

REL. 03

RELAZIONE ECONOMICA - FINANZIARIA

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
COMUNE DI GUALTIERI (RE)**

**AMBITO N°4a ZR 2a (Zona di recupero in Nucleo Storico
Gualtieri – Pieve Saliceto) Via Ghiarone**

ed

**AMBITO N°4b ZR 2b (Zona di recupero in Centro Storico
Gualtieri – Capoluogo Codisotto) Via Codisotto a Sera**

SOMMARIO

- PREMESSA
- PARCHEGGIO PUBBLICO: VIABILITA' E STALLI
- PARCHEGGIO PUBBLICO: OPERE DI FOGNATURA
- PARCHEGGIO PUBBLICO: RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- SISTEMAZIONE DELLE AREE VERDI
- QUADRO ECONOMICO

PREMESSA

La presente relazione è relativa alla descrizione del progetto e alla quantificazione di massima della spesa necessaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalle Legge Regionale 07 Dicembre 1978 n°47 e successive integrazioni.

Le opere di urbanizzazione sono state progettate e valutate economicamente, nel rispetto del progetto, sulla base dei problemi specifici attinenti all'intervento, come rilevabili dallo stato di fatto planimetrico e dalla morfologia attuale dell'area.

La progettazione dell'intervento è stata fatta previa l'assunzione di informazioni dalle aziende erogatrici (Telecom - Enel - Iren) e su indicazioni dirette dei tecnici dell'U.T. comunale, avendo presente due obiettivi fondamentali: da un lato quello di garantire alle opere di urbanizzazione in progetto un elevato livello qualitativo, dall'altro un ragionevole contenimento dei costi entro soglie sopportabili dal mercato immobiliare locale.

Si sono conseguentemente progettate le opere necessarie alla futura edificazione delle nuove unità abitative interne all'**AMBITO N°4a ZR 2a - Via Ghiarone** e consistenti nella realizzazione di: reti fognarie, rete telefonica, reti di adduzione dell'acqua e del gas, rete di distribuzione dell'energia elettrica.

La presente relazione di fatti tratterà le opere ed i relativi costi afferenti alla viabilità, parcheggio e aree verdi pubbliche, di cui la proprietà ha l'onere di realizzazione con la futura cessione dei manufatti al termine dei lavori, oltre che l'obbligo di fornire garanzia finanziaria dell'intervento (previsto nella Convenzione Urbanistica Attuativa); il CME (Computo Metrico Estimativo, di cui alla Rel. 04, ricomprende di fatti i costi specifici di questa opera).

Quanto sopra è rappresentato ed illustrato nei seguenti elaborati tecnici, costituenti il Piano Particolareggiato:

A) ELABORATI DESCRITTIVI:

- Rel. 01 - RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA
- Rel. 02 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- Rel. 03 - RELAZIONE ECONOMICA – FINANZIARIA
- Rel. 04 - COMPUTO METRICO ESTIM. DELLE OPERE DI URB.
- Rel. 05 - SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
- Rel. 06A - RELAZIONE GEOLOGICA-SISMICA DEI TERRENI
- Rel. 06B - ANALISI GEOTECNICA DEI TERRENI
- Rel. 07 - REL. DI INDAGINE ARCHEOLOGICA PREVENTIVA
- Rel. 08 - CAPITOLATO SPECIALE PER OPERE DI URB.

B) ELABORATI GRAFICI:

Stato Attuale:

- Tav. 01** INQUADRAMENTO GENERALE DEI DUE AMBITI COSTITUENTI IL PUA: FOTO AEREA ESTESA CON PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICA, ESTRATTI DI PSC, ESTRATTI DI RUE, ESTRATTI DI MAPPA CATASTALE

Stato Attuale Ambito N° 4a: ZR 2a – Via Ghiarone:

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Stato Attuale Ambito N°4b: ZR 2b – Via Codisotto a Sera:

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Stato Attuale Ambito N° 4a: ZR 2a – Via Ghiarone:

- Tav. 02** PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETÀ E RILIEVO STRUMENTALE, PLANIMETRIA PIANO QUOTATO - TIPOLOGIA RECINZIONI - AREE VERDI - VIABILITÀ, PLANIMETRIA RETI TECNOLOGICHE

Stato Attuale Ambito N°4b: ZR 2b – Via Codisotto a Sera:

Tav. 03 PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETÀ E RILIEVO STRUMENTALE, PLANIMETRIA PIANO QUOTATO - TIPOLOGIA RECINZIONI - AREE VERDI - VIABILITÀ, PLANIMETRIA RETI TECNOLOGICHE

Stato di Progetto Ambito N° 4a: ZR 2a – Via Ghiarone:

Tav. 04 PLANIMETRIA DI PROGETTO CON INDIVIDUAZIONE LOTTI D'INTERVENTO - DATI URBANISTICI - DISTANZE DAI CONFINI - AREA INGOMBRO FABBRICATI, PLANIMETRIA PIANO QUOTATO - TIPOLOGIA RECINZIONI - AREE VERDI - VIABILITÀ, PLANIMETRIA RETI TECNOLOGICHE (RETE FOGNARIA, RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA ED ENEL, RETE ACQUA E GAS, RETE TELECOM)

Stato di Progetto Ambito N°4b: ZR 2b – Via Codisotto a Sera:

Tav. 05 PLANIMETRIA DI PROGETTO CON INDIVIDUAZIONE LOTTI D'INTERVENTO - DATI URBANISTICI - DISTANZE DAI CONFINI - AREA INGOMBRO FABBRICATI, PLANIMETRIA PIANO QUOTATO - TIPOLOGIA RECINZIONI - AREE VERDI - VIABILITÀ, PLANIMETRIA RETI TECNOLOGICHE (RETE FOGNARIA, RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA ED ENEL, RETE ACQUA E GAS, RETE TELECOM)

Le caratteristiche tecniche dei materiali utilizzati per la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere di tipo e qualità come da prescrizione degli enti gestori dei servizi a rete.

