



COMUNE DI CASTELLO DI CISTERNA

Città Metropolitana di Napoli

Progetto di Fattibilità Tecnico Economica

PARCO PUBBLICO A VIA SELVA



PFTE progetto di fattibilità
tecnico economica

PE progetto esecutivo

re relazioni

pg progetto generale

ps progetto strutture

pr progetto reti

all allegati

serie PFTE

data febbraio 2025

scala

file PFTE re 01_01.pdf

elaborato

RELAZIONE GENERALE

PFTE re 01.01

PROGETTISTI INCARICATI

CAIDE studio
architetti associati

Stefania Caiazzo
Carlo De Luca

arch. **STEFANIA CAIAZZO**

arch. **CARLO DE LUCA**

arch. **ORLANDO DI MARINO**

COLLABORATRICE

arch. **SARA SANNINO**

CONSULENTI

ing. **MARIO RICCIARDI**
strutture, rete idrica e fognaria

ing. **GIANLUCA CATAFALCO**
rete elettrica

geol. **GIUSEPPE DORONZO**
consulenza geologica

geom. **ROBERTO PETRACCONI**
rilievi e computi

agr. **TULLIO ESPOSITO**
consulenza agronomica

SINDACO

ANIELLO REGA

VICE SINDACO

GIUSEPPE SCOTTO

RUP

BERNARDINO CICCARELLI



INDICE

1. PREMESSA

2. LO STATO DI FATTO

3. IL PIANO REGOLATORE VIGENTE

4. IL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA

5. IL PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

6. L'ELENCO ELABORATI

7. IL QUADRO ECONOMICO

1. PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Castello di Cisterna, con l'obiettivo di creare un parco pubblico, una grande area verde che potrà diventare la Villa Comunale per la città e che, oltre che potenziare la qualità urbana e le attrezzature di interesse locale, possa configurarsi come attrezzatura pubblica di livello territoriale, anche cogliendo l'opportunità delle risorse messe a disposizione dal Recovery Plan, ha avviato il percorso per la progettazione dell'opera e le relative procedure amministrative.

In particolare l'Amministrazione Comunale, nel sottolineare la necessità della realizzazione a Castello di Cisterna di attrezzature pubbliche a verde attrezzato, ha ritenuto di attuare gli obiettivi espressi nel Piano Regolatore Generale attualmente vigente, avendo l'area destinazione compresa tra le zone S.2 – *Attrezzature di progetto di livello comunale. Interventi di progetto unitario*, secondo quanto disciplinato dall'art. 60 delle NTA del PRG. In particolare, l'area in oggetto è prevalentemente compresa in una delle aree S.2.2 per le quali sono previste *Attrezzature predisposte lungo il bordo meridionale della città esistente* e, più specificamente un'area denominata S.2.2.4, che prevede *Attrezzature ricreative lungo via Selva*.

L'obiettivo della realizzazione del Parco Pubblico è anche ulteriormente rafforzato dal finanziamento pari a circa due milioni di euro ricevuto nel maggio del 2022 dall'Agenzia per la Coesione Territoriale, nell'ambito del Contratto Istituzionale di Sviluppo "Terra dei Fuochi" che comprende 52 comuni dell'area nolana, tra i quali il Comune di Castello di Cisterna.

Tanto premesso, in data 18.01.2023 l'Amministrazione Comunale ha approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 5, il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica di un Parco pubblico con attività ricreative localizzato a via Selva, redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi dell'allora vigente d. lgs. 50/2016.

Successivamente, con determina n. 83 del 06.09.2023 e sulla scorta del PFTE precedentemente approvato, è stato affidato un incarico professionale a CAIDE STUDIO architetti associati e all'architetto Orlando Di Marino per l'attività di progettazione (progetto di fattibilità tecnico economica per l'intera area del parco e progetto esecutivo per un primo lotto funzionale, ai sensi dell'allegato I.7 del D.lgs. 36/2023) finalizzato alla realizzazione del Parco Pubblico in via Selva, come affidamento diretto, in ottemperanza all'art. 50 comma 1, lettera b) del Decreto Legislativo 36 del 31 marzo 2023.

2. LO STATO DI FATTO

Compreso nella Città Metropolitana di Napoli, il Comune di Castello di Cisterna è situato a nord-est di Napoli, nel Sistema Territoriale di Sviluppo (STS) E1 – NAPOLI NORD-EST che comprende i comuni di Afragola, Casalnuovo di Napoli, Acerra, Pomigliano d'Arco, Caivano, Cardito, Brusciano, Crispano e Castello di Cisterna. Le strade principali che attraversano il sistema territoriale da nord a sud sono: - la SS 87 Sannitica; - la variante alla SS 87, che è a carreggiate separate; - la SS 162 dir che si innesta direttamente sulla Tangenziale di Napoli in corrispondenza dello svincolo di corso Malta, anch'essa a carreggiate separate; - la SS 162 della Valle Caudina; Da est verso ovest, invece, vi sono: - l'Asse di Supporto Pomigliano – Villa Literno (SS 7 bis dir), a carreggiate separate, che incrocia il raccordo autostradale A1-A3; - l'Asse Mediano (SS 162), a carreggiate separate, che incrocia il raccordo autostradale A1- A3.

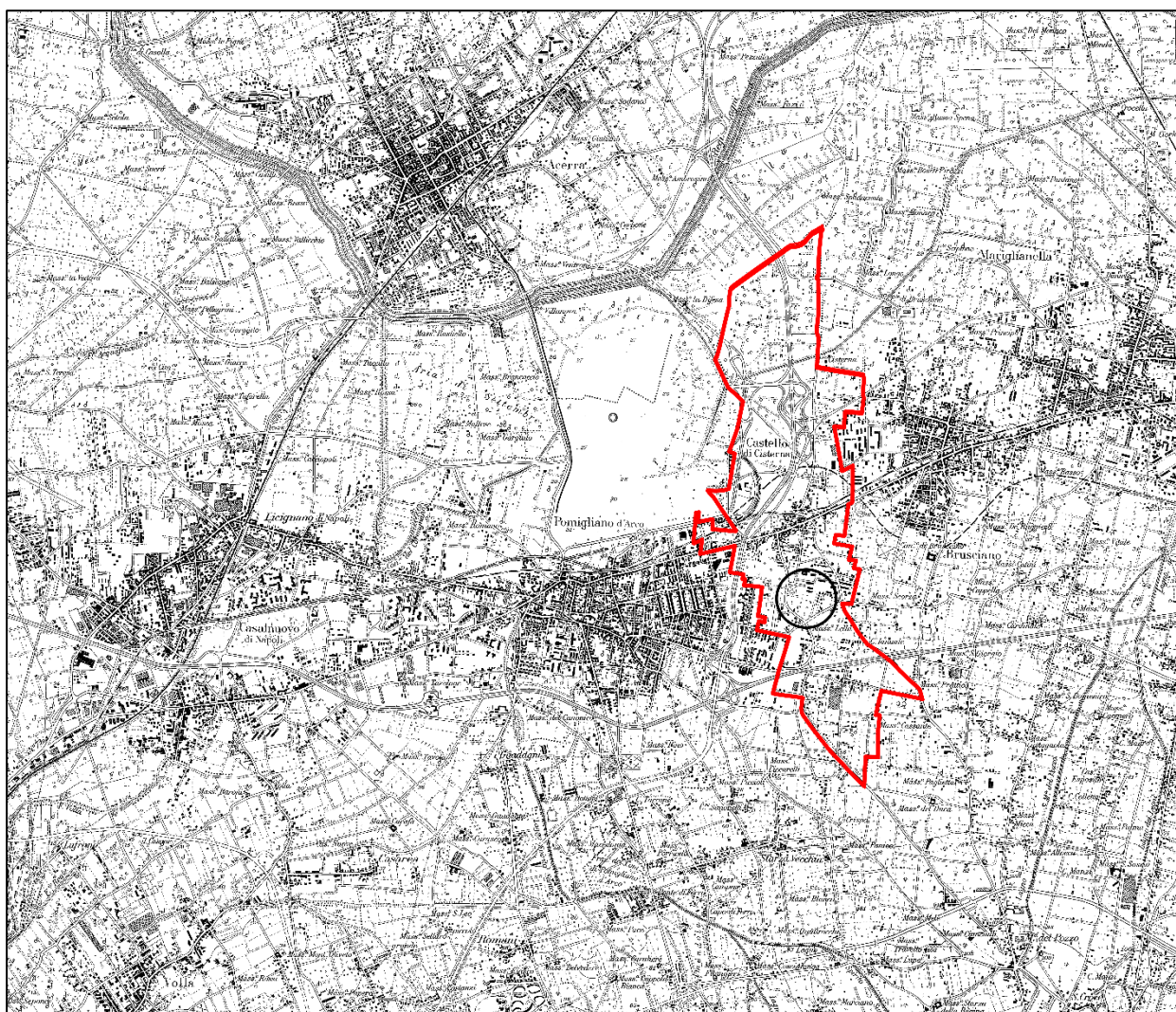


fig.1 – Inquadramento territoriale con il comune di Castello di Cisterna in rosso e l'area interessata dal Progetto di Fattibilità tecnico economica con il perimetro nero.



fig.2 – Inquadramento generale

3. IL PIANO REGOLATORE VIGENTE

Il Piano Regolatore Generale di Castello di Cisterna, attualmente vigente, prevede nella zonizzazione complessiva di piano, la destinazione S.2 – Attrezzature di progetto di livello comunale / Interventi di progetto unitario, secondo quanto disciplinato dalle NTA del PRG. In particolare, l'area oggetto dell'intervento, che copre una superficie complessiva di circa mq 30000, ricade per la maggior parte in una delle aree S.2.2 per le quali sono previste *Attrezzature disposte lungo il bordo meridionale della città esistente* e, più specificamente un'area denominata S.2.2.4, che prevede *Attrezzature ricreative lungo via Selva*. In particolare le norme di piano riportano i seguenti articoli:

Art.58 - Attrezzature esistenti e di progetto.

