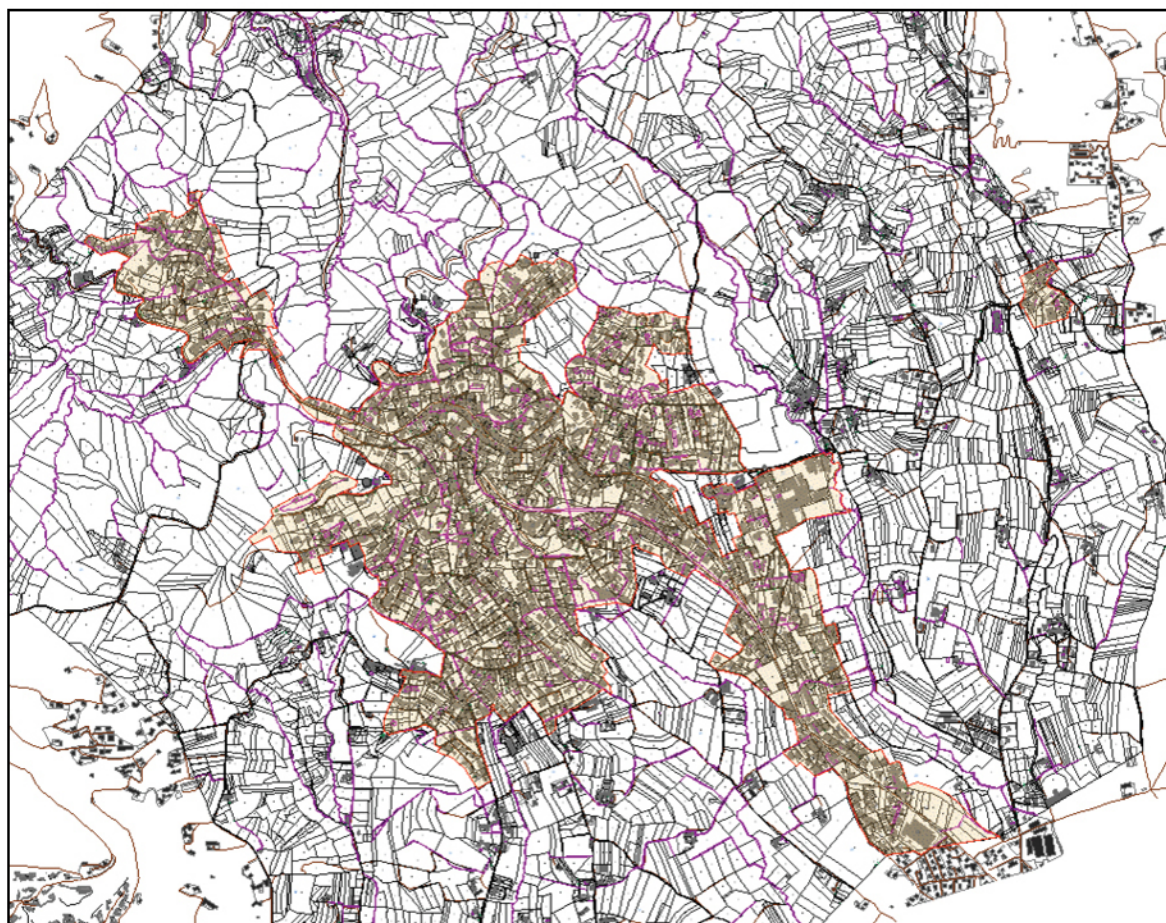


**IPOTESI ORGANIZZAZIONE  
AREA PEC2**



Regione Piemonte  
Città metropolitana di Torino

**Comune di Pino Torinese**

SINDACO

**arch. Alessandra Tosi** (firmato digitalmente)

ASSESSORE ALL' EDILIZIA

**ing. Marcello Concas** (firmato digitalmente)

SEGRETARIO COMUNALE

**dott. Daniele Palermi** (firmato digitalmente)

RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
E DEL PROCEDIMENTO

**geom. Fabrizio Dellacasa** (firmato digitalmente)

COLLABORATORI S. T. COMUNALE

**arch. Silvia Cellino,  
geom. Luca Umile,  
arch. Federica Fieno**

PROGETTISTI

**arch. Giovanni Durbiano** (firmato digitalmente)  
**arch. Luca Reinerio** (firmato digitalmente)  
**ing. Mauro Montrucchio** (firmato digitalmente)

