

Comune di Pesaro

Provincia di Pesaro e Urbino

Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica Ex Carcere Minorile già Convento Santa Maria degli Angeli

relazione illustrativa - GIUGNO 2005

Comune di Pesaro

Arch. Nardo Goffi Dirigente Servizio Urbanistica del Comune
di Pesaro
Arch. Ombretta Pietrelli Servizio Urbanistica del Comune di Pesaro

Provincia di Pesaro e Urbino

Arch. Roberto Biagianti Dirigente Area Urbanistica–Territorio–Ambiente
Provincia di Pesaro e Urbino
Arch. Daniele Gallerini Dirigente Provincia di Pesaro Urbino
Arch. Maurizio Bartoli P.O. Provincia di Pesaro e Urbino

Consulente alla progettazione

Arch. Massimo Brigidi
con
Arch. Chiara Scarsi

INDICE

- **Premessa**
- **Breve analisi storica**
- **Analisi dello stato attuale, estratto di mappa e dati catastali**
- **Criteri fondamentali del piano**
- **Indicazioni del PRG Vigente e di Variante**
- **Piano finanziario di massima dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione**

Premessa

Il PRG del Comune di Pesaro, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n.135/2003, in data dicembre 2003, individua l'area della dimensione di mq. 15.042, posta nel centro abitato di Pesaro, come zona territoriale omogenea A, sub sistema L1, luoghi centrali del centro antico, schema direttore 5: il Decumano, Progetto Norma 5.4 - Carcere Minorile.

Il Piano Particolareggiato in oggetto costituisce variante alle indicazioni delle tavole di PRG Vigente e delle relative NTA.

La presente relazione riporta le scelte adottate nella redazione del Piano Particolareggiato e della Variante al Piano Regolatore Vigente.

Per ripercorrere la storia dell'ex carcere minorile di Pesaro è necessario, innanzitutto, sapere che sullo stesso sito un tempo sorgeva la Chiesa di Santa Maria degli Angeli, annessa al chiostro cinquecentesco esistente ed officiata fino al 1860 dai Monaci Camaldolesi dello stesso convento.

E' noto che fin dal 1200 gli ordini religiosi mendicanti furono portatori di una nuova sensibilità religiosa e di una nuova cultura sociale all'interno della città di Pesaro.

Francescani e Agostiniani, dopo aver trovato temporaneamente ospitalità presso chiese extraurbane, si insediarono stabilmente in città dove, insieme con i Domenicani sopraggiunti più tardi, poterono realizzare nel tempo i rispettivi complessi conventuali, la cui mole si stagliava sullo scenario minuto dell'edilizia popolare.

L'ingresso di questi ordini monastici è altamente significativo per capire lo sviluppo del tessuto urbano di Pesaro: essi, infatti, nel corso dei secoli hanno determinato una complessità di relazioni tra potere politico e potere temporale sviluppate in un progetto di insediamenti strategicamente rilevanti all'interno della città.

Non a caso la disposizione della Cattedrale insieme ai tre maggiori conventi forma una croce al centro di Pesaro, simbolo religioso ma soprattutto ripartizione della città in ambiti di influenza non concorrenti fra loro.

Nello stesso periodo altre chiese ed edifici religiosi di modeste dimensioni sorgevano di norma ai margini del centro abitato, presso le porte cittadine, e servivano da piccoli ospedali e da ostelli per i pellegrini.

I monaci Camaldolesi, fin dal XIII secolo, sono presenti extra moenia con un convento posto accanto alla basilica di S. Decenzio (l'attuale chiesa del Cimitero) e un altro presso la chiesa del Colle S. Bartolo, ovvero la chiesa di Santa Maria degli Angeli.

Quest'ultima in origine veniva chiamata anche Santa Maria in Portu, proprio per la vicinanza con l'antico porto romano sul fiume Foglia: l'origine romana del porto è attestata dal ritrovamento da alcuni resti di fabbrica (nelle vicinanze della chiesa di Santa Maria degli Angeli) che si pensa facessero parte dell'antico Faro, divenuto in seguito torre d'angolo delle mura cittadine.

Col passare del tempo e con il continuo processo evolutivo del tessuto cittadino, questi insediamenti sviluppati fuori porta si sono trovati inglobati all'interno delle nuove cortine murarie.

