REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI ORBASSANO

PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA PER INSEDIAMENTO RESIDENZIALE\TERZIARO AREE DI P.R.G.C. 8.5.3. - 8.5.3.1.

PROGETTO

Studio Tecnico Bauducco
Via S.Rocco n.5 - 10043 Orbassano (TO)
P.IVA 07662180012
Arch. Andrea Bauducco (BDCNRG69A14L219E)

Arch. Caterina Arri
Corso Adriatico 8
10129 Torino
RRA CRN 77D66 L219J

RICHIEDENTI

Coaloa Maria Rosa
Viale Toscana 4
10043 Orbassano (TO)
CLO MRS 48H49 F931X

Coaloa Carmen
Via degli Ulivi 32
18014 Ospedaletti (IM)
CLO CMN 50H56 F931J

RELAZIONE TECNICA OO.UU.
RELAZIONE TECNICA-FINANZIARIA

Luglio 2013

RELAZIONE TECNICA OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il PRGC vigente del Comune di ORBASSANO (PRGC 84), approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 20045 in data 16.11.1992, la successiva Variante di Adeguamento al PRGC 84, approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 14 - 25592 in data 8.10.1998. e le successive varianti parziali individuano l'area oggetto del presente intervento con la sigla 8.5.3.-8.5.3.1. definendola di categoria C1, (art. 26 delle N.d'A) - ovvero aree con accentuazione dei caratteri di obsolescenza edilizia o degrado urbano, ubicate nel vecchio Nucleo. Obiettivo del P.R.G.C. è favorire il recupero degli immobili per un uso residenziale e terziario migliorando lo standard edilizio e la qualità ambientale, anche sostituendo l'esistente tessuto urbanistico con la modificazione del disegno dei lotti , o, dove previsto, degli isolati e della rete stradale.

In particolare per l'area in questione è previsto un intervento di Ristrutturazione Urbanistica, con demolizione dei fabbricati esistenti, e ricostruzione secondo gli allineamenti e la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di P.R.G.C. per l'allargamento dell'incrocio tra le vie Giolitti e Castellazzo.

Tali interventi sono da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione, il cui costo è stato computato in base al del Prezzario delle Opere Pubbliche edizione 2011 - Regione Piemonte- approvato con (D.G.R. n. 9-1728 del 21.03.2011 e pubblicato sul B.U.R. il 24.03.2011) e prezzi di mercato in mancanza di voci specifiche.

E' prevista una spesa complessiva presunta di Euro 49.414,51 (Euro quarantanovemilaquattrocentoquattordici\51) .

Le opere sono così suddivise e descritte:

OPERE STRADALI

Le opere stradali riguardano in particolare la realizzazione di un parcheggio pubblico nell' area che verrà dismessa lungo Via Fabio Filzi che verrà posto in collegamento con l'esistente parcheggio pubblico su Piazza Lombardi (realizzato sopra autorimessa interrata); esso comprenderà alcuni parcheggi con corsia di manovra centrale e rampa di accesso a Piazza Lombardi che si trova a quota superiore. Il parcheggio verrà dotato sia di illuminazione pubblica, sia di fognatura bianca per la raccolta delle acque meteoriche con allacciamento sulla Via Filzi

stessa. Verrà realizzato sulla Via Fabio Filzi un marciapiede a raso in marmette autobloccanti della stessa dimensione ed in prosecuzione di quello già esistente lungo Piazza Lombardi.
La demolizione del fabbricato esistente di civile abitazione sito all'angolo tra Via Giolitti e Via Castellazzo permetterà al nuovo edificio previsto in progetto di arretrarsi rispetto al filo stradale attuale ed allinearsi con l'edificio di proprietà CSL Srl (arretramento di circa ml.9,50\10).
La nuova area a disposizione verrà utilizzata per realizzare una zona di verde pubblico sistemata con marciapiedi in autobloccanti , aiuole ed arredo urbano; in questo modo potrà essere ampliata l'attuale rotonda viaria e permettere un più agevole transito veicolare ed in special modo dei mezzi di trasporto pubblici.

FOGNATURA BIANCA

La fognatura bianca, da realiizzarsi sul parcheggio pubblico lungo Via Fabio Filzi, è costituita da una canalizzazione principale in PEAD strutturato rigido con diametro cm. 25 per uno sviluppo complessivo di ml. 16,00 ed una profondità media di ml. 0,70 circa.
La fognatura che smaltirà le acque stradale del nuovo parcheggio pubblico con pendenza del 1,4% verrà collegata sul collettore di fognatura bianca esistente lungo Via Fabio Filzi costituita da una canalizzazione in cls diametro 50 cm.
Il collettore sarà munito di pozzetti-caditoia innestati sulla canalizzazione o collegati ad essa con tratti in PEAD strutturato di diametro cm.20\25, gettati in opera con elementi prefabbricati muniti di griglie in ghisa a 12 fori del tipo " Città di Torino ",.
Tutte le griglie-caditoie saranno poste in opera al piano della pavimentazione finita e saranno ancorate mediante letto di in malta cementizia e getto in conglomerato cementizio.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L'illuminazione della viabilità e delle aree a parcheggio pubblico verrà realizzata con la posa in opera di pali in acciaio zincato a caldo per immersione con corpo illuminante della AEC Illuminazione modello Firenze con altezza libera fuori terra di ml. 3,70 ca, muniti di finestrella per il sezionamento di linea.
Ogni palo sarà completo di corpo illuminante in acciaio dotato di lampade 100w sodio alta pressione.

I pali e gli apparecchi illuminanti dovranno essere fissati, di norma, in posizione esattamente perpendicolare all'asse stradale; dovrà inoltre essere curata la messa a fuoco delle lampade.
I pali saranno ancorati al terreno con blocchi di fondazione in cls. ed allacciati alla linea di alimentazione ed a quella di messa a terra.
Le linee di alimentazione e quelle di terra in treccia di rame dovranno essere allacciate al punto di consegna ENEL di prossima posa.

RELAZIONE TECNICO FINANZIARIA

CONSISTENZE CATASTALI DEL PIANO

L'area interessata dal presente P.d.R. è catastalmente così individuata:

Foglio	Particella	Superficie catastale nominale
21	155	1.122
21	207	141

per un totale di 1.263 mq. catastali di proprietà.

IL PROGETTO URBANISTICO

Il Piano regolatore prevede che su tale area possa essere edificato un nuovo fabbricato sfruttando un indice di edificabilità territoriale pari a mc.1,75\mq per quanto concerne l'area distinta al F.21 mappale 155 (quella interessata dai bassi fabbricati e tettoie) nonché il recupero volumetrico dell'edifico residenziale sito all'angolo tra Via Giolitti e via Castellazzo.
La proposta progettuale prevede complessivamente la realizzazione di un nuovo fabbricato misto terziario-commerciale e residenziale della volumetria totale di mc. 2.733,76 ed elevato a tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto abitabile.
L'area commerciale sarà di circa mq.208 di Superficie Utile di Pavimento da dividersi in più unità immobiliari (esercizi di vicinato) indipendenti.

Per il reperimento degli standard urbanistici da cedere al Comune per pubblici servizi determinati in mq. 791, il Piano di Recupero ne reperisce mq. 617 all'interno dell'area stessa come parcheggio ed area verde pubblica, i rimanenti mq. 174 verranno monetizzati.
La demolizione dell'edificio sito all'incrocio tra Via Giolitti e Via Castellazzo permetterà di realizzare il nuovo edificio arretrato di circa ml.10 dal filo stradale attuale; verrà sistemata con la predisposizione di un'area a verde pubblico in modo tale da poter ampliare la rotonda esistente e conseguentemente permettere un più agevole transito dei mezzi pubblici.
Lungo Via Fabio Filzi viceversa verrà realizzato un parcheggio pubblico collegato a quello esistente di Piazza Lombardi; la comunicazione tra i due parcheggi avverrà attraverso un una piccola rampa di accesso che permetta di risolvere il dislivello tra i piani finiti dei due parcheggi.

SPESE OCCORRENTI PER L'URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Vengono qui di seguito riportati schematicamente gli importi complessivi presunti per le varie categorie di lavori, in quanto una precisa analisi è presente nell'allegato computo metrico estimativo delle OO.UU. a scomputo.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO Euro 49.414,51

Oltre IVA di legge