



CITTA' DI TORINO

Studio Unitario d'Ambito

Area da trasformare per servizi Ambito "6h San Mauro"

DIVISIONE URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA
DIREZIONE URBANISTICA
Prot. 899 Data 18/02/2010
Tit. 06... CI.002 Fasc. 9 - 20
ARRIVO.....

SETTORE TRASFORMAZIONI
CONVENZIONATE
Prot. Edilizio n. 2009-14-13508
Data 18/02/2010

comune
Torino

località
Via Bertolla

data
12 02 2010
02 07 2009

oggetto
Area da trasformare per servizi
Ambito 6h San Mauro

proprietà
IMMOBILIARE FUTURA 83 S.R.L.
ED ALTRI PROPRIETARI DELL'AMBITO 6H

PICCO
architetti

Città di Torino

STUDIO UNITARIO d'AMBITO

ai sensi dell'art. 7 e 20 N.U.E.A. PRG di Torino

dell'Area da Trasformare per Servizi Ambito "6h San Mauro"

LOCALITA'

Strada comunale di Bertolla

12 02 2009

PROPRIETA' PROPONENTE

IMMOBILIARE FUTURA 83 S.R.L.

ED ALTRI PROPRIETARI DELL'AMBITO 6H

Corso Palestro, 8

10122 TORINO

Fax/tel +39 011 2749905

geometragobbo@fastwebnet.it



PROGETTO

PICCO

architetti

arch. Cristiano Picco

prof. Arch. Giovanni Picco

Collaborazione

arch. Antonio Fatibene, arch. Ingeborg Weichart



Via Lamarmora 12

10128 TORINO

Tel/fax:+39 011 5617066

info@piccoarchitetti.it

www.piccoarchitetti.it



Studio Unitario d'Ambito

Aree da Trasformare per Servizi

Ambito "6H San Mauro"

Elenco degli elaborati

1.0	Relazione illustrativa	
1.1	Estratto di P.R.G.- Comuni di Torino e San Mauro-Torinese	
1.2	P.R.G. Comune di Torino: Legenda	
1.3	P.R.G. Comune di San Mauro-Torinese: Legenda	
1.4	P.R.G. Comune di Torino: scheda normativa	
2.1	Inquadramento territoriale: vista aerea	
2.2	Inquadramento territoriale: estratto di Carta Tecnica Regionale	scala 1:5000
2.3	Inquadramento territoriale: estratto di Carta Tecnica Comunale	scala 1:2000
3.1	Stato di Fatto:-Estratto Mappa Catastale	scala 1:1500
3.2	Stato di Fatto:-Rilievo plano-altimetrico. asseverato	scala 1:1250
4.1-4.5	Stato di Fatto:-Documentazione fotografica	
5.1	Indicazione delle aree a disposizione dei soggetti proponenti il SUA	scala: 1:1500
5.2	Elenco particelle catastali – aree a disposizione e aree non a disposizione	
5.3	Sub Ambiti d'Intervento	scala: 1:1500
5.4	Elenco particelle catastali – Sub Ambiti d'intervento	
5.5	Parametri urbanistici	
6.1	Dimostrazione grafica della Quota di Riferimento(art.4 Variante n°100 PRG-TORINO) con quote altimetriche asseverate	scala 1:1250
7.1	Azzonamento - Aree per servizi e aree di concentrazione dell' edificato	scala 1:1000
7.2	Azzonamento - Aree per servizi e aree di concentrazione dell'edificato con base catastale	scala 1:1000
8.1	Attuazione Sub-Ambito 1	scala 1:1000
8.2	Attuazione Sub-Ambito 2	scala 1:1000
9.1	Regole edilizie	scala 1:1000
9.2	Opere di urbanizzazione esistenti	scala 1:1500
10.1	Planimetria Generale - tavola illustrativa	scala 1:1000
10.2	Planimetria Generale - Sub-Ambito 1- tavola illustrativa	scala 1:1000
11.1	Profili - tavola illustrativa	scala 1:500

11.2	Sezioni- tavola illustrativa	scala 1:500
12.1	Vista prospettica da sud - tavola illustrativa	
12.2	Vista prospettica da ovest- tavola illustrativa	
12.3	Vista prospettica da sud Sub-Ambito 1- tavola illustrativa	
12.4	Vista prospettica da ovest Sub-Ambito 1- tavola illustrativa	

1.0 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L'area di progetto ed il suo contesto ambientale

L'area oggetto del presente Studio Unitario d'Ambito è localizzata nel **quadrante nord-est** della città, lungo l'asse fluviale del Po, in prossimità del confine con il Comune di San Mauro Torinese, lungo la sponda sinistra orografica del fiume, in località Bertolla.

La **borgata Bertolla**, un tempo caratterizzata dalla forte presenza dei **lavandai**, conserva ancor oggi un carattere di serena riservatezza, in attesa di essere riscoperta e abitata.

L'area è caratterizzata da una notevole qualità paesistico ambientale: il contesto urbano periferico, purtroppo di bassa qualità insediativa, ha una scarsa densità abitativa. L'area è favorita dalla presenza, sullo sfondo, della collina di Superga, vero "magnete visivo" che orienta il disegno del PRG per tutte le Aree da Trasformare per Servizi a sud di Strada San Mauro.

L'intervento si colloca in un'area intesa come cerniera tra il vicino borgo di Bertolla, individuato dal Piano Regolatore di Torino, come ambito di particolare interesse storico, (borgo di origine contadina e dalle buone potenzialità di recupero) e la Strada San Mauro, asse di uscita dalla città. Nella fase di espansione urbana Strada San Mauro ha accolto insediamenti residenziali distribuiti in edifici in linea lungo il lato sud ed il lato nord, innestati in un tessuto misto di preesistenze di carattere misto residenziale, rurale e insediamenti produttivi/artigianali di medio piccole dimensioni.

Il nuovo PRG riconoscendo il potenziale valore ambientale di questi luoghi, privilegia la **destinazione residenziale**, spostandone gradualmente il baricentro, dalla strada San Mauro, alle aree interne tra la strada San Mauro stessa e il fiume.

Inquadramento urbanistico

Il P.R.G. individua l'area di progetto come "**Area da Trasformare per Servizi**" denominata Ambito 6h "San Mauro".

La Superficie Territoriale dell'Ambito 6h è di mq. **44.117** e la sua conformazione è tale da garantire, ad attuazione completata, un accesso diretto dalla Strada San Mauro.

Il Sub Ambito 1 ha una Superficie Territoriale di mq. **29.943**, che, esclusa la Part. 347 parte già in Proprietà di A.E.M., è di mq. **29.256**.

Il Sub Ambito 2 ha una Superficie Territoriale di mq. **14.174**.

Vincoli idrogeologici

In seguito agli eventi alluvionali del 2000, sono state realizzate opere di messa in sicurezza dell'area. Si tratta di **opere di sistemazione idraulica** in sponda sinistra e destra orografica del fiume Po nell'area al confine tra il Comune di Torino e San Mauro Torinese. Tali opere, realizzate su progetto redatto dall'Ing. Martina, articolate in due lotti di intervento, sono state realizzate a seguito di una convenzione stipulata tra la Provincia di Torino ed il Magistrato per il Po. Entrambi i lotti sono stati

collaudati con approvazione dei certificati di collaudo redatti dall'Ing. A. Riccardi (DGP 620-134111/2003 del 03/06/2003) e dall'Ing. P. Cavallero (DGP 238-70127/2006 del 21/03/2006).

La **presa d'atto** da parte dell'Autorità di Bacino del collaudo delle opere stesse, costituisce Variante automatica al Piano così come previsto dall'art. 2.1.2 comma 27 dell'Allegato B delle N.U.E.A. di P.R.G.: "*Dopo la realizzazione ed il collaudo degli interventi di riassetto territoriale, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 28 delle N.d.A del P.A.I., (...) i confini della fascia B si intenderanno definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica eseguita e la delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino di presa d'atto del collaudo dell'opera varrà come variante automatica del P.A.I. e s.m.i. per il tracciato di cui si tratta.*"

Vincoli e verifiche ambientali

L'area di progetto ricade all'interno dell'area di salvaguardia del Parco del Po tratto torinese.

L'area è classificata all'interno del Piano d'Area Sistema Aree Protette della Fascia Fluviale del Po, come **U2 - Zona di Sviluppo Urbano** come definito dall'Art. 2.6 delle Norme dell'Ente Parco, compatibile con il tipo di trasformazione previsto dal PRG di Torino.

L'area risulta inoltre vicina alla **Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT1 110070 "Meisino (confluenza Po-Stura)"** con la presenza di specie faunistiche di interesse conservazionistico.

Il progetto degli edifici privati e delle aree pubbliche presta particolare attenzione alla salvaguardia della fauna presente nella ZPS. E' infatti prevista l'implementazione della **fascia di vegetazione naturaliforme**, come barriera verde lungo il canale, con piantumazioni autoctone secondo un disegno organico dal punto di vista compositivo ed ornamentale e la particolare cura nel progetto dell'**illuminazione artificiale** dell'area, con l'utilizzo di apparecchi che garantiscono un basso inquinamento luminoso, al fine di non disturbare le periodiche migrazioni delle colonie di fauna presenti nell'area naturale, nel rispetto del DGR 29-4373 che inserisce l'area in zona 1 "Zona altamente protetta ad illuminazione limitata".

Il progetto

Il progetto prevede la realizzazione di edifici a destinazione prevalentemente residenziale nelle due aree di concentrazione edilizia, secondo le previsioni del PRG e della scheda dell'Ambito. Il progetto delle opere di urbanizzazione definisce la qualità formale, costruttiva e naturalistica delle vaste aree oggetto di cessione.

Le aree di concentrazione edilizia si affacciano su strada Comunale di Bertolla, con il loro lato più corto di ca. 55 m. e si sviluppano all'interno dell'ambito per ca. 80 m.; sono divise da un **spazio centrale** largo circa 35 m., di accesso alla area destinata a verde pubblico. Dal lato opposto della Strada Comunale di Bertolla, il percorso pedonale e la **pista ciclabile** trovano continuità nell'analogo percorso previsto all'interno dell'Area da Trasformare per Servizi Ambito 6i "Matteo Bandello".

Gli edifici sono collocati sopra un **basamento** alto un piano, destinato ad ospitare gli accessi ai vani scala, le autorimesse, i locali tecnici, i locali accessori. Tale soluzione volumetrica e tipologica è dovuta

alle prescrizioni contenute nell'Allegato B - Testo introdotto dalla Variante 100 alle N.U.E.A. di P.R.G. Gli **edifici** si disporranno su tale basamento secondo orientamenti paralleli e perpendicolari alla Strada Comunale di Bertolla, con un'articolazione volumetrica e compositiva a quattro e cinque piani fuori terra, attento alle visuali e alla fruizione dello spazio comune sul basamento.

Le **aree in cessione** si connettono alla fascia verde del lungofiume e si propongono come un nuovo ambito di qualità ambientale recuperate dall'attuale stato di utilizzo improprio.

Infatti, gran parte delle aree all'interno della ATS 6h "San Mauro" sono attualmente occupate da **orti urbani** con alcuni edifici a destinazione residenziale, oltre a tettoie per ricovero attrezzi o rimesse di automobili.

Sulle aree di concentrazione edilizia sono attualmente presenti tre edifici con relative pertinenze. Il Sub Ambito 1 del S.U.A. esclude tali preesistenze dalla trasformazione, e prevede l'eventuale demolizione degli edifici esistenti nel Sub Ambito 2, stimando la SLP esistente in 1500 mq.

Sul lotto che si affaccia sulla Strada San Mauro è attualmente in atto un'attività di autolavaggio self service con utilizzo dell'edificio della ex stazione di servizio.

La presenza di attività residenziale nei fabbricati esistenti e la frammentazione delle relative proprietà non consente di prevedere temporalmente la possibilità di attuare il Sub Ambito 2.

Modalità di attuazione del S.U.A.

Ai sensi dell'Art. 20 della N.U.E.A. il SUA prevede che la trasformazione si attui con la cessione gratuita alla Città dell'80% delle aree ed individuando le aree di concentrazione dell'edificato nel restante 20% delle aree.

