

**Richiedente:**

**BALTIMORA S.r.l.**  
Piazza Alfieri 61  
14100 Asti  
C.F. 01556450052



**Progetto Architettonico:**

**Studio Bossolono s.r.l.**  
Arch. Ubaldo Bossolono

Via villa glori 11 10133 Torino  
collaboratrici  
arch. Alessandra Balla  
arch. Francesca Cavalleri  
arch. Monica Conlenti  
arch. Silvia Fontana  
arch. Marzia Marzo

**Parcstudio**

arch. Massimo Burroni  
ing. Maurizio Labate

Corso Dante 59 14100 Asti  
collaboratrice  
arch. elena bielli

**Progetto Opere di Urbanizzazione:**

arch. **Marco Minari**  
P. Statuto, 9 10122 Torino

**Consulente agronomo:**

dr. agr. **Stefano Floravanzo**

**CITTA' DI TORINO**



**Permesso di Costruire**

per la realizzazione di una media struttura di vendita sita in via Filadelfia/via Baltimora  
(in applicazione dell'art. 5 commi 9-14 della L. 106/2011)



**PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Luglio 2017

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA  
PER LA REALIZZAZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA

PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

### Elenco Tavole

Relazione tecnico – illustrativa

Computo metrico Opere su area pubblica

Computo metrico Opere su area assoggettata a cura e spese

Tavola	1	Estratto PRGC	1/5000
Tavola	2	Documentazione Fotografica	
Tavola	3	Stato di fatto	1/1000
Tavola	4	Planimetria generale dell'intervento	1/1000
Tavola	5	Planimetria ingresso Scuola Media	1/200
Tavola	6	Planimetria Area Assoggettata e Opere su v. Battimora	1/200

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Oggetto dell'intervento sono le aree assoggettate e le aree pubbliche di contorno all'intervento previsto dal permesso di costruire in deroga.

L'area assoggettata è tra le vie Baltimore e Filadelfia interno (proseguimento di Via Lima).  
L'area pubblica di intervento è sulla via Baltimore tra la Scuola Media e l'incrocio Baltimore Lima.

### IL CONTESTO

Si tratta di una porzione di città estremamente eterogenea, all'interno di un quartiere densamente costruito e abitato, edifici condominiali a più piani, piccole attività artigianali accanto al grande edificio della Centrale, e poi i servizi pubblici: la Scuola Elementare, Materna e Media, la sede dell'ASL, la piscina.

A sud, c'è il Parco Rignon e Villa Amoretti, dalla storia antica e interessante caratterizzata da un curato parco storico che circonda la nuova biblioteca.

### LO STATO DI FATTO

L'attuale sezione stradale di via Baltimore si presenta di sezione piuttosto ampia, con due file di parcheggi, a spina e in linea, e due carreggiate.  
I marciapiedi sono anch'essi ampi, larghezza 3 metri.

### GLI OBIETTIVI

Primo importante obiettivo è provvedere ad eliminare le barriere architettoniche attualmente presenti sull'incrocio Baltimore/Lima.

Secondo obiettivo è rendere questo tratto di via più a misura di abitante e soprattutto concentrarsi sull'area di fronte alla Scuola Media allargando il tratto antistante in modo che l'entrata e l'uscita dei ragazzi possa svolgersi in sicurezza e con uno spazio gradevole, divertente e ospitale.

Sul modello delle sperimentazioni delle zone 30 già realizzate nella zona, si potranno utilizzare utili accorgimenti che rallentino il passaggio delle automobili e favoriscano i pedoni, in una zona molto frequentata soprattutto dai bambini e ragazzi per la presenza di scuole e strutture sportive.

Colori e materiali che facciano percepire la strada come un luogo da vivere con "prevalenza del pedone", cambiando le tessiture dei materiali, i colori, le forme e le dimensioni delle carreggiate esistenti.

### L'INGRESSO DELLA SCUOLA MEDIA "CADUTI DI CEFALONIA"

L'attuale ingresso della Scuola non ha alcuna protezione o spazio di ritrovo e attesa, fatta eccezione per un passaggio pedonale e alcune transenne sul marciapiede.

Il progetto prevede di allargare lo spazio antistante comprendendo i 4,5 m di parcheggio a spina e trasformandoli in un'area verde e di ritrovo per gli studenti all'entrata e all'uscita da scuola. Uno spazio che poi si possa trasformare in gioco, semplicemente disegnando a terra un labirinto o un percorso colorato e divertente, accanto ad una piccola area verde che serva di separazione dalla viabilità e da protezione dalle macchine in transito.

Lo spazio verde insieme al restringimento della carreggiata su entrambi i lati, a protezione del passaggio pedonale, serviranno ugualmente per sottolineare la presenza della Scuola alle automobili in transito, che dovranno diminuire la velocità di attraversamento, aumentando la sicurezza dei ragazzi e dei pedoni.

Gli interventi saranno da condividere con la scuola, per diventare il risultato di un coinvolgimento dei ragazzi nella decorazione e nel colore dello spazio loro dedicato.  
Un anonimo marciapiede diventa quindi un luogo di incontro e di socialità, attrezzate con robuste panche in cemento colorato per accogliere chi aspetta di entrare a scuola.

