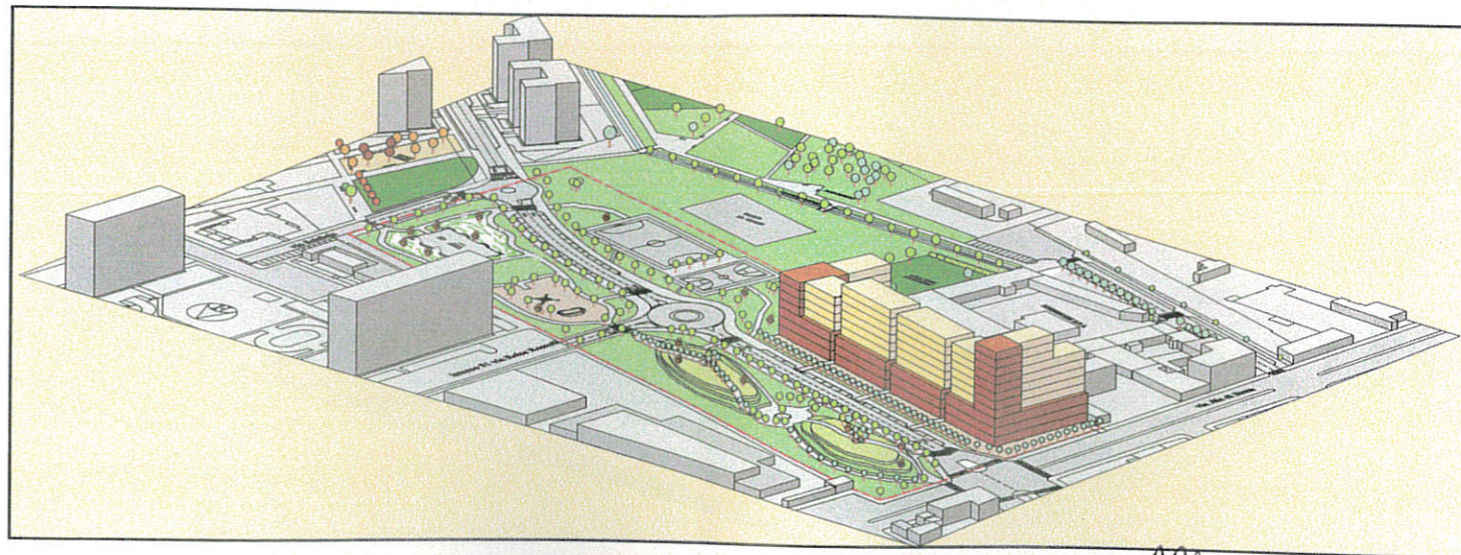


# CITTA' DI TORINO

## AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI "5.1 1 - Rubbertex 2"

### PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO



PROPONENTI : F. B. BOFREDIL S.R.L.

BALMA ALESSANDRO

BALMA PAOLO GIOVANNI

BALMA ERNESTO

BALMA RITA

LUETTO ANGELA

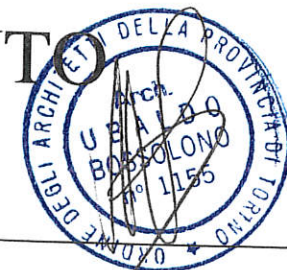
*Alfredo Balma*  
*Alfredo Balma*  
*Alfredo Balma*  
*Alfredo Balma*  
*Alfredo Balma*

SETTORE TRASFORMAZIONI  
CONVENZIONATE  
Via Avellino 6  
Prot. Edilizio n° 2004-14-4059  
Data 08-07-2004

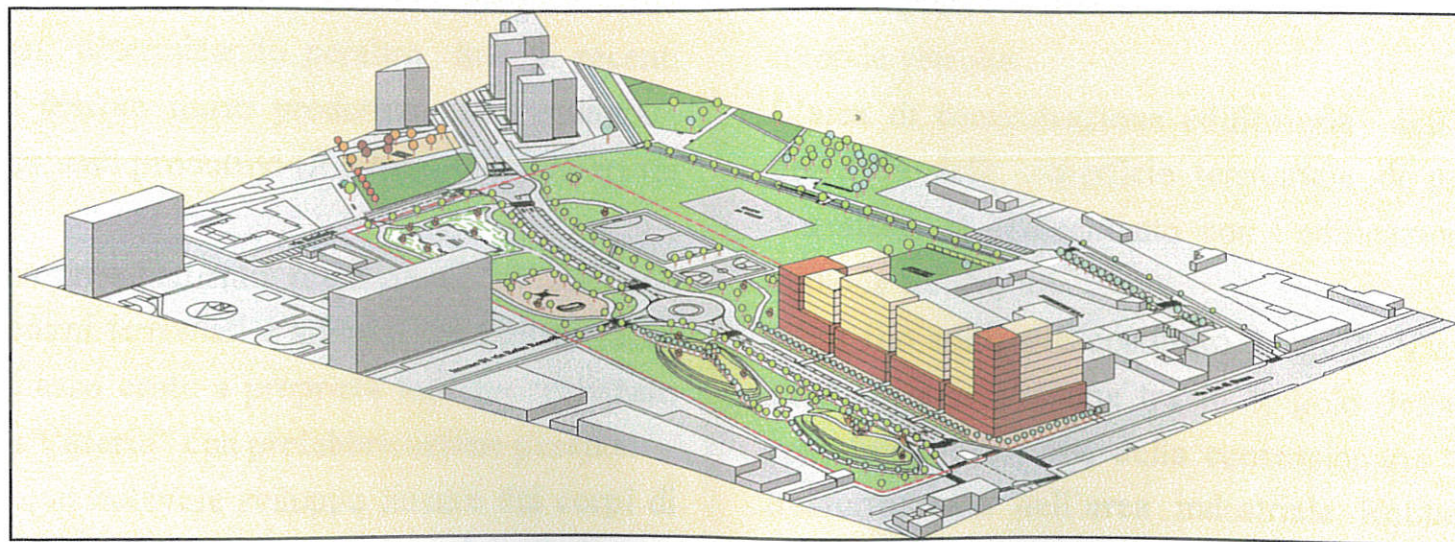
PROGETTO PLANIVOLUMETRICO E PROGETTO DI MASSIMA

DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

PROGETTISTA : Arch. Ubaldo BOSSOLONO







## PROGETTO PLANIVOLUMETRICO



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### Lo stato attuale dell'area di progetto e l'intorno ambientale

L'area di progetto è localizzata in un contesto urbanistico periurbano: il Corso Grosseto -importante asse viabile a grande traffico- ha costituito fino agli anni '90 una linea di cerniera tra l'edificazione residenziale e la presenza storicizzata di piccole e medie attività produttive aggregate lungo l'asse di Via P. Veronese ed estese fino alla Via Reiss Romoli e alle Basse di Stura, frontiera delle produzioni pesanti e inquinanti di inizio '900.

La Via Ala di Stura, perpendicolare ai tre assi viabili sopracitati, si configura come traversa rilevante di connessione tra gli stessi, determinando peraltro, fino ai recenti interventi nell'ambito, una separazione tra il tessuto misto produttivo (con moderate presenze di residenza) a bassa densità e insediamenti produttivi (Rubbertex) o terziari (la concessionaria Spazio) di maggiore dimensione.

Fino all'attuazione dell'A.T.S. "51 2" l'unico insediamento residenziale di notevole impatto ambientale tra la Via Ala di Stura, i sedimi ferroviari e autostradali ubicati verso Corso Vercelli era il quartiere di residenze a basso costo a proprietà indivisa realizzato alla fine degli anni '70 dalla cooperativa "G. Di Vittorio" con prefabbricazione pesante.

Le "lame" residenziali a 7-8 piani fuori terra, con notevole sviluppo lineare dei corpi di fabbrica (alcuni sono lunghi 110 metri) connessi da una viabilità di tipo vicinale, hanno segnato fisicamente (e non soltanto) i caratteri dell'area di progetto costituendo elemento ghettizzante del sito.

Il nuovo PRG, riconoscendo l'esigenza di una riqualificazione urbana e sociale dei luoghi, ha previsto nuove possibilità d'intervento residenziale e terziario.

Allo stato attuale l'area di progetto, perpendicolare alla Via Ala di Stura, con conformazione quadrangolare compresa tra la concessionaria di automobili Spazio e la sede storica della Rubbertex, si protende verso Est in direzione del complesso "Di Vittorio" e dei nuovi insediamenti residenziali in corso di ultimazione caratterizzati da edificazione a 7 piani fuori terra ad elevata densità.

Sull'area di progetto, verso la Via Ala di Stura, sono presenti tettoie abusive e un fabbricato residenziale dismesso, in cattive condizioni di manutenzione, a due piani fuori terra.

### La situazione urbanistica

Il PRG destina l'area di progetto ad "area da trasformare per servizi" denominata "51 1 - Rubbertex 2" a seguito della Variante parziale di PRG n°18 con trasformazione regolata dalla scheda normativa e degli Art. 7 e 20 della N.U.E.A del Piano.

Il PRG prevede il prolungamento in asse della Via P. Veronese fino a connettersi con il tratto già realizzato con la trasformazione dell'A.T.S. "51 2 - Rubbertex 2".

La Via P. Veronese consentirà l'intersezione e il collegamento con la viabilità vicinale del complesso residenziale della cooperativa edilizia "di Vittorio" per mezzo di due rotonde veicolari.

L'area di concentrazione edificatoria dell'A.T.S. "51 1 - Rubbertex 2", nella misura dell'20% della superficie territoriale di proprietà privata, è compresa tra la Via P. Veronese, in allineamento con l'edificazione su di essa già prospettante, e il confine verso la Rubbertex.

Altro filo edilizio è costituito, lungo la Via Ala di Stura, dall'allineamento previsto dal PRG, di congiunzione tra lo spigolo della Via Massari a nord della Rubbertex e lo spigolo di recinzione della concessionaria "Spazio" onde costituire nel momento della trasformazione dell'area industriale Rubbertex, tuttora attiva, un fronte edificato a cortina verso la Via Ala di Stura, prospiciente all'edificazione "storica" sul lato Ovest della stessa Via.

La S.L.P. in progetto è di 13194 mq. a destinazione prevalentemente residenziale con "atterraggio" di S.L.P. derivata dal P24 secondo l'Art. 20.4 delle N.U.E.A. di PRG.

L'area per servizi ceduta alla Città di Torino, nella misura dell'80% della superficie territoriale di proprietà privata, è destinata in parte alla sopra descritta viabilità e nella massima parte al parco urbano attrezzato previsto tra l'insediamento residenziale in progetto e gli insediamenti recentemente attuati sull'A.T.S. "51 2".

Per elevare le possibilità edificatorie dell'A.T.S. il proponente intende utilizzare i disposti sopra citati dell'Art. 20.4 delle N.U.E.A. del PRG.

È così prevista la cessione di area a Parco nel P24 per 132300 metri quadrati, attualmente coltivati a mais dai proponenti; tali aree sono in parte prospettanti lungo la Strada del Villaretto (il maggior corpo) e in parte comprese in zone di svincolo stradale confinanti con aree già di proprietà della città di Torino.



## Il progetto

### a - L'area di concentrazione edificatoria

Il progetto prevede la realizzazione di quattro edifici il cui "filo" di fabbricazione insiste sugli allineamenti di Via Ala di Stura, di Via P. Veronese e in protendimento visuale del confine est della Rubbertex.

La frattura dell'edificato in quattro corpi di fabbrica ha lo scopo di ridurre l'impatto ambientale di un fronte costruito di notevole lunghezza; inoltre, per ridurre la percezione dell'elevata altezza dei fabbricati in rapporto al contesto verso l'edificato "storico", è prevista la realizzazione di uno "zoccolo" architettonico di tre livelli con modesta maggiore profondità di manica.

Lo zoccolo consente di "tagliare" visivamente i corpi di fabbrica in orizzontale accentuando l'impronta di attacco a terra e la sua connessione con le aree verdi in progetto. Lo zoccolo dovrebbe avere "natura massiva" con rivestimenti laterizi o lapidei; inoltre l'elevazione dovrebbe essere visualmente più leggera e articolata.

Per perseguire l'esigenza di maggior articolazione volumetrica degli edifici, i corpi di fabbrica verso il parco ad est sono più bassi degradando da 9 a 7 p.f.t.; il corpo di fabbrica tra la Via Ala di Stura e la Via P. Veronese, è invece più elevato (11 p.f.t.) onde costituire snodo visuale e "polo" percettivo (accentuato dalla maggior consistenza materica dello spigolo con la "risalita" dello zoccolo verso il cielo).

Il piano terra è prevalentemente porticato con attività ASPI verso la Via Ala di Stura e con la presenza di box entro le sagome dei fabbricati.

Il "degradare" dei corpi di fabbrica da 11 a 7 piani fuori terra dalla via Ala di Stura verso le aree a Parco cedute e gli edifici realizzati in attuazione dell'A.T.S. "5.1 2" è coerente all'esigenza di raccordare visualmente l'edificato esistente (sia gli edifici dell'A.T.S. che gli edifici della cooperativa G. Di Vittorio hanno 8 piani f.t.) con l'edificato in progetto creando una "catenaria" percettiva tra le emergenze volumetriche edificate dell'intorno ambientale e l'area ineditata a parco.

Le autorimesse hanno due livelli interrati in considerazione del numero delle unità abitative.

### b - la viabilità pubblica

Come la previsione del PRG è previsto il prolungamento della Via P. Veronese per connettersi al tronco già realizzato nell'A.T.S. "5.1 2".

Due rotonde consentiranno l'innesto della viabilità minore proveniente dall'intorno residenziale della cooperativa "di Vittorio".

Lungo la nuova Via P. Veronese sono previsti parcheggi in linea.

### c - Le aree per servizi

Il progetto delle aree per servizi si configura come progetto di Parco pubblico urbano di connessione tra il Parco della Spina 4 e la parte già in corso d'opera prevista nell'ambito d'attuazione dell'A.T.S. "5.1 2 - Rubbertex 2".

All'interno del Parco sono individuate tre aree progetto: le "colline", la zona "gioco-incontro" (per un'utenza di giovani 13-18 anni) e la zona sportiva.

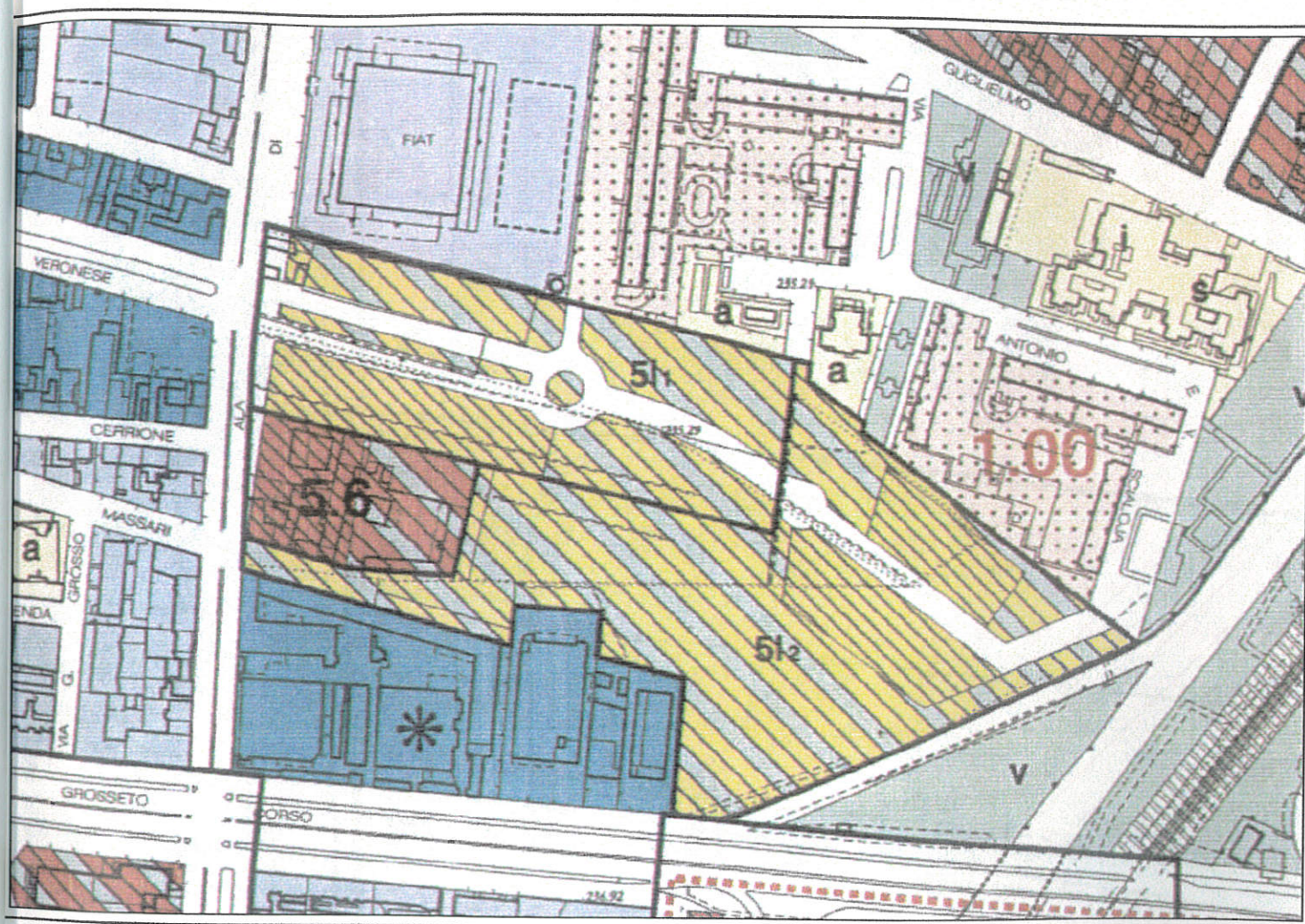
L'area delle "colline" connessa dalla pista ciclabile, prevista in collegamento con altre parti in progetto sull'area di parco Est, è destinata a verde attrezzato lineare in cui i piccoli rilievi hanno funzione paesaggistica di arricchimento visuale della percezione pedonale, di schermo verso il muro continuo della vicina concessionaria "Spazio", e di dinamizzazione e frattura della "striscia" verde che ha sezione stretta e allungata.

L'area "gioco-incontro", destinata ad un pubblico adolescente, ospita tre strutture di fruizione dinamica: le reti-gioco, l'arrampicata (con elementi in C.A. a diverse altezze) e l'area skateboard così come definita dal Settore Urbanizzazioni della Città di Torino in accordo con la Circoscrizione.

L'area sportiva, posta oltre l'asse di Via P. Veronese verso un'altra area sportiva in corso di esecuzione, ospita un campo da calcetto e un campo da basket/volley.

Tutte le aree sono "legate" da percorsi pedonali nel verde attrezzato con zone di sosta e spazi verdi con presenza di macchie arboree e arbustive.





*Ambito 5.1.1 - Rubbertex 2*

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:**

*aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport  
aree per attrezzature di interesse comune  
aree per parcheggi*

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

*Destinazione d'uso delle utilizzazioni edificatorie:*

<i>Residenza</i>	<i>min 80%</i>
<i>Attività di servizio alle persone e alle imprese</i>	<i>max 20%</i>

*Viabilità urbana:*

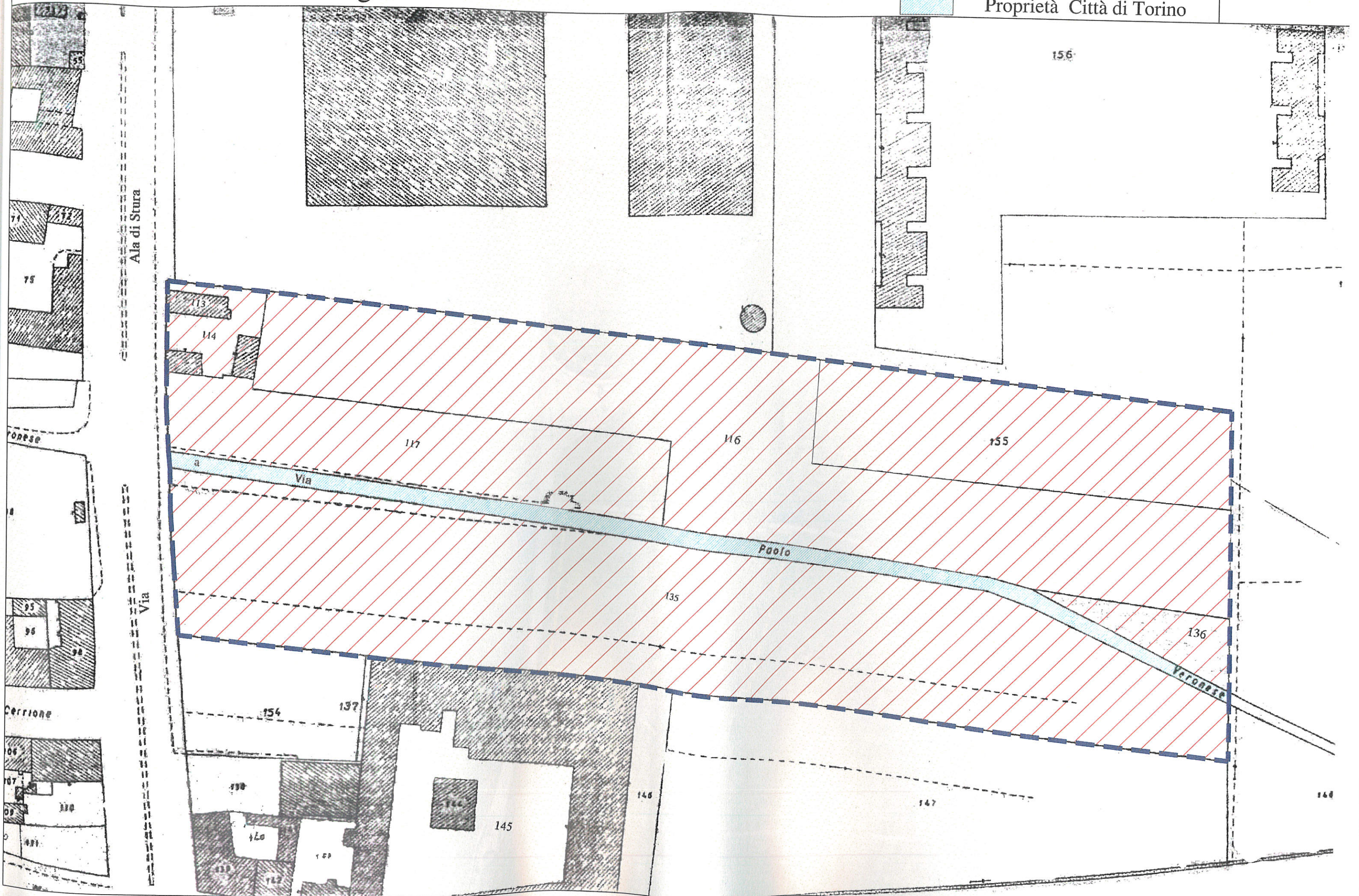
*realizzazione del protendimento di via Paolo Veronese in conformità ai tracciati individuati nella cartografia del PRG in scala 1:5000*

