso carrabile

Le tipologie edilizie possono subire modeste variazioni

X:\A\00017\_08\_PERVINCHE-ANTICONSERBEC-SUA-Com-DEF-10-09\FEC-Sub113-13-14-15-Progetto\_planivolumetrico.dwg



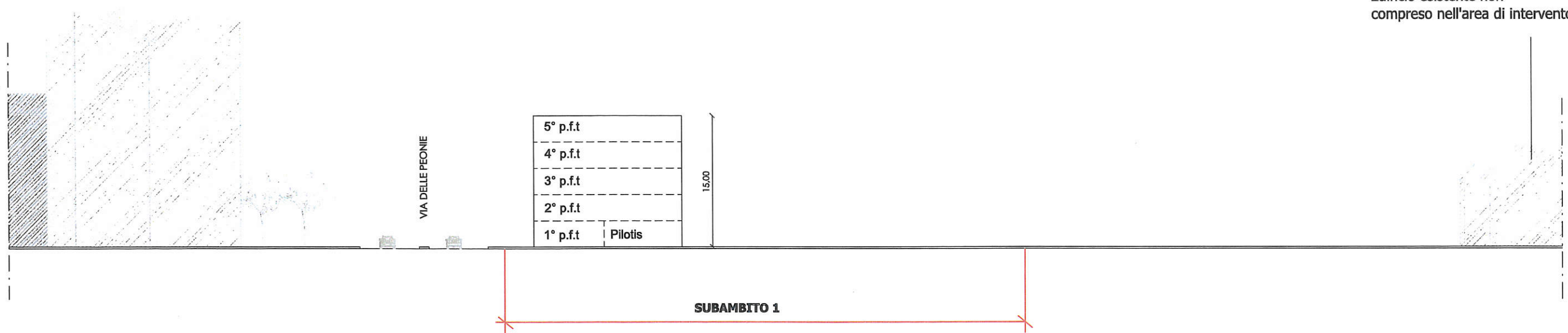
**LEGENDA**

— Perimetro Subambito 1

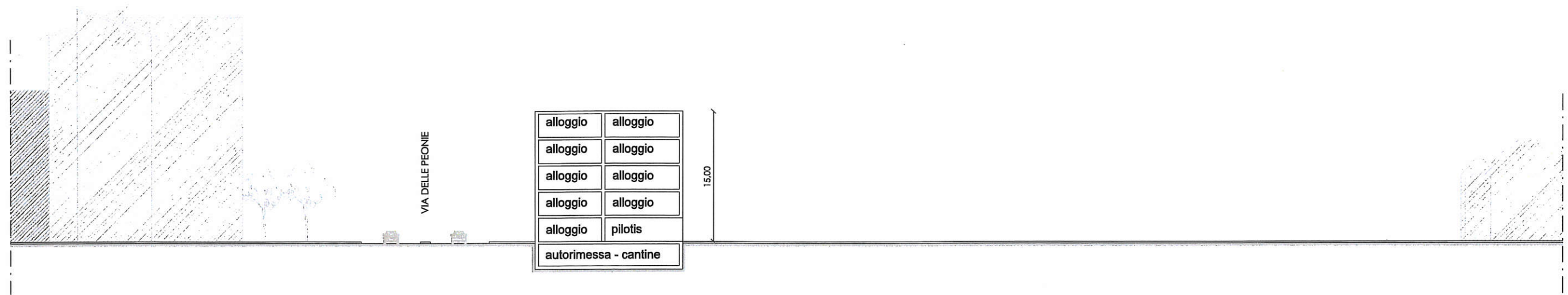
Le tipologie edilizie possono subire modeste variazioni

X:\LAVORI\08-PERVINCHE-AT\CONVENIENZE\PEC-SUA-Com-DEF-10-09\PEC-SUA112-13-14-15-16-Progetto planivolumetrico.dwg

Edificio esistente non  
compreso nell'area di intervento



PROFILO SU VIA DELLE PERVINCHE

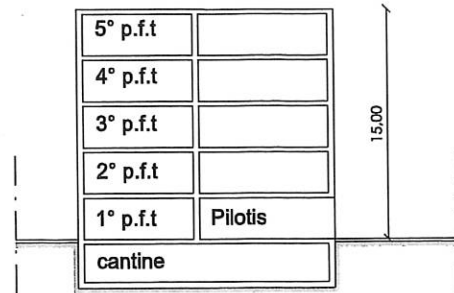


SEZIONE LONGITUDINALE

Eventuali balconi non dovranno sporgere sull'area dimessa ovvero le loro proiezioni a terra dovranno essere racchiuse all'interno della Superficie Fondiaria.

