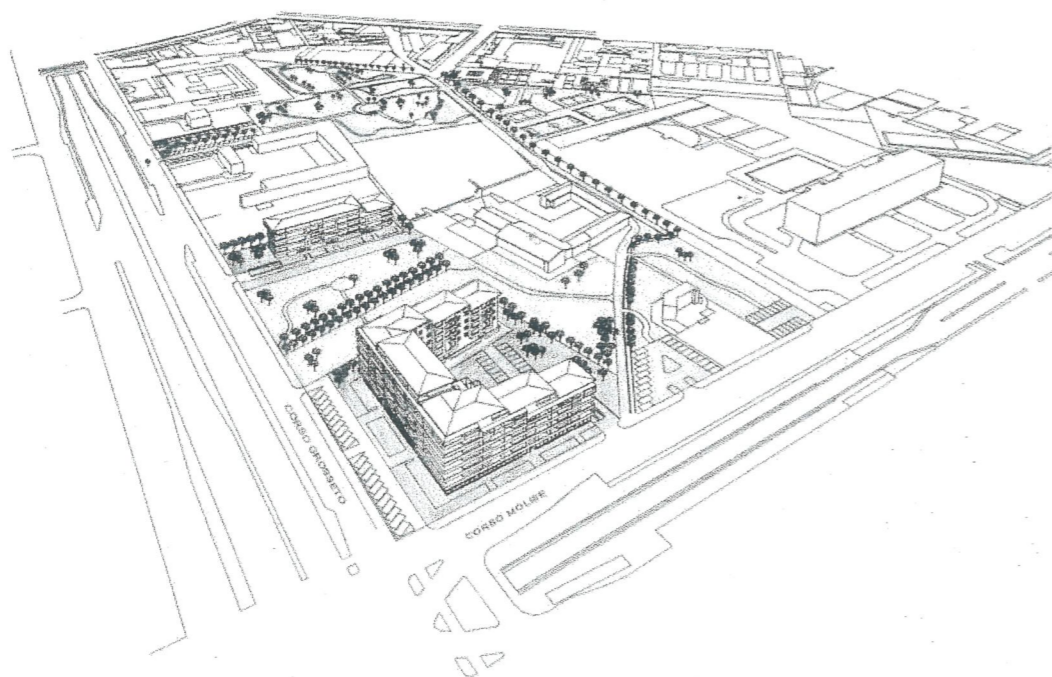


CITTÀ DI TORINO  
**PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO**  
**“ Corso Grosseto ”**  
ex art. 11 L. 493/93

**INTERVENTI PRIVATI**  
**Ambito ATS 4m Maletta del PRG**  
**e sua Variante n.25/2001 Sub – Ambito U1**  
**Concessione Convenzionata (ex art. 49 della L.U.R.)**



*Allegato E*  
*Progetti di massima delle opere*  
*di urbanizzazione*

**Progetto:**

Prof. Arch. Carlo Alberto Barbieri

con Arch. Franca Belforte

Arch. Luisa Carducci

Arch. Giuseppina Zeppa

Prof. Arch.  
Carlo Alberto BARBIERI  
Via Piffetti 36 - 10143 TO  
P. IVA 01660560010  
tel. 011 - 484082

**Proprietà:**

Rag. Francesco Robasto

Geom. Sebastiano Robasto

Ing. Enrico Pia

Sig. Giuseppe Campo

Avv. Nicola Durazzo

Procuratori della proprietà del Sub-ambito U1

SETTORE TRASFORMAZIONI  
CONVENZIONATE  
Via Avellino 6  
Prot. Edilizio n° 2001-14-9286  
Data 19 - 10 - 2001

SETTORE TRASFORMAZIONI  
CONVENZIONATE  
Via Avellino 6  
Prot. Edilizio n° 2001-14-9286  
Data 7/2/2002





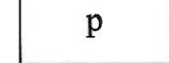



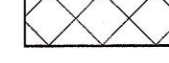
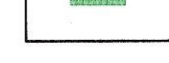
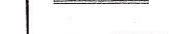
TAV. N.°

E/1

# Planimetria generale dell'intervento

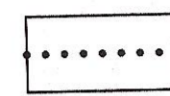
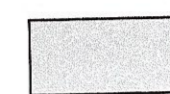
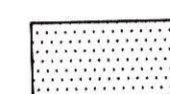


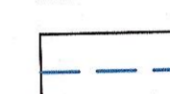

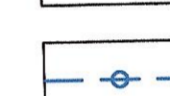
SCALA  
1:1000

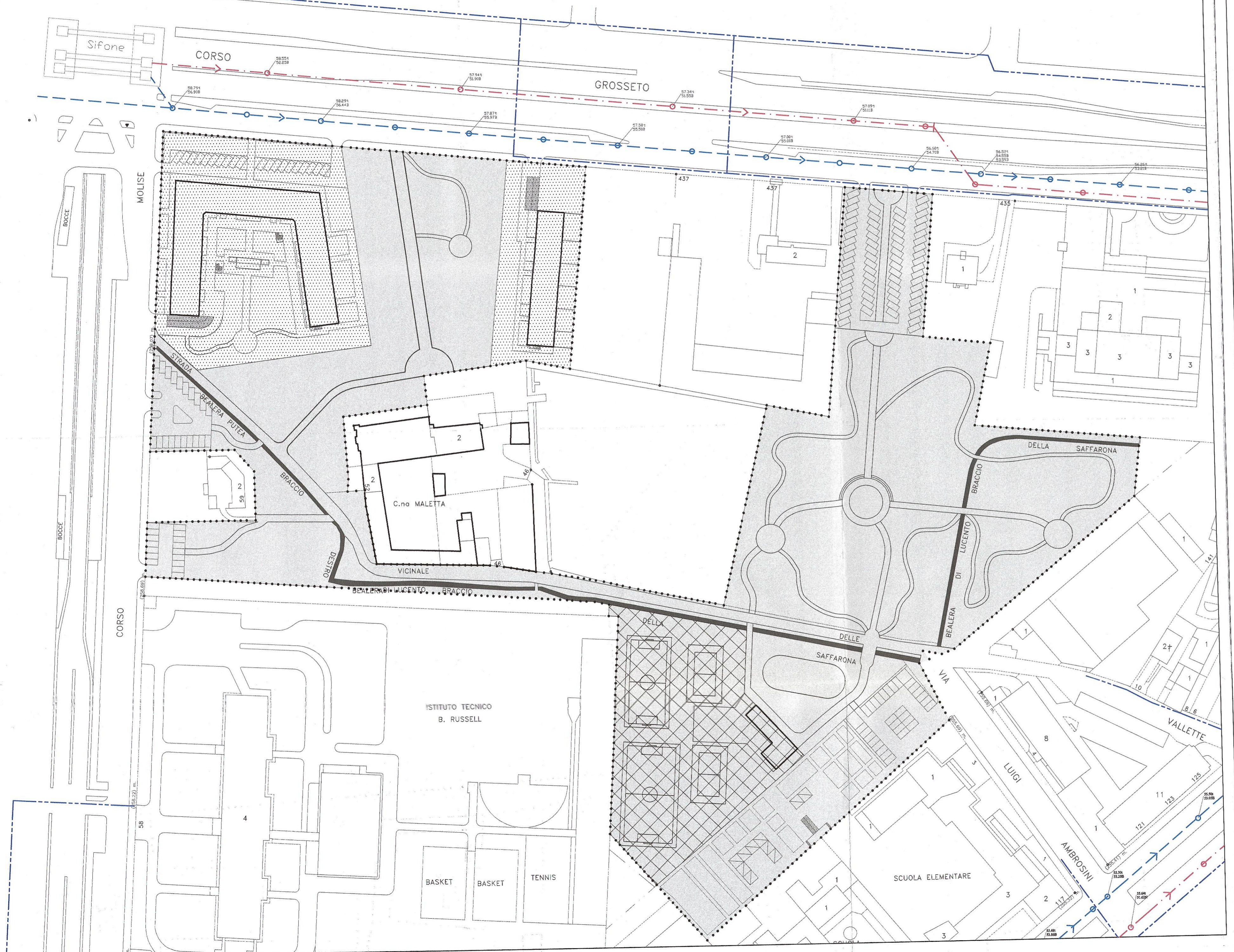
## Legenda

-  Perimetrazione sub ambito U1
-  Aree di concentrazione dell'edificato
-  Aree a parcheggi
-  Aree a verde
-  Percorsi pubblici principali
-  Altri percorsi pubblici
-  Aree a parco dismesse ma non realizzate a scomputo
-  Siepi previste a confine
-  staccionata di protezione bealera della Saffarona



