



**SVILUPPO E  
TRASFORMAZIONE  
DELL'AREA DELLE  
CAVE DI  
SANT'AMBROGIO**



**QUARRY** SRL



# PROMOTORI IMMOBILIARI PER PROFESSIONE.

Oikia è una società di **promozione immobiliare**.  
E' la prosecuzione di una tradizione di lavoro nel settore immobiliare: da **tre generazioni** i componenti della nostra famiglia si occupano d'immobili e di edilizia.

Oikia, **realizza e promuove iniziative proprie** con progetti per la casa, il lavoro, i servizi alla collettività e il terziario seguendo **personalmente** tutte le fasi di realizzazione: dalla selezione del luogo, all'ideazione del progetto sino alla messa in opera del cantiere, scegliendo e dirigendo direttamente tutte le maestranze sino alla consegna al cliente, **garantendo in prima persona la qualità delle sue proposte** e con trasparenza nei prezzi di vendita.



Oikia si è distinta in recenti e delicate  
**ristrutturazioni di edifici residenziali storici**  
e in realizzazioni di **edifici commerciali**  
per i principali gruppi di **media distribuzione.**



SVILUPPO E  
TRASFORMAZIONE  
DELL'AREA DELLE  
CAVE DI  
**SANT'AMBROGIO**

# Le nostre più recenti realizzazioni



## PRINCIPALI OPERE ED INTERVENTI



Costruzione di impianto di interrimento controllato per rifiuti speciali non pericolosi "Chivasso 3"



Scavi secondo lotto per la costruzione della metropolitana di Torino



# QUARRY SRL

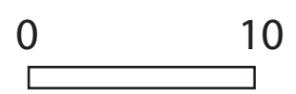
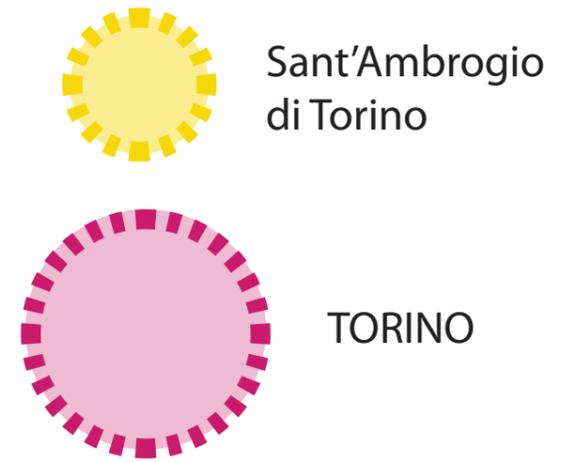
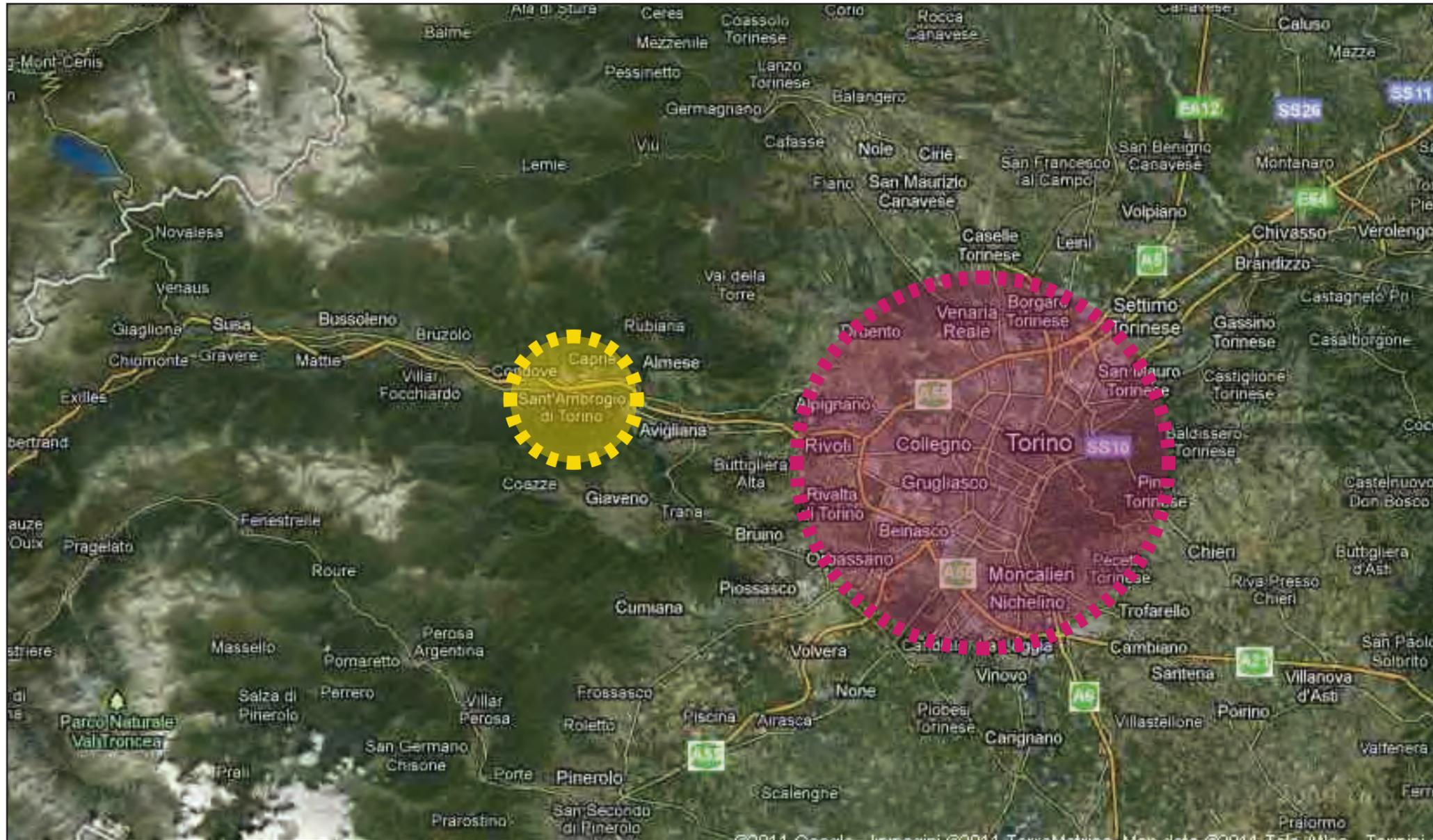
Scavi di sbancamento area "Spina 3" a Torino

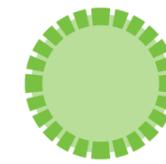
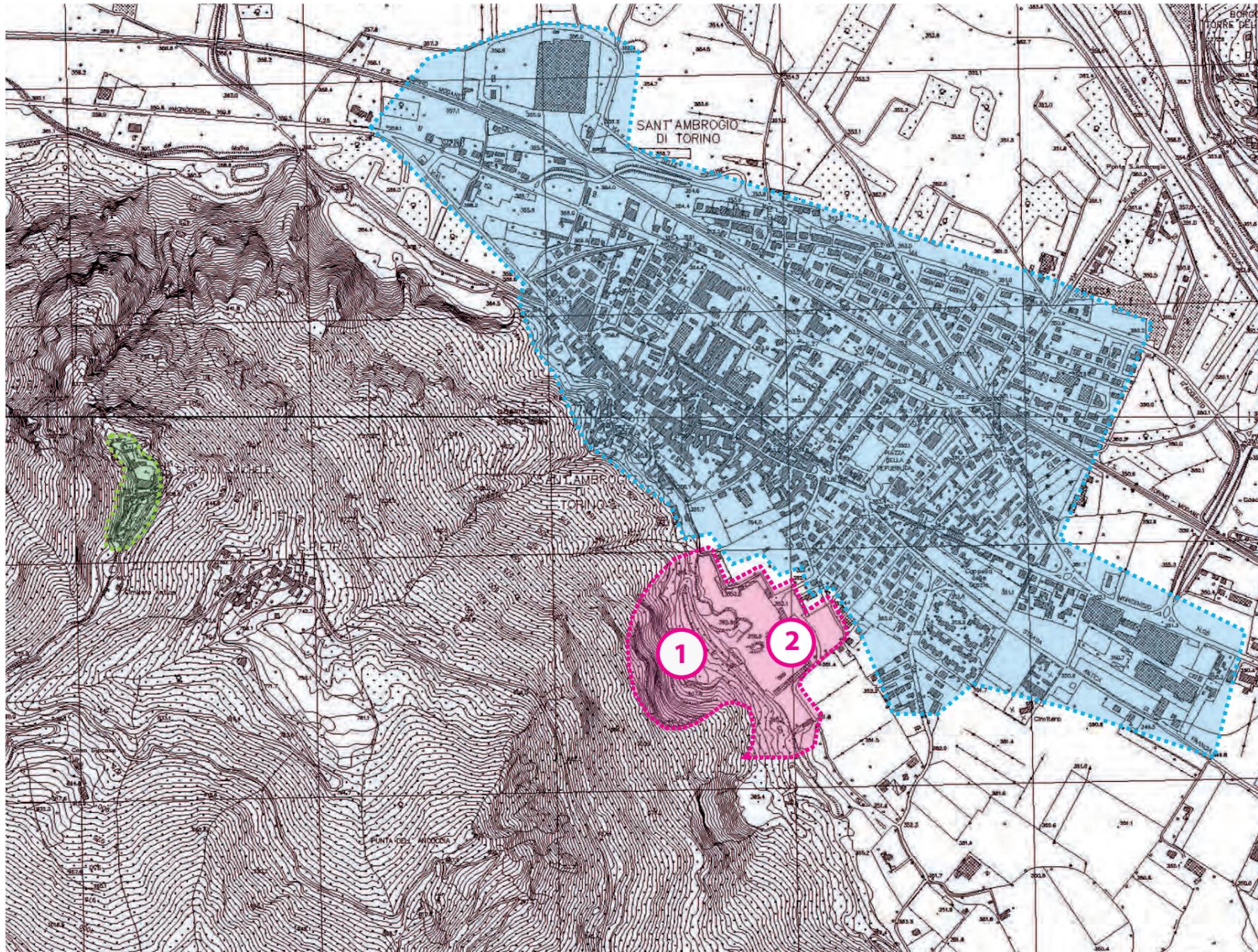
### OLIMPIADI TORINO 2006

