



CITTA' DI TORINO



ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE - Ambito "6.6 Bertolla Sud"
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO SUB-AMBITO 1A



STUDIO DI ARCHITETTURA
Fratelli VINARDI

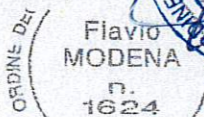
G.so Sommeiller, 21 - TORINO
Tel. 0115807987 - Fax 0115084105

Partita IVA 05927980010
E-mail: archvinardi@inwind.it

PROGETTISTI -

Arch. Ubaldo Bossolono

Arch. Flavio Modena



Studio Architetti Vinardi

Arch. Marco Minari



Arch. Marco Camera




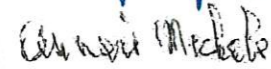
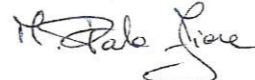
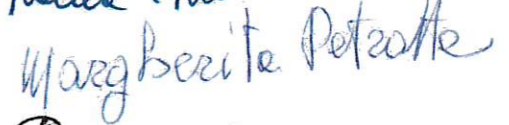

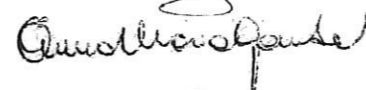

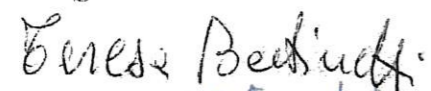




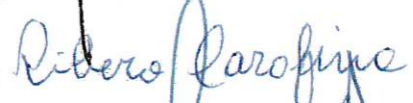





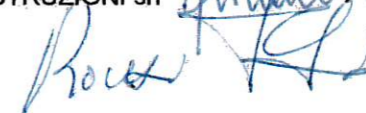




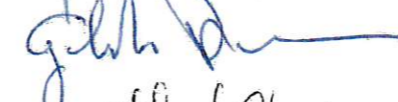

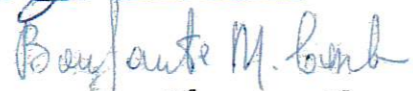


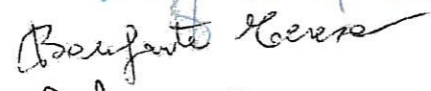
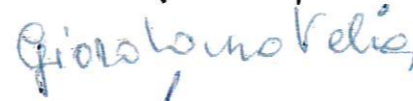



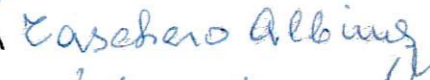


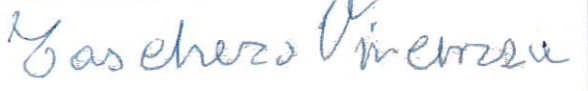







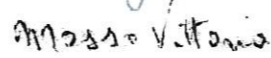


Arch. Paolo Mighetto



Maggio 2017

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE - ZUT "6.6 Bertolla Sud"
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO SUB-AMBITO 1A

PROPONENTI

- | | | | | | |
|--|--|---|---|------------------------------|---|
| - ASCOM VILLAGE Srl | 
ASCOM VILLAGE S.R.L.
Via Massena, 20-10128 Torino
CASA DEL COMMERCIO E TURISMO S.p.A. | - FENOGLIO CLARA |  | - NICCO FRANCA |  |
| - ASINARI MICHELE |  | - FIORE MARIA PAOLA |  | - PETRATTO MARGHERITA |  |
| - BERTINETTI ANGELO |  | - GAMBA ANNA MARIA |  | - PRUNOTTO GIUSEPPINA |  |
| - BERTINETTI TERESA |  | - GAMBA CATERINA |  | - PUNTO ELLE srl |  |
| - BERTINETTO ANDREA GASPARE |  | - GAMBA LUCIA |  | - RIBERO CAROLINA |  |
| - BERTINETTO TIZIANA |  | - GHIVARELLO BRUNO |  | - RICCARDINI COSTRUZIONI srl |  |
| - BERTINETTO VANDA |  | - GILARDI ALBERTO |  | - ROVIZZI FABIO |  |
| - BOERO GIUSEPPE |  | - GILARDI CARLA |  | - SABATINO ELISA |  |
| - BOERO LUCIANO |  | - GILARDI DOMENICO |  | - SABATINO NICOLA |  |
| - BONFANTE MARIA CARLA |  | - GILARDI GIOVANNI BATTISTA |  | - SABATINO SERENA |  |
| - BONFANTE TERESA |  | - GIORDANO VELIA |  | - SIGMAEDIL srl |  |
| - BOSSO CATERINA |  | - GREMO DOMENICA |  | - TASCHERO ALBINA |  |
| - CASA DEL COMMERCIO E DEL TURISMO spa | 
CASA DEL COMMERCIO E TURISMO S.p.A.
Via Massena 20 - 10128 TORINO | - ITALPEREDIL DI ROVIZZI FABIO E.C. sas |  | - TASCHERO VINCENZA |  |
| - CERUTTI FERRUCCIO |  | - METHODO srl |  | - TOMASSONE LUCA |  |
| - COMUNE DI TORINO |  | - MONTU' ANGELO |  | - TOMASSONE SARA |  |
| - EDILBERTOLLA srl |  | - MOSSO VITTORIA |  | - VERNA srl |  |
| | | - NERVI MARIA GIUSEPPINA |  | | |

ELENCO TAVOLE

TAV.01 - FOTO AEREA ZENITALE

TAV.02.a/02.d - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL SITO

TAV.03.a/03.b - ESTRATTO P.R.G. - SCHEDE NORMATIVE

TAV.03.c - AZZONAMENTO P.R.G. - AZZONAMENTO P.E.C.

TAV.03.d - TAVOLA PEC ALLA SCALA DEL PRG

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

TAV.05 - ESTRATTO PIANO D'AREA - SISTEMA DELLE AREE PROTETTE DELLA FASCIA FLUVIALE DEL PO

TAV.06 - ESTRATTO FASCE FLUVIALI E FASCE DI RISPETTO FLUVIALE

TAV.07.a/07.q - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TAV.07.a/07.e - RELAZIONE STORICA pag.1-5

TAV.07.f/07.m - STATO ATTUALE DEL SITO E DELL'INTORNO AMBIENTALE pag. 6-11

TAV.07.n - IL PROGETTO DI PEC DEL SUB-AMBITO 1A pag. 12

TAV.07.o - IL PROGETTO "ECOCOMPATIBILE" pag. 13

TAV.07.p - RELAZIONE FINANZIARIA pag. 14

TAV.07.q - SCHEDE QUANTITATIVE DEI DATI DEL PIANO pag. 15

TAV.08 - ESTRATTO CARTOGRAFICO - STATO DI FATTO

TAV.09 - RILIEVO PLANOALTIMETRICO

TAV.10.a/10.m - ASSEVERAZIONE SLP ESISTENTE

TAV.11.a/11.c - PLANIMETRIA CATASTALE - INDICAZIONE SUB-AMBITO 1A

TAV.12.a/12.b - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO - PARAMETRI URBANISTICI GENERALI SUB-AMBITO 1A

TAV.13.a/13.c - PLANIMETRIA CATASTALE DI PROGETTO - IPOTESI FRAZIONAMENTI

TAV.14 - PLANIMETRIA CATASTALE DI PROGETTO - INDIVIDUAZIONE LOTTI DI INTERVENTO

TAV.15.a/15.b - PLANIMETRIA CATASTALE - CRONOPROGRAMMA DEI LOTTI

TAV.16 - REGOLE EDILIZIE

TAV.17.a/17.b - VERIFICA REGOLE URBANISTICHE-EDILIZIE

TAV.18 - PLANIMETRIA CATASTALE DI PROGETTO - AREE OGGETTO DI SCAMBIO

TAV.19.a/19.g - PLANIMETRIA CATASTALE DI PROGETTO - FASI DEL PEC

TAV.19.a/19.d - PARAMETRI URBANISTICI FASE 1 DEL PEC - LOTTI 1,2,3,4,5,6,7

TAV.19.e/19.f - PARAMETRI URBANISTICI FASE 2 DEL PEC - LOTTI 8 e 9

TAV.19.g - RIEPILOGO GENERALE SUB-AMBITO 1A

TAV.20.a - PLANIMETRIA GENERALE - FASE 1

TAV.20.b - PLANIMETRIA GENERALE - FASE 2

TAV.20.c - PLANIMETRIA SUPERFICI PERMEABILI

TAV.20.d - PLANIMETRIA LOTTI DI INTERVENTO OOUU - SUB-AMBITO 1A - FASE 1

TAV.20.e - PLANIMETRIA LOTTI DI INTERVENTO OOUU - SUB-AMBITO 1A - FASE 2

TAV.21.a/21.b - PLANIMETRIA CON SCHEMI TIPOLOGICI - PIANTE PIANO
AUTORIMESSE QUOTA ± 0,00 E VERIFICA LG 122/89

TAV.22.a/22.c - PLANIMETRIA CON SCHEMI TIPOLOGICI - PIANO TERRA QUOTA +3,00

TAV.23.a/23.c - PLANIMETRIA CON SCHEMI TIPOLOGICI - PIANO TIPO QUOTA
+6,00/+9,00

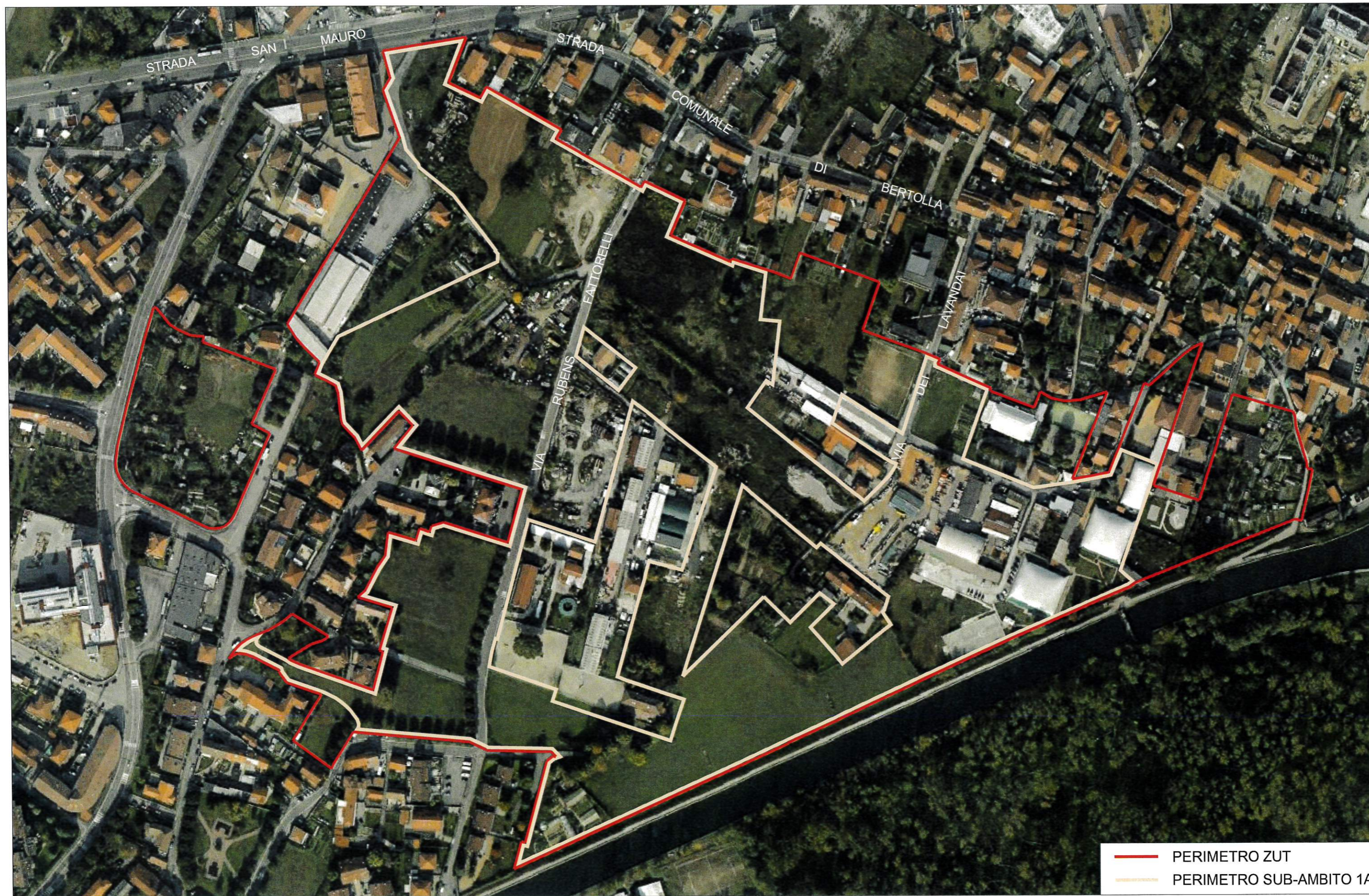
TAV.24.a/24.c - PLANIMETRIA CON SCHEMI TIPOLOGICI - PIANO SOTTOTETTO
QUOTA +12,00

TAV.25.a/25.c - PLANIMETRIA CON SCHEMI TIPOLOGICI - PIANO COPERTURE

TAV.26.a/26.c - PROFILI E SEZIONI

TAV.27 - SUGGERIMENTI PROGETTUALI E RENDER PLANIVOLUMETRICO DI
PROGETTO

TAV.28.a/28.b - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



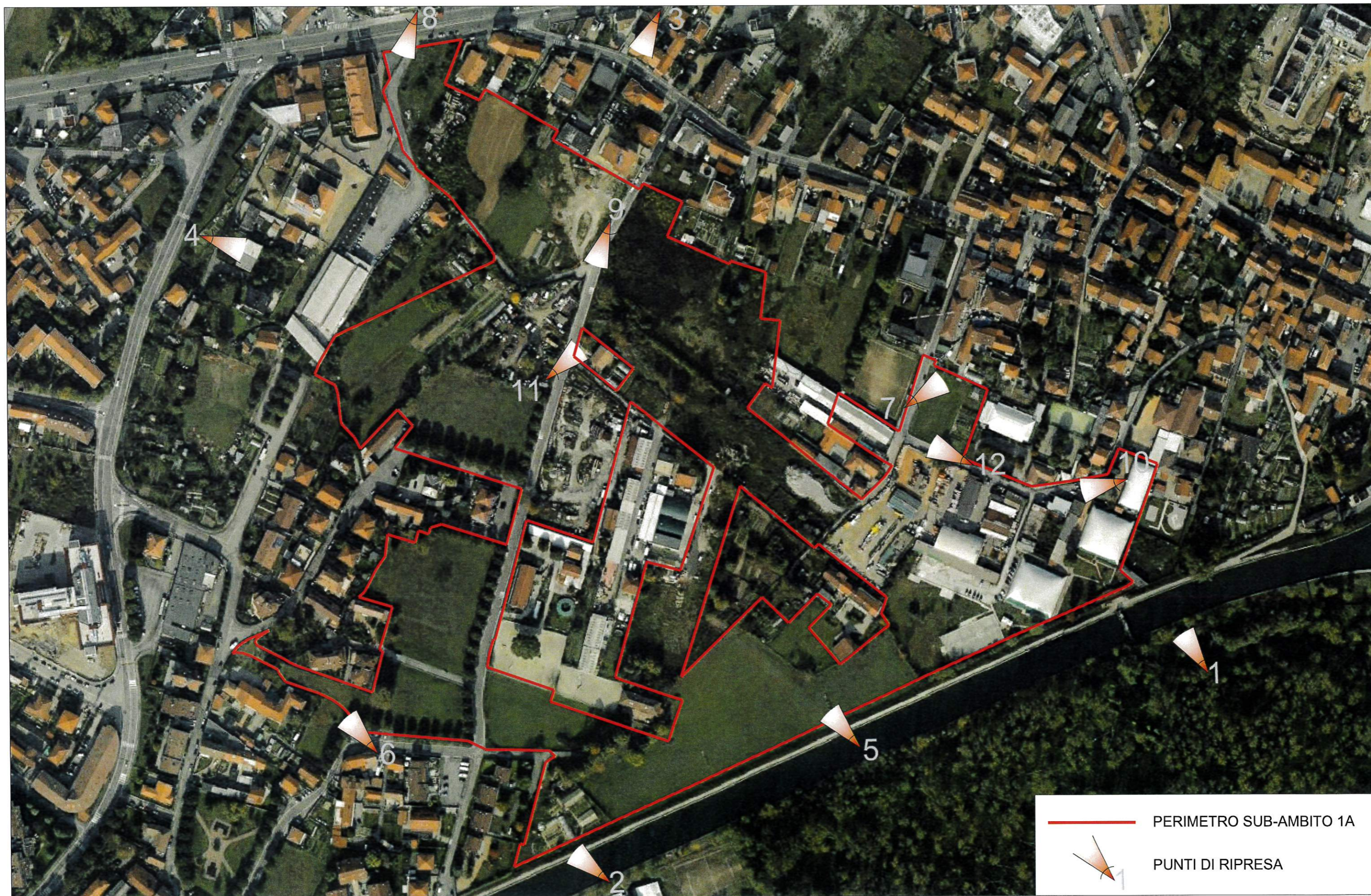




FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



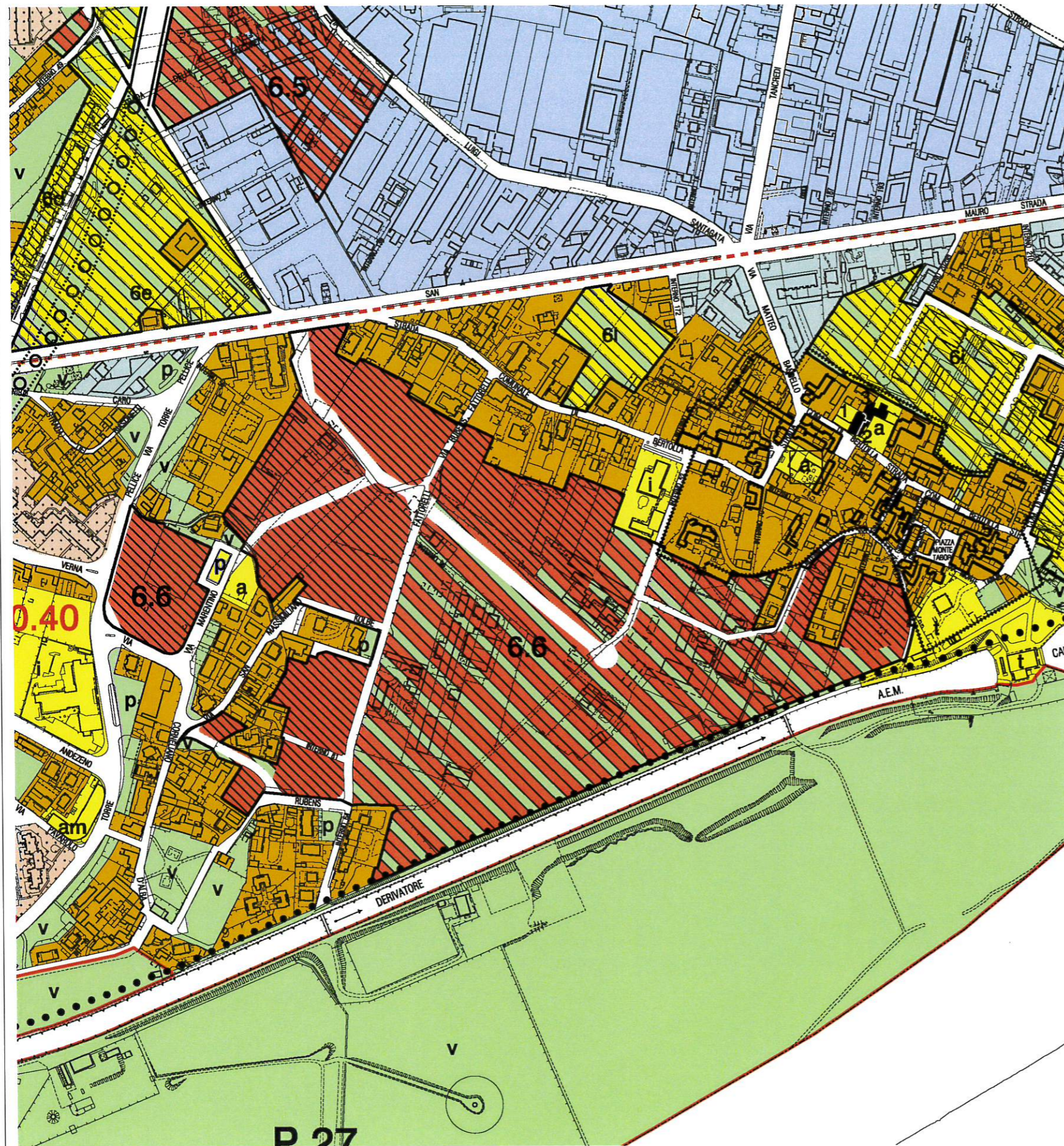
FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



Ambito 6.6 BERTOLLA SUD

L'ambito è articolato in tre sub-ambiti denominati 1 - 2 - 3 individuati nella tavola 6.6/A allegata.

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):

Sub-ambiti 1 - 3 : 0,7/3 incrementato di 1/3 SLP esistente fino al limite massimo totale di 0,50 mq

SLP/mq ST per le aree di proprietà privata.

Sub-ambito 2 : max SLP mq. 8.500.

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 20%

PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE:

L'attuazione dei sub-ambiti avviene mediante strumento urbanistico esecutivo; le relative prescrizioni edilizie-urbanistiche di dettaglio sono riportate nella tavola allegata 6.6/ A.

Parte delle utilizzazioni edificatorie generate dal sub-ambito 1 viene realizzata su una porzione del subambito 2 di proprietà della Città.

In sede di strumento urbanistico esecutivo le aree a viabilità pubblica potranno essere ridefinite e/o implementate sulla base di progetti che ne determineranno l'esatta conformazione e consistenza; si potranno altresì prevedere adeguamenti di limitata entità dei perimetri relativi ai sub-ambiti 1-2-3, nonché consentire il trasferimento di modeste quantità di SLP da un sub-ambito all'altro.

Il numero massimo dei piani fuori terra (dalla quota di riferimento variante n.100 al PRG) degli edifici in progetto consentito è pari a 4, oltre è ammesso un solo semipiano di sottotetto abitabile.

E' facoltà dell'Amministrazione procedere alla realizzazione della viabilità attraverso le ordinarie modalità di esproprio; in alternativa i proprietari possono cedere gratuitamente alla Città dette aree e rimanere titolari della relativa quota di utilizzazione edificatoria. Contestualmente agli interventi privati devono essere realizzate le relative opere di urbanizzazione; in particolare con l'attuazione del sub-ambito 1 dovrà essere completamente realizzata la viabilità pubblica di progetto.

Il rilascio dei Permessi di costruire sono subordinati alla verifica di cui alla Determinazione Dirigenziale cron. N. 364 del 25 novembre 2010 del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio di esclusione della Variante al P.R.G. n. 228 dal processo VAS.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; aree per parcheggi; aree per attrezzature di interesse comune.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 220.212

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 53.207

Lista allegati 10864_schema_zut_6_6.pdf




[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

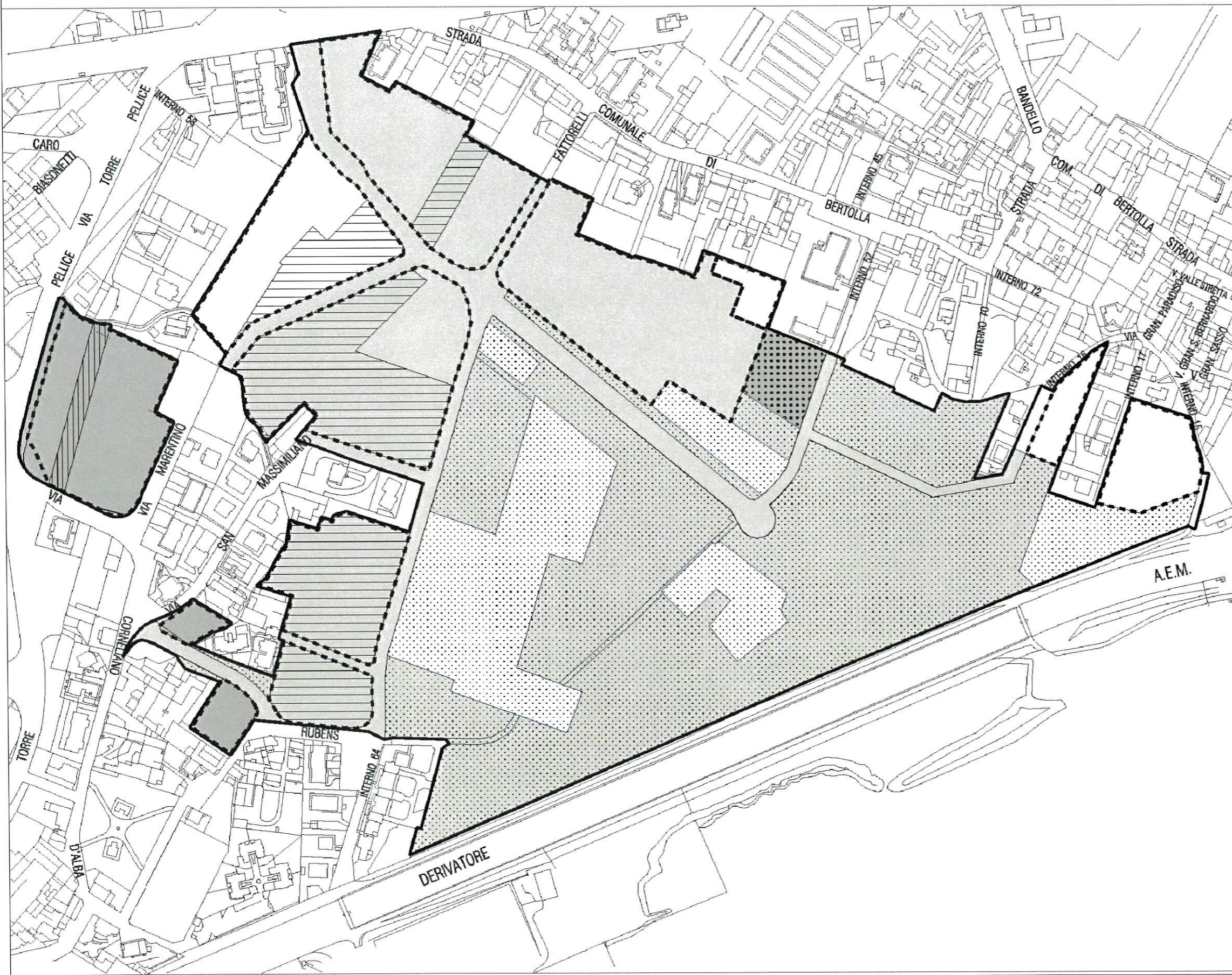
[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

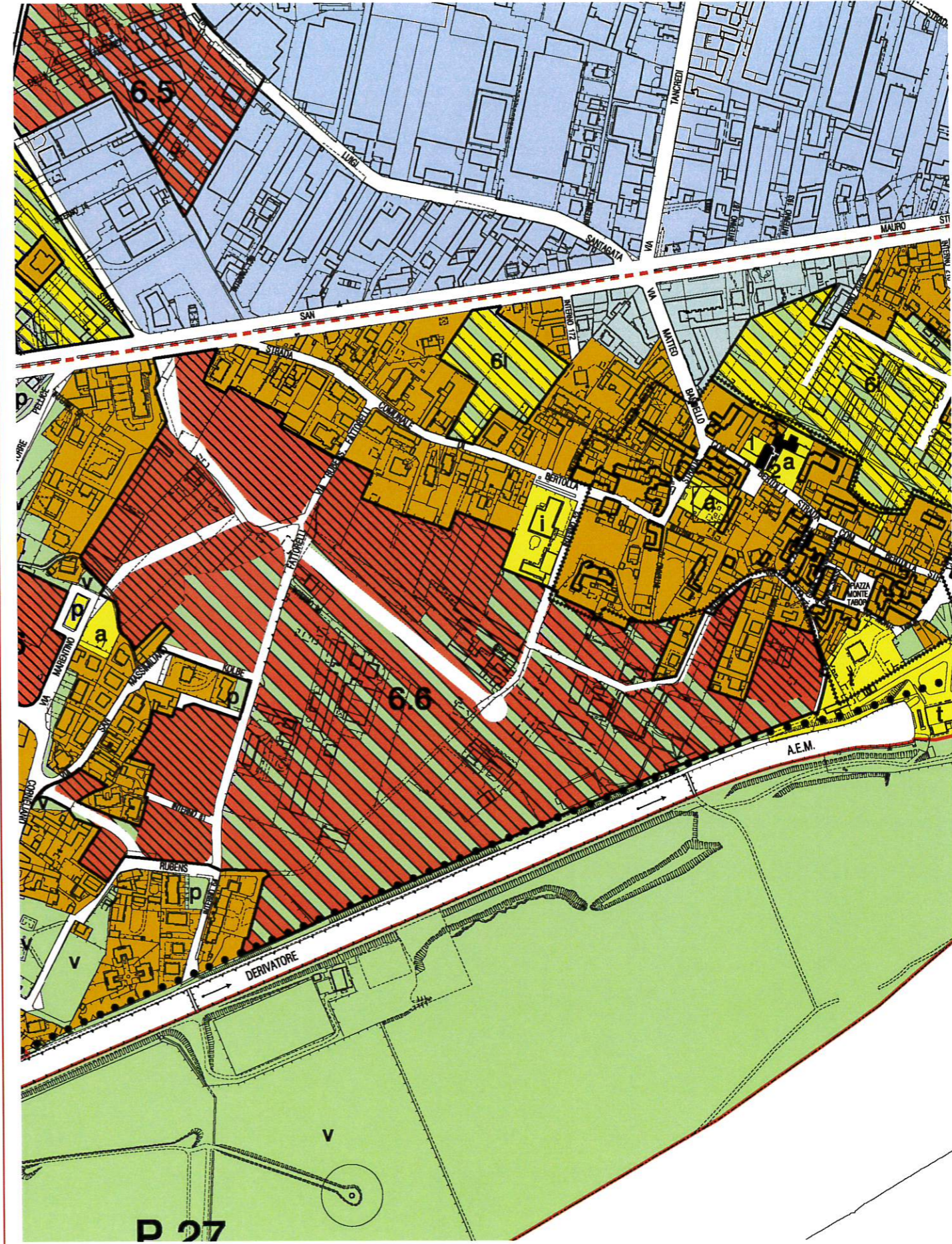
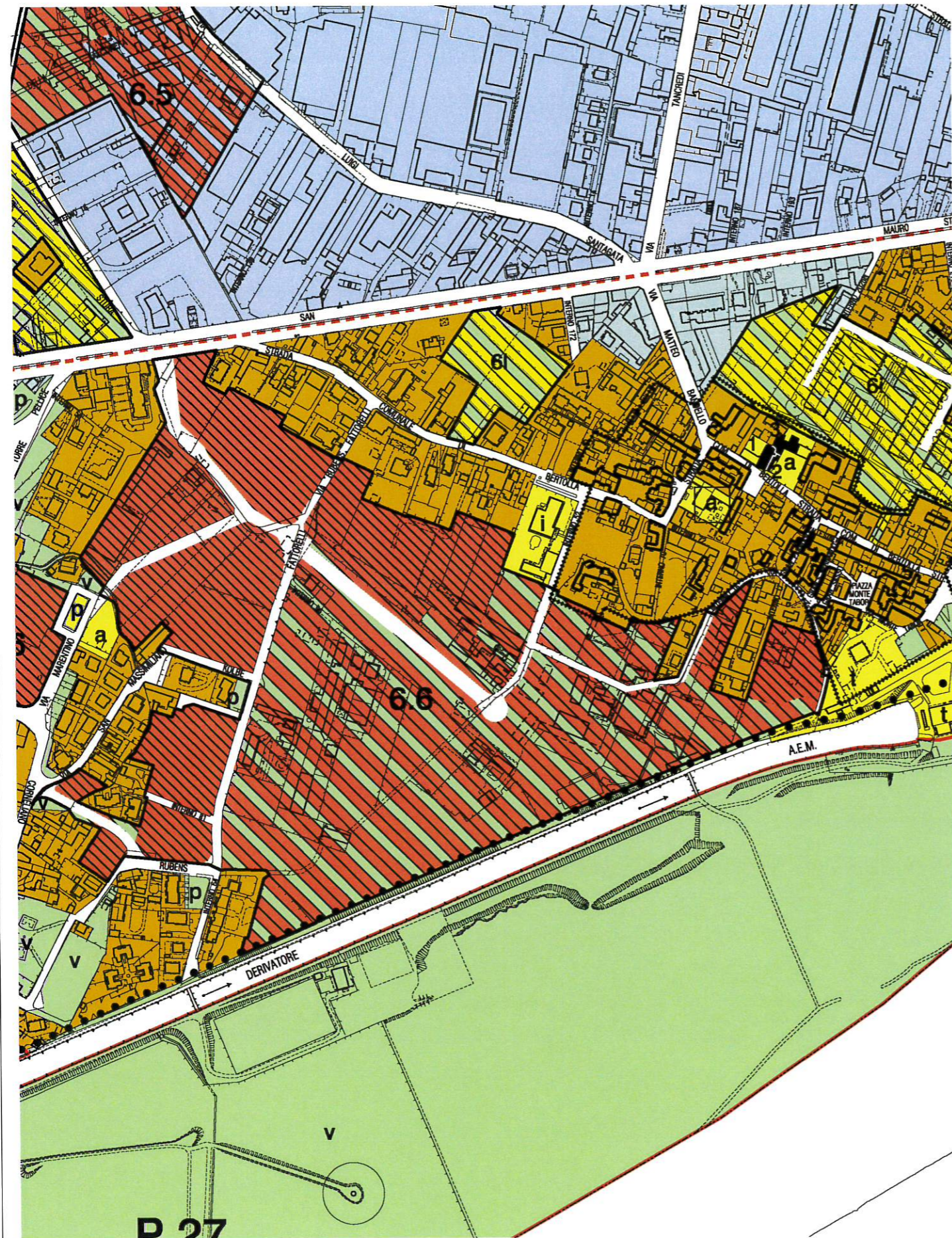
[*] Nota variante: id 438, var. n. 228 - 6.6 BERTOLLA SUD art. 17 comma 7 della L.U.R. , approvata il 01/10/2012 , mecc. 1202837/009

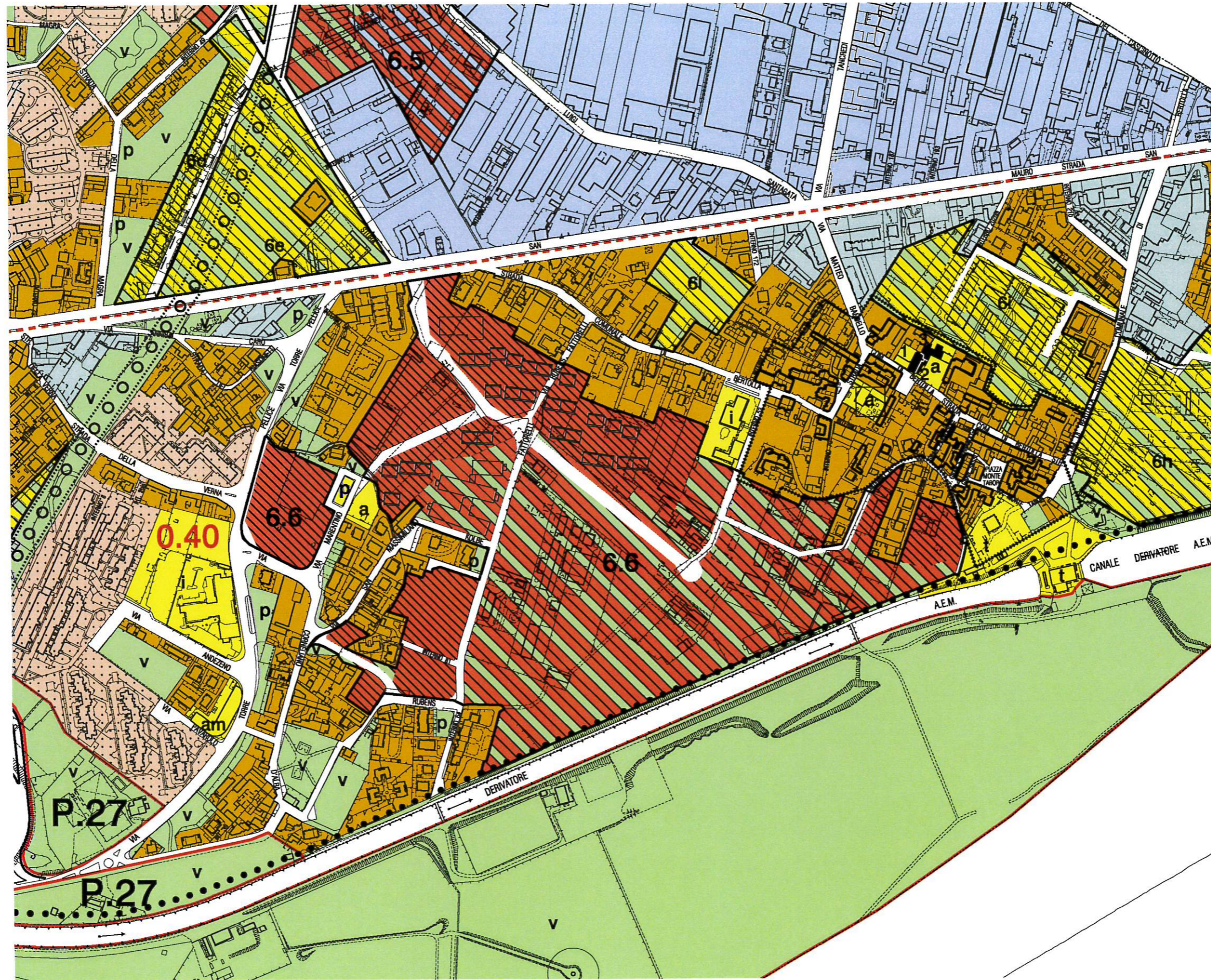
Ambito 6.6 Bertolla Sud

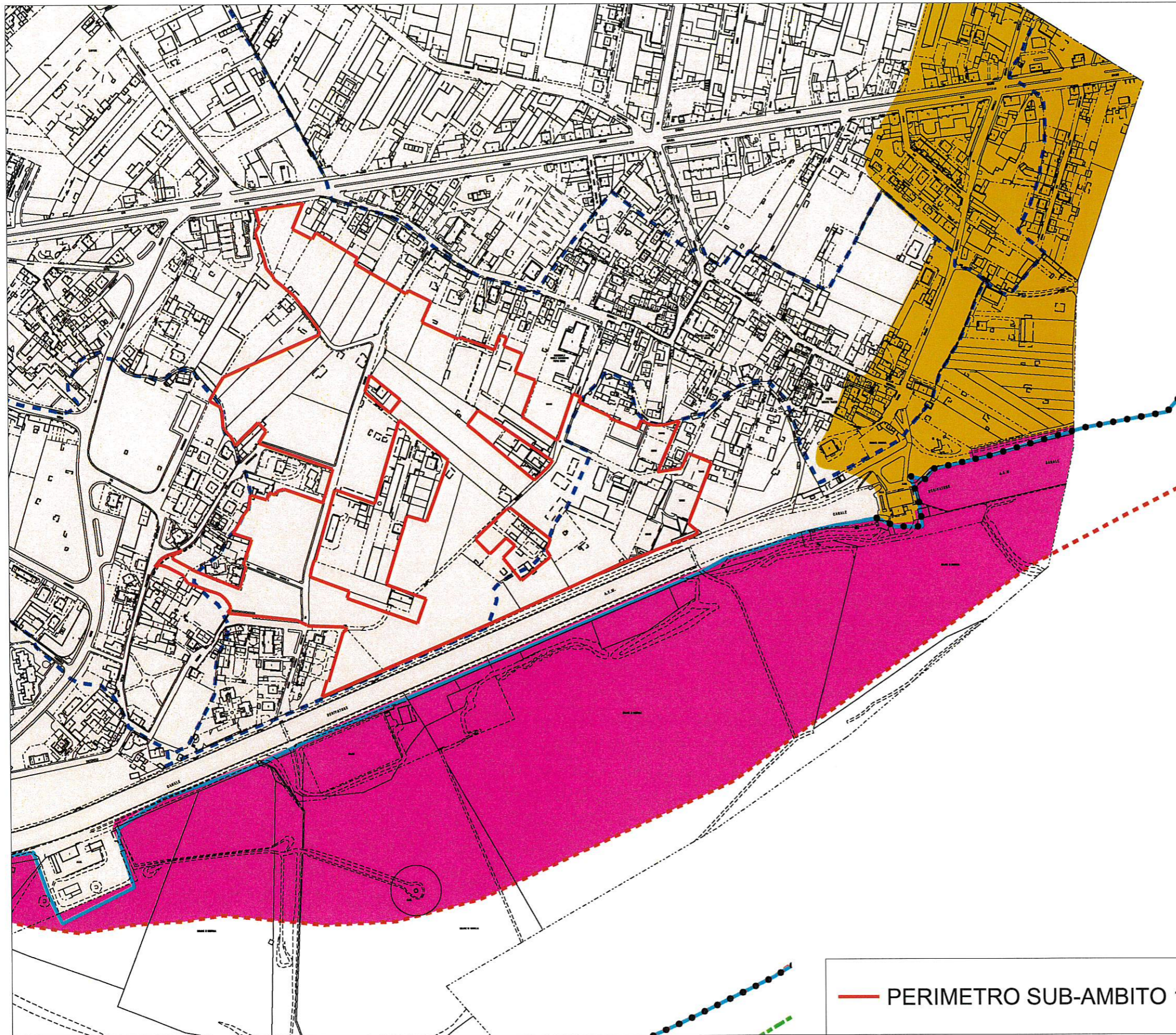
Regole urbanistiche - edilizie:

-  Ambito 6.6
-  Sub-ambito 1
-  Sub-ambito 2
-  Sub-ambito 3
-  aree destinate a servizi pubblici
-  aree destinate a servizi pubblici esistenti
-  aree di concentrazione dell'edificato
-  area la cui utilizzazione edificatoria si realizza nel sub-ambito 1
-  aree la cui utilizzazione edificatoria si realizza nel sub-ambito 2
-  aree destinate a viabilità pubblica









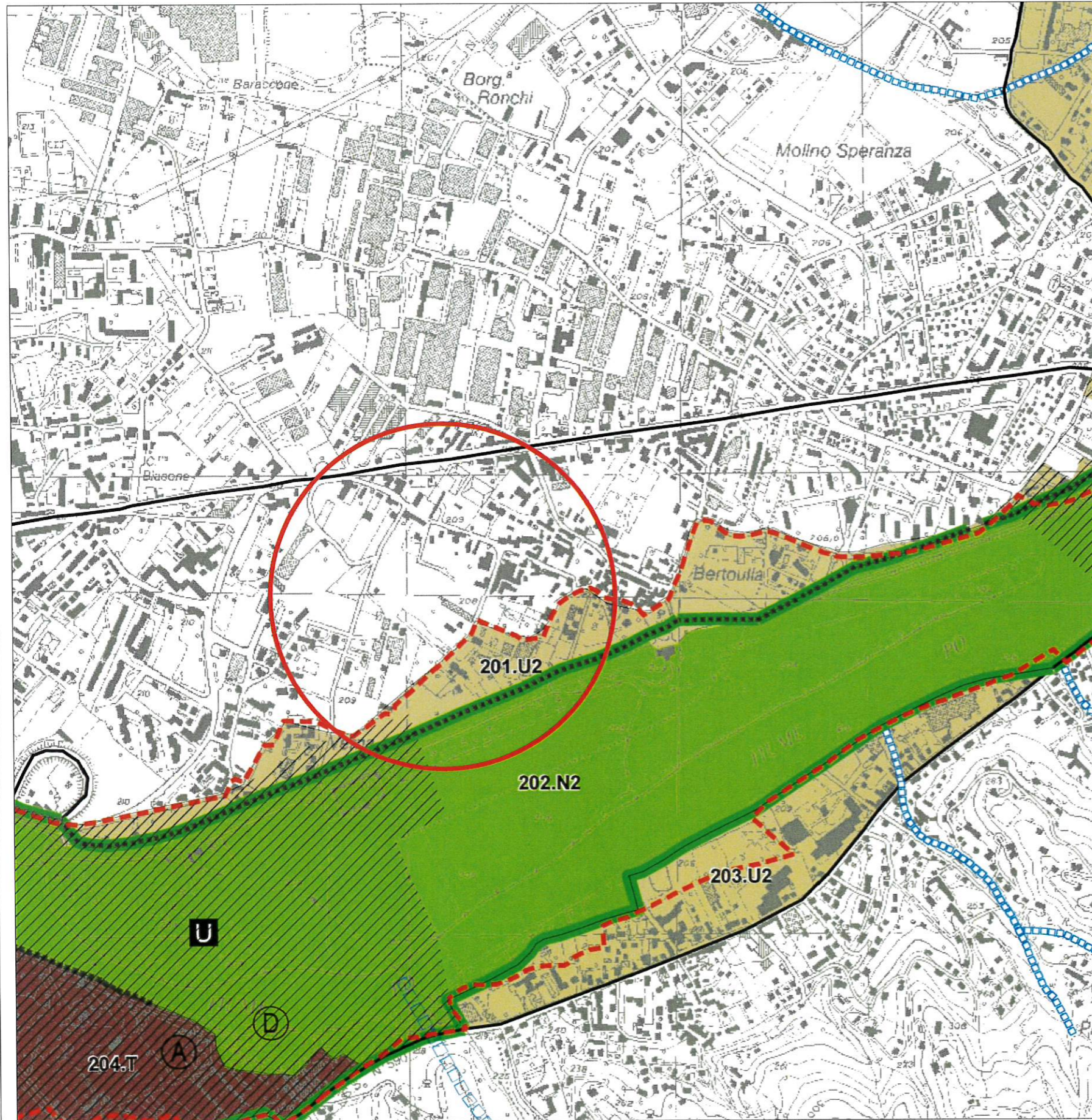
LEGENDA

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

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

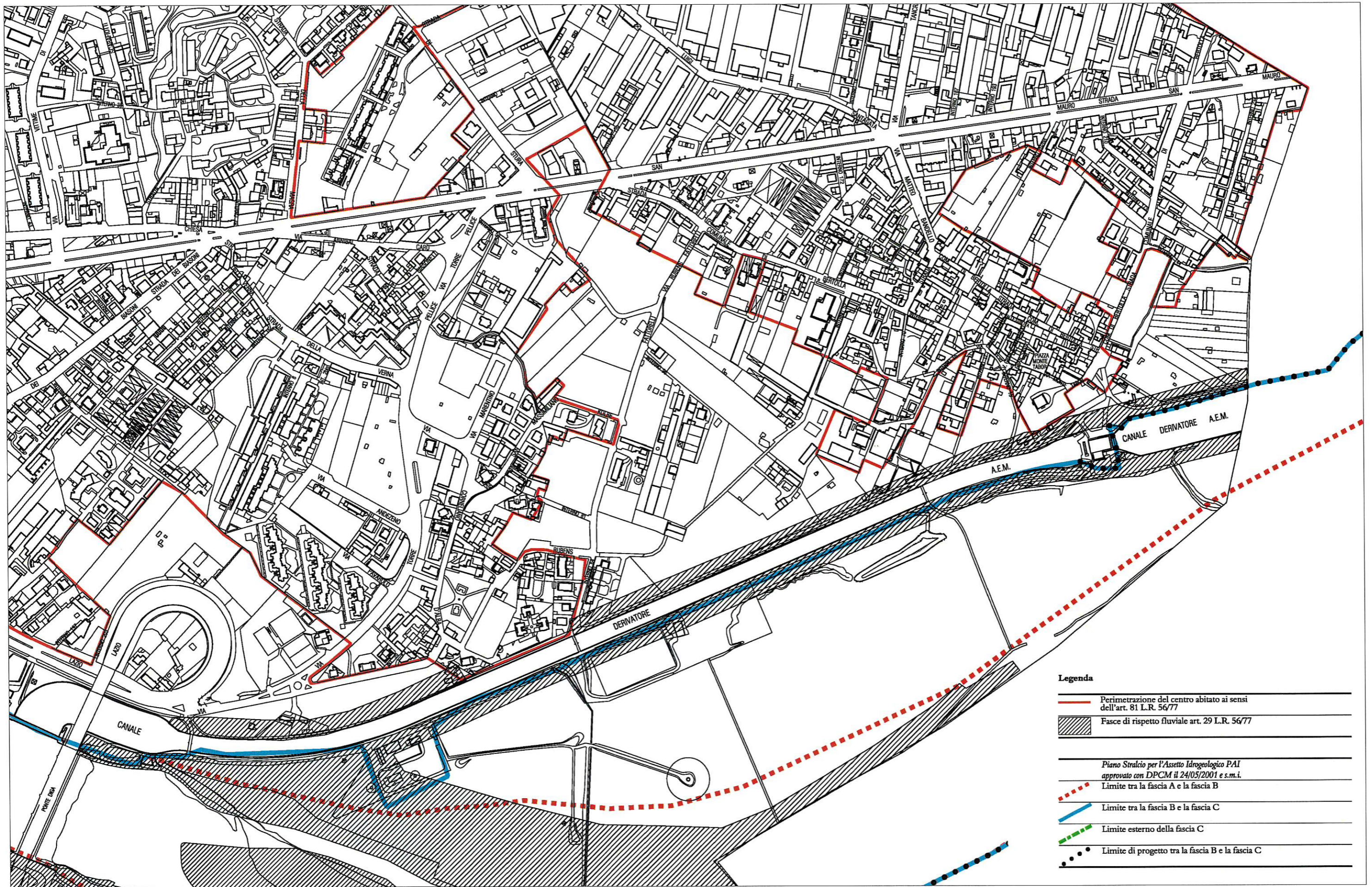
- Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.
- Limite tra la fascia A e la fascia B
 - Limite tra la fascia B e la fascia C
 - Limite esterno della fascia C
 - Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C
 - "Aree inondabili" art. 4 Deliberazione n. 9/07 del 19/07/2007 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po: Variante fasce fluviali del Fiume Dora Riparia e Capitolo 2 Parte Piana, paragrafo 2.1 Allegato B delle NUEA di PRG.
 - Dividente tra le classi geologiche dell'area di pianura e dell'area di collina

— PERIMETRO SUB-AMBITO 1









<p>--- LIMITE DEL SISTEMA DELLE AREE PROTETTE L.R. 28/90 E S.M.I</p> <p>o o o o o LIMITE RISERVA NATURALE SPECIALE L.R. 28/90 E S.M.I</p> <p>— FASCIA DI PERTINENZA FLUVIALE - art. 2.2</p> <p>ARTICOLAZIONI IN ZONE - da 1 a 313 - art. 2.3</p> <p>Zone di interesse naturalistico - art. 2.4</p> <p>■ N1 - Zone di primario interesse</p> <p>■ N2 - Zone di integrazione tra aree naturali ed agrarie</p> <p>■ N3 - Zone di potenziale interesse</p> <p>Zone di prevalente interesse agricolo - art. 2.5</p> <p>■ A1 - Zone senza sostanziali limitazioni all'uso agricolo</p> <p>■ A2 - Zone con parziali limitazioni all'uso agricolo</p> <p>■ A3 - Zone con forti limitazioni all'uso agricolo</p> <p>Zone urbanizzate - art. 2.6</p> <p>■ U1 - Zone urbane consolidate</p> <p>■ U2 - Zone di sviluppo urbano</p> <p>■ U3 - Zone per impianti produttivi o specialistici di livello territoriale</p> <p>■ T - Zone di trasformazione orientata</p> <p>EMERGENZE DEL SISTEMA NATURALISTICO - art. 3.3</p> <p>■ L Lanche</p> <p>■ W Boschi</p> <p>■ F Sito ad alta concentrazione di specie faunistiche rare</p> <p>■ U Garzaie</p> <p>■ G Siti di interesse geologico</p> <p>□ Principali corridoi ecologici</p> <p>□ Reticolo ecologico minore</p>	<p>AREE ED ELEMENTI DI SPECIFICO INTERESSE STORICO-ARTISTICO-CULTURALE-PAESAGGISTICO - art. 3.7</p> <p>CS Centri e nuclei storici</p> <p>✱ Emergenze architettoniche di rilevante interesse storico-culturale</p> <p>✱ Beni di interesse documentario e di architettura minor</p> <p>Ⓡ Annucleamenti rurali</p> <p>★ Siti di interesse archeologico</p> <p>●●●●● Percorsi storici accertati</p> <p>▼▼▼▼▼ Percorsi panoramici collinari</p> <p>AREE DEGRADATE - INSEDIAMENTI MARGINALI E AMBIENTALI - art. 3.11</p> <p>Ⓛ Insedimenti arteriali</p> <p>Ⓟ Baracche fluviali</p> <p>Ⓧ Principali aree degradate</p> <p>STRADE, PERCORSI E CIRCUITI DI ACCESSO E DI FRUIZIONE - art. 3.8</p> <p>⊕ Ferrovie e stazioni di interesse del Parco</p> <p>— Autostrade e superstrade</p> <p>— Assi portanti del sistema di accessibilità</p> <p>— Percorsi di connessione secondaria e di accessibilità al fiume</p> <p>○ Attestamenti del sistema di accessibilità</p> <p>— Percorsi di fruizione</p> <p>Ⓣ Traghetto, porti natanti, guadi, passerelle pedonali</p> <p>ATTREZZATURE PER LA FRUIZIONE - STRUTTURE DI INTERESSE DEL PARCO - art. 3.9</p> <p>ⓐ Attrezzature del sistema di fruizione</p> <p>Ⓢ Strutture di interesse del Parco</p> <p>STRUMENTI ATTUATIVI - art. 4.1</p> <p>Ⓢ Ambiti relativi alle schede progettuali e agli schemi grafici illustrativi - art. 4.1.3</p> <p> Principali strutture guida del paesaggio (margine del terrazzo alluvionale)</p> <p>■ Emergenza naturalistica</p>
---	---

○ Individuazione area



Legenda

-  Perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 81 L.R. 56/77
-  Fasce di rispetto fluviale art. 29 L.R. 56/77
-
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.*
-  Limite tra la fascia A e la fascia B
-  Limite tra la fascia B e la fascia C
-  Limite esterno della fascia C
-  Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C

RELAZIONE STORICA

Il territorio a nord della confluenza della Stura di Lanzo nel Po, nonostante la relativa distanza dal nucleo antico della città, ha tuttavia una lunga storia di cui mostra ancora, in parte, i segni, pur in un contesto ormai profondamente mutato rispetto alle origini. Terra soggetta a frequenti e periodiche inondazioni ed in gran parte acquitrinosa, questa zona in epoca romana era coperta da una vasta ed impenetrabile selva costituita dalle tipiche specie della foresta planiziale pedemontana quali pioppi, ontani, roveri, roverelle, farnie, interrotta dal tracciato della strada consolare che collegava *Augusta Taurinorum* a *Ticinum* (l'attuale Pavia), costeggiando a tratti il corso del Po.

Nel XII secolo, allettati dall'ampia disponibilità di terre e dalla relativa vicinanza alla città, si insediò poco lontano dalla Stura una congregazione di monaci vallombrosiani, che qui fondarono l'*Abbadia di San Giacomo di Stura*.

Infatti, il 25 gennaio del 1146 i monaci, acquistarono sette cascine (unite in un unico corpo di fabbrica) con l'annessa tenuta con 10 giornate di vigna e 60 giornate di campi e prati, con l'intento di utilizzare le strutture rustiche per la costruzione di un ospedale per la cura dei viandanti e di un lazzaretto, dando vita a un centro monastico di una certa importanza.

La presenza dei monaci diede impulso ai lavori di bonifica dei terreni acquitrinosi attorno all'Abbadia e verso Settimo e San Mauro, con lo scavo di canali di scolo e di canali irrigui derivati più a monte dalla Stura, indispensabili per la conversione di terreni improduttivi in terreni agricoli.

Nel Medioevo, il complesso principale venne parzialmente distrutto nel corso del '300, per essere poi ricostruito nel secolo seguente con il passaggio in proprietà alla *Mensa Arcivescovile di Torino*. Nel frattempo i terreni di sua pertinenza, la cui consistenza era nel tempo aumentata sino a lambire il territorio della vicina Abbazia di *San Mauro di Pulcherada*, coltivati a prato, a bosco e a seminativo, continuavano a fornire redditizie produzioni.

In questo periodo, le sponde della Stura e i terreni circostanti sono ancora in buona parte ricoperti da una fitta boscaglia che si sviluppa su un terreno sconnesso, risultato delle continue esondazioni e del processo naturale di accumulo di sedimenti sabbiosi: l'intera zona viene chiamata infatti '*Burroni*' proprio con riferimento alla sua topografia accidentata.

Solo nel Seicento e nel Settecento si assisterà all'insediamento in zona prima di alcuni 'tetti' (nuclei agricoli temporanei gestiti da una famiglia di contadini) e poi di casciniotti e cascine sparse, da cui prenderanno origine le borgate ancor oggi esistenti, come la borgata Barca, sulla sponda nord della Stura accanto al luogo in cui operava il vecchio traghetto, la Borgata Scarafiotti, i Biasoni, accanto all'omonima cascina, i Bionetti, la Borgata Verna e la borgata Bertolla.

Con particolare riferimento alla zona compresa tra la cascina dei Bionetti, i Bionetti, la borgata Verna e Bertolla, dall'analisi della cartografia storica si evince che sin dalla fine del Settecento i terreni risultano coltivati a prato e seminativo, inizialmente inframmezzati da residue aree boschive, concentrate soprattutto a sud della borgata Verna.

Oltre alla cascina dei Bionetti, sono all'epoca già presenti alcuni edifici della borgata Bionetti, la Cascina Verna e l'originario nucleo della Borgata Bertolla, verso il confine con San Mauro.

Ad inizio Ottocento, negli anni dell'occupazione napoleonica del Piemonte (1799-1815) le diverse borgate, di dimensioni minuscole, risultano però collegate da una viabilità ancora in gran parte campestre, o comunque secondaria, costituita da sentieri e viottoli ad andamento irregolare che si snodavano tra le diverse proprietà.

Emerge però una lunga strada ad andamento irregolare che collega la cascina Verna a Bertolla,

quest'ultima all'epoca ancora raggiungibile con difficoltà dalla città. (*Carta Catasto Napoleonico*).

La *Strada di Bertolla*, infatti, verrà costruita alcuni decenni più tardi, assieme alla *Strada da Bertolla all'Abbadia di Stura*, risolvendo, almeno per l'epoca, problemi legati al collegamento con il territorio circostante (*Carta Catasto Rabbini, 1840*).

Dall'analisi della cartografia dell'epoca emerge che il territorio è attraversato da un corso d'acqua artificiale ad andamento particolarmente irregolare, la *Bealera del Rivofreddo*, le cui acque vengono prelevate dalla sponda sinistra della Stura più a monte, nelle immediate vicinanze della borgata Cascinette (nella zona degli attuali stabilimenti della F.I.A.T. IVECO).

L'acqua sarà per secoli un elemento determinante per la storia di questa parte di territorio comunale, consentendo non solo una fiorente attività agricola legata alle produzioni cerealicole e all'allevamento, ma anche un'attività artigianale che caratterizzerà queste contrade sino agli anni '50-60 del '900: l'attività del lavaggio dei panni portata avanti con sapienza, rigore e sacrificio dai lavandai e dalle lavandaie.

L'attività di lavaggio dei panni, a Torino, sino alla seconda metà dell'Ottocento, era stata tradizionalmente effettuata lungo le sponde dei fiumi cittadini, in particolare Po e Dora, condizione che se da un lato risultava particolarmente comoda per i lavandai, che potevano così ritirare e consegnare la merce in città con facilità, dall'altro veniva considerata problematica dal punto di vista dell'igiene e del 'decoro cittadino'.

Con un editto del 1872, il '*Regolamento per gli stabilimenti insalubri, incomodi e pericolosi*', venne quindi vietata l'attività di lavaggio dei panni nei fiumi cittadini, condizione che favorì il trasferimento delle attività più lontano dal centro, soprattutto oltre la Stura e verso San Mauro.

La stessa cosa avvenne poi nel 1935, anno in cui l'attività di lavaggio e di '*stesura dei panni*' in città venne vietata con ancor maggior decisione, determinando un'ulteriore concentrazione dell'attività nella zona oltre il fiume, i prati e i campi delle borgate Bertolla, Verna, Scarafiotti, Bionetti, Bionetti e Barca.

Nel 1874 viene costruito sulla Stura, lungo la Strada di Settimo, un ponte con travature in legno su pile e spalle in muratura, poi sostituito nel 1884 da uno nuovo con travi in ferro che aveva permesso il passaggio della nuova tranvia a vapore che collegava Torino a Settimo: raggiungere le borgate oltre il fiume è quindi sempre più agevole.

Qui, all'epoca, il Po mostrava tre bracci distinti che delimitavano due isole ghiaiose ricoperte da vegetazione arbustiva ed arborea spontanea. Delle due isole, una, la più piccola, sarebbe scomparsa nel 1854 in seguito ad una piena all'interramento del braccio del fiume verso la collina, l'altra, il cosiddetto '*Isolone di Bertolla*' sarebbe invece giunta sino ai giorni nostri (ancorché non più delimitata a nord dall'originario braccio del Po ma dall'attuale canale scaricatore della *Centrale Idroelettrica del Pascolo*).

Tra le borgate oltre il fiume si annoverano: la **borgata Verna**, un piccolo nucleo che si era sviluppato attorno all'omonima cascina, un vasto edificio costruito verso la fine del '700 a breve distanza dalla confluenza della Stura e del Po, la **Borgata Bionetti**, con i suoi casciniotti stretti gli uni agli altri, il **Biasone**, grossa cascina a corte con alcuni piccoli edifici rurali sparsi, i '**Tetti del Biasone**', edifici rurali sparsi, e la **Borgata Scarafiotti**.

Il nucleo originario di quest'ultima borgata era costituito da due cascine, la *Cascina Scarafiotti* e la *Cascina Gremo*, due tipiche abitazioni da lavandai lungo un tratto curvilineo della *Bealera del Rivofreddo*, affiancate poi da altri edifici residenziali ed artigianali con la stessa funzione.

Questi edifici stretti e lunghi, oltre alla cucina, alla camera da letto, alla cantina, ospitavano, come già menzionato, un locale dotato di stufe a legna per l'asciugatura dei panni durante la stagione invernale, un altro per la stiratura e il confezionamento dei pacchi per il trasporto in città, uno per la preparazione della lisciva, l'immagazzinamento della cenere, il deposito e la lavorazione delle erbe con cui si profumava la biancheria.

Tutti gli edifici si aprivano, lungo il lato corto, su un piccolo orto e su un appezzamento di terra coltivato a prato di forma stretta ed allungata, destinato all'asciugatura all'aperto.

Qui, durante la bella stagione, da marzo a settembre, si assisteva allo spettacolo dei panni bianchi stesi ad asciugare al sole, su lunghe corde trattenute da pali biforcuti, panni che a fine giornata venivano raccolti, debitamente piegati, per poi essere portati in città alla fine della settimana.

Un'attività, quella dei lavandai, soggetta a gerarchie ed attribuzioni dei compiti che si susseguivano inalterate da decenni: gli uomini pensavano alle stufe per l'asciugatura invernale, alla sistemazione dei pali, al tiraggio dei fili, al trasporto in città del bucato, le donne al lavaggio a mano, alla stenditura, alla raccolta dei panni ormai asciutti, alla ripiegatura e al confezionamento dei pacchi diretti in città.

La borgata **Bertolla** (o 'Bertoulla', chiamato per un certo tempo '*Borgostura*' e infeudato ai Conti Sclopis dal 1739) era strutturato, come oggi, come un tipico centro residenziale a servizio delle attività svolte in campagna, tra cui l'allevamento e la coltivazione dei cereali, e del lavaggio dei panni, con edifici rispettivamente a corte quadrata (per la battitura del grano), poco frequenti, o di forma allungata, più numerosi, posti di taglio rispetto ai canali esistenti.

Il borgo si era sviluppato dapprima attorno alla vecchia chiesa parrocchiale poi demolita, nella zona dell'attuale Piazza Monte Tabor, per poi espandersi verso ovest all'epoca dell'apertura della *Strada di Bertolla*, con quello che nelle planimetrie d'epoca viene definito '*Borgo Nuovo*'.

A partire dalla seconda metà dell'Ottocento, luogo di aggregazione per gli abitanti della borgata, all'epoca isolata e circondata sono da prati e campi, sarebbe diventata la nuova *Chiesa di San Grato*, costruita nel 1853 lungo la nuova strada poi ingrandita nel 1884, con annesso il *Santuario della Madonna delle Grazie*. La scuola e l'asilo del borgo sarebbero stati costruiti poco dopo, nei primi anni del Secolo successivo.

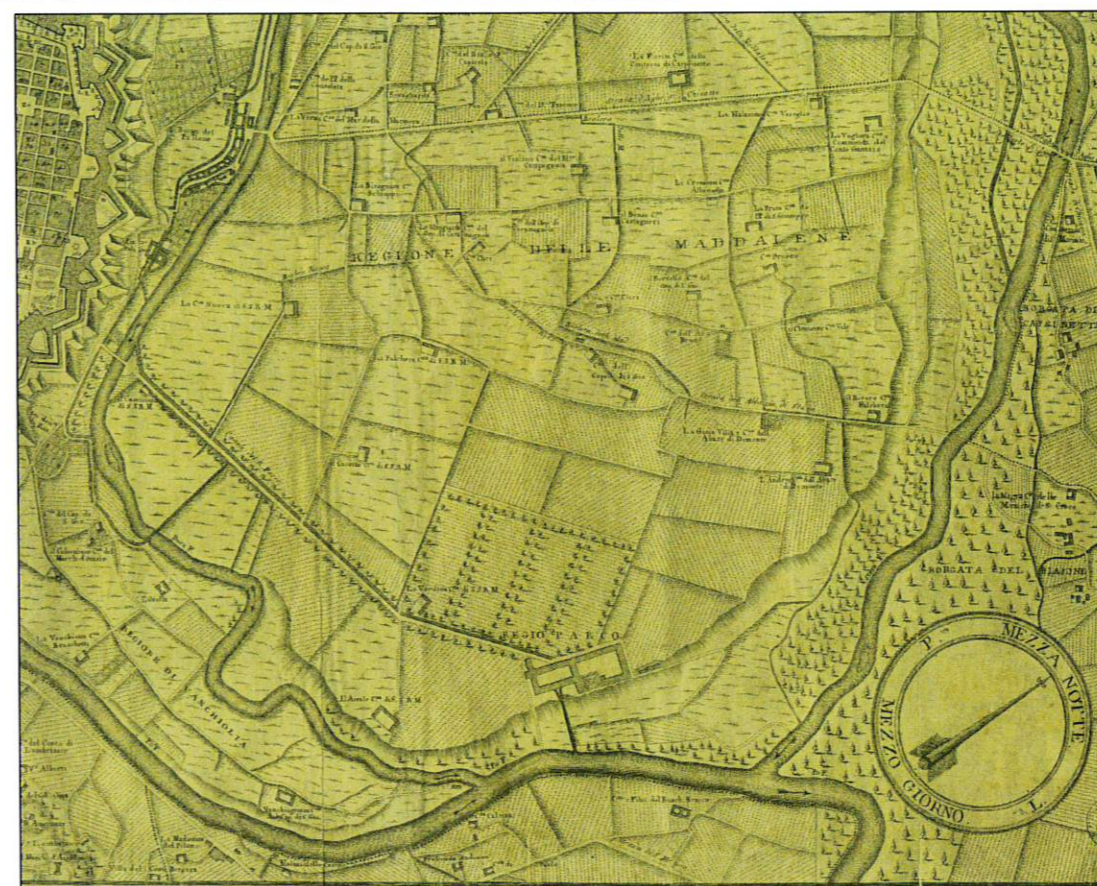
L'attività dei lavandai incomincia a mostrare segni di cedimento negli anni '50 del '900, epoca in cui la borgata si viene gradualmente a caratterizzare come luogo di residenza decentrato suburbano per operai pendolari, impiegati nelle nuove zone industriali sorte a nord della città, tra la Dora e la Stura e verso i paesi della prima cintura.

L'arrivo di nuovi abitanti, il cui numero sarà comunque inizialmente ridotto, renderà necessario l'allargamento e la parziale rettifica delle vecchie strade secondarie ed il consolidamento di quelle costruite tempo prima, come la *Strada di San Mauro*, tracciata negli anni '30, che diventerà l'asse principale di sviluppo della zona.

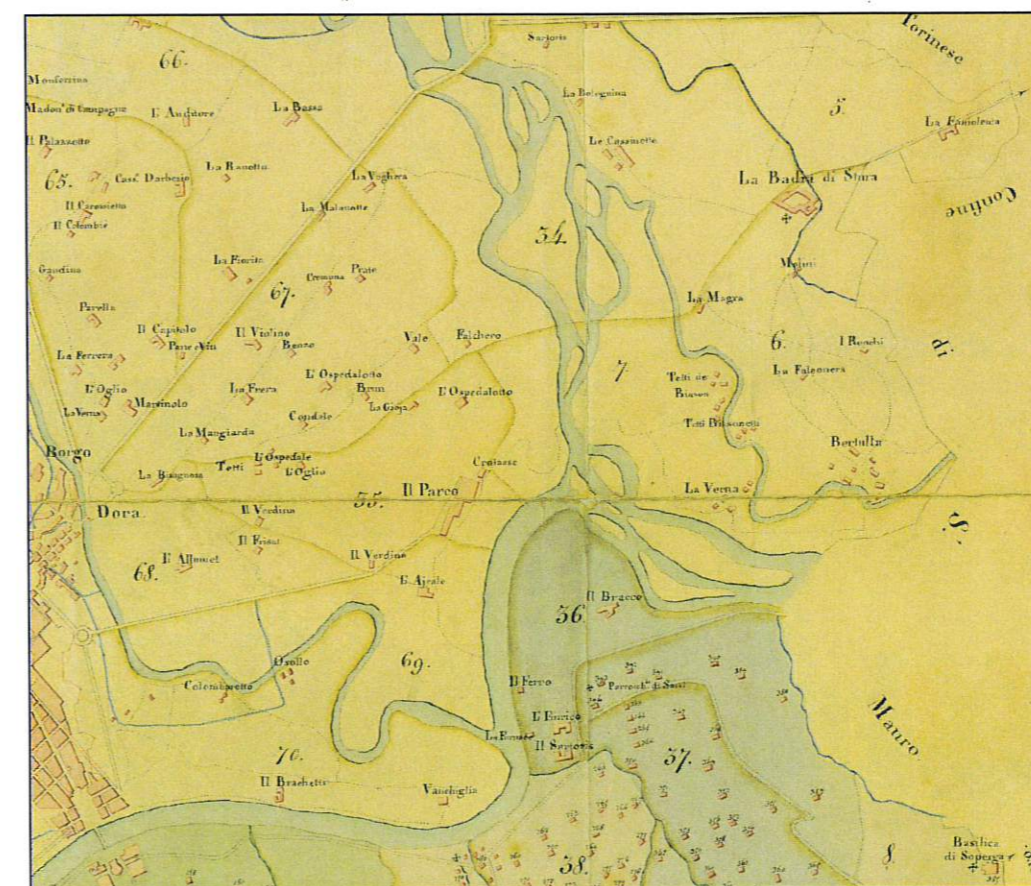
Il nucleo antico della borgata Bertolla rimarrà tagliato fuori dai percorsi viari principali, lungo i quali si concentreranno le nuove abitazioni e gli stabilimenti artigianali ed industriali, con interventi di nuova edificazione ma anche di adeguamento funzionale degli edifici antichi isolati.

La vera svolta avverrà però per tutta la zona solo negli anni '60 del '900, con la costruzione degli stabilimenti della FIAT IVECO, condizione che determinerà la costruzione di molti nuovi edifici e di piccoli stabilimenti dell'indotto tra la Strada di Settimo e la Strada di San Mauro.

In seguito, la costruzione in Borgata Verna, nel 1953, del *Ponte-Diga del Pascolo* (su cui passa il '*Curvone delle 100 lire*') a servizio dell'omonima centrale idroelettrica, la localizzazione di attività industriali e artigianali 'spontanee', la crescita dei volumi di traffico automobilistico, l'insediamento di edifici residenziali in modo abbastanza disordinato, contribuiranno a modificare definitivamente il tradizionale aspetto della zona, con la "tombatura" o ricolmatura - negli anni '90 - di gran parte dei rami (alvei) delle bealere che servivano sia l'attività dei lavandai che l'uso agricolo.



Pianta di Torino e dintorni 1721 (ASCT - SIM D65)



1833 (ASCT - TD 64.4.28)



CATASTO NAPOLEONICO Fig. 9 - 10 - 1805 (ASTo)



CATASTO RABBINI - Fig. 10 - 1866 (ASTo)



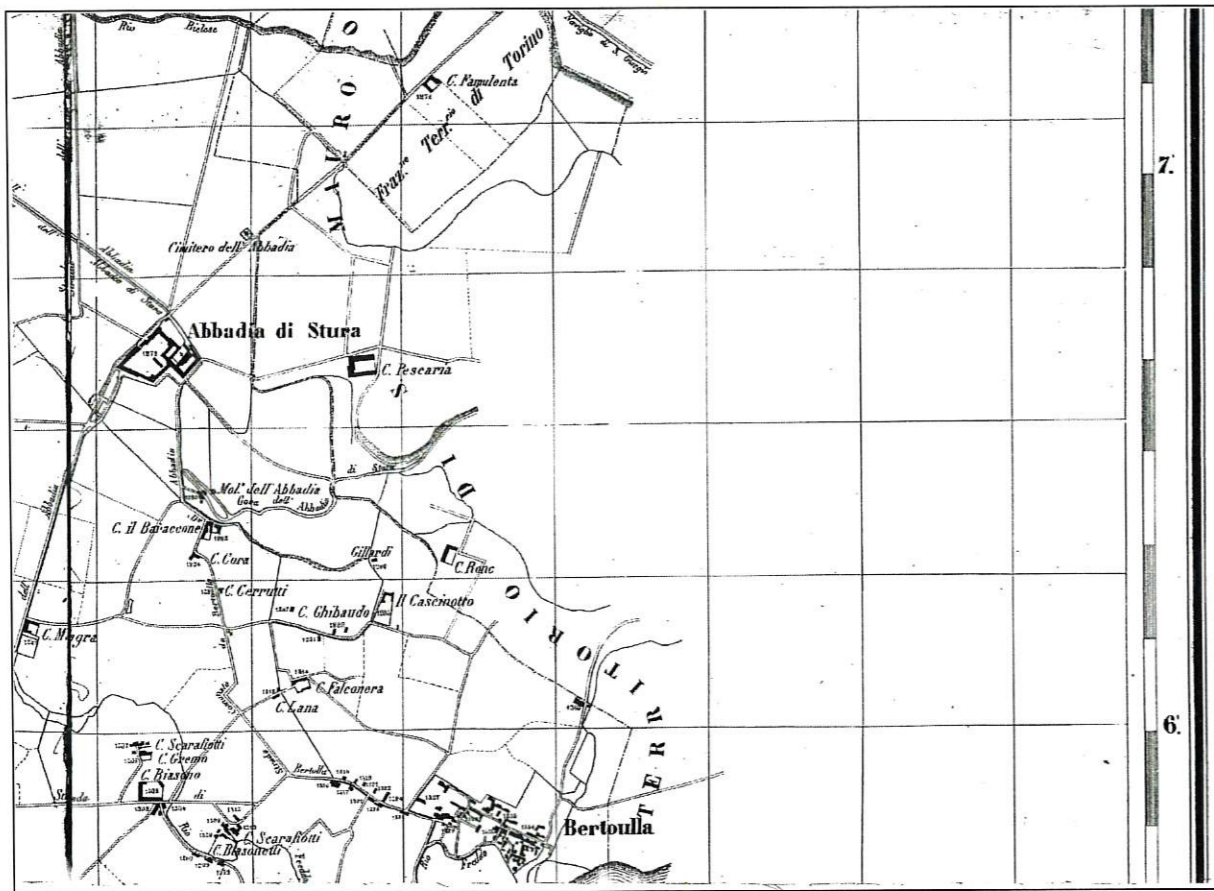
CATASTO RABBINI - 1840 (ASTo)



Catasto Rabbini - 1878 (ASCT - SIM D116)



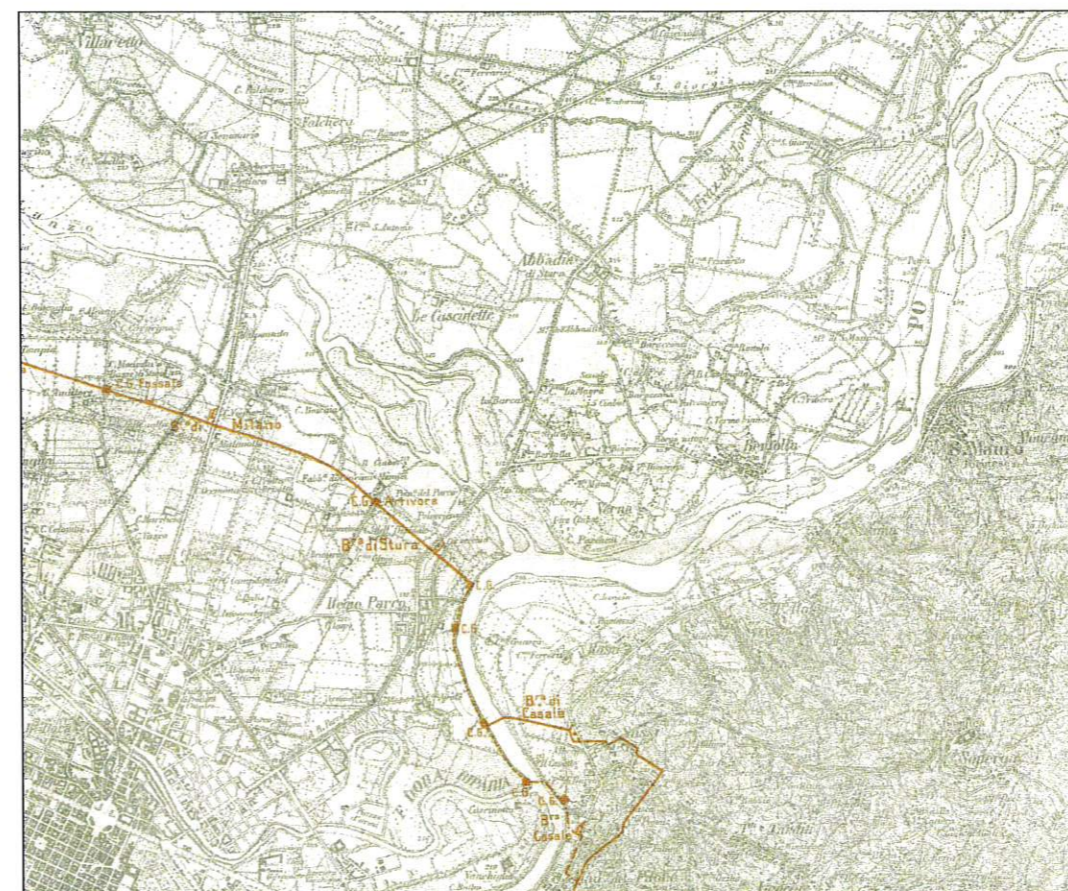
1879 (ASCT - TD 64.8.6 - Tav. 1 e 2)



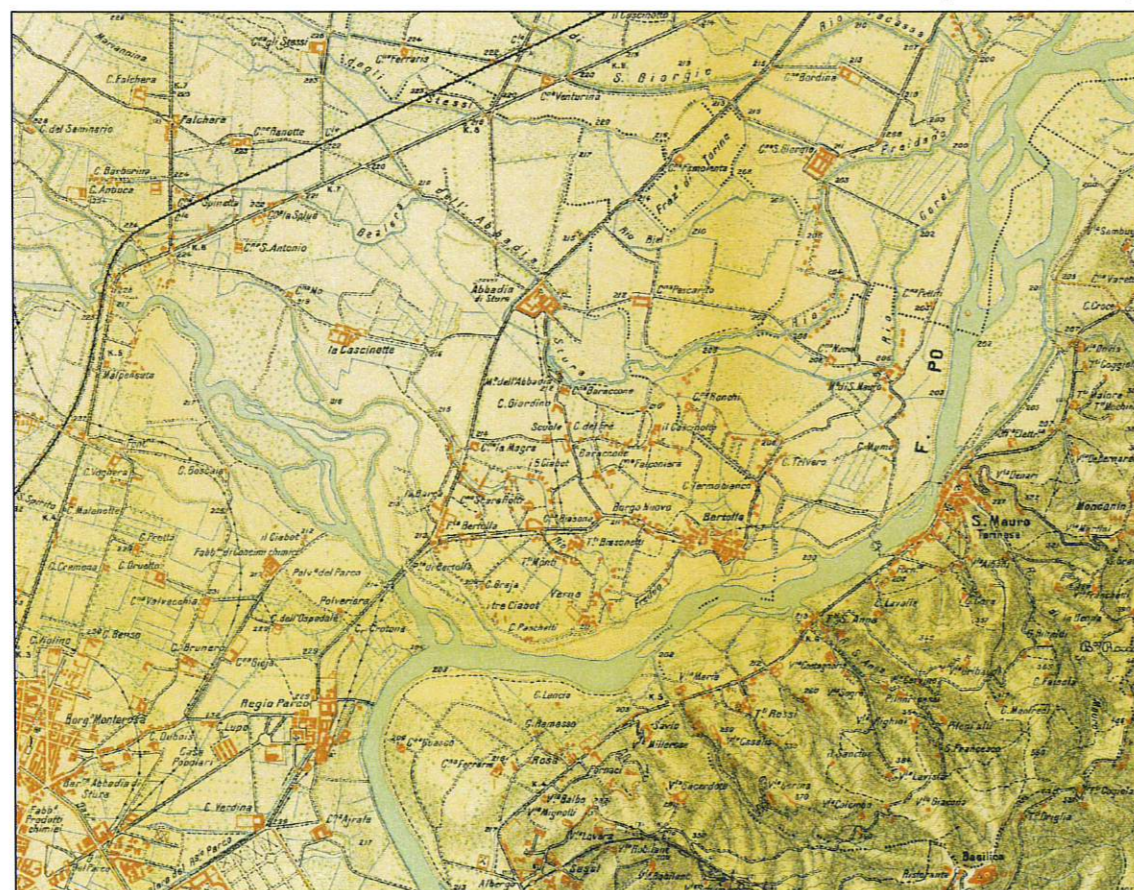
1879 (Ufficio Arte Municipale - Tavola 08)



1907 (ASCT - TD 64.6.6)



1909 (ASCT - SIM D133)



1911 (ASCT - SIM D135)

STATO ATTUALE DEL SITO E DELL'INTORNO AMBIENTALE

Inquadramento Territoriale - Urbanistico

Il sito del PEC è localizzato nell'Area di Trasformazione Ambito "6.6 Bertolla sud" del PRG, compreso tra Strada Comunale di Bertolla / strada San Mauro / via Rubens Fattorelli / Canale derivatore AEM, come regolamentata dalle Schede Normative inserite dai disposti della Variante n° 228 dello stesso PRG. Tutto il Quadrante Urbanistico è sottoposto ai vincoli edificatori di cui alla Variante n° 100 al PRG, la cui approvazione definitiva (che ha "congelato" il quadrante per oltre 10 anni) ha consentito l'attuazione delle previsioni del PRG, anche con la Variazione Urbanistica dell'area di Progetto da A.T.S. "6m" a Z.U.T.