Si considerano come attrezzature rientranti in senso stretto nell'ambito degli standards urbanistici: – le attrezzature esistenti (scuole dell'obbligo, parcheggi, attrezzature di interesse comune, verde attrezzato e impianti sportivi) (S1) – le attrezzature di progetto relative agli ambiti (S3) Ad integrazione di queste attrezzature, ai fini dello sviluppo e della riqualificazione del centro di Castello di Cisterna, si considerano altresì: – le attrezzature di progetto a livello comunale per le quali si rende necessario la realizzazione di interventi unitari (S2) Per gli edifici scolastici e le attrezzature di interesse comune esistenti (edifici pubblici) il PRG si attua attraverso intervento diretto.

Art.60 - Attrezzature di progetto di livello comunale. Interventi di progetto unitario (S2).

Il PRG individua due ambiti di progetto unitario, destinati ad attrezzature di livello comunale:

- attrezzature disposte lungo il bordo settentrionale della città esistente (S2.1)*
- attrezzature disposte lungo il bordo meridionale della città esistente (S2.2).*

Le aree S2.1 sono così articolate:

- parcheggio alberato nei pressi della nuova stazione della Circumvesuviana (S2.1.1)*
- parco urbano a ridosso delle aree centrali storiche (S2.1.2)*
- pista ciclabile, attrezzature sociali, verde attrezzato e parcheggi nell'area del binario dismesso della Circumvesuviana e in alcuni lotti confinanti (S2.1.3)*
- parcheggi alberati all'innesto della variante alla S.S. 7/bis (S2.1.4)*
- impianti sportivi alle spalle della cortina edilizia lungo la S.S. 7/bis verso Pomigliano d'Arco (S2.1.5)*

Le aree S2.2 sono così articolate:

- impianti sportivi, verde attrezzato e parcheggi alle spalle della cortina edilizia sulla S.S. 7/bis, verso Brusciano (S2.2.1);*
- verde attrezzato e parcheggi con ingresso da via Madonna della Stella (S2.2.2);*
- attrezzature di interesse comune con parcheggio lungo via Madonna della Stella (S2.2.3);*
- attrezzature ricreative lungo via Selva (S2.2.4);***

– mercato coperto con parcheggio lungo il nuovo asse di collegamento con Pomigliano d'Arco (S2.2.5).

I progetti relativi dovranno rispettare le prescrizioni indicate nella tavola n.° 17, che definisce nelle linee generali i caratteri della progettazione nelle singole aree, con particolare riferimento al posizionamento dei nuovi corpi di fabbrica, alle sistemazioni degli spazi aperti, verdi e pavimentati e dei parcheggi. Le attrezzature disposte lungo il bordo nord-occidentale delle aree centrali storiche dovranno essere sottoposte ad un progetto unitario, con l'obiettivo di costruire una articolata rete di spazi verdi intorno al nucleo centrale esistente.

In questa articolata sequenza di spazi rientrano:

- il parcheggio alberato a servizio della stazione (S211) in cui dovranno essere inserite alberature di alto fusto, essenzialmente autoctone, in grado di dare una configurazione definita a questa nuova parte urbana;*
- il parco urbano (S212), con innesto della nuova strada di progetto parallela alla variante alla S.S.7 bis e dalla pista ciclabile sul binario dismesso della Circumvesuviana, all'interno del quale è da prevedersi la localizzazione di due piccoli edifici d'ingresso lungo le strade di accesso all'area;*
- la pista ciclabile (S213), lungo il cui percorso, si prevede la sistemazione a verde di alcune aree, disposte nei pressi dell'ex stazione della Circumvesuviana, destinata ad ospitare attività sociali e ricreative;*
- i piccoli parcheggi alberati disposti nelle zone immediatamente a ridosso delle aree edificate (S214);*
- gli impianti sportivi (S215), ad immediato contatto con la pista ciclabile, a cui si accede da una strada laterale proveniente dalla S.S. 7 bis; dovrà essere prevista una strada di distribuzione interna, con parcheggi alberati disposti ai bordi del lotto; si prevede la realizzazione di impianti al coperto di piccole dimensioni e di strutture all'aperto.*

Nell'ambito della progettazione dovranno essere stabilite forme di coordinamento con gli interventi nelle aree G12 (attrezzature ricettive) e D13 (aree commerciali di progetto). La progettazione coordinata degli interventi è di competenza pubblica; potranno tuttavia essere assunte forme di partecipazione dei privati, alle fasi di realizzazione e gestione degli interventi, mediante convenzioni. Le aree S22 definiscono un articolato sistema di luoghi centrali lungo il bordo meridionale delle aree urbane esistenti. Tale sistema si basa su una sorta di ideale triangolazione, che connette 3 nuove strutture pubbliche, architettonicamente emergenti:

- 1. il municipio localizzato nell'area S223;*
- 2. il cinema-teatro nell'area S224;*
- 3. il mercato nell'area S225.*