# Edificio A (subambito 1)

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



## VERIFICA ALTEZZA FRONTE DELLA COSTRUZIONE SU VIA PUBBLICA:

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

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

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

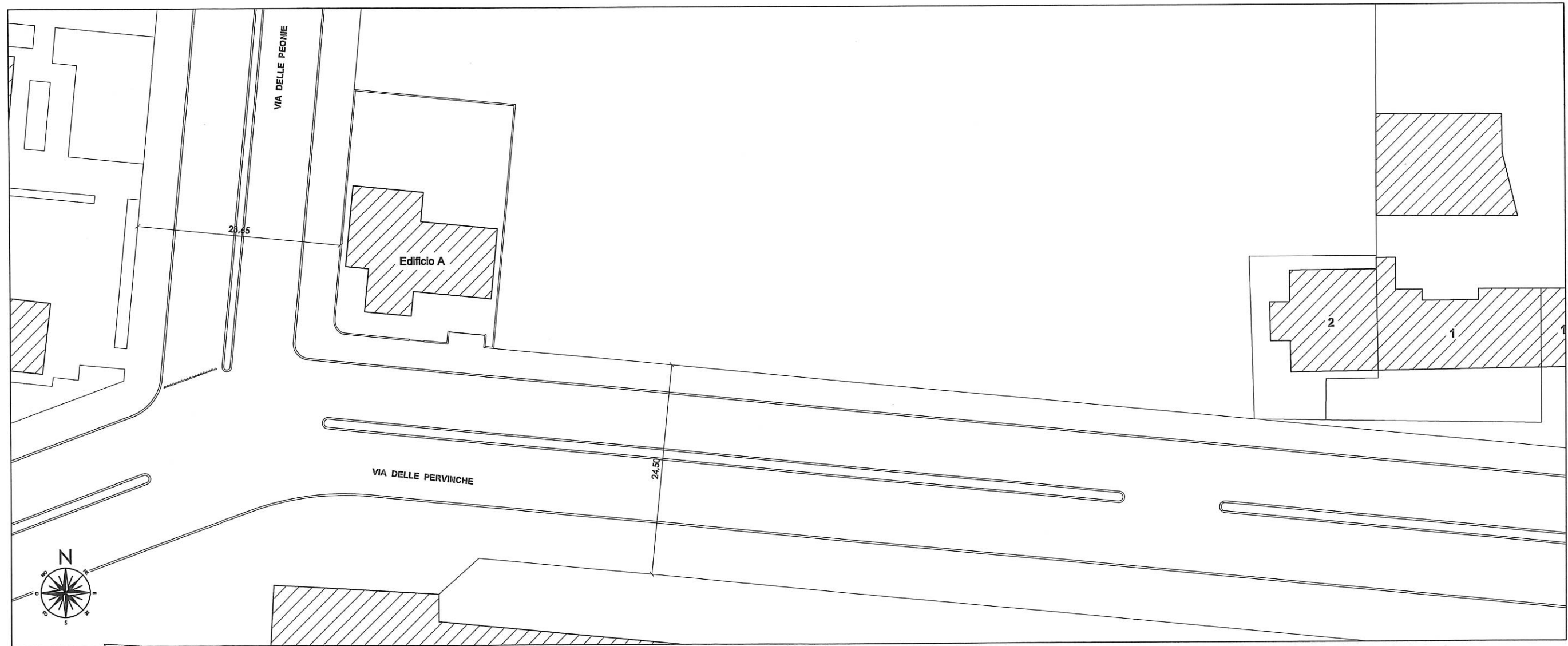
$15,00\ m \leq m\ 24,62 \rightarrow$  verificato