VIABILITA' PUBBLICA

La viabilità pubblica e quella interna al parcheggio, oltre alle opere di scavo e di rilevato imposte dall'altimetria attuale, saranno costituite da:

- preparazione del sottofondo in sabbia (spessore medio 10 cm);

- massicciata costituita da cm. 40 di inerte (riciclato) proveniente da frantumazione di demolizioni edili (laterizi e calcestruzzo);
- ripresa e sagomatura della massicciata in misto stabilizzato fine dello spessore medio di cm. 5, pezzatura 0 ÷ 20 mm;
- pavimentazione in conglomerato tipo binder dello spessore minimo di cm. 7 compresso e tappeto d'usura dello spessore minimo di cm. 3 compresso.

PARCHEGGIO PUBBLICO

Gli stalli per le automobili, oltre alle opere di scavo e di rilevato imposte dall'altimetria attuale, saranno costituiti da:

- preparazione del sottofondo in sabbia (spessore medio 10 cm);
- massicciata costituita da cm. 40 di inerte (riciclato) proveniente da frantumazione di demolizioni edili (laterizi e calcestruzzo);
- ripresa e sagomatura della massicciata in misto stabilizzato fine dello spessore medio di cm. 5, pezzatura 0 ÷ 20 mm;
- pavimentazione in elementi autobloccanti drenanti di cemento (tipo Garden o similare)

OPERE DI FOGNATURA

La rete di fognatura relativa alle acque meteoriche, illustrata dalla **TAV. 4 Stato Modificato - Ambito 4a ZR 2a**, verrà realizzata con i materiali, i diametri e le quote indicate nel progetto ed avrà, come recapito finale, il collettore della fognatura pubblica posto su Via Ghiarone.

Le tubazioni per le acque meteoriche (bianche) saranno di P.V.C. rigido SN2 SDR51 codice U, del diametro esterno da 160 a 400 mm.

Si precisa che il dimensionamento dei predetti diametri potrà essere oggetto di modifiche a seguito di prescrizioni su parere Ireti.

I pozzetti caditoia e di ispezione dei condotti di fognatura per acque meteoriche saranno realizzati mediante getto di c.l.s. in opera o con elementi prefabbricati in c.a.v. certificati per sopportare il carico specifico previsto per la tipologia stradale specifica.

La rete di fognatura relativa alle acque reflue derivanti dalle abitazioni, illustrata sempre dalla **TAV. 4 Stato Modificato - Ambito 4a ZR 2a**, verrà realizzata con i materiali, i diametri e le quote indicate nel progetto ed avrà, come recapito finale, il collettore della fognatura pubblica posto su Via Ghiarone.

Le tubazioni per le acque reflue (nere) saranno di P.V.C. rigido SN2 SDR51 codice U, del diametro esterno da 160 a 250 mm.

Si precisa che il dimensionamento dei predetti diametri potrà essere oggetto di modifiche a seguito di prescrizioni su parere Ireti.

I pozzetti caditoia e di ispezione dei condotti di fognatura per acque reflue saranno realizzati mediante getto di c.l.s. in opera o con elementi prefabbricati in c.a.v. certificati per sopportare il carico specifico previsto per la tipologia stradale specifica.

RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Il progetto prevede l'estendimento dell'impianto di illuminazione pubblica, con l'inserimento di n° 6 corpi illuminati a servizio della viabilità e del nuovo

parcheggio, come illustrato dalla **TAV. 4 Stato Modificato - Ambito 4a ZR 2a.**

Si prevede l'installazione n. 6 centri illuminanti tipo DISANO SERIE 3285 ROLLE su pali conici in ferro zincato (diam.89 mm alla base) altezza mt. 5,00 fuori terra, dotati di proiettore led da 25 W sodio alta pressione.

SISTEMAZIONE DELLE AREE VERDI

Si prevede la sistemazione e preparazione con livellamento del terreno delle porzioni verdi di futura cessione e la messa a dimora delle relative piantumazioni, come illustrato dalla **TAV. 4 Stato Modificato - Ambito 4a ZR 2a.**

QUADRO ECONOMICO

I costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione si possono desumere dal quadro economico allegato.

A) LAVORI per Realizzazione opere di cessione

Demolizioni – Scavi	€	5.999,96
Riempimenti	€	13.282,50
Strada	€	21.855,00
Marciapiedi	€	4.600,00
Parcheggi	€	4.930,00
Cordonato stradale - Muretto di contenimento	€	13.057,00
Rete fognaria	€	18.404,00
Rete Telecom	€	1.204,00

Rete Enel	€	1.214,94
Rete Acqua - gas	€	2.012,00
Rete illuminazione pubblica	€	7.762,00
Segnaletica stradale	€	630,63
Verde attrezzato	€	5.080,00
Oneri di sicurezza	€	2.112,30

TOTALE LAVORI € **102.144,33**

B) SOMME A DISPOSIZIONE		
IVA 10% sulle Opere di Urbanizzazione	€	10.214,43
SPESE TECNICHE di progettazione, D.L. e Piano di Sicurezza legge 494/96	€	10.214,43
IVA 22% su Spese Tecniche	€	2.247,17

TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE € **22.676,03**

TOT. QUADRO ECONOMICO € **124.820,36**