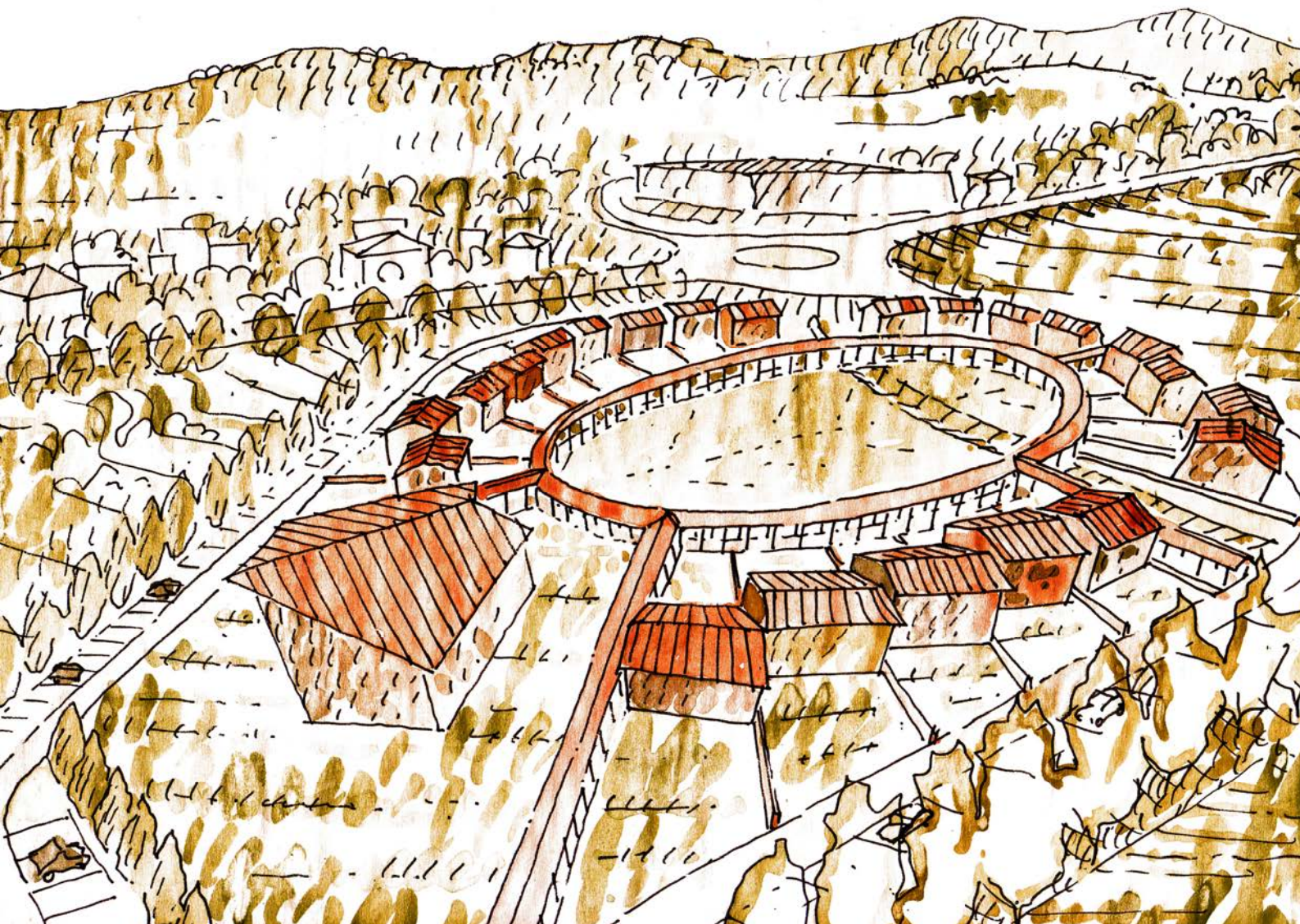
CONSULENTI

**arch. Pier Augusto Donna Bianco  
dott. Claudio Guidi  
arch. Marco Pippione**

GEOLOGO INCARICATO

**dott. Giuseppe Genovese** (firmato digitalmente)





# **COMUNE DI PINO TORINESE**

**Variante strutturale n°1**

**IPOTESI DI ORGANIZZAZIONE DELL'AREA RI9A**

**arch. Giovanni Durbiano, arch. Luca Reinerio,  
con la consulenza dell'arch. Fabio Minucci**

**Maggio 2009**

# Indice

Obiettivi e strategie	pag. 1
Il contenimento dell'area edificabile	pag. 1
L'organizzazione dell'insediamento costruito	pag. 2
<i>il rapporto con la geomorfologia</i>	
<i>la morfologia chiusa</i>	
<i>l'area verde centrale</i>	
<i>l'anello distributivo</i>	
Le tipologie edilizie	pag. 3
Indicazioni progettuali	pag. 5
Prefigurazioni	pag.12

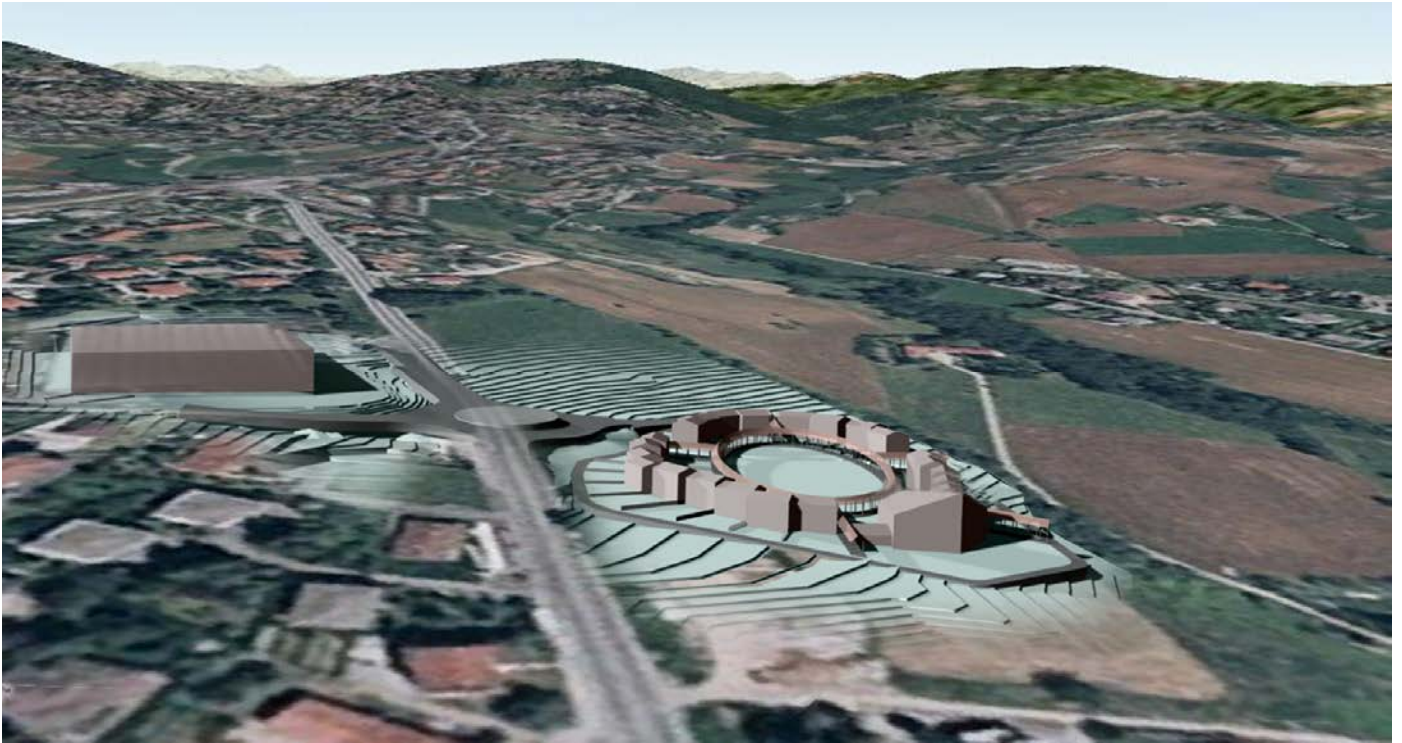
## OBIETTIVI E STRATEGIE

La presente ipotesi di organizzazione dell'area RI9a, allegata alle *Norme Tecniche di Attuazione* della Variante strutturale n.1, costituisce un supporto per orientare la trasformazione dell'area ai principi di qualità architettonica e rispetto del paesaggio. Lo studio definisce un'ipotesi progettuale di organizzazione morfologica dell'area che costituisce riferimento per i contenuti dello strumento urbanistico esecutivo, e al contempo funge da strumento di confronto per gli enti competenti coinvolti nell'iter di valutazione e approvazione del progetto edilizio.

