



COOPROGETTI

via Montereale n.10/c
33170 Pordenone
www.coprogetti.it

localizzazione

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI PORDENONE
COMUNE DI ROVEREDO IN PIANO

tavola

D.01

committente

R90 S.r.l., PASUT ORNELLA, PASUT SILENE

lavoro

**P.R.P.C. DI INIZIATIVA PUBBLICA "AREA CENTRALE" AREA
PROGETTO B - VARIANTE 1 COMPARTO B.3**

PROGETTO DI COMPARTO EX ART. 21.2 NTA

oggetto

scala

RELAZIONE GENERALE

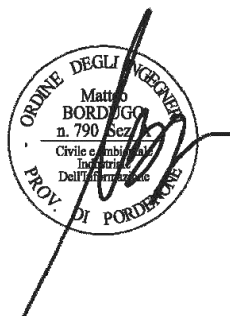
S.c.r.l.
- ingegneria
- urbanistica
- ambiente
- architettura
- ricerca

Sede
Via Montereale n. 10/C
33170 Pordenone
Telefono 0434-21085
Telefax 0434-520336
E-mail info@coprogetti.it

responsabile di progetto

PROGETTAZIONE GENERALE
COORDINAMENTO

ing. Matteo Bordugo



gruppo di progettazione

PROGETTO ARCHITETTONICO
ing. Marco Giordani

Arch. Andrea Benedet

PROGETTO STRUTTURALE

ing. Tiberio Altinier

ing. Giacomo Cadelli

PROGETTO IMPIANTISTICO

ing. Maurizio Casoni

SICUREZZA

arch. Pier Nicola Carnier

ambito progettuale

PROGETTO ARCHITETTONICO

Ing. Matteo Bordugo

C.C.I.A. PN 19501
P.IVA 00170010938

data progetto

rev.

data

motivo

riferimenti

Maggio 2020

1

25/05/2020

INTEGRAZIONE

redatto BND

controll. FLC

archivio 1910D_DR01_R1.doc

INDICE

1. PREMESSA	2
2. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO - INTESTAZIONI E DATI CATASTALI	3
3. PROGETTO DELL'INTERVENTO E VERIFICA DELLA CONGRUENZA.....	4
4. CARATTERI EDILIZI E FUNZIONALI DI PROGETTO	6
5. PARCHEGGI E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	9
6. COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	13

1. PREMESSA

Il Comune di Roveredo in Piano ha da tempo progettato il riordino urbanistico della zona centrale mediante un vasto ed articolato Piano Regolatore Particolareggiato d' iniziativa pubblica denominato P.R.P.C. n. 2 "Area Centrale" suddiviso in Aree di Coordinamento a loro volta suddivise in Aree Progetto, dettando norme e prescrizioni specifiche integrative o sostitutive di quelle del Piano Regolatore Generale.

All'interno dell'Area di Coordinamento n. 4, l'Area Progetto B "Via XX Settembre Ovest" è suddivisa a sua volta in cinque "Aree di intervento unitario", o "Comparti edificatori", di dimensioni relativamente contenute per favorire l'interesse dei rispettivi proprietari alla loro attuazione e nei quali può essere più agevole ottenere l'unità architettonica nella progettazione.

Dei cinque Comparti dell'Area Progetto B a tutt'oggi è stato realizzato il B.2, ultimato nel 2009-2010.

In occasione del rinnovo dei vincoli urbanistici decennali, l'Area Progetto B è stata oggetto di una revisione dell'assetto urbanistico e normativo che si è concretizzata nel PAC, che ha mantenuto il nome del precedente P.R.P.C., approvato con delibera della Giunta Comunale n. 74 del 18/05/2015 ed entrato in vigore il 25/06/2015.

