

All. 2 alla Deliberazione di
Giunta Comunale n° mecc.
2.0.14 - 00636/052

del.....



CITTA' DI TORINO

ALLEGATO "A" AL BANDO DI GARA

**PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DELL'AREA
COMUNALE**

VIA SALBERTRAND

**FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE, NEL SOTTOSUOLO, DI UN
PARCHEGGIO PERTINENZIALE AI SENSI DELL'ART. 9, COMMA 4, DELLA
LEGGE 24/03/1989 N. 122 E S.M. I.**

**CAPITOLATO TECNICO PRESTAZIONALE
ED ELABORATI GRAFICI**



PREMESSA

La Città di Torino intende concedere in diritto di superficie parte del sottosuolo dell'area comunale denominata "**SALBERTRAND, Giardino Coggiola**", per la realizzazione di un parcheggio pertinenziale ai sensi dell'articolo 9, comma 4, della Legge 122/89 (legge Tognoli).

Il seguente Capitolato prestazionale, nonché gli elaborati grafici allegati, individuano puntualmente l'ambito di intervento e le indicazioni progettuali di riferimento per la stesura degli elaborati del progetto preliminare da allegare alla domanda di partecipazione al bando.

Il progetto preliminare presentato sarà oggetto di valutazione in fase di gara da parte della Commissione di valutazione, e in fase successiva, durante l'elaborazione del progetto definitivo-esecutivo, la Città potrà avanzare richieste di modifiche e/o integrazioni anche di carattere tipologico nei confronti del soggetto vincitore.

L'AREA CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE

L'area oggetto di intervento è di proprietà comunale; la sagoma limite entro cui potrà svilupparsi il parcheggio pertinenziale è di circa mq. 1000.

Il P.R.G.C., nella Tavola 1, foglio n°8 A, relativa "all'Azzonamento, alle aree normative ed alle destinazioni d'uso", evidenzia che l'area é in ambito denominato "*attività di servizio*", come descritto specificatamente nelle NUEA *Volume 1 Titolo I - Norme generali, art. 3 comma 7: (v) "giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati ad uso agricolo; attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero."*

1. IL PROGETTO

La proposta progettuale dovrà prevedere la realizzazione di una struttura interrata, adibita a parcheggio privato pertinenziale, **con minimo 55 (cinquantacinque) box/posti auto**, collocata al di sotto dell'area di suolo pubblico, identificata alla *Tav. 3 - Sagoma Limite Struttura Interrata*, confinante ad ovest dal giardino comunale affacciante su via Carrera, a sud con Via Carrera, a nord con Via Salbertrand int. 57 ed a est con un lotto recintato ove ha sede il *circolo ricreativo Parella*.

In particolare:

- lungo il confine est , dove vi un allineamento di alberate, gli scavi per la realizzazione del parcheggio dovranno avere una distanza di rispetto di 2 metri dal muretto di confine del suddetto Circolo;
- lungo il confine ovest, lo scavo dovrà tenersi ad una distanza di rispetto di 3 metri dal filare alberato delimitante il giardino, su questo fronte;
- lungo il confine sud, lo scavo dovrà tenersi ad una distanza di rispetto di 3 metri dal filare alberato esistente, parallelo a via Carrera;
- il limite nord della sagoma massima di ingombro del manufatto interrato, occupa parte della strada pubblica (via Salbertrand int.57), come meglio visualizzabile nella *TAV.3 dell'Ipotesi di fattibilità*; pertanto nell'organizzazione dei lavori si dovrà prestare particolare attenzione all'occupazione del suolo, in modo da garantire sempre gli accessi ed il passaggio pedonale e delle vetture in ogni parte interessata dall'intervento.

Per quanto riguarda i manufatti al contorno si sottolinea che dovranno essere preservati durante tutte le fasi di lavoro, garantendone la loro sicurezza e stabilità presente e futura.

Il progetto del manufatto interrato dovrà essere redatto in conformità alle vigenti norme riguardanti la costruzione di autorimesse interrate.

Al presente *Capitolato prestazionale* sono allegare sei tavole grafiche che illustrano un' ipotesi di fattibilità, da intendersi esclusivamente quale possibile esempio, atto ad illustrare in particolar modo le aspettative della Città in merito alla riqualificazione dell'area, oltre ad esemplificare la struttura interrata attraverso un esempio di Fattibilità.

L'ipotesi di fattibilità allegata definisce unicamente le linee guida progettuali e tipologiche dell'intervento; essa è costituita da:

- Tav. 1 - Inquadramento
- Tav. 2 - Planimetria Stato di Fatto e Viabilità
- Tav. 3 - Sagoma Limite Struttura Interrata
- Tav. 4 - Planimetria Sistemazione Superficiale
- Tav. 5 - Esempio di Pavimentazione e Arredi
- Tav. 6 - Piante e Sezione A-A

Sono inoltre allegate al presente Capitolato tecnico prestazionale n. 7 Tavole comprendenti gli *Schemi Sottoservizi*, i cui tracciati, presenti e noti sull'area specifica ed al contorno, hanno valore esclusivamente indicativo e non possono essere intesi come probanti.

Il progetto preliminare della sistemazione superficiale, redatto dal proponente, dovrà contenere in modo specifico:

1. i materiali previsti per la sistemazione superficiale, i manufatti, gli arredi da impiegare che, in fase esecutiva, saranno campionati e che dovranno essere accettati dalla Città;
2. le indicazioni affinché durante i lavori di costruzione dell'opera sia garantito il passaggio privato ai passi carrai interessati, limitando il disagio alla circolazione veicolare e pedonale nell'area di intervento e in quelle adiacenti;
3. l'indicazione delle prime misure per la redazione del piano di sicurezza e una stima dei costi di massima.
4. ogni altro elemento, ritenuto opportuno dal proponente, finalizzato a migliorare la qualità dell'intervento proposto, e dovrà essere redatto in conformità a:
 - le norme tecniche di attuazione del PRGC;
 - le vigenti norme igienico-edilizie,
 - le vigenti norme riguardanti la costruzione di autorimesse interrate
 - le vigenti norme relative al superamento delle barriere architettoniche.

