



Città di Orbassano

REGIONE PIEMONTE

Provincia di Torino

CITTA' DI ORBASSANO



ELAB.

C

P.E.C. IN ZONA 13.1.2 E 13.1.2.1 DEL P.R.G.C. DI ORBASSANO

Progettista:

Arch. Corrado Goldin
Via Circonvallazione 44
10020 Pecetto (TO)

Arch. CORRADO GOLDIN
Ord. Arch. TO - N. 5184
Via Circonvallazione, 44
Tel. 011.8583226 - PEC: goldin@pec.it (TO)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E FINANZIARIA

Data: Dicembre 2012

La proprietà dei diritti d'autore sull'opera è riservata al Progettista; il Committente acquisisce esclusivamente la facoltà di utilizzare il progetto per realizzare una sola volta, l'opera; il Progettista ha il diritto esclusivo di pubblicare, elaborare e/o riprodurre l'opera; in ogni caso, la pubblicazione, elaborazione o riproduzione da parte del Committente o di terzi dell'opera potrà solo avvenire con il consenso scritto del Progettista e dovrà sempre recare l'indicazione del nome del medesimo; all'opera non si potranno apportare modifiche di alcun genere, senza il previo permesso scritto del Progettista.

Proponenti:

CIBELE s.r.l.

Sig. Michele BRONZINO

Sig. Carlo COGGIOLA

Sig. Guido BRONZINO

Sig.ra Giovanna BARDO

UNICAL SpA

Ing. Felice BOSIO



Unical S.p.A.
Direzione Esercizio e
Nuovi Impianti
Marco Borroni

1. PREMESSA

Il P.R.G.C. vigente del Comune di Orbassano, approvato G.R. con Delib. N. 14-25592 del 7/10/1998, così come integrato dalle successive varianti parziali, individua l'area in oggetto all'interno del Comparto edilizio con la sigla 13.1.2 e 13.1.2.1 nella cartografia, con destinazione d'uso propria produttiva e sfruttamento urbanistico assoggettato a S.U.E.

Si tratta di terreni di conformazione regolare, di giacitura prevalentemente pianeggiante, localizzati tra la tangenziale sud di Torino, lo scalo intermodale merci e il realizzando termovalorizzatore della Città di Torino.

I terreni non edificati sono seminativi.

La viabilità esistente, lungo i perimetri del P.E.C., è costituita da una strada in proprietà delle Ferrovie dello Stato che fiancheggia tutto il P.E.C. verso lo scalo merci e da una rotatoria realizzata dalla Provincia di Torino in prossimità del sottopasso stradale, a servizio della viabilità di accesso al realizzando termovalorizzatore della Città di Torino.

La proposta progettuale in oggetto prevede la realizzazione di fabbricati a destinazione produttiva, la cui edificazione avverrà presumibilmente mediante l'utilizzo di elementi prefabbricati sia per quanto riguarda la struttura portante, sia per quanto concerne i tamponamenti ed i rivestimenti in facciata.

2. LA SITUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Il territorio del P.E.C. è interessato dal vigente P.R.G.C. che definisce l'area di intervento come area urbanistica di espansione 13.1.2. e 13.1.2.1.

Gli indici e i parametri di riferimento definiti dal P.R.G.C. sono:

- Indice Territoriale = 1/3 mq/mq;
- Indice di utilizzazione fondiaria = 1,00 mq/mq;
- Rapporto di copertura fondiaria max = 50%;
- Aree per servizi min riferite P.E.C. 13.1.2 = 10% Sup. Ter.;
- Aree per Servizi per attività produttive pregresse = 10% Sup. Fond. P.E.C. 13.1.3.;
- Parcheggio privato min = 15% Sup. Fond.;
- Verde privato min = 10% Sup. Fond.

Per quanto riguarda le valutazioni in ordine alla situazione geologica – tecnica, idrografica, sismica e acustica, il P.E.C. fa proprie tutte le analisi e le indicazioni contenute negli allegati tecnici specifici.

3. ORGANIZZAZIONE DEI COMPARTI EDIFICATORI, DEI LOTTO FONDIARI E LA VIABILITA' DI P.E.C.

Il P.E.C. prevede la sua attuazione identificando due Comparti edificatori distinti:

- COMPARTO A: costituito dalle aree localizzate a nord della tangenziale di Torino;
- COMPARTO B: costituito dalle aree localizzate a sud della tangenziale di Torino.