L'edificazione dell'area, con indice di utilizzazione territoriale pari a 0,25 mc/mq, è subordinata alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata (PEC) di cui all'art. 43 della lr. n° 56/77 e s.m.i., esteso all'intero ambito. La soluzione morfologica proposta, che prevede nuove residenze in edilizia privata e convenzionata, muove dal riconoscimento della valenza ambientale e paesaggistica del luogo (cfr. il *Rapporto Ambientale* che ne descrive in dettaglio i valori e che qui viene dato per assunto). Con questa premessa la strategia progettuale si sviluppa attraverso una serie di passaggi: distinzione nell'area di due differenti sub aree, una da conservare nello stato attuale e una edificabile; all'interno di questa seconda sub area, distribuzione del costruito secondo l'andamento del terreno in modo da ridurre le interferenze sulla percezione del paesaggio locale; definizione di una area verde centrale per garantire il minor impatto complessivo rispetto ad ipotesi di edifici (e volumetrie) concentrate oltre che per migliorare la visibilità del paesaggio fruibile dai diversi edifici; configurazione di un impianto a forma chiusa che garantisca limiti precisi all'espansione; individuazione di regole insediative atte a consentire una varietà tipologica delle singole unità edilizie all'interno di una omogeneità morfologica complessiva; introduzione di caratteri architettonici mirati a rafforzare il disegno complessivo.

## IL CONTENIMENTO DELL'AREA EDIFICABILE

Al fine di limitare la dimensione dell'area interessata alla trasformazione, viene definita una sub area in cui si concentra l'edificato in progetto, collocato in prossimità del confine con il comune di Chieri. Questa porzione di territorio, disposta su un vero e proprio gradino morfologico, presenta dei limiti naturali verso nord (dove insiste un filare alberato lungo un canale di scolo) e verso est (dove confina con una incisione geomorfologica nel terreno), nonché dei confini definiti verso sud (dati dalla stessa strada statale) e verso ovest (in corrispondenza del confine comunale). Complessivamente la sub area edificabile (definita a pag. 5) ammonta a 16.000 mq. Contestualmente, l'area rimanente, cioè quella esterna all'edificato, ricompresa nel perimetro della zona e pari a 33.600 mq, è destinata ad area agricola privata di interesse pubblico il cui uso sarà regolamentato in sede di convenzione con impegno della proprietà, per sé e per gli aventi titolo, a non modificarne la destinazione d'uso.



## L'ORGANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO COSTRUITO

### *Il rapporto con la geomorfologia*

L'organizzazione dell'edificato segue l'andamento leggermente scosceso del terreno verso est, integrando i volumi del costruito con il paesaggio naturale. A tal fine, nel territorio a quota più elevata, in prossimità di via Chieri, sono collocate le residenze di edilizia privata di uno o due piani fuori terra, mentre alle quote più basse, vi è la residenza di edilizia convenzionata su due e tre piani.

### *La morfologia chiusa*

L'organizzazione del costruito è stata pensata in funzione di due principali obiettivi: concentrare l'edificato per scongiurare la dispersione insediativa e al contempo rispondere ad un'attesa sociale nei confronti della tipologia abitativa più ricorrente in loco.

La soluzione morfologica proposta, che prevede una fila continuamente spezzata di case a schiera distribuite intorno ad uno spazio comune, consente la realizzazione di una ventina di abitazioni mono o bifamiliari su uno o due piani (da destinare in parte a residenza libera ed in parte a convenzionata) e di un piccolo condominio di 3 piani (da destinare interamente a edilizia convenzionata).

La scelta di non riprodurre in questo contesto particolarmente delicato le modalità consuete di occupazione di suolo, la scelta cioè di non proporre una espansione per residenze monofamiliari isolate al centro del proprio lotto risponde innanzi tutto alla volontà di concentrare l'edificato, evitando così una dispersione dell'insediato che si relazioni in maniera indifferente rispetto alle condizioni geomorfologiche del luogo e ai suoi valori ambientali. Proprio dal riconoscimento dei confini fisici dell'area e delle sue caratteristiche tettoniche muove un'ipotesi insediativa con confini

e caratteri determinati, garantendo quindi la propria unicità e la propria identità rispetto al paesaggio circostante.

### ***L'area verde centrale***

Se da un lato il disegno dell'insediamento dipende dal rispetto dei confini esterni, dall'altro il cuore del progetto è l'area ineditata intorno a cui si raccoglie tutto il costruito. Al centro del lotto vi è infatti una grande area verde di 2.500 mq, intorno a cui si affacciano tutti i giardini privati delle residenze, con funzione di spazio condominiale, aperto all'uso di tutti i residenti. Pensato con una forma ellittica, l'area centrale potrebbe essere definita al suo perimetro da un portico a due falde retto da leggere colonnine che ne limita i confini esterni e ne teatralizza la funzione (a pag.7). All'interno dell'area verde, l'incisione sul terreno che consente lo scolo delle acque dall'ex fabbrica Favretto, viene assunta come elemento di varietà del paesaggio naturale: sorta di incidente all'interno della regolarità del disegno urbano. Ogni edificio dovrà essere dotato di autorimessa ricavata al piano interrato.

### ***L'anello distributivo***

Se l'area verde centrale costituisce il cuore dell'intervento (lo spalto naturale verso cui tutte le residenze si affacciano), la strada privata perimetrale al lotto ne costituisce la necessaria ossatura infrastrutturale. L'anello veicolare, accessibile dalla rotonda già realizzata, serve direttamente tutti gli interventi e contiene l'edificato. Per questo la sua forma è libera, dipendendo esclusivamente dall'articolazione del rapporto costruito e giardino privato previsto nello strumento urbanistico esecutivo (un esempio di possibile disegno è offerto a pag.8). I parcheggi pubblici sono previsti all'esterno dell'anello di distribuzione, o anche interrati.

## **LE TIPOLOGIE EDILIZIE**

La porzione di territorio effettivamente edificabile è individuata nella fascia compresa tra il portico a perimetro dell'area centrale verde e l'anello stradale. La fascia è a sua volta suddivisa in due differenti tipologie: case a schiera di 1 o 2 piani poste intorno a tutto il perimetro (eccetto le fasce di rispetto dell'incisione del canale) e un condominio di 3 piani nell'area posta a SUD-EST (pag.9). Ogni lotto edificato presenta un'area di giardino affacciata verso il portico e una affacciata verso la strada veicolare. Nell'ipotesi presentata ogni lotto presenta una forma trapezoidale, definito su un sistema di radiali rispetto ai centri dell'ellisse (pag.10).