Elementi urbanistici

Lo sviluppo e la trasformazione dell'ambito può essere schematizzata in due fasi temporali, così come riportato nel volume "Beni culturali e ambientali nel Comune di Torino" a cura del dipartimento Casa-Città del Politecnico di Torino, edito dalla Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino, 1984, in cui l'ambito Barca-Bertolla è stato studiato dai professori Vera Comoli, Chiara Ronchetta, Augusto Sistri e Luciano Re.

Il primo arco temporale analizzato descrive l'organizzazione rurale del territorio, così come rilevato nelle fonti documentarie settecentesche, nel *PLAN GEOMÉTRIQUE de la Commune de TURIN* [...], 1805, e nel *Catasto RABBINI*, 1866, e ancora parzialmente nell'iconografia del fine Ottocento.

Sono quindi individuabili e riconoscibili:

- la strada di collegamento tra l'Abbadia di Stura e Bertolla, come elemento infrastrutturale di principale supporto della residenza.
- la rete fittissima di canalizzazioni minute per l'irrigamento dei campi, consolidate rispetto ai tracciati e ulteriormente infittite, al servizio delle attività produttive dei lavandai.
- la struttura urbanistica frazionaria con caratteristiche di impianto rurale (la guida di Amedeo Grossi del 1790 definisce Bertolla «Borgata rurale»).
- la contiguità e relazioni funzionali con insiemi costituiti dalle cellule edilizie «per lavandai», che connotano morfologicamente il territorio circostante con disposizione «in parallelo» rispetto alle canalizzazioni, con compresenza di locali per abitazioni e lavoro, con parcellare fondiario stretto e allungato per la stenditura.

Nel secondo arco temporale si assiste ad una fase di consolidamento delle attività produttive (lavandai) e di presa di forza dei caratteri di località extraurbana, con funzioni decentrate di residenza per attività pendolari operaie e con presenza di servizi locali. L'area si contraddistingue per l'obsolescenza funzionale degli antichi tracciati stradali foranei del territorio, per inserimento dell'arteria di collegamento Barca-S.Mauro e conseguente estraniamento parziale della borgata dai percorsi primari, per la ristrutturazione edilizia ed adeguamento fisico-funzionale delle cellule residenziali antiche e per consolidamento del ruolo di polo minore decentrato.

L'Ambito si trova nelle vicinanze dell'Abbadia di Stura (di cui potrebbe godere dei vantaggi legati ad un suo eventuale adeguato riutilizzo), ma nello stesso tempo ne è fortemente separato, per le scelte urbanistiche passate che, privilegiando determinate arterie di collegamento tra poli nodali e di attraversamento del territorio, hanno frazionato e reso incomunicanti tra loro i quartieri e le aree precedentemente confinanti. La nuova destinazione "industriale" di quell'area ha permesso che molte

sue parti venissero adeguate alla nuova funzione snaturando i rapporti tra edificio e pertinenze e tra i vari corpi di fabbrica. Il tentativo di recuperare quei pochi elementi di collegamento da cui l'ambito potrebbe ricevere positivi riscontri, unito ad un corretto intervento di conservazione del manufatto che ne riconosca l'unità e la residua integrità, valorizzandone l'identità storica, seppur stratificata, pare un atteggiamento in grado di apportare retaggi che consentano all'area di avvalorarsi, sfruttando, come punto di forza, anche la visuale privilegiata verso il fiume, la collina e la basilica di Superga. Ulteriore elemento di pregio del territorio è la ex Manifattura Tabacchi in corso Regio Parco, in parte rifunzionalizzata e attualmente frequentata da studenti universitari che potrebbero riversarsi nelle aree adiacenti. Si sottolinea inoltre come lo stesso quartiere di Barca Bertolla contenga al suo interno edifici di interesse storico-artistico quali la chiesa di San Grato, diverse cascine sette-ottocentesche e il sistema insediativo del Rio Freddo.

Assetto attuale viario di riferimento:

Partendo da Strada S. Mauro, percorrendo la Strada Comunale di Bertolla verso la borgata, sul lato destro si affacciano edifici a 2 piani fuori terra, risultato della riplasmazione di vecchie cascine oppure manufatti di nuova costruzione, i cui accessi carrai sono perpendicolari alla strada con ingresso nei singoli cortili interni.

Le proprietà catastali sono lunghe e strette e si attestano sul confine della zona di intervento.



Al numero civico 50 di strada Comunale di Bertolla è collocato l'edificio scolastico "Pietro Micca" costruito intorno agli anni Cinquanta, con annessa palestra e un campo da calcio, mentre sul lato sinistro si attestano edifici a 2 piani fuori terra intervallati da nuovi condomini di 5 piani.



Edificio Scolastico Pietro Micca

Procedendo dalla scuola verso Borgata Bertolla la configurazione edilizia acquisisce una certa diversità per la presenza di edifici poggianti su vecchie strutture edilizie con manica semplice e fronti verso via strettissimi, frutto di ristrutturazioni anche recenti.



Prendendo in esame la viabilità interna all'intervento si rileva come via Rubens Fattorelli rimanga asse portante della struttura viaria del nuovo intervento. Percorrendola a partire da strada Bertolla e dirigendosi verso il canale derivatore AEM sulla destra si trova una biforcazione, che permette l'accesso a un unico edificio di civile abitazione posto più a ovest, e al di là del bivio, sempre sulla destra, trovano collocazione uno spazio attualmente utilizzato come deposito di autodemolizioni e delle ampie aree libere a verde.



Edificio a due e cinque piani fuori terra a nord di Strada Bertolla



All'angolo con via Massimiliano Kolbe si affacciano delle recenti costruzioni generate dalle possibilità edificatorie del PRGC, prima che entrasse in vigore il vincolo di esondabilità: trattasi sostanzialmente di villette a due piani mono o bifamiliari con annesso giardino.



1



2



3

- 1. Via Kolbe, villette con annesso giardino
- 2. Via fattorelli n. 86
- 3. Via fattorelli n. 186

Proseguendo sulla strada Rubens Fattorelli al n. 86 è collocata una piccola casetta a un piano con giardino, mentre al n. 186 si trova un edificio a un piano con bassi fabbricati e fienili attualmente utilizzato come maneggio per cavalli. L'ultima costruzione, al numero civico 164, è costituita da villette a schiera. L'estremità sud di detta via dà accesso alla pista ciclabile esistente, che è ormai un collegamento privilegiato tra il comune di San Mauro e la città di Torino, sopraelevandosi rispetto al piano di campagna e appoggiandosi al canale derivatore, che costituisce il confine sud dell'area di intervento.

I quadri visuali che si percepiscono lungo il percorso e le vedute che si possono godere fermandosi lungo il tracciato verso l'area fluviale, la collina e la Basilica di Superga sono di grande qualità paesaggistica ed ambientale. Procedendo verso San Mauro, il lato sinistro è caratterizzato invece da un tessuto misto di prati, gerbidi, orti, tettoie, da due strutture edilizie residenziali e piccoli capannoni che restituiscono un'immagine degradata della zona.



La prima cascina a nord del canale



La seconda cascina

Procedendo verso San Mauro dopo una serie di orti parzialmente coltivati si affacciano al percorso attrezzature sportive come campi da tennis all'aperto e coperti da palloni. In particolare, verso la borgata, la serie di orti di piccole dimensioni si affianca ed integra con costruzioni residenziali parzialmente appartenenti al tessuto della vecchia borgata e con alcune nuove costruzioni di limitate dimensioni.



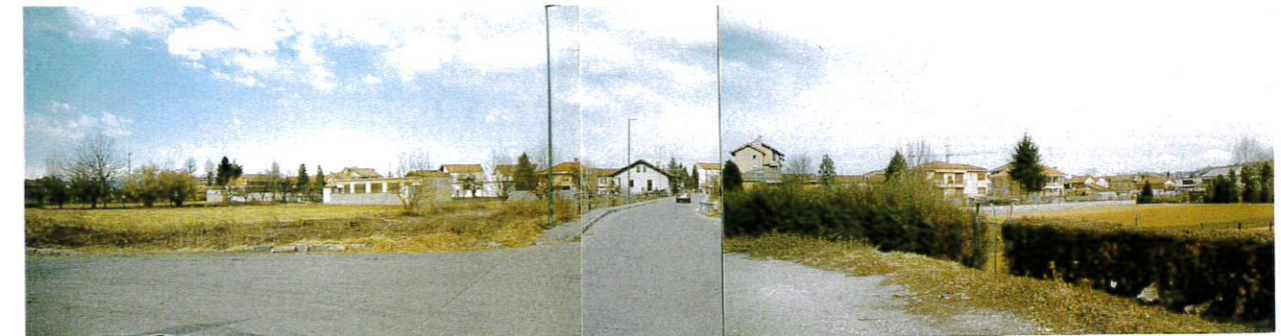
L'intervento in aderenza al vecchio borgo di Barca Bertolla passa attraverso alcune vie di piccole dimensioni, in gran parte private. Su via Gran Paradiso procedendo verso l'interno si trovano piccole costruzioni a due piani fuori terra miste a piccole villette di nuova costruzione. Nella derivazione di fronte all'edificio Impianto Sportivo Bertolla è collocata la sede della Bocciofila con campi sportivi, di fronte alla quale si affaccia un'area usata come magazzino di deposito di materiali edili. In conclusione, l'aspetto morfologico del territorio è caratterizzato da edifici su due piani con tetti a falde con coppi alla piemontese, le cui strutture sono semplici e parzialmente intonacate o con mattoni a vista. Non esistono edifici di pregio, se non le due cascine vicine al canale derivatore, oltre ad alcune nuove villette di recentissima costruzione ben inserite nel contesto, sia sui bordi che all'interno del costruito. Il resto è in gran parte identificabile come superfetazione e dimostra l'effettivo semi-abbandono di questa parte di territorio. Il tessuto viario è inefficiente e risale agli insediamenti di metà Ottocento e la zona non presenta inoltre alcuna struttura di tipo ambientale, mostrandosi anzi in stato di disordine e abbandono.

Situazione morfologica e tipologie edilizie nelle aree limitrofe all'intervento

Analizzando le zone che si affacciano su via S. Massimiliano Kolbe, immettendosi su via Cornelianò d'Alba, si riscontrano una serie di villette con giardini a due piani di recente ricostruzione in parte intonacate e in parte con mattoni faccia a vista, intervallate da edifici in linea che sono il risultato del rimaneggiamento delle vecchie cascine esistenti. La qualità edilizia di questi manufatti e la manutenzione dei giardini conferiscono a questa zona un aspetto residenziale di pregio che contrasta con quella precedentemente descritta.

Tra via Torre Pellice e il nuovo insediamento le costruzioni sono di due piani fuori terra con tetti a falda e tegole in cotto. Sul lato sinistro percorrendo quest'ultima via verso strada S. Mauro, e precisamente verso gli accessi di via Pavarolo e via Andezeno, si riscontrano i primi edifici frutto di PEC di edilizia residenziale, caratterizzati da nuovissime costruzioni di quattro o cinque piani fuori terra.

In conclusione, l'intervento in atto è utile a conferire un assetto urbanistico definitivo in questa zona compresa tra il comune di S. Mauro e la città di Torino.



Vista di via Rubens Fattorelli verso nord-est, a partire dal primo bivio, in cui si scorgono i prati sia sulla destra che sulla sinistra, con in fondo gli edifici a uno e due piani affacciati su strada comunale di Bertolla



Sulla sinistra è visibile l'unica casa che si trova in fondo alla deviazione in direzione nord-ovest di via Rubens Fattorelli, sulla destra invece i prati attualmente liberi



Vista di via dei Lavandai verso nord-est, dal bivio, in cui a sinistra si scorgono (parzialmente) il campo da calcio e la scuola Pietro Micca e a destra gli edifici a uno e due piani



Vista di via dei Lavandai verso sud-est, dal bivio, con a destra i bassi fabbricati



Parcheggio sul fianco di via dei Lavandai



Il lato sud di via dei Lavandai, di fronte al parcheggio, occupato da bassi fabbricati



Vista degli edifici al limite dell'ambito a sinistra di via Gran Paradiso salendo verso nord-est



Vista dei terreni e degli edifici al limite dell'ambito a destra di via Gran Paradiso salendo verso nord-est



Capannoni in fondo a via dei Lavandai, lato sud



Il campo da calcio di fianco della scuola Pietro Micca in via dei Lavandai



Vista degli edifici in fondo a via dei Lavandai, in direzione nord



Gli stessi edifici, svoltato l'angolo



Vista di via Rubens Fattorelli verso sud



Lato est a metà di via Rubens Fattorelli



Prati intorno al primo bivio del tratto nord di via Rubens Fattorelli



Via Rubens Fattorelli subito dopo il primo bivio, scendendo verso il fiume



Orti sul limite dell'area visti dal canale, guardando verso ovest



Orti a nord del canale



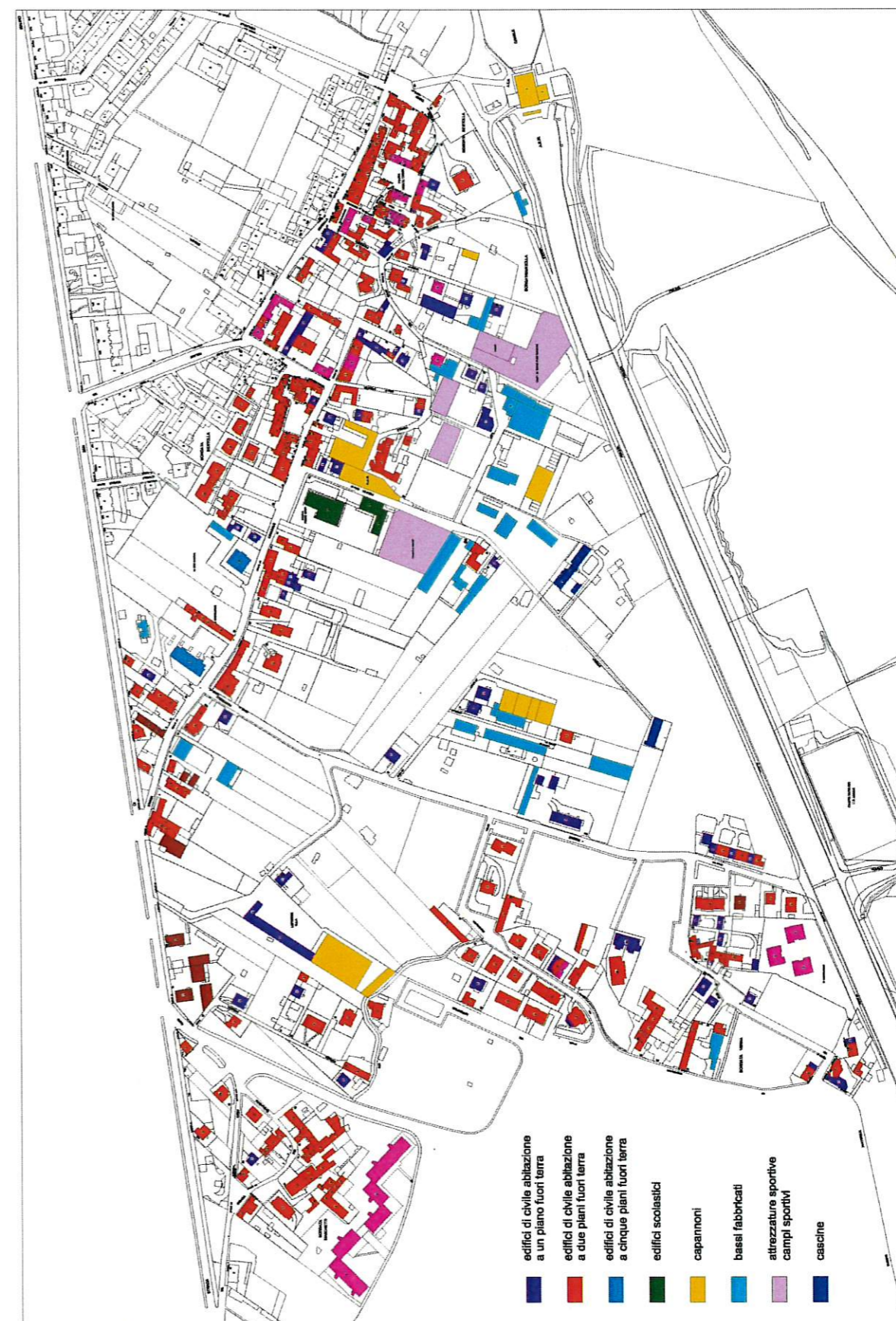
Prati tra le due cascine a nord del canale



Cascina sul canale



Vista dal canale verso est



Pianta dello stato attuale dell'area, in cui sono segnalate, anche se solo indicativamente, le diverse tipologie edilizie delle costruzioni esistenti

IL PROGETTO DI PEC DEL SUB-AMBITO 1A

Il Piano Esecutivo Convenzionato proposto alla Città di Torino si colloca all'interno della Z.U.T. "6.6 - Bertolla sud", e regola la trasformazione urbanistico-edilizia del Sub-Ambito 1A, che ricomprende le proprietà private dei Proponenti il PEC.

Il progetto di PEC del Sub-Ambito 1A fraziona l'intervento complessivo in n° 10 Lotti edificatori (vedi Tavola 14) con SLP complessiva dei Proponenti privati pari a 26.819 mq (di cui 1.200 mq destinati ad ASPI, 9.300 mq a RSA e 16.319 mq destinati a residenza) che atterreranno nei lotti dall'I al IX; il lotto X costituisce concentrazione edificatoria su cui verranno realizzati gli 8.500 mq di SLP della Città di Torino, oggetto di separato provvedimento.

Col PEC del Sub-Ambito 1A vengono cedute per Servizi alla Città e assoggettate all'uso pubblico aree per un totale di 60.326 mq (vedi Tav. 12.a - 12.b).

Con la Fase 1 del PEC - Lotti I, II, III, IV, V, VI, VII - vengono destinate a Servizi aree che soddisfano non solo il fabbisogno generato dai Lotti di cui sopra ma anche il fabbisogno generato dalla SLP e dalla ST della Città di Torino nel Sub-Ambito 1A nonché la quota del 20% della ST di proprietà della Città di Torino nel Sub-Ambito 2 (compresa la quota del 20% della ST della particella 265, foglio 1095, la cui utilizzazione edificatoria è invece prevista nel Sub-Ambito 1B). Le aree a Servizi in progetto in Fase 1 sono quindi pari a 60.326 mq, di cui 29.236 mq ceduti e 31.090 mq assoggettati ad uso pubblico relativi all'area su cui insiste l'impianto sportivo "Sport Village Bertolla", la cui riqualificazione è oggetto di separato provvedimento ai sensi dell'art. 19, comma 5, delle NUEA del PRG, presentato in data 25/02/2015, prot. edilizio n. 2015-14-3538, all'area di localizzazione della RSA e all'area del deposito di materiali edili della ditta Italperedil, dove il progetto di PEC prevede la riqualificazione di alcuni dei fabbricati esistenti da destinare ad Ecomuseo, anch'esso oggetto di separato provvedimento e convenzionamento.

A fronte di un fabbisogno di aree a Servizi in Fase 1 di 44.954 mq (fabbisogno sul cui calcolo i 9.300 mq di SLP a destinazione RSA, localizzata su area privata assoggettata ad uso pubblico, non incidono dal momento che tale SLP non genera fabbisogno di aree a Servizi generate dalla Residenza ma solo fabbisogno di aree a parcheggio secondo la legge 122/89, Tognoli), i 60.326 mq di cui sopra generano una eccedenza di aree a Servizi in progetto pari a + 15.372 mq, che risultano cessioni in anticipazione per la Fase successiva del PEC, oltre a 17.168 mq complessivi ceduti per viabilità + 147 mq di viabilità fuori Ambito (particella 17c da acquisire e cedere alla Città per viabilità).

La Fase 2 del PEC - Lotti VIII e IX - ha un fabbisogno di aree a Servizi di 6.131 mq che viene coperto dai Servizi in eccedenza prodotti dalla Fase 1, chiudendo il bilancio a Servizi dell'intero Sub-Ambito 1A con un delta positivo: + 15.372 mq - 6.131 mq = 9.241 mq.

In questa Fase vengono ceduti 1.225 mq per viabilità.

Con l'attuazione del Lotto IX è prevista la realizzazione di una collinetta/declivio di mitigazione al confine dello stesso Lotto IX con il Lotto del Sub-Ambito 1B: ciò è possibile in quanto i terreni che costituiranno concentrazione edificatoria del Lotto I del Sub-Ambito 1B sono particelle (ad eccezione della particella 138a, foglio 1094) di proprietà di firmatari il PEC la cui SLP si realizza nel Sub-Ambito 1A.

Il frazionamento in Lotti, con perimetro indicativo e con facoltà di limitate variazioni dello stesso da parte dei soggetti proponenti la trasformazione, consente di attuare il PEC con modalità temporali differenti anche in relazione all'attuale criticità del mercato immobiliare (Vedi Tav. 15.a-15.b "Planimetria catastale - Cronoprogramma dei Lotti").

In relazione al Cronoprogramma dei Lotti saranno realizzate, nel tempo di validità del PEC le Opere di Urbanizzazione - Vedi Specifico Progetto, Relazione e Cronoprogramma - con priorità all'Infrastrutturazione Viabile e alle Reti di servizio agli insediamenti.

Tutti i Lotti sono destinati ad edificazione residenziale, ad eccezione del Lotto 6 (RSA), e del Lotto 1 in cui è previsto un insediamento commerciale in prossimità della Strada di San Mauro, nella parte più aderente al tessuto insediativo esistente, che l'intervento urbanistico intende ricucire e qualificare, anche attraverso il potenziamento dell'offerta commerciale e di servizio. La Struttura commerciale è agevolmente accessibile e la sua posizione strategica consente di intercettare un bacino potenziale di consumatori relativamente ampio, esteso agli abitanti non solo del quartiere torinese, ma anche dei limitrofi ambiti residenziali dei Comuni di San Mauro e Settimo.

All'interno del perimetro del Sub-Ambito 1A sono comprese aree di proprietà comunale che il PEC prevede in parte a concentrazione edificatoria sia privata che privata assoggettata ad uso pubblico su cui ricade una quota della SLP derivata dalle proprietà private: pertanto sono previsti "scambi" di aree private, da destinare a Servizi Pubblici, con aree di proprietà della Città, da destinare a concentrazione edificatoria sia private che private assoggettate ad uso pubblico. Le aree di proprietà della Città ammontano a 14.747 mq, le aree oggetto di scambio di proprietà privata sono pari a 18.019 mq, generando un delta positivo di + 3.272 mq (vedi Tav. 18 "Aree oggetto di scambio").

L'analisi delle prescrizioni normative per l'ambito "Bertolla Sud" e nello specifico la Variante n. 100 al PRG, ha evidenziato il vincolo di salvaguardia per l'esondabilità del fiume Po, con un apparato normativo che consente di edificare ad una quota superiore alla "quota della piena di riferimento" posta su strada San Mauro, che varia da circa 210.30 m s.m. a circa 209 m s.m (Tav. 04 "Estratto carta di sintesi della pericolosità geomorfologica dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica"). Questo comporta l'obbligo di realizzare tutti i livelli degli edifici in progetto a partire da tale quota prevedendo di utilizzare gran parte del piano "terreno" ad autorimesse private, così come previsto nella scheda di PRG.

Sotto il profilo idro-geomorfologico, dall'esame dell'allegato tecnico n. 3 al PRG "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Tav. 04 "Estratto carta di sintesi della pericolosità geomorfologica dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica") si evince che l'area risulta compresa nella classe III sottoclasse IIIb2b(P). Si tratta di aree collocate all'esterno e all'interno del perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 81 della LR 56/77 e s.m.i., comprese nei territori di fascia C a modesta pericolosità, edificabili con limitazioni nella tipologia costruttiva e adottando accorgimenti tecnici finalizzati alla salvaguardia dei manufatti e della popolazione insediata. Tali aree sono soggette a quanto prescritto nell'allegato B delle NUEA al capitolo 2.12 comma 42 e seguenti, in cui sono ammessi tutti gli interventi previsti dal PRG per le singole zone e aree normative, nel rispetto di specifiche condizioni.

Le aree poste a Sud-Est dell'Ambito di intervento risultano altresì tangenti al "Piano d'Area del Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Fiume Po - Area stralcio Basse di Stura" (Tav. 05 "Estratto Piano d'Area - Sistema delle aree protette della fasce fluviale del Po") approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 243-17401 del 30 maggio 2002, nonché interne al perimetro del PTO del Fiume Po in fascia B (Tav. 06 - Estratto Fasce Fluviali e di Rispetto Fluviale).

Il PEC dovrà rispettare le prescrizioni di cui alla Determina Dirigenziale n. 364 del 25/11/2010 del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio di esclusione della Variante 228 dal processo di VAS.

IL PROGETTO "ECOCOMPATIBILE"

La progettazione dell'intervento nell'area "Barca Bertolla" ha come obiettivo principale la realizzazione di un "quartiere solare" come già realizzato in molte altre città europee ove la ricerca sperimentale sull'utilizzo delle energie alternative si è innestata con scelte urbanistico/architettoniche rivolte all'ecocompatibilità e all'ecosostenibilità verso l'attenzione al risparmio energetico e alle "Emissioni zero".

In linea generale le scelte progettuali tengono conto delle linee guida in materia energetica che portano a orientare gli edifici verso sud, a distanziarli tra loro per limitarne l'ombreggiamento reciproco e anzi ottimizzarne l'irraggiamento solare, a utilizzare elementi tipologici (le serre solari / i tetti verdi, etc.) e tecnologico / energetici (utilizzo di materiali ecocompatibili, le grandi superfici vetrate con effetto serra, i frangisole orientabili, etc).

Il progetto urbanistico, come sopra detto, ha stabilito come elemento fondamentale l'affaccio a Sud di tutte le unità abitative, con piccolissime variazioni - che però ricadono all'interno di un *range* di circa 20° che permette agli edifici stessi di godere in pieno dei positivi effetti della loro esposizione - per questioni urbanistiche e di compatibilità con il tessuto esistente, privo di allineamenti e con una morfologia degli isolati cresciuta spontaneamente e senza un ordine predefinito. Inoltre per sfruttare un buon soleggiamento nella stagione invernale si è definita una distanza minima fra gli edifici in direzione sud-nord di 15-18 metri, maggiore della loro altezza e quindi del cono d'ombra.

Ulteriore caratteristica fondante il progetto riguarda il tentativo di ottimizzazione dei sistemi attivi e passivi in relazione al risparmio energetico: poiché la casa può essere considerata come un organismo vivente, essa non può essere "isolata" dall'ambiente attraverso sistemi costosissimi o tecniche e materiali di isolamento prodotti dall'industria petrolchimica, ma deve collocarsi in una situazione di riduzione dell'impatto con l'intorno, attraverso l'utilizzo di materiali di derivazione naturale, il controllo del consumo di energia e il miglioramento della salubrità degli ambienti confinanti.

Dovranno essere utilizzati materiali certificati di qualità bio-ecologica, unendo quelli della costruzione di origine antica (legno, pannelli di legno, argilla - ad es. nel laterizio poroton - ecc.) a quelli di tipo moderno (acciaio, rame, ecc.), nell'intento di creare un buon microclima interno (controllo delle dispersioni termiche nelle stagioni fredde, dell'eccessivo riscaldamento in estate e della ventilazione, tramite adeguato isolamento), benessere psicofisico degli ambienti, adatta temperatura e umidità dell'aria, abbondante luce, controllo del suono: il tutto anche attraverso un'analisi delle strutture verticali, orizzontali e delle fondazioni, della distribuzione degli spazi, del colore degli interni, del tipo di finestre e serramenti, dei possibili impianti tecnologici da adottare.

Si intende ottenere questo risultato mediante l'applicazione di molteplici soluzioni tecnologiche, che, integrate fra loro, sfruttino ciascuna le peculiarità dettate dal sito, legate al microclima, all'esposizione solare, alla morfologia e composizione del terreno, ed insieme concorrano al migliore risultato di qualità, risparmio energetico e benessere.

L'ottimizzazione dell'involucro potrà avvenire mediante:

- il mantenimento e ottenimento di calore con l'ottimizzazione delle superfici e della geometria dell'involucro (compattanza, distribuzione degli ambienti, involucro termico); con l'isolamento termico degli elementi opachi (scelta dei materiali, isolamento, ponti termici); con l'isolamento termico degli elementi trasparenti (parti a vetro, qualità del vetro); con lo sfruttamento passivo della radiazione solare (zone di compensazione, masse di accumulo); con la minimizzazione delle dispersioni termiche per aerazione (ricambi d'aria orari, recupero termico, preriscaldamento ad aria, tenuta all'aria); con l'ottenimento di energia mediante solare termico attivo (collettore su tetto);
- l'evitare il surriscaldamento con la riduzione della trasmissione termica (isolamento termico, temperatura delle superfici, ritardo di fase); con la riduzione dell'irradiazione solare (interventi costruttivi,

vetrazioni speciali, sistemi di protezione solare); con masse di accumulo e reazione (disaccumulo termico, preconditionamento dell'aria);

- l'aerazione locale con l'aerazione naturale (ventilazione con apertura finestra, sfruttamento del vento, spinta termica); con la ventilazione meccanica della facciata (componenti del parapetto, convettori sotto pavimento, ventilazione a telaio);

- lo sfruttamento della luce diurna con l'ottimizzazione geometrica (geometria del corpo dell'edificio e dello spazio, parti in vetro, disposizione delle vetrate); con sistemi di illuminazione diurna (trasparenza, traslucenza, riflessione, rifrazione, diffusione, trasporto della luce);

Le soluzioni progettuali, intendono privilegiare le tecnologie di isolamento legate alla formazione di camere d'aria, che risultano comunque migliori di quelle ottenute con strati coibenti anche molto spessi, i quali conferiscono alla struttura quella continuità che permette una, seppur minima, trasmittanza. E' prevista inoltre la formazione di pareti ventilate costituite da pannelli in legno anche "composito" e murature in laterizi alleggeriti.

Per lo sfruttamento dell'energia solare, si intende adottare la tecnologia dei sistemi fotovoltaici, in virtù delle loro caratteristiche di modularità, semplicità, affidabilità, ridotte esigenze di manutenzione ed in continuo progresso. La loro integrazione strutturale, elettrica e architettonica negli edifici, permette di ridurre in maniera consistente il costo degli impianti, per la parte relativa al generatore vero e proprio, che costituisce una parte rilevante dell'installazione. I loro vantaggi consistono anche nella possibilità di produzione decentrata dell'elettricità direttamente nel luogo di utilizzo (con particolare riferimento alle utenze remote o isolate) e nella modularità delle realizzazioni possibili.

Il funzionamento, il dimensionamento e le valutazioni economiche relativi alla tecnologia fotovoltaica, saranno approfonditi da tecnici specializzati, quindi il dimensionamento preliminare degli impianti, i dati solari, le analisi delle superfici a disposizione, le analisi del fabbisogno elettrico, il calcolo di producibilità e le verifiche di dimensionamento saranno eseguiti alla presentazione dei progetti municipali.

Si prevede infine l'inserimento di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria ad una temperatura che può raggiungere anche i 60°C, risparmiando fino all'80% dell'energia necessaria. Con questa tecnologia è possibile pre-riscaldare l'acqua in inverno, integrandosi al sistema di riscaldamento tradizionale, ottimizzando i consumi della caldaia.

Positivi riscontri per l'ambiente derivano inoltre dalla formazione di giardini pensili sui garage e ai piani attici, agevolmente percorribili e in armonia con l'esistente, anche per le scelte cromatiche e dei materiali. Le zone inerbate saranno totalmente incassate a raso e presenteranno uno spessore stratigrafico di soli 25 cm, in quanto sfrutteranno le nuove tecnologie dei giardini pensili, così da non sovraccaricarsi oltre ai 250kg/mq.

RELAZIONE FINANZIARIA

Il progetto del PEC attuativo del Sub-Ambito 1A della ZUT 6.6 "Bertolla Sud" prevede la realizzazione, su un'area prevalentemente inedita con ST pari a 138.813 mq, di 26.819 mq complessivi di SLP, di cui 1.200 mq destinati ad ASPI, 9300 mq destinati all'edificazione di una Residenza Socio Assistenziale e 16.319 mq destinati all'edificazione residenziale, con cessione e assoggettamento di 60.326 mq di aree per Servizi e 18.393 mq di aree destinate a viabilità pubblica.

Il progetto si articola in n°1 Lotto edificatorio utilizzato ad ASPI, n°1 Lotto edificatorio destinato a RSA e in n°7 Lotti edificatori residenziali per n° 18 edifici a 3 p.f.t., più semipiano di sottotetto abitabile, che emergono da una "piastra" a 1 p.f.t. di parcheggi pertinenziali realizzata al di sopra della quota di massima piena del Fiume Po, in relazione ai disposti e prescrizioni della Variante n°100 al PRG.

	TIPOLOGIA	SLP	SF	SV	OO.UU.		Contributo Costo di Costruzione (C.C.C.)	Smaltimento Rifiuti	Costo di Costruzione (C.C.)		Incidenza Area Edificabile	Spese tecniche	Σ parziale Costi	Oneri Finanziari	Oneri di Commercializzazione	TOTALE COSTI	
		mq	mq	mq	primaria	secondaria			€/mq	€/mq							
LOTTO 1	ASPI	1.200	4.120	900	136,75 €/mq SLP	32,08 €/mq SLP	5% x 1100€/mq SLP	-	1100 €/mq x SLP	500 €/mq SLP	8% Costo di Costruzione + OO.UU.	8% Costo di Costruzione + OO.UU.	5% Σ costi	5% Σ costi	-	€ 2.541.444,05	
					24,31 €/mq SLP	9,92 €/mq SLP	-	1/2 Σ OO.UU. Prim. e Sec.	1100 €/mq x SLP	500 €/mq SLP	8% Costo di Costruzione + OO.UU.	8% Costo di Costruzione + OO.UU.	5% Σ costi	5% Σ costi	-	€ 17.821.513,18	
LOTTO 6	RSA	9.300	9.061	10.159	€ 226.083,00	€ 92.256,00	-	€ 159.169,50	€ 10.230.000,00	€ 4.650.000,00	€ 843.867,12	€ 16.201.375,62	€ 810.068,78	€ 810.068,78	-	€ 17.821.513,18	
					69,84 €/mq SLP	77,73 €/mq SLP	406/mq SLP	-	1200 €/mq x SLP	Box: 15.000 € ciascuno	350 €/mq SLP	8% Costo di Costruzione + OO.UU.	8% Costo di Costruzione + OO.UU.	5% Σ costi	5% Σ costi	-	€ 57.480.790,09
LOTTO 2	RESIDENZIALE	5.725	8.415	6.584	€ 399.834,00	€ 445.004,25	€ 229.000,00	-	€ 6.870.000,00	€ 1.080.000,00	€ 2.003.750,00	€ 703.587,06	€ 11.731.175,31	€ 586.558,77	€ 586.558,77	€ 12.904.292,84	
LOTTO 3	RESIDENZIALE	1.277	1.676	1.469	€ 89.185,68	€ 99.261,21	€ 51.080,00	-	€ 1.532.400,00	€ 240.000,00	€ 446.950,00	€ 156.867,75	€ 2.615.744,64	€ 130.787,23	€ 130.787,23	€ 2.877.319,11	
LOTTO 4	RESIDENZIALE	1.260	2.459	1.449	€ 87.998,40	€ 97.939,80	€ 50.400,00	-	€ 1.512.000,00	€ 240.000,00	€ 441.000,00	€ 155.035,06	€ 2.584.373,26	€ 129.218,66	€ 129.218,66	€ 2.842.810,58	
LOTTO 5	RESIDENZIALE	1.200	3.169	1.380	€ 83.808,00	€ 93.276,00	€ 48.000,00	-	€ 1.440.000,00	€ 240.000,00	€ 420.000,00	€ 148.566,72	€ 2.473.650,72	€ 123.682,54	€ 123.682,54	€ 2.721.015,79	
LOTTO 7	RESIDENZIALE	3.000	4.317	3.450	€ 209.520,00	€ 233.190,00	€ 120.000,00	-	€ 3.600.000,00	€ 600.000,00	€ 1.050.000,00	€ 371.416,80	€ 6.184.126,80	€ 309.206,34	€ 309.206,34	€ 6.802.539,48	
LOTTO 8	RESIDENZIALE	2.300	3.730	2.645	€ 160.632,00	€ 178.779,00	€ 92.000,00	-	€ 2.760.000,00	€ 480.000,00	€ 805.000,00	€ 286.352,88	€ 4.762.763,88	€ 238.138,19	€ 238.138,19	€ 5.239.040,27	
LOTTO 9	RESIDENZIALE	1.557	3.076	1.791	€ 108.740,88	€ 121.025,61	€ 62.280,00	-	€ 1.868.400,00	€ 480.000,00	€ 544.950,00	€ 206.253,32	€ 3.391.649,81	€ 169.582,49	€ 169.582,49	€ 3.730.814,79	
TOTALE		26.819	40.023	29.826	€ 1.529.901,96	€ 1.399.227,87	€ 718.760,00	€ 159.169,50	€ 31.132.800,00	€ 3.360.000,00	€ 10.961.650,00	€ 2.993.754,39	€ 52.255.263,72	€ 2.612.763,19	€ 2.612.763,19	€ 57.480.790,09	

	TIPOLOGIA	Ricavi di Vendita	SLP	Utili ante Tax
		2700 €/mq SLP	mq	Ricavi di vendita - Totale Costi
LOTTO 1	ASPI	€ 3.240.000,00	1.200	€ 698.555,95
LOTTO 6	RSA	€ 25.110.000,00	9.300	€ 7.288.486,82
TOTALE		€ 67.515.600,00	26.819	€ 10.034.809,91

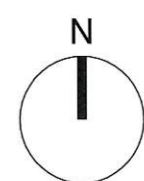
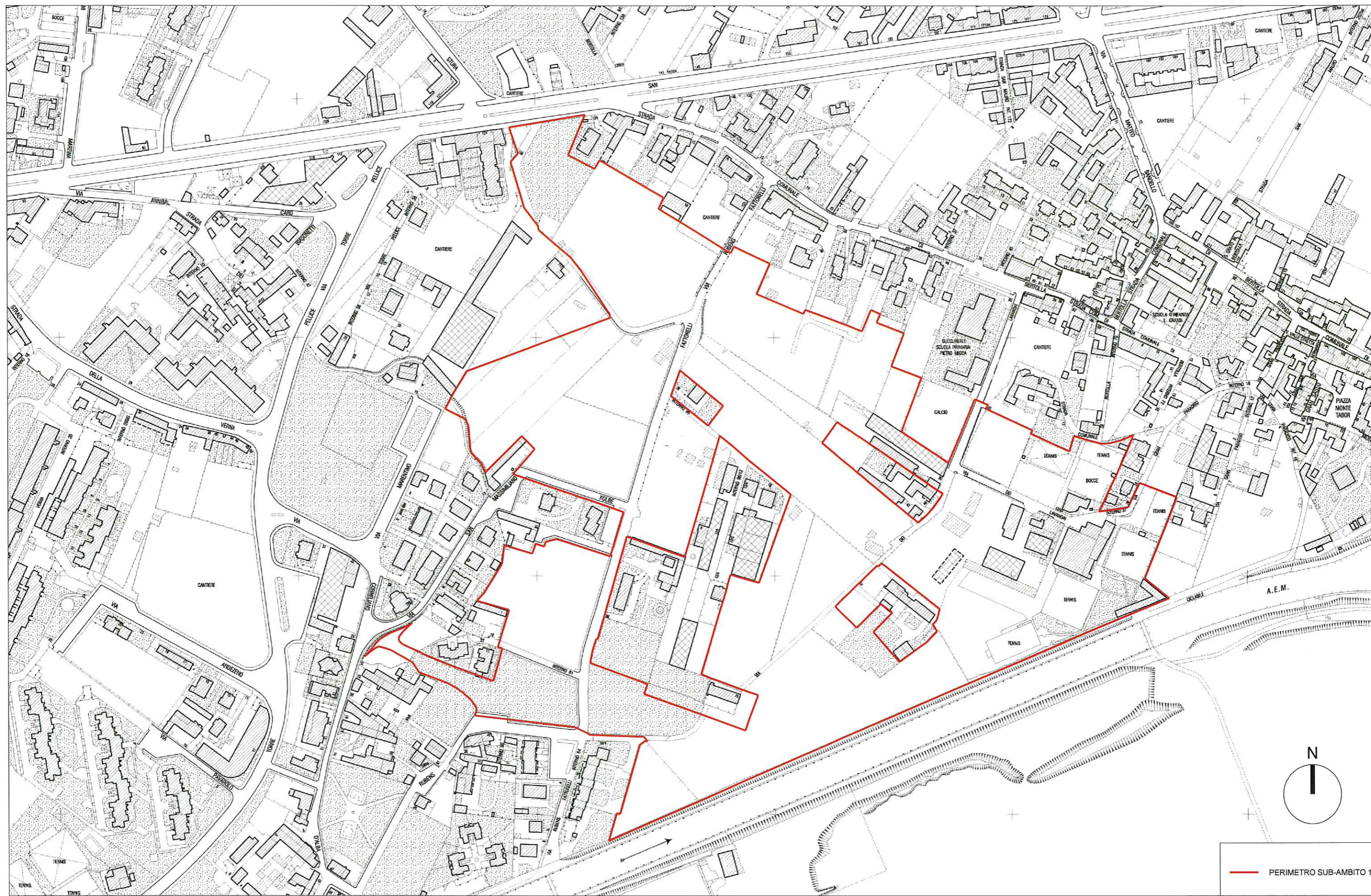
Z.U.T. 6.6 Ambito "Bertolla sud"
Scheda quantitativa dei dati del piano
 (ai sensi dell'art. 39, comma 1, l.r. 56/77 e s.m.i.)

