

Comune di Tissi
Provincia di Sassari



**SISTEMAZIONE AREA EX L.167/62
(opere di urbanizzazione primaria)**

Localita': Via Antonio Gramsci, Via P. Cherchi

Sindaco: Sig. Giovanni Maria Budroni

R.U.P.: Geom. Sandra Manca

Progettista: Arch. David Foddanu

**PROGETTO DEFINITIVO
ESECUTIVO**

DICEMBRE 2018

Elaborato:

PROGETTO

- Relazione Generale
- Quadro Tecnico Economico

all. A

COMUNE DI TISSI

Provincia di Sassari

SISTEMAZIONE AREA EX L.167/62, OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA

Progetto Definitivo Esecutivo

RELAZIONE GENERALE

PREMESSA E DEFINIZIONE SCELTE PROGETTUALI.

Il Sottoscritto professionista, Architetto David Foddanu, è stato incaricato dal Comune di Tissi a mezzo di licitazione privata con Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico Comunale per tutte le fasi progettuali, e per le attività di coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione; inerenti le opere in oggetto.

Il Progetto verrà finanziato tramite spazi finanziari richiesti, così come da art. 1 comma 492 L. 232/16 e s.m.i, *rivolti all'investimento finalizzati al miglioramento della dotazione infrastrutturale o al recupero degli immobili e delle strutture destinate a servizi per la popolazione.*"

Con la presente si intende definire le caratteristiche dei lavori oggetto del suddetto incarico.

A seguito di sopralluogo si sono valutati e individuati gli aspetti critici, utili alla definizione delle categorie di intervento attuabili con il presente progetto.

Sono state individuate le priorità alla luce delle esigenze della Stazione Appaltante, e sulla base di un miglior rapporto costi benefici e del finanziamento disponibile.

Si è mantenuto l'obiettivo di recupero dell'area, volto al miglioramento della qualità urbana, sia dal punto di vista architettonico che delle dotazioni infrastrutturali a servizio delle residenze esistenti che di quelle in fase di realizzazione.

Le scelte sono state indirizzate, al fine di limitare anche i costi di gestione della struttura.

INQUADRAMENTO AREA D'INTERVENTO

L'area è distinta al Catasto Terreni al Foglio 5, Mappale 550 e Mappale 88 in parte. La superficie catastale del compendio è di circa 1.100 mq.

La proprietà comunale, è sita tra via Pietro Cherchi e via Antonio Gramsci, alla periferia Nord Est del centro abitato, è inclusa in area destinata all'edilizia residenziale popolare, più precisamente nel Piano di Zona ex Legge n°167/62 in loc. "Pala S'Iscalea"; fronteggia i lotti e le abitazioni del Lotto n°7, approvato con Piano di Utilizzo.

Il Piano costituito da un'unica tavola contenente una planimetria generale, indicativa della suddivisione dei lotti edificabili e dell'area in oggetto destinata a parcheggio condominiale e percorsi pedonali, oltre che gli schemi tipologici abitativi (TAV. U del Piano di Utilizzo).

Nel nuovo Piano Urbanistico Comunale, approvato con Del.CC n°53 del 19.12.2017, l'area risulta compresa nella Zona Urbanistica C1-167 (Tav.4.4 - Zonizzazione Urbanistica).

RILIEVO CRITICITA' E DEGRADO.

Le criticità individuate durante il sopralluogo preliminare riguardano genericamente l'insieme dell'area, infatti la stessa risulta pertinenziale ai lotti degli edifici in fase di costruzione (ex area 167/62); risulta priva di pavimentazione, con banchi di roccia calcarea affioranti e propagazione di vegetazione spontanea.

Una parte della stessa viene utilizzata per l'accesso carrabile sia alle aree di cantiere su citate che ai fabbricati retrostanti; tale utilizzo ha compattato il sottofondo formato principalmente da calcare polverizzato e rendendolo fangoso nei periodi piovosi.

