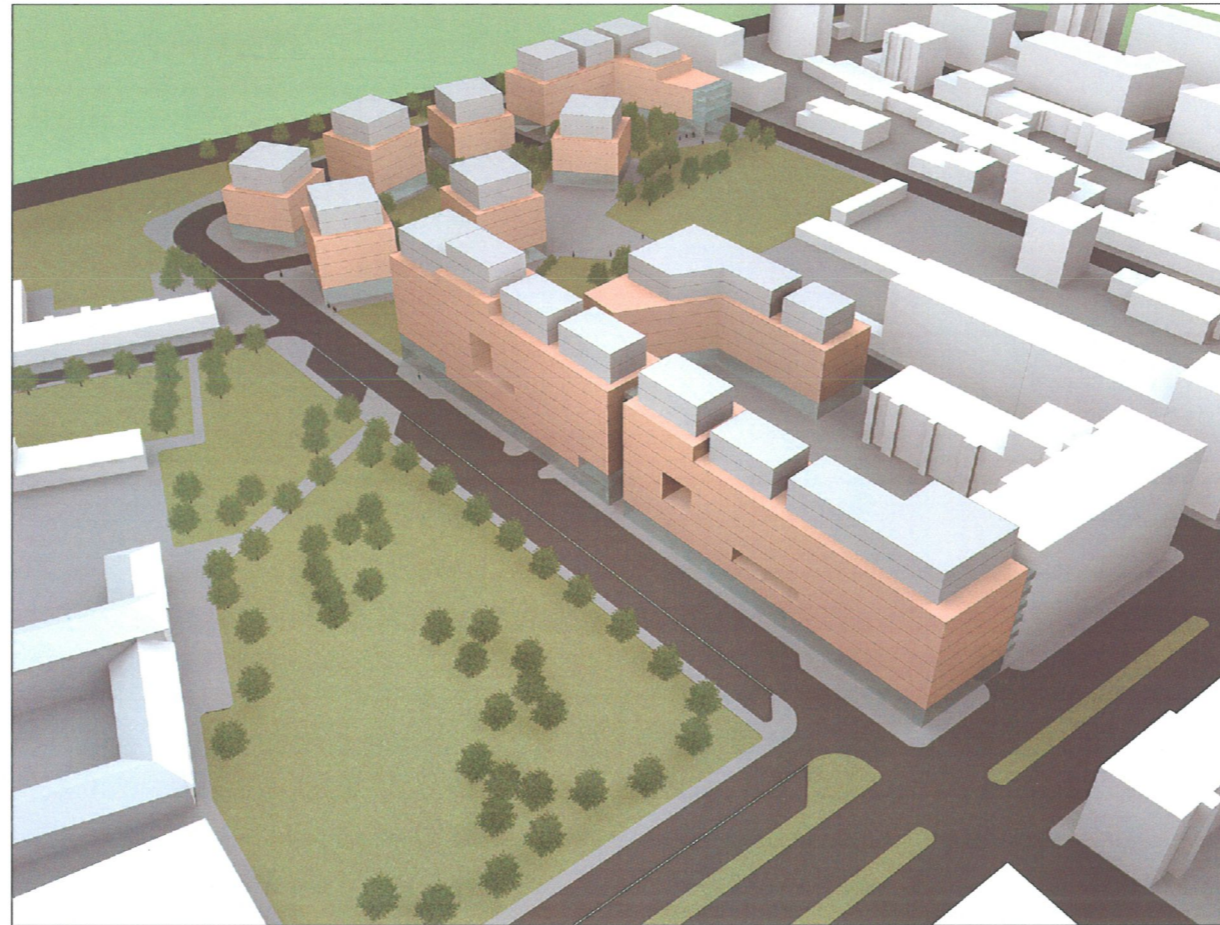


# CITTA' DI TORINO

ALL. N. 1bis DELIBERAZIONE MECC. N. 2007 00799/009

DIVISIONE URBANISTICA  
EDILIZIA PRIVATA  
IL DIRETTORE  
*Dott.ssa Paola VIRANO*

## ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE " 1.5 - CASCINA CITTA' " STUDIO UNITARIO D'AMBITO



SETTORE TRASFORMAZIONI  
CONVENZIONATE  
Via Meucci 4

Prot. Edilizio n° 2006-16-10234

Data 23-4-2007

PROPONENTI : MIGOR s.r.l. *[Signature]*  
MERITE e C. s.a.s. *[Signature]*  
BIELLA LEASING s.p.a. *[Signature]*  
SANPAOLO LEASINT s.p.a. *[Signature]*

PROGETTO : Arch. Ubaldo BOSSOLONO





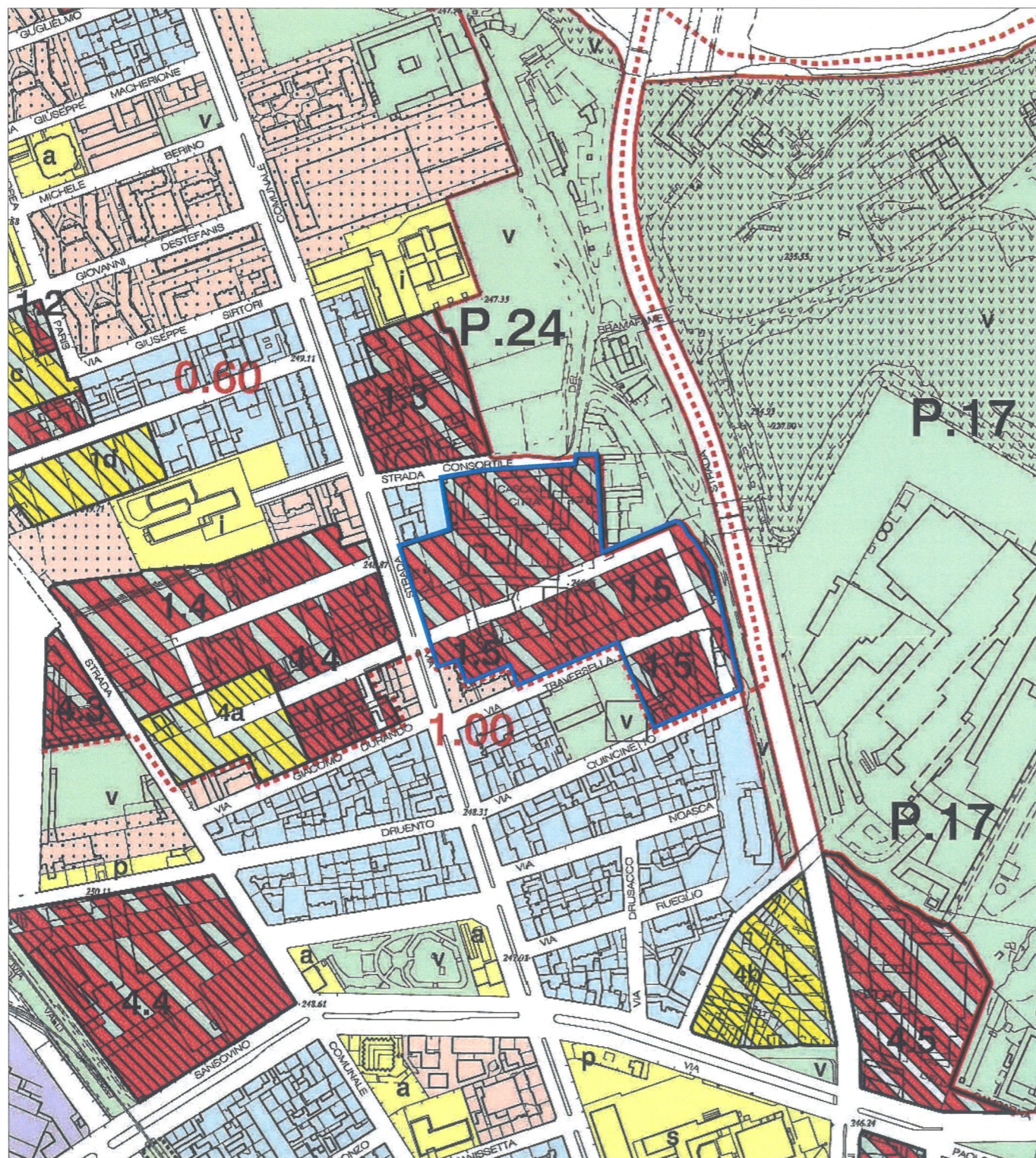
— Perimetrazione  
Z.U.T.

Sezione N.° 52 di		Regione		Sig. <i>Mullis Arcene</i> <i>fu Carlo</i>		Art. 1850				
NUM. DELLA MAPPA	NATURA DEGLI STATI	SUPERFICIE						MISURE CANTARIE	MISURE LINEARI	ANNOTAZIONI
		IN MISURE DI DIMENSIONE			IN MISURE METRICHE					
		Canne	Palmi	Poli	Linee	Cent.	Mill.	Canne	Linee	
11	Campo	28	79	5	2	5	6	11	5	
12	Substruzione	0	22	6	9	0	05	19	0	Campo
13	Campo	6	3	2	1	2	52	17	0	
14	Sub	16	26	6	8	6	11	02	0	
15	Sub	0	05	7	0	0	02	16	0	
16	Sub	0	19	0	4	0	11	26	5	
17	Sub	5	09	0	5	1	56	16	5	
18	Casa rustica	0	19	8	7	0	07	19	0	
19	Substruzione	0	00	2	4	0	02	57	0	Casa rustica Galliziana
20	Campagna in terra	0	5	11	0	0	02	16	0	
21	Substruzione	0	07	7	0	0	19	02	0	
22	Substruzione	0	07	7	0	0	08	02	0	
23	Campagna in terra	0	5	2	0	0	01	25	0	
24	Sub	0	66	11	0	0	25	12	5	
25	Substruzione	1	02	6	9	0	02	02	5	
26	Sub	22	16	6	0	8	12	10	5	
27	Substruzione	1	1	1	5	1	02	02	5	
28	Substruzione	5	29	7	1	1	19	02	5	
29	Substruzione	17	18	2	8	6	02	19	5	
30	Substruzione	2	80	8	0	1	06	19	5	
31	Substruzione	0	96	6	0	0	28	16	5	
32	Substruzione	11	05	5	0	1	20	19	0	
33	Substruzione	1	58	1	9	0	12	19	0	
34	Substruzione	5	1	11	0	1	20	17	0	
35	Campo	0	56	1	7	0	10	19	0	
36	Substruzione	0	10	6	5	0	11	10	0	fronte in tribuna strada
37	Substruzione	1	27	11	9	0	11	00	0	
38	Substruzione	124	05	1	1	17	02	19	0	
39	Substruzione	2	65	3	0	1	16	16	0	fronte in tribuna strada
40	Campo	2	1	2	0	0	17	02	0	fronte in tribuna strada
		126	16	16	1	19	02	19	0	

Estratto Catasto Particellare



Estratto di Mappa



### Ambito 1.5 CASCINA CITTA'

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attivita' di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attivita' di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densita' della Zona Centrale Storica.

SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI: Si prevede il mantenimento della Cascina Citta' con destinazione a servizio pubblico.

Gli interventi devono essere volti alla conservazione degli elementi caratterizzanti l'edificio mediante l'utilizzo di tecniche e materiali congruenti.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: lungo il perimetro dell'area di concentrazione dell'edificio.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

VIABILITA' URBANA: prolungamento della sezione di via Traversella, e di Strada Lanzo, interno 125.  
Formazione di isolato chiuso a completamento dell'edificio esistente attestato sulla strada comunale di Lanzo e via Traversella.

Tipologia edilizia: cortina edilizia continua a formazione di isolati chiusi.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 40.799

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 28.559

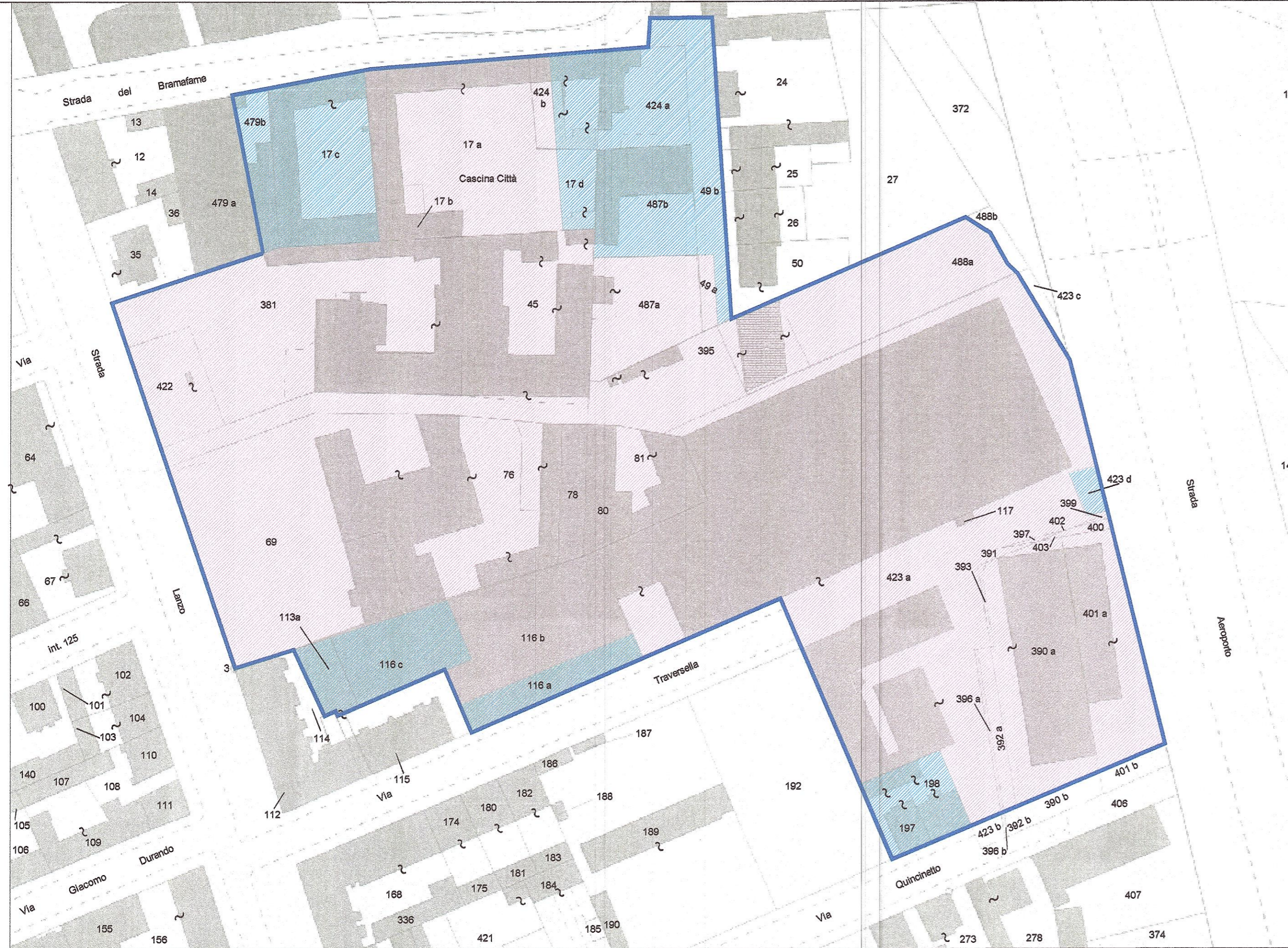


NUOVO CATASTO TERRENI Fg 1057		
Particelle	Superficie Nominale	Proprietà
17 a	2202	Rogim srl
17 b	196	Rogim srl
424 b	154	Rogim srl
49 a	82	Merite e C.sas
381	3532	Migor srl
422	553	Migor srl
45	2410	Rogim srl
487a	858	Merite e C.sas
395	800	Rogim srl
488a	1713	Torre dei Servizi sas
69	2700	Migor srl
76	3154	Migor srl
78	260	Migor srl
80	372	Rogim srl
81	506	Rogim srl
423 a	10537	Migor srl
117	12	Migor srl
396 a	52	Migor srl
392 a	178	Biella Leasing spa
390 a	1632	Biella Leasing spa
400	28	Migor srl
401 a	1037	Migor srl
399	6	Migor srl
402	1	Migor srl
403	2	Migor srl
397	13	Migor srl
391	28	Migor srl

NUOVO CATASTO TERRENI Fg 1057		
Particelle	Superficie Nominale	Proprietà
393	21	Migor srl
116 b	1296	S.Paolo Leasint spa
479b	337	Ente Urbano
17 d	241	Migor srl
424 a	1041	Imm. La Torresas
49 b	678	Genero P.
487b	876	Merite e C.sas
113 a	273	Desa srl
116 a	412	Traversella e C.sas
116 c	627	Leasimpresa spa
423 d	75	Migor srl
197	280	Ente Urbano
198	286	Ente Urbano
17 c	1290	Vinova Costr. sas
S.T. Totale	40751	

Proponenti  
 Non-Proponenti

— Perimetrazione Z.U.T.