1. Movimenti terra per la costruzione dei trampolini di Pragelato
2. Scavi ed urbanizzazioni per il Villaggio Olimpico del Sestriere
3. Costruzione del parcheggio di Sauze di Cesana

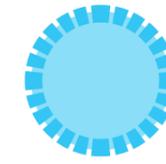
### LAVORI PER CONTO ATM

1. Scavo parcheggio P.le Valdo Fusi – Torino
2. Scavo parcheggio e relativa bonifica "area ex CIR" – Torino





Sacra di San Michele



Concentrico di Sant'Ambrogio



Area di intervento

1- recupero CAVA A

2- NUOVA URBANIZZAZIONE



AREA IN PROGETTO

distanza dalla stazione ferroviaria (percorso pedonale) = 800 m

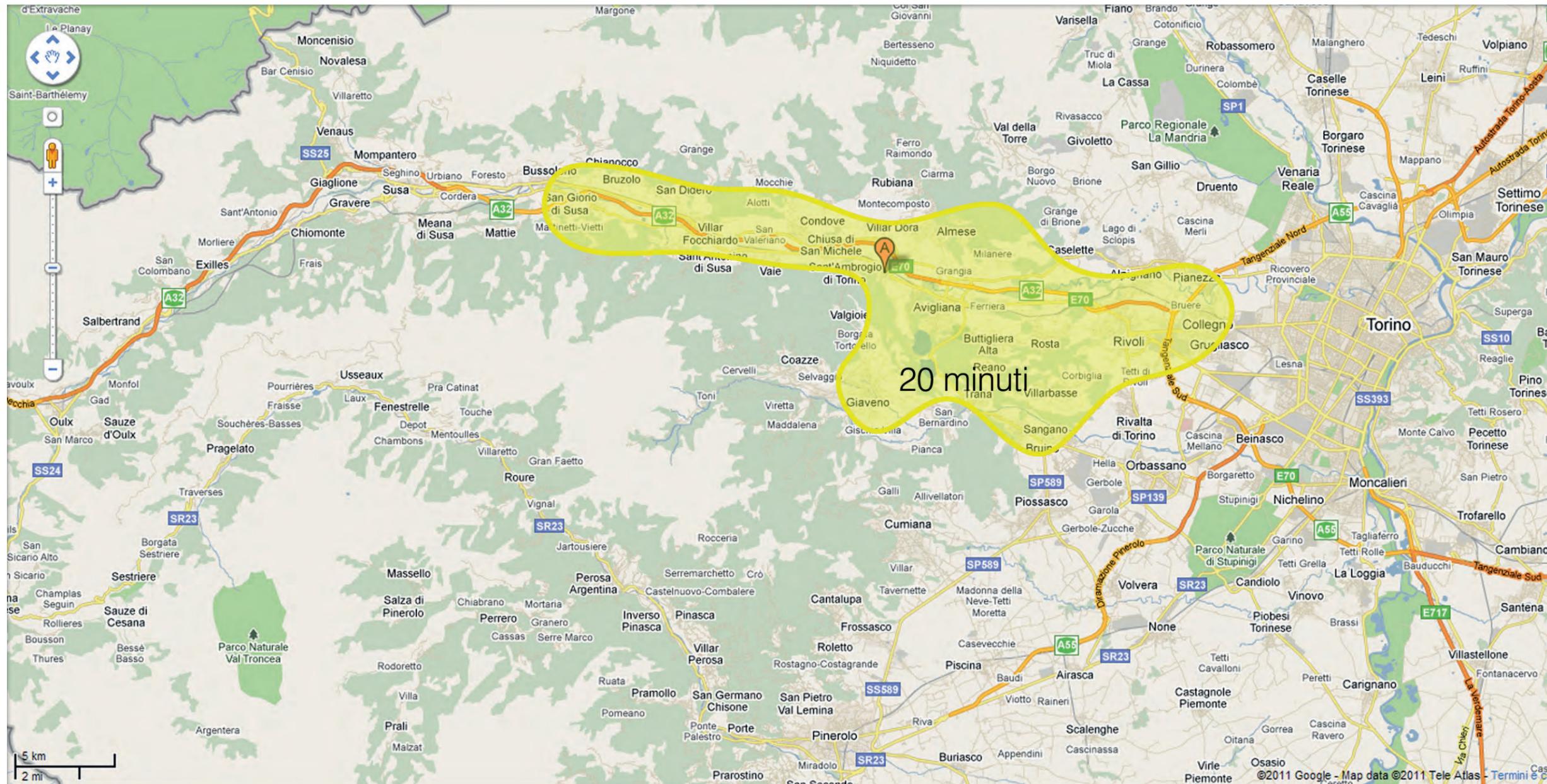
STAZIONE f.s. Sant'Ambrogio  
di Torino

linea ferroviaria = tempo di percorrenza medio = 30 min.  
= frequenza media = 30-40 min.

