



REGIONE PIEMONTE  
CITTA' DI TORINO

## PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE - Ambito "8.25 AMBITO BARD"



PROGETTISTA:

Arch. Marco PECCHIO CHIARIGLIONE  
Via Baudenile n. 3 - 10040 Leini (TO)  
Ordine degli Architetti della Provincia di Torino n° 5934  
tel: 011 2059639  
e-mail: tecnici@studiotecnicopm.it



Aprile 2021

## ELENCO ELABORATI

TAV. 01:	FOTO AEREA ZENITALE - INDIVIDUAZIONE ZUT	TAV. 12:	PLANIMETRIA GENERALE - PARAMETRI URBANISTICI
TAV. 02:	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	TAV. 13:	PLANIMETRIA DELLE SUPERFICI PERMEABILI
TAV. 03:	ESTRATTO P.R.G. - SCHEDA NORMATIVA	TAV. 14:	PROGETTO - SCHEMA PLANIMETRICO PIANO INTERRATO
TAV. 04:	ESTRATTO CARTA TECNICA		PROGETTO - SCHEMA PLANIMETRICO PIANO TERRA
TAV. 05:	ESTRATTO PROGRAMMA INTEGRATO AMBITO 8.22 PRONDA/MARCHE EL.8		PROGETTO - SCHEMA PLANIMETRICO PIANO TIPO (2°-4° FUORI TERRA)
TAV. 06:	ESTRATTO PROGRAMMA INTEGRATO AMBITO 8.22 PRONDA/MARCHE EL.10		PROGETTO - SCHEMA PLANIMETRICO PIANO RIDOTTO (5° FUORI TERRA)
TAV. 07:	RELAZIONE ILLUSTRATIVA - INQUADRAMENTO E SCELTE PROGETTUALI RELAZIONE ILLUSTRATIVA - PROGETTO PER UNA NUOVA RSA RELAZIONE ILLUSTRATIVA - RELAZIONE FINANZIARIA RELAZIONE ILLUSTRATIVA - SCHEDA QUANTITATIVA DATI DI PIANO	TAV. 15:	PROGETTO - PROFILI
TAV. 08:	RILIEVO PLANOALTIMETRICO	TAV. 16:	PROGETTO - SCHEMA ASSONOMETRICO DI INSERIMENTO AMBIENTALE
TAV. 09:	ESTRATTO N.C.T. - STATO DI FATTO	TAV. 17:	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TAV. 10:	ESTRATTO N.C.T. - PROPOSTA FRAZIONAMENTI		
TAV. 11:	REGOLE EDILIZIE		



# FOTO AEREA ZENITALE - INDIVIDUAZIONE ZUT

TAV.01



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001203 del 08/04/2021



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001203 del 08/04/2021







FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



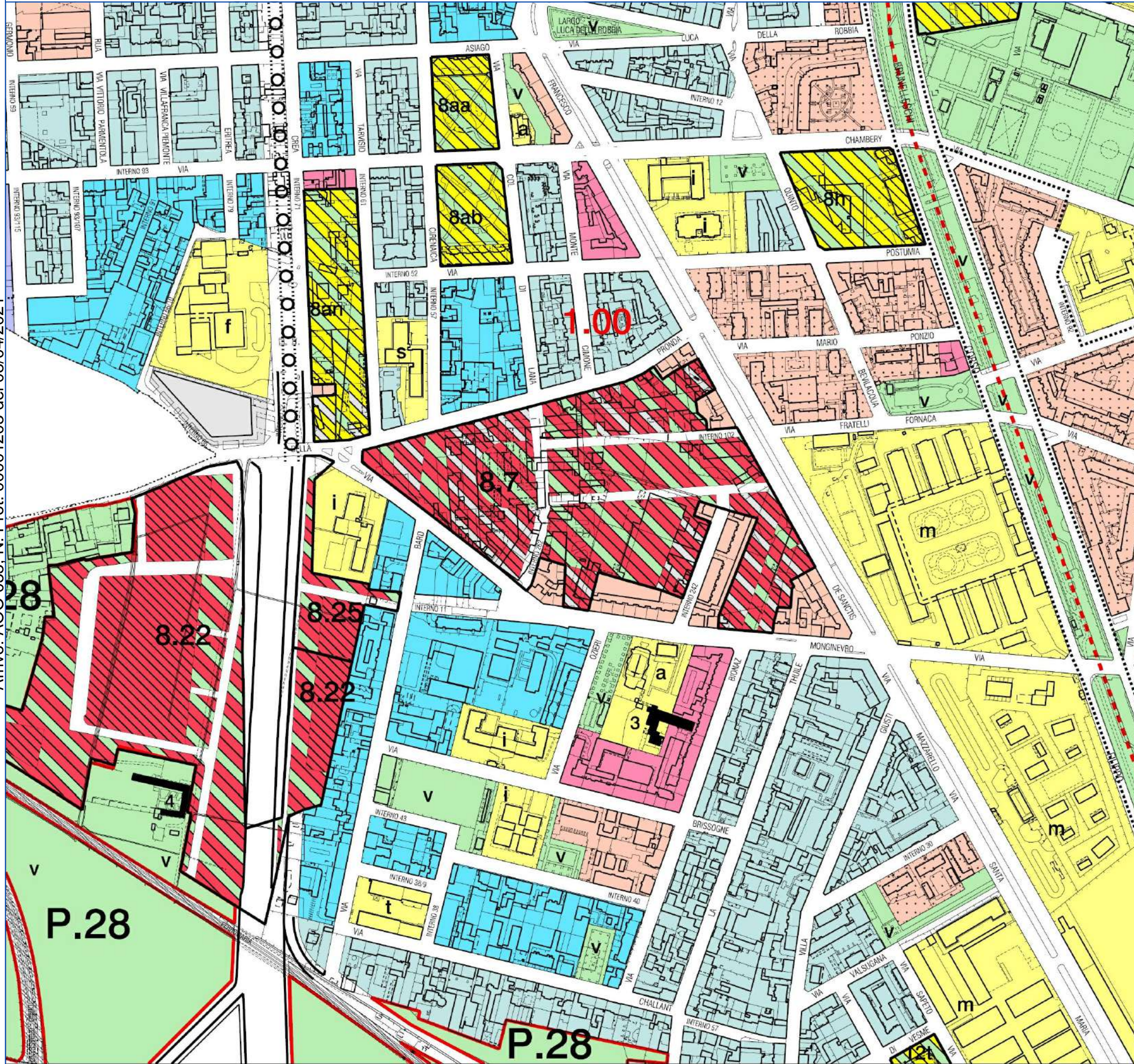
FOTO 4



# ESTRATTO P.R.G. - SCHEDA NORMATIVA

TAV.03

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001203 del 08/04/2021



## AREA DI PRGC - 8.25 AMBITO BARD

SLP max: mq 5.500

SLP per destinazioni d'uso:

- (A) Residenza min 80%
- (B) Attività di servizio a persone e imprese max 20%

La porzione di ambito destinata a servizi pubblici, di proprietà comunale, non genera utilizzazioni edificatorie. Tale quota contribuisce alla dotazione complessiva dei servizi pubblici afferenti all'insediamento.

### AREE MINIME PER SERVIZI: FABBISOGNO INTERNO

- Residenza (A) (25 mq/ab)
- Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla verifica del soddisfacimento delle prescrizioni individuate nelle Determinazioni Dirigenziali a firma del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio cron. n. 215 del 09 agosto 2011 e cron. n. 278 del 13 ottobre 2011 di esclusione dal processo di VAS.

### ALLINEAMENTO

In continuità con edifici previsti nel PRIN relativo all'"Ambito 8.22 Pronda-Marche".

### VIABILITA'

Prevedere la connessione con la via Bard.

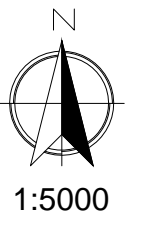
### TIPO DI SERVIZIO PREVISTO

Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 8.689

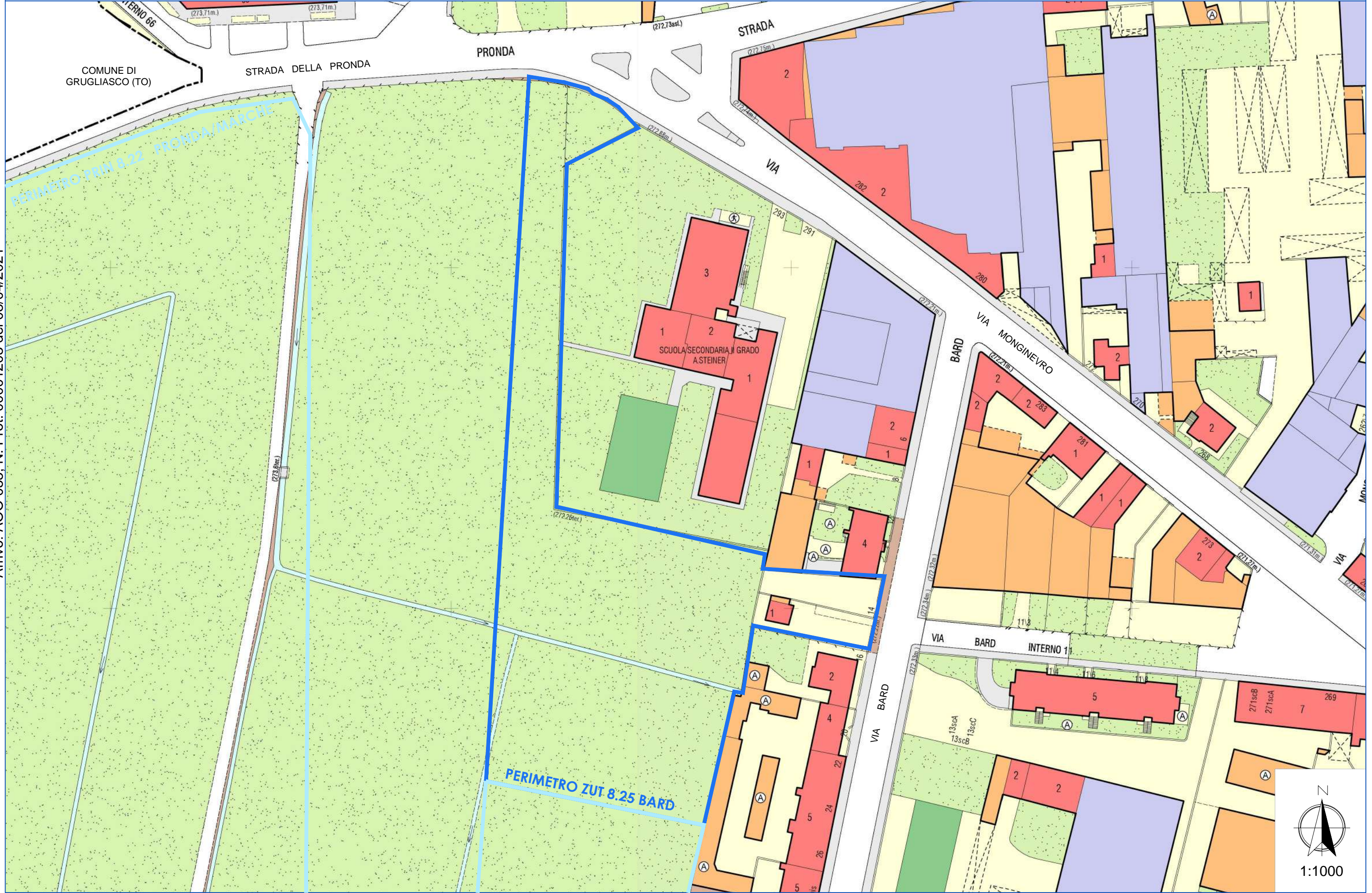
### 1.1 Zone urbane di trasformazione: (denominazione ambito)

