



COMUNE DI LUISAGO
UFFICIO TECNICO

Lavori di:

**Realizzazione parcheggio pubblico e
area mercato in Via Petrarca**

Progetto definitivo-esecutivo

Elaborato:

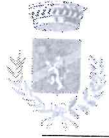
- Relazione e documentazione fotografica

**dicembre 2015
agg. marzo 2016**

**Il Progettista
Il Tecnico Comunale**


Geom. Christian Baruffini





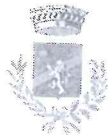
RELAZIONE

Il sottoscritto, Geom. Christian Baruffini, in qualità di Tecnico Comunale, ha ricevuto incarico da parte dell'Amministrazione Comunale di Luisago per la redazione del progetto definitivo-esecutivo relativo alla realizzazione, in una porzione di territorio comunale situata in Via Petrarca, di un'area da destinarsi a parcheggio pubblico e mercato.

I terreni interessati dalle opere sono posti in un comparto territoriale incluso tra una zona industriale (a Nord), l'Autostrada A9 Lainate - Como - Chiasso (a Est), la Strada Provinciale n. 28 Luisago - Senna - Lipomo (a Sud) e un complesso di edifici con funzione pubblica (Municipio, Scuola Primaria, Centro sportivo polifunzionale) (a Ovest). I terreni risultano in parte di proprietà comunale, e in parte di proprietà della Soc. Nino Immobiliare s.r.l., con sede in Como, il cui legale rappresentante ha già sottoscritto, con il Comune di Luisago, apposito atto di impegno alla cessione bonaria delle aree di cui ai mappali 2929 e 2088.

Il lotto oggetto di intervento consiste, essenzialmente, in un ampio piazzale, di estensione pari a circa 4500 mq., di forma quadrilatera irregolare e con andamento altimetrico leggermente digradante da Sud a Nord, già utilizzato, negli scorsi anni, dalla Soc. Autostrade per l'Italia S.p.a., quale area di servizio per il parcheggio di mezzi adibiti alle opere di allargamento alla 3^a corsia dell'Autostrada A9 e per il deposito di materiali da lavorazione.

La funzione principale alla base del presente progetto è quella di dotare l'attiguo comparto con funzione pubblica di un'area a parcheggio che risolva in maniera definitiva la crescente richiesta di posti auto per gli utenti delle diverse infrastrutture. Infatti, allo stato attuale, in particolare in determinati orari (entrata/uscita dalla scuola, orari di apertura degli uffici comunali, manifestazioni sportive ecc.), la carenza di posti auto nella zona determina la sosta di veicoli in fregio alle strade esistenti. L'infrastruttura in progetto eliminerà tale problematica, portando ad una sosta regolamentata e ad uno sviluppo ordinato della circolazione di autoveicoli. Si aggiunga, inoltre, che la



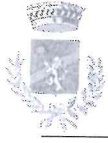
risoluzione dei citati problemi di traffico porterà ad una generale riqualificazione della zona e degli abitati circostanti, determinando positive ricadute per una migliore funzionalità urbana e territoriale.

Lo stato finale dei luoghi presenterà, quindi, all'interno del piazzale, n. 87 posti auto, di cui n. 2 riservati a persone diversamente abili e n. 1 riservato a donne in stato di gravidanza, oltre a n. 17 posti auto nella porzione nord della Via Petrarca, di cui n. 3 riservati a persone diversamente abili.

L'area in argomento, inoltre, nelle previsioni dell'Amministrazione Comunale, potrà essere adibita, in determinati giorni ed orari, anche a zona mercato, stante la sempre maggiore richiesta di tale servizio pubblico da parte della popolazione, che attualmente è costretta a recarsi nei Comuni contermini. In una fase successiva alla realizzazione del parcheggio, pertanto, si potrà procedere all'installazione di n. 2 manufatti prefabbricati, di cui n. 1 ad uso servizi igienici (personale + pubblico) e n. 1 avente finalità di distribuzione dell'acqua potabile. Nel presente progetto, pertanto, vengono previsti esclusivamente i sottoservizi ad uso futuro di tali manufatti, oltre alla realizzazione della relativa platea di fondazione.

Nello specifico, le principali opere in progetto possono essere sinteticamente riassunte come di seguito esposto:

- Stesura di idonea pavimentazione in conglomerato bituminoso all'interno del piazzale, per poter ricavare gli stalli di sosta e le relative aree di manovra. Prima della posa di detta pavimentazione, si procederà ad una leggera rettifica dell'andamento altimetrico del terreno, al fine di poter ottenere le giuste pendenze, necessarie per un funzionale convogliamento delle acque chiare nelle caditoie di raccolta;
- Realizzazione di percorsi pedonali all'interno e all'esterno del piazzale, finalizzati a consentire un transito in sicurezza degli utilizzatori dell'area. Si specifica che detti percorsi risultano dimensionati, in termini di larghezza e di pendenze, in conformità con le vigenti normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, al fine di consentirne l'utilizzo anche a persone



su sedia a ruote. I percorsi verranno realizzati mediante posa di cordoli in granito e pavimentazione in cubetti di porfido;

- Formazione di un congruo numero di accessi al piazzale, secondo i seguenti criteri: sul lato ovest, n. 1 accesso pedonale al fine di collegare il parcheggio con l'area prospiciente la Scuola Primaria; sul lato nord, n. 1 scala per l'accesso pedonale dal sottostante parcheggio pubblico; sul lato est, n. 3 accessi pedonali per il collegamento con il percorso proveniente dalla Piazza Libertà e n. 1 accesso carraio per l'ingresso e l'uscita dei veicoli dalla Via Petrarca;
- Realizzazione di aree a verde piantumate lungo tutto il perimetro del piazzale, al fine di collocare lo stesso in un contesto che tenga conto dell'esigenza di conservare le preesistenze ambientali, opportunamente adattate all'utilizzo che si intende dare all'area;
- Urbanizzazione complessiva del lotto, mediante posa di reti interrato per: smaltimento delle acque chiare e delle acque nere, illuminazione pubblica, acquedotto e distribuzione elettrica;
- Adeguamento del calibro e delle altre caratteristiche dimensionali della Via Petrarca alle attuali esigenze riscontrate in termini di traffico. Pertanto, si procederà ad un miglioramento delle condizioni di ingresso alla Via Petrarca dalla Piazza Libertà mediante la rettifica della posizione di una porzione di marciapiede esistente, oltre che ad un allargamento del calibro stradale in corrispondenza della curva esistente nella porzione sud della strada. In aggiunta, verrà del tutto modificato il senso di percorrenza della strada. Infatti, nella situazione finale di progetto, l'attuale tratto ovest, prospiciente gli edifici pubblici, verrà completamente chiuso al traffico, trasformando questo tratto, così come gli attuali parcheggi attigui, in un ideale allargamento del cortile della Scuola Primaria, migliorando, conseguentemente, la sicurezza dei pedoni e fornendo al plesso scolastico un'estensione delle aree a disposizione. La Via Petrarca presenterà, pertanto, un doppio senso di percorrenza lungo tutto il proprio sviluppo, a partire cioè dall'innesto con la Piazza Libertà fino all'ingresso del centro sportivo polivalente;



Le aree oggetto di intervento non ricadono in ambiti di tutela paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 in materia di tutela dei beni paesaggistici, pertanto la preservazione dell'impatto paesistico del progetto non è dettata da prescrizioni normative, ma esclusivamente dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di mettere in atto opere che si inseriscano in maniera armonica nel contesto ambientale circostante.

In riferimento a quanto sopra, si fa notare che l'intervento presenta un impatto ambientale pressoché nullo, per le motivazioni di seguito elencate:

- l'intervento è improntato, nel suo complesso, all'utilizzo di materiali naturali che si collocano in maniera armonica e non invasiva nel contesto ambientale circostante (granito, porfido, ecc.), come sopra descritto;
- il risultato finale sarà, a giudizio del sottoscritto, una generale riqualificazione e sistemazione del lotto, con indubbi vantaggi in termini di fruibilità e di funzionalità dello stesso;

Per quanto sopra sommariamente descritto e motivato, non si ravvisano, allo stato attuale di progettazione, particolari problematiche che possano condizionare l'intervento dal punto di vista ambientale.

Per ciò che concerne la conformità urbanistica del progetto, si evidenzia che le opere previste saranno realizzate in aree ora individuate, dal P.G.T. vigente, quali "Nuovi servizi pubblici di scala comunale" e, conseguentemente, il progetto non necessita di adozione di alcuna variante urbanistica, risultando già ora conforme alla disciplina urbanistica del Comune di Luisago.

Per qualsiasi ulteriore chiarimento, si rimanda agli allegati elaborati progettuali, sui quali sono state riportate nel dettaglio, tra l'altro, tutte le indicazioni tecniche fornite dagli Enti gestori dei diversi sottoservizi, al fine della regolare esecuzione delle opere di spostamento e/o allacciamento delle reti.

La spesa stimata per l'esecuzione dei lavori è stata quantificata, in via definitiva-esecutiva, in complessivi € 600.000,00.



COMUNE DI LUISAGO (CO)

Lavori di: Realizzazione parcheggio pubblico e area mercato in Via Petrarca

Progetto definitivo-esecutivo

Il quadro economico che segue risulta rettificato rispetto a quanto riportato sugli elaborati progettuali allegati al progetto definitivo-esecutivo approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 94/2015 del 11.12.2015, in quanto, in sede di redazione della lettera d'invito alla procedura negoziata di affidamento lavori, si è venuti a conoscenza del contenuto del bando tipo ANAC n. 2 del 02.09.2014, in base al quale il costo della manodopera deve essere incluso nell'importo soggetto a ribasso d'asta. Pertanto, in conformità con quanto asserito nella lettera d'invito, l'originale quadro economico viene di seguito rettificato, includendo proprio la somma di € 118.715,60, corrispondente al costo della manodopera, nell'importo lavori soggetto a ribasso d'asta.

Lavori:

Importo totale lavori (di cui € 118.715,60 per costo della manodopera):	€ 461.331,37.+
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta:	€ 9.000,00.=
Totale lavori + oneri sicurezza:	€ 470.331,37.+

Somme a disposizione:

IVA 10%	€ 47.033,14.+
Imprevisti:	€ 23.500,00.+
Allacciamenti ed estensione reti sottoservizi:	€ 32.000,00.+
Opere in econ. da idraulico per collegamenti vari:	€ 1.500,00.+
Opere in econ. da elettricista per collegamenti vari:	€ 1.500,00.+
Opere in econ. da giardiniere per arredo a verde:	€ 5.000,00.+
Spese tecniche per prog., D.L. e contab. lav. (F.I.P.):	€ 7.525,30.+
Spese tecniche per verifica prog. compreso IVA e C.P.:	€ 3.200,00.+
Spese tecniche per coord. secur. compreso IVA e C.P.:	€ 5.800,00.+
Segnaletica stradale orizzontale e verticale:	€ 2.600,00.+
Arrotondamento:	€ 10,19.=
Totale somme a disposizione:	€ 129.668,63.=
Totale complessivo:	€ 600.000,00..
	=====

Luisago, marzo 2016

Il Progettista
Il Tecnico Comunale
Geom. Christian Baruffini





COMUNE DI LUISAGO (CO)

Lavori di: Realizzazione parcheggio pubblico e area mercato in Via Petrarca

Progetto definitivo-esecutivo

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





COMUNE DI LUISAGO (CO)

Lavori di: Realizzazione parcheggio pubblico e area mercato in Via Petrarca

Progetto definitivo-esecutivo



Luisago, dicembre 2015

Il Progettista
Il Tecnico Comunale
Geom. Christian Baruffini