

CITTA' DI TORINO

AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI - AMBITO 4a - "Venaria Sud" ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE -
AMBITO 1.4 - "IMPER"



PROPOSTA DI COMPENSAZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DEL SUB AMBITO 2

PROGETTO:

ME ENGINEERING - Arch. Mauro Esposito

Dott. Agr. Stefano Fioravanzo
Data Dicembre 2025



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00004664 del 18/12/2025

... Rep. DD 25/02/2025
... itale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conser
vato negli archivi di Comune di Torino



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00004664 del 18/12/2025

La superficie è mq 11.924,4 di forma rettangolare i cui lati misurano m 269,00 circa per m 44,40.



Nel piazzale sono presenti tre banchine rettangolari a prato lungo il margine ovest parallelo al filare di ippocastani, sono larghe circa m 4,50 e sono interrotte in due punti equidistanti tra loro per il passaggio delle persone.

A wide, cracked, and overgrown asphalt road stretches into the distance under a cloudy sky. Bare trees line the left side, and a fence with a brick building is on the right. Tall streetlights are visible along the road.

A wide, cracked asphalt road in an urban setting. In the foreground, a small red and blue kick scooter lies on the ground. The road is flanked by a grassy area and a sidewalk. In the background, there is a modern white building with large windows, several bare trees, and a cloudy sky.