**Legenda**

-  Perimetrazione sub ambito UI
-  Aree dismesse alla Città di Torino
-  Aree fondiarie e di concentrazione dell'edificato
-  Aree a parco dismesse e non realizzate a scomputo
-  Acquedotto
-  Fognatura bianca
-  Fognatura nera
-  Caditoia



TAV. N.º

E/2.2

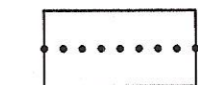

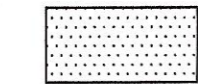
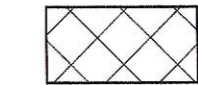
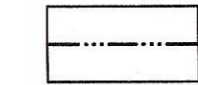

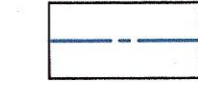
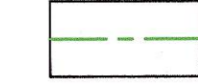

Planimetria Urbanizzazioni

Stato di fatto

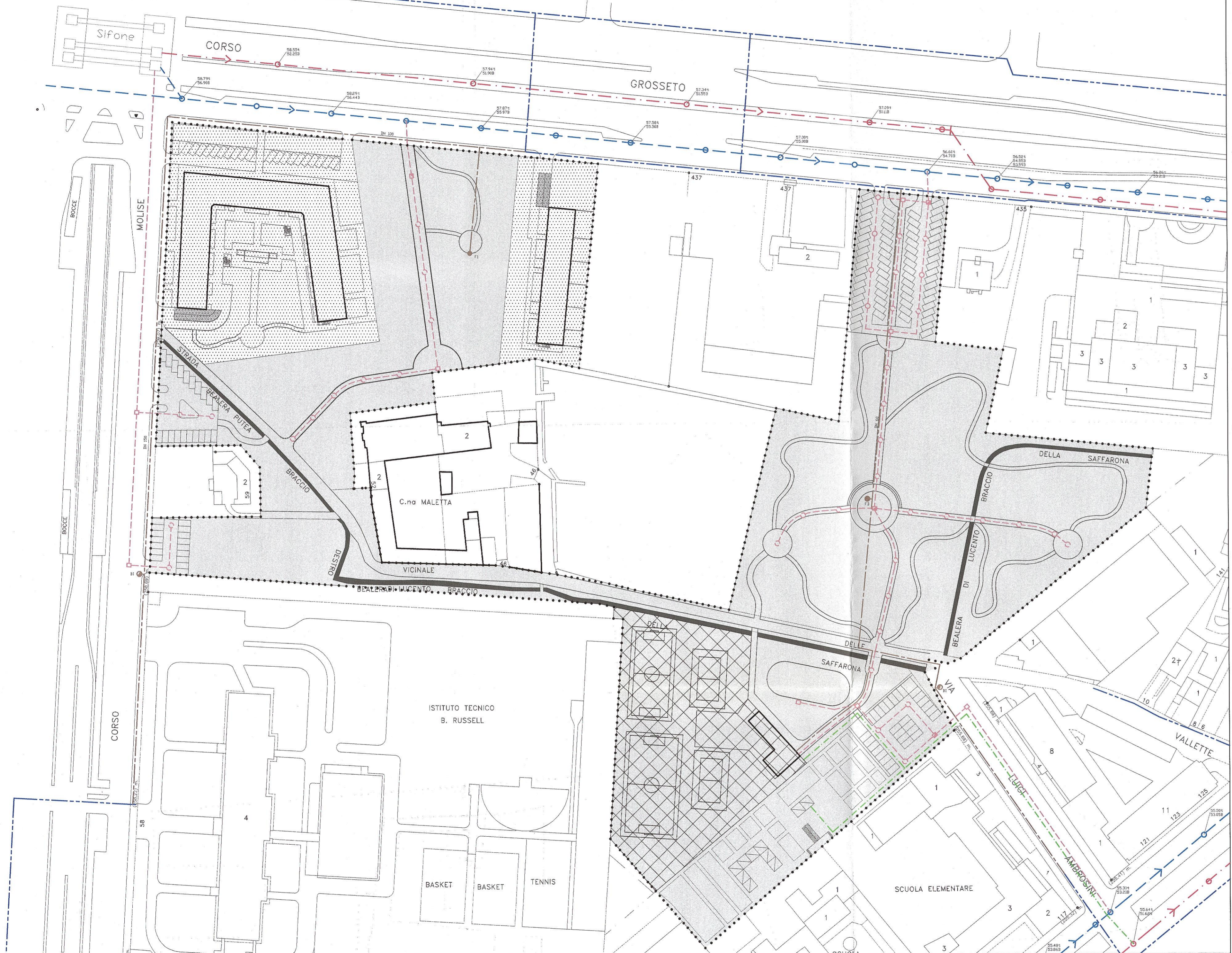
Gas - Enel - Telecom

SCALA  
1:1000


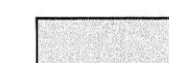
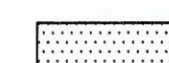

### Legenda

-  Perimetrazione sub ambito U1
-  Aree dismesse alla Città di Torino
-  Aree di concentrazione dell'edificato
-  Aree a parco dismesse e non realizzate a scumpo
-  Condotta Italgas
-  Linea ENEL
-  Linea ENEL aerea
-  Linea TELECOM
-  Cabina ENEL



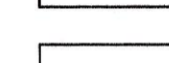
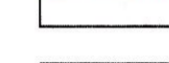




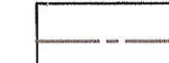
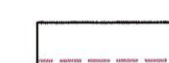
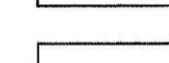
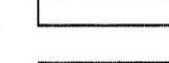




**Legenda**

-  Perimetrazione sub ambito U1
-  Aree dismesse alla Città di Torino
-  Aree di concentrazione dell'edificato
-  Aree a parco dismesse e non realizzate a scumpito

**Stato di fatto**

-  Acquedotto
-  Fognatura bianca
-  Fognatura nera
-  Caditoia

**Progetto**

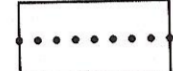



-  Acquedotto in progetto
-  Fognatura bianca in progetto
-  Fognatura nera in progetto
-  Bocchettone antincendio
-  Fontanella
-  Pozzetto d'ispezione e caditoia
-  Pozzetto d'ispezione
-  Caditoia

TAV. N.°  
E/3.2



Planimetria Urbanizzazioni  
Progetto Illuminazione pubblica

SCALA  
1:1000



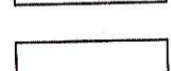
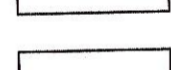
Legenda

-  Perimetrazione sub ambito UI
-  Aree dismesse alla Città di Torino
-  Aree di concentrazione dell'edificato
-  Aree a parco dismesse e non realizzate a scomputo

Stato di fatto

-  Linea ENEL
-  Cabina ENEL

Progetto

-  Linea AEM in progetto
-  Cabina ENEL in progetto con quadro AEM per illuminazione pubblica del parco
-  Corpi illuminanti h. da terra 4/5 m
-  Corpi illuminanti h. da terra 6/8 m