2. LA SISTEMAZIONE SUPERFICIALE

La proposta progettuale preliminare della sistemazione superficiale riguarderà l'area interessata dal parcheggio interrato e le aree attigue coinvolte dal progetto che propone la nuova soluzione di superficie.

Lo spazio interessato dall'intervento è attualmente occupato in gran parte da un'area destinata a gioco e sport; esso si presenta attualmente recintato con una protezione a rete, alta oltre 4 metri.

Il progetto che sarà proposto, rispettando l'attuale destinazione, dovrà prevedere la realizzabilità di uno spazio polivalente per giochi sportivi, nel rispetto dei seguenti criteri:

- valorizzare l'ambito attraverso l'uso di materiali di pavimentazione di arredo e di verde pubblico appropriati;
- particolare cura progettuale dei manufatti a servizio del parcheggio interrato, emergenti in superficie, al fine del loro inserimento ambientale

Qualsiasi soluzione di pavimentazione proposta sia per lo spazio da dedicare allo sport che per gli spazi al contorno, dovrà comunque essere tale da consentirne la percorribilità veicolare con carichi di 1° categoria, in sintonia alle caratteristiche della struttura interrata in progetto.

Il progetto dovrà offrire quindi ampia e puntuale descrizione delle caratteristiche tecniche e dimensionali dei materiali che si intendono utilizzare, eventuali disegni compositivi della pavimentazione stessa, e dovrà prevedere un assortito corredo urbano da proporre nell'area d'intervento superficiale. (portabici, panche, cestini getta carte, eventuali apparecchi di illuminazione pubblica aggiuntivi o decorativi, ecc.)

Si dovrà tener conto di tutti gli elementi di delimitazione e di separazione tra le diverse aree, (tipo guide e/o cordoni) che, per forma dimensione e disegno, potranno rappresentare occasioni di decorazione della stessa banchina.

Particolare attenzione dovrà prestarsi agli elementi tecnologici del parcheggio, interagenti con la superficie (griglie di aerazione, uscite pedonali, ecc.)

Il progetto preliminare generale presentato, sarà oggetto di valutazione in fase di gara, da parte della Commissione e in fase successiva, durante l'elaborazione del progetto definitivo-esecutivo, la Città potrà avanzare modifiche e/o integrazioni anche di carattere topologico nei confronti del soggetto vincitore.

Ulteriori integrazioni e modifiche potranno essere richieste al soggetto aggiudicatario anche sulla base dei diversi pareri raccolti (Settori comunali competenti, Circostrizione, ecc).

2.1 LA VIABILITÀ DELL' AMBITO

Per quanto riguarda la viabilità veicolare, essa sarà mantenuta nelle condizioni attuali.

Il progetto dovrà inoltre integrare le parti al contorno e prevedere:

1. il ripristino del sistema di raccolta delle acque e dei sottoservizi esistenti, oltre eventuali integrazioni degli impianti carenti;
2. nel corso del cantiere, in riferimento a eventuali reti dei sottoservizi coinvolte, dovranno essere realizzati impianti provvisori, tali da garantire la continuità di tutti i servizi di rete esistenti per tutta la durata del cantiere;
3. eventuale integrazione ed adattamento del sistema di illuminazione pubblica

4. gli interventi sui marciapiedi e sulle superfici viabili circostanti, gli attraversamenti pedonali, gli eventuali abbattimenti delle barriere architettoniche, ecc.

2.2 LE OPERE DEL VERDE

Per tutte le opere da realizzarsi nell'area, destinata a Verde Pubblico, si rimanda alle disposizioni contenute nel *"Regolamento del Verde Pubblico e Privato della Città di Torino"* attualmente in vigore, oltre, nello specifico, alle prescrizioni che seguono.

Si sottolinea che occorrerà limitare ogni intervento di manomissione ad una distanza non inferiore a metri tre dal filo tronco di tutti gli alberi presenti e che i medesimi dovranno essere protetti da qualsiasi urto accidentale.

Nel caso di abbattimento dei due alberi su Via Salbertrand int. 57, dovrà essere prevista la compensazione del loro valore, attraverso la messa a dimora nel giardino limitrofo od in altre aree definite dal Servizio scrivente, di alberi e dovranno essere garantite le possibilità di intervento sulle alberature a confine sia della bocciofila che dell'area a verde, attraverso la disponibilità di accessi di sufficiente dimensione.

Durante la realizzazione dell'opera si esprime non sarà accettato l'utilizzo dell'area verde limitrofa per lo stoccaggio e l'occupazione temporanea (es. baracche di cantiere ecc.).

Si dovrà inoltre prevedere la garanzia, per le eventuali nuove alberature, di non meno di 2 anni compresa la manutenzione necessaria al loro sviluppo.

Sarà necessario dedicare particolare attenzione alla comunicazione alla Cittadinanza, da prevedere negli oneri a carico del proponente, tramite cartelli posti nei pressi dell'opera che indichino gli impegni assunti al riguardo del patrimonio arboreo in ordine a trapianti, messa a dimora e epoca di intervento, scelta delle specie ecc.

Si esprime inoltre la necessità di non inserire nel progetto aree arredate con arbusti e tappezzanti in quanto di onerosa manutenzione per il Settore preposto.

Si sottolinea la necessità di dotare il manufatto sotterraneo di quelle caratteristiche necessarie a consentire la resistenza al peso per il passaggio e per lo stazionamento di tutti quei mezzi che la manutenzione di aree analoghe richiede (spazzatrici meccaniche, cestelli portaoperatori per potature, autogrù ecc.). A questo proposito si richiede un documento a firma del professionista incaricato della realizzazione dell'opera che ne certifichi la portata massima da consegnarsi in copia al Servizio Gestione Verde.

Si informa che il collaudo e la presa in carico definitiva per le aree verdi potrà avvenire non appena queste saranno completate e si presenteranno ben inerite (dopo il primo sfalcio), mentre per le alberature, al termine del periodo di garanzia biennale, si potrà svolgere l'ultimo sopralluogo di verifica.

In ultimo si ribadisce che tutte le aree a verde limitrofe a quella oggetto del cantiere non dovranno essere interessate da depositi, parcheggio mezzi, ecc.

3 IL MANUFATTO INTERRATO

L'ingombro planimetrico massimo della struttura interrata del parcheggio pertinenziale, indicato nella tavola *Tav. 3 - Sagoma Limite Struttura Interrata*, allegata al presente *Capitolato prestazionale*, ha una superficie di circa 1000 mq.