Infatti, nel corso del XIV e XV secolo, prima sotto la signoria dei Malatesta poi sotto quella degli Sforza, la città di Pesaro si cinge di una possente cerchia muraria in sostituzione delle arcaiche palizzate difensive, inglobando al suo interno un'ampia area di terreni paludosi. L'opera sforzesca di rinnovamento del sistema difensivo fu tesa, soprattutto, alla protezione dell'antico Porto Fluviale e dei borghi occidentali espansi extra moenia a ridosso di esso.

Successivamente, sotto la signoria dei Della Rovere a Pesaro si applicò, su progetto dell'ingegnere militare Pier Francesco da Viterbo, la nuova soluzione del fronte bastionato, dove enormi terrapieni costituivano gli angoli difensivi delle caratteristiche mura a forma di pentagono.

Sempre roveresca fu la nuova canalizzazione del fiume Foglia per il rilancio delle prospettive commerciali cittadine: nel 1612, a seguito di una devastante alluvione, si decise di modificare il corso del fiume con un nuovo alveo spostato a settentrione, bonificando i malsani ristagni causati dallo stesso fiume e guadagnando così, nuova terraferma per la città, permettendo l'ampliamento dell'urbanizzazione dell'area nord.

Così, intorno alla prima metà del '600, il piccolo insediamento camaldolese, ormai compreso all'interno del perimetro murato, si amplia fino a diventare un grande convento con annessa la chiesa di Santa Maria degli Angeli ed una vasta area di campi coltivati, ricavati dalla bonifica dei terreni paludosi.

Nel 1631, con la definitiva estinzione della signoria dei Della Rovere, la città di Pesaro si dissolve come entità politica autonoma per entrare a far parte del potente Stato della Chiesa. Il segno della nuova politica ecclesiastica è dato subito dal confino della numerosa comunità semitica all'interno del ghetto. Questo venne appositamente ricavato in uno degli ambiti più emarginati e degradati della città murata, proprio in prossimità del convento Camaldolese di Santa Maria degli Angeli, dove la depressione lasciata dall'antico alveo fluviale non aveva ancora consentito un adeguato sviluppo urbano.

Sotto questo aspetto la localizzazione del ghetto in questa parte di città va vista come una sorta di urbanizzazione forzata, all'interno di un quadro politico che ormai da tempo mirava alla completa bonifica di quei terreni strappati al bacino di foce del fiume.

Questi ed altri provvedimenti sono il sintomo di un decentramento delle attività e delle attrezzature sociali (come i ghetti, penitenziari e nosocomi), ormai scomode all'interno del centro cittadino e quindi emarginate in zone periferiche lontane dall'orizzonte urbano della ricca borghesia pesarese.

Il meccanismo di urbanizzazione continua per tutto l'arco del XVIII e XIX secolo e proprio in questo periodo Pesaro si caratterizza per un clima culturale particolarmente vivace: clima che indusse la città ad un diffuso rinnovamento della propria immagine architettonica. Soprattutto ad opera dell'architetto Gianandrea Lazzarini si realizzarono numerosi palazzi gentilizi e il nuovo complesso del seminario diocesano, e si procede contemporaneamente al riassetto di chiese e conventi cittadini: tutti interventi che contribuiscono a dare alla città una nuova impronta neoclassica.

Nel '800 la pentade muraria perde la sua originaria funzione difensiva e sotto di essa si realizzano ampi viali alberati e allo stesso tempo all'interno dei grandi bastioni trovano posto i giardini pubblici.

Tuttavia il clima cambia durante i primi anni del '900. La nuova coscienza igienista, sotto il pretesto di una più razionale espansione urbana, permette l'abbattimento della quasi totalità delle mura di Pesaro e dei suoi caratteristici bastioni.

E' in questi anni che viene demolita la chiesa Camaldolese di Santa Maria degli Angeli per far posto al Carcere minorile; i terreni coltivati diventano struttura sportiva per i giovani detenuti, mentre il chiosco cinquecentesco viene conservato e utilizzato per questa nuova funzione sociale.

Dopo la definitiva chiusura del carcere minorile, l'intera struttura edificata, quella cinquecentesca come quella novecentesca, ha subito un lento ma inesorabile declino, dovuto al suo totale abbandono.