TAV. N.º

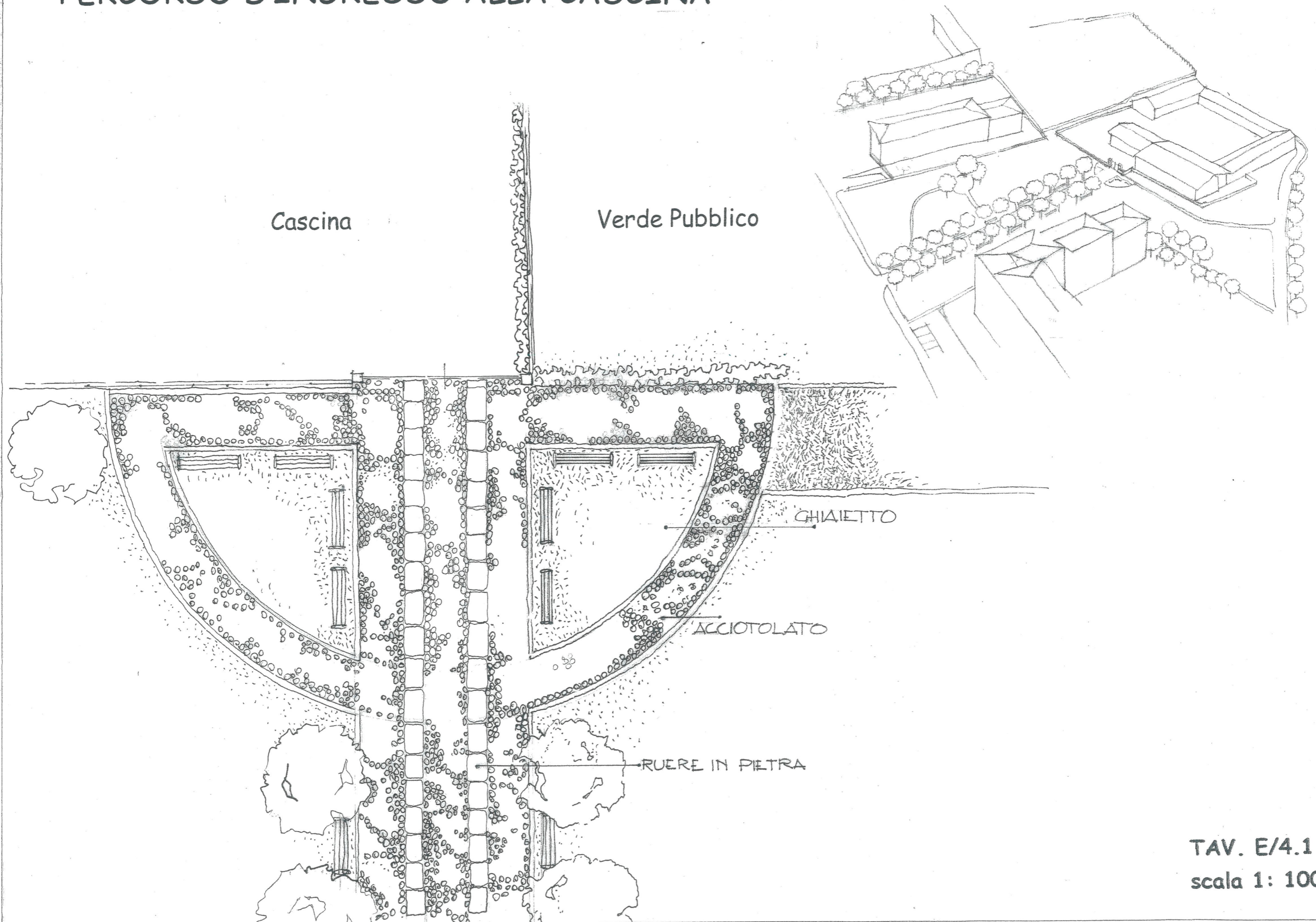
**E/4**

**Progetto di massima dell'area  
pubblica  
Particolari**

--	--