Di recente, i titolari di due delle tre proprietà ricadenti nel Comparto B.3 hanno raggiunto un accordo per la presentazione all'Amministrazione comunale del Progetto di Comparto di cui all'art. 21.2 delle Norme di attuazione (NTA) del PAC, resa possibile dalla sussistenza delle condizioni di cui all'art. 8, comma 5 del D.P.Reg. 86/2008 e s.m.i. In data 13/05/2019 è stata richiesta la approvazione del citato progetto, definitivamente approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 7 del 27/01/2020. Nel periodo intercorso fra la adozione e la approvazione del Progetto di Comparto, i Proponenti hanno avviato alcune valutazioni di fattibilità tecnico-economica, con particolare riguardo alla presenza di una importante cabina della rete elettrica pubblica sul fondo F. 11, mapp. 1943 di proprietà del Comune e compreso nel Comparto B.3. Questa attività ha portato i Proponenti a ritenere di difficile attuazione l'edificazione prevista da PAC su detto fondo, tanto da proporre al Comune stesso di escluderlo dal perimetro del PAC assegnandoli la destinazione urbanistica VR – Nucleo elementare di verde pubblico, proposta formalizzata con una richiesta di variante al PAC depositata in data 02/12/2019. Con successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 32 del 02/03/2020 è stata adottata la Variante n. 1 al PAC che recepisce in parte la richiesta dei Proponenti; il fondo di proprietà del Comune viene infatti scorporato dall'ambito del Comparto B.3 per essere ricompreso nel B.4, mantenendo quindi la destinazione edificabile.

La Variante n. 1 è al momento in attesa di approvazione, ma i Proponenti, ormai potenzialmente detentori del 100% della proprietà del Comparto B.3 così ridotto, hanno proceduto alla redazione del nuovo Progetto di Comparto, di cui qui si illustrano le caratteristiche principali al fine di attestare la sua conformità alle NTA del PAC.

2. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO - INTESTAZIONI E DATI CATASTALI

Le particelle che rimangono all'interno della rinnovata perimetrazione del Comparto B.3 sono di seguito elencate, unitamente alla indicazione delle rispettive proprietà e delle superfici parziali e totali (si vedano anche gli allegati estratto di mappa e le visure catastali):

A)	(.....) -	(.....)
Foglio 11 – n. 257 – ente urbano		310 m ²
Foglio 11 – n. 264 – seminativo 1		430 m ²
Totale		740 m²

comprendente porzione di 33 mq del mappale n. 264 già occupata dal parcheggio realizzato con il Comparto B.2 e non ancora identificata catastalmente.

B)	(.....)	
Foglio 11 – n. 259 (sub. 1 e sub. 2) – ente urbano	430 m ²	
Foglio 11 – n. 1945 – seminativo 1	425 m ²	
Foglio 11 – n. 1441 – sub 83	15 m ²	
Foglio 11 – n. 1441 – sub 84	10 m ²	
Totale		880 m²

Le particelle n. 1441, sub 83 e 84 sono due porzioni inedificate derivanti dalla attuazione del Comparto B.2, esterne alla sua perimetrazione trovandosi in corrispondenza delle testate dei fabbricati realizzati fino al limite della dividente fra i due Comparti.

Le particelle elencate rappresentano il 100% della superficie contenuta nei limiti del Comparto B.3, per cui quanto segue vale unicamente per migliore illustrazione del contesto planimetrico e valutativo.

I valori catastali delle proprietà, determinati con i metodi di legge sulla base della rendita (se enti urbani) o del reddito dominicale (se terreni), risultano i seguenti:

A)	(.....) -	(.....)
Foglio 11 – n. 257 – ente urbano cat. A/3 – rendita € 504,84 – valore	€	63.609,84
Foglio 11 – n. 264 – seminativo 1 – R.D. € 3,89 – valore	€	437,63
Totale A	€	64.047,47

B) (**.....**)

Foglio 11 – n. 259 sub 1 – ente urbano cat. A/2 – rendita € 650,74 – valore € 81.993,24	
Foglio 11 – n. 259 sub. 2 – ente urbano cat. C/6 – rendita € 26,65 – valore € 3.357,90	
Foglio 11 – n. 1945 – seminativo 1 – R.D. € 3,84 – valore	€ 432,00
Foglio 11 – n. 1441 sub 83	€ 0,00
Foglio 11 – n. 1441 sub 84	€ 0,00
Totale B	€ 85.783,14
Totale del valore catastale A+B =	€ 149.830,61

3. PROGETTO DELL'INTERVENTO E VERIFICA DELLA CONGRUENZA

Il progetto prevede la demolizione totale dei fabbricati e la rimozione dei manufatti di recinzione e quant'altro di costruito presente nell'area.