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

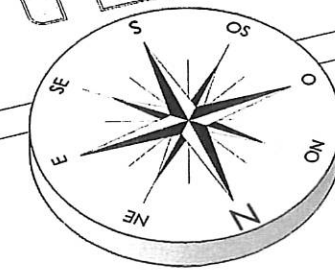
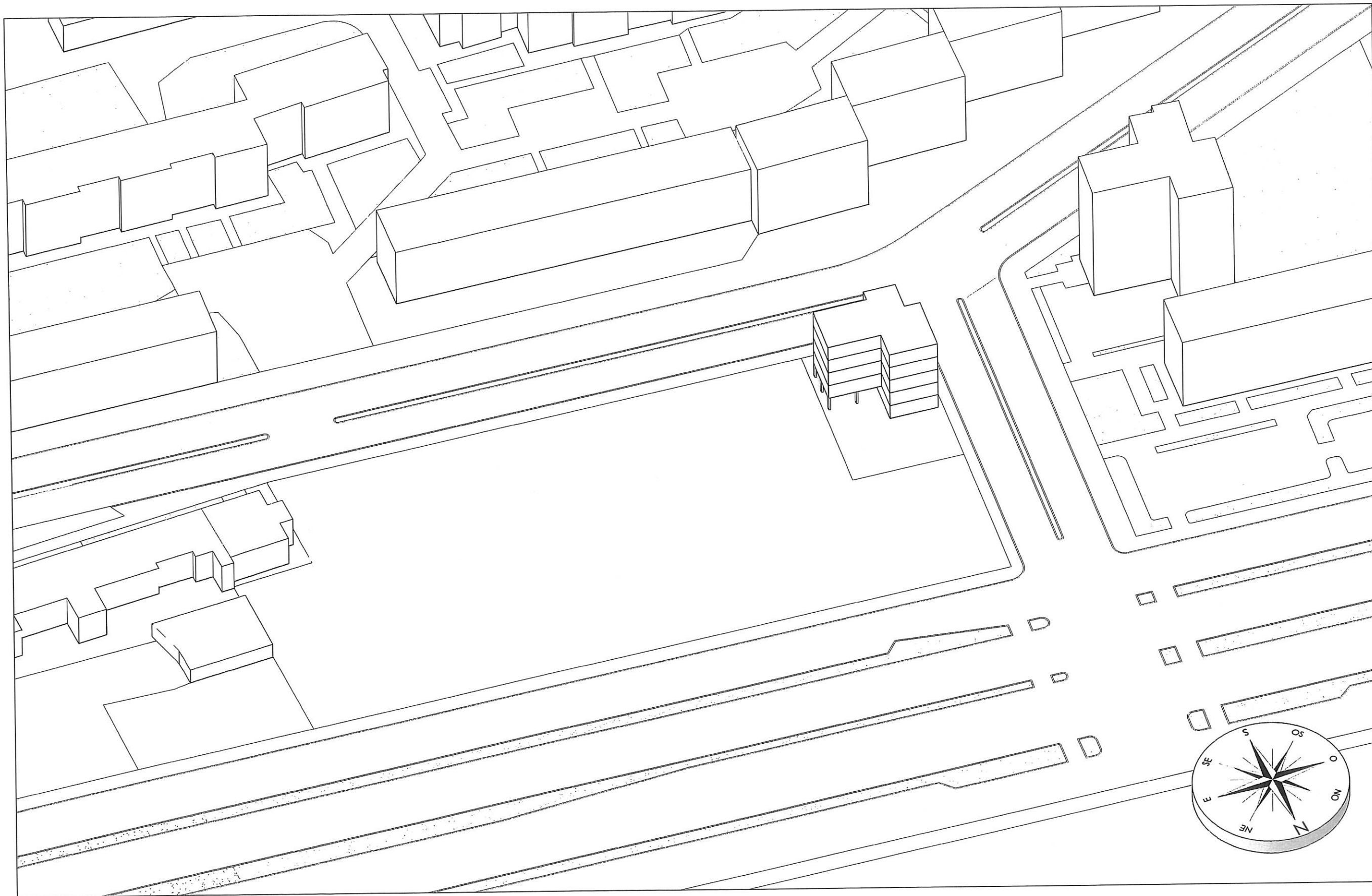
$$H_f \leq 1,1 (14,50\ m + L/3)$$

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

$15,00\ m \leq m\ 24,93 \rightarrow$  verificato









## Norme Tecniche di Attuazione

L'attuazione del P.E.C. del Sub-ambito 1 dovrà rispettare le seguenti Norme:

- Art. 1) Il presente P.E.C. avrà validità per una durata di tempo pari ad anni 5 (cinque) dalla stipula della Convenzione.
- Art. 2) Per l'attuazione dell'intervento edilizio sarà richiesto n. 1 Permesso di Costruire.
- Art. 3) E' consentito un numero massimo di piani fuori terra pari a 5 (cinque).
- Art. 4) Saranno consentiti sporti di eventuali balconi oltre la sagoma limite di progetto nel rispetto del Regolamento Edilizio, tuttavia gli stessi non dovranno sporgere sull'area dimessa, ovvero le loro proiezioni a terra dovranno essere racchiuse all'interno della Superficie Fondiaria.
- Art. 5) I posti auto potranno essere realizzati in sottosuolo e/o in cortina edilizia.