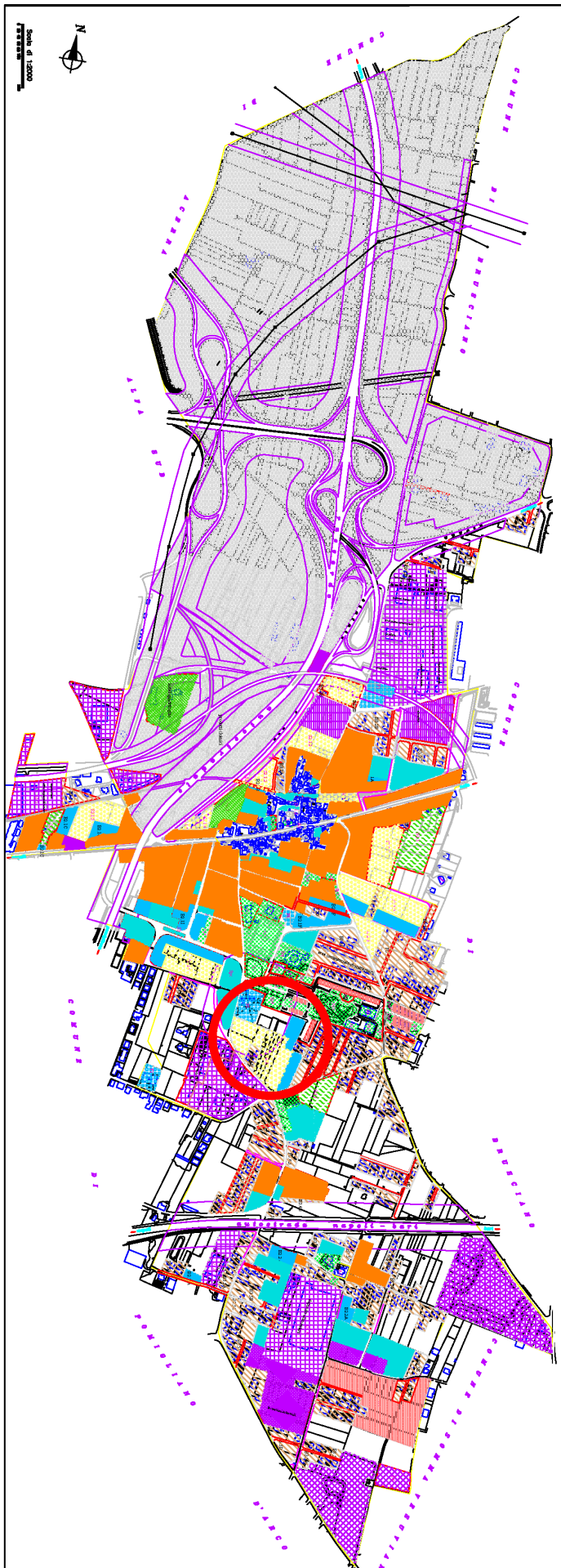


fig.3 – Il Piano Regolatore Generale vigente

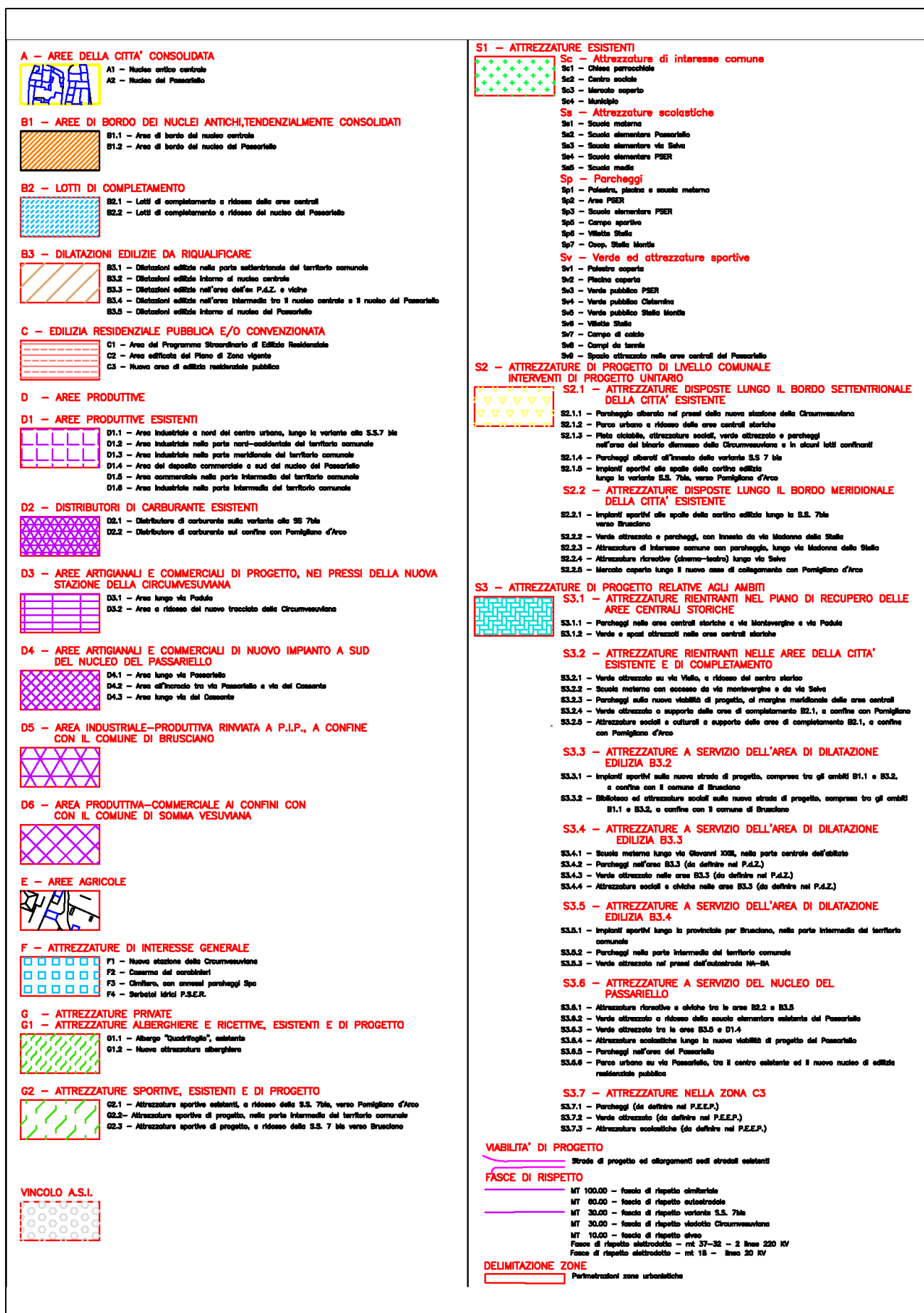


fig.4 – Legenda del PRG

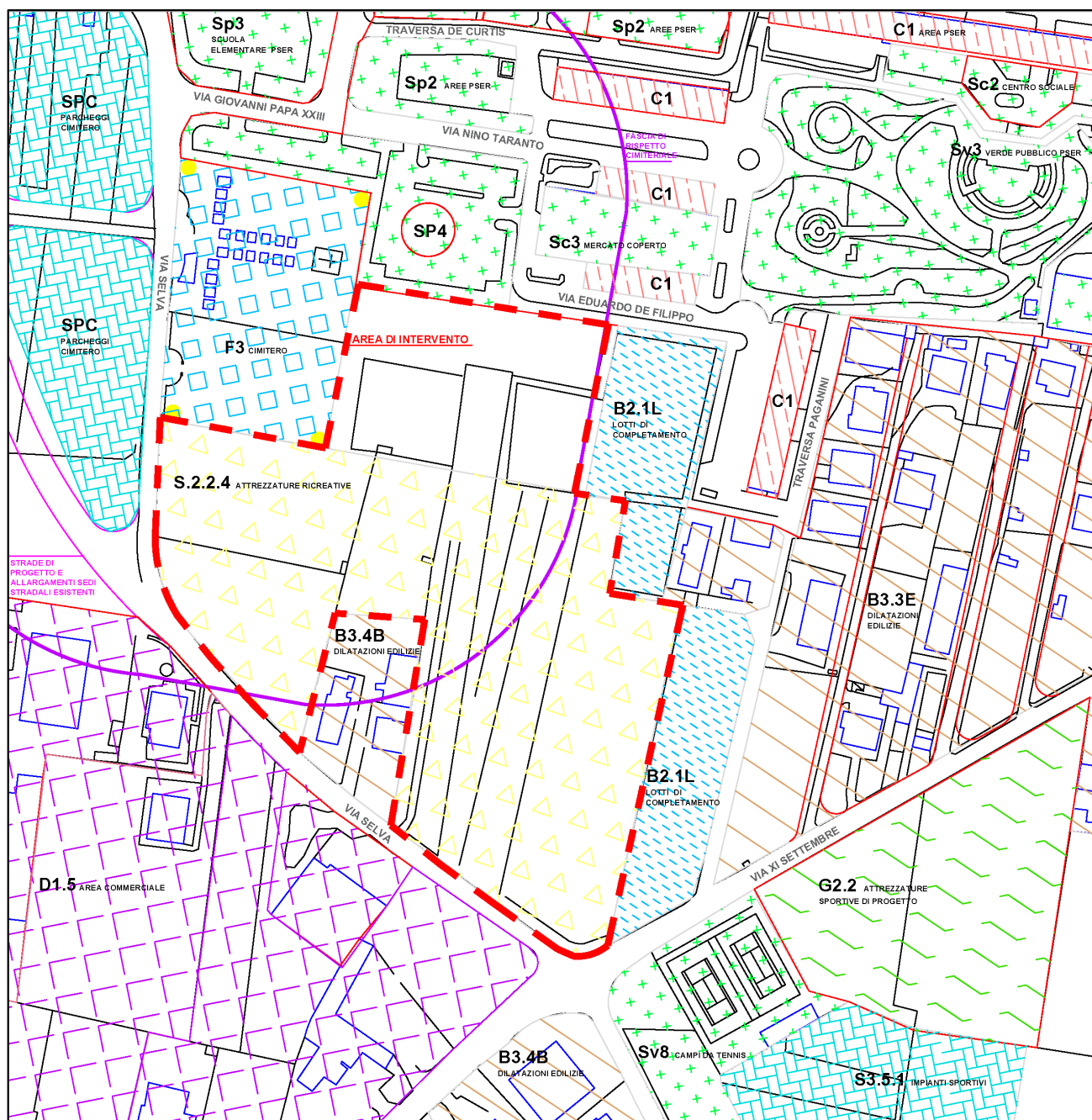


fig.5 – Stralcio del PRG con l’area d’intervento tratteggiata in rosso.

Una parte minore posta sul lato nord dell’area di intervento, pari a circa mq 6500, ricade attualmente in **Zona E – Area Agricola** del PRG: Per quest’area, non essendo gli interventi previsti del tutto congruenti con le destinazioni dello strumento urbanistico vigente, si determina la necessità di attivare una procedura di Variante urbanistica parziale.

Inoltre gli interventi previsti dal PFTE sono complessivamente ad esclusiva iniziativa pubblica ma ricadono su aree attualmente di proprietà privata. Pertanto, per la realizzazione degli interventi previsti dal PFTE, si rende necessario provvedere all’acquisizione di tali aree di proprietà privata.

4. IL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA (art. 6, all. I.7, d.lgs. 36/2023).

Il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica, predisposto da Caide Studio architetti associati (arch.ti Stefania Caiazzo e Carlo De Luca) e dall'arch. Orlando Di Marino, ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici D. Lgs. n.36 del 31 marzo 2023 (art. 6, allegato I.7), interessa un'area del comune di Castello di Cisterna che si sviluppa su una superficie complessiva di circa 30 mila metri quadri a ridosso del rione Cisternina, un quartiere di edilizia residenziale pubblica, ed è compresa tra via Selva, via XI settembre, via Eduardo De Filippo e l'area cimiteriale a ovest, al margine sud della città consolidata di Castello di Cisterna. Tale progetto, così definito e localizzato sul territorio comunale, è stato sviluppato sulla scorta del precedente Progetto di Fattibilità Tecnico Economica, redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi dell'allora vigente Codice degli Appalti D.Lgs. 50/2016, approvato con DGC n. 5 del 18.01.2023 e sostanzialmente assimilabile ad un progetto preliminare così come disciplinato dalla legislazione a suo tempo vigente. Come descritto nella relazione di accompagnamento di quel progetto così approvato: *"Il progetto di fattibilità tecnica ed economica individua, tra più soluzioni, quella che presenta il migliore rapporto costi benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire, ma anche ad una valutazione di compatibilità con la funzione del parco e di sostenibilità più complessiva della proposta, dal punto di vista paesaggistico e ambientale"*.