Pagina 1 di 3

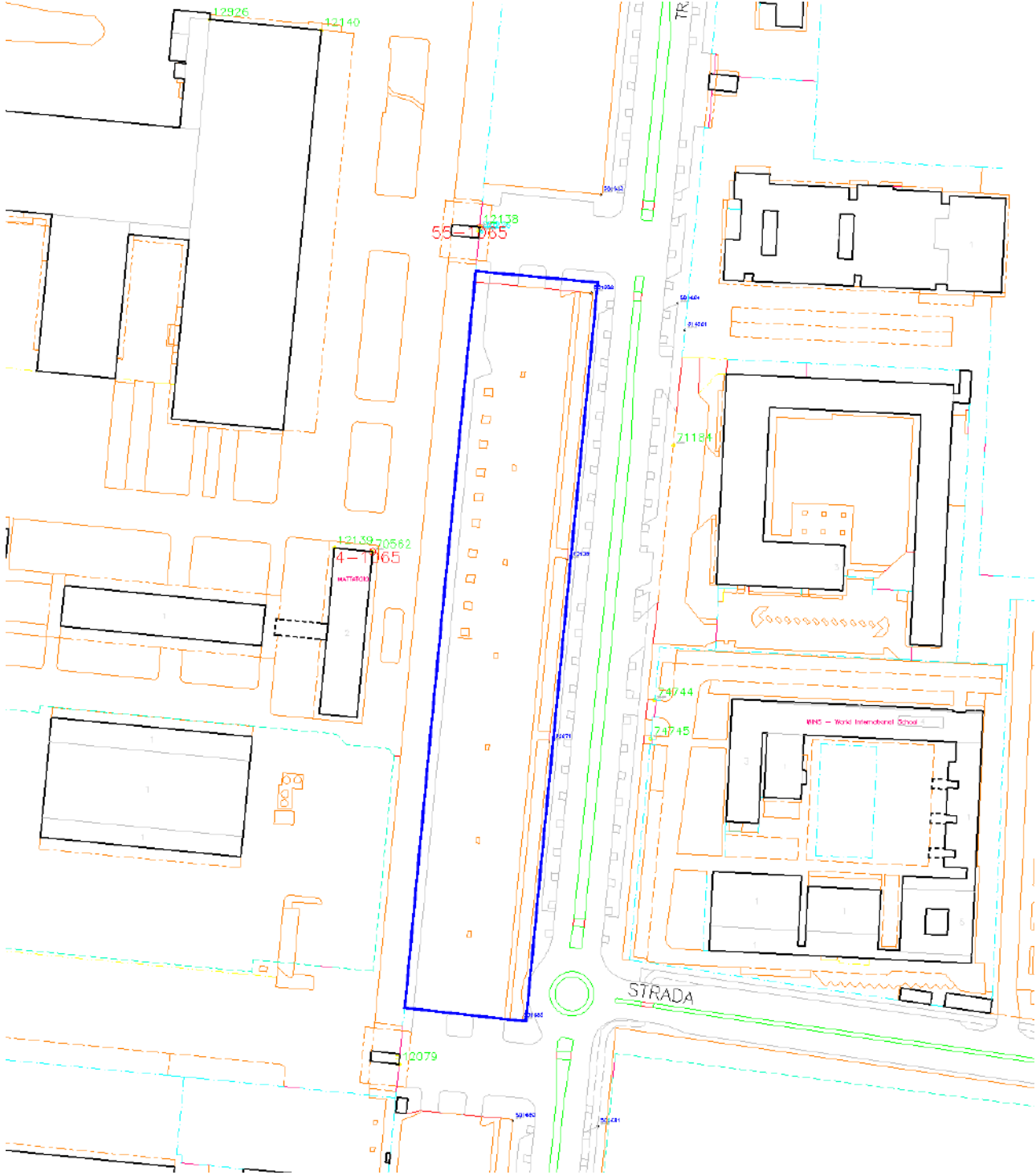


Foto dal lato di Via Traves, è visibile la banchina inerbita facente parte della particella 10 del piazzale

Nelle foto si vede la scansione delle superfici , da sinistra a destra sono visibili:

- ✓ le banchine inerbite che fanno parte della particella 10 di larghezza m 4,50,
- ✓ Il marciapiede di larghezza di m 2,00,
- ✓ Il filare di lampioni centrale,
- ✓ Si vedono sullo sfondo la aiuole di forma quadrata in cui un tempo erano presenti alberature, come documentato nelle foto aeree ricavate da foto di Google Earth anno 2020,

Nella pagina seguente è riportato un estratto della carta tecnica con il perimetro in blu è indicata la particella 10 e il piazzale di intervento in cui sono riportati i profili delle banchine, dei marciapiedi, delle aiuole delle alberature.



4. La proposta compensativa

Il progetto del Sub Ambito 2 ha generato un impatto in termini di consumo di suolo consumato permanentemente SCP di mq 4.014,00 diminuendo al contempo di mq la superficie permeabile non consumata SNC di mq 3.622,00.

L'impatto sulla costruendo Via Lanzo, che divide i due sub ambiti di IMPER, è di mq 253,00 di SCP.

L'impatto totale di SCP è di mq 4.293,00 e genera una compensazione economica di € 116.435,80 a carico del Sub Ambito 2 e di € 12.162,16 a carico del Comune.

L'impatto in termini di suolo consumato permanentemente SCP è di mq 4.163,00.

La proposta compensativa viene commisurata su questo dato di superficie e viene individuata nel piazzale una pari superficie, di mq 4245, riportata nella planimetria evidenziata con tratteggio verde.

Nel conteggio della superficie da compensare sono state escluse le aiuole di forma quadrangolare che misurano m 3,00 x 2,70 m con superficie di mq 8,00 circa per un totale di mq 80,00 a cui si devono sommare le tre aiuole dei lampioni che occupano una superficie di mq 8,00.

Il perimetro di intervento, individuabile con la polilinea rossa, individua una area complessiva di mq 4.333,00 che comprende le singole superfici delle aiuole appena descritte e le aiuole dei lampioni.

Si è scelta la porzione nord del piazzale in quanto si vuole creare una continuità con la superficie prativa esistente oltre l'area di ingresso dell'ex mattatoio.

