

All. 2 alla Deliberazione di
Giunta Comunale n° mecc.
2014 03463/052
del.....

ALLEGATO “A” AL BANDO DI GARA

PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DELL'AREA COMUNALE DENOMINATA “**VIA TOFANE**” E PER LA REALIZZAZIONE, NEL SOTTOSUOLO, DI UN PARCHEGGIO PERTINENZIALE AI SENSI DELL'ART. 9, COMMA 4, DELLA LEGGE 24/03/1989 N. 122 E S.M. I.

CAPITOLATO PRESTAZIONALE ED ELABORATI GRAFICI

PREMESSA		pag.	5
1	IL PROGETTO	pag.	5
2	MANUFATTO INTERRATO	pag.	5
3	SISTEMAZIONE SUPERFICIALE	pag.	6
4	RETI DI SOTTOSERVIZI	pag.	7
5	ALLESTIMENTO DI CANTIERE E COMUNICAZIONE	pag.	7

PREMESSA

L'area, posta all'angolo con l'interno 92 di via Tofane, è sita alle spalle della biblioteca Carluccio ed è compresa in una più ampia area che il PRG classifica come "area per servizi - attrezzature di interesse comune" (e non come verde pubblico). Di fatto la genesi strutturale di quell'ampia area è da leggere nell'ultima stesura progettuale dell'E 24, una delle più grandi aree del PEEP (Piano di Edilizia Economica e Popolare) cittadino, sviluppata verso la metà degli anni settanta. Essa è attualmente delimitata da una recinzione, interrotta con un varco pedonale che si apre su via Tofane. Quella recinzione partecipa alla lettura unitaria del blocco di servizi del quartiere che trovava, nell'edificio affacciato su via Monte Ortigara, la sede della Circoscrizione 3, gli uffici anagrafici decentrati, una biblioteca di quartiere, i vigili urbani e alcuni servizi ambulatoriali. Di fatto quest'area rettangolare era separata dalle pertinenze esterne del centro civico di quartiere a connotarla come un giardino recinto, semplice area di riposo all'aperto di grande tranquillità. La semplice attrezzatura - ridotta a qualche panca, a un tavolo da ping-pong in calcestruzzo e da alcuni pali di illuminazione pubblica - è però impreziosita da una importante presenza arborea che annovera trentadue alberi di prima grandezza disposti in file ordinate e ortogonali. Il risultato ottenuto, a più di trent'anni dalla loro messa a dimora, è quello di un boschetto ombroso, qualità dominante di questo giardino pubblico recinto che, altrimenti, giace in una situazione di stanca sopravvivenza funzionale.

1 - IL PROGETTO

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una struttura interrata, adibita a parcheggio privato, nonché la sistemazione superficiale dell'area direttamente interessata e di quelle compromesse dall'attività del cantiere.

Il parcheggio avrà come destinazione definitiva quella di autorimessa privata pertinenziale ai sensi dell'art. 9, comma 4, della legge 122/89 e s.m.i..

2 - IL MANUFATTO INTERRATO:

L'altezza utile del piano (o dei piani) non potrà essere inferiore a 2,40 m., con possibilità, sottotrave, di scendere a 2,20 metri, ma potrà elevarsi a quote che permettano anche il ricovero di autocaravan o furgoni.

Il numero minimo di posti auto è fissato in cinquanta (50), sia che il progetto presentato disegni una soluzione a posti auto tracciati a pavimento sia che illustri una soluzione a box.

In tal caso, i posti auto saranno determinati in funzione delle dimensioni dei singoli box, sulla base di un modulo minimo di 14,50 mq per auto.

I sovraccarichi accidentali sulla soletta di copertura del parcheggio dovranno essere pari a quelli considerati per i ponti di prima categoria, in modo tale da non pregiudicare future revisioni della destinazione d'uso dell'area superficiale. Anche in funzione di quanto appena detto, le griglie di aerazione, qualora siano definite in piano e a quota suolo, dovranno sempre essere carrabili per quanto realizzate in corrispondenza di aree verdi.

L'estradosso della struttura interrata sarà collocato a non meno di -1,50 m. dal piano di campagna (quota marciapiedi) per permettere un ricarico di terreno vegetale sufficiente al radicamento ottimale di piante a portamento arboreo, implicando una corretta valutazione dei conseguenti carichi permanenti.

A struttura ultimata il Direttore dei Lavori delle opere in c.a. dovrà consegnare al Responsabile Unico del Procedimento la relazione prevista dall'art. 6 della L. 1086/71 e dall'art. 65 del DPR 380/2001, nella quale si relaziona sui materiali impiegati e sulle prove eseguite e sulla corrispondenza del solaio di copertura a quanto prescritto. Tale relazione dovrà inoltre essere

consegnata al collaudatore delle strutture in c.a. unitamente agli altri elaborati depositati per la denuncia delle opere allo Sportello Unico per l'Edilizia. La soletta di copertura del parcheggio non potrà essere posta in esercizio prima dell'esecuzione del collaudo statico di cui all'art. 7 della legge 1086/71. Il collaudo statico dovrà essere trasmesso al collaudatore tecnico-amministrativo in corso d'opera nominato dalla Città per le opere di sistemazione superficiale e al R.U.P..

La delimitazione individuata sulla planimetria allegata al presente bando rappresenta il limite massimo di estensione del manufatto interrato.

L'accesso al parcheggio interrato avverrà preferibilmente dall'interno 92 di via Tofane.

L'aerazione dei volumi interrati dovrà essere garantita e progettata anche in relazione alle funzionalità di utilizzo della sistemazione superficiale. Ad esempio, non dovranno comunque essere posizionate griglie di aerazione in corrispondenza dei camminamenti pedonali interni all'area verde. Potranno invece essere comprese in aree di verde agronomico e, preferibilmente, essere opportunamente camuffate da essenze arbustive. Potranno altresì essere realizzate mediante volumi in elevazione, non eccedenti però il metro di altezza, purché ampiamente giustificati da un compiuto disegno compositivo dell'area. Per esempio potrebbero essere integrate nella zoccolatura della recinzione delimitante il giardino soprastante.

Il progetto dovrà assicurare l'accessibilità alle persone con difficoltà motoria e dovrà rispettare le indicazioni contenute nel Decreto del Ministro dell'Interno 1° febbraio 1986 "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili".

L'autorimessa sarà del tipo isolato e chiuso. La disposizione dei posti auto all'interno potrà essere del tipo "a spazio chiuso", se dotata di divisione tra i vari posti macchina, o "a spazio aperto", se i posti auto saranno definiti solo da una delimitazione di tipo a segnaletica orizzontale.

In considerazione dell'ambito urbano in cui ricade la localizzazione del parcheggio oggetto del presente bando che non determina forti restrizioni dal punto di vista dimensionale, è esclusa la possibilità di presentare soluzioni di immagazzinamento meccanizzato delle autovetture.

Per la presenza del verde è consigliata la massima attenzione alla soluzione sviluppata per l'impermeabilizzazione della struttura interrata. Questa dovrà essere idoneamente protetta da possibili infiltrazioni e dagli apparati radicali delle essenze che, potrebbero creare dei problemi per la futura manutenzione.

La progettazione dovrà curare l'inserimento dei corpi emergenti nell'ambito circostante, mediante lo studio di soluzioni che non alterino troppo il già limitato spazio del giardino pubblico, che si integrino con la recinzione esistente e dovrà prevedere per le strutture emergenti (volumi dei vani scala) strutture leggere e trasparenti a garanzia di ulteriore sicurezza per l'utenza.

Si dovrà prestare particolare cura nella progettazione delle fasi di cantiere e nella scelta delle tecniche di esecuzione delle strutture, in maniera tale da garantire per tutta la durata dei lavori l'accesso, in condizioni di sicurezza, ai mezzi di cantiere e ai mezzi di soccorso.

3 – LA SISTEMAZIONE SUPERFICIALE:

La sistemazione superficiale, a seguito della costruzione dell'autorimessa interrata, dovrà sostanzialmente prevedere il ripristino della situazione preesistente; il progetto dovrà però prevedere un netto miglioramento dell'assetto attuale, con particolare riguardo all'accessibilità pedonale e all'attrezzatura dell'area di verde pubblico.

L'area oggetto di riqualificazione superficiale, individuata nella tavola allegata al presente capitolato prestazionale, ha una superficie pari a circa **1400,00 mq.**

Il Proponente ha comunque facoltà di estendere l'area intervento relativa alla sistemazione superficiale.

Dovrà essere ripristinata l'esatta tipologia di recinzione esistente, ricostruendola laddove dovesse essere rimossa per le operazioni di cantiere o riorganizzata per la definizione funzionale dell'area di superficie.

La pavimentazione pedonale dovrebbe prevedere l'impiego prevalente di prodotti industriali quali, ad esempio, lastroni di calcestruzzo trattati con caratteristiche di pietra artificiale, anche in composizione assortita con piccole pezzature di marmette auto-bloccanti o con parti risolte con gettate di calcestruzzo miscelato con inerti e legante di particolare qualità.

L'intervento di ricostruzione del giardino dovrà confrontarsi principalmente con le norme stabilite per l'abbattimento o il trapianto degli alberi esistenti e per la messa a dimora di nuovi esemplari (rif. "Regolamento del verde pubblico e privato della Città di Torino"). Dovrà inoltre prevedere un assortito corredo urbano composto da porta-biciclette, panchine, cestini porta rifiuti, attrezzature ludiche e via dicendo.

La riorganizzazione della sistemazione superficiale vedrà, presumibilmente, una riduzione del numero di alberi di prima categoria presenti nel nuovo assetto del giardino rispetto a quelli attualmente esistenti. Le rimozioni delle essenze arboree preesistenti dovranno essere compensate, a termine del suddetto Regolamento del verde pubblico e privato della Città di Torino, sia tramite monetizzazione che con nuove messe a dimora. Queste ultime potranno trovare espressione anche esternamente all'area, secondo le indicazioni che saranno fornite dal Servizio competente del Verde Pubblico.

Le scelte agronomiche applicate in questo intervento e le tecniche di messa a dimora dovranno tenere conto della scelta di non ricorrere a un impianto di irrigazione automatica per contenere i costi di esercizio correnti.

Sarà invece apprezzata, in fase di valutazione dell'offerta, la proposta di presa in carico da parte del Concessionario della struttura interrata (e dei suoi aventi titolo) della manutenzione dell'area a giardino soprastante la struttura interrata, per una durata da convenirsi.

L'illuminazione dovrà essere risolta con apparecchi a testa palo. Essa potrà essere integrata con altri elementi di illuminazione maggiormente creativi, tesi a sottolineare in maniera più vivace il giardino nelle ore serali e notturne, avendo sempre cura di prevedere apparecchiature di provata resistenza nel tempo e di bassi consumi elettrici. La scelta degli apparecchi di illuminazione, dei pali di ancoraggio e dei loro accessori sarà definita in corso di redazione del progetto esecutivo sulla scorta delle indicazioni offerte dal Servizio Illuminazione Pubblica di Iride Servizi che – a completamento dell'opera – effettuerà, a spese e per conto del Concessionario, il collaudo del nuovo impianto a garanzia della successiva presa in carico manutentivo.

Il progetto della sistemazione superficiale dovrà prevedere la ristrutturazione dell'attuale area a verde .

Per una realizzazione a regola d'arte, a garanzia del corretto attecchimento, dovrà essere rispettato almeno un franco minimo di m 1,50 al di sopra dell'estradosso della soletta di copertura del manufatto interrato.

Le essenze arboree previste per l'alberata potranno essere simili a quelle già presenti in loco

Garanzia di attecchimento

Il proponente si dovrà impegnare a fornire una garanzia di attecchimento del 100% per tutte le piante e arbusti forniti e posti a dimora per i due anni successivi a partire dalla data di emissione del certificato di collaudo della sistemazione superficiale.

L'attecchimento si intende avvenuto quando all'atto della visita di verifica dell'attecchimento, le piante si presentino sane e in buono stato vegetativo.

Fino a tale data la manutenzione degli esemplari come pure dei tutoraggi sarà a completo carico del proponente.

L'avvenuto attecchimento dovrà essere verbalizzato in contraddittorio fra il Proponente e il tecnico competente del Servizio Verde Gestione, entro 10 giorni dalla scadenza del periodo sopra definito.

Il Proponente è tenuto ad una sola sostituzione delle piante non attecchite.

Terra di coltivo riportata

La terra di coltivo riportata dovrà essere priva di pietre, tronchi, rami, radici e loro parti, che possano ostacolare le lavorazioni agronomiche del terreno dopo la posa in opera, e chimicamente neutra (pH 6,5-7). La quantità di scheletro non dovrà eccedere il 5% del volume totale e la percentuale di sostanza organica non dovrà essere inferiore al 2%.

La terra di coltivo dovrà essere priva di agenti patogeni e di sostanze tossiche per le piante.

Pali di sostegno, ancoraggi e legature

Per fissare al suolo gli alberi e gli arbusti di rilevanti dimensioni, si dovranno prevedere pali di sostegno (tutori) adeguati per numero, diametro ed altezza alle dimensioni delle piante.

Arbusti e cespugli

Arbusti e cespugli, qualunque siano le caratteristiche specifiche (a foglia decidua o sempreverdi), non dovranno avere portamento "filato", dovranno possedere un minimo di tre ramificazioni alla base e presentarsi dell'altezza proporzionata al diametro della chioma e a quello del fusto.

Drenaggi localizzati e impianti tecnici

Le canalizzazioni degli impianti tecnici, al fine di consentire la regolare manutenzione della sistemazione, dovranno essere installate ad una profondità che garantisca uno spessore minimo di 40 cm di terreno e, per agevolare gli eventuali futuri interventi di riparazione, dovranno essere convenientemente protette e segnalate.

Sono invece da rimandare a livellazione del terreno avvenuta, la posa in opera degli irrigatori e, a piantagione ultimata, la collocazione e l'orientamento di eventuali apparecchi di illuminazione.

Manutenzione delle opere a verde per il periodo di garanzia

La manutenzione che il Proponente sarà tenuto ad effettuare durante il periodo di concordata garanzia dovrà comprendere le seguenti operazioni:

1. irrigazioni;
2. ripristino conche e rincalzo;
3. falciature, diserbi e sarchiature;
4. concimazioni;
5. potature;
6. eliminazione e sostituzione delle piante morte;
7. rinnovo delle parti difettose dei tappeti erbosi;
8. difesa dalla vegetazione infestante;
9. sistemazione dei danni causati da erosione;
10. ripristino della verticalità delle piante;
11. controllo dei parassiti e delle fitopatie in genere.

La manutenzione delle opere dovrà avere inizio immediatamente dopo la messa a dimora (o la semina) di ogni singola pianta e di ogni parte di tappeto erboso, e dovrà continuare fino alla scadenza del periodo di garanzia concordato.

Irrigazioni

Il Proponente sarà tenuto ad irrigare tutte le piante messe a dimora e i tappeti erbosi per il periodo di garanzia previsto.

Le irrigazioni dovranno essere ripetute e tempestive e variare in quantità e frequenza in relazione alla natura del terreno, alle caratteristiche specifiche delle piante, al clima e all'andamento stagionale; il programma di irrigazione (a breve e a lungo termine).

Anche in presenza dell'impianto di irrigazione automatico, il Proponente dovrà controllare che questo funzioni regolarmente. La previsione dell'impianto di irrigazione non esonera però lo stesso dalle responsabilità in merito all'irrigazione, pertanto, in caso di necessità, si dovranno effettuare adeguati interventi manuali.

impianto di irrigazione

Il Proponente dovrà realizzare a sua cura e spese l'impianto di irrigazione ad ala gocciolante.

Tale impianto potrà essere alimentato a batteria e dovrà essere mantenuto e gestito dal Proponente per due i due anni successivi a partire dalla data di emissione del certificato di collaudo della sistemazione superficiale.

Le eventuali utenze (acquedotto, energia) per alimentare l'impianto di irrigazione dovranno essere richieste dal Proponente ed ad esso intestate.

Per ogni singolo albero di cui è prevista la messa a dimora, l'impianto di irrigazione sarà costituito da un doppio anello di tubazione ad ala gocciolante autocompensante inserito in un anello di tubo drenante rivestito di TNT con un diametro leggermente superiore a quello della zolla ed interrato attorno ad essa ad una profondità di circa 20 cm., il tutto collegato ad una rete di distribuzione idrica in polietilene sottesa alle elettrovalvole.

Valvole elettriche

Dovranno essere in materiale plastico antiurto e anticorrosione del tipo normalmente chiuso nella versione a membrana. Dotate di regolatore di flusso per consentire la regolazione della portata in funzione della pressione e di dispositivo manuale di apertura. Dotate di filtro sulla membrana e regolatore di flusso. Comando di apertura manuale direttamente sul solenoide.

Le viti e le parti metalliche saranno in materiale inossidabile, con attacchi filettati rinforzati con ghiera inox, disposti per il montaggio in linea e ad angolo.

Il diametro sarà di 1 ½" per le linee di irrigazione a pioggia ed a goccia salvo ricorrere a diametri inferiori in caso di settori irrigui aventi portate inferiori, in modo da rimanere all'interno del coefficiente di eflusso caratteristico per ogni tipo di elettrovalvola.

Schemi impiantistici

Ad impianto ultimato, il Proponente dovrà presentare una planimetria, in formato DWG, riportante, in scala appropriata, l'esatto tracciato delle tubazioni ed ubicazione di tutti gli elementi impiantistici, con i relativi dati tecnici.

Nella planimetria dovranno essere riportati i numeri progressivi assegnati ai settori irrigui ed a ogni singola elettrovalvola, che dovranno corrispondere a quelli utilizzati nel programmatore di comando; a questi numeri dovrà corrispondere una targhetta identificativa in alluminio o altro materiale inossidabile riportante per incisione il numero stesso e fissata stabilmente all'elettrovalvola all'interno del pozzetto.

4 – RETI DI SOTTOSERVIZI

Il capitolato prestazionale di questa localizzazione, così come non ha sviluppato una possibile ipotesi progettuale esemplificativa degli intenti dell'Amministrazione Comunale (per altro ben chiariti nel punto precedente), non ha approfondito il tema delle reti di infrastrutture sotterranee. Sarà dunque cura del partecipante sviluppare la ricerca e l'analisi, da illustrare nel progetto preliminare presentato in gara, delle eventuali presenze di reti di sottoservizi (pubblici e/o privati) e delle soluzioni individuate per gli assetti - provvisorio in fase di cantiere e definitivo a realizzazione avvenuta – proposti alle attuali eventuali giaciture. Il ripristino di tali reti, così come il mantenimento dei servizi erogati in fase di cantiere, è comunque totalmente a carico del partecipante.

5 - ALLESTIMENTO DEL CANTIERE E COMUNICAZIONE

Sarà onere del Concessionario mettere in atto, secondo le modalità concordate con l'Amministrazione, gli strumenti di comunicazione e di accompagnamento alla realizzazione delle opere, in modo da coinvolgere i cittadini nello svolgimento dell'intervento (anche attraverso iniziative da sé gestite sul modello "Open House"), aggiornarli sullo stato di avanzamento dei lavori e sulle relative interferenze, per ridurre al minimo i disagi generati dalla presenza del cantiere nell'area urbana. Potrà anche essere richiesta, nelle forme da stabilire, la partecipazione a tavoli di confronto sul genere dei "Comitati di Cantiere".

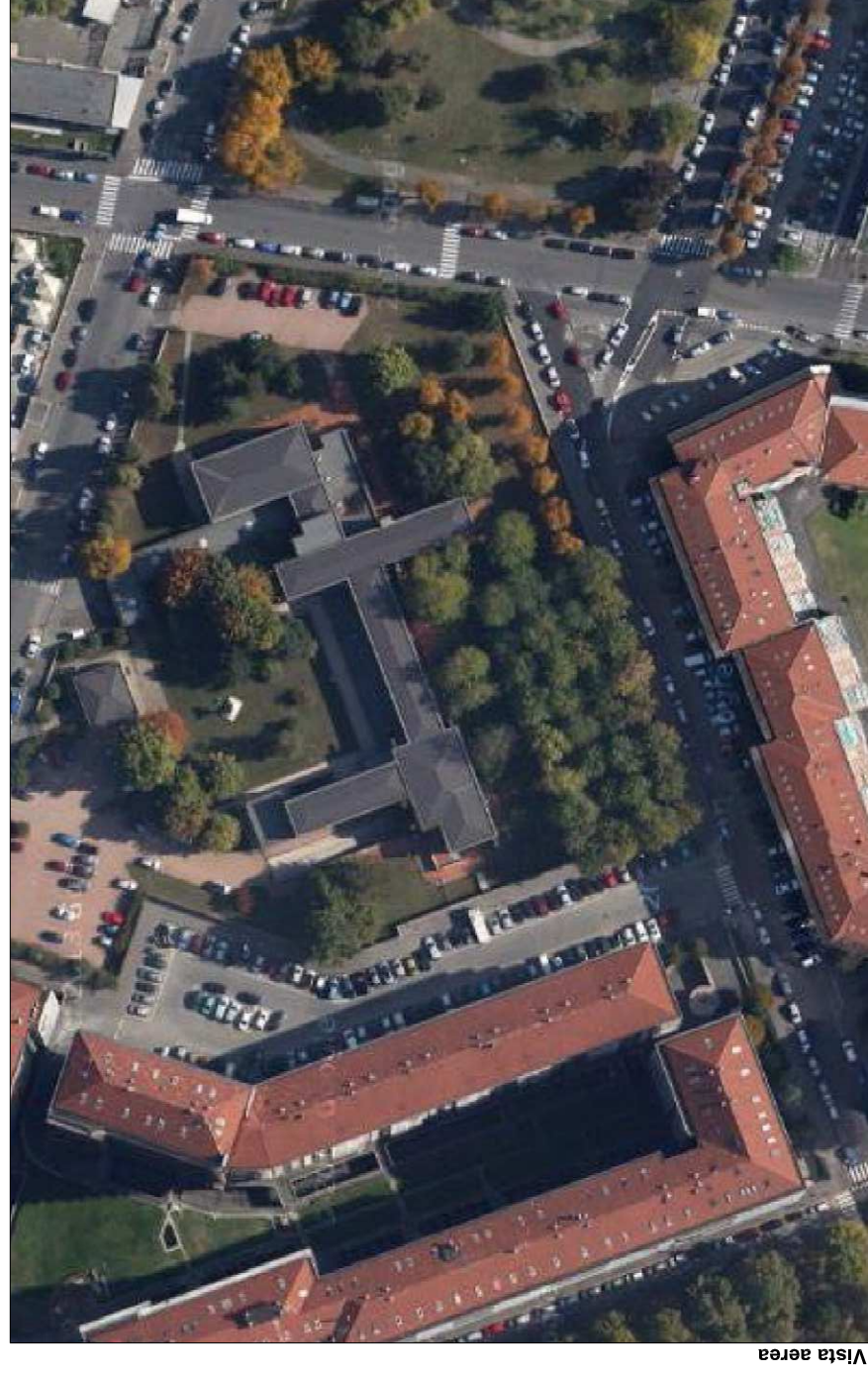
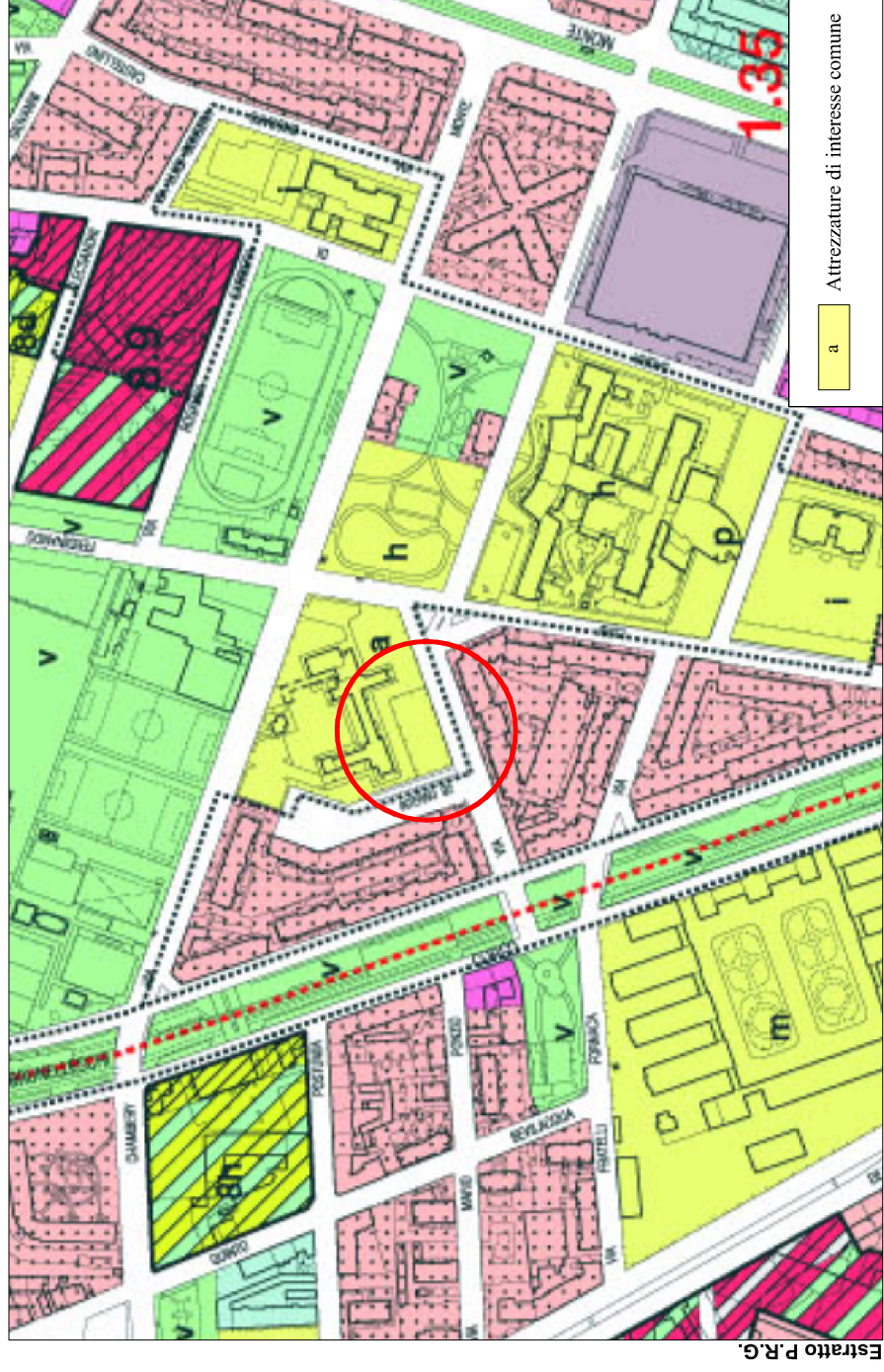
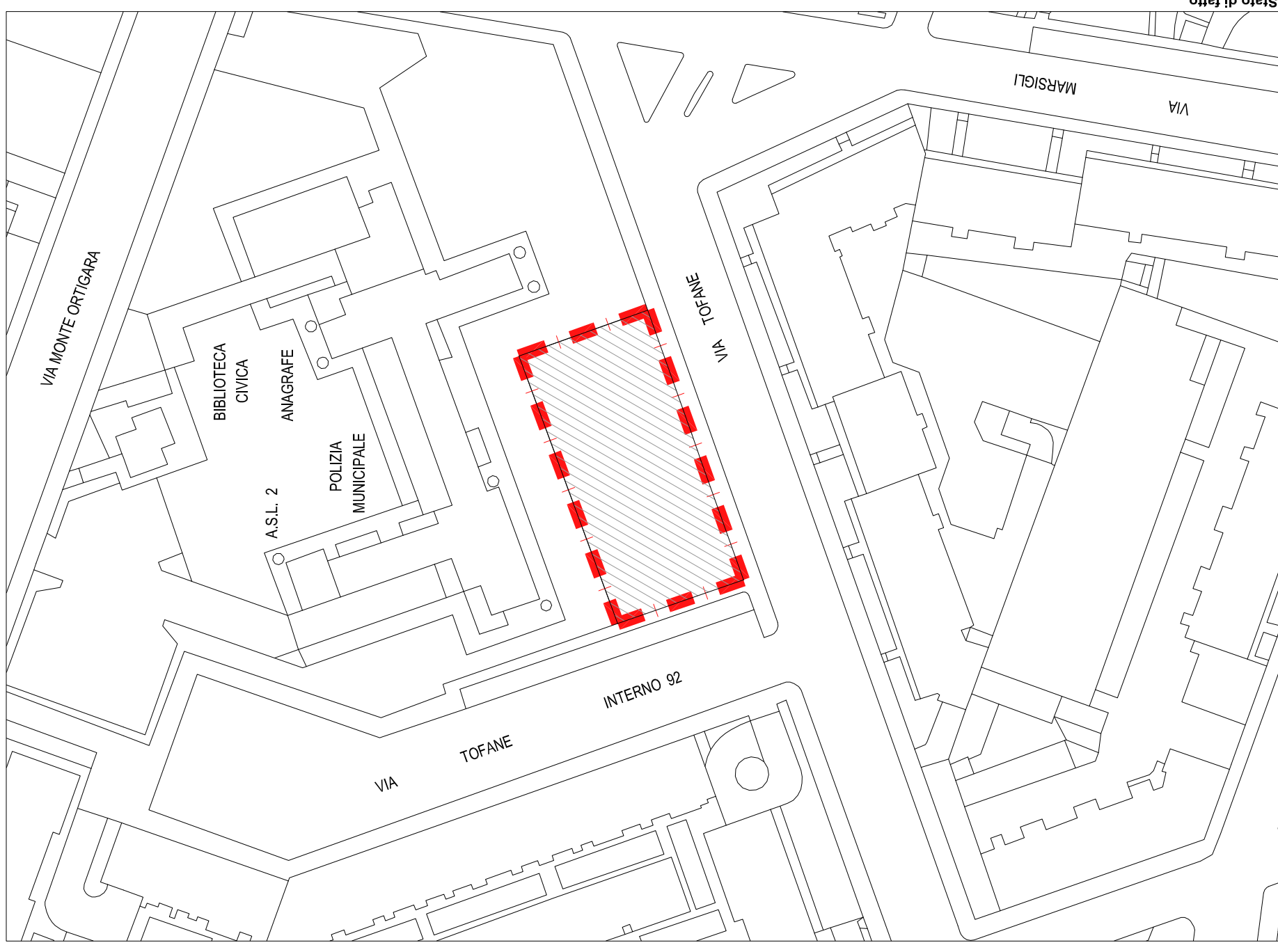
L'area di cantiere dovrà essere recinta con tipologia concordata con gli uffici tecnici della Città, prevedendo la realizzazione di zone "trasparenti" che consentano di osservare i lavori in sicurezza.

L'allestimento della recinzione di cantiere potrà inoltre interessare aree esterne a quella delimitata nella planimetria allegata al bando garantendo l'eventuale accesso agli edifici prospicienti l'intervento e la salvaguardia delle essenze esistenti

Dovrà essere altresì curata la progettazione, la fornitura e la posa dei seguenti tre pannelli:

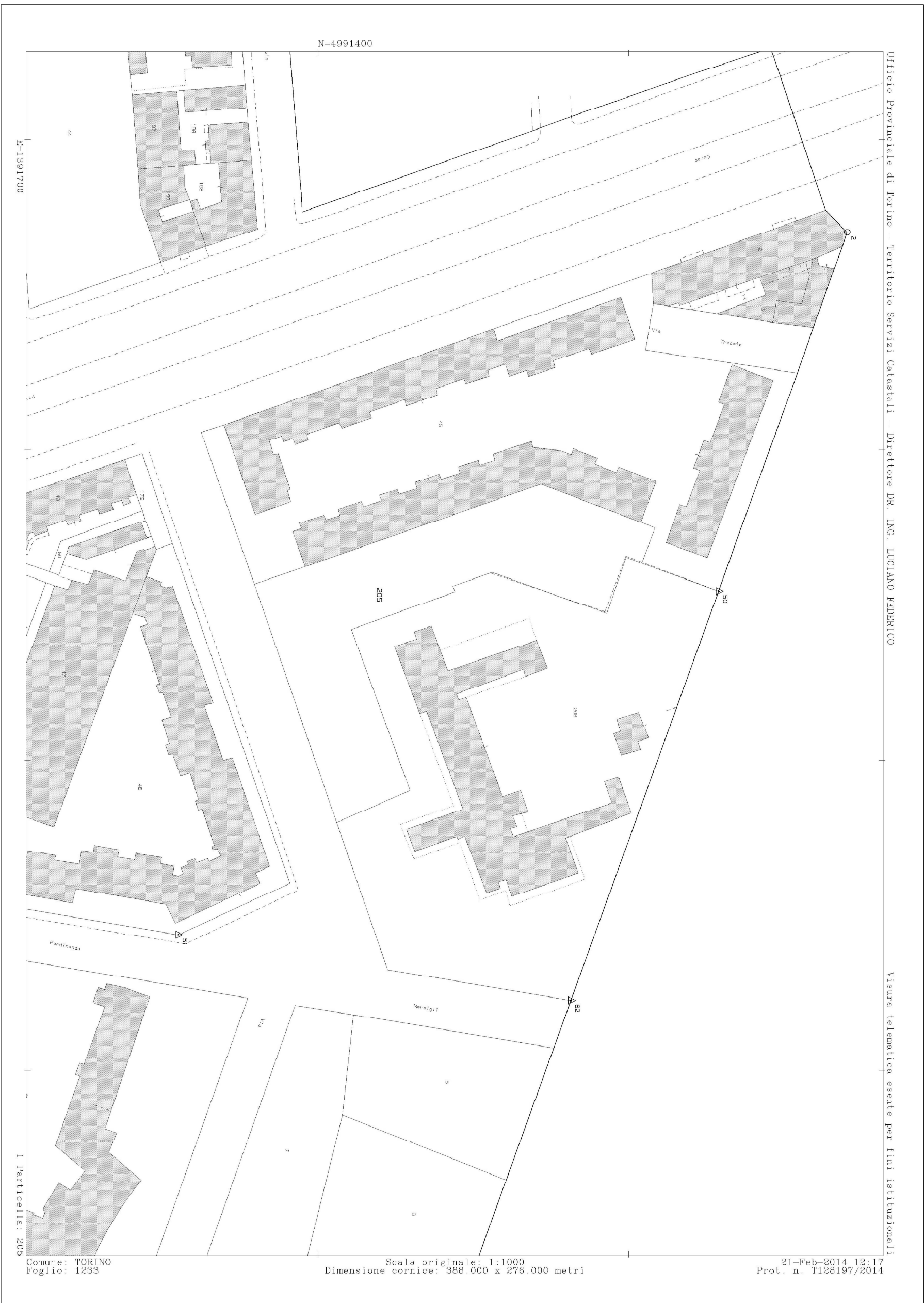
- 1 cartello riportante le informazioni di legge, dimensione m. 2x2,5;
- 1 cartello riportante le informazioni istituzionali, dimensioni m. 2x2,5;
- 1 cartello riportante le informazioni sul progetto, ove saranno descritte attraverso disegni di progetto e blocchi di testo le caratteristiche principali dell'intervento e le fasi di cantiere, dimensioni m. 2x2,5.

Le specifiche tecniche per la progettazione (logo, colori, dimensioni ecc.) e la realizzazione dei cartelli sono contenute nel "Manuale di Coordinamento Visivo del Cantieri" della Città di Torino.



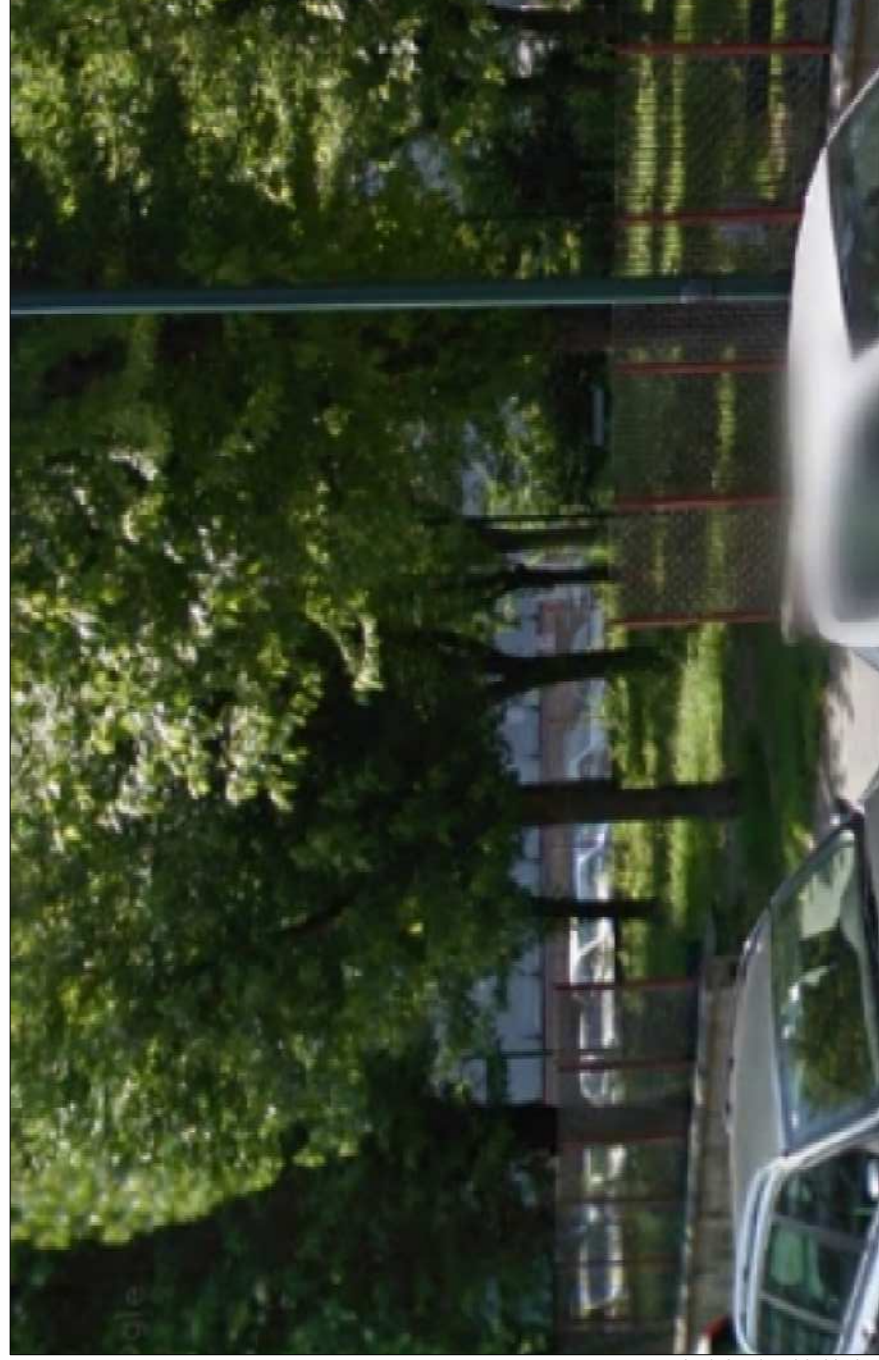
Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizi Catastali - Direttore DR. ING. LUCIANO FEDERICO

Visura telematica esente per fini istituzionali





L'area tra via Tofane e l'Interno 92



L'area da via Tofane



L'area dall'Interno 92 di via Tofane