Si evidenzia anche la presenza di calcestruzzo, di probabile scarto di lavorazione dei cantieri esistenti, gettato a tratti sul terreno al fine di rendere l'area attuale più idonea alla viabilità carrabile. probabilmente scarti di lavorazione dei cantieri.,

E' stato rilevato anche un pessimo stato di manutenzione del marciapiede delimitante l'area, soprattutto quello lungo Via Gramsci, con una rottura generalizzata delle betonelle, dovuto in parte, soprattutto nella porzione centrale, all'attraversamento dei mezzi per accedere all'area oggetto del presente intervento. Inoltre si è rilevato un inizio di disgregamento del sottofondo del marciapiede nel tratto iniziale di Via Gramsci a causa della differenza di quota tra il tratto pedonale e il limite dell'area che risulta essere ca 80 cm più basso. Il fenomeno, dovuto probabilmente a dilavamenti di acque meteoriche potrebbe, se dovesse persistere senza interventi mirati dare origine a cedimenti del tratto pedonale esistente.

Al momento del sopralluogo, dell'intera area risultano edificati 3 lotti su 5, di cui uno, con destinazione residenziale, ultimato; uno in fase di ultimazione con destinazione commerciale e un altro con destinazione residenziale in fase di costruzione.

I piani terra dei fabbricati hanno una quota di calpestio superiore di oltre un metro rispetto all'attuale piano stradale.

INDIVIDUAZIONE DELLE SCELTE PROGETTUALI

Alla luce dei dati di rilievo si è analizzato sia lo schema del Piano di Utilizzo che altre diverse soluzioni progettuali.

Il Primo prevedeva una mera suddivisione di spazi e funzionalità legati alle esigenze di standard urbanistici legati esclusivamente alle esigenze normative di “un’area 167”, indicando la realizzazione di una viabilità interna, per accesso ai parcheggi pertinenziali, sul versante nord e addossata a un muro di confine con una proprietà privata.

- realizzazione dei parcheggi pertinenziali a pettine, con 5 posti auto residenziali e 2 scarico merci;
- pavimentazione dell’area residua tra via Gramsci e Via Cherchi.

Tale previsione è risultata onerosa e di eccessivo impatto ambientale, infatti l’accesso carrabile all’area avrebbe dovuto prevedere un muro di contenimento in c.a. addossato al muro di confine attuale. Questo avrebbe portato ad un incremento dei costi di realizzazione notevole. La mancata previsione o indicazione di aree verde avrebbe reso l’area una mera superficie pavimentata priva di ombreggiature e zone realmente fruibili dalla popolazione, oltre che aver privato la superficie di terreno permeabile.

Nel progetto attuale si è ristudiato l’insieme dell’area, differenziando le possibili fruizioni dei diversi spazi, mantenendo le indicazioni previsionali urbanistiche ma anche ricavando aree di fruibilità sociale, come zone con verde e panchine; infatti su oltre il 40% dell’area è previsto verde urbano.

I parcheggi di servizio alle residenze sono stati ridistribuiti e frammentati tra spazi verdi e quelli di servizio alle attività commerciali sono previsti uno sulla rampa del lotto che si affaccia su via Cherchi e l’altro in prossimità dei parcheggi residenziali.

Fondamentalmente si è ipotizzato un recupero funzionale del sito rendendola a servizio sia dei lotti, insieme ai quali forma l’intera area 167, che dell’intera comunità, creando spazi vivibili e con elementi di verde e arredo urbano e attribuendogli il carattere urbano di cerniera tra la piazza esistente a nord-est e il giardino a sud-ovest.

Infatti si prevede anche la pavimentazione del percorso a servizio delle zone omogenee B che costeggia il giardino esistente sino ad arrivare all’area destinata ai parcheggi.

Completerà l'insieme di opere un impianto di illuminazione prettamente "artistico" atto a valorizzare gli spazi e i percorsi progettati. Questo sarà composto da 8 pali di altezza max di 3 metri e 10 corpi illuminanti da incasso a parete da posizionare nei muretti delle aiuole e delle panchine. Tutti gli elementi illuminati sono previsti a LED.

Dal punto di vista operativo si prevedono tre tipologie di macrolavorazioni, in funzione delle somme a disposizione e migliore fruibilità dell'opera:

a) *realizzazione pavimentazione*; intervento di scotico superficiale, livellamento con tout-venant; getto di sottofondo in cls fibrorinforzato e manto di usura finale in cls lavato "*cemento architettonico*"

b) *Realizzazione di aree a verde e panchine*; individuazione di aree a verde e ampie aiuole perimetrate da muretti in cemento armato bianco, così come le panchine anche esse realizzate in opera.

c) *Realizzazione di impianto illuminazione*; fornitura e posa pali e corpi illuminanti, per una illuminazione diffusa e corpi illuminanti da incasso a parete (aiuole e panchine) per una illuminazione puntuale e scenografica del nuovo spazio progettato. Inoltre dovrà essere realizzato un nuovo quadro con magnetotermici e differenziali idonei a servizio del nuovo impianto di illuminazione. Il quadro è previsto in adiacenza al quadro esistente sul lotto, alla fine di Via Cherchi. A completamento si prevede la posa di corrugati per i sottoservizi (luce e telefono) per i lotti ancora ineditati, al fine di evitare la rottura della nuova pavimentazione.