### L'INGRESSO DELLA STRUTTURA DI VENDITA

La porzione di area assoggettata antistante l'ingresso del pubblico e del personale della struttura di vendita, dovrà ugualmente dialogare con lo spazio pubblico in similitudine con le scelte pensate per il resto della via. Per questo il verde diventerà l'elemento di unione con la via e i percorsi pedonali, con le pavimentazioni drenanti e le attrezzature: panchine e portabici.

### IL VIALE ALBERATO

Per trasformare l'ampia carreggiata esistente in un viale che privilegi il pedone all'automobile, trasformarlo in un viale alberato è una soluzione possibile e efficace. Sui due lati della carreggiata si potranno inserire aiuole che ospiteranno alberi da ombra e da fiore, alternate ai parcheggi esistenti, sia sul lato del parcheggio in linea che su quello a spina.

### ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'incrocio tra Via Baltimore e Via Lima verrà completamente ridisegnato per realizzare l'abbattimento delle barriere architettoniche, ora presenti, secondo il disegno e i criteri utilizzati dalla Città: nasi d'angolo a protezione dei parcheggi esistenti lungo le vie, in modo da ricavare gli scivoli con pendenza secondo le norme di legge, delimitati da guisce.

### I MATERIALI

La scelta dei materiali e delle soluzioni da adottare dovrà prevedere un inserimento ambientale che privilegi la riduzione dell'isola di calore e la permeabilità dei suoli. Le pavimentazioni utilizzate saranno in blocchetti e lastre di cemento colorato, poste su sovralfondi drenanti. I cordoli e le guide tra le carreggiate e i marciapiedi saranno in pietra, in similitudine con quanto già utilizzato (da 12 cm e da 30 cm).

Le panchine saranno in cemento colorato anti-inquinamento, con modelli già utilizzati dalla Città nelle aree verdi. Nello stesso modo, secondo i disegni e modelli già in uso, saranno i portabici e le transenne.

### IL VERDE

La scelta delle specie arboree e di tutte le piante da mettere a dimora sarà debitamente approfondita con analisi agronomica, e saranno privilegiate scelte a bassa manutenzione e buona rusticità. Tutte le scelte devono porre massima attenzione sul massimo della resa e piacevolezza nelle diverse stagioni e sul minimo degli interventi di manutenzione necessari, i criteri di scelta privilegeranno gli alberi che da studi di ricerca hanno la maggior capacità di assorbire e stoccare la CO<sub>2</sub>, generare ombra e creare le condizioni per un raffrescamento dell'ambiente e contribuire a mitigare le temperature elevate primaverili-estive che generano le isole di calore.

Per gli alberi saranno scelti esemplari di dimensioni tali da ottenere un pronto effetto di qualità e ombra per l'area verde, per esempio: pyrus callieriana, crataegus prunifolia splendens, prunus subhirtella autumnalis rosea.

Per gli alberi di ingresso della scuola dovranno privilegiare rusticità e facile manutenzione, come, ad esempio, pennisetum, mischantus, nandina domestica, mahonia, abelia, hypeticum, già sperimentate in città.

### SOTTOSERVIZI E RACCOLTA ACQUE

Gli interventi sulla raccolta acque esistenti, pozzeffini e caditoie, saranno realizzati ad integrazione e modifica della posizione esistente dei manufatti rispetto alle nuove realizzazioni. Ad esempio le canalette di raccolta per la doppia pendenza dei nasi e le caditoie esistenti lungo le carreggiate, quando da spostare.



## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Esempi di **pavimentazioni drenanti** da utilizzarsi per le piazzette:



Pavimentazioni **pedonali** in cubetti di porfido ricomposto e autobloccanti colorati, lastre a correre. Posati su sottofondo drenante in misto granulare anidro compattato con interposto TNT.

Consentono il drenaggio delle acque superficiali insieme alla comodità di passaggio e passaggio dei pedoni e delle carrozzine.



**Aree verdi** a bassa manutenzione, con utilizzo di piante rustiche su cui intervenire una sola volta nell'arco dell'anno, che garantiscano in tutte le stagioni colori, fiori e profumi per aumentare la gradevolezza e la frequentazione del giardino.

Arbusti e erbe ornamentali, con diversi colori nelle diverse stagioni, di splendido effetto ma di bassissima manutenzione, per avere durante tutte le stagioni un giardino colorato e accogliente.

Arbusti - Inverno: la coloratissima Nandina.

Estate: le erbe ornamentali



Tappezzanti - Lonicera



Sarcococca



Arredi in cemento colorato liscio, antivanadale e molto robusti. Multiposto, divertenti e comodi per i ragazzi davanti alla scuola.