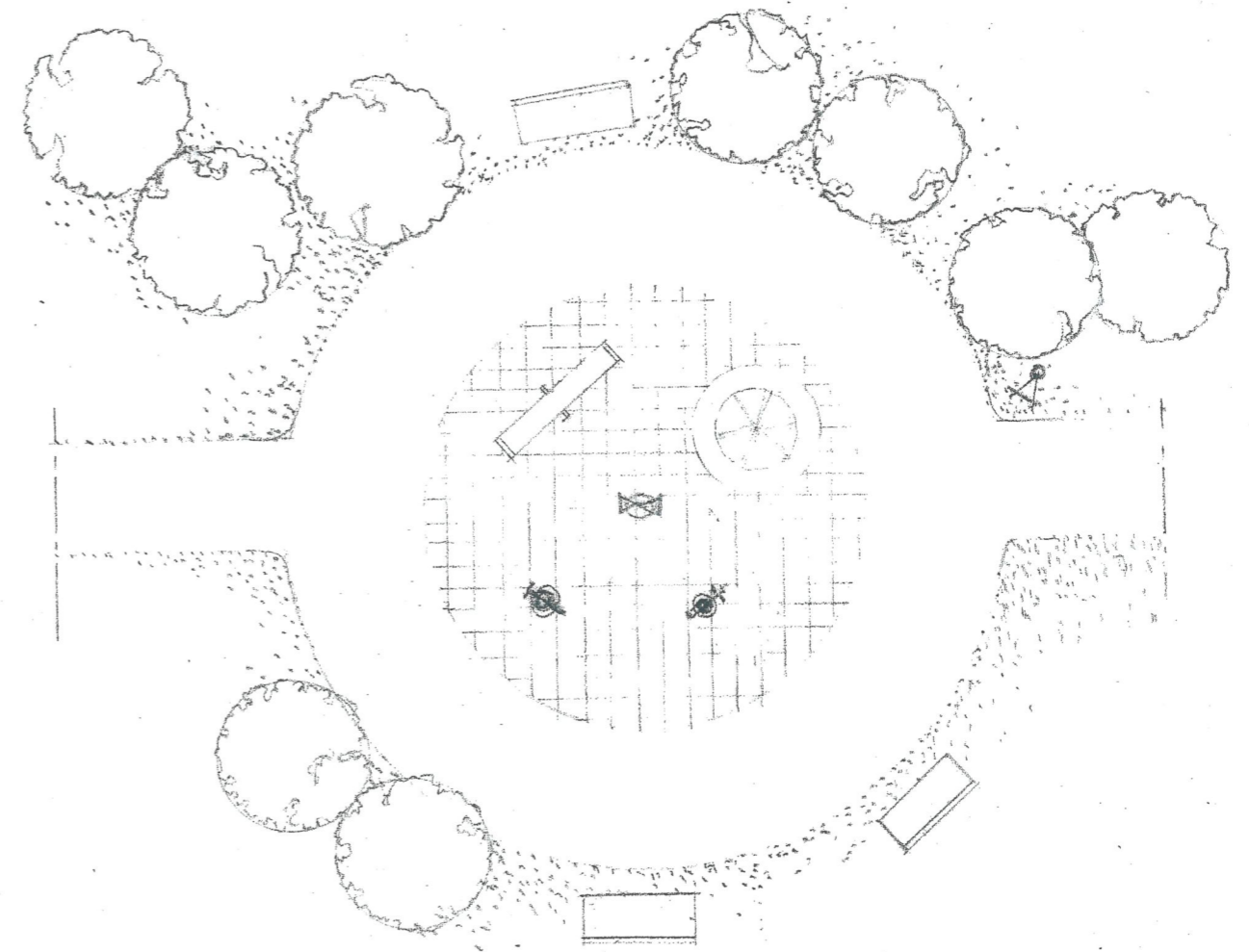
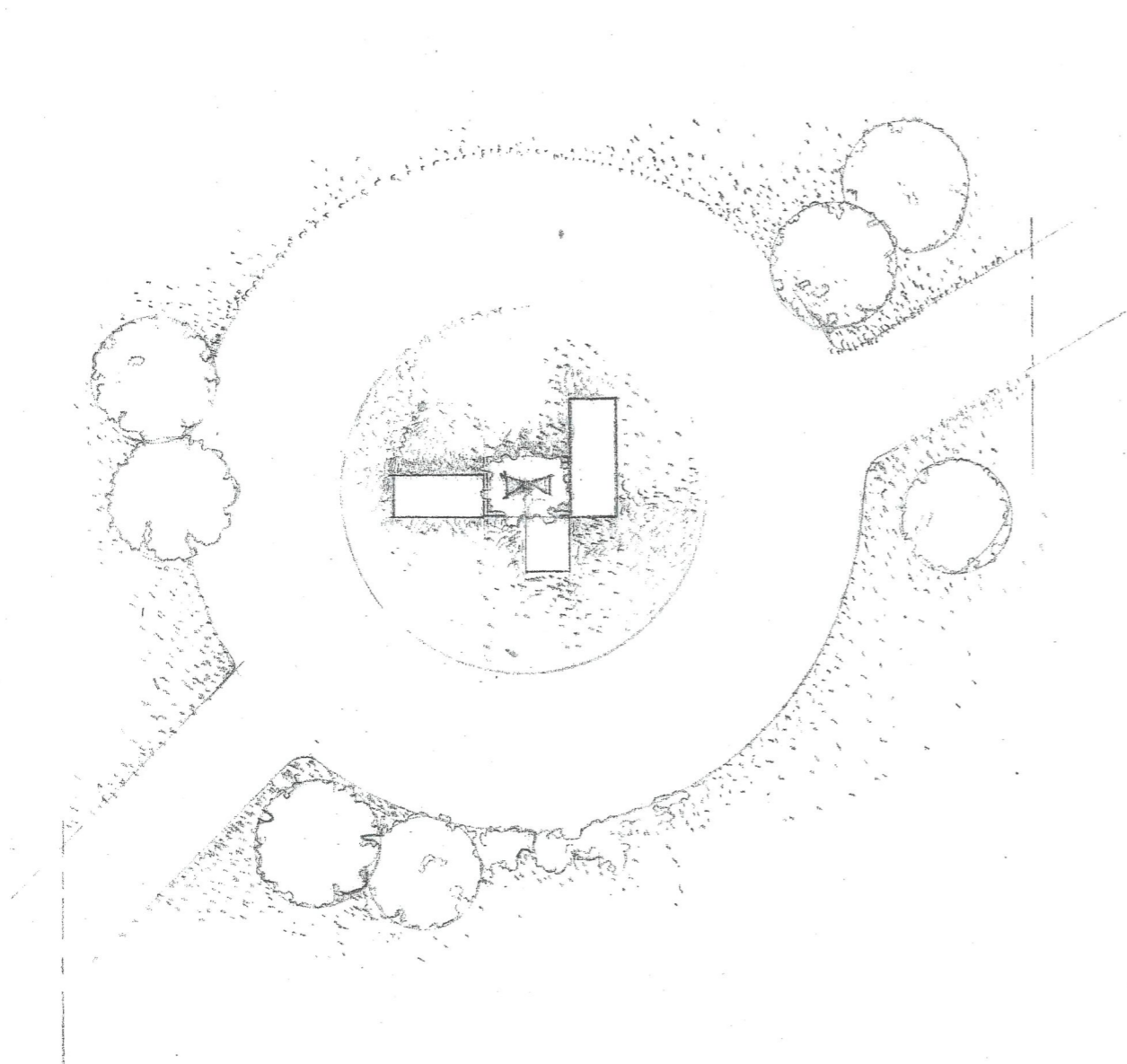
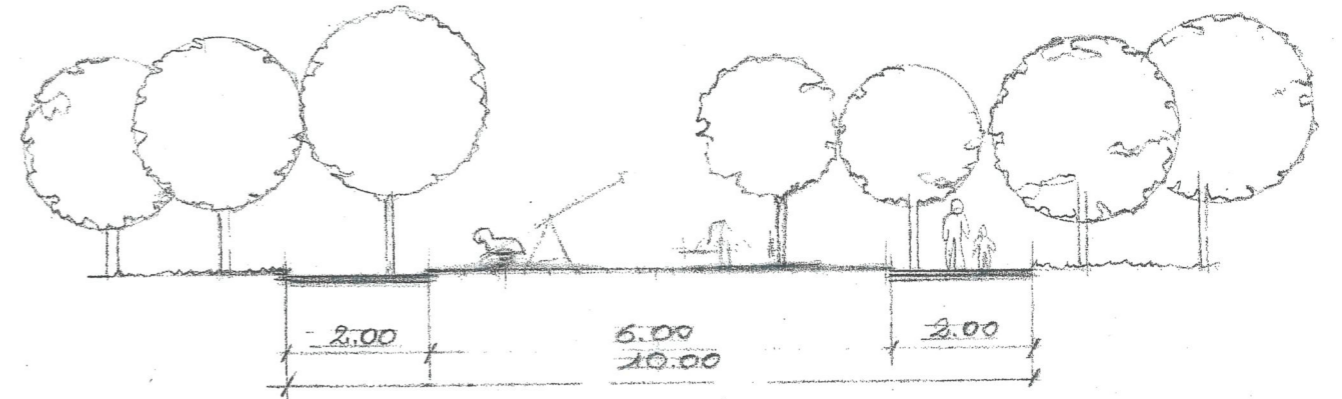
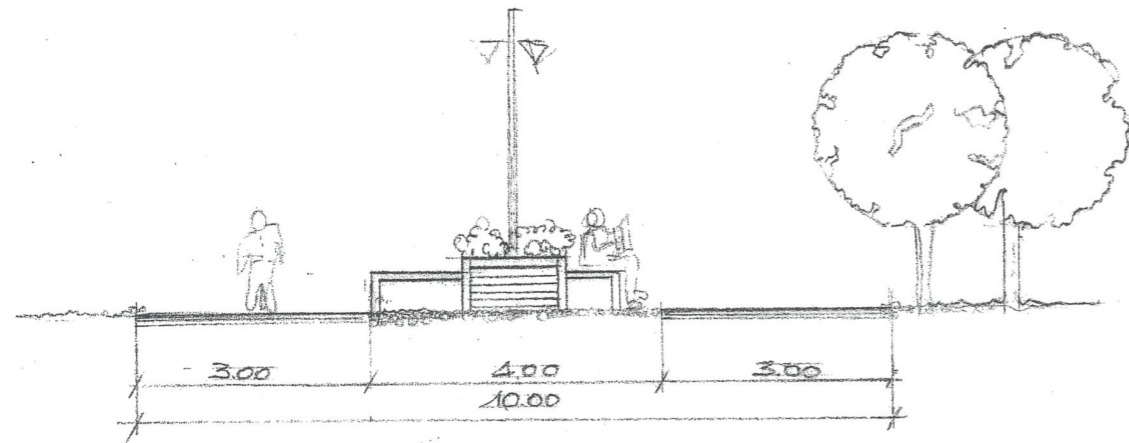