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

*Allineamento: parallelo alla viabilità in progetto.*

*Numero massimo di piani degli edifici: 7 fuori terra*

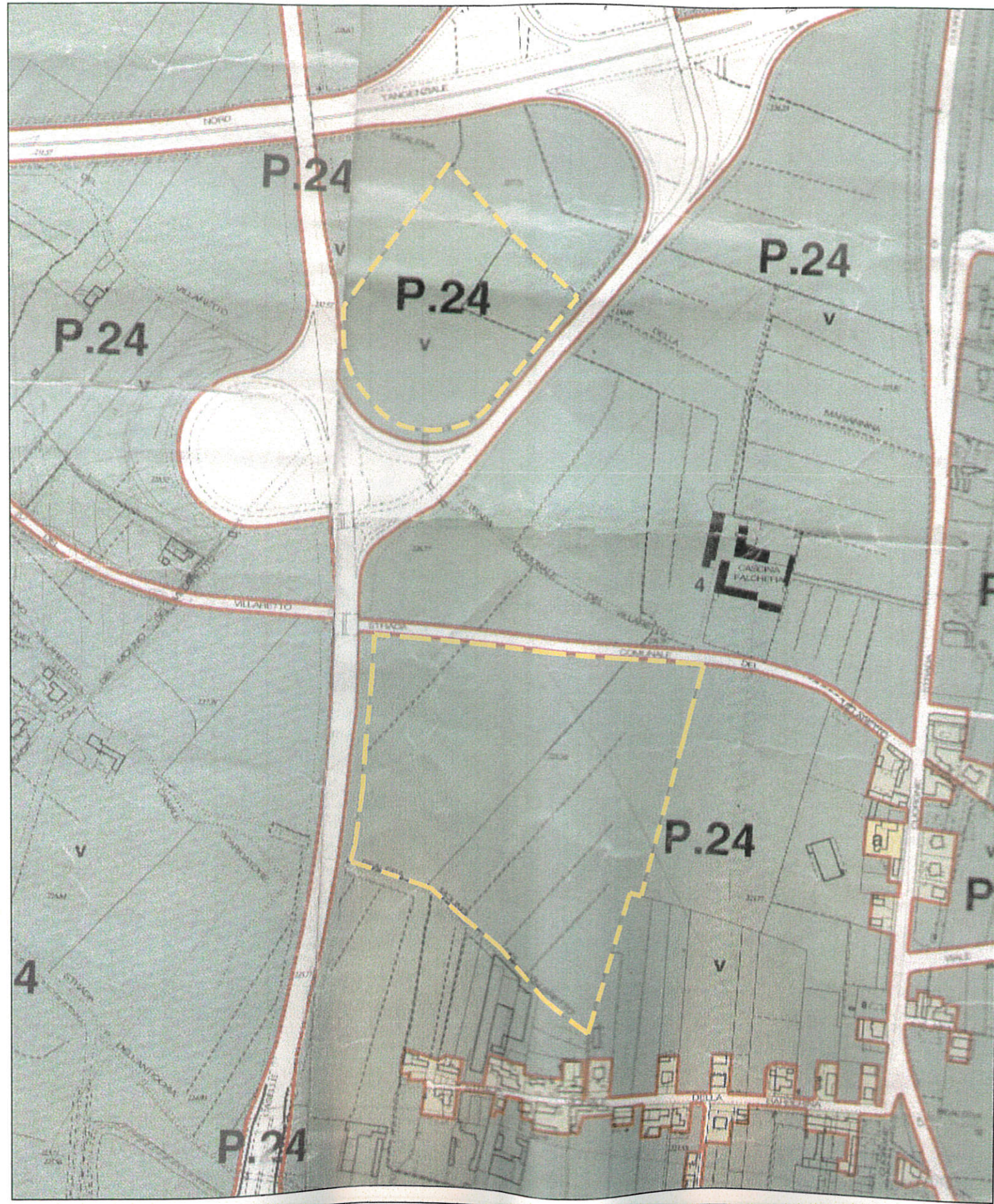




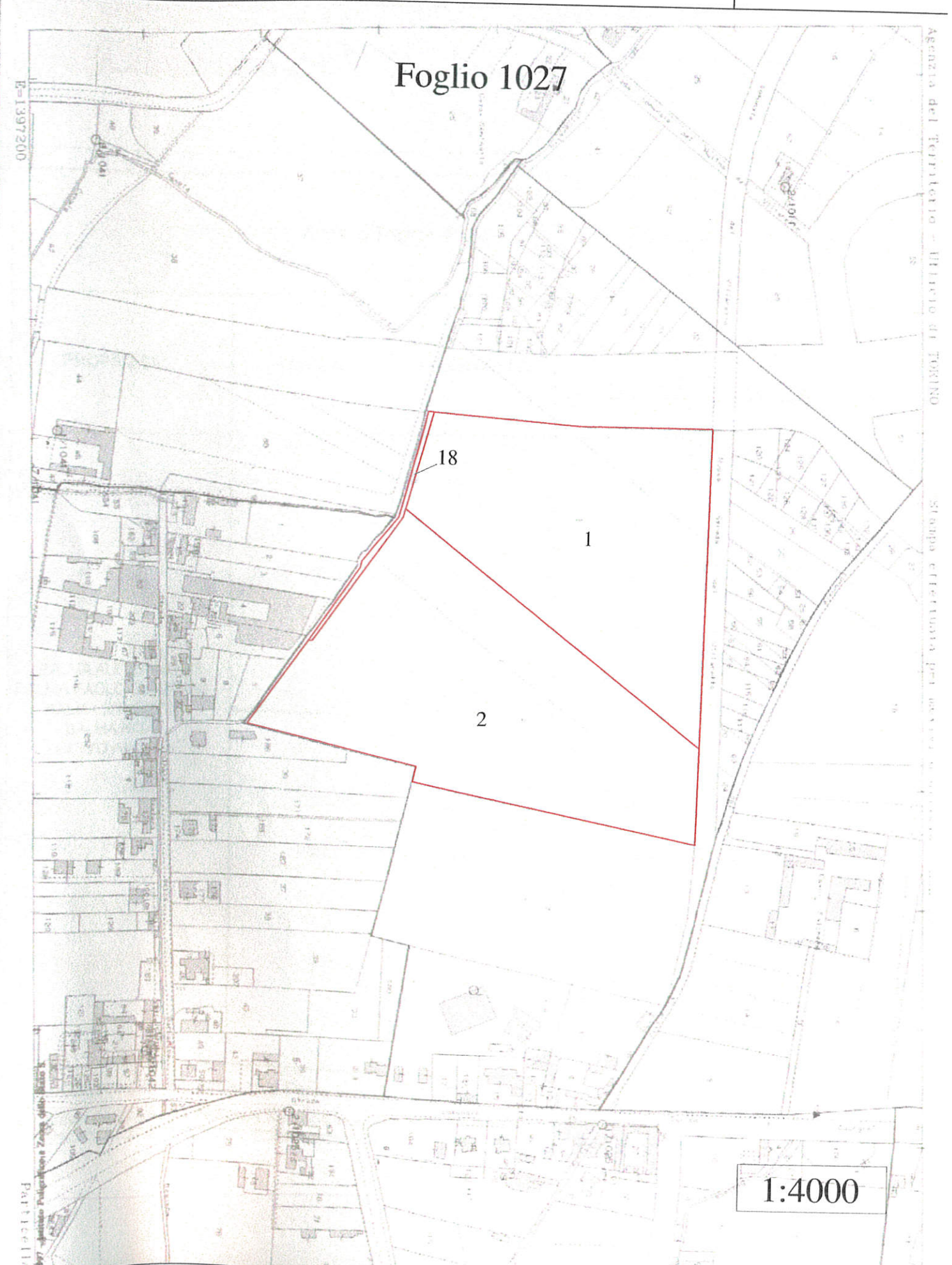
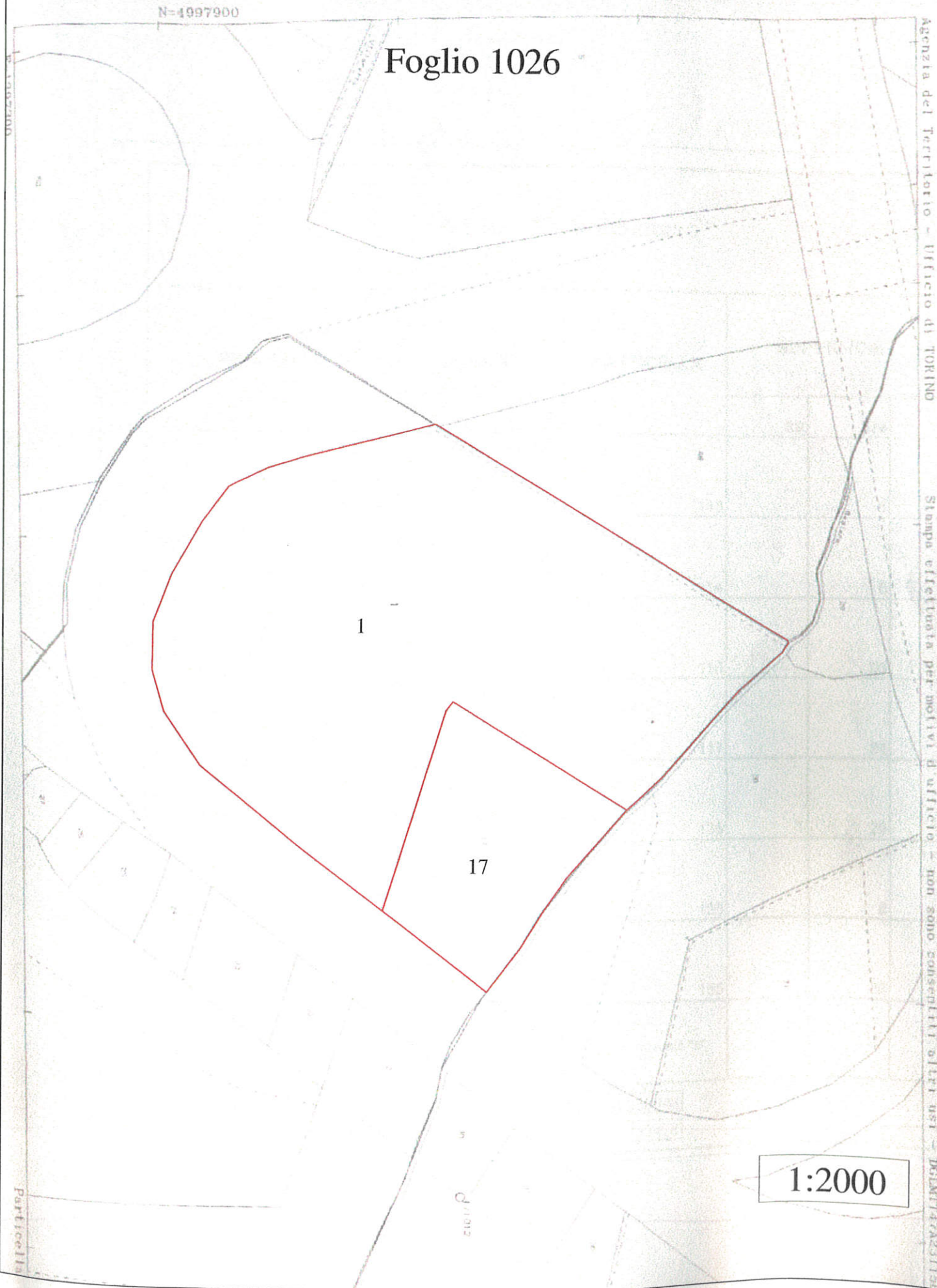




ESTRATTO P.R.G.









A.T.S. "51 Rubbertex 2"						Area a Parco P 24					
PROPRIETA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE			PROPRIETA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE		
			ha	are	ca				ha	are	ca
F.B. BOFREDIL. S.R.L.	1079	113		1	20	BALMA ALESSANDRO BALMA PAOLO GIOVANNI BALMA ERNESTO BALMA RITA LUETTO ANGELA	1026	1	2	93	90
		114		6	28			17		63	80
		116		95	10		1027	1	4	34	22
		117		34	86			2	5	23	35
		135	1	29	10			18		7	73
		136		6	30						
		155		36	64						
CITTA' DI TORINO	1079	Sedime stradale "a"		14	80						

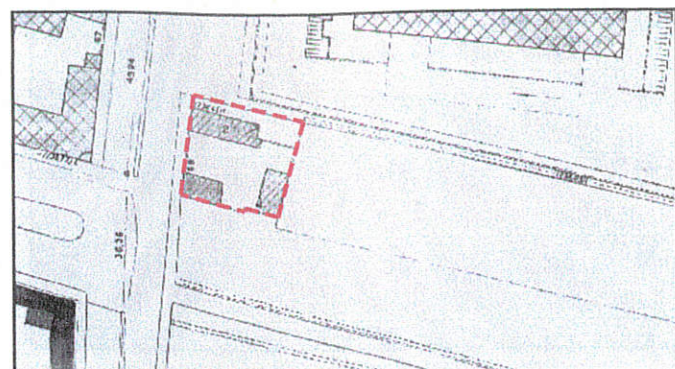
- Superficie complessiva di proprietà F.B. Bofredil S.r.l. mq 30948  
 - Superficie complessiva dell'A.T.S. mq 32428

- Superficie complessiva dell'area a Parco in Foglio 1026 mq 35770  
 - Superficie complessiva dell'area a Parco in Foglio 1027 mq 96530



- Superficie Territoriale ATS		mq	32.428
- Superficie Territoriale di proprietà privata		mq	30.948
- Proprietà Città di Torino		mq	1.480
- Indice Edificatorio	0,7/3 mq SLP/ST + 1/3 mq SLP esistente		
- SLP esistente (demolita per formazione viabilità in attuazione anticipata)		mq	222
- SLP edificabile in progetto (esclusa proprietà Città di Torino)	30.948 mq x 0,7/3 mq SLP/ST = 7.221,2 mq + 222/3 mq =	mq	7.221,2 mq 7.295,2
- Area ceduta a Parco nel P24 con indice 0,03 mq SLP/ST (Fg 1026 mappali 1,17)	S.T.= 35.770 mq x 0,03 mq SLP/ST=	SLP mq	1.073,1
- Area ceduta a Parco nel P24 con indice 0,05 mq SLP/ST (Fg 1027 mappali 1,2,18)	S.T.= 96.530 mq x 0,05 mq SLP/ST=	SLP mq	4.826,5
- SLP complessiva derivante dal P24	= 4.826,5 mq + 1.073,1 mq =	SLP mq	5.899,6
- SLP complessiva in progetto nell'A.T.S.	= 7.295,2 mq + 5.899,6 mq =	SLP mq	13.194,8
- di cui:       Residenza       95%	=	SLP mq	12.535,06
- di cui:       ASPI               5%	=	SLP mq	659,74
- Indice edificatorio:			
SLP in progetto/ST privata	= 13.194,8 mq/30.948 mq= 0,426 mq SLP/ST < 0,50 mq SLP/ST (Art. 20.4 NUEA)		
- Area di Concentrazione Edificatoria	= 30.948 mq x 20% =	mq	6.189
- Area da cedersi alla città per servizi	= 30.948 mq x 80% =	mq	24.759