INFORMAZIONI RELATIVE AL PIANO	DATI & VALORI DIMENSIONALI
DATI DI RIFERIMENTO GENERALE	
Piano Regolatore Generale vigente approvato con DGR n. 3-45091 del 21/04/1995	
Variante relativa all'area del SUE (eventuale)	
Area urbana cui si riferisce il SUE (eventuale)	Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T.) Ambito 6.6 "Bertolla sud"
TIPOLOGIA DI SUE	
PEC -piano esecutivo di iniziativa privata convenzionata	P.E.C. del Sub-Ambito 1A della Z.U.T. 6.6 "Bertolla sud"
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	
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI PLANIMETRICI	
Superficie territoriale complessiva (ST) (A)	mq 138813
Di cui: superficie per standard (SS) (B)	mq 78947
Articolazione della SS	
<input checked="" type="checkbox"/> Aree private proposte in cessione alla Città per Servizi	mq 29236
<input checked="" type="checkbox"/> Aree private assoggettate ad uso pubblico	mq 31090
<input checked="" type="checkbox"/> Aree destinate a Servizi pubblici già di proprietà della Città di Torino	mq 602
<input checked="" type="checkbox"/> Aree di proprietà privata oggetto di scambio destinate a Servizi	mq 18019
Di cui: superficie fondiaria complessiva (SF) (C)	mq 41473
Articolazione della SF (concentrazione edificatoria):	
<input checked="" type="checkbox"/> a destinazione residenziale	mq 37353
<input checked="" type="checkbox"/> a destinazione ASPi	mq 4120
<input type="checkbox"/> a destinazione produttiva	mq
<input type="checkbox"/> Terziaria	mq
<input type="checkbox"/> Turistico – ricettiva	mq
<input type="checkbox"/> Mista	mq
<input type="checkbox"/> per viabilità all'interno dei lotti del SUE	mq
<input type="checkbox"/> per verde interno (privato)	mq
Di cui: Viabilità (D)	mq 18393
Verifica dimensionale (A = B + C + D)	mq 138813
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI QUANTITATIVI (SLP)	
SLP complessiva prevista dal SUE	mq 26819
Di cui:	
<input checked="" type="checkbox"/> a destinazione residenziale	mq 16319
<input checked="" type="checkbox"/> a destinazione ASPi	mq 1200
<input checked="" type="checkbox"/> a destinazione RSA	mq 9300
DATI ECONOMICI E TEMPORALI	
Previsioni temporali di attuazione:	
<input checked="" type="checkbox"/> Opere di Urbanizzazione	Da 2017 a 2027
<input checked="" type="checkbox"/> Edificazioni	Da 2017 a 2027

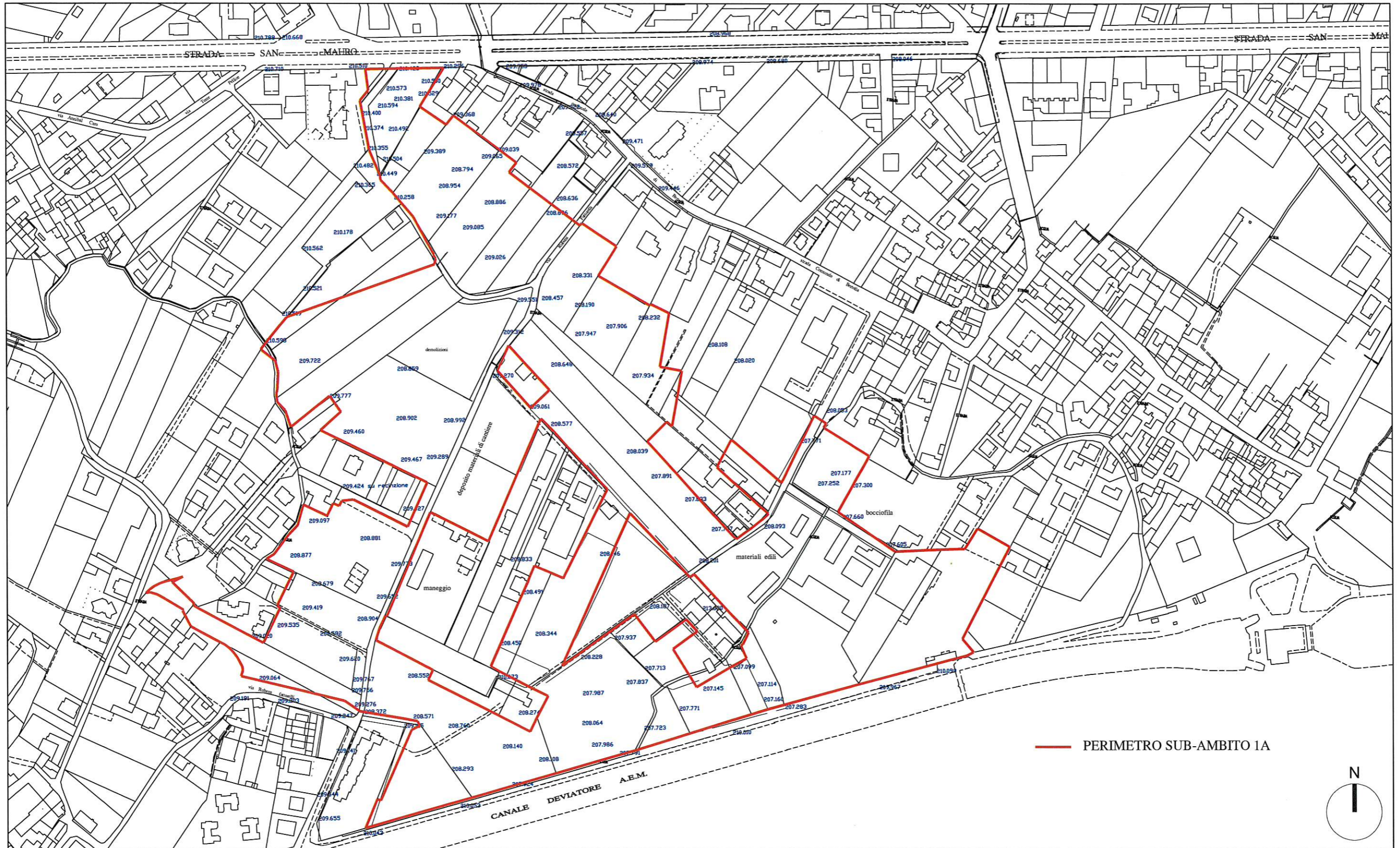
Relazione finanziaria relativa all'investimento totale previsto	Valori stimati di riferimento
- in opere private	€ 34.492.800,00
- in OOUU da cedere a scomputo	€ 2.462.376,28
- opere a cura e spese	€ 118.175,75
Oneri dovuti al Comune	Valori stimati di riferimento
- per OOUU al netto di quanto realizzato a scomputo	€ 466.753,55
- per altre contribuzioni (CCC, risorse aggiuntive, ecc.)	€ 718.760,00

TOT. Oneri Urbanizzazione Primaria = € 1.529.901,96
 TOT. Oneri Urbanizzazione Secondaria = € 1.399.227,87
TOT. OOUU Primaria + Secondaria = € 2.929.129,83

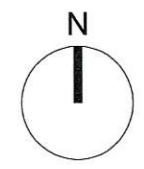
Δ TOT. OOUU – TOT. Oneri a Scomputo = € 2.462.376,28 - € 2.929.129,83 = € 466.753,55 da versarsi alla Città di Torino con le procedure ordinarie di rilascio di Permessi di Costruire Convenzionati

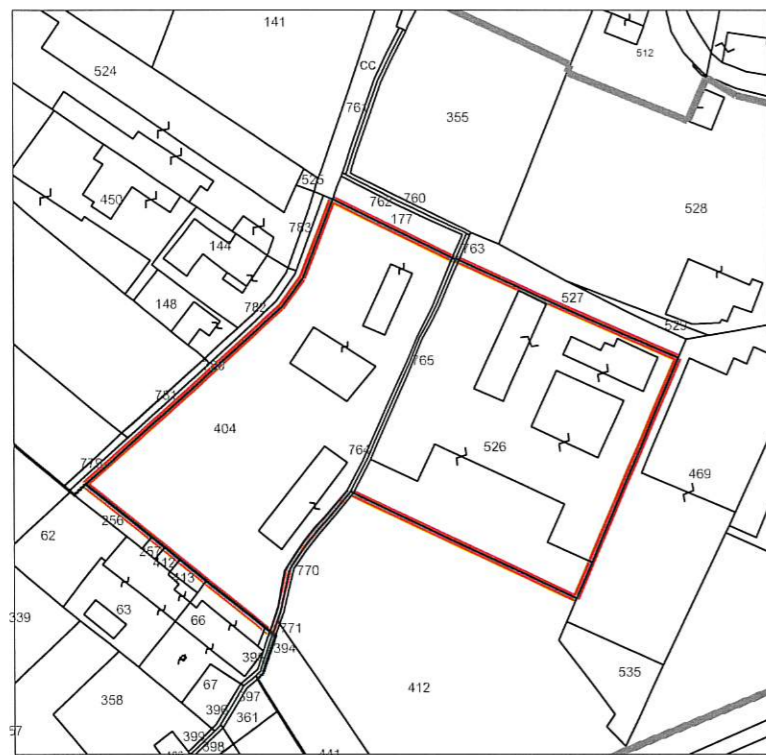


— PERIMETRO SUB-AMBITO 1



— PERIMETRO SUB-AMBITO 1A





Estratto Cartografico

Scala 1: 2000

Pag. 1 di 3
C:\Studio Tecnico\Perizia\Italperedil



CITTA' DI TORINO

A.T.S. "6m" – Bertolla Sud –

PERIZIA ASSEVERATA SULLA S.L.P. ESISTENTE

Io sottoscritto Geom. Boido Dario con studio in Torino, Str. San Mauro n. 124/A, iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 2944, residente in Torino, via Matteo Bandello n. 19, c.fisc. BDO DRA 40L06 F863M, su incarico dei proponenti il S.U.A e precisamente: **EDILBERTOLLA S.r.l.** con sede in Torino, Via Annibal Caro n. 8, P. Iva 08731740018; **Immobiliare PLANEL** con sede in Torino, C.so Re Umberto n. 54, P. Iva 00529280018; **RICCARDINI COSTRUZIONI s.a.s.** di Riccardini Dino e & con sede in Torino, Via Bard n. 11/6, P. Iva 07750830015; per l'immobile compreso nell'ambito "6m" – Bertolla Sud – ubicato in Via dei Lavandai n. 31/8 di proprietà della ITALPEREDIL s.a.s p.Iva 00692560014, di Revello Alessandro e C.; con riferimento all'art. 20.4 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, con la presente perizia, sulla base della documentazione catastale e di rilievi in sito,

ASSEVERO

- a) Che la S.L.P. legittima preesistente per il fabbricato a destinazione commerciale (magazzino di vendita articoli e prodotti per l'edilizia) formato da tettoie chiuse ed aperte e fabbricati uso uffici con struttura in c.a. e muratura è di mq. 2.359,34
- b) Tale S.L.P. è dei fabbricati descritti al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 1094 particella 404 cat. D/1 e Foglio 23 particella 331 cat. D/7.
- c) Si dichiara che è stata rilasciata Licenza precaria n. 522/P per la costruzione di tettoie e contenitori per calce spenta; successivamente è stata

Pag. 2 di 3
C:\Studio Tecnico\Perizia\Italperedil

presentata variante per la costruzione di capannone che è stata realizzata con Licenza Edilizia n. 757P/69 con protocollo 1969 n. 46; in seguito sono state presentate domande per Condonò Edilizio e precisamente:

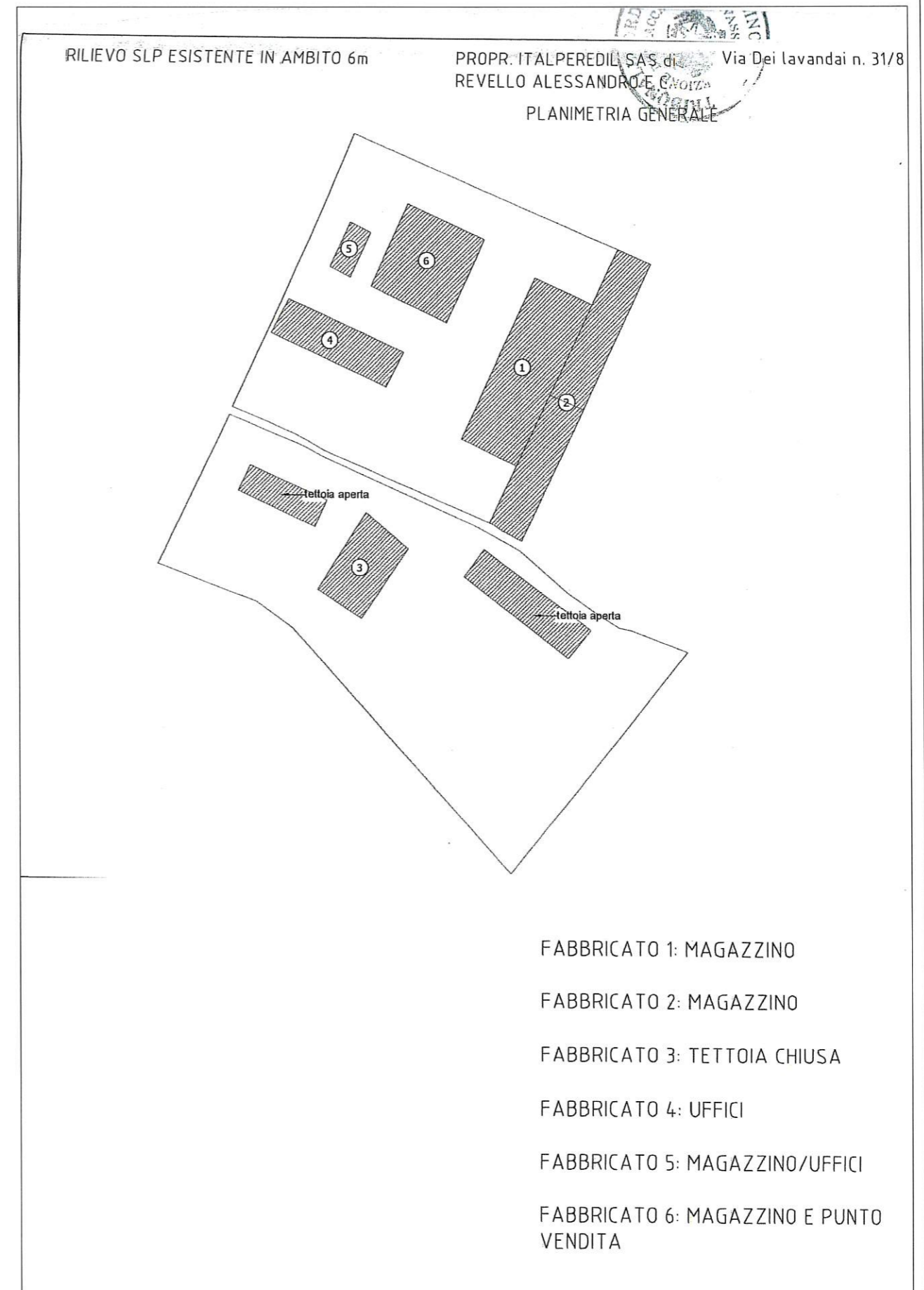
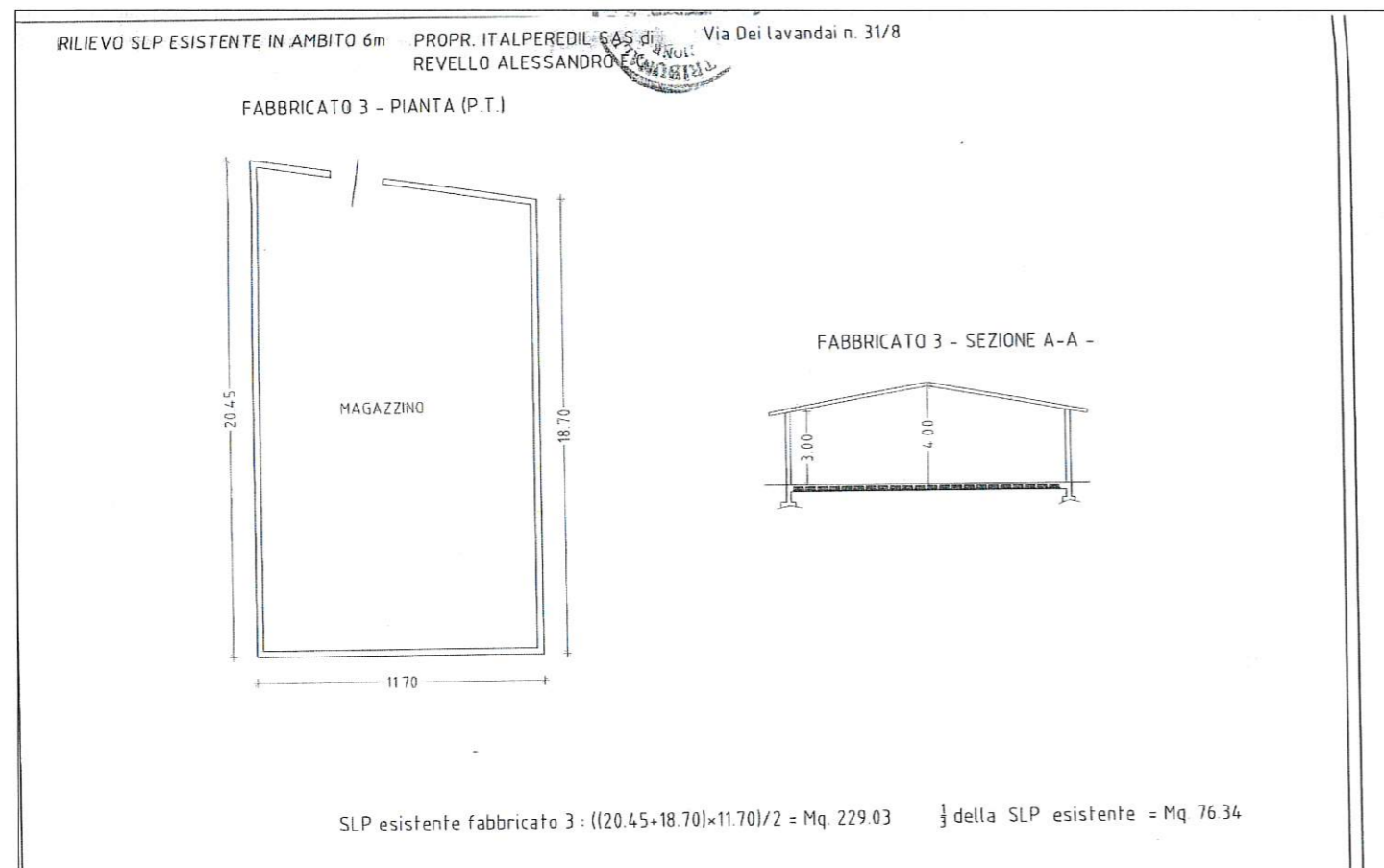
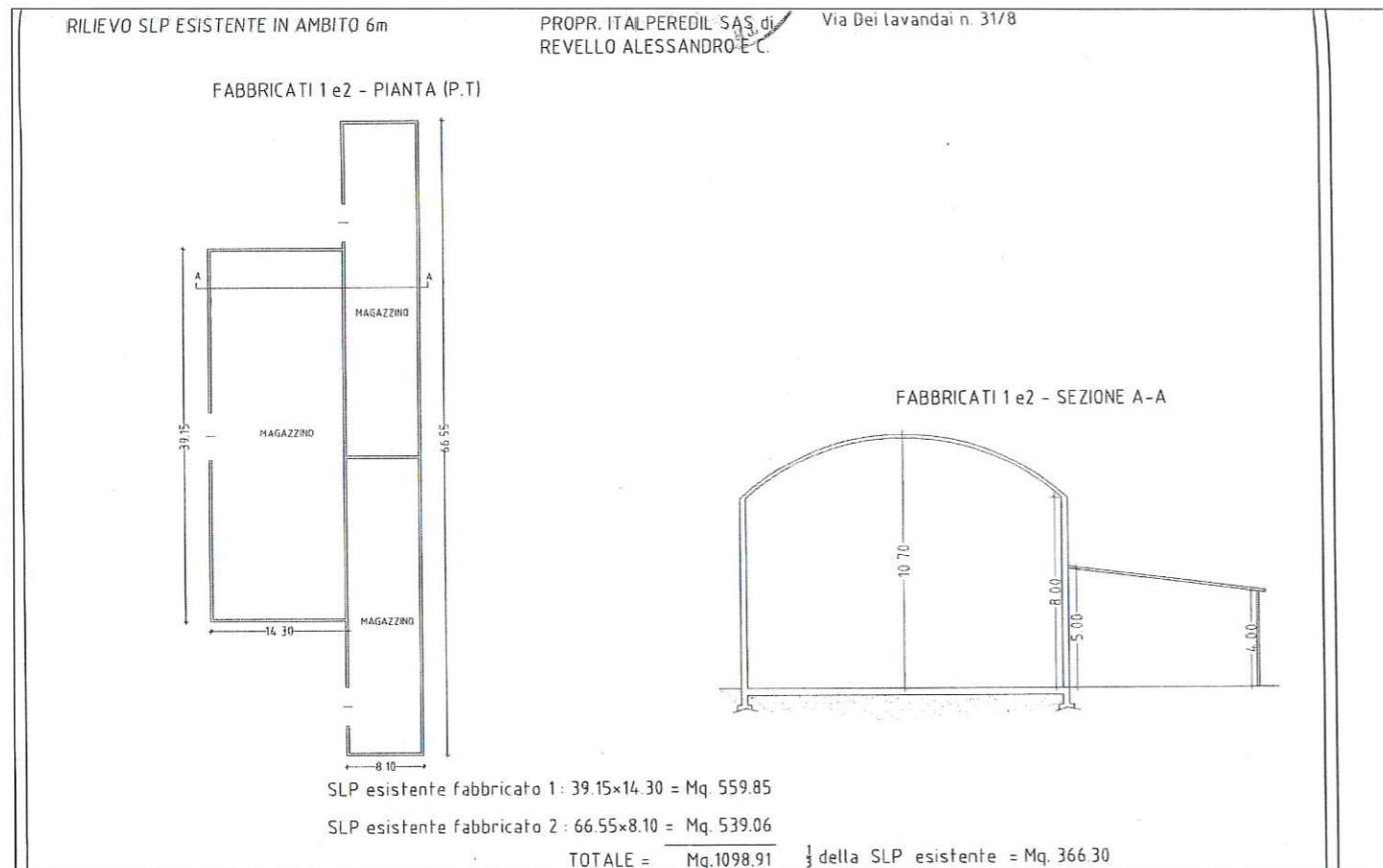
- ✓ con Protocollo 1986-11-34488 del 31/07/1986 è stata presentata domanda di sanatoria di opere edilizie eseguite abusivamente con rilascio di CONCESSIONE IN SANATORIA N. 1867/1999 del 12/07/1999;
- ✓ con Protocollo 1986-11-34487 del 31/07/1986 è stata presentata domanda di sanatoria di opere edilizie eseguite abusivamente con rilascio di CONCESSIONE IN SANATORIA N. 1866/1999 del 12/07/1999;
- ✓ con Protocollo 1986-11-47026 del 18/09/1986 è stata presentata domanda di sanatoria di opere edilizie eseguite abusivamente con rilascio di CONCESSIONE IN SANATORIA N. 50/2000 del 17/01/2000,

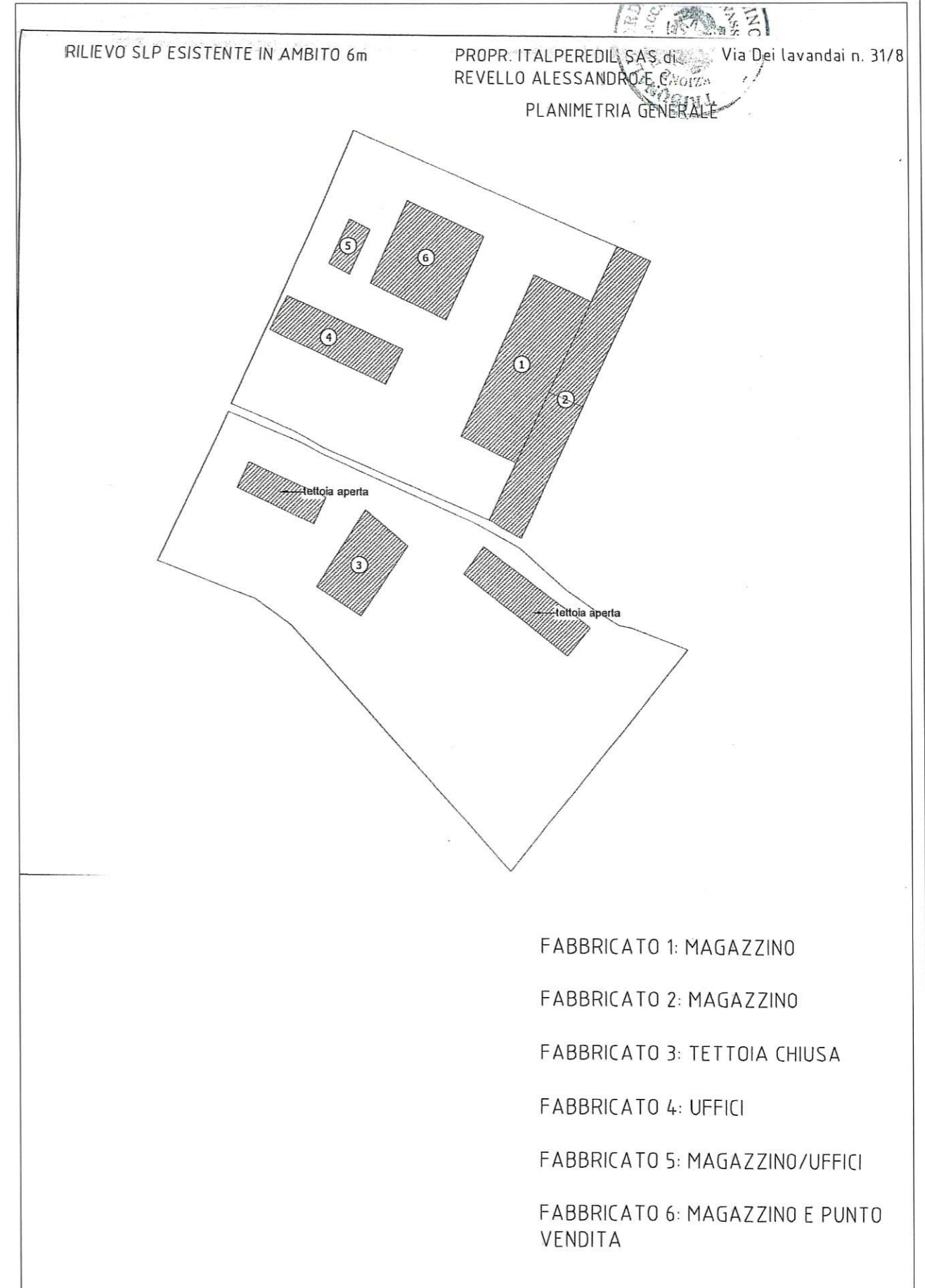
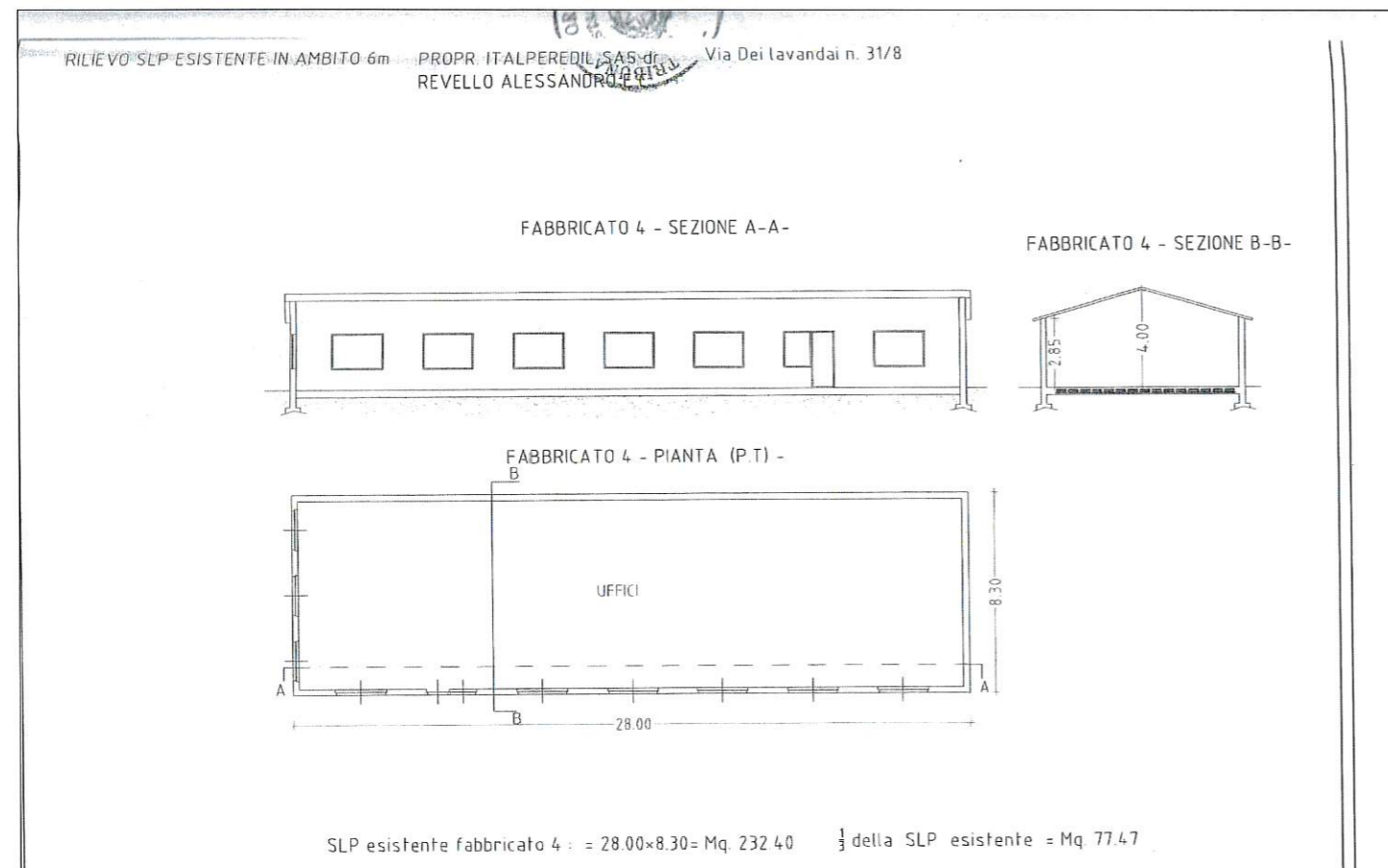
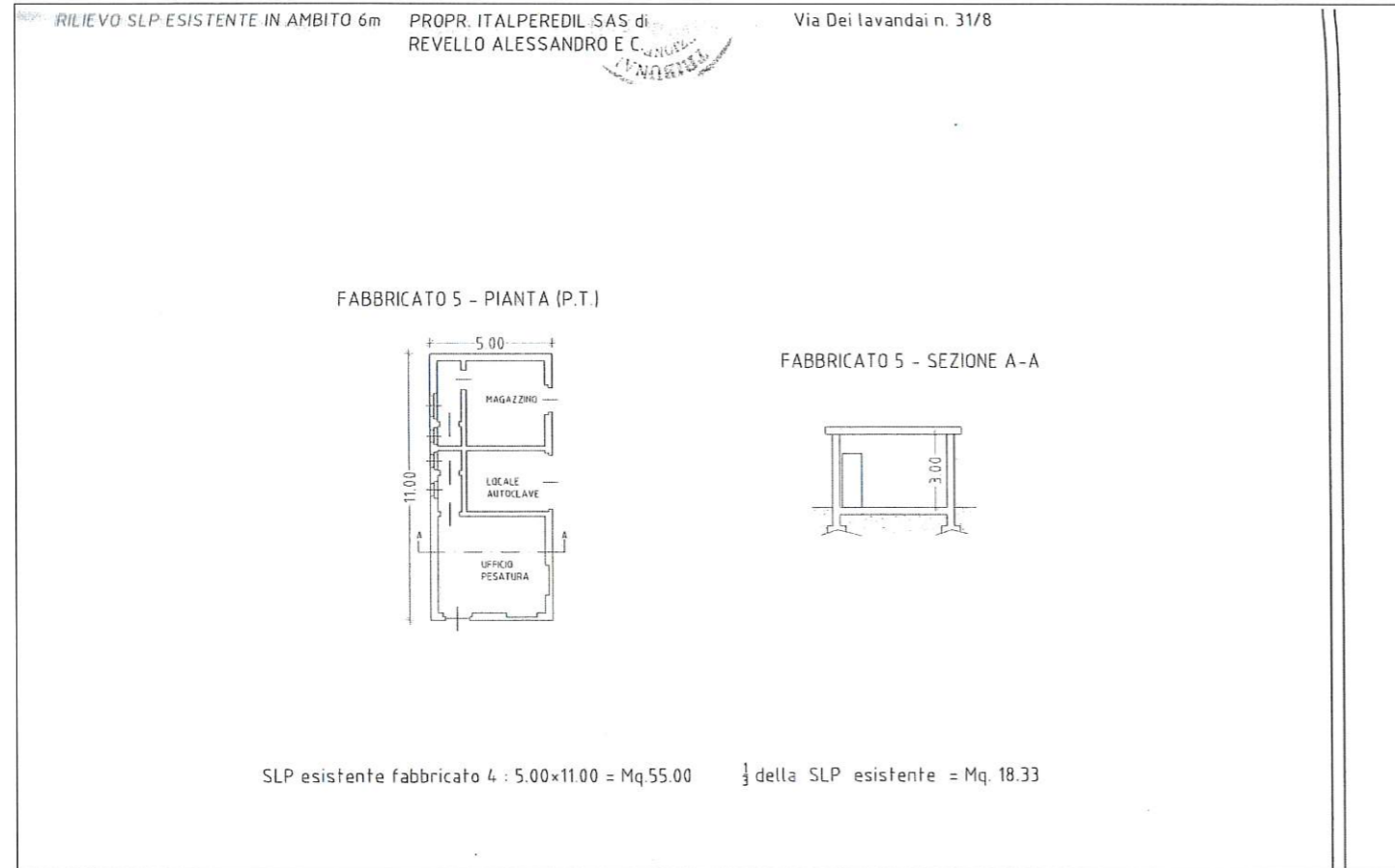
con legittimazione della S.L.P. di cui al punto a)

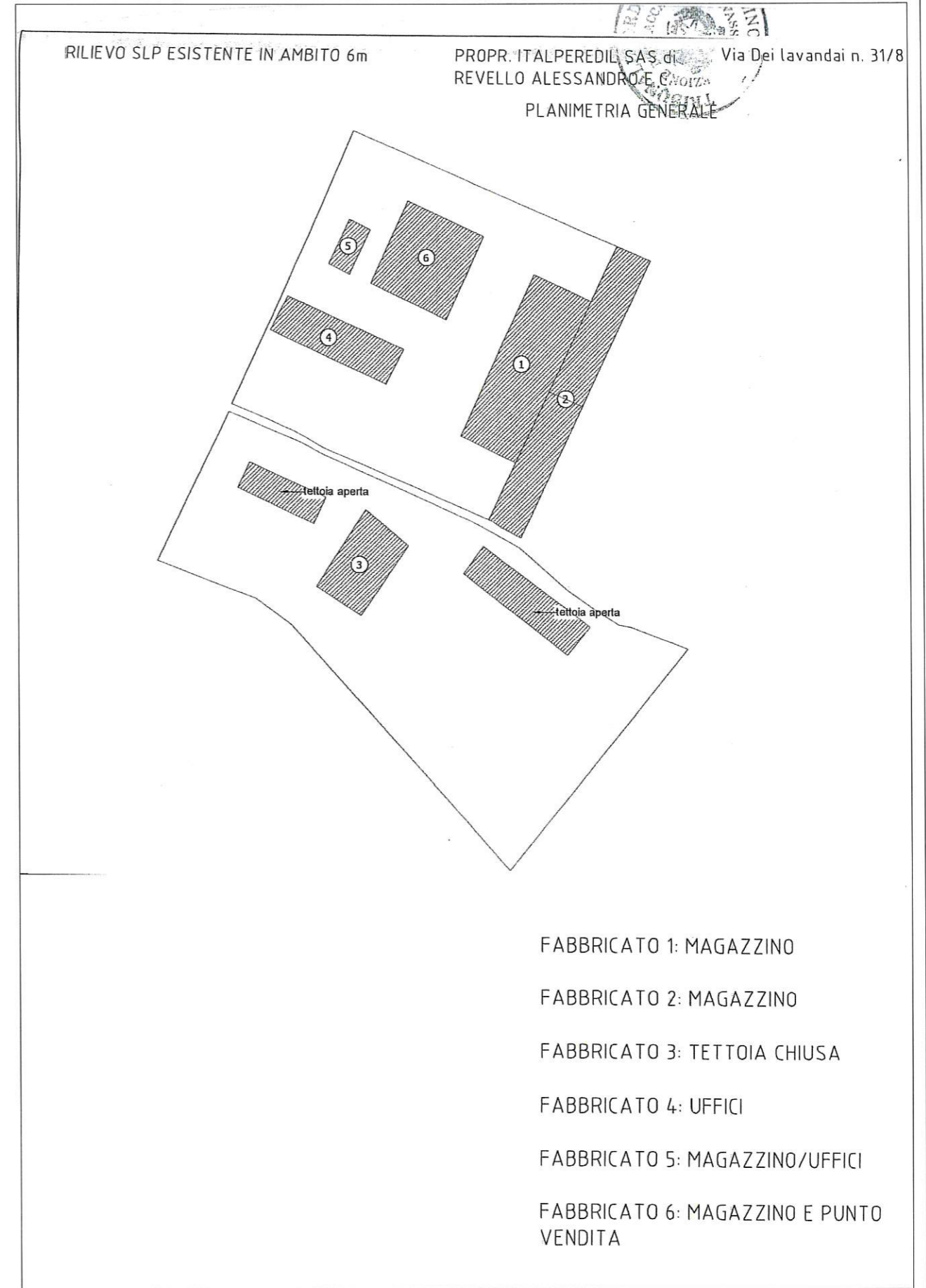
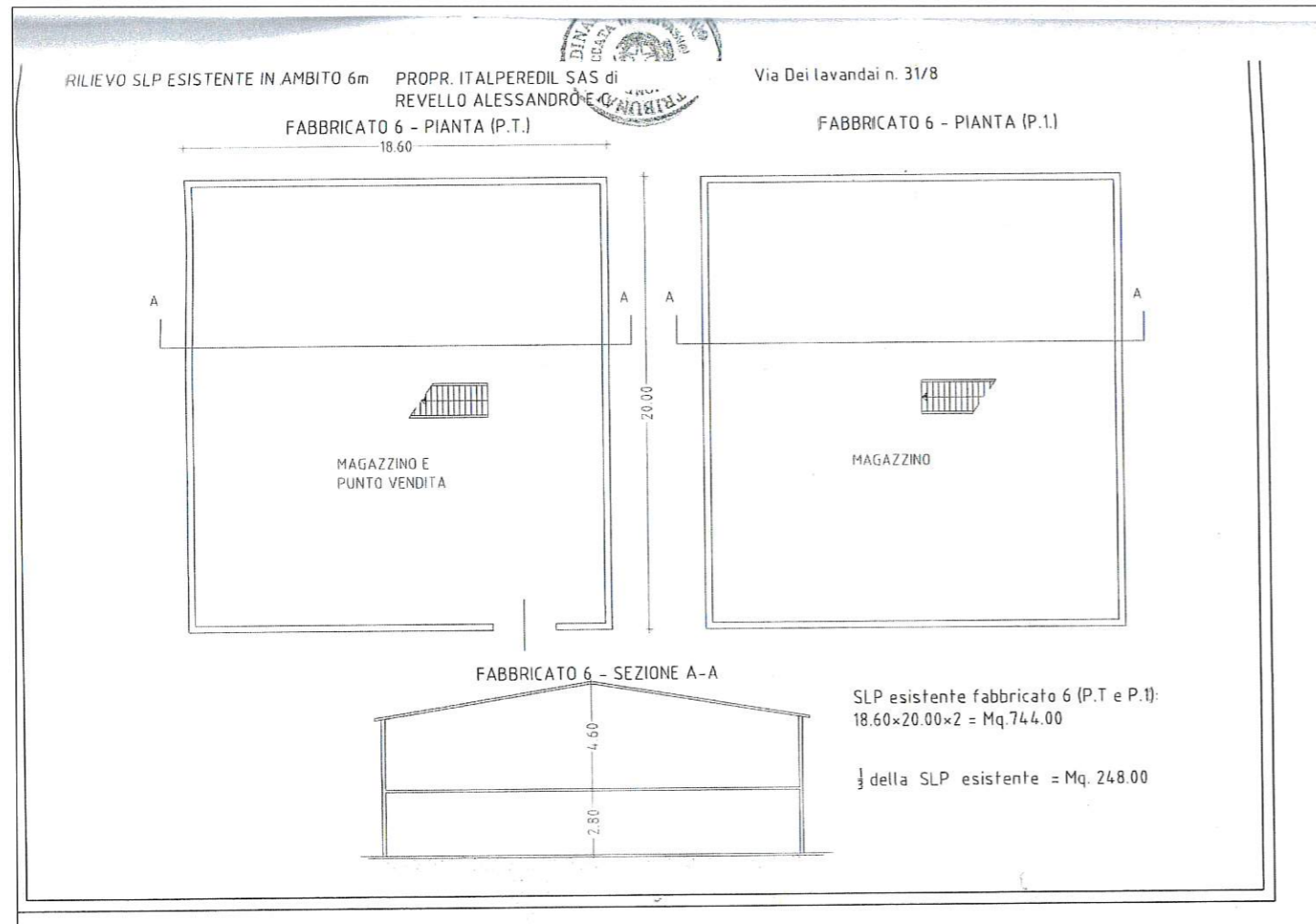
Torino

Il Perito

Geom. Boido Dario







Pag. 3 di 3
C:\Studio Tecnico\Perizia\Utlperedil



VERBALE DI ASSEVERAZIONE

L'anno 2007, il giorno 28 DICEMBRE del mese di DICEMBRE in Chivasso, nella Cancelleria del Tribunale Civile di Torino, sezione distaccata di Chivasso, avanti il Cancelliere sottoscritto, è personalmente comparso il Sig. **BOIDO Dario**, nato a Neive (CN) il 6 Luglio 1940, libero professionista, residente in Torino, Via Matteo Bandello n. 19, con studio in Torino, Strada San Mauro n. 124/A, il quale previa seria ammonizione sull'importanza morale dell'atto, sul vincolo religioso che con esso i credenti contraggono avanti a Dio e sull'obbligo di dichiarare la verità, assevera con giuramento la qui stesa perizia a lui sottoscritta, pronunciando la formula:

Cron. 1792

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

28 DIC. 2007

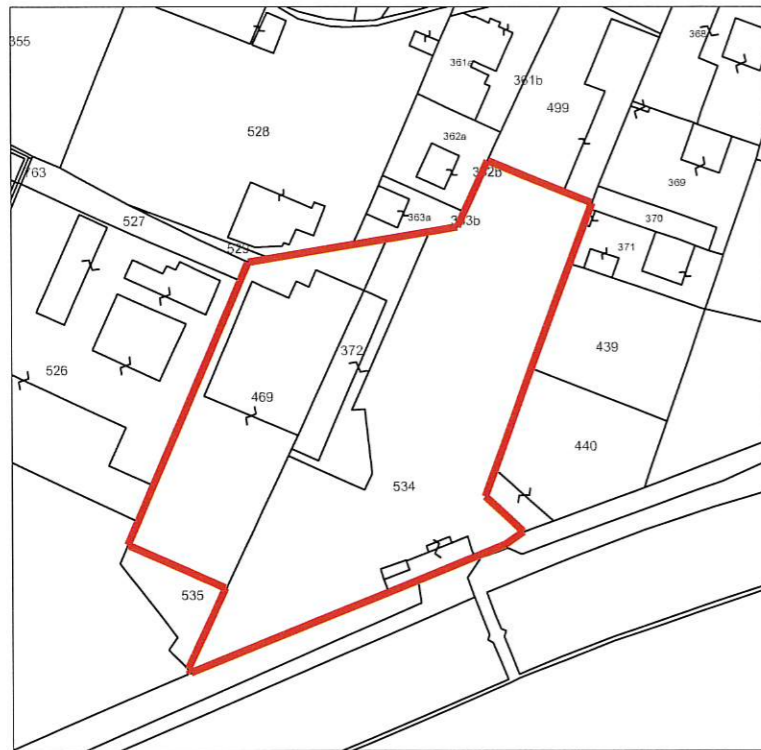
Chivasso

IL PERITO

[Handwritten signature]

IL CANCELLIERE

[Handwritten signature]
CANCELLIERE
d.ssa Carmela GAGLIARDI



Estratto Cartografico

Scala 1: 2000

Pag. 1 di 3
C:\Perizia\Com...