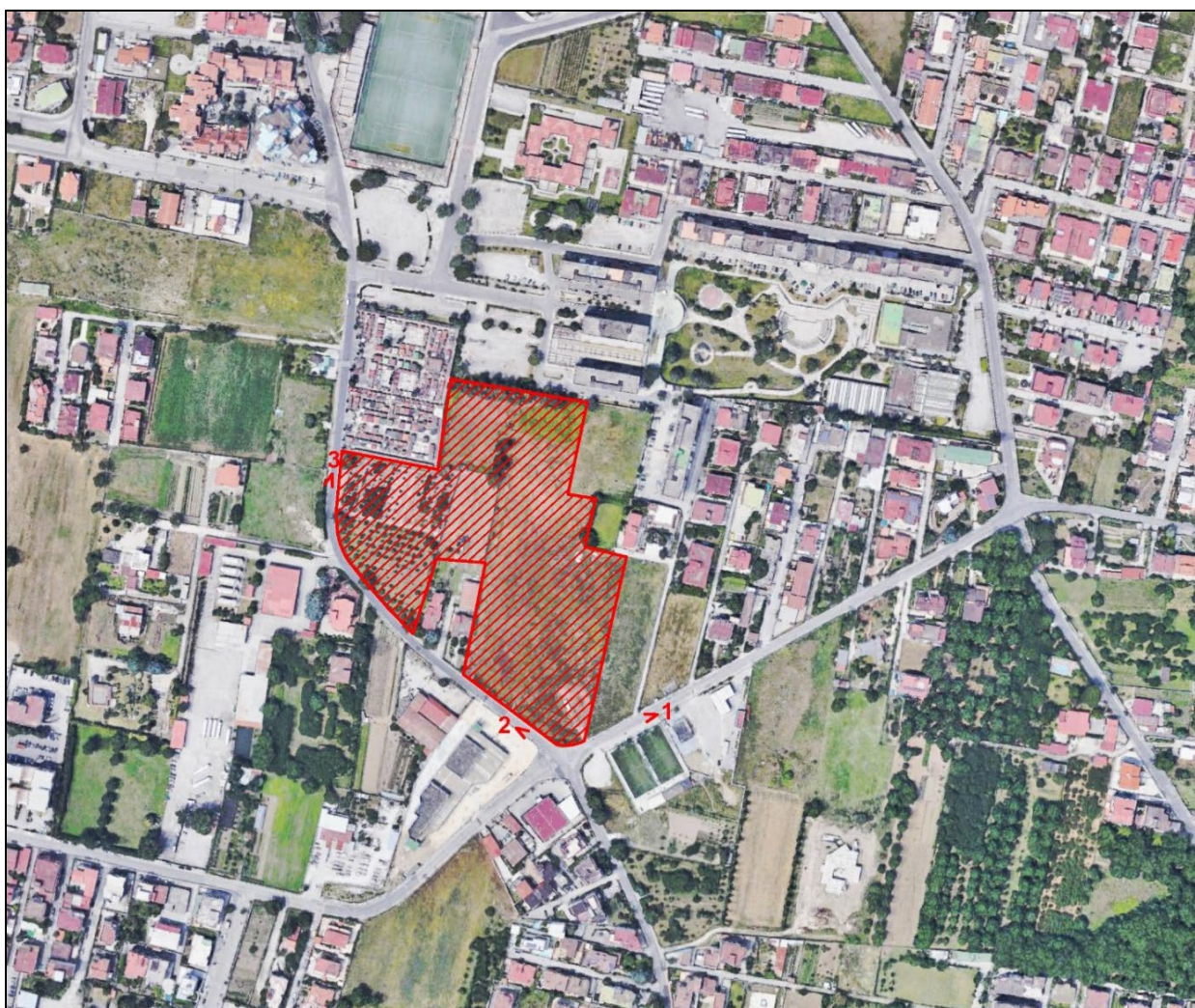


fig.6 – Ortofoto con individuazione con i ottici

Partendo da quella impostazione, l'attuale Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (assimilabile con la normativa vigente a un progetto definitivo), conferma il duplice obiettivo di dotare la città di Castello di Cisterna di un'area verde pubblica di cui attualmente non dispone, ma anche di riqualificare un'ampia area urbana residenziale con aree verdi attrezzate e servizi per la comunità, anche con una valenza di livello territoriale.



fig.7 – Vista dall'alto dell'area di intervento

Il nuovo Parco urbano di Castello di Cisterna sorgerà su un'area posta ai margini della città consolidata, inserita in una zona urbana senza una forma riconoscibile, con i caratteri tipici della dispersione urbana, fortemente disordinata, nella quale si alternano interventi residenziali più densi - i quartieri della ricostruzione degli anni ottanta del secolo scorso - interventi residenziali diffusi, contenitori commerciali-produttivi e numerose aree libere, spesso abbandonate.

Oggi l'area si presenta sostanzialmente come un grande vuoto, uno spazio residuale da annoverare tra i *"luoghi abbandonati dall'uomo"* secondo l'espressione di Gilles Clément, uno dei più importanti paesaggisti europei, caratterizzato da anni di incuria, con la presenza di vegetazione spontanea di tipo erbacea poliennale. Una sorta di tabula rasa dove permangono pochi segni di divisioni agrarie, in attesa di un nuovo statuto, di un nuovo assetto urbano.

Attraverso il nuovo intervento, il progetto cerca un nuovo significato per quest'area della città, partendo da una possibile relazione con i vicini quartieri di edilizia residenziale sorti nei decenni scorsi, che necessitano di spazi per attività ricreative e di spazi verdi attrezzati che, oltre a

soddisfare un fabbisogno in termini quantitativi come attrezzature di standard, possano anche e soprattutto rispondere ad un'esigenza di qualità urbana, paesaggistica e ambientale.



fig.8 – via XI settembre (1)



fig.9 – via Selva (3)

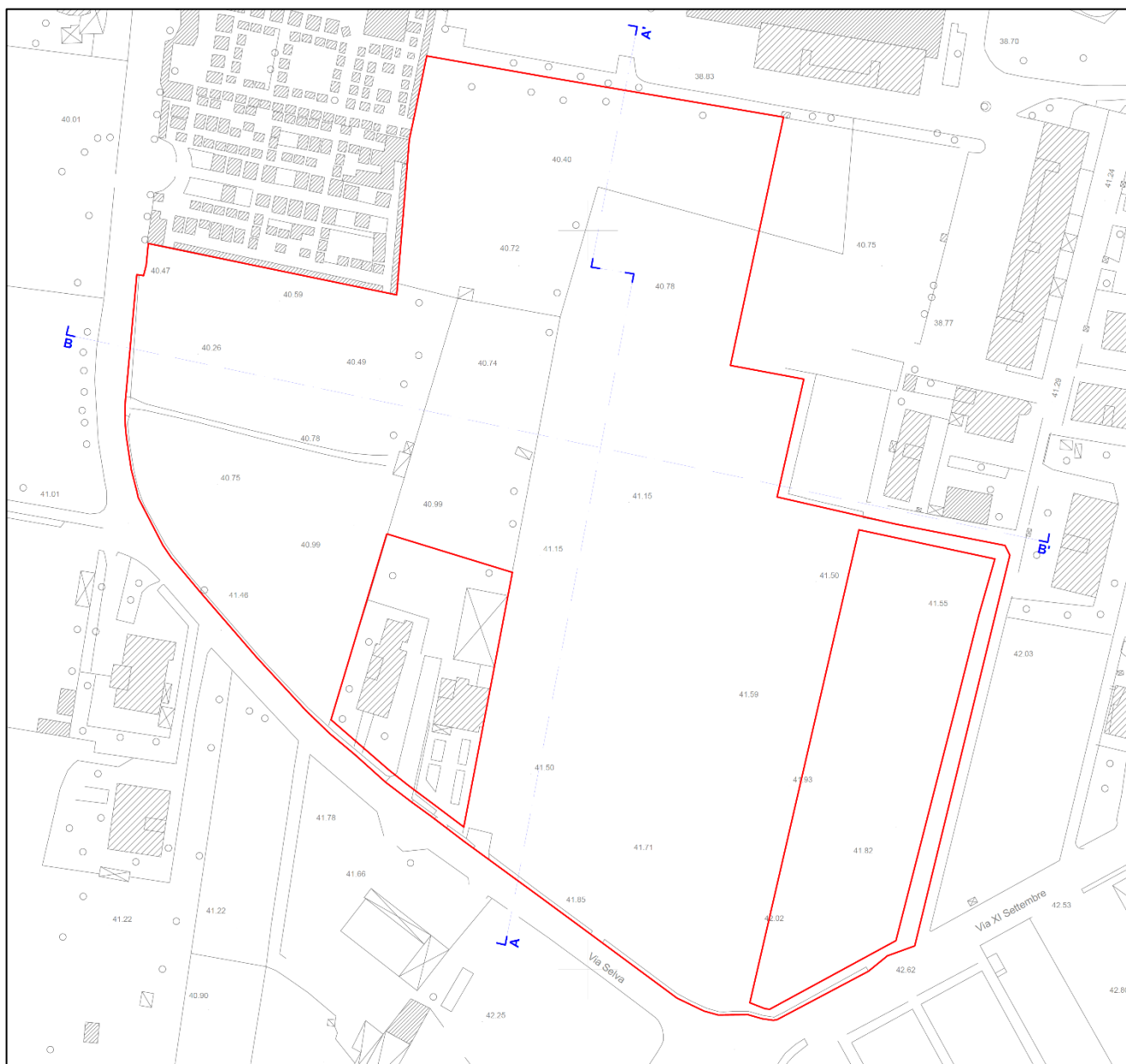


fig. 10 – planimetria generale dello stato di fatto

Attraverso il progetto di fattibilità tecnico economica, predisposto ai sensi della legislazione vigente, si riafferma la realizzazione di un Parco urbano nel Comune di Castello di Cisterna, trasformando un'area pianeggiante di circa 30.000 mq attualmente libera e abbandonata, in una grande area verde pubblica e attrezzata, strutturata attraverso un sistema di aree verdi e un sistema di spazi aperti con un progetto di architettura del paesaggio che, anche attraverso un rapporto con il luogo, trasformerà profondamente uno spazio residuale e marginale della città, assegnandogli una nuova centralità e una nuova vita per le comunità che lo abitano.

