



“PROGETTAZIONE ESECUTIVA DEL RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI E BONIFICA  
AREA SITA IN PODERE LE VIGNE, ORDINANZA N.37 DEL 04.03.2013” CIG Z9320B7307

PROGETTO ESECUTIVO  
Relazione generale del progetto esecutivo - Art. 34 DPR 207/2010  
Settembre 2018



**STUDIO AARC.IT**  
Via G.M. Terreni, 32 Livorno 57122 Italia  
Tel +3905861690806 Fax +390586014808  
mail [aarc@aarc.it](mailto:aarc@aarc.it) web [www.aarc.it](http://www.aarc.it)



**COMUNE DI CASOLE D'ELSA (SI)**  
Piazza Lucchetti 1 Casole d'Elsa 53031  
Tel.: +39 0577 949711 - Fax: +39 0577 949740  
Email: [comune@casole.it](mailto:comune@casole.it) P.IVA: 00077090520  
RUP Arch. Valeria Capitani

## Relazione Generale del Progetto Esecutivo (art.34 DPR 207/2010)

### 1) rispondenza del progetto alle finalità dell'intervento, il rispetto del prescritto livello qualitativo, dei conseguenti costi e dei benefici attesi.

Sulla base delle esigenze del Comune di Casole d'Elsa relativamente all' esecuzione dell'Ordinanza n. 37 del 04/03/2013 di demolizione, ripristino dello stato dei luoghi e bonifica dell'area sita in Podere Le Vigne, e alle specifiche della Delibera del Consiglio Comunale num. 63 del 15/07/2016, questo progetto assicura il livello di soddisfacimento normativo per le opere di cui in oggetto, in particolare relativamente a consentire l'uso e il completamento degli edifici che non verranno demoliti, ripristinando il terreno nella restante area.

Il Comune di Casole d'Elsa è entrato in possesso dell'area del podere Le Vigne per inottemperanza del precedente proprietario all'ingiunzione di demolizione; dato che il manufatto preesistente agli interventi di costruzione, è stato abusivamente demolito e ricostruito in difformità alle categorie di intervento previsto, non vi è attualmente la possibilità di un rigoroso ripristino allo stato antecedente l'abuso. Il Comune di Casole d'Elsa, con Delibera n. 86 del 24/06/2016 e succ., ha valutato l'opportunità di conservare parte del bene acquisito, ravvisando l'esistenza di prevalenti interessi pubblici al mantenimento del medesimo al patrimonio comunale.

Il complesso dei manufatti edilizi del podere Le Vigne è ubicato in una zona collinare boscata a circa 20 Km a sud del borgo di Casole d'Elsa, nei pressi della località La Selva. L'area, su cui insisteva il vecchio podere Le Vigne, consta attualmente di sei edifici per appartamenti di diverse dimensioni, costruiti tra il 2006 e il 2013, dislocati a cavallo della strada Le Vigne, oltre a parti pavimentate e adibite a spazi pertinenziali e parcheggi, in particolare gli edifici sono:

- Edificio A: costituito da 7 appartamenti, l'impianto planimetrico è costituito da un corpo ad U con una piccola addizione laterale, le varie parti si sviluppano su diverse altezze, da 1 piano fuori terra, a 3 piani fuori terra. L'edificio è finito al grezzo, la copertura è completa.
- Edificio B: costituito da 2 appartamenti, l'impianto planimetrico è rettangolare su un piano fuori terra a diverse altezze, l'edificio è stato finito al grezzo completo di copertura.
- Edificio C: costituito da un appartamento su un piano fuori terra con altezze variabili, l'edificio è stato finito al grezzo completo di copertura.
- Edificio D: costituito da 4 appartamenti, l'impianto planimetrico è ad L, di cui un ala si sviluppa su un piano fuori terra, un'ala su due piani fuori terra e centralmente una torretta che si sviluppa su 3 piani fuori terra. Vi è inoltre un piano seminterrato adibito a garage di forma rettangolare, che si sviluppa in parte sotto gli appartamenti e in parte diventa una piazzetta di pertinenza degli stessi appartamenti. L'edificio è completato al grezzo, sono presenti alcuni infissi già montati oltre alle soglie e alle pavimentazioni, completo di copertura.
- Edificio E: costituito da 6 appartamenti, l'impianto planimetrico è a stecca, articolato in maniera degradante da monte a valle, con 2/3 piani fuori terra e piano seminterrato. L'edificio è stato completato al grezzo, completo di copertura.
- Edificio F: costituito da 6 appartamenti, l'impianto planimetrico è ad L e si sviluppa a ridosso del cambiamento di quota del terreno e presenta altezze differenti di 2/3 piani. Il piano seminterrato

dei garage si sviluppa oltre l'impronta planimetrica degli appartamenti e si addossa all'edificio A, senza collegamenti strutturali tra i due edifici. Il solaio di copertura del piano seminterrato diventa una piazzetta pavimentata di pertinenza dei due edifici A e F.

L'amministrazione comunale, dopo rilievi tecnici e valutazioni del caso, ha individuato gli edifici da conservare, indicati negli edifici A e B, in quanto realizzati approssimativamente sul sedime di quelli originari e con sviluppo tipologico e planimetrico confrontabile con gli edifici originari. Mantenendo gli edifici A e B l'amministrazione comunale ha intenzione di sviluppare un progetto di rilevante interesse pubblico e sociale attraverso la Fondazione Territori sociali Alta Valdelsa per servizi socio-assistenziali.

Per tanto il progetto di ripristino e bonifica dell'area del podere Le Vigne, prevede i seguenti interventi:

- ☼ Demolizione completa edificio C
- ☼ Demolizione completa edificio D
- ☼ Demolizione completa edificio E
- ☼ Demolizione edificio F completa, tranne che per il piano seminterrato di cui si prevede di mantenere la parte che va dal giunto sismico all'edificio A.
- ☼ Ripristino delle quote del terreno antecedente gli interventi.

In particolare il piano interrato l'edificio F verrà demolito solo fino al giunto sismico, per non compromettere la stabilità dell'edificio A, costruito in adiacenza alla piazza. Questo piano seminterrato verrà opportunamente reso inaccessibile e inutilizzabile attraverso il riempimento di terra. La parte superiore di tale porzione di interrato rimarrà come parte pavimentata di pertinenza dell'edificio A.

Il progetto prevede quindi interventi di demolizione e ripristino delle quote del terreno degli edifici C,D,E,F, articolati nelle seguenti fasi:

1. fase: accantieramento e opere provvisorie;
2. fase: demolizioni, rimozioni trasporto a discarica e smaltimento edificio C
3. fase: demolizioni, rimozioni trasporto a discarica e smaltimento edificio D
4. fase: demolizioni, rimozioni trasporto a discarica e smaltimento edificio E
5. fase: demolizioni, rimozioni trasporto a discarica e smaltimento edificio F
6. fase: ripristino
7. fase: Smobilizzo di cantiere

Il presente progetto esecutivo comprende le fasi sopra riportate, dalla n°1 alla n°7; eventuali fasi ulteriori, conseguenti e complementari, dovranno essere approvate con atti amministrativi successivi e conseguenti perché relative ad opere accessorie non ricomprese nell'appalto di demolizione e bonifica dell'area del Podere Le Vigne di proprietà Comunale.

Gli obiettivi preposti sono i seguenti:

- ☀ Mantenere in essere gli edifici A e B;
- ☀ Ripristinare il terreno su cui insistono gli edifici C,D,E ed F, come allo stato originale, bonificando il terreno da eventuali depositi di cantiere preesistenti, garantendo la stabilità degli edifici che permangono;
- ☀ assicurare il rispetto delle tempistiche previste ed del quadro economico definito dalla stazione appaltante.

## 2) Approfondimenti relazione

a) criteri utilizzati per le scelte progettuali, gli aspetti dell'inserimento dell'intervento sul territorio, le caratteristiche prestazionali e descrittive dei materiali prescelti, nonché criteri di progettazione delle strutture e degli impianti, in particolare per quanto riguarda la sicurezza, la funzionalità e l'economia di gestione.

L'intervento di demolizione si applica ai manufatti edilizi costruiti in difformità del permesso di costruire n. 117 rilasciato il 20/10/2006 all' Immobiliare "Le Vigne s.r.l." . Tale permesso è stato annullato in via di autotutela in data 14/11/2011 perché veniva accertato che la realizzazione aveva interessato una superficie maggiore rispetto a quella dichiarata nella richiesta di autorizzazione e vi era stata la trasformazione di bosco senza le prescritte autorizzazioni.

Per la natura delle opere previste si ritiene altamente improbabile l'eventualità di trovare preesistenze archeologiche o problemi ambientali tali da pregiudicare l'intervento.

L'opera di demolizione avverrà edificio per edificio con lo smontaggio e la rimozione manuale delle parti delicate come gli infissi quando presenti, si procederà poi alla "demolizione incontrollata" attraverso l'utilizzo di mezzi meccanici, per tutti gli edifici fatta eccezione per le parti di edificio da demolire che risultano in adiacenza agli edifici che rimangono.

L'opera di ripristino avverrà, una volta finita la demolizione, attraverso il riporto di terra vergine al fine di ripristinare un andamento orografico il più congruo possibile a quello originale.

I requisiti tecnici da rispettare sono quelli indicati nello specifico capitolato prestazionale tecnico allegato al progetto esecutivo e da coordinare con la descrizione delle singole voci che costituiscono il computo metrico estimativo rappresentante la spesa.

Lo smaltimento dei rifiuti provenienti dalle demolizioni avverrà secondo la normativa vigente di settore e prevederà una fase di differenziazione meccanica e manuale previo conferimento in discarica.

Per quanto riguarda la manutenzione delle opere avverrà secondo quanto disposto dal Piano di Manutenzione relativo, allegato al progetto esecutivo art.38 DPR n°207 del 2010, parti ancora in vigore, nonché D.Lgs. 50/16 nei suoi tre documenti fondamentali del Manuale d'uso, Manuale di manutenzione e Programma di manutenzione, dove saranno tracciate le caratteristiche manutentive e di monitoraggio degli elementi costitutivi il sistema delle opere a verde. Saranno forniti i manuali specifici delle principali lavorazioni. Il riferimento generale è comunque ad opere correnti, le quali necessitano di normali cicli manutentivi di circa 10 anni. Eventuali interventi puntuali straordinari ove fossero necessari, saranno valutati singolarmente.

L'opera nella fattispecie è finanziata con capitali finanziati da Cassa Depositi e Prestiti dell'importo di € 345.000,00 (Euro trecentoquarantacinquemila/00). Per le specifiche vedere il computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo.

b) riferisce in merito a tutti gli aspetti riguardanti la geologia, la topografia, l'idrologia, le strutture e la geotecnica; riferisce, inoltre, in merito agli aspetti riguardanti le interferenze, gli espropri, il paesaggio, l'ambiente e gli immobili di interesse storico, artistico ed archeologico che sono stati esaminati e risolti in sede di progettazione attraverso lo studio di fattibilità ambientale, di cui all'articolo 27; in particolare riferisce di tutte le indagini e gli studi integrativi di quanto sviluppato in sede di progetto preliminare;

L'opera risulta fattibile in relazione agli interventi proposti, in quanto si tratta di demolizione di edifici in ottemperanza dell'Ordinanza n. 37 del 04/03/2013 di demolizione, ripristino dello stato dei luoghi e bonifica dell'area sita in Podere Le Vigne, e alle specifiche della Delibera del Consiglio Comunale num. 63 del 15/07/2016 in cui già sono stati valutati idonei alla permanenza gli edifici A e B.

I vincoli rilevanti presenti nell'area sono i seguenti:

- ❖ Vincolo idrogeologico RD 3267/1923;
- ❖ Vincolo Paesaggistico lettera G art. 142 TU 42/2004 ;

### Rischio sismico

Non presenti interventi sulle strutture

### Analisi geotecnica

Non prevista, in quanto non sono previste opere in sottosuolo.

c) eventuali cave e discariche da utilizzare per la realizzazione dell'intervento con la specificazione dell'avvenuta autorizzazione.

La pubblica discarica più vicina al sito del cantiere, che risulta essere accessibile e disponibile per il conferimento dei rifiuti non tossici di lavorazione.

### d) soluzioni adottate per il superamento delle barriere architettoniche

Per la natura del progetto gli interventi previsti non sono soggetti alle specifiche in materia di superamento delle barriere architettoniche.

e) idoneità delle reti esterne dei servizi atti a soddisfare le esigenze connesse all'esercizio dell'intervento da realizzare

Per la natura del progetto gli interventi previsti non sono soggetti all'allaccio

f) verifica sulle interferenze delle reti aeree e sotterranee con i nuovi manufatti e al progetto della risoluzione delle interferenze medesime.

Per quanto riguarda le linee aeree e sotterranee, le opere di demolizione terranno conto delle interferenze all'interno del Piano della Sicurezza ex D.Lgs. 81/08.

g) motivazioni che hanno indotto il progettista ad apportare variazioni alle indicazioni contenute nel progetto preliminare

Non si evidenziano variazioni sostanziali rispetto alle indicazioni presenti nel progetto di fattibilità tecnico economico.

h) opere di abbellimento artistico o di valorizzazione architettonica

L'area è soggetta a Vincolo Paesaggistico, ma gli immobili risultano essere stati costruiti in maniera difforme rispetto al titolo abilitativo ed in assenza di nulla osta della competente Soprintendenza. Il progetto prevede infatti la demolizione di tali manufatti ed il ripristino dei luoghi in ottemperanza all'ordinanza di demolizione n. 37 del 04/03/2013. Per le motivazioni sopra esposte l'intervento risulta perfettamente compatibile con il contesto urbano nel quale è inserito.

i) tempo necessario per la redazione del progetto esecutivo eventualmente aggiornando quello indicato nel cronoprogramma del progetto preliminare delle fasi attuative con l'indicazione dei tempi massimi di svolgimento delle varie attività di progettazione, approvazione, affidamento, esecuzione e collaudo

E' ipotizzato un unico lotto funzionale di opere, come citato, che comprende complessivamente le fasi di intervento dell'opera precedentemente descritte. La fase di progettazione esecutiva sarà stata completata entro Settembre 2018 e i lavori verranno avviati a marzo 2019 per concludersi a maggio 2019.

### Quadro economico del progetto definitivo (art.32 DPR 207/2010)

L'impegno di spesa complessivo è di € 345.000,00 (Euro trecentoquarantacinquemila/00), che ricomprende tutte le opere, spese tecniche, somme a disposizione, imprevisti, IVA etc. L'opera nella fattispecie è finanziata con capitali di Cassa Depositi e Prestiti.

Si riportano di seguito i calcoli di spesa relativi all'importo complessivo delle opere, con la suddivisione progressiva sommaria delle varie categorie di opere. I prezzi sono desunti dal precario della Regione Toscana 2018 per la Provincia di Siena. Segue quadro economico e in allegato computo metrico.

