

Committente: **COMUNE DI PIOSSASCO**
Provincia di Torino



Intervento:

PIANO PARTICOLAREGGIATO EX ART. 39 E 40 L.R. 56/77 e s.m.i. -
ATTUAZIONE DELL'ART.20/12a del PRG : Area Residenziale e Terziaria di completamento R.T.c.

PT

studio

Progetto Territorio

Programmi complessi, progettazione urbanistica, progettazione architettonica

Sede legale via Dania 8 - 15076 Ovada - Alessandria -

Sedi operative :

15100 Alessandria - via Isonzo 11 tel. 0131.234221

15076 Ovada - P.zza XX settembre 53 tel. 0143.86389

e-mail progettoterritorio@libero.it

Elaborato:

PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
SECONDARIA: RIQUALIFICAZIONE P.ZZA
PERTINI - AREA MERCATALE

n.

Allegato 3

Scala :

Data:

NOVEMBRE 2017

Rev:

Progettista

(timbro e firma)

Committente

(timbro e firma)

Il presente elaborato è di proprietà esclusiva dello studio PROGETTO TERRITORIO ed è vincolato alle leggi sulla proprietà letteraria. Ne è vietata, per qualsiasi motivo, la riproduzione e/o consegna a terzi senza esplicito consenso dei suddetti.

Opere di Urbanizzazione

Il PP prevede:

1. opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria (strada di impianto con relative utenze , parcheggi Pa e Pb –Pb1-2-3-4, Pc, Pd) necessarie per servire le nuove edificazioni che stimate dal progetto di Fattibilità tecnico-economica assommano a euro 442.331,91
2. opere di urbanizzazione secondaria : parco urbano composto da aree verdi V1 V2 e parcheggio P - piazza primo Levi opere di valenza urbana necessarie per connettere il centro storico al quartiere che , stimate dal progetto di Fattibilità tecnico-economica, assommano a euro : 418.000
3. opere di urbanizzazione secondaria indotta: risistemazione area mercatale (piazza Pertini) che stimate dal progetto di Fattibilità tecnico-economica assommano a euro 450.000,00



Progettazione delle opere di urbanizzazione

Il Piano Particolareggiato ai sensi del disposto di legge (art. 39 L.R. 56/77) è dotato della progettazione a livello di Fattibilità tecnico/economica (ex progetto preliminare) delle suddette opere di urbanizzazione ed i relativi progetti sono allegati alla presente relazione e di seguito

1) Relazione generale del progetto di fattibilità tecnica ed economica riqualificazione Piazza Pertini sede mercatale

a) Obiettivi da perseguire attraverso la realizzazione dell'intervento

Riqualificare piazza Pertini quale centro del sistema di aree mercati che dal centro storico si diramano verso il nuovo Quartiere dell'area Rtc e verso il quartiere di Borghiattino

b) Esigenze specifiche posta a base della progettazione

Aumento della capacità di parcheggio di banchi mercatali, adeguamento delle livellette per permettere installazioni temporanee (feste patronali ecc..) risistemazione e messa in sicurezza della pavimentazione

c) Descrizione delle caratteristiche funzionali, tecniche, gestionali ed economico finanziarie della soluzione proposta

Si precisa che per l'opera, in questa sede non si sono tenute presenti alternative, in quanto già valutate ed approfondite in sede di redazione del PP. Nello specifico Il Piano si pone l'obiettivo generale di sviluppare il mercato tra il centro storico e piazza Primo Levi in maniera da collegare il più possibile l'area di nuova edificazione rispetto all'esistente. Sorge dunque la necessità di riqualificare piazza Pertini per aumentare la capacità di "parcheggio" dei banchi del mercato.

A questo si aggiunge il fatto che la porzione di piazza Pertini attualmente pavimentata in porfido all'oggi presenta una situazione di generare degrado derivante dal fatto che le caratteristiche tecniche ma soprattutto la tipologia di posa del materiale di pavimentazione (originariamente previsto per uso soltanto pedonale) non consentono un pieno utilizzo della piazza allo scopo mercatale, a questo si aggiunge la presenza di due grandi aiuole in piazza Peppino Impastato che limitano fortemente l'utilizzo per area mercatale.