La nuova edificazione, nel sostanziale rispetto delle indicazioni del PAC, si articola fuori terra in 3 corpi di fabbrica strutturalmente indipendenti, così individuati:

- 1) Corpo A: fabbricato a due piani con fronte su via XX Settembre in prosecuzione di quello già edificato del Comparto B.2 e con un appendice interna a un piano con copertura a terrazza praticabile destinata a pertinenza delle unità residenziali che vi si affacciano; il porticato al piano terra sul fronte strada termina a nord con un sottopasso di collegamento con il porticato dei corpi ortogonali B e C e con la antistante zona ciclo-pedonale che mette in comunicazione diretta via XX Settembre con il parcheggio Aldo Moro
- 2) Corpo B: fabbricato disposto in prosecuzione dell'appendice del Corpo A e sviluppato lungo la zona ciclo-pedonale, sulla quale si affaccia il portico; è articolato in altezza, con parte ad uno, parte a due e parte a tre piani fuori terra, con coperture a terrazza praticabile sulle porzioni a uno e due piani destinate a pertinenza delle unità residenziali che vi si affacciano
- 3) Corpo C: fabbricato a due piani in continuazione al Corpo B, con porticato lungo la zona ciclo-pedonale; completa il fronte del Comparto B.2 verso il parcheggio pubblico del Municipio

L'edificazione fuori terra viene sviluppata in conformità al PAC nel rispetto delle indicazioni planoaltimetriche, delle destinazioni d'uso, delle posizioni e dello sviluppo dei porticati e del sottopasso.

Completa l'intervento il piano interrato con accesso carraio dal piazzale Aldo Moro; esso occupa tutta l'impronta dei fabbricati fuori terra, con esclusione di una porzione a confine con il Comparto B.2, e estende anche al di fuori di detta impronta al di sotto

dell'area ciclo-pedonale e nella porzione scoperta verso il sopraddetto Comparto B.2.

Le modeste variazioni planimetriche e di destinazione degli spazi mantengono i parametri caratteristici dell'intervento nei limiti di cui all'Allegato 1 delle NTA, come rilevabile dalla seguente tabella completa di calcolo analitico delle superfici:

TABELLA 1

COMPARTO B.3	SUPERFICI CARATTERISTICHE					VOLUMI	
	PORTICI	SOTTO PASSI	TERRAZZE	SUP .NETTA	SUP LORDA	H	PARZIALI
SVILUPPO CALCOLO ANALITICO	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m	m ³
PIANO TERRA - P0							
CORPO A							
10,00*19,30+6,25*10,00				255,50			
2,50*19,30+(6,25+12,50)*2,5	95,13						
12,50*(2,57+4,11)/2		41,75					
CORPO B							
30,10*10,00				301,00			
30,10*2,50	75,25						
CORPO C							
12,00*10,00				120,00			
12,00*2,50	30,00						
TOTALE PIANO TERRA - P0	200,38	41,75		676,50	918,63	3,63	3.334,63
PIANO PRIMO - P1							
CORPO A							
12,50*(24,37+25,92)/2				314,31			
6,25*12,50			78,13				
CORPO B							
26,35*12,50-[(2,6*2)*2]				318,98			
(2,6*2)*2			10,40				
3,75*12,50			46,88				
CORPO C							
12,00*12,50				150,00			
TOTALE PIANO PRIMO - P1			135,41	783,29	783,29	2,75	2.154,04
PIANO SECONDO - P2							
CORPO B							
18,90*12,50				236,25			
(3,60+3,85)*12,50			93,12				
TOTALE PIANO SECONDO - P2			93,12	236,25	236,25	2,60	614,25
TOTALE COMPLESSIVO	200,38	41,75	228,53	1.696,04	1.938,17		6.102,92

Nella precedente tabella per "Superficie netta" deve intendersi "Superficie netta del limite di edificazione" e per "Superficie lorda" deve intendersi "Superficie lorda del limite di edificazione". La tabella che segue mostra il confronto fra i valori di progetto e quelli massimi per il Comparto B.3 indicati nell'Allegato 1 delle NTA del PAC.

