



# CITTA' DI TORINO



AREA EX-ISIM - CORSO FRANCA 430/VIA PASTEUR/VIA PERRONCITO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER REALIZZAZIONE DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA,  
RESIDENZA CONVENZIONATA E RESIDENZA LIBERA



**PROGETTISTI:** STUDIO BOSSOLONO - ARCH. UBALDO BOSSOLONO

**PROPONENTE:** EFEMME GRUPPO IMMOBILIARE SRL

EFEMME  
GRUPPO IMMOBILIARE srl  
via San Valentino n. 2  
10121 TORINO  
P. 011/240010



Dicembre 2018

## ELENCO TAVOLE

**TAV.01** - FOTO AEREA ZENITALE

**TAV.02.01/02.03** - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL SITO

**TAV.03.01** - ESTRATTO P.R.G. TORINO/COLLEGNO

**TAV.03.02** - ESTRATTO CARTA TECNICA TORINO / COLLEGNO

**TAV.04** - ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

**TAV.05.01/05.27** - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TAV.05.01/05.22 - RELAZIONE STORICA

TAV.05.23/05.26 - INQUADRAMENTO E SCELTE PROGETTUALI

TAV.05.27 - RELAZIONE FINANZIARIA E SCHEDA QUANTITATIVA DATI DI PIANO

**TAV.06** - RILIEVO PLANOALTIMETRICO

**TAV.07** - PLANIMETRIA CATASTALE - INDICAZIONE AMBITO DI INTERVENTO

**TAV.08.01** - PLANIMETRIA CATASTALE DI PROGETTO - IPOTESI DI FRAZIONAMENTI IN SOPRASUOLO

**TAV.08.02** - PLANIMETRIA CATASTALE DI PROGETTO - IPOTESI DI FRAZIONAMENTI PER INDIVIDUAZIONE ASSOGGETTAMENTI IN SOTTOSUOLO E INDIVIDUAZIONE RAMPE DI ACCESSO E RELATIVE SERVITU'

**TAV.09.01** - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO - PARAMETRI URBANISTICI GENERALI

**TAV.09.02** - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO - VERIFICA AREE A VERDE PRIVATO

**TAV.09.03** - REGOLE EDILIZIE

**TAV.09.04** - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO - PIANO TERRA E PIANO INTERRATO - VERIFICA PARCHEGGI VAR. 160 E L. TOGNOLI ATTIVITA' COMMERCIALE

**TAV.10** - CRONOPROGRAMMA OPERE DI URBANIZZAZIONE

**TAV.11** - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO

**TAV.12** - PLANIMETRIA SUPERFICI PERMEABILI

**TAV.13** - PLANIMETRIE CON SCHEMI TIPOLOGICI - PIANO TERRA

**TAV.14** - PLANIMETRIE CON SCHEMI TIPOLOGICI - PIANO TIPO + SCHEMI DI SEZIONE - VERIFICA RIBALTAMENTI

**TAV.15** - PROFILI

**TAV.16** - RENDER PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO

**TAV.17** - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



— AREA OGGETTO DI INTERVENTO






 PUNTI DI RIPRESA



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



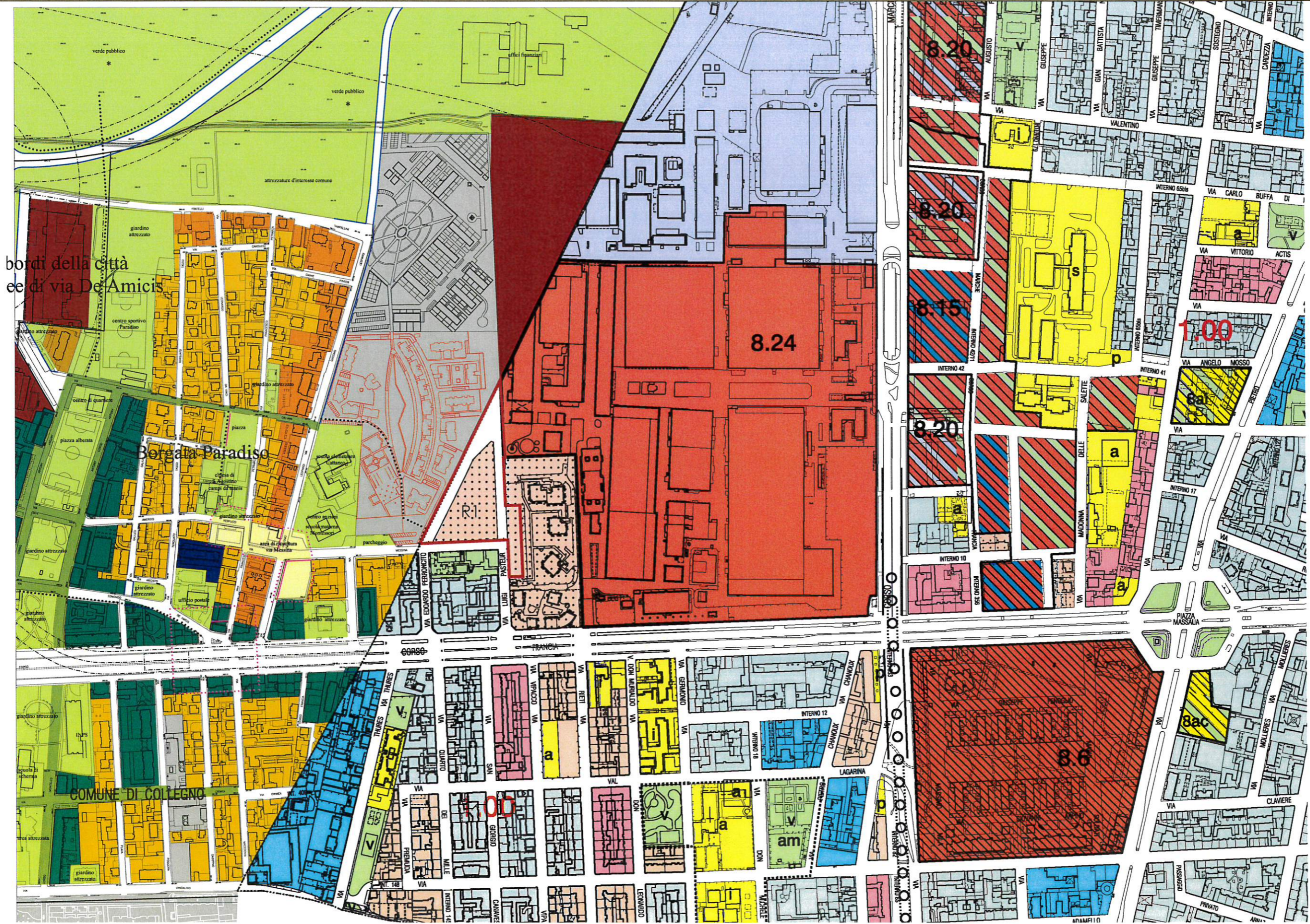
FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



bordi della città  
e di via De Amicis

Borgata Paradiso

COMUNE DI COLLEGNO

8.24

8.20

8.20

8.15

8.20

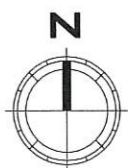
1.00

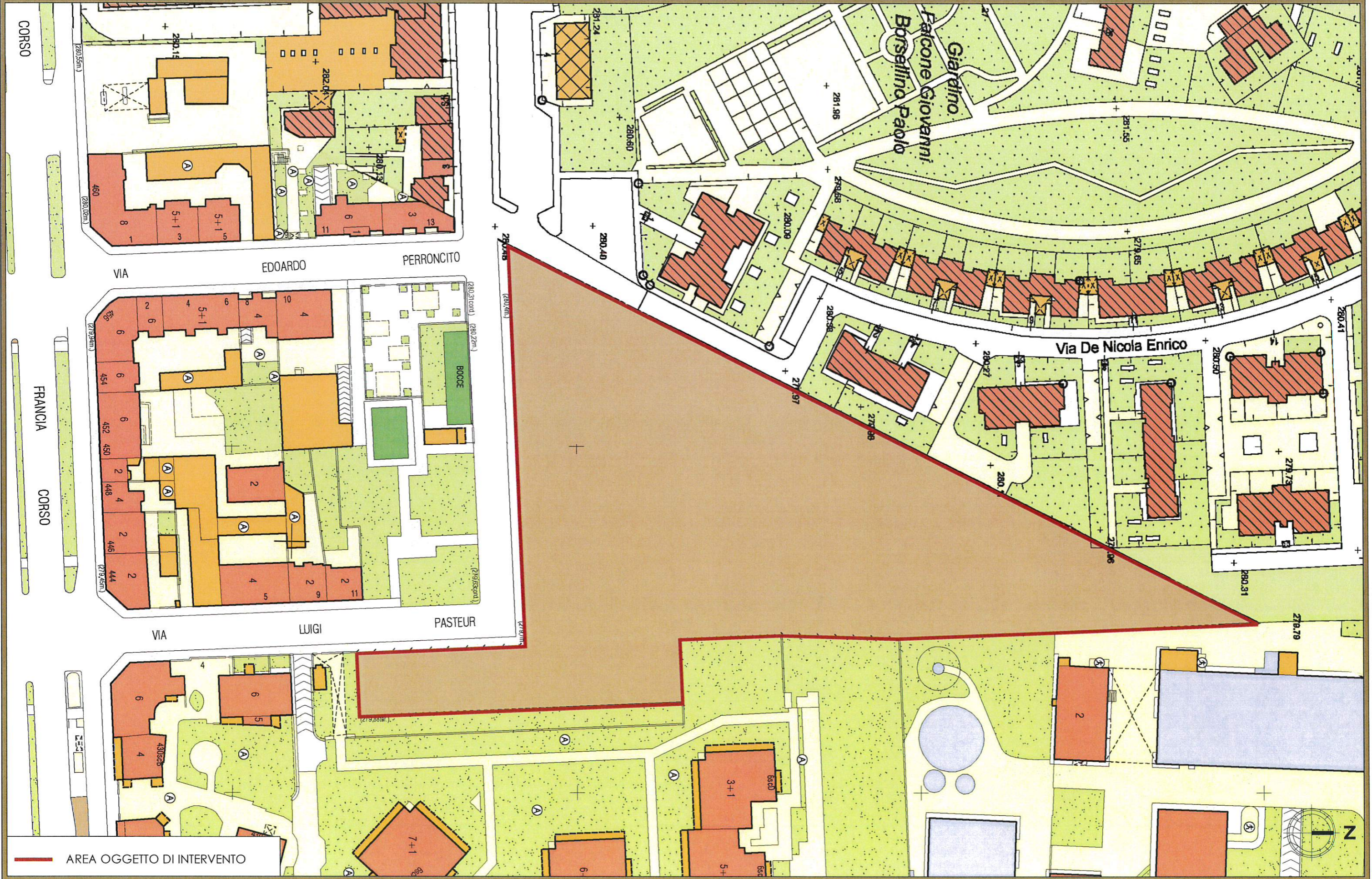
8.2

8.6

8ac

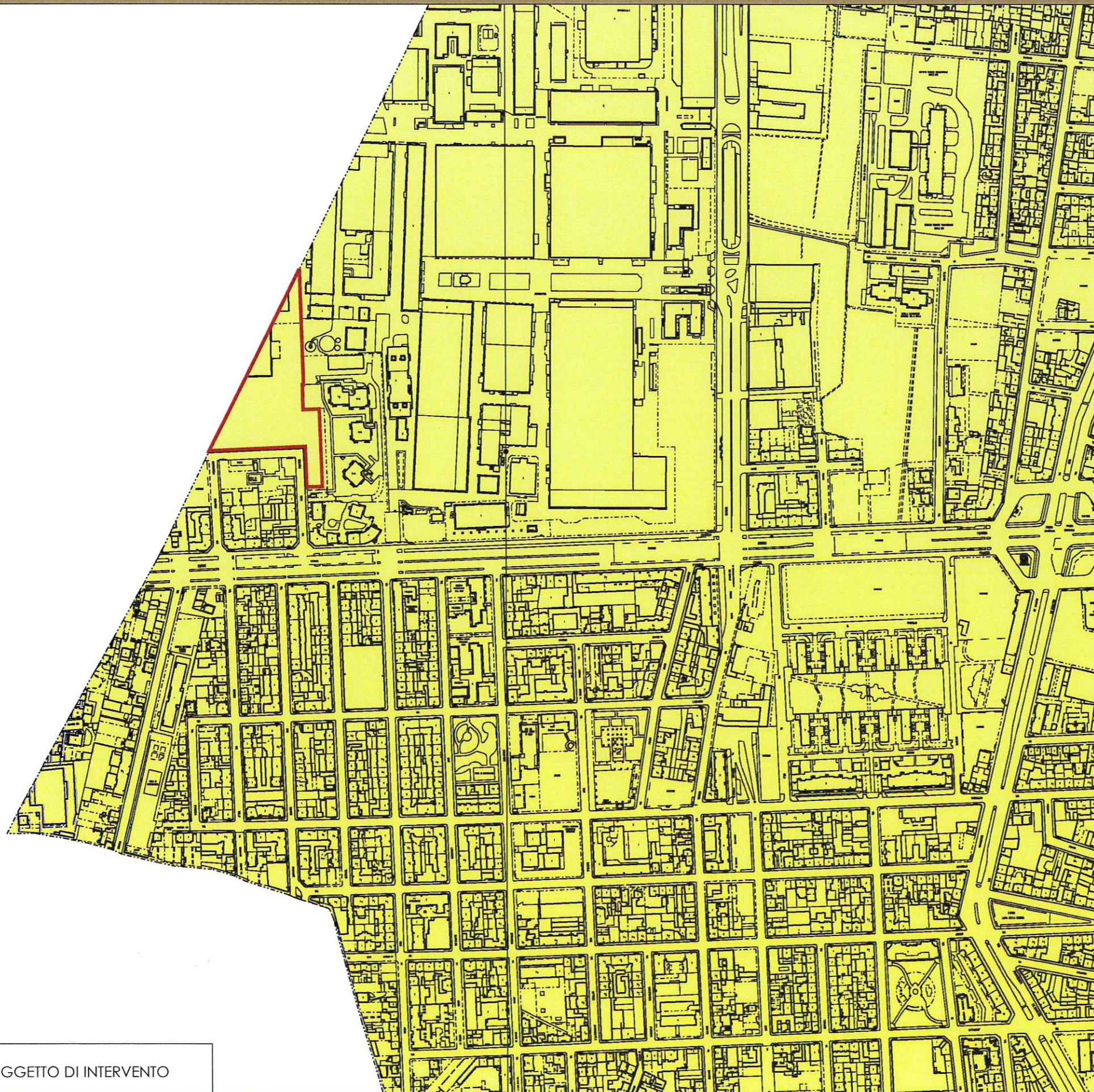
— AREA OGGETTO DI INTERVENTO





— AREA OGGETTO DI INTERVENTO





— AREA OGGETTO DI INTERVENTO

Parte Piana Classi e sottoclassi	Parte Collinare Classi e sottoclassi
I (P)	
II (P)	II1 (C)
IIIa (P)	II2 (C)
IIIa1 (P)	II3 (C)
IIIb2 (P)	IIIa (C)
IIIb2a (P)	IIIa1 (C)
IIIb2b (P)	IIIb1 (C)
IIIb3 (P)	IIIb2 (C)
IIIb4 (P)	IIIb3 (C)
IIIb4a (P)	IIIb4 (C)
IIIc (P)	III4 (C) - Eel

	Corsi d'acqua soggetti a fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 10 dal piede dell'argine o sponda naturale
	Processi di dissesto lineare: intensità/pericolosità molto elevata (EeL) comportante una fascia di rispetto di m 10 dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale
	Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti al deflusso della portata liquida di progetto
	Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti ai sensi della direttiva di attuazione dell'art. 15 del PSFF (Agosto 1999) [già indicati con una stella rossa]
	Limite dell'area soggetta all'onda di piena per collasso dei bacini artificiali
	Perimetro di frana attiva
	Perimetro di frana stabilizzata

Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.

	Limite tra la fascia A e la fascia B
	Limite tra la fascia B e la fascia C
	Limite esterno della fascia C
	Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C

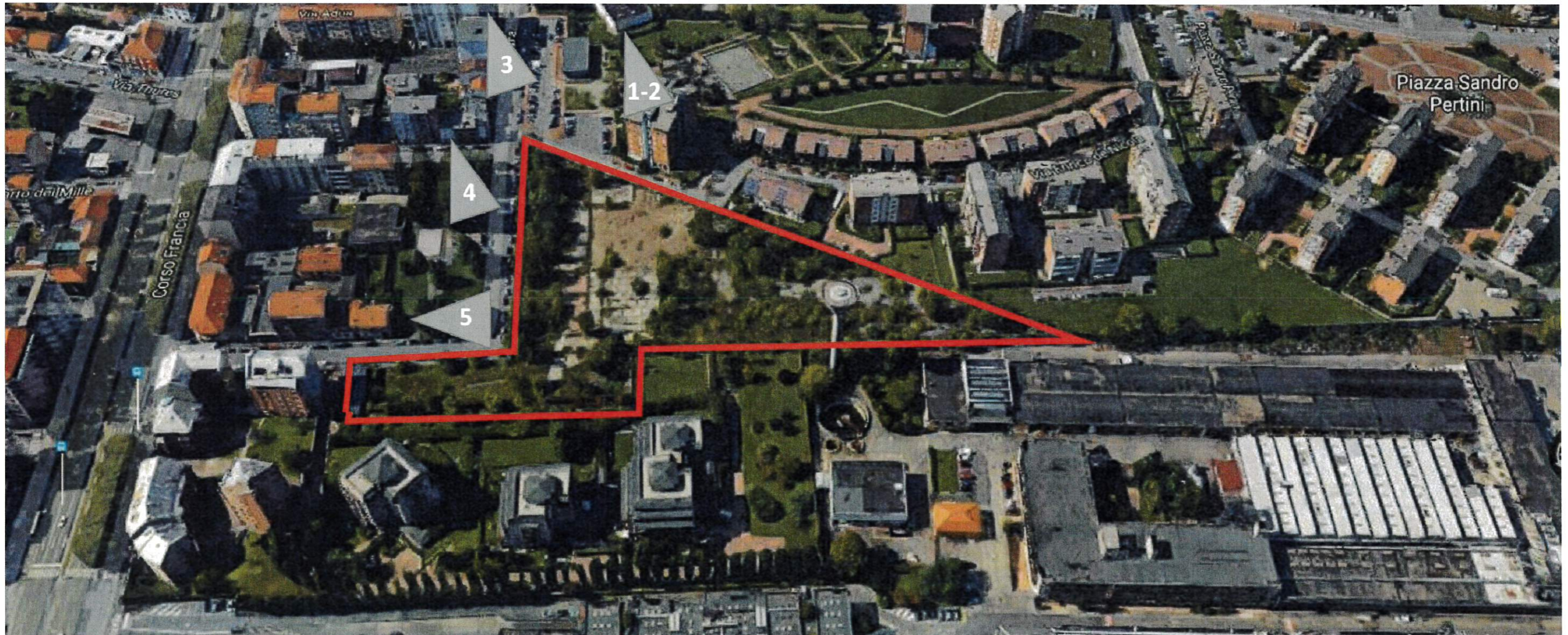
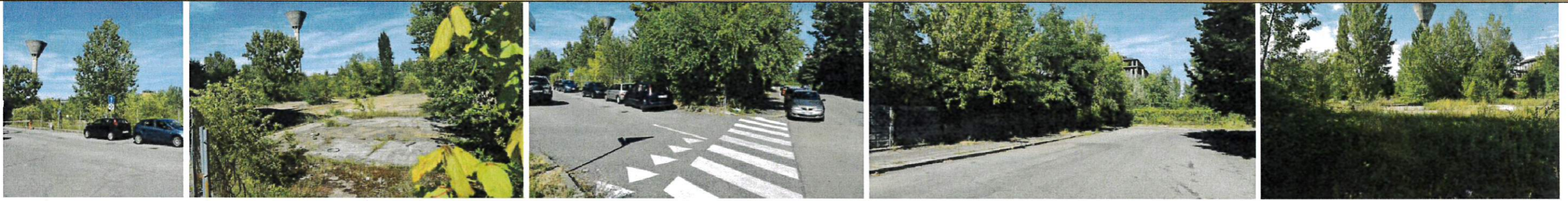
  

	Dividente tra le classi geologiche dell'area di pianura e dell'area di collina
--	--



---

**01\_ Inquadramento fotografico**



## 02\_ Relazione storia

L'area oggetto di intervento è delimitata dalle vie De Nicola, Messina e Pasteur e dista circa un centinaio di metri dall'affaccio su corso Francia, importante arteria di collegamento verso la Valle di Susa.

Si tratta di un'area residua, una delle poche ancora inedificate, attualmente punteggiata da verde spontaneo, in un tessuto ora densamente costruito specialmente per la porzione che si affaccia sul fronte di corso Francia. Tutto l'asse della strada per Rivoli e la Francia, nel tratto da Torino a Rivoli, proprio per la sua caratteristica di asse viario di grande traffico, di collegamento tra la città e la Valle di Susa, è stato oggetto di un consistente sviluppo edilizio che si è svolto lungo tutto l'asse stradale quasi a saturazione e completamento dei lotti in affaccio. Sul fronte di corso Francia, alla periferia ovest di Torino, tra Collegno, Grugliasco e Rivoli sono sorti edifici residenziali, spesso ad un solo piano, talvolta a due piani fuori terra, legati ad attività produttive, artigianali o microindustrie sin dai primi anni del Novecento che vedono

la massima espressione nel Villaggio operaio della manifattura Leumann. Tutto il territorio, sino al periodo preindustriale, è stato caratterizzato da una forte attività agricola con utilizzo estensivo del territorio attraverso un'organizzazione fondiaria legata ad ampie ed importanti cascine con villa. L'individuazione dell'area a livello storico è stata possibile proprio grazie alla presenza e al disegno delle grandi proprietà fondiarie, degli edifici importanti rappresentati come: ville con annesso giardino, cascine, secondo il tipico modello settecentesco legato ai grandi viali che da Tornio si espandevano verso il territorio; in questo caso a ovest della città, verso il Castello di Rivoli. Il territorio a ovest della città di Torino presenta una organizzazione territoriale con Comuni di grande estensione, sorti a poca distanza, lungo il corso della Dora Riparia con attestato al fondo dell'asse viario settecentesco Rivoli che reca sulla collina il real castello voluto da Vittorio Amedeo II su progetto di Filippo Juvarra.