CITTA' DI TORINO

A.T.S. "6m" – Bertolla Sud –

PERIZIA ASSEVERATA SULLA S.L.P. ESISTENTE

Io sottoscritto Geom. Boido Dario con studio in Torino, Str. San Mauro n. 124/A, iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 2944, residente in Torino, via Matteo Bandello n. 19, c.fisc. BDO DRA 40L06 F863M, su incarico dei proponenti il S.U.A e precisamente: **EDILBERTOLLA S.r.l.** con sede in Torino, Via Annibal Caro n. 8, P. Iva 08731740018; **Immobiliare PIANEL** con sede in Torino, C.so Re Umberto n. 54, P. Iva 00529280018; **RICCARDINI COSTRUZIONI s.a.s.** di Riccardini Dino e & con sede in Torino, Via Bard n. 11/6, P. Iva 07750830015; per gli immobili compresi nell'ambito "6m" – Bertolla Sud – ubicati in Via Gran Paradiso 16/25 di proprietà della **CASA DEL COMMERCIO E TURISMO S.P.A.** con sede in Torino via Massena n. 20 a Catasto fabbricati al foglio 1094, n. 469 Sub.1 cat. D6 (nelle planimetrie allegate contraddistinti dalle lettere A-B-C) e al foglio 23 n. 336 cat. D6 (nelle planimetrie allegate contraddistinti dalle lettere D-E); con riferimento all'art. 20.4 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, con la presente perizia, sulla base della documentazione catastale e di rilievi in sito,

ASSEVERO

a) Che la S.L.P. legittima preesistente per i fabbricati è la seguente:

- Fabbricato A – mq. 439,63
- Fabbricato B – mq. 433,16
- Fabbricato C – mq. 155,04
- Fabbricato D – mq. 380,59

Pag. 2 di 3
C:\Perizia\Com...

- Fabbricato E – mq. 183,47

Mq. 1.591,89

Le misure sopra riportate risultano dalla tabella per i calcoli allegato alla presente e dalle planimetrie dimostrative della proprietà.

c) Si dichiara che la costruzione di capannone in ferro a copertura gioco bocce, bassi fabbricati uso bar, spogliatoi (A-B-C) sono stati eseguiti con Licenza Precaria n. 652/P protocollo 1968 n. 97 e successivamente con domanda in sanatoria protocollo 1986/11/27101 è stata richiesta la cancellazione del precario mentre per i fabbricati uso spogliatoi, locale con servizi igienici, cucina e vani accessori (D-E) è stato richiesto Condono Edilizio protocollo 1986/11/027382

Torino

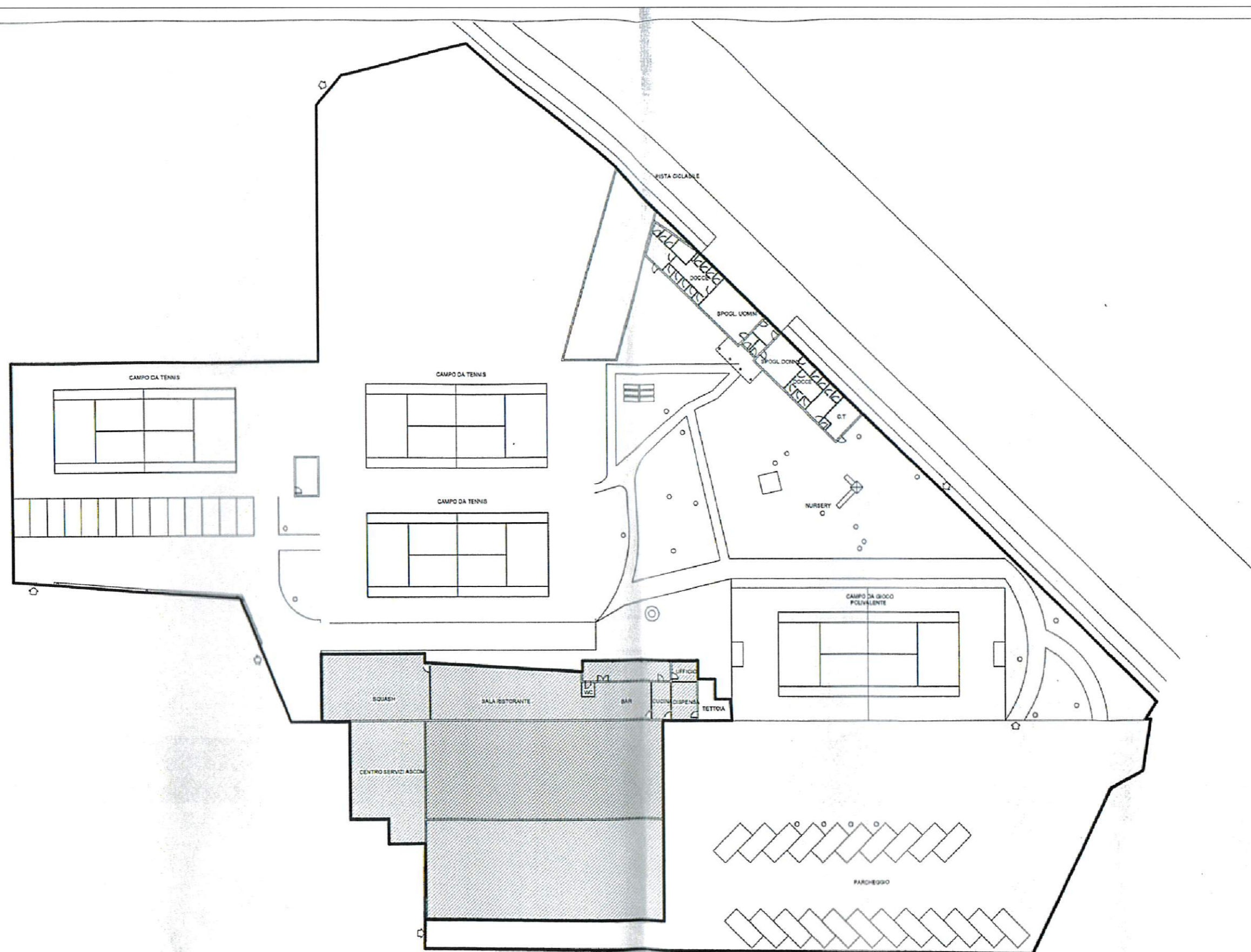
Il Perito

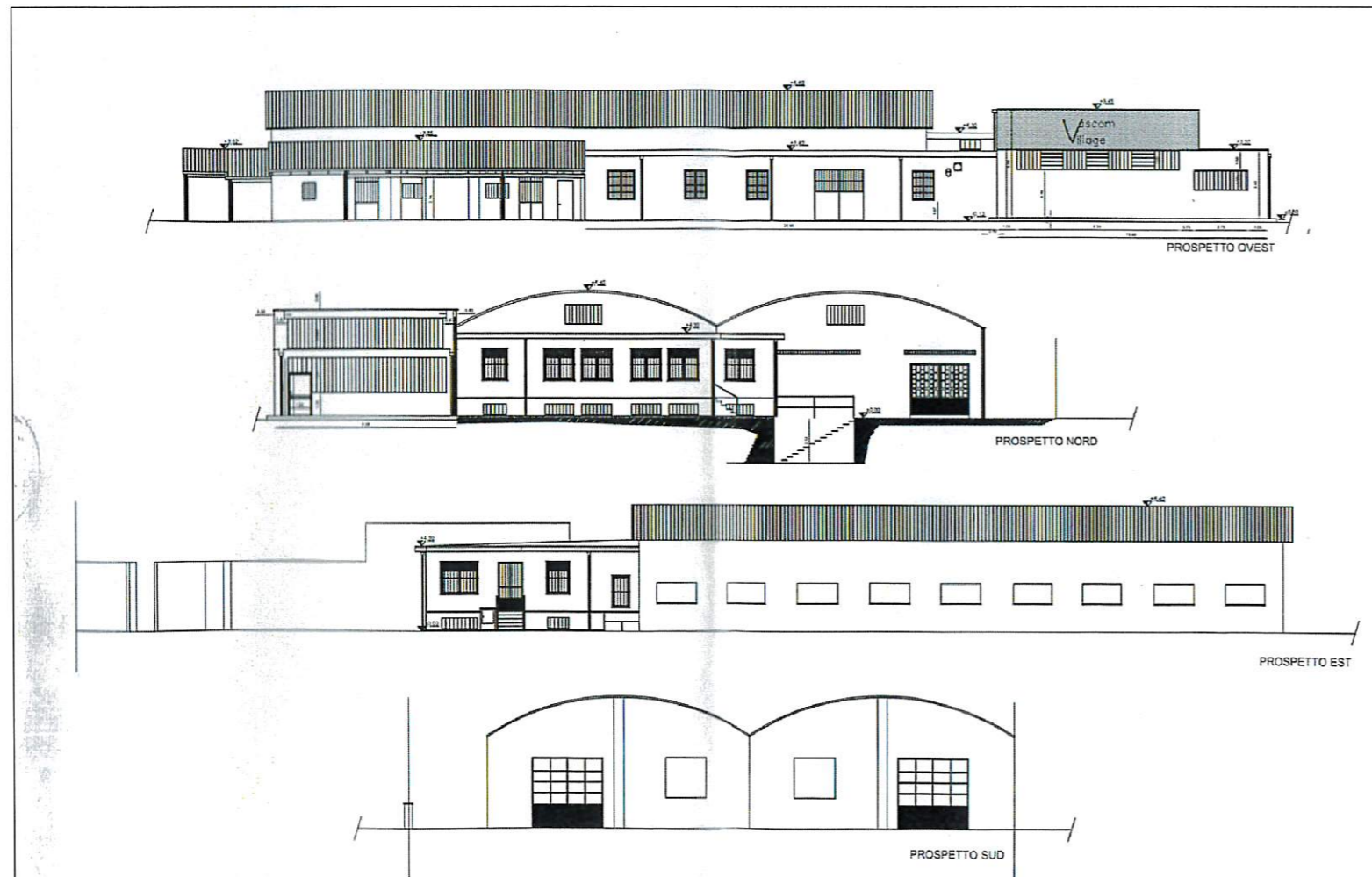
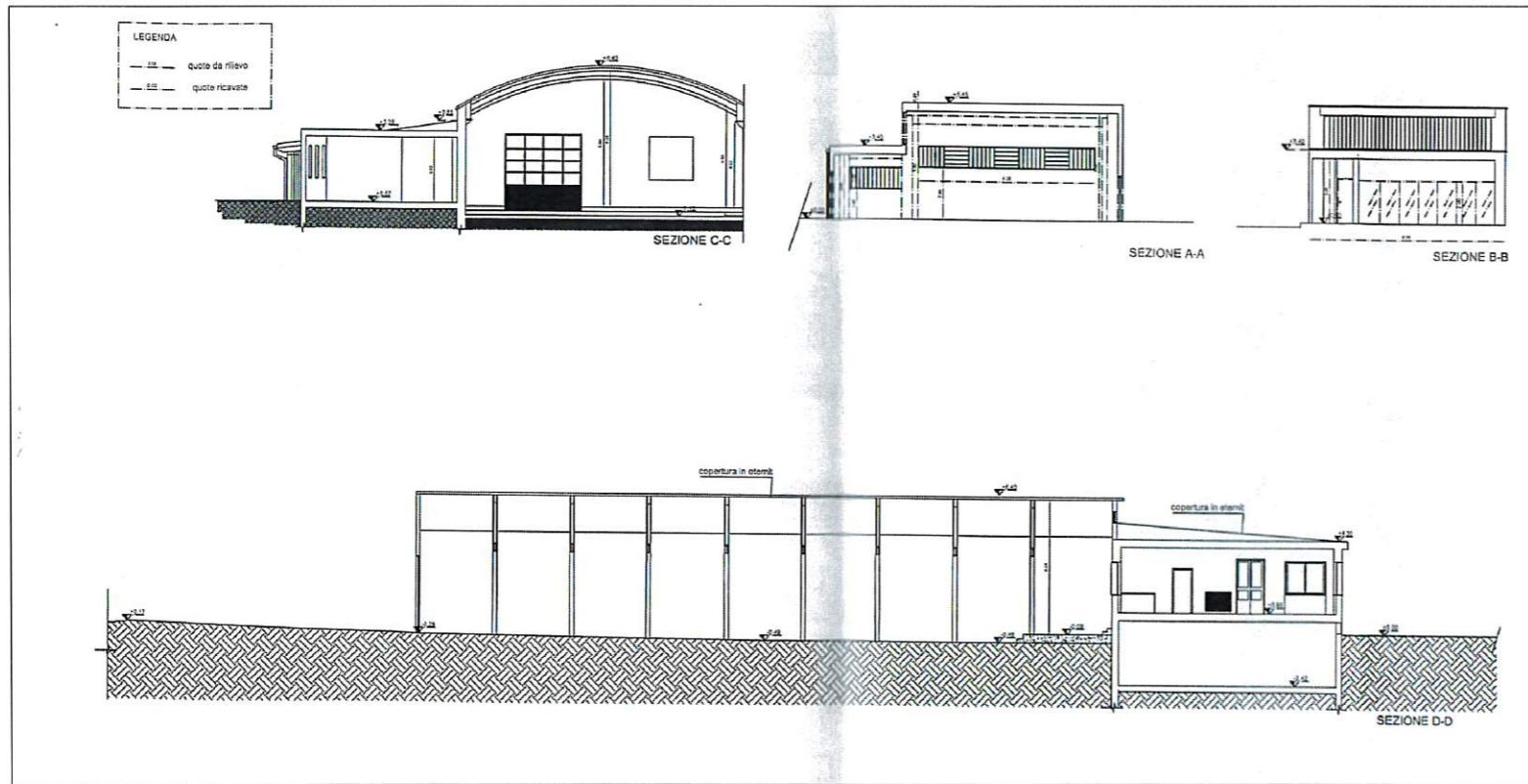
Geom. Boido Dario



DIMOSTRAZIONE DEI CALCOLI DELLE SUPERFICI







Pag. 3 di 3
CA/Perizia/



VERBALE DI ASSEVERAZIONE

L'anno 2007, il giorno 28 LUG 2009 del mese di Luglio in Chivasso, nella Cancelleria del Tribunale Civile di Torino, sezione distaccata di Chivasso, avanti il Cancelliere sottoscritto, è personalmente comparso il Sig. BOIDO Dario, nato a Neive (CN) il 6 Luglio 1940, libero professionista, residente in Torino, Via Matteo Bandello n. 19, con studio in Torino, Strada San Mauro n. 124/A, il quale previa seria ammonizione sull'importanza morale dell'atto, sul vincolo religioso che con esso i credenti contraggono avanti a Dio e sull'obbligo di dichiarare la verità, assevera con giuramento la qui stesa perizia a lui sottoscritta, pronunciando la formula:

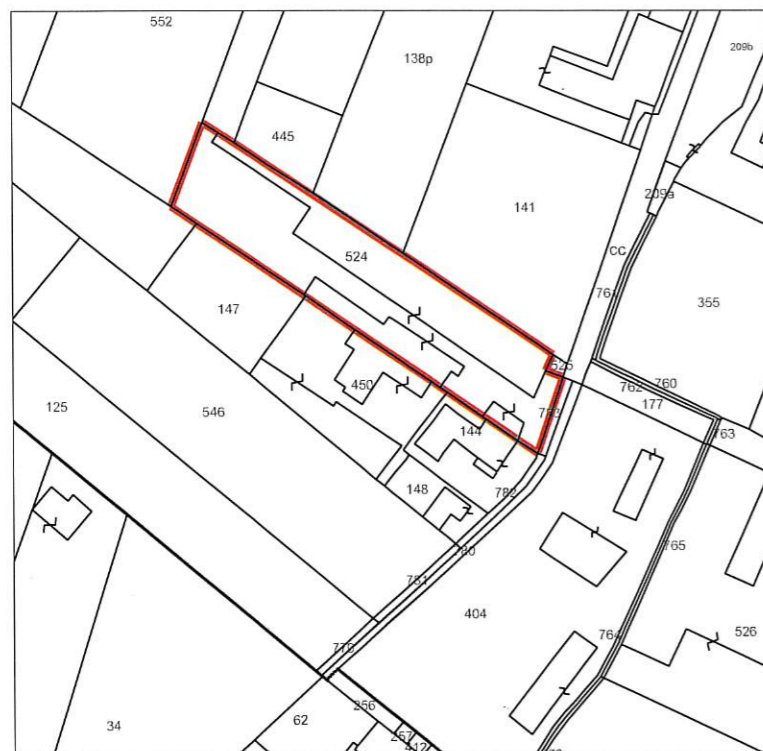
“ Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate, al solo scopo di far conoscere la verità”.

Chivasso 28 LUG 2009

IL PERITO

IL CANCELLIERE

IL CANCELLIERE
d.ssa Carmela GAGLIARDI



Estratto Cartografico

Scala 1: 2000

Pag. 1 di 3
C:\Perizia\Methodo

CITTA' DI TORINO

A.T.S. "6m" – Bertolla Sud –

PERIZIA ASSEVERATA SULLA S.L.P. ESISTENTE

Io sottoscritto Geom. Boido Dario con studio in Torino, Str. San Mauro n. 124/A, iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 2944, residente in Torino, via Matteo Bandello n. 19, c.fisc. BDO DRA 40L06 F863M, su incarico dei proponenti il S.U.A e precisamente: **EDILBERTOLLA S.r.l.** con sede in Torino, Via Annibal Caro n. 8, P. Iva 08731740018; **Immobiliare PLANEL** con sede in Torino, C.so Re Umberto n. 54, P. Iva 00529280018; **RICCARDINI COSTRUZIONI s.a.s.** di Riccardini Dino e & con sede in Torino, Via Bard n. 11/6, P. Iva 07750830015; per l'immobile compreso nell'ambito "6m" – Bertolla Sud – ubicato in Via dei Lavandai n. 30/38 di proprietà della Ditta METHODO srl con sede in Torino, Via dei Lavandai, 30/38, p.Iva 06221910018 con legale rappresentante RIZZA Vincenzo residente in Torino, Via Cibrario, 23, c.fisc. RZZ VCN 61A25 B308F; con riferimento all'art. 20.4 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, con la presente perizia, sulla base della documentazione catastale e di rilievi in sito,

ASSEVERO

- a) Che la S.L.P. legittima preesistente per il fabbricato industriale è di mq. 1.506,48 così suddivisa: fabbricato 1 – mq. 119,35 – tettoia aperta
 fabbricato 2 – mq. 397,19 – tettoia aperta
 fabbricato 3 – mq. 180,58 – uffici
 fabbricato 4 – mq. 747,41 – capannone
 fabbricato 5 – mq. 61,95 - uffici

Pag. 2 di 3
C:\Perizia\Methodo

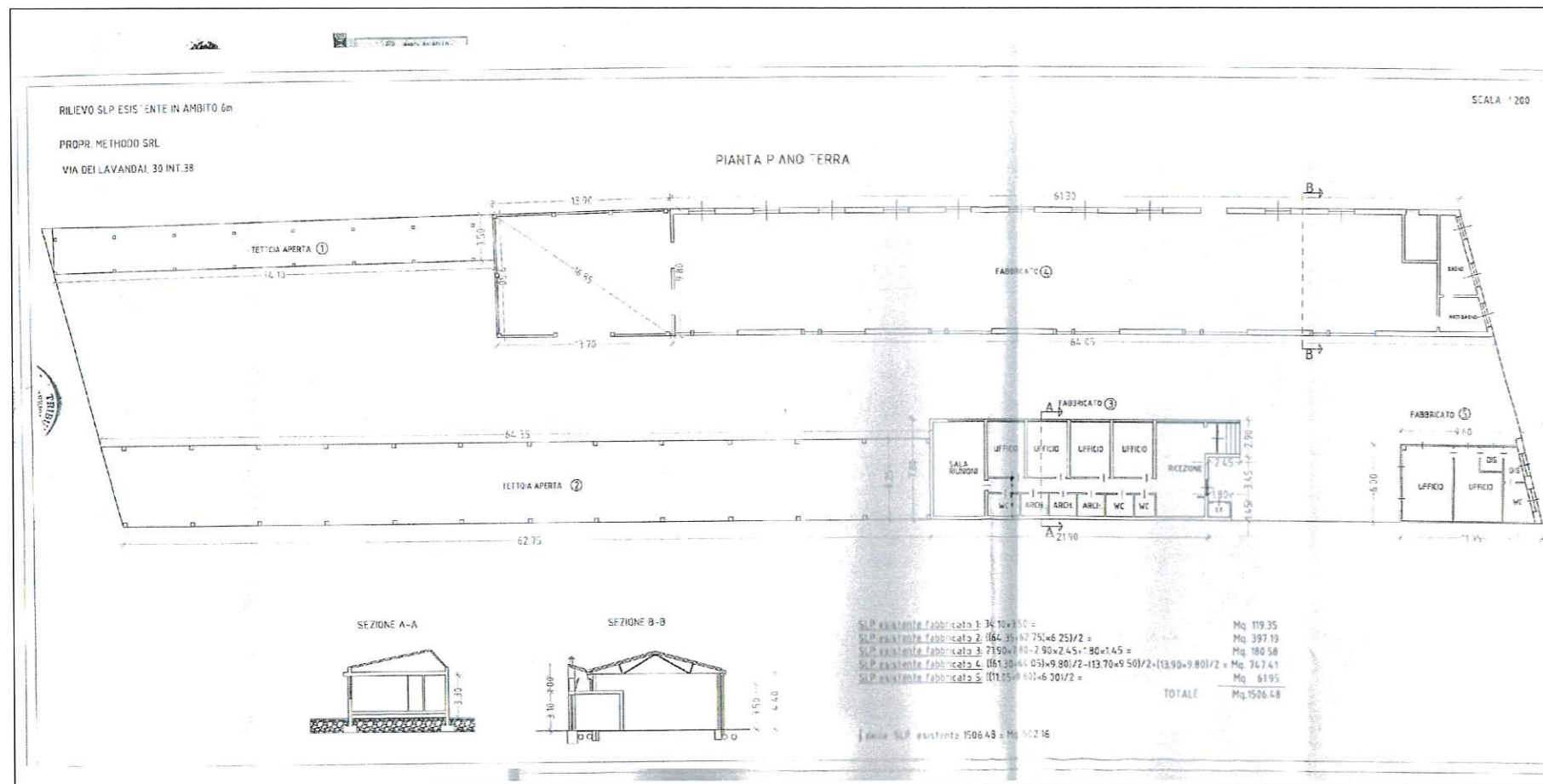
- b) Tale S.L.P. è del fabbricato adibito a lavorazione industriale ed è descritta al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 1094 numero 143 cat. D1
 c) Si dichiara che la costruzione è stata realizzata nel 1962 con licenza precaria e variante del 1971; nel 1983 è stata rilasciata autorizzazione edilizia 878 del 16/05/1983 per formazione di cabina elettrica; con protocollo 1986-11-04767 è stato richiesto Condono Edilizio per togliere il precario sul capannone e su piccolo magazzino; è stata in seguito e cioè nel 1997, rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 1781 del 01/10/1997 per la costruzione abusiva di basso fabbricato uso ufficio con legittimazione della S.L.P. di cui al punto a)

Torino

Il Perito

Geom. Boido Dario





Pag. 3 di 3
 C:\Perizia\Methodo



VERBALE DI ASSEVERAZIONE

L'anno 2007, il giorno 28 DIC del mese di DICEMBRE in Chivasso, nella Cancelleria del Tribunale Civile di Torino, sezione distaccata di Chivasso, avanti il Cancelliere sottoscritto, è personalmente comparso il Sig. **BOIDO Dario**, nato a Neive (CN) il 6 Luglio 1940, libero professionista, residente in Torino, Via Matteo Bandello n. 19, con studio in Torino, Strada San Mauro n. 124/A, il quale previa seria ammonizione sull'importanza morale dell'atto, sul vincolo religioso che con esso i credenti contraggono avanti a Dio e sull'obbligo di dichiarare la verità, assevera con giuramento la qui stesa perizia a lui sottoscritta, pronunciando la formula:

non
1801

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

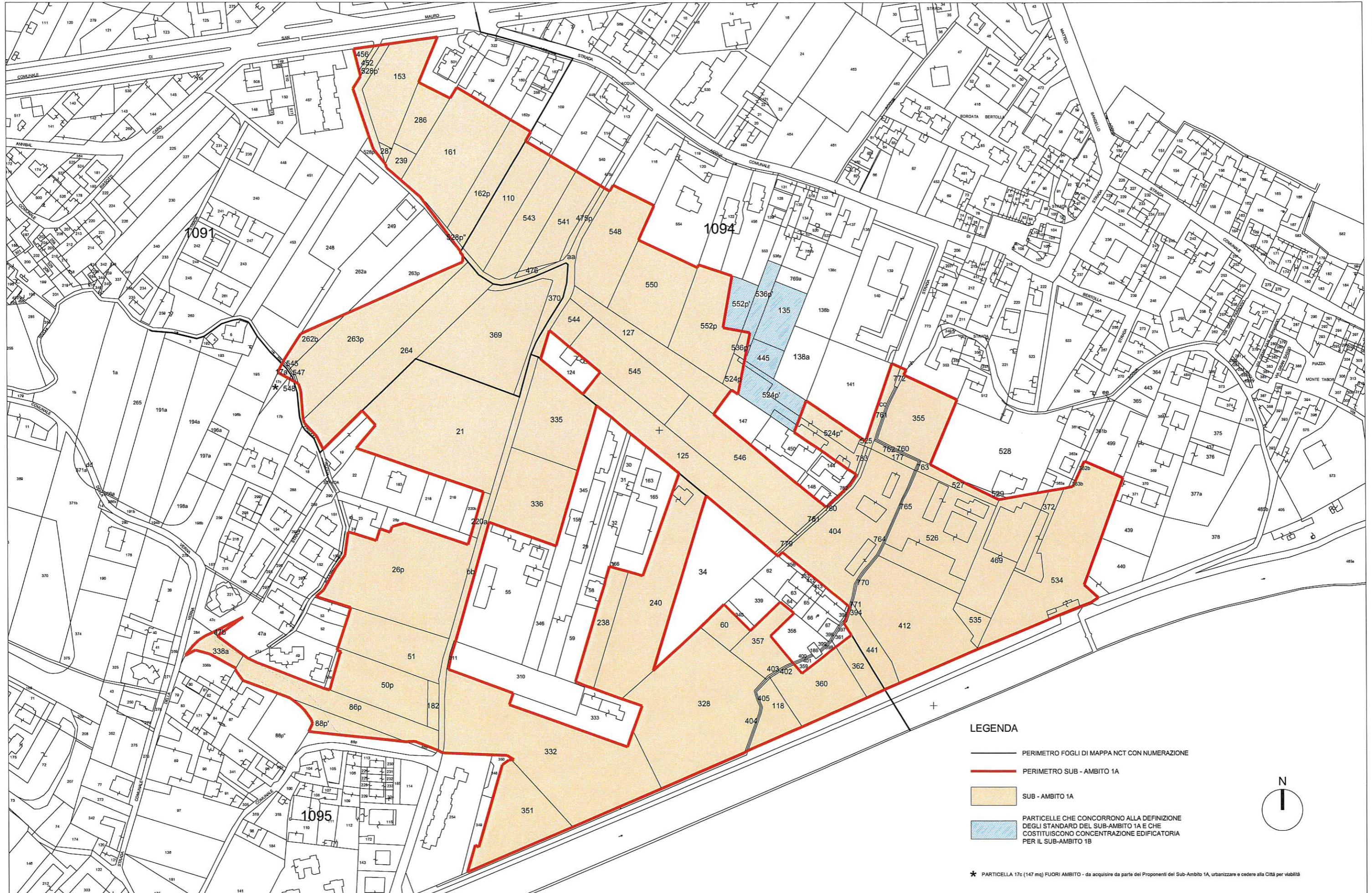
Chivasso28 DIC. 2007..

IL PERITO

[Signature]

IL CANCELLIERE





SUB-AMBITO 1A Proponenti			
FOGLIO	N° PART.	PROPRIETA'	ST. TOTALE (mq)
1091	153	PUNTO ELLE srl	2.220
1091	161	RICCARDINI COSTRUZIONI srl	3.830
1091	162p	NICCO FRANCA PRUNOTTO GIUSEPPINA	1.602
1091	239	SIGMAEDIL srl	348
1091	286	SIGMAEDIL srl	1.068
1091	287	PUNTO ELLE srl	64
1091	369	EDILBERTOLLA srl	4.290
1091	452	SIGMAEDIL srl	75
1091	456	SIGMAEDIL srl	127
1091	528p'	PUNTO ELLE srl	522
1091	528p''	PUNTO ELLE srl	109
1094	125	MOSSO VITTORIA	3.672
1094	127	GILARDI GIOVANNI BATTISTA	2.120
1094	135	BONFANTE MARIA CARLA	1.123
1094	772	VERNA srl	53
1094	355	NERVI MARIA GIUSEPPINA FENOGLIO CLARA	2.250
1094	372	CASA DEL COMMERCIO E TURISMO spa	823
1094	404	ITALPEREDIL sas	4.550
1094	412	ASCOMVILLAGE srl	4.810
1094	441	GILARDI CARLA GILARDI ALBERTO GILARDI DOMENICO	900
1094	445	BONFANTE MARIA CARLA	503
1094	469	CASA DEL COMMERCIO E TURISMO spa	2.642
1094	524p	METHODO srl	281
1094	524p'	METHODO srl	1.197
1094	524p''	METHODO srl	1.265
1094	525	METHODO srl	18
1094	526	ITALPEREDIL sas	4.346
1094	534	CASA DEL COMMERCIO E TURISMO spa	5.381
1094	535	CASA DEL COMMERCIO E TURISMO spa	384
1094	536p'	BONFANTE MARIA CARLA	586
1094	536p''	BONFANTE MARIA CARLA	171
1094	541	BERTINETTI ANGELO BERTINETTO TIZIANA BERTINETTO VANDA	1.454
1094	543	GIORDANO VELIA BERTINETTO ANDREA GASPARE	2.052
1094	544	ROVIZZI FABIO	561
1094	545	EDILBERTOLLA srl	2.500
1094	546	ROVIZZI FABIO	3.599
1094	548	GHIVARELLO BRUNO PETRATTO MARGHERITA	2.718
1094	550	MONTU' ANGELO	2.885
1094	552p	BONFANTE TERESA	2.716
1094	552p'	BONFANTE TERESA	546
1094	779	MOSSO VITTORIA	35
1094	780	ITALPEREDIL sas	214
1094	781	ROVIZZI FABIO	52
1094	783	METHODO srl	50
1095	17a	GAMBA ANNA MARIA, GAMBA CATERINA, GAMBA LUCIA	51

1095	60	BOERO LUCIANO BOERO GIUSEPPE SABATINO ELISA SABATINO NICOLA SABATINO SERENA	610
1095	118	TASCHERO VINCENZA TASCHERO ALBINA BOERO LUCIANO BOERO GIUSEPPE SABATINO ELISA SABATINO NICOLA SABATINO SERENA	960
1095	238	BERTINETTI TERESA	1.247
1095	240	BERTINETTI TERESA	5.097
1095	328	CERUTTI FERRUCCIO GREMO DOMENICA FIORE MARIA PAOLA RIBERO CAROLINA TOMASSONE LUCA TOMASSONE SARA	7.203
1095	332	CERUTTI FERRUCCIO GREMO DOMENICA FIORE MARIA PAOLA RIBERO CAROLINA TOMASSONE LUCA TOMASSONE SARA	8.050
1095	335	MONTU' ANGELO	2.982
1095	336	MONTU' ANGELO	2.848
1095	338a	ASINARI MICHELE	285
1095	351	SIGMAEDIL srl	2.766
1095	357	BOSSO CATERINA	1.176
1095	360	BOSSO CATERINA	2.075
1095	362	BOSSO CATERINA	633
SEDIME BEALERE			
1091	548	GAMBA ANNA MARIA, GAMBA CATERINA, GAMBA LUCIA	20
1094	760	NERVI MARIA GIUSEPPINA, FENOGLIO CLARA	66
1094	764	ITALPEREDIL sas	96
1094	765	ITALPEREDIL sas	56
1094	770	ASCOMVILLAGE srl	40
1094	771	GILARDI CARLA, GILARDI ALBERTO, GILARDI DOMENICO	4
1095	394	GILARDI CARLA, GILARDI ALBERTO, GILARDI DOMENICO	12
1095	402	BOSSO CATERINA	19
1095	403	BOSSO CATERINA	24
1095	404	CERUTTI FERRUCCIO, GREMO DOMENICA, FIORE MARIA PAOLA, RIBERO CAROLINA, TOMASSONE LUCA, TOMASSONE SARA	55
1095	405	TASCHERO VINCENZA, TASCHERO ALBINA, BOERO LUCIANO, BOERO GIUSEPPE, SABATINO ELISA, SABATINO NICOLA, SABATINO SERENA	54
TOTALE PARTICELLE SUB-AMBITO 1A PROPONENTI			107.141*

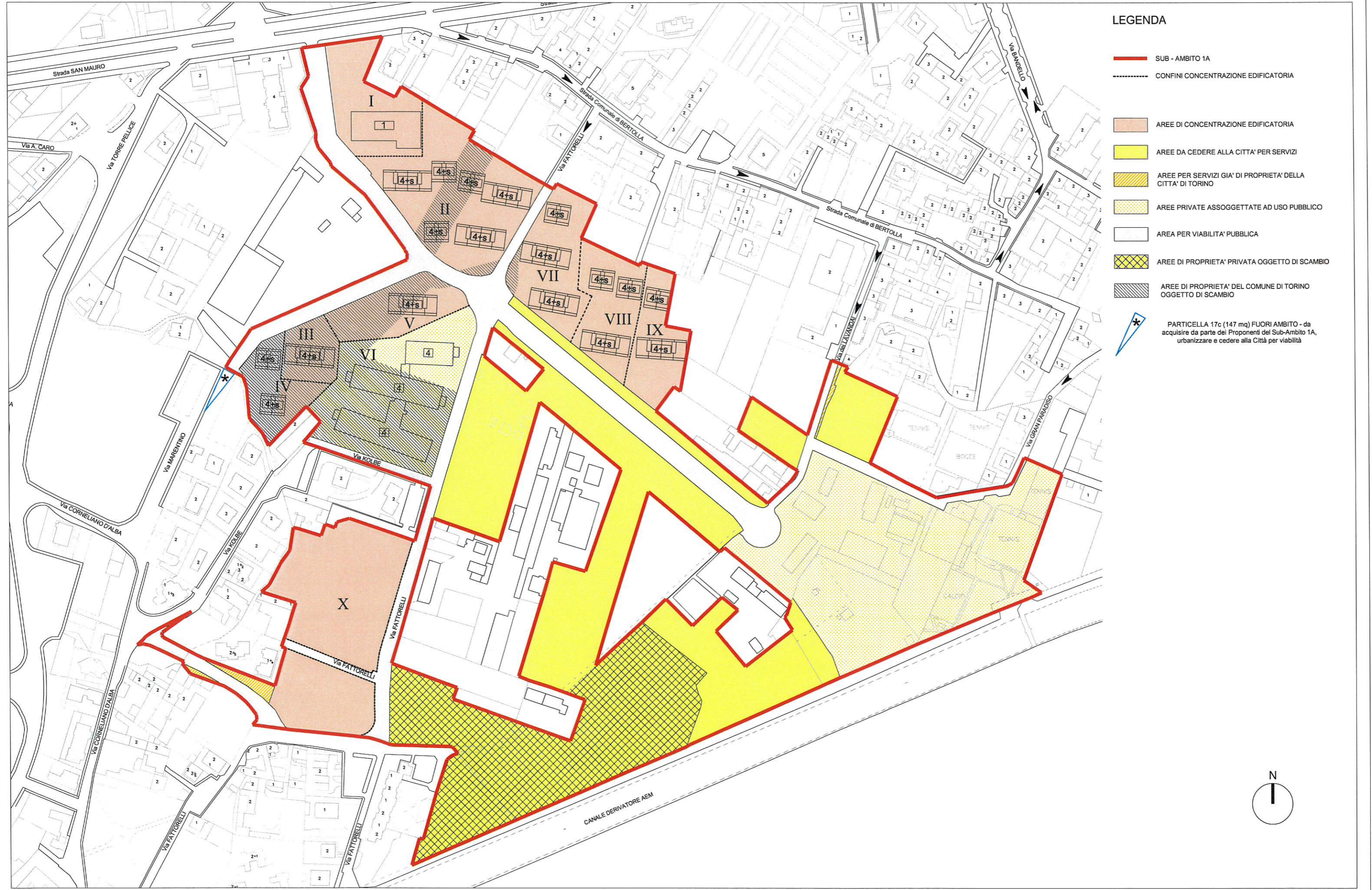
* di cui 3.955 mq (foglio 1094, part.135, 445, 524p', 536p', 552p') di proprietà di Proponenti del Sub-Ambito 1A, che generano SLP e Servizi reperiti nel Sub-Ambito 1A ma di concentrazione edificatoria per l'atterraggio della SLP del Sub-Ambito 1B