TABELLA 2

RAFFRONTO CON NTA ALLEGATO 1				
	SUPERFICI DEI PORTICI DI USO PUBBLICO	SUPERFICI DEI SOTTOPASSI	SUPERFICE NETTA DEL LIMITE DI EDIFICAZIONE	SUPERFICE LORDA DEL LIMITE DI EDIFICAZIONE
N.T.A	200,42	45,12	1725,15	1970,69
B.3	200,38<200,42	41,75<45,12	1696,04<1725,15	1938,17<1970,69
DIFFERENZE	-0,04	-3,37	-29,11	-32,52

4. CARATTERI EDILIZI E FUNZIONALI DI PROGETTO

Il PAC individua in maniera precisa e obbligata i limiti morfologici della nuova edificazione e quindi il momento progettuale, per quanto concerne l'aspetto della distribuzione delle masse e dei rapporti volumetrici, si limita a risolvere le questioni squisitamente operative che insorgono nel momento dell'approfondimento.

Lo sviluppo generale dell'Area Progetto B è quello "a corti aperte" che trova giusto e organico completamento nella realizzazione integrale di tutti i comparti edificatori. In particolare, dall'analisi dei singoli corpi edificatori che formano il Comparto B.3 (vedi tav. 1910D_TA04_R0) si vede come i corpi A-B-C completano e delimitano sia la corte del Comparto B.2 che quella del Comparto B.4; inoltre il corpo A, posto lungo via XX Settembre, prosegue la cortina di edifici in linea caratterizzati dalla presenza di varchi di accesso alle corti interne, e dal porticato che, a differenza di quello del Comparto B.2 che contorna la corte, si propone invece sulla strada, quale invito al futuro porticato del Comparto B.4 e prosegue all'interno lungo l'area ciclo-pedonale. Questa conformazione si connota per un utilizzo dello spazio in ambiti pubblici o semi pubblici, obbligando ad una ancora più attenta predisposizione ed allo studio delle quinte edificate e della tessitura delle superfici orizzontali.

I prospetti degli edifici saranno caratterizzati da una formetria regolare con assenza di aggetti, salvi gli sporti di gronda dei tetti in legno; le finestre avranno dimensioni di modulo rettangolare con rapporto base/altezza variabile da 1\1 a 1\1,5. I prospetti verso via XX Settembre e verso il Piazzale Aldo Moro saranno privi di terrazze o rientranze. L'andamento dei prospetti all'interno è più libero, essendo prospicienti a spazi privati, anche se destinati ad uso pubblico; in essi sono quindi permesse, e previste, terrazze e rientranze con la funzione di rendere più confortevoli le residenze. Le coperture avranno struttura portante e soprastrato di legno ventilato opportunamente coibentato, con manto di elementi laterizi e lattone ria di rame.

I materiali usati per le finiture delle superfici dovranno inserirsi nella tradizione dell'edificato storico dell'abitato, che vede l'uso di finiture più raffinate lungo le pubbliche vie

e, invece, un aspetto più rurale e rustico nelle corti interne. Verranno pertanto mantenuti in via di massima i caratteri edilizi e di finitura dei fabbricati e degli spazi aperti realizzati nel Comparto B.2, di cui questo può considerarsi il naturale completamento.