# PERCORSO D'INGRESSO ALLA CASCINA



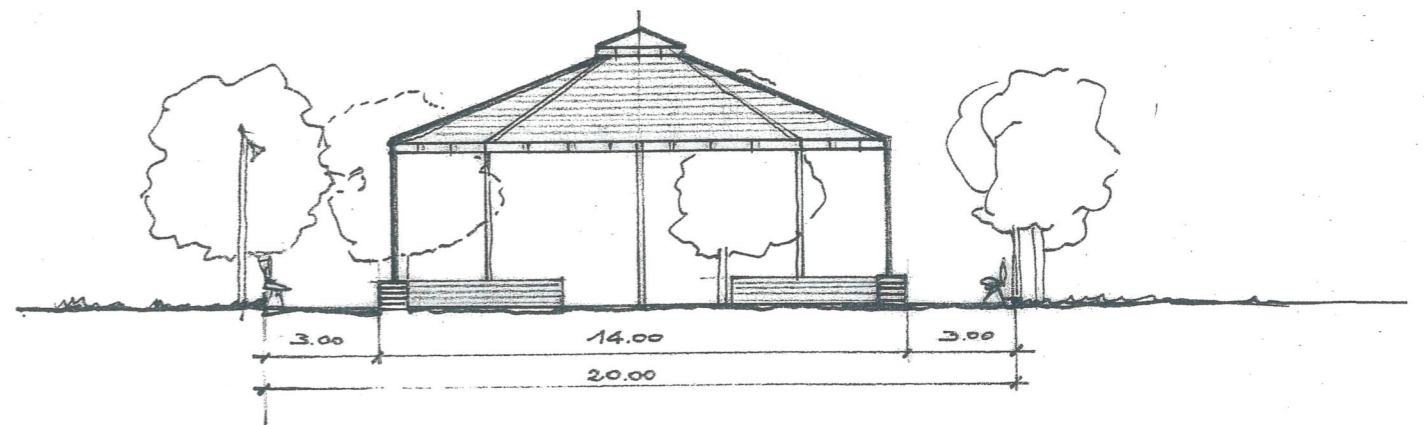
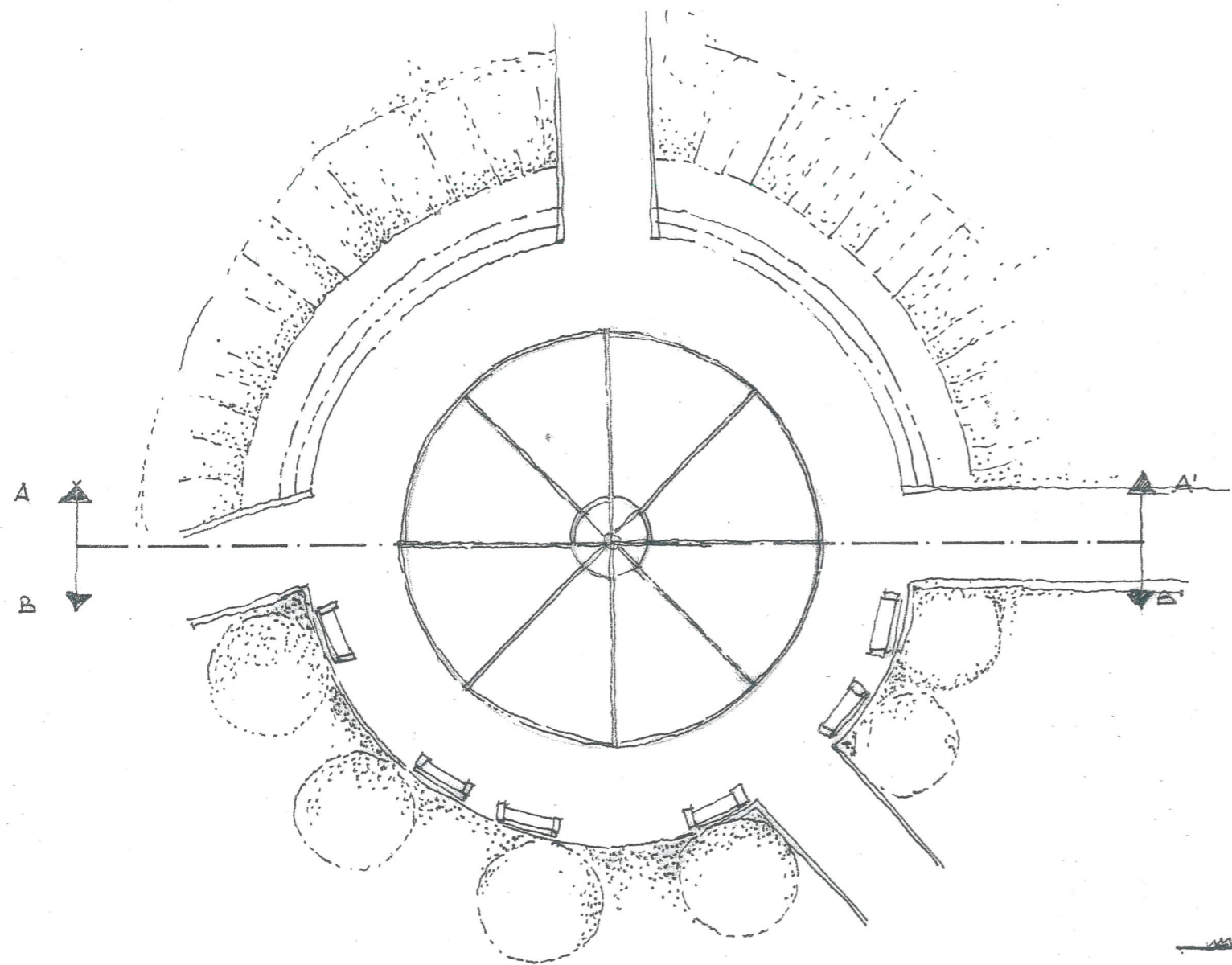
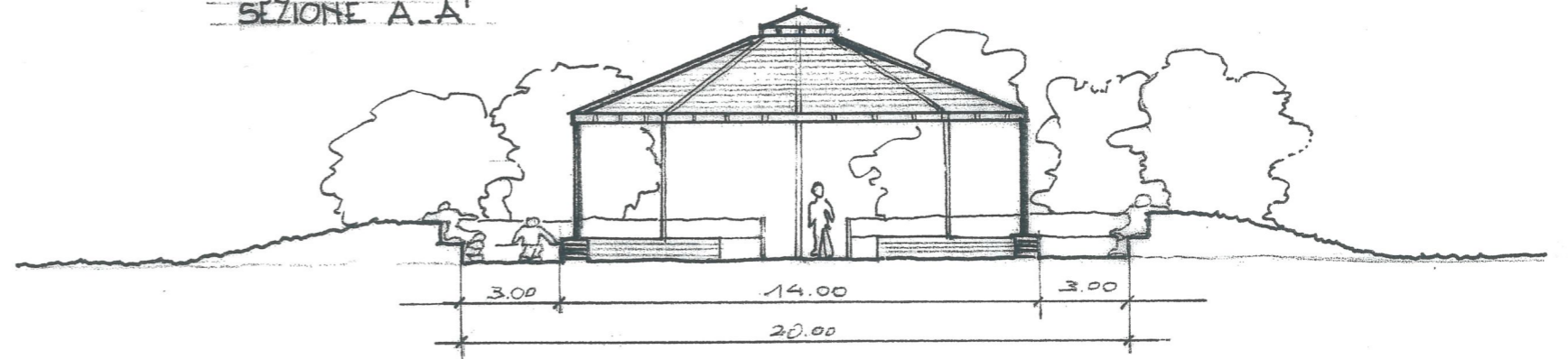
TAV. E/4.1  
scala 1: 100

# PIAZZETTA DI COLLEGAMENTO DEI PERCORSI INTERNI



# PIAZZETTA CENTRALE PARCO EST

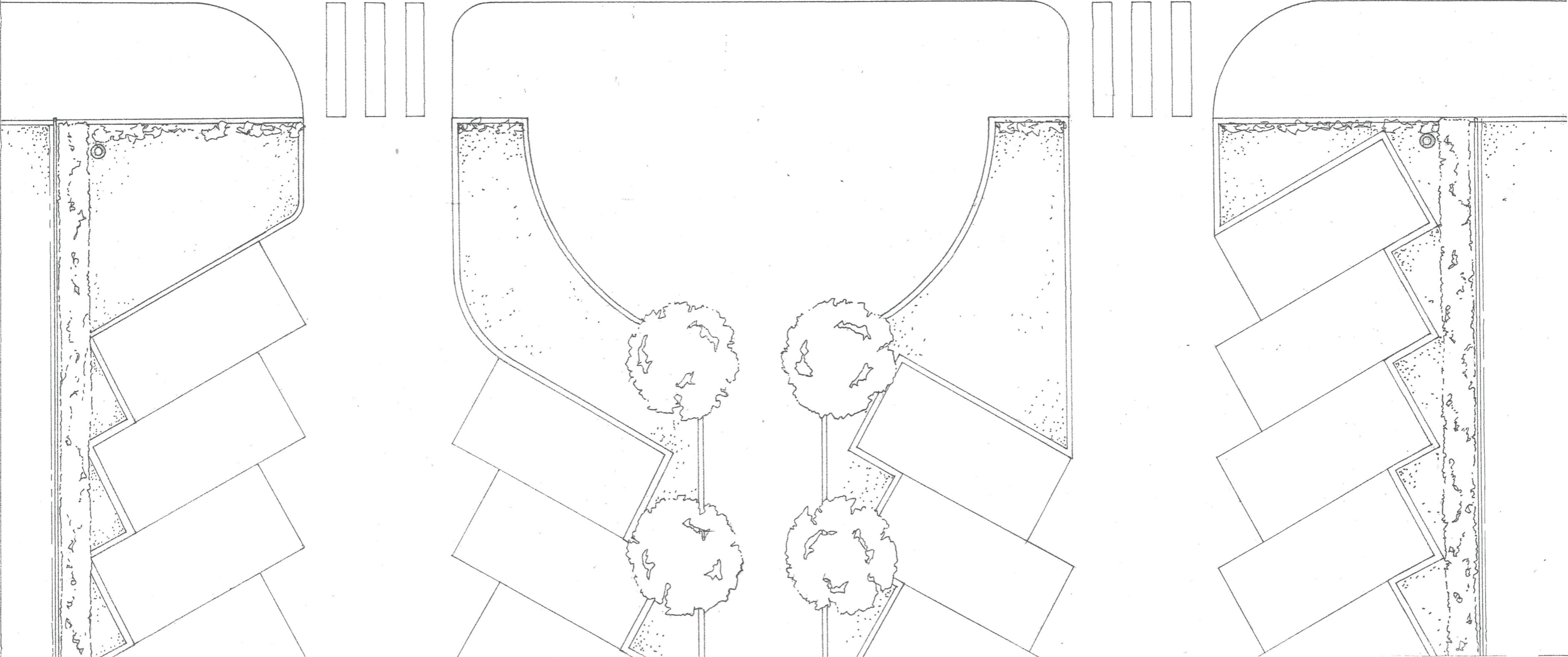
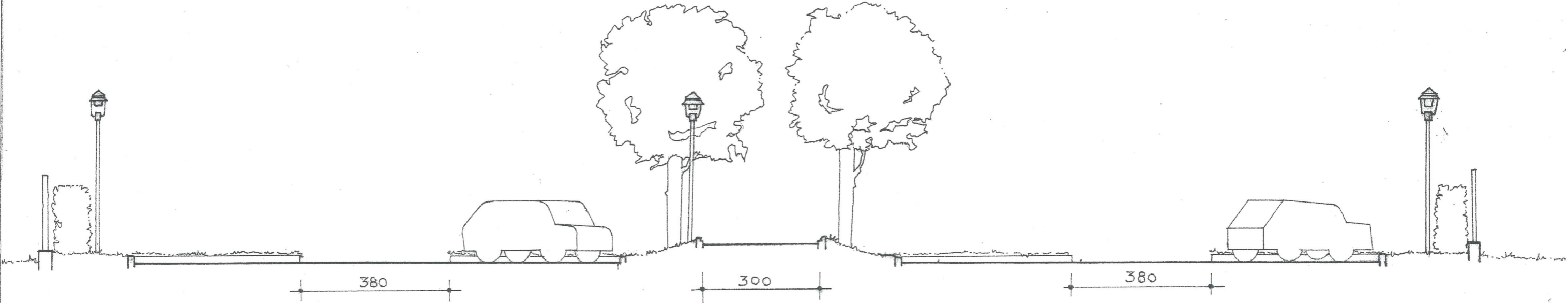
SEZIONE A-A'