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

- Il Sub-Ambito 1 ha i seguenti parametri urbanistici:
 - S.T.: 29.256 mq.
 - I.T.: 0,7/3 mq SLP/mq ST +1/3 slp esistente
 - S.L.P. in progetto complessiva: 6.826,4 mq.
 - Area di concentrazione edificatoria in progetto: 5.753 mq < 5851.2 (-98.2 mq)
 - Aree cedute alla Città per Servizi: 23.503 mq >23.404.8 mq (+98.2 mq)

- Il Sub-Ambito 2 ha i seguenti parametri urbanistici:
 - S.T.: 14.174 mq.
 - I.T.: 0,7/3 mq SLP/mq ST+1/3 slp esistente
 - S.L.P. in progetto: 3.807,27 mq. compresa la S.L.P. recuperata con la demolizione degli edifici esistenti sull'area (stima)
 - Aree di concentrazione edificatoria: 2.930 mq >2834.80 mq (+95.2 mq)
 - Aree cedute alla Città per Servizi: 11.244 mq <11.339 mq (-95.2 mq)

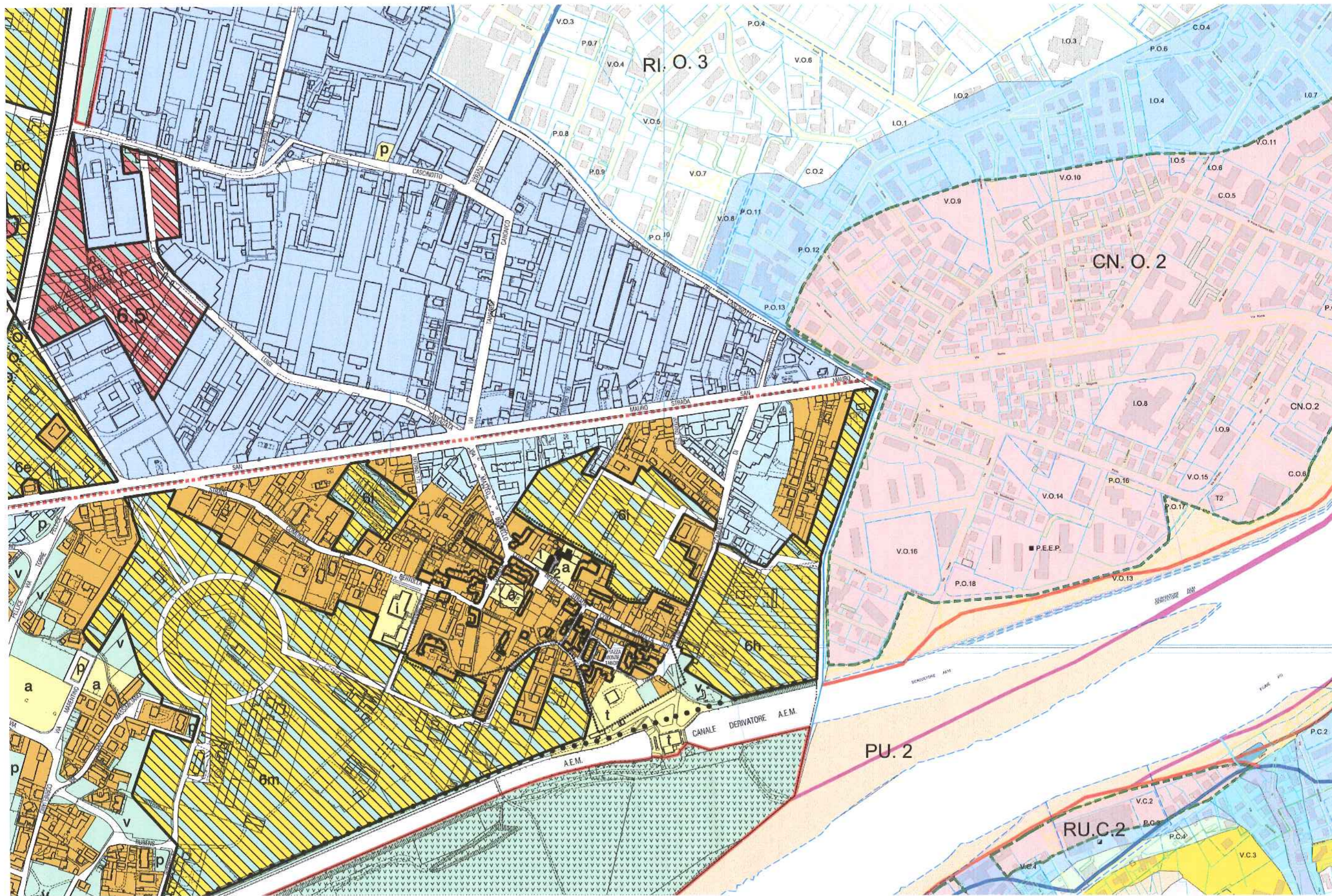
- Complessivamente con l'attuazione dei due Sub-Ambiti i parametri urbanistici della A.T.S. "6h San Mauro" sono:

- S.T.: 44.117 mq.
- S.T. privata: 43.430 mq
- I.T.: 0,7/3 mq SLP/mq ST+1/3 slp esistente
- S.L.P. in progetto per l'applicazione dell'Indice Territoriale: 10.633,67 mq.
- Aree di concentrazione edificatoria: 8.683 mq < 8686 mq
- Aree cedute alla Città per Servizi: 34.747 mq > 34744 mq

La Particella 347 Fg. 1094, sulla quale è stata realizzato un percorso ciclopedonale di lungofiume, è di Proprietà di A.E.M.; ai sensi dell'art. 20 comma 6 delle N.U.E.A. del P.R.G. non ha capacità edificatoria ed è esclusa dal computo delle aree da cedere per standards e servizi.

La Part. 457 Fg. 1094 è in gran parte ricompresa nel Sub Ambito 1; la parte confinante a sud con la Part. 337 è compresa nel Sub Ambito 2 in quanto la recinzione tra le due proprietà non corrisponde esattamente ai confini catastali.

Vengono escluse dal Sub Ambito 1 la Part. 591 e 592 perché interclusa tra due particelle di cui non si ha la disponibilità, facenti parte del Sub Ambito 2.



STUDIO UNITARIO D'AMBITO
 AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI AMBITO 6H SAN MAURO

OGGETTO
 ESTRATTO DI P.R.G. - COMUNI DI TORINO
 E SAN MAURO TORINESE

TAVOLA
 1.1

SCALA
 1:5000

PICCO
 architetti

Zone normative

	Zona urbana centrale storica
	Zone urbane storiche ambientali
	Zone urbane consolidate residenziali miste:
2.00	2,00 mq SLP/mq SF
1.35	1,35 mq SLP/mq SF
1.00	1,00 mq SLP/mq SF
0.60	0,60 mq SLP/mq SF
0.40	0,40 mq SLP/mq SF
	Zone a verde privato con preesistenze edilizie
TE a	Attività terziarie Servizi (lettera corrispondente alla classificazione)
	Zone urbane consolidate per attività produttive
	Zone consolidate collinari:
	0,07 mq SLP/mq SF
TE AR	Attività terziarie Attività ricettive
R1	Area normativa R1
	0,20 mq SLP/mq SF
R2 M1	Area normativa R2 Area normativa M1
AR	Attività ricettive Servizi (lettera corrispondente alla classificazione)
	0,60 mq SLP/mq SF
TE	Attività terziarie
	Zone boscate
1.1	Zone urbane di trasformazione: (denominazione ambito)
	Viabilità
	Servizi
	Impianti Sportivi
	Concentrazione dell'edificato, destinazione d'uso prevalente:
	Residenza
	Attività terziarie e attrezzature di servizio alle persone e alle imprese
	Residenza - Attività terziarie
	Attività produttive
	Attrezzature di interesse generale (Università, Casa della Musica, ecc.)
	Attività ricettive
	Commercio: grande distribuzione
	Eurotorino - Parco tecnologico
	Lingotto - Centro polifunzionale

Arete normative

	Residenza R1
	Residenza R1: ville
	Residenza R2
	Residenza R3
	Residenza R4
	Residenza R5
	Residenza R6
	Residenza R7
	Residenza R8
	Residenza R9
	Misto M1
	Misto M2
	Misto MP
	Arete per le attività produttive IN
	Arete per la grande distribuzione CO
	Arete per il terziario TE
	Arete per le attrezzature ricettive AR
	Area delle Porte Palatine
	Arete da trasformare comprese nella Zona urbana centrale storica AT
	Arete per la viabilità VI esistente
	Arete per la viabilità VI in progetto
	Arete per la viabilità VI in progetto: viabilità sotterranea
	Arete per impianti ferroviari FS

Edifici di interesse storico

	Edifici di particolare interesse storico con segnalazione del gruppo di appartenenza:
1	Edifici di gran prestigio
2	Edifici di rilevante valore storico
3	Edifici di valore storico ambientale
4	Edifici di valore documentario
5	Edifici e manufatti speciali di valore documentario
	Pertinenza storica
	Edifici caratterizzanti il tessuto storico

Altre prescrizioni

	Arete non edificabili
	Dividente
	Limite di rispetto cimiteriale
	Progetto unitario di suolo pubblico
	Fili edilizi
	Percorsi pedonali
	Passerella pedonale di connessione Ex Mercati Generali - Lingotto
	Arete oggetto di applicazione disciplina di cui all'articolo 81 del D.P.R. 616/77

Arete per Servizi

Servizi pubblici S	
Servizi zonali (art.21 LUR):	
i	Istruzione inferiore
a	Attrezzature di interesse comune
v	Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport
p	Parcheggi
am	Mercati e centri commerciali pubblici
ar	Servizi tecnici e per l'igiene urbana
Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22 LUR):	
s	Istruzione superiore
h	Attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere
v	Parchi pubblici urbani e comprensoriali
Altre attrezzature di interesse generale:	
u	Istruzione universitaria
cr	Centri di ricerca
e	Residenze collettive
t	Attrezzature e impianti tecnologici
m	Impianti di interesse militare
c	Cimiteri
f	Uffici pubblici
ac	Campaggi
an	Arete per campi nomadi
as	Arete per spettacoli viaggiatori
z	Altre attrezzature di interesse generale
Servizi privati SP:	

a	Servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, sportive, culturali
v	Impianti e attrezzature sportive
o	Attrezzature per lo spettacolo
b	Fondazioni culturali
1.a	Arete da trasformare per servizi: (denominazione ambito)
	Viabilità
	Servizi
Concentrazione dell'edificato, destinazione d'uso prevalente:	
	Residenza
	Attrezzature di servizio alle persone e alle imprese
	Eurotorino - Parco tecnologico
Arete a Parco	
Parchi urbani e fluviali: P1, P18, P19, P20, P21, P22, P23, P24, P25, P26, P27, P28, P29, P30, P31, P32, P33.	
	Utilizzazioni edificatorie 0,05 mq SLP/mq ST
	Utilizzazioni edificatorie 0,01 mq SLP/mq ST
	P 17 Basse di Stura
	Area di concentrazione edilizia del sub-ambito 4 del P.17 Basse di Stura
Parchi collinari: P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16.	
	Utilizzazioni edificatorie 0,03 mq SLP/mq ST
	Utilizzazioni edificatorie 0,01 mq SLP/mq ST

	confine comunale
	delimitazione delle aree di intervento
	delimitazione delle aree per servizi pubblici ed impianti tecnologici
	ambito definito dei piani esecutivi di iniziativa pubblica
P.E.E.P.	piano per l'edilizia economica e popolare
P.P.	piano particolareggiato
	piano esecutivo obbligatorio da formare
	piano esecutivo obbligatorio in attuazione
	delimitazione delle aree collinari ai fini edificatori
	delimitazione dell'area di rispetto cimiteriale
	ambito P.d.L. Pescarito

destinazioni d'uso prevalenti

	ATTIVITA' AGRICOLA
	ARTIGIANATO PRODUTTIVO O DI SERVIZIO
	IMPIANTI DI INTERESSE COLLETTIVO E TERZIARIO
	INDUSTRIA
	RESIDENZA
	SERVIZIO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE

caratteristiche insediative prevalenti

NP	: Nucleo storico principale
NS	: Nucleo storico secondario
CN	: Edificazione consolidata recente o in corso
CM	: Completamento con piano esecutivo in corso
RI	: Riordino e completamento
NI	: Nuovo impianto con piano esecutivo
RU	: Ristrutturazione urbanistica con piano esecutivo
AC	: Edificazione sparsa collinare
AP	: Edificazione rurale di pianura
AS	: Attrezzature e servizi
PU	: Parchi pubblici urbani e comprensoriali
I. C. V. O. T.	
IP. AS. PU.	definizione delle attrezzature pubbliche

distretti urbanistici

S	: Sambuy
C	: Centro, S. Anna e Pescatori
O	: Oltrepo
P	: Pescarito
1 - n	: numerazione delle aree afferenti il distretto riferite alle caratteristiche insediative

pericolosità geologica

	Alveo entro le rive incise del fiume Po, canale derivatore AEM
	Corsi d'acqua naturali
	Canali artificiali
	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei canali artificiali: valgono le indicazioni relative alla classe III A, salvo prescrizioni più restrittive di cui al R.D. 523/1904
	Limite esterno della Fascia A del progetto di Piano Stralcio di integrazione al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI)
	Limite esterno della Fascia B del progetto di Piano Stralcio di integrazione al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI)
	Limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C del Progetto di Piano Stralcio di integrazione al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI)
	Limite esterno della Fascia C del progetto di Piano Stralcio di integrazione al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI)
	Perimetrazione dei dissesti gravitativi - simbolo relativo a quelli non cartografabili alla scala utilizzata e relativa sigla identificativa (FA frana attiva; FQ frana quiescente; FS Frana stabilizzata)
FQ3	•
EeA] Perimetri dei dissesti areali: processi torrentizi (tracimazione, esondazione, inondazione, trasporto solido) a intensità molto elevata (EeA), medio/moderata (EmA)
EmA	
EeL] Dissesti lineari: processi torrentizi (tracimazione, esondazione, inondazione, trasporto solido) a intensità molto elevata (EeL), elevata (EeL), medio/moderata (EmL)
EmL	
EeL	

	CLASSE I		CLASSE III INDIFFERENZIATA
	CLASSE II SOTTOCLASSE A1		CLASSE III SOTTOCLASSE A
	CLASSE II SOTTOCLASSE A2		CLASSE III SOTTOCLASSE B2
	CLASSE II SOTTOCLASSE B1		CLASSE III SOTTOCLASSE B3
	CLASSE II SOTTOCLASSE B2		CLASSE III SOTTOCLASSE B4
	CLASSE II SOTTOCLASSE B3		AREE OGGETTO DI INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE

AMBITO 6.H - SAN MAURO

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport

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

Destinazione d'uso delle utilizzazioni edificatorie:

Residenza min. 80%

Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

VIABILITA' URBANA:

Previsione di nuove strade pubbliche in conformità ai tracciati individuati nelle Tavole di Piano e con sezione di 10 metri.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

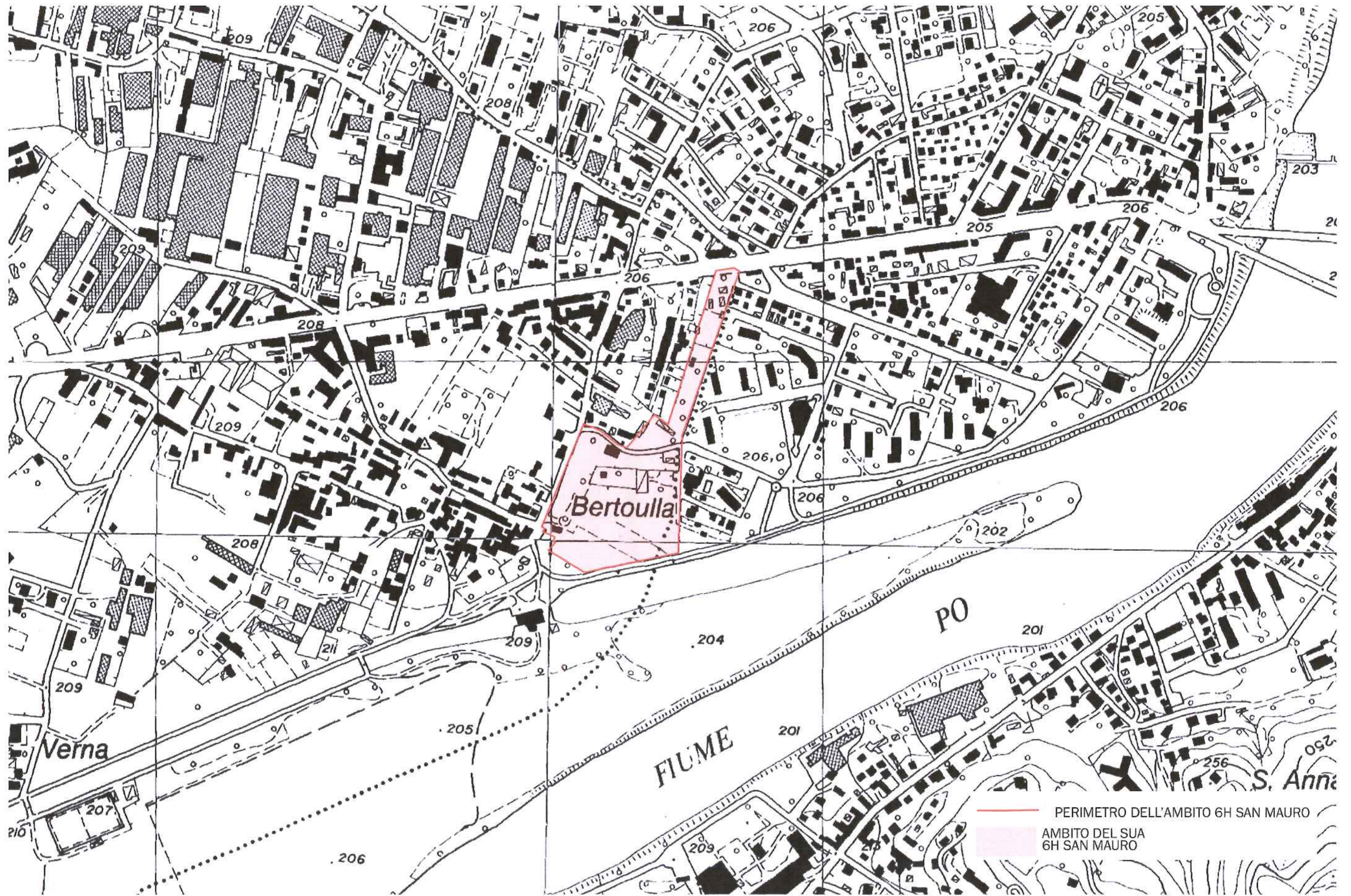
Allineamento: parallelo a strada comunale di Bertolla ed ai nuovi tracciati viari interni all'ambito.

Numero massimo di piani degli edifici: 4

ORIENTAMENTI PROGETTUALI

Asse pedonale verde perpendicolare a Strada comunale di Bertolla in connessione all'analoga previsione per l'ambito 6.i Matteo Bandello.





STUDIO UNITARIO D'AMBITO

AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI AMBITO 6H SAN MAURO

OGGETTO

INQUADRAMENTO TERRITORIALE:
ESTRATTO DI CARTA TECNICA REGIONALE

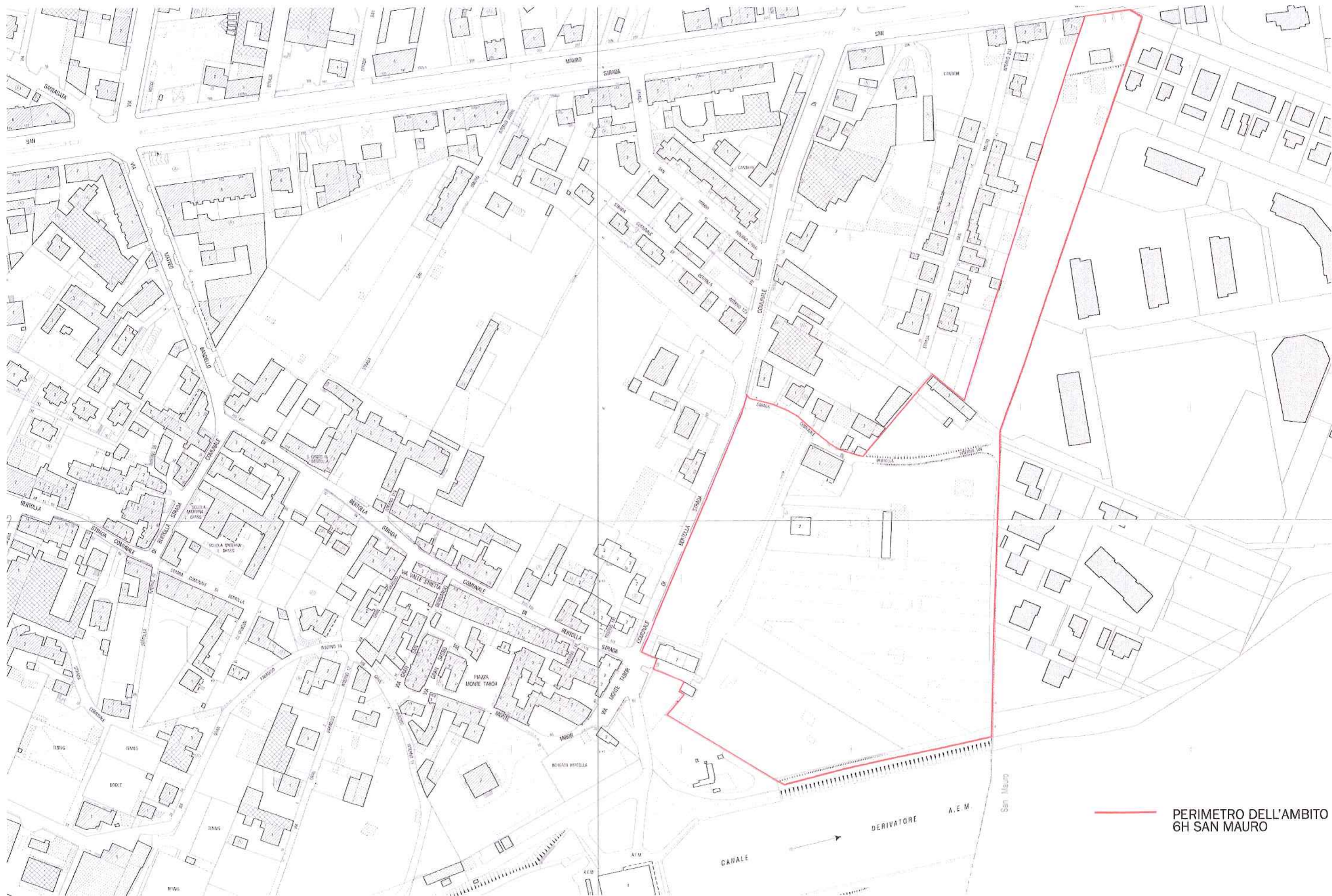
TAVOLA

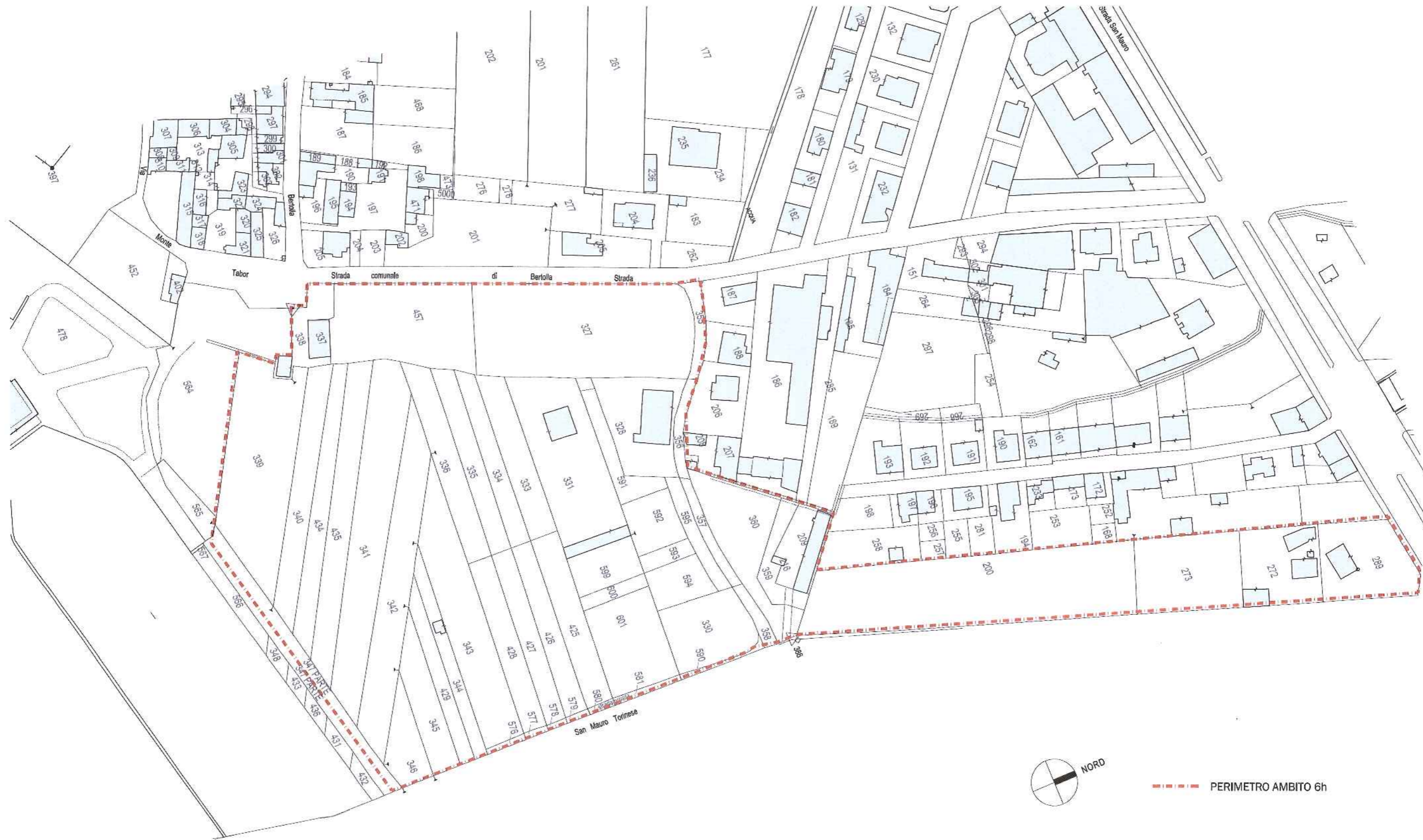
2.2

SCALA

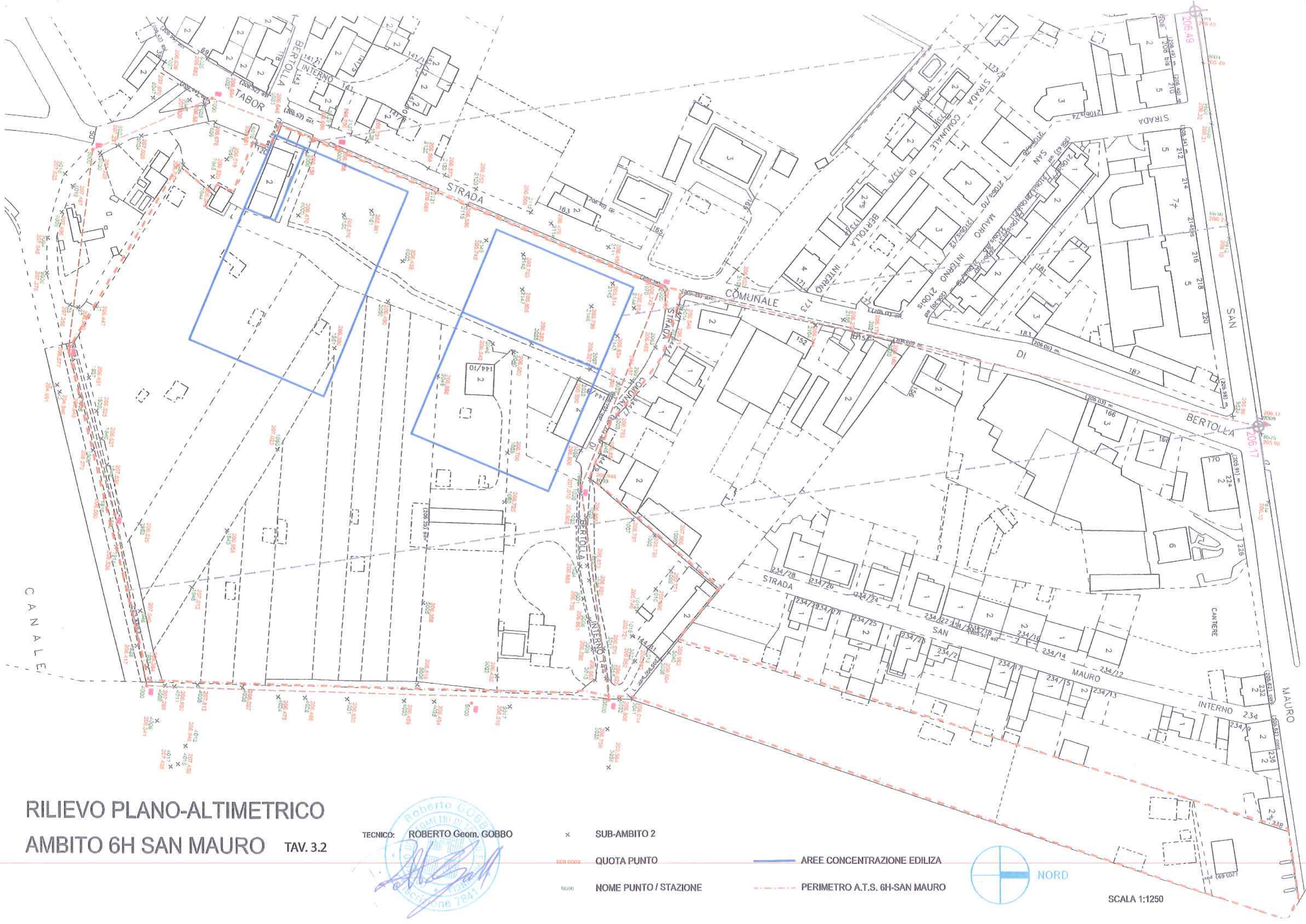
1:5000

PICCO
ARCHITETTI





--- PERIMETRO AMBITO 6h



RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO
AMBITO 6H SAN MAURO TAV. 3.2

TECNICO: **ROBERTO Geom. GOBBO**

- x SUB-AMBITO 2
- 000.0000 QUOTA PUNTO
- 0000 NOME PUNTO / STAZIONE

- AREE CONCENTRAZIONE EDILIZA
- PERIMETRO A.T.S. 6H-SAN MAURO



SCALA 1:1250

RIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
VERBALE DI ASSEVERAZIONE

L'anno 2009 addì 22 Dicembre in Chivasso (TO), nella Cancelleria del TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO, SEZIONE DISTACCATA DI CHIVASSO, avanti il Cancelliere sottoscritto è personalmente comparso il Sig. **ROBERTO GOBBO** nato a Ciriè (TO) il 26/11/1978, residente in Torino, Strada Comunale di Bertolla 45/15, C.F. GBBRRT77S26C722J, Geometra libero professionista, con studio in Toino, via Matteo Bandello 3/A, Iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 7841, il quale previa seria ammonizione sull'importanza morale dell'atto, sul vincolo religioso che con esso i credenti contraggono davanti a Dio e sull'obbligo di dichiarare la verità, assevera con giuramento la qui stesa perizia da lui sottoscritta, pronunciando le seguenti parole:

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

Chivasso Il 22 DIC 2009

Il perito




Il cancelliere
IL CANCELLIERE
D. SSA Carmela GAGLIARDI



RILIEVO PLANO-ALTIMETICO ASSEVERATO
INERENTE AREA A TRASFORMAZIONE PER SERVIZI
NEL COMUNE DI TORINO DENOMINATA AMBITO 6H
SAN MAURO

* * *

Il sottoscritto GOBBO Geom. Roberto, nato a Ciriè (TO) il 26/11/1977, residente in Torino, Strada Comunale di Bertolla 45/15, con studio in Torino, via Matteo Bandello 3/A, Iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 7841, su incarico conferitomi da parte dei proprietari dei terreni siti in Torino, regione Bertolla, formanti l'ambito 6H SAN MAURO, a redigere rilievo plano-altimetrico come illustrata nello schema del rilievo di seguito riportato.

Sulla base della documentazione e delle informazioni fornite dalla medesima e previa effettuazione di sopralluogo conoscitivo sul posto, dalla propria personale conoscenza tecnica, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il rilievo ed all'elaborazione e stesura dello stesso, come di seguito illustrato.

Tanto si rassegna ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Torino Il 22/12/2009

Firma
(GOBBO Geom. Roberto)





FOTO 1



FOTO 2

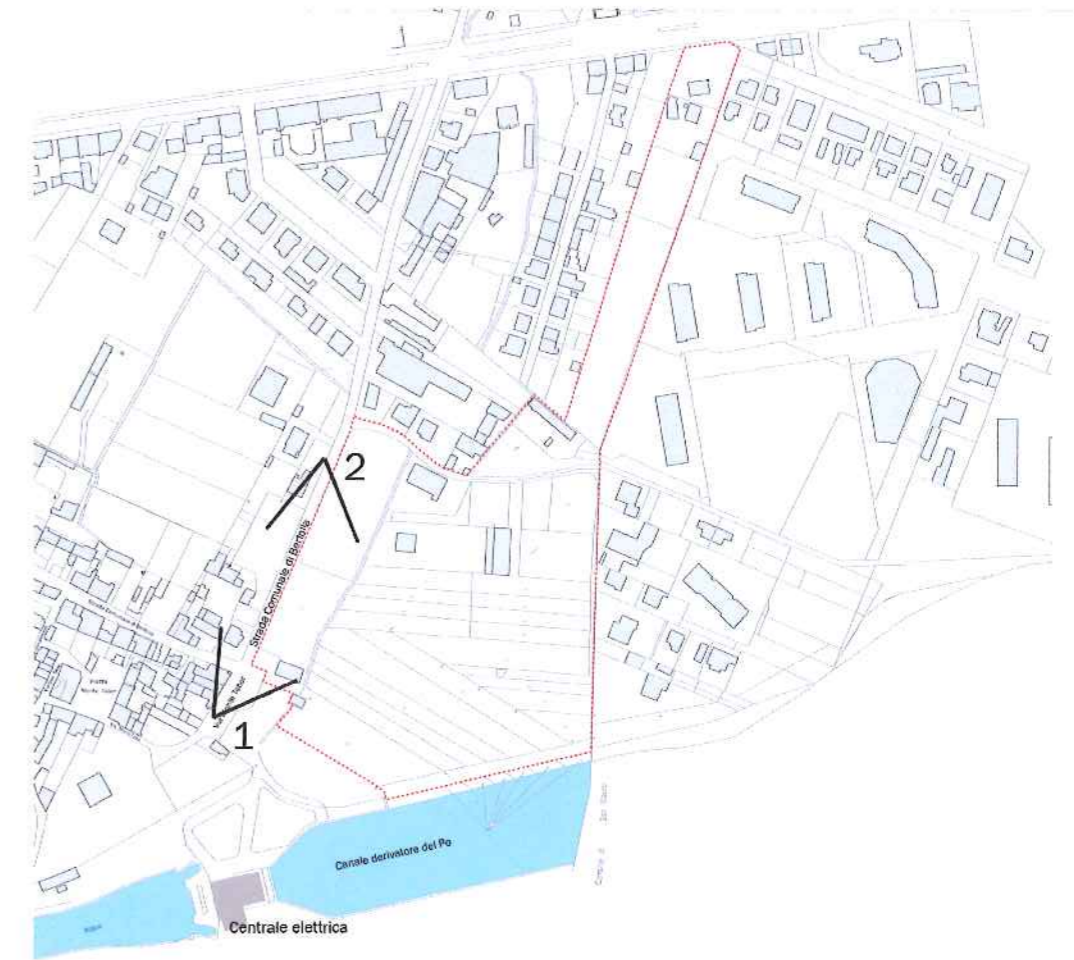




FOTO 3



FOTO 4

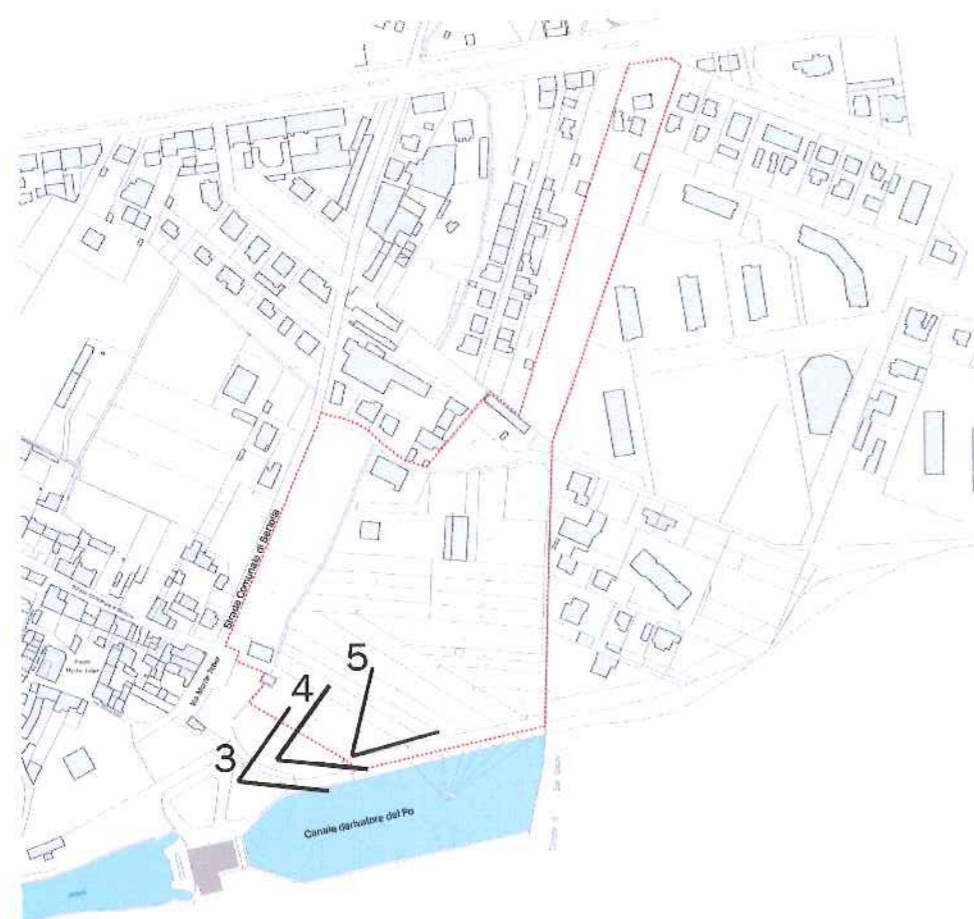


FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7

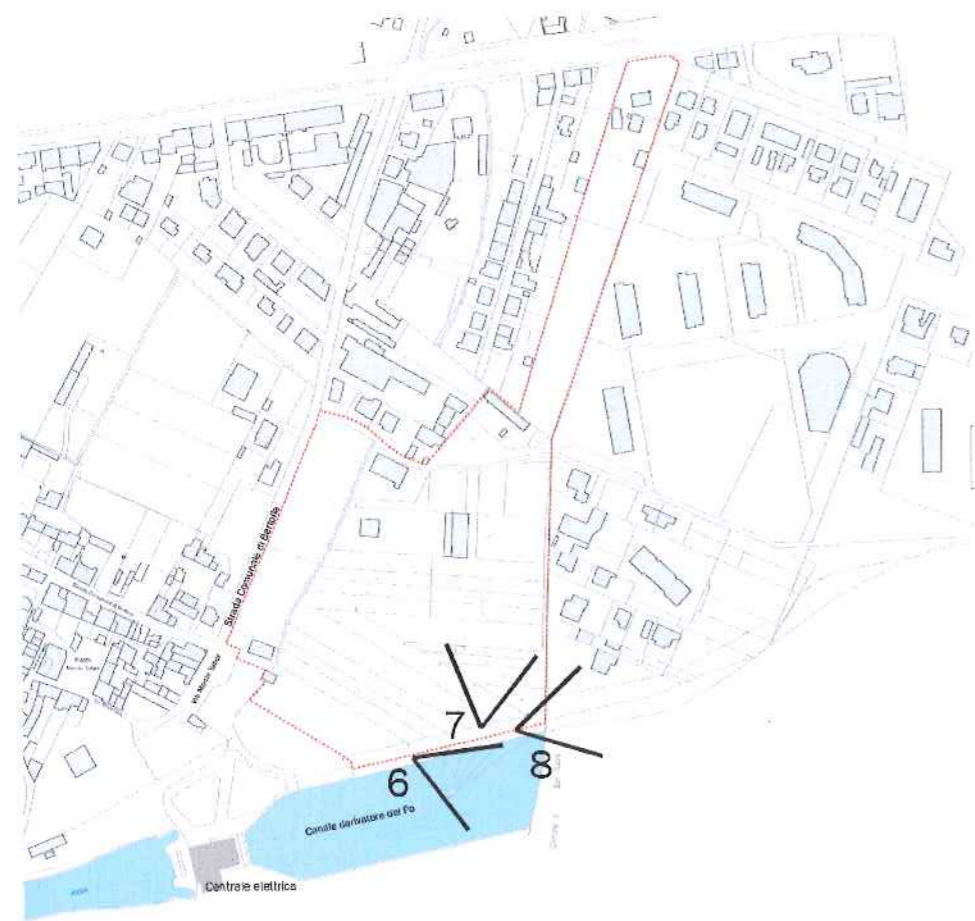


FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10

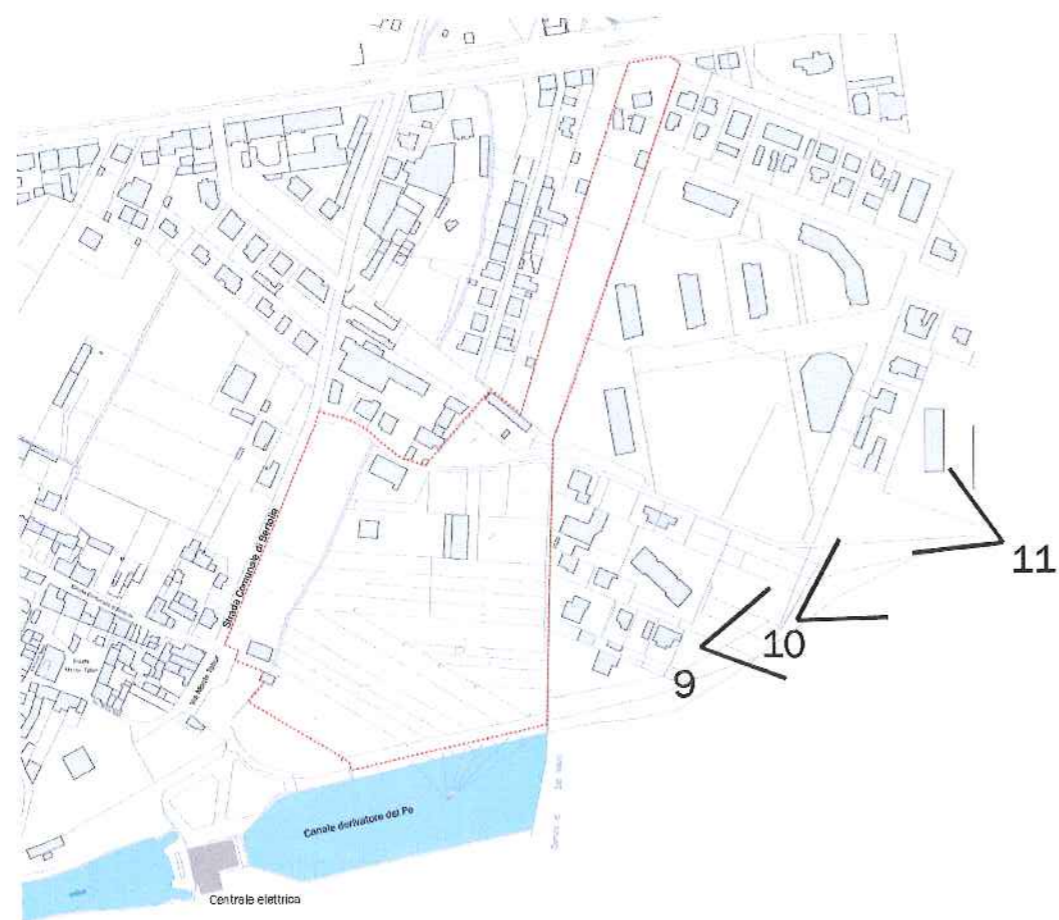


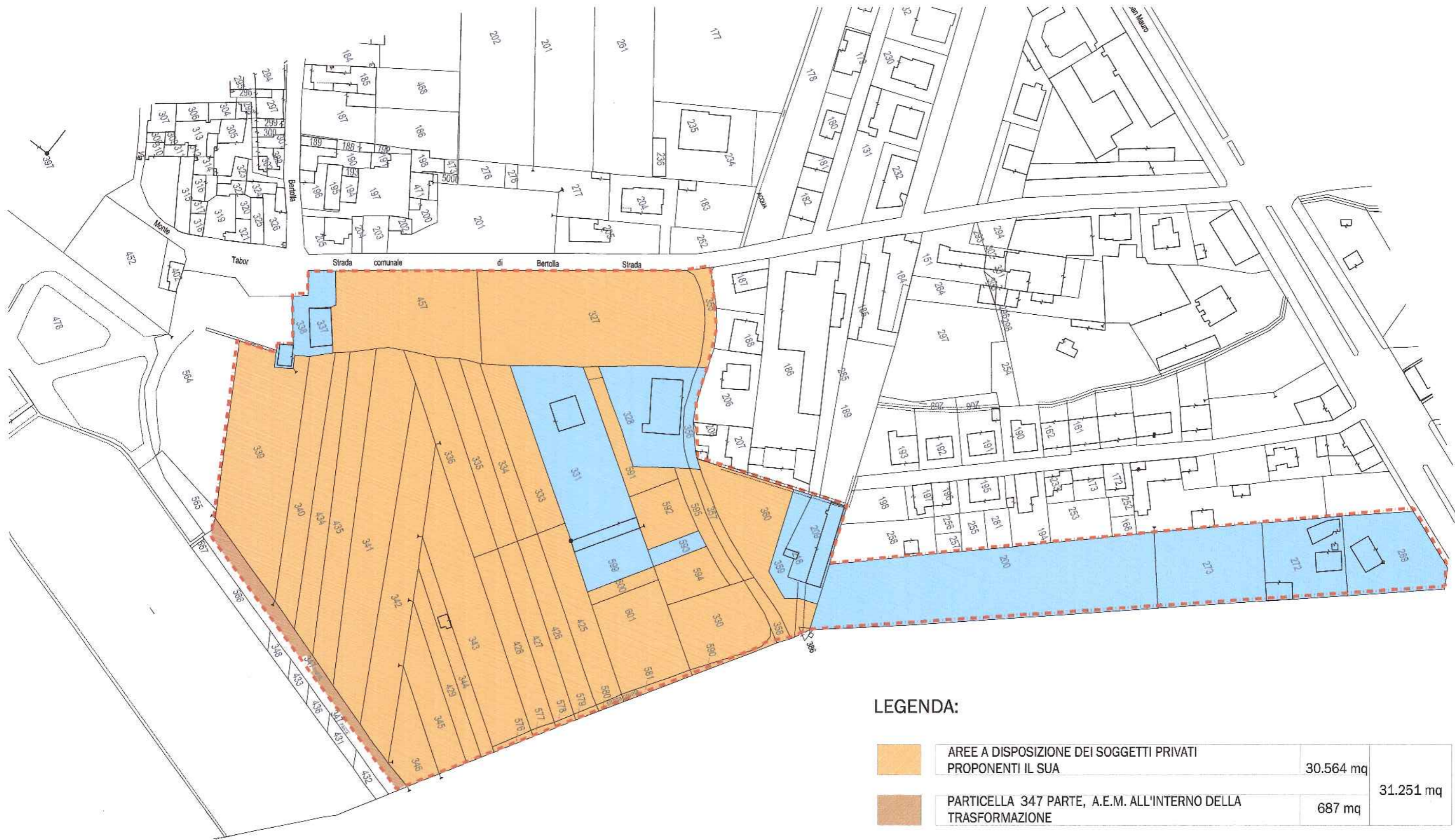
FOTO 11




FOTO 12

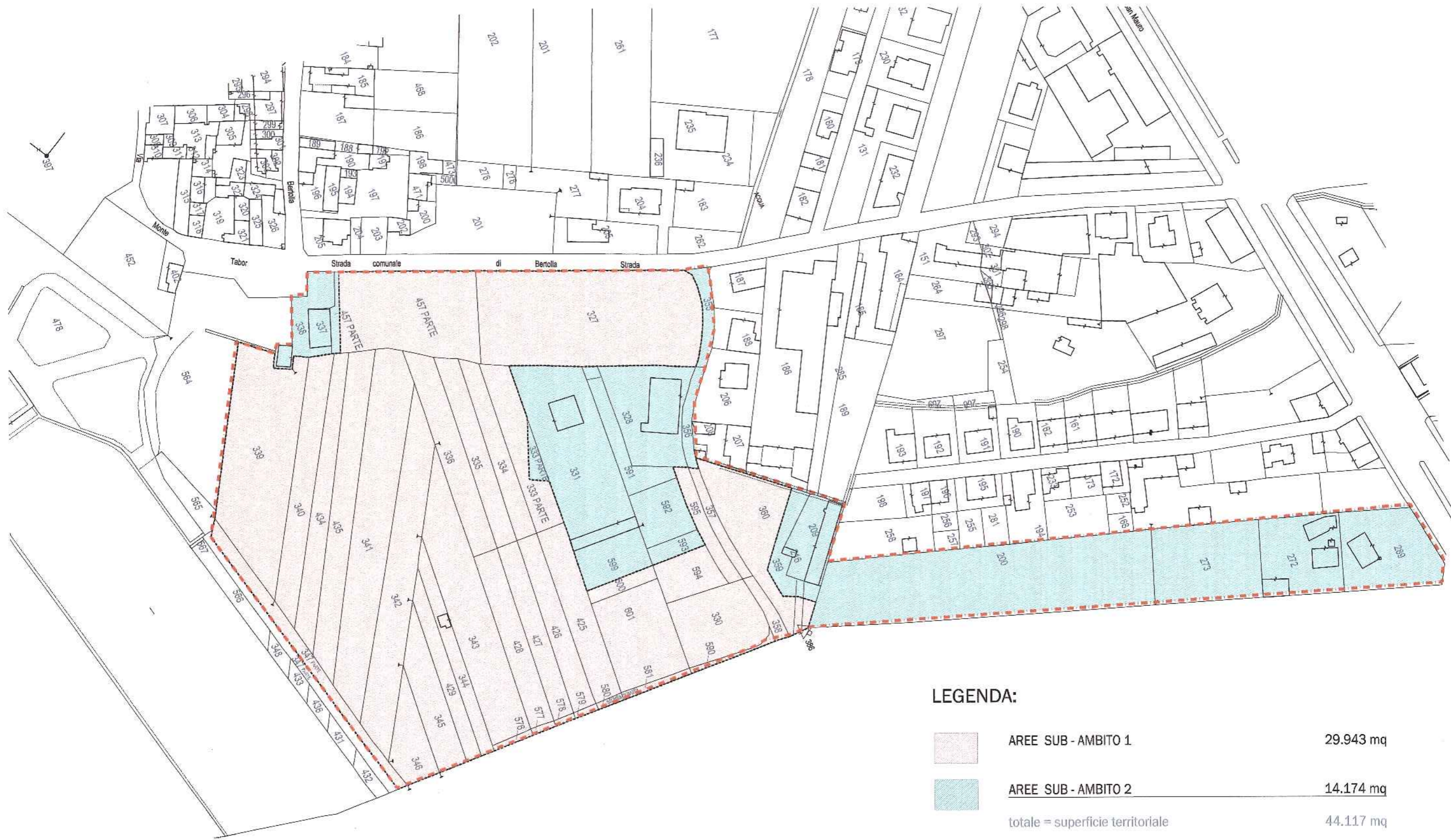


FOTO 13



LEGENDA:

	AREE A DISPOSIZIONE DEI SOGGETTI PRIVATI PROPONENTI IL SUA	30.564 mq	
	PARTICELLA 347 PARTE, A.E.M. ALL'INTERNO DELLA TRASFORMAZIONE	687 mq	31.251 mq
	AREE PROPRIETA' SOGGETTI NON ATTUATORI		12.866 mq
	totale = superficie territoriale		44.117 mq
	PERIMETRO AMBITO 6h		



LEGENDA:

	AREE SUB - AMBITO 1	29.943 mq
	AREE SUB - AMBITO 2	14.174 mq
totale = superficie territoriale		44.117 mq

- - - PERIMETRO AMBITO 6h
- PERIMETRO SUB AMBITI



SUA

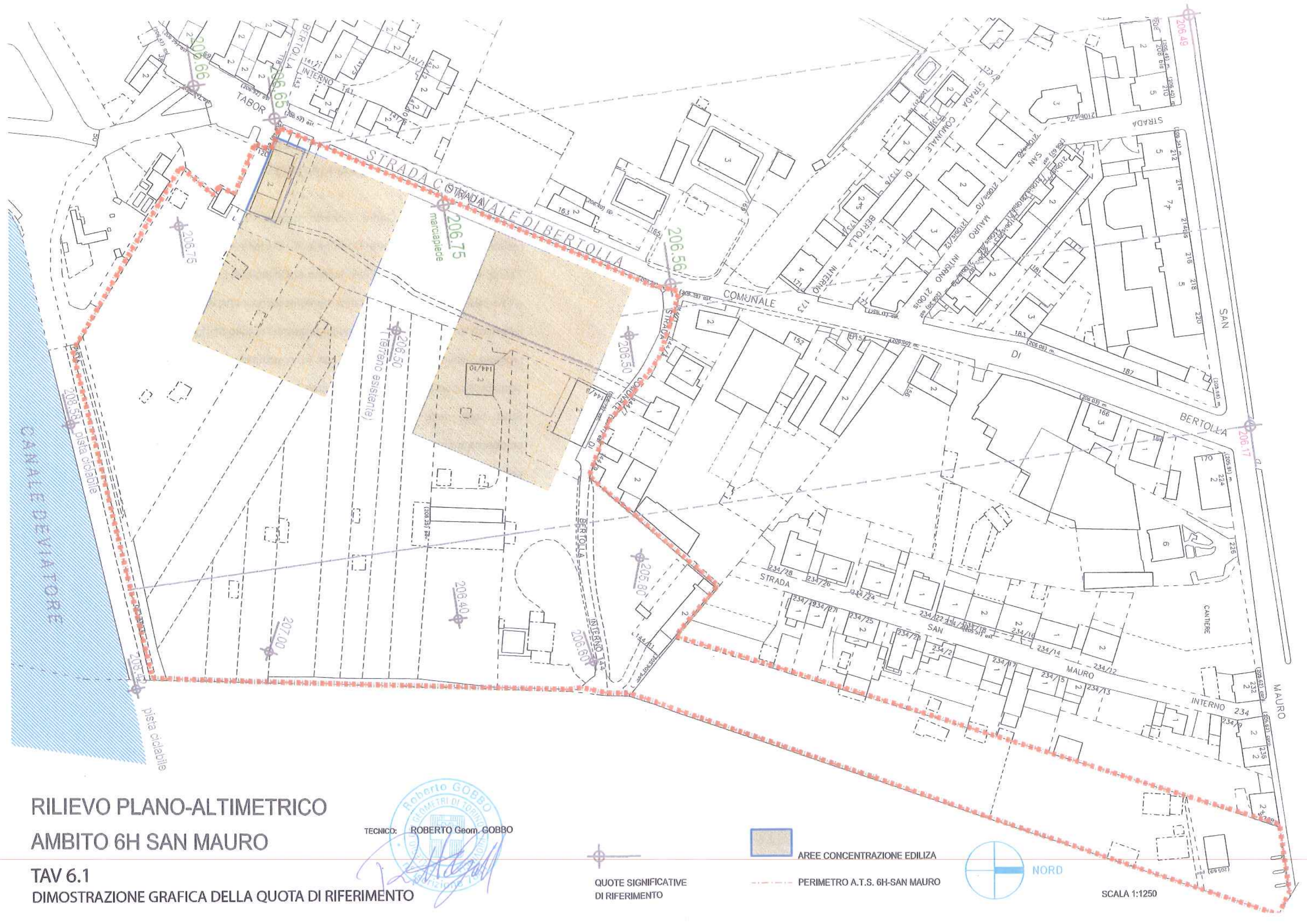
Superficie territoriale SUA:	44.117,00 mq
Area di proprietà A.E.M. (particella 347parte):	687,00 mq
Superficie privata SUA	43.430,00 mq
Superficie privata a disposizione (esclusa area di A.E.M.)	30.564,00 mq (69,3%)
Superficie a disposizione dei soggetti proponenti il SUA	31.251,00 mq (71%)
Indice di edificabilità: 0.7/3 mq SLP/mq ST+1/3 mq slp esistente (Sub-Ambito2 - stima: 1500mq)	
SLP generata: 43.430mq x0.7/3+500 mq=	10.633,67 mq
Aree da cedere per servizi: (min 80% ST) 43430 x 0.80= in progetto:	34.744,00 mq 34.747,00 mq(> 34.744)
Area di concentrazione dell'edificato (max 20% ST) in progetto:	8.686,00 mq 8.683,00 mq (< 8.686)

SUB - AMBITO 1

Superficie territoriale : compresa part. 347parte A. E.M. esclusa part. 347parte A.E.M.	29.943,0 mq 29.256,0 mq
SLP generata: 29.256 x 0.7/3= di cui min 80% residenza: 5.461,1 mq di cui max 20% Aspi: 1.365,3 mq	6.826,4 mq
Aree da cedere per Servizi (min 80% ST) in progetto:	23.404,8 mq 23.503,0 mq >23.404,8 (+98.2 mq)
Area di concentrazione dell'edificato (max 20% ST) in progetto:	5.851,2 mq 5.753,0 mq < 5.851,2 (-98.2 mq)

SUB - AMBITO 2

Superficie territoriale Sub-Ambito 2:	14.174,00 mq
SLP generata: 14174 mq x 0.7/3 +1/3 SLP esistente (=500mq) di cui min 80% residenza: 3.045,82 mq di cui max 20% Aspi: 761.45 mq	3.807,27 mq
Aree da cedere per Servizi (completamento del 80% S.T.totale) in progetto:	11.339,20 mq 11.244,00 mq<11.339,20 mq (-95.2 mq)
Area di concentrazione dell'edificato (completamento 20% S.T.totale) in progetto:	2834,80 mq 2930,00 mq>2834,80 mq (+95,2 mq)



**RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO
 AMBITO 6H SAN MAURO**

**TAV 6.1
 DIMOSTRAZIONE GRAFICA DELLA QUOTA DI RIFERIMENTO**

TECNICO: **ROBERTO Geom. GOBBO**

☉
 QUOTE SIGNIFICATIVE
 DI RIFERIMENTO

AREE CONCENTRAZIONE EDILIZA
 - - - PERIMETRO A.T.S. 6H-SAN MAURO

NORD

SCALA 1:1250

RIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
VERBALE DI ASSEVERAZIONE

L'anno 2009 addì 22 Dicembre in Chivasso (TO), nella Cancelleria del TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO, SEZIONE DISTACCATA DI CHIVASSO, avanti il Cancelliere sottoscritto è personalmente comparso il Sig. **ROBERTO GOBBO** nato a Ciriè (TO) il 26/11/1978, residente in Torino, Strada Comunale di Bertolla 45/15, C.F. GBBRRT77S26C722J, Geometra libero professionista, con studio in Toino, via Matteo Bandello 3/A, Iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 7841, il quale previa seria ammonizione sull'importanza morale dell'atto, sul vincolo religioso che con esso i credenti contraggono davanti a Dio e sull'obbligo di dichiarare la verità, assevera con giuramento la qui stesa perizia da lui sottoscritta, pronunciando le seguenti parole:

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

Chivasso li 22 DIC 2009

Il perito



Il cancelliere

IL CANCELLIERE
D.ssa Carmela GAGLIARDI



RILIEVO PLANO-ALTIMETICO ASSEVERATO
INERENTE AREA A TRASFORMAZIONE PER SERVIZI
NEL COMUNE DI TORINO DENOMINATA AMBITO 6H
SAN MAURO

* * *

Il sottoscritto GOBBO Geom. Roberto, nato a Ciriè (TO) il 26/11/1977, residente in Torino, Strada Comunale di Bertolla 45/15, con studio in Torino, via Matteo Bandello 3/A, Iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 7841, su incarico conferitomi da parte dei proprietari dei terreni siti in Torino, regione Bertolla, formanti l'ambito 6H SAN MAURO, a redigere rilievo plano-altimetrico con la specificazione delle sole quote significative come illustrata nello schema del rilievo di seguito riportato .

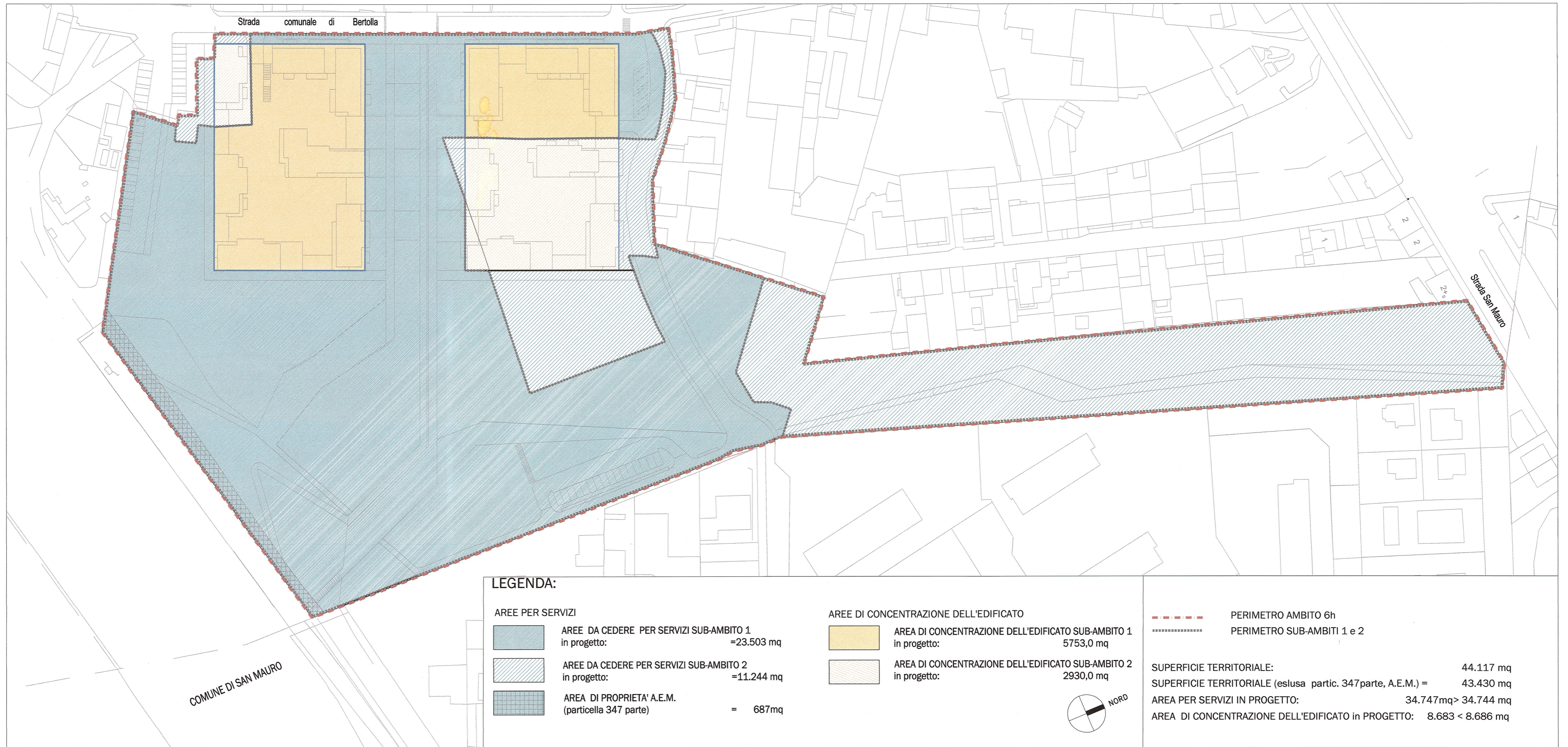
Sulla base della documentazione e delle informazioni fornite dalla medesima e previa effettuazione di sopralluogo conoscitivo sul posto, dalla propria personale conoscenza tecnica, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il rilievo ed all'elaborazione e stesura dello stesso, come di seguito illustrato.

Tanto si rassegna ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Torino li 22/12/2009



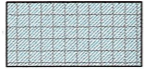
Firma
(GOBBO Geom. Roberto)









LEGENDA:

AREE PER SERVIZI

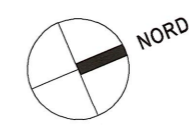
-  **AREE DA CEDERE PER SERVIZI SUB-AMBITO 1**
in progetto: =23.503 mq
-  **AREE DA CEDERE PER SERVIZI SUB-AMBITO 2**
in progetto: =11.244 mq
-  **AREA DI PROPRIETA' A.E.M.**
(particella 347 parte) = 687mq

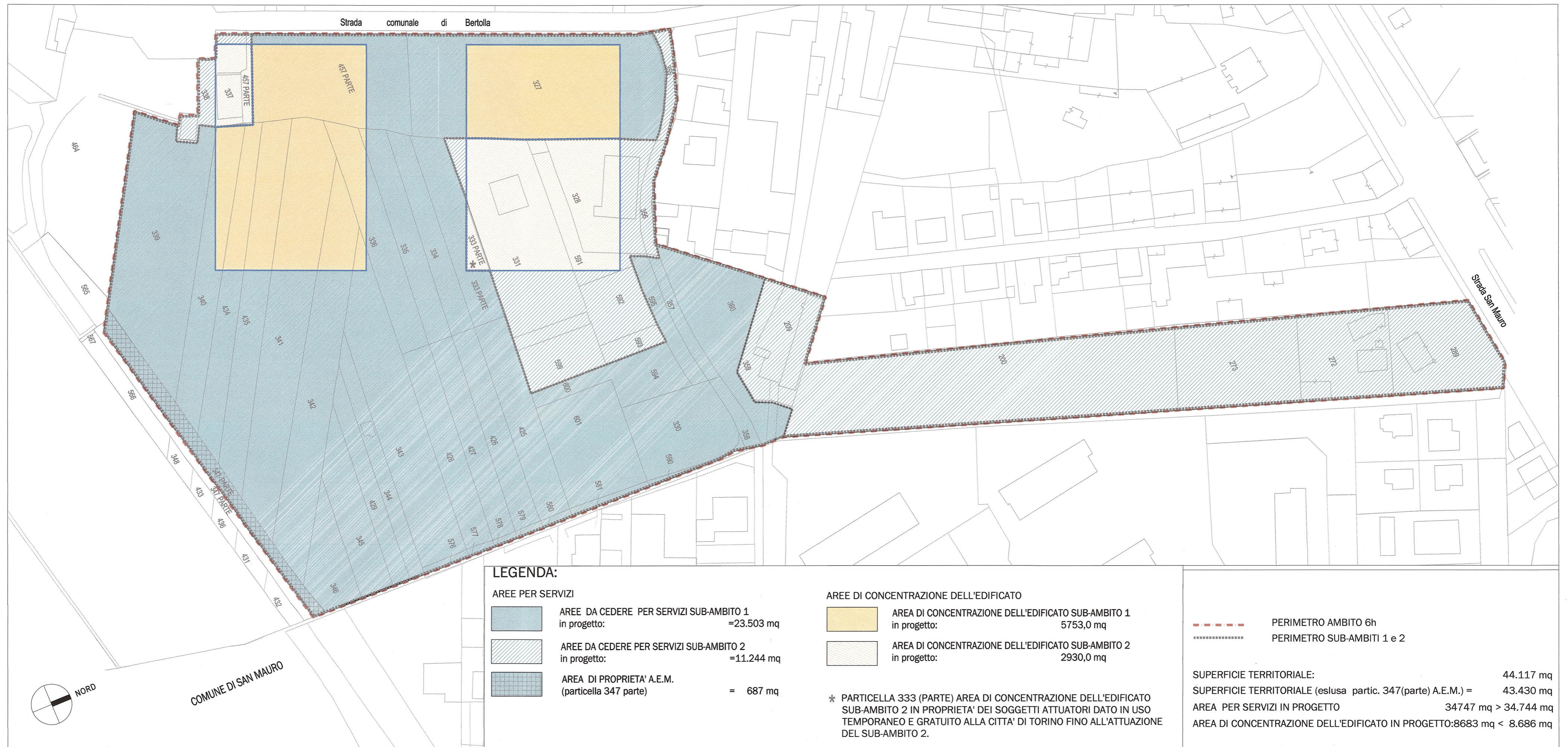
AREE DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO

-  **AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO SUB-AMBITO 1**
in progetto: 5753,0 mq
-  **AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO SUB-AMBITO 2**
in progetto: 2930,0 mq

-  **PERIMETRO AMBITO 6h**
-  **PERIMETRO SUB-AMBITI 1 e 2**




SUPERFICIE TERRITORIALE:	44.117 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE (esclusa partic. 347 parte, A.E.M.) =	43.430 mq
AREA PER SERVIZI IN PROGETTO:	34.747mq > 34.744 mq
AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO in PROGETTO:	8.683 < 8.686 mq







LEGENDA:

AREE PER SERVIZI

-  **AREE DA CEDERE PER SERVIZI SUB-AMBITO 1**
in progetto: =23.503 mq
-  **AREE DA CEDERE PER SERVIZI SUB-AMBITO 2**
in progetto: =11.244 mq
-  **AREA DI PROPRIETA' A.E.M.**
(particella 347 parte) = 687 mq

AREE DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO

-  **AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO SUB-AMBITO 1**
in progetto: 5753,0 mq
-  **AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO SUB-AMBITO 2**
in progetto: 2930,0 mq

* PARTICELLA 333 (PARTE) AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO SUB-AMBITO 2 IN PROPRIETA' DEI SOGGETTI ATTUATORI DATO IN USO TEMPORANEO E GRATUITO ALLA CITTA' DI TORINO FINO ALL'ATTUAZIONE DEL SUB-AMBITO 2.

-  PERIMETRO AMBITO 6h
-  PERIMETRO SUB-AMBITI 1 e 2

SUPERFICIE TERRITORIALE: 44.117 mq
 SUPERFICIE TERRITORIALE (esclusa partic. 347 parte) A.E.M.) = 43.430 mq
 AREA PER SERVIZI IN PROGETTO 34747 mq > 34.744 mq
 AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO IN PROGETTO: 8683 mq < 8.686 mq

STUDIO UNITARIO D'AMBITO

AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI AMBITO 6H SAN MAURO

OGGETTO

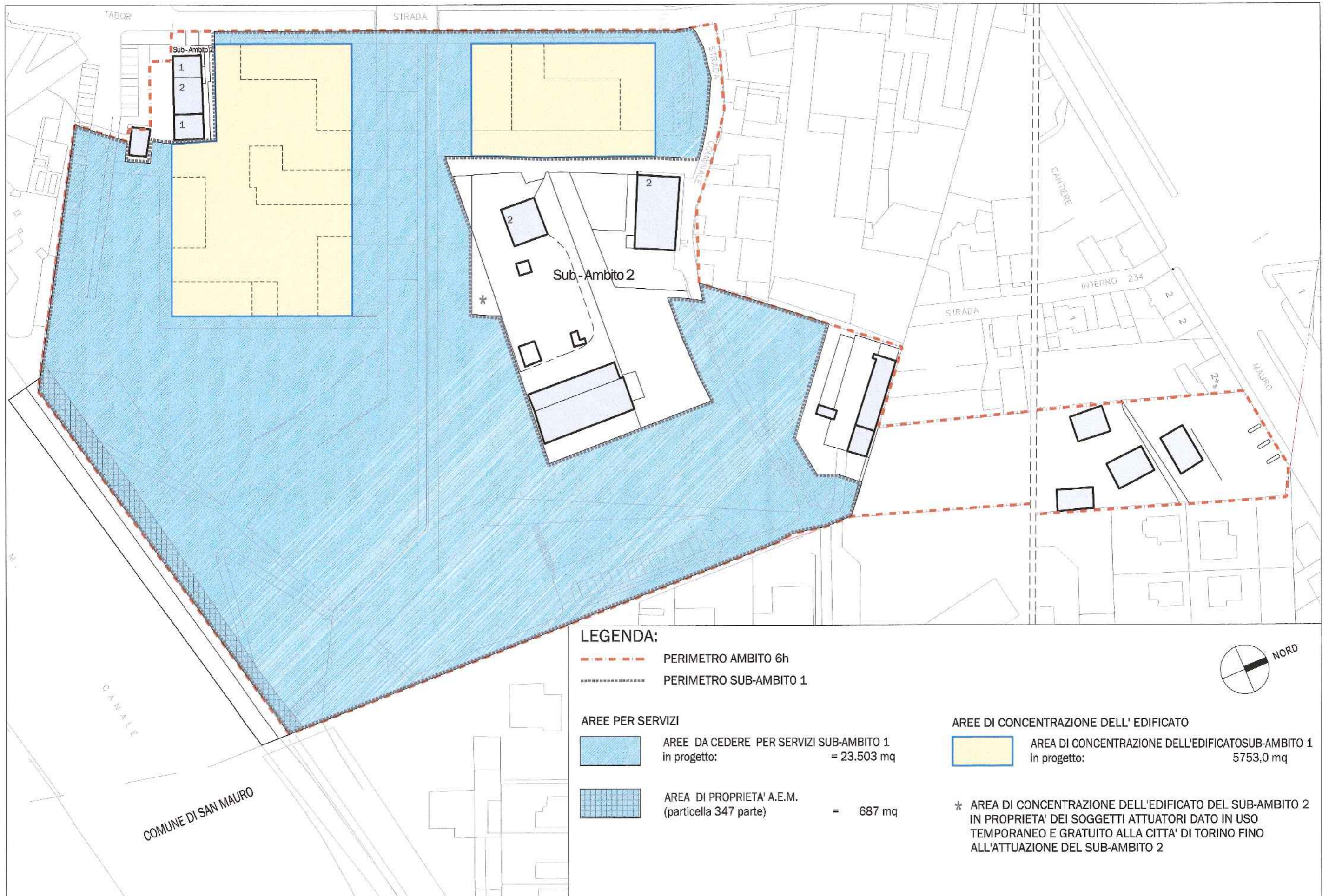
AZZONAMENTO AREE PER SERVIZI E AREE DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO (con base catastale)

TAVOLA

7.2

SCALA



1:1000




LEGENDA:

- PERIMETRO AMBITO 6h
- PERIMETRO SUB-AMBITO 1

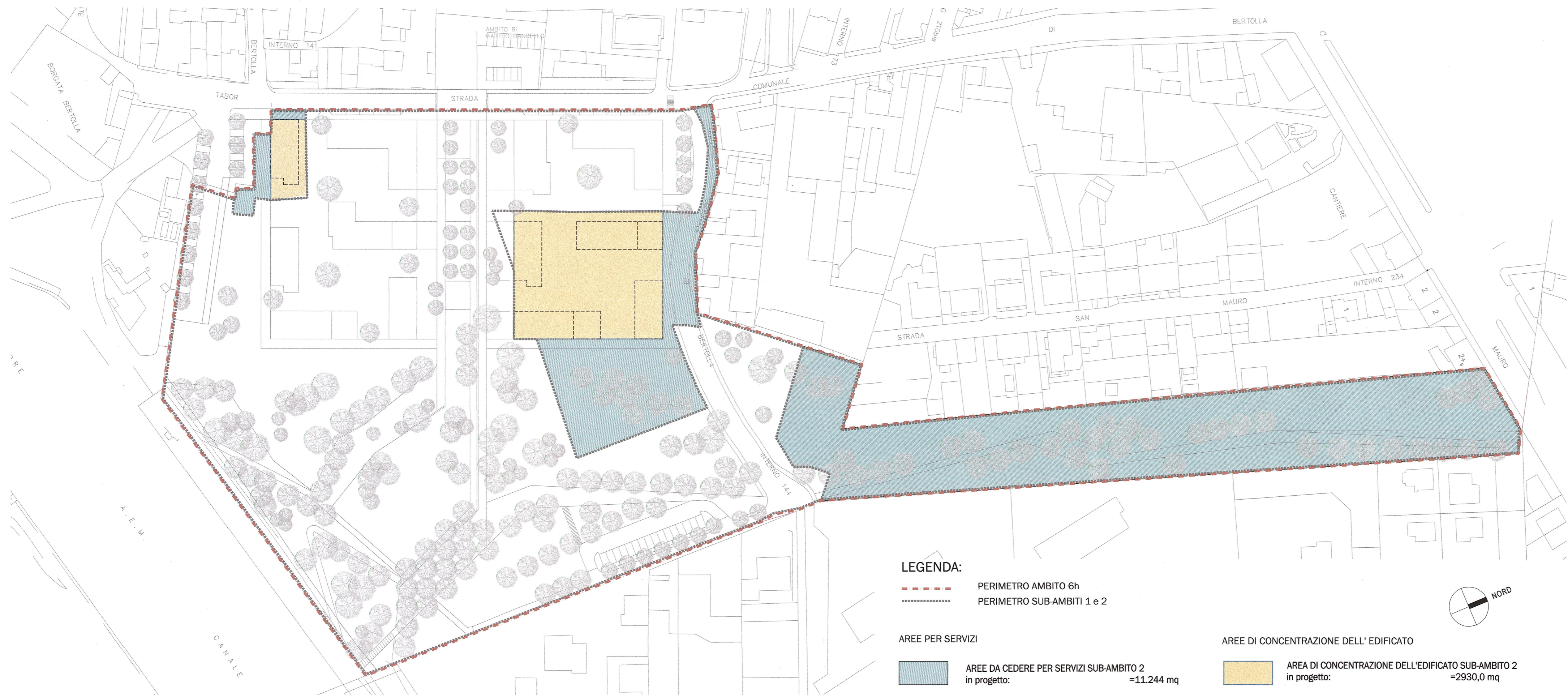
AREE PER SERVIZI

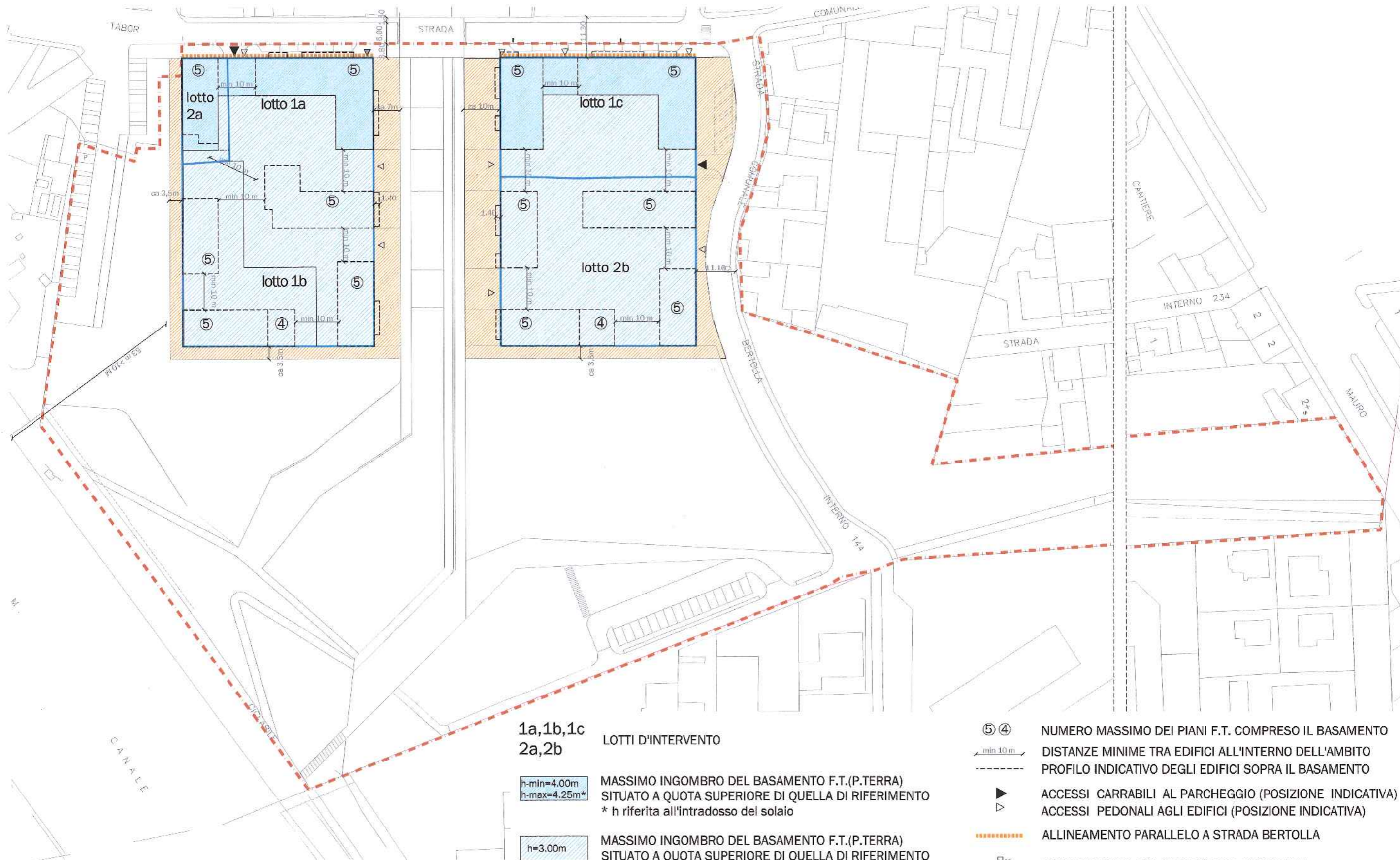
-  AREE DA CEDERE PER SERVIZI SUB-AMBITO 1
in progetto: = 23.503 mq
-  AREA DI PROPRIETA' A.E.M.
(particella 347 parte) = 687 mq

AREE DI CONCENTRAZIONE DELL' EDIFICATO

-  AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO SUB-AMBITO 1
in progetto: 5753,0 mq
- * AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO DEL SUB-AMBITO 2
IN PROPRIETA' DEI SOGGETTI ATTUATORI DATO IN USO
TEMPORANEO E GRATUITO ALLA CITTA' DI TORINO FINO
ALL'ATTUAZIONE DEL SUB-AMBITO 2







LEGENDA

- - - - - PERIMETRO AMBITO 6h
- — — — — PERIMETRO AREE DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO

**1a,1b,1c
2a,2b** LOTTI D'INTERVENTO

- h-min=4.00m
h-max=4.25m* MASSIMO INGOMBRO DEL BASAMENTO F.T.(P.TERRA) SITUATO A QUOTA SUPERIORE DI QUELLA DI RIFERIMENTO * h riferita all'intradosso del solaio
- h=3.00m MASSIMO INGOMBRO DEL BASAMENTO F.T.(P.TERRA) SITUATO A QUOTA SUPERIORE DI QUELLA DI RIFERIMENTO

AREE PUBBLICHE CON MANUTENZIONE A CARICO DEI PROPONENTI O AVENTI CAUSA

- ⑤ ④ NUMERO MASSIMO DEI PIANI F.T. COMPRESO IL BASAMENTO
- ← min 10 m → DISTANZE MINIME TRA EDIFICI ALL'INTERNO DELL'AMBITO
- - - - - PROFILO INDICATIVO DEGLI EDIFICI SOPRA IL BASAMENTO
- ▶ ACCESSI CARRABILI AL PARCHEGGIO (POSIZIONE INDICATIVA)
- ▽ ACCESSI PEDONALI AGLI EDIFICI (POSIZIONE INDICATIVA)
- - - - - ALLINEAMENTO PARALLELO A STRADA BERTOLLA
- 1.40 SONO AMMESSI BALCONI VERSO LA VIABILITA' PEDONALE TRA I DUE LOTTI CON SPORGENZA MAX= 140 CM

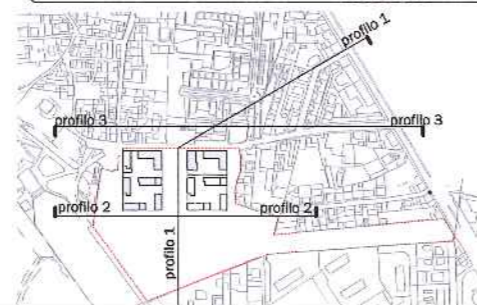
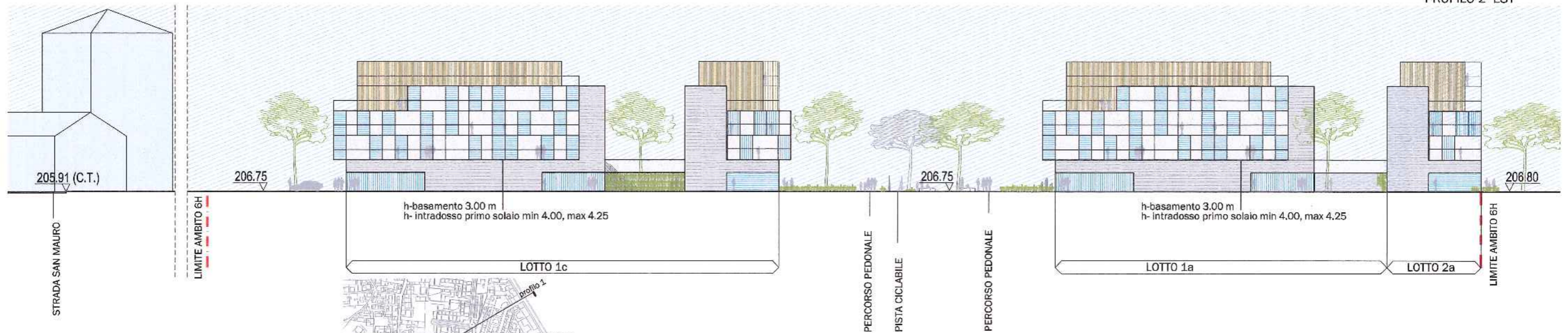
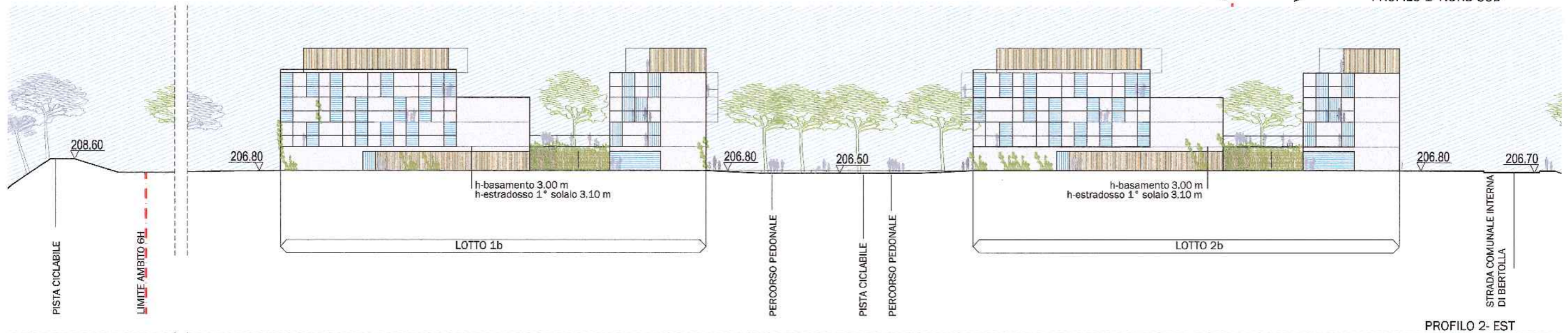
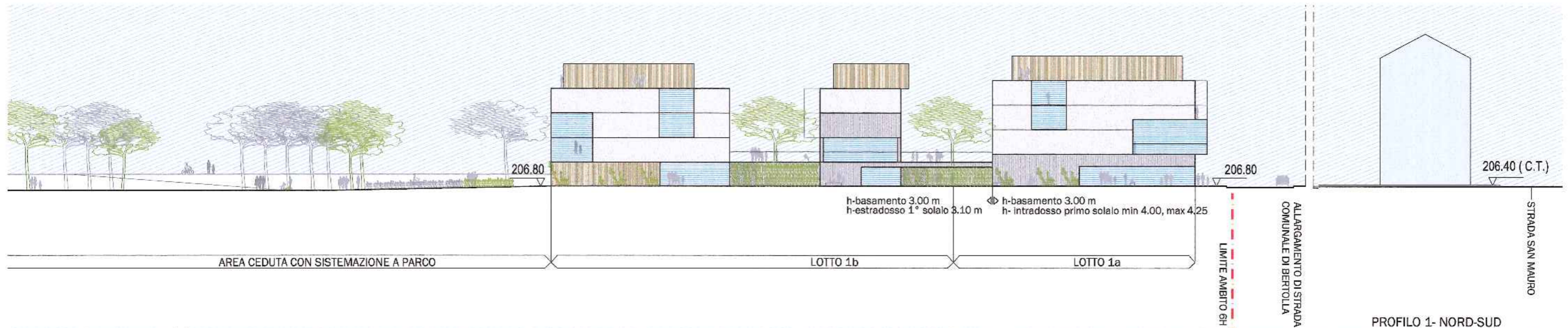


LEGENDA:

--- PERIMETRO AMBITO 6h

— AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO











STUDIO UNITARIO D'AMBITO
AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI AMBITO 6H SAN MAURO

OGGETTO
VISTA PROSPETTICA DA SUD - AMBITO1 -
TAVOLA ILLUSTRATIVA

TAVOLA
12.3

PICCO
ARCHITETTI