Le destinazioni d'uso assegnate ai corpi di fabbrica, nel rispetto delle indicazioni del PAC, sono le seguenti:

- **Corpo A:** al piano interrato area di manovra, magazzini, cantine e autorimesse; al piano terra commerciale-direzionale con portico e sottopassaggio ad uso pubblico; al primo piano residenza. L'appendice posteriore sarà limitata al piano terra e avrà copertura a terrazza praticabile a pertinenza dei due appartamenti che vi si affacciano. I tre livelli sono collegati da scala e ascensore comuni
- **Corpo B:** al piano interrato cantine e autorimesse; al piano terra commerciale-direzionale con portico ad uso pubblico e tunnel di accesso carraio; al primo e secondo piano residenza. Sia al primo che al secondo piano sono ricavate, a copertura di spazi sottostanti, delle terrazze praticabili a servizio della residenza. I quattro livelli sono collegati da scala e ascensore comuni
- **Corpo C:** al piano interrato cantine e autorimesse; al piano terra commerciale-direzionale con portico ad uso pubblico e tunnel di accesso carraio; al primo piano residenza. I tre livelli sono collegati da scala comune e ascensore comuni
- **Piano interrato:** è accessibile per i mezzi a motore dal passo carraio e successiva rampa con accesso autonomo dal Piazzale Aldo Moro. Come detto, esso occupa una superficie maggiore dell'impronta degli edifici fuori terra; dal piede della rampa si sviluppa il corsello di distribuzione con a destra il locale tecnico e tre autorimesse sottostanti l'area scoperta adiacente al Comparto B.2. Seguono in linea ortogonale i vani di servizio del Corpo A e quindi, ancora in ortogonale sulla sinistra, quelli dei Corpi B e C; lungo questi, il corsello è totalmente esterno ai fabbricati e sottostante la zona ciclo-pedonale. Si riportano di seguito i valori planimetrici del piano interrato.

TABELLA 3

VALORI PLANIMETRICI DEL PIANO INTERRATO	
	SUPERFICI LORDE m ²
AREA DI MANOVRA (CORSELLO)	461,11
RAMPA DI ACCESSO	100,32
VANO TECNICO	25,16
AUTORIMESSE	401,56
CANTINE	63,62
MAGAZZINI	142,60
VANO SCALA A	26,33
VANO SCALA B	30,98

VANO SCALA C	30,92
SUPERFICIE TOTALE PIANO INT.	1.282,60

Le caratteristiche costruttive ed impiantistiche sono nello specifico le seguenti:

- Indicazioni generali: gli elementi costitutivi saranno progettati in conformità alle disposizioni comunitarie, nazionali e regionali vigenti, nonché alle speciali indicazioni comunali dettate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti. Nel seguito, l'attributo di "isolato" è da intendersi sia in termini termo-igrometrici che acustici
- Strutture portanti: progettate e verificate in conformità alle vigenti disposizioni legislative nazionali e regionali in materia antisismica; tre corpi strutturalmente indipendenti intelaiati con fondazioni, travi, setti, pilastri e solai di cemento armato; strutture da tetto isolate in legno trattato
- Chiusure esterne: opache di laterizio isolato intonacato verso l'interno e con cappotto esterno; trasparenti con serramenti di vetro isolante su telaio metallico (solo al piano terra) e di legno trattato; solai di c.a. per terrazze praticabili
- Partizioni interne: di laterizio intonacato per tramezzature e pareti doppie isolate, pareti di c.a. con controparete isolata e intonacata; solai di interpiano e copertura di c.a. intonacato; porte in legno semplici, isolate e blindate
- Collegamenti verticali: scale di cemento armato, ascensori e/o piattaforme elevatrici cabinate in sede propria
- Finiture esterne: rasature e tinteggiature isolanti su pareti verticali, pavimentazioni ceramiche isolate su terrazze praticabili, manto laterizio su coperture in legno; pavimentazioni dei portici e dei percorsi esterni in pietra naturale e/o ricostruita, rivestimenti di piastrelle ceramiche e/o cementizie sulle pareti al piano terra
- Finiture interne: sottofondi isolati su solai di interpiano, pavimentazioni di piastrelle ceramiche, rasature e tinteggiature su pareti e soffitti, rivestimenti di piastrelle ceramiche per bagni e cucine, profili battiscopa di legno trattato; al piano interrato, pavimentazioni di calcestruzzo liscio, pareti di c.a. a vista, tramezzature di laterizio intonacato, soffitti di c.a. a vista
- Raccolta e smaltimento acque meteoriche: grondaie, pluviali, copertine e converse di lamiera di rame, pozzetti con chiusino di cemento o ghisa, canalizzazioni di PVC, vasche di assorbimento interrate come da indicazioni dello Studio di compatibilità idraulica
- Impianto elettrico: alimentazione da rete pubblica integrata da impianto fotovoltaico per i servizi comuni; esecuzione di tipo civile con materiali certificati; quadri generali e quadri di zona, dispositivi di protezione, conduttori isolati entro cavidotti e scatole di derivazione sotto traccia, protezioni generali e locali secondo normativa, apparec-