L'area oggetto del Piano Particolareggiato è compresa all'interno del centro abitato del Comune di Pesaro, posta sul limite nord della città al confine del centro storico ed individuata dal **N.C.T.** del Comune di Pesaro come segue: F. 67, mappali **302 - 308 - 309 - 310 - 1792**, al F. 67, mappali **S.P. (spazio strada) / parte**, e al **N.C.E.U.** del Comune di Pesaro come segue: F. 67, mappali **302 - 1792 - 2487 - 2392 - 2527/parte**.

I mappali sono individuati nella planimetria catastale allegata al presente paragrafo, con le relative ditte proprietarie, e nella **tav. A1** degli elaborati grafici.

Sul lato nord-est confina con lotti residenziali prospicienti viale dei Partigiani, a sud-est con via Bertozzini, a sud-ovest con via Luca della Robbia, a nord-ovest, con un piccolo affaccio, con viale Fiume.

Utilizzata a partire dal '900 come riformatorio, l'area in oggetto si presenta completamente chiusa rispetto al contesto circostante, con alte mura su tutto il perimetro; sul lato nord-est si distingue il muro alto m.4, con sopralzo realizzato nel '900 che lo porta ad un'altezza di m.5,37, come rappresentato nella sezione di rilievo, **tav.A2**.

Il complesso è distinguibile in diverse parti a seconda non solo della data di esecuzione ma anche di destinazione, in tal modo si possono evidenziare:

L'edificio del '500, che racchiudeva il chiostro dell'antico convento; a forma di "C", il quale si sviluppa su due piani. Le manomissioni che ha subito nel tempo sono in prevalenza limitate alle tramezzature così da essere ancor oggi leggibile l'impianto originario. Allo stesso modo sono ancora evidenti le aperture ad arco del portico sul cortile, anche se ridotte per trasformarle in ampie finestre. E' il lato su via Luca della Robbia ad aver subito gli interventi più consistenti, soprattutto nel prospetto. Nel suo complesso l'edificio si presenta in condizioni statiche discrete.

L'edificio delle celle carcerarie, che si scorge da via Bertozzini, al di là di un muro, è sorto sull'originario impianto della chiesa e si sviluppa su tre piani e due mezzanini; questi ultimi realizzati per accogliere le celle di detenzione. La composizione di questo fabbricato è molto rigida e di difficile riarticolazione degli spazi, anche per le ampie bucatore perimetrali, a doppia altezza, che si aprono su murature dello spessore di m.1, unico frammento dell'antica chiesa di S.M. degli Angeli che qui sorgeva.

Gli altri edifici in adiacenza al volume delle celle ed a fianco del cortile cinquecentesco sono superfetazioni realizzate in tempi e modalità costruttive sempre differenti, senza seguire alcun progetto tipologico preciso, ma solo per esigenze di ordine funzionale.

La grande area scoperta, è per la maggior parte destinata a prato, ed in parte pavimentata ed utilizzata come campo da basket.

Al centro del grande vuoto, verso il confine ovest, un alto edificio ad un piano adibito a palestra.

Una ulteriore area che si affaccia su viale Fiume, sulla quale insiste un fabbricato ad un piano ed una cabina elettrica, è in via di acquisizione da parte della Provincia di Pesaro e Urbino dall'ente ENEL.

Sono assenti piantumazioni di rilievo, in quanto la visuale verso lo spazio verde era lasciata libera per ragioni di sicurezza dettate dai regolamenti del penitenziario.

Il terreno risulta avere una depressione verso la zona centrale di circa 50 cm rispetto la quota 0.00, quota di riferimento della strada come indicato nella planimetria di rilievo, **tav.A2**.

Sia su via Bertozzini che via Fiume e via Luca della Robbia esistono le principali reti tecnologiche di gas ed acquedotto, fognatura, pubblica illuminazione, elettrica e telefonica, anche se alcune di esse dovranno essere potenziate compatibilmente con le necessità relative all'esecuzione dell'intervento.

Per l'indagine geologica del terreno e la relativa classificazione si rimanda alla relazione geologica allegata al presente Piano.