SUB-AMBITO 1A Comune di Torino			
FOGLIO	N° PART.	PROPRIETA'	ST. TOTALE (mq)
1091	262b	COMUNE DI TORINO	442
1091	263p	COMUNE DI TORINO	3.766
1091	264	COMUNE DI TORINO	4.090
1091	370	COMUNE DI TORINO	780
1094	110	COMUNE DI TORINO	1.970
1094	177	COMUNE DI TORINO	220
1094	475p	COMUNE DI TORINO	217
1094	476	COMUNE DI TORINO	51
1094	527	COMUNE DI TORINO	434
1095	21	COMUNE DI TORINO	7.130
1095	26p	COMUNE DI TORINO	5.389
1095	47b	COMUNE DI TORINO	26
1095	50p	COMUNE DI TORINO	2.237
1095	51	COMUNE DI TORINO	2.410
1095	86p	COMUNE DI TORINO	2.413
1095	88p'	COMUNE DI TORINO	692
1095	182	COMUNE DI TORINO	266
1095	220a	COMUNE DI TORINO	107
1095	311	COMUNE DI TORINO	28
STRADE ESISTENTI			
1094	aa	COMUNE DI TORINO	1.015
1095	bb	COMUNE DI TORINO	1.440
1094	cc	COMUNE DI TORINO	389
SEDIME BEALERE			
1091	545	COMUNE DI TORINO	9
1091	547	COMUNE DI TORINO	15
1094	761	COMUNE DI TORINO	40
1094	762	COMUNE DI TORINO	44
1094	763	COMUNE DI TORINO	7
TOTALE PARTICELLE SUB-AMBITO 1A COMUNE DI TORINO			35.627

PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO - PARAMETRI URBANISTICI GENERALI SUB-AMBITO 1A

Scala 1:2500

TAV.12.a



SUB-AMBITO 1A, Superficie Territoriale

ST Proponenti, Sub-Ambito 1A = 138.813 mq

- Aree di Proprietà dei Privati = 103.186 mq
- Aree di Proprietà della Città di Torino = 35.627 mq

ST Proponenti del Sub-Ambito 1A che costituisce concentrazione edificatoria per l'atterraggio della SLP del Sub-Ambito 1B = 3.955 mq

PARAMETRI URBANISTICI SUB-AMBITO 1A

CALCOLO SLP:

• **Sub-Ambito 1A, Proponenti**

ST che genera SLP (103.186+3.955) = 107.141 mq

SLP esistente = 5.457 mq

SLP in progetto (STx0,7/3 + SLP esistente/3) = 26.819 mq di cui

- 1.200 mq ASPI
- 9.300 mq RSA
- 16.319 mq Residenziale

TOT. SLP SUB-AMBITO 1A, PROPONENTI = 26.819 mq

TOT. SLP Città di Torino = 8.500 mq la cui localizzazione è prevista nel Lotto X del Sub-Ambito 1A con separato provvedimento

CALCOLO FABBISOGNO AREE PER SERVIZI:

• **Sub-Ambito 1A, Proponenti**

Numero abitanti (SLP res. :34) = 16.319:34 = 480

Aree per Servizi generate dalla Residenza (25mq x n° ab.) = 25 x 480 = 12.000 mq

Aree per Servizi generate dall'ASPI (80% ASPI) = 1.200 x 0,8 = 960 mq

Aree per Servizi per la Città (20% ST) = 107.141 x 0,2 = 21.428 mq

TOT. AREE PER SERVIZI = 34.388 mq
N.B. i 9.300 mq di SLP della RSA non generano fabbisogno di Aree per Servizi

• **Servizi da Cedere per la Città di Torino (Sub-Ambito 1 + Sub-Ambito 2)**

Numero abitanti (SLP res. :34) = 8.500:34 = 250

Aree per Servizi generate dalla Residenza (25mq x n° ab.) = 25 x 250 = 6.250 mq

Aree per Servizi per la Città (20% ST*) = 52.235 x 0,2 = 10.447 mq

* ST TOT. Città di Torino = ST Città di Torino Sub-Ambito 1A (35.627 mq) + ST Città di Torino Sub-Ambito 2 (16.608 mq, compresa part. 265 foglio 1095)

TOT. AREE PER SERVIZI = 16.697 mq

TOT. AREE PER SERVIZI SUB-AMBITO 1A, PROPONENTI + CITTA' DI TORINO (34.388 + 16.697) = 51.085 mq

AREE PER SERVIZI IN PROGETTO:

Aree private proposte in cessione alla Città per Servizi = 29.236 mq

Aree private assoggettate ad uso pubblico = 31.090 mq

- 9.061 mq area in cui è prevista la localizzazione della RSA
- 13.720 mq area dell'impianto sportivo "Sport Village Bertolla"
- 8.309 mq area che comprende i fabbricati dell'Ecomuseo

TOT. AREE PER SERVIZI IN PROGETTO = 60.326 mq

Aree per Servizi in Progetto > Aree per Servizi Fabbisogno → 60.326 mq > 51.085 mq (+ 9.241 mq)

Aree destinate a Servizi pubblici già di proprietà della Città di Torino che non concorrono al calcolo delle Aree per servizi in Progetto = 602 mq

AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA IN PROGETTO:

TOT. AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA = 41.473 mq

AREE PER VIABILITA' IN PROGETTO:

TOT. AREE PER VIABILITA' = 18.393 mq

- 9.767 mq già di proprietà della Città
- 8.626 mq di proprietà privata, da cedere

Viabilità fuori Ambito, particella 17c = 147 mq
+ foglio 1095, part. 17c (147 mq) FUORI AMBITO - da acquisire da parte dei Proponenti del Sub-Ambito 1A, urbanizzare e cedere alla Città per viabilità

AREE OGGETTO DI SCAMBIO:

TOT. AREE DI PROPRIETA' DELLA CITTA' DI TORINO OGGETTO DI SCAMBIO = 14.747 mq destinati a Concentrazione Edificatoria (8.360 mq) e ad Aree Private Assoggettate ad Uso Pubblico per localizzazione RSA (6.387 mq)

TOT. AREE DI PROPRIETA' PRIVATA OGGETTO DI SCAMBIO = 18.019 mq destinati a Servizi

18.019 mq - 14.747 mq = + 3.272 mq

RIEPILOGO SUB-AMBITO 1A:

ST = 138.813 mq

SLP SUB-AMBITO 1A - PROPONENTI = 26.819 mq

TOT. SLP Città di Torino = 8.500 mq la cui localizzazione è prevista nel Lotto X del Sub-Ambito 1A con separato provvedimento

TOT. FABBISOGNO AREE PER SERVIZI SUB-AMBITO 1A = 51.085 mq

TOT. AREE PER SERVIZI IN PROGETTO SUB-AMBITO 1A = 60.326 mq

- AREE PRIVATE PROPOSTE IN CESSIONE ALLA CITTA' PER SERVIZI = 29.236 mq
- AREE PRIVATE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO = 31.090 mq

TOT. AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI GIA' DI PROPRIETA' DELLA CITTA' = 602 mq

TOT. AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA IN PROGETTO SUB-AMBITO 1A = 41.473 mq

TOT. AREE PER VIABILITA' IN PROGETTO SUB-AMBITO 1A = 18.393 mq

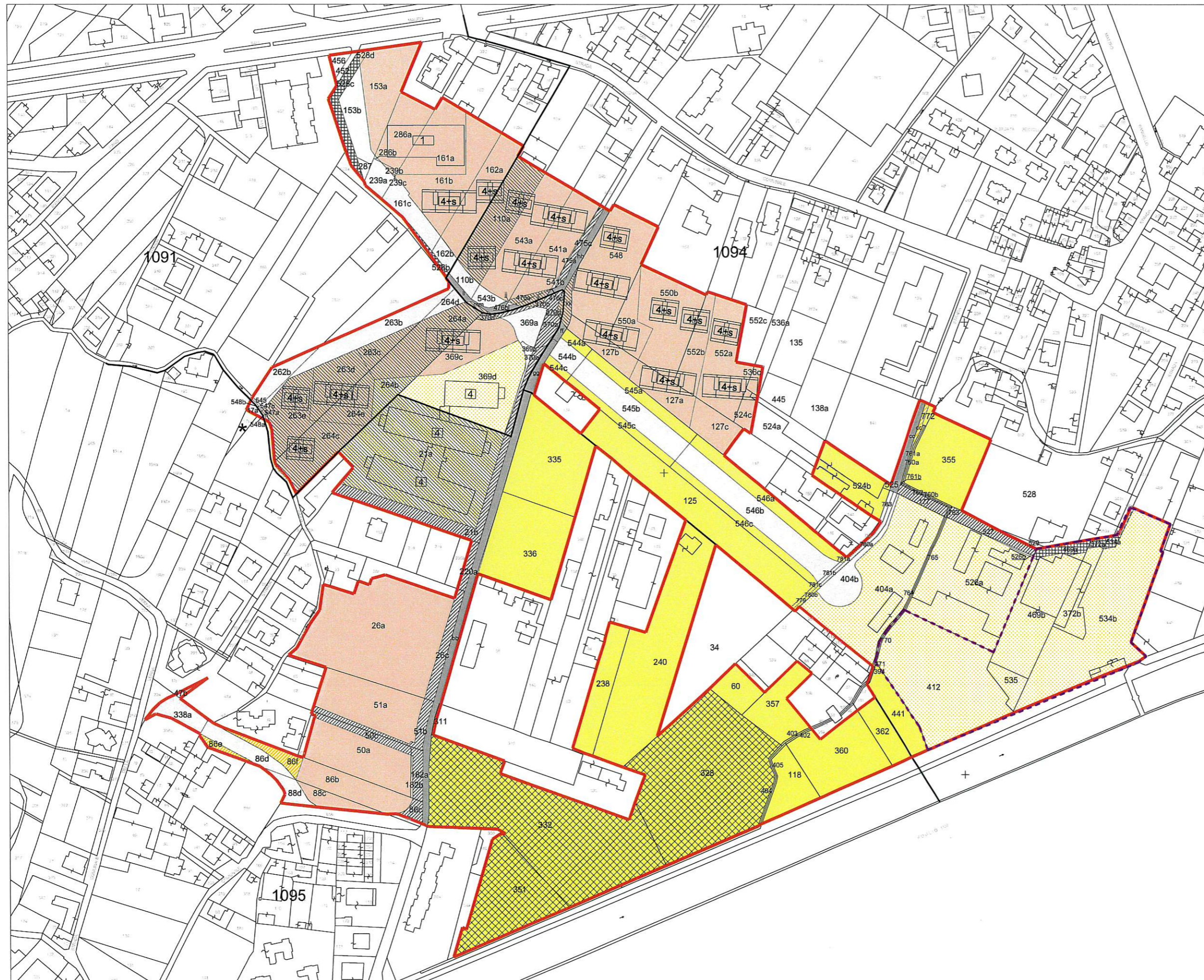
- 9.767 mq già di proprietà della Città
- 8.626 mq di proprietà privata, da cedere

Viabilità fuori Ambito, particella 17c = 147 mq

TOT. AREE DI PROPRIETA' DELLA CITTA' DI TORINO OGGETTO DI SCAMBIO = 14.747 mq destinati a Concentrazione Edificatoria (8.360 mq) e ad Aree Private Assoggettate ad Uso Pubblico per localizzazione RSA (6.387 mq)

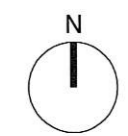
TOT. AREE DI PROPRIETA' PRIVATA OGGETTO DI SCAMBIO = 18.019 mq destinati a Servizi

18.019 mq - 14.747 mq = + 3.272 mq
+ foglio 1095, part. 17c (147 mq) FUORI AMBITO - da acquisire da parte dei Proponenti del Sub-Ambito 1A, urbanizzare e cedere alla Città per viabilità



LEGENDA

- PERIMETRO FOGLI DI MAPPA NCT CON NUMERAZIONE
- SUB - AMBITO 1A
- AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA
- AREE PROPOSTE IN CESSIONE ALLA CITTA' PER SERVIZI
- AREE PER SERVIZI GIA' DI PROPRIETA' DELLA CITTA' DI TORINO
- AREE PRIVATE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO
- STRADE ESISTENTI DEL COMUNE DI TORINO
- STRADE ESISTENTI DA FRAZIONARE GIA' DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI TORINO
- STRADE ESISTENTI DA FRAZIONARE DI PROPRIETA' DI PRIVATI, DA CEDERE
- STRADE DI PROGETTO DA FRAZIONARE
- AREE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI TORINO OGGETTO DI SCAMBIO
- AREE DI PROPRIETA' PRIVATA OGGETTO DI SCAMBIO
- SAGOMA INDICATIVA DEGLI EDIFICI DI PROGETTO
- NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA COMPRESA AUTORIZZATA AL PIANO TERRA (dalla quota di riferimento variante n.100 al PRG)
- S SEMIPIANO
- PARTICELLA 17c (147 mq) FUORI AMBITO - da acquisire da parte dei Proponenti del Sub-Ambito 1A, urbanizzare e cedere alla Città per viabilità
- IMPIANTO SPORTIVO: OGGETTO DI SEPARATO PROVVEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 19, COMMA 5, DELLE NUOVE DEL PRG (prot. edilizio n. 2015-14-3538 del 25/02/2015)



FRAZIONAMENTI IN PROGETTO - SUB-AMBITO 1A

Foglio	Particella	Proprietà	Superficie mq
1091	153a	PUNTO ELLE srl	1513
1091	161a	RICCARDINI COSTRUZIONI srl	1505
1091	161b	RICCARDINI COSTRUZIONI srl	1745
1091	162a	NICCO FRANCA/PRUNOTTO GIUSEPPINA	1405
1091	239b	SIGMAEDIL srl	29
1091	239c	SIGMAEDIL srl	16
1091	286a	SIGMAEDIL srl	1038
1091	369c	EDILBERTOLLA srl	1109
1091	528d	PUNTO ELLE srl	35
1091	548a	GAMBA ANNA MARIA, GAMBA CATERINA, GAMBA LUCIA	7
1094	127a	GILARDI GIOVANNI BATTISTA	809
1094	127b	GILARDI GIOVANNI BATTISTA	618
1094	127c	GILARDI GIOVANNI BATTISTA	693
1094	524c	METHODO srl	281
1094	536c	BONFANTE MARIA CLARA	171
1094	541a	BERTINETTI ANGELO, BERTINETTO TIZIANA, BERTINETTO VANDA	1423
1094	543a	GIORDANO VELIA, BERTINETTO ANDREA GASPARE	1886
1094	548	GHIVARELLO BRUNO, PETRATTO MARGHERITA	2718
1094	550a	MONTU' ANGELO	749
1094	550b	MONTU' ANGELO	2136
1094	552a	BONFANTE TERESA	1931
1094	552b	BONFANTE TERESA	785
TOT. AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA - PROPONENTI PRIVATI			22602

Foglio	Particella	Proprietà	Superficie mq
1095	26a	COMUNE DI TORINO	4953
1095	50a	COMUNE DI TORINO	1934
1095	51a	COMUNE DI TORINO	2020
1095	86b	COMUNE DI TORINO	1178
1095	88c	COMUNE DI TORINO	390
1095	182b	COMUNE DI TORINO	36
TOT. AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI TORINO PER L'ATTERRAGGIO DELLA SLP DELLA CITTA', OGGETTO DI SEPARATO PROVVEDIMENTO			10511

Foglio	Particella	Proprietà	Superficie mq
1091	263c	COMUNE DI TORINO	382
1091	263d	COMUNE DI TORINO	973
1091	263e	COMUNE DI TORINO	1176
1091	264a	COMUNE DI TORINO	1593
1091	264c	COMUNE DI TORINO	1265
1091	264e	COMUNE DI TORINO	703
1091	370b	COMUNE DI TORINO	34
1091	370c	COMUNE DI TORINO	65
1091	370d	COMUNE DI TORINO	48
1091	547a	COMUNE DI TORINO	11
1094	110a	COMUNE DI TORINO	1770
1094	475a	COMUNE DI TORINO	28
1094	476a	COMUNE DI TORINO	39
1094	ii	COMUNE DI TORINO	68
1094	jj	COMUNE DI TORINO	1
1094	kk	COMUNE DI TORINO	167
1094	mm	COMUNE DI TORINO	37
TOT. AREE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI TORINO OGGETTO DI SCAMBIO DA DESTINARE A CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA PER L'ATTERRAGGIO DI PARTE DELLA SLP DEI PROPONENTI PRIVATI			8360

TOTALE AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA 41473

Foglio	Particella	Proprietà	Superficie mq
1094	125	MOSSO VITTORIA	3672
1094	772	VERNA srl	53
1094	355	NERVI MARIA GIUSEPPINA, FENOGLIO CLARA	2250
1094	441	GILARDI CARLA, GILARDI ALBERTO, GILARDI DOMENICO	900
1094	524b	METHODO srl	1265
1094	525	METHODO srl	18
1094	544a	ROVIZZI FABIO	151
1094	544c	ROVIZZI FABIO	123
1094	545a	EDILBERTOLLA srl	677
1094	545c	EDILBERTOLLA srl	487
1094	546a	ROVIZZI FABIO	1046
1094	546c	ROVIZZI FABIO	672
1094	760a	NERVI MARIA GIUSEPPINA, FENOGLIO CLARA	37
1094	761a*	COMUNE DI TORINO	39
1094	771	GILARDI CARLA, GILARDI ALBERTO, GILARDI DOMENICO	4
1094	779	MOSSO VITTORIA	35
1094	780b	ITALPEREDIL sas	39
1094	781a	ROVIZZI FABIO	8
1094	781c	ROVIZZI FABIO	7
1094	cc'*	COMUNE DI TORINO	80
1095	60	BOERO LUCIANO, BOERO GIUSEPPE, SABATINO ELISA, SABATINO NICOLA, SABATINO SERENA	610
1095	86e*	COMUNE DI TORINO	129
1095	86f*	COMUNE DI TORINO	354
1095	118	TASCHERO VINCENZA, TASCHERO ALBINA, BOERO LUCIANO, BOERO GIUSEPPE, SABATINO ELISA, SABATINO NICOLA, SABATINO SERENA	960
1095	238	BERTINETTI TERESA	1247
1095	240	BERTINETTI TERESA	5097
1095	335	MONTU' ANGELO	2982
1095	336	MONTU' ANGELO	2848
1095	357	BOSSO CATERINA	1176
1095	360	BOSSO CATERINA	2075
1095	362	BOSSO CATERINA	633
1095	394	GILARDI CARLA, GILARDI ALBERTO, GILARDI DOMENICO	12
1095	402	BOSSO CATERINA	19
1095	403	BOSSO CATERINA	24
1095	404	CERUTTI FERRUCCIO, GREMO DOMENICA, FIORE MARIA PAOLA, RIBERO CAROLINA, TOMASSONE LUCA, TOMASSONE SARA	55
1095	405	TASCHERO VINCENZA, TASCHERO ALBINA, BOERO LUCIANO, BOERO GIUSEPPE, SABATINO ELISA, SABATINO NICOLA, SABATINO SERENA	54

TOTALE AREE CEDUTE PER SERVIZI 29236

* Aree destinate a Servizi Pubblici già di proprietà della Città di Torino che non concorrono al calcolo della Aree Cedute per Servizi in progetto (602 mq)

Foglio	Particella	Proprietà	Superficie mq
1091	369d	EDILBERTOLLA srl	2674
1094	372b	CASA DEL COMMERCIO E TURISMO spa	765
1094	404a	ITALPEREDIL sas	3841
1094	412	ASCOMVILLAGE srl	4810
1094	469b	CASA DEL COMMERCIO E TURISMO spa	2427
1094	526a	ITALPEREDIL sas	4316
1094	534b	CASA DEL COMMERCIO E TURISMO spa	5294
1094	535	CASA DEL COMMERCIO E TURISMO spa	384
1094	764	ITALPEREDIL sas	96
1094	765	ITALPEREDIL sas	56
1094	770	ASCOMVILLAGE srl	40
TOT. AREE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO - PROPONENTI PRIVATI			24703

Foglio	Particella	Proprietà	Superficie mq
1091	264b	COMUNE DI TORINO	376
1095	21a	COMUNE DI TORINO	6011
TOT. AREE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI TORINO OGGETTO DI SCAMBIO DA DESTINARE AD AREE PRIVATE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO PER LA REALIZZAZIONE DELLA RSA			6387

TOTALE AREE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO 31090

Foglio	Particella	Proprietà	Superficie mq
1091	153b	PUNTO ELLE srl	707
1091	161c	RICCARDINI COSTRUZIONI srl	580
1091	162b	NICCO FRANCA/PRUNOTTO GIUSEPPINA	197
1091	239a	SIGMAEDIL srl	303
1091	286b	SIGMAEDIL srl	30
1091	287	PUNTO ELLE srl	64
1091	369a	EDILBERTOLLA srl	399
1091	369b	EDILBERTOLLA srl	108
1091	452	SIGMAEDIL srl	75
1091	456	SIGMAEDIL srl	127
1091	528b	PUNTO ELLE srl	109
1091	528c	PUNTO ELLE srl	487
1091	548b	GAMBA ANNA MARIA, GAMBA CATERINA, GAMBA LUCIA	13
1094	372a	CASA DEL COMMERCIO E TURISMO spa	58
1094	404b	ITALPEREDIL sas	709
1094	469a	CASA DEL COMMERCIO E TURISMO spa	215
1094	526b	ITALPEREDIL sas	30
1094	534a	CASA DEL COMMERCIO E TURISMO spa	87
1094	541b	BERTINETTI ANGELO, BERTINETTO TIZIANA, BERTINETTO VANDA	31
1094	543b	GIORDANO VELIA, BERTINETTO ANDREA GASPARE	166
1094	544b	ROVIZZI FABIO	287
1094	545b	EDILBERTOLLA srl	1336
1094	546b	ROVIZZI FABIO	1881
1094	760b	NERVI MARIA GIUSEPPINA, FENOGLIO CLARA	29
1094	780a	ITALPEREDIL sas	175
1094	781b	ROVIZZI FABIO	37
1094	783	METHODO srl	50
1095	17a	GAMBA ANNA MARIA, GAMBA CATERINA, GAMBA LUCIA	51
1095	338a	ASINARI MICHELE	285
TOT. AREE DI PROPRIETA' DEI PROPONENTI PRIVATI DA CEDERE PER VIABILITA'			8626

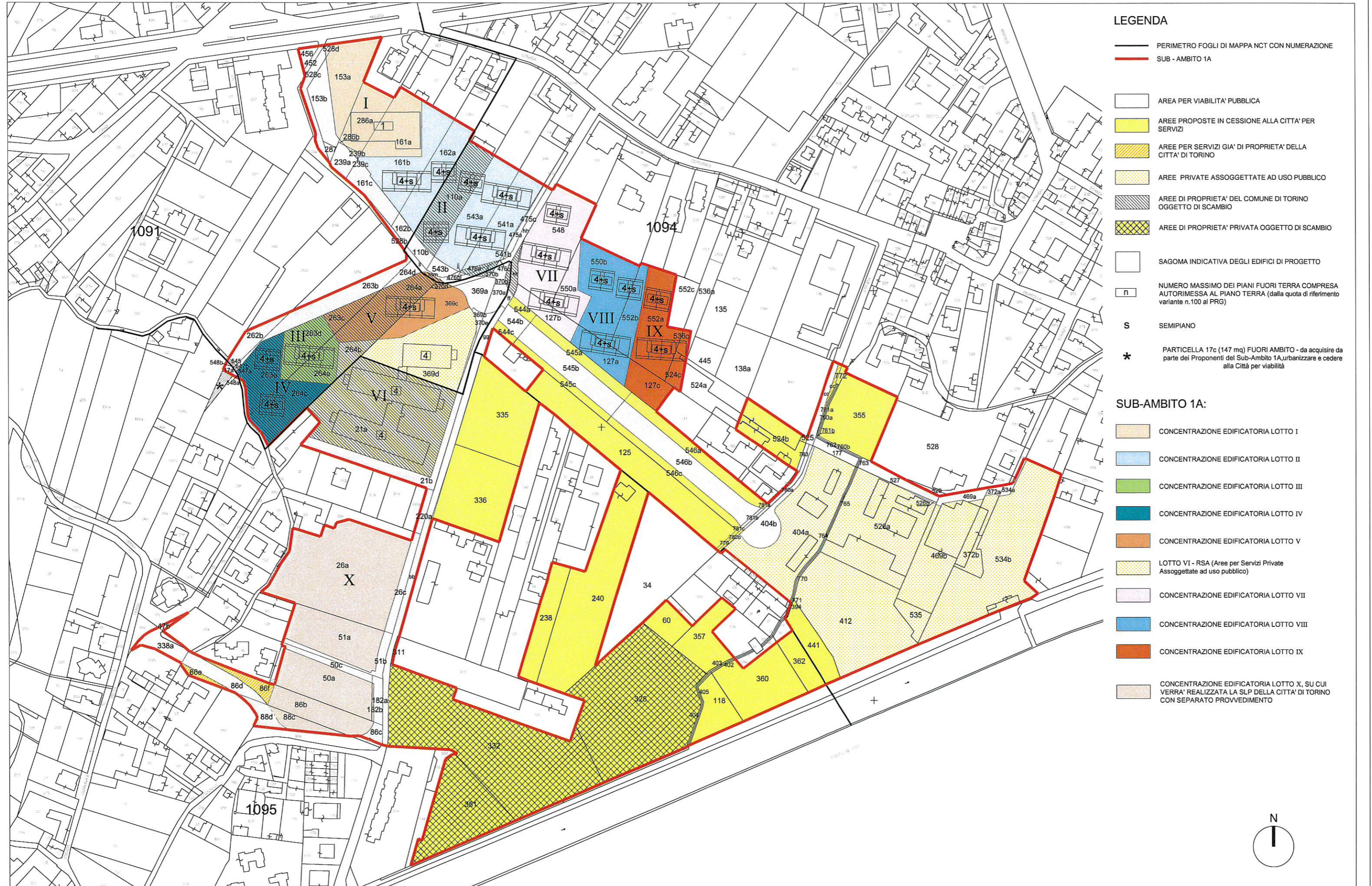
Foglio	Particella	Proprietà	Superficie mq
1091	262b	COMUNE DI TORINO	442
1091	263b	COMUNE DI TORINO	1235
1091	264d	COMUNE DI TORINO	153
1091	370a	COMUNE DI TORINO	422
1091	370e	COMUNE DI TORINO	211
1091	545	COMUNE DI TORINO	9
1091	547b	COMUNE DI TORINO	4
1094	110b	COMUNE DI TORINO	200
1094	177	COMUNE DI TORINO	220
1094	475c	COMUNE DI TORINO	189
1094	476b	COMUNE DI TORINO	11
1094	476c	COMUNE DI TORINO	1
1094	527	COMUNE DI TORINO	434
1094	761b	COMUNE DI TORINO	1
1094	762	COMUNE DI TORINO	44
1094	763	COMUNE DI TORINO	7
1094	cc	COMUNE DI TORINO	309
1094	ff	COMUNE DI TORINO	60
1094	gg	COMUNE DI TORINO	213
1094	hh	COMUNE DI TORINO	281
1094	ll	COMUNE DI TORINO	188
1095	21b	COMUNE DI TORINO	1119
1095	26c	COMUNE DI TORINO	436
1095	47b	COMUNE DI TORINO	26
1095	50c	COMUNE DI TORINO	303
1095	51b	COMUNE DI TORINO	390
1095	86c	COMUNE DI TORINO	140
1095	86d	COMUNE DI TORINO	612
1095	88d	COMUNE DI TORINO	302
1095	182a	COMUNE DI TORINO	230
1095	220a	COMUNE DI TORINO	107
1095	bb	COMUNE DI TORINO	1440
1095	311	COMUNE DI TORINO	28
TOT. AREE PER VIABILITA' GIA' DI PROPRIETA' DELLA CITTA' DI TORINO			9767

TOTALE AREE PER VIABILITA'	18393
-----------------------------------	--------------

+ foglio 1095, part. 17c (147 mq) FUORI AMBITO - da acquisire da parte dei Proponenti del Sub-Ambito 1A, urbanizzare e cedere alla Città per viabilità

Foglio	Particella	Proprietà	Superficie mq
1095	328	CERUTTI FERRUCCIO, GREMO DOMENICA, FIORE MARIA PAOLA, RIBERO CAROLINA, TOMASSONE LUCA, TOMASSONE SARA	7.203
1095	332	CERUTTI FERRUCCIO, GREMO DOMENICA, FIORE MARIA PAOLA, RIBERO CAROLINA, TOMASSONE LUCA, TOMASSONE SARA	8.050
1095	351	SIGMAEDIL srl	2.766

TOTALE AREE DI PROPRIETA' PRIVATA OGGETTO DI SCAMBIO DESTINATE A SERVIZI	18.019
---	---------------

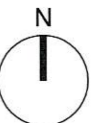


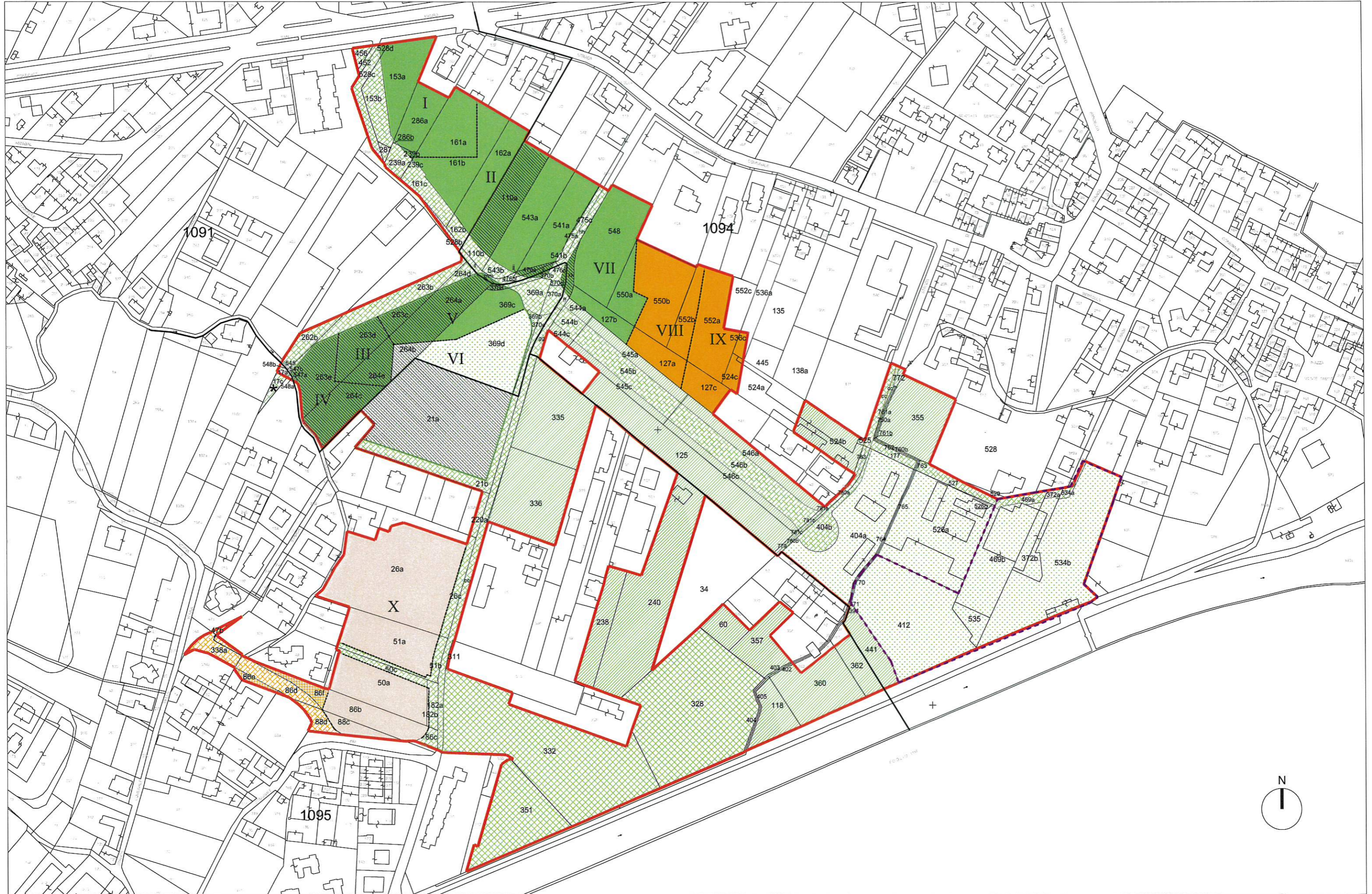
LEGENDA




- PERIMETRO FOGLI DI MAPPA NCT CON NUMERAZIONE
- SUB - AMBITO 1A
- AREA PER VIABILITA' PUBBLICA
- AREE PROPOSTE IN CESSIONE ALLA CITTA' PER SERVIZI
- AREE PER SERVIZI GIA' DI PROPRIETA' DELLA CITTA' DI TORINO
- AREE PRIVATE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO
- AREE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI TORINO OGGETTO DI SCAMBIO
- AREE DI PROPRIETA' PRIVATA OGGETTO DI SCAMBIO
- SAGOMA INDICATIVA DEGLI EDIFICI DI PROGETTO
- n NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA COMPRESA AUTORIMESSA AL PIANO TERRA (dalla quota di riferimento variante n.100 al PRG)
- S SEMIPIANO
- * PARTICELLA 17c (147 mq) FUORI AMBITO - da acquisire da parte dei Proponenti del Sub-Ambito 1A, urbanizzare e cedere alla Città per viabilità


SUB-AMBITO 1A:

- CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA LOTTO I
- CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA LOTTO II
- CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA LOTTO III
- CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA LOTTO IV
- CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA LOTTO V
- LOTTO VI - RSA (Aree per Servizi Private Assoggettate ad uso pubblico)
- CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA LOTTO VII
- CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA LOTTO VIII
- CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA LOTTO IX
- CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA LOTTO X, SU CUI VERRA' REALIZZATA LA SLP DELLA CITTA' DI TORINO CON SEPARATO PROVVEDIMENTO






-  SUB - AMBITO 1A della ZUT "6.6 BERTOLLA SUD"
-  PERIMETRO FOGLI DI MAPPA NCT CON NUMERAZIONE
-  CONFINI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA



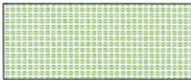






 AREE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI TORINO OGGETTO DI SCAMBIO

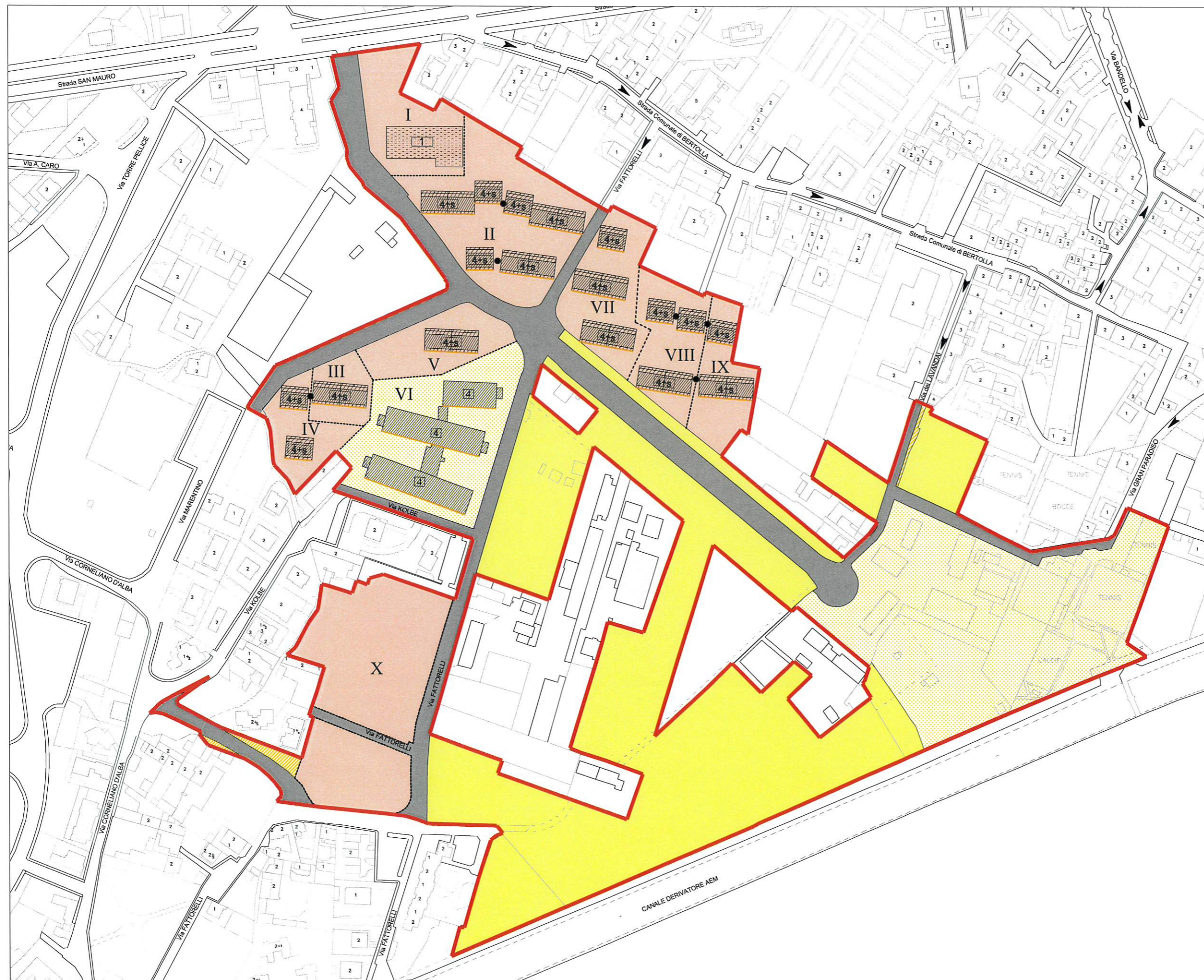
 IMPIANTO SPORTIVO: OGGETTO DI SEPARATO PROVVEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 19, COMMA 5, DELLE NUEA DEL PRG (prot. edilizio n. 2015-14-3538 del 25/02/2015)

* PARTICELLA 17c (147 mq) FUORI AMBITO - da acquisire da parte dei Proponenti del Sub-Ambito 1A, urbanizzare e cedere alla Città per viabilità

 CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA SU CUI VERRA' REALIZZATA LA SLP DELLA CITTA' DI TORINO, OGGETTO DI SEPARATO PROVVEDIMENTO