### 1706 - Le plan de Turin et de ses environs

La carta di Torino del 1706, rappresenta l'impianto urbanistico della città, con la sua forma a mandorla, chiusa entro il sistema di fortificazioni, la Cittadella e il nuovo sistema di fortificazioni presenti sul territorio verso la Valle di Susa in difesa dell'attacco dei francesi del 1706.

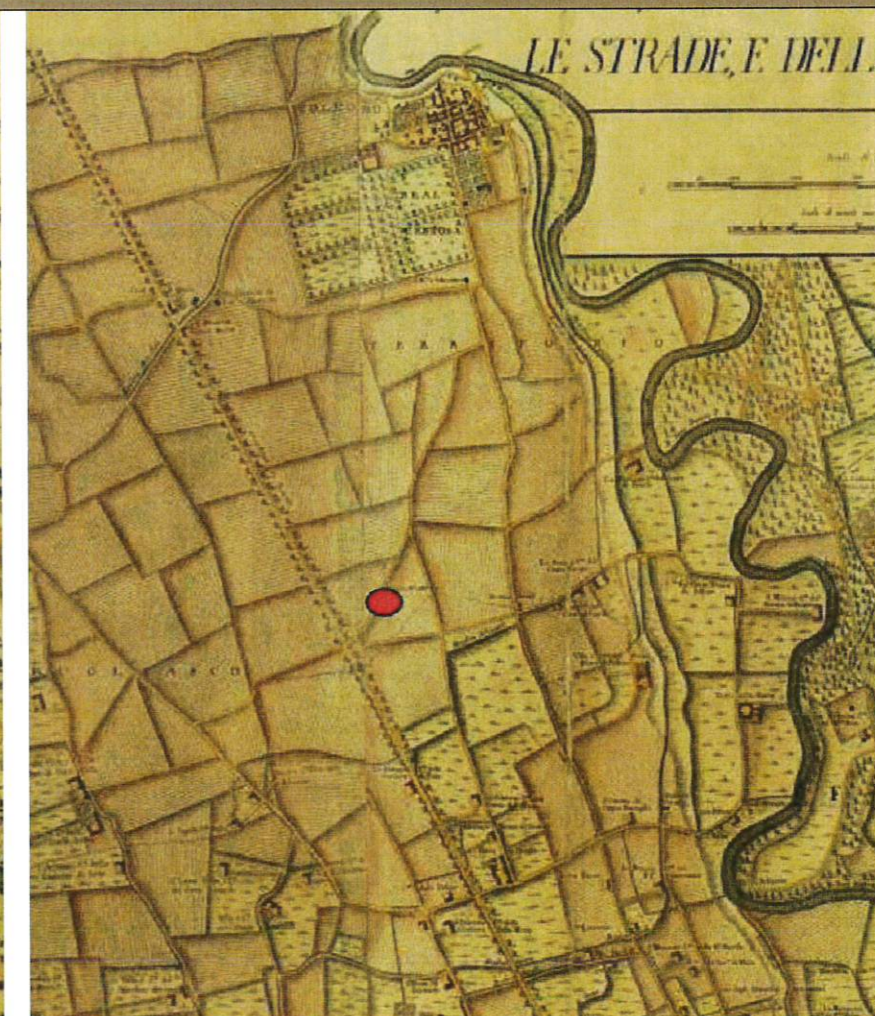
Sulla carta sono evidenti il tracciato della Dora Riparia e la strada di Francia che collega la città di Torino con Rivoli all'imbocco della Valle di Susa. Il collegamento viario tra Torino e Rivoli è uno degli assi viari, parimenti con il collegamento con la Palazzina di Caccia di Stupinigi, che nel Settecento hanno segnato il territorio e collegato le diverse residenze sabaude con Torino. Le Residenze presenti sul territorio piemontese hanno costituito la Corona di Delizie sorta attorno alla capitale del regno di Sardegna.

Il territorio risulta punteggiato dai principali insediamenti costituenti ville patrizie e relative costruzioni agricole.



**1785 - "Carta topografica dimostrativa dei contorni della Città di Torino e Campagne Reali...". Torino, 1785, De Caroli.**

La "Carta topografica dimostrativa dei contorni della Città di Torino e Campagne Reali" del 1785, che illustra, con maggior dettaglio della precedente, il territorio attorno alla città fornisce informazioni in merito alla presenza di cascine, strade compestri, bealere, tipi di coltura. Nel triangolo definito dalla via per la Francia, rappresentato come un viale a doppia alberata, e le basse della Dora, si legge la posizione di una serie di ville e di cascine come La Tesoriera, la Bracca, la C.na Caselette, la C.na Nomis di Cossilla, la C.na Scotto, la cascina Pollone ed altre. Il triangolo è chiuso da una via alberata oltre la quale non si rileva la presenza di altre cascine entrando nel territorio di Collegno ed in particolare in territori di pertinenza della Certosa Reale.



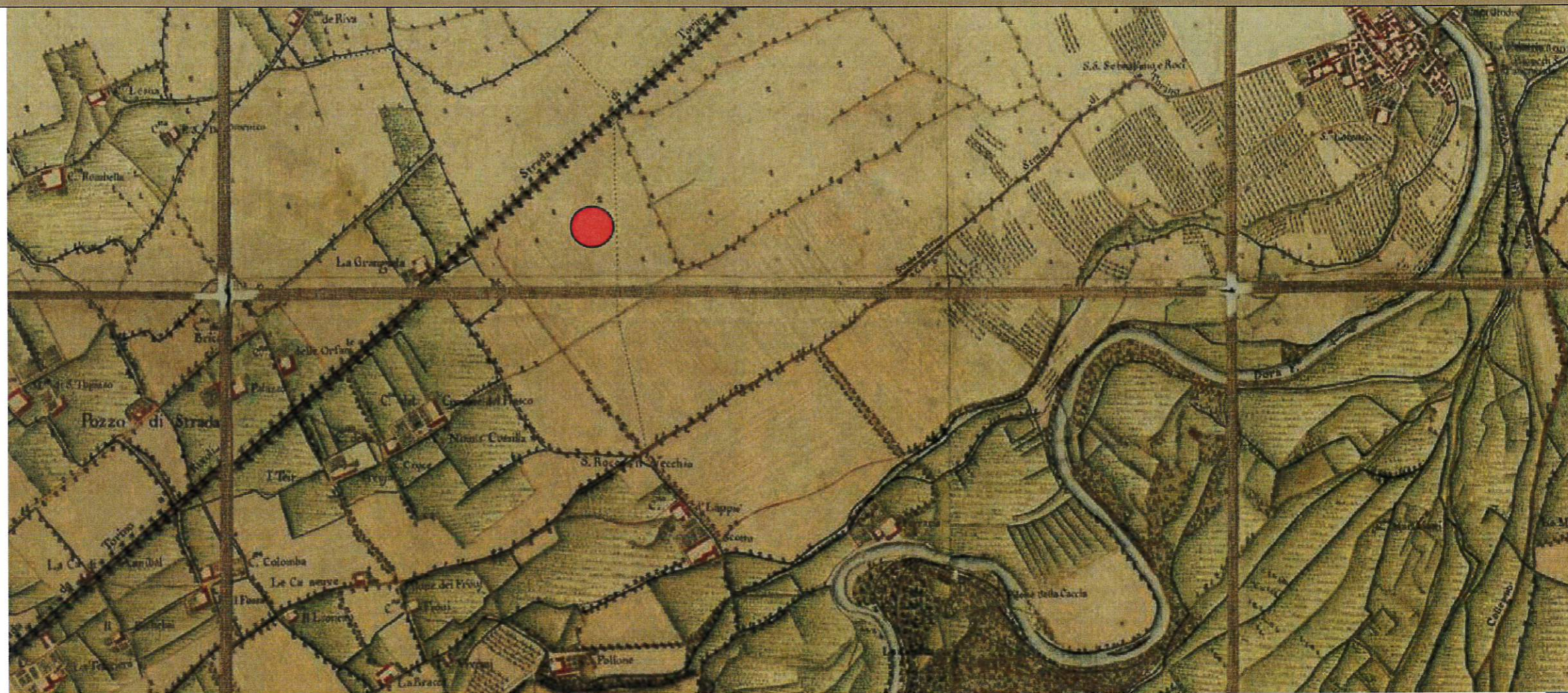
**1791 - Carta corografica dimostrativa del territorio della Città di Torino con i luoghi e parti confinanti, delineata da Amedeo Grossi**

La situazione dell'organizzazione territoriale e agraria, evidenziata nella precedente Carta del Caroli, del 1785, è ripresa nella Carta del Grossi del 1791. La Carta rappresenta una serie di ville e cascine della aristocrazia piemontese sul territorio della Città di Torino mentre il territorio oltre confine, ricadente nel comune di Collegno, risulta illustrato come organizzazione agraria ma sono meno presenti strutture edificate sparse sul territorio.

Con buona probabilità il rilevatore non ha documentato le presenze architettoniche sul territorio nel comune di Collegno con la precisione applicata per il comune di Torino si può comunque anche pensare che i terreni di Collegno sino ai limiti comune di Torino fossero di pertinenza della Ceresa Reale e pertanto lapresenza di cascine fosse molto ridotta.

Interessante notare come lungo la strada che costeggia la Bealera Becchia, prima di giungere all'incrocio con la Strada di Rivoli, verso Collegno, nei pressi della C.na Bastia sia segnata la Cappella di San Massimo, edificio di epoca romanica, sorta su precedenti strutture di edifici di epoca romana.





### 1816\_Carta delle Caccie

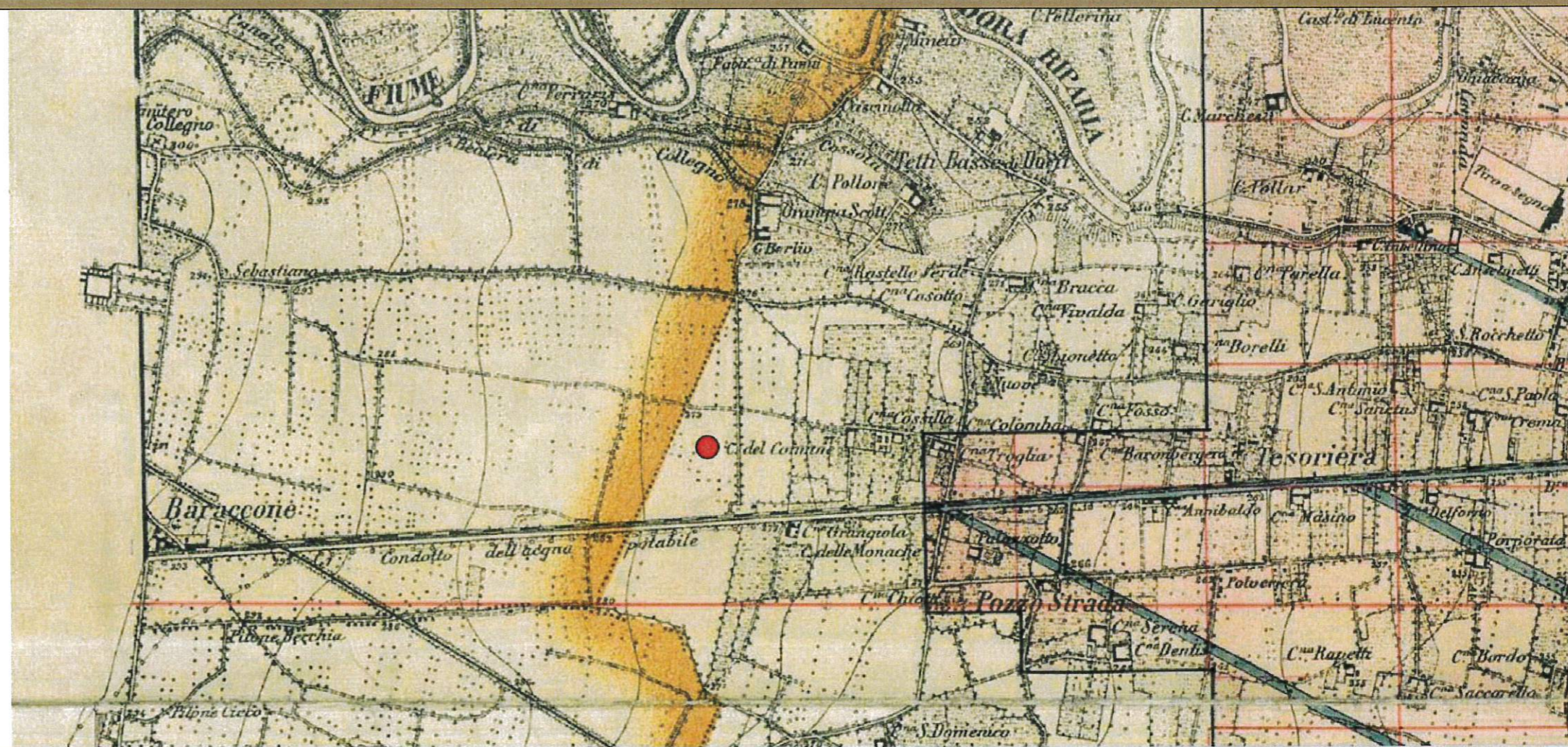
La Carta delle Cacce del 1816 evidenzia come ai limiti del territorio del Comune di Torino si riduca la presenza delle ville e delle cascine dell'aristocrazia piemontese e dell'organizzazione agraria. Proseguendo lungo la strada di Francia verso Collegno e Grugliasco il territorio doveva essere prevalentemente boschivo, solcato da strade campestri e bealere irrigue di pertinenza del complesso religioso della Certosa Reale. La carta riporta segnato il confine comunale tra Torino e Collegno che cirreva lungo la strada di collegamento tra le cascine Scotti, Lappia e San Rocco vecchio. Da San Rocco vecchio il confine comunale, indicato con una linea punteggiata attraversa con una linea inclinata i territori boschivi per giungere all'intersezione con la strada di Francia, nella carta indicata come strada di Torino.



**1867, Topografia della Città e Territorio di Torino  
di Antonio Rabbini**

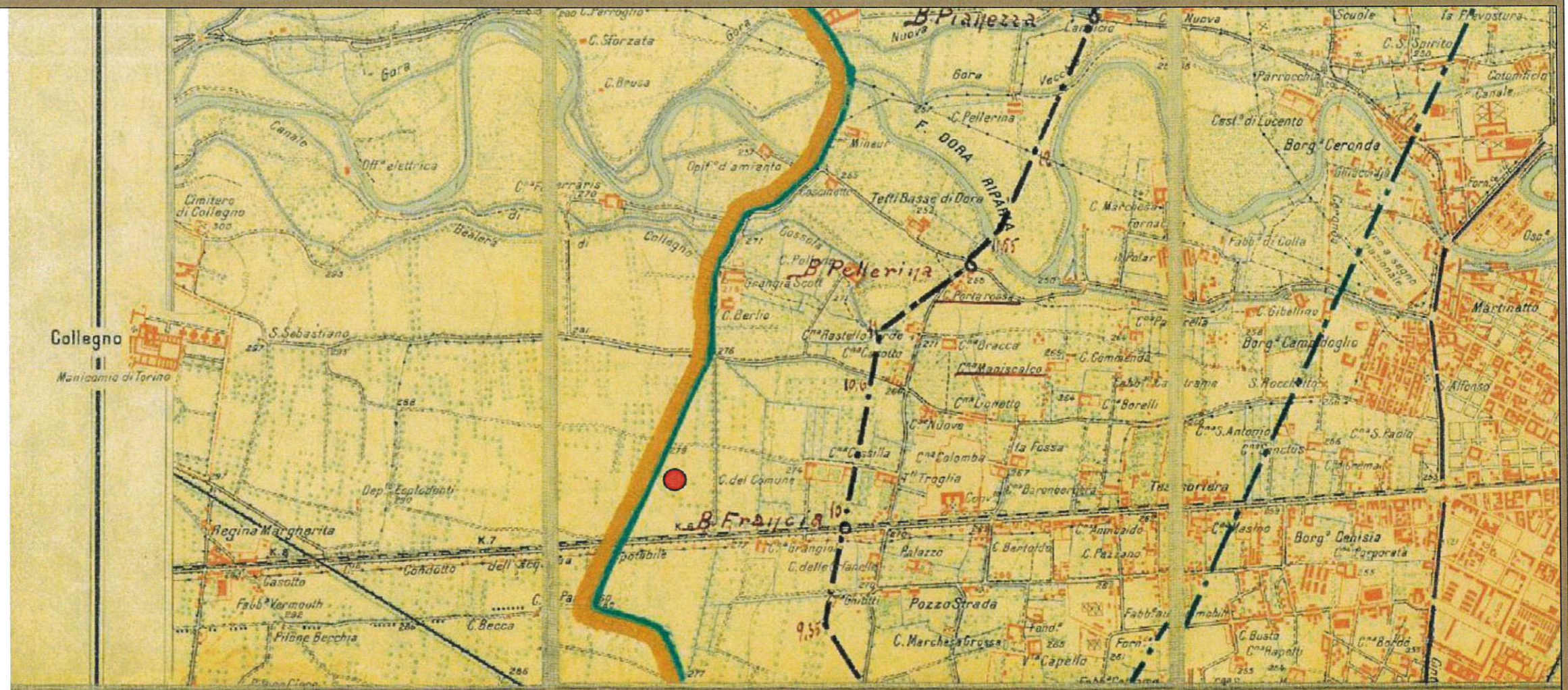
Un quadro esaustivo dell'organizzazione territoriale a metà Ottocento, del territorio di Torino, si trova nella Carta topografica di Antonio Rabbini, del 1867. Il territorio a ovest della Città di Torino è solcato dalle anse della Dora, con il parco del Castello della Saffarona e il Castello di Lucento. La carta riporta la presenza dell'Edificio per le Esperienze Idrauliche della Parella, il Martinetto e la bealera che portava l'acqua ai mulini della città. Lungo il rettilineo della Strada di Francia che a sud del Comune di Collegno è attraversato dalla linea della ferrovia sono presenti le ville e le cascine collegate con viali alberati all'asse viario principale. Sulla Carta è segnato con linea retta a tratto e punto il confine tra i due Comuni: di Torino e di Collegno. La linea di confine, con andamento da nord a sud, segue la strada di accesso alla C.na La Grangia, quindi all'incrocio con la strada di Collegno piega verso ovest e con andamento rettilineo supera la strada di Francia e raggiunge la vecchia via che parallela alla strada di Francia taglia il borgo di Pozzo Strada, per piegare in una linea curva verso sud.

E' proprio la linea retta ad andamento inclinato della linea di confine tra Torino e Collegno che permette di individuare l'area oggetto di studio e all'epoca completamente ineditata

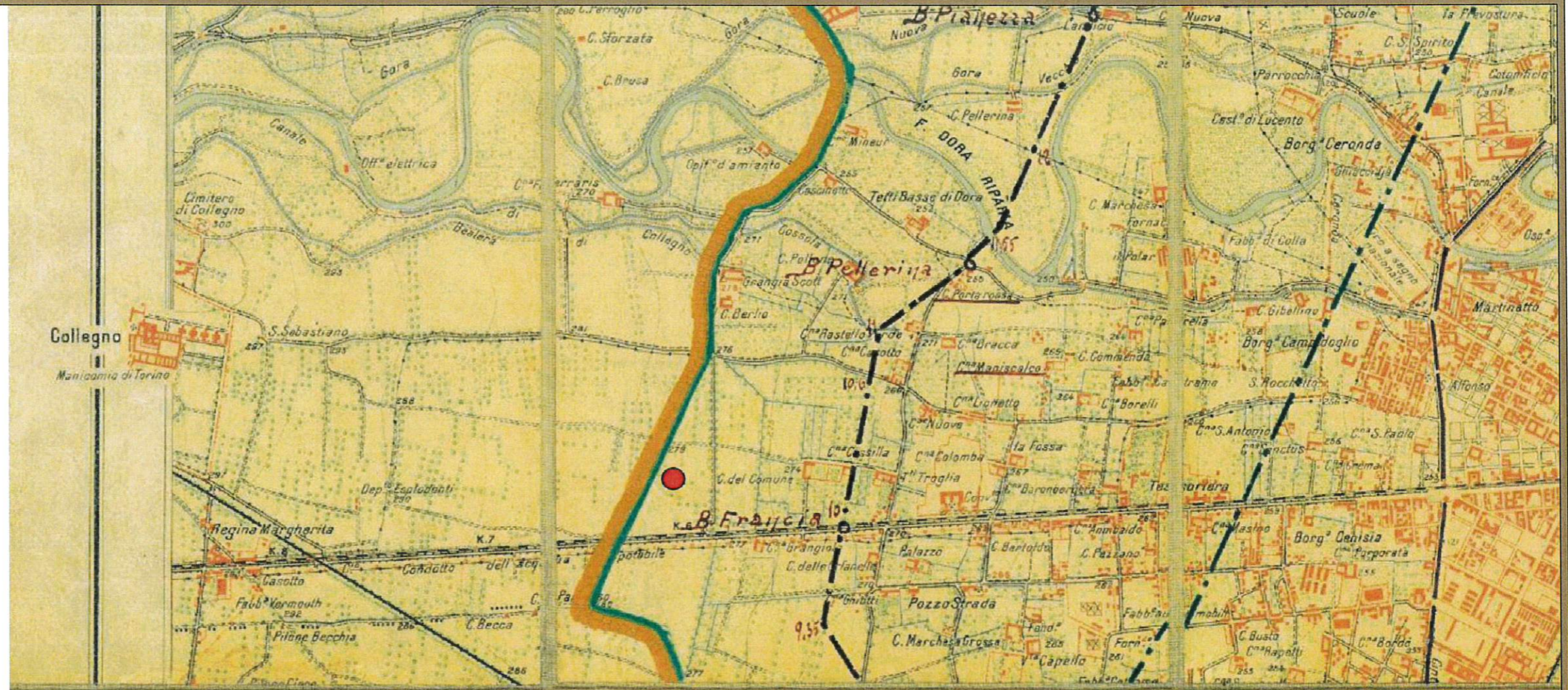


1894

Nella carta sono confermate le indicazioni, già presenti nella precedente cartografia del Rabbini del 1867. Essenzialmente il posizionamento delle grandi ville con cascina, delle cascine, la rete viaria principale e secondaria, la rete di distribuzione idrica attraverso il segno delle bealere e attraverso il condotto dell'acqua potabile che corre affiancato alla strada di Francia fornisce un quadro dell'organizzazione territoriale. La linea retta, ad andamento inclinato, rappresentata con una successione di punti che segna il confine tra Torino e Collegno permette di identificare puntualmente il sito oggetto di studio e evidenzia l'assenza di costruzioni sull'area.