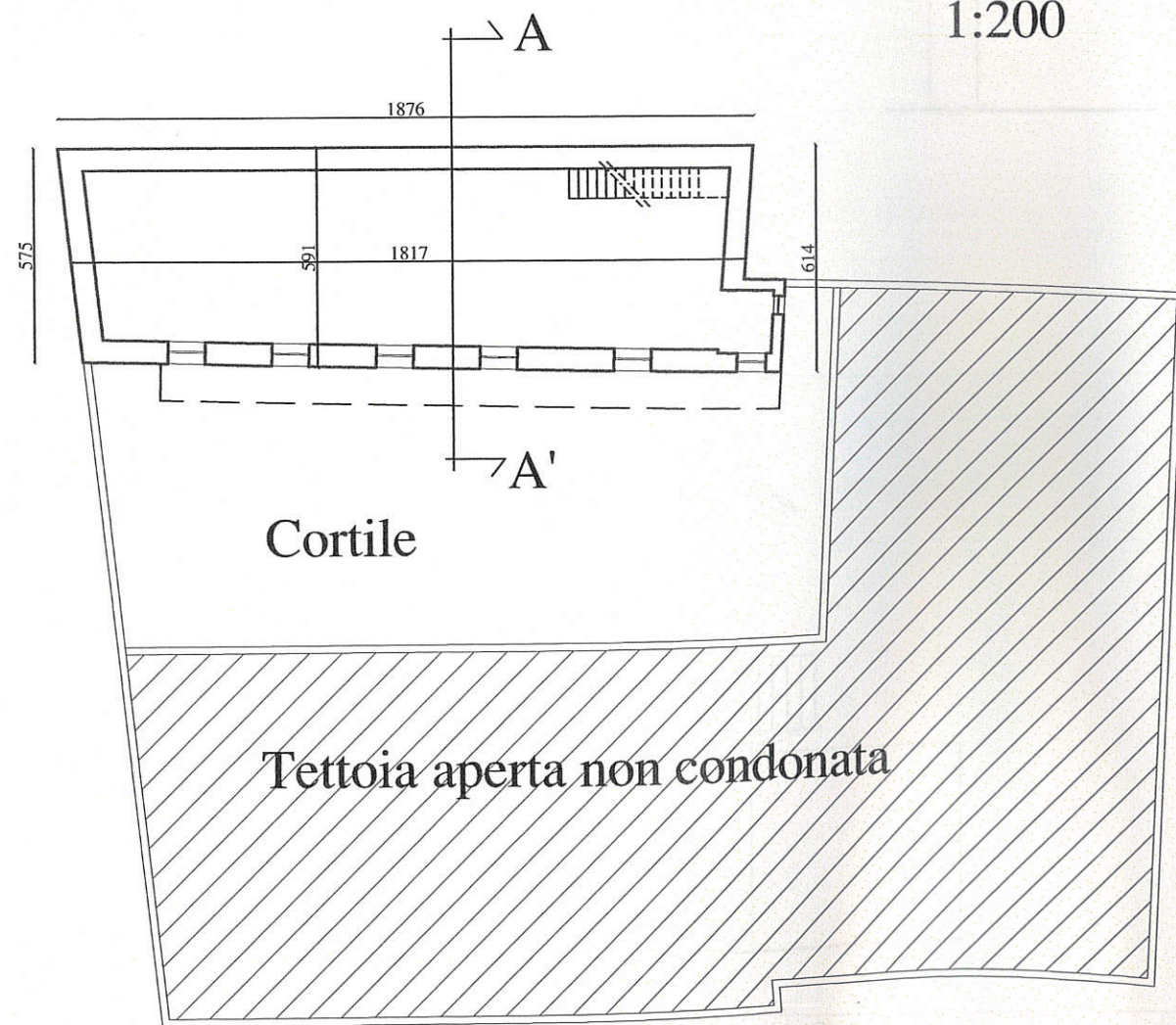




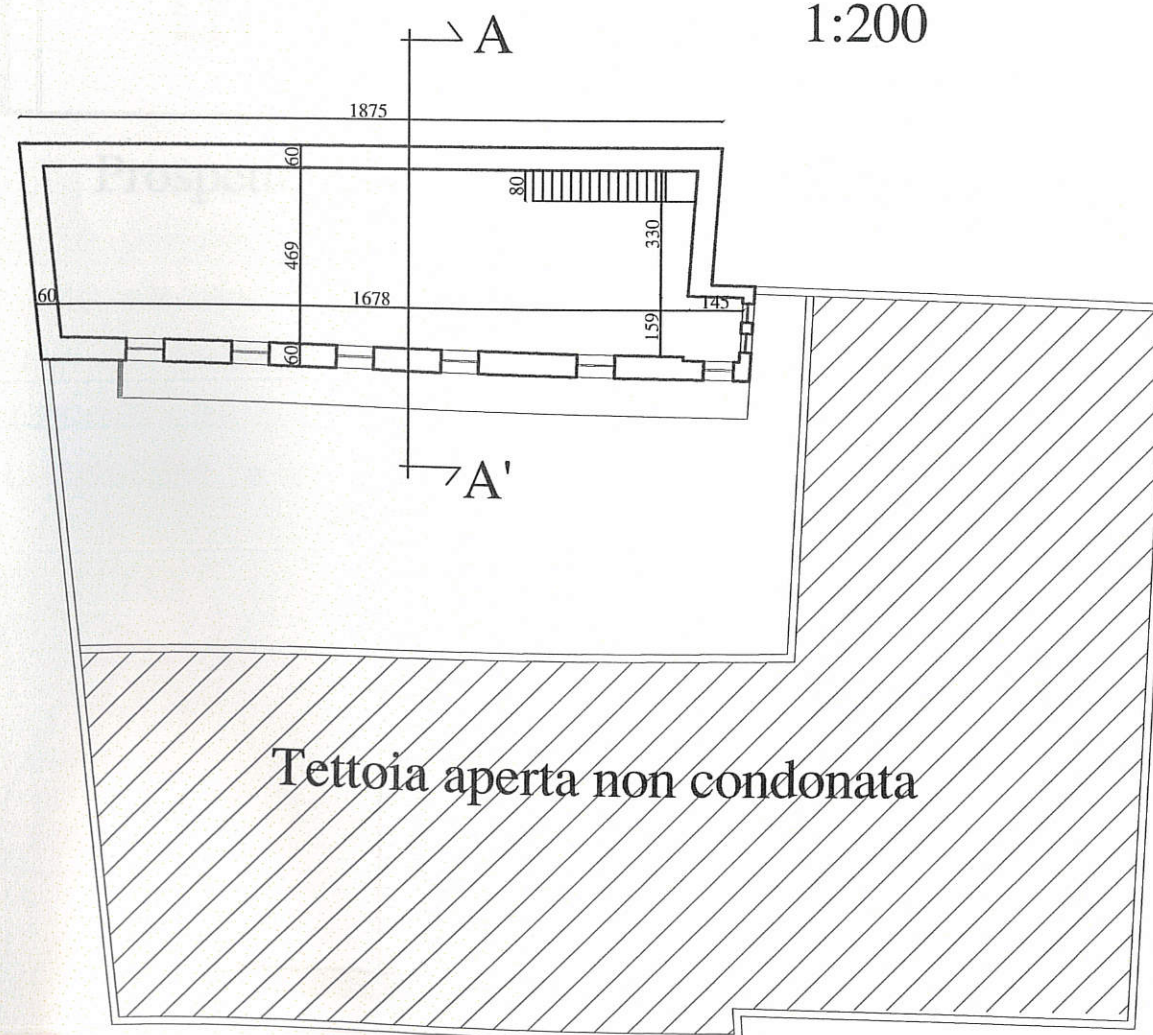
Estratto N.C.T.  
scala 1:1000

----- Area di pertinenza Catastale

Pianta P.T.  
1:200

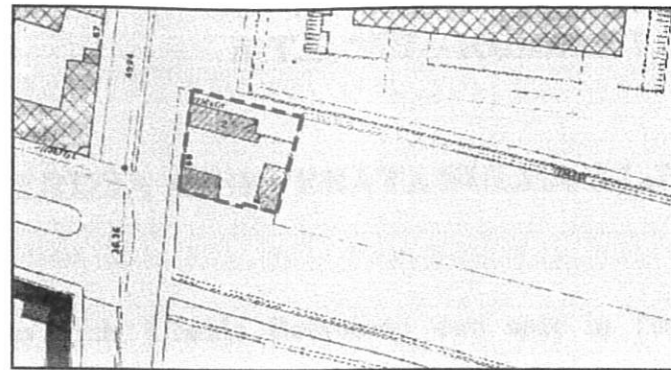


Pianta Piano 1°  
1:200

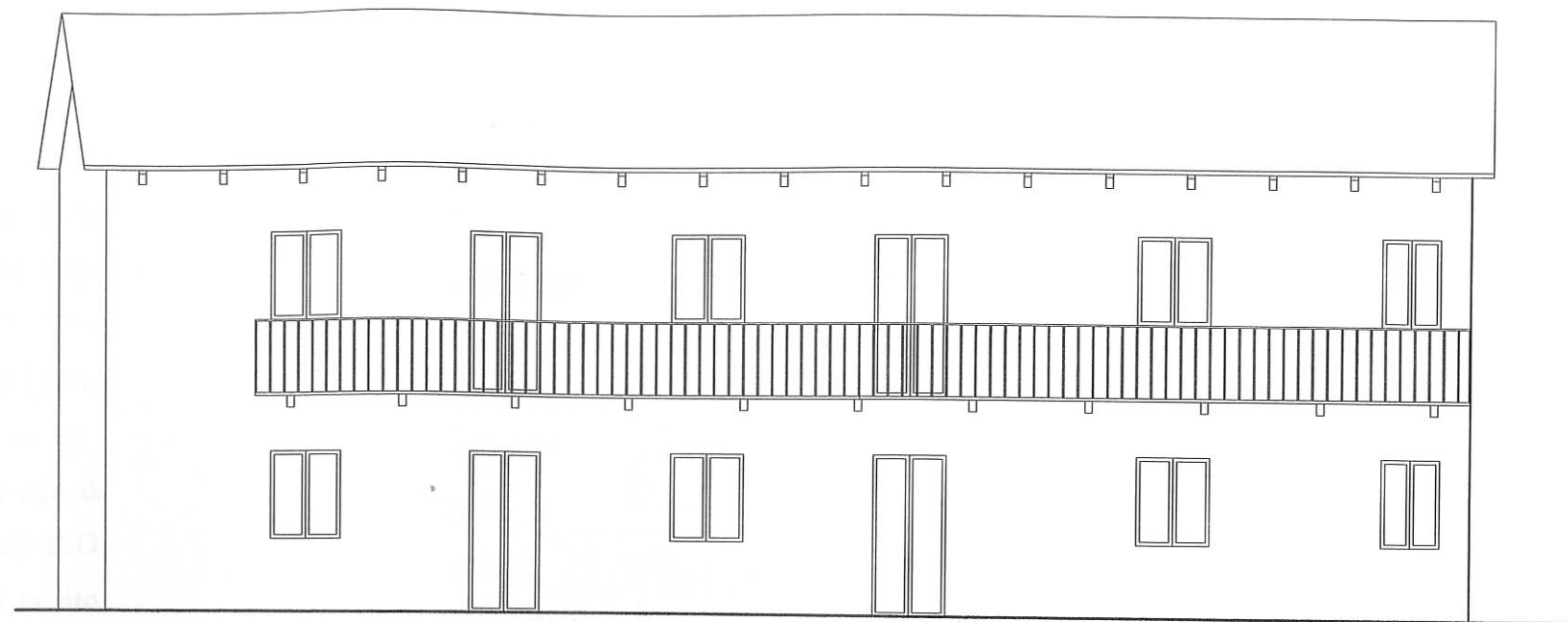


SLP complessiva P.T.+ P1° = 222 mq

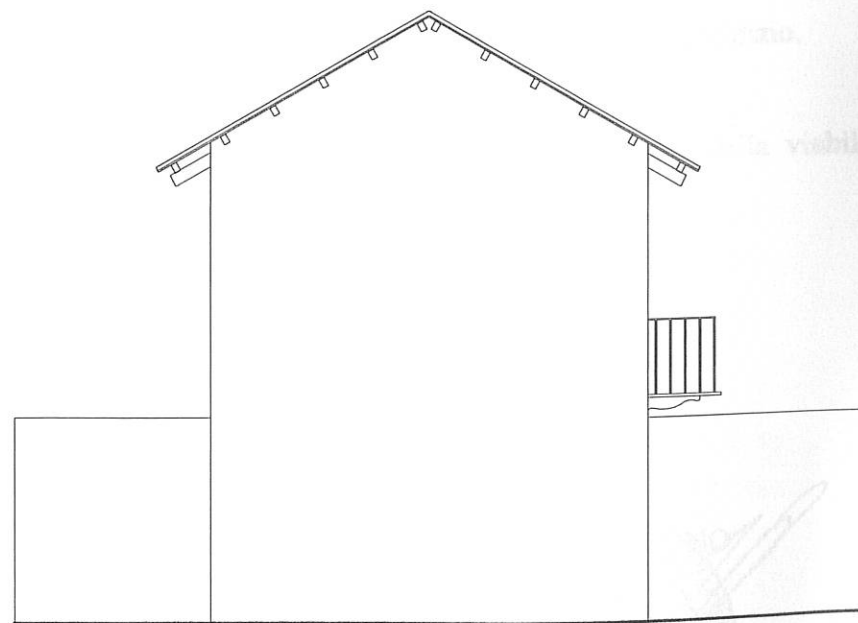




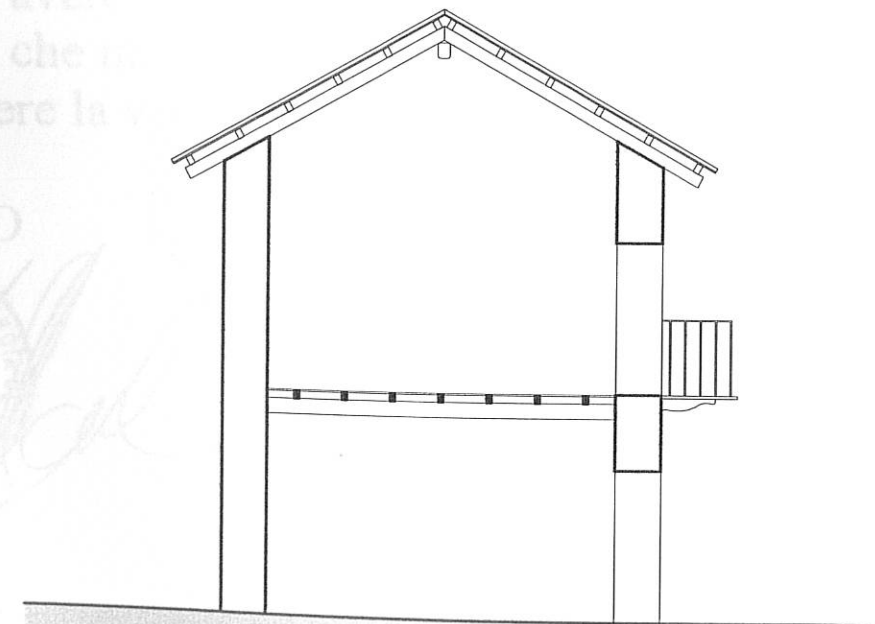
Estratto N.C.T.  
scala 1:1000



Prospetto verso nuova Via P. Veronese



Prospetto su via Ala di Stura



Sezione trasversale A-A'



CITTA' DI TORINO  
A.T.S. "511 - RUBBERTEX 2"



PERIZIA ASSEVERATA SULLA S.L.P. PREESISTENTE

Il sottoscritto Arch. Ubaldo Bossolono, con sede in Torino, C.so Turati n. 43, n. 1155 d'iscrizione all'Albo degli Architetti della Provincia di Torino - C.F. BSS BLD 50P21 L219Q - in incarico della F.B. BOFREDIL s.r.l., con sede in Torino, Via Colli n. 20 - P. IVA 07395810018 - nella persona del legale rappresentante Geom. Massimo BOLLO, nato a Torino il 17/05/1966 - C.F. BLL MSM 66E17 L219H - residente in Beinasco, Via Rossini n. 13 - proprietaria delle aree ricomprese nell'A.T.S. "511 - Rubbertex 2" ubicata in Via Ala di Stura/Via Veronese, con riferimento all'Art. 20.4 delle N.U.E.A. della "Variante 37" al P.R.G. vigente, con la presente perizia, sulla base della documentazione catastale e di rilievi in sito, assevera che la S.L.P. preesistente è di mq 222.

Tale S.L.P. è localizzata in fabbricato rurale a 2 p.f.t., descritto al N.C.T. al Fg. 1079 mappale 113 con area a cortile descritta al Fg. 1079, mappale 114, realizzato in epoca incerta - presumibilmente all'inizio del '900 - al quale in tempi recenti sono state aggiunte nell'area di pertinenza cortilizia tettoie aperte per le quali non è stato mai richiesto Condono edilizio.

La S.L.P. delle tettoie aperte non è stata conteggiata in quanto non legittima.

Tutti i fabbricati saranno demoliti contestualmente all'attuazione anticipata della viabilità pubblica interna all'A.T.S.

Sono allegati come parte integrante della perizia:

estratto N.C.T.;

rilievi dei fabbricati esistenti.

Il Perito  
Arch. U. BOSSOLONO

Torino, 14 ottobre 2003

TRIBUNALE DI TORINO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

11867

L'anno DUEMILATRE addi 15 OTT. 2003  
in Torino, nella Cancelleria del Tribunale, avanti il  
Cancelliere sottoscritto, è personalmente comparso il  
Signor UBALDO BOSSOLONO  
nato a TORINO il 21/09/1950  
res. a TORINO STRADA GUIDO VOLANTE 84  
richiedendo di asseverare con giuramento, la  
sopraestesa relazione.

Il perito presta il giuramento di rito, pronunciando le  
seguenti parole:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle  
operazioni che mi sono state affidate, al solo scopo di  
far conoscere la verità"

IL PERITO



IL CANCELLIERE

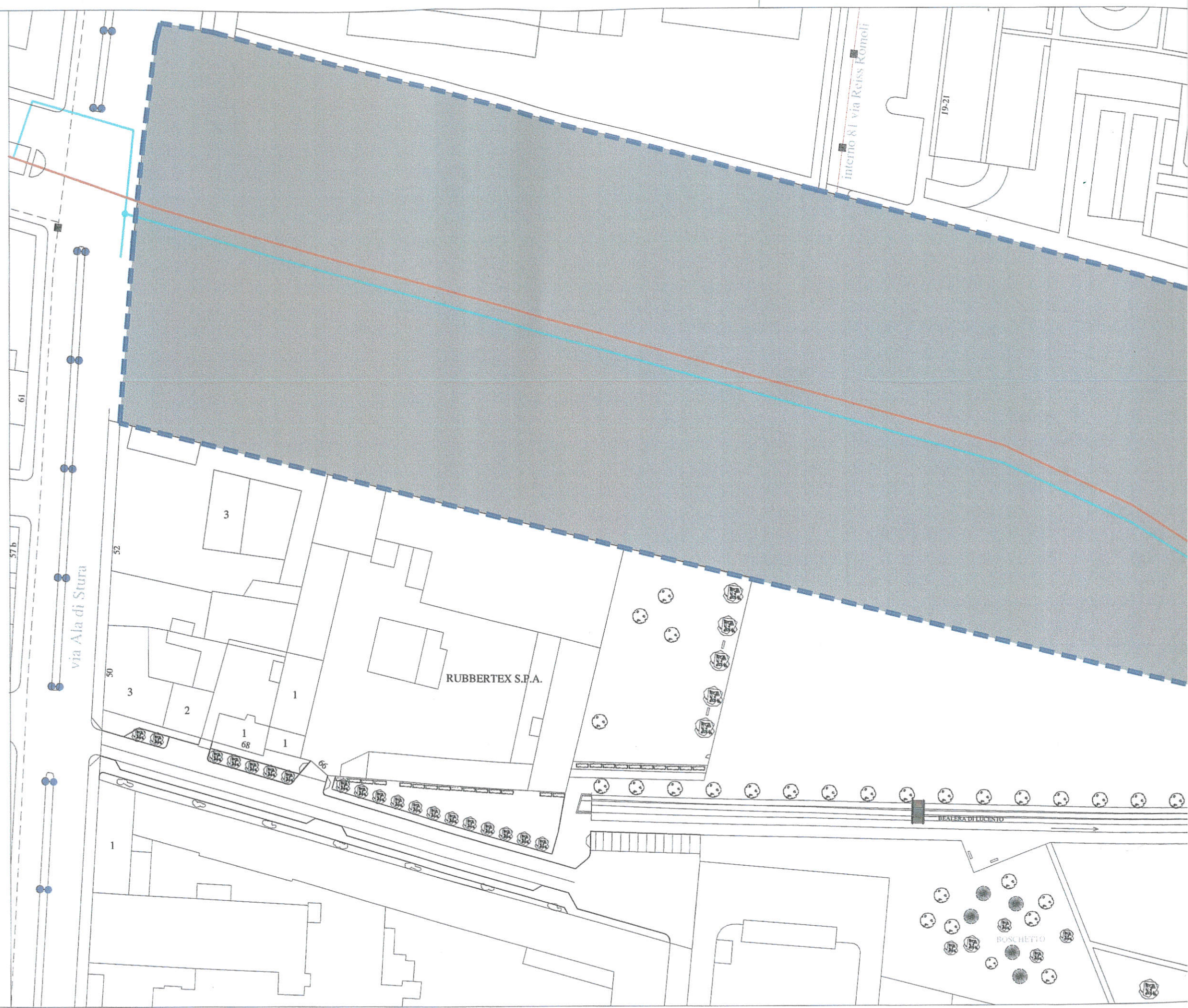
IL CANCELLIERE  
Carmen SANTORO



# OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI

SCALA 1 : 1000

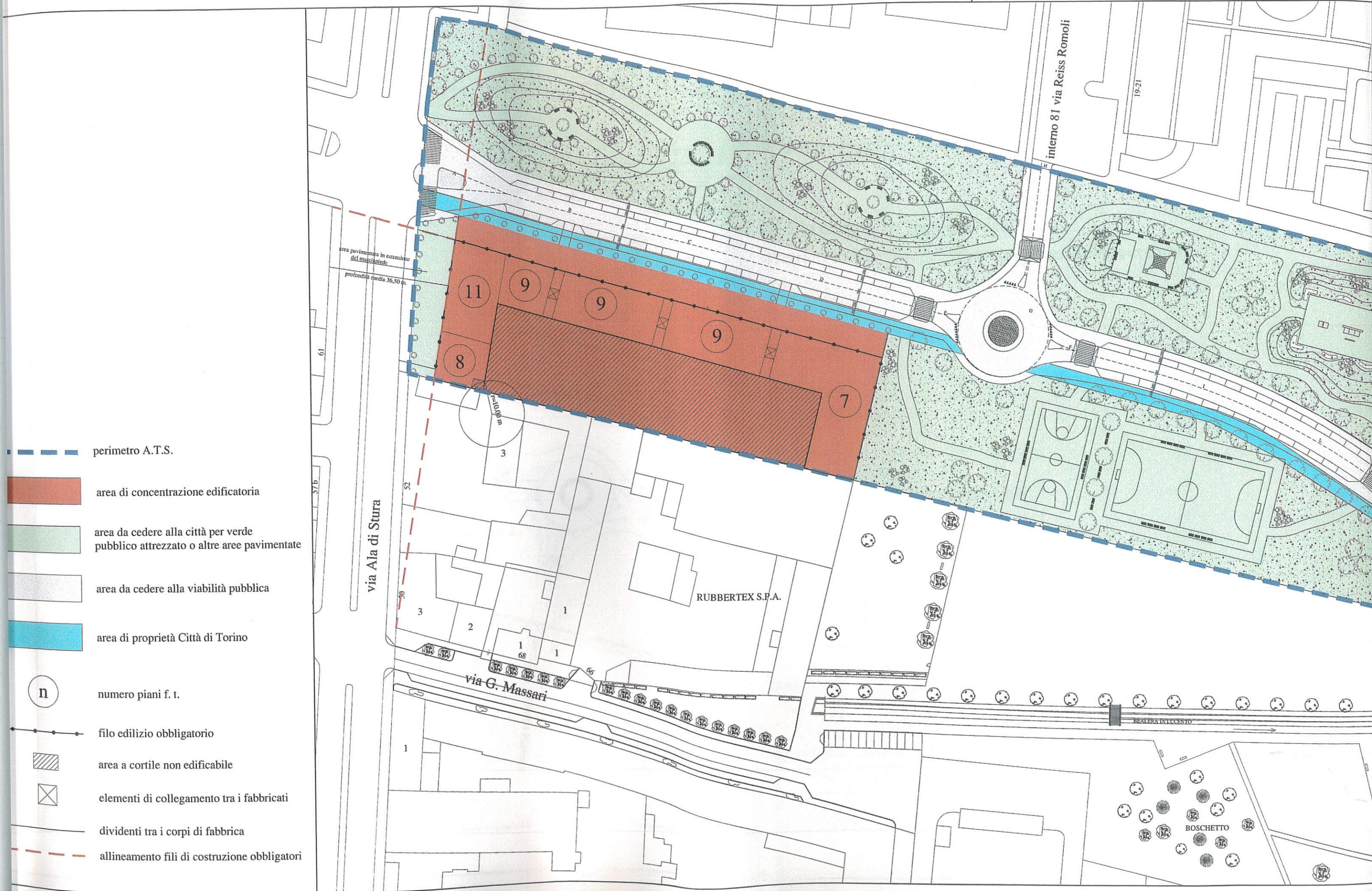
- perimetro A.T.S.
- rete fognante bianca esistente
- caditoie stradali esistenti
- rete fognante nera esistente
- acquedotto municipale 400
- acquedotto 200
- illuminazione pubblica esistente
















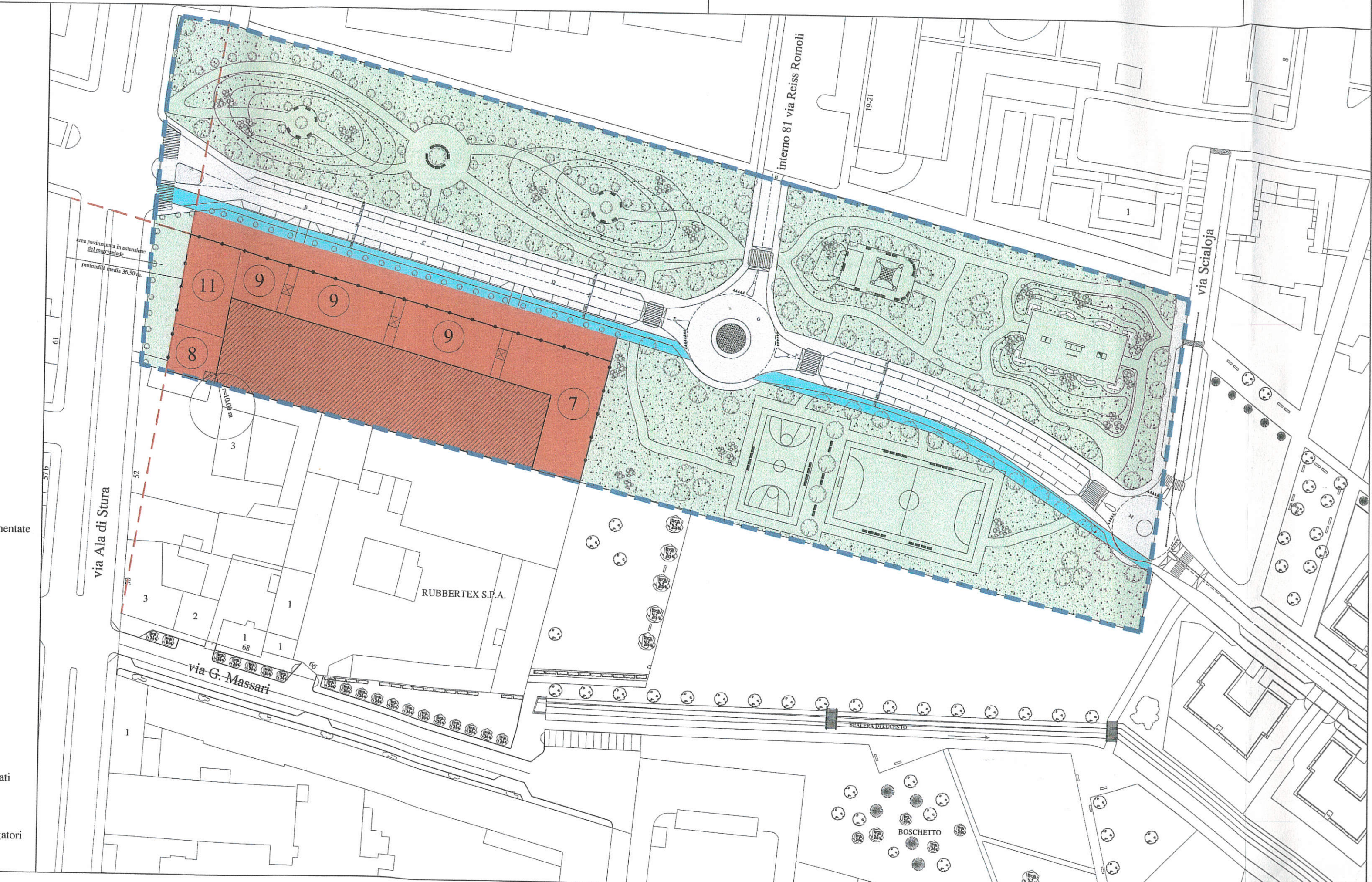






-  perimetro A.T.S.
-  area di concentrazione edificatoria
-  area da cedere alla città per verde pubblico attrezzato o altre aree pavimentate
-  area da cedere alla viabilità pubblica
-  area di proprietà Città di Torino
-  numero piani f. t.
-  filo edilizio obbligatorio
-  area a cortile non edificabile
-  elementi di collegamento tra i fabbricati
-  dividenti tra i corpi di fabbrica
-  allineamento fili di costruzione obbligatori





area pavimentata in estensione del macchinario  
profondità media 36,50 m

r=10,00 m

via Ala di Stura

RUBBERTEX S.P.A.

via G. Massari

interno 81 via Reiss Romoli

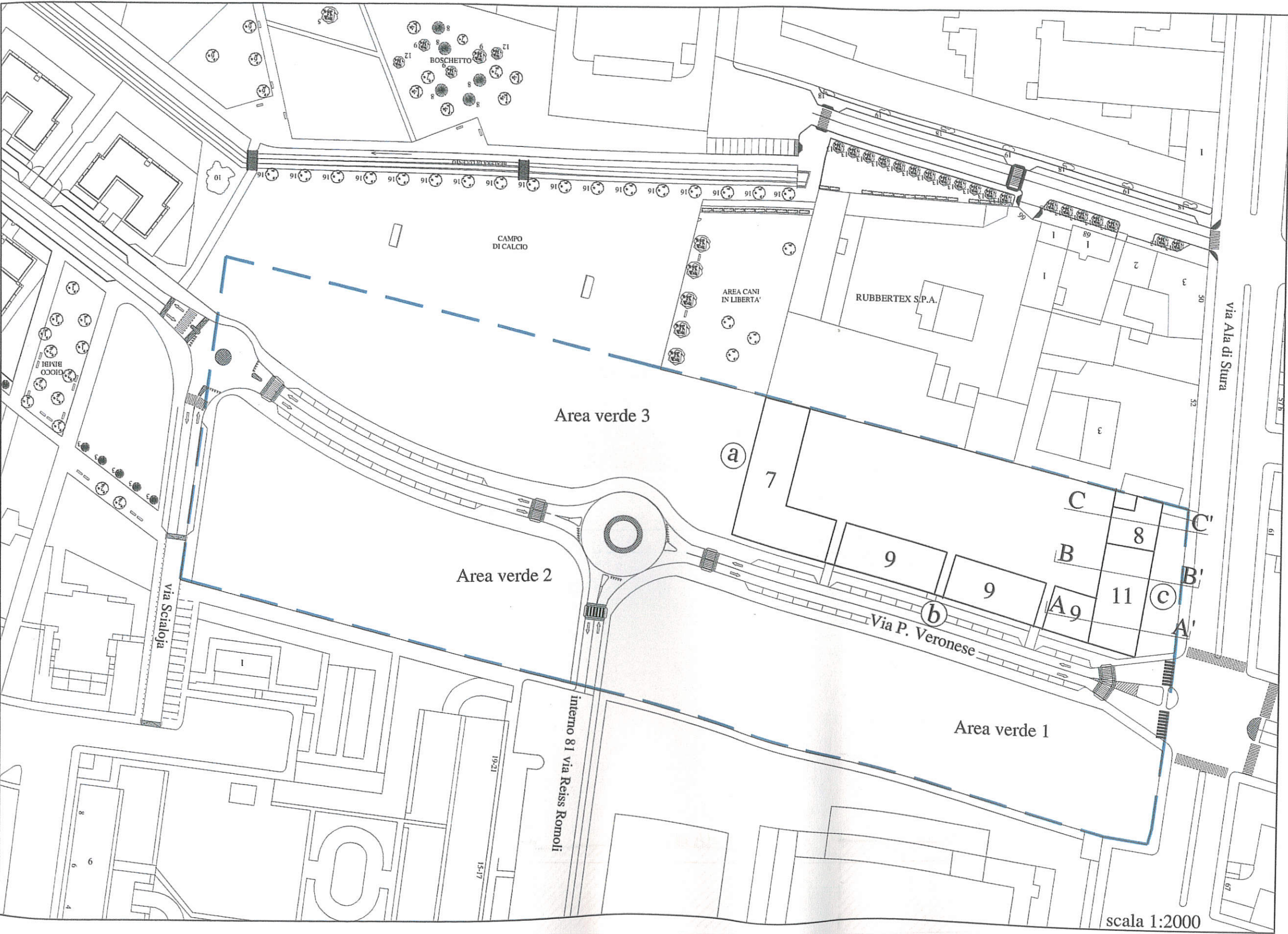
via Scialoja

BOSCHETTO

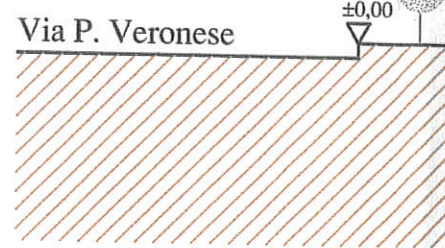
REALERA DELL'CENTO



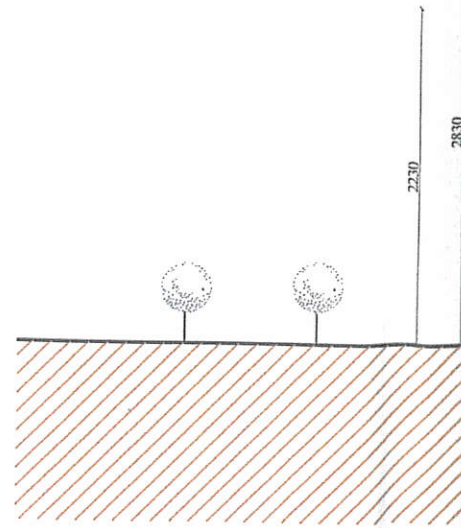
A.T.S. "5.1 1 - Rubbertex 2" - Profili edifici