Conseguentemente il Progetto di Fattibilità prevede:

- 1) demolizione della scalinata ad andamento curvilineo centrale per ottenere una livelletta identica per tutto l'andamento della piazza (attualmente pendenza del 2,4 % circa)
- 2) demolizione delle aiuole posta in piazza Impastato e revisione della livelletta per portarla alla stessa pendenza di piazza Pertini
- 3) mantenimento delle rampe laterali di raccordo tra le piazze Pertini e Impastato tramite la realizzazione di due aiuole di semplice disegno architettonico che consentano il raccordo complessivo della quota della piazza anche tramite l'inserzione di una gradinata e di una aiuola centrale.

La ridefinizione complessiva delle pendenze consente dunque di aumentare la capacità di parcheggio dell'area mercatale oltre ospitare tutte le manifestazioni e le feste di piazza.



Il ridisegno architettonico consente anche di rivedere la dotazione impiantistica (punto di distribuzione energia elettrica e acqua) per i banchi del mercato, si prevede infatti di collocare appositi allacci in armadietti dotati di sportello posti nelle parti interne dei muretti delle aiuole, in questo modo si potranno alimentare i banchi senza prevedere passaggi di cavi nella dimensione trasversale della piazza ma soltanto longitudinalmente (vedi schema seguente), la dotazione impiantistica di piazza Impastato prevede invece la posa in opera di quattro botole a scomparsa nel disegno della pavimentazione (ai quattro lati del quadrato)



Si provvederà al rifacimento ed alla posa in opera di nuovi materiali di pavimentazione prevalentemente in massello autobloccanti di cemento con l'eccezione del quadrato di Piazza Impastato dove potrà essere riutilizzato il materiali lapideo recuperato (porfido)

Si provvederà al contempo alla revisione della rete di illuminazione pubblica.

d) Elenco delle normative di riferimento (parametri prestazionali)

Per quanto attiene al parcheggio il progetto è redatto, per quanto attiene al dimensionamento dei parcheggi dimensionamento degli stalli e del le percorrenze perdonali in conformità con quanto disposto in materia dal vigente Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione, per quanto attiene alle specifiche tecniche dei manufatti si è fatto riferimento alla normativa Uni En 124 per le dotazioni e dimensionamento dei tombini/grate ed alle normative Uni pertinenti relativamente alla relazione delle reti e delle canalizzazioni

e) Indicazioni per la prosecuzione dell'iter progettuale

I successivi livelli di progettazione dovranno prestare particolare attenzione alle modalità di realizzazione dell'opera per quanto attiene razionalizzazione della reti esistenti a seguito delle modifiche richieste dal progetto

f) Riepilogo degli aspetti economici e finanziari del progetto

Il costo totale delle opere di urbanizzazione primaria assomma a euro 450.000,00 .

2) Descrizione della soluzione progettuale prescelta

La soluzione progettuale prescelta risulta direttamente conseguente alle considerazioni di cui sopra : il progetto di fattibilità indica l'idea di realizzazione dell'opera e la tipologia di opere da realizzarsi, avendo analizzato, in riferimento all'obiettivo anche la soluzione alternativa di realizzare una unica livelletta per tutto l'andamento della piazza , Questa ipotesi è stata scarta in quanto troppo onerosa in ordine alla opere necessarie per adeguare le nuoe quote all'intorno, con particolare riferimento al sedime di Piazza Impastato

a) esiti degli accertamenti in ordine agli eventuali vincoli di natura ambientale, idraulica, storica, artistica, archeologica, paesaggistica, o di qualsiasi altra natura, interferenti sulle aree o sugli immobili o infrastrutture interessati;

Tutte le indagini preliminari sono state svolte a livello di progetto preliminare di PP

b) esiti delle valutazioni preliminari sullo stato della qualità dell'ambiente interessato dall'intervento e sulla sua possibile evoluzione, in assenza e in presenza dell'intervento stesso, nonché in corso di realizzazione

Le opere di urbanizzazione relative al presente elaborato sono realizzate al fine di migliorare lo stato dell'ambiente interessato andando anche, come prima descritto, a risolvere particolari situazioni pregresso di mancato allaccio o di smaltimento insufficiente. IL progetto definitivo/esecutivo dovrà indicare nello specifico anche la possibile cantierizzazione in maniera da evitare la mancata disponibilità dell'intera area per un prolungato periodo di tempo , appare comunque praticabile la possibilità di attrezzare il cantiere almeno su due grandi aree (in corrispondenza della piazze Impastato e Pertini, potendo disporre ad intervalli diversi delle rampe di accesso .

c) considerazioni e valutazioni sulla compatibilità dell' intervento rispetto al contesto territoriale ed ambientale

Come già sopra espresso la realizzazione del complesso delle urbanizzazioni previste è attuazione di previsioni di PP in esso si è valutata la compatibilità con il contesto territoriale ed ambientale. L'opera in se non prevede in ogni caso alcun aumento degli impatti in essere.

d) accertamento in ordine alle interferenze dell'intervento da realizzare con immobili o infrastrutture preesistenti o con pubblici servizi presenti lungo il tracciato, proposta di risoluzione delle interferenze stesse e stima dei prevedibili oneri

Le interferenze rispetto alle infrastrutture esistenti rilevate risiedono prevalentemente nel rapporto con le reti esistenti in riferimento agli scavi necessari per definire la nuova livellata. Si specie che, in ogni caso attualmente la piazza non è dotata di sistema di raccolta e scolo delle acque piovane (di maggiore interferenza per quanto attiene alla tipologia e dimensioni delle condutture) ciò diminuisce notevolmente le generali interferenze del progetto con lo stato di fatto.

e) accertamento in ordine alla disponibilità delle aree e di eventuali immobili da utilizzare, alle relative modalità di acquisizione, ai prevedibili oneri;

Tutte le aree risultano disponibili in quanto all'interno del perimetro di PP e di proprietà pubblica ivi comprese le aree necessarie per gli allacci delle reti che devono essere eseguiti su suolo pubblico .

f) cronoprogramma delle fasi attuative, con l'indicazione dei tempi massimi di svolgimento delle varie attività di progettazione, approvazione, affidamento, realizzazione e collaudo:

L'opera dovrà essere realizzata dal Comune di Piossasco ed il relativo cronoprogramma sarà in seguente :

- 1) predisposizione progetto definitivo/esecutivo : giorni 45 dalla data del conferimento di incarico professionale
- 2) approvazione progetto esecutivo/ predisposizione documentazione per gara d'appalto assegnazione delle opere 45 giorni da 1)
- 3) realizzazione dei lavori : 90 giorni da 2)
- 4) collaudi : 40 giorni da 3)
- 5) Per un totale di 220 giorni consecutivi e continui dalla data di conferimento dell'incarico professionale per la redazione del progetto definito/esecutivo delle opere .

g) indicazioni sulla fase di dismissione del cantiere e di ripristino anche ambientale dello stato dei luoghi;

Le aree per la realizzazione delle opere sono in disponibilità del Comune di Piossasco, in sede di predisposizione del progetto esecutivo e del PSC anche in funzione della realizzazione delle opere senza l'utilizzo di tutto il sedime, dovranno essere poste in essere particolare accorgimenti atti a garantire in sicurezza il transito degli abitanti frontisti, oltre che l'eventuale parziale utilizzo della piazza.

h) indicazioni su accessibilità, utilizzo e livello di manutenzione delle opere, degli impianti e dei servizi esistenti;

Le opere di urbanizzazione realizzate saranno facilmente fruibili e mantenibili da altre aree comunali anche in riferimento agli allacci, per quanto attiene alle funzioni mercato si specifica che queste potranno trovare momentanea sistemazione in piazza Levi e sulla via Kennedy per il tempo necessario alla realizzazione della piazza anche in riprese distinte (prima piazza Impastato poi Pertini)

i) criteri ed indirizzi per la redazione del progetto definitivo.

Sono già stati espressi nei capitoli che precedono particolare attenzione dovrà essere posta al dimensionamento delle reti a servizio dei banchi del mercato e della manutenzione delle opere.

3. Il riepilogo degli aspetti economici e finanziari del progetto, di cui al comma 1, lettera g) si articola

in:

- a) calcolo sommario della spesa per lavori a base d'asta desumibile dal cme allegato assomma a euro 349.007,41
- b) il Quadro economico è il seguente :

Somme per lavori		349.097,41
Somme a disposizione dell'Amministrazione		
per iva su lavori	34.909,74	
per spese tecniche	34.909,74	
incarcassa	1.396,39	
iva	7.987,35	
per imprevisti ed altri oneri	21.699,37	
Totale somme a disposizione		100.902,59
totale investimento		450.000,00

Come da stima analitica del costo delle opere viene riportata in allegato (cme).

Il suddetto costo di realizzazione dell'opera trova parziale copertura tramite gli introiti derivanti dai contributi derivanti dall'attuazione del P.P. e precisamente (vedi tabelle di seguito)

- 1) introiti derivanti da conguaglio opere di urbanizzazione eseguite a scomputo oneri di urbanizzazione primaria euro : 71.444,27
- 2) introiti derivanti dal contributo costo di costruzione euro 314.400

per un totale di euro 385.844,27 la rimanente parte (euro 450.000-385.844,27 = 640155,73) potrà essere coperta dalla alienazione dei lotti edificabili .

Tabella riassuntiva stima oneri di urbanizzazione primaria , secondaria e costo di costruzione

comparto di attuazione	lotto	ST	SF	IUT	IUF	SUL	V	primaria		secondaria		costo costruzione	
								€/mq	oneri	€/mq	oneri	€/mq	costo
A	1		860,00		0,75	645,00	1.935,00	75,00	48.375,00	85,00	54.825,00	60,00	38.700,00
totale A									48.375,00		54.825,00		38.700,00
B	2		502,00		0,50	251,00	753,00	75,00	18.825,00	85,00	21.335,00	60,00	15.060,00
	3		826,00		0,75	619,50	1.858,50	75,00	46.462,50	85,00	52.657,50	60,00	37.170,00
totale B									65.287,50		52.657,50		52.230,00
C	4		594,00		0,50	297,00	891,00	75,00	22.275,00	85,00	25.245,00	60,00	17.820,00
	5		510,00		0,50	255,00	765,00	75,00	19.125,00	85,00	21.675,00	60,00	15.300,00
	6		540,00		0,75	405,00	1.215,00	75,00	30.375,00	85,00	34.425,00	60,00	24.300,00
	7		500,00		0,75	375,00	1.125,00	75,00	28.125,00	85,00	31.875,00	60,00	22.500,00
	8		530,00		0,50	265,00	795,00	75,00	19.875,00	85,00	22.525,00	60,00	15.900,00
totale C									119.775,00		135.745,00		95.820,00
D	9		700,00		0,50	350,00	1.050,00	75,00	26.250,00	85,00	29.750,00	60,00	21.000,00
	10		530,00		0,50	265,00	795,00	75,00	19.875,00	85,00	22.525,00	60,00	15.900,00
	11		490,00		0,50	245,00	735,00	75,00	18.375,00	85,00	20.825,00	60,00	14.700,00
totale D									64.500,00		73.100,00		51.600,00
E	12		930,00		0,75	697,50	2.092,50	75,00	52.312,50	85,00	59.287,50	60,00	41.850,00
	13		760,00		0,75	570,00	1.710,00	75,00	42.750,00	85,00	48.450,00	60,00	34.200,00
totale F									95.062,50		107.737,50		76.050,00
TOTALE		16.840,00	8.272,00	0,31		5.240,00	15.720,00		393.000,00		424.065,00		314.400,00

Tabella riassuntiva opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi e oneri di urbanizzazione primaria dovuti

		lotti	1) totale stima costo lavori	2) totale al netto della riduzione ex regolamento	5) stima oneri di urb I dovuti	6) differenza =4-5	conguaglio a favore del Comune di Piosasco
Comparto edificatorio	A	1	86.784,12	78.105,71	48.375,00	29.730,71	0,00
Comparto edificatorio	B	2 3	91.675,03	82.507,52	65.287,50	17.220,02	0,00
Comparto edificatorio	C	4 5 6 7 8	132.075,66	118.868,10	119.775,00	-906,90	906,90
Comparto edificatorio	D	9 10 11	104.546,96	94.092,26	64.500,00	29.592,26	0,00
Comparto edificatorio	E	12 13	27.250,15	24.525,13	95.062,50	-70.537,37	70.537,37
			442.331,91	398.098,72	393.000,00		71.444,27