**1911** La carta non fornisce nuove informazioni rispetto alla precedente cartografia. Il triangolo definito da corso Francia la strada perpendicolare che porta alla C.na Berlio e alla Grangia Scott ed il confine comunale tra Torino e Collegno non presenta ancora segni di costruzioni agricole o industriali.



**1911** La carta non fornisce nuove informazioni rispetto alla precedente cartografia. Il triangolo definito da corso Francia la strada perpendicolare che porta alla C.na Berlio e alla Grangia Scott ed il confine comunale tra Torino e Collegno non presenta ancora segni di costruzioni agricole o industriali.



**1924**

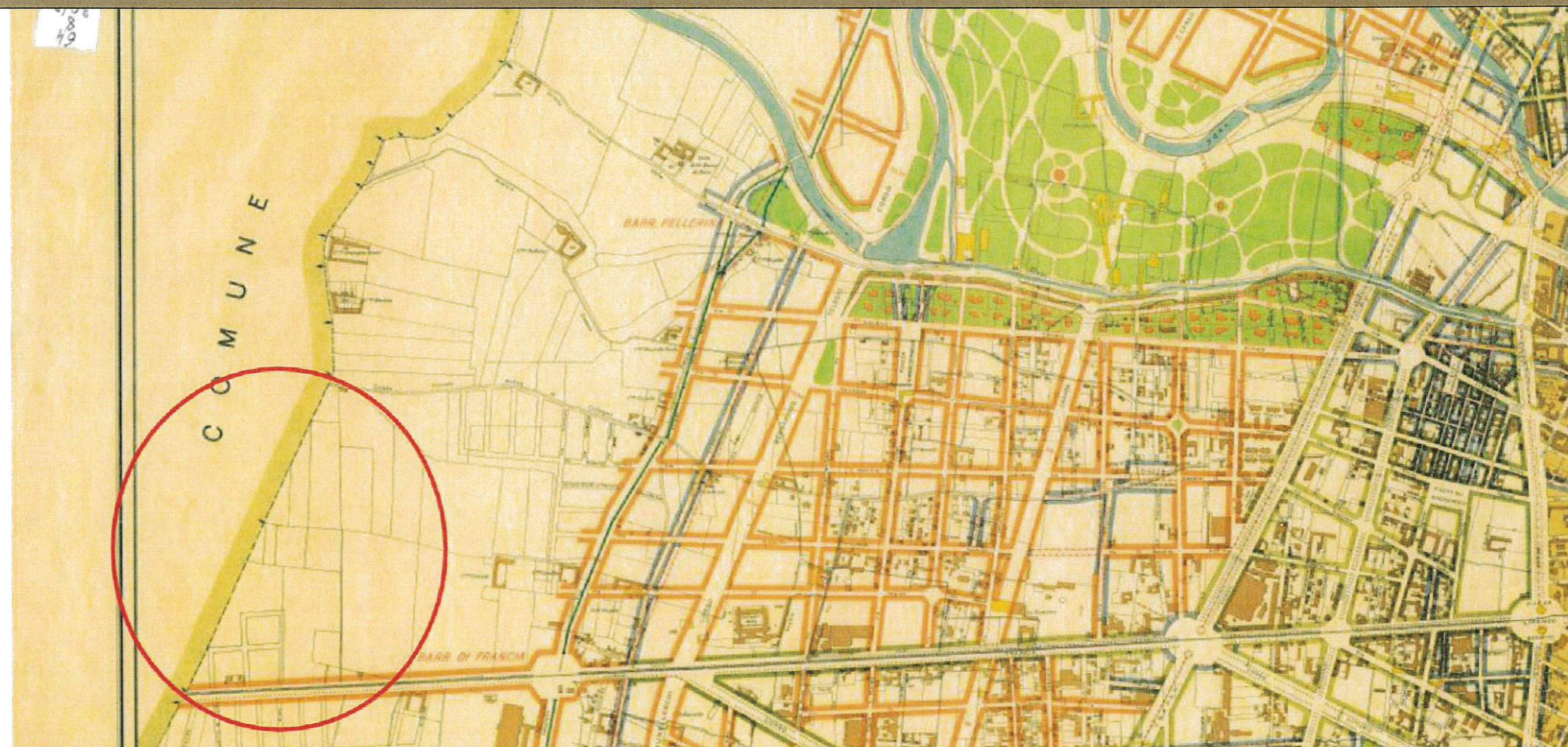
La carta documenta l'avanzare dell'urbanizzazione della città lungo l'asse di corso Francia, che vedrà saturarsi, nel corso di tutto l'arco del Novecento, degli spazi edificabili lungo l'asse stradale tra Torino e Rivoli.

Parallelamente a corso Francia sono segnate la linea tranviaria Torino – Rivoli e la condotta dell'acqua potabile.

Nei pressi della Certosa Reale di Collegno si vede che è stato costruito il complesso del Manicomio di Torino e oltre la Borgata Regina Margherita si vede l'insediamento del villaggio operaio legato sorto a supporto della manifattura tessile Leumann.

L'intersezione tra la strada perpendicolare a corso Francia di collegamento con la C.na Berlio e alla Grangia Scott, la linea di confine comunale e lo stesso corso Francia determinano un triangolo rettangolo con il vertice rivolto a nord. Analizzando questo triangolo si comprende come l'area cominci a subire i primi interventi di sviluppo urbanistico.

All'interno dell'area, ove compare la scritta Aereon(autica) – Ansaldo è tracciato l'ingresso di un ramo della ferrovia Torino – Rivoli, che sul corso Francia ha una fermata. Sull'area compaiono i primi segni di presenza di capannoni industriali. Era del resto prassi comune, in tutte le aree periferiche industriali della città, che le aree industriali fossero supportate da una rete ferroviaria che doveva garantire il rifornimento dei materiali, la spedizioni e il transito dei prodotti industriali realizzati.



**1926** La cartografia del 1926 illustra il piano di ampliamento della città oltre piazza Rivoli, in particolare all'intersezione di corso Francia e corso Vittorio Emanuele ed all'incrocio tra i corsi Lecce e Trapani sino alla Barriera daziaria di Francia di piazza Massaua e via Pietro Cossa. L'area di interesse, di forma triangolare, è rappresentata in una scala di maggior dettaglio; riporta una serie di suddivisioni fondiari. Nella parte estrema, nell'angolo acuto volto ad ovest, al confine tra Torino e Collegno sono stati disegnati tre lotti quadrati delimitati da strade interne.



**1935** Nella carta è ben evidente come il territorio all'esterno di via Pietro Cossa, oltre ad una fascia di piccole costruzioni conservi un vasto territorio agricolo attorno alla C.na del Comune mentre nel triangolo individuato, nell'angolo acuto rivolto ad ovest, sono presenti i tre lotti, di forma quadrata, delimitati da strade già tracciati nella cartografia del 1926. Lungo il cateto maggiore del triangolo, indicato su questa carta come strada vicinale della Berlia, sono presenti una serie di strutture edilizie di grandi dimensioni, con caratteristiche per sviluppo planimetrico di capannoni industriali che possono identificarsi con le strutture dell'Industria Aeronautica che in quell'area della città aveva costruito la sua sede.





**1945**

Nella fascia territoriale esterna a via Pietro Cossa, nei pressi di Piazza Massaua, sin dal 1926 risulta tracciata una suddivisione in lotti rettangolari sia lungo via Pietro Cossa sia lungo la strada che costeggia la bealera di Collegno. Verso il confine comunale un'estensione di terreno, non lottizzato, semplicemente segnata da suddivisioni agrarie circonda la C.n del Comune. Superata la strada vicinale della Berlia, nel triangolo individuato sono presenti i capannoni industriali dell'Aeronautica e tre lotti quadrati, già tracciati dal 1926, presumibilmente destinati ad edilizia residenziale, visto il loro affaccio su corso Francia.



- BOMBE DIROMPENTI ESPLOSE
- BOMBE DIROMPENTI INESPLOSE
- INCENDI PROVOCATI



**1942-1945 - Bombe e mezzi incendiari lanciati e Danni arrecati agli stabili**



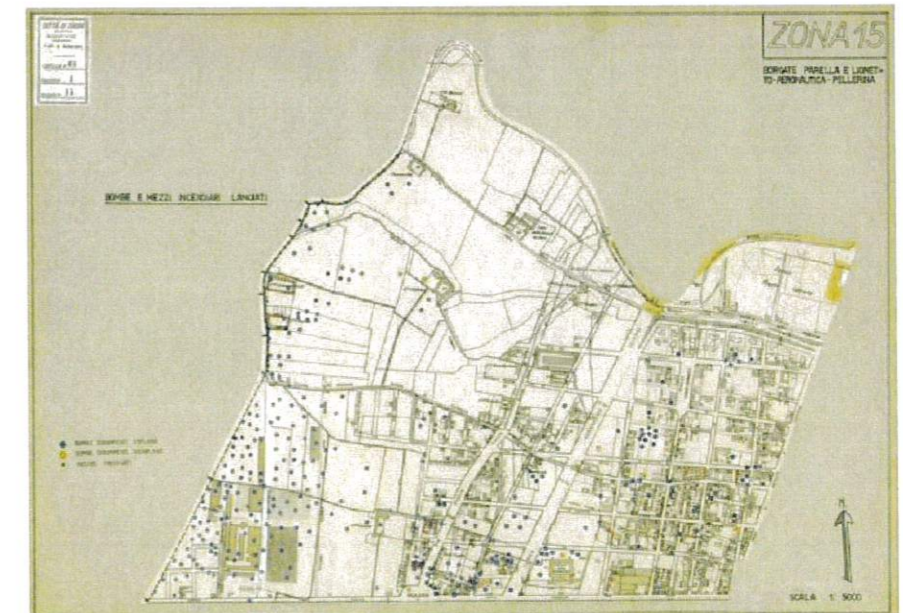
Bombardamenti aerei.  
Censimento edifici danneggiati o distrutti.  
ASCT Fondo danni di guerra inv. 2414 cart. 48 fasc. 6  
© Archivio Storico della Città di Torino

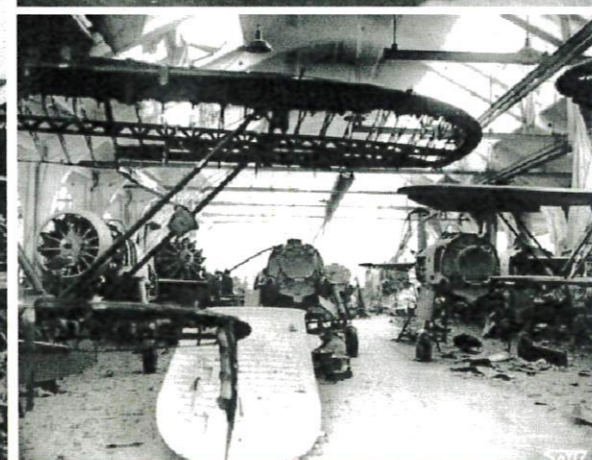
Il documento individua le aree colpite e distrutte dai mezzi incendiari caduti a seguito dei bombardamenti aerei del secondo conflitto bellico. In particolare sono indicate in rosso le parti sopravvissute all'evento distruttivo.

Dall'analisi dei bombardamenti puntuali emerge come sull'area siano cadute numerosissime bombe, i capannoni dell'industria Aeronautica hanno, nel corso di tutto il conflitto bellico rappresentato uno degli obiettivi più sensibili negli attacchi aerei sulla città.

La produzione aeronautica torinese si è storicamente insediata e sviluppata nell'area di corso Francia, al confine della città. L'area fu già sede dello stabilimento aeronautico dell'Ansaldo, l'area con l'annesso campo volo fu rilevata, nel 1926, dalla Società Aeronautica d'Italia, costituita dalla Fiat, che cedette, nel 1972, la produzione dei velivoli e gli impianti all' Aeritalia. Oggi l'area occupata dagli stabilimenti di Alenia Aeronautica e Thales Alenia Spaces è oggetto di un progetto di riqualificazione. Le attività produttive sono state progressivamente spostate a Caselle, nei pressi della stazione aeroportuale

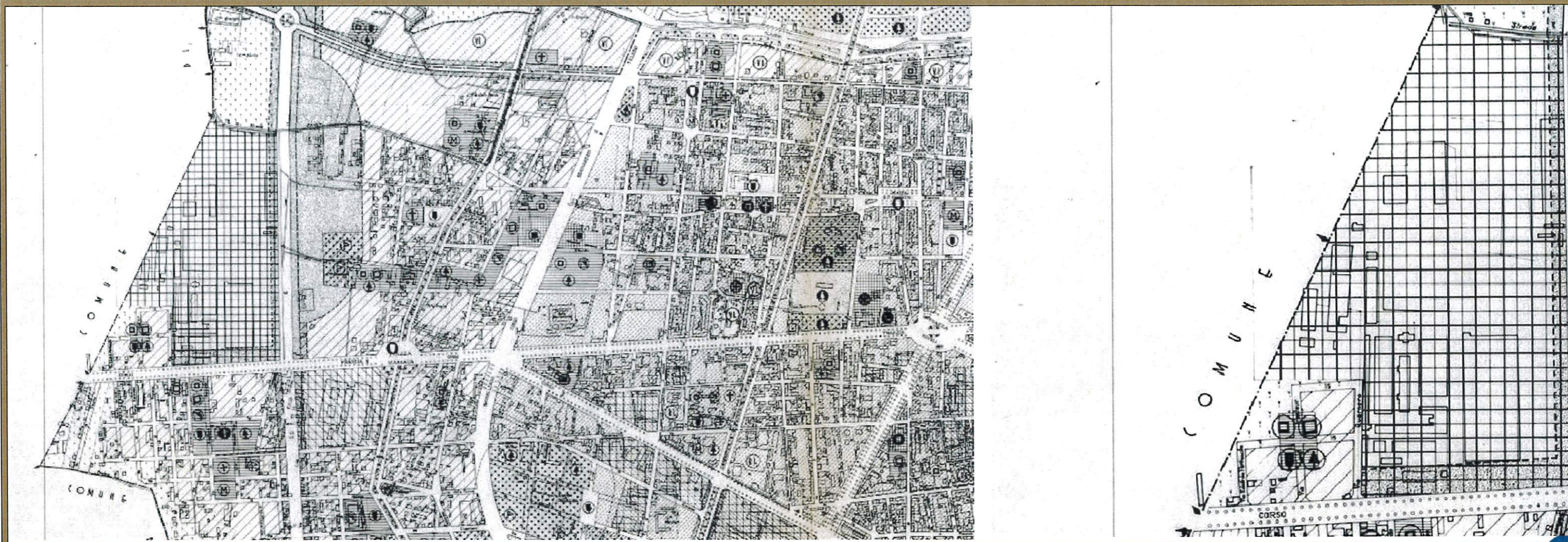
mentre sull'area sono rimasti gli uffici e i laboratori, la galleria del vento e simulatori di volo. Lo stabilimento fu colpito da tre bombardamenti nel corso del secondo conflitto mondiale: il 18 novembre 1942, il 4-5 febbraio 1943, il 25 aprile 1944. da MUSEO TORINO





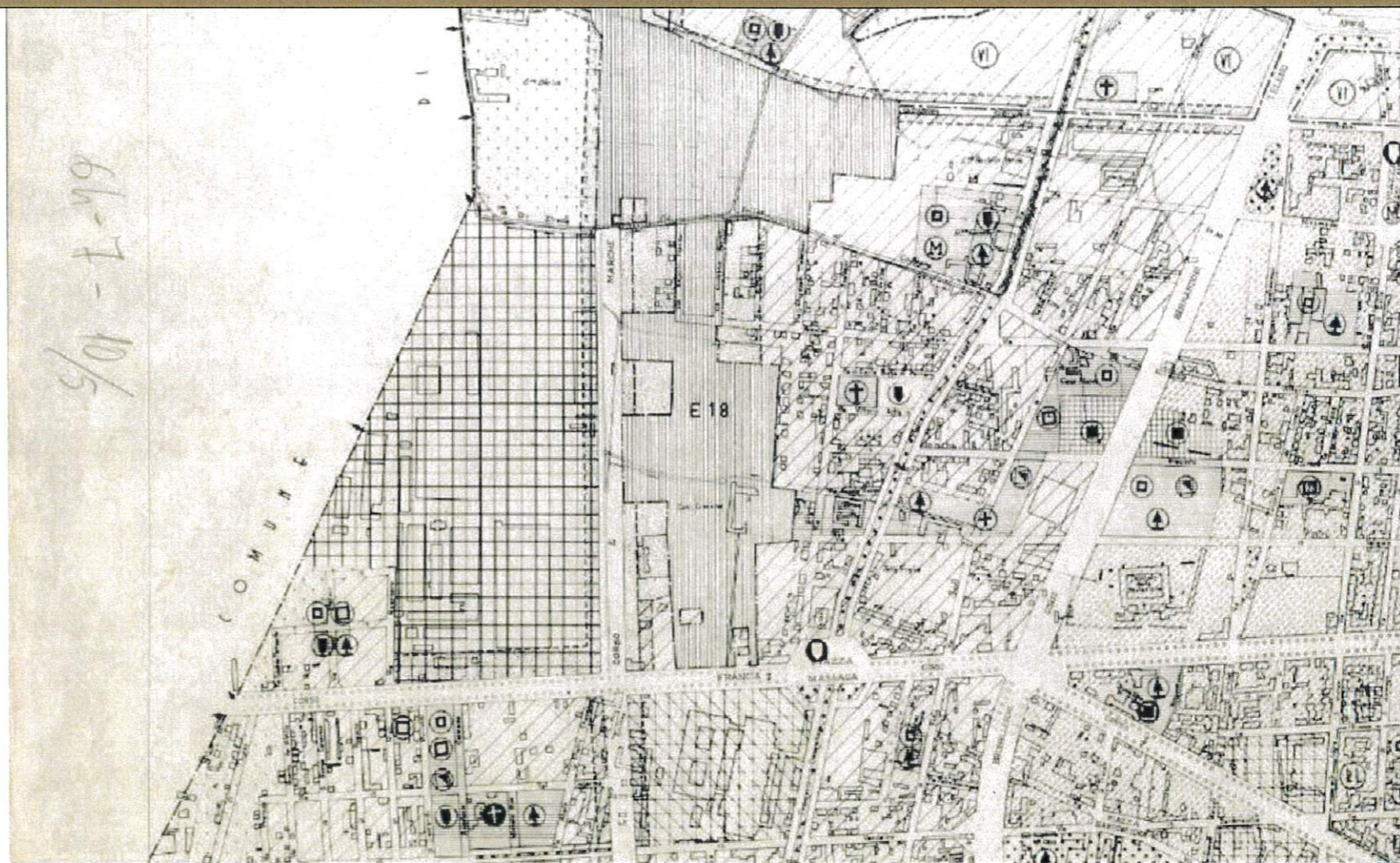
MUSEO TORINO

Corso Francia (già Corso Italia 366), Aeronautica d'Italia (S.A.), Fabbrica Aeroplani. Effetti prodotti dai bombardamenti dell'incursione aerea del 9 dicembre 1942. © Archivio Storico della Città di Torino



**1959 – PRGC**

Il PRGC stabilisce, a seguito dell'apertura dell'asse viario di corso Marche, nei terreni della C.na del Comune, che l'area residua tra corso Francia, corso Marche e il confine comunale, con esclusione dei tre lotti residenziali già descritti, sia destinata a "zona per grandi industrie"



**1972 – PRGC**

La destinazione dell'area a "zona per grandi industrie" è confermata nel PRGC del 1972

**03\_Fonti Bibliografiche**

AA. VV., *Forma urbana ed Architettura nella Torino Barocca*, UTET, Torino : 1968

G.Bocchino, a cura di, *Torino Immagini e documenti dal'Archivio storico del Comune*, Torino : 1980.

V. Comoli Mandracci, *Le città nella storia d'Italia. Torino*, UTET, Roma-Bari : 1983

*Beni Culturali nel Comune di Torino*, a cura del Politecnico di Torino Dipartimento Casa-Città, Società Ingegneri e Architetti, Torino : 1984.

*Cartografia di Torino 1572-1954*, a cura di G.M. Lupo Poltecnico di Torino Sistema Bibliotecario, Torino : 1989.

*Torino fra Medioevo e Rinascimento dai catasti al paesaggio urbano e rurale*, a cura di Rinaldo Comba e Rosanna Roccia, Torino : 1993

*La città raccontata. Torino e le sue guide tra Settecento e Novecento*, a cura di R. Roccia e C. Roggero Bardelli, Torino : 1997

*Itinerari fra le carte*, a cura di G. Gentile e R. Roccia, Torino : 1999

*Il disegno della città (1850-1940)*, a cura di G. Bracco e V.Comoli Mandracci, Torino : 2004

*Storia e architettura della città, Atti delle Giornate di Studio Beni Culturali e Ambientali nel Comune di Torino*, Edizioni dell'orso Torino : 1986.

*Cascine in periferia*, a cura di M. Ainardi, Torino, Progetto Periferie Torino : 2002

**04\_Fonti documentarie**

Archivio Stato di Torino (Sezione Corte e Sezione Riunite):

Carte topografiche per A e B  
Catasto Gatti  
Catasto Rabbini  
Catasto Napoleonico  
Catasto Campagnolo  
Paesi per A e B

Archivio Storico della Città di Torino:

Carte sciolte  
Tipi e disegni  
Catasto Gatti  
Serie I K

Archivio Storico della Città di Torino (ASCT), Progetti Edilizi

ASCT Fondo danni di guerra, inv. 289, cart.5, fasc. 21, n.ord. 1

Biblioteca Nazionale

Biblioteca Civica Centrale

Biblioteca Reale Torino

Biblioteca della Facoltà di Architettura – Politecnico di Torino

Comune di Torino - divisione urbanistica ed edilizia privata

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA - INQUADRAMENTO E SCELTE PROGETTUALI

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto di intervento è situata nel quadrante Ovest della Città di Torino, all'interno della Circostrizione 4 - San Donato, Campidoglio e Parella, a ridosso del confine fra la città di Torino e quella di Collegno.

Nello specifico, l'area è nel quartiere "Parella", area periferica della Città di Torino, territorio agricolo fino ai primi decenni del '900. Successivamente il quartiere fu invaso dall'espansione industriale, che in pochi anni ne stravolse la "vocazione" contadina.



Individuazione del quartiere Parella

### STATO DI FATTO

L'espansione edilizia del quartiere Parella si è sviluppata a ridosso dell'asse viario di C.so Francia (l'antica *Strada di Francia*, asse viario di fondamentale importanza per la corte sabauda torinese, in quanto collegava in linea retta il centro cittadino, e quindi Palazzo Reale con le residenze di Rivoli) in senso est-ovest, a iniziare dal quartiere San Donato, a metà dell'800, per proseguire in borgata Campidoglio, negli ultimi decenni dello stesso secolo ed arrivare in borgata Parella ad inizio '900.

Fino agli anni della prima guerra mondiale Parella era un'area rurale, coltivata già in epoca medioevale perché ricca d'acqua. Solo nel 1912, con la costruzione della nuova cinta daziaria che sostituisce la precedente eretta nel 1853, Parella viene inclusa entro le mura della città; sul suo territorio sono attive alcune piccole industrie tessili, meccaniche e chimiche, ma è in prevalenza ancora una zona di campagna, dove tra le cascine si inseriscono villette liberty tuttora esistenti.

Nascono ad inizio '900, tra Corso Francia e Corso Marche, l'industria denominata "Società Anonima per Costruzioni Aeronautiche ing. Ottorino Pomilio & C.", per la costruzione di velivoli e sempre nello stesso anno, per il collaudo dei suoi aerei, inaugurò quello che è oggi conosciuto come Aeroporto Torino- Aeritalia.

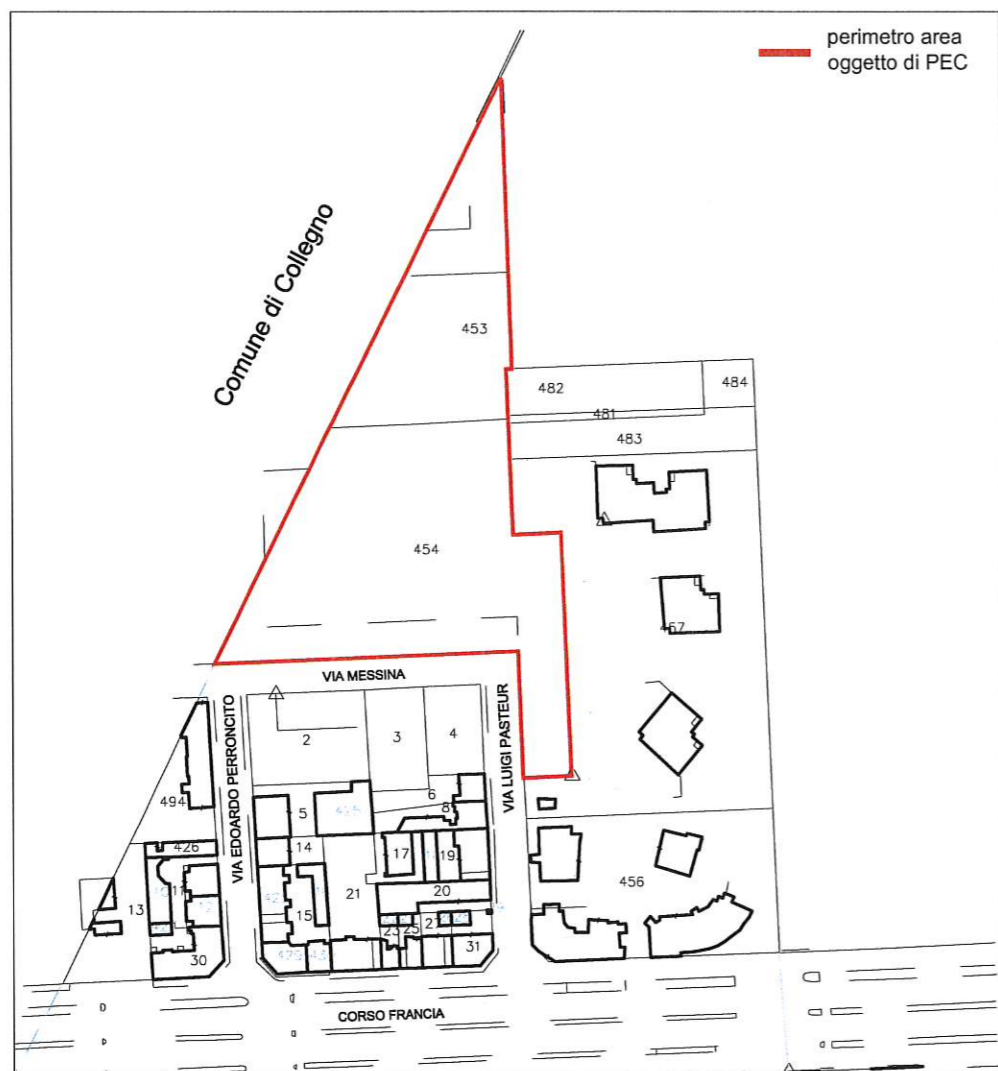
L'espansione urbanistica del quartiere ha inizio tra le due guerre mondiali, in continuità con la limitrofa zona S. Donato. Tra gli anni Settanta e gli anni Ottanta il quartiere assume la sua attuale fisionomia, che vede una compresenza tra le abitazioni più vecchie e i grandi condomini moderni, in gran parte di pregio, che tendono a prevalere man mano che ci si avvicina ai confini occidentali dell'area.

L'area oggetto di intervento si colloca nel Comune di Torino, all'altezza del civico 430 di Corso Francia, al confine fra la Città di Torino e quella di Collegno, per una superficie catastale totale di circa 14972 mq, censita al Catasto Terreni al foglio 1231 particelle 453 e 454.

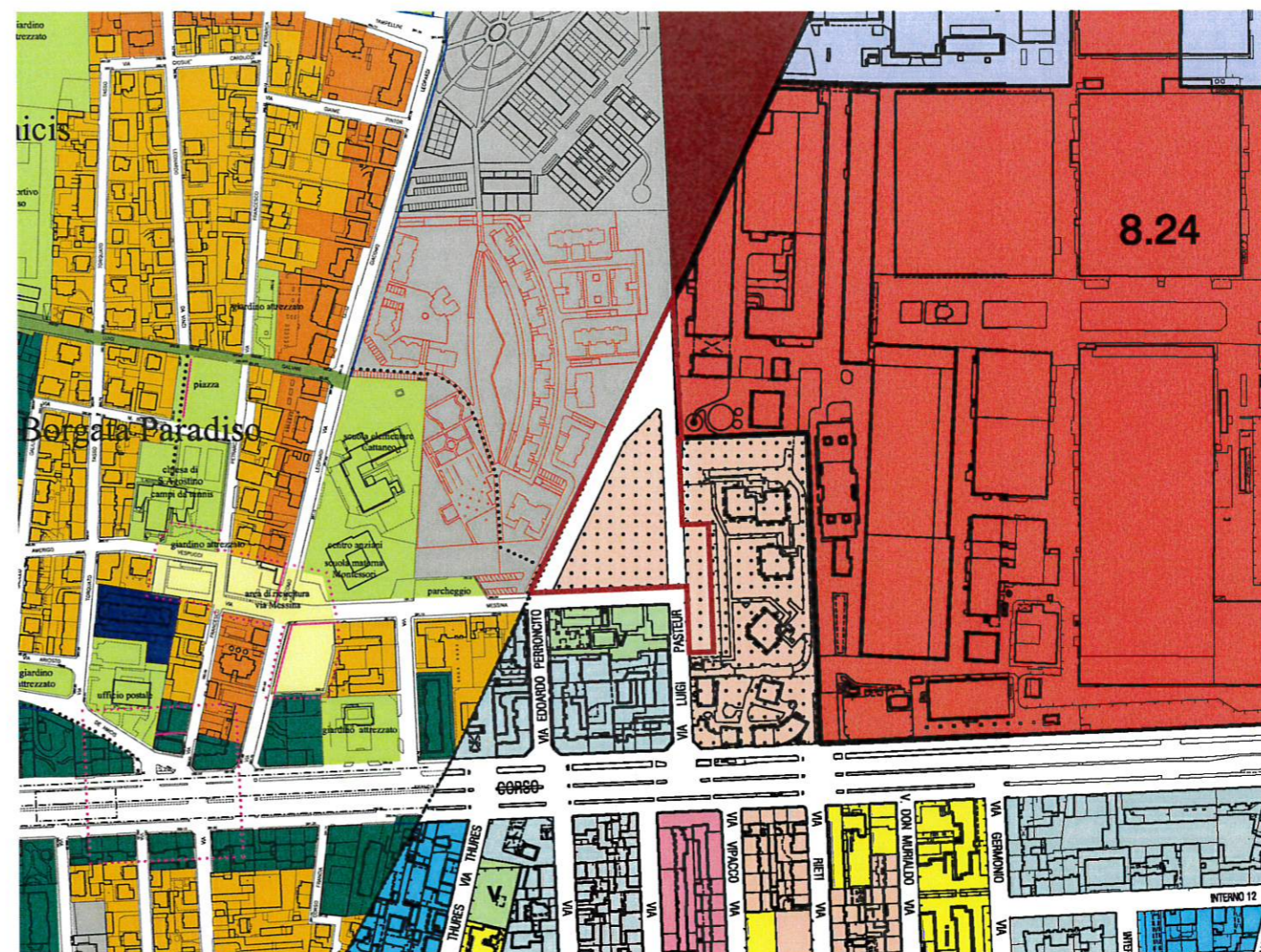
E' delimitata a Sud dal C.so Francia e da edifici residenziali a 5/7 p.f.t.; ad Est e Nord dal complesso Industriale Alenia Aeronautica S.p.a.: ad Ovest dai fabbricati residenziali (sia Bassi Fabbricati che Palazzine a 8/9 p.f.t.) situate nel Comune di Collegno.

Si tratta di un'area residua in un tessuto ora densamente costruito specialmente per la porzione che si affaccia sul fronte di Corso Francia. Sul fronte di corso Francia, alla periferia ovest di Torino, tra Collegno, Grugliasco e Rivoli sono sorti edifici residenziali, spesso ad un solo piano, talvolta a due piani fuori terra, legati ad attività produttive, artigianali o microindustrie sin dai primi anni del novecento che vedono la massima espressione nel Villaggio operaio della manifattura Leumann.





Planimetria Catastale



Estratto PRG vigente, scala 1:5000

L'area era facente parte del pregresso ed esteso insediamento industriale IVECO di Via Messina - via Pasteur, in cui erano stati realizzati dei capannoni industriali per la produzione di mezzi pesanti. Dal 2003 l'area risulta libera da manufatti, ma si è conservata la pavimentazione in cls e asfalto, plinti di fondazione delle pilastri portanti e porzioni di reti impiantistiche seminterrate o interrate. Al momento l'area risulta in uno stato di completo abbandono, in cui nel tempo la vegetazione arbustiva infestante ha ricoperto le aree con manto di asfalto fragile ed in modo più discontinuo i settori con pavimentazione in cemento.

Il patrimonio edilizio è in discrete condizioni strutturali ed abitative, con gran parte dell'edificato di recente edificazione e quindi in buone condizioni ed il contesto entro il quale si situa l'area oggetto di intervento ha una connotazione sostanzialmente residenziale, con altezze variabili, con scelte materiche pressoché uniformi (utilizzo del paramano e intonaco in facciata).

Il terreno oggetto di intervento è destinato dal vigente PRG in maggior parte ad Area Normativa "R1" (per circa 8.507 mq SLP) ed in minor parte ad Area per viabilità VI; lo stesso rientra nel Programma Integrato (in variante al PRG) relativo all'area Alenia di corso Marche, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 11 maggio 2011 (mecc. n. 2011 01822/009).

In particolare la suddetta variante di PRG, che, come detto, ha classificato detta area in parte in area normativa R1, individua un intervento mirato alla realizzazione di edilizia pubblica e privata, con indice di edificabilità 1 mq. SLP/1 mq. SF. Poiché in sede di redazione del Pr.I.N. non è stata determinata la quota di edilizia pubblica da realizzarsi in loco (ammontare della SLP da realizzare), con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n°2012 03879/131 del 1° ottobre 2012 è stato stabilito che la quantità della SLP da destinarsi ad edilizia pubblica sia pari al 30% della SLP complessiva.

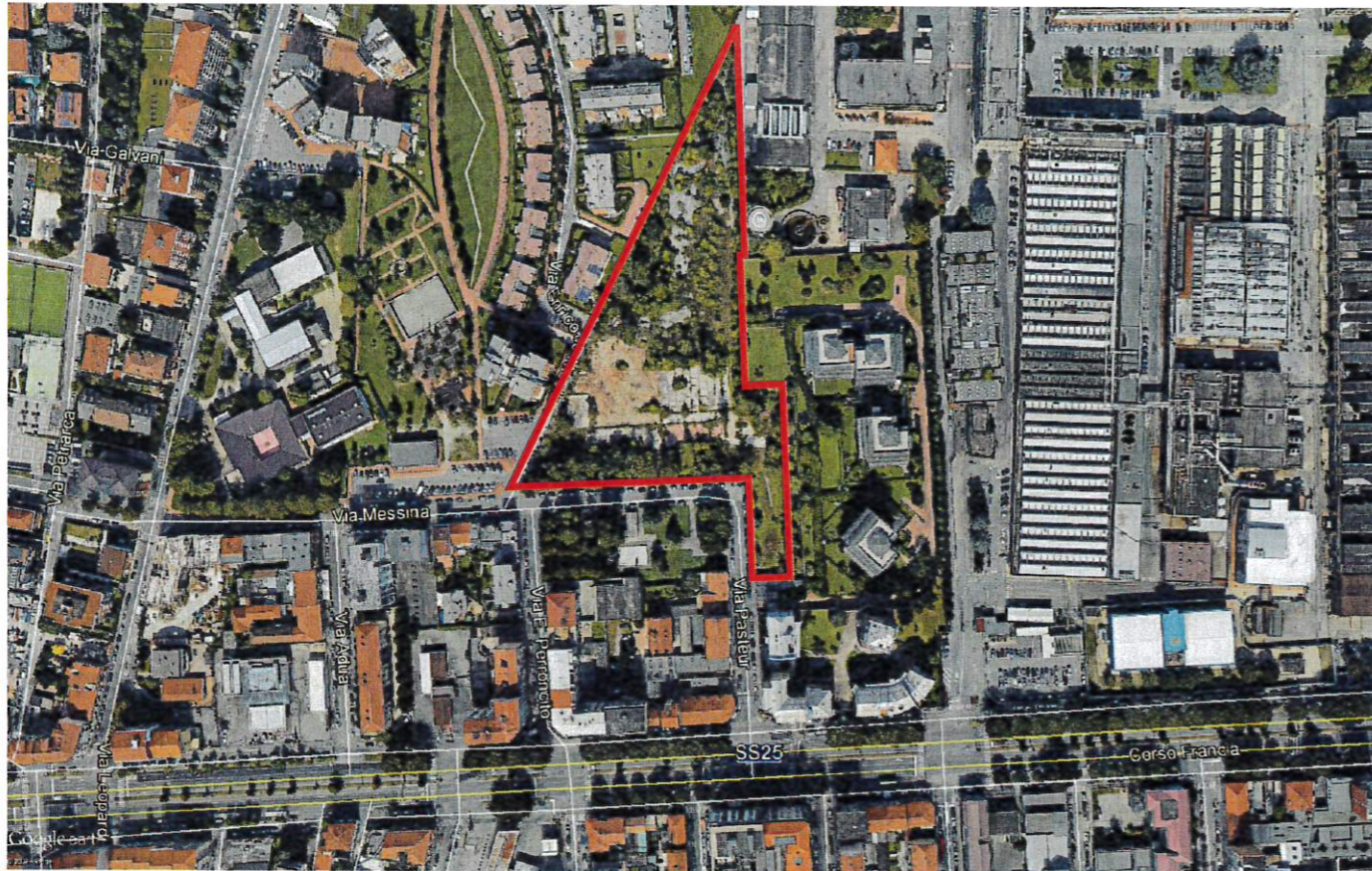


Foto aerea zenitale



Foto bird-eye

### SCELTE PROGETTUALI

Il Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) proposto in progetto, a seguito di Parere di Massima presentato alla Città di Torino nell'ottobre 2016, prevede la realizzazione di 8.507 mq di SLP, ripartita come segue: 3.912 mq ad Attività Commerciale, 2.552 mq a Residenza Convenzionata e 2.043 mq a Residenza Libera.

Nello specifico, il valore di SLP a destinazione Residenza Convenzionata è pari al 30% della SLP massima realizzabile - secondo quanto stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n° 2012 03879/131 del 1° ottobre 2012 - e la suddivisione tra SLP commerciale e residenziale verifica la prescrizione da scheda normativa riguardo la prevalenza della SLP a destinazione residenziale.

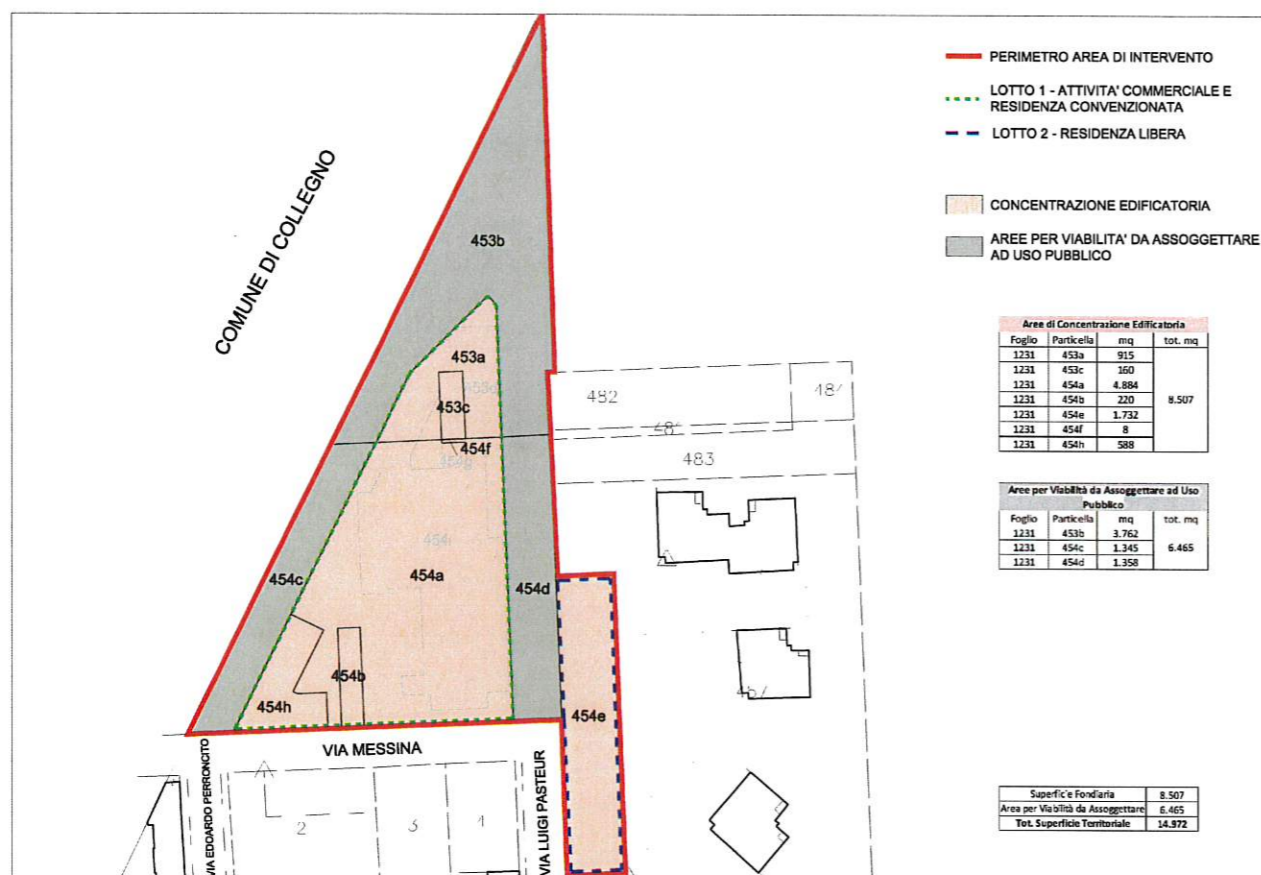
Il PEC suddivide l'area in 2 Lotti di intervento, descritti come segue:

- Lotto 1 - Attività Commerciale + Residenza Convenzionata: realizzazione di Media Struttura di Vendita costituita da un corpo di fabbrica ad un piano fuori terra con sottostante parcheggio di pertinenza ad un livello interrato + intervento in edilizia convenzionata comportante la realizzazione di un corpo fabbrica a L con 5 piani fuori terra più arretrato e autorimessa interrata, in parte fuori sagoma rispetto alla porzione in elevazione; come meglio specificato in Convenzione, l'Edificio Commerciale e la Residenza Convenzionata saranno oggetto di Permessi di Costruire separati;
- Lotto 2 - destinazione Residenziale: intervento in edilizia libera comportante la costruzione di un corpo fabbrica a pianta rettangolare, orientamento nord-sud, con 3 piani fuori terra e autorimessa interrata estesa anche fuori sagoma rispetto alla porzione in elevazione.

Il fabbisogno di Aree per Servizi generato dall'intervento è pari a 7.291 mq, di cui 3.912 mq generati dall'attività commerciale (100% SLP), 1.877 mq generati dalla residenza convenzionata (SLP/34x25) e 1.502 mq generati dalla residenza libera (SLP/34x25).

A fronte di tale richiesta di standards urbanistici, le aree a Servizi in progetto - private assoggettate ad uso pubblico - sono pari a 3.506 mq, corrispondenti a parte del parcheggio interrato della Media Struttura di Vendita.

I restanti 3.785 mq saranno da monetizzarsi.

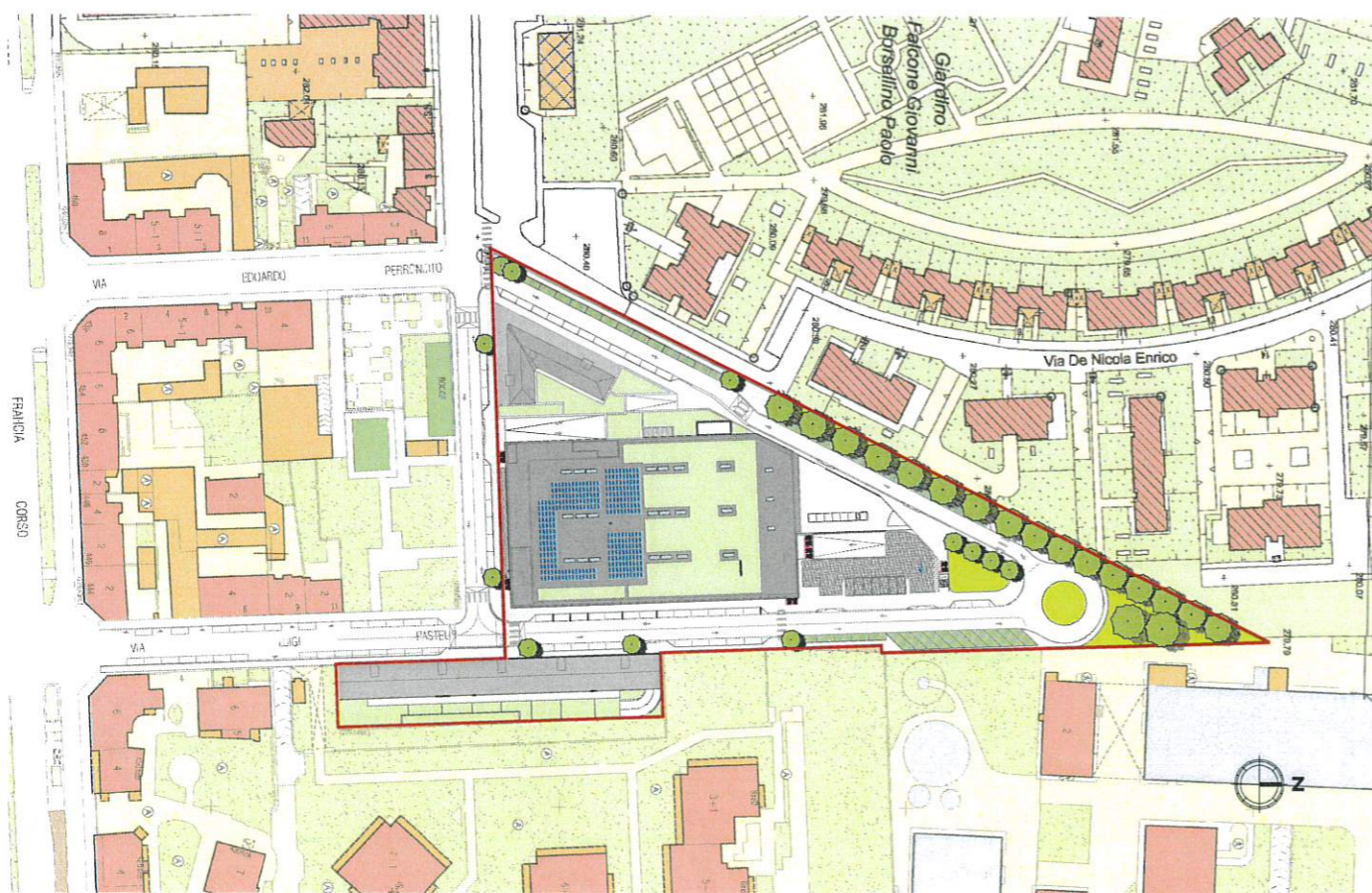


Planimetria Catastrale - ipotesi di frazionamenti in progetto in soprasuolo

In progetto sono previste, all'interno della superficie fondiaria, aree a verde su terrapieno e verde su soletta che soddisfano la verifica dello standard di superfici a verde su area privata libera. Contribuisce a tale verifica, oltre a costituire elemento architettonico-progettuale, anche la copertura piana della Media Struttura di Vendita pensata, per la porzione non occupata da pannelli fotovoltaici, a verde su soletta.

La quantità di aree verdi in progetto - sia interne che esterne alla superficie fondiaria dei lotti sia relativa alla realizzazione lungo la nuova viabilità di stalli di parcheggio drenanti - è inoltre sufficiente a garantire l'invarianza idraulica (vedasi specifica *Relazione Agronomica Ambientale*).

Le opere di urbanizzazione interne all'area di intervento saranno a cura e spese dell'operatore privato proponente l'intervento; diversamente, invece, le opere extra lotto - che si rendono necessarie in quanto lungo le Vie Pasteur e Messina, fino all'incrocio con Via Perroncito, sono mancanti di illuminazione pubblica, e le Vie Pasteur e Perroncito non hanno allacci di fognatura pubblica ma solo tratti privati di dimensioni ridotte - saranno scomputabili (vedasi specifica *Relazione di Fattibilità Tecnica ed Economica delle Opere da Eseguire*).



Planimetria generale di progetto

C O S T I	LOTTO	TIPOLOGIA	SLP	SV	OO.UU.		Contributo Costo di Costruzione (C.C.C.)	Costo di Costruzione (C.C.)		Incidenza Area Edificabile	Spese tecniche	Σ parziale Costi	Oneri Finanziari	Oneri di Commercializzazione	TOTALE COSTI	
			mq	mq	primaria	secondaria		compresi parcheggi pertinenziali interrati								
					168,38 €/mq SLP	31,83 €/mq SLP	5% x 1100€/mq SLP	1100 €/mq x SLP		500 €/mq SLP	8% Costo di Costruzione + OO.UU.		5% Σ costi	5% Σ costi		
	LOTTO 1	ATTIVITA' COMM.	3.912	2.047	€ 658.702,56	€ 124.518,96	€ 215.160,00	€ 4.303.200,00	€ 1.956.000,00	€ 406.913,72	€ 7.664.495,24	€ 383.224,76	€ 383.224,76	€ 8.430.944,77		
R I C A V I	LOTTO	TIPOLOGIA	SLP	SV	OO.UU.		Contributo Costo di Costruzione (C.C.C.)	Costo di Costruzione (C.C.)		Incidenza Area Edificabile	Spese tecniche	Σ parziale Costi	Oneri Finanziari	Oneri di Commercializzazione	TOTALE COSTI	
			mq	mq	primaria	secondaria		Box: 15.000 € cadauno								
				SLP + 15%SLP	68,79 €/mq SLP	77,13 €/mq SLP	40€/mq SLP	1200 €/mq x SLP	350 €/mq SLP	8% Costo di Costruzione + OO.UU.		5% Σ costi	5% Σ costi			
	LOTTO 1	RESIDENZA CONV.*	2.552	2.935	€ 140.441,66	€ 157.468,61	€ 81.720,00	€ 3.062.400,00	€ 480.000,00	€ 893.200,00	€ 307.224,82	€ 5.040.735,09	€ 252.036,75	€ 252.036,75	€ 5.544.808,60	
	LOTTO 2	RESIDENZA LIBERA	2.043	2.349	€ 140.537,97	€ 157.576,59	€ 2.451.600,00	€ 420.000,00	€ 715.050,00	€ 253.577,16	€ 4.220.061,72	€ 211.003,09	€ 211.003,09	€ 4.642.067,90		
<b>TOTALE</b>			<b>8.507</b>	<b>7.331</b>	<b>€ 939.682,19</b>	<b>€ 439.564,16</b>	<b>€ 296.880,00</b>	<b>€ 10.717.200,00</b>	<b>€ 3.564.250,00</b>	<b>€ 967.715,71</b>	<b>€ 16.925.292,06</b>	<b>€ 846.264,60</b>	<b>€ 846.264,60</b>	<b>€ 18.617.821,27</b>		

\* detrazione del 20% su edilizia convenzionata

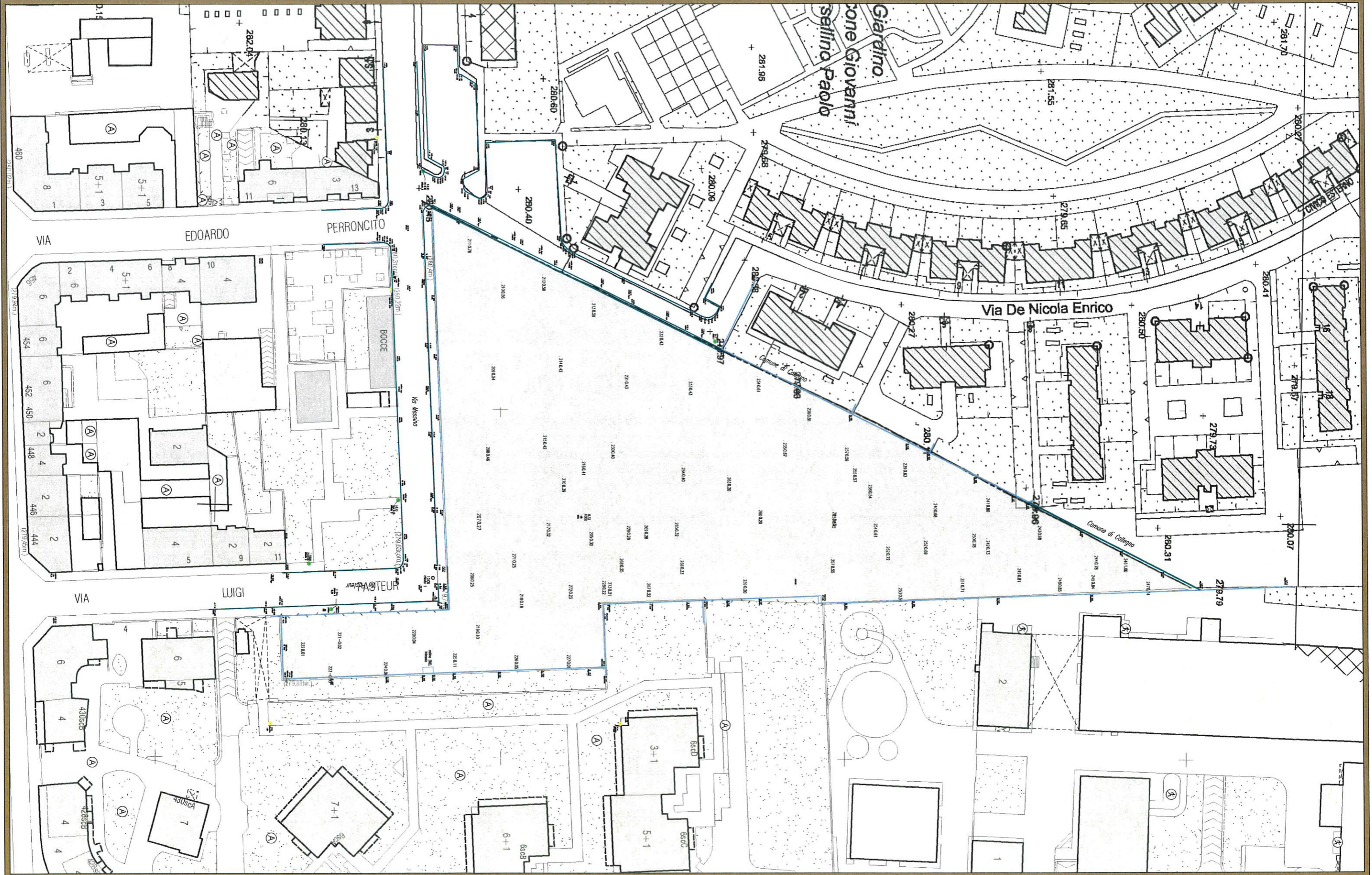
R I C A V I	LOTTO	TIPOLOGIA	Ricavi di Vendita	SLP	Utili ante Tax
			mq	mq	Ricavi di vendita - Totale Costi
	LOTTO 1	ASPIATTIVITA' COMM.	€ 10.562.400,00	3.912	€ 2.131.455,23
R I C A V I	LOTTO	TIPOLOGIA	Ricavi di Vendita	SLP	Utili ante Tax
			mq	mq	Ricavi di vendita - Totale Costi
	LOTTO 1	RESIDENZA CONV.	€ 6.124.800,00	2.552	€ 579.991,40
	LOTTO 2	RESIDENZA LIBERA	€ 4.903.200,00	2.043	€ 261.132,10
<b>TOTALE</b>			<b>€ 21.590.400,00</b>	<b>8.507</b>	<b>€ 2.972.578,73</b>

Area Normativa R1 – Area ex ISIM, Corso Francia 430/Via Pasteur/Via Perroncito  
 Scheda quantitativa dei dati del piano

(ai sensi dell'art. 39, comma 1, l.r. 56/77 e s.m.i.)

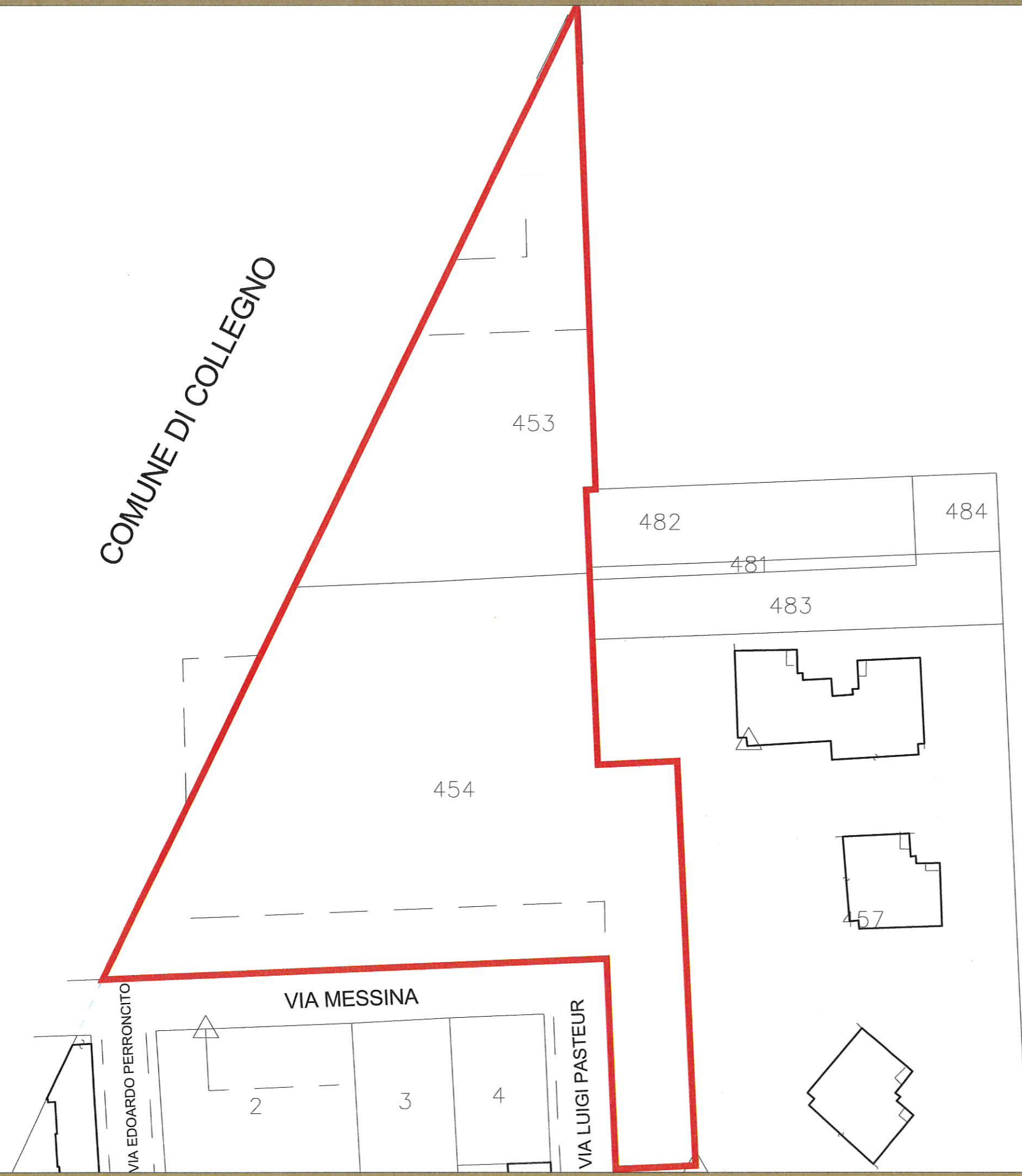
INFORMAZIONI RELATIVE AL PIANO	DATI & VALORI DIMENSIONALI
<b>DATI DI RIFERIMENTO GENERALE</b>	
Piano Regolatore Generale vigente approvato con DGR n. 3- 45091 del 21/04/1995	
Variante relativa all'area del SUE (eventuale)	
Area urbana cui si riferisce il SUE (eventuale)	Area Normativa R1 – Corso Francia 430/Via Pasteur/Via Perroncito
<b>TIPOLOGIA DI SUE</b>	
PEC -piano esecutivo di iniziativa privata convenzionata	P.E.C. Area Normativa R1 – Corso Francia 430/Via Pasteur/Via Perroncito
PECO -piano esecutivo convenzionato obbligatorio	
PRU -piano di recupero pubblico o privato	
PIRU -programma integrato di riqualificazione	
PPE -piano particolareggiato	
PEEP -piano per l'edilizia economica e popolare	
PIP -piano delle aree per insediamenti produttivi	
<b>DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI PLANIMETRICI</b>	
Superficie territoriale complessiva (ST) (A)	mq 14.972
Di cui: superficie per standard (SS) (B) *	mq 3.506 *
Articolazione della SS	
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da dismettere	mq
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da assoggettare	mq
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione secondaria da dismettere	mq
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione secondaria da assoggettare	mq
<input type="checkbox"/> Quota di SST da monetizzare	mq
<input type="checkbox"/> Quota di SST da cedere all'esterno del SUE	mq
Di cui: superficie fondiaria complessiva (SF) (C)	mq 8.507
Articolazione della SF (concentrazione edificatoria):	
<input type="checkbox"/> a destinazione residenziale	mq
<input type="checkbox"/> a destinazione commerciale	mq
<input type="checkbox"/> a destinazione produttiva	mq
<input type="checkbox"/> Terziaria	mq
<input type="checkbox"/> Turistico – ricettiva	mq
<input type="checkbox"/> Mista	mq
<input type="checkbox"/> per viabilità all'interno dei lotti del SUE	mq
<input type="checkbox"/> per verde interno (privato)	mq
Di cui: Viabilità (D)	mq 6.465
Verifica dimensionale (A = B* + C + D)	mq 14.972
* parcheggio privato assoggettato ad uso pubblico in parte dell'interrato dell'attività commerciale, quindi essendo nel sottosuolo non concorre a formare la ST	
<b>DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI QUANTITATIVI (SLP)</b>	
SLP complessiva prevista dal SUE	mq 8.507
Di cui:	
<input type="checkbox"/> a destinazione residenziale	mq 4.595
<input type="checkbox"/> a destinazione commerciale	mq 3.912
<input type="checkbox"/> a destinazione produttiva	mq
<input type="checkbox"/> a destinazione terziaria	mq
<input type="checkbox"/> a destinazione turistico – ricettiva	mq