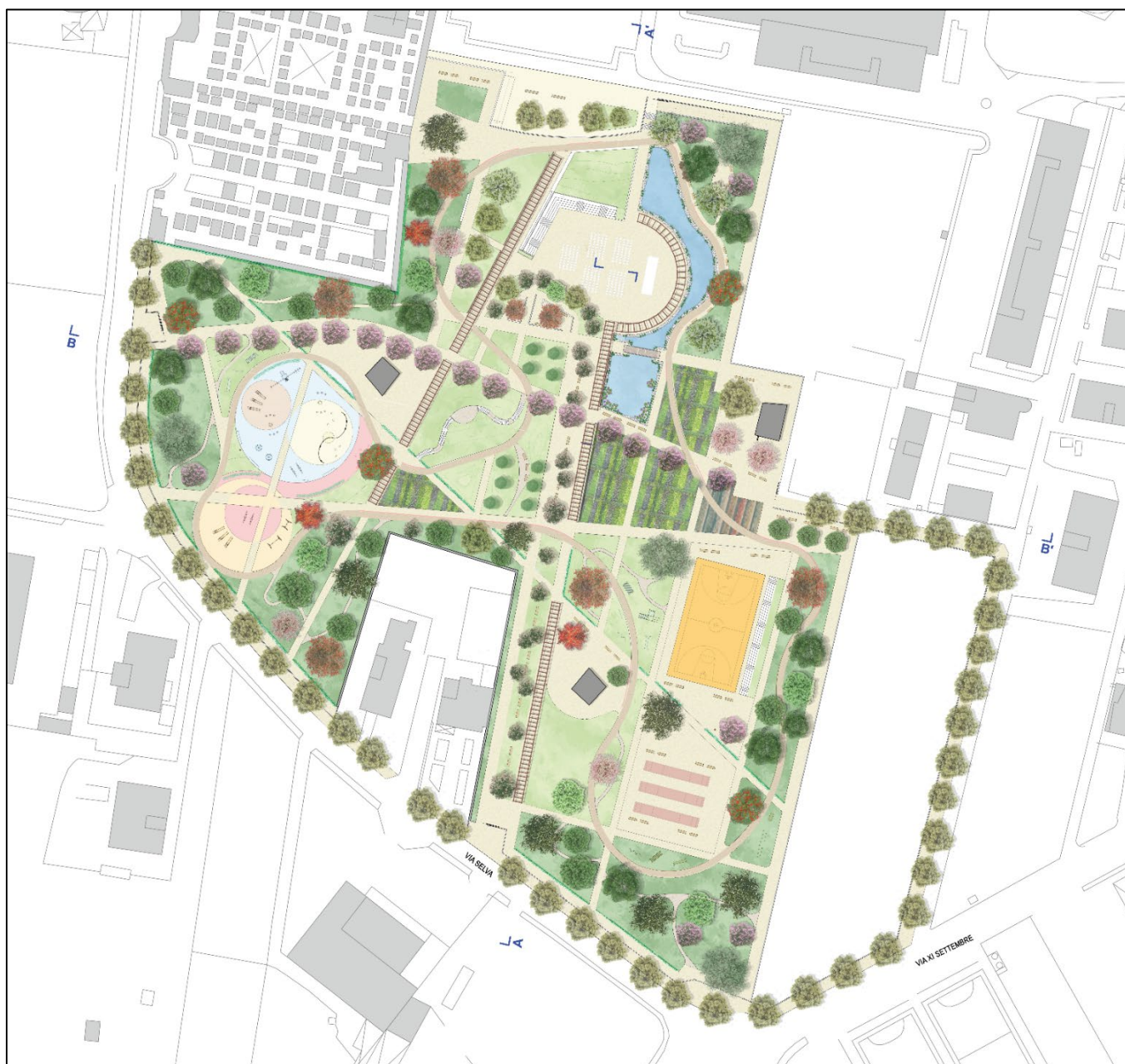


fig. 11 – planimetria generale di progetto

Le ragioni del progetto partono da un chiaro programma funzionale, ben delineato per quanto fin qui descritto, e dalle condizioni di un luogo che, per come si presenta, manifesta l'esigenza di **generare un nuovo contesto**, con un progetto di paesaggio che sia prima di tutto un **progetto di suolo**, attraverso l'individuazione di assi, giaciture, aree verdi e spazi pavimentati, definendo un mix funzionale e un'articolazione spaziale che, attraverso l'utilizzo del materiale vegetale, possa in qualche modo richiamare un carattere urbano, definito attraverso le seguenti **azioni prioritarie**:

- L'individuazione di **assi generatori** che strutturano prioritariamente l'area d'intervento e al contempo l'attraversano nelle due direzioni longitudinale e trasversale, consentendo una completa permeabilità del parco sia sull'asse sud-nord (via Selva-via De Filippo) che sull'asse ovest.est (via Selva-traversa Paganini).

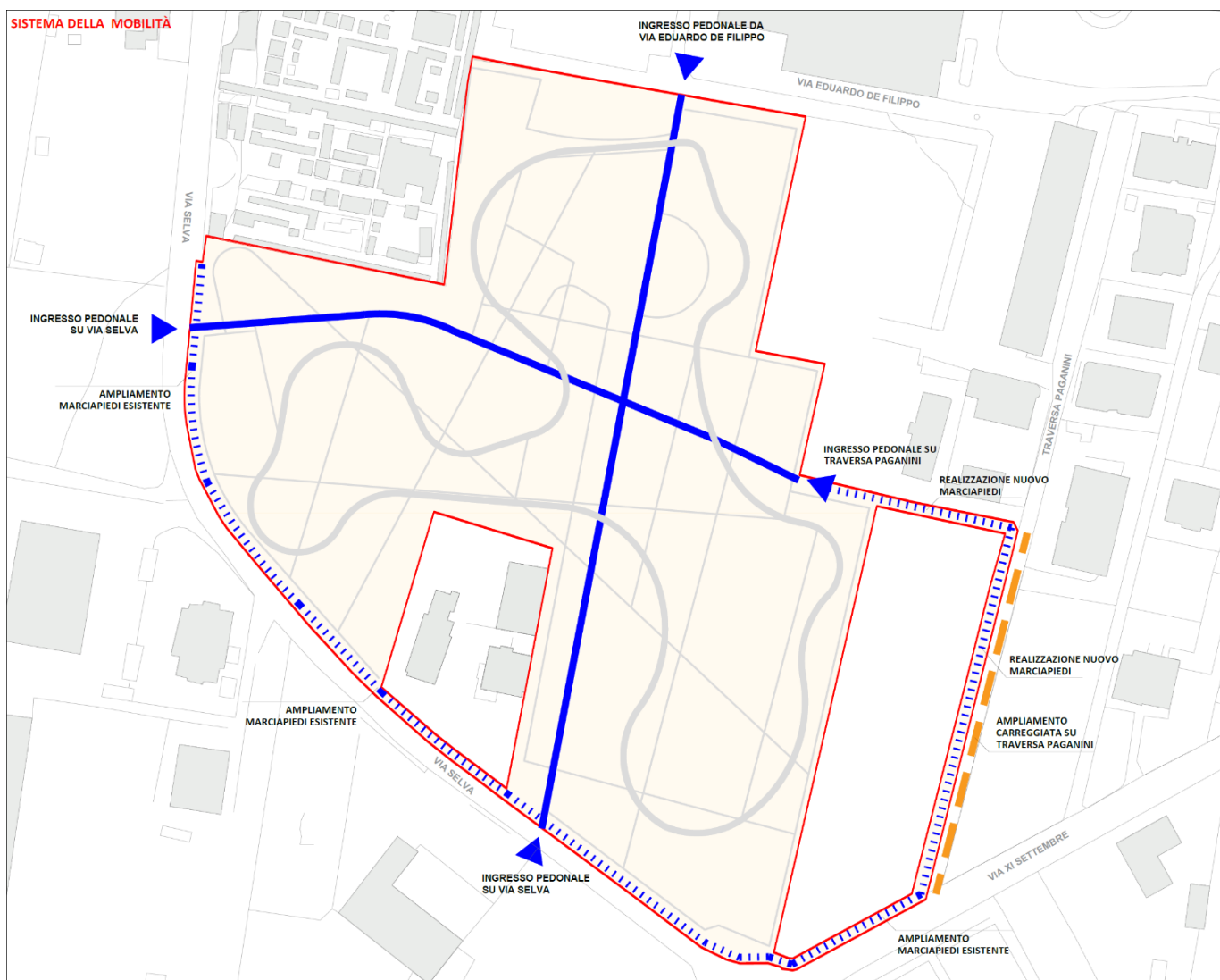


fig. 12 – il sistema della mobilità/gli assi generatori.

- Partendo dagli assi generatori, la configurazione di un **sistema dei percorsi** che vertebrata l'intera area del parco, secondo una gerarchia che in parte riprende alcuni segni e giaciture preesistenti al suolo e in parte concorre a definire un nuovo assetto funzionale delle diverse aree del parco. Un sistema che rende possibile percorrere tutto il parco secondo modalità diverse e alternative, con un **percorso anulare** che, sul margine esterno e delimitato da una siepe continua (Catambra), attraversa tutto il perimetro del parco per un'estensione di 153 mt, un **percorso vita**, come circuito di allenamento fisico all'aperto con uno sviluppo di circa 750 mt che, secondo un tracciato ad anello, raggiunge le diverse zone del parco e intercetta alcune aree dedicate al fitness e, infine, un **asse trasversale** che attraversa per 172 mt il parco, anch'esso sottolineato da una siepe continua (Fotinia). Alcuni degli assi principali sono rafforzati da **porticati in legno** che attraversano l'area del parco fino a disegnare l'emiciclo della piazza eventi collocata sul lato nord. Coperti da una vegetazione rampicante per tutto lo sviluppo lineare (Ringospermo), i porticati concorrono a rafforzare il disegno del parco e la sua condizione di un paesaggio rinnovato, affidato alla collettività.