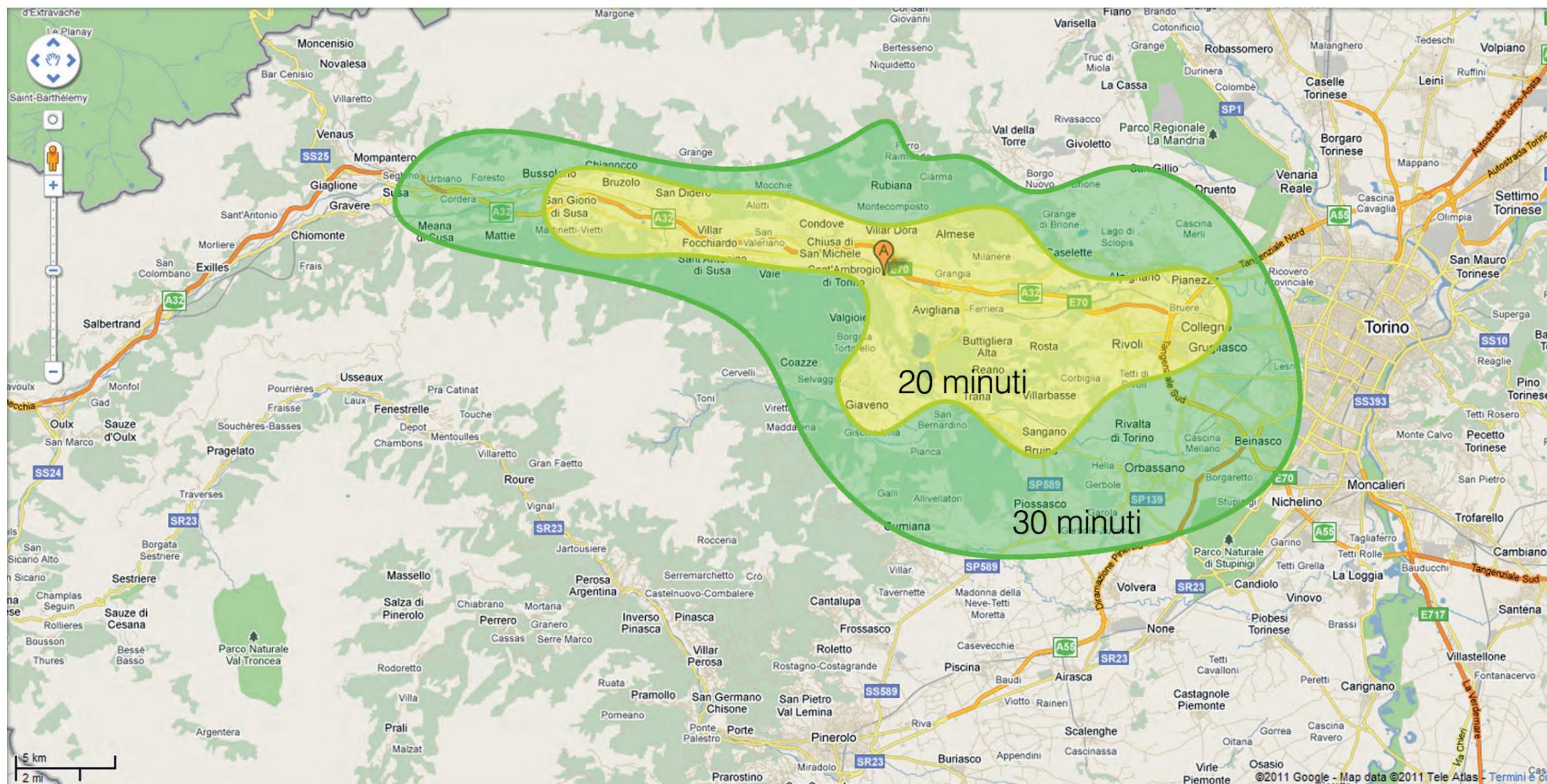
STAZIONE f.s. Porta  
Nuova TORINO

fonte: Trenitalia

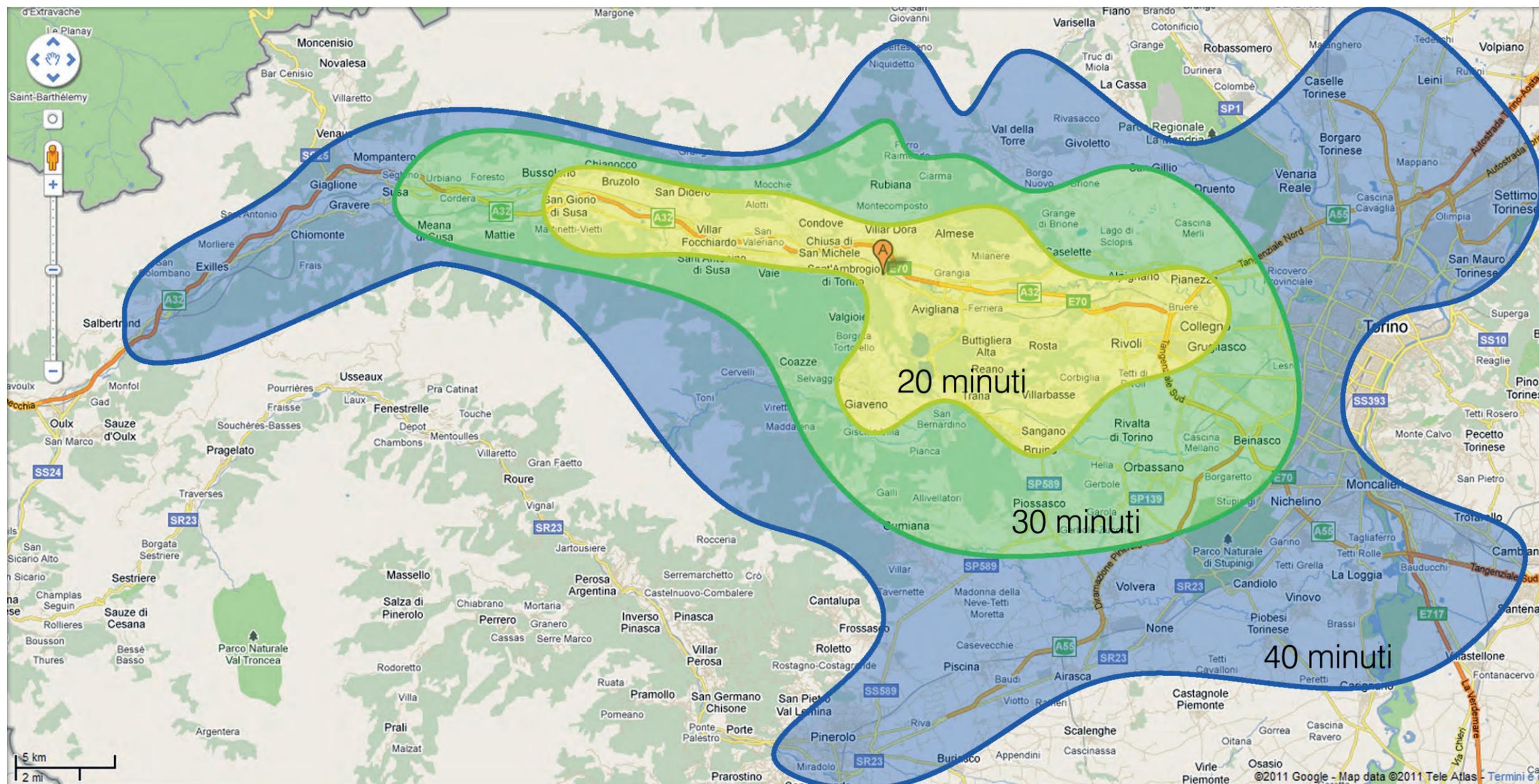
# ISOCRONE DEI PERCORSI IN AUTO DA Sant'Ambrogio



# ISOCRONE DEI PERCORSI IN AUTO DA Sant'Ambrogio



## ISOCRONE DEI PERCORSI IN AUTO DA Sant'Ambrogio



- esempio 1** - Sant'Ambrogio area in progetto ----> TORINO piazza della Repubblica = 29 km = 35 min.
- esempio 2** - Sant'Ambrogio area in progetto ----> TORINO Porta Nuova = 32 km = 38 min.
- esempio 3** - Sant'Ambrogio area in progetto ----> TORINO Piazza Vittorio = 40 km = 39 min.
- esempio 4** - Sant'Ambrogio area in progetto ----> TORINO Mirafiori = 29 km = 25 min.