PROFILO VERSO VIA

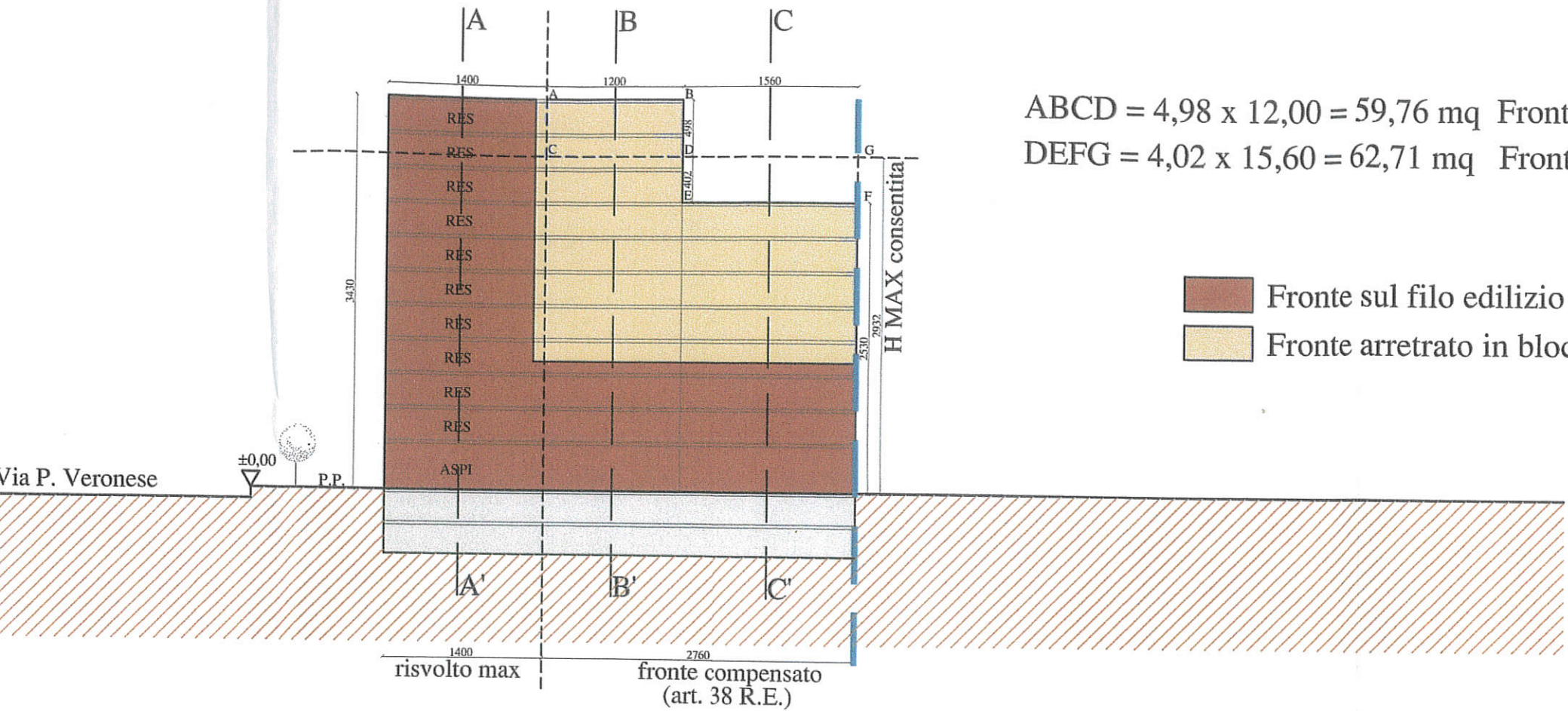


PROFILO VERSO VIA





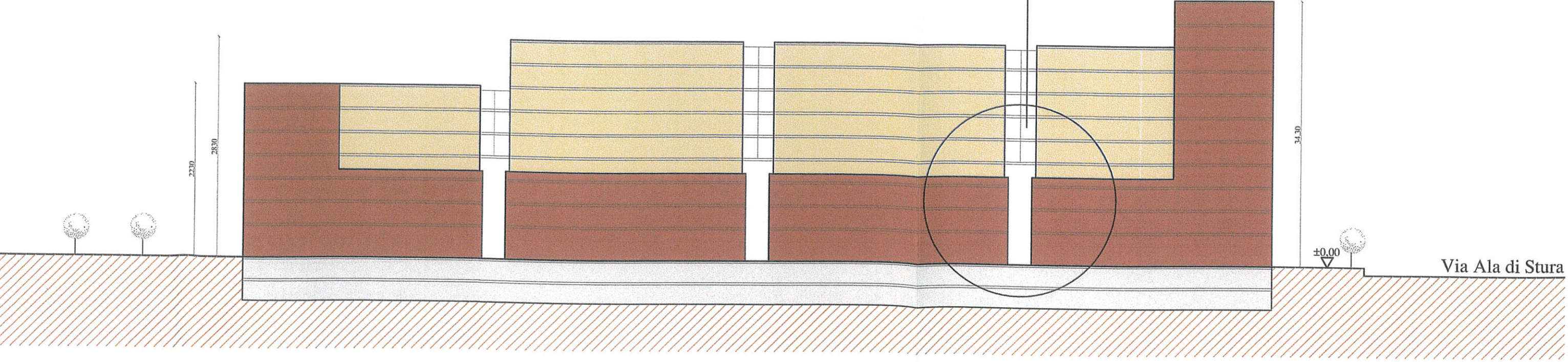
PROFILO VERSO VIA ALA DI STURA - c -



ABCD = 4,98 x 12,00 = 59,76 mq Fronte in eccedenza  
 DEFG = 4,02 x 15,60 = 62,71 mq Fronte in deficienza

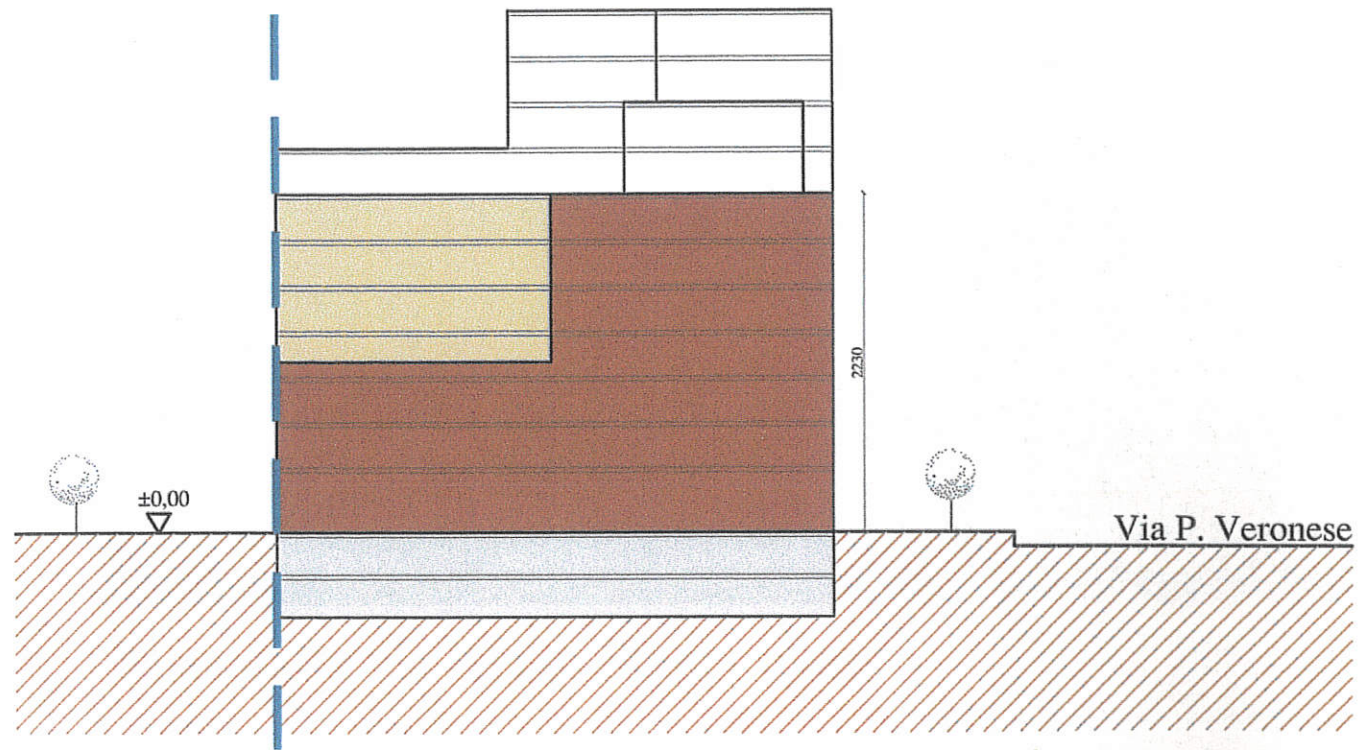
- Fronte sul filo edilizio in laterizi a vista
- Fronte arretrato in blocchi cls vibrocompressi a vista colorati

PROFILO VERSO VIA P. VERONESE - b -

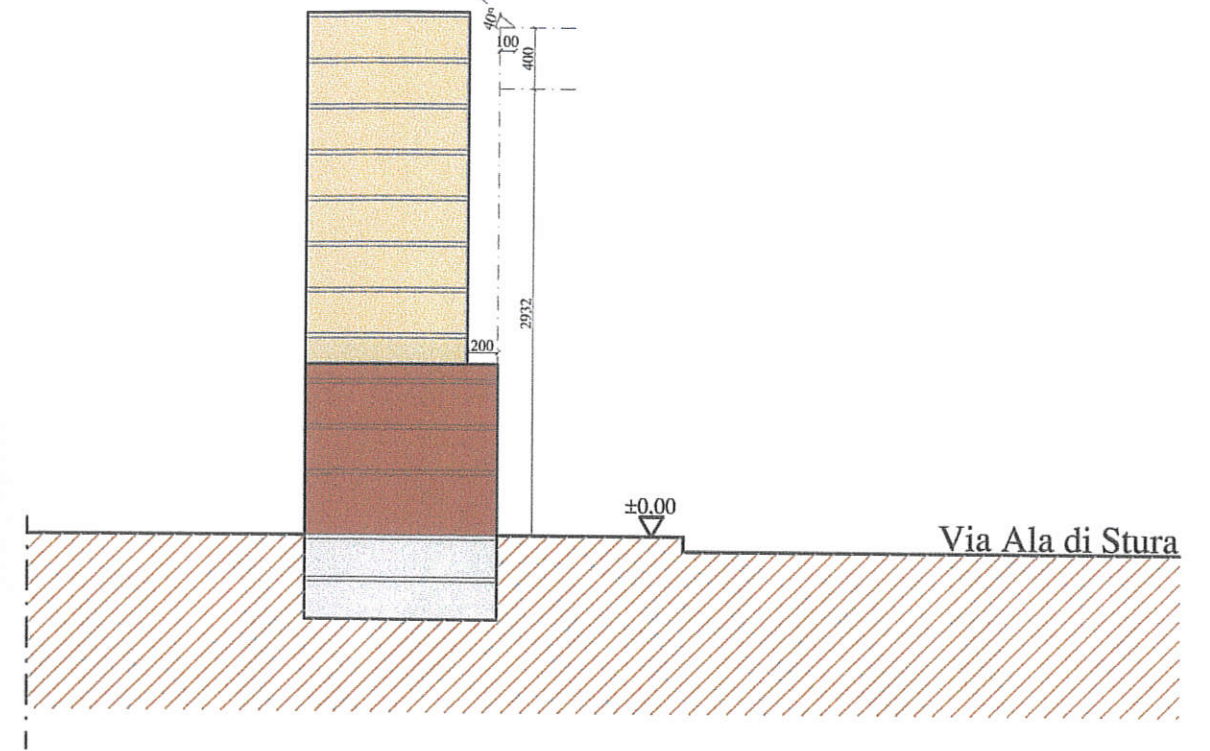




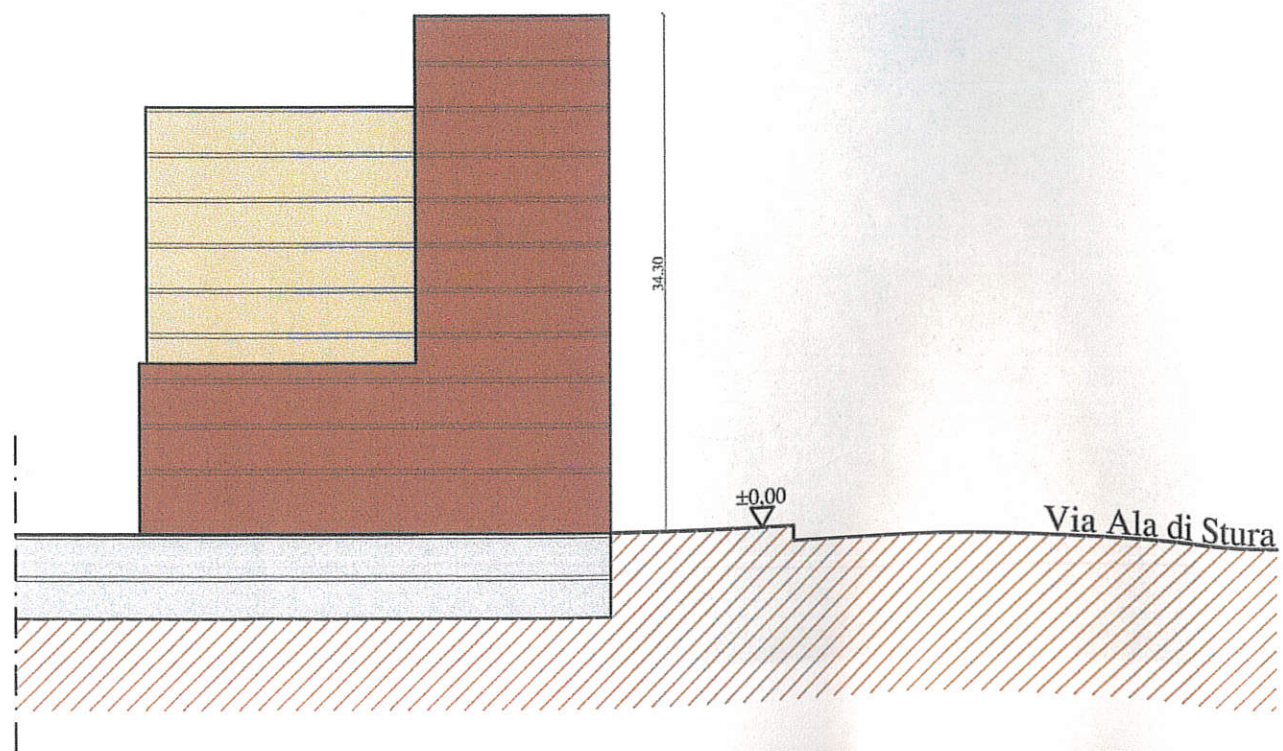
PROFILO LATO EST - a -



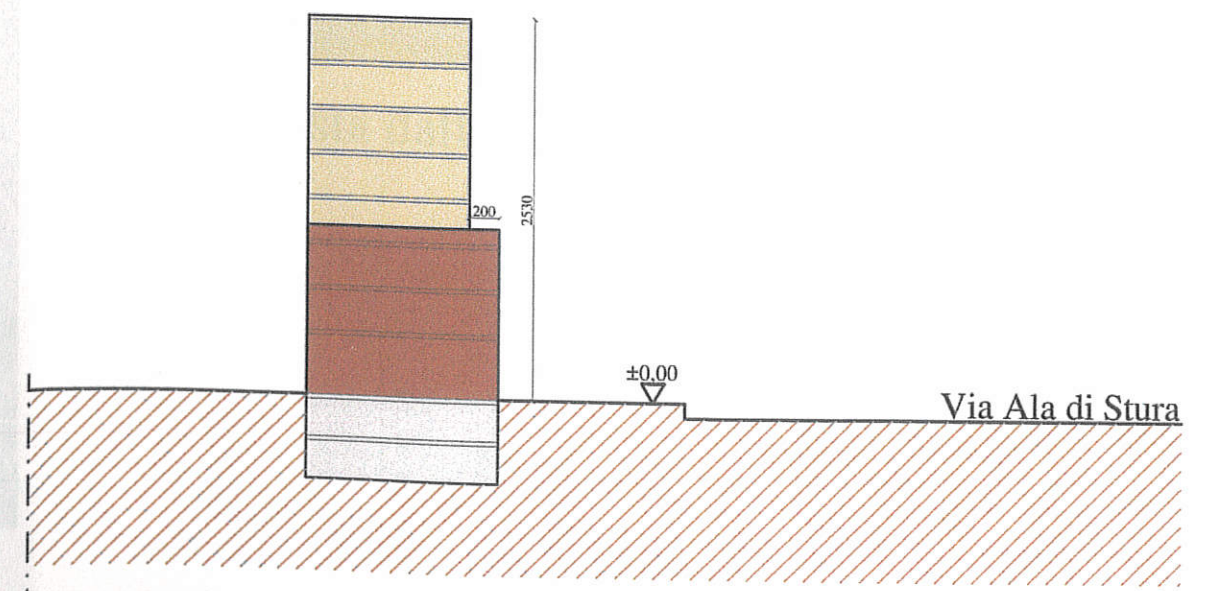
SEZIONE B-B'



SEZIONE A-A'

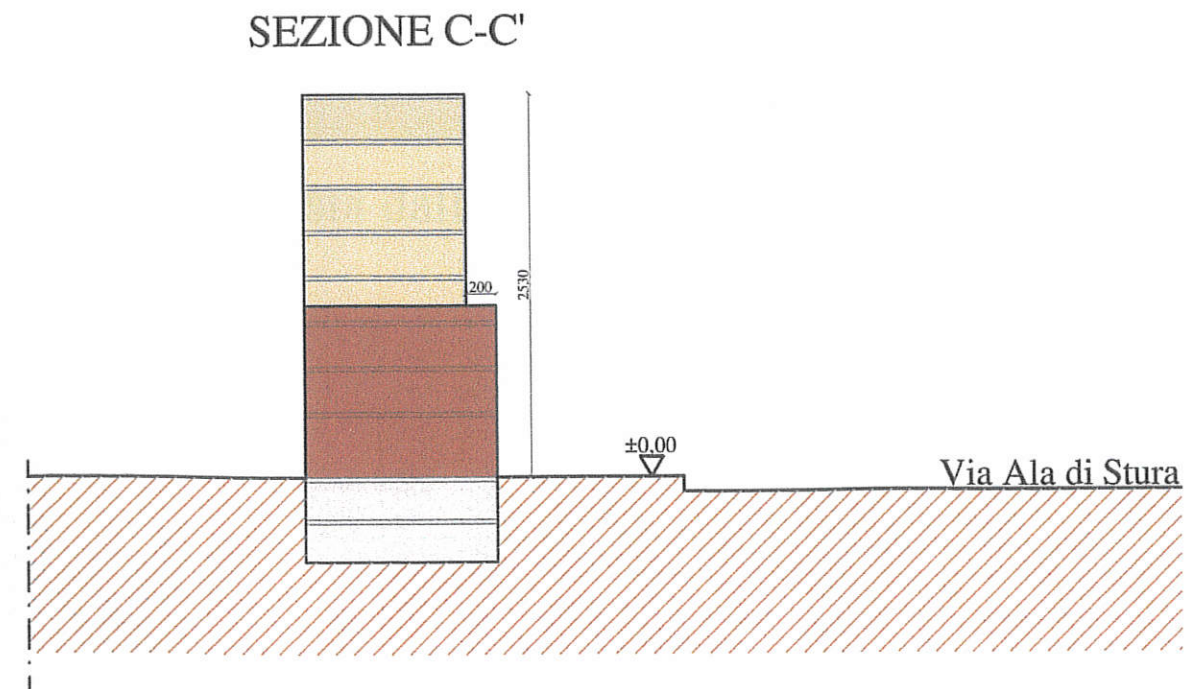
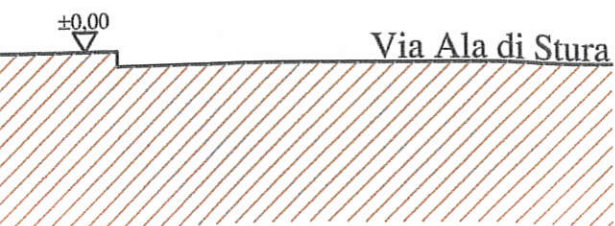
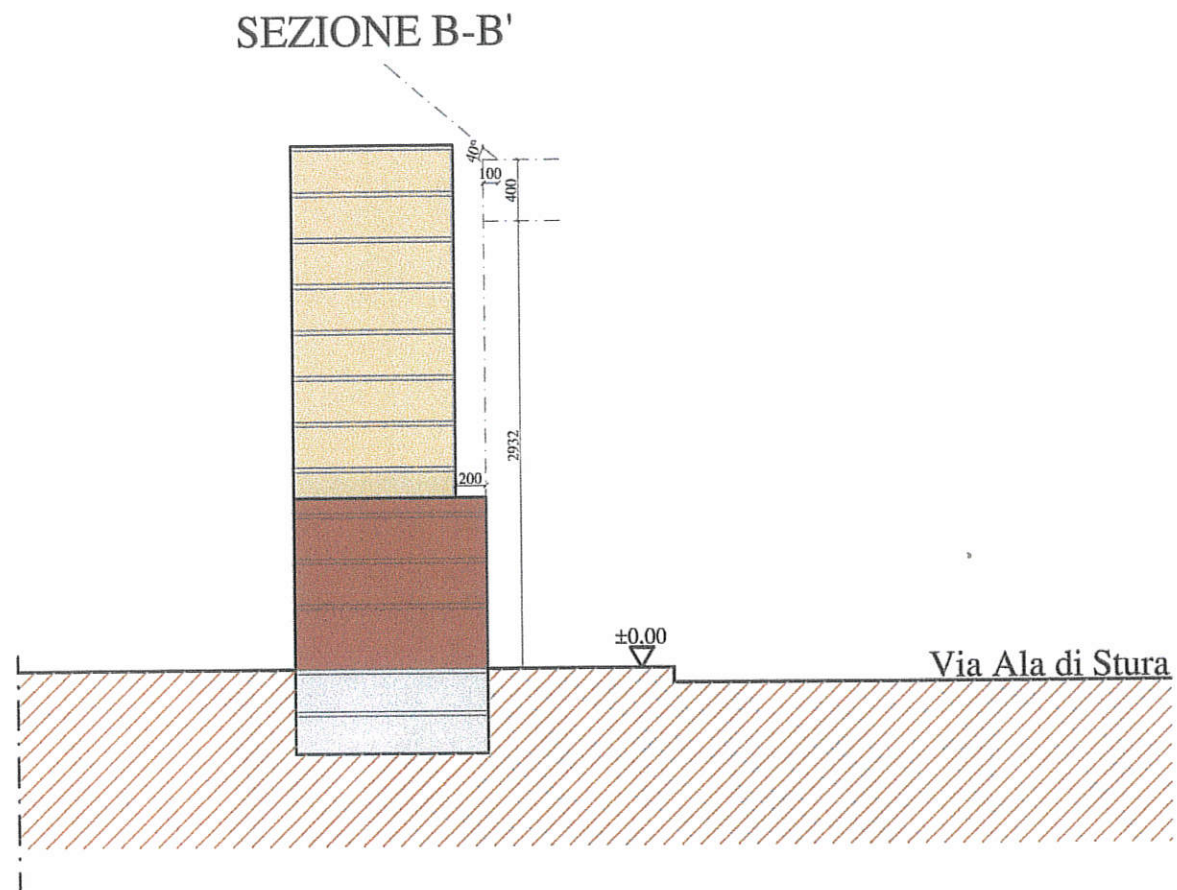
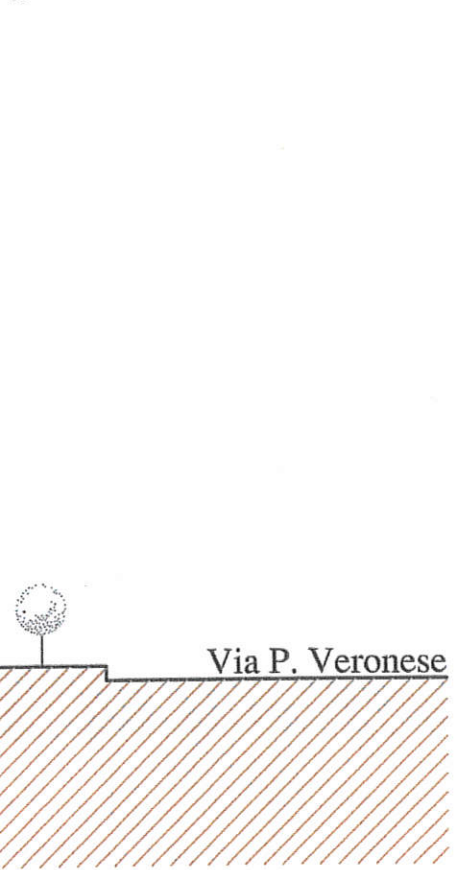


