



CITTÀ DI TORINO
AMBITO 5.10/5 - SPINA 4
GONDRAND - METALLURGICA PIEMONTESE

PROGRAMMA INTEGRATO

LEGGE REGIONALE 9 APRILE 1996 N.18 e s. m. i.

PROPRIETA':

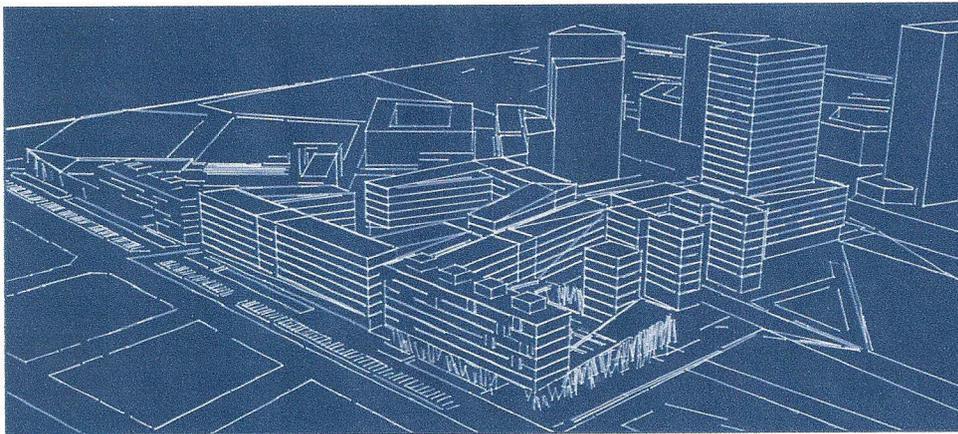
GONDRAND S.p.a.

Via dei Trasporti, 24
 20060 Vignate (Milano)

GONDRAND SpA
 Via dei Trasporti, 24
 20060 VIGNATE (MI)
 C.F. e P. IVA 01187460215

METALLURGICA PIEMONTESE S.r.l.

Via Cigna, 169 ang. Via Fossata
 10155 Torino
METALLURGICA PIEMONTESE S.R.L.
 Vice Presidente del C.D.A.
 e Amministratore Delegato
 Dott. Giuseppe Ferrero



OGGETTO:

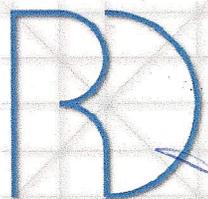
RELAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Data: 27/07/2009

Agg: 27/02/2010

Agg: 15/11/2011

PROGETTO:



RDPROGETTO
 INGEGNERI ASSOCIATI

ING. ROBERTO RUSTICHELLI
 ING. DOLORES PIERMATTEO
 VIA GINO LISA 7/a 10020 ARGNANO
 TEL. 011.9494559 FAX. 011.9462708
 e-mail: ing@rdprogetto.it



R-05

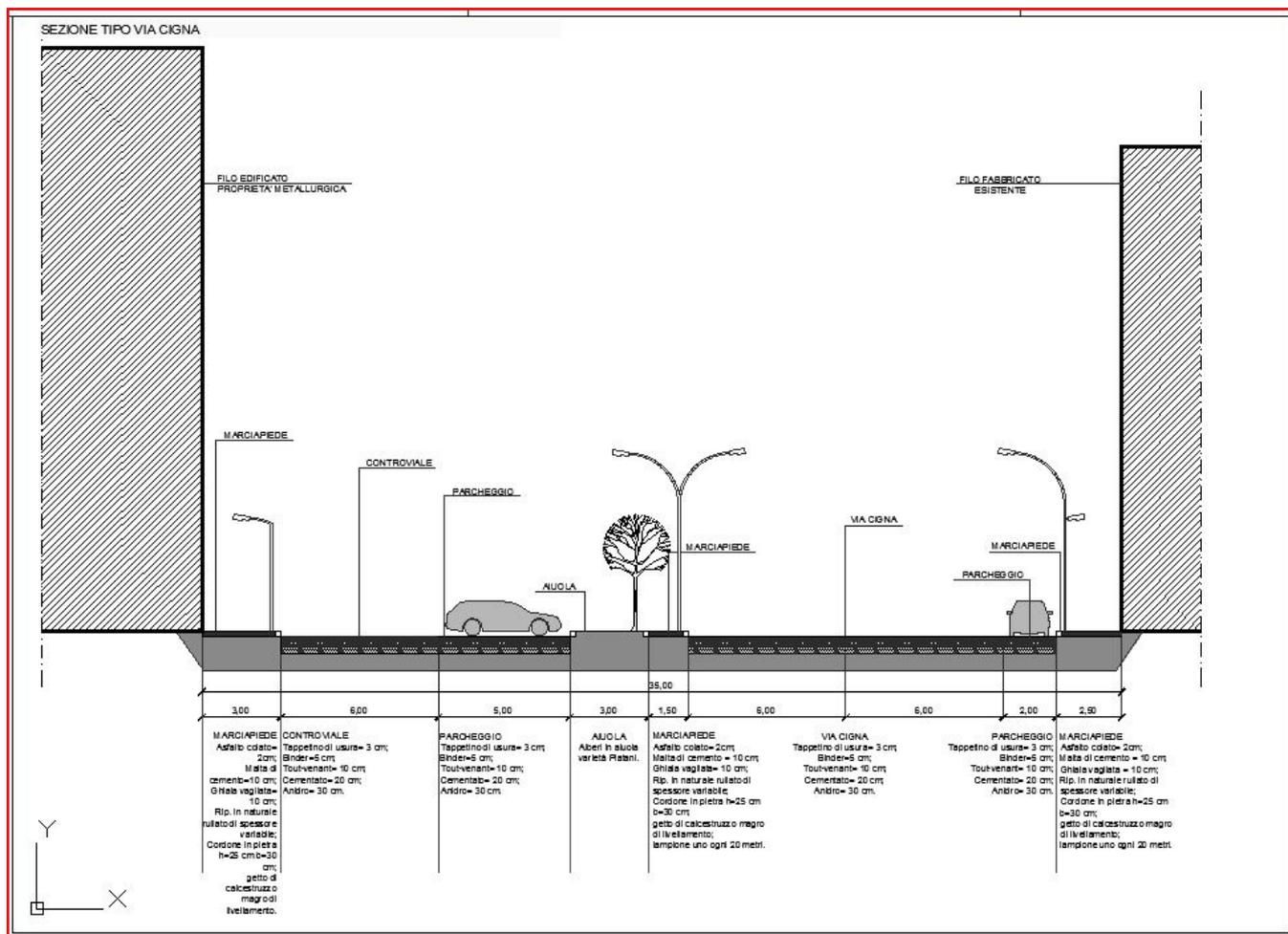
1. Premessa

Il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, riguarda sia le aree cedute che quelle da assoggettare all'uso pubblico da parte dei soggetti proponenti, sia le aree già di proprietà del Comune di Torino (cfr. Tav.04 Destinazione d'uso delle Aree e dei Fabbricati).

Il progetto comprende anche opere localizzate all'esterno del perimetro del Programma Integrato, quale il prolungamento della Via Cigna nel tratto che parte dalla nuova Via Su Parco fino all'incrocio con Via Sempione

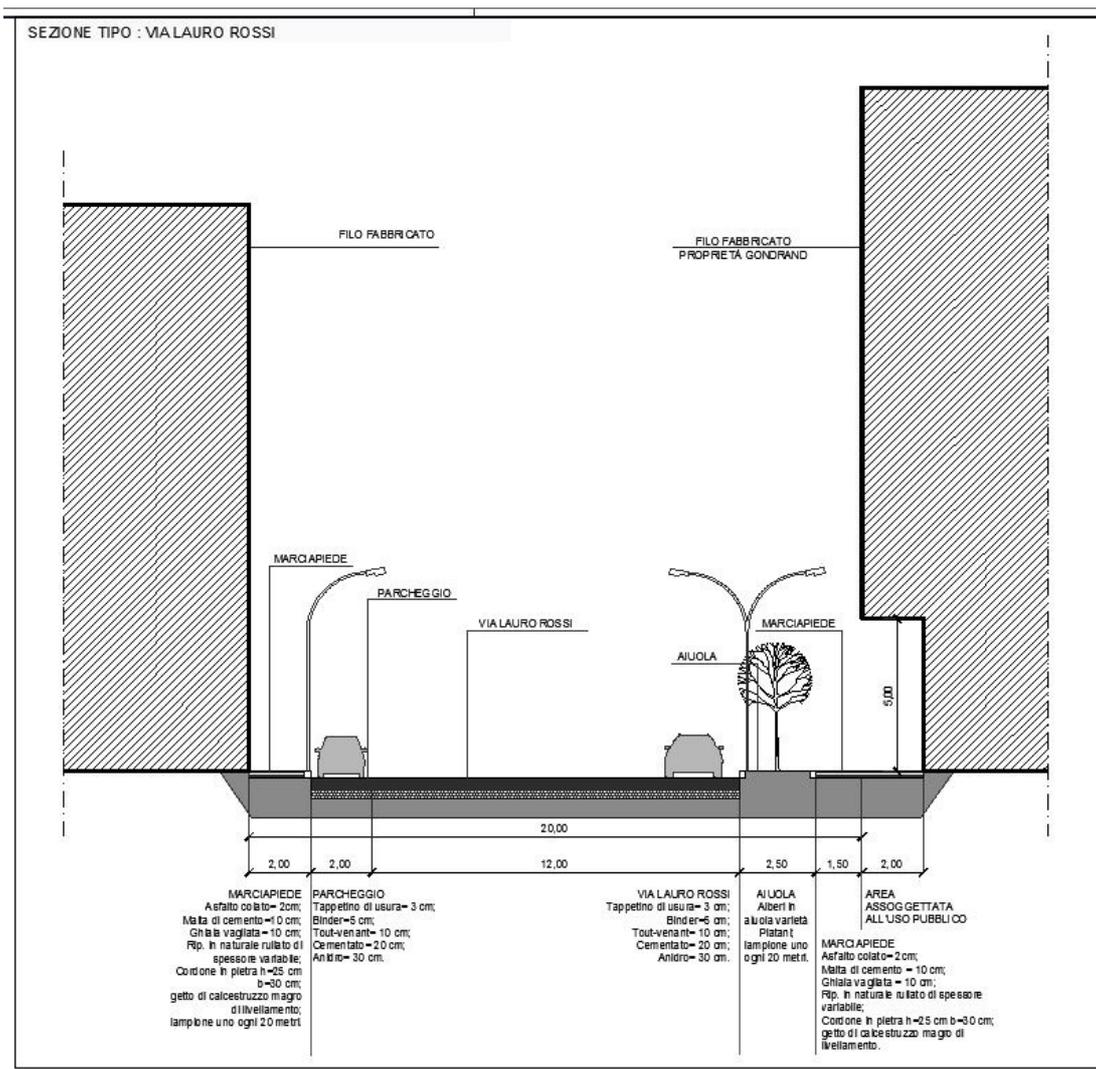
Le opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti sono sommariamente di seguito riportate:

1. La nuova sistemazione della Via Cigna proposta dal PRIN nella fascia della larghezza complessiva di 35 mt, relativa al tratto compreso tra la rotonda sulla Via Fossata e il limite nord della ZUT 5.10/7.

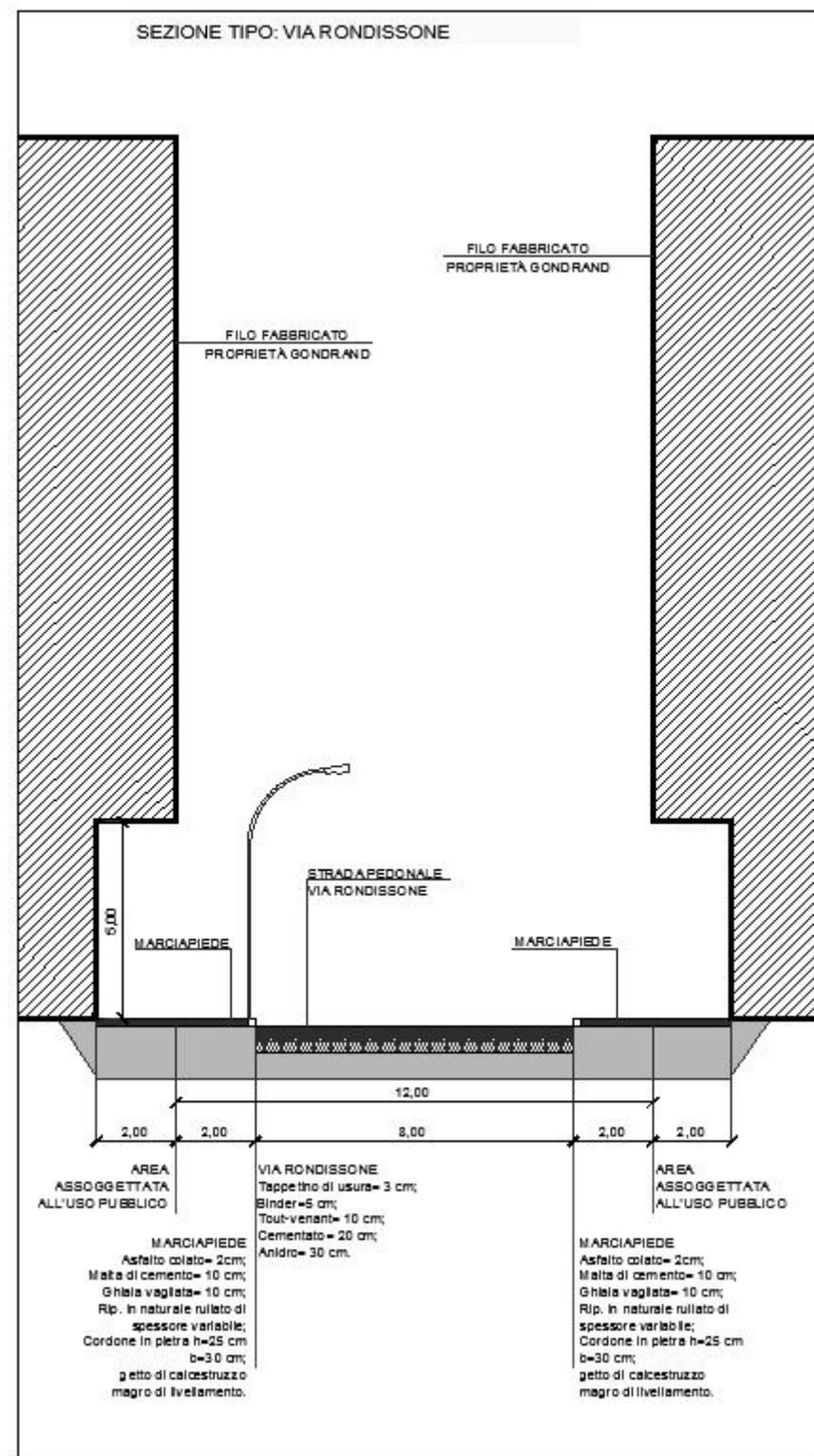


La nuova sistemazione prevede la formazione della viabilità veicolare, dei marciapiedi laterali, del verde di arredo, di un parcheggio a pettine e del relativo controviale di servizio, con le misure riportate nella sezione tipo dettagliata alla Tav. 03 –Via Cigna - Sezione tipo degli elaborati grafici di progetto. La sua realizzazione si renderà completamente fattibile con la demolizione del fabbricato esistente sull'area ex R3 conseguente alle intese tra i privati Proponenti e puntualmente riportati nella convenzione attuativa del PRIN.

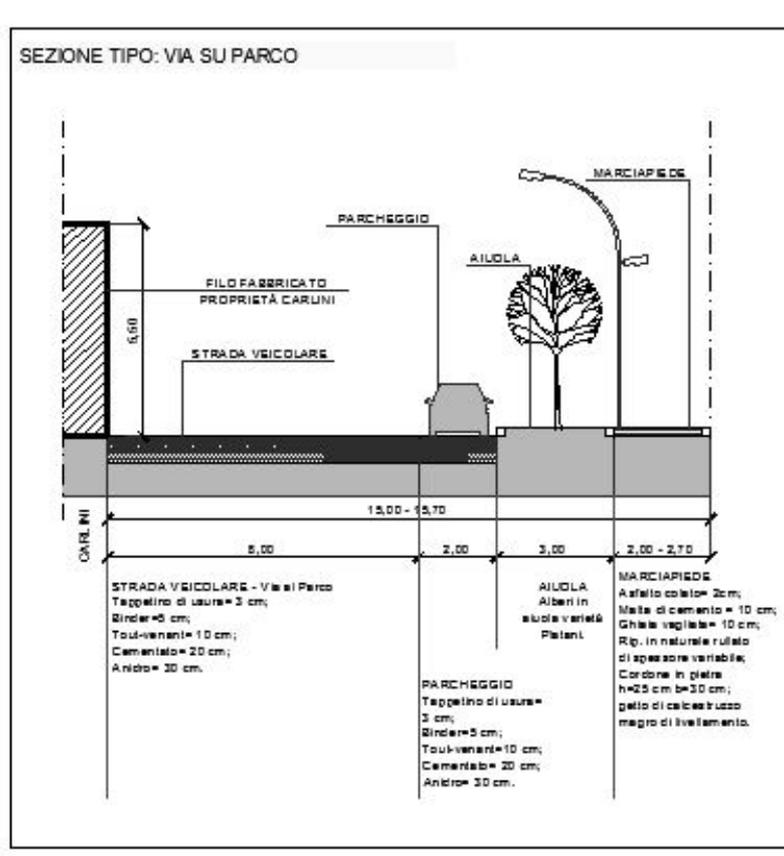
2. La nuova sistemazione della Via Lauro Rossi della larghezza di mt 20, relativa al tratto compreso fra la Via Cigna e la fine dell'isolato chiuso di nuova realizzazione, che prevede la formazione della viabilità veicolare, dei marciapiedi laterali e la realizzazione della fognatura bianca e nera nel sottosuolo della Via Lauro Rossi.



3. La nuova realizzazione delle vie pedonali interne a proseguimento della via Rondissone, della larghezza di mt 12, relativa al tratto compreso fra la Via Cigna e la fine dell'isolato chiuso di nuova realizzazione, che prevede la formazione di marciapiedi laterali.



4. La nuova realizzazione della Via su Parco della larghezza di mt 12+5, relativa al tratto compreso fra la Via Cigna e la fine dell'area edificata ed adibita a locale commerciale, che prevede la formazione della viabilità veicolare, dei marciapiedi laterali e della realizzazione di parcheggi laterali.



5. La realizzazione dei tratti di fognatura bianca e nera nel sottosuolo della Via Lauro Rossi e della Via su Parco con le consistenze indicate in progetto.

I proponenti del Programma Integrato intendono realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, le opere sopra descritte con le specifiche costruttive e le modalità per la realizzazione (relative ai tempi di progettazione ed esecuzione, i costi, la direzione lavori e i collaudi, la contabilità e la gestione delle opere a scomputo ecc..) riportate nel progetto preliminare e disciplinate dalla Convenzione e dalla normativa vigente in merito alla disciplina e gestione delle opere a scomputo.

2. Viabilità e marciapiedi

I marciapiedi delle vie Cigna, Lauro Rossi della nuova realizzata Via su Parco e del prolungamento della Via Rondissone saranno delimitati con cordoli in pietra naturale retti o curvi, con altezza 25 cm e larghezza 30 cm, posati su uno strato di conglomerato cementizio alto 15 cm e largo 40 cm; la sigillatura verrà eseguita con malta di cementi e giunti rifilati. Lo strato di finitura sarà previsto in asfalto colato con preventiva regolarizzazione dello strato di sottofondo.

Per quanto riguarda la realizzazione delle nuove aree verdi queste dovranno rispettare le prescrizioni degli uffici tecnici del Comune di Torino:

- gli alberi ad alto fusto dovranno avere una circonferenza di almeno 30/35 cm misurata ad un metro di altezza;
- in tutte le aiuole e le aree verdi sarà previsto l'impianto di irrigazione automatica;
- la sistemazione a prato sarà da prevedersi per le aree di dimensione cospicua, mentre per quelle più piccole saranno da sistemare tramite l'utilizzo di "tappezzanti".

In fase di predisposizione del progetto esecutivo dovranno essere rispettate le prescrizioni tecniche della Divisione Ambiente e Verde del Comune di Torino.

3. Illuminazione pubblica

Il progetto prevede anche l'illuminazione pubblica dei percorsi pedonali e carrabili dell'intera area.

Nel progetto preliminare è riportata la geometria prevista per la distribuzione dei corpi illuminanti, per la quale si prevede una tipologia che sia in sintonia con quelli già presenti nella Via Cigna di recente rifacimento.

La scelta dei corpi illuminanti terrà comunque conto delle problematiche relative al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso.

Tipologia e posizione esatta dei pali dovrà comunque essere concordata, in fase esecutiva, con l'Ente fornitore del servizio, nel rispetto delle prescrizioni da esso espresse per l'illuminazione pubblica degli spazi pedonali e carrabili.

Per quanto concerne l'illuminazioni dei fronti stradali si conferma la posizione degli impianti esistenti, pur se l'intervento di rifacimento dei marciapiedi consente comunque la rilocalizzazione puntuale di alcuni elementi che dovessero interferire con la nuova sistemazione degli attraversamenti pedonali e dei raccordi con gli accessi carrai all'area.

4. Rete acquedotto

L'impianto generale della rete di distribuzione dell'acqua potabile, già presente sull'area lungo le vie perimetrali dell'Ambito, viene confermato e integrato con i tratti necessari allacciamento dei nuovi edifici.

Il tratto di nuova costruzione sarà previsto con tubazione in ghisa sferoidale di diametro 150 mm.

Le nuove aree verdi saranno attrezzate con impianti di irrigazione automatica dotati di una camera di comando interrata contenente il contatore, i collettori e le elettrovalvole. Gli irrigatori automatici, statici e dinamici, ad essa collegati da una rete di distribuzione, verranno opportunamente posizionati in modo da ricoprire con il getto l'intera superficie erbosa.

La geometria e la posizione delle reti è descritta nell'elaborato grafico *TAV. OU-01 Progetto Preliminare- Reti fognatura e Acquedotto.*

5. Rete di fognatura bianca

I nuovi tracciati della fognatura bianca in progetto si collegano alla rete fognaria già esistente in diversi punti sulla Via Lauro Rossi e la Via Cigna.

La rete principale di raccolta sarà costituita da tubazioni in cemento ad alata resistenza tipo 425 con dimensione 60 x 90 cm. La posa delle tubazioni verrà eseguita su un letto di calcestruzzo a base cementizia del tipo 325 con resistenza caratteristica RCK= 150 Kg/cmq; il riempimento dello scavo sarà

eseguito con materiale di cantiere compatto ed esente da pietre e zolle fino ad un livello superiore a circa 30 cm rispetto al filo esterno dei tubi. Nel rimanente tratto sarà eseguito un costipamento ordinario.

6. Caditoie per la raccolta delle acque superficiali

Sarà prevista la posa di caditoie per la raccolta delle acque piovane del tipo della Città di Torino con area di competenza non superiore a 200 mq. La caditoia sarà realizzata in conglomerato cementizio della dimensione interna di circa 40 x 40 cm, eventualmente sifonata, collegata alla rete fognaria principale con tubi di PVC rigido del diametro esterno di circa 20 cm. La chiusura sarà realizzata con griglie in ghisa sferoidale.

7. Rete di fognatura nera

Il progetto della fognatura nera prevede la realizzazione di quattro nuovi tratti, uno su Via Lauro Rossi, uno sul proseguimento di Via Rondissone e gli altri due perpendicolarmente ai due di nuova costruzione. Tali collegamenti verranno realizzati tramite la posa di canali prefabbricati a sezione ovoidale in calcestruzzo vibro compresso con sezione pari a 70 x 145 cm.

L'unione delle tubazioni verrà garantita da giunti a bicchiere con guarnizione in gomma. Lo scavo dopo la posa dei canali ovoidali, sarà riempito con conglomerato cementizio con resistenza caratteristica RCK > 10 N/mm², fino al ricoprimento dei canali stessi.

8. Pozzetti di ispezione

Lungo le reti della fognatura bianca e nera si realizzeranno dei pozzetti di ispezione composti da una canna tubolare in getto cementizio. I pozzetti termineranno verso strada con chiusino in ghisa sferoidale che per le reti nere sarà chiuso con sigillo a doppio suggello.

CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARI E SECONDARI

ONERI COMPLESSIVI AMBITO 5,10/5 GONDRAND - METALLURGICA PIEMONTESE

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	€ 3 188 607,64
Residenziale	€ 1 484 754,28
ASPI/EUROTORINO	€ 1 703 853,35
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	€ 2 095 283,45
Residenziale	€ 1 756 263,93
ASPI/EUROTORINO	€ 339 019,52
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	€ 5 283 891,08

ONERI SUDDIVISI PER PROPONENTE

PRIMO PROPONENTE (Gondrand)

Attività Residenziale	20 348,16	mq			
Residenziale libera	12 472,56	mq			
oneri di urbanizzazione primaria:	21,71	€/mc	=		€ 812 337,83
oneri di urbanizzazione secondaria:	25,68	€/mc	=		€ 960 886,02
					€ 1 773 223,86
Residenza convenzionata	7 875,60	mq			
oneri di urbanizzazione primaria:	21,71	€/mc	x 0,80	=	€ 410 350,26
oneri di urbanizzazione secondaria:	25,68	€/mc	x 0,80	=	€ 485 388,98
					€ 895 739,24
ASPI/Eurotorino	8 720,64	mq			
oneri di urbanizzazione primaria:	159,57	€/mq	=		€ 1 391 552,52
oneri di urbanizzazione secondaria:	31,75	€/mq	=		€ 276 880,32
					€ 1 668 432,84
TOTALI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA					€ 2 614 240,62
TOTALI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA					€ 1 723 155,32
TOTALI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA 1° PROPONENTE					€ 4 337 395,94

Importo opere di urbanizzazione a scomputo	€ 3 014 854,61
A dedurre 20%	€ 602 970,92
Importo opere di urbanizzazione da scomputare	€ 2 411 883,69
Importo da oneri da versare 1° PROPONENTE	€ 1 925 512,25

SECONDO PROPONENTE (Metallurgica Piemontese)

Attività Residenziale	4 566,66	mq			
Residenziale libera	1 852,06	mq			
oneri di urbanizzazione primaria:	21,71	€/mc	=		€ 120 624,67
oneri di urbanizzazione secondaria:	25,68	€/mc	=		€ 142 682,70
					€ 263 307,37
Residenza convenzionata	2 714,60	mq			
oneri di urbanizzazione primaria:	21,71	€/mc	x 0,80	=	€ 141 441,52
oneri di urbanizzazione secondaria:	25,68	€/mc	x 0,80	=	€ 167 306,23
					€ 308 747,75
ASPI/Eurotorino	1 957,14	mq			
oneri di urbanizzazione primaria:	159,57	€/mq	=		€ 312 300,83
oneri di urbanizzazione secondaria:	31,75	€/mq	=		€ 62 139,20
					€ 374 440,02
TOTALI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA					€ 574 367,02
TOTALI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA					€ 372 128,12
TOTALI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA 2° PROPONENTE					€ 946 495,14

Importo opere di urbanizzazione a scomputo	€ 591 968,15
A dedurre 20%	€ 118 393,63
Importo opere di urbanizzazione da scomputare	€ 473 574,52
Importo da oneri da versare 2° PROPONENTE	€ 472 920,62