fonte ViaMichelin



1- recupero CAVA A

2- NUOVA URBANIZZAZIONE



1- recupero CAVA A

3- NUOVA URBANIZZAZIONE

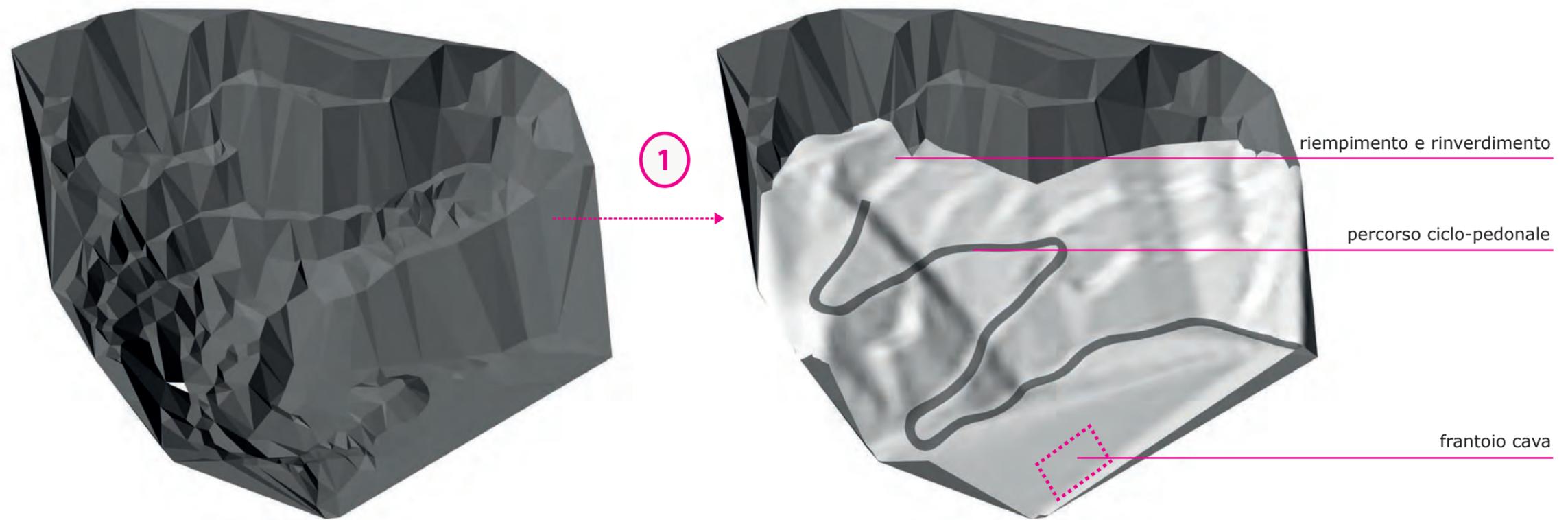
Frantoio CAVA A

Percorso ciclo-pedonale



- 1- recupero CAVA A
- 2- NUOVA URBANIZZAZIONE





VISTE PANORAMICHE



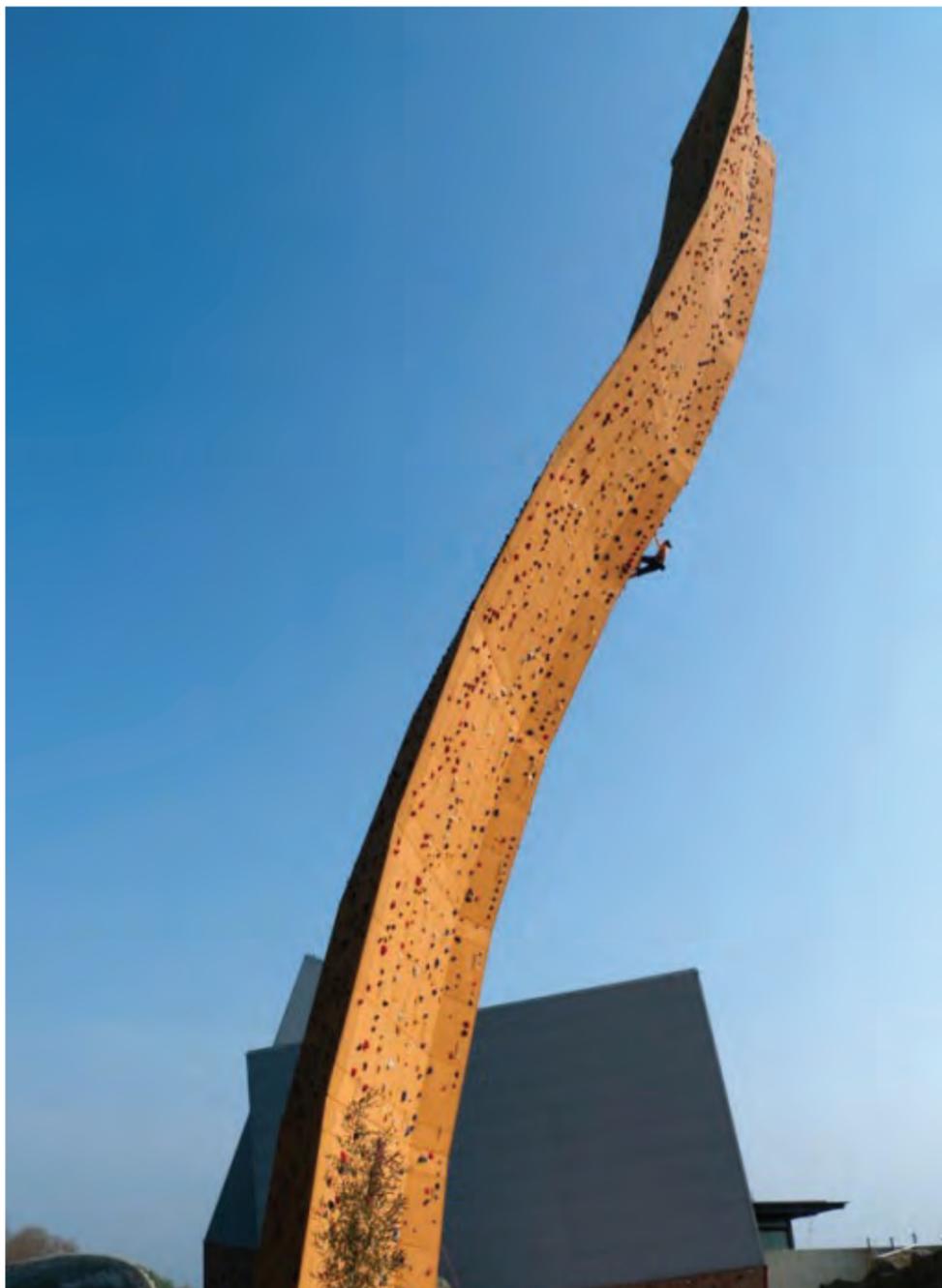
## VISTE PANORAMICHE



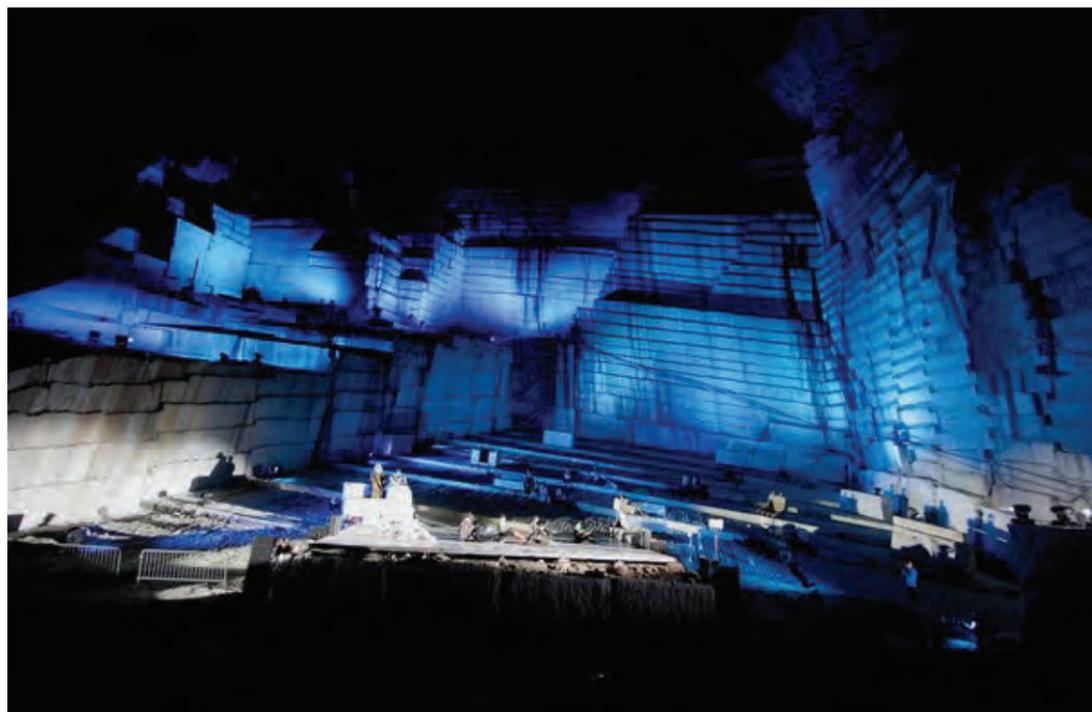
PERCORSO PEDONALE DI COLLEGAMENTO TRA LE DUE CAVE



PALESTRA OUTDOOR IN ROCCIA ARTIFICIALE PER ARRAMPICATA e PERCORSI PER MOUNTAIN BIKE



TEATRO ALL'APERTO in ex cava - verbania cusio ossola



## QUALITA' AMBIENTALE

### **Parco – Oasi Naturalistica.**

Un luogo della natura e per l'uomo.

Recupero ambientale di territorio degradato.

Ricreazione di fasce boschive.

Percorsi pedonali, trekking e mountain bike.

Strutture ricettive per i visitatori del parco

Palestra di arrampicata outdoor.

Anfiteatro all'aperto ai piedi della montagna.

Lago artificiale come bacino di drenaggio.



# QUALITA' PROGETTUALE.

## Una nuova centralità urbanistica.

Spazi urbani in armonia con il “*genius loci*”.

Aree commerciali e di servizio.

Valorizzazione delle aree verdi pubbliche e private.

Separazione viabilità pedonale e delle auto.

Vicinanza a tutti i principali servizi urbani e ai mezzi di trasporto da e per TORINO.

Recupero degli edifici industriali esistenti.

Integrazione con i preesistenti edifici di proprietà A.T.C.

Mix sociale con varietà di funzioni e tipologie abitative



# QUALITA' ARCHITETTONICA

## ECOLOGIA , ECONOMIA.

Sant'Ambrogio esempio di sostenibilità.

ECOLOGIA e ECONOMIA, i principi ispiratori per la realizzazione dell'intervento residenziale.

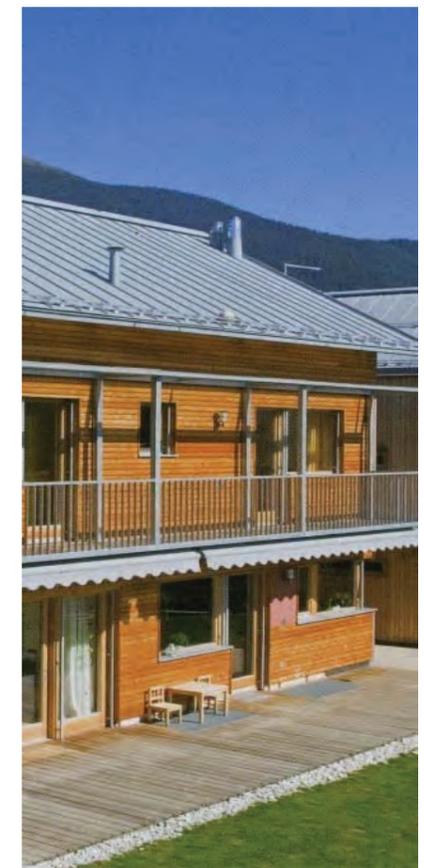
Case belle, efficienti e funzionali, di qualità ad un prezzo accessibile.

Tecnologie costruttive innovative e materiali a basso impatto.

Sfruttamento delle fonti di energia rinnovabile.

Attenzione alle caratteristiche estetiche.

Tipologie abitative differenziate.





*La qualità al prezzo giusto.*

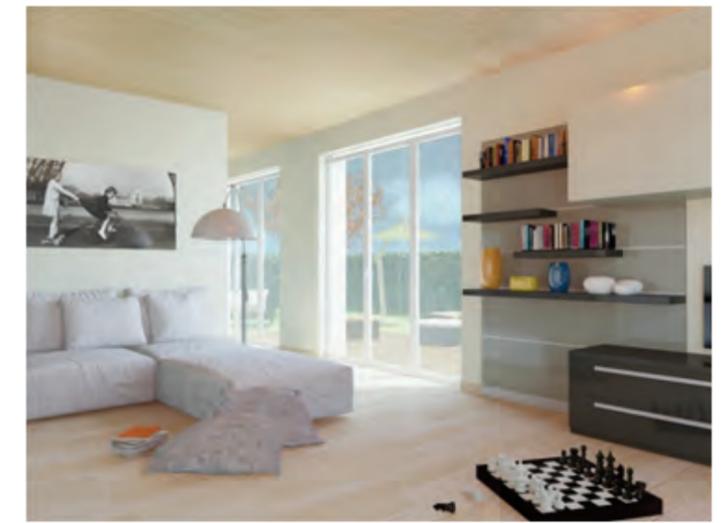
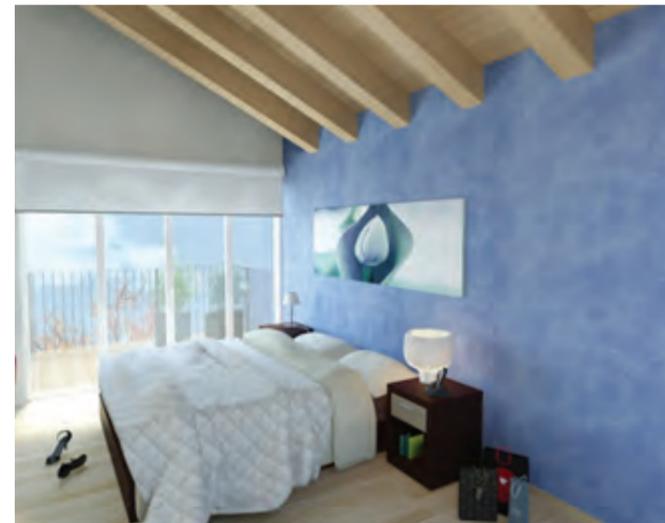
**Contea Binafè** trae ispirazione dal **Progetto Pilota** di edilizia residenziale **Casadieci**, attualmente in corso di ultimazione a cura di **Oikìa** a Giaveno, in Via Canonico Pio Rolla.

La storia di Casadieci incomincia nel 2010 con un **lungo lavoro di ricerca** per un **nuovo concetto di casa**: massimo e miglior utilizzo delle risorse, sistemi costruttivi innovativi per un prodotto di alta qualità ad un costo contenuto.

Il risultato è un'innovativa costruzione in struttura portante **in legno in pannelli di X-LAM** ad alte prestazioni, con un altissimo grado di **isolamento termico e acustico**, di sicurezza e di resistenza sismica, con dotazione impiantistica ad **alta efficienza** per il massimo comfort abitativo e **bassi consumi energetici**, cura estetica e, soprattutto, **sostenibile anche nel prezzo**.