SEZIONE B-B'

# PARCHEGGIO DA C.SO GROSSETO

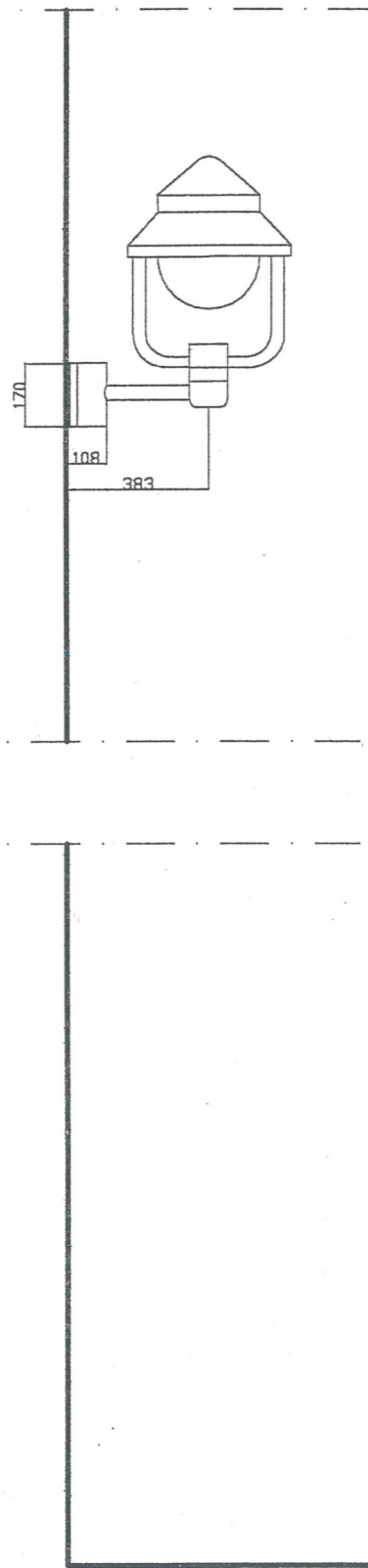
TAV. E/4.4  
scala 1: 100



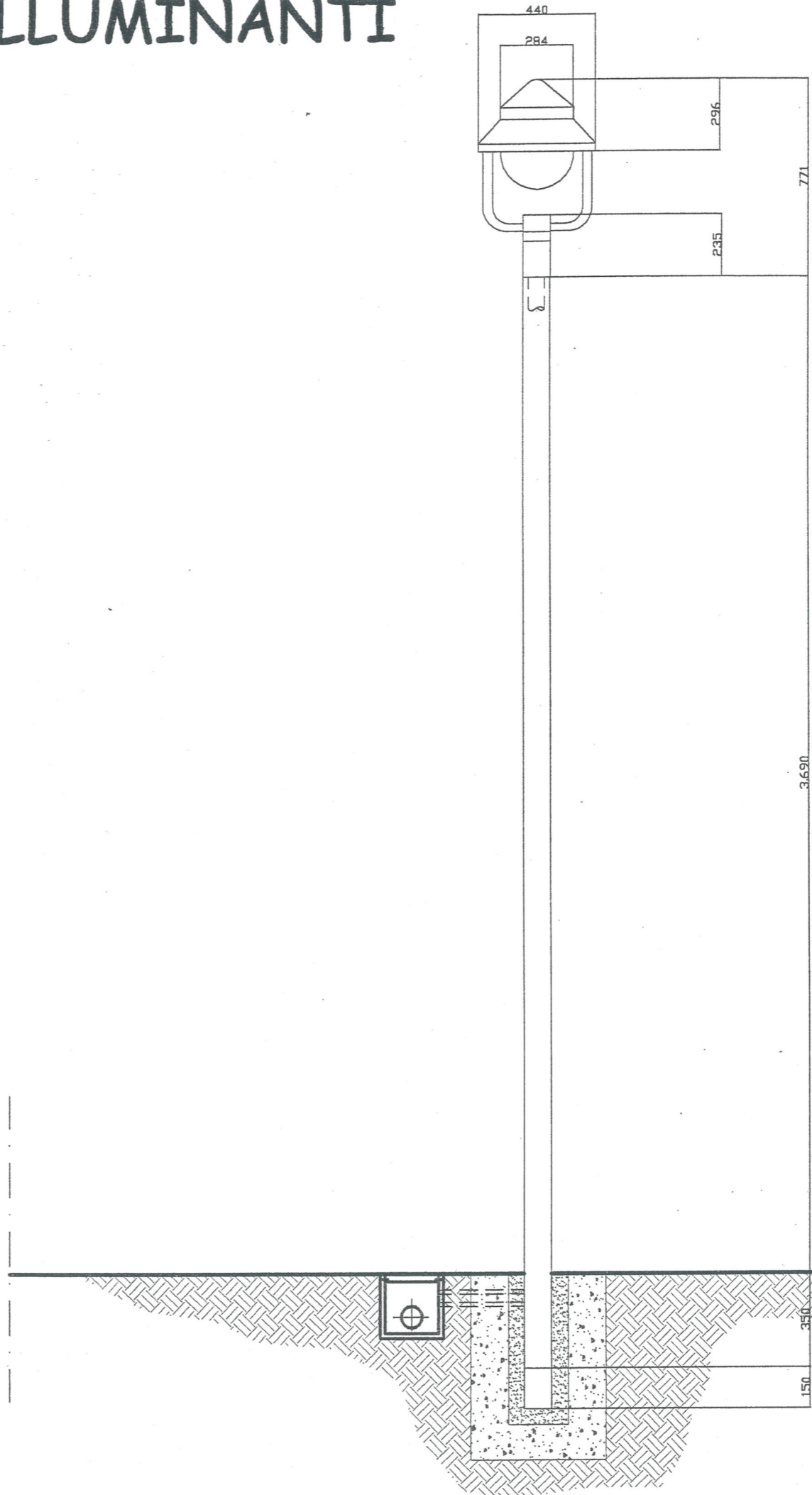
# PARTICOLARE DEI CORPI ILLUMINANTI

TAV. E/4.5  
scala 1: 100

SBRACCIO A PARETE A  
SOSPENSIONE



CORPO  
ILLUMINANTE  
A LAMPIONE



<b>E/4.6</b>	<b>Stima delle opere a scomputo</b>

I PREZZI UNITARI UTILIZZATI PER COMPORRE LA TABELLA SONO DESUNTI DA "ELENCO PREZZI REGIONE PIEMONTE" EDIZIONE DICEMBRE 2001

DESCRIZIONE DELL'OPERA	UNITÀ DI MISURA	COSTO	QUANTITÀ	TOTALE
<b>1 REALIZZAZIONE DI AREE A PARCHEGGIO COMPRENDENTE</b>				
SCAVO, FORMAZIONE DI FONDAZIONE STRADALE IN MISTO GRANULARE, COMPATTAZIONE, STRATO DI BASE, CALCESTRUZZO BITUMINOSO PER STRATO DI COLLEGAMENTO E SUCCESSIVO STRATO DI USURA, CORDOLI IN CALCESTRUZZO CEMENTIZIO ARMATO IL TUTTO REALIZZATO SECONDO LE NORME TECNICHE DELLA CITTÀ	MQ	96.165	4.200	<b>403.892.768</b>
<b>2 REALIZZAZIONE DI PERCORSI INTERNI ALL'AREA :</b>	MQ	30.000	750	22.498.202
IN GHIAIETTO	MQ	61.000	4.000	284.060.784
IN PAVIMENTAZIONE ECOLOGICA CON FINITURA LISCIA	MQ	30.000	1.350	40.493.245
IN PAVIMENTAZIONE ECOLOGICA IN TERRA STABILIZZATA	MQ	194.000	480	94.573.557
IN ACCIOTOLATO E RUERE IN PIETRA DI LUSERNA (PERCORSO ALLA CASCINA)		67.116	6.580	<b>441.625.788</b>
TOTALE				
<b>4 SISTEMAZIONE AREA VERDE COMPRENDENTE :</b>				
FORMAZIONE DI PRATO RUSTICO, FORMAZIONE DI SIEPI LUNGO I CONFINI INDICATI NEL PROGETTO, PIANTUMAZIONE DI 404 ESSENZE ARBOREE (LATIFOGLIE) DI VARIE DIMENSIONI, E DI 200 ESSENZE ARBUSTIVE, FORMAZIONE DI RILEVATI, REALIZZAZIONE DI GRADONATA IN C.A., DA PREVEDERE COME DA PROGETTO NELLA PIAZZETTA CENTRALE DEL PARCO	MQ	28.884	27.000	<b>779.875.261</b>
<b>5 REALIZZAZIONE DI ARREDO DEL PARCO COMPRENDENTE :</b>				
FORNITURA E POSA DI PANCHINE IN LEGNO (N. 150), DI CESTINI PORTARIFIUTI (N. 50), DI DISSUASORI STRADALI (N. 19), LA FORMAZIONE DI RECINZIONE RUSTICA IN LEGNO DI CONIFERA PER PROTEZIONE BEALERA, RETE METALLICA DI RECINZIONE FRA PARCO E ZONA 'ORTI' CON REALIZZAZIONE DI SEMPLICI STRUTTURE DI SERVIZIO, TRE FONTANELLE DI ACQUA POTABILE. FORNITURA E POSA DI GIOCHI PER BAMBINI COMPRESIVA DELLE PAVIMENTAZIONI IN CAUCIÙ, IL TUTTO A NORMA DELLE LEGISLAZIONE VIGENTE	MQ	20.900	27.000	<b>564.404.986</b>
<b>6 RETE DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE DA REALIZZARSI SUI PARCHEGGI, E SUI PERCORSI PRINCIPALI (ESCLUSA LA STRADA VICINALE)</b>	ML	94.600	1190	<b>112.599.514</b>
<b>7 RETE DI SMALTIMENTO ACQUE NERE, DA REALIZZARE COME ALLACCIAMENTO PER L'AREA SPORTIVA E DEGLI 'ORTI SCOLASTICI'</b>	ML	61.500	270	<b>16.588.953</b>
	ML	335.200	790	<b>264.808.000</b>
<b>8 RETE DI ADDUZIONE DELL'ACQUA POTABILE ED ANTINCENDIO</b>				
<b>9 REALIZZAZIONE DI IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE, COMPRESIVO DEL PUNTO LUCE CON LAMPADINE A LUCE BIANCA, DI CLASSE 2 COME DA SPECIFICHE AEM, BLOCCO DI FONDAZIONE, POZZETTO CON CHIUSINO, CAVI, MORSETTI, CODIFICHE, GUAINA TERMORESTRINGENTE, TUBO CORRUGATO, CAVIDOTTI E MUFFOLE DI GIUNZIONE, COMPRESIVO DEI QUADRI DI ALIMENTAZIONE E REGOLATORE DI FLUSSO, SCAVO E REINTERRO DELLE TUBAZIONI</b>	CAD	5.200.000	96	<b>499.200.000</b>
	CAD	20.000.000	1/2	<b>10.000.000</b>
<b>10 REALIZZAZIONE DI CABINA ELETTRICA</b>	MQ	81.869	37.780	<b>3.092.995.270</b>
TOTALE GENERALE				309.299.527
A DEDURRE 10%	MQ	73.682	37.780	<b>2.783.695.743</b>
TOTALE				

e 1.437.658,87

- Il valore di mq. 37.780 si riferisce al complessivo delle aree su cui vengono realizzate opere a scomputo dagli oneri dovuti. ( sup. totale subambito U1 – sup. area di concentrazione edilizia e area sportiva così come delimitata nella tavola E/1)

SETTORE TRASFORMAZIONI  
CONVENZIONATE  
Via Avellino 6  
Prot. Edilizio n° 2001-14-9285  
Data 7/2/2002

**E/4.7**

**Relazione**

<b>E/4.7</b>	<b>Relazione</b>



## SISTEMAZIONE PARCO CASCINA MALETTA

La zona a parco individuata costituisce un'ampia area ( mq.42.980 ) che si inserisce nel tessuto urbano organizzando spazi a servizi per gli abitanti già insediati ed insediabili a seguito della trasformazione del ATS 4m Maletta ( sub ambito U1).

In particolare nell'intera area, oltre alle superfici destinate a parcheggi di attestamento per gli utenti del parco ed al servizio dei due nuovi edifici, sono individuate diverse specializzazioni delle superfici a parco : di carattere prevalentemente ambientale, ricreativo, sportivo, di supporto ad attività didattiche delle scuole di via Ambrosini.

**Le aree a parcheggio**, per una quantità totale di mq 4.200, sono suddivise in tre zone strategiche del complesso e si attestano :

- due sul C.so Molise in prossimità dell'imbocco della strada vicinale che percorre in senso est - ovest tutto il parco,
- un terzo sul C.so Grosseto, in una ampia fascia di ingresso al parco inserita fra due edifici esistenti, uno di tipo residenziale ed il secondo ad ASPI,
- l'ultimo sulla via Ambrosini, ovvero all'estremità sud-est dell'area rispetto a c.so Molise, in prossimità delle previste attrezzature sportive.

### Le aree a parco

Nella progettazione della zona si è inteso tener conto delle caratteristiche esistenti del luogo sia da un punto di vista naturalistico che da quello ambientale, si è anzi inteso valorizzare quei segni e quelle tracce che ci sono parsi più significativi.

In senso est-ovest il parco è attraversato dalla Bealera di Lucento Braccio Saffarona che riemerge dall'intubazione di attraversamento del C.so Molise proprio sul confine dell'area in progetto con tale corso; la bealera nei pressi dell'edificio postale ( sul retro rispetto al C.so Grosseto) torna ad essere intubata per immettersi nelle rete fognaria della Città. In anni passati la bealera era utilizzata per l'irrigazione dei terreni facenti parte della Cascina Maletta, si è dunque inteso mantenere questo segno di un passato rurale della zona, prevedendone una valorizzazione ambientale realizzata con il mantenimento della stessa in superficie e con il recupero e messa a dimora di essenze arboree tipiche volte a segnarne il percorso. Inoltre l'esistente strada vicinale delle Vallette, che per tutto il suo tragitto la costeggia consente una maggiore evidenziazione della storia e dell'uso rurale di questo brano della Città ormai intercluso fra le zone edificate.