chi di comando ed utilizzo incassati; predisposizione per l'impiego di piani cottura a induzione in alternativa al gas naturale; ogni unità immobiliare sarà dotata delle apparecchiature elettriche/speciali previste dal Livello 1 della norma CEI 64-8 (punti luce, luci di emergenza, prese FM, prese TV/SAT, prese TEL/DAT)

- Impianto idro-sanitario e scarico acque reflue: alimentazione idrica da acquedotto pubblico con contatore unico; reti di distribuzione di acqua calda e fredda e condotte di scarico in materiale plastico certificato; raccorderia di ottone, rubinetteria di ottone cromato; sanitari di ceramica; gli scarichi delle acque reflue faranno capo ad un collettore principale con recapito nella fognatura pubblica
- Impianto meccanico: centralizzato per riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria mediante pompa di calore elettrica in abbinamento con caldaia a condensazione a gas naturale, quest'ultima di supporto e per produzione di acqua calda; riscaldamento, raffrescamento e deumidificazione mediante sistemi radianti a pavimento e/o soffitto, termostati ambiente, contabilizzazione per ogni unità immobiliare dei consumi energetici e idrici.

5. PARCHEGGI E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Parcheggi stanziali: Ai parcheggi stanziali sono riservate le autorimesse ubicate nel piano interrato, per una superficie complessiva, compresa l'area di manovra ed esclusa la rampa, di 862,69 m² (v. Tabella 3); essa è ampiamente sufficiente al rispetto delle prescrizioni in materia laddove, a fronte del volume edificato di m³ 6.102,92 (v. Tabella 1), la superficie minima richiesta è di 1 m² ogni 10 m³ di volume e quindi 610,29 m².

Parcheggi di relazione: I parcheggi di relazione sono previsti e dimensionati dal PAC per l'intera Area Progetto B; essi sono già stati realizzati nell'ambito della attuazione del Comparto B.2 in quello che è diventato il Piazzale Aldo Moro, mentre altri, in linea, sono previsti lungo via XX Settembre in prosecuzione di quelli realizzati nello stesso Comparto.

Opere di urbanizzazione primaria: I valori planimetrici delle superfici interessate alle opere di urbanizzazione primaria risultano provvisoriamente dalla tabella che segue; la definizione puntuale è rimandata alle operazioni catastali che concluderanno il cantiere:

TABELLA 4

SUPERFICI DELLE AREE INTERESSATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	
	SUPERFICI LORDA m ²

AREE DA CEDERE	
VIA XX SETTEMBRE F. 11 MAPP. 257 PORZ., 259 PORZ	
PARCHEGGIO	
17,46*2,36	41,25
MARCIAPIEDE CICLO-PEDONALE	
(19,30+2,50+2,57)*2,50	60,93
3,83*(6,40+6,20)/2	23,36
AIUOLA	
17,61*1,50	26,41
SOMMANO	151,95
AREA VERDE PUBBLICO F. 11 MAPP. 1945 PORZ.	
31,00*4,40/2	68,20
PIAZZALE ALDO MORO F. 11 MAPP. 264 PORZ.	
9,85*(2,80+3,90)/2	33,00
TOTALE	253,42