Entro tale ingombro planimetrico devono essere comprese sia le aerazioni che le eventuali strutture di contenimento e le rampe di accesso.

Il progetto dovrà garantire l'accessibilità alle persone con difficoltà motoria.

Il progetto dovrà rispettare le indicazioni contenute nel Decreto del Ministro dell'Interno 1° febbraio 1986 "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili".

L'autorimessa sarà del tipo isolato e chiuso.

La disposizione dei posti auto all'interno potrà essere del tipo "a spazio chiuso", se dotata di divisione tra i vari posti macchina, o "a spazio aperto", se i posti auto saranno definiti solo da una delimitazione di tipo a segnaletica orizzontale.

In considerazione dell'ambito urbano in cui ricade la localizzazione del parcheggio oggetto del presente bando è esclusa la possibilità di presentare soluzioni di immagazzinamento meccanizzato delle autovetture.

Se la riqualificazione prevede la sistemazione a verde agronomico e la messa a dimora di specie arboree di media grandezza, è vivamente consigliata la massima attenzione alla soluzione sviluppata per l'impermeabilizzazione della struttura interrata. Questa dovrà essere idoneamente protetta da possibili infiltrazioni e dagli apparati radicali delle essenze che, nel tempo, potranno avere uno sviluppo importante.

Si precisa che in base all'art. 19 delle NUEA di PRG e alla mozione n. 5 del 12 gennaio 2009 (mecc. n. 2008 02187/002) approvata dal Consiglio Comunale, la soletta dei parcheggi sottostanti aree a verde deve essere posta ad almeno un metro e mezzo al di sotto del livello di impianto delle alberate, in modo da consentire l'eventuale piantamento anche di alberi a medio-alto fusto.

Il progetto presentato sarà comunque oggetto di valutazione da parte del Settore Gestione Verde della Città, anche per quanto riguarda eventuali rilocalizzazioni delle reti dei sottoservizi in prossimità delle alberate esistenti, che dovrà comunque comportare una distanza di scavo non inferiore a 3 metri tra filo tronco e filo scavo.

3.1 - RAMPE VEICOLARI E USCITE PEDONALI

L'ingresso e l'uscita veicolare dovranno avvenire o attraverso due rampe a senso unico di marcia o una rampa unica a doppio senso di marcia

La carreggiata della rampa di accesso carrabile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- larghezza minima m. 3,00 nei casi di rampa a senso unico di marcia e m. 4,50 nel caso di rampa a doppio senso di marcia;
- in caso di rampe curvilinee il raggio minimo, misurato sul filo esterno dovrà essere maggiore di m. 8,25 a doppio senso di marcia e di m. 7 per rampe a senso unico di marcia.

Le uscite pedonali dovranno essere inserite all'interno del limite massimo individuato per la costruzione del manufatto interrato .

L'uscita pedonale dovrà essere dotata di ascensore, ai fini del rispetto della normativa per il superamento delle barriere architettoniche, per il raggiungimento del piano di campagna e viceversa.

Si sottolinea che la posizione delle uscite pedonali e delle rampe di accesso veicolare illustrate nella ipotesi progettuale allegata è a titolo propositivo ma non vincolante.

3.2 - NUMERI DEI PIANI

Il numero minimo di piani interrati da realizzare é pari a due.

L'altezza utile dei piani interrati non dovrà essere inferiore a 2,40 m, con possibilità sottotrave pari a 2,00 m.

3.3 - BOX /POSTI AUTO TOTALI

Il parcheggio avrà come destinazione definitiva quella di autorimessa privata pertinenziale ai sensi dell'art. 9 comma 4 della legge 122/89.

Il progetto presentato, sia che la soluzione preveda box sia che preveda posti auto, dovrà puntualmente identificare il numero di essi, determinati in funzione delle dimensioni dei singoli posti/box, sulla base di un modulo minimo di 14,50 mq per auto.

Lo Studio di Fattibilità, allegato al presente Capitolato propone, a titolo puramente esemplificativo e sommario, una possibile soluzione distributiva che ospita n. 56 box auto su due piani interrati.

3.4 - SOVRACCARICHI

I sovraccarichi accidentali sulla soletta di copertura del parcheggio dovranno essere pari a quelli considerati per i ponti di prima categoria.

Se si prevede la presenza di esemplari arborei lo strato di ricoprimento al disopra del parcheggio interrato non dovrà essere inferiore a m. 1.50, al netto delle impermeabilizzazioni e delle eventuali cappe di protezione in cls, come prescritto dalle norme di PRG per interventi sotto aree "verdi", in ogni caso non inferiore a m. 1, anche se il progetto che sarà proposto non contemplasse la presenza di alberi.

A struttura ultimata il Direttore dei Lavori delle opere in c.a. dovrà consegnare al Responsabile Unico del Procedimento la relazione prevista dalla normativa vigente in materia, nella quale si relaziona sui materiali impiegati e sulle prove eseguite e sulla corrispondenza del solaio di copertura a quanto prescritto. Tale relazione dovrà inoltre essere consegnata al collaudatore delle strutture in c.a. unitamente agli altri elaborati depositati per la denuncia delle opere allo Sportello Unico per l'Edilizia. La soletta di copertura del parcheggio non potrà essere posta in esercizio prima dell'esecuzione del collaudo statico. Il collaudo statico dovrà essere trasmesso al collaudatore tecnico-amministrativo in corso d'opera nominato dalla Città per le opere di sistemazione superficiale e al R.U.P.

3.5 - GRIGLIE DI AERAZIONE

Esse dovranno essere disposte all'interno della sagoma limite dell'area concessa.

Il progetto tipologico delle griglie (disegno, spessore, materiale, trattamenti superficiali) sarà sottoposto a valutazione della Commissione.

Le griglie dovranno essere in ogni caso carrabili e, in fase di progettazione esecutiva, ne dovrà essere concordato il disegno con gli uffici comunali competenti. Esse sono di pertinenza del parcheggio, comprese le loro strutture di sostegno e la loro manutenzione nel tempo è a carico del Concessionario.