Ancora nell'intento di valorizzare le caratteristiche della zona si è pensato di mantenere l'esistente piccolo frutteto localizzato verso la via privata sul confine est dell'intervento che peraltro può costituire oltrechè una occasione didattica per le scuole elementari quasi confinanti, anche un'area di una certa suggestione ambientale.

Altro elemento caratterizzante è la presenza della antica Cascina Maletta (in parte diroccata ed in parte ristrutturata ed in uso), la cui valorizzazione ha determinato da un canto la conformazione ed il posizionamento degli edifici in progetto, e dall'altro, mediante la creazione di un viale alberato di accesso che ha inizio da C.so Grosseto, percorre la zona a verde fra i due edifici e termina di fronte alla Cascina con una esedra, la creazione di una memoria rurale con i segni di un luogo dove convergere, sostare al riparo di piantumazioni frondose come faggi, olmi o castagni. Anche la pavimentazione prevista, realizzata con ruere in pietra ed acciottolato contribuisce a sottolineare il valore evocativo del percorso.

Tale percorso si caratterizza come ciclabile e pedonale, tranne che per l'accesso esclusivo degli abitanti la Cascina ( servitù di passaggio).

Da un punto di vista funzionale il parco nel suo complesso si può suddividere in una zona ovest prevalentemente ambientale che è costituita da quelle aree comprese fra i due nuovi edifici previsti e le aree a contorno della Cascina, compreso il percorso ciclabile e pedonale (se non per il primo tratto dal C.so Molise per circa 70 mt ove è prevista una servitù di passaggio al fine di consentire l'accesso agli abitanti di un piccolo edificio esistente), della strada vicinale che collega il C.so Molise con la Via Ambrosini; un percorso per il quale è previsto il rifacimento della pavimentazione con la creazione di una fascia verde, in alcuni punti attrezzata, in prossimità della bealera ( protetta da staccionata lignea sui due lati).

Una seconda zona ad est della Cascina, caratterizzata dalla funzione di verde ambientale e ricreativa realizzata prevalentemente a prato con piantumazioni tipiche ( latifoglie) che sottolineano in alcuni casi i percorsi principali come il percorso lungo il parcheggio da C.so Grosseto che prosegue nel parco fino alla piazzuola centrale, in altri casi aree di sosta attrezzate per il gioco bimbi , con percorsi di due tipologie: di collegamento diretto e di distribuzione interna. Realizzati gli uni con pavimentazioni impermeabili a basso impatto ambientale, lisci per consentire un utilizzo anche con carrozzine, biciclette, pattini ed i secondi in stabilizzato ecologico. La piazzuola centrale è stata prevista con una semplice copertura da realizzare in ferro verniciato e legno, che si offre come riparo e come segno per l'organizzazione di piccoli concerti, balli, spettacoli ed altre attività ricreative, le altre piazzuole sono invece attrezzate per la sosta con panche, fioriere ecc. o per il gioco dei bimbi più piccoli, mentre sparsi nel verde trovano ancora spazio alcune attrezzature per il gioco di bimbi più grandi.

Oltre la strada vicinale, nella zona compresa fra l'area di pertinenza dell'Istituto Tecnico B. Russel e le scuole elementari e materna con fronte sulla via Ambrosini, è stata prevista una maggiore specializzazione delle funzioni, in considerazione del fatto che tale area risulta piuttosto isolata, soprattutto nelle ore notturne.

Si è ritenuto opportuno a livello progettuale proporre l'inserimento in tale zona di attrezzature sportive: come un campo da calcetto regolamentare, altri due campi sempre da calcetto ma di dimensioni atte all'allenamento ed un campo polivalente, che assolvano la funzione di vivificare il luogo anche nelle ore serali e notturne. Tali attrezzature andrebbero dotate di una struttura di servizio comprendente non solo i servizi veri e propri ( docce-wc), ma uno spazio ricreativo destinato a bar, ristorante per incrementarne l'uso.

Infine, è sembrato potesse essere interessante inserire una fascia a ridosso del confine con le scuole materne ed elementari destinata ad 'orti didattici'. In considerazione dell'originario uso agricolo delle aree si è pensato potesse essere utile e possibile l'organizzazione e lo svolgimento di attività pratiche curricolari o no, per le scuole insediate nel distretto od anche esterne, per l'avvicinamento degli alunni alla conoscenza pratica dei cicli della natura, fornendo gli spazi per un programma didattico-operativo. Di qui la previsione di dotare tale area, protetta rispetto all'insieme del parco da recinzione non solo di piccoli campi coltivabili, ma anche di alcune strutture coperte di servizio, per il deposito dei materiali, delle attrezzature ecc.

### I costi

Il costo indicato nel preventivo sommario delle opere a seguito riportato è di £ 2.783.695.743 corrispondente a £ /mq 73.682, tale costo è comprensivo della realizzazione dei parcheggi e delle opere sommariamente indicate nel progetto di massima, ma non delle attrezzature della parte a sport del parco.

Sono in tale preventivo comprese anche tutte le siepi di separazione delle aree cedute, dalle recinzioni private realizzate dai privati e dalla proprietà della Cascina Maletta.

Nel preventivo è inoltre compresa la realizzazione di una recinzione rustica a protezione della Bealera Saffarona.

I prezzi utilizzati per formulare il computo sono quelli riportati dall'Elenco Prezzi dei materiali e delle opere edili della Città di Torino – Ufficio Tecnico LL.PP.

### **Illuminazione**

Il progetto di massima allegato prevede la realizzazione di una nuova cabina elettrica localizzata come da disegni, e la realizzazione dell'impianto di illuminazione del parco comprensivo della rete di distribuzione e del quadro necessario. ( Nella prevista cabina sono inseriti i due quadri relativi alla AEM ed all'ENEL pertanto la realizzazione della stessa è stata attribuita in parti uguali ai due enti).

I punti luce previsti sono stati calcolati in base alla capacità illuminotecnica e dal conteggio è esclusa l'illuminazione dell'area sportiva che non viene realizzata, il tipo di corpo illuminante prescelto è indicato nel progetto (tav..E/4.5) ed ha un'altezza che varia tra i 3,50/6 mt.( dipendendo dalla localizzazione), le lampade sono a ioduri metallici o comunque a luce bianca per valorizzare l'area verde e le tonalità di tali colori nelle ore notturne.

Nei parcheggi i punti luce potrebbero essere in alcuni casi di tipo più tecnico ed anche a vapori di sodio.

I prezzi utilizzati sono stati indicati dai funzionari dell' A.E.M. e sono validi per una prima valutazione di massima delle opere, non comprendono l'eventuale sostituzione della linea aerea che attualmente fornisce l'elettricità ai due edifici esistenti, la Cascina e la casetta di fronte esterni all'ATS 4m Maletta. Di questa linea è previsto l'interramento, che verrà eseguito a spese dei rispettivi utenti.

### **Acquedotto**

Il progetto prevede la fornitura dell'acqua di servizio per l'approvvigionamento di due fontanelle e dell'impianto per i VVFF, e le canalizzazioni principali per l'allacciamento del centro sportivo (quest'ultimo non previsto a scomputo)

Come si evince dalla tavola relativa dello stato di fatto, la zona non è servita, se non sul C.so Grosseto.

Il progetto riportato ripropone le indicazioni fornite dall'Azienda Municipale che ha presentato a supporto anche il preventivo per la realizzazione delle opere. Dal progetto dell'Ente è stata esclusa la parte di canalizzazione lungo la strada vicinale, i prezzi indicati sono quelli parametrizzati sul totale del costo indicato dell'intervento e successivamente applicati alle quantità previste.

### **Fognature**

Relativamente alle canalizzazioni della fognatura nera è prevista, come per l'acquedotto, la realizzazione delle canalizzazioni principali per l'allacciamento della struttura sportiva che avverrà collegandosi all'esistente rete in Via Ambrosini, mentre le canalizzazioni della bianca sono state previste per tutti i parcheggi ed i percorsi impermeabili interni principali; mentre per la strada vicinale ( pedonabile-ciclabile) di più ampia sezione è previsto che scarichi le acque piovane direttamente nella bealera.

Tutte le opere di urbanizzazione, anche se in questa fase di progetto di massima non precisamente indicato, saranno realizzate secondo le norme tecniche generali e richieste dagli Enti specifici.