AREE PRIVATE/USO PUBBLICO	
AREA CICLABILE	151,08
AREA PEDONALE	90,63
AREA VASCHE/PANCHINE..	42,33
SOTTOPASSO	41,75
TOTALE	325,79

Le opere di urbanizzazione primaria, oggetto della Convenzione Urbanistica, comprendono:

Via XX Settembre

Le superfici afferenti alle opere di seguito descritte (m² 151,95) saranno cedute al Comune, ad opere eseguite, in piena proprietà:

- demolizione delle opere esistenti (marciapiede in cubetti di porfido, cordonate, pavimentazione stradale) e preparazione dell'area per l'esecuzione delle nuove opere
- formazione del percorso ciclo-pedonale su terrapieno a ridosso del porticato con pavimentazione di cubetti di porfido su massetto di calcestruzzo e letto di sabbia
- rimozione di porzione di pavimentazione (su proprietà pubblica) in corrispondenza del sottopasso del Comparto B.2, prolungamento delle cordonate di contenimento dell'aiuola e riparazioni-risarcimenti dei manufatti esistenti eventualmente danneggiati
- realizzazione in continuità con l'esistente di aiuola longitudinale con cordonate di contenimento e di quattro posti macchina su nuova pavimentazione stradale, completi di segnaletica orizzontale e verticale

- formazione di slargo di marciapiede in corrispondenza del sottopasso a confine con il Comparto B.4 e raccordo con il piano stradale in corrispondenza delle strisce pedonali
- fornitura e posa in opera di n. 1 lampada led a palo dello stesso tipo di quelle già installati di fronte al Comparto B.2, completo di collegamenti elettrici in cavidotti interrati all'impianto comunale esistente
- fornitura e posa in opera di n. 1 contenitore stradale per raccolta carta straccia e simili dello stesso tipo degli esistenti
- fornitura e messa a dimora di essenze ornamentali e alberature a scelta del Committente nell'aiuola di separazione fra il percorso ciclo-pedonale e il parcheggio su strada

Zona ciclo-pedonale fra Via XX Settembre e Piazzale Aldo Moro

L'area (sottopasso m² 41,75 – zona ciclabile m²151,08 – area pedonale m² 90,63) si sviluppa per intero su solaio di copertura del piano interrato, in parte afferente ad autorimesse private e in parte a spazi comuni condominiali (parte del corsello). L'intera area rimarrà di proprietà privata ma ne sarà ceduto l'uso pubblico con le modalità regolate dalla Convenzione Urbanistica stipulata fra Comune e soggetto attuatore dell'intervento. Le opere previste sono le seguenti:

- pavimentazione del sottopasso di via XX Settembre con cubetti di porfido su letto di sabbia per la parte rimanente, previa preparazione del solaio con materiali e modalità atti a garantire la tenuta alle infiltrazioni d'acqua e la perfetta coesione fra pavimentazione e sottofondo
- pavimentazione della zona ciclabile con cubetti di porfido su letto di sabbia con gli stessi accorgimenti e garanzie di cui al punto precedente
- pavimentazione area pedonale con lastre di pietra piacentina bocciardata in continuità con il portico in modo da rendere l'intervento più a misura di pedone, verranno posizionati dei dissuasori ad archetto con relativa segnaletica (area pedonale inizio e fine) per garantire la sicurezza del pedone e convogliare i ciclisti nell'area ciclabile.
- formazione di vasche in muratura a vista per messa a dimora di essenze ornamentali arbustive e alberature, queste comprese; formazione di basamenti per collocazione di panchine con struttura di ghisa, seduta e spalliera di legno; fornitura e posa in opera di n. 2 contenitori porta-bidone in legno trattato per raccolta carta straccia e simili

- fornitura e posa in opera di n. 5 lampade led a palo del tipo a scelta del committente, complete di collegamenti elettrici in cavidotti interrati o su solaio all'impianto comunale esistente
- formazione di sistema di pozzetti e canalizzazioni per raccolta e scarico delle acque meteoriche superficiali, per trasporto dell'energia elettrica ed ogni altra esigenza

Porzione mapp. 264 - Parcheggio su Piazzale Aldo Moro

La porzione della particella F. 11 mapp. 264 è una piccola area di 33 m² già di fatto assorbita nel Piazzale Aldo Moro, i cui possesso è stato ceduto consensualmente dai proprietari per la realizzazione del parcheggio. Viene ricompresa fra le aree da cedere in quanto è necessaria la formalizzazione del passaggio di proprietà.