4. PRESCRIZIONI TECNICHE PARTICOLARI

4.1 - RETI DEI SOTTOSERVIZI

L'ipotesi di fattibilità, allegato al presente Capitolato, comprende n. 7 tavole grafiche indicanti il tracciato dei sottoservizi rilevati dagli uffici al momento della preparazione di questo Capitolato prestazionale. Tali tavole hanno valore esclusivamente indicativo e non possono essere intese come probanti. Sarà impegno del partecipante la verifica di tali tracciati e di eventuali ulteriori percorsi di reti sotterranee, sapendo che, successivamente all'aggiudicazione e alla conseguente consegna del progetto esecutivo, in sede di Conferenza dei Servizi, saranno invitati i gestori delle reti per dare il loro parere di competenza sugli elaborati progettuali.

4.2 - SISTEMAZIONE SUPERFICIALE

Gli interventi di riqualificazione superficiale, interessano l'area nella quale si eseguirà lo scavo per la struttura interrata oltre alle aree al contorno che potranno essere estese dal concorrente secondo le sue linee di progetto di sistemazione superficiale.

Un esempio (sempre a titolo indicativo e non vincolante) è leggibile nelle tavole di cui allo Studio allegato, *TAV.4 Planimetria sistemazione superficiale, Tav. 5 Esempio di Pavimentazione e Arredi e Tav. 6 Piante e Sezione A-A*

Dovrà essere prevista una sistemazione superficiale d'uso pedonale che ospiti una struttura all'aperto per lo sport e il gioco di squadra, con aree a servizio, nel pieno rispetto della vocazione a giardino e verde dell'area, perfettamente inserita e non alterante la viabilità di quartiere.

Inoltre si dovrà realizzare:

- l'adattamento del sistema di raccolta delle acque e il collegamento con le reti ed i sottoservizi esistenti, oltre eventuali integrazioni degli impianti carenti;
- adeguamento dei marciapiedi e delle superfici viabili circostanti che si rendano necessari a seguito dell'intervento di costruzione del parcheggio interrato e della riqualificazione superficiale del sito. (ad esempio: gli elementi di protezione degli attraversamenti pedonali, tutti gli abbattimenti delle barriere architettoniche, ecc.).

4.3 - VIABILITA'

Per tutta la durata del cantiere dovrà essere garantita la viabilità e l'accesso veicolare e pedonale a tutti gli accessi carrai e pedonali e le attività terziarie e di servizio presenti a confine e nell'intorno dell'area in oggetto.

4.4 - ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Durante le fasi di cantiere, dovrà essere garantita l'illuminazione pubblica, mantenendo in funzione il sistema di illuminazione pubblica esistente o eventualmente realizzando un sistema provvisorio.

La rimozione di quest'ultima, se prevista nella proposta progettuale, sarà effettuata a carico del Concessionario, ma a cura del Servizio Illuminazione Pubblica di Iride Servizi S.p.A.

4.5 – SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE

Il progetto deve prevedere la realizzazione della rete di raccolta delle acque meteoriche (fornitura e posa di pozzetti e/o canaline e griglie in ghisa, allacci ai canali bianchi esistenti, ecc.), nel tratto interessato dalla realizzazione del parcheggio e l'adattamento alle diverse quote, con eventuale integrazione della stessa, se necessaria, in tutte le altre aree interessate dal progetto di realizzazione della sistemazione superficiale.

Sarà inoltre necessario prevedere la pulizia e la disostruzione di immissioni esistenti ed ogni altra opera, anche se non specificatamente descritta, che si rendesse necessaria, nel corso dei lavori, per assicurarne il perfetto funzionamento a regola d'arte.

4.6 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI A CONTORNO

Il soggetto aggiudicatario potrà prevedere la realizzazione di interventi sui marciapiedi perimetrali all'area d'intervento e sulle banchine di delimitazione della viabilità, al fine di meglio ridefinire le aree viabili, pedonali e carraie in superficie rendendole compatibili con la presenza delle rampe carraie del parcheggio interrato.