	Viabilità'
	Servizi
	Impianti Sportivi
	Continassa - Ambito di riqualificazione
Concentrazione dell'edificato, destinazione d'uso prevalente:	
	Residenza
	Attività terziarie e attrezzature di servizio alle persone e alle imprese
	Residenza - Attività terziarie
	Attività produttive
	Attrezzature di interesse generale (Università, Casa della Musica, ecc.)
	Attività ricettive
	Commercio: grande distribuzione
	Eurotorino - Parco tecnologico
	Lingotto - Centro polifunzionale



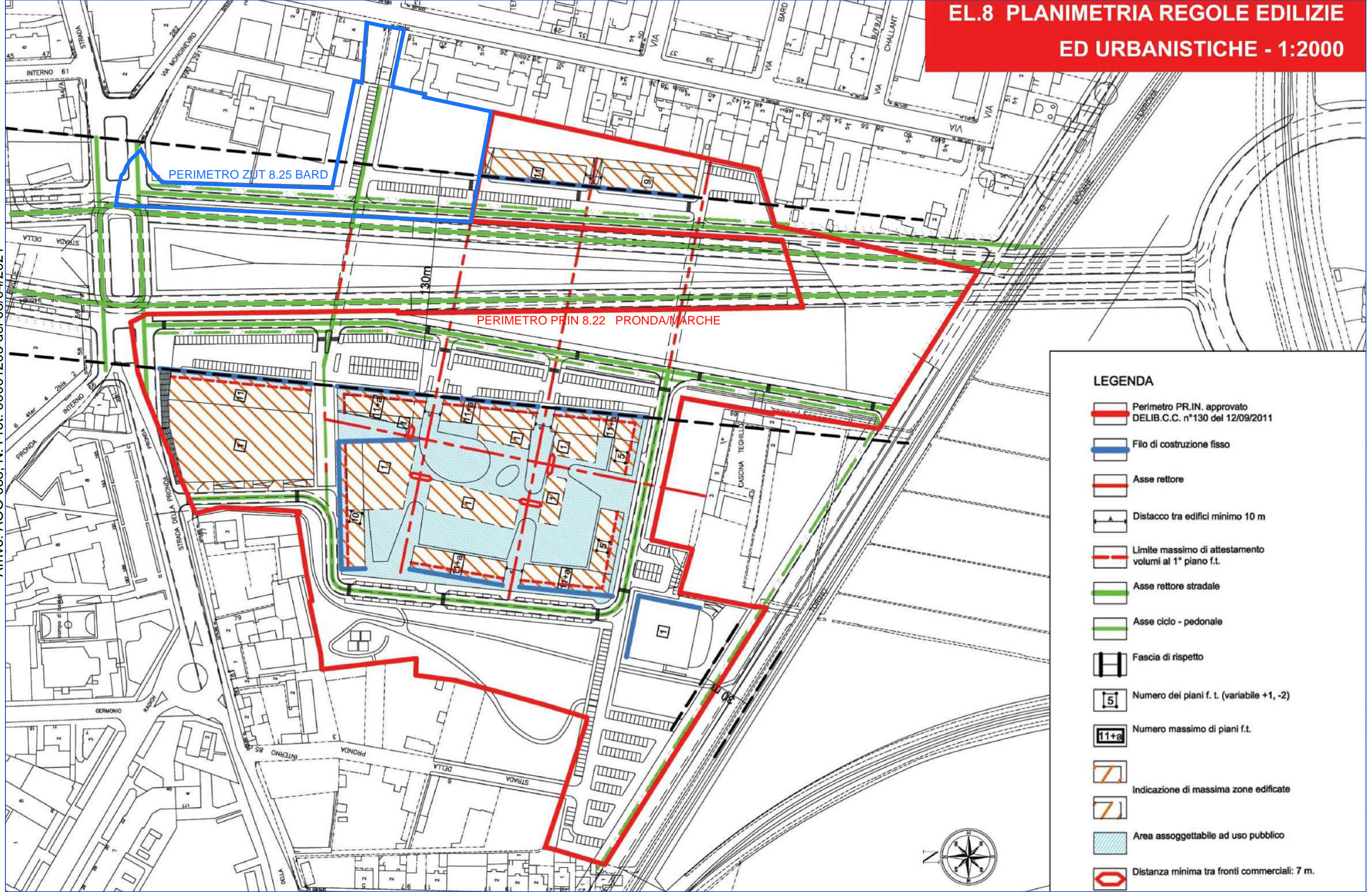


Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001203 del 08/04/2021





**EL.8 PLANIMETRIA REGOLE EDILIZIE  
ED URBANISTICHE - 1:2000**

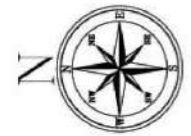


PERIMETRO ZUT 8.25 BARD

PERIMETRO PR.IN. 8.22 PRONDA/MARCHE

**LEGENDA**

-  Perimetro PR.IN. approvato DELIB.C.C. n°130 del 12/09/2011
-  Filo di costruzione fisso
-  Asse retto
-  Distacco tra edifici minimo 10 m
-  Limite massimo di attestamento volumi al 1° piano f.t.
-  Asse retto stradale
-  Asse ciclo - pedonale
-  Fascia di rispetto
-  Numero dei piani f. t. (variabile +1, -2)
-  Numero massimo di piani f.t.
-  Indicazione di massima zone edificate
-  Area assoggettabile ad uso pubblico
-  Distanza minima tra fronti commerciali: 7 m.



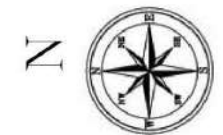
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001203 del 08/04/2021



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001203 del 08/04/2021



- LEGENDA
- Perimetro PR.IN. approvato DELIB.C.C. n°130 del 12/09/2011
  - verde pubblico
  - verde privato
  - verde privato su soiaio ASPI
  - edifici in progetto con n° piani f.t.
  - locali commerciali sotto area verde pensile
  - struttura metallica aperta
  - marciapiedi
  - pavimentazione
  - pista ciclabile
  - sensi di marcia viabilità
  - ingresso al parcheggio commercio
  - ingresso al parcheggio pertinenziale





## RELAZIONE ILLUSTRATIVA - INQUADRAMENTO E SCELTE PROGETTUALI

### INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO

L'area oggetto dell'intervento del presente PEC è delimitata:

a Nord da Strada della Pronda

a Ovest e Sud da aree ricomprese nel ZUT 8.22 Pronda/Marche

a Est da lotti residenziali consolidati e da Via Bard

Il P.R.G. vigente colloca l'area in oggetto in Zona Urbana di Trasformazione e più precisamente nell'Ambito 8.25 BARD.

La superficie territoriale complessiva della ZUT 8.25 Bard è di mq 8.689 e fa capo alle seguenti proprietà:

- Comune di Torino
- Consorzio Casa Torino - Società Cooperativa

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STATO DI FATTO

La Zona Urbana di Trasformazione interessata dal progetto del presente PEC, è situata nella periferia Ovest della Città in un vasto settore, di forma composta, delimitato a Nord da Strada della Pronda, a Ovest e Sud da aree ricomprese nel ZUT 8.22 di Pronda/Marche destinate in parte a viabilità ed in parte a nuova edificazione e a Est da lotti residenziali consolidati e da Via Bard.

Il settore di riferimento è caratterizzato da un tessuto a netta prevalenza residenziale con inserimento diffuso di piccole attività artigianali, industriali e di deposito.

L'area confinante, attualmente libera, è sottoposta inoltre ad una completa riorganizzazione viaria ed edile sulla base del PRIN 8.22 Pronda/Marche attualmente in corso di avviamento.

Il lotto in oggetto dovrà quindi essere studiato e progettato unitamente al PRIN 8.22 Pronda/Marche al fine di ricavare una riorganizzazione funzionale dell'intera area.

Complessivamente la situazione attuale dell'area è caratterizzata da un aspetto frammentario e disordinato dal punto di vista urbanistico tipico delle aree periferiche.

Le trasformazioni previste in PRGC nelle ZUT 8.22 Pronda/Marche e 8.25 Bard, da attuarsi con le modalità previste dalle N.U.E.A., consentiranno di creare una migliore integrazione tra edificazione e servizi all'interno del settore di riferimento ed anche al suo esterno creando funzionali assi di collegamento con le zone consolidate.

### SCELTE PROGETTUALI E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto del PEC Bard è stato sviluppato sulla base sia delle indicazioni di PRGC, che della Determinazione dirigenziale n. 215 del 9 agosto 2011 mecc. N. 2011 42957, recependo gli esiti della precedente procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS della variante parziale n. 258 al PRG relativa all'Ambito Bard (ZUT 8.25), come obiettivi ambientali per i punti pertinenti. In particolare il progetto presentato è stato valutato congiuntamente con il progetto di C.so Marche, al fine di essere coerente e non costituire un vincolo rispetto al progetto di Corso Marche.

Il progetto edificatorio, mantiene gli allineamenti e le logiche già studiate per l'ambito 8.22 Pronda/Marche limitrofo.

In particolare, le principali scelte progettuali sono relative a:

- posizionamento dei **volumi edilizi** in continuità degli allineamenti previsti sui nuovi assi viari
- sviluppo della nuova **viabilità** di collegamento dell'ambito 8.22 Marche/Pronda con via Bard
- realizzazione di **parcheggi** a servizio della nuova RSA e degli edifici residenziali esistenti e di nuova realizzazione
- creazione di **fasce verdi** di rispetto dei nuovi lotti edificatori e delle aree già edificate.

### INQUADRAMENTO PROPRIETA' E CESSIONI

La ZUT 8.25 Bard è stata in parte stralciata dalla più ampia ZUT 8.22 Pronda/Marche con variante parziale 258 al PRGC.

In fase di attuazione del PRIN 8.22 Pronda/Marche erano state effettuate delle cessioni in data 29/4/2009.

In base a tali cessioni le particelle catastali foglio 1294 particella 409 374 e 387 erano state cedute dai Proponenti alla Città di Torino.

Oggi, affinché, sia attuabile il PEC in oggetto è necessario che una quota parte delle suddette particelle venga retrocessa dalla Città di Torino al Consorzio Casa Torino.

La porzione delle particelle retrocesse diventerà parte del lotto su cui insisterà la RSA. Tale lotto sarà privato, ma integralmente con vincolo di destinazione a servizio pubblico.



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA - PROGETTO PER UNA NUOVA RESIDENZA SOCIO ASSISTENZIALE

### PREMESSA

Il progetto si pone l'obiettivo di migliorare il servizio pubblico socio assistenziale per la Città di Torino incrementando l'offerta di posti letto residenziali e soddisfacendo le richieste dei cittadini e delle loro famiglie, con la realizzazione di una nuova residenza adeguata agli standard vigenti.

### DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede la costruzione di una nuova struttura socio sanitaria assistenziale da 120 posti letto.