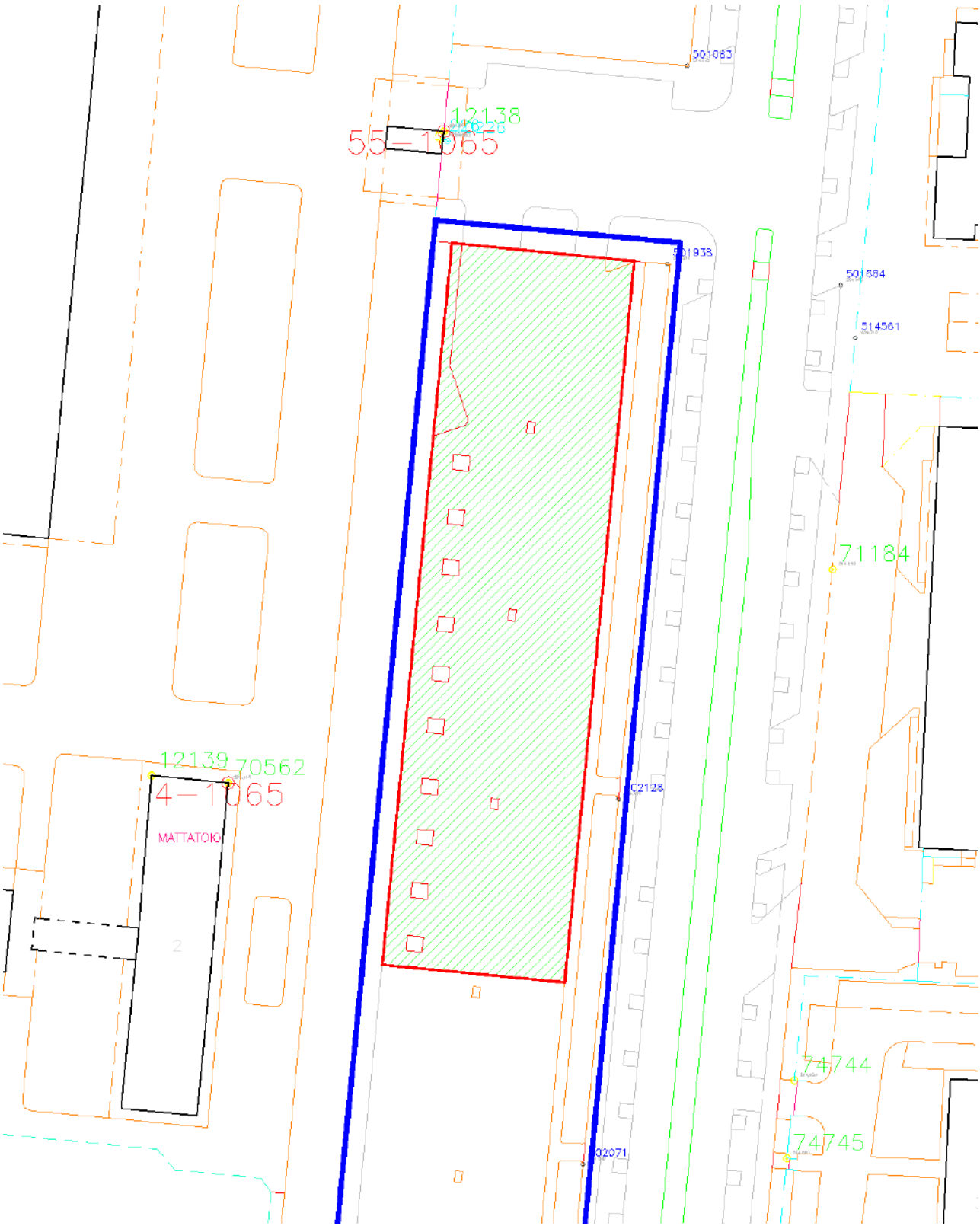
I lavori che si prevedono sono:

- ✓ La scarifica e la asportazione della pavimentazione asphaltata
- ✓ Lo scavo di un cassonetto di profondità di cm 40,00
- ✓ Il riporto di terreno vegetale,
- ✓ Il rifacimento dei cordoli del perimetro di intervento
- ✓ La semina del tappeto erboso

Si propone inoltre la risemina delle due banchine inerbite a lato dell'area di intervento.