DATI ECONOMICI E TEMPORALI		
Previsioni temporali di attuazione:	Da 2018	a 2028
<input type="checkbox"/> Opere di Urbanizzazione	Da 2018	a 2028
<input type="checkbox"/> Edificazioni	Da 2018	a 2028
Relazione finanziaria relativa all'investimento totale previsto	Valori stimati di riferimento	
- in opere private	€ 16.941.694,91	
- in opere di urbanizzazione a scomputo previste dal progetto preliminare (scontati del 20% come da Del. C.C. 02469/009 del 27/09/2010)	€ 701.969,41	
- in opere di urbanizzazione a cura e spese previste dal progetto preliminare	€ 949.917,04	
- in opere di compensazione a cura e spese previste dal progetto preliminare	€ 101.319,43	
Oneri dovuti al Comune	Valori stimati di riferimento	
- per OOUU al netto di quanto realizzato a scomputo	€...	
- per altre contribuzioni (CCC, risorse aggiuntive, ecc.)	€ 677.276,94 somma a disposizione dell'Amministrazione	



 Perimetro Area di Intervento

Foglio	Particella	mq
1231	453	4.837
1231	454	10.135
<b>Totale Superficie Territoriale</b>		<b>14.972</b>



COMUNE DI COLLEGNO

- PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
- - - LOTTO 1 - ATTIVITA' COMMERCIALE E RESIDENZA CONVENZIONATA
- - - LOTTO 2 - RESIDENZA LIBERA
- CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA
- AREE PER VIABILITA' DA ASSOGETTARE AD USO PUBBLICO



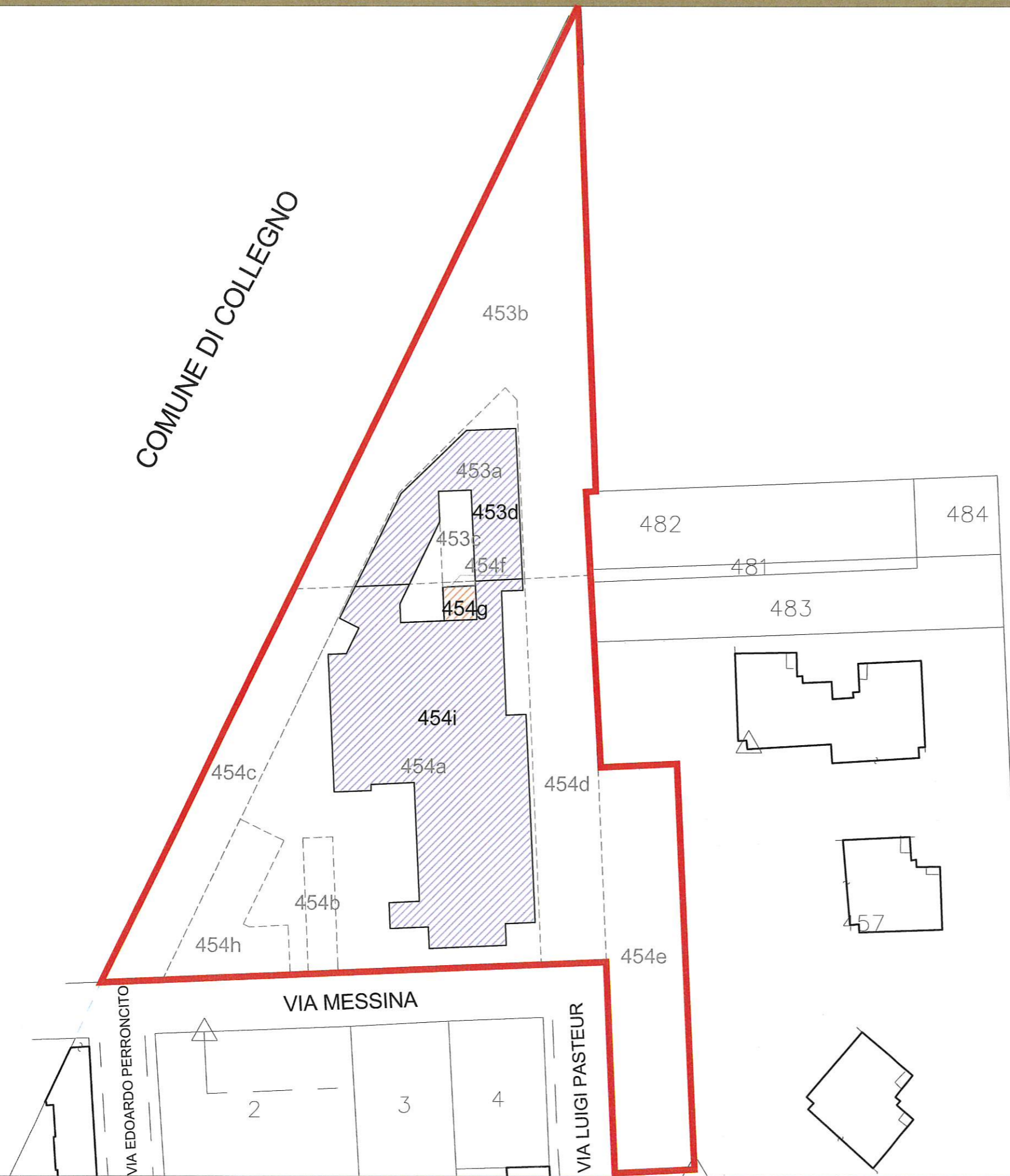
Aree di Concentrazione Edificatoria			
Foglio	Particella	m <sup>q</sup>	tot. m <sup>q</sup>
1231	453a	915	8.507
1231	453c	160	
1231	454a	4.884	
1231	454b	220	
1231	454e	1.732	
1231	454f	8	
1231	454h	588	

Aree per Viabilità da Assoggettare ad Uso Pubblico			
Foglio	Particella	m <sup>q</sup>	tot. m <sup>q</sup>
1231	453b	3.762	6.465
1231	454c	1.345	
1231	454d	1.358	

Superficie Fondiaria	8.507
Area per Viabilità da Assoggettare	6.465
<b>Tot. Superficie Territoriale</b>	<b>14.972</b>

COMUNE DI COLLEGNO

- PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
- RAMPA CON SERVITU' DI PASSAGGIO, PORZIONE INTERRATA
- AREE PRIVATE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO AL 1° PIANO INTERRATO



Rampa con servitù di passaggio, porzione interrata			
Foglio	Particella	mq	tot. mq
1231	454g	60	60

Aree Private Assoggettate ad Uso Pubblico al 1° piano interrato			
Foglio	Particella	mq	tot. mq
1231	453d	750	3.506
1231	454i	2.756	

Riepilogo superfici rampe edificio commerciale:

Rampa lato nord			
Foglio	Particella	mq	tot. mq
1231	453c	160	228
1231	454f	8	
1231	454g	60	

Rampa lato sud			
Foglio	Particella	mq	tot. mq
1231	454b	220	220



# PLANIMETRICA GENERALE DI PROGETTO - PARAMETRI URBANISTICI GENERALI

TAV. 09.01

SCALA 1:1000

## AREA NORMATIVA R1 - PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale (mq)	14.972
Superficie Fondiaria (mq)	8.507
Area per Viabilità da PRG (mq)	6.465
Indice Fondiaria (mqSLP/mqSF)	1
<b>SLP massima realizzabile (mq)</b>	<b>8.507</b>

### SLP Residenziale in Progetto

Minimo 51% della SLP massima realizzabile da destinarsi a Residenza (mq)	4.339
SLP Edilizia Residenziale Convenzionata (mq) = 30% della SLP massima realizzabile	2.552
SLP Residenziale Libera (mq)	2.043
SLP Edilizia Residenziale Convenzionata + SLP Residenziale Libera (mq)	4.595

Verifica: SLP Residenziale in Progetto > 51% SLP massima realizzabile  $4.595 \text{ mq} > 4.339 \text{ mq}$

### SLP Attività Commerciale in Progetto

SLP Attività Commerciale (mq)	3.912
-------------------------------	-------

<b>TOTALE SLP in Progetto (Residenziale + Attività Commerciale)</b>	<b>8.507</b>
---	--------------

### Calcolo Standards Urbanistici

Fabbisogno Aree a Servizi generato dalla Residenza Convenzionata (SLP/34x25)	1.877
Fabbisogno Aree a Servizi generato dalla Residenza Libera (SLP/34x25)	1.502
Fabbisogno Aree a Servizi generato dall'Attività Commerciale (100% SLP)	3.912
<b>TOTALE Fabbisogno Aree a Servizi</b>	<b>7.291</b>

Aree Private Assoggettate ad Uso Pubblico (parte del parcheggio interrato dell'Attività Commerciale)	3.506
<b>TOTALE Aree a Servizi in Progetto</b>	<b>3.506</b>

Verifica: Art. 6 comma 5 e 6 delle NUA del PRG:  $3.506 < 7.291$

**Standards residui da monetizzare: 3.785 mq**

### Verifica Superficie Coperta Lotto 1

Superficie Fondiaria Lotto 1	6.775
Superficie Coperta in Progetto	4.500
Superficie Libera in Progetto (Superficie Fondiaria - Superficie Coperta)	2.275
2/3 Superficie Fondiaria	4.517

Verifica Art. 40 punto 3 del R.E.: Superficie Coperta < 2/3 Superficie Fondiaria  $4.500 < 4.517$

### Verifica Superficie Coperta Lotto 2

Superficie Fondiaria Lotto 2	1.732
Superficie Coperta in Progetto	958
Superficie Libera in Progetto (Superficie Fondiaria - Superficie Coperta)	774
2/3 Superficie Fondiaria	1.155

Verifica Art. 40 punto 3 del R.E.: Superficie Coperta < 2/3 Superficie Fondiaria  $958 < 1.155$

PERIMETRO AREA DI INTERVENTO

LOTTO 1 - ATTIVITA' COMMERCIALE E RESIDENZA CONVENZIONATA

LOTTO 2 - RESIDENZA LIBERA

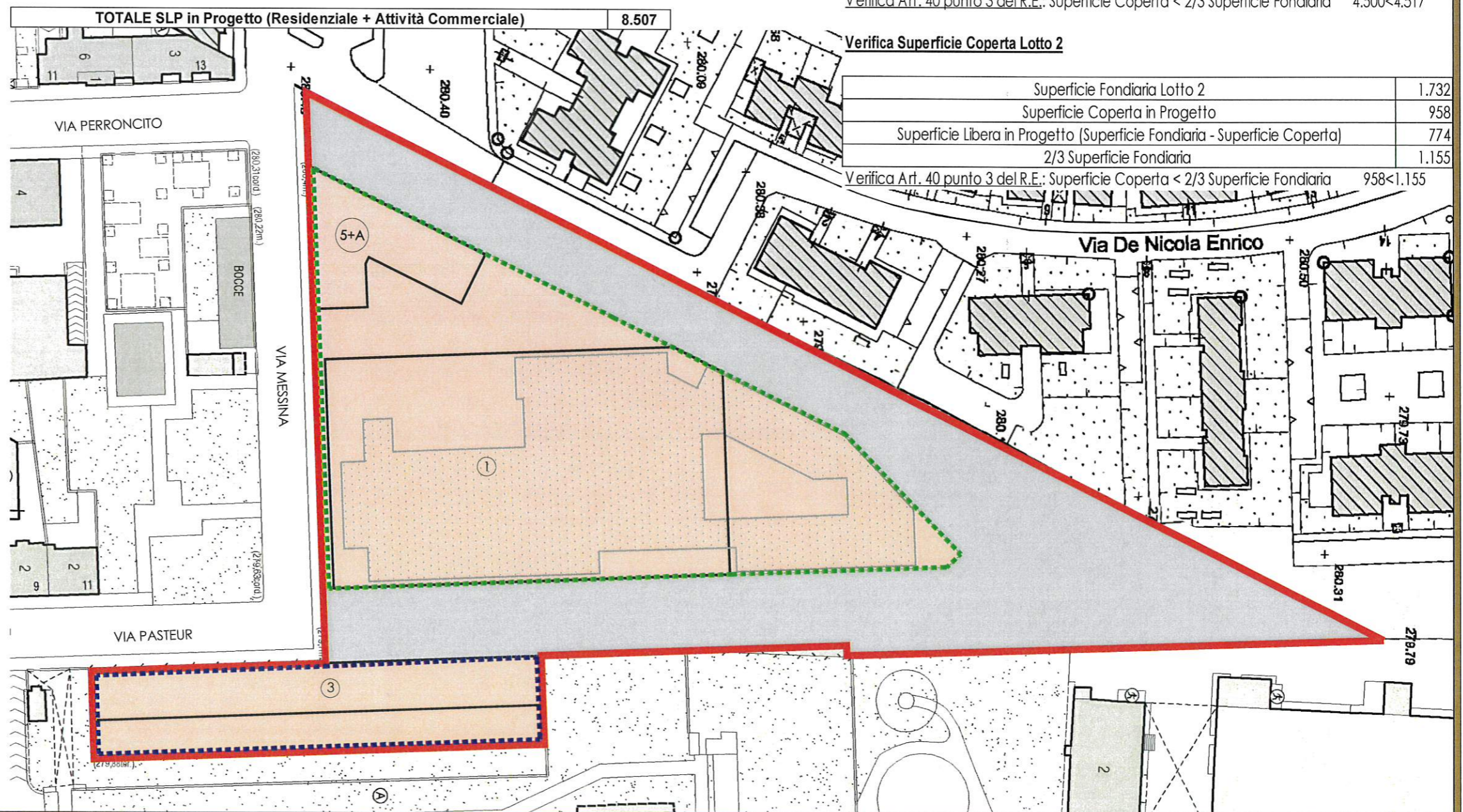
AREE PRIVATE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA

AREE PRIVATE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO - PARTE DEL PARCHEGGIO INTERRATO DELL'ATTIVITA' COMMERCIALE

AREE PER VIABILITA' DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO

SAGOMA INDICATIVA DEGLI EDIFICI IN PROGETTO

NUMERO PIANI FUORI TERRA

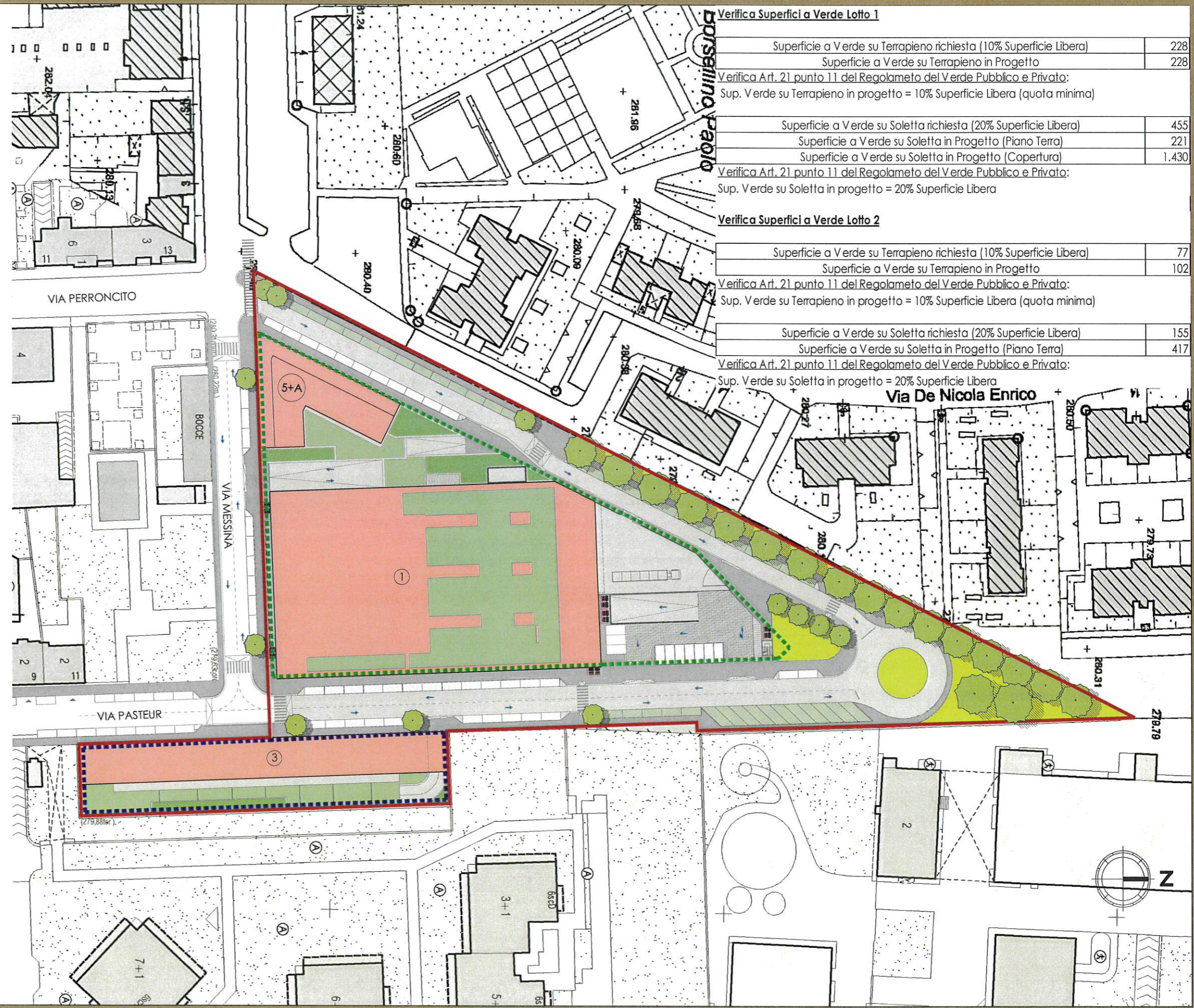


# PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO - VERIFICA AREE A VERDE PRIVATO

TAV. 09.02

SCALA 1:1000

- PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
- LOTTO 1 - ATTIVITA' COMMERCIALE E RESIDENZA CONVENZIONATA
- LOTTO 2 - RESIDENZA LIBERA
- VERDE SU SOLETTA PRIVATO
- VERDE SU TERRAPIENO PRIVATO
- STALLI DI PARCHEGGIO DRENANTI



### Verifica Superfici a Verde Lotto 1

Superficie a Verde su Terrapieno richiesta (10% Superficie Libera)	228
Superficie a Verde su Terrapieno in Progetto	228

Verifica Art. 21 punto 11 del Regolamento del Verde Pubblico e Privato:  
 Sup. Verde su Terrapieno in progetto = 10% Superficie Libera (quota minima)

Superficie a Verde su Soletta richiesta (20% Superficie Libera)	455
Superficie a Verde su Soletta in Progetto (Piano Terra)	221
Superficie a Verde su Soletta in Progetto (Copertura)	1.430

Verifica Art. 21 punto 11 del Regolamento del Verde Pubblico e Privato:  
 Sup. Verde su Soletta in progetto = 20% Superficie Libera

### Verifica Superfici a Verde Lotto 2

Superficie a Verde su Terrapieno richiesta (10% Superficie Libera)	77
Superficie a Verde su Terrapieno in Progetto	102

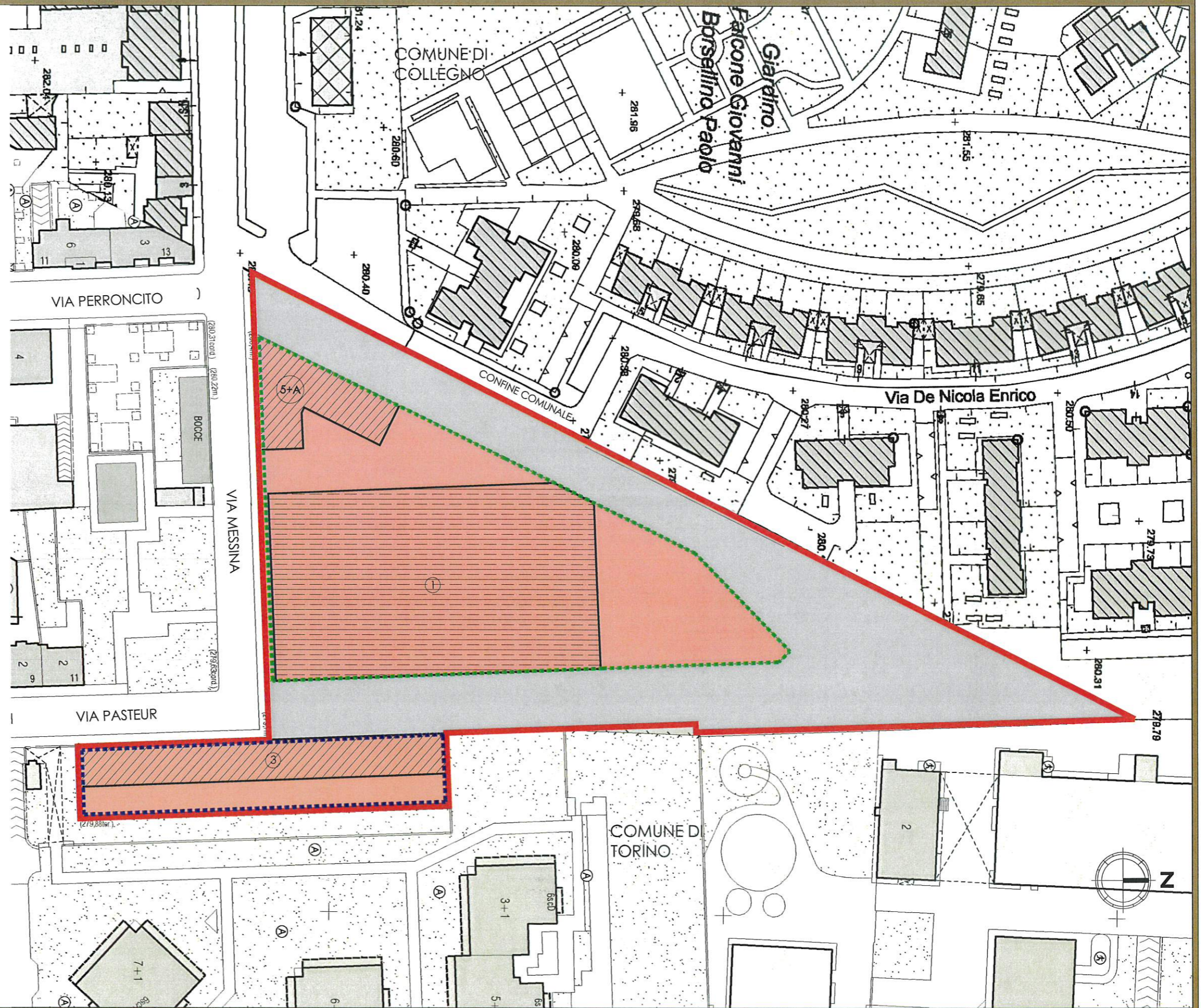
Verifica Art. 21 punto 11 del Regolamento del Verde Pubblico e Privato:  
 Sup. Verde su Terrapieno in progetto = 10% Superficie Libera (quota minima)