Gli edifici uni-bifamiliari in linea, sono disposti secondo scarti di volume da definire in sede di strumento esecutivo (un esempio di disposizione del costruito è offerto a pag.11). Gli edifici possono essere di uno o due piani, con altezza massima misurata alla parete esterna dell'imposta del tetto

pari a 5,40 m. Le coperture sono a doppia falda con il colmo disposto in modo ortogonale all'asse principale del lotto. (Di conseguenza l'altezza del colmo dovrà essere sempre inferiore a 7.50 m).

L'edificio condominiale presenta invece tre piani fuori terra e svolge - per dimensioni e geometria - una funzione di polo simbolico dell'intera area.

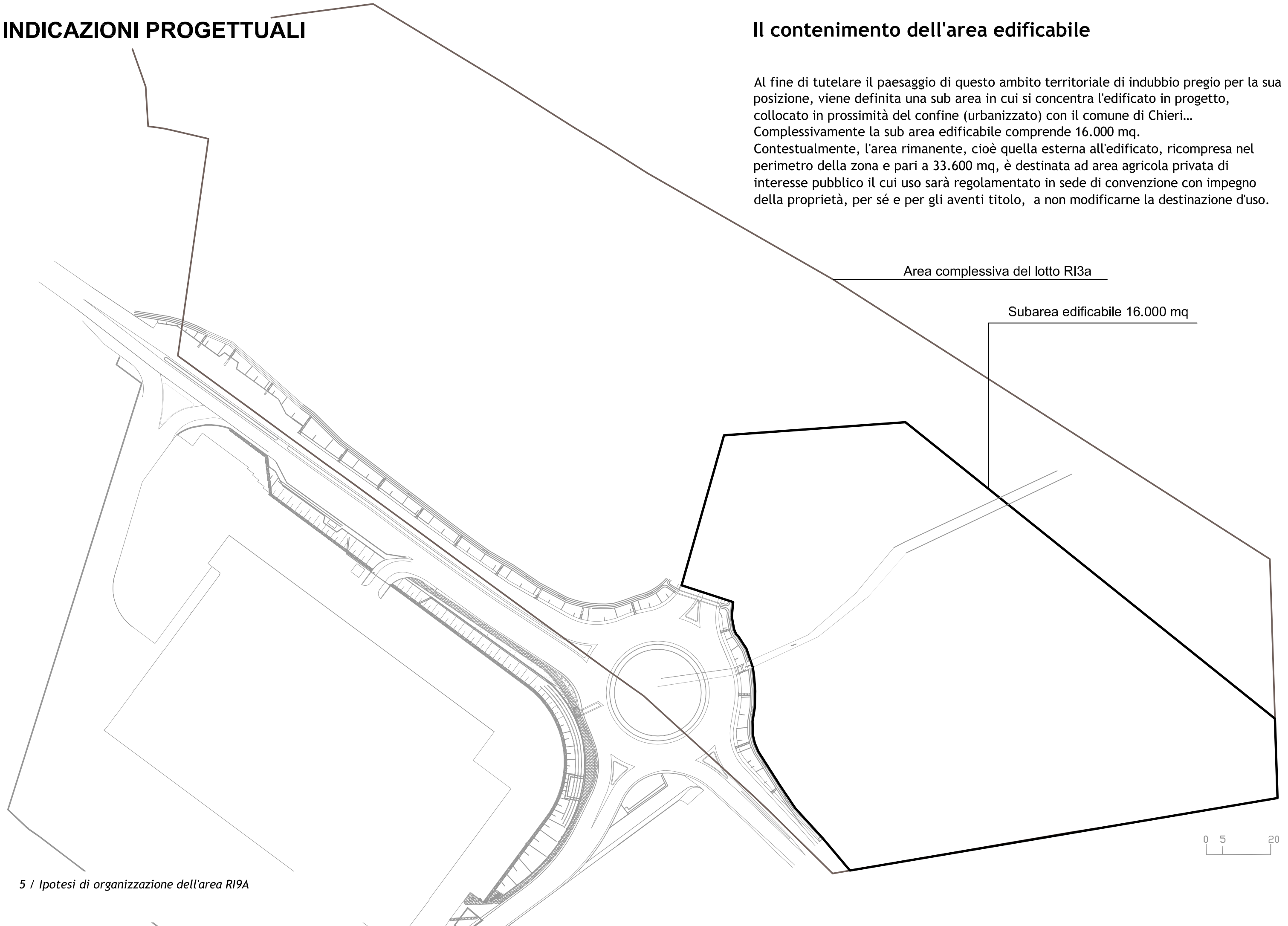
Complessivamente l'intervento dovrà prevedere il 50% di edilizia residenziale libera e il 50% di edilizia residenziale convenzionata ex artt. 17 - 18 D.P.R. 380/01.

Nell'ipotesi progettuale proposta non vincolante, l'edilizia convenzionata è concentrata nell'edificio condominiale e in 4 case a schiera.