CRONOPROGRAMMA - FASI TEMPORALI

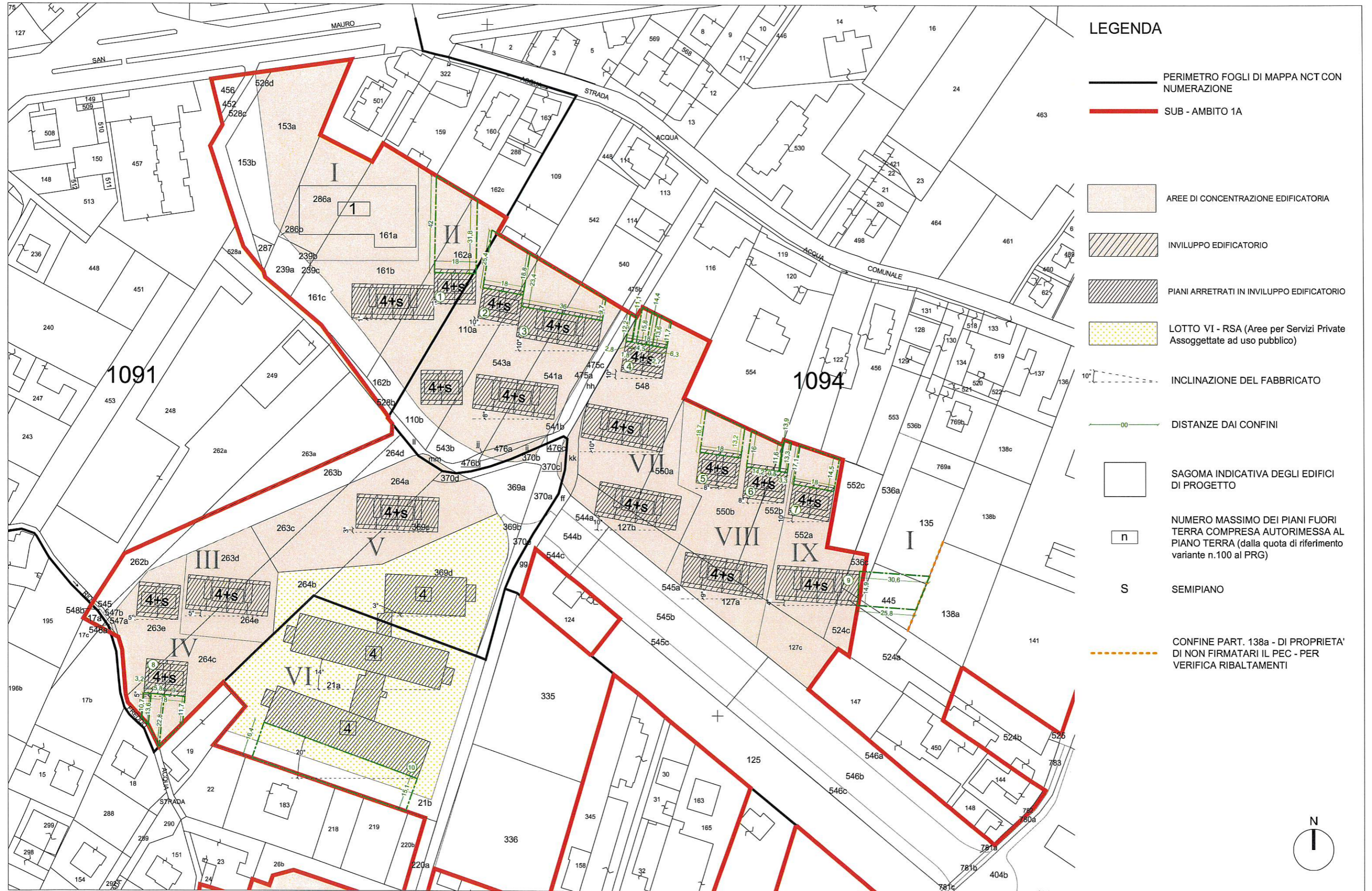
	CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA	AREE CEDUTE PER SERVIZI	AREE PER SERVIZI IN PROPRIETA' DELLA CITTA'	AREE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO	VIABILITA'	AREE DI PROPRIETA' PRIVATA OGGETTO DI SCAMBIO
FASE 1 Ultimazione Lavori entro il 2022						
FASE 2 Ultimazione Lavori entro il 2027						



LEGENDA

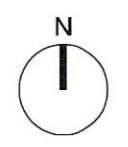
- SUB - AMBITO 1A
- CONFINI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA
- AREE DA CEDERE ALLA CITTA' PER SERVIZI
- AREE PER SERVIZI GIA' DI PROPRIETA' DELLA CITTA' DI TORINO
- AREE PRIVATE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO
- AREA PER VIABILITA' PUBBLICA
- AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA
- INVILUPPO EDIFICATORIO
- PIANI ARRETRATI IN INVILUPPO EDIFICATORIO
- EDIFICIO ASPI IN PROGETTO
- SAGOMA INDICATIVA DEGLI EDIFICI DI PROGETTO
- NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA COMPRESA AUTORIZZAZIONE AL PIANO TERRA (dalla quota di riferimento variante n.100 al PRG)
- SEMPIANO DI SOTTOTETTO ABITABILE
- E' AMMESSO UN SOLO SEMPIANO DI SOTTOTETTO OLTRE IL NUMERO MASSIMO DI PIANI CONSENTITO
- FILO DI COSTRUZIONE DELLE FRONTI POSTO A SUD (+/-20° di inclinazione)
- LE DISTANZE TRA I FABBRICATI IN PROGETTO <10mt DEVONO ESSERE RISOLTE CON COLLEGAMENTI DEGLI STESSI QUALI PERGOLATI STRUTTURALI E/O AVANCORPI FINALIZZATI AD OTTENERE UN'ADEGUATA SOLUZIONE ARCHITETTONICA





LEGENDA

-  PERIMETRO FOGLI DI MAPPA NCT CON NUMERAZIONE
-  SUB - AMBITO 1A
-  AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA
-  INVILUPPO EDIFICATORIO
-  PIANI ARRETRATI IN INVILUPPO EDIFICATORIO
-  LOTTO VI - RSA (Aree per Servizi Private Assoggettate ad uso pubblico)
-  INCLINAZIONE DEL FABBRICATO
-  DISTANZE DAI CONFINI
-  SAGOMA INDICATIVA DEGLI EDIFICI DI PROGETTO
-  NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA COMPRESA AUTORIMESSA AL PIANO TERRA (dalla quota di riferimento variante n.100 al PRG)
-  SEMIPIANO
-  CONFINE PART. 138a - DI PROPRIETA' DI NON FIRMATARI IL PEC - PER VERIFICA RIBALTIMENTI



VERIFICA DISTANZA MEDIA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI

CALCOLO ALTEZZA FRONTI DELLE COSTRUZIONI (Hf) (art. 13 comma 6 R.E.)					
Edificio	Tipologia	H1 (m)	H Semipiano (m)	Totale Altezza H (m)	4/5 H (verifica spazio libero su confine)
1	4 + S	12.00	3.65	15.65	12.52
2	4 + S	12.00	3.65	15.65	12.52
3	4 + S	12.00	3.65	15.65	12.52
4	4 + S	12.00	3.65	15.65	12.52
5	4 + S	12.00	3.65	15.65	12.52
6	4 + S	12.00	3.65	15.65	12.52
7	4 + S	12.00	3.65	15.65	12.52
8	4 + S	12.00	3.65	15.65	12.52
10	4	12.00	-	12.00	9.60

VERIFICA DISTANZE DAI CONFINI (art.16 comma 2 R.E.)		
Edificio	Distanza minima (m)	Verifica (m)
1	31.80	31.80 > 5.00
2	18.80	18.80 > 5.00
3	9.70	9.70 > 5.00
4	11.10	11.10 > 5.00
5	13.20	13.20 > 5.00
6	11.60	11.60 > 5.00
7	14.50	14.50 > 5.00
8	10.70	10.70 > 5.00
10	6.73	6.73 > 5.00

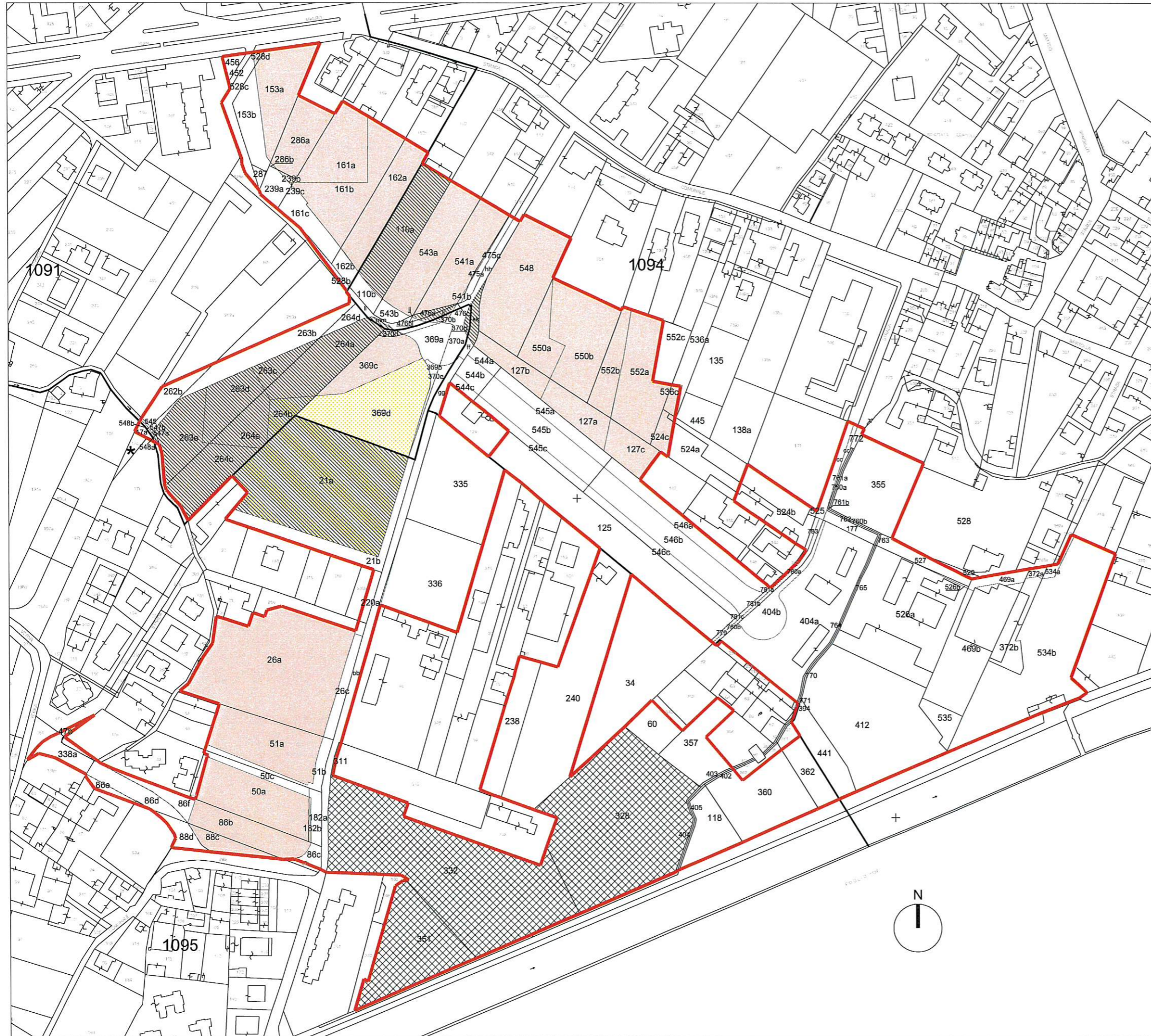
VERIFICA RIBALTAMENTI						
Edificio	Ba (m)	Bb (m)	H (m)	Coefficiente	Calcolo distanza media (m)	Verifica 4/5 Hf (m)
1	42.00	31.80	18.00	0.50	664.2 / 18 = 36.90	36.90 > 12.52
2	25.40	18.80	18.00	0.50	397.8 / 18 = 22.10	22.10 > 12.52
3	23.40	9.70	36.00	0.50	595.80 / 36 = 16.55	16.55 > 12.52
4	12.20	11.10	2.80	0.50	242.27 / 18 = 13.46	13.46 > 12.52
	11.10	15.80	1.80	0.50		
	15.80	14.40	4.50	0.50		
	14.40	13.60	2.70	0.50		
	13.60	11.70	6.30	0.50		
5	18.70	13.20	18.00	0.50	287.10 / 18 = 15.95	15.95 > 12.52
6	16.00	11.60	14.20	0.50	247.21 / 18 = 13.73	13.73 > 12.52
	11.60	13.90	0.50	0.50		
	13.90	13.30	3.30	0.50		
7	17.10	14.50	18.00	0.50	284.40 / 18 = 15.80	15.80 > 12.52
8	10.70	13.60	3.20	0.50	299.71 / 18 = 16.65	16.65 > 12.52
	13.60	22.80	5.80	0.50		
	22.80	11.70	9.00	0.50		
10	15.10	16.40	71.11	0.50	1119.85/71.11 = 15.74	15.74 > 9.60

VERIFICA RIBALTAMENTO VERSO PART. 138a







Edificio	Ba (m)	Bb (m)	H (m)	Coefficiente
9	30.60	25.80	14.90	0.50

Calcolo Distanza Media (m):
420.18/14.9 = 28.8

Verifica 4/5 Hf (m):
28.8 > 12.52



LEGENDA

-  PERIMETRO FOGLI DI MAPPA NCT CON NUMERAZIONE
-  SUB - AMBITO 1A
-  AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA
-  LOTTO VI - RSA (Aree per Servizi Private Assoggettate ad uso pubblico)
-  AREE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI TORINO OGGETTO DI SCAMBIO
-  AREE DI PROPRIETA' PRIVATA OGGETTO DI SCAMBIO
- * PARTICELLA 17c (147 mq) FUORI AMBITO - da acquisire da parte dei Proponenti del Sub-Ambito 1A, urbanizzare e cedere alla Città per viabilità

AREE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI TORINO OGGETTO DI SCAMBIO DESTINATE A CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
1091	263c	382
1091	263d	973
1091	263e	1.176
1091	264a	1.593
1091	264c	1.265
1091	264e	703
1091	370b	34
1091	370c	65
1091	370d	48
1091	547a	11
1094	110a	1.770
1094	475a	28
1094	476a	39
1094	ii	68
1094	jj	1
1094	kk	167
1094	mm	37
TOT.		8.360

AREE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI TORINO OGGETTO DI SCAMBIO DESTINATE AD AREE A SERVIZI PRIVATE ASSOGETTATE A USO PUBBLICO

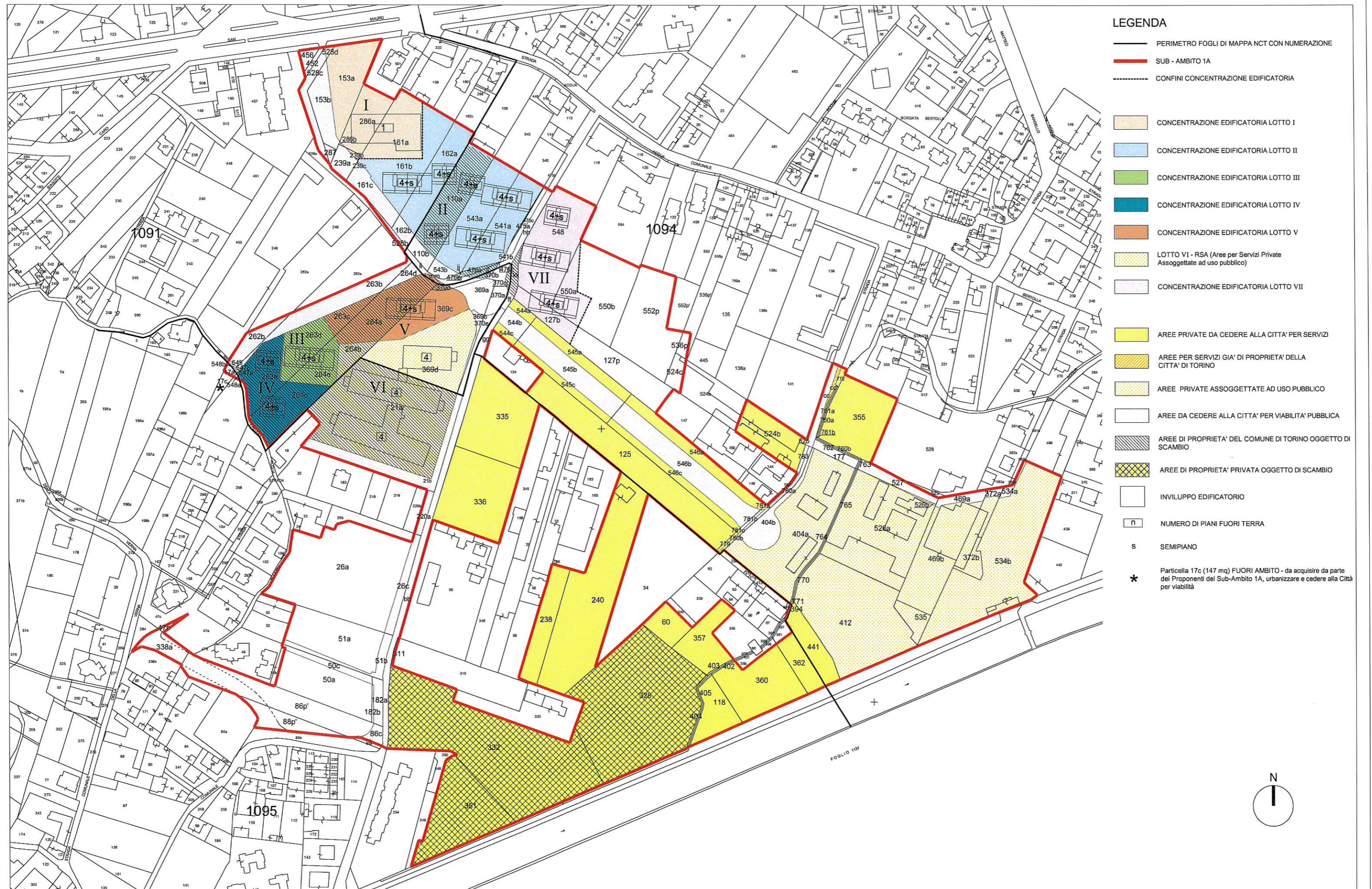
1091	264b	376
1095	21a	6.011
TOT.		6.387

TOT. AREE DEL COMUNE DI TORINO OGGETTO DI SCAMBIO **14.747**





















AREE DI PROPRIETA' PRIVATA OGGETTO DI SCAMBIO DESTINATE A SERVIZI

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
1095	328	7.203
1095	332	8.050
1095	351	2.766
TOT.		18.019

Δ AREE OGGETTO DI SCAMBIO **3.272**



LEGENDA

-  PERIMETRO FOGLI DI MAPPA NCT CON NUMERAZIONE
-  SUB - AMBITO 1A
-  CONFINI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA
-  CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA LOTTO I
-  CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA LOTTO II
-  CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA LOTTO III
-  CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA LOTTO IV
-  CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA LOTTO V
-  LOTTO VI - RSA (Aree per Servizi Private Assoggettate ad uso pubblico)
-  CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA LOTTO VII
-  AREE PRIVATE DA CEDERE ALLA CITTÀ PER SERVIZI
-  AREE PER SERVIZI GIÀ DI PROPRIETÀ DELLA CITTÀ DI TORINO
-  AREE PRIVATE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO
-  AREE DA CEDERE ALLA CITTÀ PER VIABILITÀ PUBBLICA
-  AREE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI TORINO OGGETTO DI SCAMBIO
-  AREE DI PROPRIETÀ PRIVATA OGGETTO DI SCAMBIO
-  INVILUPPO EDIFICATORIO
-  NUMERO DI PIANI FUORI TERRA
-  SEMIPIANO
-  Particella 17c (147 mq) FUORI AMBITO - da acquisire da parte del Proponenti del Sub-Ambito 1A, urbanizzare e cedere alla Città per viabilità



FASE 1, LOTTI 1-2-3-4-5-6-7 + SERVIZI DA CEDERE PER LA CITTA' DI TORINO (Sub-Ambito 1 + Sub-Ambito 2)

PARAMETRI URBANISTICI

CALCOLO FABBISOGNO AREE PER SERVIZI DEI LOTTI:• **Lotto 1**

SLP ASPI in Progetto = 1.200 mq

Aree per Servizi generate dall'ASPI (80% ASPI) = $1.200 \times 0,8 = 960$ mqAree per Servizi per la Città (20% ST, ST teorica* = 8.263 mq) = $8.263 \times 0,2 = 1.653$ mq

TOT. AREE PER SERVIZI = 2.613 mq

• **Lotto 2**

SLP Residenziale in Progetto = 5.725 mq

Numero abitanti (SLP res. :34) = $5.725:34 = 169$ Aree per Servizi generate dalla Residenza (25mq x n° ab.) = $25 \times 169 = 4.225$ mqAree per Servizi per la Città (20% ST, ST teorica* = 35.962 mq) = $35.962 \times 0,2 = 7.192$ mq

TOT. AREE PER SERVIZI = 11.417 mq

• **Lotto 3**

SLP Residenziale in Progetto = 1.277 mq

Numero abitanti (SLP res. :34) = $1.277:34 = 38$ Aree per Servizi generate dalla Residenza (25mq x n° ab.) = $25 \times 38 = 950$ mqAree per Servizi per la Città (20% ST, ST teorica* = 8.793 mq) = $8.793 \times 0,2 = 1.758$ mq

TOT. AREE PER SERVIZI = 2.708 mq

• **Lotto 4**

SLP Residenziale in Progetto = 1.260 mq

Numero abitanti (SLP res. :34) = $1.260:34 = 37$ Aree per Servizi generate dalla Residenza (25mq x n° ab.) = $25 \times 37 = 925$ mqAree per Servizi per la Città (20% ST, ST teorica* = 8.675 mq) = $8.675 \times 0,2 = 1.735$ mq

TOT. AREE PER SERVIZI = 2.660 mq

• **Lotto 5**

SLP Residenziale in Progetto = 1.200 mq

Numero abitanti (SLP res. :34) = $1.200:34 = 35$ Aree per Servizi generate dalla Residenza (25mq x n° ab.) = $25 \times 35 = 875$ mqAree per Servizi per la Città (20% ST, ST teorica* = 8.263 mq) = $8.263 \times 0,2 = 1.653$ mq

TOT. AREE PER SERVIZI = 2.528 mq

• **Lotto 6**

SLP in Progetto (RSA) = 9.300 mq

La RSA non genera fabbisogno di aree a Servizi in quanto è essa in assoggettamento ad uso pubblico.

• **Lotto 7**

SLP Residenziale in Progetto = 3.000 mq

Numero abitanti (SLP res. :34) = $3.000:34 = 88$ Aree per Servizi generate dalla Residenza (25mq x n° ab.) = $25 \times 88 = 2.200$ mqAree per Servizi per la Città (20% ST, ST teorica* = 20.656 mq) = $20.656 \times 0,2 = 4.131$ mq

TOT. AREE PER SERVIZI = 6.331 mq

TOTALE FABBISOGNO AREE PER SERVIZI LOTTI 1-2-3-4-5-6-7 = 28.257 mq• **Servizi da Cedere per la Città di Torino (Sub-Ambito 1 + Sub-Ambito 2)**

SLP Residenziale in Progetto = 8.500 mq

Numero abitanti (SLP res. :34) = $8.500:34 = 250$ Aree per Servizi generate dalla Residenza (25mq x n° ab.) = $25 \times 250 = 6.250$ mqAree per Servizi per la Città (20% ST*) = $52.235 \times 0,2 = 10.447$ mq

* ST TOT. Città di Torino = ST Città di Torino Sub-Ambito 1A (35.627 mq) + ST Città di Torino Sub-Ambito 2 (16.608 mq, compresa part. 265 foglio 1095)

TOT. AREE PER SERVIZI = 16.697 mq

TOT. AREE PER SERVIZI FABBISOGNO FASE 1 (28.257 + 16.697) = 44.954 mq**TOT. SLP FASE 1 = 22.962 mq + 8.500 mq SLP Città di Torino**

AREE PER SERVIZI IN PROGETTO:

Lotti 1-2-3-4-5-6-7 + Città di Torino

Aree private proposte in cessione alla Città per Servizi = 29.236 mq

Aree private assoggettate ad uso pubblico = 31.090 mq

- 9.061 mq area in cui è prevista la localizzazione della RSA
- 13.720 mq area dell'impianto sportivo "Sport Village Bertolla"
- 8.309 mq area che comprende i fabbricati dell'Ecomuseo

Aree destinate a Servizi pubblici già di proprietà della Città di Torino che non concorrono al calcolo delle Aree per servizi in Progetto = 119 mq

TOT. AREE PER SERVIZI IN PROGETTO FASE 1 (29.236 + 31.090) = 60.326 mq

Aree per Servizi in Progetto > Aree per Servizi Fabbisogno → 60.326 mq > 44.954 mq (+ 15.372 mq)

AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA IN PROGETTO:

• Lotto 1 = 4.120 mq

• Lotto 2 = 8.415 mq

• Lotto 3 = 1.676 mq

• Lotto 4 = 2.459 mq

• Lotto 5 = 3.169 mq

• Lotto 7 = 4.317 mq

TOT. Concentrazione Edificatoria Privata = 24.156 mq

• Lotto 10 (Città di Torino) = 10.511 mq

concentrazione edificatoria su cui verrà realizzata la SLP della Città di Torino con separato provvedimento

AREE PER VIABILITA' IN PROGETTO:

TOT. AREE PER VIABILITA' = 17.168 mq

- 7.981 mq di proprietà privata, da cedere
- 6.336 mq di proprietà della Città

Viabilità fuori Ambito, particella 17c = 147 mq

- 2.491 mq strade esistenti già di proprietà della Città
- 360 mq strada esistente di proprietà privata (impianto "Sport Village Bertolla"), da cedere

AREE OGGETTO DI SCAMBIO:

AREE DI PROPRIETA' DELLA CITTA' OGGETTO DI SCAMBIO = 14.747 mq

- 8.360 mq destinati a Concentrazione Edificatoria
- 6.387 mq Aree Private Assoggettate ad Uso Pubblico per localizzazione RSA

AREE DI PROPRIETA' PRIVATA OGGETTO DI SCAMBIO = 18.019 mq destinati a Servizi

Aree Private in Scambio > Aree della Città in Scambio → 18.019 mq > 14.747 mq (+ 3.272 mq)

* ST teorica: ST utilizzata per il calcolo della quota del 20% della ST da destinare a Servizi, ottenuta con calcolo inverso a partire dalla SLP localizzata nei lotti e distribuendo proporzionalmente, nel caso di Fase 1, la quota di ST teorica relativa al lotto 6 nelle ST teoriche degli altri lotti, dal momento che il lotto 6 prevede la localizzazione di una RSA che non genera Servizi.

CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA LOTTO 1		
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
1091	153a	1.513
1091	161a	1.505
1091	239b	29
1091	286a	1.038
1091	528d	35
TOTALE		4.120

CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA LOTTO 2		
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
1091	161b	1.745
1091	162a	1.405
1091	239c	16
1091	370b	34
1094	110a	1.770
1094	475a	28
1094	476a	39
1094	541a	1.423
1094	543a	1.886
1094	ii	68
1094	ii	1
TOTALE		8.415

CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA LOTTO 3		
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
1091	263d	973
1091	264e	703
TOTALE		1.676

CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA LOTTO 4		
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
1091	263e	1.176
1091	264c	1.265
1091	547a	11
1091	548a	7
TOTALE		2.459

CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA LOTTO 5		
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
1091	263c	382
1091	264a	1.593
1091	369c	1.109
1091	370d	48
1094	mm	37
TOTALE		3.169

CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA LOTTO 7		
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
1091	370c	65
1094	127b	618
1094	548	2718
1094	550a	749
1094	kk	167
TOTALE		4.317

 aree di proprietà del Comune di Torino oggetto di "scambio" destinate a concentrazione edificatoria

AREA PER SERVIZI IN PROGETTO FASE 1, CESSIONI		
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
1094	125	3.672
1094	355	2.250
1094	441	900
1094	524b	1.265
1094	525	18
1094	544a	151
1094	544c	123
1094	545a	677
1094	545c	487
1094	546a	1.046
1094	546c	672
1094	760a	37
1094	761a *	39
1094	771	4
1094	772	53
1094	779	35
1094	780b	39
1094	781a	8
1094	781c	7
1094	cc *	80

1095	60	610
1095	118	960
1095	238	1.247
1095	240	5.097
1095	335	2.982
1095	336	2.848
1095	357	1.176
1095	360	2.075
1095	362	633
1095	394	12
1095	402	19
1095	403	24
1095	404	55
1095	405	54
TOTALE		29.236

* Aree destinate a Servizi Pubblici già di proprietà della Città di Torino che non concorrono al calcolo delle Aree Cedute per Servizi in progetto = 119 mq


AREE PER SERVIZI IN PROGETTO FASE 1, ASSOGGETTAMENTI

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	TOTALE
1091	264b	376	9.061
1091	369d	2.674	
1095	21a	6.011	
1094	372b	765	13.720
1094	412	4.810	
1094	469b	2.427	
1094	534b	5.294	
1094	535	384	
1094	770	40	
1094	404a	3.841	8.309
1094	526a	4.316	
1094	764	96	
1094	765	56	
TOTALE		31.090	

RSA

Impianto Sportivo "Sport Village Bertolla"

area che comprende i fabbricati dell'Ecomuseo

 aree di proprietà del Comune di Torino oggetto di "scambio" destinate ad aree a Servizi private assoggettate ad uso pubblico

VIABILITA' FASE 1

PROPRIETA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
P	1091	153b	707
P	1091	161c	580
P	1091	162b	197
P	1091	239a	303
C	1091	262b	442
C	1091	263b	1.235
C	1091	264d	153
P	1091	286b	30
P	1091	287	64
P	1091	369a	399
C	1091	370a	422
P	1091	369b	108
C	1091	370e	211
P	1091	452	75
P	1091	456	127
P	1091	528b	109
P	1091	528c	487
C	1091	545	9
C	1091	547b	4
P	1091	548b	13
C	1094	110b	200
C	1094	177	220
SP	1094	372a *	58
P	1094	404b	709
SP	1094	469a *	215
C	1094	475c	189
C	1094	476b	11
C	1094	476c	1
P	1094	526b	30
SP	1094	534a *	87
C	1094	527	434
P	1094	541b	31
P	1094	543b	166

P	1094	544b	287
P	1094	545b	1.336
P	1094	546b	1.881
P	1094	760b	29
C	1094	761b	1
C	1094	762	44
C	1094	763	7
P	1094	780a	175
P	1094	781b	37
P	1094	783	50
SC	1094	cc	309
SC	1094	gg	213
P	1095	17a	51
C	1095	21b	1.119
C	1095	26c	436
C	1095	50c	303
C	1095	51b	390
C	1095	86c	140
C	1095	182a	230
C	1095	220a	107
C	1095	311	28
SC	1095	bb	1.440
SC	1094	ff	60
SC	1094	hh	281
SC	1094	ll	188
TOTALE			17.168

suddivise come di seguito:

particella di proprietà privata (P)	7.981 mq
particella di proprietà del Comune di Torino (C)	6.336 mq
strada esistente di proprietà pubblica (SC)	2.491 mq
strada esistente di proprietà dei privati, da cedere (SP)	360 mq *

+ part. 17c (147 mq) FUORI AMBITO - da acquisire da parte dei Proponenti del Sub-Ambito 1A, urbanizzare e cedere alla Città per viabilità

AREE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI TORINO OGGETTO DI SCAMBIO DESTINATE A CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA		
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
1091	263c	382
1091	263d	973
1091	263e	1.176
1091	264a	1.593
1091	264c	1.265
1091	264e	703
1091	370b	34
1091	370c	65
1091	370d	48
1091	547a	11
1094	110a	1.770
1094	475a	28
1094	476a	39
1094	ii	68
1094	jj	1
1094	kk	167
1094	mm	37
TOT.		8.360

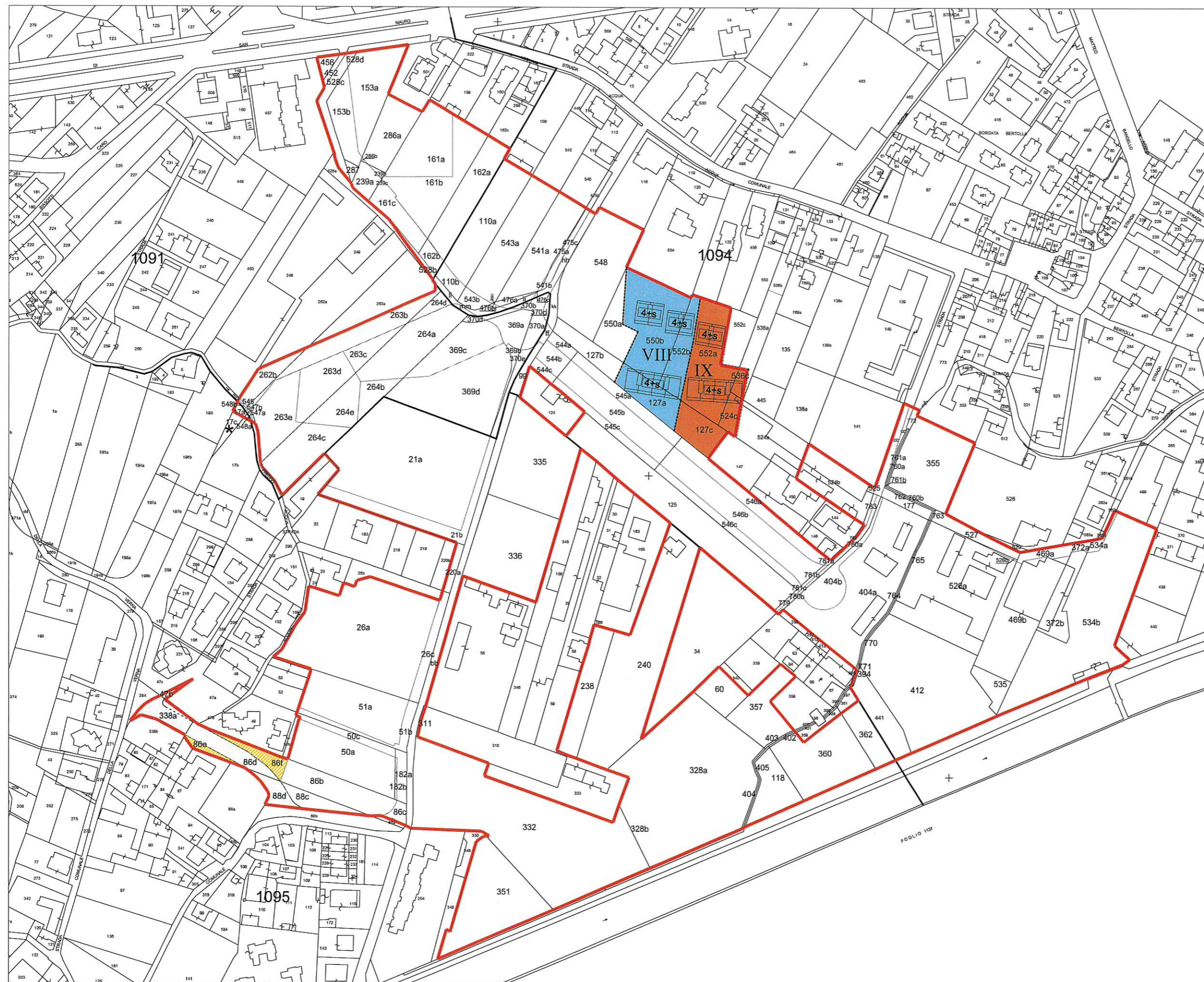
AREE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI TORINO OGGETTO DI SCAMBIO DESTINATE AD AREE A SERVIZI PRIVATE ASSOGGETTATE A USO PUBBLICO		
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
1091	264b	376
1095	21a	6.011
TOT.		6.387

TOT. AREE DEL COMUNE DI TORINO OGGETTO DI SCAMBIO 14.747

AREE DI PROPRIETA' PRIVATA OGGETTO DI SCAMBIO DESTINATE A SERVIZI		
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
1095	328	7.203
1095	332	8.050
1095	351	2.766
TOT.		18.019

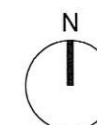
Δ AREE OGGETTO DI SCAMBIO 3.272

* strade esistenti, ricomprese nel perimetro dell'impianto sportivo oggetto di separato provvedimento, di proprietà privata da cedere per viabilità



LEGENDA

- PERIMETRO FOGLI DI MAPPA NCT CON NUMERAZIONE
- SUB - AMBITO 1A
- CONFINI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA
- AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA LOTTO 8
- AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA LOTTO 9
- AREE PRIVATE DA CEDERE ALLA CITTA' PER SERVIZI
- AREE PER SERVIZI GIA' DI PROPRIETA' DELLA CITTA' DI TORINO
- AREE PER VIABILITA' PUBBLICA
- INVILUPPO EDIFICATORIO
- n NUMERO DI PIANI FUORI TERRA
- S SEMIPIANO
- * Particella 17c (147 mq) FUORI AMBITO - da acquisire da parte dei Proponenti del Sub-Ambito 1A, urbanizzare e cedere alla Città per viabilità



FASE 2, LOTTI 8 e 9

PARAMETRI URBANISTICI

CALCOLO FABBISOGNO AREE PER SERVIZI LOTTI:

• **Lotto 8**

SLP Residenziale in Progetto = 2.300 mq

Numero abitanti (SLP res. :34) = 2.300:34 = 67

Aree per Servizi generate dalla Residenza (25mq x n° ab.) = 25 x 67 = 1.675 mq

Aree per Servizi per la Città (20% ST, ST teorica* = 9.857 mq) = 9.857 x 0,2 = 1.971 mq

TOT. AREE PER SERVIZI = 3.646 mq

• **Lotto 9**

SLP Residenziale in Progetto = 1.557 mq

Numero abitanti (SLP res. :34) = 1.557:34 = 46

Aree per Servizi generate dalla Residenza (25mq x n° ab.) = 25 x 46 = 1.150 mq

Aree per Servizi per la Città (20% ST, ST teorica* = 6.672 mq) = 6.672 x 0,2 = 1.335 mq

TOT. AREE PER SERVIZI = 2.485 mq

TOT. AREE PER SERVIZI FABBISOGNO FASE 2 = 6.131 mq

TOT. SLP FASE 2 = 3.857 mq

AREE PER SERVIZI IN PROGETTO FASE 2:

Aree destinate a Servizi pubblici già di proprietà della Città di Torino che non concorrono al calcolo delle Aree per servizi in Progetto = 483 mq

Δ Aree per Servizi in Progetto Fase 1 > Aree per Servizi Fabbisogno → 15.372 mq > 6.131 mq (+ 9.241 mq)

AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA IN PROGETTO:

• Lotto 8 = 3.730 mq

• Lotto 9 = 3.076 mq

TOT. Concentrazione Edificatoria Privata = 6.806 mq

AREE PER VIABILITA' IN PROGETTO:

TOT. AREE PER VIABILITA' = 1.225 mq

- 285 mq di proprietà privata, da cedere
- 940 mq di proprietà della Città

CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA LOTTO 8		
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
1094	127a	809
1094	550b	2.136
1094	552b	785
TOTALE		3.730

CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA LOTTO 9		
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
1094	127c	693
1094	524c	281
1094	536c	171
1094	552a	1.931
TOTALE		3.076

AREA PER SERVIZI IN PROGETTO FASE 2, CESSIONI		
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
1095	86e *	129
1095	86f *	354

* Aree destinate a Servizi Pubblici già di proprietà della Città di Torino che non concorrono al calcolo delle Aree Cedute per Servizi in progetto = 483 mq

VIABILITA' FASE 2			
	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
C	1095	47b	26
C	1095	86d	612
C	1095	88d	302
P	1095	338a	285
TOTALE			1.225

suddivise come di seguito:

particella di proprietà privata (P) **285 mq**
 particella di proprietà del Comune di Torino (C) **940 mq**

ST (1)	SLP	Servizi fabbisogno	Servizi in progetto (cessioni)	Servizi in progetto (assoggettamenti)	Servizi già di proprietà della Città	Totale Servizi in progetto	Servizi bilancio	Concentrazione Edificatoria	Viabilità	Viabilità fuori Ambito	Aree in Scambio Città di Torino	Aree in Scambio Privati			
Fase 1	22.962	28.257	29.236	9.061 area localizzazione RSA 13.720 area impianto sportivo "Sport Village Bertolla" 8.309 area che comprende i fabbricati dell'Ecomuseo	31.090	119	60.326	+ 15.372 (4)	24.156	7.981 proprietà privata, da cedere 6.336 proprietà della Città 2.491 strade esistenti già di proprietà della Città 360 strade esistenti di proprietà privata, da cedere	17.168	147	8.360 destinati a Concentrazione Edificatoria 6.387 aree private Assoggettate ad uso pubblico per localizzazione RSA	14.747	18.019 destinati a Servizi
Fase 2	3.857	6.131				483		+ 9.241	6.806	285 proprietà privata, da cedere 940 proprietà della Città	1.225				
Città di Torino	(2)	16.697 (3)							10.511						
138.813	26.819	51.085	29.236	31.090	602	60.326	+ 9.241	41.473	18.393	147	14.747	18.019			

(1) ST Sub-Ambito 1A = 60.326 + 41.473 + 18.393 + 18.019 + 602 (Aree a Servizi già di proprietà della Città) = 138.813 mq

(2) SLP Città di Torino da attuarsi con separato provvedimento e il cui atterraggio è previsto nel Lotto X del Sub-Ambito 1A (vedi tav. 14 "Individuazione Lotti") = 8.500 mq

(3) Fabbisogno Aree a Servizi della Città di Torino soddisfatto con le Aree a Servizi in progetto di Fase 1

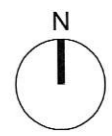
(4) Fase 1 $\Rightarrow [60.326 - (28.257 + 16.697)] = + 15.372$ mq