ASPETTI AMBIENTALI, PAESAGGISTICI, URBANISTICI

L'area in oggetto non è sottoposta a vincoli né da normativa regionale quale Piano paesaggistico (PPR); né secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) né a vincoli di tipo architettonico monumentale o archeologico.

Sotto il profilo Urbanistico, l'area viene individuata dal Nel nuovo Piano Urbanistico Comunale come zona omogenea C1-167 (Tav.4.4 - Zonizzazione Urbanistica). In merito alle verifiche effettuate si può affermare che gli interventi preposti sono compatibili con le previsioni normative territoriali sia comunali che sovraordinate.

CRITERI AMBIENTALI MINIMI

Il 18 ottobre 2017 nel supplemento n.333 della Gazzetta Ufficiale sono stati pubblicati i Criteri Ambientali Minimi che le Amministrazioni Pubbliche, ai sensi del D.Lgs 50/2016, debbono utilizzare nell'ambito delle procedure d'acquisto di:

- sorgenti di illuminazione per illuminazione pubblica
- apparecchi d'illuminazione per illuminazione pubblica

e nel caso di affidamento del servizio di progettazione di impianti per illuminazione pubblica. Non rientrano nell'oggetto di questo documento:

- pali, strutture di sostegno ed ogni altro tipo di supporto degli apparecchi di illuminazione, - illuminazione di:
- gallerie,
- parcheggi privati ad uso privato,
- aree private a uso commerciale o industriale,
- campi sportivi,
- monumenti, edifici, alberi, ecc. (illuminazione artistica).

Nel capitolo 3 di tale documento è richiamata la principale normativa vigente e sono fornite le indicazioni per la preparazione e l'espletamento delle procedure d'acquisto e per l'esecuzione del contratto e nel capitolo 4 sono definiti i CAM cioè i criteri ambientali minimi richiesti per le forniture.

L'intervento proposto prevede l'installazione di tutte apparecchiature a led.

Tali apparecchiature rispettano i valori minimi previsti dai CAM come indicato nella relazione specialistica dell'impianto elettrico.

Sassari li 10/12/2018

Il Tecnico

Dott. Arch. David Foddanu

COMUNE DI TISSI

<p>SISTEMAZIONE AREA EX L.167/62 - OPERE DI URBANIZZAZIONE CUP: C79G18000040001</p>	
<p>QUADRO ECONOMICO (i riferimenti al Codice si intendono al D.lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii.)</p>	<p>Progetto</p>

A)	IMPORTO DEI LAVORI: €.154.641,42	
A1)	Totale lavori "a misura" soggetti a ribasso d'asta	Euro 150.239,94
	<p>SOMMANO LAVORI SOGGETTI A RIBASSO</p>	
A2)	Oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta	4.401,48
	<p>TOTALE LAVORI DA APPALTARE (a1+a2):</p>	154.641,42

B)	SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE: €. 65.358,59	
B1)	Allacciamenti ai pubblici servizi:	1.500,00
B2)	Imprevisti e arrotondamenti:	863,46
B3)	Spese tecniche relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione;	12.661,17
B4)	Spese tecniche relative alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità, liquidazione e assistenza ai collaudi:	18.355,47
B5)	CNPAIA (4% di B3)	506,45
B6)	CNPAIA (4% di B4)	734,22
B7)	Importo relativo all'incentivo di cui all'articolo 113 del codice:	3.092,83
B8)	Polizza verificatore	220,00
B9)	Spese gara e pubblicità	225,00
B10)	IVA sui Lavori (10% di A)	15.464,14
B11)	I.V.A. su spese tecniche (22% di B3+B4+B5+B6)	7.096,61
B12)	Fondo accordi bonari 3% di A	4.639,24
	<p>TOTALE "SOMME A DISPOSIZIONE"</p>	65.358,59

TOTALE PROGETTO (A+B) EURO	220.000,00
-----------------------------------	-------------------

TOTALE INTERVENTO: €220.000,00