## INDICAZIONI PROGETTUALI

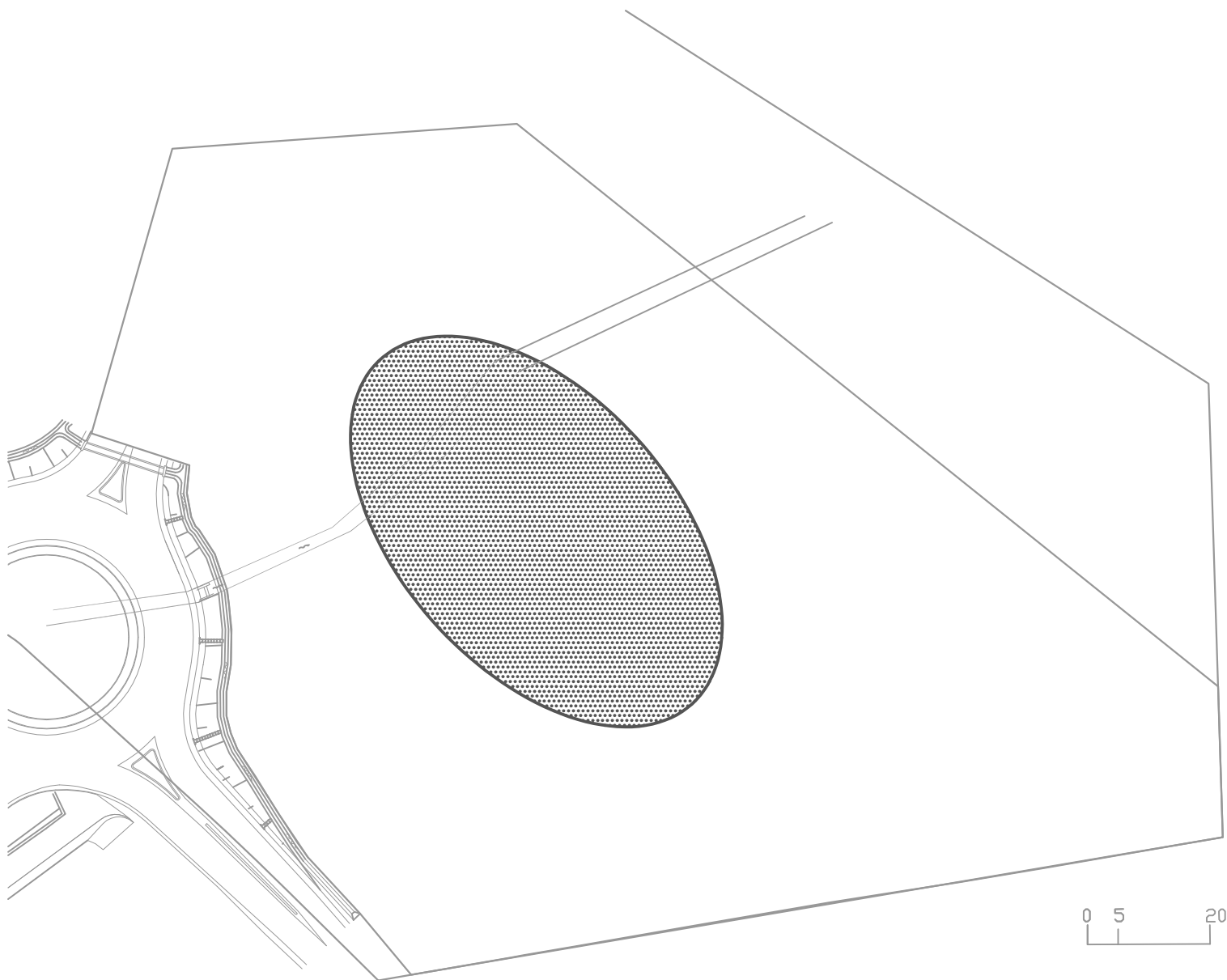
## Il contenimento dell'area edificabile

Al fine di tutelare il paesaggio di questo ambito territoriale di indubbio pregio per la sua posizione, viene definita una sub area in cui si concentra l'edificato in progetto, collocato in prossimità del confine (urbanizzato) con il comune di Chieri...  
Complessivamente la sub area edificabile comprende 16.000 mq.  
Contestualmente, l'area rimanente, cioè quella esterna all'edificato, ricompresa nel perimetro della zona e pari a 33.600 mq, è destinata ad area agricola privata di interesse pubblico il cui uso sarà regolamentato in sede di convenzione con impegno della proprietà, per sé e per gli aventi titolo, a non modificarne la destinazione d'uso.