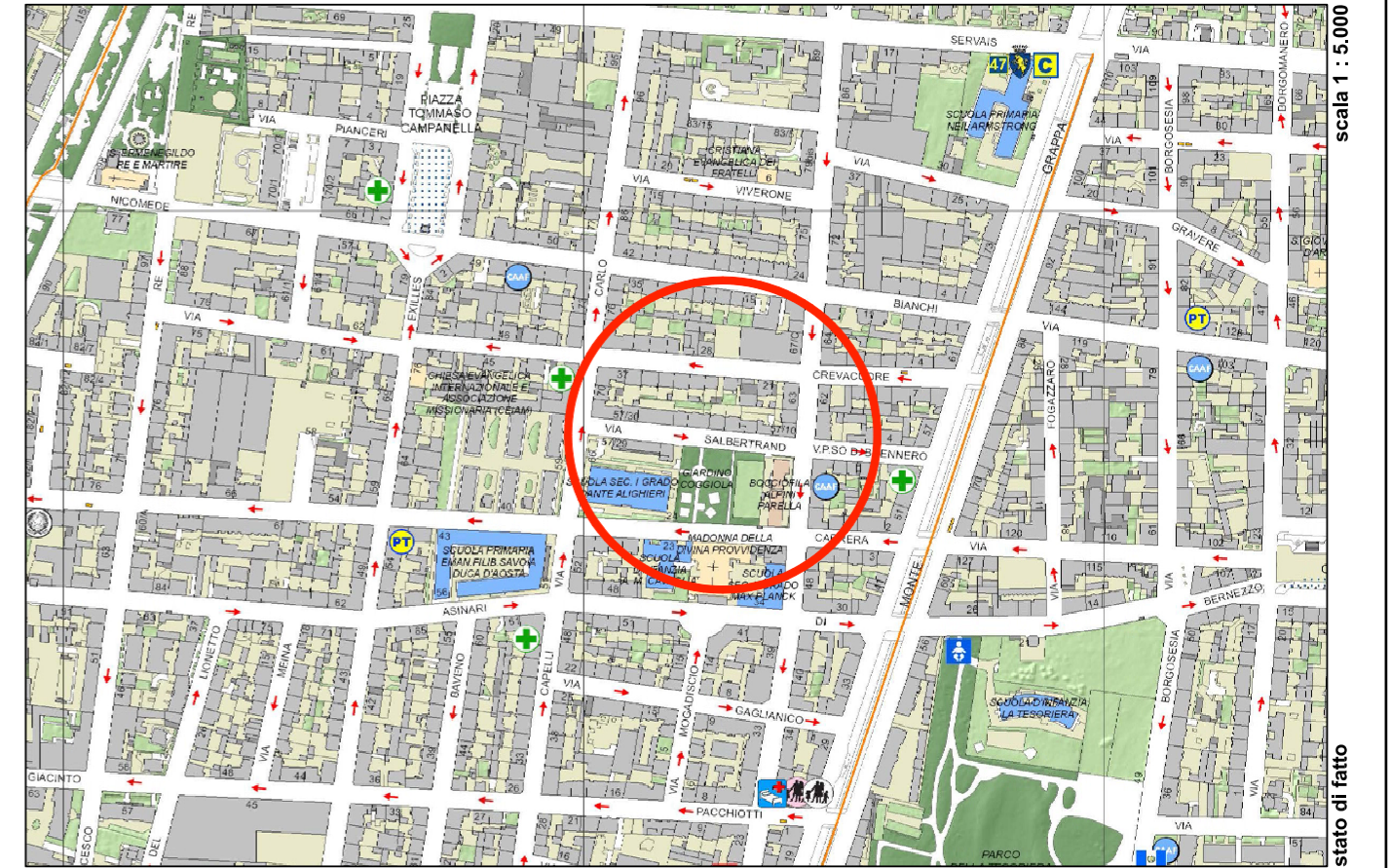
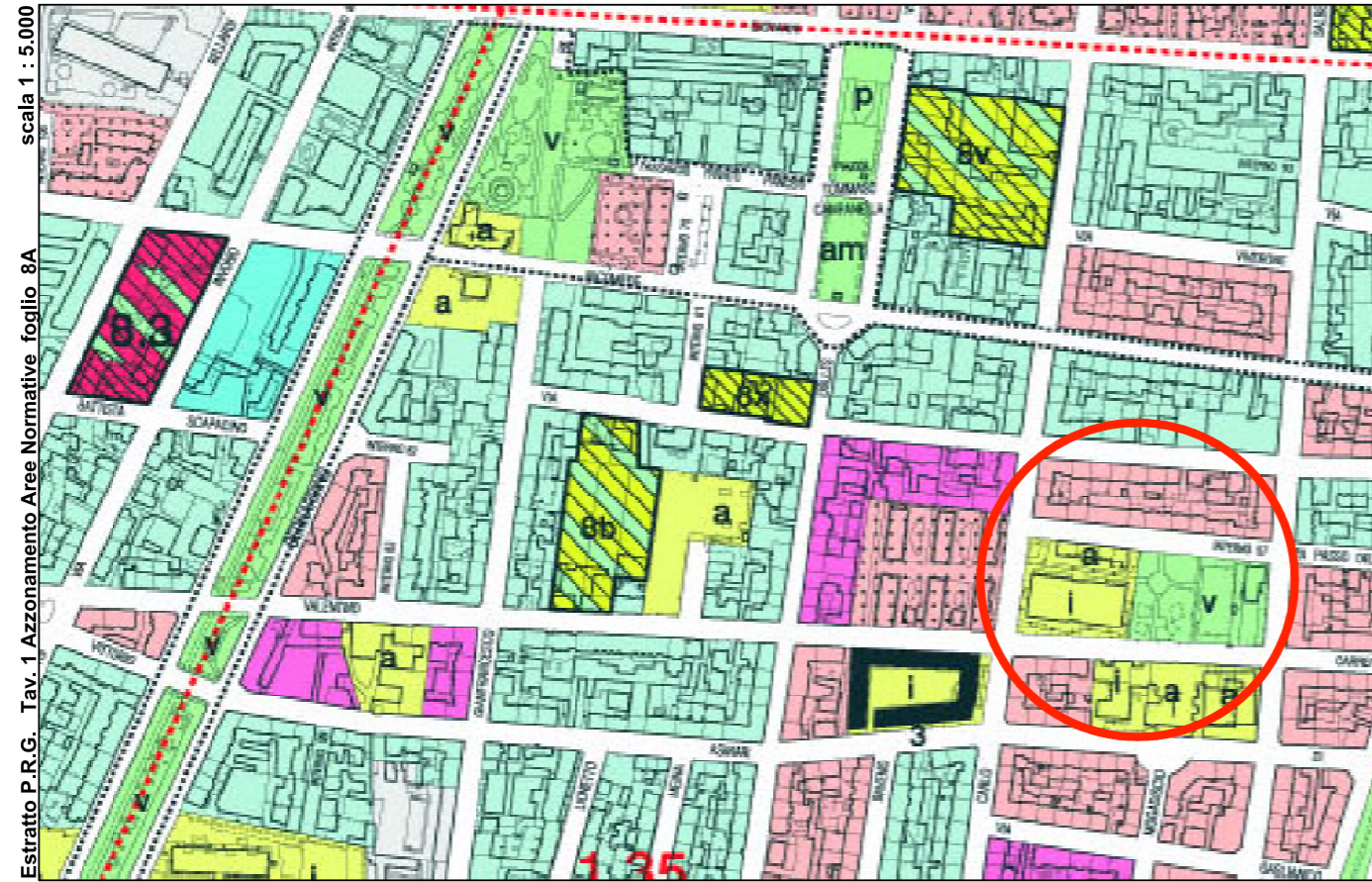
5 - ALLESTIMENTO DEL CANTIERE E COMUNICAZIONE

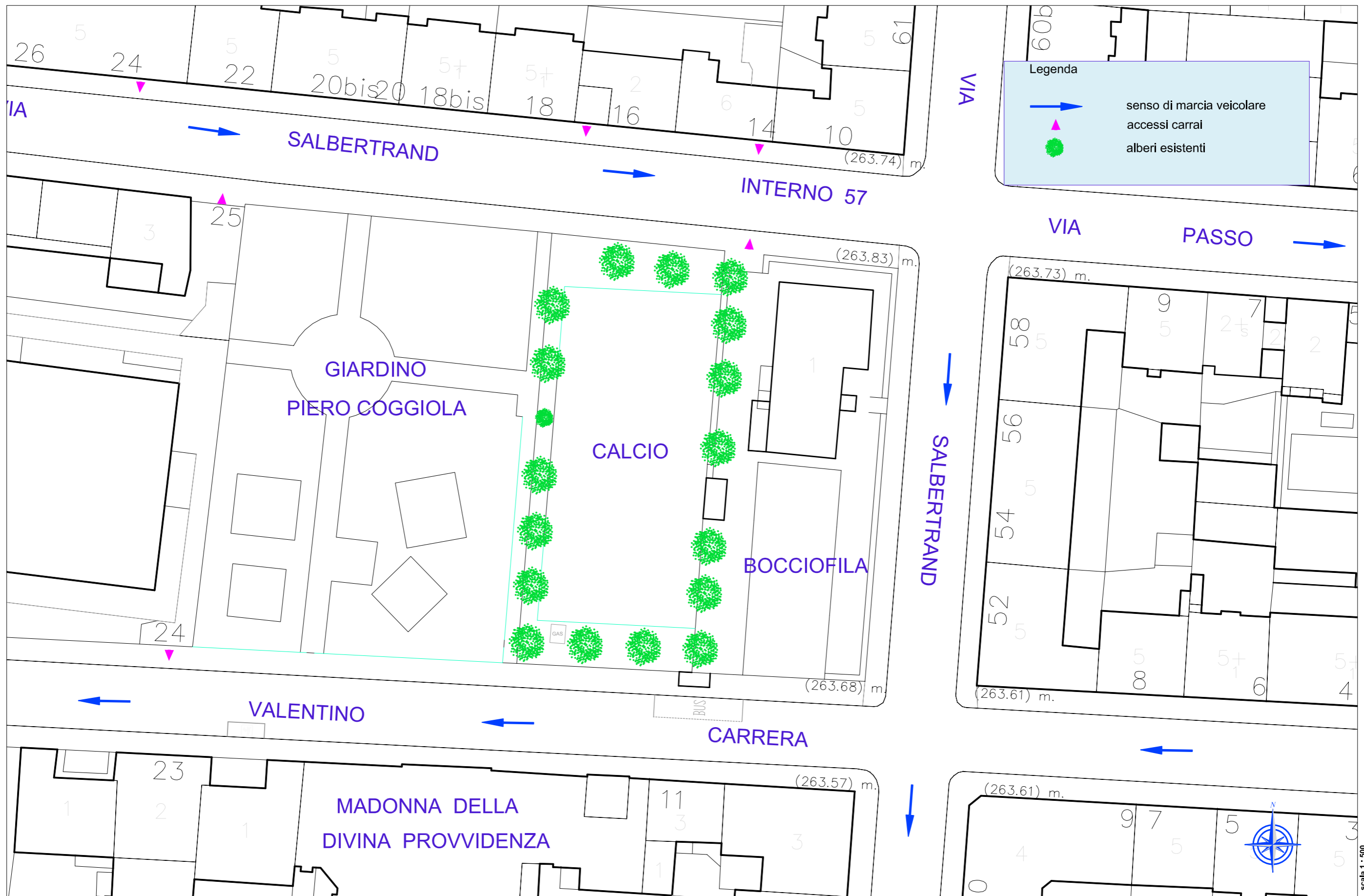
Sarà onere del Concessionario mettere in atto, secondo le modalità concordate con l'Amministrazione, gli strumenti di comunicazione e di accompagnamento alla realizzazione delle opere, in modo da coinvolgere i cittadini nello svolgimento dell'intervento (anche attraverso iniziative da sé gestite sul modello "Open House"), aggiornarli sullo stato avanzamento dei lavori e sulle relative interferenze, per ridurre al minimo i disagi generati dalla presenza del cantiere nell'area urbana.

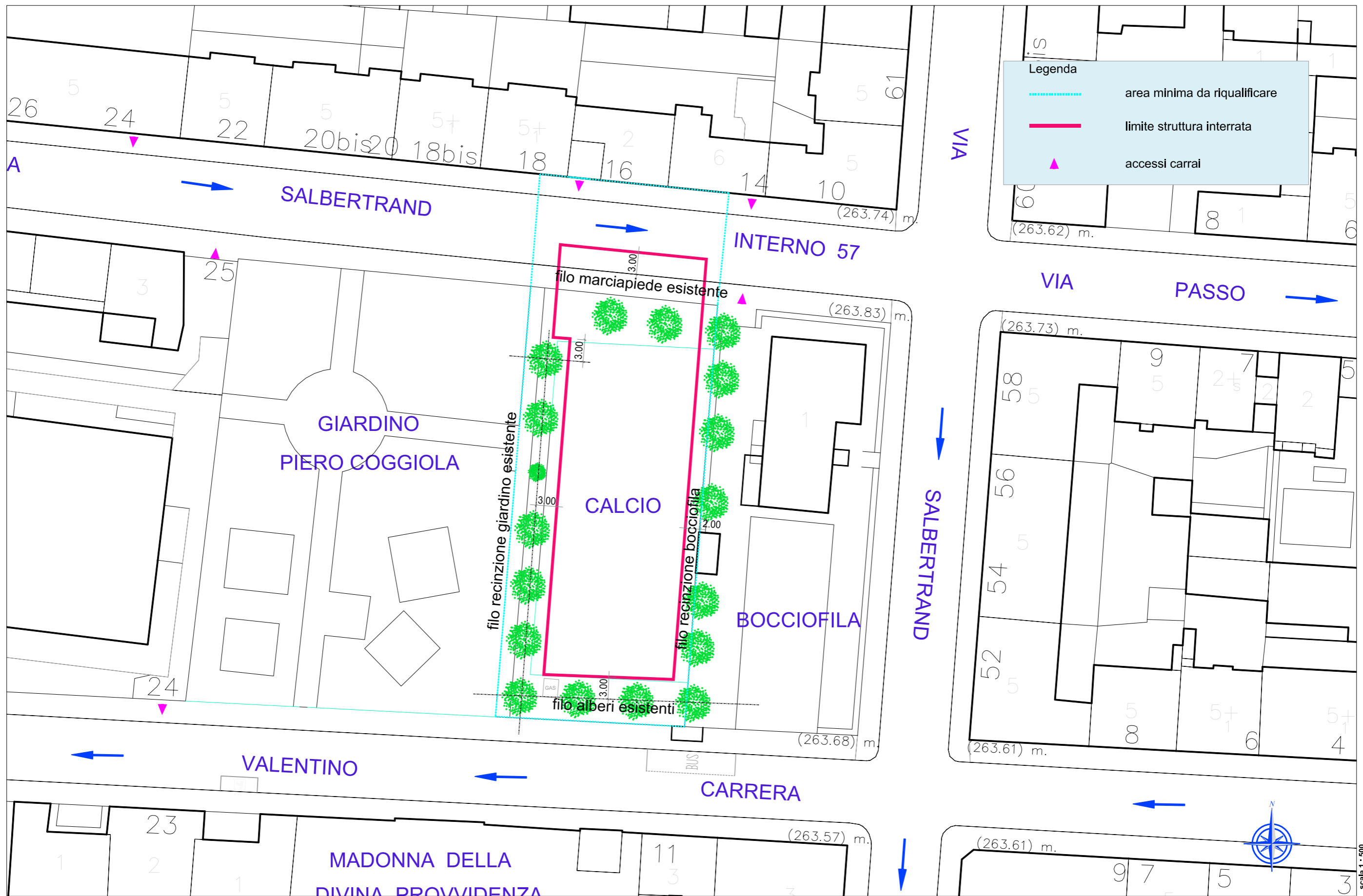
L'area di cantiere dovrà essere recinta con tipologia concordata con gli Uffici Tecnici della Città, e dovrà prevedere la realizzazione di almeno una zona "trasparente", che consenta di osservare i lavori in sicurezza. Dovrà essere altresì curata la progettazione, la fornitura e la posa dei seguenti pannelli:

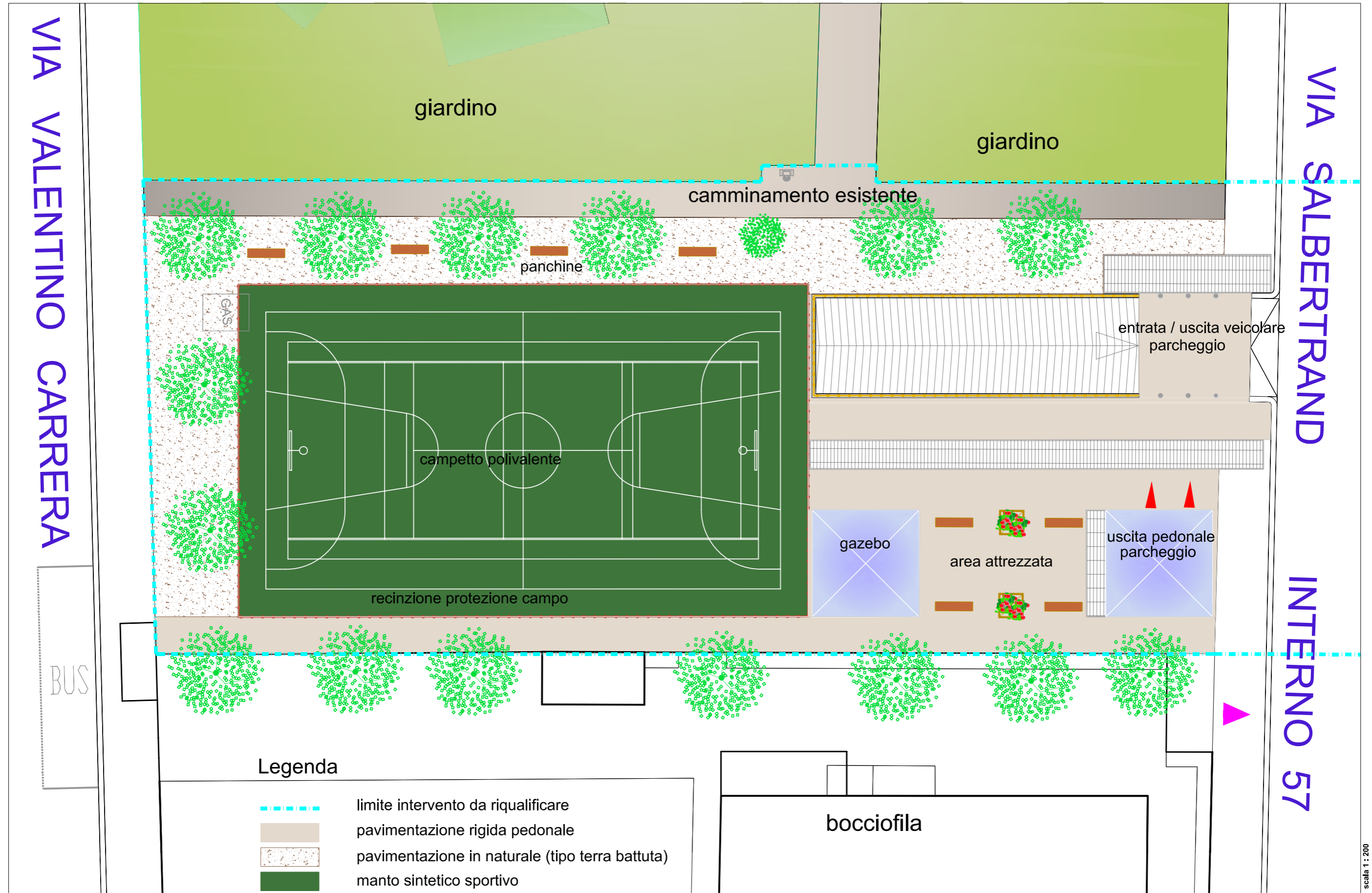
- 1 cartello riportante le informazioni di legge, dimensione m. 2x2,5;
- 1 cartello riportante le informazioni istituzionali, dimensioni m. 2x2,5;
- n. 1 cartello (dimensioni minime 2x 2,50) riportante le informazioni sul progetto, ove saranno descritte attraverso disegni di progetto e blocchi di testo le caratteristiche principali dell'intervento e le fasi di cantiere.

Le specifiche tecniche per la progettazione (logo, colori, dimensioni ecc.) e la realizzazione dei cartelli sono contenute nel "manuale di coordinamento visivo dei cantieri".





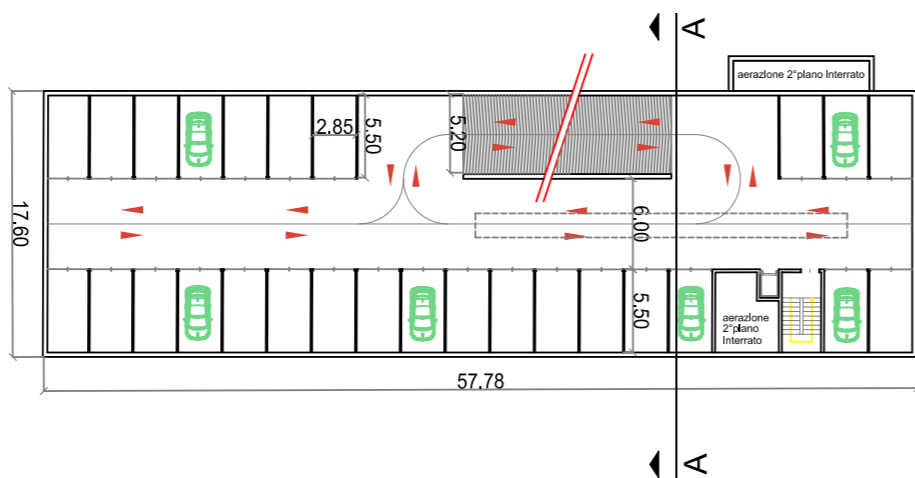




scala 1 : 200

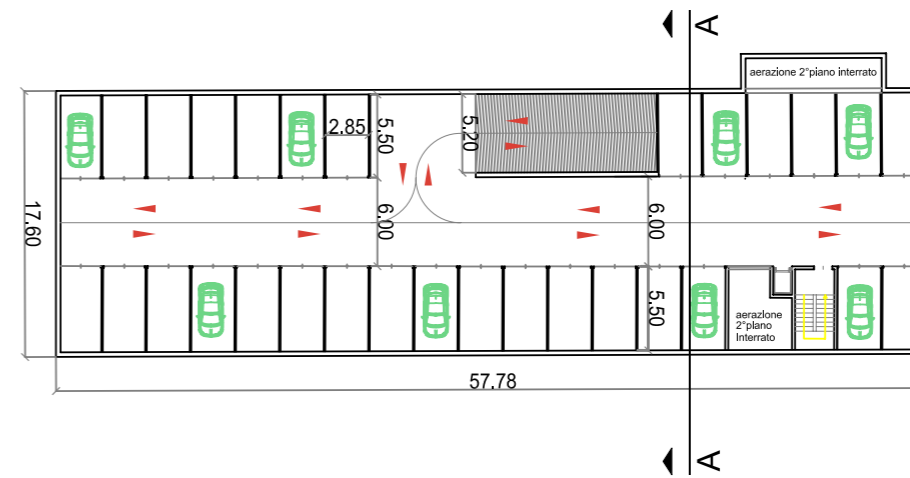
PIANTA 1° PIANO INTERRATO

posti auto n°27



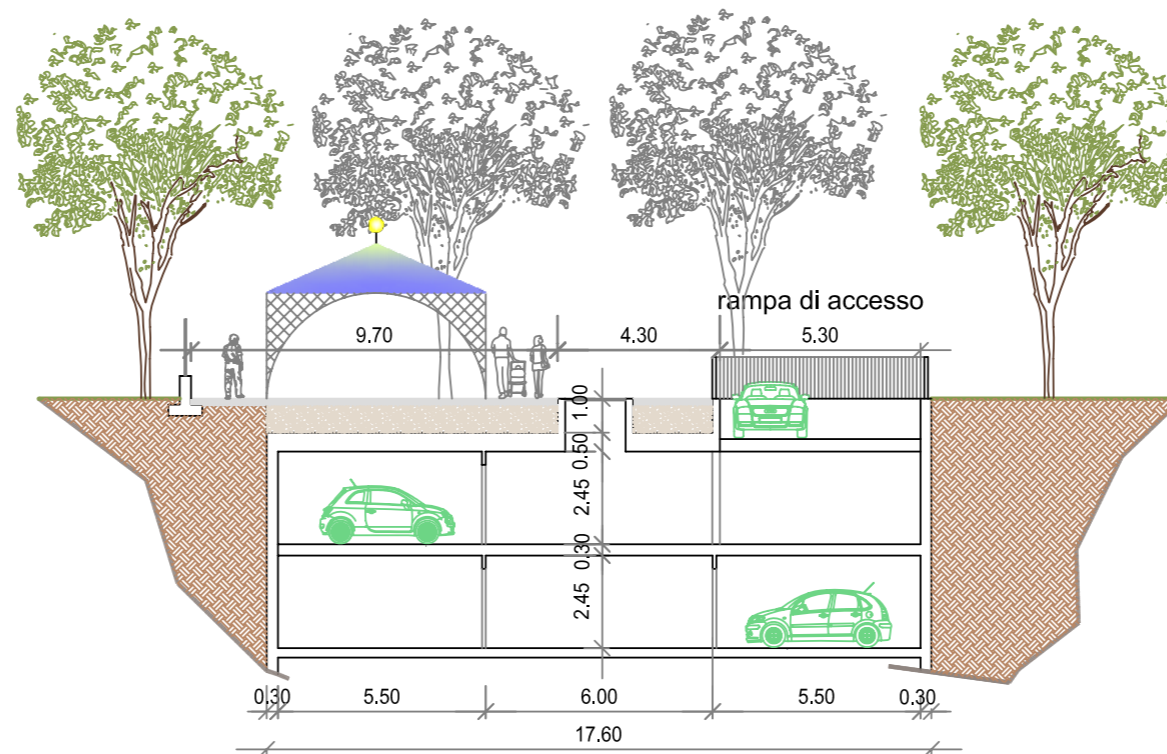
PIANTA 2° PIANO INTERRATO

posti auto n°29



scala 1:500

SEZIONE A - A



scala 1:200

SCHEMI DEI SOTTOSERVIZI

ATTENZIONE !

I tracciati delle reti degli schemi nel presente fascicolo hanno valore esclusivamente indicativo e non possono essere intesi come probanti