L'edificio è inserito in modo compatto nel rispetto delle sagome edificatorie proposte in questo PEC relativo alla ZUT in oggetto al fine di garantire lo sviluppo delle aree verdi e delle urbanizzazioni già approvate.

Particolare attenzione è stata posta nello studio preliminare dei percorsi (ospiti, visitatori, personale, mezzi di soccorso).

L'edificio prevede l'utilizzo di sistemi costruttivi atti al raggiungimento di un elevato comfort ambientale.

Per consentire il rispetto della normativa in merito ai parcheggi pertinenziali è prevista la realizzazione di un piano interrato il cui accesso è garantito dalla rampa e dal passo carraio in progetto.

L'ingresso alla struttura avviene attraverso un accesso carrabile posto sul fronte principale dell'edificio, che conduce all'imbocco della rampa di discesa al piano interrato destinato a personale e visitatori; due accessi carrabili posti sul fianco dell'edificio destinati ai fornitori e ai mezzi di soccorso e da un accesso pedonale situato in corrispondenza dell'entrata principale sul fronte dell'edificio.

Sinteticamente la distribuzione delle funzioni è la seguente:

#### Piano primo interrato

Parcheggio destinato al personale e ai visitatori

#### Piano terra (1° fuori terra)

- Lato Ovest: Ingresso principale con servizio di portineria, uffici, soggiorno comune, palestra, parrucchiere e ambulatorio
- Lato Nord: Ingresso di servizio, cucina, magazzini, depositi, lavanderia
- Lato cortile: locale culto, preparazione ed esposizione delle salme
- Parte centrale: sistema distributivo ai piani

#### Piano primo (2° fuori terra)

- Corpo centrale: Sistema distributivo ai piani e servizi di nucleo
- Manica Sud: Nucleo residenziale da 20 posti letto
- Manica Ovest: Nucleo residenziale da 20 posti letto

#### Piano secondo (3° fuori terra)

- Corpo centrale: Sistema distributivo ai piani e servizi di nucleo
- Manica Sud: Nucleo residenziale da 20 posti letto
- Manica Ovest: Nucleo residenziale da 20 posti letto

#### Piano terzo (4° fuori terra)

- Corpo centrale: Sistema distributivo ai piani e servizi di nucleo
- Manica Sud: Nucleo residenziale da 20 posti letto
- Manica Ovest: Nucleo residenziale da 20 posti letto

#### Piano quarto (5° fuori terra)

- Corpo centrale: Sistema distributivo ai piani, spogliatoi, magazzini e centrale termica

#### Piano coperture

Piano destinato a spazi tecnici, copertura piana e verde pensile

Le comunicazioni verticali sono assicurate da:

- una scala centrale con ascensore
- due ascensori
- due scale di emergenza, una per ogni estremità di manica dell'edificio
- un montalettighe di tipo antincendio.

Nel lotto saranno inoltre ricavati percorsi pedonali, percorsi veicolari per mezzi di servizio e di soccorso, un'area a deposito ossigeno e dei locali tecnologici a servizio della struttura.

### TIPOLOGIA E ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Nel rispetto del DGR 45-4248 DEL 30/07/2012 la struttura è organizzata per aree funzionali distinte sulla base dei seguenti servizi:

#### a) Area residenziale

Collocata in progetto nei piani primo, secondo e terzo per garantire una maggiore tranquillità e la possibilità di godere del panorama agli ospiti.

Costituita da:

- Camere e relativi servizi igienici
- Servizi di nucleo
  - Soggiorno - gioco - TV
  - Tisaneria
  - Sala da pranzo
  - Servizi igienici e bagno assistito
  - Locale di servizio per il personale di assistenza, dotato di servizio igienico
  - Infermeria
  - Depositi pulito, sporco, carrozzine/attrezzature, deposito materiale di pulizia
  - Locale vuotatoio/lava padelle



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA - PROGETTO PER UNA NUOVA RESIDENZA SOCIO ASSISTENZIALE

### b) Area destinata alla valutazione e alle terapie

Collocata in progetto al piano terra, al fine di essere facilmente accessibile dagli ospiti di tutti i nuclei.

Costituita da:

- Locali e attrezzature per prestazioni ambulatoriali e per valutazioni specifiche
- Area destinata all'erogazione delle attività specifiche di riabilitazione
- Locali e palestre con attrezzature per le specifiche attività riabilitative previste

### c) Area di socializzazione

Collocata in progetto al piano terra, con la doppia esposizione fronte strada e cortile interno per garantire locali confortevoli, luminosi e panoramici.

Costituita da:

- Angolo bar
- Sale e soggiorni polivalenti
- Locale per servizi all'ospite
- Servizi igienici

### d) Aree generali di supporto

Collocate al piano terra e in piccola parte all'ultimo piano al fine di massimizzare la funzionalità del cuore operativo della struttura.

Costituite da:

- Ingresso con portineria
- Uffici amministrativi
- Cucina dispensa e locali accessori
- Lavanderia e stireria
- Magazzini
- Locale per esposizione salme
- Spogliatoi del personale
- Depositi pulito e sporco e materiali igienici.

### CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

Dal punto di vista tecnico le soluzioni progettuali mirano a garantire il miglior comfort possibile per gli ospiti della Struttura, nel rispetto della normativa di settore vigente e del risparmio energetico.

L'attenzione è quindi rivolta a soluzioni architettoniche e distributive essenziali e funzionali sia dal punto di vista edile che impiantistico, non solo per l'utilizzo immediato, ma anche per le manutenzioni future al fine di costruire una struttura duratura, funzionale, energeticamente efficiente, ma soprattutto confortevole.

### TIPOLOGIA E ORGANIZZAZIONE DEI PERCORSI

Il progetto organizza il sistema dei flussi di persone e cose, distribuendole secondo regole prestabilite e individuando tre categorie principali:

- percorsi ospiti, personale e visitatori
- percorso pulito (pasti, biancheria)
- percorso sporco (rifiuti, biancheria, salme)

#### **Percorso visitatori**

Prevede un duplice ingresso, dal passo carraio con accesso controllato al piano interrato oppure dall'entrata pedonale principale al piano terra antistante il parcheggio in progetto.

Entrambi i flussi sono convogliati alla portineria e di qui ai nuclei residenziali posti ai piani superiori tramite vano scale e ascensore.

L'ingresso ai nuclei residenziali, filtrato dal locale personale, è sempre prossimo ai salottini di ricevimento ed agli spazi diurni del nucleo.

#### **Percorso personale**

Dal parcheggio interrato o da ingresso dedicato da strada il personale raggiunge, con ingresso separato, gli spazi spogliatoio, per poi avviarsi alle zone di lavoro.

#### **Percorso ospiti barellati**

L'accesso con i mezzi di soccorso avviene sul fianco della struttura.

Attraverso corridoi e montalettighe (anche con funzione antincendio) le barelle vengono portate al piano.

#### **Percorso pulito/sporco**

La distinzione tra sporco e pulito inizia dal nucleo, con la differenziazione dei depositi, serviti per mezzo di carrelli specificatamente dedicati all'uso: nei punti di trattamento, cucina e lavanderia, sono presenti sia ambiti sporco (deposito, lavaggio) che zone pulite (preparazione, cottura, sosta carrelli termici, trattamento biancheria) adeguatamente separati.

#### **Percorso salme**

Le salme, in uscita dal nucleo, in momenti adeguati, utilizzano il montalettighe, ed al piano terreno, attraverso apposito filtro di passaggio, senza intersecare altri percorsi, sono condotte nell'ambito di preparazione e conservazione, adiacente alla camera ardente. Quest'ultima è dotata di uno spazio, (con proprio servizio igienico), per l'attesa dei dolenti. L'allontanamento delle salme avviene sul fianco dell'edificio.



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA - RELAZIONE FINANZIARIA

TAV.07d

RELAZIONE FINANZIARIA - VERSIONE A				
COSTI				
Dati di progetto	Tipologia	SLP (mq)	SF (mq)	Sup Interrato (mq)
	RSA	5.500	2.550	1.700
OO.UU. da Oneri tabellari	Primaria TAB B	€ 36,68 / mqSLP	€ 201.740,00	€ 278.850,00
	Secondaria TAB E	€ 14,02 / mqSLP	€ 77.110,00	
Opere generate dai lavori previsti				€ 191.632,00
Smaltimento rifiuti	50% OO.UU. Primaria e Scondaria			€ 139.425,00
Costo di Costruzione	Costo di Costruzione RSA	€ 1.050,00 / mqSLP	€ 5.775.000,00	€ 6.540.000,00
	Costo di Costruzione Interrato	€ 450,00 / mqSLP	€ 765.000,00	
Incidenza area edificabile	€ 565,00 / mqSLP			€ 3.107.500,00
Spese tecniche	8% (Costo di Costruzione + Opere generate dai lavori previsti)			€ 538.530,56
<b>Parziale Costi</b>				<b>€ 10.517.087,56</b>
Oneri finanziari	5% parziale costi			€ 525.854,38
Oneri di commercializzazione	1% parziale costi			€ 105.170,88
<b>TOTALE COSTI</b>				<b>€ 11.148.112,81</b>
RICA VI				
Dati di progetto	Tipologia	Posti letto		
	RSA	120		
Ricavi di vendita	€ 95.000,00 / posto letto			€ 11.400.000,00
Utili ante tasse	Ricavi di vendita - Totale costi			€ 251.887,19

RELAZIONE FINANZIARIA - VERSIONE B				
COSTI				
Dati di progetto	Tipologia	SLP (mq)	SF (mq)	Sup Interrato (mq)
	RSA	5.500	2.550	1.700
OO.UU. da Oneri tabellari	Primaria TAB B	€ 36,68 / mqSLP	€ 201.740,00	€ 278.850,00
	Secondaria TAB E	€ 14,02 / mqSLP	€ 77.110,00	
Opere generate dai lavori previsti				€ 819.406,96
Smaltimento rifiuti	50% OO.UU. Primaria e Scondaria			€ 139.425,00
Costo di Costruzione	Costo di Costruzione RSA	€ 1.050,00 / mqSLP	€ 5.775.000,00	€ 6.540.000,00
	Costo di Costruzione Interrato	€ 450,00 / mqSLP	€ 765.000,00	
Incidenza area edificabile	€ 565,00 / mqSLP			€ 3.107.500,00
Spese tecniche	8% (Costo di Costruzione + Opere generate dai lavori previsti)			€ 588.752,56
<b>Parziale Costi</b>				<b>€ 11.195.084,52</b>
Oneri finanziari	5% parziale costi			€ 559.754,23
Oneri di commercializzazione	1% parziale costi			€ 111.950,85
<b>TOTALE COSTI</b>				<b>€ 11.866.789,59</b>
RICA VI				
Dati di progetto	Tipologia	Posti letto		
	RSA	120		
Ricavi di vendita	€ 95.000,00 / posto letto			€ 11.400.000,00
Utili ante tasse	Ricavi di vendita - Totale costi			-€ 466.789,59



# RELAZIONE ILLUSTRATIVA - SCHEDA QUANTITATIVA DATI DI PIANO

TAV.07e

## Z.U.T. 8.25 Ambito "BARD" Scheda quantitativa dei dati del piano – VERSIONE A (All. 2A – Modello ai sensi dell'art. 39, comma 1, l.r. 56/77 e s.m.i.)