Ciascun Comparto edificatorio (A e B) è dotato di aree a servizi pubblici (standard) proporzionate alle quantità edificatorie previste per ogni Comparto e delle necessarie opere di urbanizzazione primaria per il funzionamento della viabilità, dello smaltimento delle acque nere e piovane e per l'allacciamento ai pubblici esercizi di reti esistenti.

La loro attuazione potrà avvenire in tempi diversi, non condizionanti tra loro, senza che il P.E.C. individui alcun Comparto di attuazione prioritaria.

Sono previsti in progetto n° 6 lotti edificatori industriali – produttivi.

L'accesso a ciascun edificio è garantito sia da strade interne al P.E.C., sia attraverso parcheggi pubblici e, successivamente, da spazi esclusivamente privati all'interno delle recinzioni.

Una parte della superficie del parcheggio privato sarà destinata ad isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Superfici fondiari di ciascun lotto

Le superfici fondiari in progetto di ciascun lotto sono:

Comparto A

- Lotto Sf3 = 40.130 mq;
- Lotto Sf4 = 21.200 mq;
- Totale Comparto A = 61.330 mq

Comparto B

- Lotto Sf1 = 9.343 mq;
- Lotto Sf2 = 19.786 mq;
- Lotto Sf5 = 11.350 mq;
- Lotto Sf6 = 3.296 mq;
- Totale Comparto B = 43.775 mq

Totale Superficie Fondiaria = 105.105 mq

Superficie Lorda di Pavimento di ciascun lotto

Le superfici lorde di pavimento in progetto di ciascun lotto sono:

Comparto A

- Lotto Sf3 = 24.078 mq;
- Lotto Sf4 = 12.720 mq;
- Totale Comparto A = 36.798 mq

Comparto B

- Lotto Sf1 = 4.630 mq;
- Lotto Sf2 = 10.850 mq;
- Lotto Sf5 = 3.130 mq;
- Lotto Sf6 = 1.645 mq;
- Totale Comparto B = 20.255 mq

Totale Superficie Lorda di Pavimento = 57.053 mq

Verifica dell'Indice Territoriale

mq 57.053 / mq 172.178 = 0,331 mq/mq circa = 1/3 mq/mq max da P.R.G.C.

Verifica dell'Indice Fondiario

mq 57.053 / mq 105.105 = 0,542 mq/mq < 1,00 mq/mq max da P.R.G.C.

Gli edifici, come già detto, saranno di tipo industriale – produttivo, realizzati con elementi prefabbricati e con parametri edilizi uguali o inferiori ai valori massimi previsti dal P.R.G.C..

Le sagome e le tipologie edilizie, solo indicative del P.E.C. , esemplificano le possibilità attuative nel rispetto dei valori minimi di verde privato (10% Sup. Fond.) e di parcheggio privato (15% Sup. Fond.).

La viabilità in progetto prevede:

- Realizzazione di una nuova strada in parte adiacente la tangenziale sud di Torino con sezione stradale mai inferiore a 15 m eccetto l'accesso al verde pubblico V5 di sezione 7 m, in parte a separazione dei due lotti fondiari Sf3 e Sf4 con sezione mai inferiore a 15 m ed in parte a nord dei lotti con inserimento nella nuova rotonda realizzata dalla Provincia con sezione variabile tra i 15 m e 5 m (la parte più stretta di manutenzione alla bealera a nord del lotto Sf4), corredata da marciapiedi rialzati di sezione mai inferiore a 1,5 m.
- Realizzazione di bretella di raccordo tra la viabilità provinciale esistente e la via I Maggio comunale esistente, di sezione stradale mai inferiore a 15 m, corredata da marciapiedi rialzati;
- Realizzazione di un raccordo di nuovo tratto di viabilità pubblica comprensivo di inversione di marcia a sud della tangenziale di Torino, con sezione stradale mai inferiore a 15 m, corredata da marciapiedi rialzati.

Tutta la viabilità pubblica ed i parcheggi pubblici del P.E.C. risultano comunque ben collegati al sistema di viabilità esistente o previsto dal P.R.G.C.

4. ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI O PRIVATI DI USO PUBBLICO

Le aree a servizi pubblici o private di uso pubblico del P.E.C. sono:

Comparto A

- Parcheggio pubblico P4 = 3.138 mq;
 - Verde pubblico V5 = 5.460 mq;
- Totale Comparto A = 8.598 mq

Comparto B

- Parcheggio pubblico P1 = 4.456 mq;
 - Parcheggio pubblico P3 = 5.896 mq;
 - Verde pubblico V1 = 3.183 mq;
 - Verde pubblico V3 = 9.678 mq;
 - Verde pubblico V6 = 6.525 mq;
- Totale Comparto B = 29.738 mq

Totale servizi pubblici in progetto = 38.336 mq

- Verde privato di uso pubblico V2 = 547 mq
- Parcheggio privato di uso pubblico P2 = 587 mq

Totale servizi privati di uso pubblico = 1.134 mq

Totale generale aree a servizi = 38.336 mq + 1.134 mq = 39.470 mq > 37.530 mq min. da P.R.G.C.

I parcheggi pubblici saranno corredati da illuminazione pubblica con lampade a LED per il contenimento dei consumi energetici e maggior durata dei corpi illuminanti.

Le aree a verde pubblico e private ad uso pubblico saranno organizzate a prato e piantumate con essenze arboree ad alto fusto autoctone.

5. ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – OPERE A SCOMPUTO

Il P.E.C. in progetto prevede la realizzazione di una Superficie Lorda di Pavimento complessiva di mq 57.053.

I valori degli oneri di urbanizzazione sono:

OO.UU. = € 17,70/mq S.L.P.

Importo da versare = mq 57.053 x € 17,70€/mq = € .009.838,10

Le Opere di Urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, verranno effettuate direttamente dai Proponenti, in applicazione di quanto previsto dall'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Tali opere sono necessarie e sufficienti a configurare l'agibilità degli edifici produttivi ai sensi del D.P.R. 380/01.

Tali opere sono quantificate nel Computo Metrico Estimativo allegato alla presente per un importo pari a € 2.166.286,67.

6. OPERE DI URBANIZZAZIONE NON SCOMPUTABILI ESTERNE AL P.E.C. E SU AREE PRIVATE AD USO PUBBLICO

Il P.E.C. in progetto prevede la realizzazione di Opere di Urbanizzazione non scomputabili esterne al P.E.C., ma funzionali a quelle a scomputo individuabili in:

- realizzazione di tratto di viabilità a nord del lotto Sf3 di collegamento tra la viabilità in progetto interna al P.E.C. e la nuova rotonda già realizzata dalla Provincia, nel comparto edificatorio A;
- realizzazione del tratto di fognatura nera, lungo la via San Felice, fino al pozzetto esistente della fognatura nera localizzato nel Comune di Beinasco, nel comparto edificatorio A;
- realizzazione del tratto di fognatura bianca e illuminazione lungo la viabilità in progetto dal perimetro di P.E.C. alla nuova rotonda già realizzata dalla Provincia, nel comparto edificatorio A;
- realizzazione del tratto di fognatura nera lungo la via I Maggio, fino al pozzetto esistente della fognatura nera localizzato nel Comune di Orbassano, in via I Maggio, nel comparto edificatorio B;
- realizzazione del tratto di fognatura bianca lungo la via I Maggio, fino al pozzetto esistente della fognatura bianca localizzato nel Comune di Orbassano, in via I Maggio, nel comparto edificatorio B;
- realizzazione del tratto di fognatura mista lungo la via San Felice, fino al pozzetto esistente della fognatura mista localizzato nel Comune di Orbassano, in via San Felice, nel comparto edificatorio B;
- realizzazione di impianto di illuminazione lungo la nuova strada in progetto già realizzata dalla Provincia solo per il tratto fuori dal perimetro di P.E.C., nel comparto B;
- realizzazione di impianto di illuminazione del nuovo parcheggio privato di uso pubblico P2.

Tali opere sono quantificate nel Computo Metrico Estimativo allegato alla presente per un importo pari ad € 212.400,43.

Il P.E.C. prevede inoltre la realizzazione di un'area a verde privato di uso pubblico V2 e un'area a parcheggio privato di uso pubblico P2, i cui importi di realizzazione complessivo risulta rispettivamente di € 15.783,61 e di € 5.715,06 per complessivi € 21.498,67.

7. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono:

OO.UU. = 16,45 €/mq S.L.P.