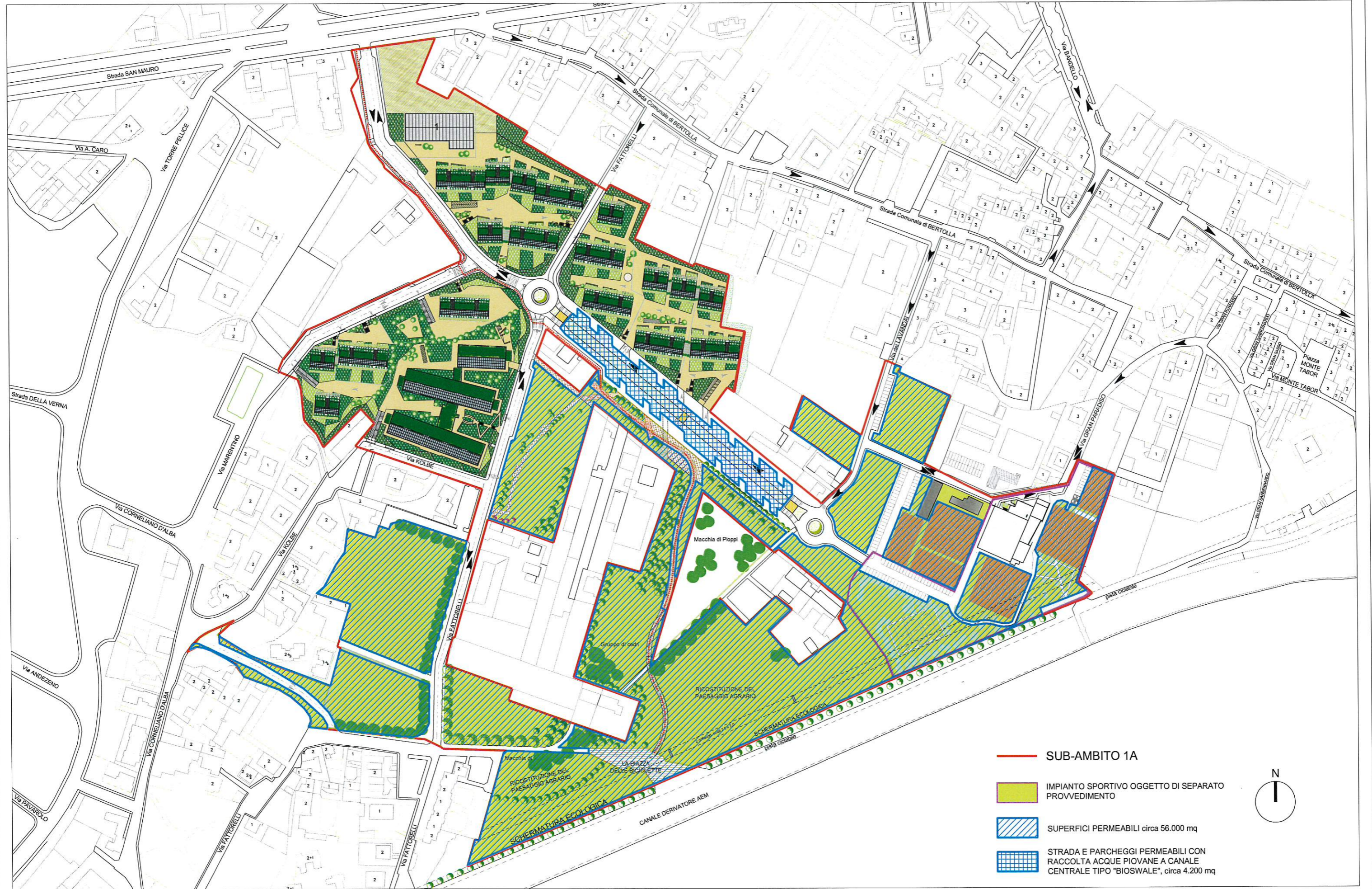
Fase 2 $\Rightarrow (15.372 - 6.131) = + 9.241$ mq









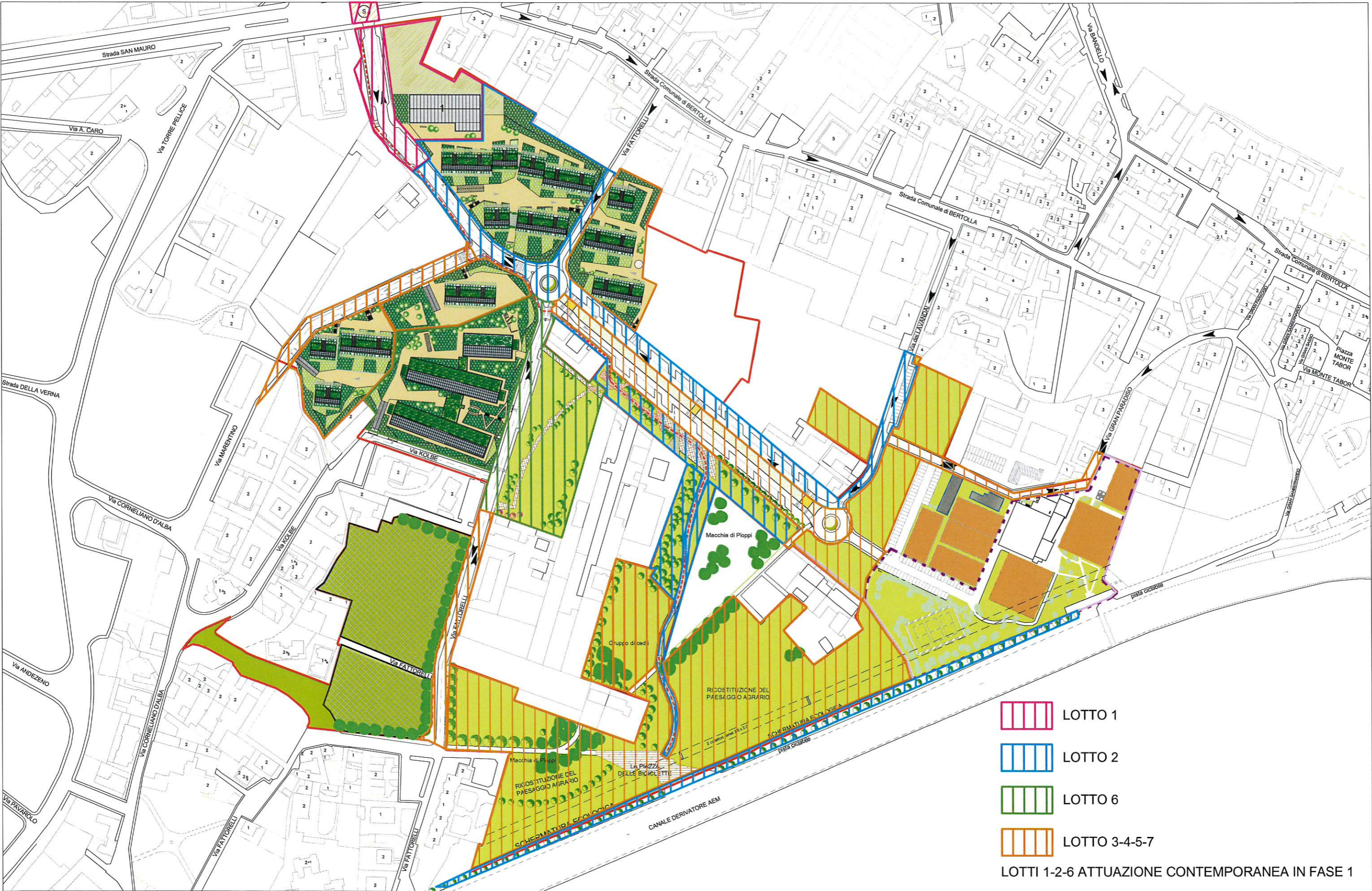
- SUB-AMBITO 1A
- S NUOVO IMPIANTO SEMAFORICO
- IMPIANTO SPORTIVO OGGETTO DI SEPARATO PROVVEDIMENTO
- NEL SUB-AMBITO 1A INSISTE L'AREA DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA DELLA CITTÀ DI TORINO CON 8.500MQ DI SLP, OGGETTO DI SEPARATO PROVVEDIMENTO









-  SUB-AMBITO 1A
-  IMPIANTO SPORTIVO OGGETTO DI SEPARATO PROVVEDIMENTO
-  SUPERFICI PERMEABILI circa 56.000 mq
-  STRADA E PARCHEGGI PERMEABILI CON RACCOLTA ACQUE PIOVANE A CANALE CENTRALE TIPO "BIOSWALE", circa 4.200 mq





-  LOTTO 1
 -  LOTTO 2
 -  LOTTO 6
 -  LOTTO 3-4-5-7
- LOTTI 1-2-6 ATTUAZIONE CONTEMPORANEA IN FASE 1



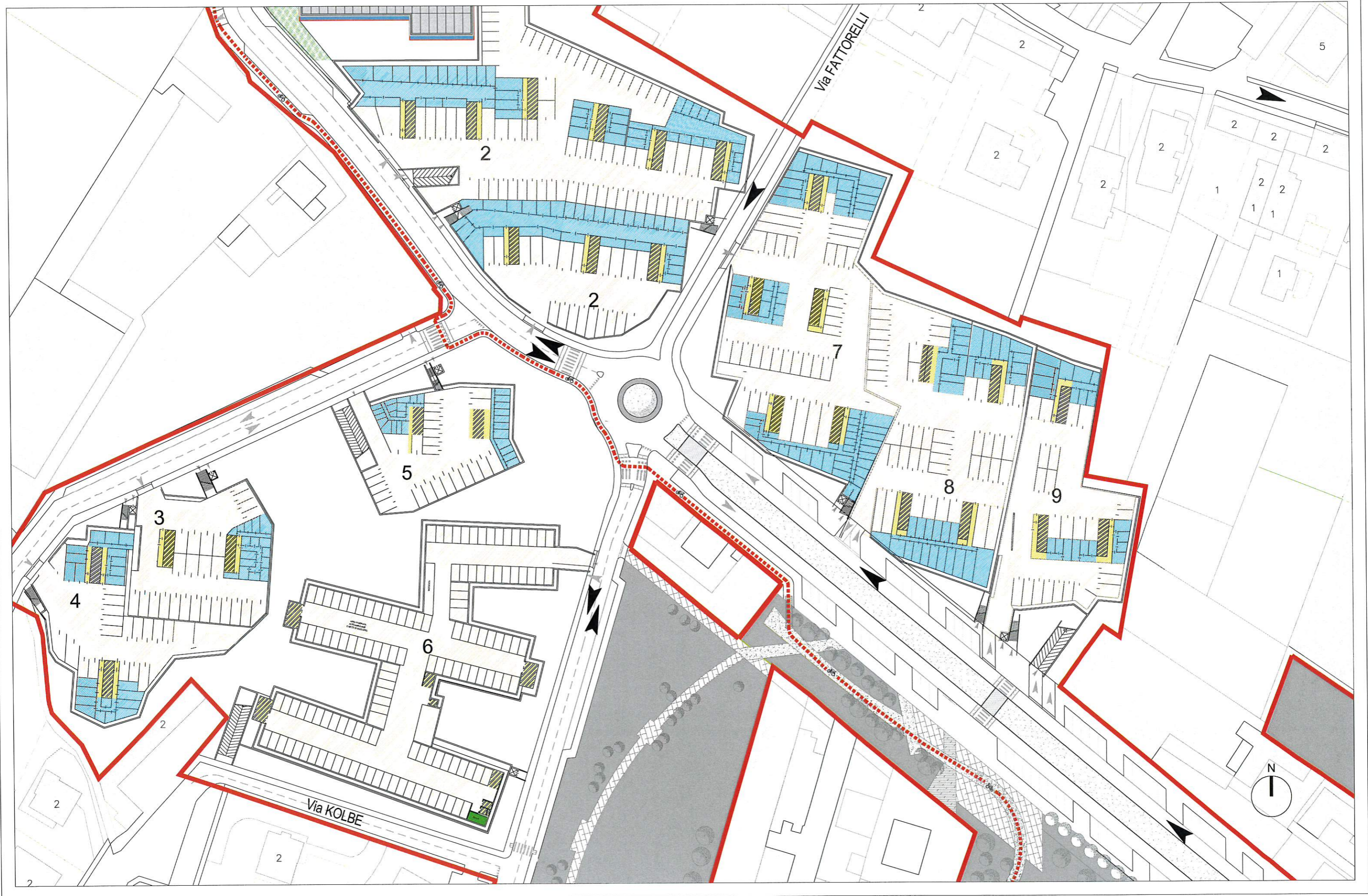
LOTTE 8-9


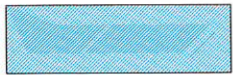


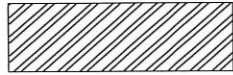
* COMPLEMENTI E INTEGRAZIONE DELLE AREE VERDI GIÀ CEDUTE IN FASE 1

PLANIMETRIA CON SCHEMI TIPOLOGICI - PIANTA PIANO AUTORIMESSE
QUOTA ± 0,00 (+210.296 s.l.m. - QUOTA DI RIFERIMENTO STR. SAN MAURO)

Scala 1:1000

TAV.21.a



	GARAGE
	CANTINE
	MAGAZZINO / LOCALI TECNICI
	VANI SCALA
	CORPO SCALA

LOTTO 2	
SLP	5725,00 mq
VOLUME (SLP x 3)	17175,00 mc
10% VOLUME (LG 122/89)	1717,50 mq
SUP.PARCAMENTO LOTTO	3981,00 mq
SUP. PARCAMENTO LOTTO > 10% VOLUME 3981,00 mq > 1717,50 mq	

LOTTO 3	
SLP	1277,00 mq
VOLUME (SLP x 3)	3831,00 mc
10% VOLUME (LG 122/89)	383,10 mq
SUP.PARCAMENTO LOTTO	1199,00 mq
SUP. PARCAMENTO LOTTO > 10% VOLUME 1199,00 mq > 383,10 mq	

LOTTO 4	
SLP	1260,00 mq
VOLUME (SLP x 3)	3780,00 mc
10% VOLUME (LG 122/89)	378,00 mq
SUP.PARCAMENTO LOTTO	1007,00 mq
SUP. PARCAMENTO LOTTO > 10% VOLUME 1007,00 mq > 378,00 mq	

LOTTO 5	
SLP	1200,00 mq
VOLUME (SLP x 3)	3600,00 mc
10% VOLUME (LG 122/89)	360,00 mq
SUP.PARCAMENTO LOTTO	976,00 mq
SUP. PARCAMENTO LOTTO > 10% VOLUME 976,00 mq > 360,00 mq	

LOTTO 6	
SLP	9300,00 mq
VOLUME (SLP x 3,5)	32550,00 mc
10% VOLUME (LG 122/89)	3255,00 mq
SUP.PARCAMENTO LOTTO	3300,00 mq
SUP. PARCAMENTO LOTTO > 10% VOLUME 3300,00 mq > 3255,00 mq	

LOTTO 7	
SLP	3000,00 mq
VOLUME (SLP x 3)	9000,00 mc
10% VOLUME (LG 122/89)	900,00 mq
SUP.PARCAMENTO LOTTO	2222,00 mq
SUP. PARCAMENTO LOTTO > 10% VOLUME 2222,00 mq > 900,00 mq	

LOTTO 8	
SLP	2300,00 mq
VOLUME (SLP x 3)	6900,00 mc
10% VOLUME (LG 122/89)	690,00 mq
SUP.PARCAMENTO LOTTO	2120,00 mq
SUP. PARCAMENTO LOTTO > 10% VOLUME 2120,00 mq > 690,00 mq	

LOTTO 9	
SLP	1557,00 mq
VOLUME (SLP x 3)	4671,00 mc
10% VOLUME (LG 122/89)	467,10 mq
SUP.PARCAMENTO LOTTO	1521,00 mq
SUP. PARCAMENTO LOTTO > 10% VOLUME 1521,00 mq > 467,10 mq	





PLANIMETRIA CON SCHEMI TIPOLOGICI - PIANO TERRA
QUOTA + 3,00

Scala 1:500

TAV. 22.c



PLANIMETRIA CON SCHEMI TIPOLOGICI - PIANO TIPO
QUOTA + 6,00 / + 9,00

Scala 1:500

TAV. 23.a





PLANIMETRIA CON SCHEMI TIPOLOGICI - PIANO TIPO
QUOTA + 6,00 / + 9,00

Scala 1:500

TAV. 23.c





PLANIMETRIA CON SCHEMI TIPOLOGICI - PIANO SOTTOTETTO
QUOTA + 12,00

Scala 1:500

TAV. 24.b



PLANIMETRIA CON SCHEMI TIPOLOGICI - PIANO SOTTOTETTO
QUOTA + 12,00

Scala 1:500

TAV. 24.c





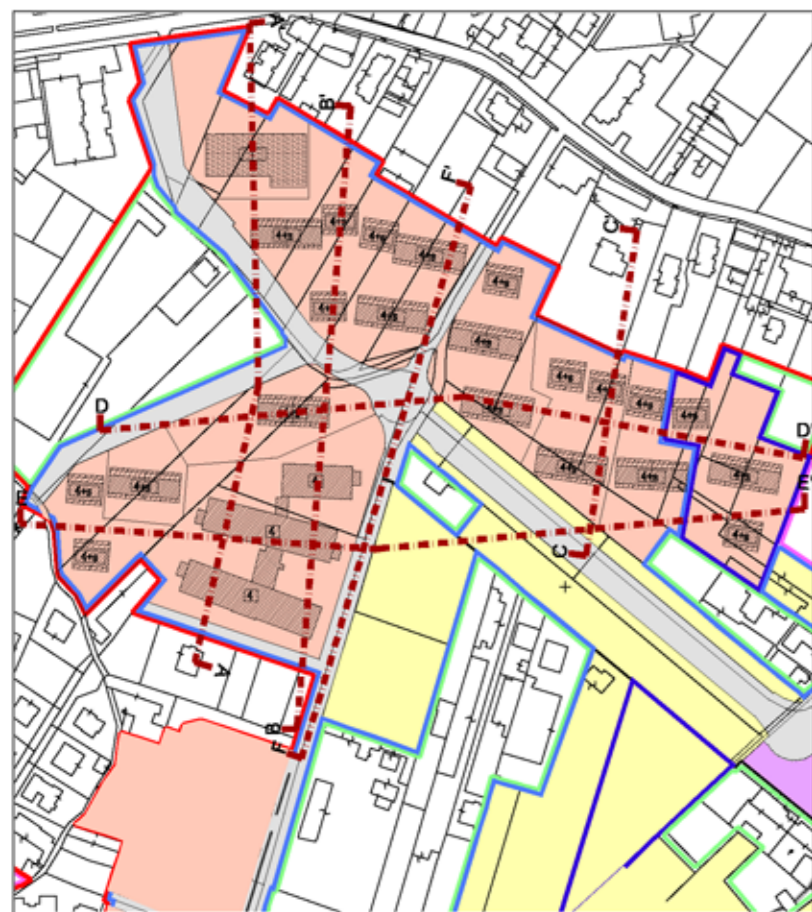


PLANIMETRIA CON SCHEMI TIPOLOGICI - PIANO COPERTURE
QUOTA + 15,65

Scala 1:500

TAV. 25.c

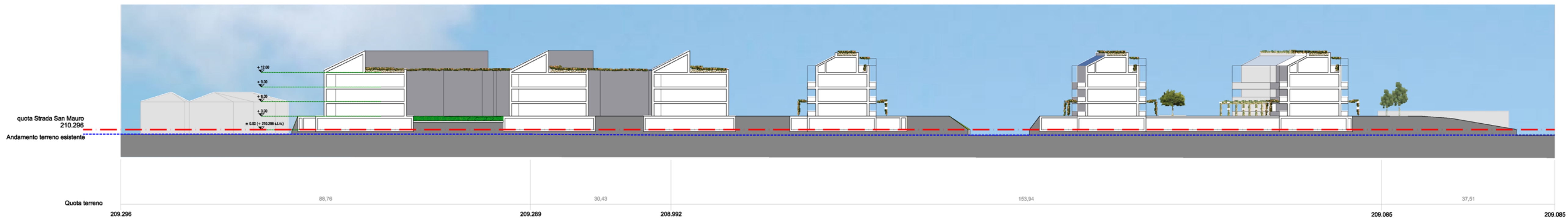




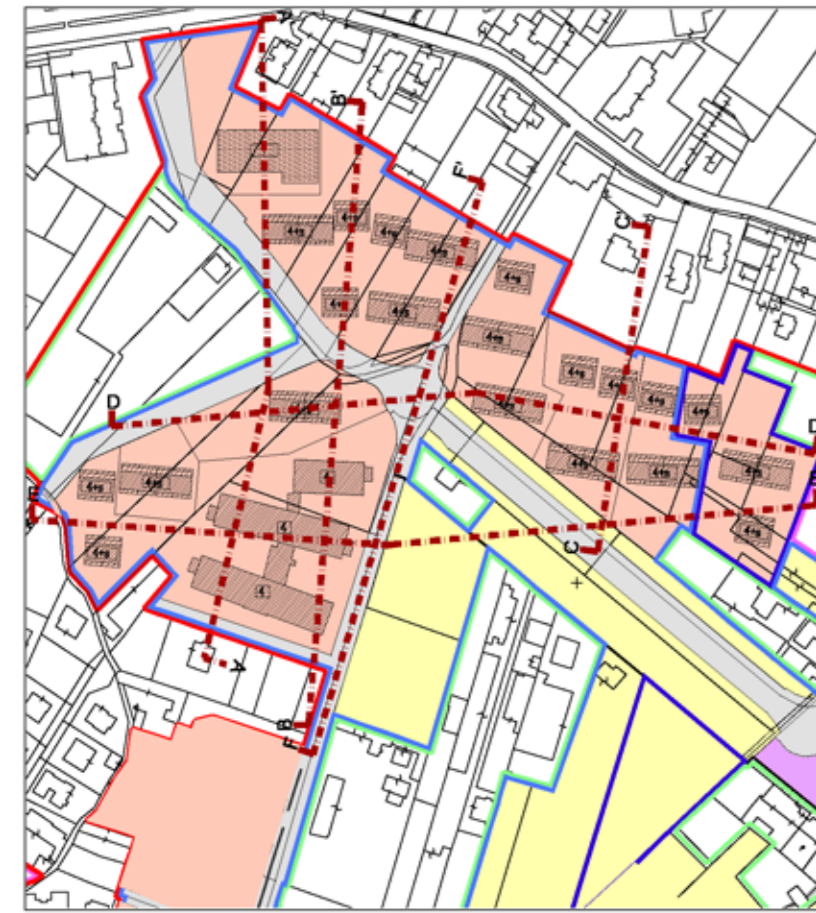
--- Andamento terreno esistente
 - - - Quota su Strada



sezione A-A'



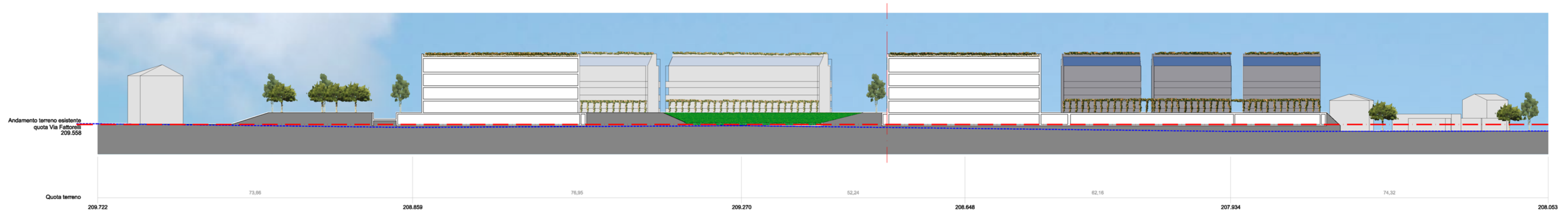
sezione B-B'



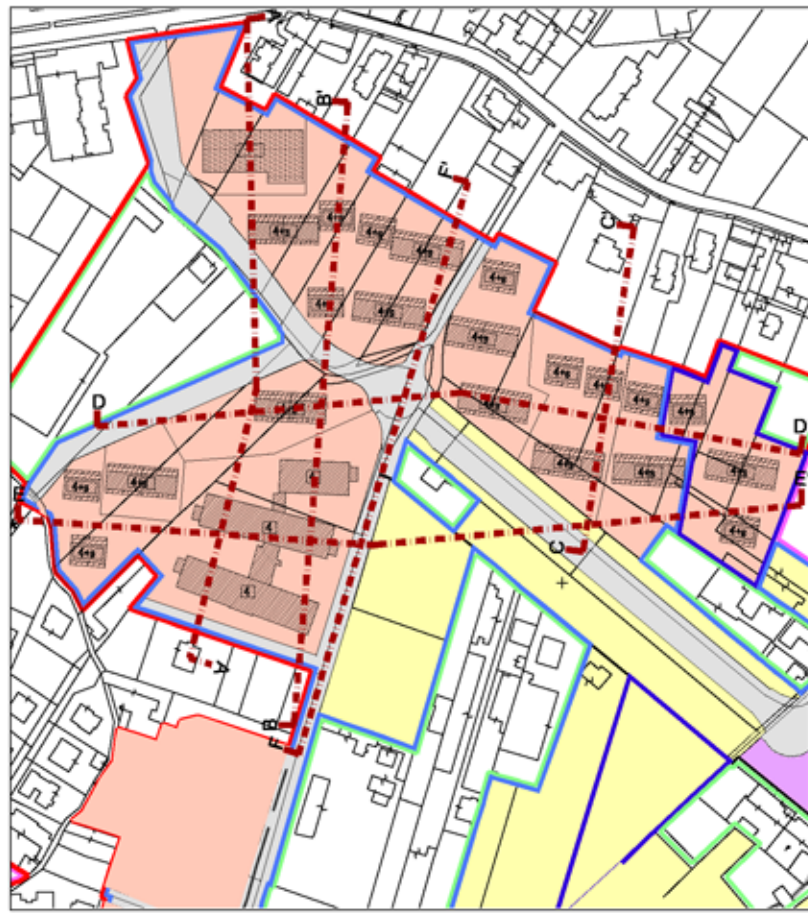
--- Andamento terreno esistente
 - - - Quota su Strada



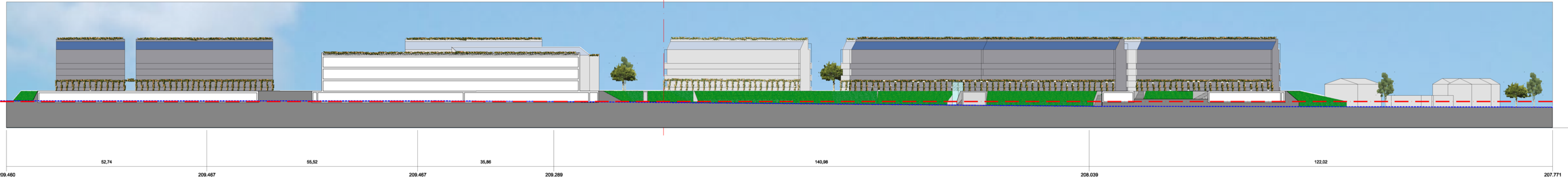
sezione C-C'



sezione D-D'



Andamento terreno esistente
quota Via Fattorelli
209.289



sezione E-E'

--- Andamento terreno esistente
--- Quota su Strada

quota Strada San Mauro
209.953
Andamento terreno esistente



sezione F-F'



Ciudad aeroportuaria - Malaga



Parco Tecnologico - Vimercate



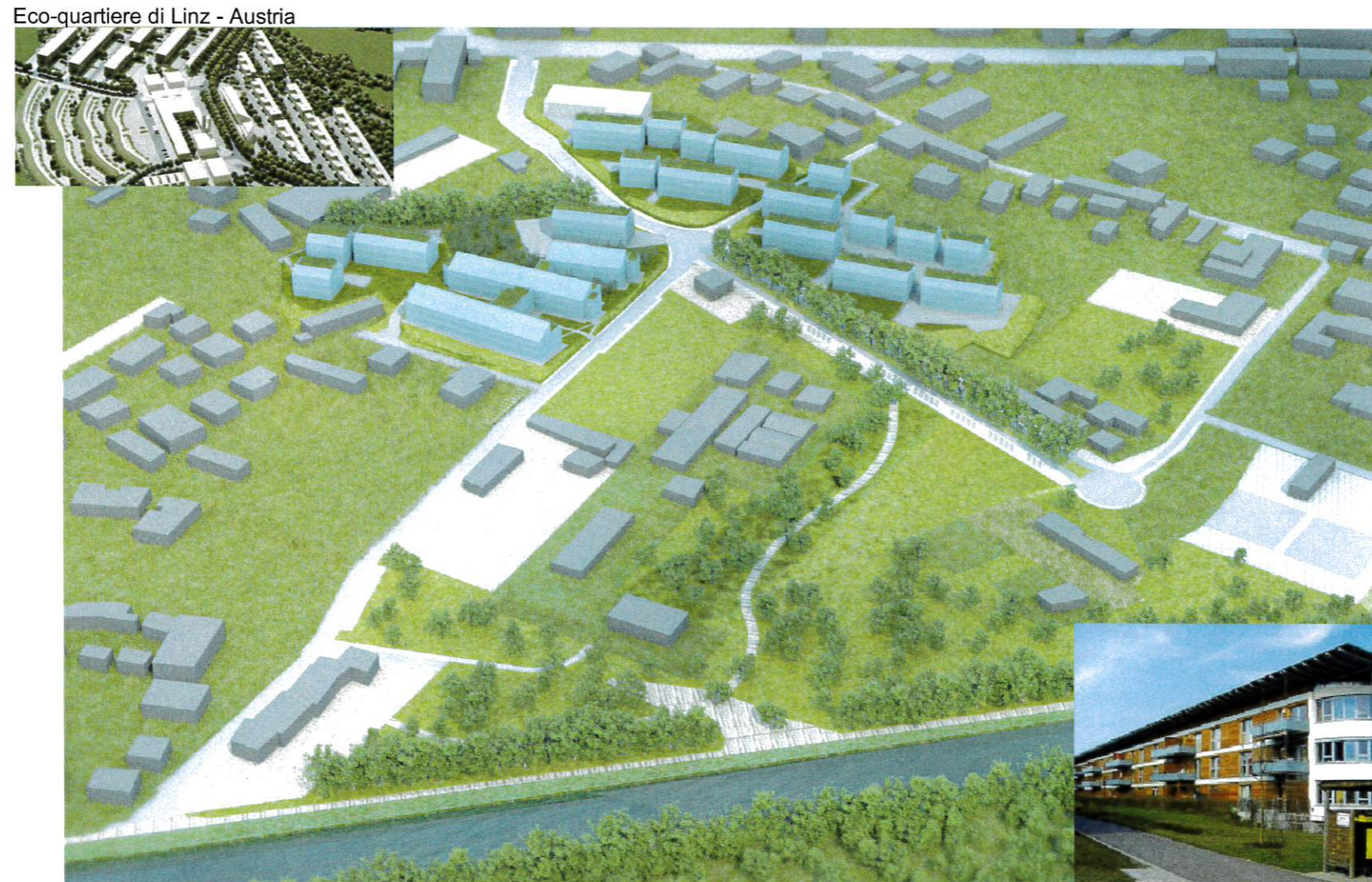
Eco-quartiere Le Albere - Trento



Solar City - Friburgo



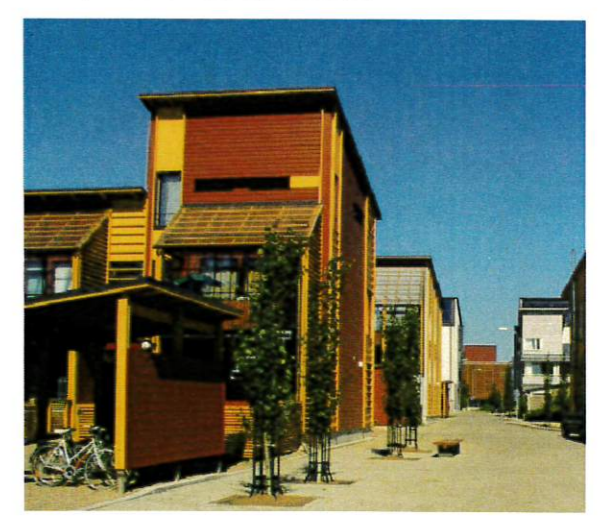
Eco-quartiere di Vauban - Friburgo



Eco-quartiere di Linz - Austria



Eco-quartiere Bedzed - Londra



Quartiere ecologico di Viikki - Helsinki



Solar City - Friburgo



Casa 100k



Eco-quartiere Le Albere - Trento



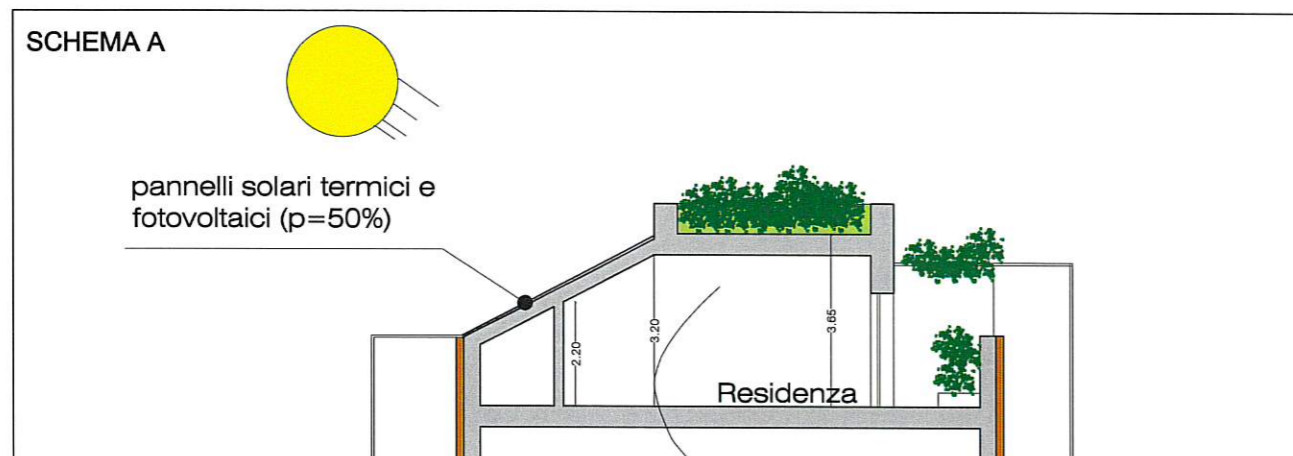
Eco-quartiere Le Albere - Trento



Solar City - Friburgo

I Permessi di Costruire relativi a tutti i Lotti del Sub-Ambito1 dovranno rispettare le seguenti Norme:

- Art. 1) Le destinazioni d'uso degli edifici in progetto potranno essere modificate nel limite del rapporto tra Residenza e ASPI di cui alla Scheda Normativa della Z.U.T. 6.6.
- Art. 2) La tipologia degli edifici in progetto nei Permessi di Costruire dei singoli Lotti potrà essere suscettibile di modifiche nel rispetto dei parametri prescrittivi definiti nella Tavola n°16 "Regole Edilizie" del PEC.
- Art. 3) Gli edifici in progetto avranno numero massimo di piani fuori terra come indicato nella Tavola n° 16 "Regole Edilizie" del PEC e come dalla Sezione Tipologica di cui alla Tavola n° 26.a-26.c del PEC.
- Art. 4) Potranno essere richiesti Permessi di Costruire relativi a ogni singolo Lotto o con l'aggregazione di più Lotti, di cui alle Tavole n° 14 e 19.a-19.g del PEC.
- Art. 5) Il Perimetro dei Lotti di cui alla Tavola n° 14 del PEC è indicativo e non prescrittivo e la SLP attribuita ad ogni Lotto può essere "trasferita" in altri Lotti, nella misura massima del 20% e nel rispetto degli altri parametri prescrittivi.
- Art. 6) Contestualmente alla richiesta del primo Permesso di Costruire degli edifici residenziali dovrà essere presentato il Progetto Architettonico Unitario in scala 1:200 relativo a tutti i Lotti. Nel Progetto Unitario sopraccitato dovranno essere indicate le "pelli architettoniche" di tutti i fabbricati.
- Art. 7) Per privilegiare l'elevata Eco-compatibilità e Qualificazione Energetica del Progetto Urbanistico / Architettonico, i fabbricati potranno avere scostamenti di inclinazione, rispetto all'asse eliotermico del Sud, di +/- 20° come rappresentato nella Tavola n° 17.a-17.b del PEC.
- Art. 8) La realizzazione delle autorimesse private di pertinenza degli edifici residenziali sarà consentita, all'interno delle aree di concentrazione edificatoria, con sovrastante verde pensile, poste al di sopra della Quota di Riferimento, di cui alle prescrizioni della Variante n.100 al PRG.
Il perimetro delle Autorimesse, poste fuori terra al di sopra della quota di riferimento ed integrate nei sistemi di declivio a verde pensile, di cui alla Tavola n° 21.a, è indicativo.
- Art. 9) Sarà consentita, all'interno dell'area di concentrazione edificatoria del Lotto 1, destinata ad ASPI, la realizzazione di parcheggio pertinenziale a raso.
- Art. 10) Tra i corpi di fabbrica di cui alla Tavola n° 16 "Regole Edilizie" potranno essere sempre realizzate pensiline vetrate, strutture leggere di collegamento, pergolati, nel rispetto delle NUEA del PRG e del Regolamento Edilizio.
Tutte le strutture dei pergolati/pensiline, a tutti i livelli, saranno omogenee per tipologie e materiali - legno o alluminio - per tutti i Lotti e saranno indicate planimetricamente nel Progetto Architettonico Unitario in scala 1:200.
- Art. 11) I volumi vetrati esterni agli appartamenti costituiranno serre captanti o tamponi in conformità alle Disposizioni attuative regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia (c.rif. art. 6, BUR- 4° supp.al n°31- 7/8/09). In una singola unità immobiliare è consentita alternativamente una serra o una veranda.
- Art. 12) E' ammessa la realizzazione di pannelli scorrevoli verticali per ombreggiamento nel rispetto delle NUEA del PRG e del Regolamento Edilizio.
- Art. 13) Limitatamente ai Fabbricati Residenziali, la distanza tra i fronti principali (rivolti a Sud e a Nord) - compresi terrazzi e balconi - dovrà essere non inferiore a 15.00 mt, onde limitare le ombre portate dei fabbricati stessi in funzione della disposizione planimetrica di cui alla Tavola n° 17.a-17.b del PEC - "Verifica Regole Urbanistiche - Edilizie".
- Art. 14) Il numero dei piani dei corpi di fabbrica non sarà maggiore di 4 piani f.t., comprese autorimesse, più "semipiano" di sottotetto.
- Art. 15) E' sempre ammessa la realizzazione di un "semipiano" di sottotetto - con attribuzione di SLP - limitato alla falda di copertura esposta verso sud (+/- 20°), con sovrastanti collettori termici o fotovoltaici. Per semipiano si intende una parte di piano anche eccedente la mezzera del piano sottostante, con terrazzo/verde nella parte residuale del piano. La parte piana della copertura, interamente praticabile, sarà a verde pensile con aree pavimentate e sovrastante pergolato. Il semipiano di sottotetto abitabile avrà i limiti geometrici massimi indicativi di sezione di cui allo Schema sottostante (Schema A).
Nel caso di non utilizzazione di SLP nel "semipiano" di sottotetto la falda di copertura e le parti piane avranno caratteristiche come sopra indicato ma con altezza di imposta del piano inclinato della falda a 40cm dall'estradosso dell'ultimo solaio, come da R.E.



Art. 16) Lungo il perimetro esterno delle Aree di Concentrazione Edificatorie del Sub-Ambito 1, verso la Viabilità Pubblica e verso le Aree cedute alla Città per Servizi e Viabilità, dovranno essere realizzati - in prevalenza - piani inclinati a verde privato per raccordare il verde pensile posto all'estradosso delle autorimesse (localizzate al primo livello f.t. sopra la quota di riferimento) ed il perimetro stesso.

Anche verso i confini Privati posti sul perimetro esterno delle Aree di Concentrazione Edificatoria del Sub-Ambito 1 dovranno essere realizzati piani inclinati di terrapieno a verde privato per raccordare il verde pensile posto all'estradosso delle autorimesse (localizzate al primo livello f.t. sopra la quota di riferimento) ed il confine stesso, con presenza, al piede del declivio, di caditoie continue o sistemi alternativi per raccolta e/o reimpiego delle acque meteoriche.

Art. 17) I collettori solari termici o fotovoltaici saranno integrati ai manti di copertura e ne costituiranno falda inclinata, ad eccezione di inserti di faldaleria - posti nel modulo verticale dei collettori - atti ad ospitare antenne e camini cilindrici in acciaio inox, alluminio o zinco-titanio.

E' ammessa la realizzazione di aperture tipo prevalentemente "velux" nei piani inclinati integrati nella struttura dei pannelli solari.

Art. 18) Tutti i locali per la Raccolta Differenziata dei Rifiuti saranno posti al di sopra della Quota di Riferimento, inglobati nei corpi di fabbrica delle autorimesse o dei piani inclinati verdi, o in forma di "Isole Ecologiche", con tipologia e localizzazione da concordarsi con AMIAT ed i Settori Tecnici competenti della Città di Torino.

Art. 19) Tutte le recinzioni e cancellate dei Lotti, ad eccezione del Lotto 1 - ASPI -, avranno identica tipologia e saranno indicate, per approvazione, nel Progetto Architettonico Unitario da presentarsi contestualmente alla richiesta del primo Permesso di Costruire degli edifici residenziali. Verso lo spazio pubblico tutte le recinzioni saranno completate da siepi continue di idonee altezza di posa.

Art. 20) Il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato alla verifica di cui alla Determinazione Dirigenziale cron. N.364 del 25 Novembre 2010 del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio di esclusione della Variante al P.R.G. n. 228 dal processo di VAS e della Determina Dirigenziale n. 181 del 04/10/2017 (mecc. n. 2017 43997/126).

Art. 21) Ai fini della verifica ai sensi dell' art. 40 comma 4 del Regolamento Edilizio è ammesso che gli edifici del Lotto 9 del Sub-Ambito 1A confrontino con le aree del Lotto 1 del Sub-Ambito 1B in quanto trattasi di aree di proprietà di proponenti il PEC, la cui utilizzazione edificatoria ricade nel Sub-Ambito 1A.

Fanno eccezione le aree della part. 138a, in quanto di proprietà di non proponenti il PEC.