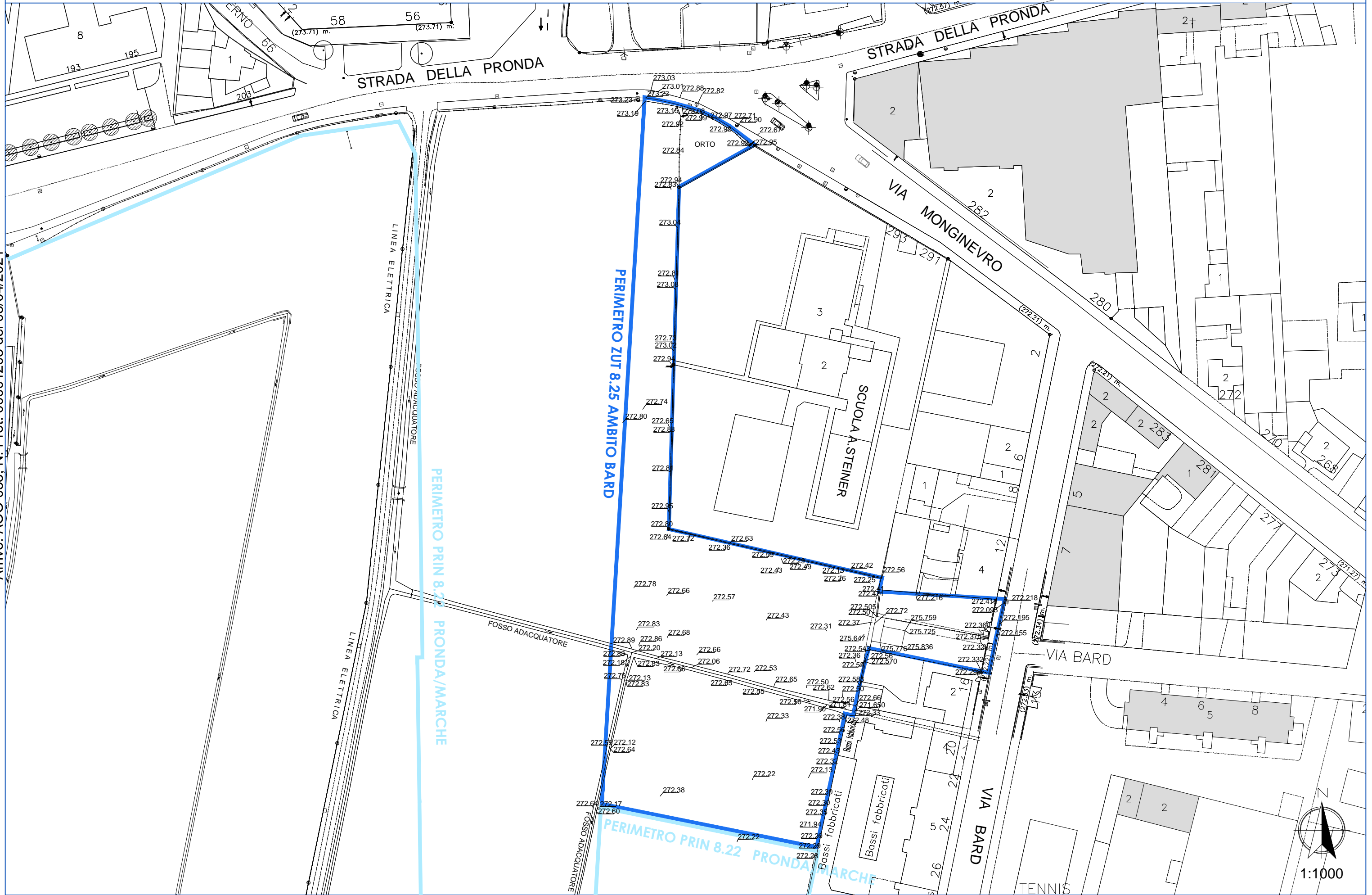
INFORMAZIONI RELATIVE AL PIANO	DATI & VALORI DIMENSIONALI
<b>DATI DI RIFERIMENTO GENERALE</b>	
Piano Regolatore Generale vigente	approvato con DGR n. 3- 45091 del 21/04/1995
Variante relativa all'area del SUE (eventuale)	258
Area urbana cui si riferisce il SUE (eventuale)	Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T.) Ambito 8.25 "BARD"
<b>TIPOLOGIA DI SUE</b>	
PEC -piano esecutivo di iniziativa privata convenzionata	PEC ZUT 8.25 "BARD"
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 8.689
Di cui: superficie per standard (SS) (B)	Mq 5.901
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
<input checked="" type="checkbox"/> Aree per Servizi di proprietà della Città di Torino	mq 2.932
<input checked="" type="checkbox"/> Aree per Servizi da cedere alla Città di Torino	mq 31
<input checked="" type="checkbox"/> Aree per Servizi cedute alla Città di Torino	mq 388
<input checked="" type="checkbox"/> Aree private assoggettate ad uso pubblico	mq 2.550
Di cui: superficie fondiaria complessiva (SF) (C)	mq
Articolazione della SF	
<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	mq
Di cui: Viabilità (D)	mq 2.788
Verifica dimensionale (A = B + C + D)	mq 8.689
<b>DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI SLP</b>	
SLP complessiva prevista dal SUE	mq 5.500
Di cui:	
<input type="checkbox"/> a destinazione residenziale	
<input type="checkbox"/> a destinazione commerciale	
<input type="checkbox"/> a destinazione produttiva	
<input type="checkbox"/> a destinazione terziaria	
<input type="checkbox"/> a destinazione turistico - ricettiva	
<input checked="" type="checkbox"/> a destinazione Residenza Sanitaria Assistenziale	mq 5.500
<b>DATI ECONOMICI E TEMPORALI</b>	
Previsioni temporali di attuazione:	
<input checked="" type="checkbox"/> Opere di Urbanizzazione	Da 2021 a 2023
<input checked="" type="checkbox"/> Edificazioni	Da 2021 a 2023
Relazione finanziaria relativa all'investimento totale previsto	Valori stimati di riferimento
- in opere private	€ 10.325.455,56
- in OOUU da cedere o assoggettare	€ 191.632,00
Oneri dovuti al Comune	Valori stimati di riferimento
- per OOUU al netto di quanto realizzato a scomputo	€ 87.218,00
- per altre contribuzioni (CCC, risorse aggiuntive, ecc.)	€ 538.530,56

## Z.U.T. 8.25 Ambito "BARD" Scheda quantitativa dei dati del piano – VERSIONE B (All. 2A – Modello 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)	258
Area urbana cui si riferisce il SUE (eventuale)	Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T.) Ambito 8.25 "BARD"
<b>TIPOLOGIA DI SUE</b>	
PEC -piano esecutivo di iniziativa privata convenzionata	PEC ZUT 8.25 "BARD"
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 8.689
Di cui: superficie per standard (SS) (B)	Mq 5.901
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
<input checked="" type="checkbox"/> Aree per Servizi di proprietà della Città di Torino	mq 2.932
<input checked="" type="checkbox"/> Aree per Servizi da cedere alla Città di Torino	mq 31
<input checked="" type="checkbox"/> Aree per Servizi cedute alla Città di Torino	mq 388
<input checked="" type="checkbox"/> Aree private assoggettate ad uso pubblico	mq 2.550
Di cui: superficie fondiaria complessiva (SF) (C)	mq
Articolazione della SF	
<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	mq
Di cui: Viabilità (D)	mq 2.788
Verifica dimensionale (A = B + C + D)	mq 8.689
<b>DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI SLP</b>	
SLP complessiva prevista dal SUE	mq 5.500
Di cui:	
<input type="checkbox"/> a destinazione residenziale	
<input type="checkbox"/> a destinazione commerciale	
<input type="checkbox"/> a destinazione produttiva	
<input type="checkbox"/> a destinazione terziaria	
<input type="checkbox"/> a destinazione turistico - ricettiva	
<input checked="" type="checkbox"/> a destinazione Residenza Sanitaria Assistenziale	mq 5.500
<b>DATI ECONOMICI E TEMPORALI</b>	
Previsioni temporali di attuazione:	
<input checked="" type="checkbox"/> Opere di Urbanizzazione	Da 2021 a 2023
<input checked="" type="checkbox"/> Edificazioni	Da 2021 a 2023
Relazione finanziaria relativa all'investimento totale previsto	Valori stimati di riferimento
- in opere private	€ 10.375.677,56
- in OOUU da cedere o assoggettare	€ 819.406,96
Oneri dovuti al Comune	Valori stimati di riferimento
- per OOUU al netto di quanto realizzato a scomputo	€ 540.556,96 MAGGIORI OPERE COMPLETAMENTO
- per altre contribuzioni (CCC, risorse aggiuntive, ecc.)	€ 588.752,56



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001203 del 08/04/2021



1:1000





Foglio	Particella	Proprietà	Superficie
1294	343	Città di Torino	287 mq
1294	374	Città di Torino	222 mq
1294	383	Città di Torino	764 mq
1294	384	Città di Torino	74 mq
1294	387	Città di Torino	284 mq
1294	388	Consorzio Casa Torino	222 mq
1294	405	Consorzio Casa Torino	2.126 mq
1294	407	Città di Torino	357 mq
1294	408	Città di Torino	14 mq
1294	409	Città di Torino	494 mq
1294	421	Città di Torino	956 mq
1294	424	Città di Torino	240 mq
1294	426 parte	Città di Torino	2.649 mq
<b>TOTALE</b>			<b>8.689 mq</b>



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001203 del 08/04/2021



# ESTRATTO NCT - PROPOSTA FRAZIONAMENTI

# TAV.10



- AREE PRIVATE CON VINCOLO DI DESTINAZIONE A SERVIZIO PUBBLICO
- AREE DELLA CITTA' DESTINATE A SERVIZI E VIABILITA'
- AREE CEDUTE ALLA CITTA' PER SERVIZI E VIABILITA'
- AREE DA CEDERE ALLA CITTA' PER SERVIZI E VIABILITA'

AREE PRIVATE CON VINCOLO DI DESTINAZIONE A SERVIZIO PUBBLICO			
Foglio	Particella	Proprietà	Superficie
1294	374 A	Consorzio Casa Torino	61 mq
1294	387 A	Consorzio Casa Torino	40 mq
1294	388 A	Consorzio Casa Torino	191 mq
1294	405	Consorzio Casa Torino	2.126 mq
1294	409 A	Consorzio Casa Torino	132 mq
<b>TOTALE</b>			<b>2.550 mq</b>

AREE DELLA CITTA' DESTINATE A SERVIZI E VIABILITA'			
Foglio	Particella	Proprietà	Superficie
1294	407	Città di Torino	357 mq
1294	343	Città di Torino	287 mq
1294	408	Città di Torino	14 mq
1294	421	Città di Torino	956 mq
1294	383	Città di Torino	764 mq
1294	384	Città di Torino	74 mq
1294	424	Città di Torino	240 mq
1294	426 parte	Città di Torino	2.649 mq
<b>TOTALE</b>			<b>5.341 mq</b>

AREE CEDUTE ALLA CITTA' PER SERVIZI E VIABILITA'			
Foglio	Particella	Proprietà	Superficie
1294	387 B	Città di Torino	244 mq
1294	374 B	Città di Torino	161 mq
1294	409 B	Città di Torino	362 mq
<b>TOTALE</b>			<b>767 mq</b>