Alberi - Crataegus prunifolia, Prunus subhirtella, Pyrus callierana

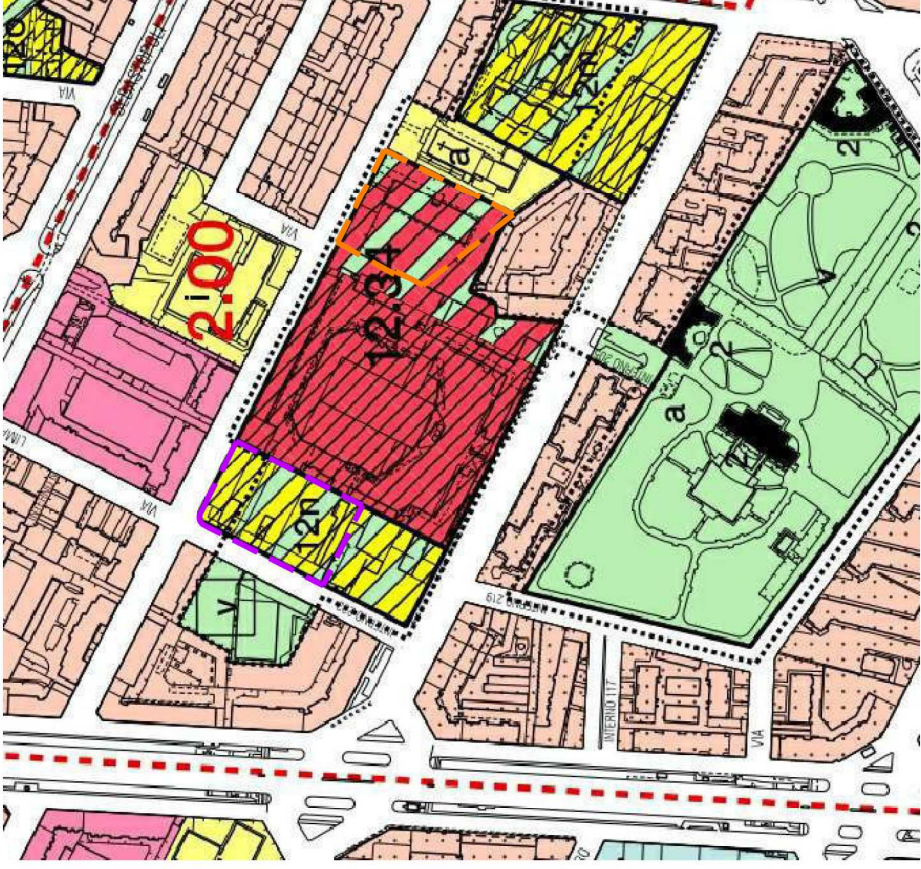




PROGETTO PRELIMINARE OPERE DI URBANIZZAZIONE					QUANTITA'	U.M.	PREZZO	TOTALE
OPERE SU AREA PUBBLICA								
<b>1. AREE VERDI</b>								
1.1 AIUOLE (fornitura terra agraria)								
aiuole alberi lato scuola				12	CAD			
			superficie aiuola	5	MQ			
aiuole alberi lato chiesa				11	CAD			
			superficie aiuola	6	MQ			
prof. 100 cm, scavo, terra agraria e spandimento				126	MQ	€	20,00	€ 2.520,00
aiuole ingresso scuola				19	MQ	€	14,00	€ 266,00
preparazione cassonetto 40 cm. terra agraria e spandimento				19	MQ	€		
1.2 ALBERI								
fornitura e messa a dimora specie arboree, con garanzia biennale				23	CAD	€	150,00	€ 3.450,00
alberi (proposte: pyrus callieriana, crataegus prunifolia splendens, prunus subhirtella autumnalis rosea)				23	CAD	€	215,00	€ 4.945,00
messa a dimora e garanzia biennale				23	CAD	€	40,00	€ 920,00
irrigazione manuale con autobotte 2 anni								
1.3 ARBUSTI e TAPPEZZANTI								
fornitura e messa a dimora arbusti (proposte: pennisetum, mischantus, nandina domestica, hyperico)			piante al mq	19	MQ			
arbusti, erbe ornamentali				5	CAD	€	17,00	€ 1.615,00
messa a dimora arbusti				95	CAD	€	8,00	€ 760,00
pacciatura e telo 5 cm				19	MQ	€	6,00	€ 114,00
fornitura e messa a dimora tappezzanti (proposte: lonchica nitida, sarcococca)			piante al mq	4	CAD	€	5,00	€ 2.520,00
tappezzanti				504	MQ	€	13,00	€ 6.552,00
messa a dimora tappezzanti				504	MQ	€	6,00	€ 7.560,00
pacciatura e telo 5 cm				126	MQ	€		
<b>2. ARREDI</b>								
2.1 TRANSENNE SCUOLA								
Trasenne in ferro smaltato - fornitura e posa				8	ML	€	400,00	€ 3.200,00
2.2 ARREDI								
panche in cemento colorato a 6/8 posti - fornitura e posa				2	CAD	€	2.300,00	€ 4.600,00
portabicchi - fornitura e posa				10	CAD	€	200,00	€ 2.000,00
<b>3. PAVIMENTAZIONI</b>								
3.1 MARCIAPIEDE e STRADA IN ASFALTO ripristini								
ripristino strada esistente				340				
scarifica e tappeto 3 cm asfalto				340	MQ	€	45,00	€ 15.300,00
ripristino marciapiede esistente				360				
scarifica e tappeto 2 cm asfalto colato				360	MQ	€	32,00	€ 11.520,00
3.2 MARCIAPIEDE IN AUTOBLOCCANTI								
pavimentazione drenante in autobloccanti colorati				110	MQ			
marciapiede incroci				181	MQ			
abbattimento barriere architettoniche - nasi via ballimora - interno fiadelfia - lima				202	MQ			
scivolo attraversamento pedonale scuola				8	MQ			
totale pavimentazione autobloccanti				501	MQ			
scavo 35 cm, fondazione drenante, 20 cm misto granulare anidro compatto, TNT, 6 cm sabbia, 6 cubetto, pos				501	MQ	€	65,00	€ 32.565,00
guide in cemento colorato larghezza 8 cm f e p				18	ML	€	25,00	€ 450,00
3.3 GUIDE E CORDOLINASI								
fornitura e posa guide in pietra 12 cm				360	ML	€	70,00	€ 25.200,00
fornitura e posa cordoli in pietra 30 cm, 2 curve scivolo, 1 scivolo 5 ml				33	ML	€	118,00	€ 3.894,00
rimozione cordoli esistenti				20	ML	€	25,00	€ 500,00
3.4 SEGNALETICA								
segnaletica orizzontale e verticale				1	corpo	€	2.700,00	€ 2.700,00
<b>4. FOGNATURA BIANCA</b>								
4.1 INTEGRAZIONE RACCOLTA ACQUE								
spostamento camerette e caditoie lato alberi + nasi				31	CAD	€	280,00	€ 8.680,00
cameretta, griglia, fornitura e posa, scavo e tubi pvc diam 20 collegamento				31	ML	€	380,00	€ 16.720,00
posa e fornitura canalette di raccolta doppia pendenza nasi eliminazione barriere architettoniche				44				
<b>6. SOMME A DISPOSIZIONE</b>								
Allacciamenti e imprevisti <5%								€ 5.000,00
<b>TOTALE</b>								€ 156.747,00
<b>RIBASSO 20%</b>								€ 31.349,40
<b>TOTALE OPERE</b>								€ 125.397,60