Comune di Piosasco									
cme riqualificazione piazza Pertini opera di urbanizzazione esterna area RTC									
Somme per lavori									
codice	descrizione	u.m.	p.u.	n. /area/perimetro	lunghezza	larghezza	altezza/peso	totale quantità	totale
	rimozioni e demolizioni								
01	01.A21.B80								
	Disfacimento di pavimentazione, compreso lo sca-vo del fondo sabbioso, la cernita dei cubetti utilizzabili, il loro accatastamento nell'ambito del cantiere per un eventuale reimpiego in sito o per il trasporto nei magazzini municipali								
01	01.A21.B80.005								
	In cubetti di porfido, di sienite o diorite								
	porzione della piazza attualmente in porfido	m ²	13,32	800,00	1,00	1,00	1,00	800,00	10.656,00
01	01.A01.B10								
	Scavo di materiali di qualsiasi natura in ambito urbano, fino ad una profondità massima di cm 60, compreso l'eventuale dissodamento e/o disfacimento della pavimentazione bituminosa, l'accumulo, il carico ed il trasporto alla discarica del materiale, per								
01	01.A01.B10.015								
	Cm 25 eseguito a macchina								
	porzione pavimentata con asfalto ed aiuola	m ²	10,47	3.800,00	1,00	1,00	0,30	1.140,00	11.935,80
	porzione attualmente pavimentata a porfido	m ²	10,47	800,00	1,00	1,00	0,25	200,00	2.094,00

01	01.A01.A10	Scavo generale, di sbancamento o splateamento a sezione aperta, in terreni sciolti o compatti, fino a 4 m di profondità, eseguito con mezzi meccanici, esclusa la roccia da mina ma compresi i trovanti rocciosi ed i blocchi di muratura fino a 0,50 m ³ , misurato in sezione effettiva, compreso il carico sugli automezzi, trasporto e sistemazione entro l'area del cantiere								
01	01.A01.A10.010	Anche in presenza di acqua fino ad un battente massimo di 20 cm								
		per realizzazione quote progetto	m ³	3,81	4.500,00	1,00	1,00	0,50	2.250,00	8.572,50
01	01.A01.A55	Scavo a sezione obbligata o a sezione ristretta per opere di fondazione, in terreni sciolti o compatti, di larghezza minima 30 cm, anche in presenza di acqua fino ad un battente massimo di 20 cm, eseguito con idonei mezzi meccanici, esclusa la roccia da m								
01	01.A01.A55.010	Fino a 3 m di profondità rispetto al piano di sbancamento								
		per posa cordolo perimetrale	m ³	10,67	1,00	300,00	0,50	0,50	75,00	800,25
01	01.A01.C65	Sovrapprezzo allo scavo in genere per trasporto e scarico, esclusi gli oneri di discarica.								
01	01.A01.C65.020	In discarica autorizzata, da 5 km fino a 10 km di distanza	m ³	2,76	1.070,00	1,00	1,00	1,00	1.070,00	2.953,20
		muri in cls	mc	350,00	2,00	36,00	0,30	2,00	43,20	15.120,00
		modellazione scalinata in cls	mc	450,00	11,00	23,00	0,40	0,18	18,22	8.197,20
		rivestimento scalinata in pietra	mq	200,00	11,00	23,00	0,40	1,00	101,20	20.240,00
		copertina in pietra teste muri	mq	150,00	2,00	23,00	0,40	1,00	18,40	2.760,00
		parapetti muri perimetrali	mq	110,00	2,00	35,00	1,00	1,00	70,00	7.700,00
		intonaco su muri laterali	mq	25,00	2,00	23,00	1,00	0,95	43,70	1.092,50
		tinteggiatura	mq	8,00	2,00	23,00	1,00	1,00	46,00	368,00
		parapetto capo scala	mq	150,00	1,00	23,00	1,00	1,00	23,00	3.450,00
01	01.A21.A20	Spandimento di materiali vari per spessori superiori a cm 3, provvisti sfusi sul luogo d'impiego, per la formazione di strati regolari, secondo le indicazioni della direzione lavori, compreso gli eventuali ricarichi durante la cilindratura ed ogni altro i								
01	01.A21.A20.010	Ghiaia naturale sparsa con mezzo meccanico	m ³	4,15	4.500,00	1,00	1,00	0,35	1.575,00	6.536,25
01	01.A21.A50	Compattazione con rullo pesante o vibrante dello strato di fondazione in misto granulare anidro o altri materiali anidri, secondo i piani stabiliti, mediante cilindratura a strati separati sino al raggiungimento della compattezza giudicata idonea dalla di								
01	01.A21.A50.005	Per spessore finito superiore a 30 cm	m ²	1,76	4.500,00	1,00	1,00	1,00	4.500,00	7.920,00
01	01.A21.A70	Innaffiamento di sottofondo per nuove pavimentazioni e per ripristini vari, compreso ogni onere per il funzionamento del mezzo e l'approvvigionamento dell'acqua								
01	01.A21.A70.005	Con autobotte	m ²	0,09	4.500,00	1,00	1,00	1,00	4.500,00	405,00