Si allegano

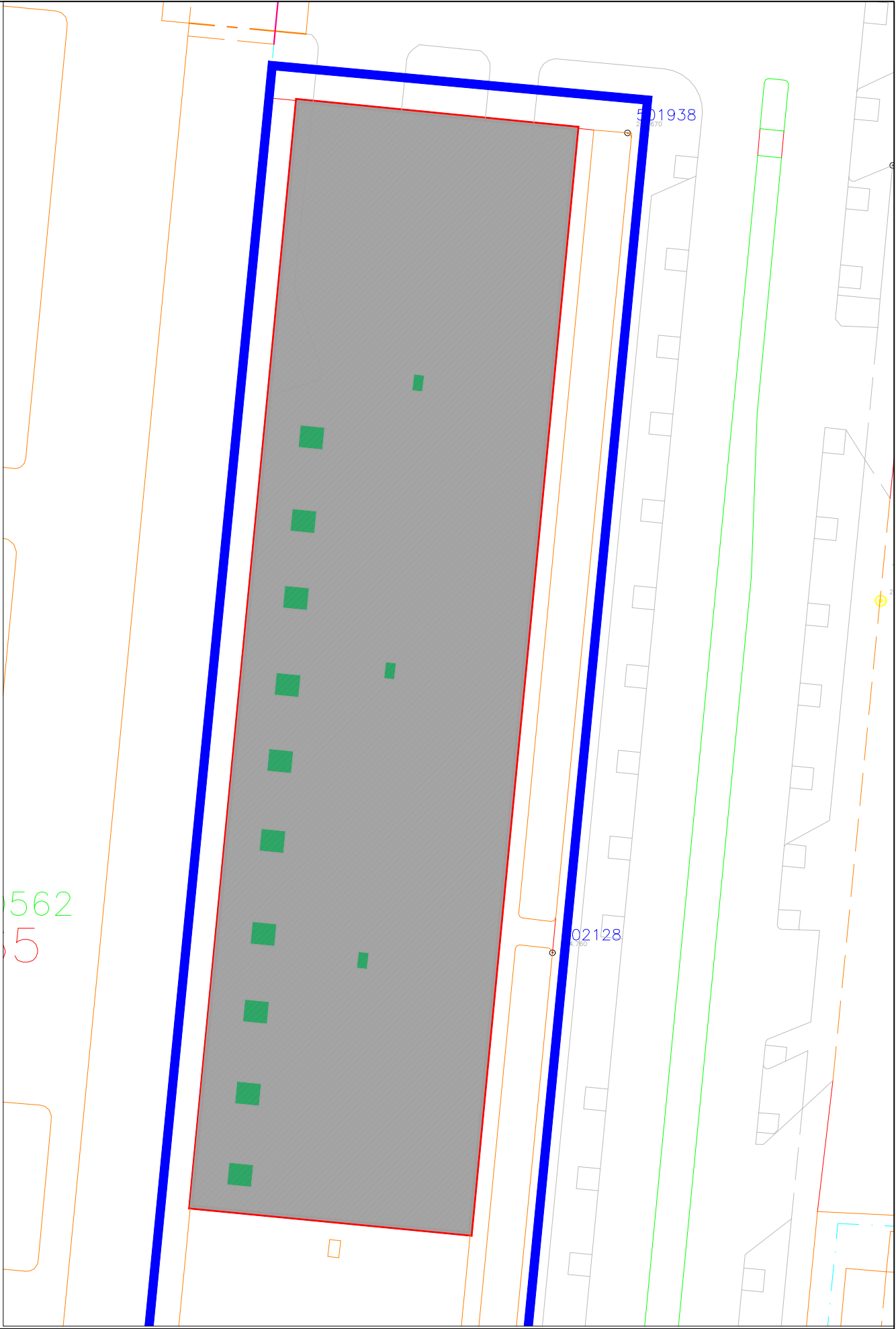
- ✓ le planimetrie relative al consumo di suolo ante e post intervento,
- ✓ Il calcolo del consumo di suolo dell'intervento di via Traves,
- ✓ Il calcolo del consumo di suolo complessivo del Sub 2 e via traves
- ✓ Il computo metrico estimativo dei lavori indicati.



