

COMUNE DI ORBASSANO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI AREE DI P.R.G.C. 3.2.5.-3.2.5.1.

PROGETTO

Studio Tecnico Bauducco

Via S.Rocco n.5 - 10043 Orbassano (TO)

P.IVA 07662180012

Tel. 900.26.67 Fax 903.79.80

stbauducco@studioprogettidcf.com



RICHIEDENTI

Ubino Maria Teresa

BNU MTR 36B52 G087X

Via Galileo Ferraris 12 - 10043 Orbassano

A handwritten signature in blue ink that reads "Ubino Maria Teresa".

Ubino Giovanni

BNU GNN 54M23 G087O

Strada Piossasco 21 - 10043 Orbassano

A handwritten signature in blue ink that reads "Ubino Giovanni".

Ubino Franca

BNU FNC 49S48 G087L

Strada Piossasco 21 - 10043 Orbassano

A handwritten signature in blue ink that reads "Ubino Franca".

RELAZIONE TECNICA OO.UU. RELAZIONE FINANZIARIA

Febbraio 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 3.2.5.-3.2.5.1. definendola di categoria D (art. 29 delle N.d'A) - ovvero aree libere di modeste dimensioni in tessuto prevalentemente edificato ed urbanizzato a carattere residenziale.

Gli interventi previsti in tali zone di P.R.G.C. contemplano la possibilità di Demolizione e Nuova Costruzione

La proposta progettuale in oggetto, prevede la realizzazione di un solo fabbricato a destinazione residenziale elevato a tre piani fuori terra oltre eventuale piano sottotetto abitabile.

L'area oggetto dell'intervento edilizio avrà accesso da Via Indro Montanelli e prevede la realizzazione di una viabilità interna con parcheggio pubblico dal quale avranno accesso anche le aree 3.2.4. (residenziale) e 3.2.4.1. (parco pubblico).

Tali interventi sono da realizzarsi a scemputo degli oneri di urbanizzazione, il cui costo è stato computato in base al del Prezzario delle Opere Pubbliche 2011 - aggiornamento dicembre 2010 - della Regione Piemonte e prezzi di mercato in mancanza di voci specifiche.

E' prevista una spesa complessiva presunta di Euro 73.016,93 (Euro settantatremilasedici\93) alle quali dovranno essere aggiunte opere di urbanizzazioni indotte per complessivi Euro 17.369,57 (Euro diciassettemilatrecentosessantanove\57) da realizzarsi in quota parte con il Soggetto attuatore dell'area 3.2.4. e del Comune di Orbassano nelle proporzioni indicate nel Computo metrico allegato.

Le opere sono così suddivise e descritte:

OPERE STRADALI

Le opere stradali consistono nella realizzazione di una viabilità pubblica interna a Via Indro Montanelli (e via Galileo Ferraris) che servirà di accesso non solo al nuovo edificio residenziale previsto dal SUE in oggetto, ma anche al complesso residenziale dell'area 3.2.4. nonché all'area pubblica 3.2.4.1. costituito dall'ex vivaio Vanzetti.

Tale viabilità sarà costituita da una corsia di ml.6,00 con un marciapiede in autobloccanti della dimensione di ml.1,50 nella parte iniziale, che andrà ad allargarsi in prossimità dell'edificio residenziale per creare spazio ad una zona a parcheggio fino ad una dimensione complessiva di ml.12,50.

Tra la restante proprietà Ubino Maria Teresa ed il nuovo fabbricato verrà realizzato un ulteriore parcheggio della dimensione complessiva di ml.11,70.

Tutte le aree a parcheggio verranno realizzate con autobloccanti forati su terrapieno con il posizionamento alternato di alberatura. L'utilizzo di questo tipo di autobloccanti drenanti è prescrittivo ai sensi del Rapporto Ambientale del D.Lgs 152\07 divenuto parte integrante delle Norme di attuazione del PRGC vigente.

FOGNATURA BIANCA

La fognatura bianca è costituita da una canalizzazione principale in PEAD con diametro cm. 40 per uno sviluppo di ml. 210 ed una profondità media di ml. 0,90 circa sulla quale andranno ad innestarsi alcuni piccoli tratti di ml. 55,00 (raccolta delle acque meteoriche del parcheggio trasversale e dell'area a parco pubblico) costituito da una tubazione in PEAD diametro cm.25.

La fognatura principale sarà quindi suddivisa in due tronchi della stessa sezione, uno lungo la nuova viabilità in progetto, uno lungo la Via Galileo Ferraris con pendenza complessiva del 0,4%. Tale fognatura verrà collegata sul collettore di fognatura bianca esistente lungo Strada Volvera (Consorzio Bealere di Orbassano) costituito da una canalizzazione in cls diametro cm.80.

I collettori saranno muniti di pozzetti-caditoia innestati sulla canalizzazione con elementi prefabbricati muniti di griglie in ghisa a 12 fori del tipo “ Città di Torino “.

I pozzi d’ispezione saranno di tipo prefabbricato, con diametro interno di ml. 0,90 munito di cupolino tronco-conico per ricevere il chiusino in ghisa incernierato.

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.

Il tratto di fognatura bianca lungo la Via Galileo Ferraris verrà realizzata congiuntamente al Soggetto Attuatore dell’area 3.2.4. e del Comune di Orbassano in quota parte alle rispettive superfici impermeabili nelle percentuali indicate nel Computo metrico.

FOGNATURA NERA

La fognatura nera è costituita da una canalizzazione principale in PEAD con diametro cm. 25 per uno sviluppo di ml. 130, una profondità media di ml. 1,70 circa ed una pendenza complessiva del 0,5%.

Tale fognatura verrà collegata sul collettore di fognatura nera esistente lungo Via Indro Montanelli costituito da una canalizzazione in PVC strutturato diametro cm.30 appena realizzato come opera di urbanizzazione primaria del PECLI 3.3.4.-3.3.4.1.

I pozzi d’ispezione saranno di tipo prefabbricato, con diametro interno di ml. 0,90 munito di cupolino tronco-conico per ricevere il chiusino in ghisa incernierato.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L’illuminazione pubblica verrà realizzata con la posa in opera di pali in acciaio zincato a caldo per immersione con corpo illuminante della Enel Sole modello Archilede, con altezza libera fuori terra di ml. 8,00, muniti di finestrella per il sezionamento di linea.

Ogni palo sarà completo di corpo illuminante con reattore ed armatura carenata in pressofusione di alluminio, con schermo trasparente antiurto e lampade LED tipo 59led.

I bracci 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. dimensioni 60 x 60 x 90 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

IL PROGETTO URBANISTICO

L’area interessata dal presente P.E.C.L.I. è catastalmente così individuata:

Foglio	Particella	Superficie catastale nominale	Superficie edificabile
28	314	2.485	2.440
28	443	524	94
28	137	205	75

28	371	664	649
	TOT	3.878	3.258

per un totale di 3.878 mq. catastali di proprietà di cui soltanto mq. 3.258 con capacità edificatoria nella quale è individuabile un solo Lotto di progettazione unitaria.

Per le aree in proprietà edificabili appartenenti al P.E.C.L.I. l'indice di edificabilità ammesso è pari 1mc/mq della Superficie Territoriale risultante pari a mq. 3.258 per cui ne deriva una Volumetria massima consentita di mc. 3.258 realizzabile in un solo edificio.

Per il reperimento degli standard urbanistici da cedere al Comune a pubblici servizi, stabiliti nella misura di mq. 900, il S.U.E. ne reperisce mq. 546 all'interno dell'area stessa come parcheggio pubblico ed restanti mq. 354 verranno monetizzati

Il progetto, nel rispetto dei vincoli e degli standard relativi alle aree per servizi, in particolare, ha cercato di favorire la massima insediabilità degli ambiti edificatori;

Il Piano riconosce l'edificazione flessibile secondo le modalità descritte nei paragrafi precedenti. Ciò, al fine di favorire un utilizzo ad un'utenza differenziata. Inoltre la previsione di intervento unitario è tesa a favorire modalità di attuazione e gestione da parte di operatori organizzati in forma associata.

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.

Le opere e l'ammontare dei loro importi risultano come da computo metrico allegato e più precisamente:

Opere stradali	Euro	41.369,34
Aree verdi	Euro	2.988,37
Fognatura bianca	Euro	9.583,00
Fognatura nera	Euro	6.906,11
Illuminazione pubblica	<u>Euro</u>	<u>12.170,11</u>
IMPORTO COMPLESSIVO	Euro	73.016,93

URBANIZZAZIONI PRIMARIE INDOTTE

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. indotte.

Le opere e l'ammontare dei loro importi risultano come da computo metrico allegato e più precisamente:

Fognatura bianca	Euro	13.384,28
Fognatura nera	Euro	3.609,59
Illuminazione pubblica	<u>Euro</u>	<u>375,70</u>
IMPORTO COMPLESSIVO	Euro	17.369,57

La fognatura nera e l'illuminazione pubblica verrà realizzata congiuntamente con il Soggetto attuatore dell'area 3.2.4 in proporzione alle rispettive volumetrie, la fognatura bianca viceversa verrà realizzata anche con il contributo del Comune di Orbassano in proporzione alle rispettive superfici impermeabili come indicato nel Computo metrico allegato.