



CITTÀ DI TORINO

Piano Esecutivo Convenzionato

ZUT AMBITO 8.18/3 SPINA 2 – PORTA SUSA – UMI IV

PROPONENTE:



VASTINT HOSPITALITY ITALY S.r.l.
Via Manzoni 38
20121 Milano

DocuSigned by:

Marius Baltramiejunas

3CB6E46346F24AB...

DocuSigned by:

0CDC22AAF5784F1...



PROGETTISTA:

Lombardini22 S.p.A.
Via Lombardini 22
20143 Milano



Ex stazione Porta Susa

Piazza XVIII Dicembre, 4
Torino

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

B01

Data

16 aprile 2021

SOMMARIO

1. PREMESSA E OGGETTO DEL P.E.C.	3
2. LOTTI FUNZIONALI	3
3. SISTEMAZIONE A PIAZZA, OPERE STRADALI E MARCIAPIEDI	4
4. SISTEMAZIONE A VERDE	8
5. INTEGRAZIONE PERCORSI PEDONALI E CICLABILI	9
6. IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA	9
7. IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE	11
8. IMPIANTO DI IRRIGAZIONE	12
9. ARREDO URBANO	12
10. CABINA ELETTRICA INTERRATA DI GESTIONE IRETI DA RICOLLOCARE FUORI TERRA	13
11. MEZZANINO NORD	14
12. OPERE A SCOMPUTO	16
13. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO	19

1. PREMESSA E OGGETTO DEL P.E.C.

Il Piano Esecutivo Convenzionato (in seguito P.E.C.) riguarda l'UMI IV facente parte dell'Ambito di Trasformazione Urbana "8.18/3 Spina 2 - Porta Susa" in attuazione delle disposizioni contenute nel PRG vigente, in particolare nella Scheda Normativa e nelle tavole allegate.

Gli elaborati grafici relativi alle opere di urbanizzazione sono contenuti all'interno delle Tavole del relativo Album 2 (All. "Progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione").

2. LOTTI FUNZIONALI

Il progetto delle opere di urbanizzazione del P.E.C. prevede principalmente la realizzazione di un'area verde di raccordo e la creazione di una piazza pubblica che garantirà la relazione tra la vecchia e la nuova Stazione.

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate in più lotti come da cronoprogramma (da definire con Città di Torino).

- Opere funzionali all'edificio storico su Corso Inghilterra: sistemazione delle aree esterne pavimentate in seguito allo smantellamento della pensilina esistente e la sistemazione delle aree verdi esistenti con la piantumazione di alberi di media grandezza per ombreggiare il percorso ciclo pedonale esistente verso corso Inghilterra;
- Opere funzionali al collegamento tra la vecchia e la nuova stazione: progetto di piazza pubblica, introducendo nuovi spazi e percorsi pedonali accompagnati dall'arredo urbano e dall'illuminazione. La connessione tra esistente e progetto viene risolta attraverso un nuovo spazio verde di mitigazione; rifacimento pavimentazione sopra cabina elettrica interrata;
- Opere funzionali al nuovo edificio su Corso Inghilterra: puntuale sistemazione delle aree verdi esistenti con la piantumazione di alberi di media grandezza;
- Opere funzionali al nuovo edificio su Piazza XVIII Dicembre: rifacimento della pavimentazione con inserimento di spazi verdi in vasca;
- Opere funzionali al nuovo edificio su Via Santarosa: integrazione di percorsi ciclo pedonali e aree verdi; realizzazione nuovi parcheggi a raso;
- Extra ambito su Piazza XVIII Dicembre: nuova asfaltatura, dove necessario, per l'ampliamento dello spazio pubblico, il ridisegno della viabilità e l'inserimento di un drop-off.

Per tutti i lotti è considerata l'ampliamento o la modifica della rete di distribuzione di energia elettrica, oltre all'impianto di smaltimento delle acque meteoriche.

Le opere di urbanizzazione saranno costituite sostanzialmente da:

- Sistemazione a piazza, opere stradali e marciapiedi,
- Sistemazione a verde,
- Integrazione percorsi pedonali e ciclabili,
- Impianto di illuminazione pubblica,
- Ricollocazione cabina elettrica esistente,
- Impianto di smaltimento delle acque meteoriche,
- Impianto di irrigazione,
- Arredo urbano.

La descrizione dettagliata delle opere di urbanizzazione delle aree da cedere e delle aree da assoggettare è contenuta all'interno dei paragrafi a seguire.



(Immagine: fotografia dell'area dove è prevista la nuova piazza dopo la demolizione del fabbricato)

Sulle aree cedute a Città di Torino, il proponente VHI, si impegnerà a garantire la manutenzione:

- Manutenzione del verde,
- Pulizia dell'area,
- Pulizia elementi d'arredo,
- Raccolta dei rifiuti (da definire).

L'area che sarà sottoposta a manutenzione a carico di VHI è meglio evidenziato nella " *Tavola 0041 – Planimetria di progetto con individuazione delle opere di manutenzione*".

3. SISTEMAZIONE A PIAZZA, OPERE STRADALI E MARCIAPIEDI

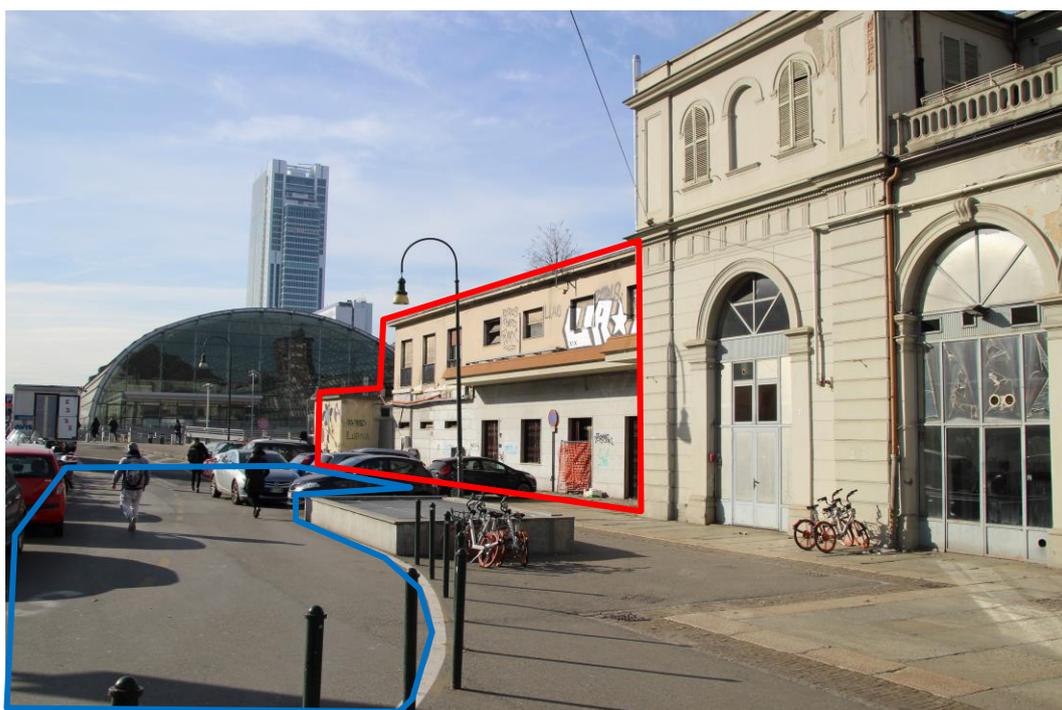
All'interno dell'ambito considerato sono eseguite a scomuto le opere per la formazione della nuova piazza urbana. La piazza occuperà una superficie pari a circa 630 mq (le dimensioni sono circa larghezza di 30 m e lunghezza 21 m).

La porzione prettamente pedonale occuperà un'area di circa 400 mq e sarà delimitata da lampeggianti a terra e segnaletica.

La parte carrabile verrà dedicata alla viabilità interna per la manutenzione degli spazi e il carico/scarico dell'hotel.

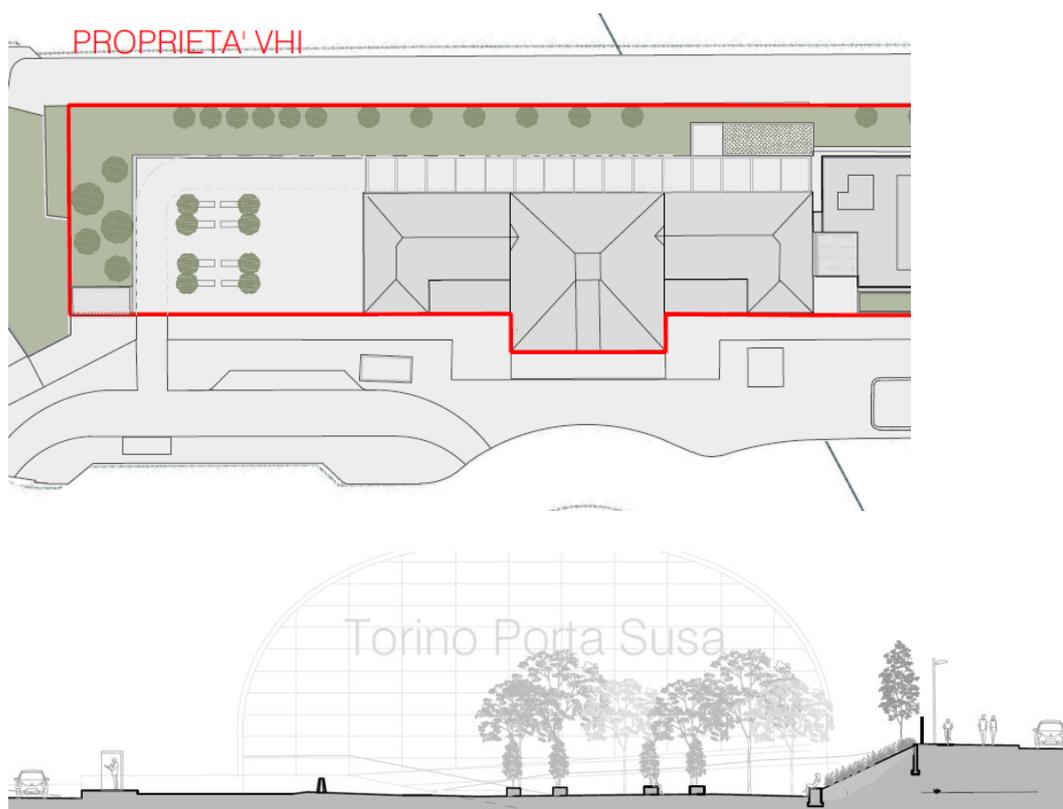
La pavimentazione si articola in grandi formati di pietra locale di Luserna. La stessa finitura andrà a rivestire anche le sedute puntuali nella piazza e la lunga seduta lineare che delimiterà la piazza.

All'esterno dell'ambito di proprietà, il perimetro della viabilità su Piazza XVIII Dicembre viene ridisegnato per ampliare i percorsi pedonali e definire uno spazio *drop-off* ad uso pubblico. Dove necessario, il manto stradale in asfalto viene ripristinato.



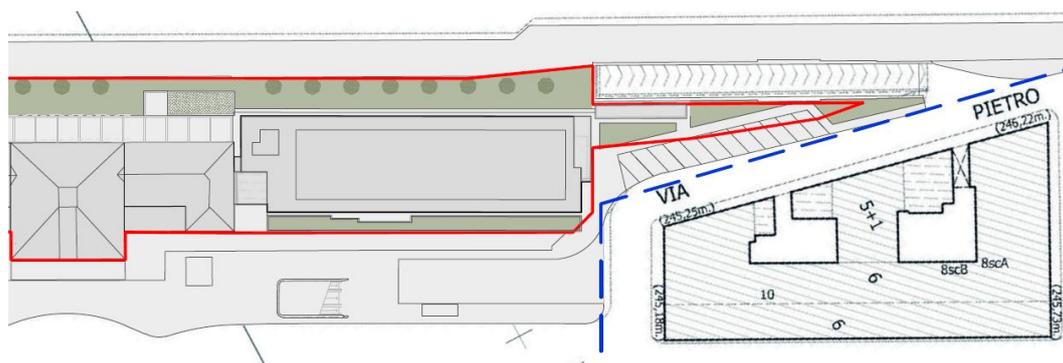
(Immagine: fotografie dell'area dove è prevista la nuova piazza dopo la demolizione del fabbricato in rosso e la sistemazione del drop-off in blu)

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001403 del 21/04/2021



(Immagine: estratto planimetria lato Piazza con drop-off e sezione schematica sulla nuova piazza)

La porzione del piazzale verso Nord sarà ridisegnata e verrà destinata esclusivamente alla mobilità ciclopedonale. Nuovi parcheggi per le biciclette andranno a sostituire gli attuali parcheggi auto. I parcheggi auto verranno ricollocati su via Santarosa. Qui verranno garantiti circa 12 posti auto. Il piazzale verrà chiuso al traffico tramite dissuasori per impedire il transito veicolare, inoltre verrà riconfigurato il cordolo del marciapiede e livellata la pavimentazione.



(Immagine: Estratto planimetria sistemazioni esterne lato Via Santarosa)



(Immagine: fotografie del piazzale che sarà destinato a mobilità ciclo-pedonale)

Resta da verificare la presenza e la gestione dei due posti auto attualmente destinati al carsharing (Car2Go e Enjoy).

4. SISTEMAZIONE A VERDE

Le sistemazioni a verde occuperanno una superficie di ca. 1.350 mq del lotto e saranno principalmente di tre tipi:

- Verde di raccordo, di mitigazione, con messa a dimora di alberatura di tipo medio fusto (specie prevista *Fagus sylvatica*) - questa tipologia caratterizzerà l'area verde tra la nuova piazza e la nuova Stazione;
- Verde contemplativo in vasca con messa a dimora di arbusti tipo medio (specie prevista *Carpinus betulus pyramidalis*) - questa tipologia caratterizzerà le aree verdi lungo la Spina;
- Vasca fuoriterza con miscela di fioritura e arbusti - questa tipologia caratterizzerà le aree verdi di fronte al nuovo edificio e la porzione di area ceduta su via Santarosa.

Saranno inoltre presenti ca. 8 fiorire rettangolari in calcestruzzo posizionate all'interno della nuova piazza per garantire ombreggiamento. La specie prevista è il *Buxus sempervirens a cono*.

Il progetto del verde ha tenuto conto dei criteri progettuali contenuti nel "Regolamento del verde pubblico e privato della Città' di Torino" (aggiornamento: 19-09-2019), tra cui la specie prevista e le distanze dai confini.

Come da progetto, l'area prevista a verde di mitigazione di proprietà VHI, è affiancata ad un'area a prato che definisce lo spazio della rampa di accesso alla nuova Stazione.

L'area, attualmente di proprietà FS SU, sarà destinata a servizi pubblici. Nelle opere previste per quest'area vi è la rimozione di un setto divisorio in calcestruzzo in prossimità del confine di proprietà.



(Immagine: fotografie dell'area verde di proprietà FS SU che andrà raccordata con il nuovo verde di raccordo di VHI)

5. INTEGRAZIONE PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

Lungo la pista ciclabile esistente su Corso Inghilterra è prevista la realizzazione di un parapetto per mettere in sicurezza il dislivello tra area di proprietà e la pista ciclo-pedonale.

Il parapetto avrà caratteristiche simili al parapetto esistente vicino alla nuova Stazione e vorrà dare unitarietà alla tipologia di parapetto lungo tutta la Spina.

Nell'area a cessione vicino a via Santarosa verrà integrato il nuovo percorso ciclopedonale e garantirà la continuità della viabilità. Inoltre, come già descritto nel paragrafo precedente, verrà realizzato il parcheggio biciclette nel piazzale di fronte al nuovo edificio.

Il piazzale e la nuova piazza a cessione avranno segnaletica con percorsi tattili per garantire l'orientamento nello spazio pubblico a persone con disabilità visiva e continueranno il percorso tattile esistente. Andranno inoltre a collegare gli ingressi dell'hotel, dell'ascensore e della scala mobile della metropolitana.

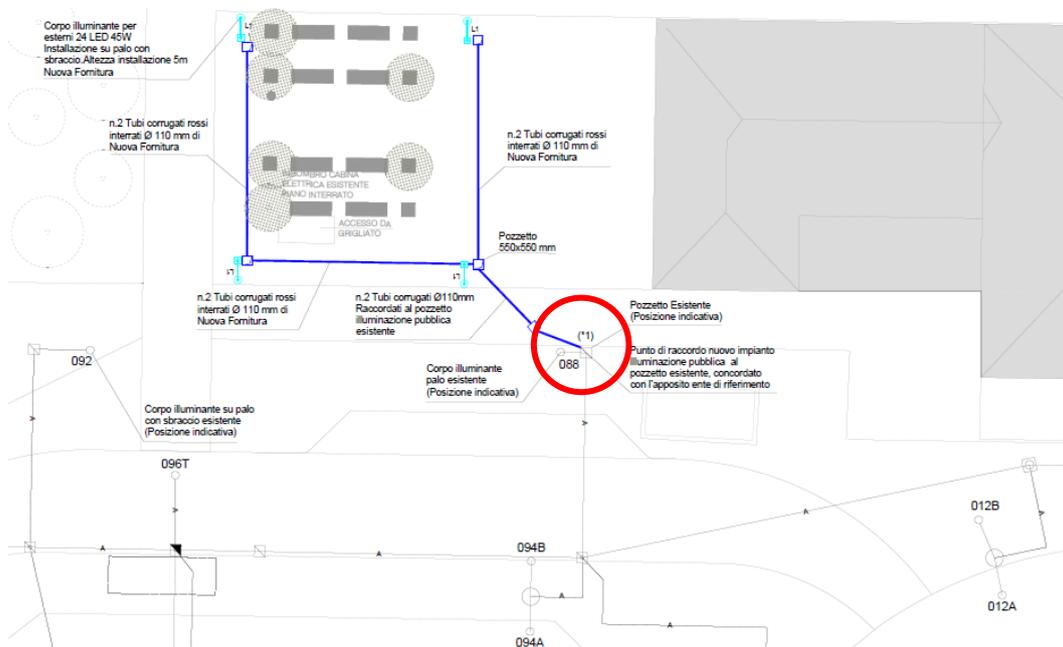
6. IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Gli impianti di illuminazione risultano in derivazione dalla rete di illuminazione pubblica esistente.

Il punto di consegna dell'energia elettrica sui singoli quadri di distribuzione è in bassa tensione 400/230 V sistema TN-S.

È previsto che i nuovi corpi illuminanti a servizio della nuova piazza vengano derivati dall'impianto esistente di zona.

Negli elaborati grafici è indicato il punto di allaccio (*"Tavola 0050 – Planimetria con indicazione delle reti in progetto – illuminazione pubblica"*).



(*Immagini: estratto della planimetria con indicazione delle reti in progetto – illuminazione pubblica con individuazione del punto di allaccio*)

I corpi illuminanti previsti per essere utilizzati in aree esterne saranno in classe II di isolamento in relazione alla protezione dai contatti indiretti (Norme CEI 64-8 - Art. 714.413).

Quest'area è destinata sostanzialmente alla circolazione pedonale e ad una circolazione locale di servizio per l'albergo (carico/scarico, accesso mezzi di raccolta rifiuti urbani) con innesto perpendicolare nella circolazione secondaria lungo Corso Bolzano.

La categoria di riferimento individuata per queste aree è CE4 (prospetto A.11 della norma UNI11248, strada urbana locale – centro storico), anche individuata come percorso di tipo 7 all'interno del PRIC. Considerata l'esiguità del flusso veicolare previsto e l'innesto su una circolazione secondaria a bassa frequenza, si ritiene che il rischio di incidente sia basso (classificazione di rischio D-4, frequenza O2 – improbabile, Indica conseguenze Basso S4).

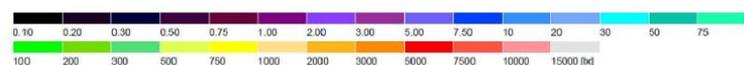
Non vi sono particolari prescrizioni relativamente alle aree in oggetto che verranno pertanto considerate, dal punto di vista degli impianti elettrici, ambienti ordinari.

Il Comune di Torino è iscritto nella lista dei comuni appartenenti alla zona 1 di rispetto relativa agli osservatori astronomici piemontesi. Si applicano pertanto le indicazioni contenute nella legge della Regione Piemonte 31/2000 e successive integrazioni (LR 3/18) come anche nel suo regolamento di attuazione. Gli apparecchi illuminanti, in particolare, dovranno essere certificati dal costruttore in conformità alla normativa sopra citata per un utilizzo in zona I (secondo UNI10819) ovvero all'interno della fascia di rispetto degli osservatori astronomici.

Gli apparecchi di illuminazione proposti sono conformi alle Specifiche Tecniche PRIC, ultima edizione in vigore. Gli apparecchi individuati, in continuità con le aree contigue, sono degli apparecchi in stile, tipologia Santa Teresa con gonna prodotto da Neri Illuminazione. L'apparecchio proposto è in classe II di isolamento. La sorgente luminosa individuata è del tipo led 45W, 3000k, 4500lm, CRI 70.

VALORI DI ILLUMINAMENTO CALCOLATI

Area 1 (4). Illuminanti in [lx]



(*Immagini: schema della posizione degli apparecchi illuminanti e simulazione valori di illuminamento, Fotografia del lampione esistente sul sito, tipologia Santa Teresa*)

L'impianto di illuminazione pubblica prevista nella piazza è meglio evidenziato nella "Tavola 0050 – Planimetria con indicazione delle reti in progetto – illuminazione pubblica".

7. IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

Le aree esterne in cessione, ovvero la nuova piazza comprensiva del tratto di carrabile, saranno dotate di una rete di raccolta e convogliamento dell'acqua piovana verso pubblica fognatura acque chiare.

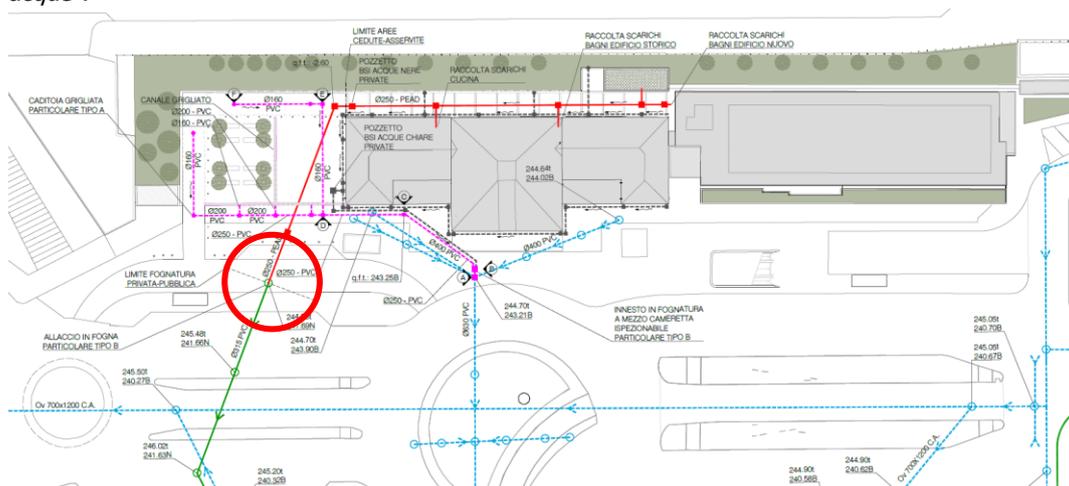
La piazza sarà dotata di canalette grigliate di raccolta, posizionate a filo della pavimentazione, che con opportuna pendenza porteranno l'acqua verso la rete di scarico; la strada invece sarà dotata di chiusini grigliati posti lungo le tubazioni di drenaggio.

Lo scarico avverrà nel punto indicato in planimetria, concordato con i tecnici SMAT. Nel medesimo punto saranno convogliate le acque piovane afferenti agli edifici.

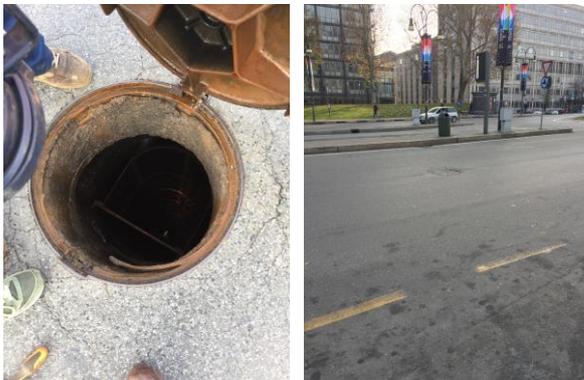
I pozzetti e chiusini saranno in calcestruzzo con griglia in ghisa C400 mentre le tubazioni, di idonea sezione, saranno in PVC.

Il sopralluogo con i tecnici SMAT e i progettisti di Lombardini22 è avvenuto in data 05.12.2019.

L'impianto di smaltimento delle acque meteoriche previsto nelle aree pubbliche è meglio evidenziato nella "Tavola 0048 – Planimetria con indicazione delle reti in progetto – smaltimento acque".



(Immagine: estratto della planimetria con indicazione delle reti in progetto - smaltimento acque con individuazione del limite fornitura privata-pubblica)



(Immagine: fotografia del limite fornitura privata-pubblica/punto di scarico concordato con i tecnici SMAT)

8. IMPIANTO DI IRRIGAZIONE

Le aree verdi in cessione, in prossimità della nuova piazza, saranno dotate di un impianto di irrigazione ad ala gocciolante. Sarà richiesto un nuovo punto di prelievo che, dotato di contatore, alimenterà i circuiti di irrigazione che saranno gestiti da opportune elettrovalvole automatiche mediante programmatore elettronico a batteria.

Completeranno le opere opportuni pozzetti di contenimento dotati con chiusino cieco.

Le tubazioni di collegamento saranno di idonea sezione in materiale plastico PEAD.

L'impianto di irrigazione previsto nelle aree pubbliche è meglio evidenziato nella "*Tavola 0047 – Planimetria con indicazione delle reti in progetto - irrigazione*".

9. ARREDO URBANO

La piazza ceduta a Città di Torino sarà dotata di arredi urbani per garantirne una corretta fruizione.

La progettazione delle aree pubbliche terrà possibilmente conto delle indicazioni e delle linee guida contenute ne "Il Manuale dell'Arredo Urbano" a cura di Città di Torino / Divisione Vice Direzione Generale Servizi Amministrativi e Legali – Settore Arredo Urbano, Ultimo aggiornamento: 01-07-2015 (<http://www.comune.torino.it/arredourbano/spazio-pubblico/manuale/index.shtml>):

- Fascicolo 1 – "L'arredo urbano e la pianificazione degli interventi sul territorio"
- Fascicolo 2 – "Gli abachi degli elementi di arredo – griglie localizzative degli elementi di arredo nelle Unità di Sistema";
- Fascicolo 3 – "Il catalogo del corredo urbano – schede di dettaglio degli elementi del corredo urbano".

L'area è attualmente individuata nella categoria "grandi nodi urbani di traffico", il trattamento che avrà è invece quello tipico alla piazza e ai poli di quartiere. Tra gli arredi, da Manuale, sono previsti:

- Una seduta lineare ad "L" in calcestruzzo rivestita in continuità con il rivestimento della piazza, a chiusura dell'area pedonale e di delimitazione delle aree verdi;
- Molteplici sedute rettangolari in calcestruzzo, come quelle poste in Piazza Valdo Fusi (codice Manuale F.1);
- Fioriere rettangolari in calcestruzzo (F.3);
- Per la raccolta rifiuti: Cestini portarifiuti di tipo Sabauda (A.1).

Ai fini della sicurezza del luogo pubblico si sono inseriti dissuasori come da Catalogo, ovvero:

- Dissuasore in calcestruzzo Prisma (B.1);
- E laddove andiamo a modificare lo stato dei luoghi, il ripristino dei paletti detti "Il città di Torino" (B.2), senza catena e le transenne di tipo storico croce di Sant'Andrea (B.3).

Per il parcheggio delle bici la piazza e le aree esterne verranno dotate di portacicli in acciaio (D.5).

La distribuzione dei diversi elementi di arredo urbano è rappresentata in "*Tavola 0060 – Planimetria con indicazione viabilità in progetto e opere di urbanizzazione*".



(Immagini delle possibili soluzioni di arredo urbano previste, in ordine sedute in cls, cestino sabaudo, fioriera in cls, transenna storica croce di Sant'Andrea)

10. CABINA ELETTRICA INTERRATA DI GESTIONE IRETI DA RICOLLOCARE FUORI TERRA

Nell'area di progetto è presente una cabina elettrica posizionata al di sotto dell'edificio secondario ala sud a quota ca. -2,70 m., individuata dai seguenti identificativi catastali: fg. 1221, part. 275, sub. 3.



(Immagini estratto della planimetria tavola 18 "Rilievo stato di fatto - tavola dei vincoli e rilievo planoaltimetrico")

La cabina elettrica interrata dovrà essere demolita a cura e spese del Soggetto Attuatore e ricollocata in altra area idonea da individuarsi, di concerto con l'Amministrazione, in sede di

approvazione del Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, anche su area in cessione o in assoggettamento alla Città o su area già di proprietà della Città.

Poiché, come da comunicazione Irete del 15/03/2021 prot.n. 860, si prevede che la cabina in questione alimenterà forniture pubbliche per il 10% circa del suo carico, e forniture private per la parte rimanente, la realizzazione della stessa sarà posta a cura e spese del soggetto attuatore. Con successiva comunicazione Irete del 29/03/2021 prot.n. 1072, Irete stima i costi di fornitura e posa del locale prefabbricato da adibire a cabina elettrica pari a € 32.000,00.

L'importo, pari al 90%, attribuito al soggetto attuatore è di € 28.800,00, mentre la restante parte pari a € 3.200,00 (10%) sarà realizzata a scomputo degli oneri dovuti.

11. MEZZANINO NORD

Il progetto del Mezzanino Nord prevede la sistemazione della viabilità di accesso da Corso Inghilterra (altezza Via Castellamonte).

Il cosiddetto "Mezzanino Nord" consiste in un manufatto interrato adiacente alla galleria ferroviaria tra Piazza Statuto e Corso Regina Margherita. Era stato costruito perché necessario alla cantierizzazione dei binari interrati della Stazione di Torino Porta Susa (inaugurata nel 2013), e trattasi ancora oggi, allo stato dei luoghi, di una struttura al grezzo.

È composta da una rampa con accesso (lato est) da Corso Inghilterra tra Via Castellamonte e Corso Francia, in prossimità di Piazza Statuto, e un lungo manufatto interrato a galleria.

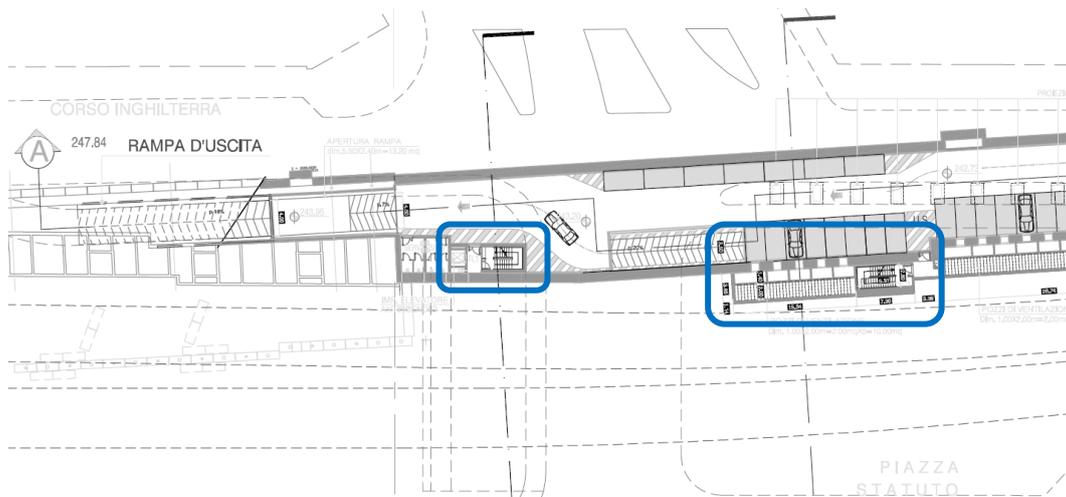
La galleria interrata è prevalentemente monopiano, eccetto nella parte di ingresso a est che si compone di un primo piano sottostrada e un secondo piano sottostrada. Queste porzioni di manufatto sono state destinate a locali antincendio del gruppo RFI.

Lo schema di accesso ed esodo dal mezzanino verso la carreggiata laterale Ovest di Corso Inghilterra è stato sviluppato dalla Divisione Infrastrutture e condiviso successivamente con i progettisti. In particolare prevede un sistema a rotatoria che va a garantire l'accesso e l'esodo dalla rampa di accesso al parcheggio interrato (lato est).

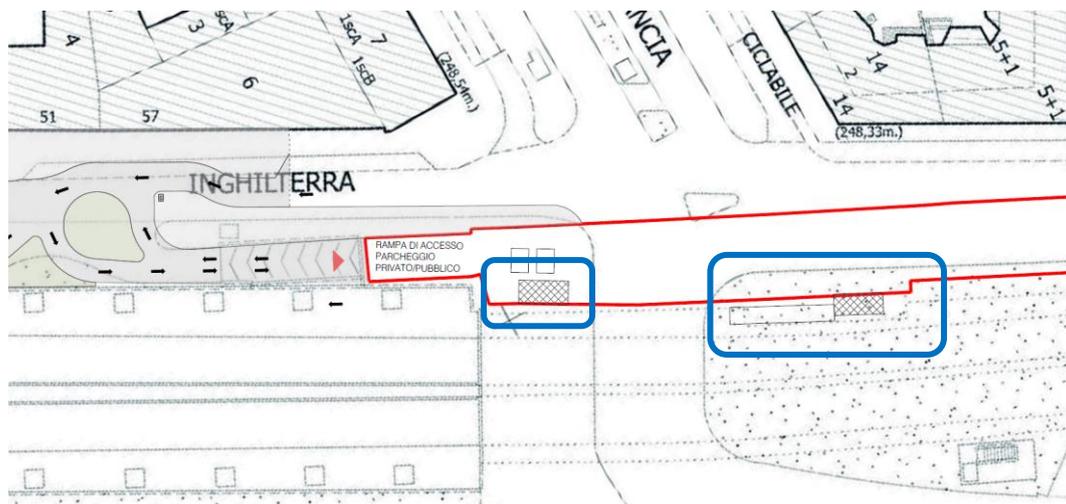
Le opere previste sono pertanto il rifacimento del manto stradale, dei cordoli di delimitazione, la segnaletica orizzontale (strisce pedonali in prossimità dell'attraversamento da Via Castellamonte e demarcazione corsie), la sistemazione del marciapiede con integrazione di percorsi tattili per non vedenti, la formazione di aiuole spartitraffico. Sono inoltre comprese le opere di posa e fornitura di dissuasori a paletto, un nuovo palo della luce ed il semaforo all'incrocio.

Le opere sono rappresentate in "*Tavola 0062 – Planimetria con indicazione viabilità in progetto e opere di urbanizzazione - ingrandimento su Mezzanino Nord*".

All'interno del progetto di "Fattibilità Tecnica delle opere di urbanizzazione" sono stati inoltre inseriti gli elementi necessari alla realizzazione del parcheggio interrato per la sola porzione prevista per i parcheggi pertinenziali. Le posizioni indicative delle due uscite di emergenza e la posizione delle griglie di areazione su suolo pubblico sono stati ricavati dalla "Tav. 04 - planimetria generale parcheggio" del progetto preliminare relativo a Passante Ferroviario – Viale della Spina a cura di Città di Torino, RFI e ITALFERR.



(Immagini: estratto della planimetria "Tav. 04 - planimetria generale parcheggio" del progetto preliminare relativo a Passante Ferroviario – Viale della Spina" con indicazione uscite di emergenza e griglie areazione)



(Immagini: estratto della planimetria Tavola 0062 con indicazione uscite di emergenza e griglie areazione)

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001403 del 21/04/2021

12. OPERE A SCOMPUTO

La determinazione degli oneri concessori si è basata sul "Regolamento Comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione – N. 314" (e s.m.i. – esecutivo dal 13 Agosto 2018) e sull'"Ordine di Servizio n. 2/2020 Dir. Div./AEP/PdC – Oneri di Urbanizzazione – Aggiornamento valori tabellari – Aggiornamento del Costo di Costruzione" del 20 Gennaio 2020.

Il calcolo degli oneri concessori dovuti alla Città di Torino sono dati dalla somma di:

- Contributo sul costo di costruzione (definito durante titolo edilizio autorizzativo) - calcolati distintamente a seconda di ristrutturazione (edificio storico) e nuova costruzione (nuovo edificio),
- Oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) – calcolati distintamente a seconda di cambio di destinazione d'uso e nuova SLP.

Per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione si rimanda al CME allegato al titolo abilitativo per avere l'esatta quantificazione.

Le opere descritte nell' Allegato "B01 – Relazione Tecnica Illustrativa", del relativo "Album 2 - Progetto di fattibilità Tecnica ed Economica delle opere di urbanizzazione" verranno parzialmente scomputate dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione per un importo pari a € 429.863,97 + € 3.200,00 (ovvero 10% di € 32.000,00 costo stimato cabina elettrica).

All'importo verrà applicata la riduzione come da Delibera 2010 02469/009 pari al 20%, ottenendo un importo complessivo delle opere a scomputo pari a 346.459,18 €.

OPERE A SCOMPUTO	
Importo da B02 - Computo Metrico Estimativo	429.873,97 €
Importo stimato cabina elettrica (10% di 32.000,00 €)	3.200,00 €
Importo totale opere a scomputo	433.073,98 €
Riduzione come da Delibera 2010 02469/009	346.459,18€

Si veda seguente tabella riassuntiva relativa agli oneri concessori:

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

SLP totale insediabile			8.261,00 m ²
------------------------	--	--	-------------------------

Edificio storico - oneri per edifici esistenti

Area in ristrutturazione (traslazione SLP)	<i>da calcolare su ristrutturazioni da CME</i>		160,00 m²
--	--	--	-----------------------------

Costo di costruzione		CME al m ² stimato	€ 2.000,00
----------------------	--	-------------------------------	------------

CME per ristrutturazione			€ 320.000,00
--------------------------	--	--	--------------

Costo di costruzione relativo a nuovi edifici: - edifici di interesse turistico di lusso: 6%	Art. 32 Reg. 314	0,06	€ 19.200,00
---	------------------	------	-------------

Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti: - interventi di ristrutturazione edilizia di edifici a destinazione turistico-ricettiva: riduzione -20%	Art. 33 Reg. 314	0,8	€ 15.360,00
--	------------------	-----	-------------

Subtotale			€ 15.360,00
-----------	--	--	--------------------

Nuovo edificio - oneri per nuove costruzioni

SLP relativa alla nuova costruzione			6.242,00 m²
-------------------------------------	--	--	-------------------------------

Costo di costruzione		CME al m ² stimato	€ 1.300,00
----------------------	--	-------------------------------	------------

CME per nuove costruzioni			€ 8.114.600,00
---------------------------	--	--	----------------

Costo di costruzione relativo a nuovi edifici: - edifici di interesse turistico di lusso: 6%	Art. 32 Reg. 314	0,06	€ 486.876,00
---	------------------	------	--------------

Subtotale			€ 486.876,00
-----------	--	--	---------------------

TOTALE - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

			€ 502.236,00
--	--	--	---------------------

ONERI DI URBANIZZAZIONE**Cambio destinazione d'uso**

SLP esistente (asseverata)			4.849,00 m ²
----------------------------	--	--	-------------------------

Primaria	Tab. A	113,75 €/m ²	€ 551.573,75
----------	--------	-------------------------	--------------

Insedamenti turistici a tipologia di impresa turistici: - ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	Tab. C - parametri 00.UU.	0,25	€ 137.893,44
--	------------------------------	------	--------------

Oneri minimi di urbanizzazione per attività produttive	Tab. B - (24,27€/m ²)*0,5	12,135 €/m ²	€ 58.842,62
--	--	-------------------------	-------------

Subtotale			€ 79.050,82
Secondaria	Tab. D	140,99 €/m ²	€ 683.660,51
Insedimenti turistici a tipologia di impresa turistici: - ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	Tab. C - parametri 00.UU.	0,25	€ 170.915,13
Oneri minimi di urbanizzazione per attività produttive	Tab. E - (10,05€/m ²)*0,5	5,025 €/m ²	€ 24.366,23
Subtotale			€ 146.548,90
Cambio destinazione d'uso			€ 225.599,73
Nuova SLP			
Nuova SLP		8.261,00 m ² - 4.849,00 m ²	3.412,00 m ²
Primaria	Tab. A	113,75 €/m ²	€ 388.115,00
Insedimenti turistici a tipologia di impresa turistici: - nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	Tab. C - parametri 00.UU.	0,30	€ 116.434,50
Secondaria	Tab. D	129,66 €/m ²	€ 442.399,92
Insedimenti turistici a tipologia di impresa turistici: - nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	Tab. C - parametri 00.UU.	0,30	€ 132.719,98
Subtotale			€ 249.154,48
Nuova SLP			€ 249.154,48
TOTALE - ONERI DI URBANIZZAZIONE			€ 474.754,20
TOTALE ONERI CONCESSORI			€ 976.990,20

13. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Il computo metrico estimativo delle opere è stato redatto sulla base del "Prezziario della Regione Piemonte – Prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici – anno 2019".

Come indicato nella Delibera n.ord. 124-2010 02469/009, "il valore complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare sarà determinato utilizzando il vigente prezziario della Regione Piemonte; a questo valore verrà quindi applicato, in via convenzionale, un "coefficiente di riduzione" pari al 20%: tale ultimo importo costituirà il valore effettivo di riconoscimento delle opere a scomputo."

Qui di seguito una sintesi delle opere previste sulle aree da cedere, a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Il Computo dettagliato è contenuto nel relativo allegato "B02 – Computo metrico estimativo", suddiviso in opere a scomputo degli oneri dovuti e opere da eseguire a cura e spese del proponente.

AREA EX STAZIONE PORTA SUSÀ	valore
AREE ENTRO IL LIMITE DI PROPRIETÀ	€ 283.959,79
Aree cedute	€ 283.959,79
Piazza	€ 116.384,28
Aree verdi - verde di compensazione	€ 3.798,10
Aree verdi - verde contemplativo	€ 10.369,94
Aree verdi - verde di raccordo	€ 12.990,86
Strada	€ 60.190,22
Impianto di illuminazione pubblica	€ 21.889,90
Fognatura bianca	€ 55.403,35
Irrigazione	€ 2.933,14
AREE EXTRA LIMITE DELLA PROPRIETÀ	€ 145.914,18
Area pubblica	€ 145.914,18
Piazzale	€ 55.878,07
Strada - porzione su suolo pubblico	€ 7.707,44
Parapetto lungo Corso Inghilterra	€ 55.877,18
Drop off	€ 13.301,94
Parcheggio a raso	€ 8.917,91
Pista ciclabile	€ 4.231,64
IMPORTO LAVORI	€ 429.873,97