Arrivo: AOO.055, N. Prot. 00004664 del 18/12/2025

Tavola del consumo di suolo
Planimetria dello stato attuale

-  Perimetro particella n 10
-  Perimetro area di intervento mq 4.333,00
-  SCP mq 4.245,00
-  SCR mq 88,00

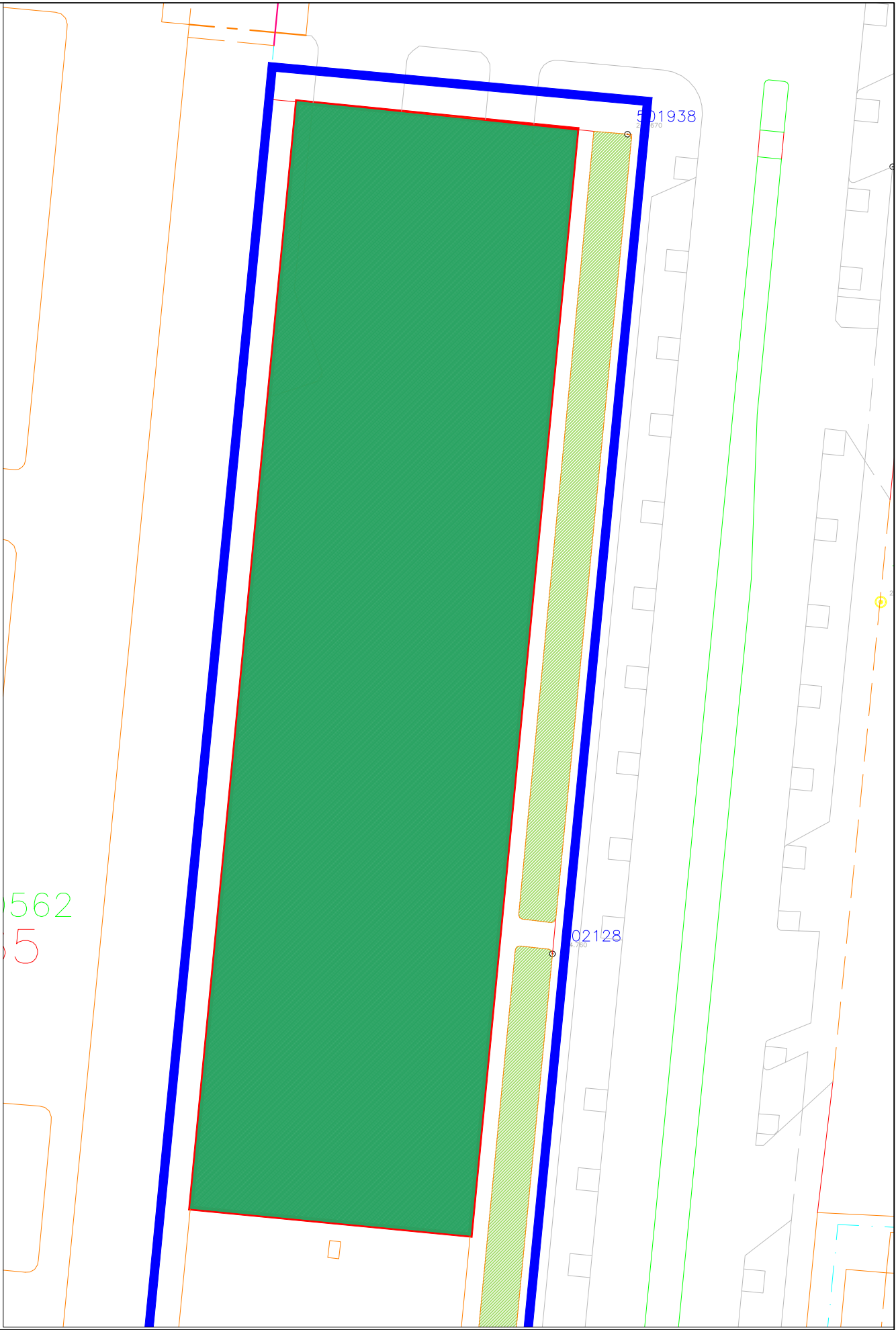


Arrivo: AOO.055, N. Prot. 00004664 del 18/12/2025

Tavola del consumo di suolo
Planimetria posttrasformazione

-  Perimetro particella n 10
-  Perimetro area di intervento mq 4.333,00
-  SCP mq 0,00
-  SCR mq 4.333,00
-  SCR mq 691,00