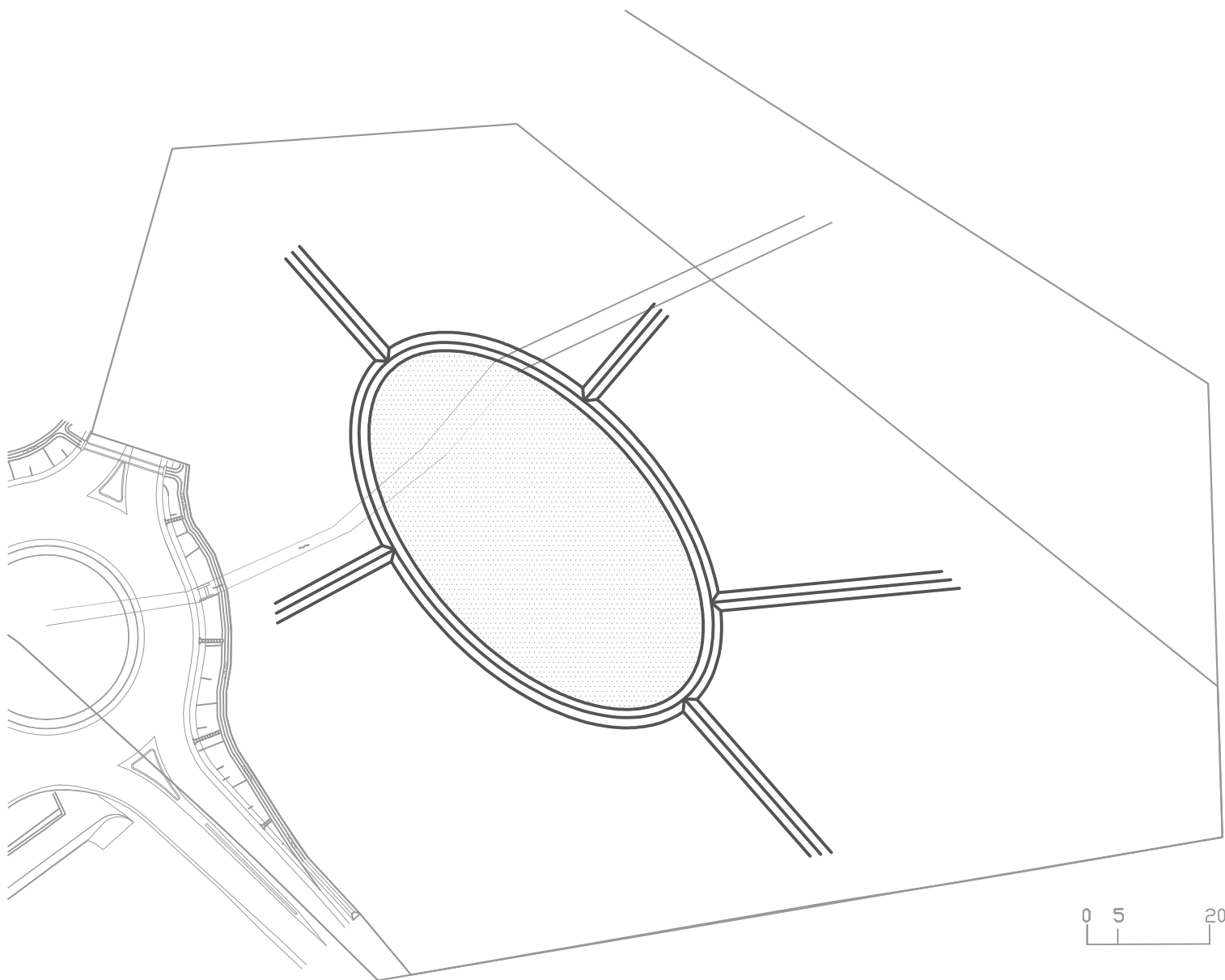


## L'area verde centrale



Il cuore del progetto è l'area verde di 2'500 mq intorno a cui si raccoglie tutto il costruito. Una grande area naturale di geometria ellittica, recintata da un portico, e origine del sistema a raggiera con cui vengono suddivisi i singoli lotti edificabili posti all'esterno del suo perimetro. L'area verde centrale, su cui si affacciano tutti i giardini privati delle residenze, è uno spazio condominiale, aperto all'uso di tutti i residenti. Se la dimensione dell'area è vincolante, la sua forma e posizione sono qui presentate a mero titolo esemplificativo.

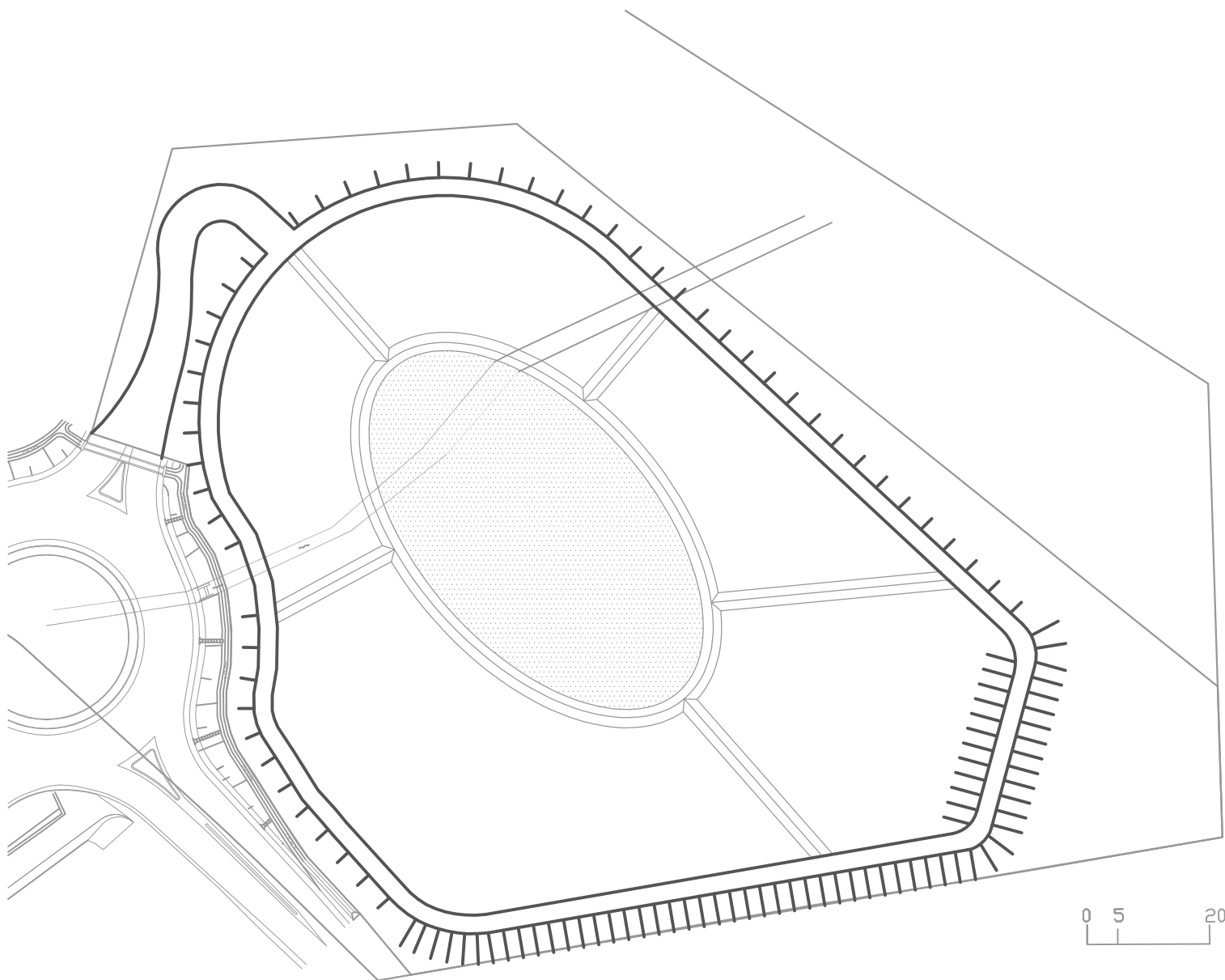
## Il porticato perimetrale



L'area verde centrale è definita da un elemento simbolico che qui viene rappresentato a titolo indicativo nella forma di un portico.