Superficie a Verde su Soletta richiesta (20% Superficie Libera)	155
Superficie a Verde su Soletta in Progetto (Piano Terra)	417

Verifica Art. 21 punto 11 del Regolamento del Verde Pubblico e Privato:  
 Sup. Verde su Soletta in progetto = 20% Superficie Libera



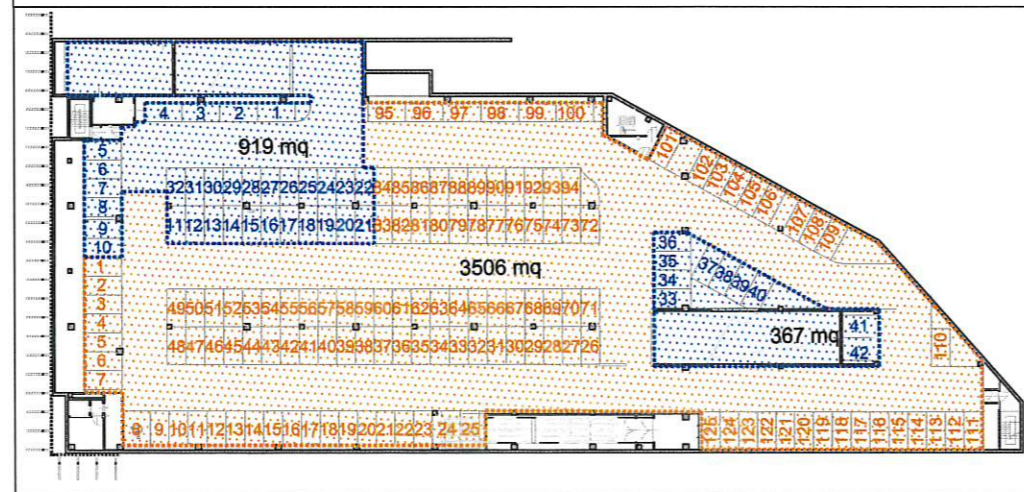
-  PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
-  LOTTO 1 - ATTIVITA' COMMERCIALE E RESIDENZA CONVENZIONATA
-  LOTTO 2 - RESIDENZA LIBERA
-  AREE PRIVATE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA
-  INVILUPPO EDIFICATORIO RESIDENZIALE
-  INVILUPPO EDIFICATORIO ASP1
-  SAGOMA INDICATIVA DEGLI EDIFICI IN PROGETTO
-  NUMERO PIANI FUORI TERRA + PIANO ARRETRATO
-  AREE PER VIABILITA' DA ASSOGGETTARE ALL' USO PUBBLICO



- PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
- - - LOTTO 1 - ATTIVITA' COMMERCIALE E RESIDENZA CONVENZIONATA
- - - LOTTO 2 - RESIDENZA LIBERA
- SUPERFICIE DI PARCAMENTO PRIVATA IN PROGETTO AL PIANO TERRA
- SUPERFICIE DI PARCAMENTO PRIVATA IN PROGETTO AL PIANO INTERRATO
- SUPERFICIE DI PARCAMENTO PRIVATA ASSOGGETTATA AD USO PUBBLICO IN PROGETTO AL PIANO INTERRATO
- n NUMERO POSTI AUTO PRIVATI AL PIANO TERRA
- n NUMERO POSTI AUTO PRIVATI AL PIANO INTERRATO
- n NUMERO POSTI AUTO PUBBLICI AL PIANO INTERRATO



PIANO INTERRATO



Fabbisogno di Superficie a Parcheggio Legge 122/89 (10% Volume)

Volume Supermercato (mc)	13.692
10% Volume Supermercato (mq)	1.369
Superficie a Parcheggio Privato in Progetto - Piano Interrato	1.286
Superficie a Parcheggio Privato in Progetto - Piano Terra	457
<b>Totale Superficie a Parcheggio Privato in Progetto</b>	<b>1.743</b>

Verifica Parcheggi e Superfici Variante 160 - Attività Commerciale

Verifica Numero Posti Auto

Tipologia Struttura Distributiva	M-SAM4
Superficie di Vendita (mq)	2.047
Fabbisogno Numero di Posti Parcheggio = 140+0,15(SV-1800)	177

Numero di Posti Parcheggio in Progetto - Piano Interrato	167
Numero di Posti Parcheggio in Progetto - Piano Terra	10
<b>Totale Numero di Posti Parcheggio in progetto</b>	<b>177</b>

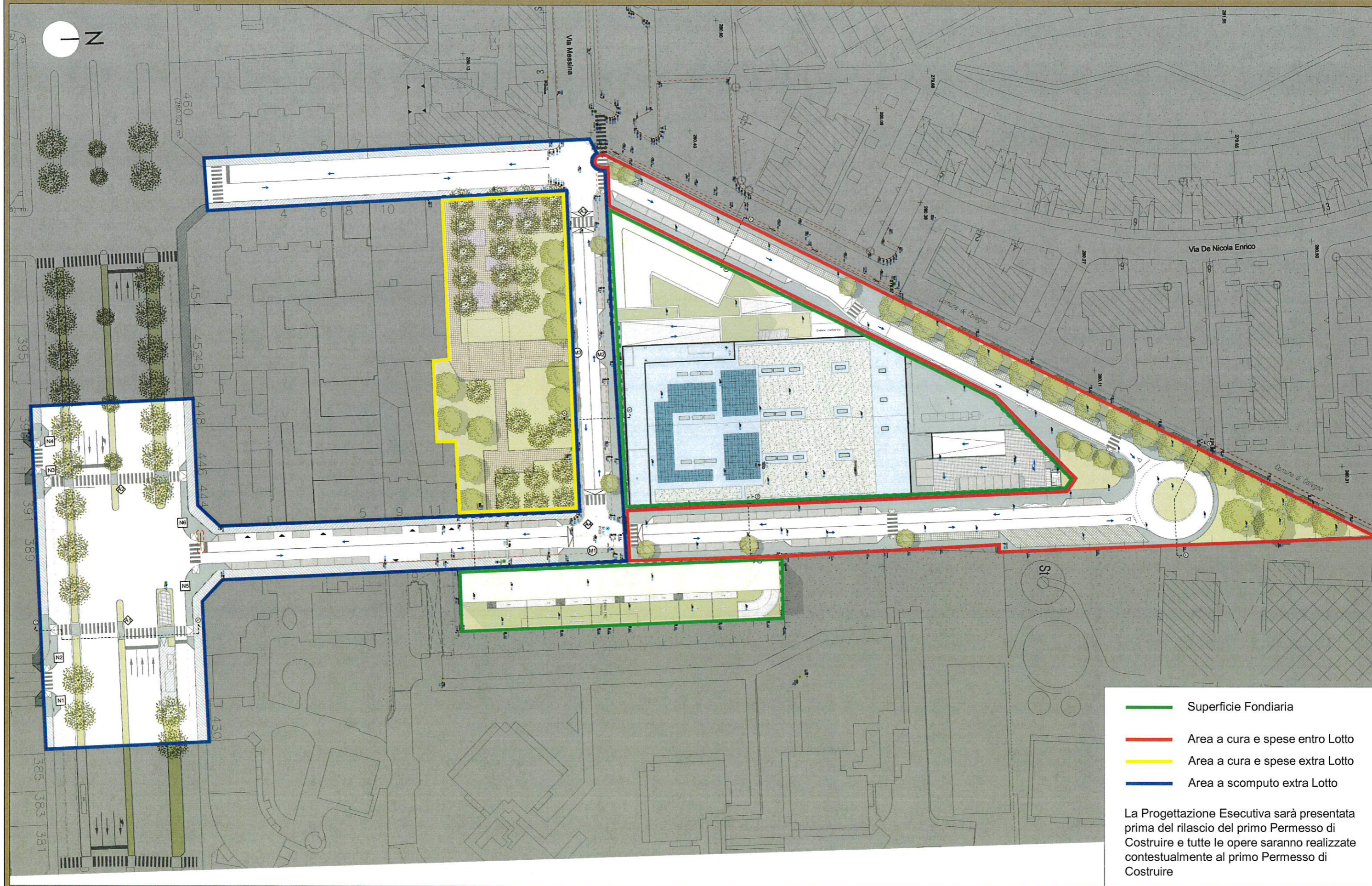
Verifica Superfici di Parcheggio

Superficie di Parcheggio minima Piano Interrato (167 x coefficiente 28 mq)	4.676
Superficie di Parcheggio in Progetto Piano Interrato (mq)	<b>4.792</b>

Superficie di Parcheggio minima Piano Terra (10 x coefficiente 26 mq)	260
Superficie di Parcheggio in Progetto Piano Terra (mq)	<b>457</b>

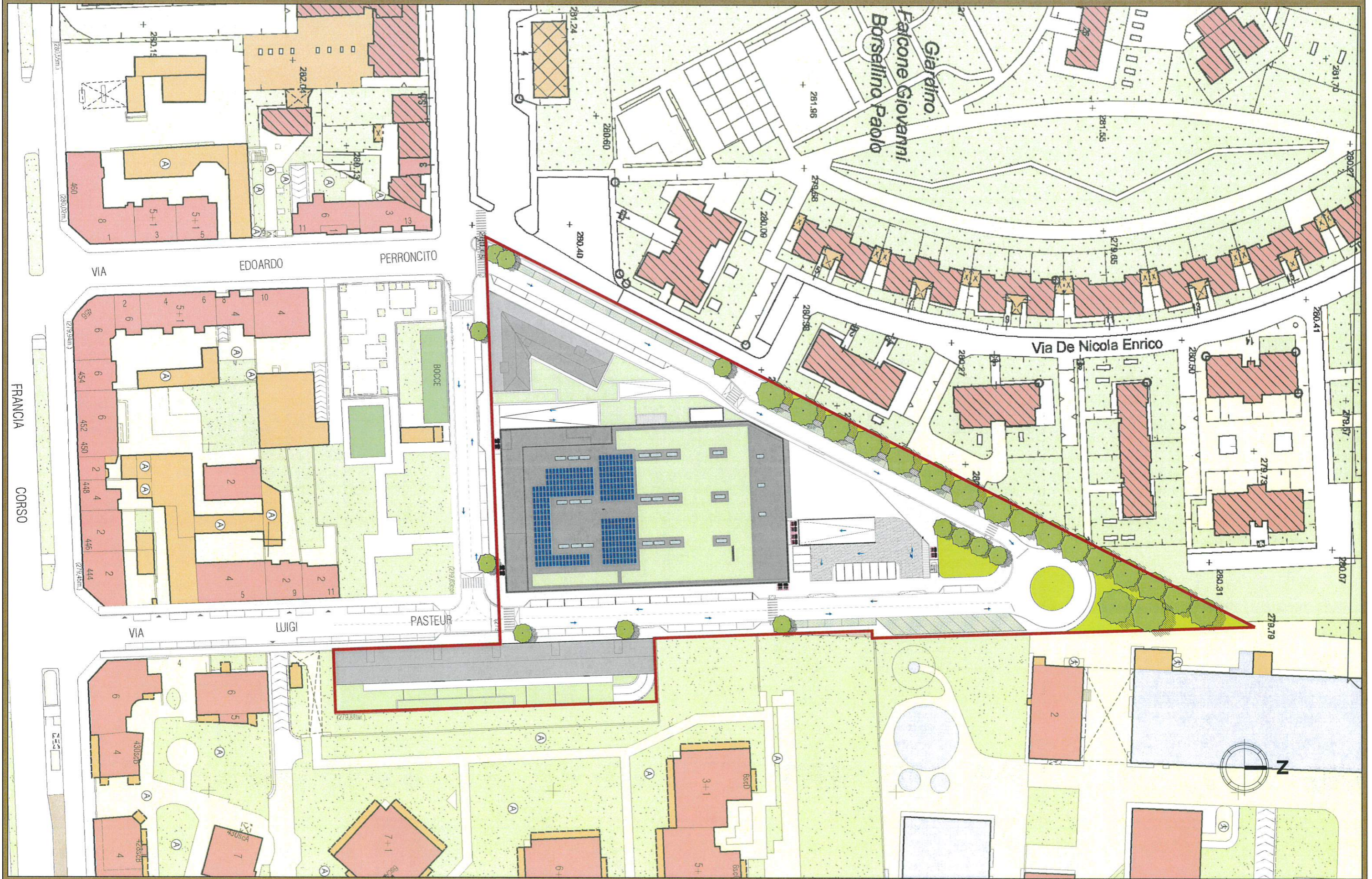
Verifica Posti Auto Pubblici e relativa Superficie (almeno il 50% del fabbisogno)




Posti Auto Pubblici minimi richiesti (50% di 177)	89
Superficie Pubblica minima richiesta (89 x coefficiente 28 mq)	2.478
Posti Auto Pubblici in Progetto	<b>125</b>
Superficie Pubblica in Progetto (mq)	<b>3.506</b>

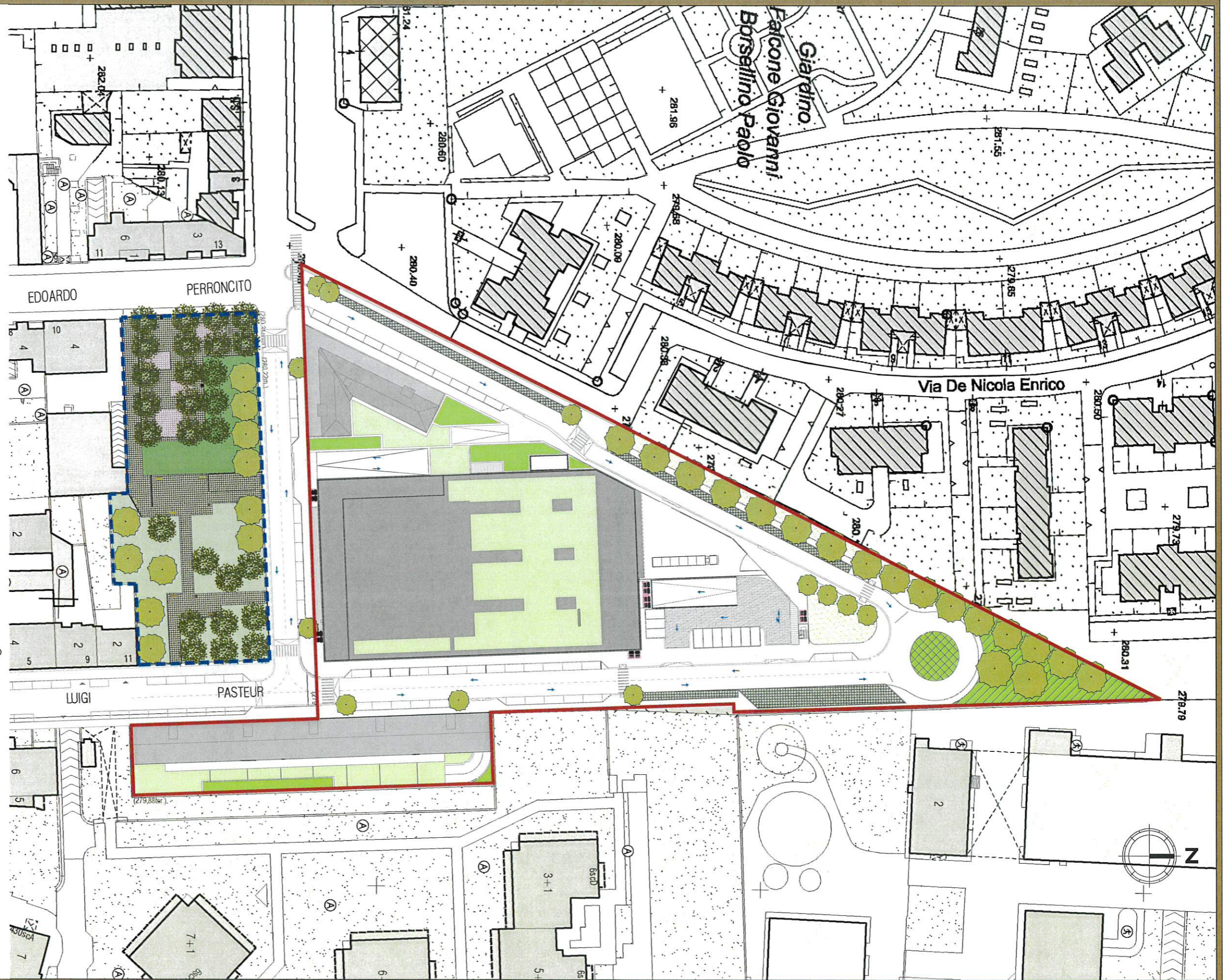


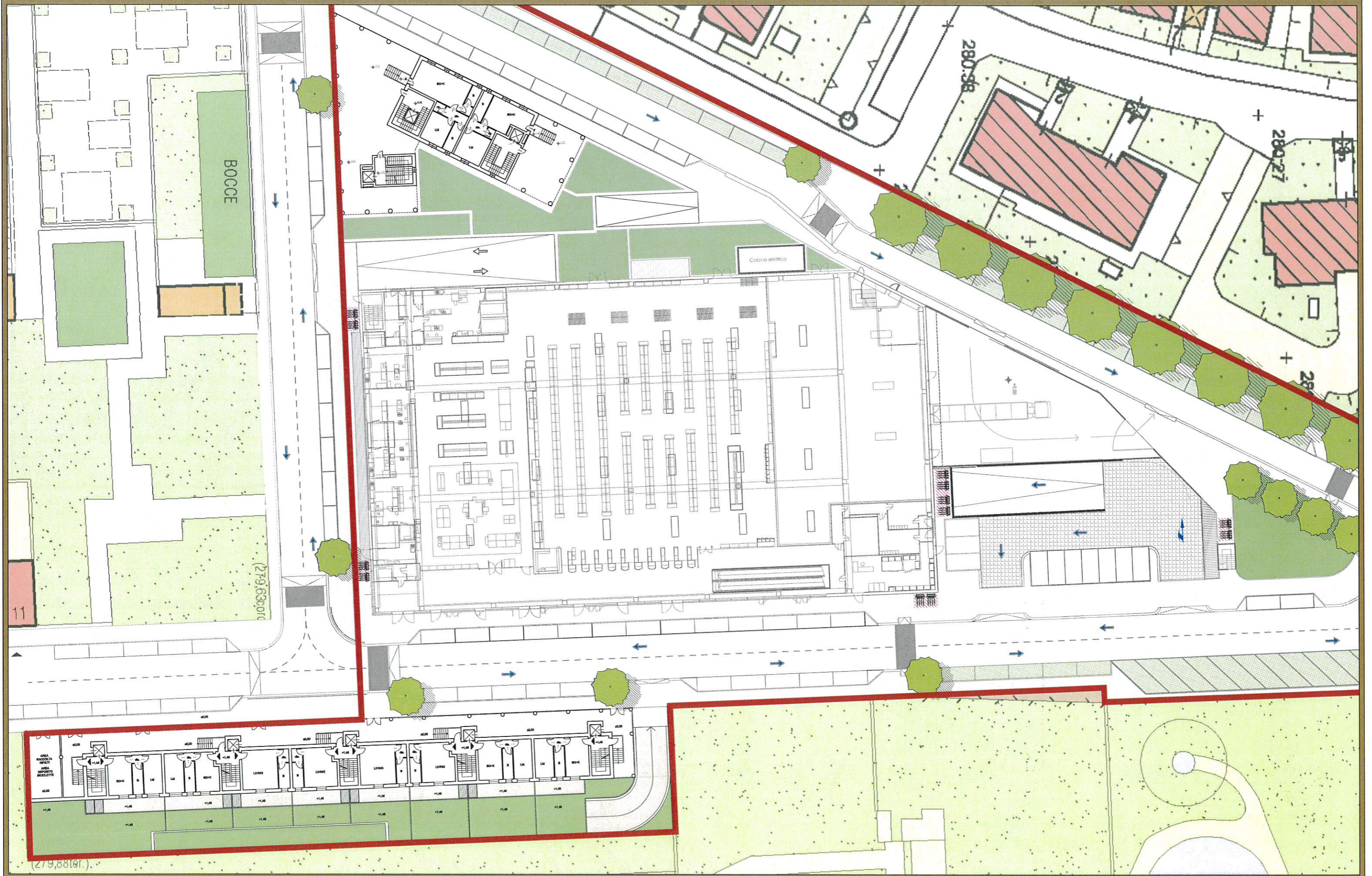
- Superficie Fondiaria
- Area a cura e spese entro Lotto
- Area a cura e spese extra Lotto
- Area a scomputo extra Lotto