Il progetto di recupero dell'area prevede anche la risemina delle due banchine a fianco dell'area di intervento





Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00004664 del 18/12/2025

6.v. 20 V, SH-PEC/055.sta, 055:am, 25/2024/A/055:ra, 055:am, 2:st, 73:nd, 3:8

itala è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conser

vato negli archivi di Comune di Torino

Quadro totale

CONSUMO DI SUOLO AREA PRIVATA + SERVIZI (ESCLUSA LA PARTE DI VIABILITÀ)			
	Ante	Post	Impatti netti (Post - Ante)
SCP	5.641,00	5.410,00	-231,00
SCR	2.004,00	1.612,00	-392,00
SNC	7.315,00	7.938,00	623,00
Totale	14.960,00	14.960,00	
A	30,86 €		
B	18,97 €		
C	11,89 €		
	<i>Consumo di suolo netto almeno pari a zero</i>	<i>No incremento degli impatti non reversibili (Caso 2 → se ΔSNC ≤ 0)</i>	<i>No incremento degli impatti non reversibili (Caso 2 → se ΔSNC > 0)</i>
Caso 2	Non si ricade in questa casistica	Non si ricade in questa casistica	Non si ricade in questa casistica
CONSUMO DI SUOLO VIABILITÀ (AREA VIABILITÀ PRGC)			
	Ante	Post	Impatti netti (Post - Ante)
SCP	1.129,00	1.382,40	253,40
SCR	0,00	228,90	228,90
SNC	770,00	287,70	-482,30
Totale	1.899,00	1.899,00	
A	30,86 €		
B	18,97 €		
C	11,89 €		
	<i>Consumo di suolo netto almeno pari a zero</i>	<i>No incremento degli impatti non reversibili (Caso 2 → se ΔSNC ≤ 0)</i>	<i>No incremento degli impatti non reversibili (Caso 2 → se ΔSNC > 0)</i>
Caso 4	12.162,16 €	Non si ricade in questa casistica	Non si ricade in questa casistica

Obiettivo	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4
	$\Delta SCP \leq 0$ $\Delta SCR \leq 0$ $\Delta SNC \geq 0$	$\Delta SCP \geq 0$ $\Delta SCR \leq 0$	$\Delta SCP \leq 0$ $\Delta SCR \geq 0$	$\Delta SCP \geq 0$, $\Delta SCR \geq 0$ $\Delta SNC < 0$
Consumo di suolo netto inferiore o uguale a zero	Nessuna compensazione	se $\Delta SNC \leq 0$: $(\Delta SCP + \Delta SCR) * A$	se $\Delta SNC \leq 0$: $(\Delta SCP + \Delta SCR) * B$	$\Delta SCP * A + \Delta SCR * B$
Non incremento degli impatti non reversibili	Nessuna compensazione (riduzione delle quote reversibili finalizzate all'incremento delle quote non consumate)	se $\Delta SNC \leq 0$: - $\Delta SCR * C$ se $\Delta SNC > 0$: $\Delta SCP * C$	Nessuna ulteriore compensazione (aumento delle quote reversibili a scapito di quote già consumante permanentemente)	Nessuna ulteriore compensazione (aumento delle quote reversibili a scapito di quote già consumante permanentemente)

SUB AMBITO 2

CONSUMO DI SUOLO AREA PRIVATA + SERVIZI (ESCLUSA LA PARTE DI VIABILITÀ)			
	Ante	Post	Impatti netti (Post - Ante)
SCP	1.396,00	5.410,00	4.014,00
SCR	2.004,00	1.612,00	-392,00
SNC	7.227,00	3.605,00	-3.622,00
Totale	10.627,00	10.627,00	
A	30,86 €		
B	18,97 €		
C	11,89 €		
	<i>Consumo di suolo netto almeno pari a zero</i>	<i>No incremento degli impatti non reversibili (Caso 2 → se $\Delta SNC \leq 0$)</i>	<i>No incremento degli impatti non reversibili (Caso 2 → se $\Delta SNC > 0$)</i>
Caso 2	111.774,92 €	4.660,88 €	Non si ricade in questa casistica
CONSUMO DI SUOLO VIABILITÀ (AREA VIABILITÀ PRGC)			
	Ante	Post	Impatti netti (Post - Ante)
SCP	1.129,00	1.382,40	253,40
SCR	0,00	228,90	228,90
SNC	770,00	287,70	-482,30
Totale	1.899,00	1.899,00	
A	30,86 €		
B	18,97 €		
C	11,89 €		
	<i>Consumo di suolo netto almeno pari a zero</i>	<i>No incremento degli impatti non reversibili (Caso 2 → se $\Delta SNC \leq 0$)</i>	<i>No incremento degli impatti non reversibili (Caso 2 → se $\Delta SNC > 0$)</i>
Caso 4	12.162,16 €	Non si ricade in questa casistica	Non si ricade in questa casistica