[www.casadieci.it](http://www.casadieci.it)

# CASADIECI: IL PROGETTO PILOTA



CONTEA BINAFFÈ: L'ABITARE SOSTENIBILE PER TUTTI



SVILUPPO E  
TRASFORMAZIONE  
DELL'AREA DELLE  
CAVE DI  
**SANT'AMBROGIO**

# PLANIMETRIA GENERALE

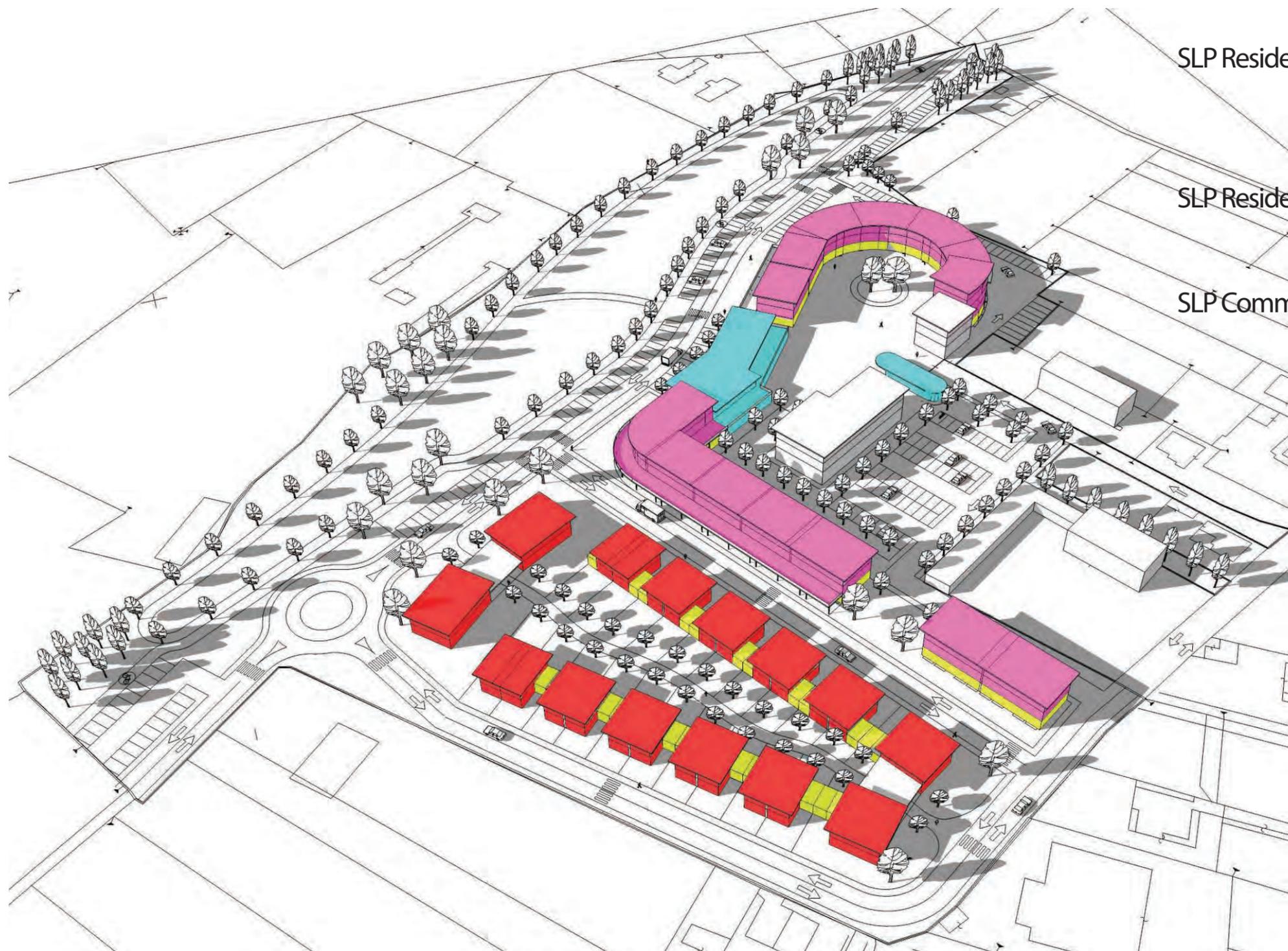


|  |        |
|--|--------|
| Superficie territoriale (mq)                     | 47.212 |
| Superficie fondiaria (mq)                        | 30.688 |
| SLP max. edificabile (mq)                        | 10.078 |
| SLP in progetto (mq)                             | 9.955  |
| Abitanti aggiuntivi                              | 304    |
| Aree da cedere per servizi L.R. 56/77 (mq)       | 8.947  |
| Aree aggiuntive da cedere per servizi (mq)       | 7.577  |
| Totale aree da cedere per servizi (mq) 35 % S.t. | 16.524 |

## EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI







SLP Residenziale in linea (mq) **4.600**  
di cui circa **1000** destinati ad ATC  
e circa **3600** disponibili

SLP Residenziale in ville urbane (mq) **4.000**

SLP Commerciale (mq) **1.355**

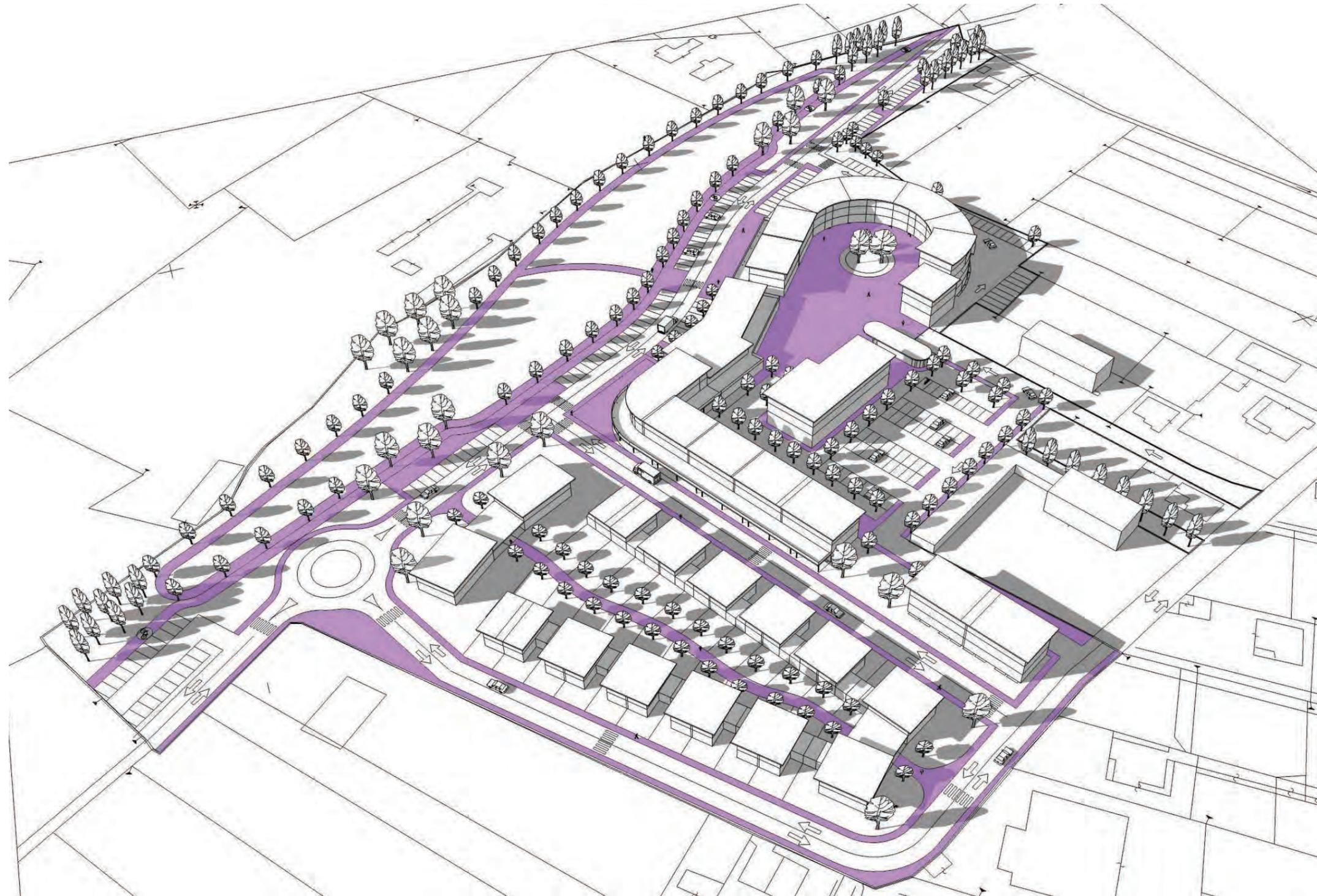
-  Edifici residenziali plurifamiliari
-  Ville urbane monofamiliari e bifamiliari
-  Cantine e autorimesse
-  Spazi commerciali