PROGETTO PRELIMINARE OPERE DI URBANIZZAZIONE					QUANTITA'	U.M.	PREZZO	TOTALE
OPERE A CARICO DEL PROPONENTE SU AREA ASSOGGETTATA								
<b>1. PAVIMENTAZIONI</b>								
1.1. MARCIAPIEDI								
75x27- ripisfincio marciapiede esistente					202,50	MQ	€ 45,00	€ 9.112,50
scarifica e tappeto 2 cm asfalto colato					202,50	CAD	€ 85,00	€ 425,00
rispistino segnaletica verticale					5,00			
passo carrato su via Filadelfia interno 232								
curvette con alette f e p					2,00	cad	€ 90,00	€ 180,00
scivoli in pietra f e p 15					19,00	ml	€ 70,00	€ 1.330,00
1.2. GUIDE IN CEMENTO								
63+63+63					189,00			
guide in cemento colorato larghezza 12 cm f e p					189,00	ML	€ 25,00	€ 4.725,00
1.3. PERCORSI PEDONALI								
LASTRE IN CEMENTO								
dimensioni e fessiture variabili, posate a correre su sottofondo drenante					340,00			
scavo 35 cm, fondazione drenante, 20 cm misto granulare anidro compatto, TNT, 6 cm sabb					340,00	MQ	€ 90,00	€ 30.600,00
<b>2. AREE VERDI</b>								
2.1. AIUOLE (fornitura terra agraria)								
aiuola esterna di accesso pedonale					178,00			
prof. 40 cm, scavo, terra agraria e spandimento manuale, fresatura e semina					178,00	MQ	€ 16,00	€ 2.848,00
2.2. ALBERI								
fornitura e messa a dimora specie arboree, con garanzia biennale					5,00	CAD	€ 220,00	€ 1.100,00
proposta: prunus serrulata kanzan, cercis siliquastrum, etc					5,00	CAD	€ 100,00	€ 500,00
messa a dimora								
2.3. ARBUSTI								
fornitura e messa a dimora arbusti					178,00	MQ		
superficie					4,00			
piante di mq					712,00	CAD	€ 17,00	€ 12.104,00
arbusti colorati nelle diverse stagioni: nandina, mahonia, abelia, etc					712,00	CAD	€ 8,00	€ 5.696,00
messa a dimora arbusti					178,00	MQ	€ 6,00	€ 1.068,00
pacciamatura 5 cm								
<b>3. ARREDI</b>								
panche in cemento colorato a 4 posti - fornitura e posa					4,00	CAD	€ 1.800,00	€ 7.200,00
portabici - fornitura e posa					10,00	CAD	€ 200,00	€ 2.000,00
<b>4. ATTREZZAGGIO PARCHEGGIO PUBBLICO</b>								
Opere attrezzaggio parcheggio pubblico interrato					2.375,00	MQ	€ 90,00	€ 213.750,00
<b>TOTALE OPERE SU AREA ASSOGGETTATA</b>								<b>€ 292.638,50</b>

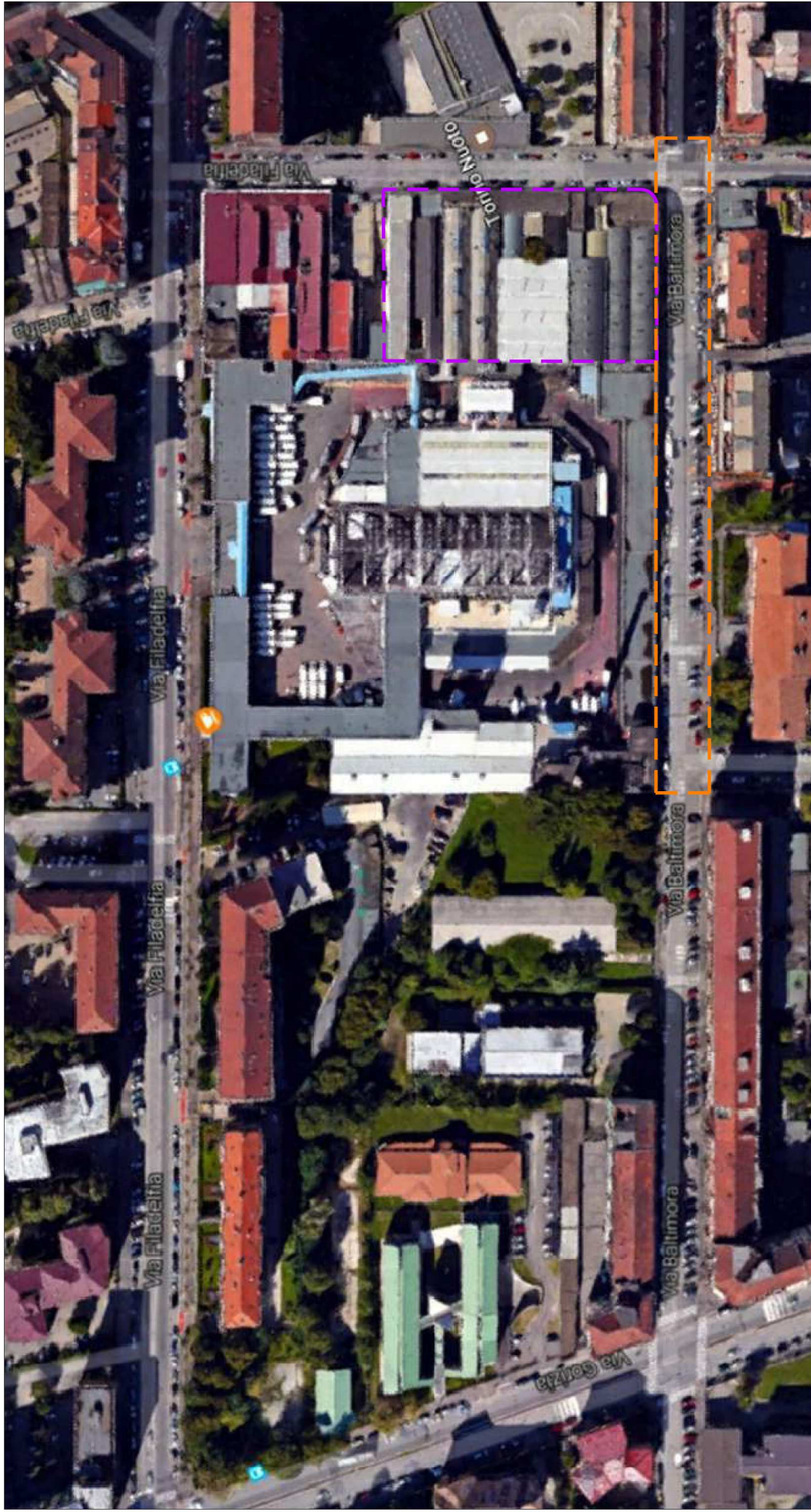




 Aree di proprietà in cessione gratuita alla Città

 Area di concentrazione edificatoria



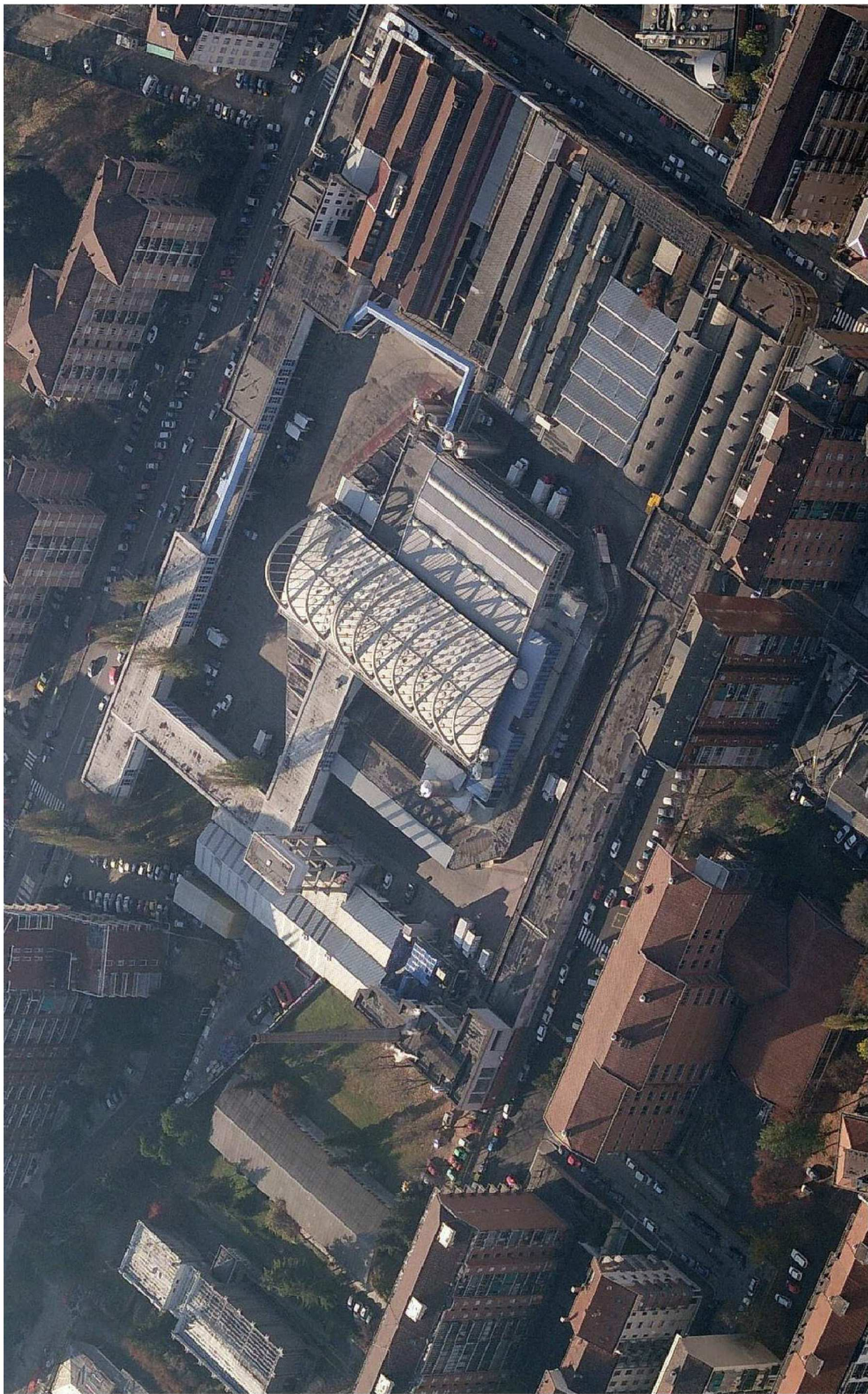


Area oggetto di intervento

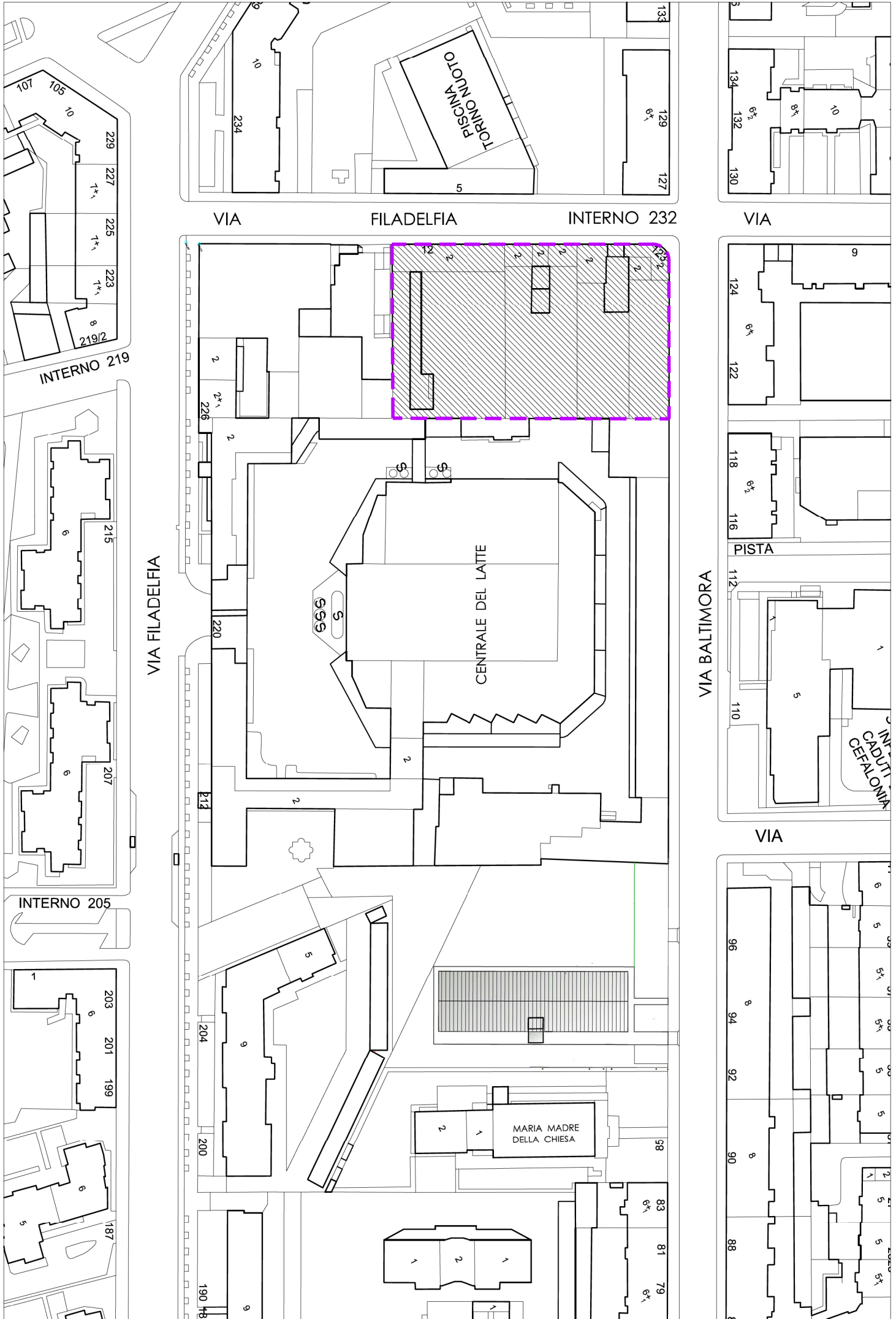
Area oggetto del permesso in deroga

2A - FOTO AEREA













FILADELFIA

INTERNO 232

CENTRALE DEL LATTE

PISTA

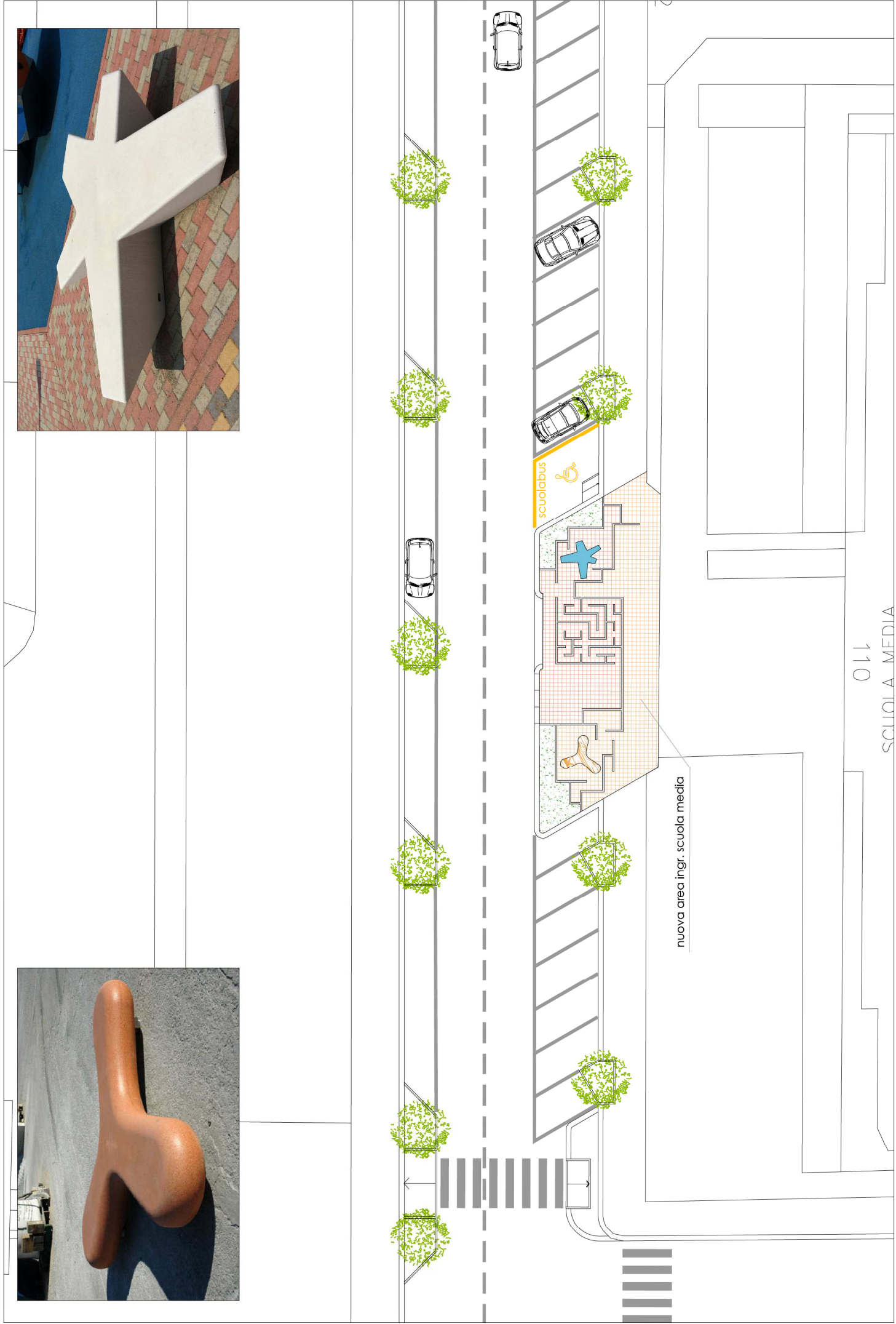
011  
SCUOLA MEDIA  
INFERIORE  
CADUTI DI  
CEFALONIA

Opere su spazio pubblico

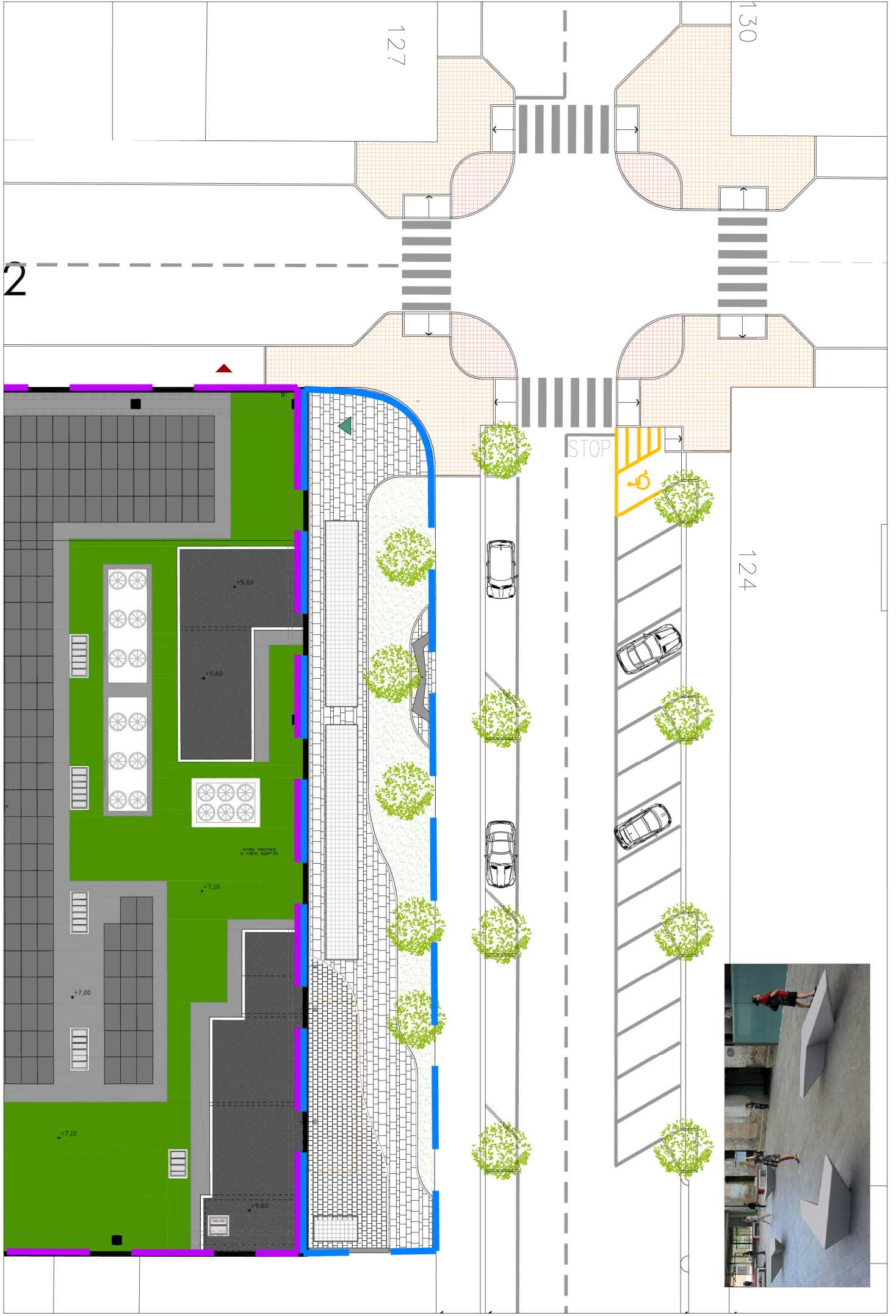
Area di concentrazione edificatoria

Opere su area assoggettata

4 - PLANIMETRIA DI PROGETTO - 1/500







Area di concentrazione edificatoria

Opere su area assoggettata