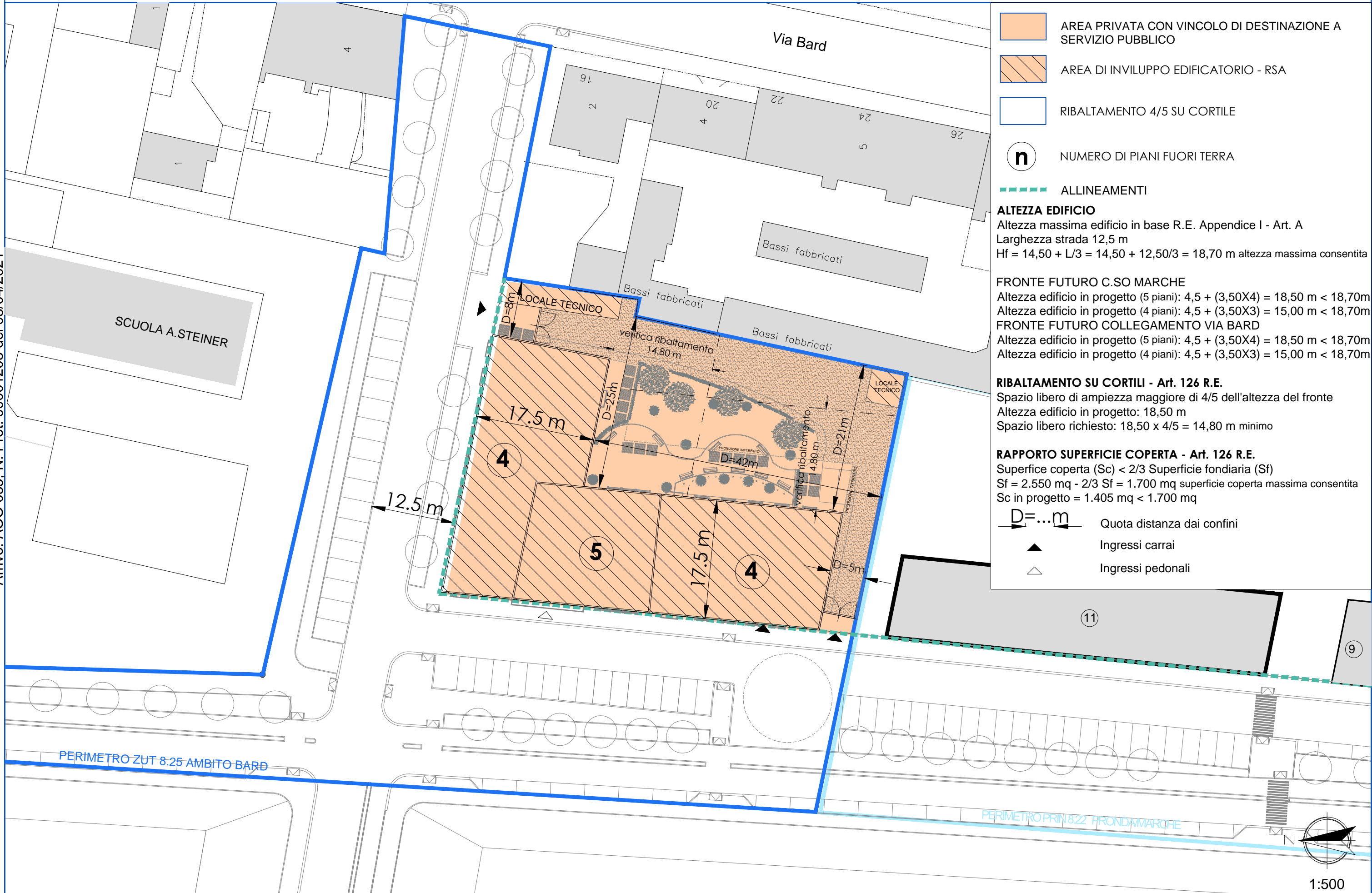
AREE DA CEDERE ALLA CITTA' PER SERVIZI E VIABILITA'			
Foglio	Particella	Proprietà	Superficie
1294	388 B	Consorzio Casa Torino	31 mq
<b>TOTALE</b>			<b>31 mq</b>



1:1000

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001203 del 08/04/2021





- AREA PRIVATA CON VINCOLO DI DESTINAZIONE A SERVIZIO PUBBLICO
- AREA DI INVILUPPO EDIFICATORIO - RSA
- RIBALTAMENTO 4/5 SU CORTILE
- n NUMERO DI PIANI FUORI TERRA
- ALLINEAMENTI

**ALTEZZA EDIFICIO**  
 Altezza massima edificio in base R.E. Appendice I - Art. A  
 Larghezza strada 12,5 m  
 $H_f = 14,50 + L/3 = 14,50 + 12,50/3 = 18,70$  m altezza massima consentita

**FRONTE FUTURO C.SO MARCHE**  
 Altezza edificio in progetto (5 piani):  $4,5 + (3,50 \times 4) = 18,50$  m < 18,70m  
 Altezza edificio in progetto (4 piani):  $4,5 + (3,50 \times 3) = 15,00$  m < 18,70m  
**FRONTE FUTURO COLLEGAMENTO VIA BARD**  
 Altezza edificio in progetto (5 piani):  $4,5 + (3,50 \times 4) = 18,50$  m < 18,70m  
 Altezza edificio in progetto (4 piani):  $4,5 + (3,50 \times 3) = 15,00$  m < 18,70m

**RIBALTAMENTO SU CORTILI - Art. 126 R.E.**  
 Spazio libero di ampiezza maggiore di 4/5 dell'altezza del fronte  
 Altezza edificio in progetto: 18,50 m  
 Spazio libero richiesto:  $18,50 \times 4/5 = 14,80$  m minimo

**RAPPORTO SUPERFICIE COPERTA - Art. 126 R.E.**  
 Superficie coperta ( $S_c$ ) < 2/3 Superficie fondiaria ( $S_f$ )  
 $S_f = 2.550$  mq -  $2/3 S_f = 1.700$  mq superficie coperta massima consentita  
 $S_c$  in progetto =  $1.405$  mq <  $1.700$  mq

- $D = \dots m$  Quota distanza dai confini
- Ingressi carrai
- Ingressi pedonali

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001203 del 08/04/2021

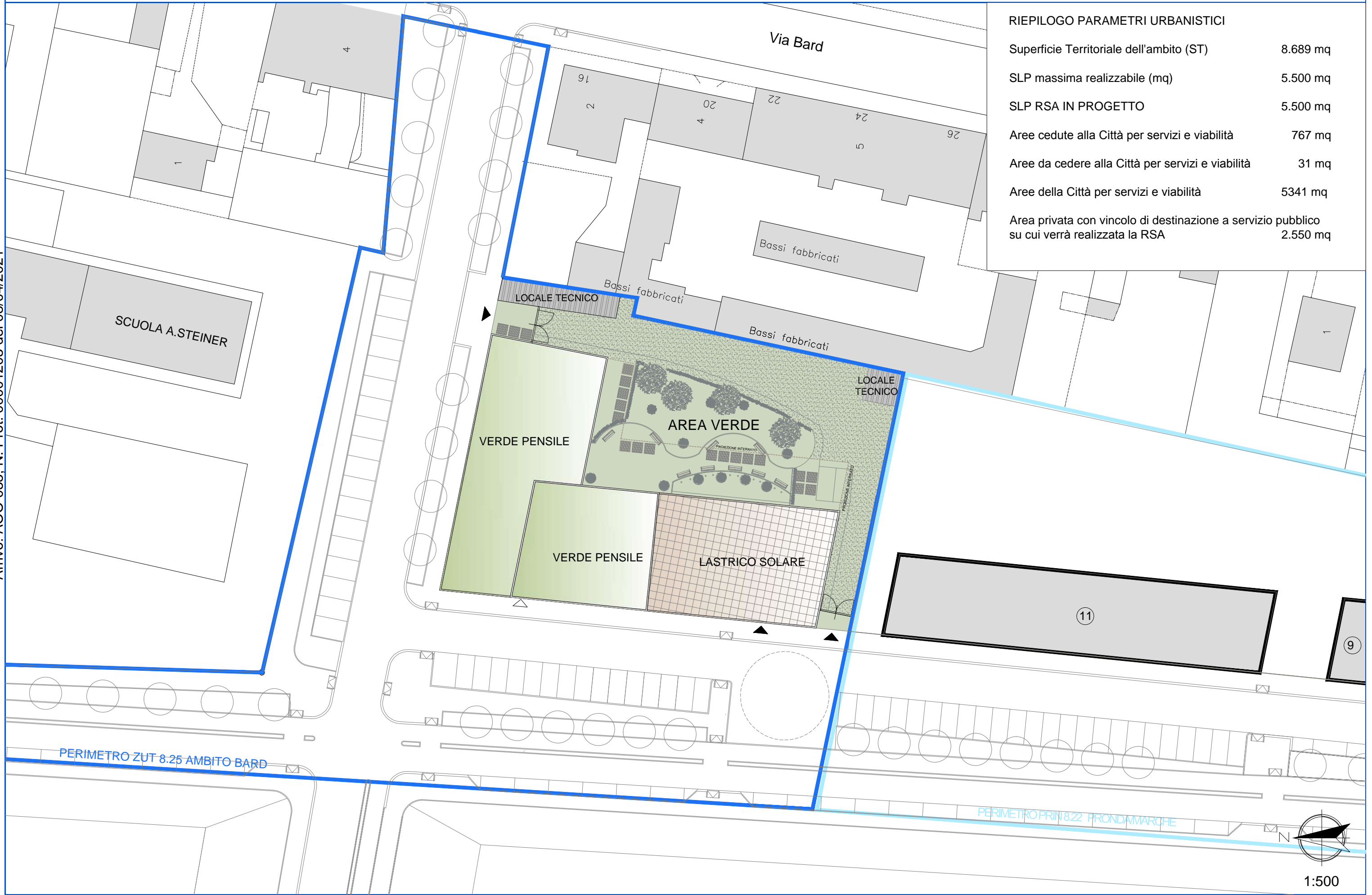


# PLANIMETRIA GENERALE - PARAMETRI URBANISTICI

TAV.12

## RIEPILOGO PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale dell'ambito (ST)	8.689 mq
SLP massima realizzabile (mq)	5.500 mq
SLP RSA IN PROGETTO	5.500 mq
Aree cedute alla Città per servizi e viabilità	767 mq
Aree da cedere alla Città per servizi e viabilità	31 mq
Aree della Città per servizi e viabilità	5341 mq
Area privata con vincolo di destinazione a servizio pubblico su cui verrà realizzata la RSA	2.550 mq



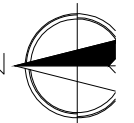
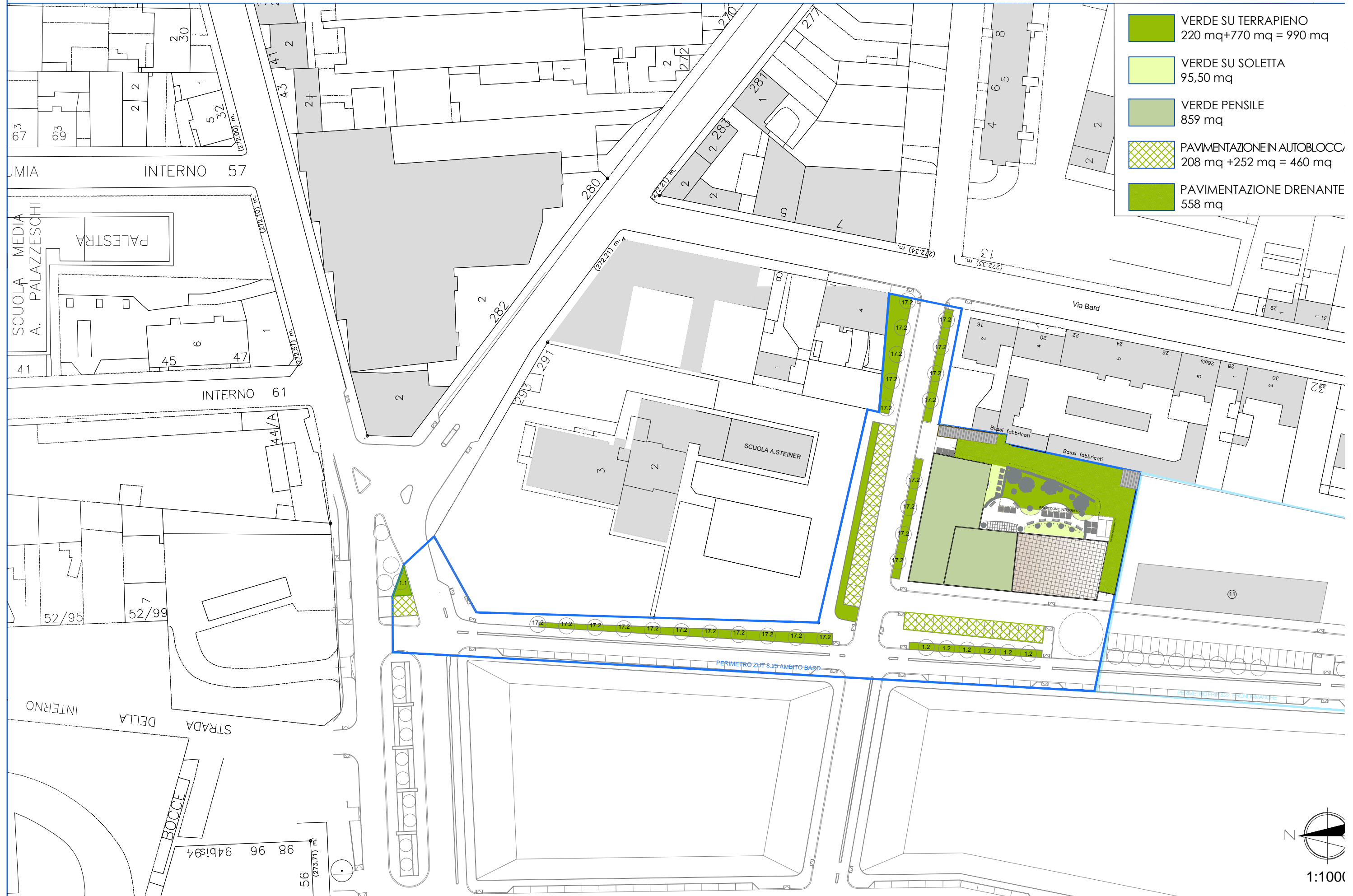
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001203 del 08/04/2021



# PLANIMETRIA SUPERFICI PERMEABILI

# TAV.13

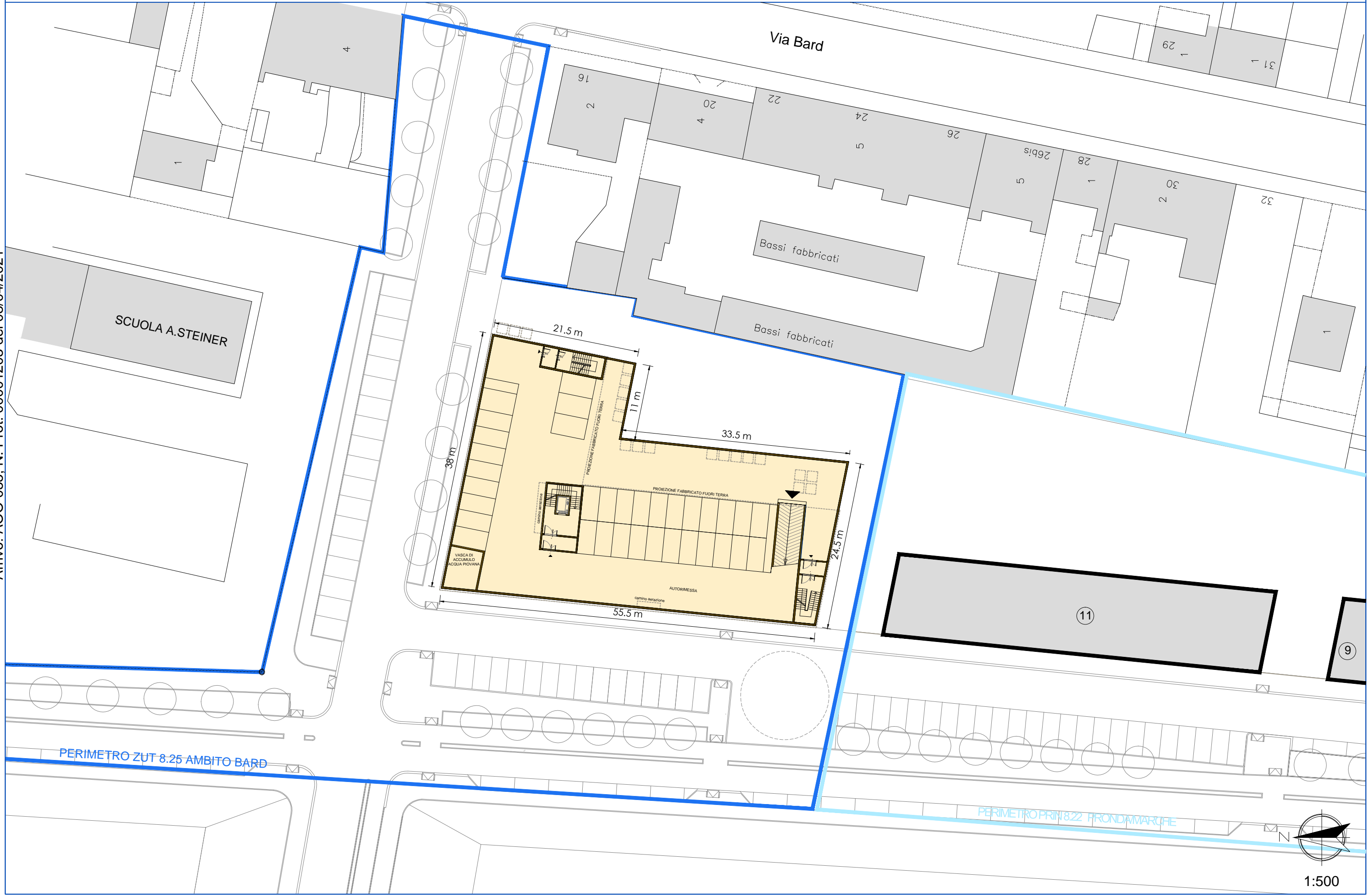
- VERDE SU TERRAPIENO  
220 mq+770 mq = 990 mq
- VERDE SU SOLETTA  
95,50 mq
- VERDE PENSILE  
859 mq
- PAVIMENTAZIONE IN AUTOBLOCCO  
208 mq +252 mq = 460 mq
- PAVIMENTAZIONE DRENANTE  
558 mq





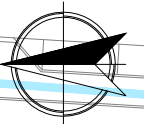
# PROGETTO: SCHEMA PLANIMETRICO PIANO INTERRATO

TAV.14a



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001203 del 08/04/2021

PERIMETRO PRIN 822 FRONDA MARCHE



1:500



# PROGETTO: SCHEMA PLANIMETRICO PIANO TERRA

TAV.14b

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001203 del 08/04/2021

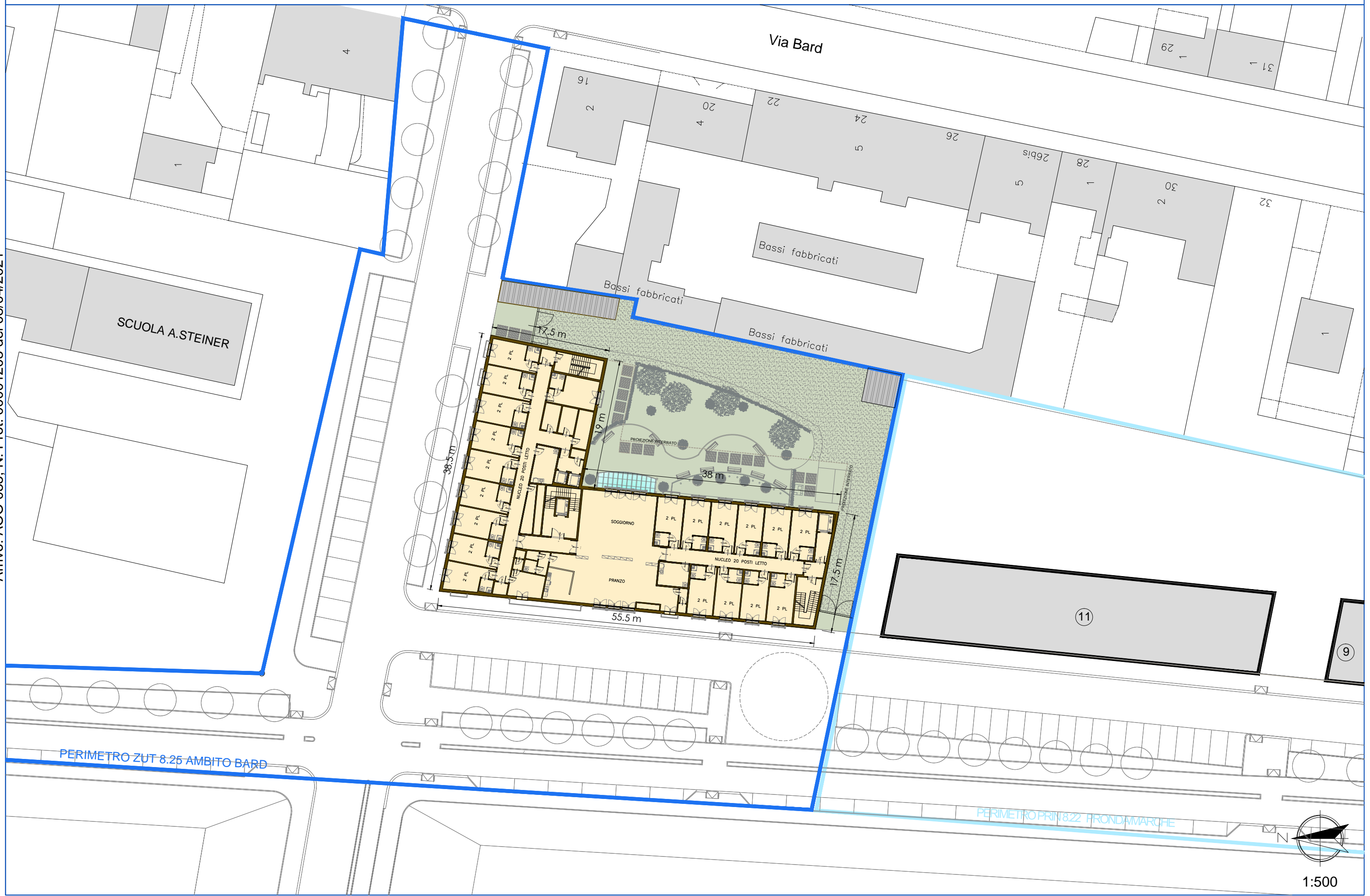




# PROGETTO: SCHEMA PLANIMETRICO PIANTA PIANO TIPO (2°- 3°- 4° FUORI TERRA)

TAV.14c

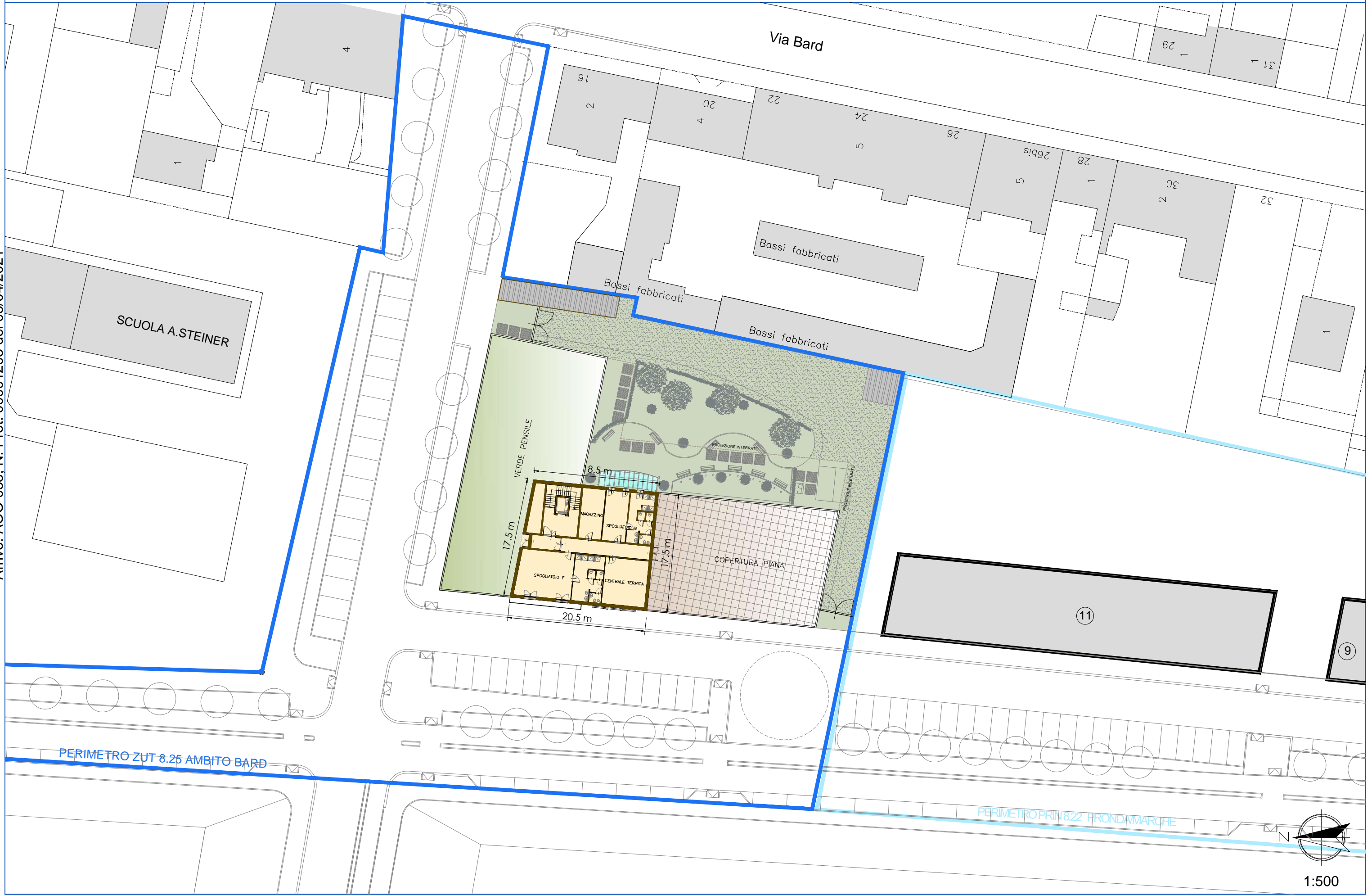
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001203 del 08/04/2021





# PROGETTO: SCHEMA PLANIMETRICO PIANO RIDOTTO (5° FUORI TERRA)

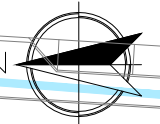
TAV.14d



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001203 del 08/04/2021

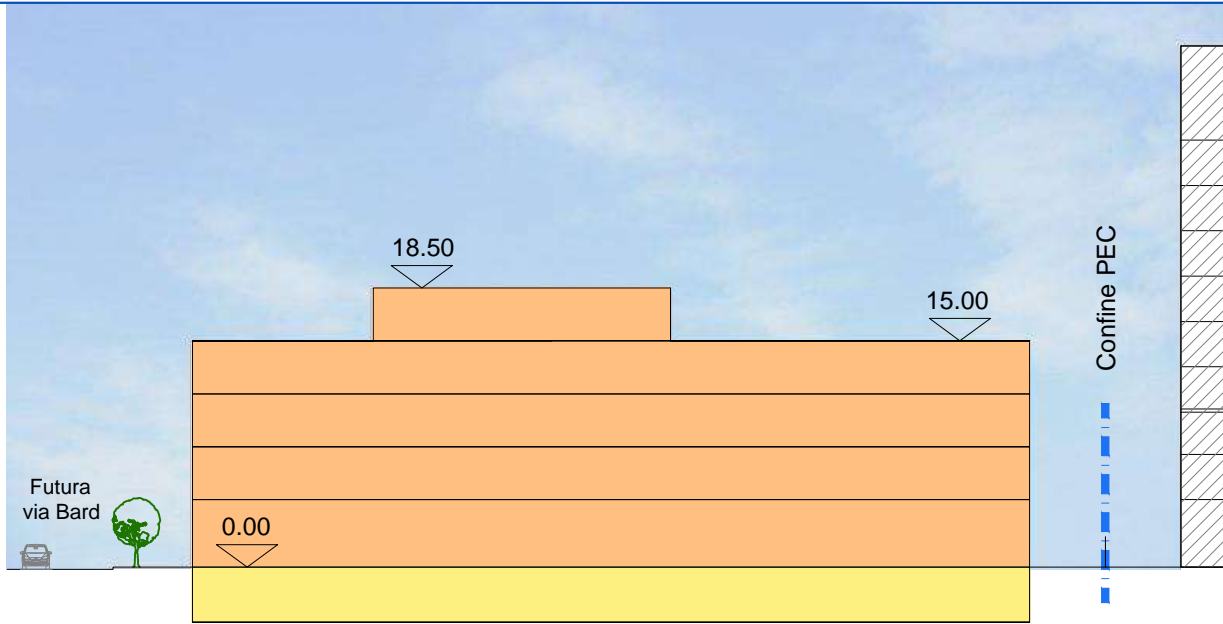
PERIMETRO ZUT 8.25 AMBITO BARD

PERIMETRO PRIN 8/22 FRONDA MARCHE

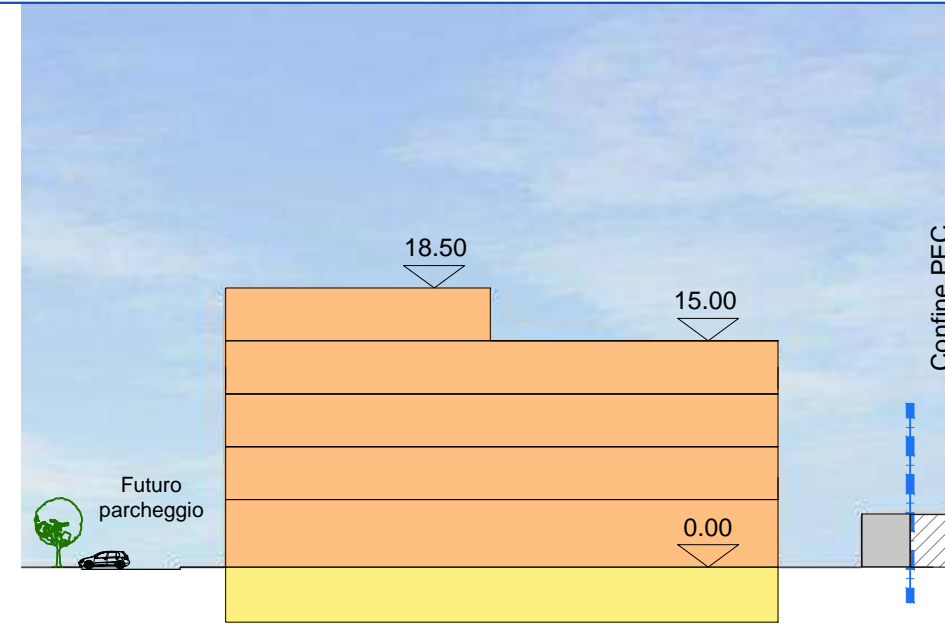


1:500



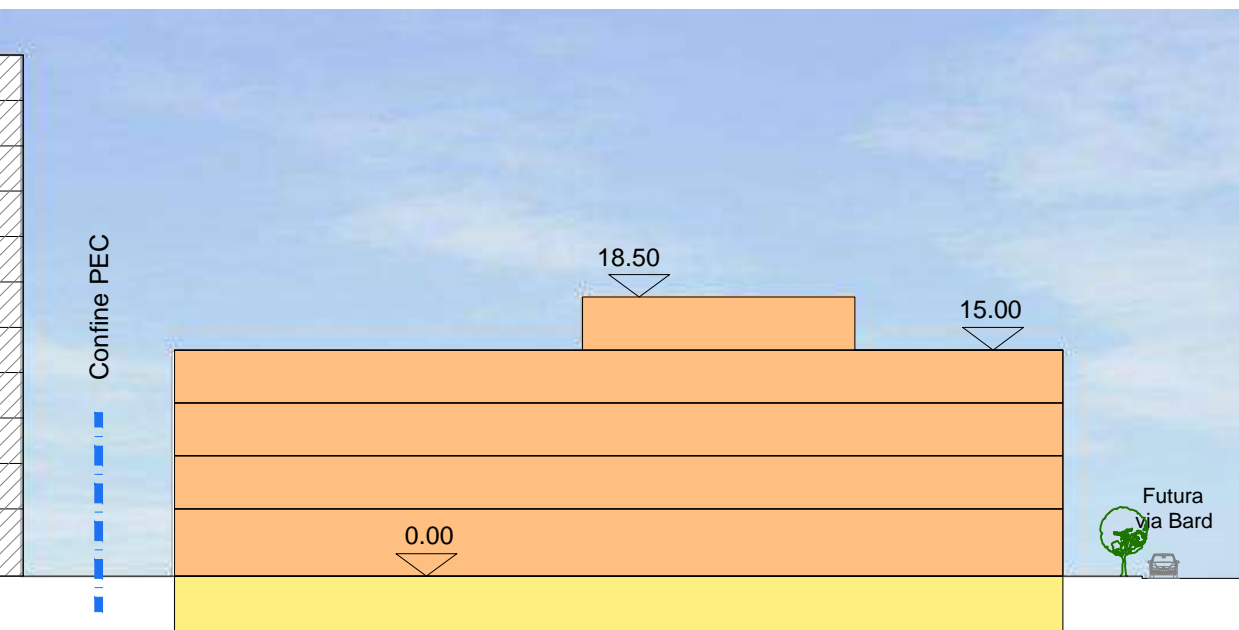


PROFILO A FRONTE SU FUTURO PARCHEGGIO

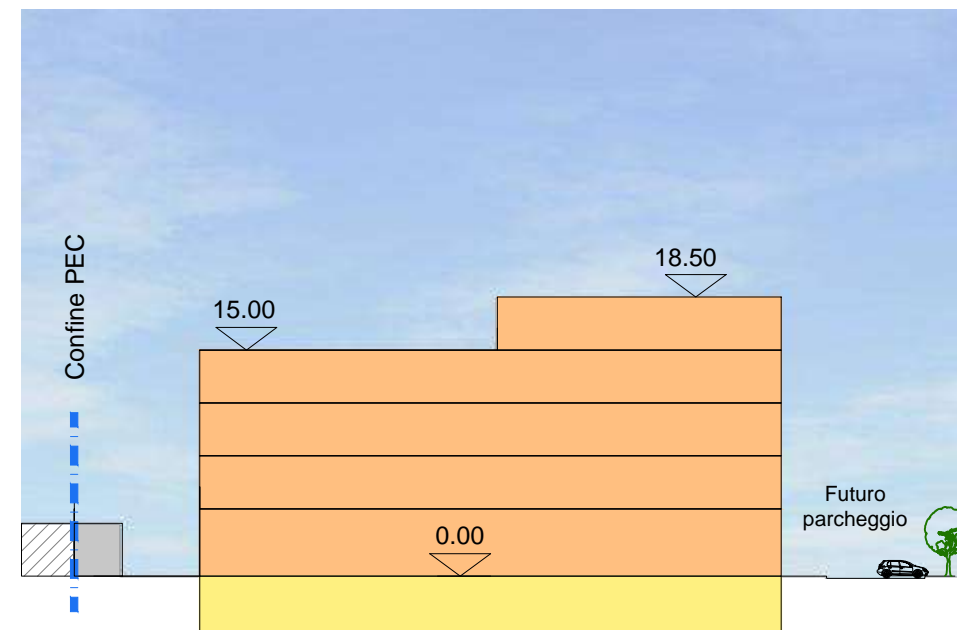


PROFILO B FRONTE SU CONFINANTE PRIN 8.22 PRONDA/MARCHE

- INVILUPPO EDIFICATORIO RSA
- AUTORIMESSA INTERRATA RSA
- VOLUMI TECNICI A SERVIZIO RSA



PROFILO C FRONTE SU CORTILE INTERNO

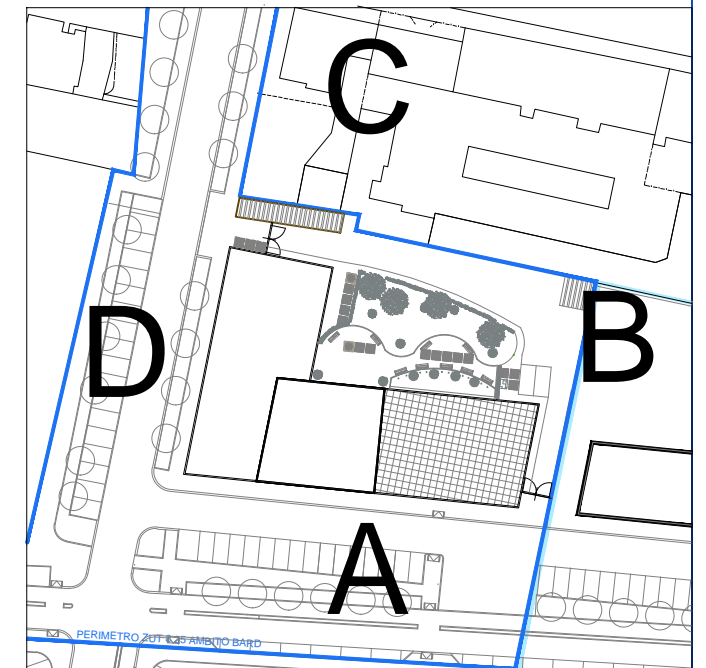


PROFILO D FRONTE SU FUTURA VIA BARD



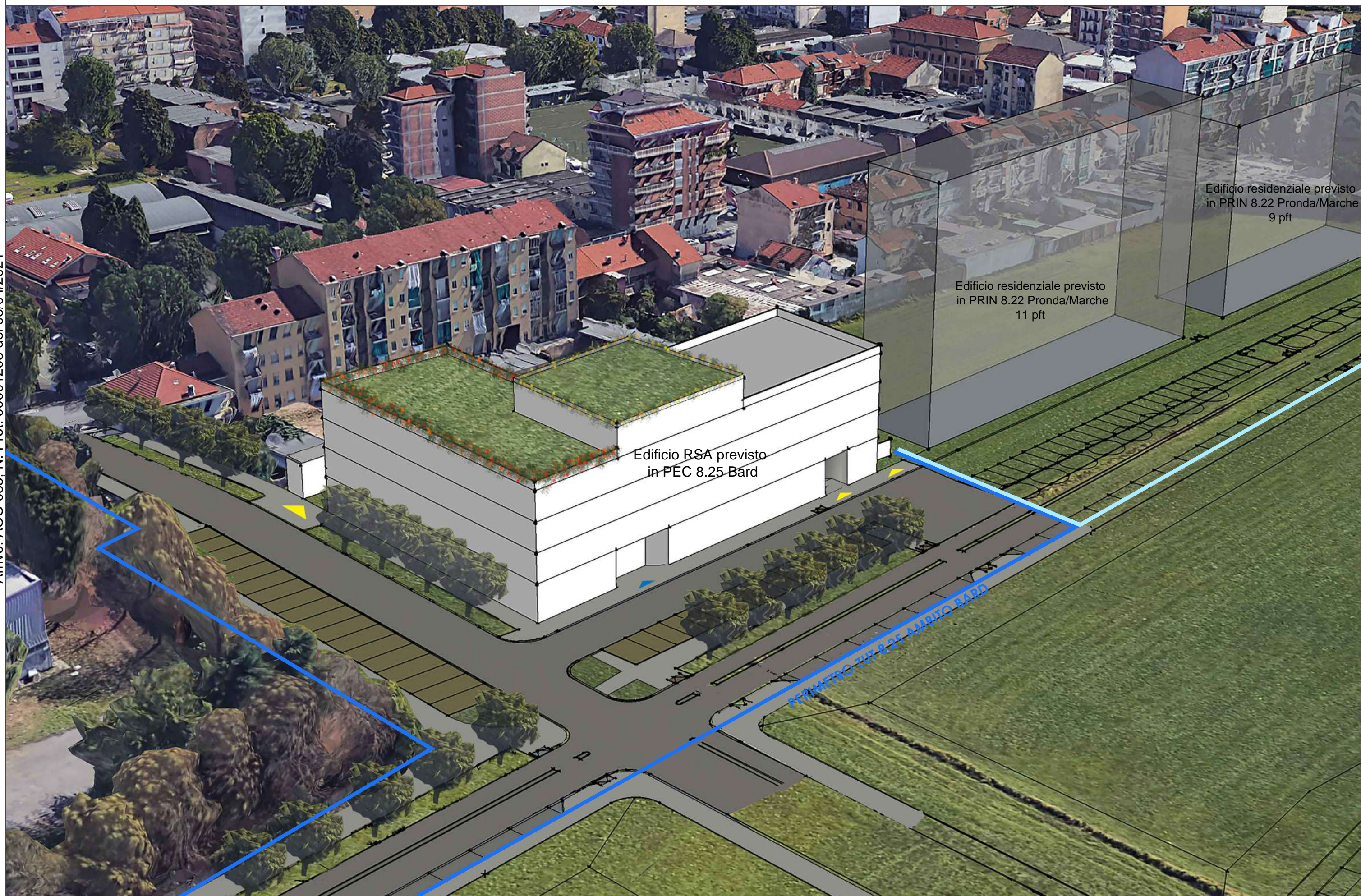
PROSPETTO OVEST

SCHEMA PROSPETTO FRONTE SU FUTURO CORSO MARCHE



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001203 del 08/04/2021





Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001203 del 08/04/2021



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TAV.17

L'attuazione del P.E.C. dell'Ambito 8.25 Bard dovrà rispettare le seguenti Norme:

Art. 1)

La tipologia dell'edificio in progetto riportato nel P.E.C. potrà essere suscettibile di modifiche in sede di attuazione.

Tali modifiche non dovranno variare le superfici e le volumetrie complessive realizzabili e gli standard urbanistici richiesti, nonché la quantità e l'assetto complessivo del PEC e non costituiranno variante al PEC.

Art. 2)

L'edificio in progetto avrà un numero massimo di piani fuori terra non maggiore di 5 piani f.t.

L'altezza massima della costruzione (H) sarà di 18,50 m, calcolata sulla base dell'articolo A dell'Appendice I al R.E., vigente e dell'articolo 123 del R.E. vigente  
Possono essere esclusi dal calcolo dell'altezza gli extra spessori dei solai in base all'art. 14 comma 6 del D.lgs 102/2014, nel caso in cui l'edificio di nuova costruzione abbia una riduzione minima del 20% dell'indice di prestazione energetica previsto dal Dlgs <sup>192</sup>/<sub>2005</sub>.

Art. 3)

Verrà realizzato un piano interrato destinato a parcheggio.

I locali tecnici/tecnologici, quali ad esempio Cabina di Trasformazione Elettrica, saranno realizzati all'interno del confine di proprietà anche in aderenza ai lotti limitrofi in corrispondenza di bassi fabbricati

Art. 4)

La copertura del fabbricato sarà piana.

I collettori solari termici o fotovoltaici saranno posizionati con idonea struttura metallica di sostegno direttamente sul Piano di Copertura nel rispetto di quanto previsto dall'art. 123 del R.E. vigente

La parte dei lastrici solari non occupata dagli impianti sarà sistemata a verde pensile.

Art. 5)

L'ultimo piano dell'edificio sarà planimetricamente di dimensioni ridotte al fine di accogliere gli impianti tecnologici e locali di servizio in una posizione poco impattante e realizzare delle aree destinate al verde pensile.

Art.6)

All'interno dell'area privata con vincolo di destinazione a servizio pubblico potranno essere realizzate rampe pedonali e veicolari, passi carrai, uscite di sicurezza e aperture di ventilazione/aerazione dell'autorimessa interrata.

Art.7)

La progettazione architettonica degli edifici dovrà garantire un'idonea soluzione compositiva di tutti i fronti dell'edificio.

Art.8)

Dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime:

- distanza minima tra fabbricati: 10 m
- distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà: 5 m
- è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati ad uso tecnico in aderenza ai bassi fabbricati posti al confine di proprietà
- è ammessa la costruzione in aderenza dei bassi fabbricati posti al confine di proprietà
- è ammesso l'allineamento dell'edificio alla nuova viabilità di collegamento tra l'asse di Corso Marche e via Bard
- l'edificio dovrà seguire le indicazioni di allineamento indicate nella tavola delle regole edilizie