Zwaluwpark, Arnhem - OLANDA - Mecanoo Architects



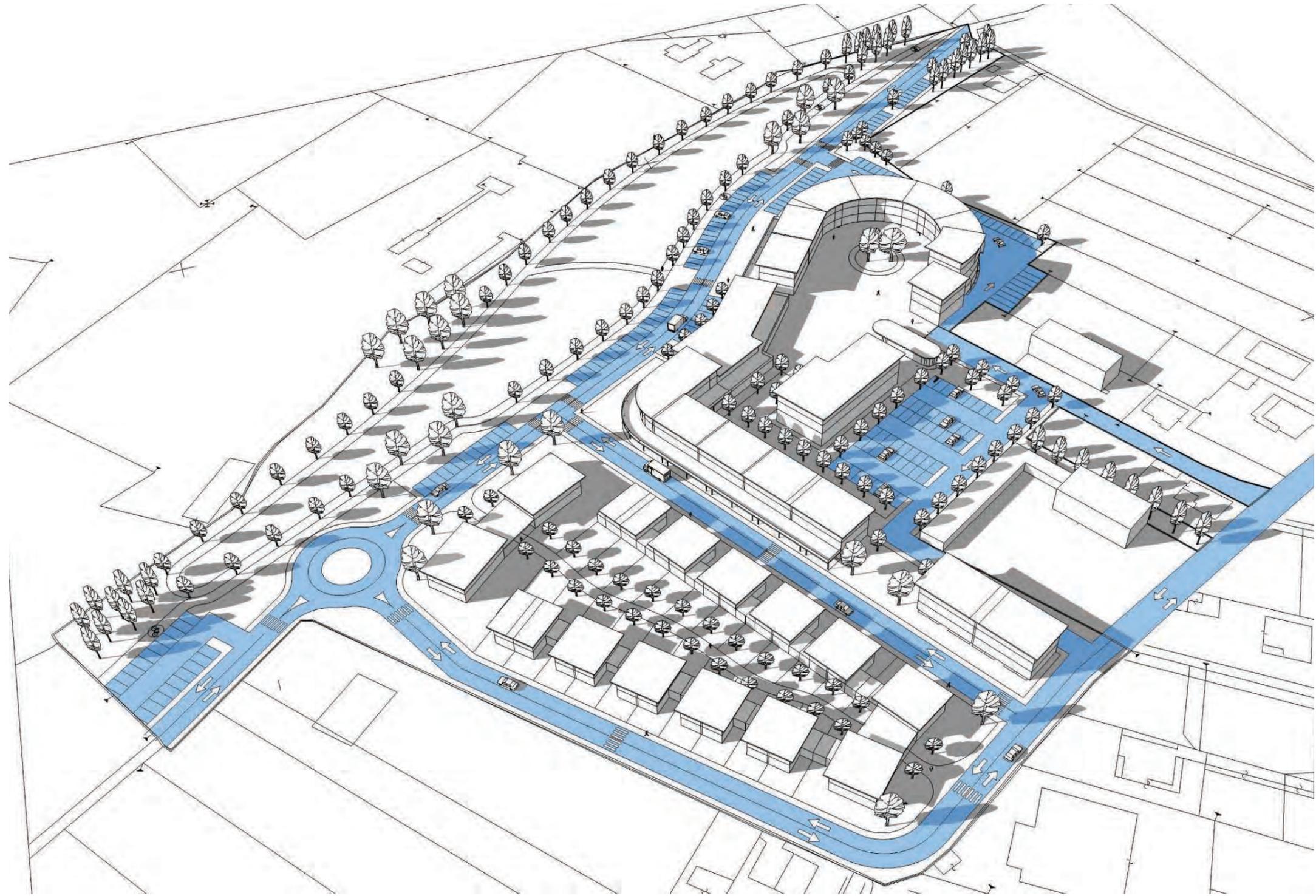


# AREE PEDONALI



■ Aree pedonali

# VIABILITA' STRADALE E PARCHEGGI



■ Viabilità stradale periferica e parcheggi pubblici

# AREE VERDI

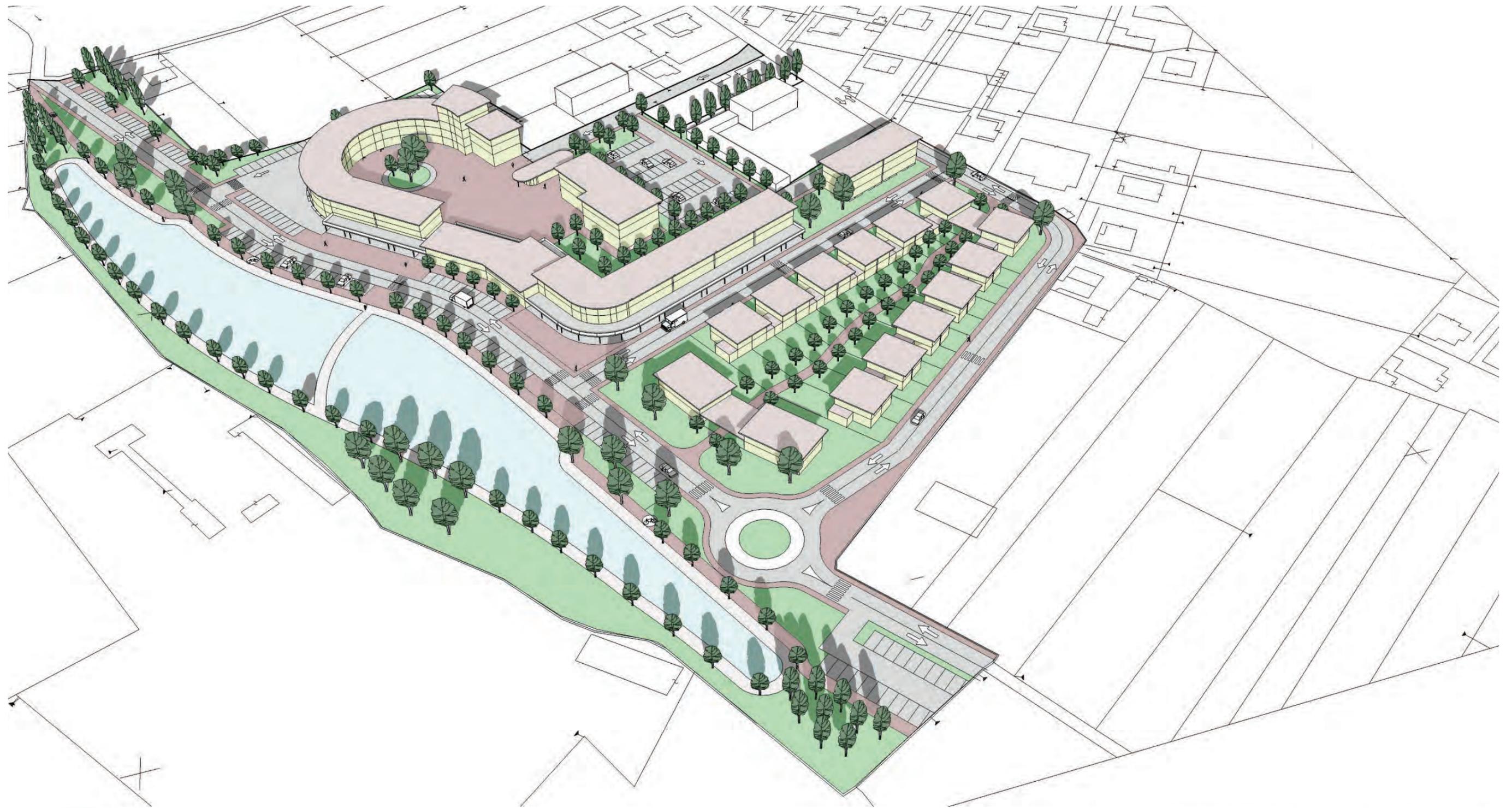


## ATTRAVERSAMENTO PEDONALE SUL BACINO DI DRENAGGIO

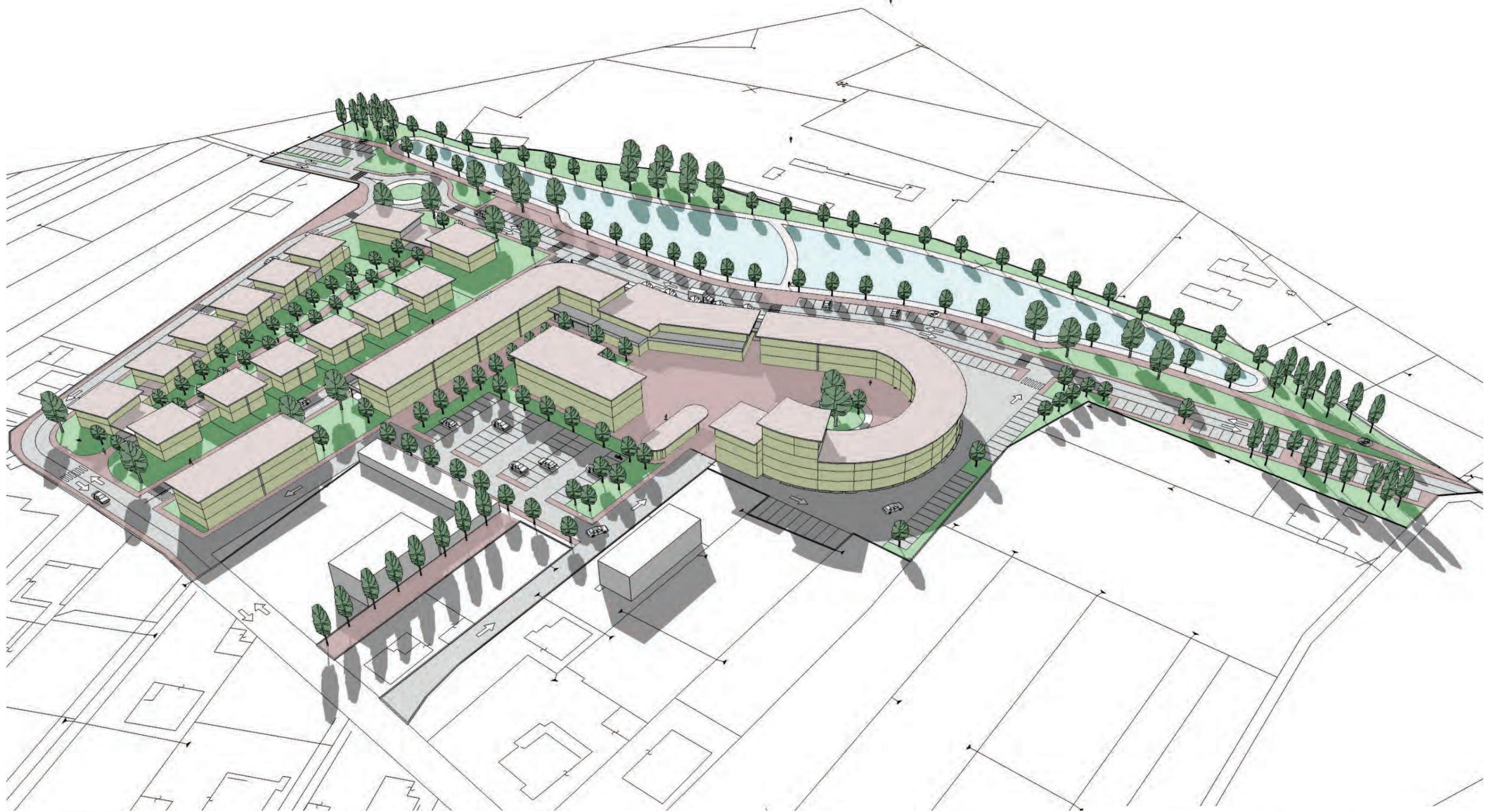




VISTA COMPLESSIVA TRIDIMENSIONALE



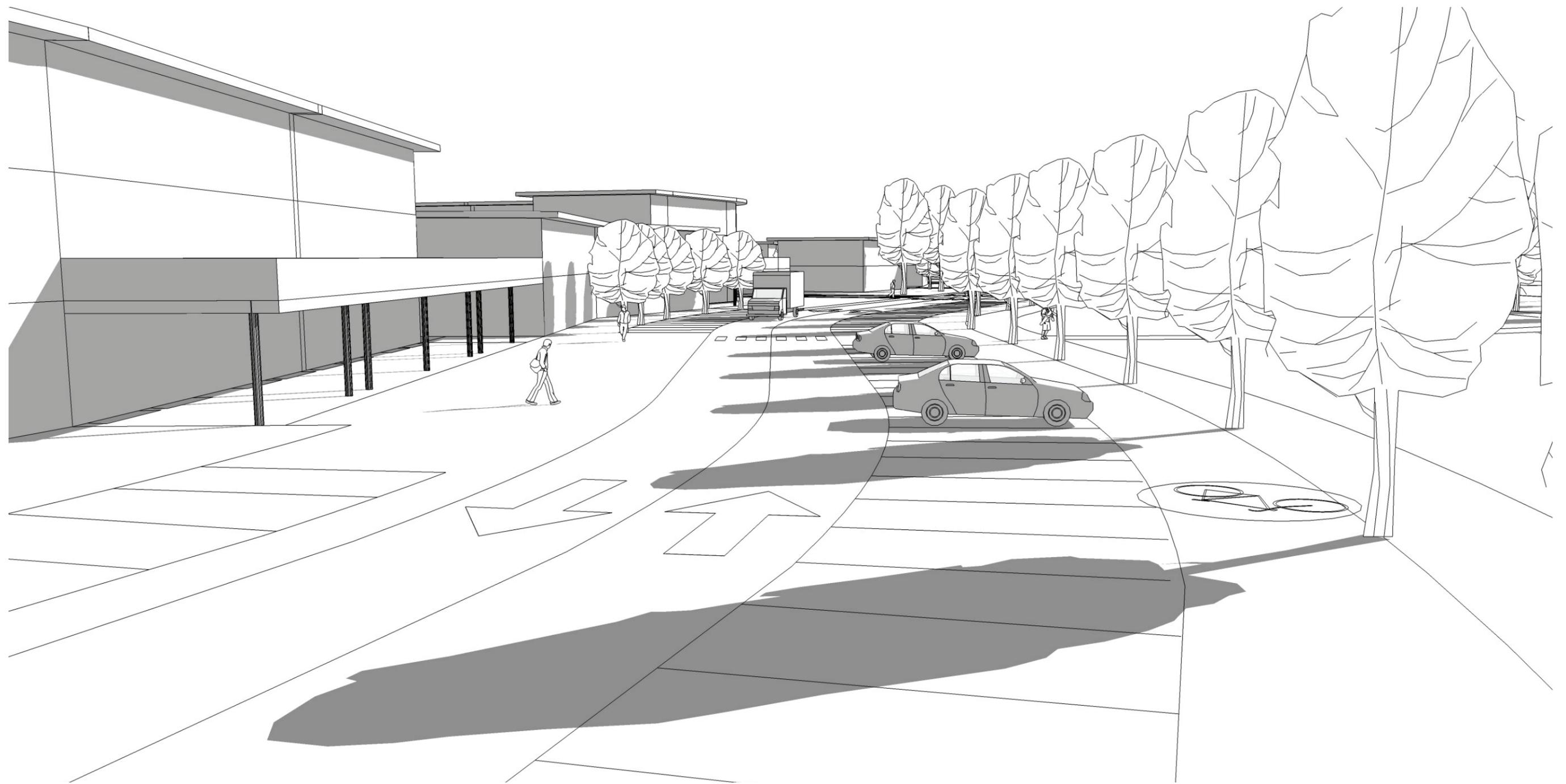
VISTA COMPLESSIVA TRIDIMENSIONALE



VISTA COMPLESSIVA TRIDIMENSIONALE



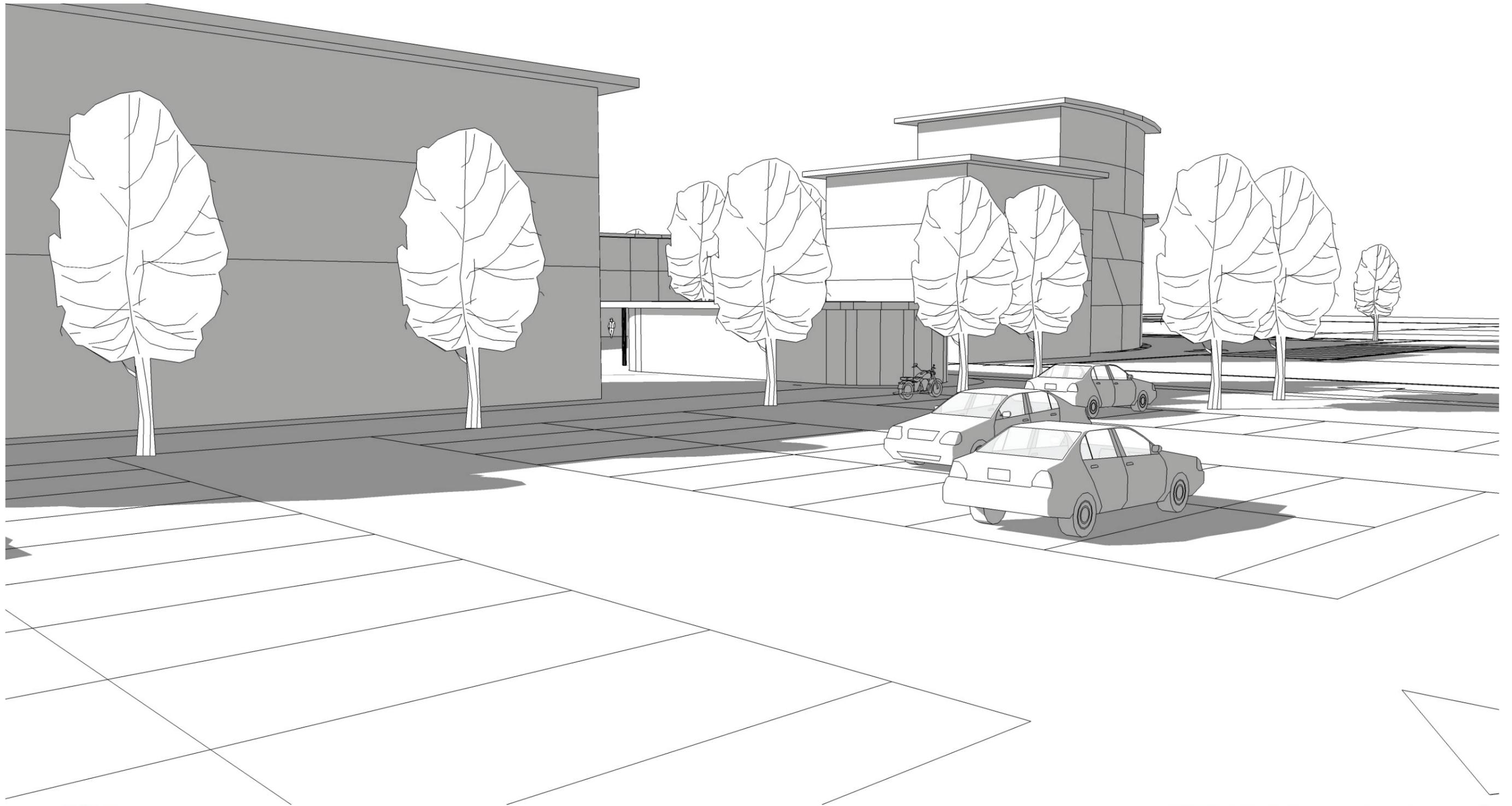
VISTA COMPLESSIVA TRIDIMENSIONALE



VISTA COMPLESSIVA TRIDIMENSIONALE



VISTA COMPLESSIVA TRIDIMENSIONALE



VISTA COMPLESSIVA TRIDIMENSIONALE



# SCHEDA DI PIANO

AR\_T2 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE DELLE EX CAVE<sup>1</sup> - SCHEDE PROGETTUALI

Area di modificazione 2. Ex CAVA SALES

## SEZIONE 1

### Parte 1a

DATI CATASTO TERRENI (da visura)

Privati

F.io 15 - p.la n. 33, 34, 37, 44,45,244, 572, 574, 36, 273, 19, 419  
(sup. mq 2789+1 083+19671074+929+1116+382+125+1435+30353+582)

Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Torino - ATC

F.io 9 - p.la n. 386, 387, 16, 571, 573

(sup. mq 130+350+180+227+410)

Comune di Sant'Ambrogio di Torino

F.io 9 - 15 - p.la n. Strada ..... misurato su cartografia (sup. mq 4.288)

TOTALE (sup. mq 47.485)

TOTALE misurato su cartografia (sup. mq 47.212)

### DESCRIZIONE

Area pianeggiante Quota: 352 m.l.m (media), situata al margine sud-occidentale dell'abitato delimitata a sud-ovest dal versante del Monte Pirchiriano in passato interessato da attività estrattiva e compresa tra Via Valgioie, Via Del Rio ai piedi del versante.