SEZIONE C-C'

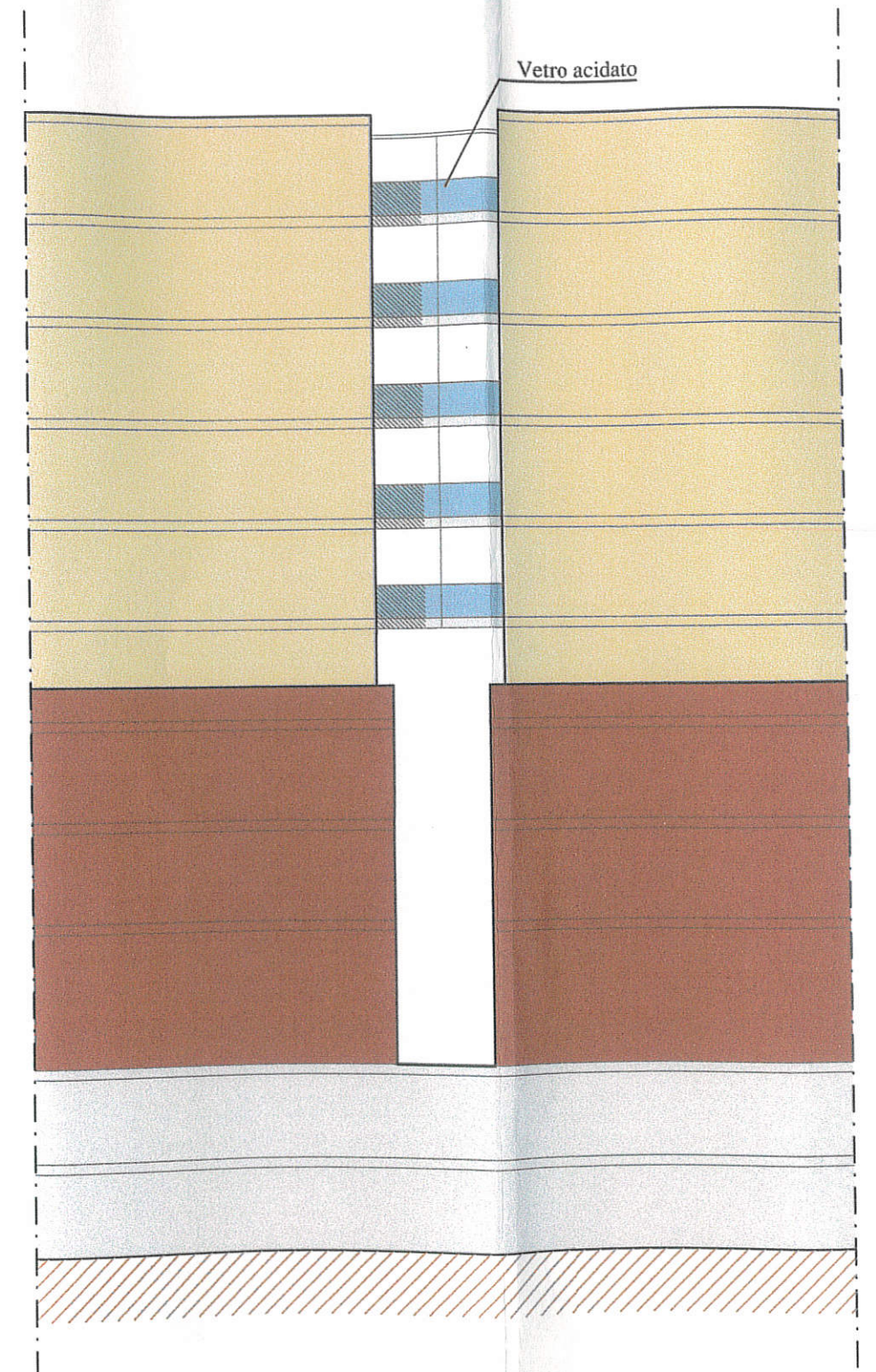




a -



PARTICOLARE BALCONI



scala 1 : 200





Vista dalla via Ala di Stura - ovest



Vista dalla via Ala di Stura - est

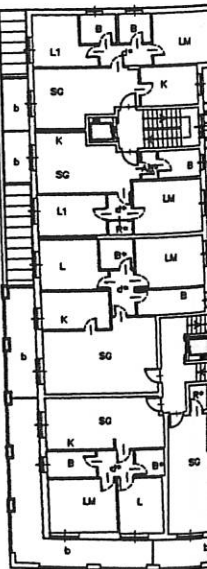
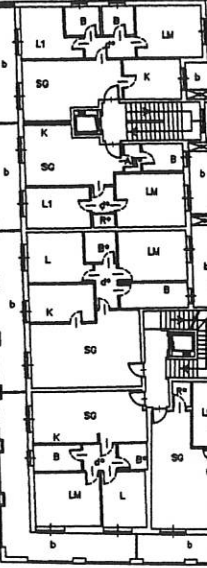
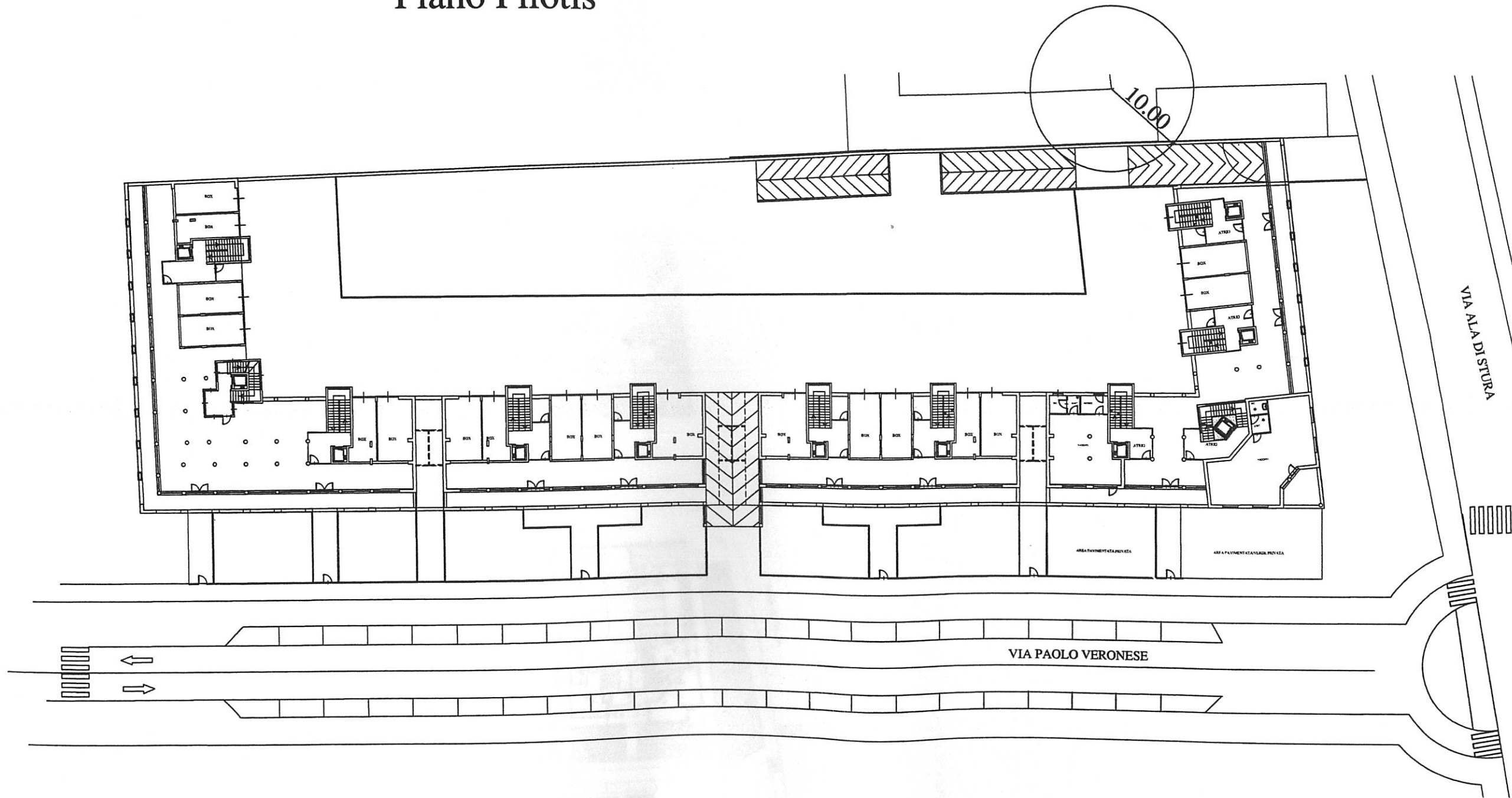


Vista dal parco

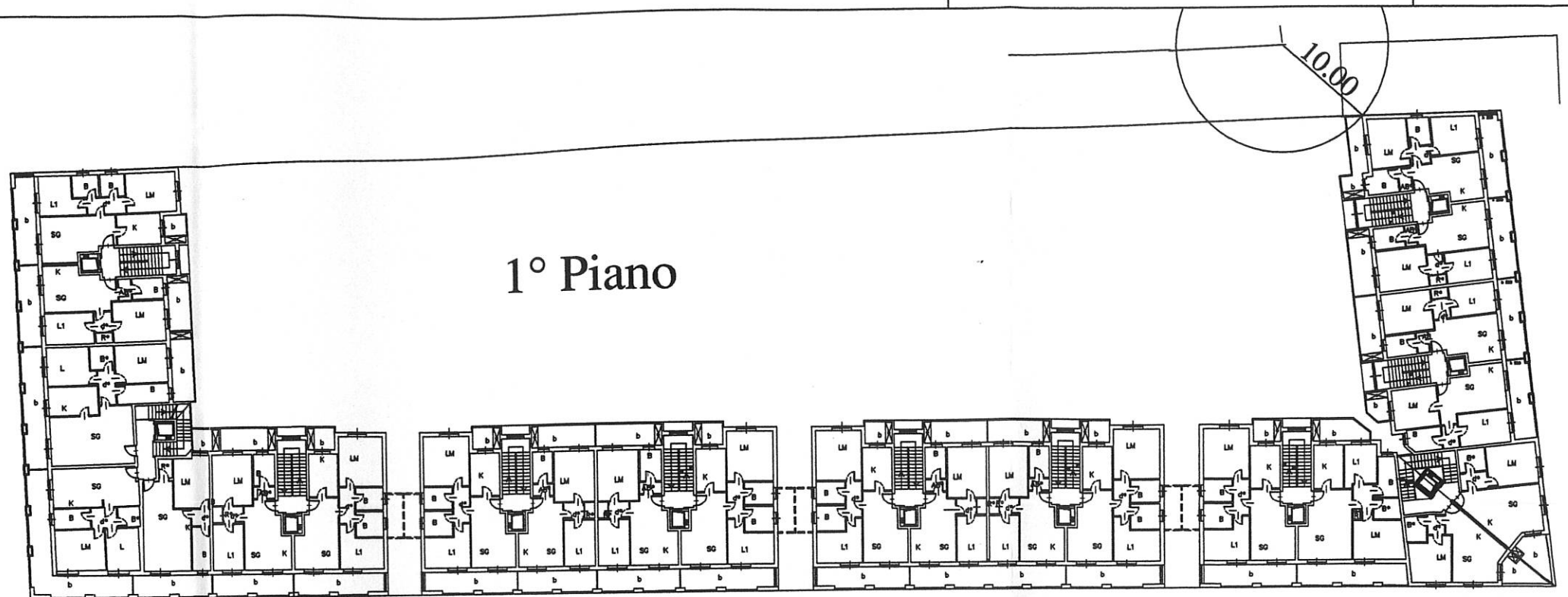


# TIPOLOGIE EDILIZIE - PIANTA PIANO TERRA - PIANTA PRIMO PIANO - PIANTA PIANO TIPO

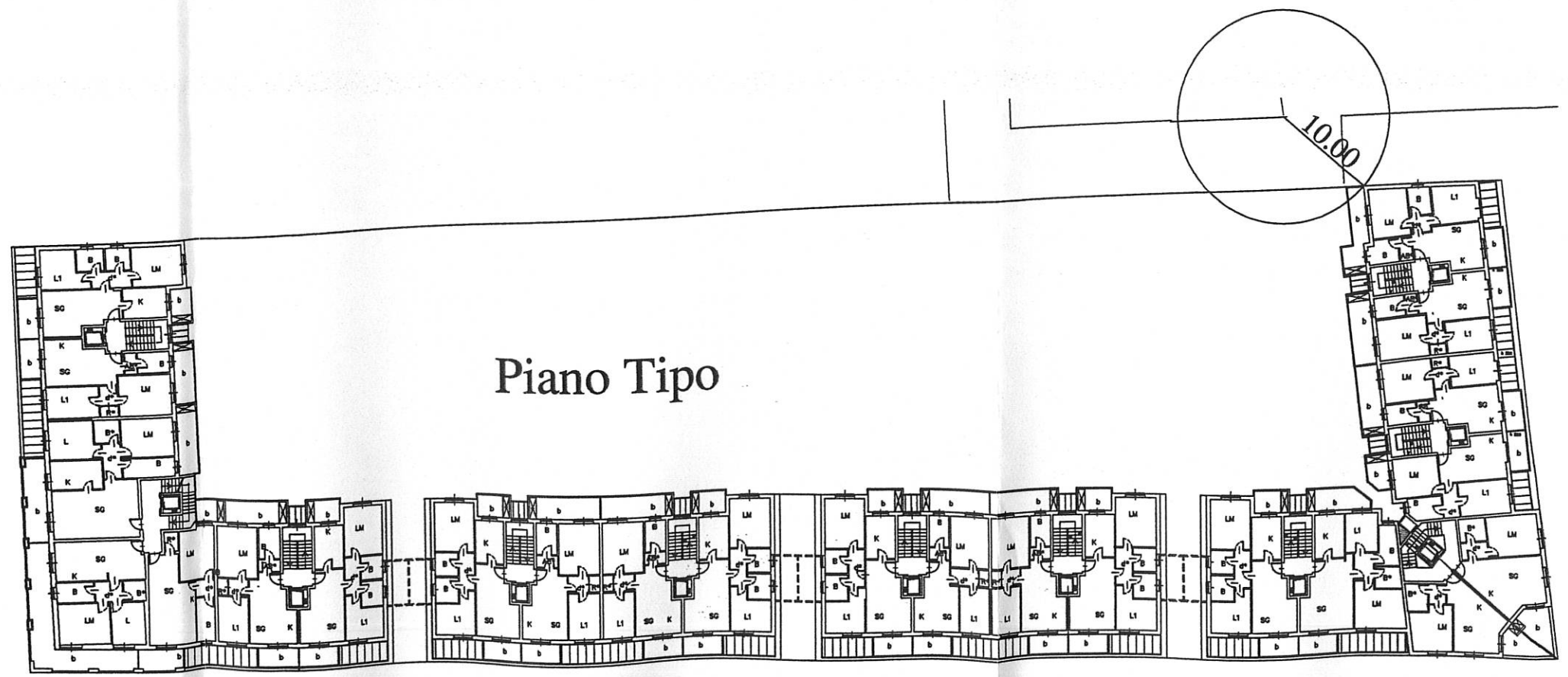
## Piano Pilotis



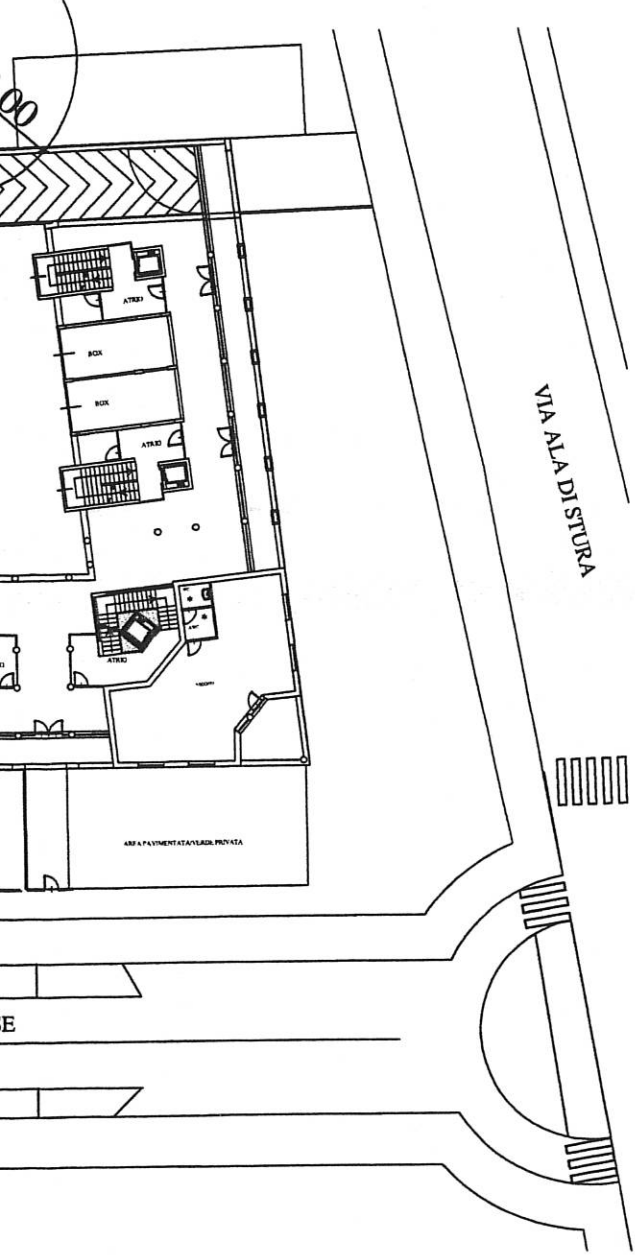




1° Piano

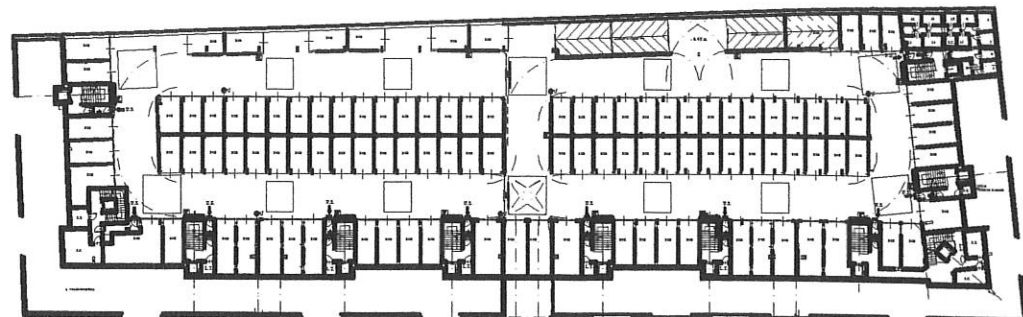


Piano Tipo

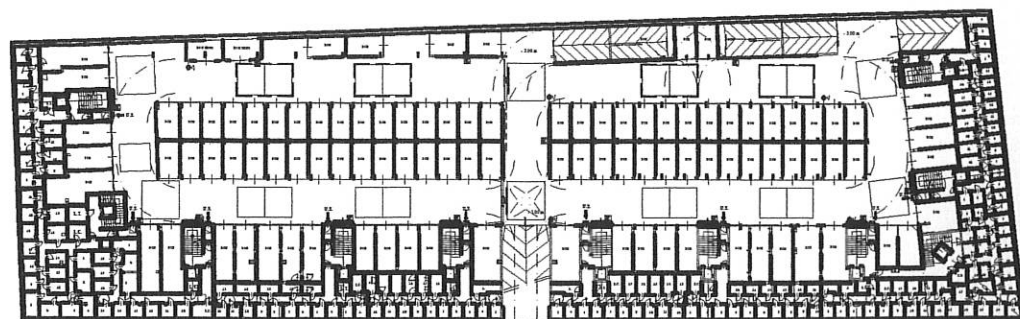




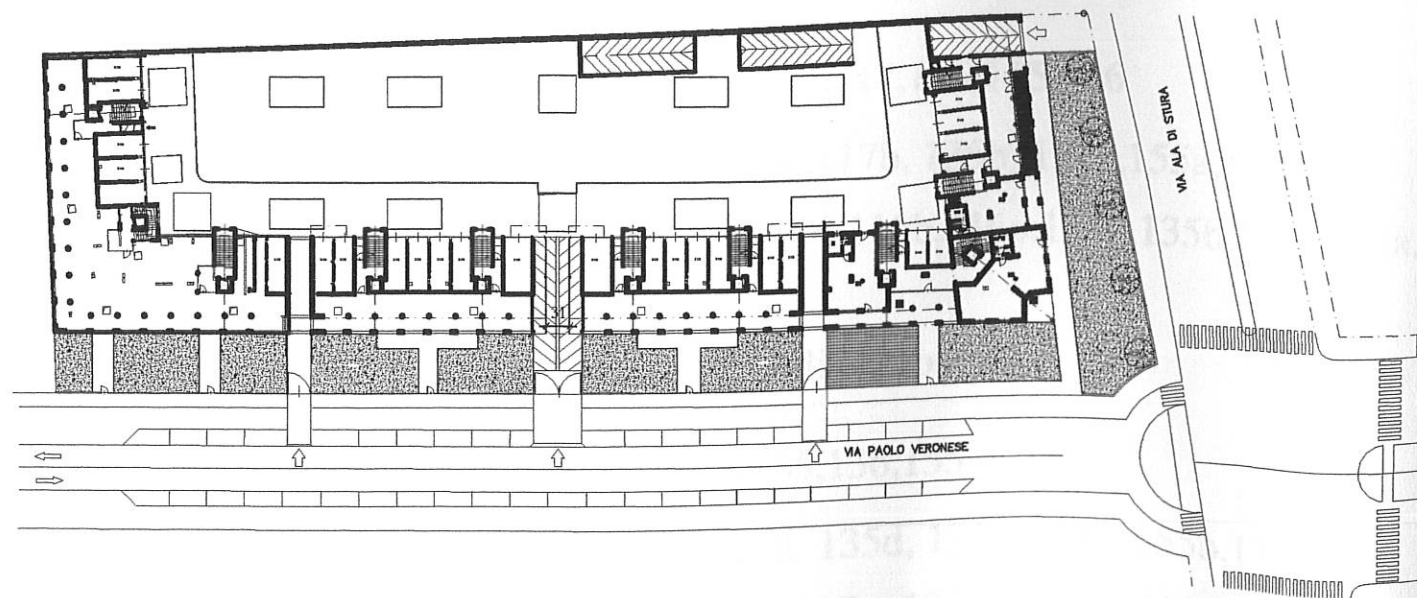
2° PIANO INTERRATO – 3446 MQ.



1° PIANO INTERRATO – 3254 MQ.









PIANO PILOTIS – 1510 MQ.



- SLP RESIDENZA min. 95% = 12.533 mq
- SLP ASPI min. 5% = 659,8 mq
- SLP COMPLESSIVA = 13.192,8 mq
- AREA A PARCHEGGIO Lg.122/89
- VOLUME ASPI 659.8 mq. x 4.00 mt = 2.640 mc
- VOLUME RESIDENZA 12.533 mq. x 3.05 mt = 38.226 mc
- VOLUME TOTALE = 40.866 mc
- SUPERFICIE MINIMA PARCHEGGIO 40.866 mc x 10% = 4087 mq
- DOTAZIONE AREA A PARCHEGGIO IN PROGETTO 8210 mq > 4087 mq

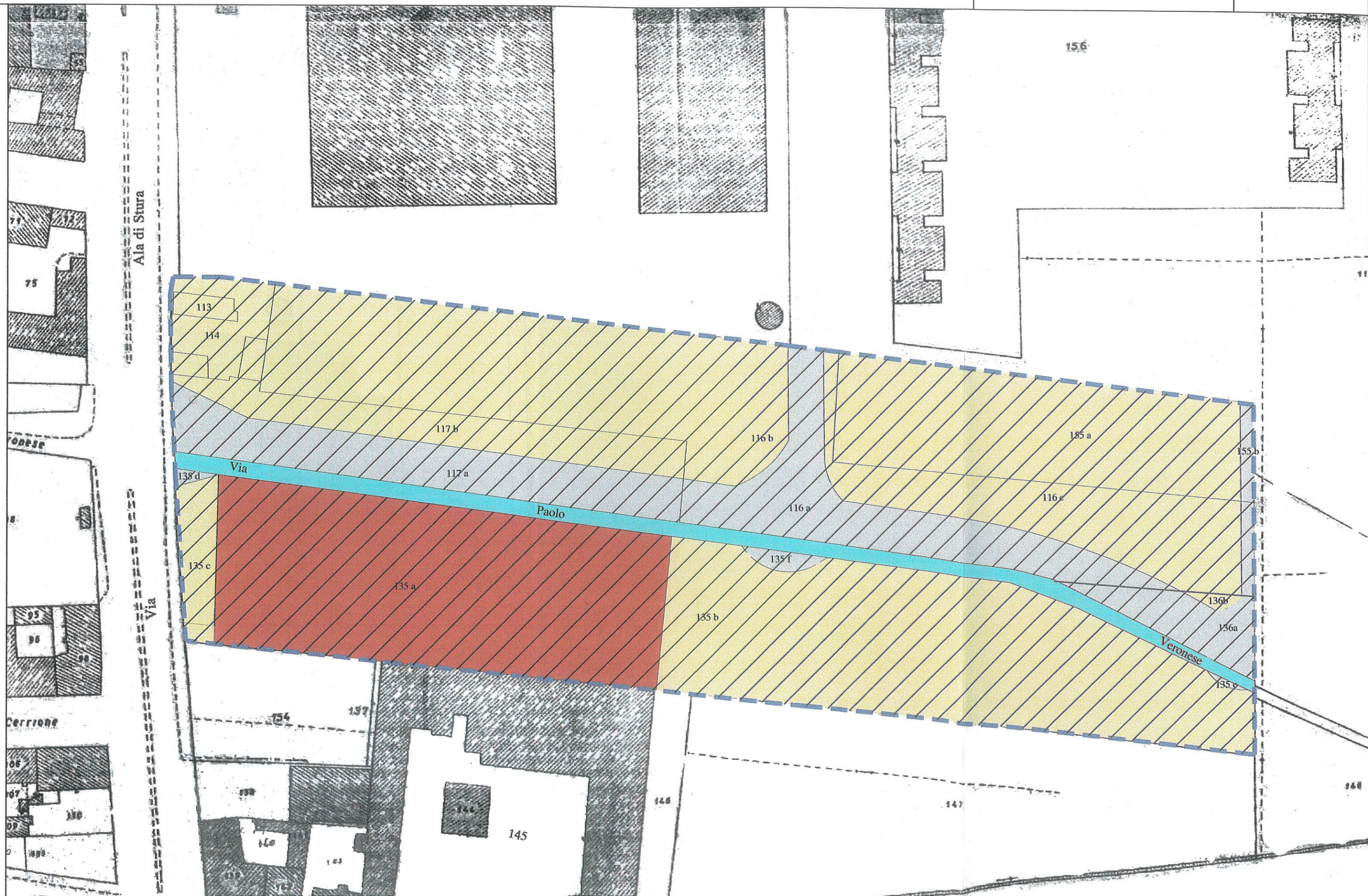


# PLANIMETRIA N.C.T. CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERSI ALLA CITTA' PER SERVIZI E VIA

-  Perimetro A.T.S
-  Proprietà F.B.Bofredil s.r.l
-  Proprietà Città di Torino
-  Area di Concentrazione Edificatoria
  - particella originaria 135
  - particella frazionata 135a
-  Area da cedersi alla città per servizi
  - particelle originarie: 113,114,116,117,135,155,136
  - particelle frazionate: 116b, 116c,117b, 135b, 135c,155a,136b
  - particelle aree da cedersi: 113,114,116b,116c,117b,135b,135c,155a,136b
-  Area da cedersi alla città per viabilità pubblica
  - particelle originarie: 116,117,135,136,155
  - particelle frazionate: 116a, 117a, 135d, 135e, 135f, 155b,136a
  - particelle aree da cedersi: 116a, 117a, 135d, 135e, 135f, 136a, 155b










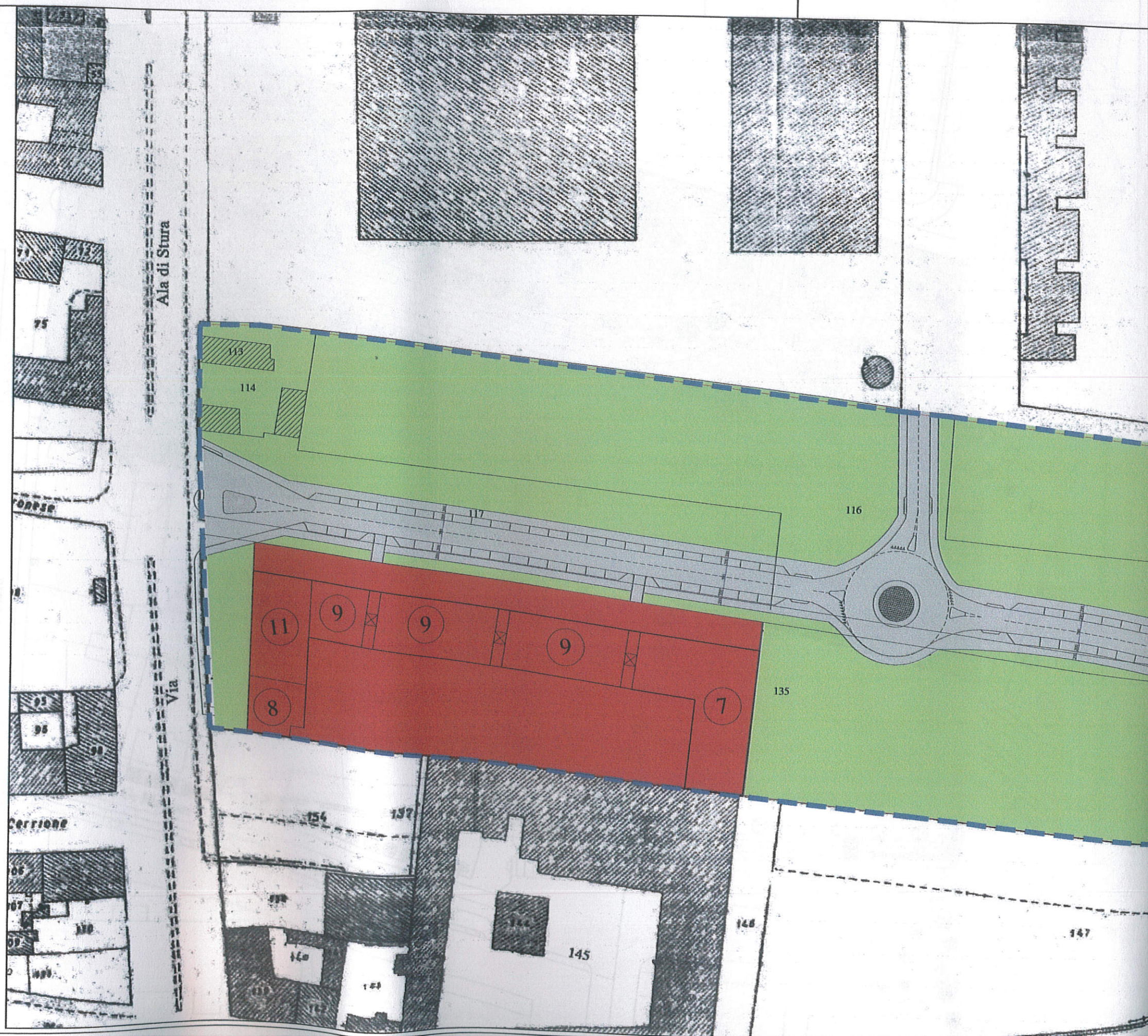




# SOVRAPPOSIZIONE DEL PEC SU PLANIMETRIA N.C.T.

SCALA 1 : 1000

-  perimetro A.T.S.
-  area di concentrazione edificatoria
-  area da cedere alla città per servizi
-  area da cedere alla città per viabilità pubblica
-  numero piani f. t.














# PLANIMETRIA GENERALE

SCALA 1 : 1000






-  perimetro A.T.S.
-  area di concentrazione edificatoria
-  area da cedere alla città per verde pubblico attrezzato
-  area da cedere alla viabilità pubblica
-  numero piani f. t.



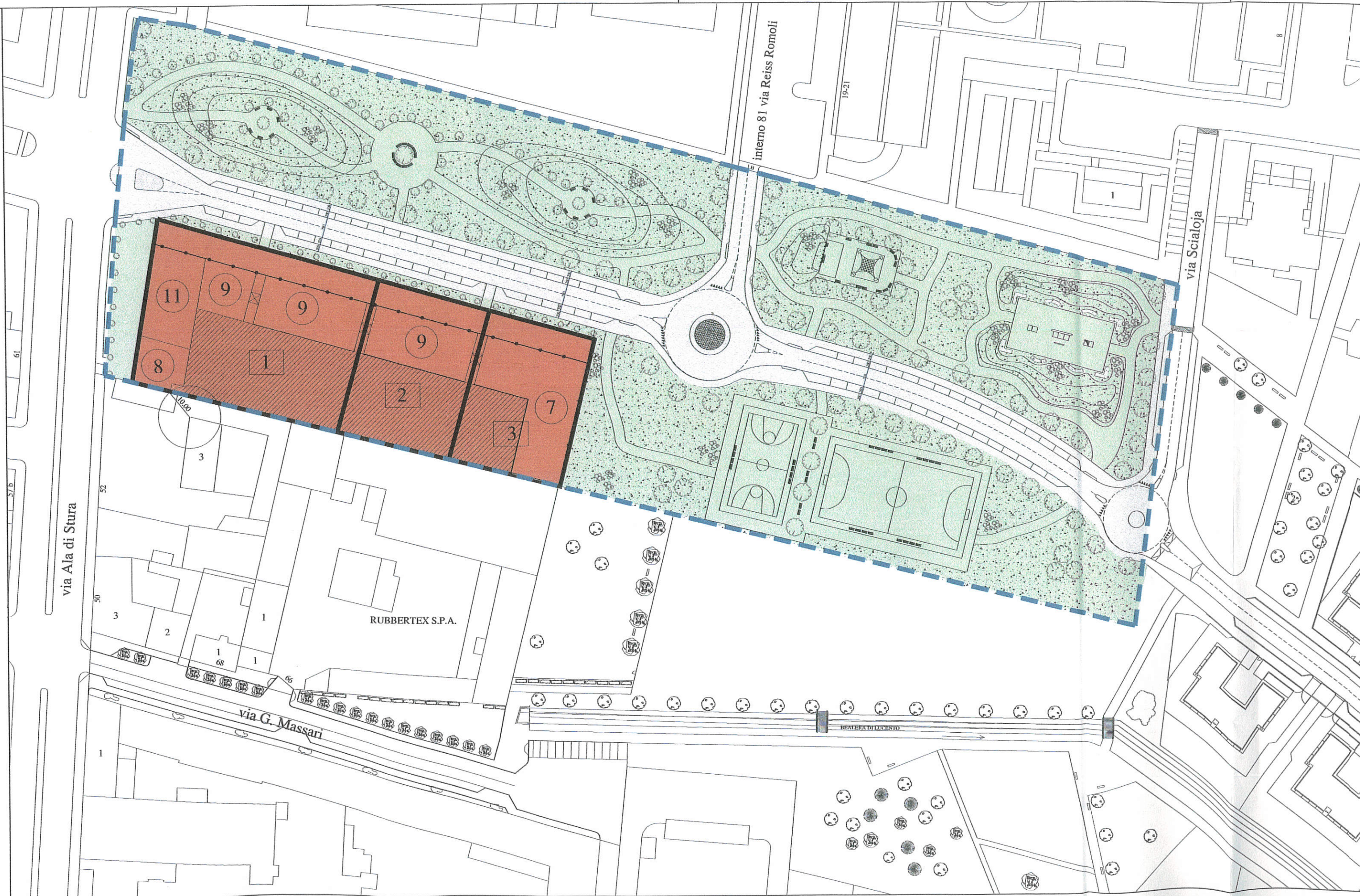






-  perimetro A.T.S.
-  area di concentrazione edificatoria
-  lotti edificatori





via Ala di Stura

RUBBERTEX S.P.A.

via G. Massari

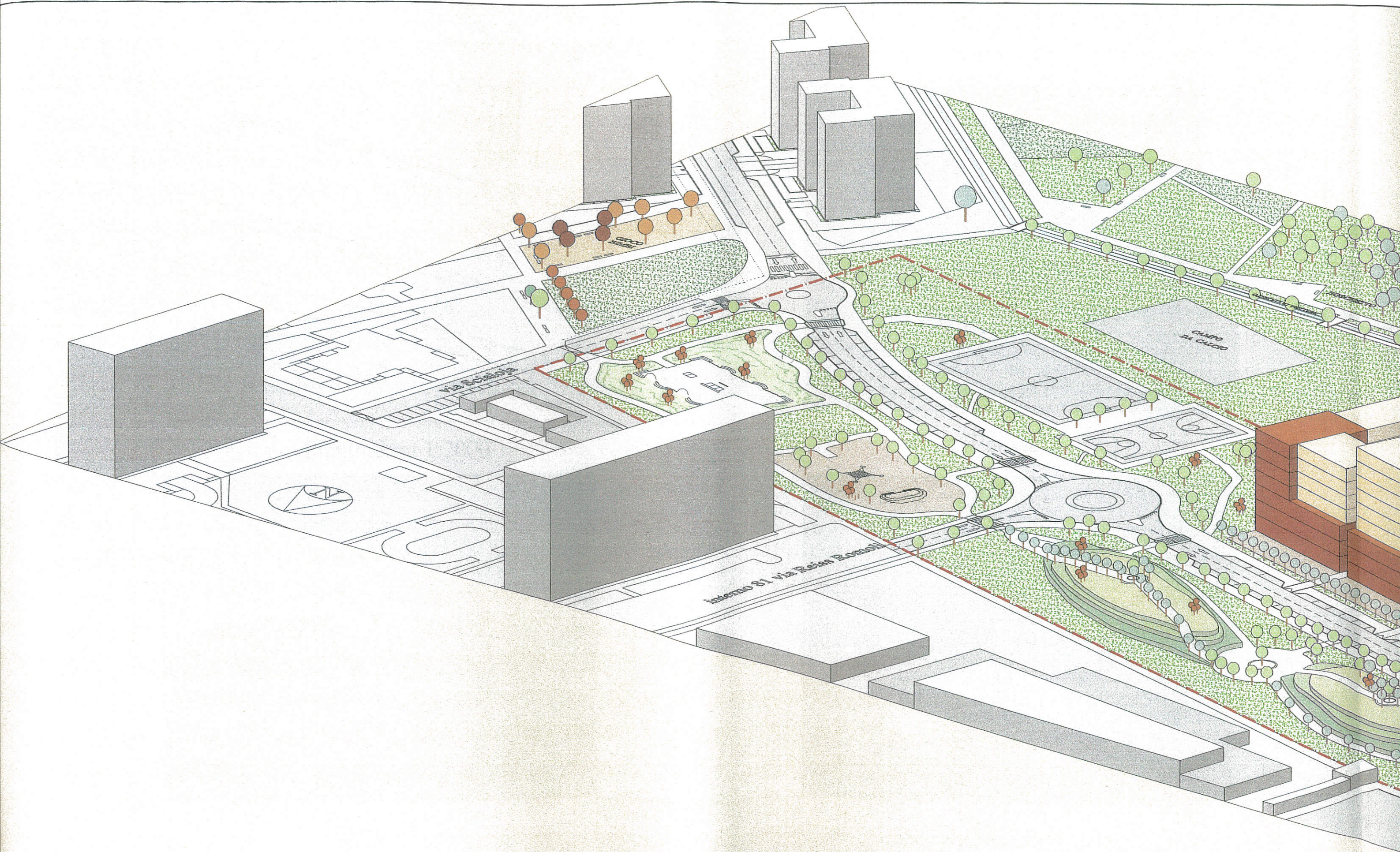
via Scialoja

interno 81 via Reiss Romoli

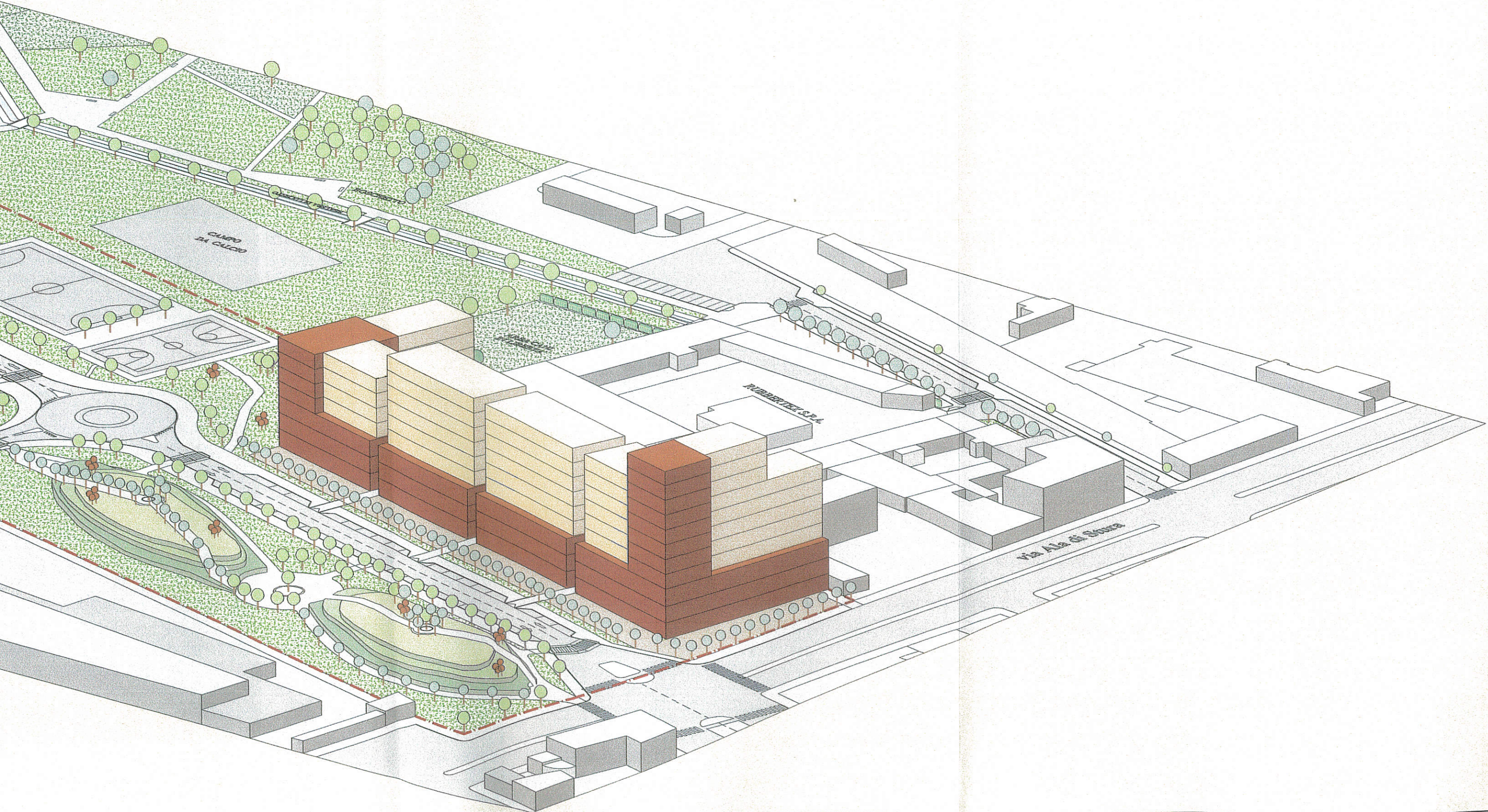
BEALIGA DI LUCCO



# Assonometria











Planimetria 1:2000



Foto n. 2



Foto n. 1



Foto n. 3





Foto n. 4



Foto n. 6



Foto n. 5



Foto n. 7





Foto n. 8



Foto n. 10



Foto n. 9



Foto n. 11

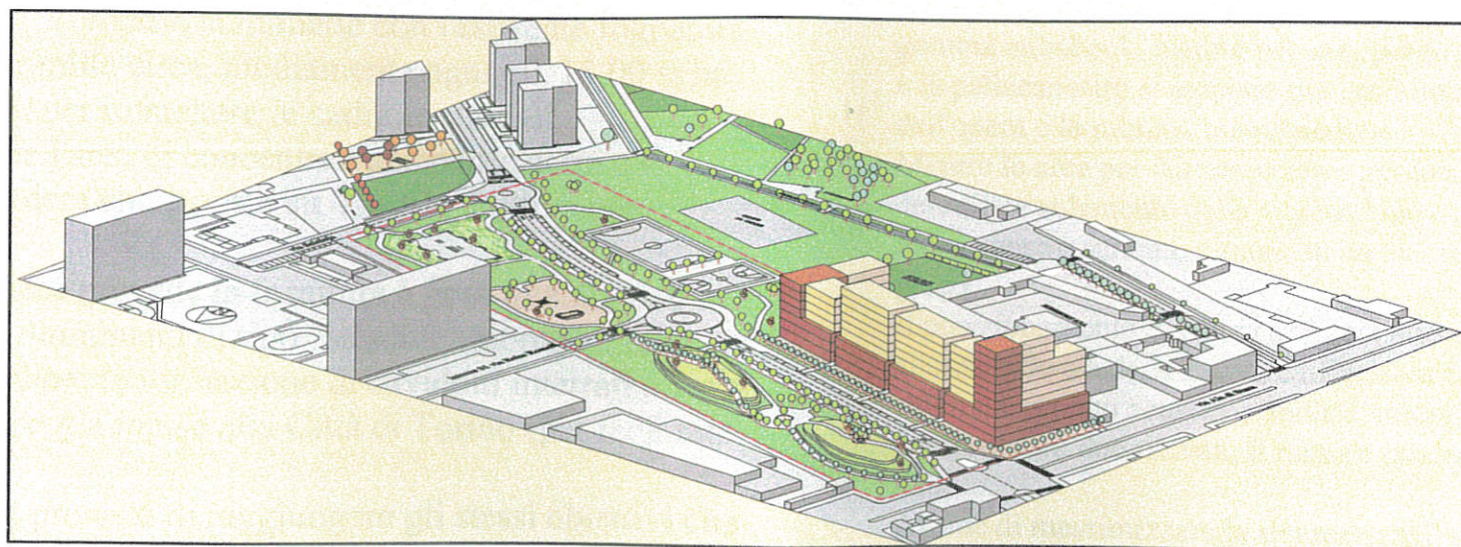


# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

L'attuazione del P.E.C. dovrà rispettare le seguenti Norme:

- Art. 1) La SLP in progetto è destinata a residenza.  
Al P.T. degli edifici è ammessa la destinazione ASPI in misura non superiore al 5 % della SLP complessiva.
- Art. 2) Le destinazioni d'uso degli edifici determinate nel P.E.C. possono essere modificate nel corso di validità quinquennale dello strumento urbanistico, entro i limiti delle variazioni percentuali ammesse e specificate nella scheda normativa di P.R.G.
- Art. 3) Potranno essere consentite, previa richiesta, le modificazioni delle destinazioni d'uso conformi alle N.U.E.A. di P.R.G., salve le verifiche e gli eventuali adeguamenti delle aree a servizi e l'importo degli oneri conseguenti e senza che tale circostanza costituisca variante al P.E.C.
- Art. 4) La tipologia degli edifici in progetto riportati nel P.E.C. potrà essere suscettibile di modifiche in sede di attuazione, nel rispetto dei parametri prescrittivi definiti nella tavola n. 9 - Regole Edilizie del Progetto Planivolumetrico.  
I fabbricati dovranno essere contenuti entro l'ingombro massimo indicato nella suddetta tavola; lo spessore di manica dell'edificio sarà determinato in sede di progettazione edilizia.
- Art. 5) Gli edifici in progetto avranno il numero massimo di 11 piani fuori terra (compreso piano terreno a pilotis aperti o con autorimessa sotto la sagoma dei fabbricati) indicati nella tavola n. 9 - Regole edilizie.
- Art. 6) Sarà consentita la realizzazione di un'autorimessa privata di pertinenza dell'edificio residenziale nell'interrato, su uno o due livelli con posizionamento delle cantine al 1° ed eventualmente al 2° interrato, nonché la realizzazione di autorimesse al P.T. sotto la sagoma dei fabbricati.
- Art. 7) Saranno consentiti sporti di balconi oltre la sagoma limite di progetto nel rispetto del regolamento igienico-edilizio ad esclusione delle aree destinate a servizio pubblico dalla trasformazione.
- Art. 8) Le linee dividenti che individuano il numero dei piani sono indicative e potranno subire variazioni non superiori a 3 metri rispetto ai contenuti della tavola n. 9 - Regole Edilizie.
- Art. 9) Potranno essere richiesti Permessi di Costruire nel numero minimo di 1, comprendente l'intera possibilità edificatoria dell'A.T.S e nel numero massimo di 3 secondo le indicazioni relative ai "lotti edificatori" contenute nella Tavola n. 15  
I permessi di costruire saranno richiesti nei termini temporali contenuti nella Convenzione attuativa del PEC all'art. 10
- Art. 10) La progettazione edilizia dovrà garantire dignità architettonica a tutte le facciate dell'edificio in progetto comprese quelle prospettanti sulle aree destinate, dalla trasformazione degli ambiti, a servizi pubblici, che presenteranno caratteristiche estetico-formali proprie delle fronti verso lo spazio pubblico. La configurazione architettonica dovrà mantenere la caratterizzazione indicata nella Tav. n. 11 ai profili degli edifici, con formazione di uno "zoccolo" di 3 piani f.t. con rivestimento laterizio o lapideo. Lo "zoccolo" potrà risvoltare in elevazione nei blocchi edilizi a "L": al di sopra dello zoccolo le murature in elevazione potranno essere arretrate rispetto allo "zoccolo" che costituisce filo edilizio.
- Art. 11) La copertura del fabbricato potrà essere piana o a falde.  
Gli elementi di connessione tra i fabbricati indicati in Tav. n. 9 - Regole Edilizie potranno essere costituiti da balconi, pergolati o "tettucci" di copertura di dimensione limitata a parte dei frontespizi e anche non a tutti i piani dei fabbricati





...evitando la forma  
...servita da (linee)  
La realizzazione è  
con cinque cadute  
principale su Via  
Come già detto le  
gali con lampade  
modo da permettere  
panchine, nelle tre  
calcetto

Le prime tre voci sono  
illuminazione pubblica

# PROGETTO DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO



# RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Le opere di urbanizzazione a scomputo del P.E.C. consistono in:

- 1) Realizzazione del proseguimento di Via Paolo Veronese dall'incrocio di Via Ala di Stura sino all'incrocio con Via Scialoja. La carreggiata stradale è di ml. 7,00 con due corsie, una per ogni senso di marcia, parcheggi in linea da ml. 2,00 e marciapiedi da ml. 2,00, due rotonde per regolare il traffico, la prima con l'interno 81 di Via Reiss Romoli e la seconda per realizzare l'incrocio con Via Scialoja. L'asse di Via P. Veronese in realtà segue il vecchio tracciato della cinta daziaria.
- 2) Costruzione della fognatura bianca con ovoidale da cm. 60 x 90 che parte dall'incrocio di Via Ala di Stura e lungo l'asse di Via P. Veronese si immette con l'esistente fognatura su Via Scialoja. La pendenza è del 1,5 per mille circa, mediamente ogni ml. 15,00 si ha l'immissione di tubi del diametro mm. 200 per immettere le caditoie stradali. La fognatura nera si sviluppa all'interno dell'area di concentrazione edificatoria e si immette in galleria nel tratto di fognatura nera che è posta su Via Ala di Stura con pendenza verso C.so Grosseto.
- 3) L'illuminazione pubblica su Via P. Veronese prevede la fornitura e posa di n. 21 pali in acciaio zincato con altrettanti apparecchi illuminanti di tipo "stradale" montati a testa palo, l'esecuzione di ml. 700 circa di scavi per la formazione di cavidotti interrati a 1 o 4 tubi. Le apparecchiature sono del tipo già in uso alla Città di Torino (per facilitare la manutenzione).
- 4) Per la realizzazione delle aree a verde si è previsto di raggiungere gli stessi obiettivi che hanno caratterizzato l'A.T.S. "Rubbertex 5 I2":
  - riqualificare dal punto di vista ambientale e paesaggistico l'area;
  - realizzare un'opera fruibile integrata con le aree pubbliche adiacenti;
  - conseguire una continuità dell'opera con il parco verde di recente realizzazione sulla stessa area "Rubbertex 5 I2".In riferimento proprio a quest'ultimo punto, il progetto prevede "aree ludiche" inserite nel parco urbano". Alberi ed arbusti dovranno essere prescelti tra le specie autoctone più rustiche, in quanto meglio adattabili all'ambiente cittadino ed in particolare occorrerà tenere conto dell'assenza dell'impianto di irrigazione. Un percorso ciclo pedonale in stabilizzato collegherà Via Ala di Stura a Via Scaloja passando attraverso piazzette, corredate di panche per la sosta ed ombreggiate da alberi di prima e seconda grandezza, e toccherà le due aree gioco attrezzate rispettivamente per l'arrampicata e per lo skate. Attraversato il nuovo tratto di Via P. Veronese, altri stradini condurranno all'area cani e alle due piattaforme per il gioco del basket e del calcetto.

La fascia di età a cui sono dedicate tali strutture ludiche è quella pre-adolescenziale ed adolescenziale in quanto per i bambini più piccoli è già presente un'area attrezzata a due isolati di distanza.

Le strutture di gioco sono prevalentemente in calcestruzzo, materiale sicuro contro i vandalismi, di lunga durata e senza costi di manutenzione futura. Le parti non in calcestruzzo sono realizzate in materiali metallici che offrono pari garanzie di resistenza e durata.

La pavimentazione dell'area attrezzata per l'arrampicata sarà in piastrelloni di gomma antishock, mentre per la copertura delle piattaforme di gioco per il calcetto e la pallacanestro si è optato per l'asfalto al fine di garantire la massima durata dell'opera e la minima manutenzione.

Mentre le aree per l'arrampicata e per lo skate saranno liberamente accessibili e delimitate solamente dalla vegetazione e da rilevati, i campi da calcetto e da pallacanestro saranno circondati da una recinzione per garantire la sicurezza di gioco.

Il posizionamento dell'area dedicata allo skate, è stato determinato in modo da allontanarlo sia dalle nuove edificazioni che dalle preesistenze residenziali (onde ridurre l'impatto acustico). Inoltre, inserendo tale area all'interno di un bacino compreso tra due rilevati, il rumore prodotto dall'utilizzo dell'impianto sarà in parte attutito.

Al fine di massimizzare la sicurezza dell'utenza e la prevenzione dai vandalismi, evitando la formazione di zone isolate, l'intera rete di stradini e aree di gioco e sosta sarà servita da illuminazione pubblica.

La realizzazione sarà completata da una fontanella e dalla rete di fognatura bianca con cinque caditoie ai bordi dell'area dedicata allo skate con immissione alla rete principale su Via P. Veronese.

Come già detto le tre aree verdi saranno servite da illuminazione pubblica con n. 52 pali con lampade da giardino in uso alla Città di Torino. La rete è distribuita in modo da permettere un'illuminazione diffusa nei vialetti, nelle piazzole con panchine, nelle tre aree gioco e nelle due piattaforme per il gioco del basket e del calcetto.

Le prime tre voci, strade con parcheggio e marciapiede, fognature bianche e nere, illuminazione pubblica su strada sono oggetto di attuazione anticipata.



1) Strade, fognature e illuminazione pubblica (in attuazione anticipata)	€	564.067,60
2) Illuminazione pubblica aree a verde attrezzato (AEM)	€	117.000,00
3) Cabina di trasformazione (quota AEM)	€	8.000,00
4) Giochi pubblici (arrampicata e skate)	€	130.000,00
5) Attività Sportive (basket e calcetto)	€	100.000,00
6) Verde pubblico e arredo urbano	€	354.000,00
7) Verde pubblico adiacente area edificatoria	€	35.000,00
8) Verde pubblico rotonda	€	9.000,00
9) Fognatura bianca (area verde)	€	6.500,00
7) Impianto irrigazione e fontana	€	6.000,00

TOTALE € 1.329.567,60

- 10% € 132.956,76

€ 1.196.610,84



# PLANIMETRIA GENERALE

SCALA 1 : 1000



perimetro A.T.S.

area di concentrazione edificatoria

aree per realizzazione del verde pubblico attrezzato e altre aree pavimentate

area per viabilità pubblica

via Ala di Stura

RUBBERTEX S.P.A.