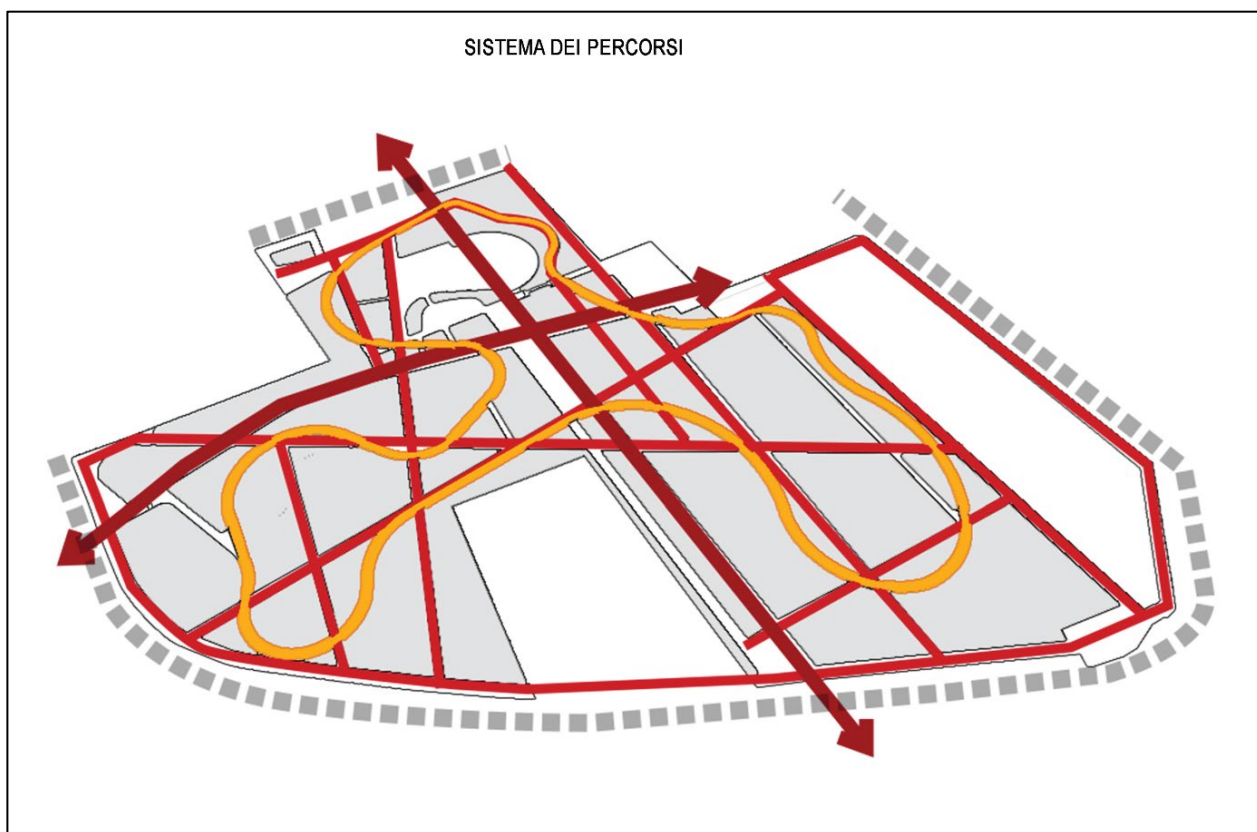


fig. 13 – il sistema dei percorsi

- Un **sistema delle relazioni funzionali** che definisce quattro aree: un'**Area giochi per bambini** di circa 1850 mq, dove i bambini possono giocare liberamente e svolgere attività motoria, un'**Area per il tempo libero**, di circa 3800 mq con un playground (campo di pallacanestro) e campi di bocce, una **Piazza Eventi** sul lato nord del parco, per circa 2950 mq, che può ospitare fino a 250 posti per eventi di spettacolo all'aperto di tipo cinematografico e teatrale ma che è delimitata anche da una gradonata a L, come luogo di sosta e di incontro e, infine, un'area cerniera denominata **Area della biodiversità**, di circa 3680 mq con specie erbacee officinali e provenienti da altre latitudini. Il percorso vita attraversa tutto il parco e tocca con il suo tracciato le diverse aree funzionali del parco, così descritte.

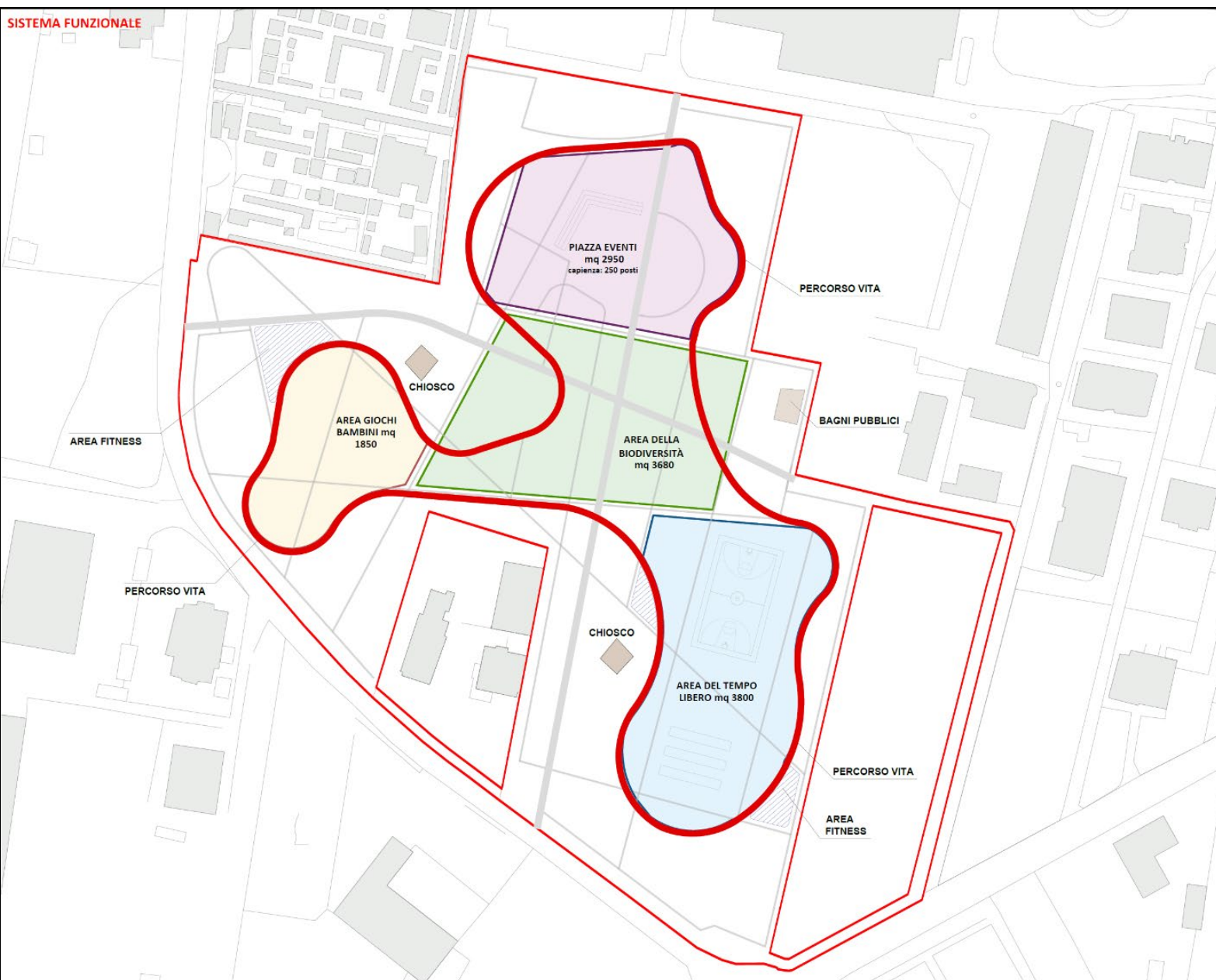


fig. 14 – il sistema delle relazioni funzionali

- Un **sistema del verde e dell'acqua**, in cui l'architettura del parco trova la sua espressione maggiore nell'organizzazione del patrimonio botanico che si sviluppa su una superficie pari a circa 11.800 mq. Le essenze vegetali arboree complessivamente si contano in circa 175 esemplari, diversamente distribuite e scelte secondo un criterio di biodiversità, selezionando specie autoctone ma accostando a queste anche essenze alloctone di particolare qualità. Piante di alto fusto organizzate in filari come il **Leccio** - *Quercus ilex* -, lungo le strade esterne, il **Mirto crespo** - *Lagerstroemia indica*, lungo uno degli assi generatori est-ovest) e in macchie diffuse con specie di alto fusto nelle diverse vasche di verde che disegnano il parco, con maggiore densità sulle fasce esterne, come ad esempio il **Pino marittimo** - *Pinus halepensis*, la **Magnolia** - *Magnolia Grandiflora*, l'**Albero del Corallo** - *Erythrina Crista-galli*, ecc...

Le piante da siepe, con la quali sono stati disegnati alcuni dei percorsi principali, sono: il **falso Gelsomino** - *Rincospermum jasminoide*, la **Catambra** e la **Fotinia** – *Photinia*.

Per i prati, sono stati scelti due tipi diversi: il ***Paspalum Vaginaturn***, una gramigna molto resistente e rustica, che si può anche calpestare e la ***Dichondra repens***, ideale per convivere con piante di alto fusto. Al termine di uno degli assi principali, prima di entrare nella piazza Eventi, è previsto un piccolo spazio recintato, una sorta di *hortus conclusus* che, delimitato da porzioni di muro a diverse altezze, ritaglia un piccolo giardino riservato, un luogo appartato, che richiama quella dimensione raccolta di uno spazio di meditazione che quasi conserva la memoria dei luoghi.

Contiguo all'hortus conclusus è previsto un rilevato del piano di calpestio, l'unico luogo del parco che sale ad una quota di circa 4 mt da cui è possibile osservare tutta l'area pianeggiante del parco.

Il progetto prevede anche la realizzazione di un **Biolago** con un'estensione di circa 650 mq, a ridosso della piazza Eventi, in cui sarà realizzato un sistema di fitodepurazione (con sistema di ossigenazione e riciclo delle acque) tramite vegetazione igrofila con specie erbacee di diversi tipi: quelle che si estendono in superficie, come la ***nymphaea***, le piante ossigenanti sommerse: la ***myriophyllum spicatum***, l' ***egeria densa*** e le piante palustri: l' ***acorus calamus*** e il ***carex riparia***.