L'area attualmente è occupata da un impianto di frantumazione dedito alla lavorazione di materiale inerte proveniente da altri siti e da alcuni edifici (capannoni, magazzini, uffici e residenze per le maestranze dell'attività estrattiva) ormai dismessi e di un'area libera a gerbido.

Gli uffici e le residenze per le maestranze, localizzati in via Giaveno n. 34, 36, 38, sono stati acquisiti dall'Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Torino (ATC) e trasformati in alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata, utilizzando i fondi di cui alla L. 457/78.

L'area, oggi degradata è interessata da rilevanti problematiche ambientali dovute all'attività di frantumazione e pertanto è oggetto di PROTOCOLLO D'INTESA sottoscritto il 14/12/2011 tra Regione Piemonte, Provincia di Torino, Comune di Sant'Ambrogio, Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Torino (ATC) ed i privati (QUARRY s.r.l., Oikia s.r.l., OKG s.r.l.) che definisce le intese tra le parti in merito al coordinamento delle azioni di carattere amministrativo, urbanistico, patrimoniale ed ambientale per la risoluzione delle problematiche urbanistiche ed ambientali.

### OBIETTIVI

Recupero ambientale e paesaggistico.

L'intervento comprende la demolizione dei manufatti esistenti, la bonifica dell'area, la realizzazione di uno spazio pubblico ed di uno spazio privato ai fini della fruizione naturalistica e turistico/ricreativa/sportiva, la costruzione di nuove unità abitative in continuità con l'abitato di Sant'Ambrogio prevalentemente destinate ad edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata, agevolata.

### Parte 1b

#### PROCEDURA DI ATTUAZIONE

Strumento Urbanistico Esecutivo – SUE – di iniziativa pubblica o privata, ai sensi degli Artt. 32, 44, 45L.U.R. e s.m.i..

Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi degli Artt. 38, 45, 49 L.U.R. e s.m.i..