Le opere sono invece da realizzare su suolo già comunale. Consistono nella trasformazione in posto macchina di un passo carraio esistente per l'accesso al fondo Fg. 11, mappale 264 e la trasformazione di un posto macchina esistente in passo carraio per il nuovo complesso; mentre la prima era una operazione già prevista nel PAC, la seconda comporta la riduzione della dotazione di standard. Al ripristino della dotazione prevista provvede la realizzazione di un nuovo posto macchina nel parcheggio a pettine sul lato opposto del corsello di uscita occupando parte della aiuola di testa. Le opere previste sono:

- formazione di n. 2 nuovi posti macchina di m 5,00x2,00 da pavimentare con elementi autobloccanti di calcestruzzo su sottofondo di sabbia, compresi i necessari scavi e reinterri e le opportune modifiche e integrazioni dei manufatti esistenti (cordionate, pavimentazione stradale, ecc.)
- formazione aiuola di collegamento fra le aiuole laterali in corrispondenza del posto macchina realizzato in sostituzione del passo carraio, con cordonate e sistemazione a verde
- formazione di nuovo passo carraio con rimozione della pavimentazione di masselli autobloccanti e cordonata dell'aiuola esistenti e formazione di pavimentazione stradale in conglomerato bituminoso
- spostamento di n. 1 palo della pubblica illuminazione comprese la nuova fondazione, i collegamenti elettrici e tutte le opere necessarie a garantire la sicurezza dell'installazione

Area a verde pubblico

L'area, della superficie di m² 68,20, sarà ceduta al Comune. È previsto un intervento di risanamento del fondo con livellatura, fresatura, semina e rullatura di essenze da prato compresa la manutenzione necessaria fino al collaudo.

6. COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'allegato computo metrico estimativo contiene una descrizione dettagliata delle opere in precedenza sommariamente descritte e la valutazione analitica del costo della loro realizzazione a perfetta regola d'arte.

L'importo stimato complessivo dei lavori (opere funzionali all' intervento) ammonta a € 97.127,30 di cui opere a scomputo € 89.220,48 così suddivisi:

Lavori a misura

1) Demolizioni, rimozioni, scavi e movimenti terra	€	4.239,54
2) Calcestruzzi e murature	€	8.641,03
3) Pavimentazioni in pietra	€	39.207,30
4) Pavimentazioni bitumate	€	3.505,50
5) Scarichi acque meteoriche	€	3.523,04
6) Verde, parcheggi e arredo urbano	€	17.290,71
7) Illuminazione pubblica	€	12.813,36
8) <u>Opere non detraibili dagli oneri di urbanizzazione</u>	€	<u>7.906,82</u>
Sommano stimato complessivo dei lavori	€	97.127,30
-Opere non detraibili dagli oneri di urbanizzazione	€	-7.906,82

Totale opere a scomputo € 89.220,48

cui vanno aggiunti:

9) Oneri della sicurezza (7% dei Lavori a misura)	€	6.245,43
10) Oneri vari non computabili (6% dei Lavori a misura)	€	<u>5.353,23</u>
Totale	€	100.819,14

L'esecuzione delle opere sarà regolata dalla Convenzione Urbanistica e dal "Progetto Definitivo delle Opere di Urbanizzazione" che sarà depositato unitamente al Progetto Definitivo edilizio per il rilascio dei rispettivi Permessi di costruire.

La Convenzione Urbanistica allegata al presente Progetto di comparto rende impegnativa per i Proponenti la proposta attuativa nello stesso elaborata.