Il Piano Particolareggiato prevede in primo luogo la demolizione di tutti i volumi e setti murari che parcellizzano lo spazio aperto, definendone così uno unico. L'abbattimento di parte della cinta muraria, limitata a quella costruita nel '900, consente la riapertura dell'area verso la città e il diretto contatto con lo spazio verde interno, ed il collegamento tra la parte destinata a nuova edificazione ed i fabbricati dell'ex - convento e dell'ex - carcere.

Ditte proprietarie

Comune di Pesaro:

N.C.T. del Comune di Pesaro al Foglio 67, mappali S.P. (spazio strada) / parte

Provincia di Pesaro e Urbino:

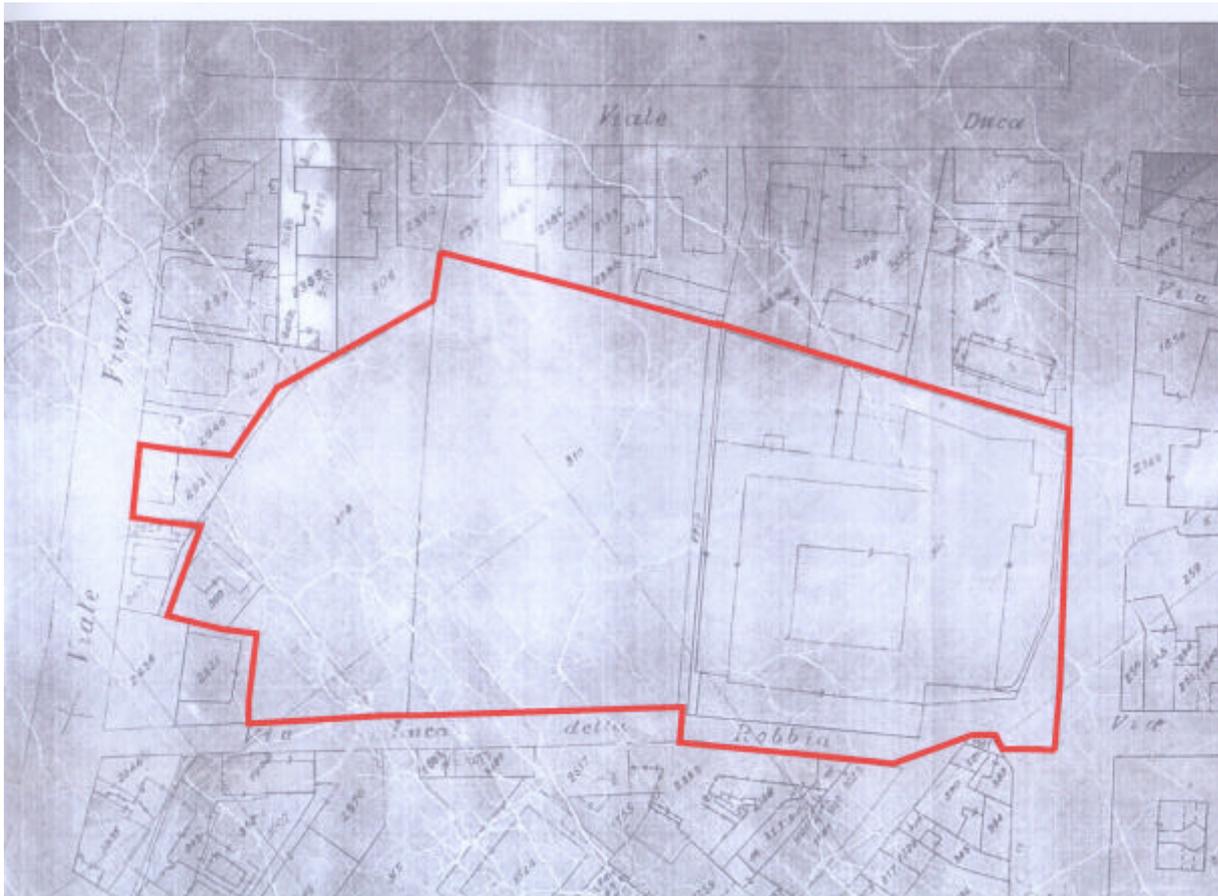
N.C.T. del Comune di Pesaro al Foglio 67, mappali 302-308-309-310-1792

N.C.E.U. del Comune di Pesaro al Foglio 67, mappali 302-1792-2497

ENEL Distribuzione S.P.A.:

N.C.T. del Comune di Pesaro al Foglio 67, mappali 2392;

N.C.E.U. del Comune di Pesaro al Foglio 67, mappali 2392 – 2527/parte.