Importo da versare = 57.053 mq x 16,45 €/mq = € 938.521,85

Tale contributo potrà essere versato al Comune in unica soluzione, ovvero rateizzati secondo quanto disposto dalla normativa vigente, al momento del ritiro dei singoli Permessi di Costruire.

8. INTERVENTI SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E SUGLI EDIFICI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (D.P.R. 503/96, L.13/89 e D.M. 236/89)

Il progetto delle Opere di Urbanizzazione sarà realizzato in generale in conformità ai disposti del D.P.R. 503/96.

In particolare:

- a) Gli spazi pedonabili (percorsi pedonali e aree di sosta nel verde) avranno le caratteristiche di cui ai punti 4.2.1, 4.2.2, 8.2.1, 8.2.2 del D.M. 236/89.
- b) Per i marciapiedi si applicheranno i disposti dell'art. 5 del D.P.R. 503/96;
- c) Gli elementi di arredo urbano. Nonché le strutture, con funzione di arredo su spazi pubblici saranno accessibili secondo i disposti dell'art. 9 del D.P.R. 503/96;
- d) L'organizzazione e il dimensionamento dei parcheggi saranno conformi a quanto previsto all'art. 10 del D.P.R. 503/96.

Gli edifici industriali – produttivi previsti dal P.E.C. saranno progettati e realizzati in conformità ai disposti di cui alla L. 13/89 e D.M. 236/89.

9. ELENCHI CATASTALI DELLE PROPRIETA' RICADENTI NEL TERRITORIO INTERESSATO DAL P.E.C.

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE (mq)
4	267	seminativo	1	12.724
4	269	seminativo	3	22.077
4	155	seminativo	2	4.050
4	8	seminativo	2	25.073
4	159	seminativo	3	2.760
4	207	seminativo	1	3
4	272	seminativo	3	691
4	246	seminativo	2	3.209
4	157	seminativo	3	3.578
4	161			635
4	182			200
4	10	seminativo	2	3.863
4	11	seminativo	2	4.397
4	12	prato irrig.	1	471
4	63	seminativo	1	19.466
4	170	seminativo	1	2.850
4	172	seminativo	2	680
4	9	prato irrig.	1	40.983
4	174	prato irrig.	1	1.456
4	255			1.835
4	257			151
4	261			296
3	23	seminativo	1	14.463
4	221	ente urb.	1	12.498
4	249	seminativo	3	2.033
4	250	seminativo	3	455
4	224			
4	251	seminativo	3	3.453

10. RELAZIONE FINANZIARIA

- a) Costo per l'acquisizione delle aree a servizi pubblici:
non risulta necessario procedere ad alcuna valutazione relativamente alle aree a servizi pubblici in quanto le stesse sono previste in dismissione gratuita al Comune di Orbassano, indipendentemente dal loro valore;
- b) Costo per la realizzazione delle infrastrutture pubbliche e private di uso pubblico:
vengono qui di seguito riportati schematicamente gli importi complessivi presunti per le varie categorie di lavori, desunti dallo specifico Computo Metrico Estimativo allegato alla presente.

Il costo definitivo delle Opere di Urbanizzazione realizzabili a scomputo oneri, sarà determinato all'interno di un progetto esecutivo realizzato a cura e spese dai soggetti Proponenti o loro aventi causa, sulla base del Prezziario Regionale vigente.

Riepilogo Opere di Urbanizzazione a scomputo:

<u>Comparto A</u>	
- Opere stradali	€ 505.728,00
- Opere idrauliche	€ 167.610,30
- Illuminazione pubblica	€ 130831,68
- Aree verdi	€ 77.676,70
TOTALE OPERE	€ 881.84670

Riepilogo Opere di Urbanizzazione non a scomputo:

- Opere stradali	€ 31612,99
- Opere idrauliche	€ 113.119,46
- Illuminazione pubblica	€ 14.409,06
TOTALE OPERE	€ 159.14151

<u>Comparto B</u>	
- Opere stradali	€ 557.151,78
- Opere idrauliche	€ 234.968,60
- Illuminazione pubblica	€ 208.903,71
- Aree verdi	€ 283.41588
TOTALE OPERE	€ 1.284.439,97

Riepilogo Opere di Urbanizzazione non a scomputo:

- Opere stradali	€ 1.794,42
- Opere idrauliche	€ 41.41240
- Illuminazione pubblica	€ 15.767,16
- Aree verdi	€ 15.783,61
TOTALE OPERE	€ 74.75759