Per poter attuare gli interventi tramite Permesso di Costruire Convenzionato dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni (comprese quelle della sezione 3) contenute nella presente scheda normativa riguardante l'intera area perimetrata sulle tavole normative di P.R.G.C. ed il progetto meglio dettagliato nella tavole grafiche allegate.

In fase di attuazione possono essere individuati comparti edificatori da parte del Comune o dei soggetti privati proponenti (rif. Art. 46 L.U.R. e s.m.i.) tali da consentire la cessione/realizzazione delle aree a standard.

**NB: Le superfici riportate nella scheda derivano dai dati in possesso dell'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di presentazione del SUE o di richiesta di permesso di costruire convenzionato, dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.**

## SCHEDA PROGETTUALE

## SEZIONE 2

PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO - S.U.E.

### Parte 2a

#### PARAMETRI URBANISTICI

(ST) Superficie territoriale: 47.212 mq

(IT) Indice territoriale: 0,25 mq SLP/mq ST

Fabbisogno minimo aree a standard: 35% ST comprensivi di Art. 21 L.R. 56/77

(SLP) Superficie Lorda di Pavimento: 11.803 mq

(SLP) Superficie Lorda di Pavimento: di cui min 80% residenza di cui 60% ERP al lordo della SLP esistente (case ATC).

(SLP) Superficie Lorda di Pavimento: max 20% mix servizi alle persone ed alle imprese

(RC) Rapporto di Copertura Sc/Sf): 40%

### Parte 2 b

#### PARAMETRI EDILIZI

Demolizione degli edifici esistenti e bonifica dell'area.

Destinazioni d'uso: residenziale, mix servizi alle persone ed alle imprese.

Altezza massima edifici residenziali: 10 mt (3 pft = autorimesse al p.t.+2 piani abitabili) all'intradosso dell'ultimo solaio e come da schema progettuale allegato nella scheda grafica.

E' previsto un unico edificio di altezza max. 15 m (5 pft = autorimesse al p.t. + 4 piani abitabili) all'intradosso dell'ultimo solaio prospettante sulla piazza come da schema progettuale allegato nella scheda grafica.

Altezza massima edifici per i servizi alle persone ed alle imprese: 4 mt (1 pft) all'intradosso dell'ultimo solaio.

Allineamenti: come da schema progettuale allegato nella scheda grafica.

### Parte 2 c

#### PARAMETRI GEOMORFOLOGICI - Idoneità all'utilizzazione urbanistica

classe di pericolosità geomorfologica:

porzione settentrionale in classe IIA "settori di pianura interessati da acque di esondazione a bassa energia e battente idrico ridotto";

porzione sud-occidentale in classe IIIA "porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti".

Per la porzione in classe IIA l'utilizzazione urbanistica è subordinata all'esecuzione di uno studio geologico-tecnico ispirato al D.M. 14/1/2008, supportato da specifiche indagini geognostiche, che accerti nel dettaglio:

- le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di posa delle fondazioni;
- la soggiacenza della falda freatica e le sue escursioni stagionali;
- le condizioni di drenaggio e smaltimento delle acque superficiali, nonché quelle di assetto idraulico riferite a situazioni locali;
- la pericolosità sismica locale con particolare attenzione alla eventuale presenza di terreni suscettibili a fenomeni di liquefazione.

Gli eventuali interventi di salvaguardia che si rendessero necessari, non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, ne condizionarne la propensione all'edificabilità.

### Parte 2 d

Il poligono è in classe III del Piano di Classificazione Acustica Comunale, con fascia di cuscinetto in classe II verso il monte Pirchiriano, inserita per evitare l'accostamento critico.

Gli interventi in tale poligono devono rispondere alla normativa in materia di acustica:

- L.Q. 447/95 "Legge Quadro sull'inquinamento acustico", art 6,7,8
- L. R. n. 52/2000, art. 9, 10, 11
- D.P.C.M. 5/12/97 "Requisiti acustici passivi degli edifici"

## SCHEDA NORMATIVA

## SEZIONE 3

ULTERIORI PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

REGOLE EDILIZIE E COMPOSITIVE - Dati planovolumetrici

#### Destinazione aree per servizi pubblici

S/P **Parcheggi**, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e con interposizione di alberature ad interrompere la sequenza dei parcheggi (Carpino bianco - *Carpinus betulus*, Roverella - *Quercus pubescens*, Farnia - *Quercus robur*, Acero campestre - *Acer campestre*, Acero di monte - *Acer pseudoplatanus*, Betulla - *Betula pendula*).

S/V **Verde attrezzato**, superficie permeabile da trattare a verde e alberature autoctone (Acero montano - *Acer pseudo platanus* o Acero campestre *Acer campestre*, Betulla pendula - *Betula pendula*, Frassino comune - *Fraxinus excelsior*, Farnia - *Quercus robur*, Sorbo degli uccellatori - *Sorbus aucuparia*, Faggio - *Fagus sylvatica*, con varietà da stabilire in base alle scelte progettuali adottate. Arbusti per siepi e specie a scopo ornamentale e decorativo quali; Ginestra dei carbonai - *Cytisus scoparsis*, Ginestra odorosa - *Spartium junceum*, o specie simili, *Crespinio Berberis sp.*, *Biancospino Crataegus sp.*, *Corniolo Cornus mas* con percorsi pedonali e/o ciclabili, aree di sosta.

**Impianti sportivi**, privilegiare la realizzazione di aree verdi e di spazi attrezzati dedicate alla pratica di attività fisico-motorie sportive all'aperto, quali jogging, mountain bike, percorsi con racchette da neve, piste ghiaccio temporanee e simili, con interventi leggeri ad impatto ambientale bassissimo o nullo.

#### Destinazione aree per servizi privati

**Parcheggi** ai sensi della L. 122/89, dovranno essere realizzati prevalentemente come box privati ed in parte come posti auto coperti con strutture continue (terrazze) o discontinue (tipo pergole) ed individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Acero montano - *Acer pseudo platanus*, Betulla pendula - *Betula pendula*, Frassino comune - *Fraxinus excelsior*, Roverella *Quercus pubescens*, Farnia - *Quercus robur*. La dove lo schema progettuale richieda essenze arustive ornamentali: Ginestra dei carbonai - *Cytisus scoparsis*, Ginestra odorosa - *Spartium junceum*, *Crataegus sp.*, *Corniolo Cornus mas*, *Crespinio Berberis sp.*)

Sono ammessi box auto ai piani terreni degli edifici.

**Verde** 30% Sf, superficie permeabile da trattare a verde e alberature (Acero montano - *Acer pseudo platanus*, Betulla pendula - *Betula pendula*, Frassino comune - *Fraxinus excelsior*, Roverella *Quercus pubescens*, Farnia - *Quercus robur*. La dove lo schema progettuale richieda essenze arustive ornamentali: Ginestra dei carbonai - *Cytisus scoparsis*, Ginestra odorosa - *Spartium junceum*, *Crataegus sp.*, *Corniolo Cornus mas*, *Crespinio Berberis sp.*)

#### Caratteristiche tipologiche/architettoniche degli edifici

##### Facciate edifici

Gli edifici dovranno integrarsi con le caratteristiche plani volumetriche (altezza di gronda e larghezza di manica) e contenere elementi di familiarità visiva rispetto ai caratteri preesistenti del vicino centro storico di Sant'Ambrogio (rapporti tra sezioni delle strade ed affacci dell'edificato, creazione di spazi pubblici chiusi quali piazze o scorci visivi individuati da figure di sfondo, affacci preferenziali verso i riferimenti paesaggistici salienti quali la Sacra di San Michele, "il castello", la chiesa parrocchiale).

Si dovrà privilegiare l'utilizzo di materiali naturali quali la pietra, il cotto, il legno, l'intonaco (anche trattato a cappotto) senza escludere superfici metalliche estese quali l'acciaio cor-ten, l'alluminio, il rame e lo zinco-titanio).

Si dovranno privilegiare soluzioni tecniche atte a massimizzare il contenimento energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili.

I fronti degli edifici dovranno essere trattati in modo da garantire una armoniosa sequenza di forme, finiture superficiali e coloriture ove la contiguità tra gli elementi edilizi sia prevalente (es. piazza).

Gli edifici residenziali singoli o a schiera potranno esprimere una maggiore varietà nella adozione delle tecniche costruttive e delle superfici di finitura entro un quadro di riferimento volumetrico formale che ne assicuri un armonioso sviluppo d'insieme nella diversità dell'articolazione. I percorsi a verde ciclopedonali dovranno essere caratterizzati da una uniformità di trattamento dei materiali e dei colori che descrivono la perimetrazione fondiaria nonché dagli elementi vegetali di arredo (partenocissus rampicante).

##### Tetti e coperture

Le coperture dovranno integrarsi con le caratteristiche paesaggistiche locali e contenere elementi di familiarità visiva rispetto ai caratteri salienti preesistenti degli edifici limitrofi. In particolare si prescrive l'adozione di coperture piane per gli edifici prospicienti la piazza. Maggiore libertà è concessa nel trattamento degli edifici a schiera fatti salvi i limiti volumetrici e di altezza massima.

##### Recinzioni

Le recinzioni, ovunque necessarie, dovranno essere realizzate con materiali omogenei e adatti alle scelte compositive dei fabbricati ovvero in elementi metallici, lignei o laterizi. Non è consentito realizzare recinzioni completamente opache se affacciate su luoghi di accesso pubblico. L'altezza massima consentita per le recinzioni è 1,70 m con una eventuale porzione opaca di altezza massima pari a 1 m.

Area di modificazione 2. EX CAVA SALES



**1 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE DELLE EX CAVE** individua quelle porzioni di territorio comunale, considerate di **classe 2 - aree di transizione** (VARIANTE al PIANO TERRITORIALE di COORDINAMENTO PROVINCIALE della Provincia di Torino - P.TC2 (ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 - Tutela ed uso del suolo - Deliberazione del Consiglio Regionale 21 luglio 2011, n. 121 - 29759 REGIONE PIEMONTE BUR 32 11/08/2011), da sottoporre a **ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto**, ai sensi dell'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i., da realizzarsi a mezzo di Strumenti urbanistici Esecutivi

Testo unico edito con D.P.F. 38/2001 (come modificato dal D.Lgs. 301/2002)

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