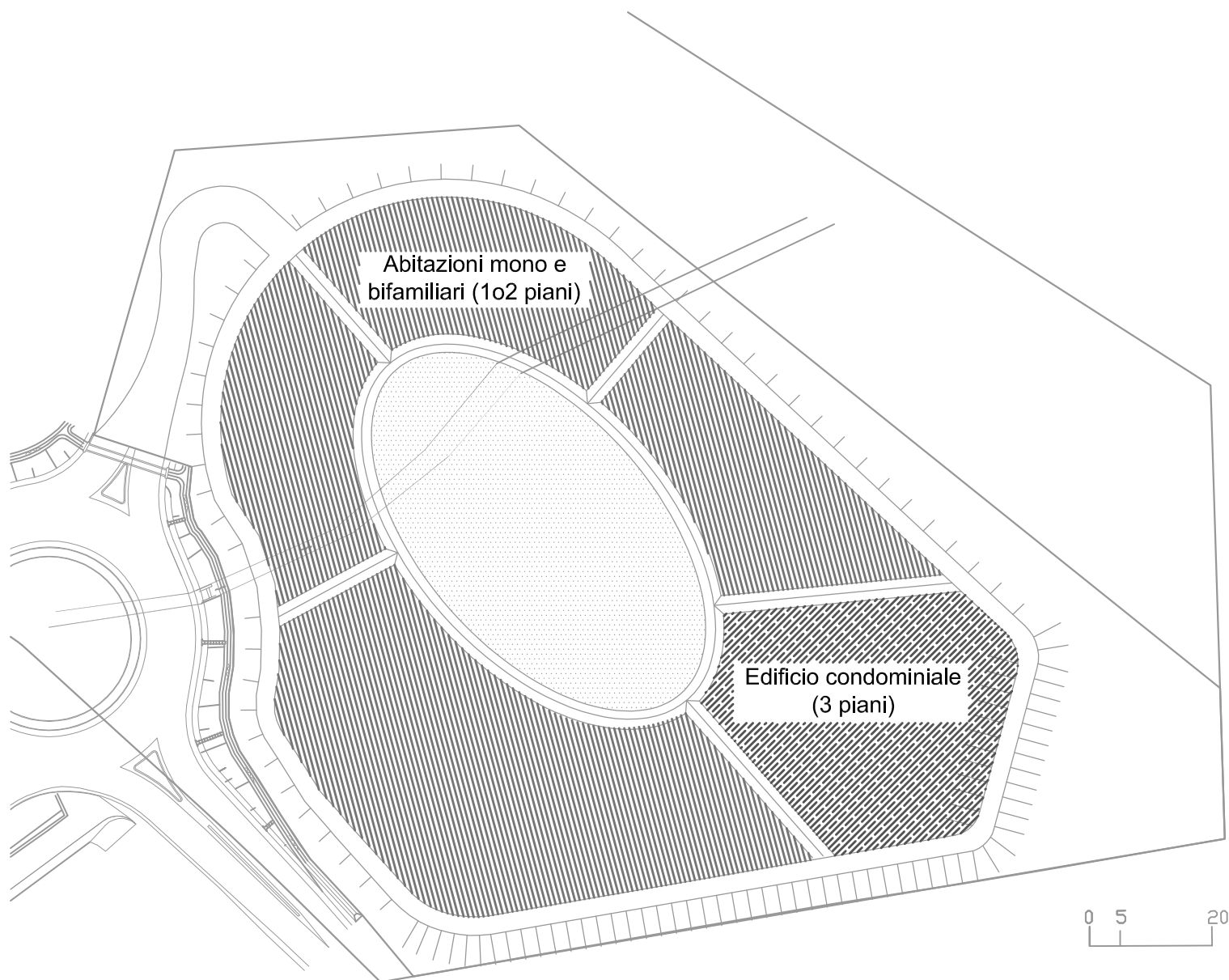
Un portico a due falde che ne limita i confini esterni e teatralizza la funzione dell'area. Il portico potrebbe essere largo indicativamente 2,5 m e alto alla gronda 2,2 m e retto da leggere colonnine. Le aste di collegamento del portico a perimetro dell'area centrale verde con l'anello veicolare sono collocate in funzione delle previsioni del costruito.

## L'anello distributivo



La strada privata perimetrale al lotto costituisce la necessaria ossatura infrastrutturale dell'intervento. L'anello veicolare, accessibile dalla rotonda già realizzata, serve direttamente tutti gli interventi e contiene l'edificato. Per questo la sua forma è libera, dipendendo esclusivamente dall'articolazione del rapporto costruito e giardino privato previsto nello strumento urbanistico esecutivo. I parcheggi sono previsti all'esterno dell'anello di distribuzione (o, eventualmente, interrati). Nel disegno viene presentata una possibile disposizione.

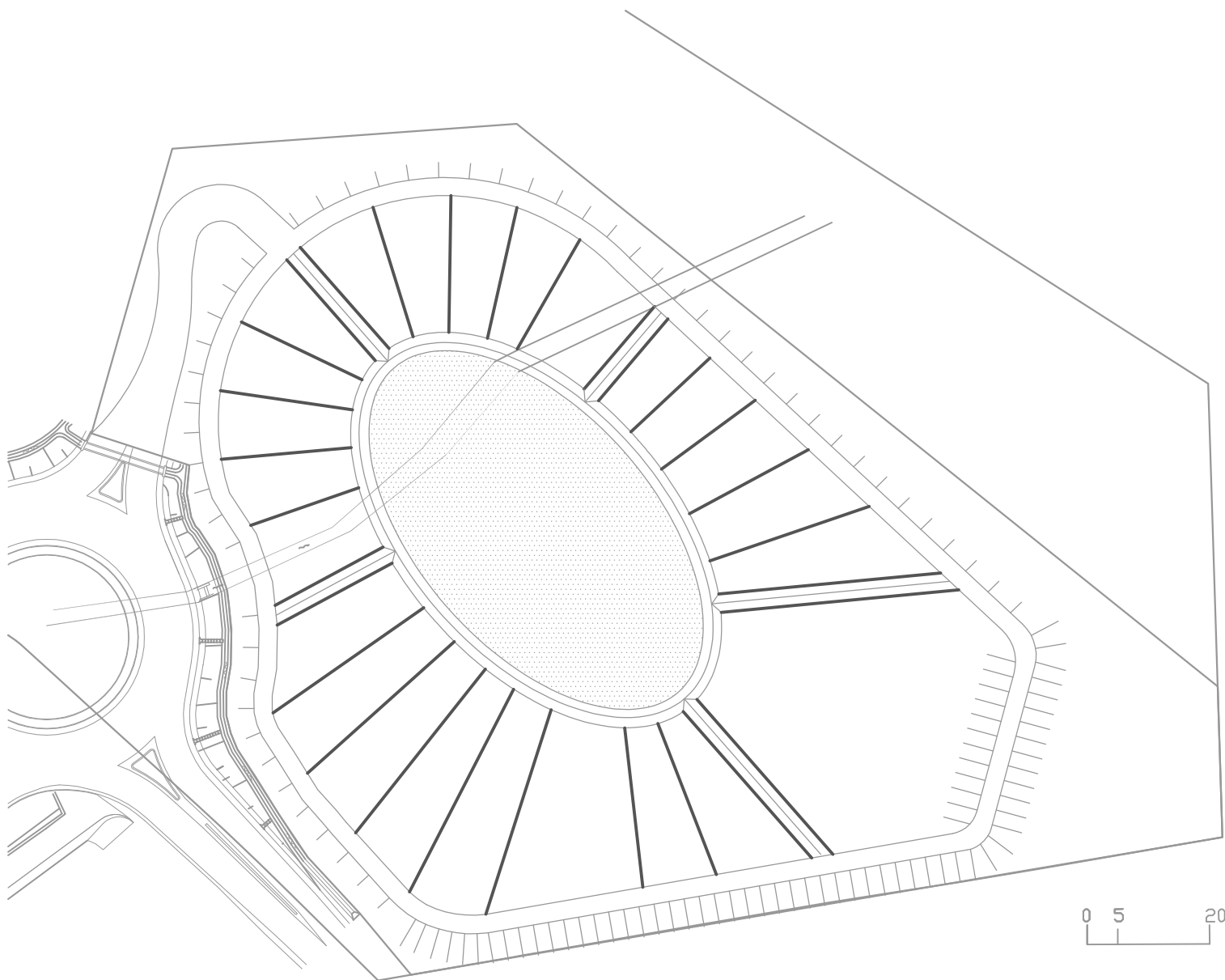
## L'edilizia residenziale libera e convenzionata