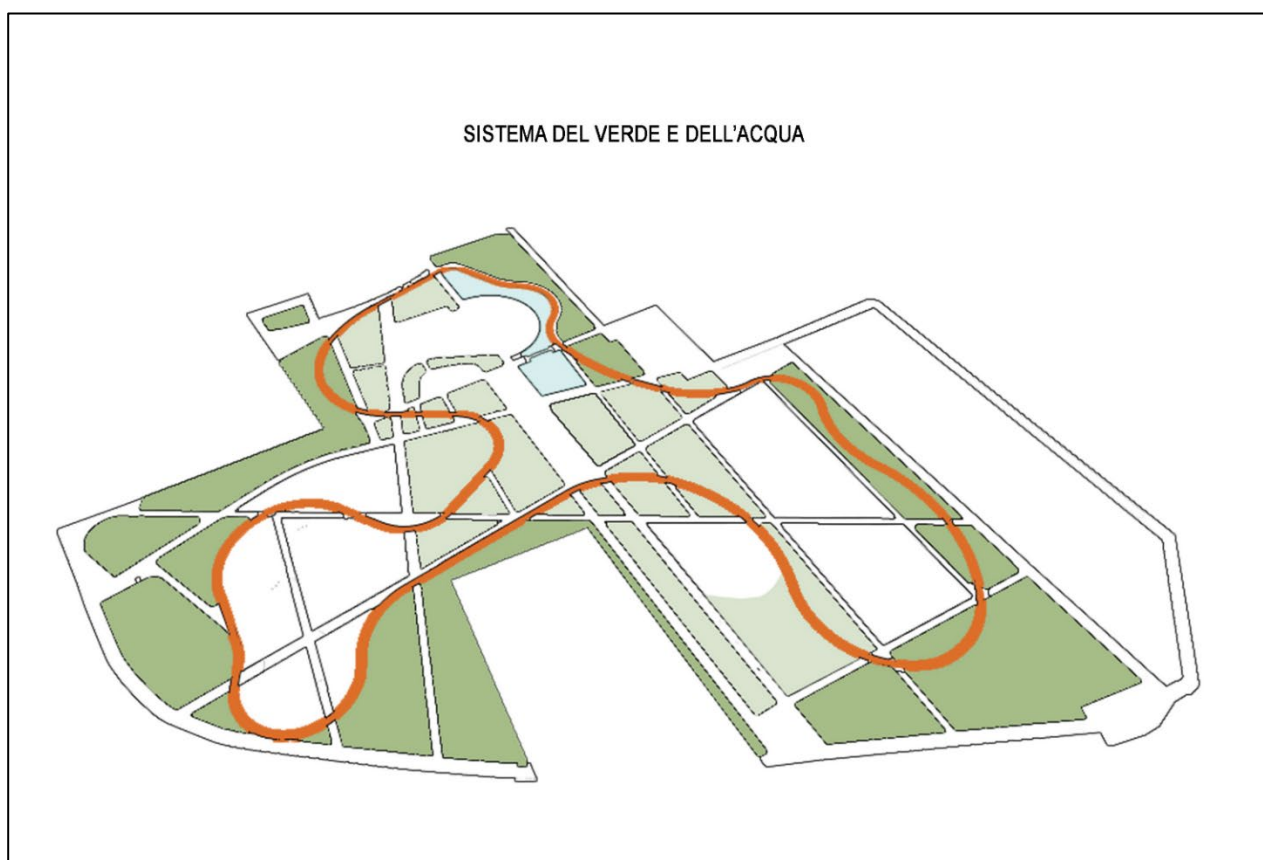


fig. 15 – il sistema del verde e dell'acqua

Il Biolago è organizzato in due parti e a due diverse quote: la prima a monte più piccola, con un disegno più geometrico che si collega attraverso un salto a sfioro alla parte più grande a valle che, con un disegno più morbido, circonda l'emiciclo della piazza eventi. Tra le due parti è prevista la realizzazione di un ponte in legno lamellare.

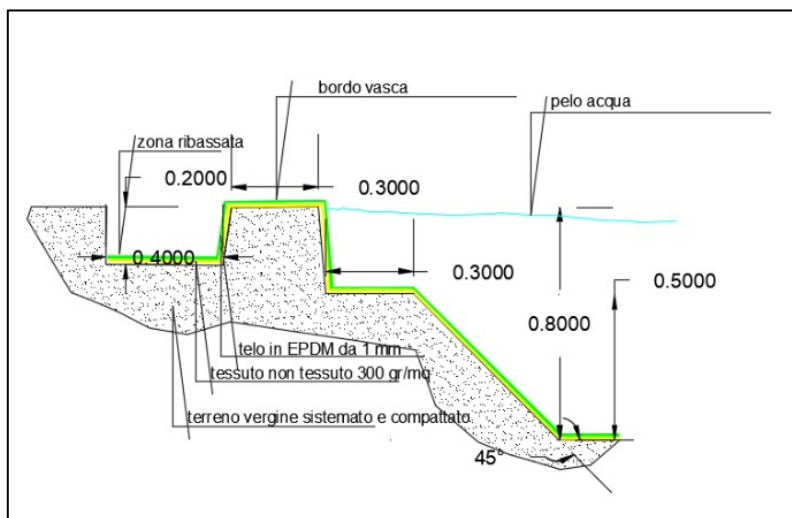


fig. 16 – Sezione schematica del biolago

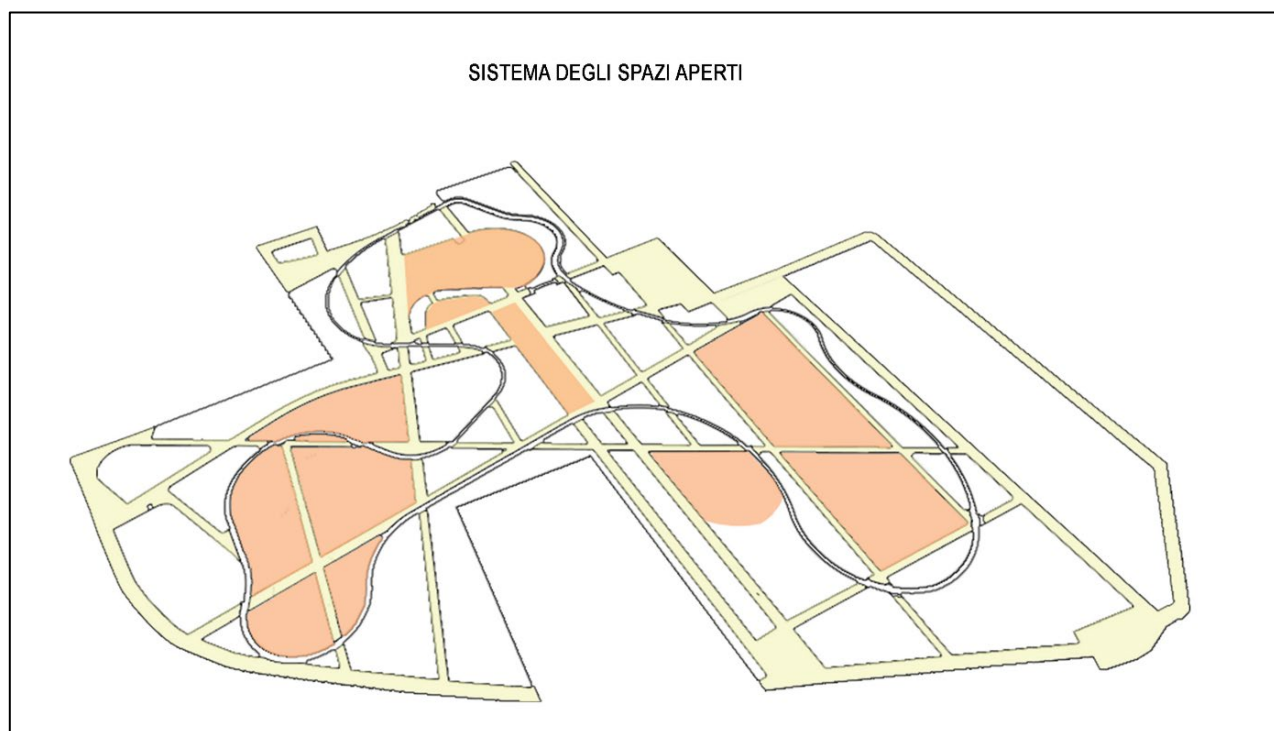


fig. 17 – il sistema degli spazi aperti

- Un **sistema degli spazi aperti** che copre complessivamente una superficie pari a circa 18.200 mq, di cui circa 15.000 mq interni al parco, comprendente il sistema dei percorsi, gli slarghi per la sosta e l'incontro, con più di 100 sedute in pietra calcarea e circa 3.200 mq come marciapiedi e aree esterne. Tutte le aree sono pavimentate con materiali inerti drenanti. Nel sistema degli

spazi aperti sono compresi anche **tre piccoli manufatti**: un manufatto per i servizi igienici realizzato in struttura

metallica e due chioschi per la somministrazione di prodotti alimentari e bevande realizzati in struttura metallica smontabile.