via G. Massari

interno 81 via Reiss Romoli

19-21

61

3/B

52

50

3

2

1

1

68

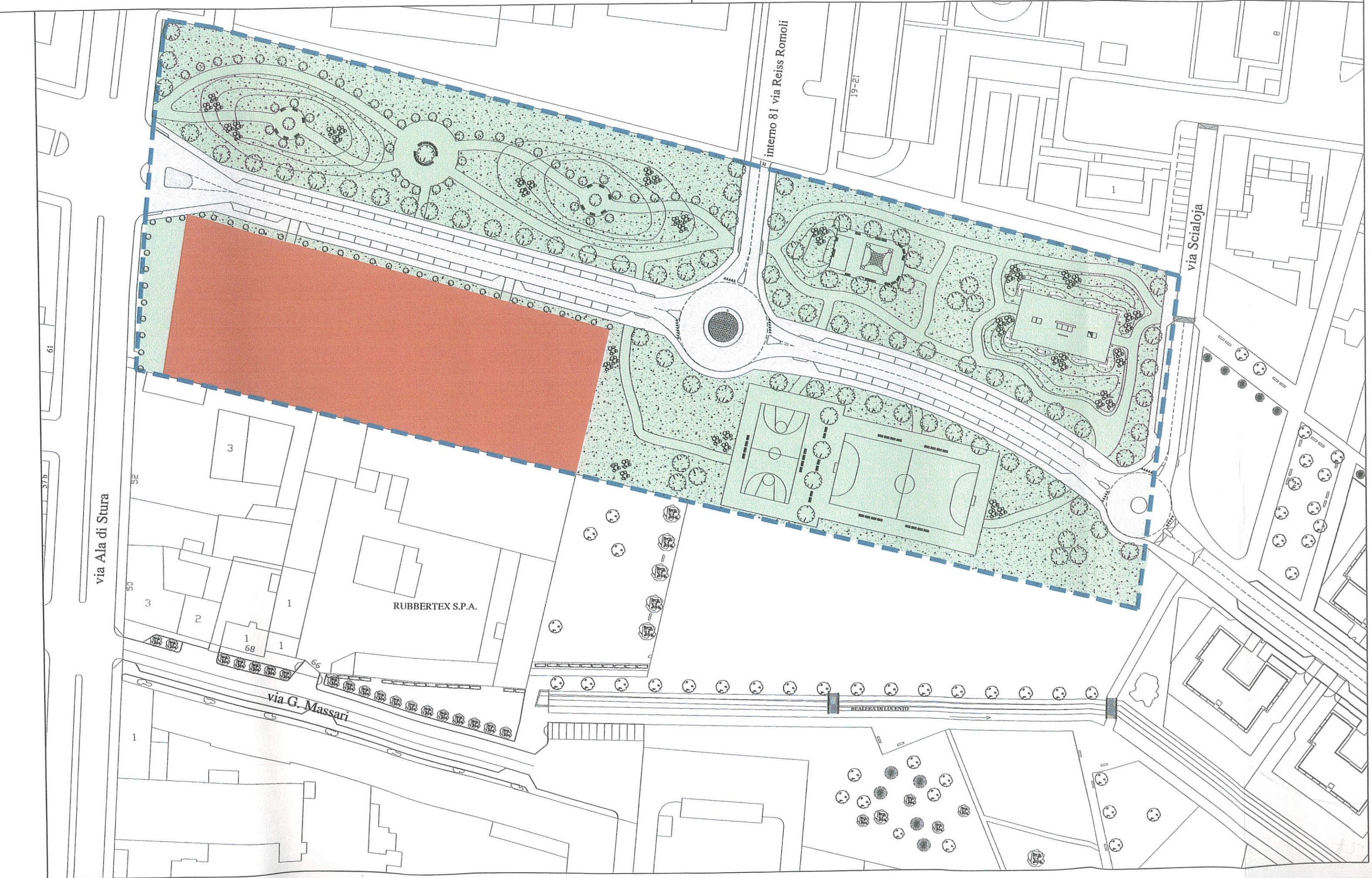
1

56

1

REALERA DILUENTIO



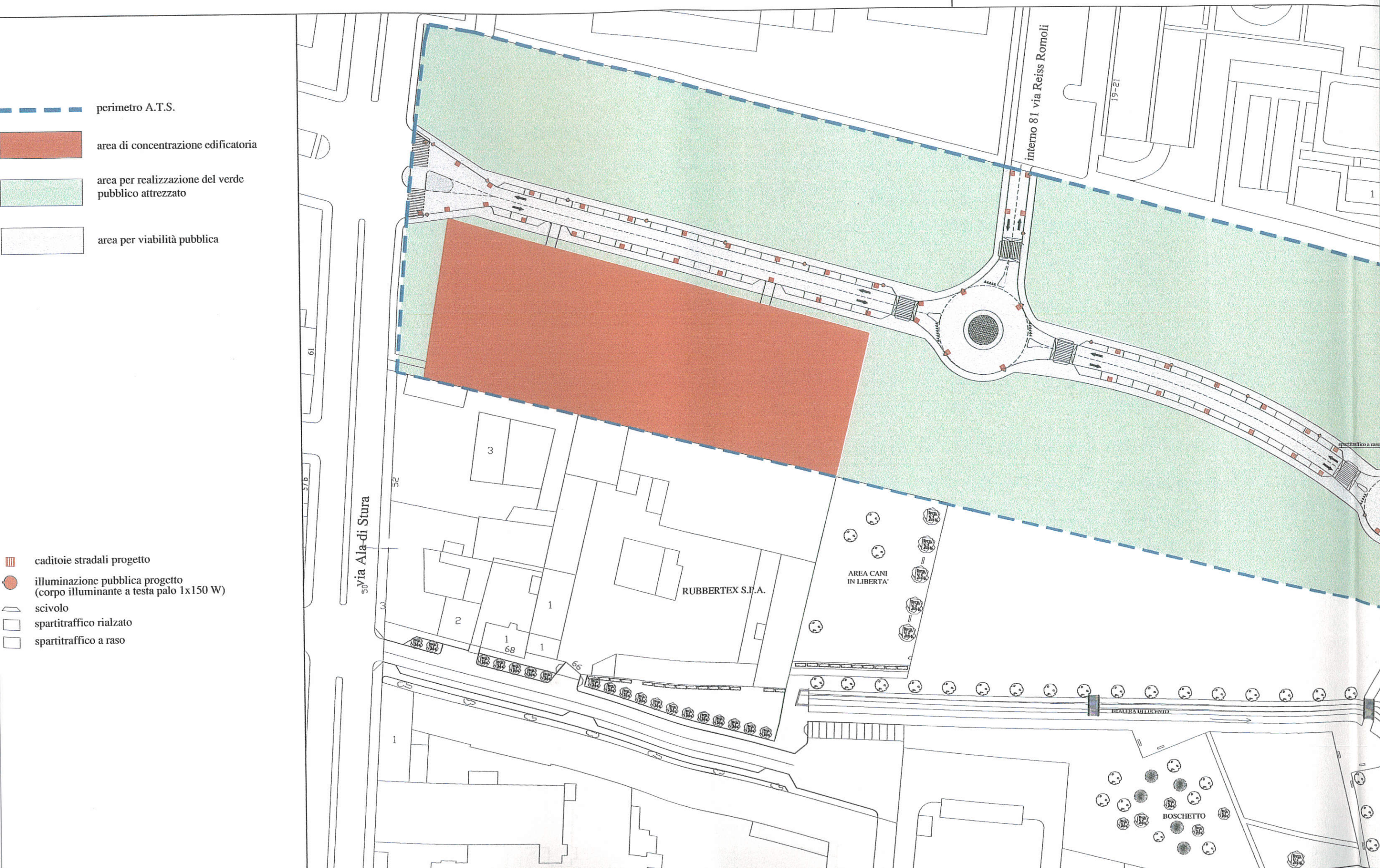




# SUOLO PUBBLICO-VIABILITA' IN ATTUAZIONE ANTICIPATA

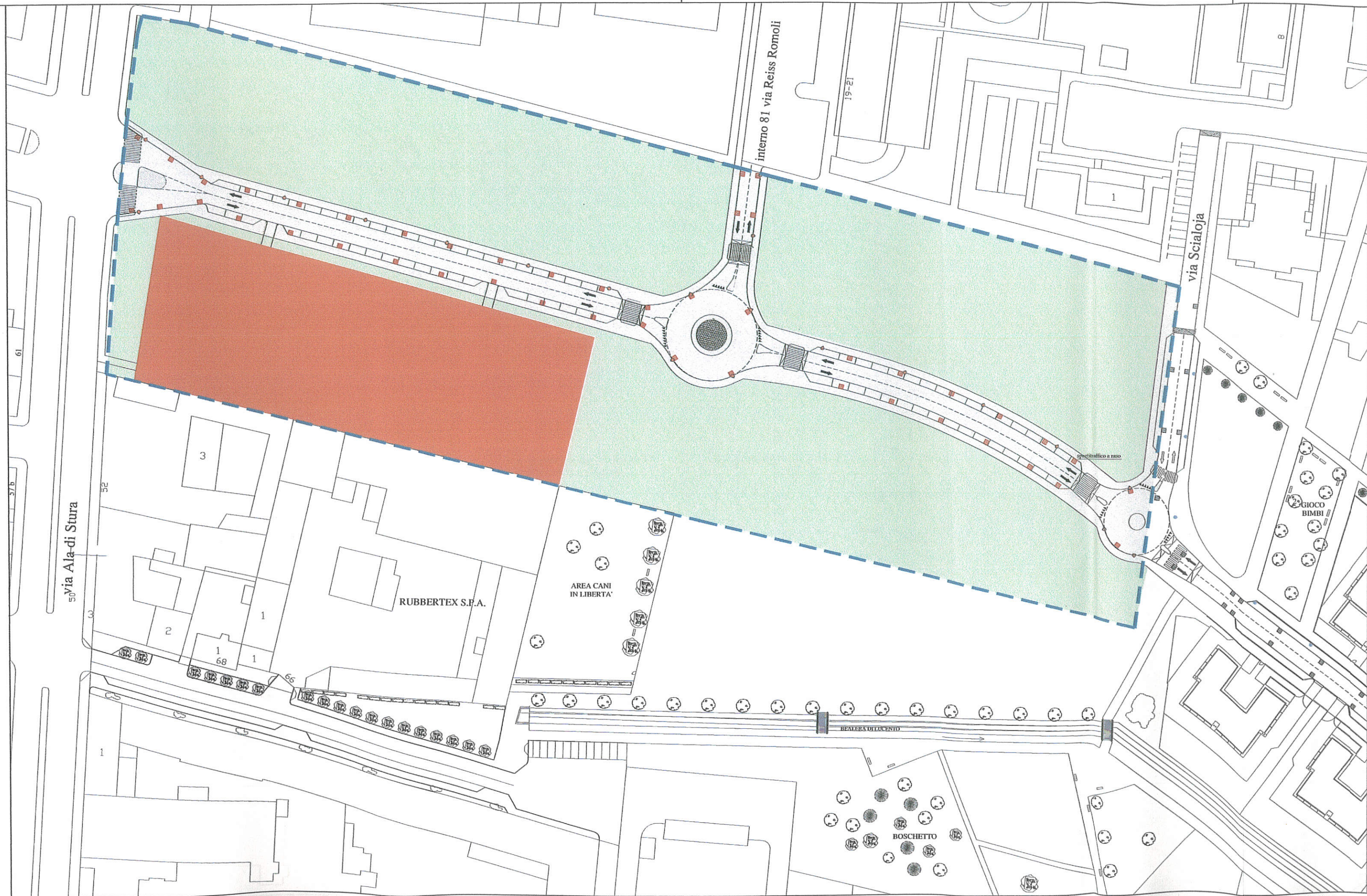
SCALA 1 : 1000

DELIBERA DEL G.C. (N.MECC.2004 n°01226/33) del 24/02/2004







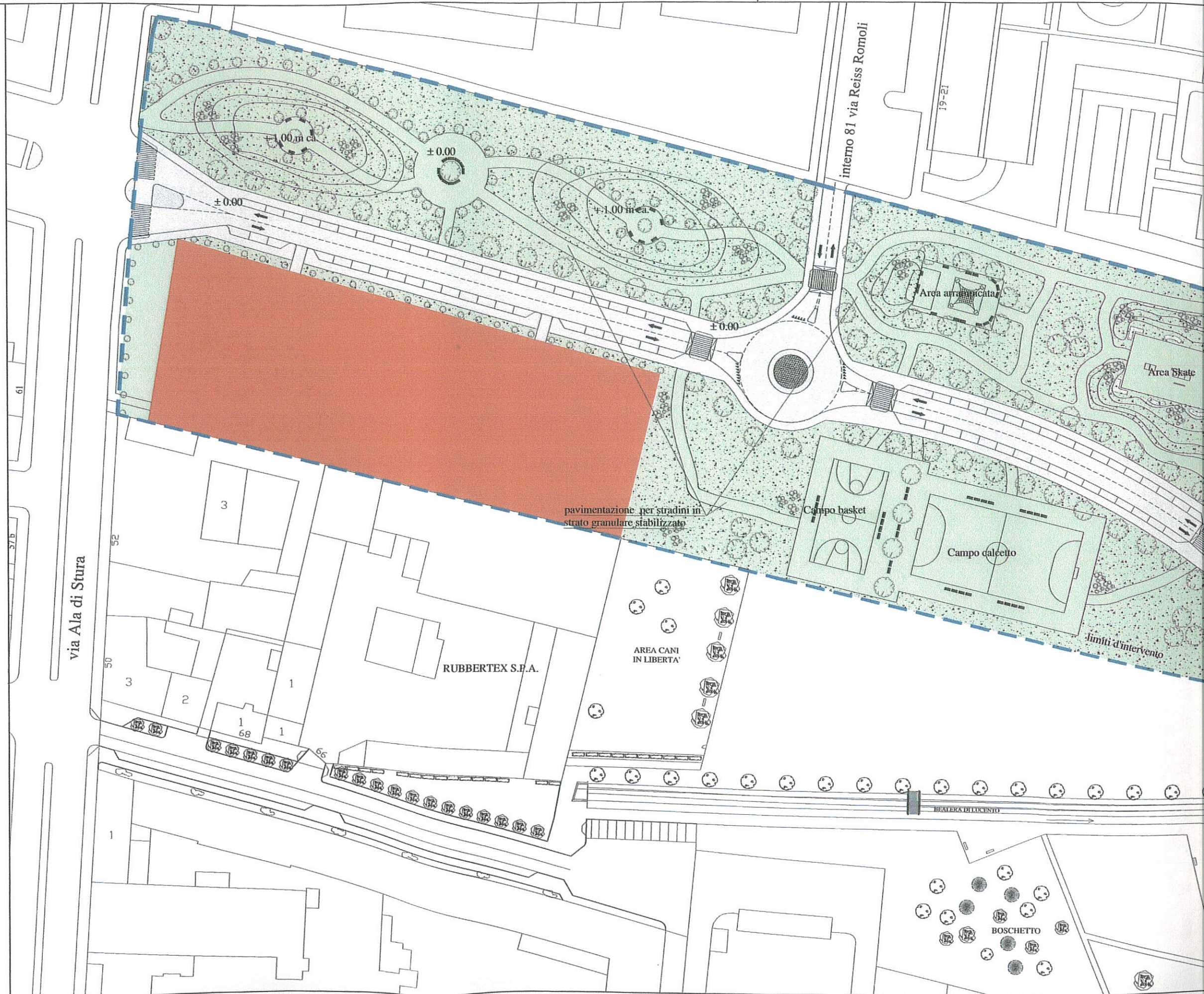


01226/33) del 24/02/2004

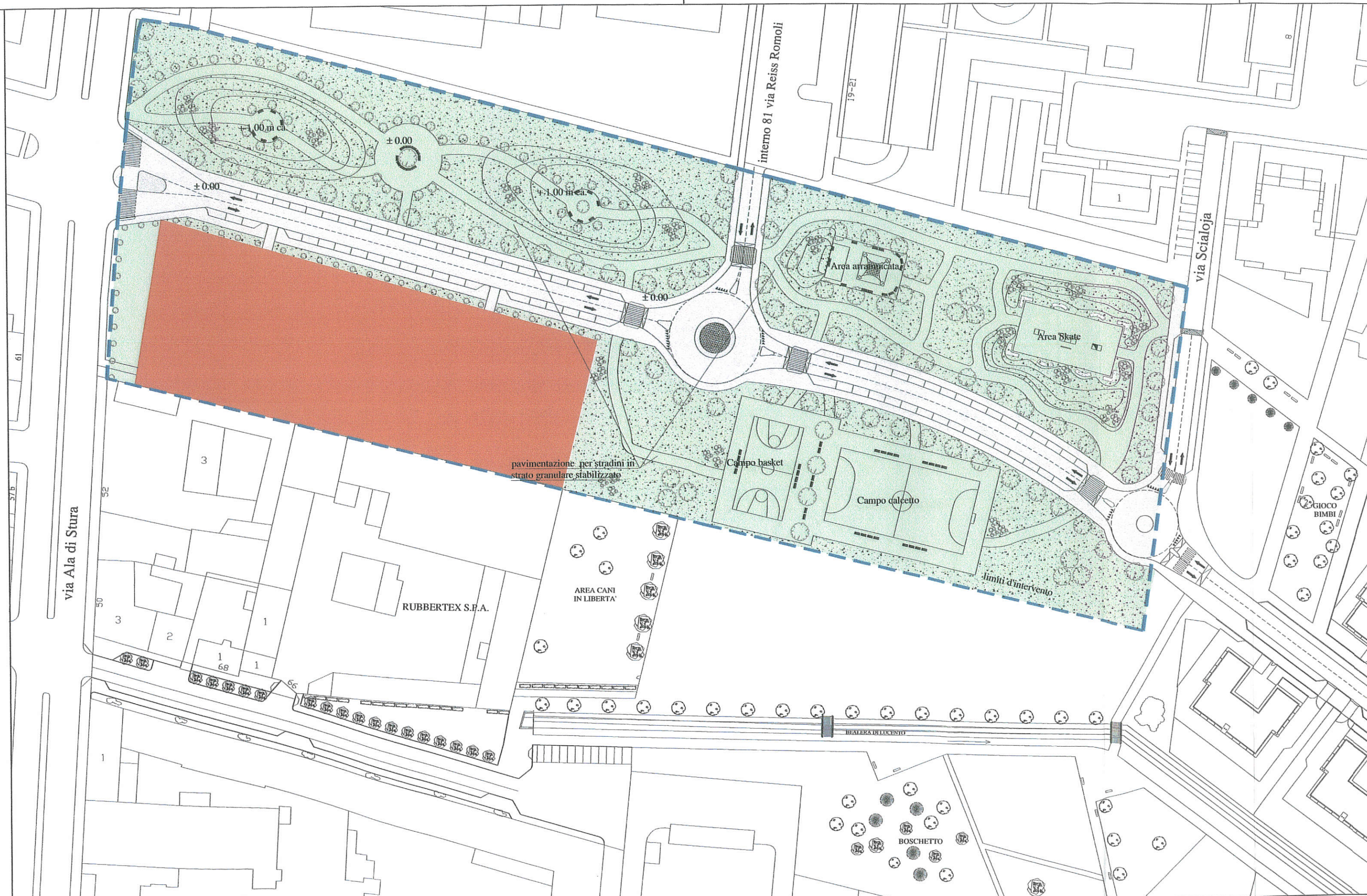




-  perimetro A.T.S.
-  area di concentrazione edificatoria
-  area per realizzazione del verde pubblico attrezzato
-  area per viabilità pubblica













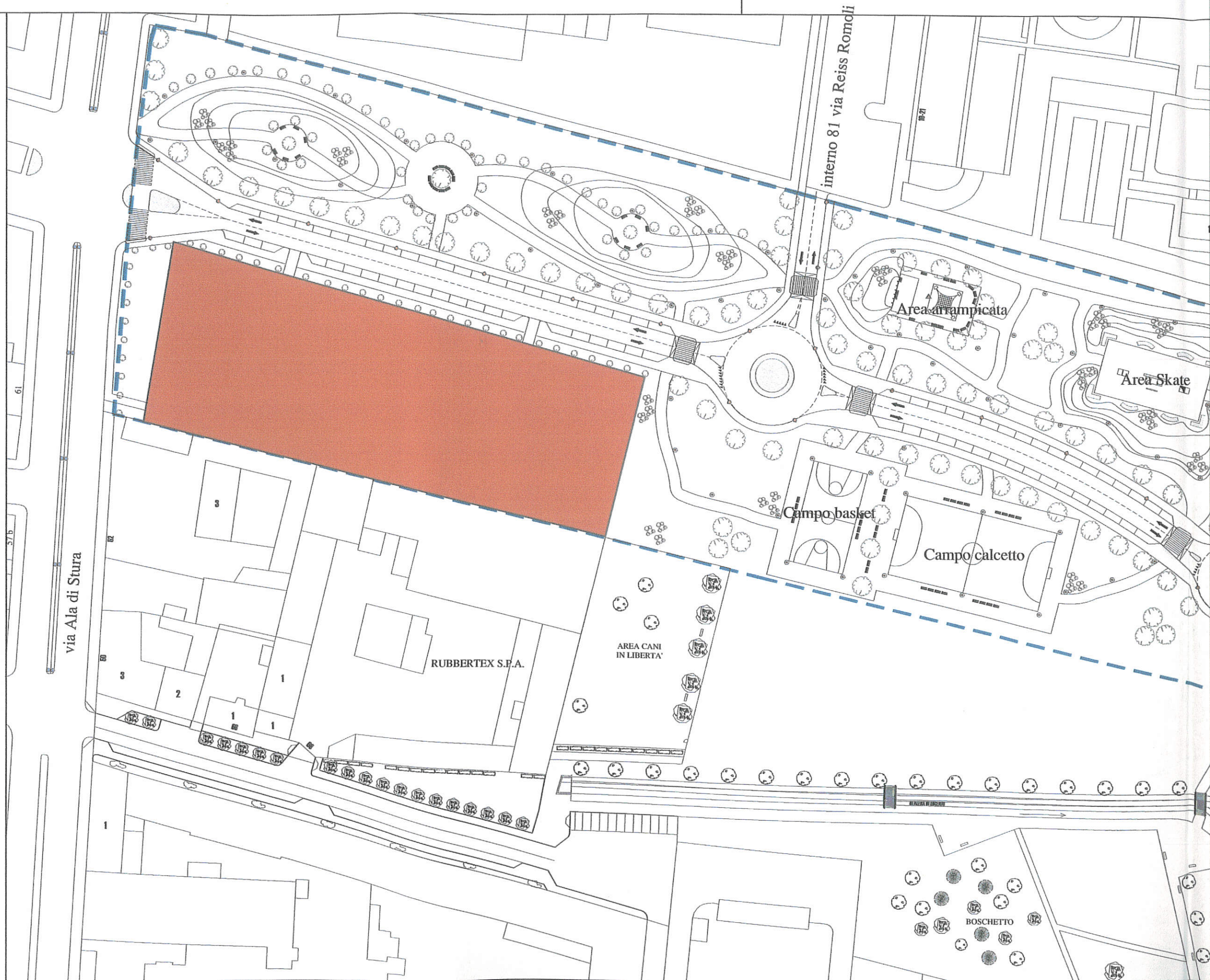


# ILLUMINAZIONE PUBBLICA

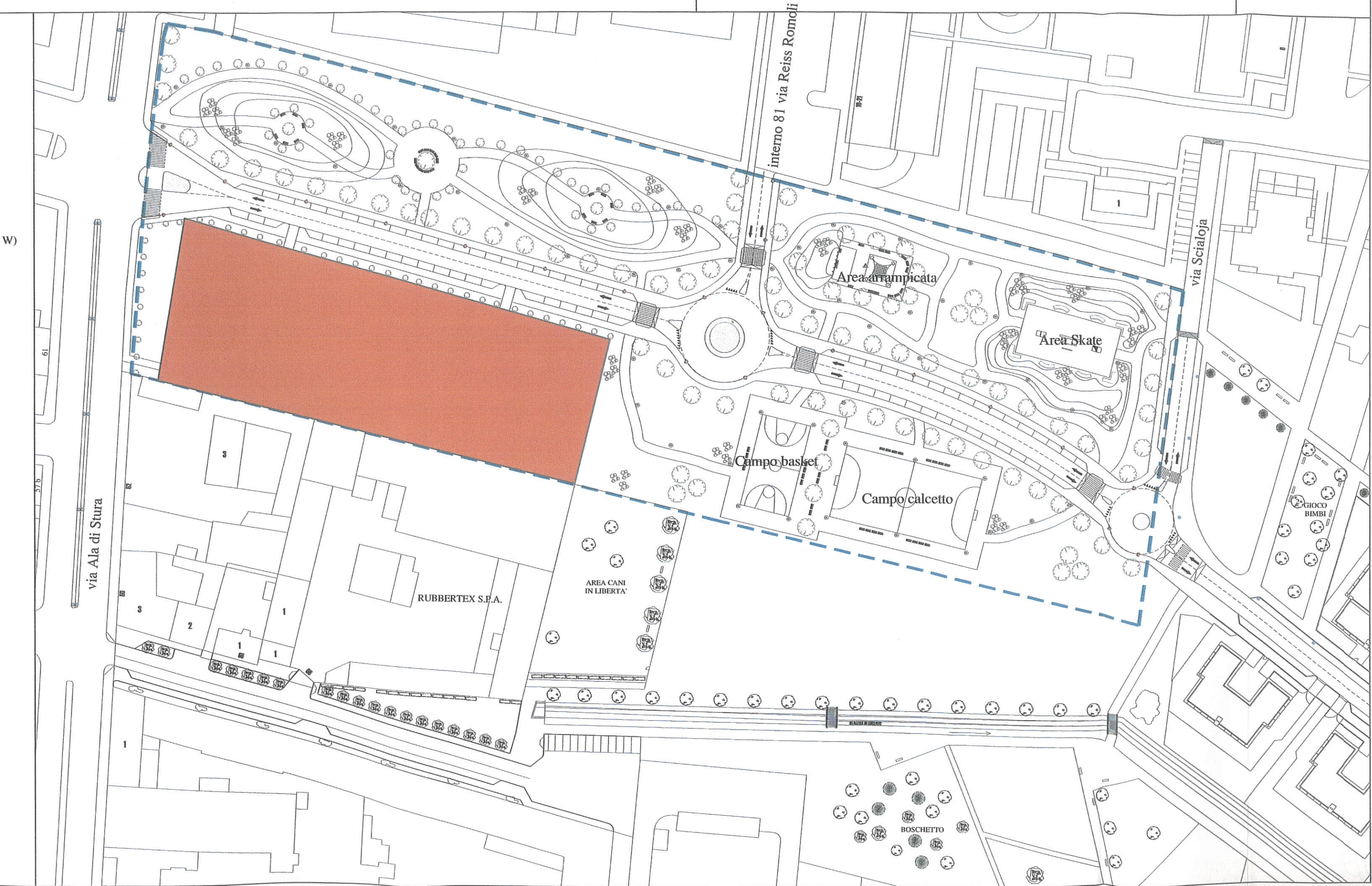
SCALA 1 : 1000

L'illuminazione pubblica sulle aree destinate a suolo pubblico-viabilità è realizzata in attuazione anticipata come da deliberazione G.C.(n: mecc.2004 n°01226/33) del 24/02/2004

-  perimetro A.T.S.
-  area di concentrazione edificatoria
-  illuminazione pubblica esistente
-  illuminazione pubblica progetto  
(corpo illuminante a testa palo 1x150 W)
-  palo da giardino con lampada ad alogenuri da 150 W
-  proiettore con lampada ad alogenuri da 150 W







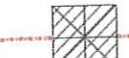











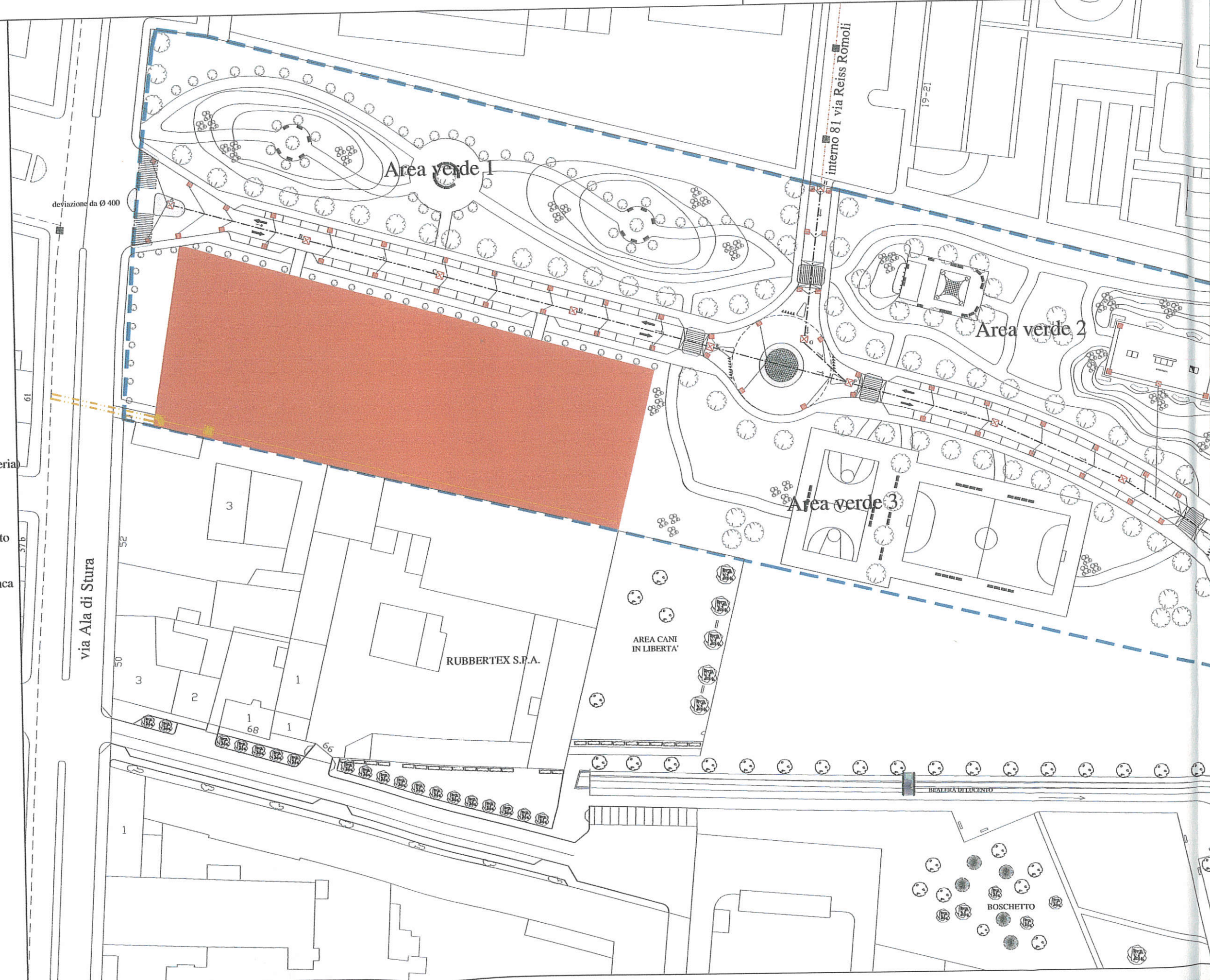


# FOGNATURE BIANCHE E NERE

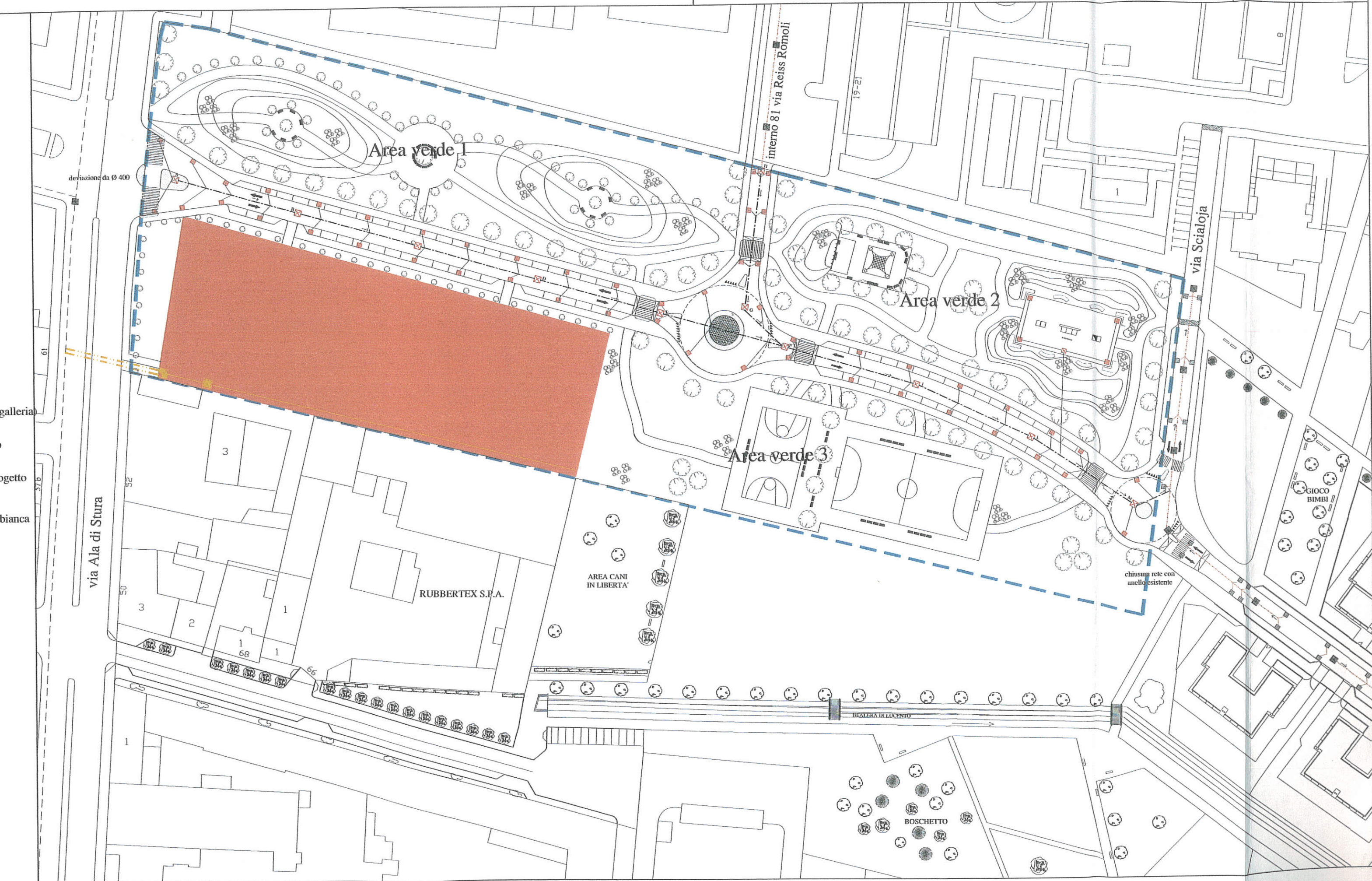
SCALA 1 : 1000

Le fognature bianche e nere sulle aree destinate a suolo pubblico e viabilità sono realizzate in attuazione anticipata come da delibera G.C.(n.mecc.2004 n° 01226/33) del 24/02/2004

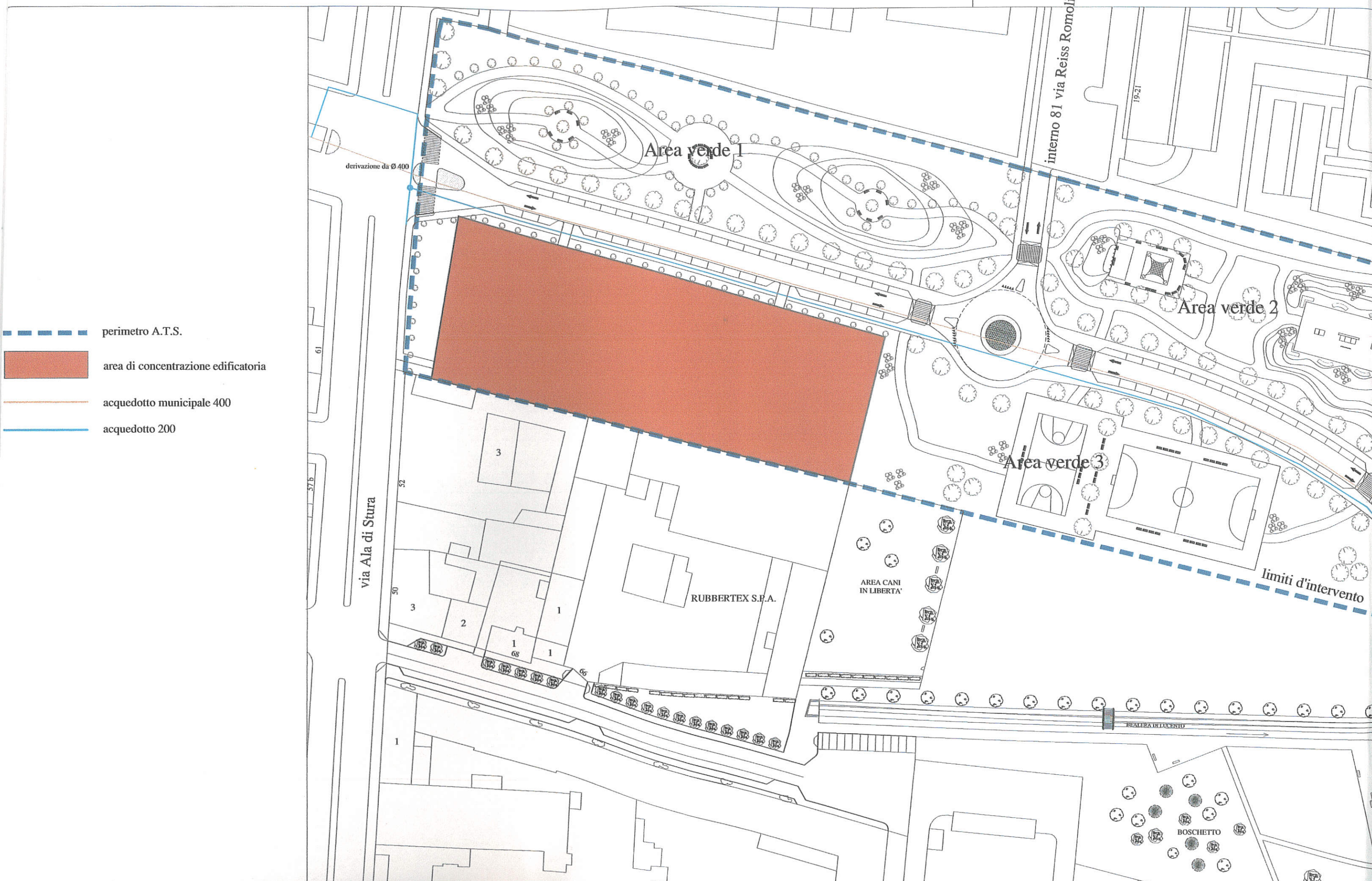
-  perimetro A.T.S.
-  area di concentrazione edificatoria
-  rete fognante bianca esistente
-  rete fognante bianca progetto
-  caditoie stradali esistenti
-  caditoie stradali progetto
-  rete fognante nera esistente
-  rete fognante nera progetto (scavo)
-  rete fognante nera progetto (tratto in galleria)
-  sifone per rete fognante nera progetto
-  desoleatore per rete fognante nera progetto
-  senso di percorrenza della fognatura bianca















-  perimetro A.T.S.
-  area di concentrazione edificatoria
-  acquedotto municipale 400
-  acquedotto 200