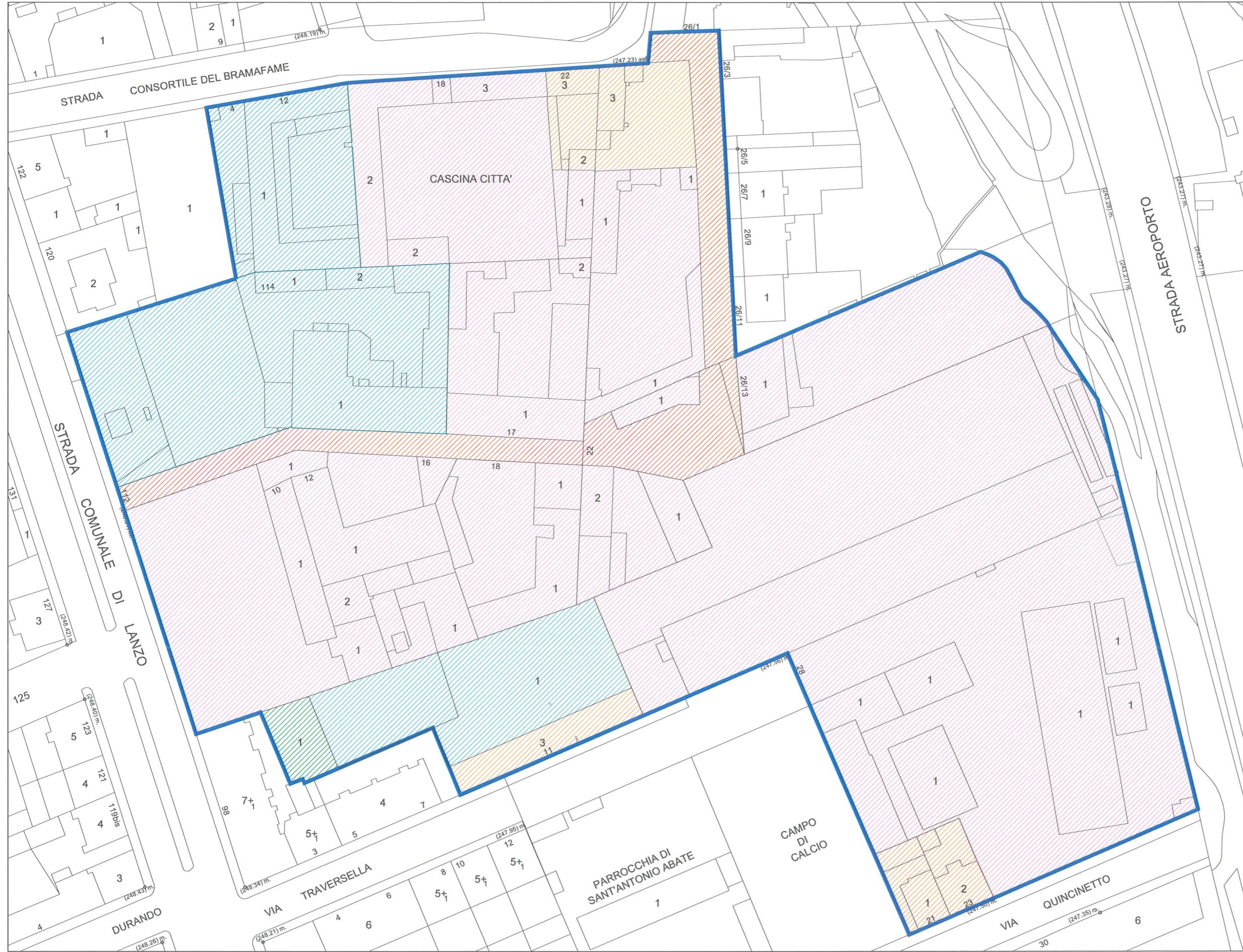
NUOVO CATASTO TERRENI Fg 1057

Particelle	Superficie Nominale	Proprietà
17 a	2202	Rogim srl
17 b	196	Rogim srl
424 b	154	Rogim srl
49 a	82	Merite e C.sas
381	3532	Migor srl
422	553	Migor srl
45	2410	Rogim srl
487a	858	Merite e C.sas
395	800	Rogim srl
488a	1713	Torre dei Servizi sas
69	2700	Migor srl
76	3154	Migor srl
78	260	Migor srl
80	372	Rogim srl
81	506	Rogim srl
423 a	10537	Migor srl
117	12	Migor srl
396 a	52	Migor srl
392 a	178	Biella Leasing spa
390 a	1632	Biella Leasing spa
400	28	Migor srl
401 a	1037	Migor srl
399	6	Migor srl
402	1	Migor srl
403	2	Migor srl
397	13	Migor srl
391	28	Migor srl
393	21	Migor srl
116 b	1296	S.Paolo Leasing spa

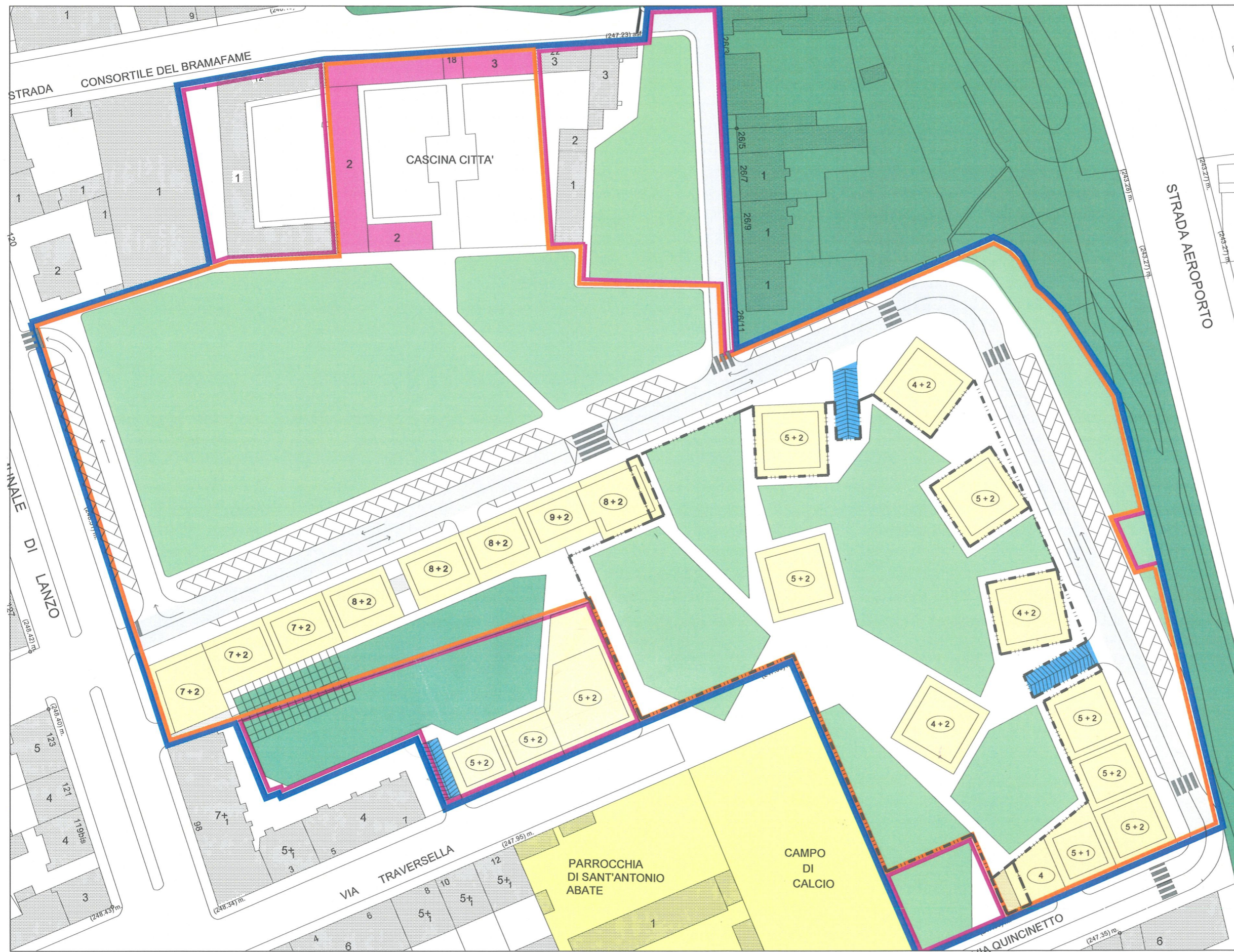
NUOVO CATASTO TERRENI Fg 1057

Particelle	Superficie Nominale	Proprietà
479b	337	Ente Urbano
17 d	241	Migor srl
424 a	1041	Imm. La Torre sas
49 b	678	Gennero P.
487b	876	Merite e C.sas
113 a	273	Desa srl
116 a	412	Traversella e C.sas
116 c	627	Leasimpresa spa
423 d	75	Migor srl
197	280	Ente Urbano
198	286	Ente Urbano
17 c	1290	Vilnova Costr. sas
S.T. Totale	40751	

- S.T. Proponenti 34.335 mq (84,2%)
- S.T. Non Proponenti 6.416 mq (15,8%)
- Perimetrazione Z.U.T.



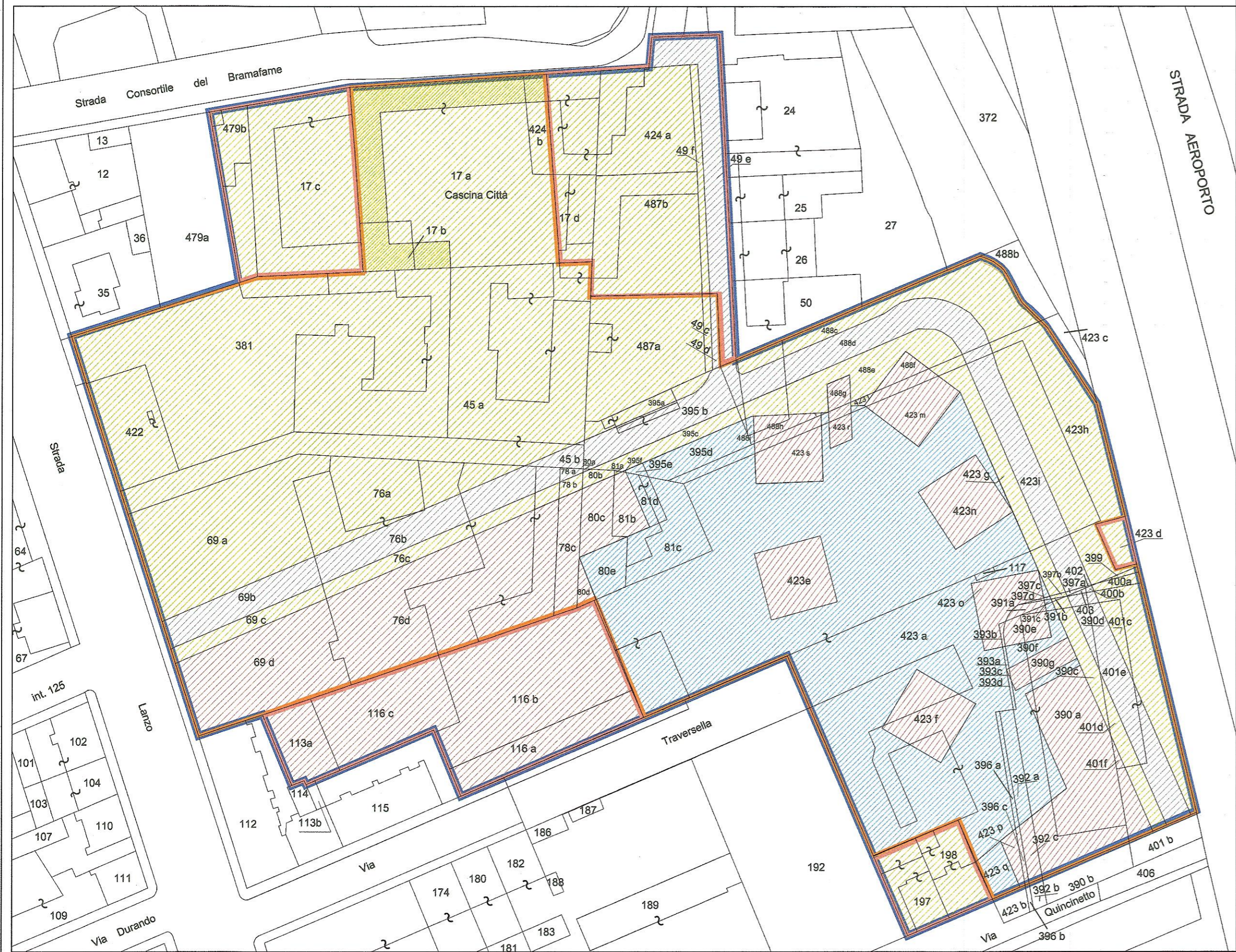
- Perimetrazione Z.U.T.
- Attività commerciali
- Residenze
- Immobili liberi dismessi o in corso di dismissione
- Attività artigianali
- Viabilità interna privata



- Perimetrazione Z.U.T.
- Sub Ambito 1
- Sub Ambito 2
- Edifici esistenti
- Edifici in progetto
- Superfici fondiarie private per accesso alle autorimesse interrate
- Edificio da mettere in sicurezza con rifacimento copertura con oneri di urbanizzazione a scomputo
- Verde privato
- Verde pubblico
- Area a parco P 24
- Servizi pubblici esistenti
- Viabilità pubblica in progetto
- Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico verdi e/o pavimentate
- Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico al P.T. con edificato ai piani superiori



# Individuazione catastale delle aree da cedere alla città per servizi, per viabilità pubblica, assoggettate ad uso pubblico, di concentrazione edificatoria e (NCEU) dei fabbricati da cedere alla città per servizi



## ESTRATTO NCT Fg 1057

- Perimetrazione Z.U.T.
- Sub Ambito 1
- Sub Ambito 2
- Area da cedere alla Città per Servizi
- Area privata assoggettata ad uso pubblico
- Area per viabilità pubblica
- Area di Concentrazione edificatoria o area fondiaria per accessi alle autorimesse interraste
- FABBRICATI ESISTENTI CONSERVATI LOCALIZZATI NELL'AREA DA CEDERE ALLA CITTA' PER SERVIZI - N.C.E.U. - FOGLIO 1057 :

- particella n. 17 - sub. 21, Cat.F/4, Piani S1-T1-2-3 in corso di definizione

Particelle in aree da cedere alla Città per Servizi	Particelle in aree private assoggettate ad uso pubblico	Particelle in aree da cedere alla Città per viabilità pubblica	Particelle in aree di Concentrazione Edificatoria
17 a	80 e	45 b	69 d
17 b	81 c	69 b	76 d
424 b	395 d	76 b	78 c
422	488f	78 a	80 c
381	117	80 a	80 d
45 a	397c	49 d	81 b
69 a	393a	49 e	488h
69 c	390f	395 b	488f
76 a	392a	488d	113a
76 c	396a	423 i	116 c
78 b	393d	400 b	116 b
80 b	391c	402	116 a
81 a	423a	397 a	423 f
487a		403	391 a
49 c		390 d	397d
395 a		401 e	393b
395 c			390 a
49 f			401 f
488c			392 c
488e			396 c
423 g			395 f
423 h			423p
197			390e
198			423n
391 b			423e
400 a			423s
399			423m
397 b			390g
390 c			488g
401 d			423r
401 c			393c
423 i			423o
423 d			
17c			
17d			
424a			
487b			
479b			

Particelle in aree private assoggettate ad uso pubblico al P.T. con concentrazione dell'edificato ai piani superiori
423q
395e
81d

**L'Area di intervento**

**Prescrizioni di PRG e situazione proprietaria**

L'Area di progetto è destinata dal PRG vigente a Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T.) denominata Ambito 1.5 "Cascina Città".

La superficie territoriale complessiva dell'Ambito è di 40.751 mq come individuata nella tavola grafica n° 1 del PRG e ricomprende le proprietà sotto indicate:

NUOVO CATASTO TERRENI Fg 1057		
Particelle	Superficie Nominale	Proprietà
17 a	2202	Rogim srl
17 b	196	Rogim srl
424 b	154	Rogim srl
49 a	82	Merite e C.sas
381	3532	Migor srl
422	553	Migor srl
45	2410	Rogim srl
487a	858	Merite e C.sas
395	800	Rogim srl
488a	1713	Torre dei Servizi sas
69	2700	Migor srl
76	3154	Migor srl
78	260	Migor srl
80	372	Rogim srl
81	506	Rogim srl
423 a	10537	Migor srl
117	12	Migor srl
396 a	52	Migor srl
392 a	178	Biella Leasing spa
390 a	1632	Biella Leasing spa
400	28	Migor srl
401 a	1037	Migor srl
399	6	Migor srl
402	1	Migor srl

NUOVO CATASTO TERRENI Fg 1057		
Particelle	Superficie Nominale	Proprietà
403	2	Migor srl
397	13	Migor srl
391	28	Migor srl
393	21	Migor srl
116 b	1296	S.Paolo Leasint spa
479b	337	Ente Urbano
17 d	241	Migor srl
424 a	1041	Imm. La Torre sas
49 b	678	Gennero P.
487b	876	Merite e C.sas
113 a	273	Desa srl
116 a	412	Traversella e C.sas
116 c	627	Leasimpresa spa
423 d	75	Migor srl
197	280	Ente Urbano
198	286	Ente Urbano
17 c	1290	Vilnova Costr. sas

 S.T. Proponenti 34.335 mq (84,2%)

 S.T. Non Proponenti 6.416 mq (15,8%)

La trasformazione della Z.U.T. segue i disposti della Scheda Normativa specifica allegata al PRG come riportata nella tav. n° 3 dello S.U.A. .

**Inquadramento territoriale e stato di fatto**

L'Area di progetto è compresa tra la Strada Lanzo, la Strada Bramafame, la Strada Aeroporto e la Via Quincinetto; ha giacitura piana con modesta pendenza verso la Strada Aeroporto verso la quale scende una scarpata inclinata che raccorda il livello della Z.U.T. con il sedime ribassato (di circa 6 metri ) dell'arteria a grande traffico sopraccitata.

L'intorno ambientale della Z.U.T. è caratterizzato da un mix di edifici residenziali a 1 ÷ 2 p.f.t (realizzati intorno agli anni '50 come espansione a bassa densità della periferia torinese in raccordo e connessione con la periferia del Comune di Venaria), fabbricati artigianali e produttivi di modesta e media entità (inglobati in altre Z.U.T. e A.T.S.), edifici residenziali alti in cortina edilizia (5 -8 piani) realizzati prevalentemente negli anni '60 (fronte strada Lanzo) con nuove edificazioni recenti in sostituzione di fabbricati produttivi dimessi (fronte strada Lanzo e Vie trasversali) . Le architetture del contesto sono spesso banali e povere, espressione di un'edificazione residenziale rivolta a ceti meno abbienti. L'ambiente costruito ha forte eterogeneità anche nella configurazione fisica del tessuto edilizio, parti con "forti" aggregazioni si connettono a parti a "bassa" e dispersa aggregazione in particolare verso le aree esterne rispetto all' asta viabile principale di attraversamento e connessione della zona Urbanistica: la Strada Lanzo che collega il Corso Grosseto con Venaria con notevole volume di traffico. Lungo la strada Lanzo sono addensate le attività commerciali consistenti in "negozi di vicinato" ; centri commerciali di maggior attrazione e superficie di vendita sono esistenti in un'area d'influenza di 1000 - 1500 metri (lungo il Corso Grosseto, la Strada Altessano e la Via Druento).

L'asse di Strada Lanzo è comunque interessato dalla presenza e previsione di PRG di numerose aree di Trasformazione: connotazione evidente di una Zona urbanistica, che necessita di una importante riqualificazione del territorio. L'intorno ambientale contiene alcune cascine storiche, memoria ottocentesca di attività agricole che godevano delle presenze vicine - per l'irrigazione - del Torrente Stura di Lanzo.

La Cascina Lamarmora e il Cascinotto Varetto, più vicine alla Stura e più lontane dagli assi di sviluppo dell'urbanizzazione, sono (anche in cattive condizioni), tuttora utilizzate come residenze e/o deposito per attività agricole ancora presenti; la Cascina Città ( o La Galliziana), di origine settecentesca, ricompresa nell'area di progetto, è stata viceversa "colonizzata" da attività minori di deposito (in affitto) con progressivo deperimento dell'immobile senza investimenti dei proprietari ad eccezione di parti del nucleo originario riusate in tempi recenti. La viabilità trasversale di connessione tra le aree edificate in parallelo alla Strada Lanzo, è spesso antiquata (Strada del Bramafame) insufficiente o inesistente, in particolare nel raccordo viabile parallelo all'asse principale. L'assenza di un tessuto viabile regolare, ovviamente non incentivato dalla genesi storico-urbanistica della zona, non ha consentito né motivato la formazione di isolati chiusi o aperti ma soltanto "quinte" in cortina edilizia perpendicolari alla Strada Lanzo.

## Il Progetto Urbanistico

### L'organizzazione della Trasformazione

Il Progetto di trasformazione urbanistica della Z.U.T. 1.5 si radica su alcuni presupposti fondamentali:

- la conservazione e recupero della Cascina Città come fulcro delle funzioni di Servizio pubblico (sede Asl, centro civico, .etc..) a cui si connette la porzione principale delle aree cedute alla Città per Servizi dai Proponenti, secondo indicazioni contenute nella Scheda Normativa del PRG.

La formazione di una nuova Viabilità pubblica che raccordi la Viabilità esistente creando un collegamento (ad anello) parallelo alla strada Lanzo di "definizione" urbanistica della trasformazione.

La Viabilità pubblica consentirà altresì la fruizione del vasto spazio pubblico cuore della sistemazione a verde - nell'innesto di via Traversella - e la realizzazione di una notevole quantità di parcheggi a raso afferenti ai Servizi Pubblici contenuti nella "Cascina Città" e funzionali alla domanda "residenziale".

Il progetto viabilistico non realizza - per scelta consapevole - una trama a rete tipica dello sviluppo urbano ad "isolati chiusi" in quanto non coerente con la "forma urbana" del contesto isolati aperti né chiusi che non ha eguali.

- L'individuazione di aree di concentrazione edificatoria con due tipologie organizzative (dello spazio pubblico/privato) e urbanistiche (aggregazione di unità residenziali pluripiano) differenti:

- La prima è una ridefinizione delle cortine "interrotte" che si diramano dalla Strada Lanzo con l'estensione degli edifici in linea in raccordo agli edifici alti preesistenti, estensione che penetra nello spazio pubblico costituendo nuovi fronti "significativi" ad altezze e articolazioni diverse;
- La seconda è la tipologia a "ville urbane" ovvero edifici isolati pluripiano con diverso numero di piani rapportato all'intorno ambientale, "rotazione" dei fabbricati sulle direttrici formali/urbanistiche del sito di progetto. Lo spazio pubblico fluisce all'interno del costruito con scorci visuali complessi, "aperture" percettive composite (basso/alto, colorato/opaco,prato/orizzonte/quinta) e "godimento" pedonale del viandante urbano. Prato e "boschetto" entrano nelle case i cui piani arretrati riducono l'impatto ambientale/visuale dell'edificato

All'interno dell'area di concentrazione edificatoria non vi sono cortili chiusi ma soltanto un connettivo pedonale che attraversa le residenze e il Verde pubblico legando la Cascina Città con il contesto del Progetto.

## Il Progetto dello Spazio Pubblico - le Opere di Urbanizzazione

Il progetto dello spazio pubblico si articola sulla connessione tra i due poli principali di Servizi su cui graviterà la trasformazione dell'Ambito: La Cascina Città (che sarà recuperata per attività pubbliche secondo le indicazioni di PRG) e la preesistente Parrocchia di Sant'Antonio Abate (che si collocherà a cerniera dell'area residenziale compresa tra la Via Traversella e la Via Quincinetto).

I due Poli sono collegati da un asse pedonale principale che lega le aree di Progetto e sul quale si innestano i percorsi pubblici pedonali in aree cedute alla città per servizi e assoggettate ad uso pubblico.

Parte del complesso della Cascina Città è ceduto alla Città con la attuazione del Sub-Ambito 1; la Cascina sarà "messa in sicurezza" con la sistemazione delle coperture, la chiusura dell'interno con tamponamento in muratura di ingressi e passaggi, la realizzazione di un nuovo muro di confine verso il Sub-Ambito 2 con altre eventuali opere di consolidamento statico,il"rifacimento" delle facciate con rimozione degli intonaci ammalorati e l'esecuzione di nuovi intonaci esterni. Le aree cortilizie della Cascina saranno sistemate e costituiranno il fulcro di partenza dell'asse pedonale sopraccitato. Gli interventi suddetti, sono propedeutici alla conservazione dei fabbricati storici in attesa di decisioni della Città sul futuro utilizzo della Cascina con il reperimento di adeguate risorse economiche.

L'area a Servizi antistante alla Cascina sarà sistemata a prato con alberature perimetrali nella previsione di un futuro utilizzo della stessa come "Campo scuola" per la conoscenza, la realizzazione e la gestione di aree verdi sperimentali educative.

L'area sopraccitata sarà servita da un parcheggio pubblico localizzato al perimetro della stessa lungo la Strada Lanzo e la nuova Via dell'anello veicolare interno alla Z.U.T. . La nuova viabilità, come richiamato al punto precedente, prevede la realizzazione di un anello perimetrale, esterno ai nuovi fabbricati residenziali, che si diparte da Strada Lanzo all'altezza del numero civico 125 e si connette alla Via Quincinetto attualmente a fondo cieco.

E' previsto il mantenimento a fondo cieco della Via Traversella che si conclude sul perimetro della nuovo "cuore" pedonale adiacente al campo sportivo della Parrocchia e antistante al verde privato assoggettato ad uso pubblico che si incunea tra i nuovi fabbricati residenziali.

L'area a Servizi compresa tra la parte Nord e la parte Sud dell'anello viabile sopraccitato è costituita da Sistemazioni a Verde pubblico realizzate su soletta in aree Private assoggettate ad uso Pubblico; le sistemazioni a Verde con fruizione pubblica saranno anche realizzate sulle aree private di concentrazione edificatoria che connettono tutti i fabbricati resinziali in progetto. Al di sotto delle aree Private assoggettate ad uso Pubblico sarà realizzata un'autorimessa pertinenziale con due livelli interrati con sovrastante stratigrafia di Verde pensile tipo Optigrun con altezza del "pacchetto Verde + impermeabilizzazioni" di 50 cm.

Le aree Verdi assoggettate, piantumate a macchie arbustive e alberi di seconda grandezza, saranno mantenute a carico dei soggetti proponenti la trasformazione e successivamente dei Condomini che si costituiranno ad ultimazione del processo costruttivo.

L'area Verde che si affaccia su Via Traversella potrà essere attrezzata a "Gioco Bimbi" secondo le indicazioni della Circostrizione.

Lungo l'asse pedonale viabile e lungo il perimetro del nuovo anello veicolare saranno realizzati viali alberati con alberi di prima grandezza.

Con le risorse degli Oneri di Urbanizzazione saranno realizzate: la rete acquedotto, la rete fognaria bianca e nera e l'illuminazione pubblica secondo quanto previsto negli elaborati allegati allo S.U.A. e nelle richieste degli Uffici competenti della Città di Torino.

Le modalità di attuazione della Z.U.T.

Il progetto di trasformazione prevede la formazione di due Sub-Ambiti :

- Il Sub-Ambito 1 ha i seguenti parametri urbanistici :

• S.T.	33039	mq
• S.L.P. in progetto	23127,30	mq
• Aree di concentrazione edificatoria	5903,18	mq
• Aree cedute alla Città per Servizi	16062,11	mq
• Aree private assoggettate a uso pubblico	8399,00	mq
(di cui al solo P.T. degli edifici in progetto)	176,00	mq
(di cui computate come standards)	4648,00	mq
• Aree cedute alla Città per Viabilità Pubblica	2674,71	mq
• Aree complessive destinate a Servizi	24461,11	mq

- il Sub-Ambito 2 ha i seguenti parametri urbanistici :

• S.T.	7712	mq
• S.L.P. in progetto	5398,40	mq
• Aree di concentrazione edificatoria	2608,00	mq
• Aree cedute alla Città per Servizi	4541,51	mq
• Aree cedute alla Città per Viabilità Pubblica	562,49	mq

La minor quantità (- 223,41 mq) di aree cedute per servizi nel Sub-Ambito 2 è compensata da eccedenza di area per servizi (+ 4117,11 mq) del Sub-Ambito 1

Complessivamente con l'attuazione completa dei due Sub-Ambiti i parametri urbanistici della Z.U.T. sono come segue :

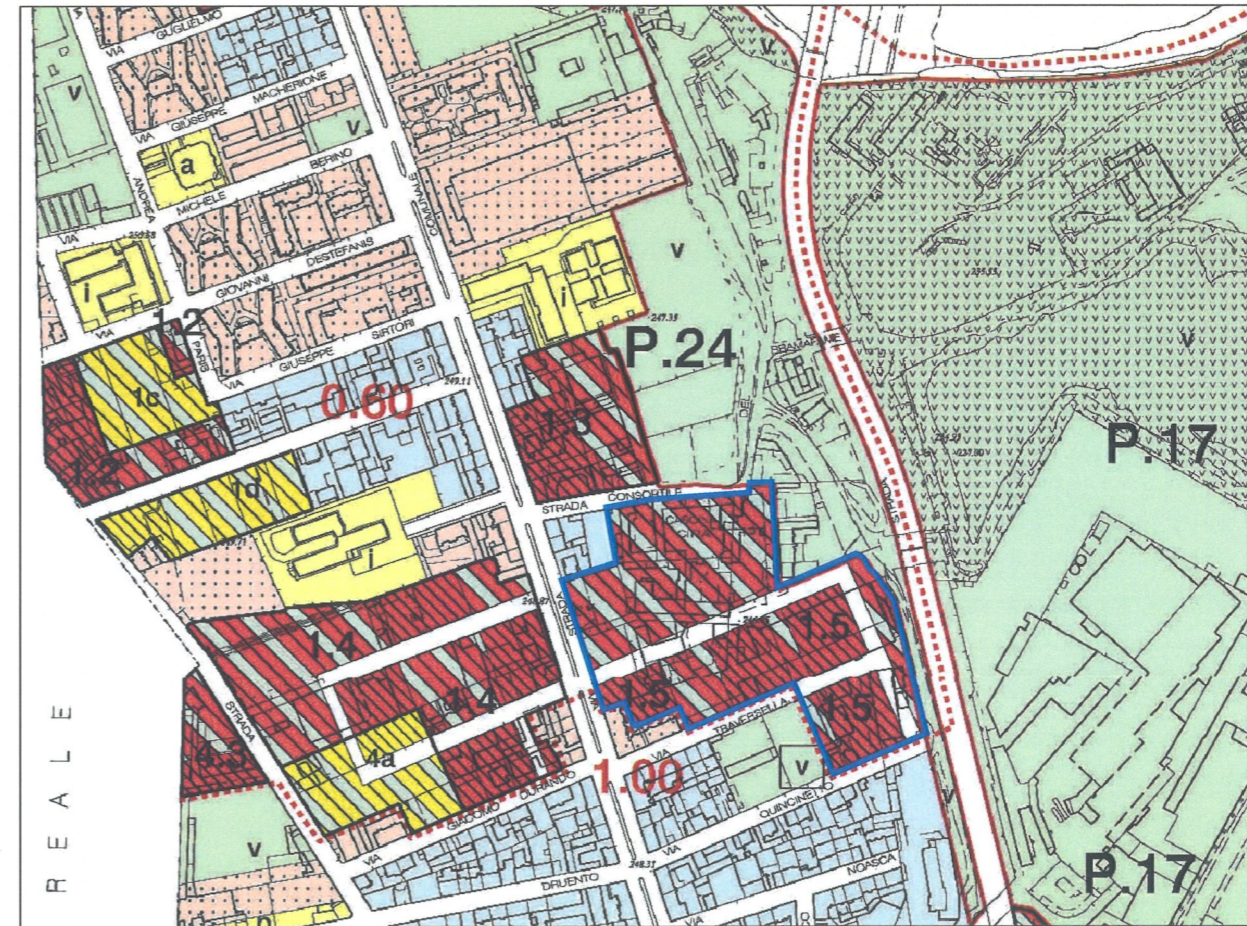
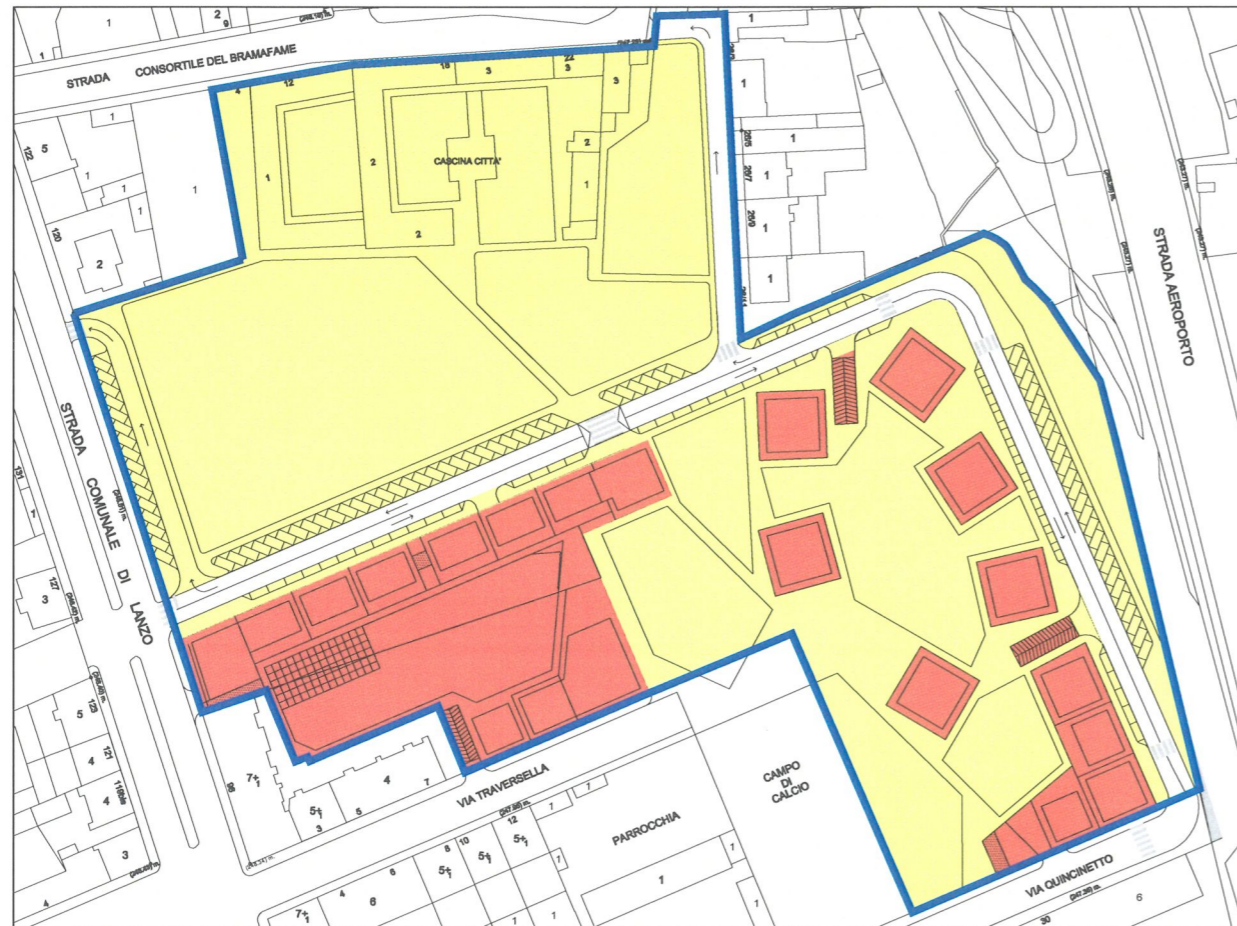
• S.T.	40751	mq
• S.L.P. in progetto	28525,7	mq
• Aree di concentrazione edificatoria	8511,18	mq
• Aree cedute alla Città per Servizi	20603,62	mq
• Aree private assoggettate a uso pubblico	8399,00	mq
• Aree cedute alla Città per Viabilità Pubblica	3237,2	mq
• Aree complessive destinate a Servizi	29002,62	mq





Il Sub-Ambito 1 comprende bassi fabbricati dismessi o in corso di dismissione e aree libere da fabbricati; i proponenti intendono attuare la trasformazione ad avvenuta approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) da parte della Città di Torino con eventuale frazionamento delle possibilità edificatorie in n° 3 Permessi di Costruire Convenzionati. La Cessione delle Aree per Servizi e Viabilità e la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, da realizzarsi a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione, avverrà contestualmente alla attuazione del Sub-Ambito.

Il Sub-Ambito 2 comprende fabbricati residenziali, produttivi e terziari con proprietà frazionate e/o attualmente non interessate alla trasformazione; all'interno del Sub-Ambito 2 è altresì localizzata la possibilità edificatoria della proprietà San Paolo Leasing s.p.a. (particella 116 b del fg. 1057) che aderisce alla trasformazione e rientra tra i Proponenti ma, essendo l'immobile in locazione finanziaria a terzi per lungo periodo, non vi sono le condizioni per prevederne la trasformazione nell'arco temporale di validità di P.E.C. .

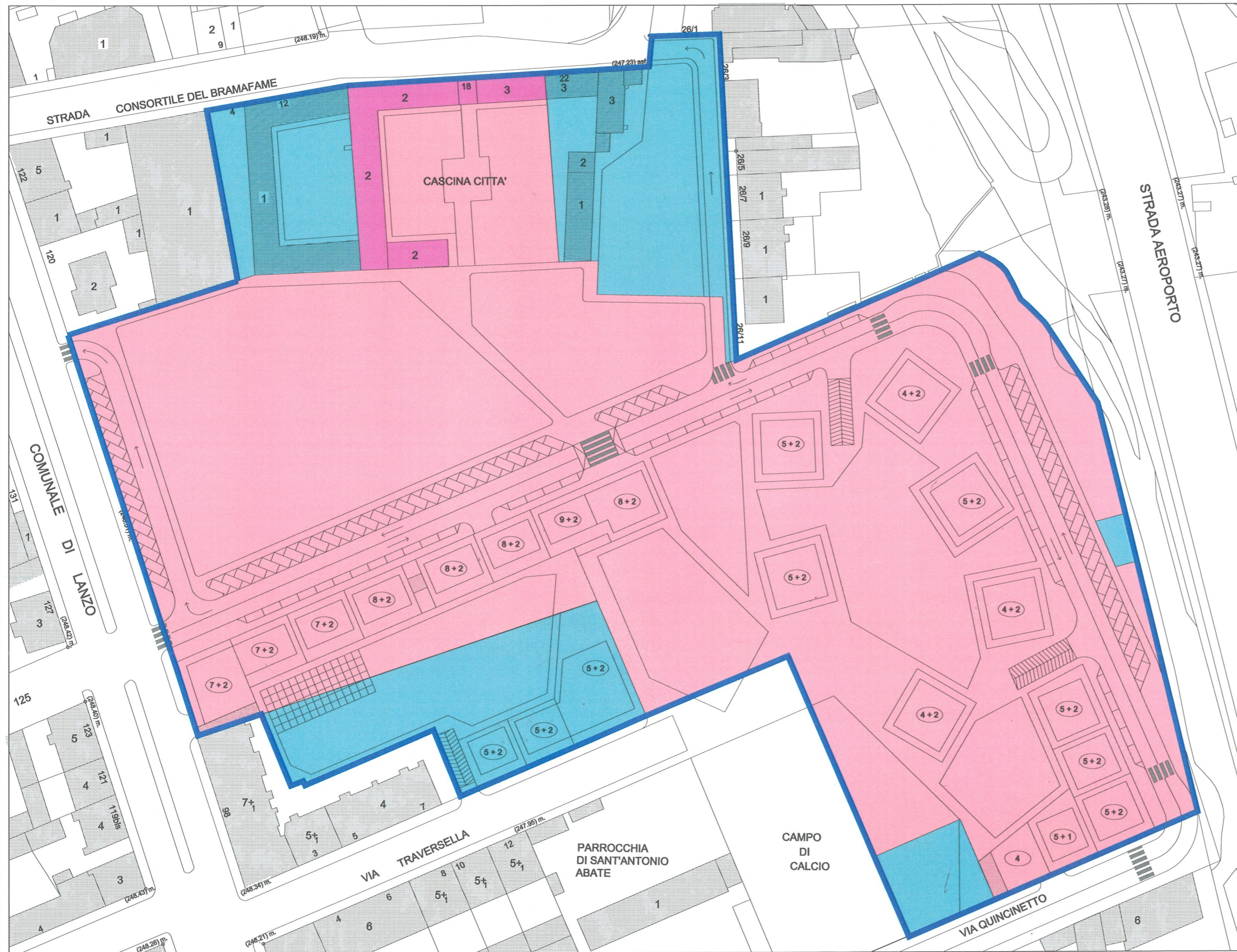
S.U.A. 1:2000

P.R.G. 1:5000



-  Perimetro Z.U.T. 1.5
-  Aree di Concentrazione Edificatoria o fondiari
-  Aree da cedere alla Città per Servizi o assoggettate ad uso pubblico
-  Aree da cedere alla Città per Viabilità Pubblica

-  Perimetro Z.U.T.
-  Aree di Concentrazione Edificatoria
-  Aree per Servizi
-  Aree per Viabilità Pubblica



Perimetrazione Z.U.T.

SUB-AMBITO 1

SUB-AMBITO 2

Edifici esistenti esterni alla Z.U.T.

Edificio da mettere in sicurezza con rifacimento copertura con oneri di urbanizzazione a scomputo

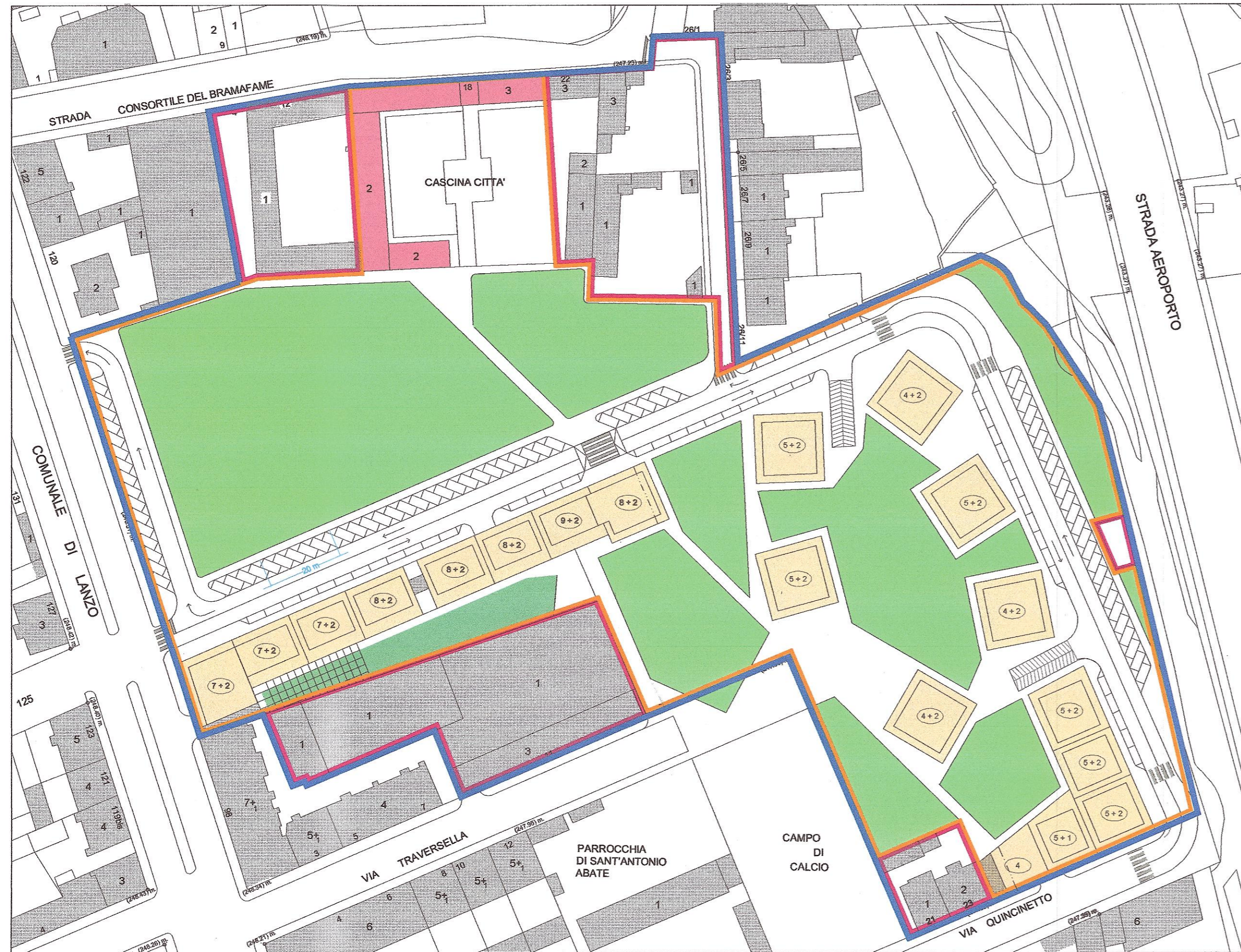
numero p.f.t.

# Parametri Urbanistici dei Sub Ambiti 1 e 2

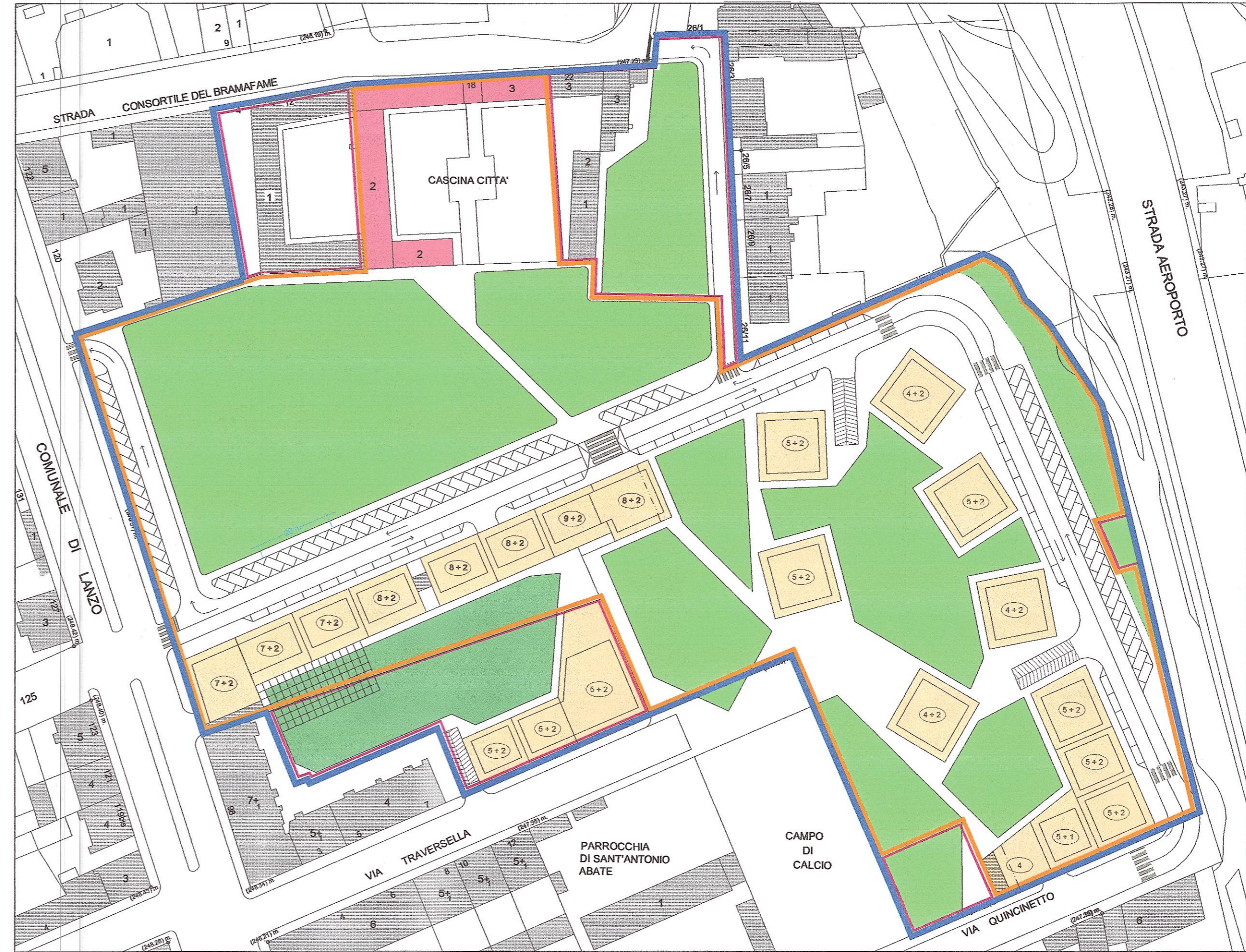
Tav. 12

SUB-AMBITO 1						SUB-AMBITO 2				RIEPILOGO COMPLESSIVO Z.U.T		
NUOVO CATASTO TERRENI Fg 1057			Superficie Territoriale(S.T.)	33039 mq	NUOVO CATASTO TERRENI Fg 1057			Superficie Territoriale(S.T.)	7712 mq	ST.	40751 mq	
Particelle	Superficie Nominale	Proprietà	SLP in progetto S.T. 33.039mq x 0,7mqSLP/ST	23127,30mq	Particelle	Superficie Nominale	Proprietà	SLP in progetto S.T. 7712 mq x 0,7mqSLP/ST	5398,4 mq	S.L.P. in Progetto	28525,7 mq	
17 a	2202	Rogim srl	Area per Servizi Regolamentare		116 b	1296	S.Paolo Leasint spa	Area per Servizi regolamentare		S.L.P. Residenza	27577,3 mq	
17 b	196	Rogim srl	Fabbisogno interno:		479b	337	Ente Urbano	Fabbisogno interno		S.L.P. ASPI	948,4 mq	
424 b	154	Rogim srl	● Residenza SLP Abitanti insediabili 664 664 ab x 25 mq/ab	22577,3 mq 664	17 d	241	Migor srl	● Residenza SLP Abitanti insediabili 147 147 ab x 25 mq/ab	5000 mq	Residenza abitanti insediabili	811	
49 a	82	Merite e C.sas	● Aspi SLP	16600 mq	424 a	1041	Imm. La Torre sas	● Aspi SLP	3675 mq	Residenza - Aree per Servizi min. Reg. 811 ab. x 25 mq/ab.	20275 mq	
381	3532	Migor srl	550 mq ASPI x 80%	550 mq	49 b	678	Gennero P.	● Aspi SLP	398,40 mq	Aspi 948,4 mq x 80%	758,72 mq	
422	553	Migor srl	● Servizi per la Città 10% S.T. (33.0390 mq)	440 mq	487b	876	Merite e C.sas	● Servizi per la Città 7712x 10%	318,72 mq	Aree per Servizi per la Città (10%)	4075,10 mq	
45	2410	Rogim srl	Area minima per Servizi Regolamentare	3303,90 mq	113 a	273	Desa srl	Area minima per Servizi Regolamentare	771,20 mq	Aree per Servizi Min. Reg. Cpl.	25108,82 mq	
487a	858	Merite e C.sas	Aree per Servizi in Progetto	20343,90mq	116 a	412	Traversella e C.sas	Area per Servizi in Progetto:		Aree per Servizi in Progetto	29002,62 mq	
395	800	S.Paolo Leasint spa	● Aree cedute	16062,11mq	116 c	627	Leasimpresa spa	● Aree cedute	4764,92 mq	Bilancio Area per Servizi	+ 3894,30 mq	
488a	1713	Torre dei Servizi sas	● Aree private assoggettate ad uso pubblico di cui al solo P.T. degli edifici in progetto di cui computate come standards urbanistici	8399,00 mq	423 d	75	Migor srl	● Bilancio Aree per Servizi (compensate da + 4117,71 mq ceduta/ assoggettata in Sub-Ambito 1)		Aree per Viabilità Pubblica	3237,20 mq	
69	2700	Migor srl	● Aree per Servizi complessive (24461,11 mq> 20343,40 mq Min Reg.)	176 mq(7mq/ab) 4648 mq(7mq/ab)	197	280	Ente Urbano	● Area per Viabilità Pubblica	4541,51 mq	Aree di Concentrazione Edificatoria	8511,18 mq	
76	3154	Migor srl	● Bilancio aree per Servizi del Sub-Ambito	24461,11 mq	198	286	Ente Urbano	● Area di concentrazione edificatoria	-223,41 mq			
78	260	Rogim srl	Aree per Viabilità Pubblica	+4117,71 mq	17 c	1290	Vinova Costr. sas					
80	372	Rogim srl	Aree di concentrazione edificatoria	2674,71 mq	S.T. Totale			40751				
81	506	Rogim srl		5903,18 mq								
423 a	10537	Migor srl										
117	12	Migor srl										
396 a	52	Migor srl										
392 a	178	Biella Leasing spa										
390 a	1632	Biella Leasing spa										
400	28	Migor srl										
401 a	1037	Migor srl										
399	6	Migor srl										
402	1	Migor srl										
403	2	Migor srl										
397	13	Migor srl										
391	28	Migor srl										
393	21	Migor srl										

1a FASE - ATTUAZIONE SUB.AMBITO 1

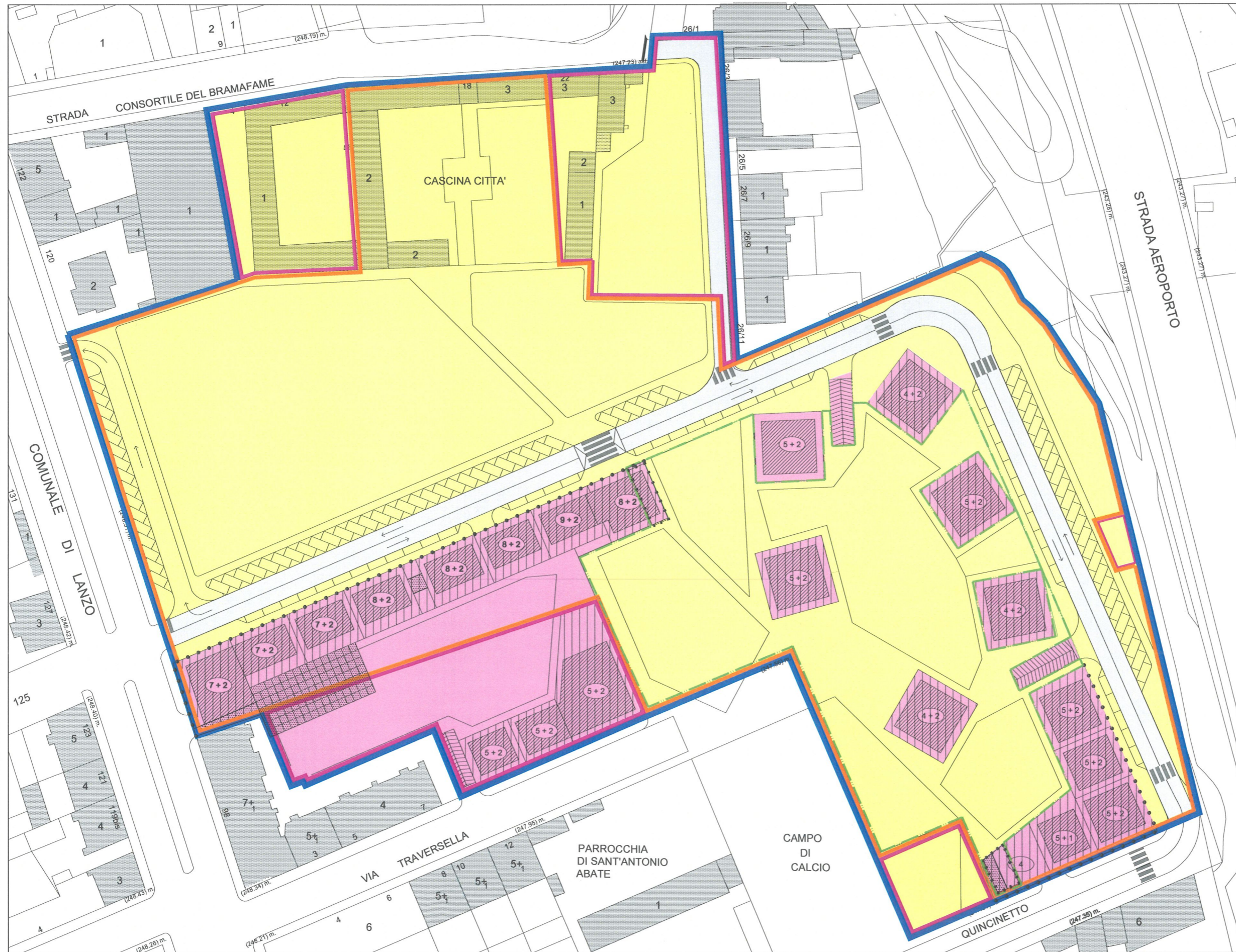


2a FASE - ATTUAZIONE COMPLETA



- Perimetrazione Z.U.T.
- Sub Ambito 1
- Sub Ambito 2
- Edifici esistenti
- Edifici in progetto
- Edificio da mettere in sicurezza con rifacimento copertura con oneri di urbanizzazione a scomuto
- Verde privato
- Verde pubblico

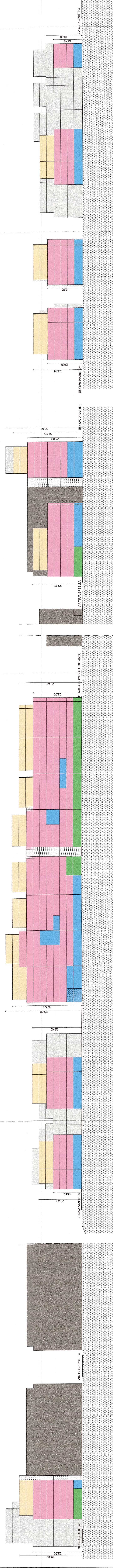




- Perimetrazione Z.U.T.
- Sub Ambito 1
- Sub Ambito 2
- Area di Concentrazione Edificatoria o Fondiaria
- Aree di Concentrazione Edificatoria con inviluppo di edificazione
- Piani Arretrati
- Aree da cedere alla Città per Servizi o private assoggettate ad uso pubblico
- Viabilità Pubblica
- Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico
- Aree private porticate assoggettate ad uso pubblico al P.T. con sovrastanti Fabbricati in Area di Concentrazione Edificatoria
- n+n Numero dei piani fuori terra compreso pilotis a 1-2 livelli (vedi Tav. \_\_ Profili) con indicazione numero piani arretrati
- Area con localizzazione di elementi orizzontali di collegamento per formazione aderenza sul confine privato per formazione terrazzi/ pergolati
- Filo edilizio con possibile formazione di logge interne continue o discontinue

**Note:**

- Le linee dividenti che definiscono il numero dei piani e la geometria dei piani arretrati sono indicative e possono subire scostamenti di 3,00 metri.
- I corpi scala ed eventuali avancorpi dei piani arretrati potranno essere posizionati sul filo di fabbricazione.



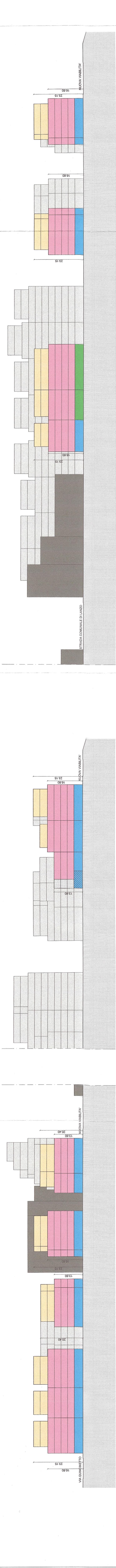
PROFILO 1

PROFILO 2

PROFILO 3

PROFILO 4

Legenda



PROFILO 5

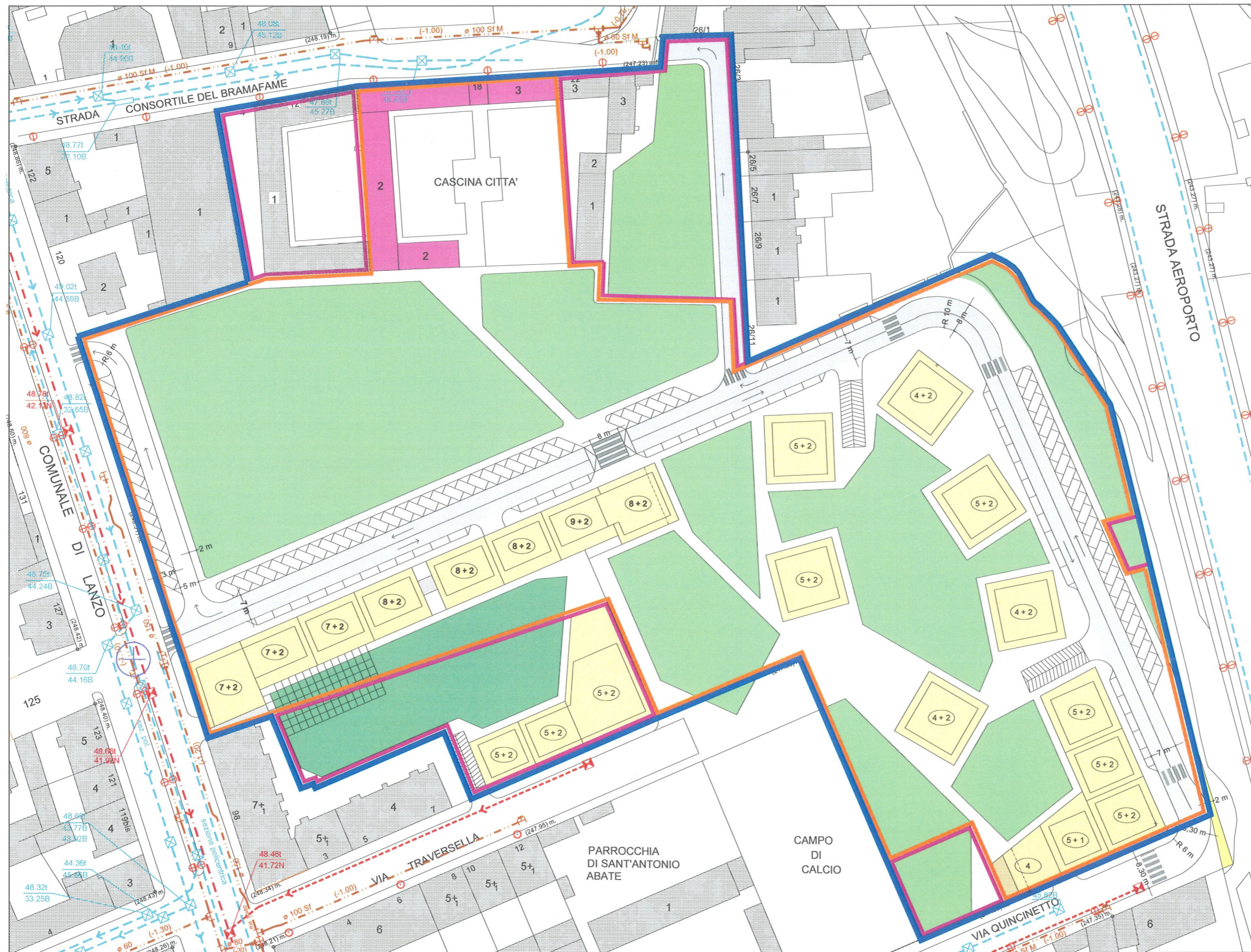
PROFILO 6

PROFILO 7

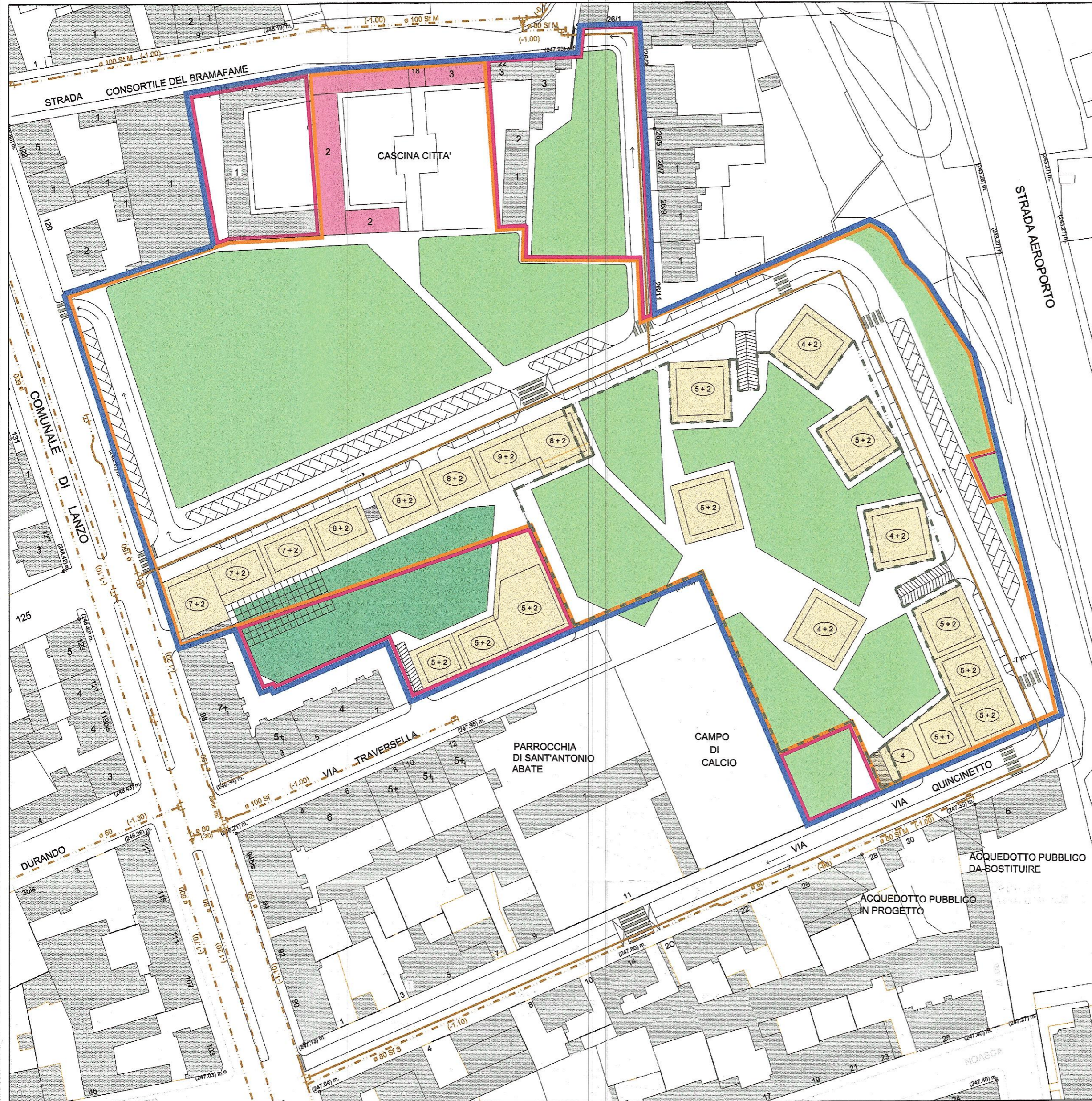
Legenda

Residenza  
 Residenza - Piani Anziani  
 ASPI  
 Aree porticate  
 Presidenze  
 Aree di localizzazione terrazze/strutture orizzontali (poggiatocoperture) con parziali "svuotamenti" del corpo di fabbrica  
 Aree porticate esoggettate ad uso pubblico (connettivo pedonale)

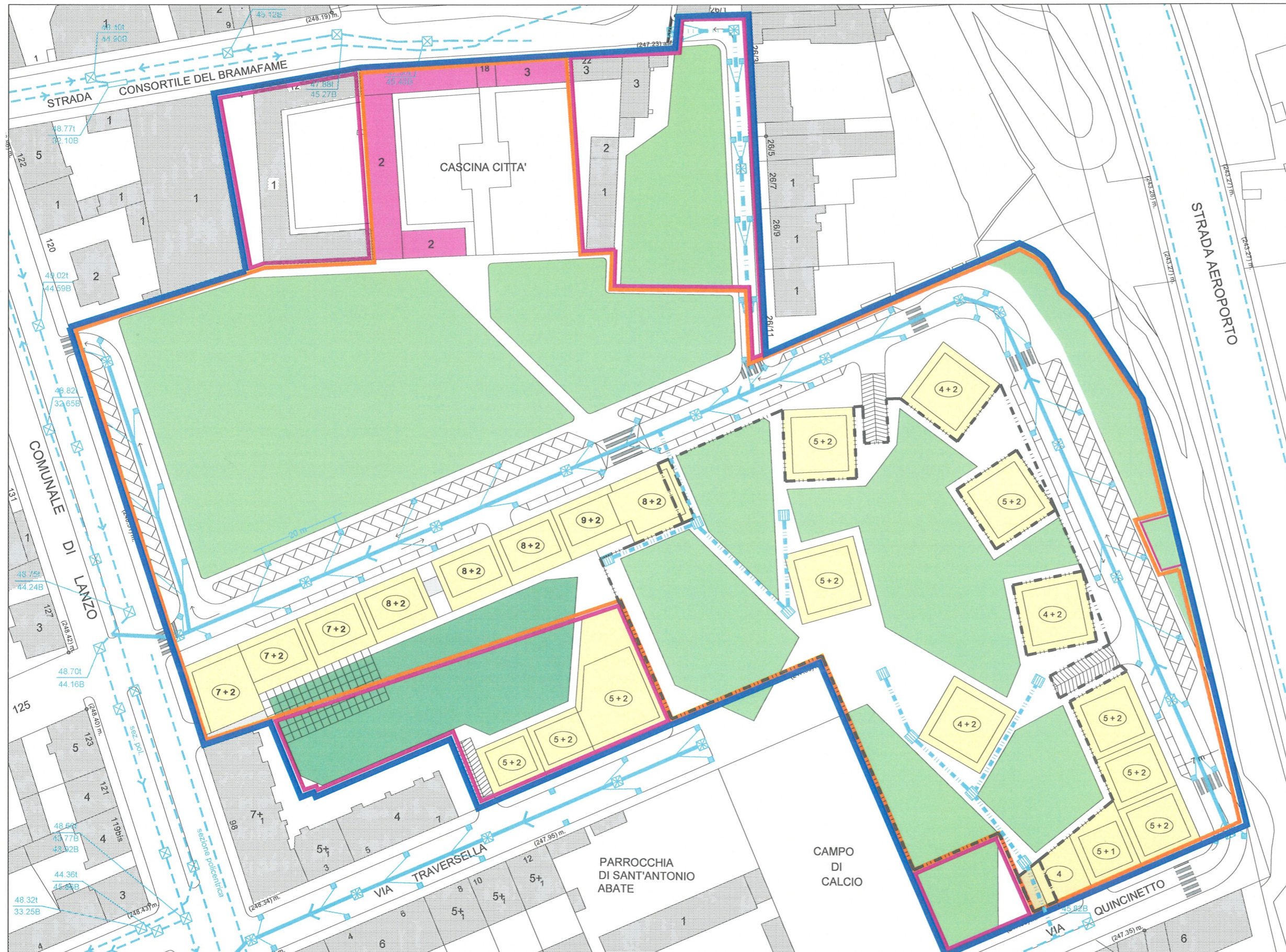
Note:  
 • Le linee dividenti tra le unità abitative che individuano il numero dei piani sono indicative e potranno avere scostamenti di 300 mm.  
 • Le altezze massime dei piani e dei piani interrati potranno essere posizionate sul filo di fabbricazione.  
 • Le altezze massime sulla Via Quincinetto e sulla Strada Comunale di Lanzo saranno verificate rispetto alla normativa vigente in sede di approvazione dei progetti oggetto dei Permessi di Costruire.



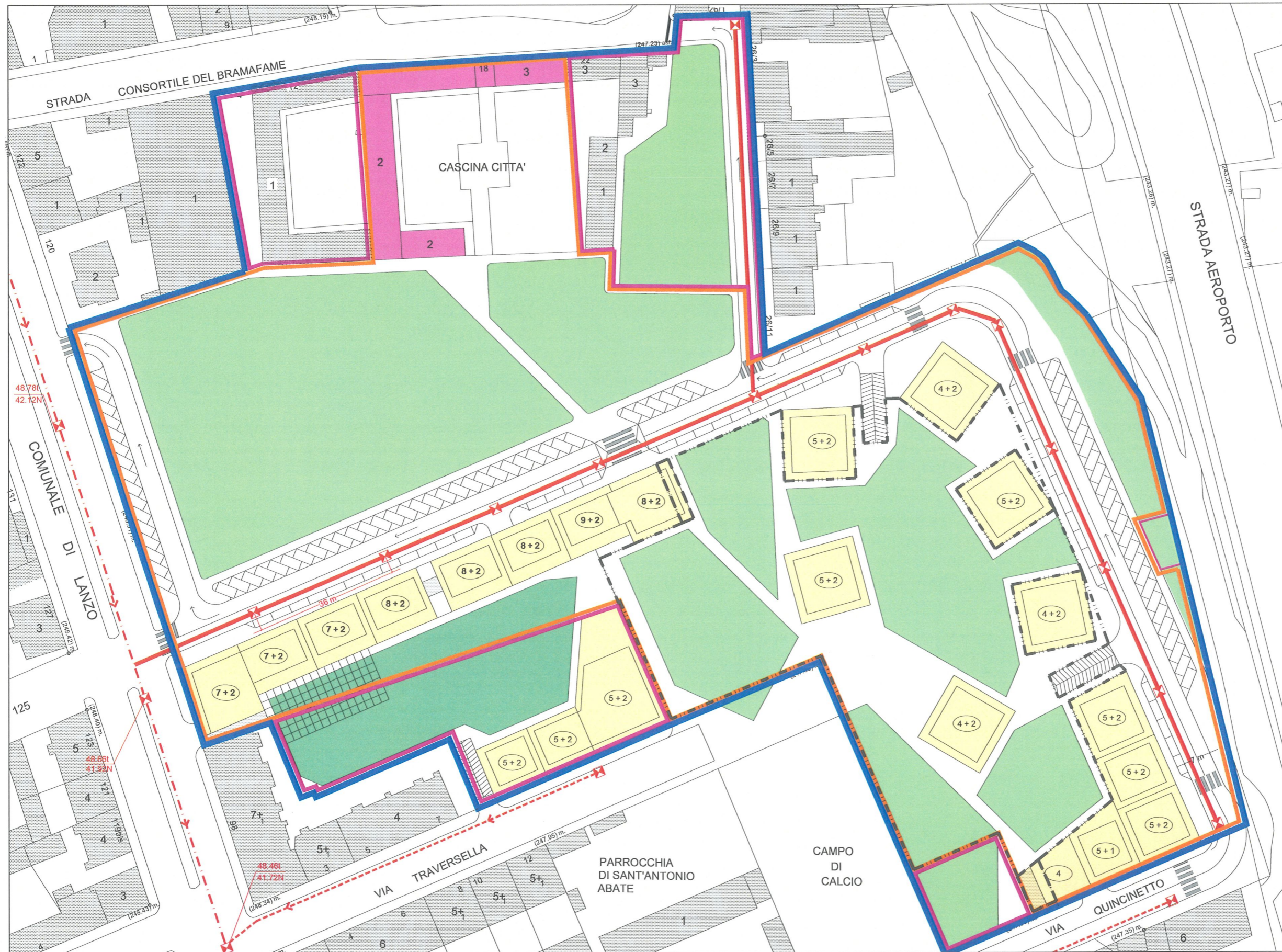
- Perimetrazione Z.U.T.
- Sub Ambito 1
- Sub Ambito 2
- Acquedotto pubblico esistente
- Fognatura bianca esistente
- Direzione flusso fognatura bianca esistente
- fognatura nera esistente
- direzione flusso fognatura nera
- fognatura nera privata esistente
- Illuminazione pubblica esistente doppio corpo illuminante a testa palo
- Illuminazione pubblica esistente corpo illuminante a testa palo
- Illuminazione pubblica esistente corpo illuminante a lanterna su palo in cemento



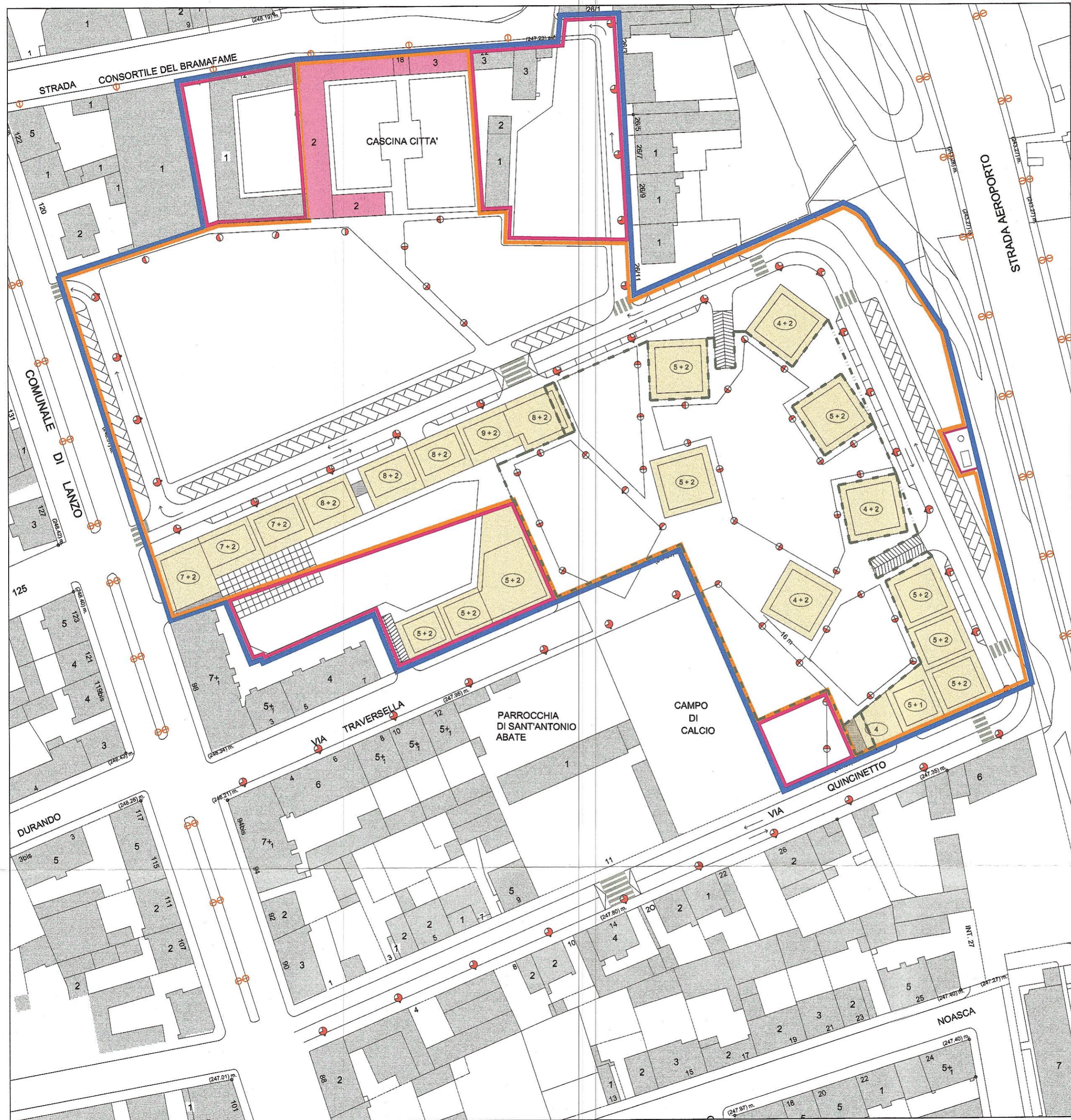
- Perimetrazione Z.U.T.
- Sub Ambito 1
- Sub Ambito 2
- Edifici esistenti
- Edifici in progetto
- Edificio da mettere in sicurezza con rifacimento copertura con oneri di urbanizzazione a scomputo
- Edificio esistente da cedere alla Città per servizi
- Verde privato
- Verde pubblico
- Acquedotto pubblico esistente
- Acquedotto pubblico in progetto Ø 150
- Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico verdi e/o pavimentate
- Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico al P.T. con edificato ai piani



- Perimetrazione Z.U.T.
- Sub Ambito 1
- Sub Ambito 2
- Edifici esistenti
- Edifici in progetto
- Edificio da mettere in sicurezza con rifacimento copertura con oneri di urbanizzazione a scomputo
- Verde privato
- Verde pubblico
- Fognatura bianca esistente
- Direzione flusso fognatura bianca esistente
- Fognatura bianca di progetto ovoidale 70x150
- Direzione flusso fognatura bianca in progetto
- Caditoie stradali di progetto
- Allacciamenti caditoie stradali
- Fognatura bianca di progetto Ø 200
- Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico verdi e/o pavimentate
- Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico al P.T. con edificato ai piani superiori



- Perimetrazione Z.U.T.
- Sub Ambito 1
- Sub Ambito 2
- Edifici esistenti
- Edifici in progetto
- Edificio da mettere in sicurezza con rifacimento copertura con oneri di urbanizzazione a scomuto
- Edificio esistente da cedere alla Città per servizi
- Verde privato
- Verde pubblico
- Fognatura nera esistente
- Direzione flusso fognatura nera
- Fognatura nera privata esistente
- Fognatura nera di progetto
- Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico verdi e/o pavimentate
- Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico al P.T. con edificato ai piani



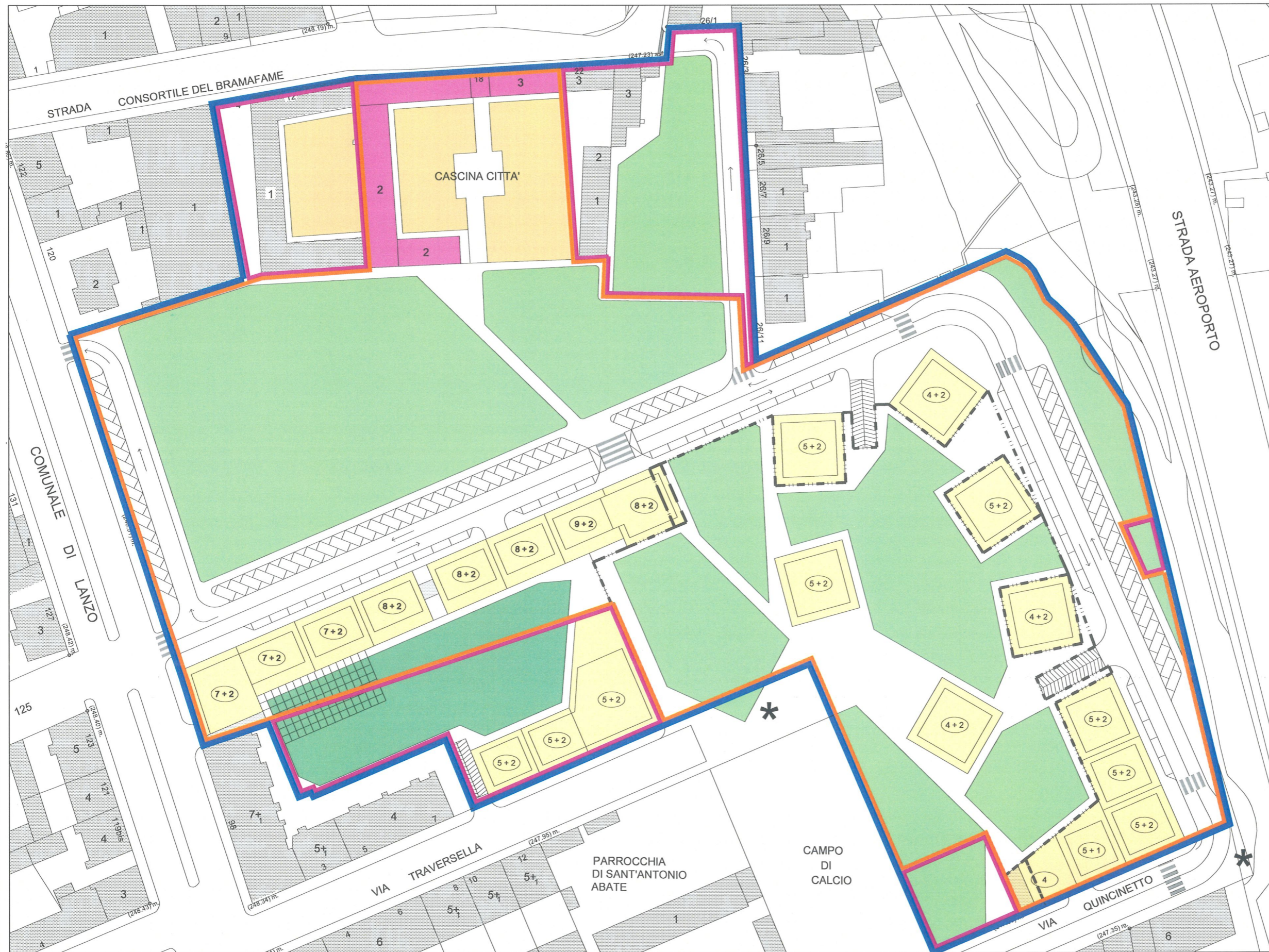
**Legenda**

- Perimetrazione Z.U.T.
- Sub Ambito 1
- Sub Ambito 2
- Edifici esistenti
- Edifici in progetto
- Edificio da mettere in sicurezza con rifacimento copertura con oneri di urbanizzazione a scomputo
- Illuminazione pubblica esistente doppio corpo illuminante a testa palo
- Illuminazione pubblica esistente corpo illuminante a testa palo
- Illuminazione pubblica di progetto stradale (lampada a vapori di sodio ad alta pressione 1x150 W)
- Illuminazione pubblica di progetto verde pubblico (lampada a vapori di sodio ad alta pressione 1x150 W)
- Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico verdi e/o pavimentate
- Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico al P. I., con edificato ai piani superiori

# Opere di Urbanizzazione in Progetto - Verde Pubblico e Aree Pavimentate su Suolo Pubblico e su Aree Private assoggettate ad Uso Pubblico

1:1000

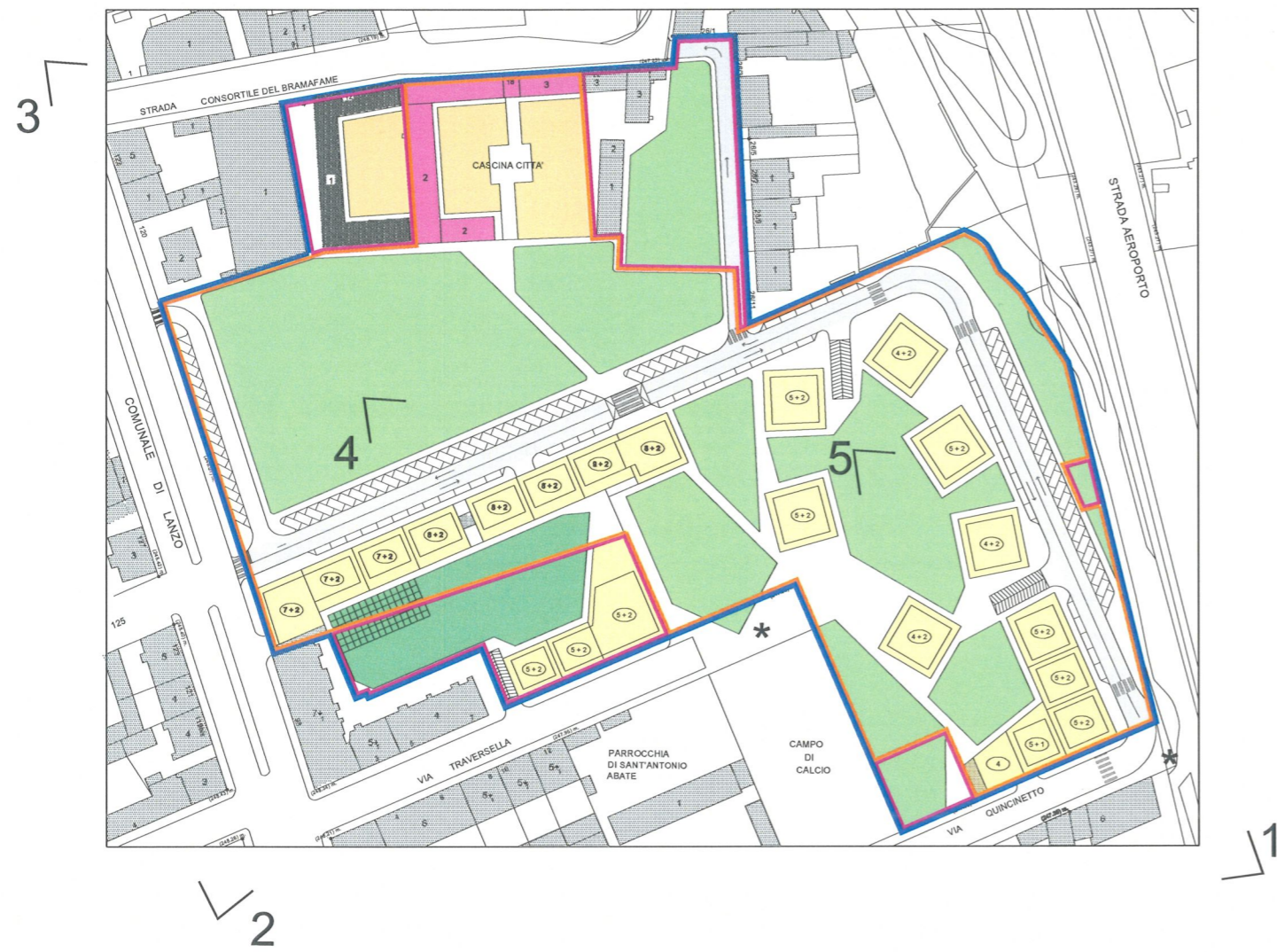
Tav.17e



- Perimetrazione Z.U.T.
- Sub Ambito 1
- Sub Ambito 2
- Edifici esistenti
- Edifici in progetto
- Edificio da mettere in sicurezza con rifacimento copertura con oneri di urbanizzazione a scomputo
- Verde privato
- Verde pubblico
- Pavimentazione in terra battuta \*
- Aree pavimentate di uso pubblico, marciapiedi, percorsi veicolari e percorsi pedonali pubblici (esterni alla Z.U.T.)
- Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico verdi e/o pavimentate
- Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico al P.T. con edificato ai piani superiori







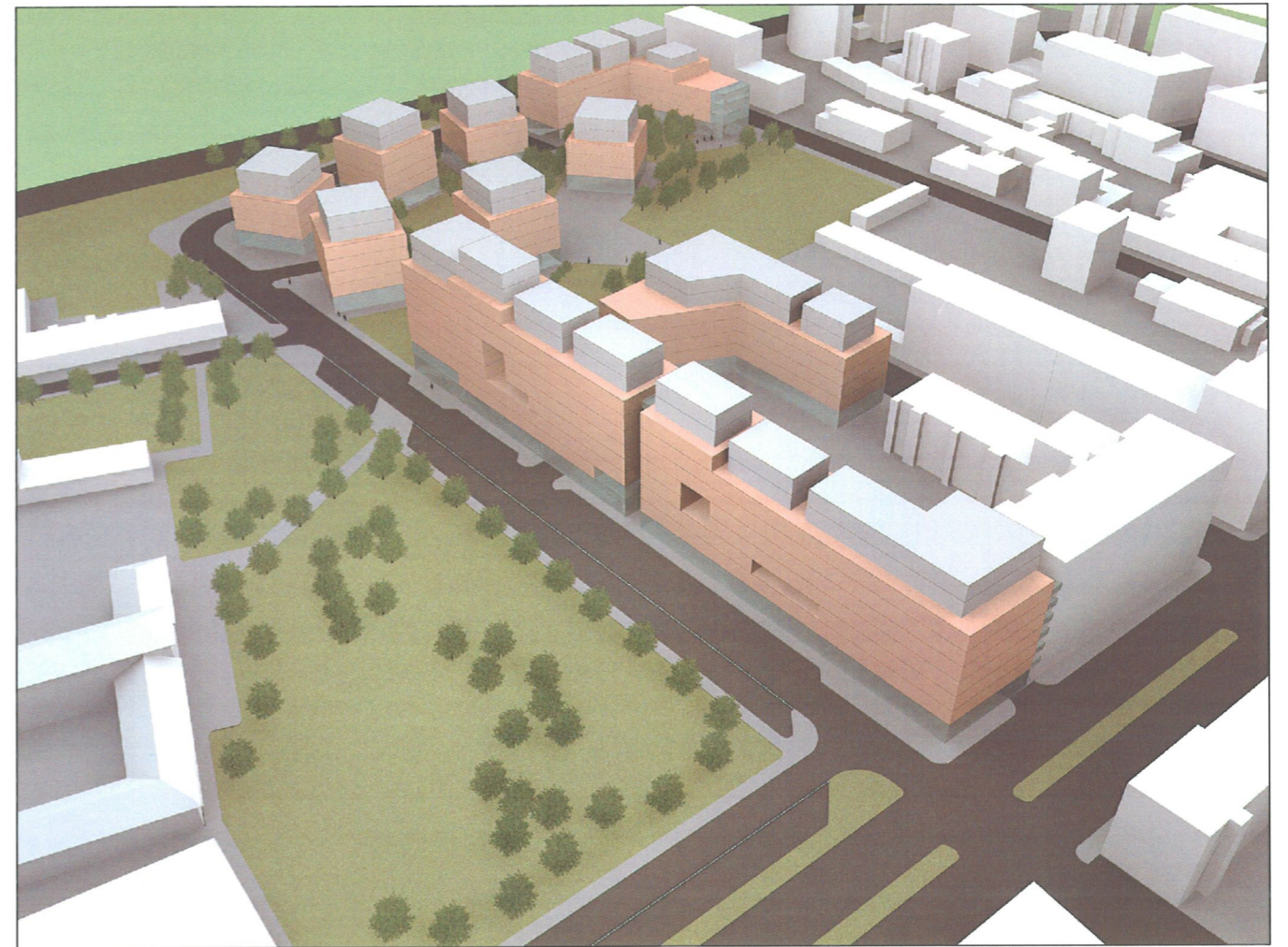
Planimetria con angoli visuali



Vista 1



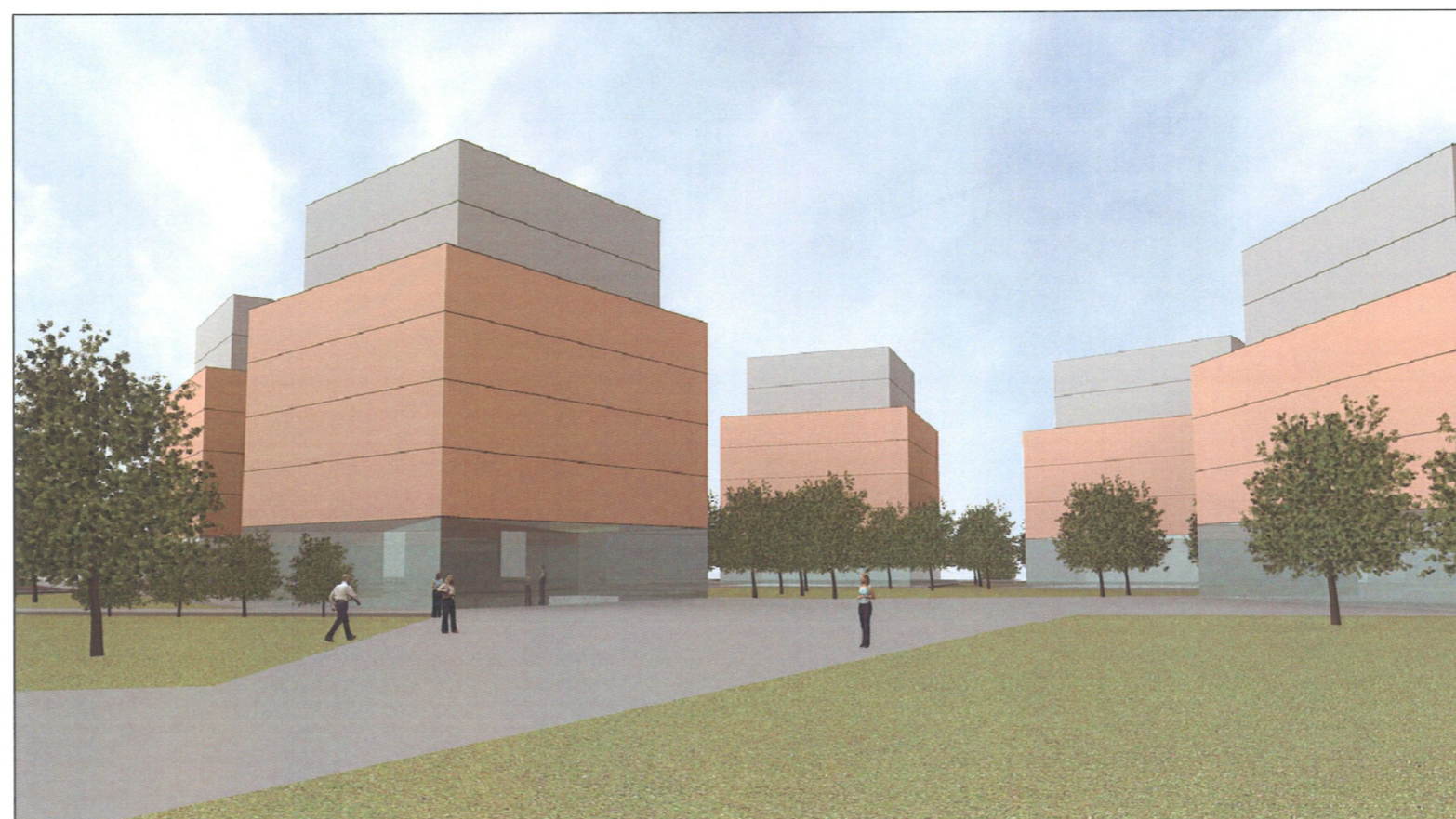
Vista 2



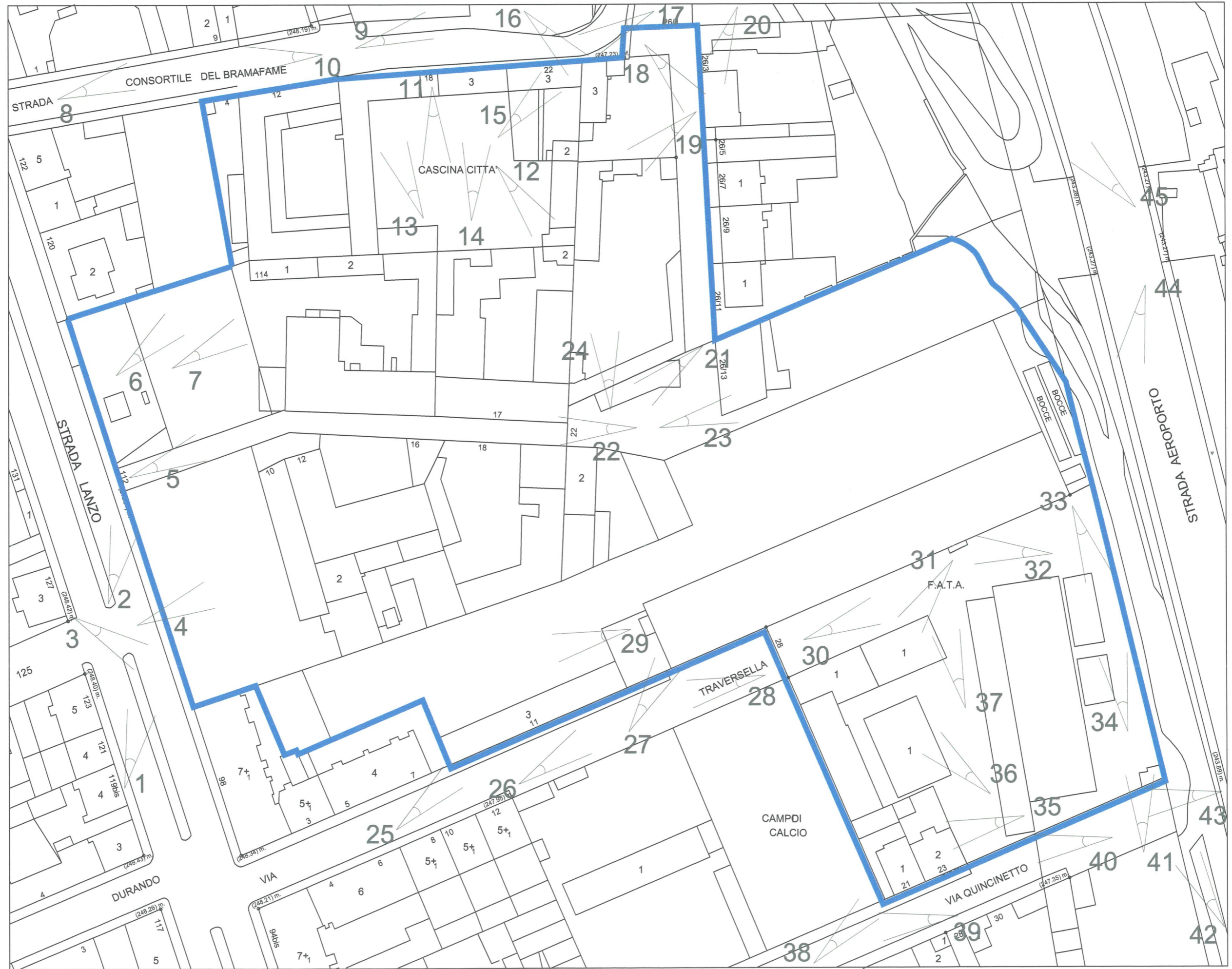
Vista 3



Vista 4



Vista 5



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12





13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



41



42



43





44



45