Obiettivo	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4
	$\Delta SCP \leq 0$ $\Delta SCR \leq 0$ $\Delta SNC \geq 0$	$\Delta SCP \geq 0$ $\Delta SCR \leq 0$	$\Delta SCP \leq 0$ $\Delta SCR \geq 0$	$\Delta SCP \geq 0$, $\Delta SCR \geq 0$ $\Delta SNC < 0$
Consumo di suolo netto inferiore o uguale a zero	Nessuna compensazione	se $\Delta SNC \leq 0$: $(\Delta SCP + \Delta SCR) * A$	se $\Delta SNC \leq 0$: $(\Delta SCP + \Delta SCR) * B$	$\Delta SCP * A + \Delta SCR * B$
Non incremento degli impatti non reversibili	Nessuna compensazione (riduzione delle quote reversibili finalizzate all'incremento delle quote non consumate)	se $\Delta SNC \leq 0$: $-\Delta SCR * C$ se $\Delta SNC > 0$: $\Delta SCP * C$	Nessuna ulteriore compensazione (aumento delle quote reversibili a scapito di quote già consumante permanentemente)	Nessuna ulteriore compensazione (aumento delle quote reversibili a scapito di quote già consumante permanentemente)

Obiettivo	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4
	$\Delta SCP \leq 0$ $\Delta SCR \leq 0$ $\Delta SNC \geq 0$	$\Delta SCP \geq 0$ $\Delta SCR \leq 0$	$\Delta SCP \leq 0$ $\Delta SCR \geq 0$	$\Delta SCP \geq 0$, $\Delta SCR \geq 0$ $\Delta SNC < 0$
Consumo di suolo netto inferiore o uguale a zero	Nessuna compensazione	se $\Delta SNC \leq 0$: ($\Delta SCP + \Delta SCR$) * A	se $\Delta SNC \leq 0$: ($\Delta SCP + \Delta SCR$) * B	$\Delta SCP * A + \Delta SCR * B$
Non incremento degli impatti non reversibili	Nessuna compensazione (riduzione delle quote reversibili finalizzate all'incremento delle quote non consumate)	se $\Delta SNC \leq 0$: - $\Delta SCR * C$ se $\Delta SNC > 0$: $\Delta SCP * C$	Nessuna ulteriore compensazione (aumento delle quote reversibili a scapito di quote già consumate permanentemente)	Nessuna ulteriore compensazione (aumento delle quote reversibili a scapito di quote già consumate permanentemente)