La Progettazione Esecutiva sarà presentata prima del rilascio del primo Permesso di Costruire e tutte le opere saranno realizzate contestualmente al primo Permesso di Costruire



-  PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
  
-  AREE VERDI CHE NON POSSONO ESSERE INCLUSE NELLE COMPENSAZIONI DELLE SUPERFICI A VERDE IN QUANTO SI TROVANO SU PARTE DELL'AREA PREVISTA DAL PRG COME VIABILITA'
-  VERDE SU SOLETTA
-  VERDE SU TERRAPIENO
-  STALLI DI PARCHEGGIO DRENANTI
-  SUPERFICIE A VERDE DELLA ROTONDA - RAIN GARDEN
  
-  AREA PROPOSTA PER LA COMPENSAZIONE DELLE SUPERFICI A VERDE ATTRAVERSO INTERVENTI DI MANUTENZIONE E RIMOZIONE DELLE SUPERFICI PAVIMENTATE ESISTENTI
-  AREA VERDE ESISTENTE
-  AREA VERDE IN PROGETTO
-  PAVIMENTAZIONE IN PROGETTO IN STABILIZZATO DRENANTE (DEMOLIZIONE PAVIMENTAZIONE ESISTENTE IN ASFALTO/AUTOBLOCCANTI)
-  ALBERI ESISTENTI
-  ALBERI IN PROGETTO



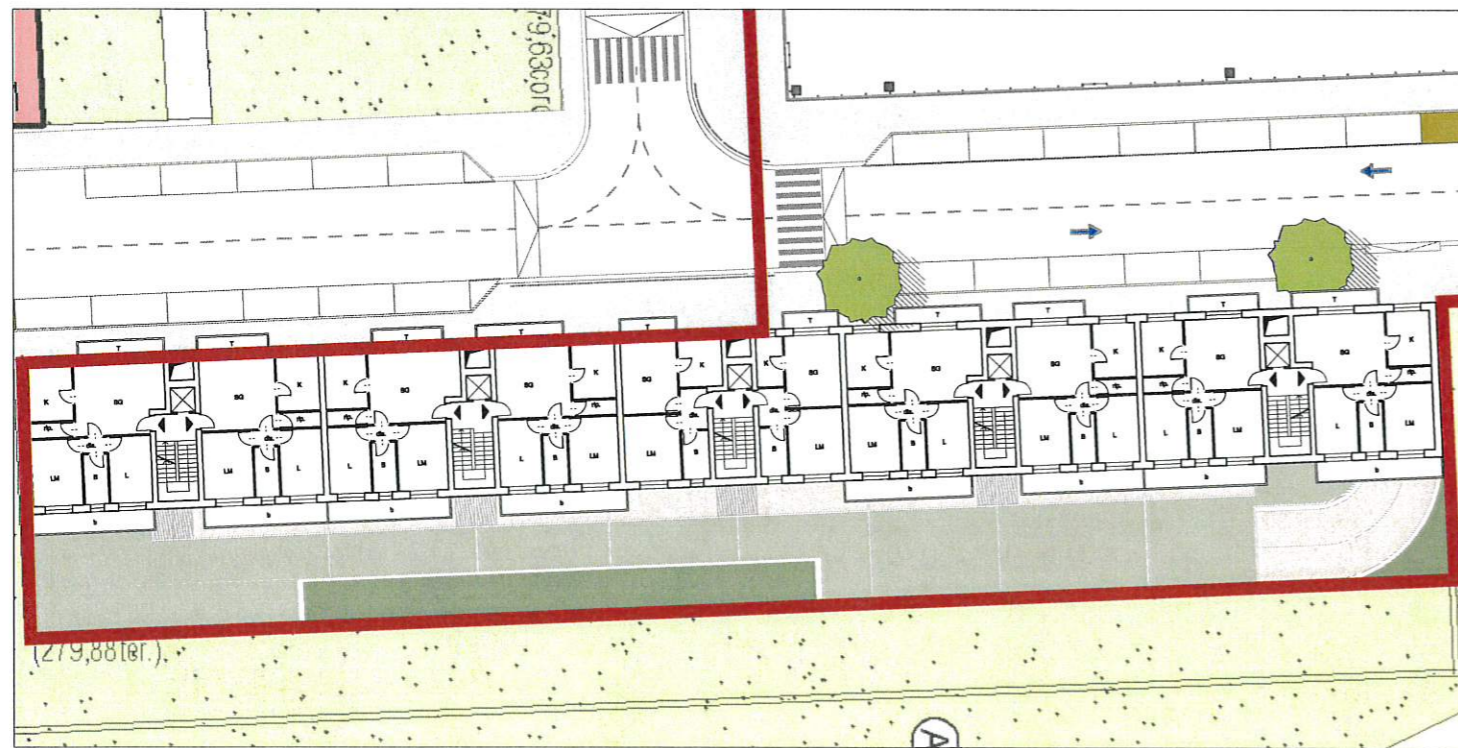


(279,8810r.)



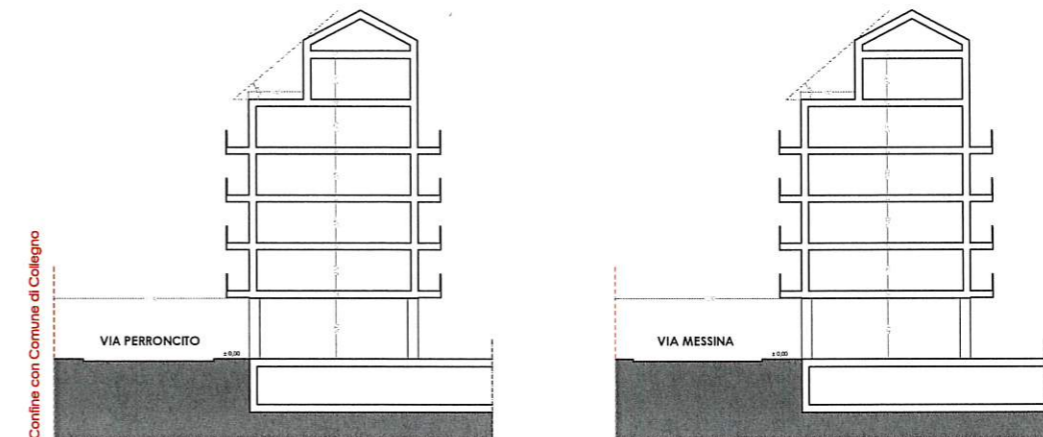


RESIDENZA CONVENZIONATA - PIANO TIPO



RESIDENZA LIBERA - PIANO TIPO

RESIDENZA CONVENZIONATA - SCHEMA DI SEZIONE



Verifica Art. 13 "Altezza dei fronti della costruzione (Hf)",  
comma 12 del Regolamento Edilizio:

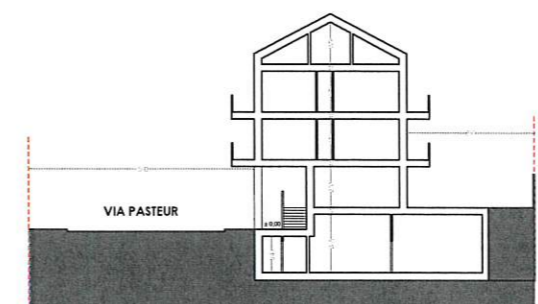
L = 13,00 m  
Hf = 14,50 + L/3  
Hf = 14,50 + (13,00/3) = 18,83 m  
H progetto\* = 16,50 m VERIFICATO

Verifica Art. 13 "Altezza dei fronti della costruzione (Hf)",  
comma 12 del Regolamento Edilizio:

L = 12,50 m  
Hf = 14,50 + L/3  
Hf = 14,50 + (12,50/3) = 18,66 m  
H progetto\* = 16,50 m VERIFICATO

\* Altezza di progetto calcolata al netto del maggior spessore dei solai secondo l'art. 8 della Legge Regionale 28 maggio 2007, n. 13

RESIDENZA LIBERA - SCHEMA DI SEZIONE



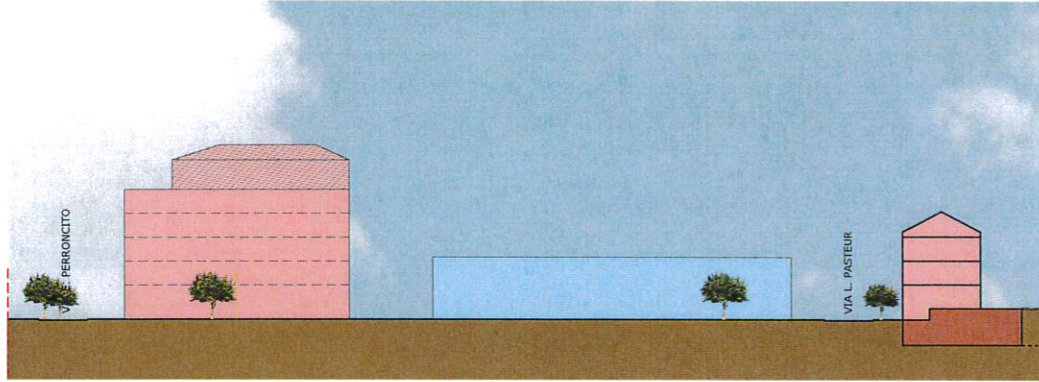
Verifica Art. 13 "Altezza dei fronti della costruzione (Hf)",  
comma 12 del Regolamento Edilizio:

L = 15,00 m  
Hf = 14,50 + L/3  
Hf = 14,50 + (15,00/3) = 19,50 m  
H progetto\* = 10,60 m VERIFICATO

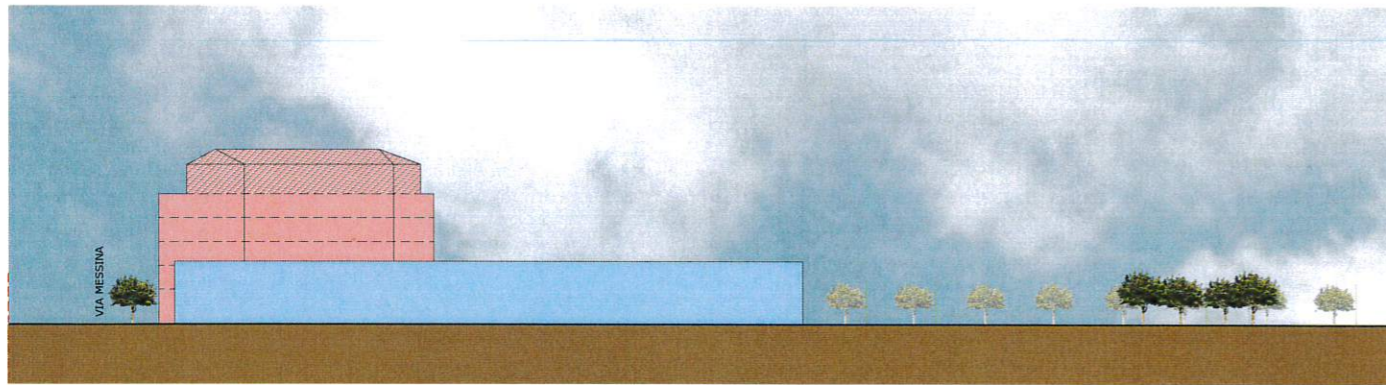
\* Altezza di progetto calcolata al netto del maggior spessore dei solai secondo l'art. 8 della Legge Regionale 28 maggio 2007, n. 13

Verifica Art. 40 "Cortili e Cavedi", comma 4 del  
Regolamento Edilizio:

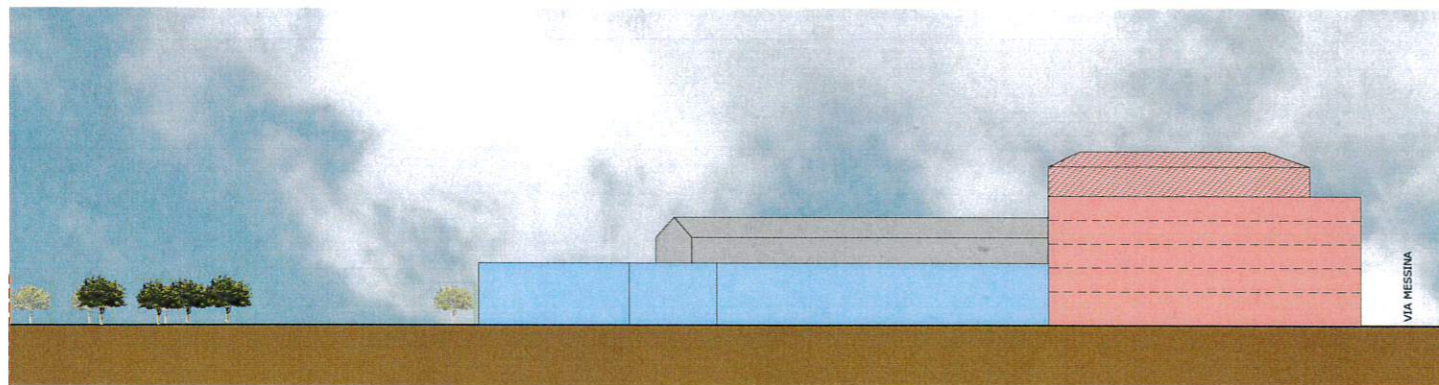
D = 8,50 m  
H max = (8,50 x 5)/4 = 10,62 m  
H progetto = 10,60 m VERIFICATO



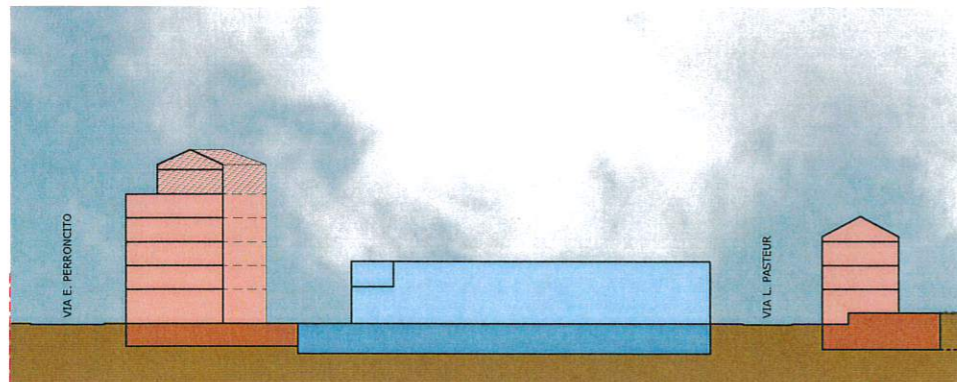
PROFILO A-A



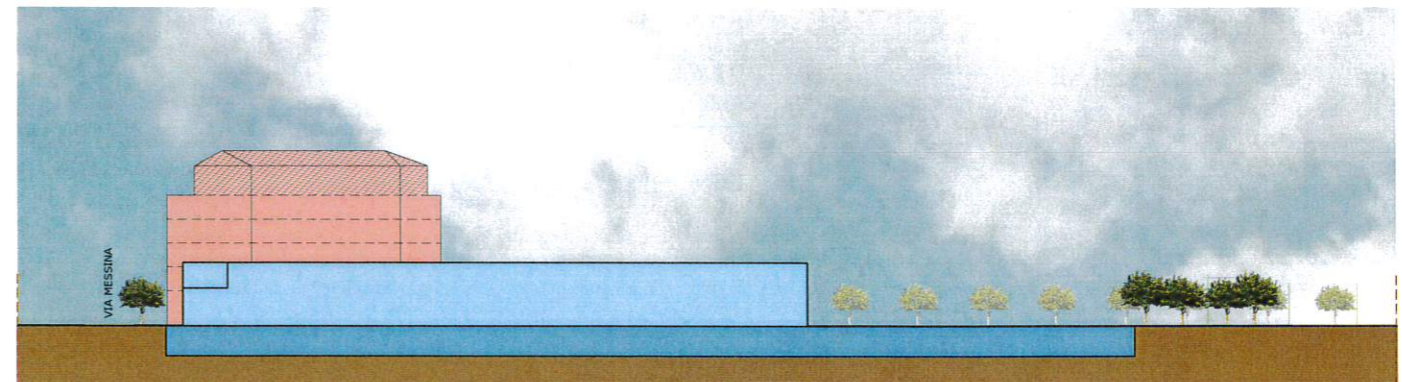
PROFILO B-B



PROFILO C-C



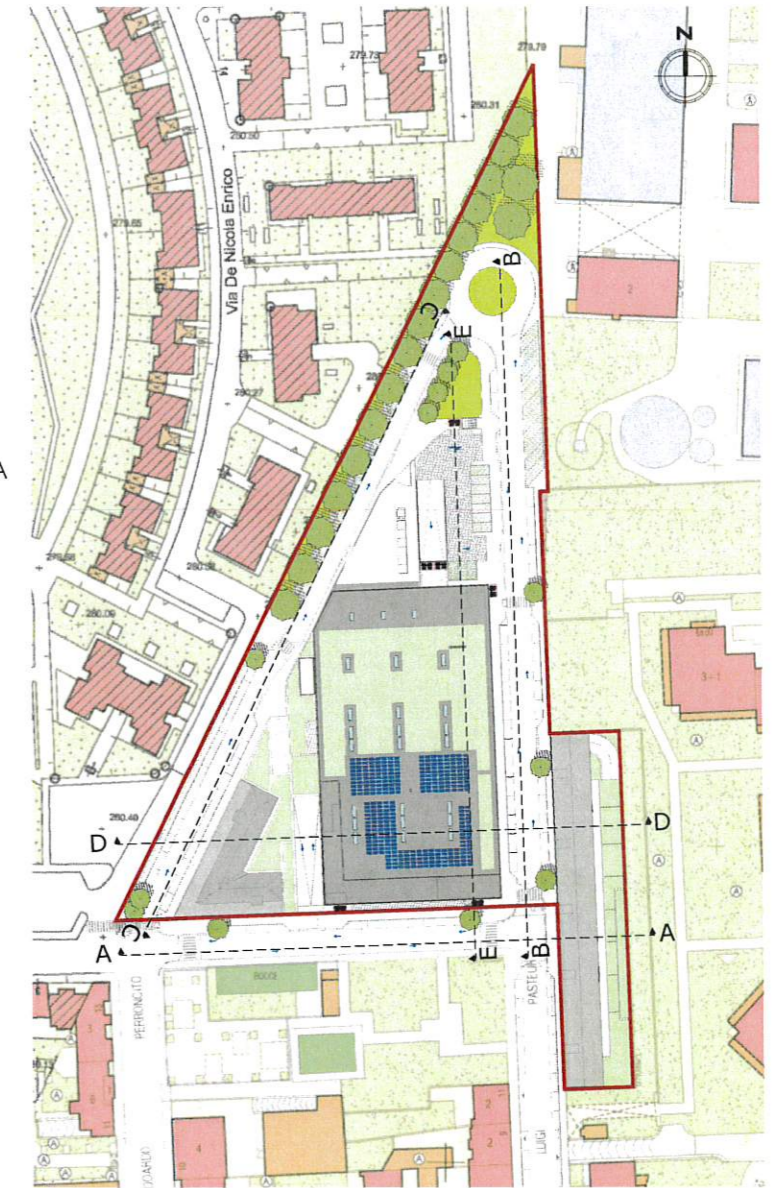
PROFILO D-D



PROFILO E-E

LEGENDA

-  ATTIVITA' COMMERCIALE
-  PIANO INTERRATO ATTIVITA' COMMERCIALE
-  RESIDENZA
-  PIANO ARRETRATO
-  PIANO INTERRATO RESIDENZA





I Permessi di Costruire relativi a tutti i Lotti dovranno rispettare le seguenti Norme:

- Art. 1) La tipologia degli edifici in progetto nei Permessi di Costruire dei singoli Lotti potrà essere suscettibile di modifiche nel rispetto dei parametri prescrittivi definiti nella Tavola n°09.03 "Regole Edilizie" del PEC.
- Art. 2) Gli edifici in progetto avranno numero massimo di piani fuori terra come indicato nella Tavola n° 09.03 "Regole Edilizie" del PEC e come dalla Sezione Tipologica di cui alla Tavola n° 14 del PEC.
- Art. 3) Il Lotto 1 potrà essere oggetto di 2 autonomi Permessi di Costruire separati. Il Lotto 2 sarà oggetto di autonomo Permesso di Costruire.
- Art. 4) E' sempre ammessa per gli edifici residenziali la realizzazione di coperture a falde, con conseguente formazione di sottotetto con possibile localizzazione di SLP.  
L'altezza di imposta del piano inclinato della falda sarà a 40 cm dall'estradosso dell'ultimo solaio, con pendenza  $p \leq 50\%$ , con possibile formazioni di abbaini e terrazzi.
- Art. 5) I collettori solari termici o fotovoltaici saranno integrati ai manti di copertura.  
E' ammessa la realizzazione di aperture tipo "velux" nei piani inclinati.  
E' prescritta la formazione di verde pensile sulla copertura dell'edificio commerciale, nella porzione non occupata dagli impianti fotovoltaici.
- Art. 6) La progettazione edilizia dovrà garantire dignità architettonica a tutte le facciate degli edifici previsti dal presente PEC.
- Art. 7) Le opere di urbanizzazione verranno realizzate contestualmente al primo Permesso di Costruire.
- Art. 8) All'interno del corpo di fabbrica commerciale a 1 p.f.t., limitatamente agli spazi a locali tecnici, è ammessa la localizzazione di parziale interpiano tecnico per collocazione impianti (vedasi tav. 15) configurando quindi una porzione del fabbricato commerciale a due livelli.