È prevista inoltre la realizzazione di **locali tecnici interrati**, nella parte a nord del Parco, nei pressi dell'ingresso da via De Filippo dove, approfittando dell'attuale dislivello pari a circa 2 mt, viene realizzata una piccola piazza nella parte bassa, da cui si accederà ai suddetti locali tecnici.



fig. 18 - La piazza degli eventi con l'hortus conclusus, il pergolato e il biolago con il ponte.



fig. 19 - il chiosco in struttura metallica smontabile, il pergolato e il percorso vita



fig. 20 - il confine del parco con il percorso perimetrale e la siepe



fig. 21 - la piazza inferiore con l'ingresso da nord e la piazza eventi

5. ELENCO ELABORATI

Il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica, predisposto ai sensi dell'art. 6, all. I.7, d.lgs. 36/2023, si compone dei seguenti elaborati:

1. Relazioni

PFTE_re 01.01_ **Relazione generale**
PFTE_re 01.02_ **Relazione di sostenibilità dell'opera**
PFTE_re 01.03_ **Relazione geologica**
PFTE_re 01.04_ **Relazione agronomica**
PFTE_re 01.05_ **Relazione rete idrica**
PFTE_re 01.06_ **Relazione reti fognarie**
PFTE_re 01.07_ **Relazione strutturale opere in c.a.**
PFTE_re 01.08_ **Relazione impianti elettrici**

2. Elaborati grafici

PROGETTO GENERALE

PFTE_pg 02.01_ **Inquadramento territoriale stato di fatto e variante generale PRG** _scala 1:2000
PFTE_pg 02.02_ **Inquadramento territoriale progetto** _scala 1:2000
PFTE_pg 02.03_ **Inquadramento generale stato di fatto** _scala 1:1000
PFTE_pg 02.04_ **Inquadramento generale stato di fatto ortofoto e coni ottici** _scala 1:1000
PFTE_pg 02.05_ **Inquadramento generale progetto** _scala 1:1000
PFTE_pg 02.06_ **Planimetria generale/profili stato di fatto** _scala 1:500
PFTE_pg 02.07_ **Planimetria generale/profili progetto** _scala 1:500
PFTE_pg 02.08_ **Planimetria generale tavola delle essenze** _scala 1:500
PFTE_pg 02.09 a_ **Fotoinserimento**
PFTE_pg 02.09 b_ **Viste tridimensionali**
PFTE_pg 02.10_ **Planimetria di progetto** _scala 1:300
PFTE_pg 02.11.a_ **Stralci planimetrici e approfondimenti progettuali** _scale varie
PFTE_pg 02.11.b_ **Stralci planimetrici e approfondimenti progettuali** _scale varie

PROGETTO STRUTTURE

PFTE_ps 02.12_ **Strutture locali interrati**
PFTE_ps 02.13_ **Strutture chioschi e servizi igienici**
PFTE_ps 02.14_ **Strutture gradonate piazza eventi e playground**
PFTE_ps 02.15_ **Strutture muri di recinzione e pergolati**

PROGETTO RETI

PFTE_pr 02.16_ **Distribuzione impianti elettrici e speciali** _scala 1:500
PFTE_pr 02.17_ **Distribuzione impianti elettrici e speciali locali tecnici** _scala 1:500
PFTE_pr 02.18_ **Rete idrica** _scala 1:500
PFTE_pr 02.19_ **Rete di irrigazione e alimentazione invasi** _scala 1:500
PFTE_pr 02.20_ **Rete fognaria acque bianche** _scala 1:500
PFTE_pr 02.21_ **Rete fognaria acque nere** _scala 1:500
PFTE_pr 02.22_ **Particolari reti idriche**
PFTE_pr 02.23_ **Particolari reti fognarie**
PFTE_pr 02.24_ **Schema pozzo e centrale di sollevamento**

3. Allegati

PFTE_all 03.01_ **Computo metrico estimativo**

PFTE_all 03.02_ **Elenco prezzi**

PFTE_all 03.03_ **Stima incidenza manodopera**

PFTE_all 03.04_ **Stima incidenza sicurezza**

PFTE_all 03.05_ **Quadro economico di progetto**

PFTE_all 03.06_ **Cronoprogramma**

PFTE_all 03.07_ **Prime indicazioni per la stesura dei piani di sicurezza**

PFTE_all 03.08_ **Piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti**

PFTE_all 03.09_ **Piano particellare di esproprio.**

Gli interventi previsti dal PFTE sono complessivamente ad esclusiva iniziativa pubblica ma ricadono su aree attualmente di proprietà privata. Pertanto, per la realizzazione degli interventi previsti dal PFTE, si rende necessario provvedere all'acquisizione di tali aree di proprietà privata. Per la stima del più probabile valore di mercato dell'area da espropriare occorre considerare le caratteristiche intrinseche (ubicazione, configurazione planimetrica, larghezza della strada che fronteggia l'area, lunghezza del lotto sul fronte stradale) ed estrinseche (condizioni del mercato locale, appetibilità della zona e caratteristiche ambientali, vincoli, caratteristiche ubicazionali) dell'area da espropriare che concorrono nella formazione di tale valore. L'area di intervento, attualmente un'area libera e abbandonata, caratterizzata come incolto produttivo salvo una piccola parte attualmente coltivata ad albicocco, è ubicata al margine della città consolidata ed è inserita in



un contesto che presenta fenomeni di dispersione urbana e di un disordine consolidato della crescita edilizia senza una forma urbana riconoscibile. In via preliminare è stata effettuata una stima approssimativa del più probabile valore di mercato utilizzando il cosiddetto metodo sintetico comparativo, identificando un valore medio di mercato, sempre utilizzato in via preliminare, per aree simili pari a circa € 30,00 per metro quadrato, salvo un valore leggermente più alto per l'area coltivata ad albicocco, con un valore medio pari a circa € 32,00 per metro quadrato. Secondo questa stima così calcolata, si è arrivati ad un valore complessivo approssimativo pari a **€ 918.210**, come si può vedere nella tabella qui allegata.

N	DATI IDENTIFICATIVI		DITTA CATASTALE	SUPERFICIE ESPROPRIO MQ (circa)	€/MQ	INDENNITA' DI ESPROPRIO PREVISTA €
	FOGLIO	PARTICELLA				
1	4	456	ROMANO ALBA	1076,00	€ 30,00	€ 32 280,00
2	4	457 (parte)	IMMOBILIARE SOCLA S.R.L.	1195,00	€ 30,00	€ 35 850,00
3	4	458 (parte)	OLIVIERO ANIELLO RICCI MADDALENA	68,00	€ 30,00	€ 2 040,00
4	4	465 (parte)	GAMMA IMMOBILIARE S.R.L.	566,00	€ 30,00	€ 16 980,00
5	4	909 (parte)	GAMMA IMMOBILIARE S.R.L.	5975,00	€ 30,00	€ 179 250,00
6	4	910	LIVORNO ANGELITA, SALVATORE E SONIA CERVONE ARMANDO, COSTANZO, GINEVRA E MELCHIORRE	6770,00	€ 30,00	€ 203 100,00
7	4	1200 (parte)	ENTE URBANO	353,00	€ 30,00	€ 10 590,00
8	4	1549 (parte)	ENTE URBANO	45,00	€ 30,00	€ 1 350,00
9	4	1560 (parte)	ISTITUTO DIOC. SOSTENTAMENTO CLERO NOLA CON SEDE IN NOLA	11910,00	€ 32,00	€ 381 120,00
10	4	2165 (parte)	ENTE URBANO	130,00	€ 30,00	€ 3 900,00
11	4	2272	ROMANO ALBA	1725,00	€ 30,00	€ 51 750,00
STIMA INDENNITA' COMPLESSIVA PARCO URBANO						€ 918 210,00

fig. 23 – Tabella della stima approssimata dell'indennità di esproprio

7. IL QUADRO ECONOMICO

A. LAVORI		
A.1	IMPORTO LAVORI A BASE D'ASTA SOGGETTI A RIBASSO	€ 4 948 379,73
	*DI CUI ONERI PER LA SICUREZZA INCLUSI NEI LAVORI (SOGGETTI A RIBASSO)	€ 32 945,43
A.2	ONERI PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI SICUREZZA (NON SOGGETTI A RIBASSO)	€ 20 000,00
A (A.1+A.2)	IMPORTO LAVORI APPALTABILI	€ 4 968 379,73
B. SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE		
B.1	lavori in economia non previsti in progetto ed esclusi dall'appalto; sono previsti i rimborsi previa fattura tra cui gli oneri di scarica	€ 50 000,00
B.2	allacciamenti ai pubblici servizi, ivi inclusi gli oneri per spostamento sottoservizi	€ 50 000,00
B.3	imprevisti	€ 197 935,19
B.4	accantonamento	€ 39 587,04
B.5	acquisizione di aree o immobili	€ 918 210,00
B.6	spese per prestazioni svolte dal personale dipendente relative alle attività correlate all'esecuzione dei lavori ed al procedimento, compreso oneri a carico dell'Ente	€ 49 483,80
B.7	spese tecniche per prestazioni svolte da professionisti esterni (Rilievi, Progettazione PFTE, Esecutivo, DL, Piano sicurezza della progettazione)	€ 451 814,06
B.8	spese per attività tecnico-amministrative svolte da professionisti esterni di supporto al responsabile del procedimento, attività di consulenza e/o supporto gestionale	€ 20 000,00
B.9	Spese per commissioni giudicatrici	€ 3 000,00
B.10	spese per pubblicità e pubblicazioni e contributo ANAC	€ 2 800,00
B.11	spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici	€ 52 057,81
B.12	C.N.P.A.I.A. aliquota 4,00% su oneri, costi e spese tecniche	€ 20 954,87
PARZIALE B.1 - B.12		€ 1 855 842,77
B.13	IVA sui lavori (10%)	€ 526 631,49
B.14	IVA su spese tecniche e varie (22%)	€ 124 877,88
PARZIALE IVA		€ 651 509,37
B (B.1 - B.14)	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 2 507 352,14
TOTALE GENERALE (A+B)		€ 7 475 731,87