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00004664 del 18/12/2025

resca Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

codice	descrizione	u.m.	prezzo	q.tà	totale
	Rimozione pavimentazioni				
01.A22.E05	Scarifica di pavimentazione bituminosa con lavorazione a freddo mediante macchina fresatrice, comprese le eventuali opere di rifinitura della scarifica anche se da eseguirsi a mano (per esempio attorno ai chiusini non rimovibili, nelle cunette, nelle fasce di raccordo etc.); il carico e trasporto del materiale di risulta ad impianto di recupero e riciclo autorizzato, esclusi i relativi oneri; l'accurata pulizia del fondo, le opere provvisorie per deviazione del traffico, la rimozione eventuale di griglie e chiusini e trasporto in luogo di deposito temporaneo, qualora necessario, esclusa la successiva nuova messa in quota, da computarsi a parte, compreso ogni onere per il funzionamento dei mezzi d'opera, per dare il lavoro finito a regola d'arte. PER INTERVENTI COMPLESSIVAMENTE FINO A 1.500 MQ.				
01.A22.E05.115	INTERVENTI CONTIGUI - per profondità da 8 a 10 cm	m²	6,46	4.245,00	€ 27.422,70
	Scavi per tappeto erboso				
01.A01.B10	Scavo di materiali di qualsiasi natura in ambito urbano, fino ad una profondità massima di cm 60, compreso l'eventuale dissodamento e/o disfacimento della pavimentazione bituminosa, l'accumulo, il carico ed il trasporto ad impianto di trattamento autorizzato del materiale per profondità fino a				
01.A01.B10.020	Cm 30 eseguito a macchina	m²	14,72	1.273,50	€ 18.745,92
	Conferimento in discarica				
29.P15	RIF. CODICE CER CLASSE 17: RIFIUTI DELLE ATTIVITA' DI COSTRUZIONE E DEMOLIZIONE (COMPRESO IL TERRENO PRELEVATO DA SITI CONTAMINATI)				
29.P15.A05	cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche (rif.codice CER 17 01)				
29.P15.A05.025	miscugli o frazioni separate di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce 17 01 06 (rif.codice CER 17 01 07)	t	21,16	424,50	€ 8.982,42
29.P15.A25	terra (compresa quella proveniente da siti contaminati), rocce e materiale di dragaggio (rif.codice CER 17 05)				

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00004664 del 18/12/2025

codice	descrizione	u.m.	prezzo	q.tà	totale
29.P15.A25.010	terra e rocce, diverse da quelle di cui alla voce 17 05 03 che rispettino i limiti imposti dalla colonna A tab.1 all'Allegato V, Titolo V della parte IV del D.Lgs. 152/06 (rif.codice CER 17 05 04)	t	17,12	2.037,60	€ 34.883,71
29.A05	ANALISI PRELIMINARE SUI MATERIALI PER ATTRIBUZIONE CODICE CER				
29.A05.A05	Analisi chimiche per caratterizzazione rifiuti solidi e liquidi				
29.A05.A05.010	Test di cessione per il conferimento in discarica (D.M. 27/09/10) e in impianto di recupero (Decreto 05/04/2006 n. 186) - attribuzione codice CER e indicazione modalità di smaltimento/recupero	cad	€ 193,53	1,00	€ 193,53
30030150	Estirpazione o frantumazione di ceppaie poste in formelle stradali con mezzo meccanico, raccolta e conferimento del materiale di risulta escluso l'onere dello smaltimento compresa la colmataura della buca con terreno vegetale: diametro del colletto fino a 30 cm	cad	€ 92,35	10	923,50 €
	Nuovi tappeti erbosi	m²		4.333,00	
	Riporto terra agraria spessore m 0,40				
01.P27.E40	Terra agraria prelevata da strati superficiali attivi, in tempera, di medio impasto, a struttura glomerulare, con scheletro in quantita' non superiore al 5% e con pH 6-6.5				
01.P27.E40.010	Contenente sostanza organica non inferiore al 2%	m³	€ 12,76	1.733,20	€ 22.115,63
01.A21.A20	Spandimento di materiali vari per spessori superiori a cm 3, provvisti sfusi sul luogo d'impiego, per la formazione di strati regolari, secondo le indicazioni della direzione lavori, compreso gli eventuali ricarichi durante la cilindratura ed ogni altro intervento per regolarizzare la sagoma degli strati				
01.A21.A20.005	Materiali terrosi, sabbia, graniglia, pietrischetto stabilizzato e simili, sparsi con mezzi meccanici. 95%	m³	€ 7,53	1.733,20	€ 13.051,00
20.A27.A10	Formazione di prato, compresa la regolarizzazione del piano di semina con livellamento sminuzzamento e rastrellatura della terra, provvista delle sementi e semina, carico e trasporto ad impianto di trattamento autorizzato degli eventuali materiali di risulta				
20.A27.A10.010	Compresa, inoltre, la fresatura alla profondita' non inferiore ai cm 12	m²	2,55	4.333,00	€ 11.049,15

resenza Pocheettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

res a Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale