

CITTÀ DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO BARDONECCHIA, MODIFICA FASCICOLO TECNICO PER CONSIGLIO COMUNALE



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001142 del 27/04/2020

CITTÀ DI TORINO

Piano Esecutivo Convenzionato Bardonecchia, modifica
Area PRGC R3 - Ambito via Bardonecchia

PROPONENTE

IMMOBILIARE MARSILI s.r.l.
c.so Monte Cucco, 131 - 10141 Torino
C.F. P.IVA 11828870011
(+39) 011 385.35.16
info@litalia.com

PROGETTO

ing. Maurizio LANDO
c.so Monte Cucco, 131
10141 Torino
C.F. LNDMRZ64M06G082L

ing. Giovanni LIPPOLIS
Strada Della Rovere, 4
10024 Moncalieri (TO)
C.F. LPPGNN63L17L483G

arch. Marco LUINO
via Pratonuovo, 131
10040 Leini (TO)
C.F. LNUMRC78B24L219Z

BRD

MODIFICA A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO VIA BARDONECCHIA

1. Elenco delle tavole
2. Relazione Illustrativa modifica di P.E.C. (A-B-C)
3. Modifica di P.E.C. - Planimetria di progetto
4. Modifica di P.E.C. - Visualizzazioni prospettiche e inserimenti ambientali (A-B-C)
5. Modifica di P.E.C. - Inserimento ambientale
6. Modifica di P.E.C. - Sezioni e prospetti inseriti nell'intorno
7. P.E.C. vigente - Planimetria di progetto
8. P.E.C. vigente - Visualizzazioni prospettiche e inserimenti ambientali (A-B)
9. P.E.C. vigente - Inserimento ambientale
10. Studio planovolumetrico delle ombre

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001142 del 27/04/2020

<p>CITTÀ DI TORINO</p> <p>PEC via Bardonecchia</p>	<p>proponente</p> <p>IMMOBILIARE MARSILI srl</p> <p><small>corso Monte Cucco 131 - 10141 Torino P. IVA - C.F.: 11828870011 - REA: TO 1244367 TEL: +39 011 385.35.16 - E-MAIL: info@litalia.com</small></p>	<p>progetto</p> <p>ing. MAURIZIO LANDO ing. GIOVANNI LIPPOLIS arch. MARCO LUINO</p> <p><small>corso Monte Cucco 131 - 10141 Torino TEL: +39 011 385.35.16 - E-MAIL: info@litalia.com</small></p>	<p>oggetto</p> <p>ELENCO TAVOLE</p>	<p>DATA 07.01.2020</p> <p>EMISSIONE E01</p>	<p>PEC-CC</p> <p>01</p>
--	--	--	-------------------------------------	---	--------------------------------

1. Generalità.

Il presente documento illustra le caratteristiche progettuali della proposta di modifica al PEC di via Bardonecchia 151, approvato con DGC n. 5725 del 03.12.2019.

2. Situazione dell'area.

Attualmente sono state completate le demolizioni di tutti gli edifici presenti sull'area, costituiti dall'ex istituto professionale Enrico Mario e dalle cabine elettriche di proprietà Enel Distribuzione ed IRETI, come da SCIA n. 2018-9-10134 del 17.05.2018, SCIA 2019-9-29 del 02.01.2019 e SCIA 2019-9-13300 del 20.06.2019.

Sono state inoltre ultimate le opere di spostamento della cabina elettrica esterna di IRETI di via Bardonecchia 143 nel locale interrato appositamente costruita sempre su via Bardonecchia, in attuazione anticipata delle opere di urbanizzazione ed autorizzate dalla D.G.C. n. 3248 del 02.08.2019.

In ultimo sono state completate le opere di bonifica dell'area come meglio specificato nel paragrafo successivo.

3. PEC vigente.

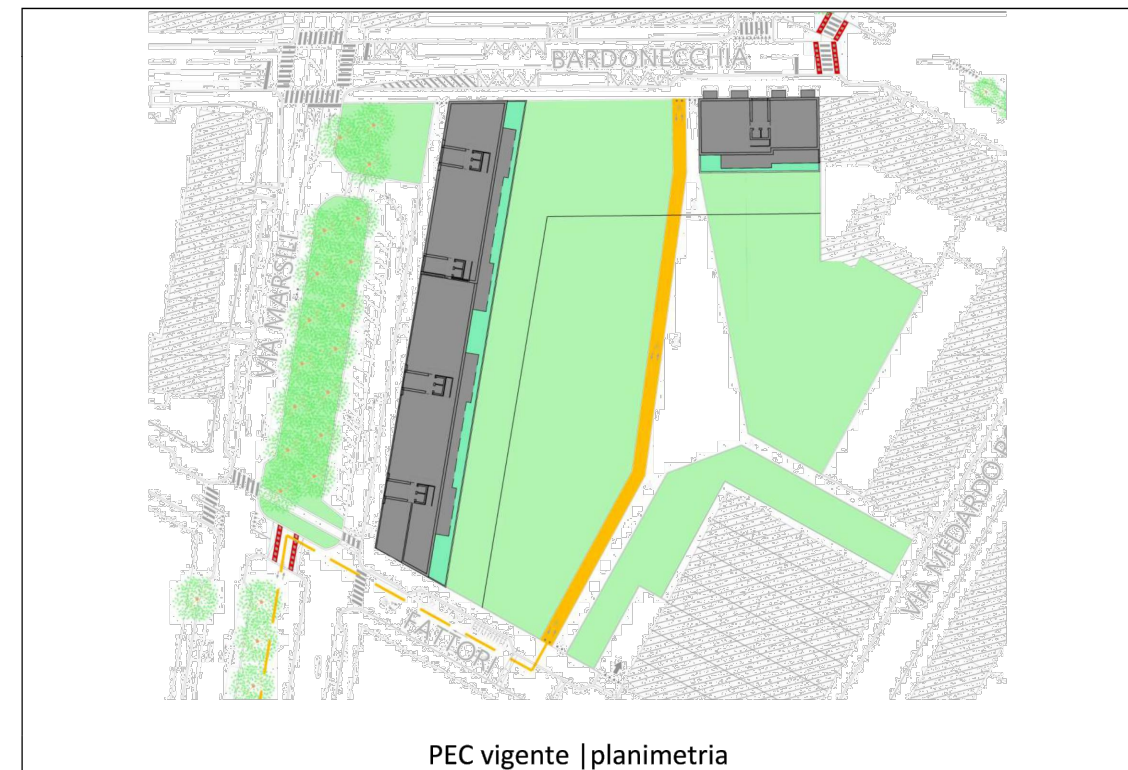
L'impostazione progettuale del PEC vigente prevede l'apertura dell'intero lotto con la concentrazione dell'edificato su Via Marsigli e Via Bardonecchia e la realizzazione di un'ampia area verde interna che costituisca un elemento di connessione, sia pedonale che ciclabile, tra i poli attrattivi della zona.

Gli elementi fondanti di tale impostazione sono:

1. Il prolungamento del viale alberato su via Marsigli, con il conseguente arretramento del filo di fabbricazione dei nuovi edifici e la creazione di uno spazio a parcheggio;
2. l'attestazione dell'area edificata solo su via Marsigli ed in parte su via Bardonecchia in modo da rendere permeabile l'area verde interna e consentirne la migliore fruizione da parte degli abitanti della zona;
3. la realizzazione di una pista ciclabile all'interno dell'area verde in collegamento con i giardini Bambini di Beslan oltre corso Peschiera.

L'edificio su via Bardonecchia è previsto ad una scala e con altezza di 11 p.f.t.

L'edificio su via Marsigli ha invece quattro scale e un'altezza di 9 p.f.t. Tale altezza in alcune parti della facciata, se compensata da riduzione in altre parti, può essere portata anche a 10 p.f.t., come previsto dall'art. A appendice 1 al Regolamento Edilizio comunale.



PEC vigente | planimetria

4. Proposta di modifica al PEC.

L'impostazione progettuale della proposta di modifica al PEC conferma gli elementi fondanti del PEC vigente elencati precedentemente.

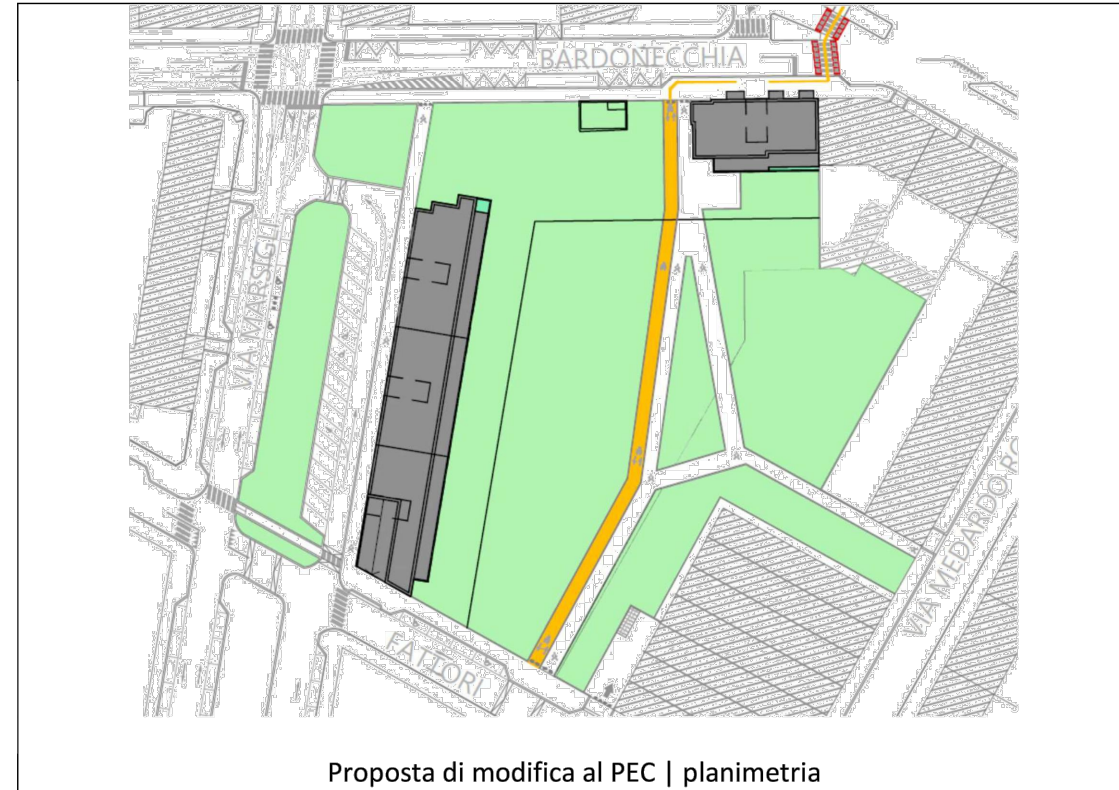
In particolare, viene ancora migliorata la permeabilità urbana e quindi la fruibilità dell'area verde centrale con l'apertura anche del fronte di via Marsigli all'angolo con via Bardonecchia.

Infatti, l'originario edificio di quattro scale su via Marsigli viene ridotto a tre scale, eliminando la scala all'angolo con via Bardonecchia.

Lo spazio risultante dell'ultima scala, di superficie pari a 364 m², sarà interamente assoggettato ad uso pubblico, con destinazione a verde e costituirà la connessione tra via Marsigli e il parco centrale, che in questo modo sarà aperto su ogni lato con evidenti benefici sia in termini di fruibilità da parte dei cittadini che di ventilazione e soleggiamento per le essenze vegetali piantumate.

La maggiore altezza di uno, due piani (visto il citato art. A dall'appendice 1 del RE) dell'edificio su via Marsigli rispetto a quanto consentito dal regolamento edilizio sarà oggetto di deroga che dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale.

L'edificio su via Bardonecchia rimane invece identico a quello previsto nel PEC vigente.



Proposta di modifica al PEC | planimetria

5. Cessione aree a servizi.

Il fabbisogno di aree per servizi pubblici generato dal PEC vigente è pari a 6.625 m² ed è soddisfatto come di seguito specificato (con Convenzione del 19.12.2019):

- aree a servizi pubblici ceduti gratuitamente alla Città	4.744 m ²
- aree assoggettate all'uso pubblico	1.799 m ²
- aree a servizi pubblici monetizzate	82 m ²

Il fabbisogno di aree per servizi pubblici generato dalla proposta di modifica al PEC è sempre pari a 6.625 m² ma sarà soddisfatto come di seguito specificato:

- aree a servizi pubblici in cessione gratuita alla Città (le medesime della Convenzione del 19.12.2019)	4.744 m ²
- aree assoggettate all'uso pubblico	2.078 m ²
- aree a servizi pubblici da monetizzare	0 m ²

Con la proposta di modifica al PEC il fabbisogno di aree a servizi è interamente soddisfatto dalle aree in cessione ed assoggettate e pertanto non sono necessarie monetizzazioni. Si avranno invece 197 m² in aumento rispetto al fabbisogno di aree per servizi pubblici.

6. Opere di urbanizzazione.

Il PEC vigente prevede opere di urbanizzazione su aree in cessione (a scomputo degli oneri) e aree assoggettate (a carico dei Proponenti), la cui fattibilità tecnica è stata valutata favorevolmente dal Servizio Urbanizzazioni con nota prot. 7597 del 27.03.2019.

Le opere di urbanizzazione sulle aree in cessione della proposta di modifica al PEC non subiscono alcuna variazione rispetto a quelle previste nel PEC vigente.

Con la proposta di modifica la società proponente si assumerà l'onere dello sfalcio del verde orizzontale per 10 anni.

Le opere di urbanizzazione sulle aree assoggettate alla proposta di modifica al PEC sono invece variate rispetto a quelle del PEC vigente in ragione del maggiore spazio risultante dall'accorpamento in un unico edificio su via Marsigli. Il maggiore onere delle opere di urbanizzazione sarà a carico dei Proponenti.

7. Aspetti ambientali.

A seguito delle analisi geognostiche effettuate sul sito sono emersi alcuni superamenti di concentrazioni di materiali inquinanti superiori a quanto ammesso per aree residenziali.

Il 31.07.2018 è stato presentato il progetto di bonifica ai sensi dell'art. 242 bis del D.Lgs. 152/2006 (decreto ambiente).

Le operazioni di bonifica, che sono consistite nell'asportazione e trasporto in discarica autorizzata del materiale inquinato, sono state effettuate nel mese di giugno-luglio del 2019 e a novembre 2019 è stato condotto in contraddittorio con l'ARPA l'esame del terreno al fondo scavo.

Le analisi dei campioni della società scrivente hanno dato esito positivo e allo stato attuale si è in attesa dei risultati finali delle analisi condotte da ARPA che, in caso di esito positivo, consentiranno la chiusura della procedura, restituendo così alla Città un'area completamente bonificata.

8. Aspetti agronomici.

La proposta di modifica del PEC migliora ulteriormente gli aspetti agronomici prevista nel PEC vigente, infatti la nuova ampia apertura all'angolo tra le vie Marsigli e Bardonecchia, favorisce la ventilazione e il soleggiamento delle specie arbustive dell'area verde centrale.

9. Lotti e tempi di attuazione.

Gli interventi saranno realizzati in soli tre lotti e saranno realizzati in minor tempo rispetto al PEC vigente.

Il lotto 1, in corso di realizzazione, comprenderà l'edificio su via Bardonecchia e le opere di urbanizzazione funzionali all'edificio stesso quali l'ampliamento del marciapiede su via Bardonecchia e l'allacciamento ai sottoservizi, nonché l'aiuola verde e i relativi alberi del controviale di via Marsigli.

Il **lotto 2** comprenderà le prime due scale dell'edificio su via Marsigli e le opere di urbanizzazione funzionali all'edificio stesso quali la banchina stradale e il marciapiede antistante l'edificio e l'allacciamento ai sottoservizi e **inizierà nel corso del 2020**.

Il **lotto 3** comprenderà il completamento dell'edificio su via Marsigli e delle opere di urbanizzazione previste nel S.U.E. e **inizierà nel 2023**.

Le opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito dei 3 lotti sono illustrate in dettaglio definite nella relazione e nelle tavole del fascicolo *Progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione*.

10. Piano finanziario.

Ricavi			
a. SLP		m ²	9.000
b. Ricavo unitario di vendita		€/m ²	2.400,00
c. Ricavi vendita alloggi	a·b	€	21.600.000,00
d. numero box auto		cad.	89
e. Ricavo unitario vendita box		€	18.000,00
f. Ricavi vendita box	e·d	€	1.602.000,00
Totale ricavi	f+c	€	23.202.000,00
Costi			
a. Costo di acquisto area		€	4.344.000,00
b. SLP		m ²	9.000
c. Oneri unitari di urbanizzazione		€/m ³	49,29
d. Oneri di urbanizzazione	b·c·3	€	1.330.830,00
e. Opere di Urbanizzazione a scomputo		€	814.715,95
f. oneri di urbanizzazione da versare	d-e	€	516.114,05
g. Oneri sul costo di costruzione		€	300.000,00
h. Costo di costruzione unitario		€/m ²	1.400,00
i. Costo di costruzione	b·h	€	12.600.000,00
j. Opere urbanizzazione a carico proponente		€	45.192,99
k. Oneri spostam. cabina a carico proponente		€	22.363,29
l. Costi di progettazione e Direzione Lavori	7%·i	€	882.000,00
m. Costi sicurezza	5%·(d+i)	€	699.919,31
n. Oneri finanziari	5%(a+d+g+i+k+l+m)	€	1.011.215,28
o. Totale costi	a+d+g+i+j+k+l+m+n	€	21.235.520,87
Utile ante imposta			
a. Ricavi		€	23.202.000,00
b. Costi		€	21.235.520,87
Utile ante imposte	a-b	€	1.966.479,13

11. Aspetti energetico ambientali.

La proposta di modifica al PEC conferma gli obiettivi energetico-ambientali del PEC vigente.

La sostenibilità energetico-ambientale dell'intervento complessivo avrà un livello di almeno 2,5 punti del protocollo ITACA per la Regione Piemonte, secondo il calcolo previsto all'allegato 1 alla DGR n. 42-780 del 16.11.2018.

Le unità immobiliari saranno del tipo ad energia quasi zero, o nZEB (nearly zero energy building) secondo il D.M. 26.06.2015, cioè saranno dotati dei livelli di isolamento termico richiesti dalla legge a partire dal 2021 e la produzione di energia termica avverrà integralmente da fonti rinnovabili, cioè con pompe di calore aria-acqua alimentate da pannelli fotovoltaici in silicio policristallino disposti sopra la copertura.

I terminali di erogazione dell'energia termica saranno costituiti da pannelli radianti a pavimento a bassa temperatura, che consentono un utilizzo ottimale delle pompe di calore.

MODIFICA di P.E.C. - PLANIMETRIA DI PROGETTO



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001142 del 27/04/2020

<p>CITTÀ DI TORINO PEC via Bardonecchia</p>	<p>proponente IMMOBILIARE MARSILI srl corso Monte Cucco 131 - 10141 Torino P. IVA - C.F.: 11828870011 - REA: TO 1244367 TEL: +39 011 385.35.16 - E-MAIL: info@litalia.com</p>	<p>progetto ing. MAURIZIO LANDO ing. GIOVANNI LIPPOLIS arch. MARCO LUINO corso Monte Cucco 131 - 10141 Torino TEL: +39 011 385.35.16 - E-MAIL: info@litalia.com</p>	<p>oggetto MODIFICA di P.E.C. PLANIMETRIA DI PROGETTO</p>	<p>DATA 24.04.2020 EMISSIONE E01</p>	<p>PEC-CC 03</p>
---	---	---	---	--	----------------------

MODIFICA di P.E.C. - PROGETTO PLANOVOLUMETRICO INSERITO NEL TESSUTO ESISTENTE



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001142 del 27/04/2020

CITTÀ DI TORINO
PEC via Bardonecchia

proponente
IMMOBILIARE MARSILI srl
corso Monte Cucco 131 - 10141 Torino
P. IVA - C.F.: 11828870011 - REA: TO 1244367
TEL: +39 011 385.35.16 - E-MAIL: info@litalia.com

progetto
ing. MAURIZIO LANDO
ing. GIOVANNI LIPPOLIS arch. MARCO LUINO
corso Monte Cucco 131 - 10141 Torino
TEL: +39 011 385.35.16 - E-MAIL: info@litalia.com

oggetto
MODIFICA di P.E.C. - PLANOVOLUMETRICO
INSERITO NEL TESSUTO ESISTENTE

DATA 24.04.2020
EMISSIONE E03

PEC-CC
04A

MODIFICA di P.E.C. - PROGETTO PLANOVOLUMETRICO INSERITO NEL TESSUTO ESISTENTE



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001142 del 27/04/2020

CITTÀ DI TORINO
PEC via Bardonecchia

proponente
IMMOBILIARE MARSILI srl
corso Monte Cucco 131 - 10141 Torino
P. IVA - C.F.: 11828870011 - REA: TO 1244367
TEL: +39 011 385.35.16 - E-MAIL: info@litalia.com

progetto
ing. MAURIZIO LANDO
ing. GIOVANNI LIPPOLIS arch. MARCO LUINO
corso Monte Cucco 131 - 10141 Torino
TEL: +39 011 385.35.16 - E-MAIL: info@litalia.com

oggetto
MODIFICA di P.E.C. - PLANOVOLUMETRICO
INSERITO NEL TESSUTO ESISTENTE

DATA 24.04.2020
EMISSIONE E03

PEC-CC
04B

MODIFICA di P.E.C. - PROGETTO PLANOVOLUMETRICO INSERITO NEL TESSUTO ESISTENTE



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001142 del 27/04/2020

CITTÀ DI TORINO
PEC via Bardonecchia

proponente
IMMOBILIARE MARSILI srl
corso Monte Cucco 131 - 10141 Torino
P. IVA - C.F.: 11828870011 - REA: TO 1244367
TEL: +39 011 385.35.16 - E-MAIL: info@litalia.com

progetto
ing. MAURIZIO LANDO
ing. GIOVANNI LIPPOLIS arch. MARCO LUINO
corso Monte Cucco 131 - 10141 Torino
TEL: +39 011 385.35.16 - E-MAIL: info@litalia.com

oggetto
MODIFICA di P.E.C. - PLANOVOLUMETRICO
INSERITO NEL TESSUTO ESISTENTE

DATA 24.04.2020
EMISSIONE E03

PEC-CC
04C

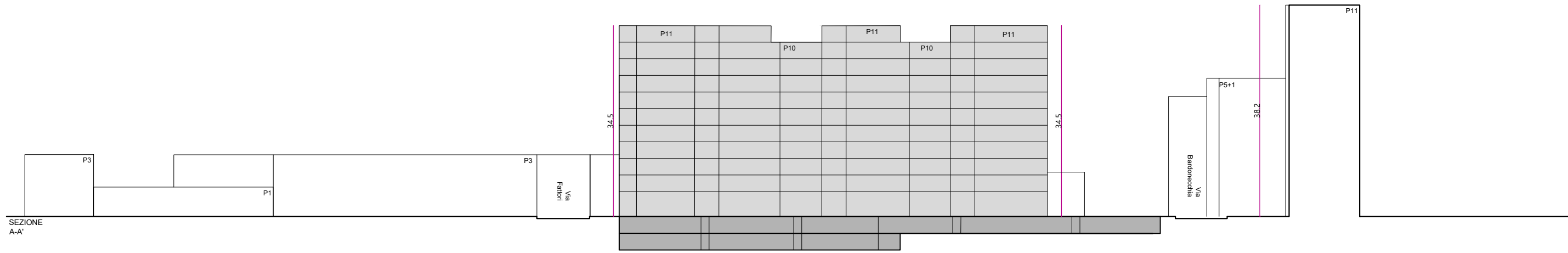
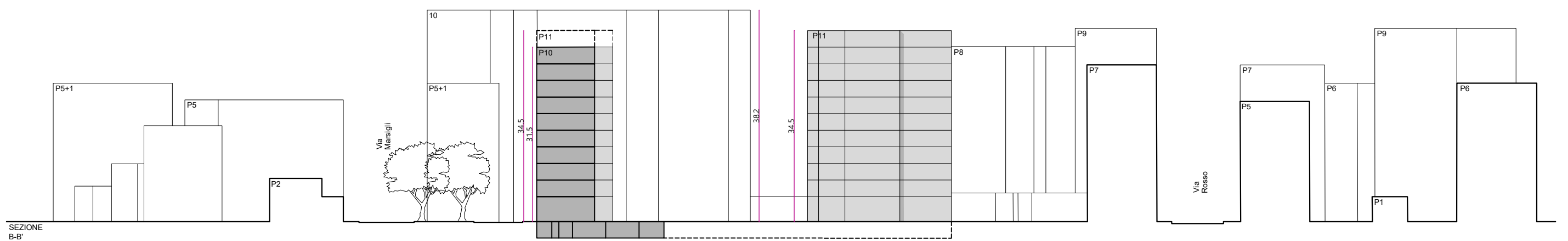
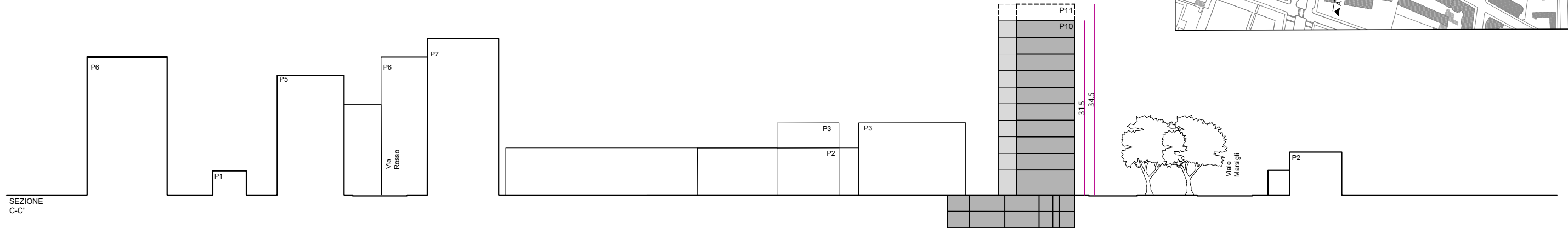
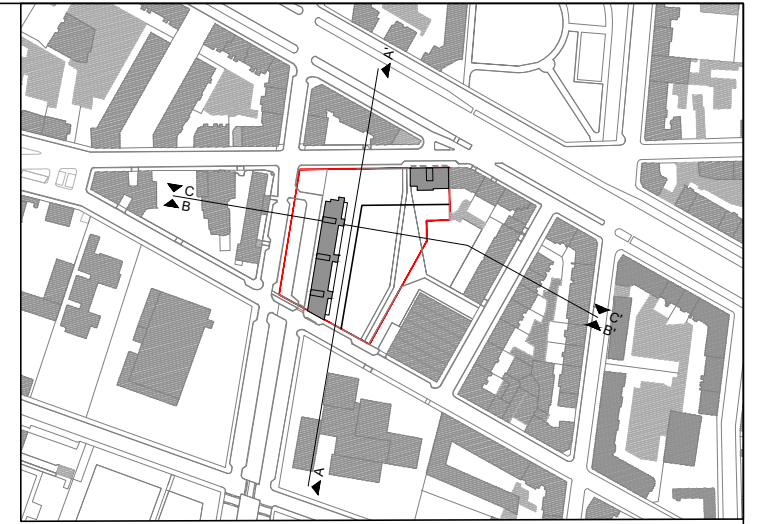
MODIFICA di P.E.C. - INSERIMENTO AMBIENTALE



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001142 del 27/04/2020

<p>CITTÀ DI TORINO PEC via Bardonecchia</p>	<p>proponente IMMOBILIARE MARSILI srl corso Monte Cucco 131 - 10141 Torino P. IVA - C.F.: 11828870011 - REA: TO 1244367 TEL: +39 011 385.35.16 - E-MAIL: info@litalia.com</p>	<p>progetto ing. MAURIZIO LANDO ing. GIOVANNI LIPPOLIS arch. MARCO LUINO corso Monte Cucco 131 - 10141 Torino TEL: +39 011 385.35.16 - E-MAIL: info@litalia.com</p>	<p>oggetto MODIFICA di P.E.C. INSERIMENTO AMBINETALE</p>	<p>DATA 24.04.2020 EMISSIONE E03</p>	<p>PEC-CC 05</p>
---	---	---	--	--	----------------------

SEZIONI E PROSPETTI DEL PROGETTO INSERITI NELL'INTORNO - Scala 1:750



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001142 del 27/04/2020

CITTÀ DI TORINO
PEC via Bardonecchia

proponente
IMMOBILIARE MARSILI srl
corso Monte Cucco 131 - 10141 Torino
P. IVA - C.F.: 11828870011 - REA: TO 1244367
TEL: +39 011 385.35.16 - E-MAIL: info@litalia.com

progetto
ing. MAURIZIO LANDO
ing. GIOVANNI LIPPOLIS arch. MARCO LUINO
corso Monte Cucco 131 - 10141 Torino
TEL: +39 011 385.35.16 - E-MAIL: info@litalia.com

oggetto
MODIFICA di P.E.C.
SEZIONI E PROSPETTI DELL'INTORNO

DATA 24.04.2020
EMISSIONE E03

PEC-CC
06

P.E.C. VIGENTE - PLANIMETRIA DI PROGETTO - P.E.C. VIGENTE



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001142 del 27/04/2020

<p>CITTÀ DI TORINO PEC via Bardonecchia</p>	<p>proponente IMMOBILIARE MARSILI srl corso Monte Cucco 131 - 10141 Torino P. IVA - C.F.: 11828870011 - REA: TO 1244367 TEL: +39 011 385.35.16 - E-MAIL: info@litalia.com</p>	<p>progetto ing. MAURIZIO LANDO ing. GIOVANNI LIPPOLIS arch. MARCO LUINO corso Monte Cucco 131 - 10141 Torino TEL: +39 011 385.35.16 - E-MAIL: info@litalia.com</p>	<p>oggetto P.E.C. VIGENTE PLANIMETRIA DI PROGETTO</p>	<p>DATA 07.01.2020 EMISSIONE E01</p>	<p>PEC-CC 07</p>
---	---	---	---	--	----------------------

P.E.C. VIGENTE - PROGETTO PLANOVOLUMETRICO INSERITO NEL TESSUTO ESISTENTE



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001142 del 27/04/2020

CITTÀ DI TORINO
PEC via Bardonecchia

proponente
IMMOBILIARE MARSILI srl
corso Monte Cucco 131 - 10141 Torino
P. IVA - C.F.: 11828870011 - REA: TO 1244367
TEL: +39 011 385.35.16 - E-MAIL: info@litalia.com

progetto
ing. MAURIZIO LANDO
ing. GIOVANNI LIPPOLIS arch. MARCO LUINO
corso Monte Cucco 131 - 10141 Torino
TEL: +39 011 385.35.16 - E-MAIL: info@litalia.com

oggetto
P.E.C. VIGENTE - PLANOVOLUMETRICO
INSERITO NEL TESSUTO ESISTENTE

DATA 07/01/2020
EMISSIONE E01

PEC-CC
08A

P.E.C. VIGENTE - PROGETTO PLANOVOLUMETRICO INSERITO NEL TESSUTO ESISTENTE



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001142 del 27/04/2020

CITTÀ DI TORINO
PEC via Bardonecchia

proponente
IMMOBILIARE MARSILI srl
corso Monte Cucco 131 - 10141 Torino
P. IVA - C.F.: 11828870011 - REA: TO 1244367
TEL: +39 011 385.35.16 - E-MAIL: info@litalia.com

progetto
ing. MAURIZIO LANDO
ing. GIOVANNI LIPPOLIS arch. MARCO LUINO
corso Monte Cucco 131 - 10141 Torino
TEL: +39 011 385.35.16 - E-MAIL: info@litalia.com

oggetto
P.E.C. VIGENTE - PLANOVOLUMETRICO
INSERITO NEL TESSUTO ESISTENTE

DATA 07/01/2020
EMISSIONE E01

PEC-CC
08B

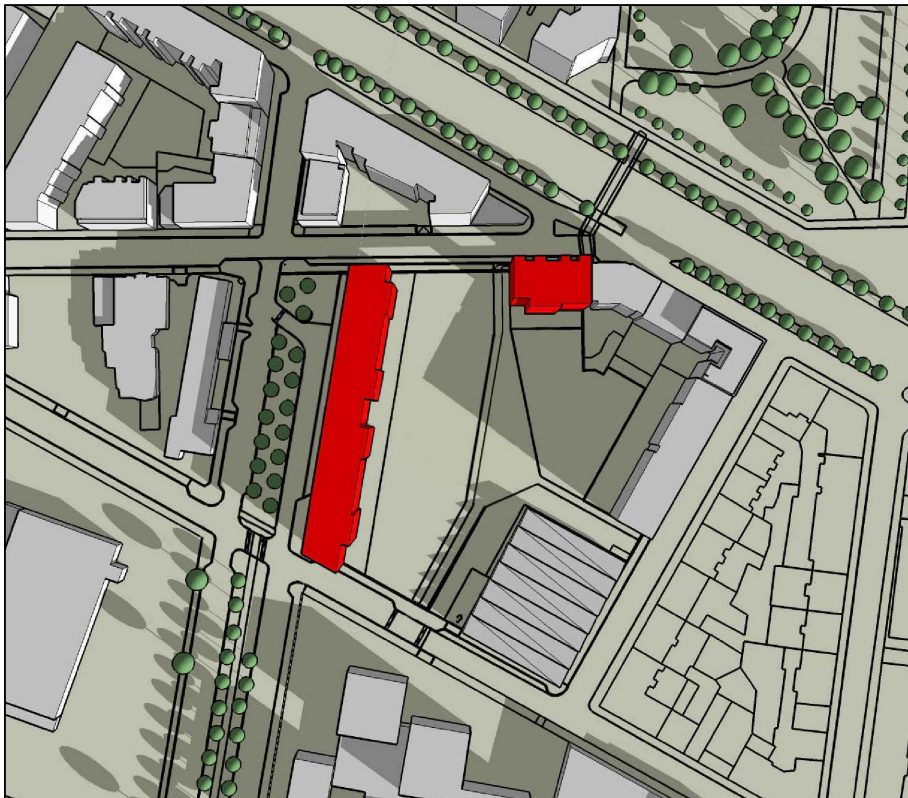
P.E.C. VIGENTE - INSERIMENTO AMBIENTALE



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001142 del 27/04/2020

<p>CITTÀ DI TORINO PEC via Bardonecchia</p>	<p>proponente IMMOBILIARE MARSILI srl corso Monte Cucco 131 - 10141 Torino P. IVA - C.F.: 11828870011 - REA: TO 1244367 TEL: +39 011 385.35.16 - E-MAIL: info@litalia.com</p>	<p>progetto ing. MAURIZIO LANDO ing. GIOVANNI LIPPOLIS arch. MARCO LUINO corso Monte Cucco 131 - 10141 Torino TEL: +39 011 385.35.16 - E-MAIL: info@litalia.com</p>	<p>oggetto P.E.C. VIGENTE INSERIMENTO AMBINETALE</p>	<p>DATA 07/01/2020 EMISSIONE E01</p>	<p>PEC-CC 09</p>
---	---	---	--	--	----------------------

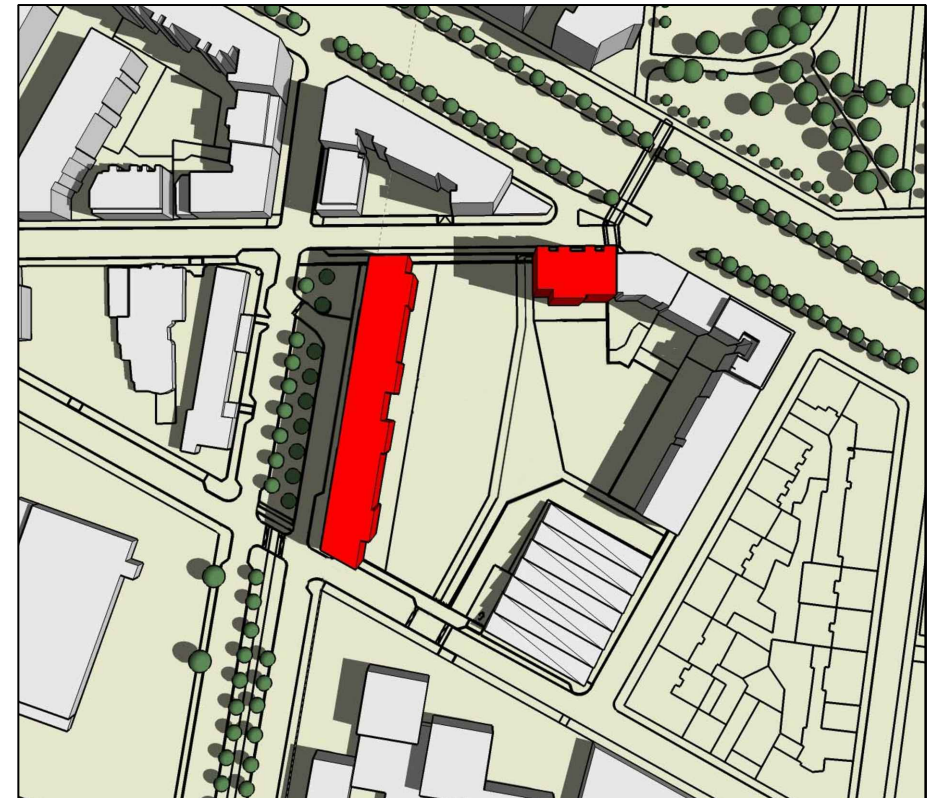
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001142 del 27/04/2020



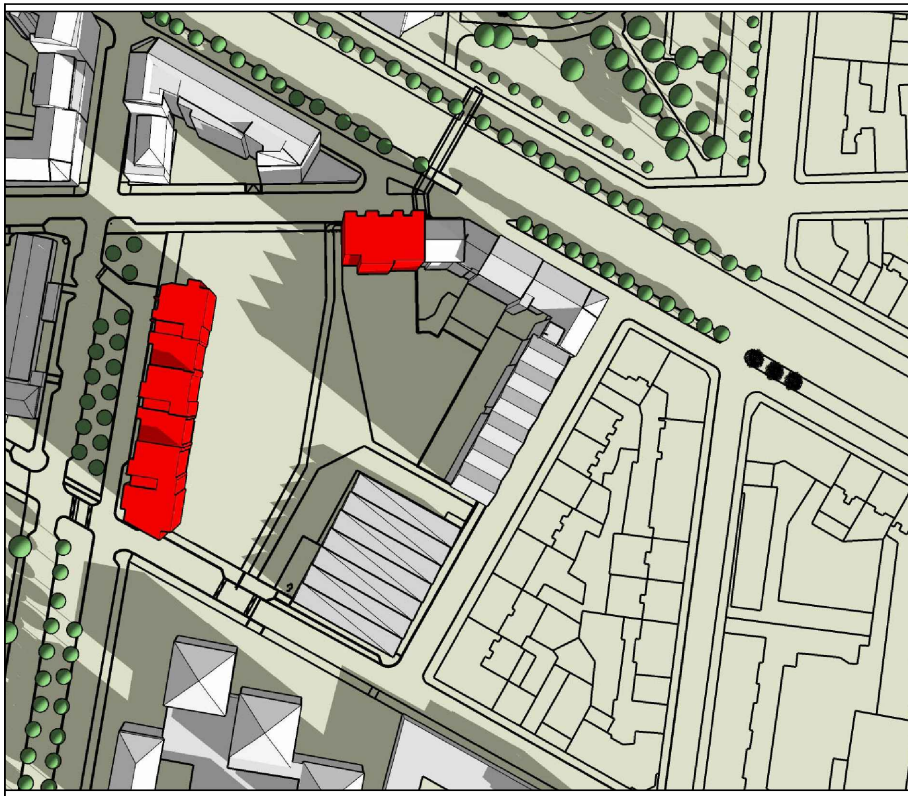
P.E.C. VIGENTE - 21GENNAIO ORE 9:00



P.E.C. VIGENTE - 21GIUGNO ORE 9:00



P.E.C. VIGENTE - 21MARZO/SETTEMBRE ORE 9:00



PROGETTO - 21GENNAIO ORE 9:00



PROGETTO - 21GIUGNO ORE 9:00



PROGETTO - 21MARZO/SETTEMBRE ORE 9:00

CITTÀ DI TORINO
PEC via Bardonecchia

proponente
IMMOBILIARE MARSILI srl
corso Monte Cucco 131 - 10141 Torino
P. IVA - C.F.: 11828870011 - REA: TO 1244367
TEL: +39 011 385.35.16 - E-MAIL: info@litalia.com

progetto
ing. MAURIZIO LANDO
ing. GIOVANNI LIPPOLIS arch. MARCO LUINO
corso Monte Cucco 131 - 10141 Torino
TEL: +39 011 385.35.16 - E-MAIL: info@litalia.com

oggetto
STUDIO PLANOVOLUMETRICO DELLE OMBRE

DATA 24.04.2020
EMISSIONE E02

PEC-CC
10