La porzione di territorio effettivamente edificabile è individuata nella fascia compresa tra il portico a perimetro dell'area centrale verde e l'anello stradale. La fascia è a sua volta suddivisa in due differenti destinazioni: edilizia residenziale libera, per il 50% del totale del volume costruito, e edilizia residenziale convenzionata ex artt. 17 - 18 D.P.R. 380/01, per il restante 50% del volume costruito.

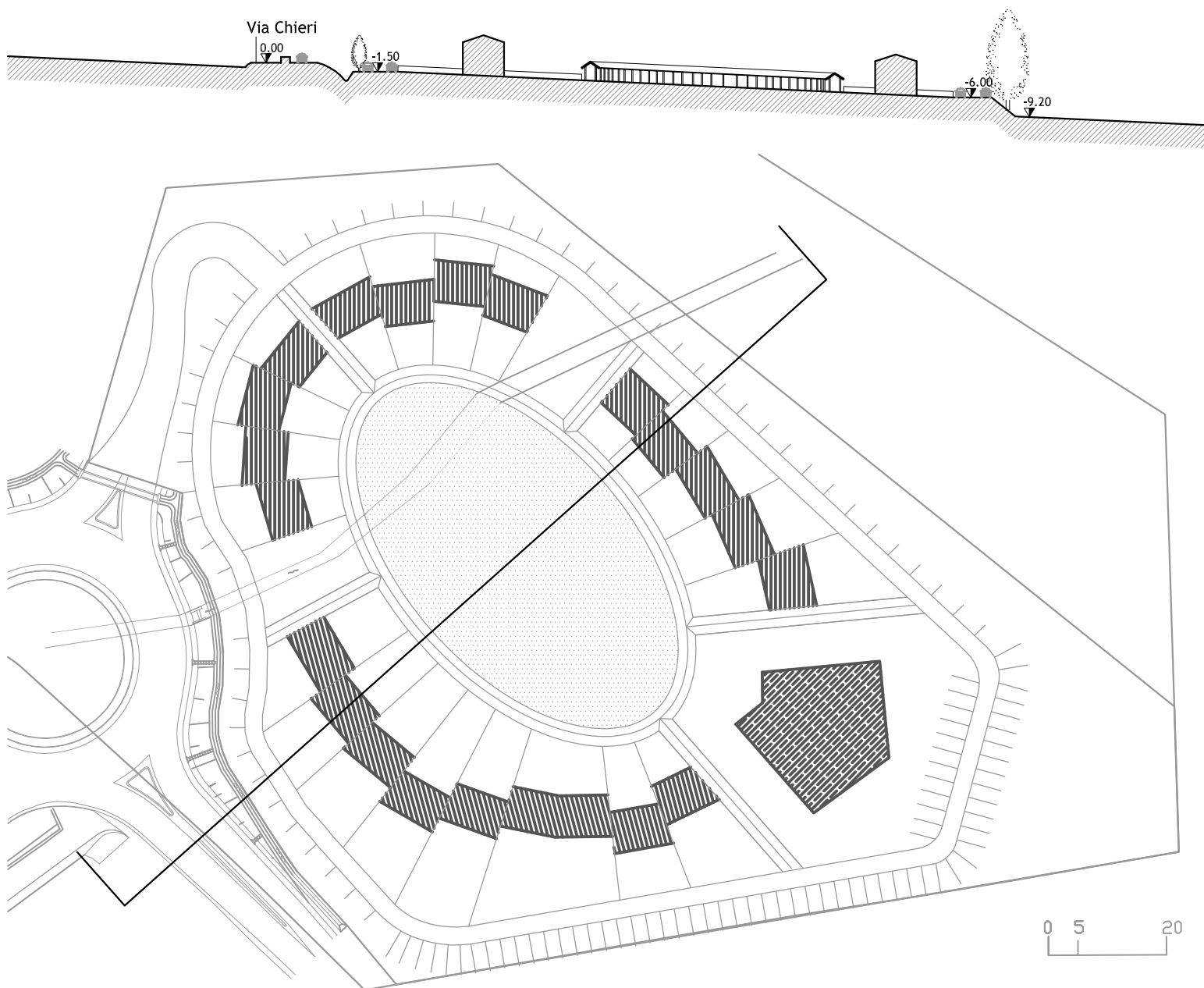
Nell'ipotesi progettuale, la maggior parte delle abitazioni mono o bifamiliari sono destinate per l'edilizia residenziale libera, mentre l'edificio condominiale è interamente destinato a edilizia residenziale convenzionata insieme ad altre 4 abitazioni mono o bifamiliari (nel disegno è indicata una possibile localizzazione).

## L'orientamento dei lotti



Ogni lotto edificato presenta un'area di giardino affacciata verso il portico e un'area affacciata verso la strada veicolare. In questo modo ogni lotto presenta una forma trapezoidale, definito su un sistema di radiali rispetto ai centri dell'ellisse. Nel disegno viene presentata una possibile disposizione, solo a titolo esemplificativo.

## La disposizione del costruito



L'edilizia residenziale libera è composta da edifici uni-bifamiliari in linea, disposti secondo scarti di volume da definire in sede di strumento esecutivo. Gli edifici possono essere di uno o due piani, con altezza massima misurata alla parete esterna dell'imposta del tetto pari a 5.40 m. Le coperture sono a doppia falda con il colmo disposto in modo ortogonale all'asse principale del lotto.

L'edilizia residenziale convenzionata presenta invece tre piani fuori terra e svolge - per dimensioni e geometria - una funzione di polo simbolico dell'intera area.

Nel disegno viene presentata una possibile disposizione, a solo titolo esemplificativo. In questo modo, il costruito, come evidenziato dalla sezione trasversale, risulta al di sotto del cono visivo percepibile dalla Via Chieri essendo le case indicativamente a -2 m e a -6 m rispetto alla sua quota.

# PREFIGURAZIONI