Estratto di mappa catastale

Attraverso il Piano Particolareggiato, le Amministrazioni del Comune di Pesaro e della Provincia di Pesaro e Urbino intendono delineare le destinazioni, gli elementi progettuali e le strategie di riqualificazione dell'area del Carcere Minorile.

Obiettivo del progetto è il recupero degli edifici e degli spazi aperti del Carcere Minorile ex "Santa Maria degli Angeli": l'area è parte di un tema progettuale del centro antico che individua "l'asse dei musei" come un complesso di edifici e spazi aperti destinati ad attività culturali ed artistiche; da palazzo Gradari, attraverso palazzo Toschi-Mosca e Mazzolari-Mosca, fino al Carcere minorile, partendo, quindi, da via Rossini, proseguendo per via Mazzolari, via Sara Levi Nathan, via Bertozzini.

Obiettivo del progetto è la trasformazione del recinto esistente, la messa in discussione del confine, il rendere elemento di connessione uno spazio oggi dimenticato, da periferia in centro città, a luogo, riconoscibile, frequentato, centrale.

Il piano particolareggiato, che implica una variante alle previsioni del piano regolatore approvato, si svolge affinando le procedure ed i metodi di intervento per la costruzione di un brano di città, composto da materiali eterogenei, la grande dimensione e complessità architettonica esclude un riuso attraverso una sola destinazione d'uso, "ma implica un mondo di cose, l'intersecarsi di più funzioni compatibili tra loro, con le caratteristiche dell'edificio e del contesto". Sono previste destinazioni complesse, necessarie per la creazione di un luogo centrale, riconoscibile per gli abitanti, quali: servizi amministrativi, culturali, spazi aperti pubblici, residenza e terziario.

Il progetto del piano particolareggiato prevede tre tipi di interventi architettonici: quello legato al restauro, del chiostro cinquecentesco, destinato alla formazione professionale, di intervento pubblico dell'ente provinciale; quello di ristrutturazione, riferito all'edificio di inizio secolo delle ex celle, che insiste sul sedime dell'antica chiesa di Santa Maria degli Angeli, destinato a spazi per giovani di intervento pubblico dell'ente comunale e provinciale; quello legato alla nuova edificazione, riferito ad una porzione dell'area che completa il tessuto edilizio, destinato ad uso residenziale e terziario di intervento privato.

Il progetto di piano nel fissare i parametri entro i quali i vari interventi devono svolgersi, pone le basi anche delle modalità di svolgimento delle opere, isolando l'intervento del cortile del '500 da tutto il resto, in quanto la progettazione sia delle parti in ristrutturazione, sia del nuovo edificato, sia dell'area a parco, sarà demandata ad un concorso di progettazione ad incarico diretto, da espletarsi in due fasi di giudizio. Tale procedura che sarà aperta alla partecipazione di professionisti italiani ed europei, garantirà un elevato grado di qualità architettonica a seguito della quale partiranno le varie fasi di appalto lavori per le imprese costruttrici.

Il piano particolareggiato nell'affrontare la complessità dell'area sviluppa alcune indicazioni che saranno le linee guida per i progettisti a concorso. Un pre-progetto che fissa i volumi di nuova edificazione e gli ambiti privati e pubblici, compresi i nuovi collegamenti pedonali, determina la griglia entro cui le tante possibili risposte progettuali possono articolarsi.

Il pre-progetto si è determinato prefigurando le esigenze e lo sviluppo del centro storico allo stato attuale ed a quello in previsione di sviluppo a seguito del piano; secondo questa logica, l'area di intervento privato è ritagliata tra l'attuale muro di cinta interno, che delimita l'ex campo di gioco, ed il confine con le altre residenze, mantenendo inalterata la percezione dell'attuale spazio aperto, mentre l'intervento pubblico si attesta sul lato opposto a ridosso di via Bertozzini, sfruttando gli edifici esistenti.

In questo modo il parco, di cui è prevista una specifica progettazione del verde, funge da filtro tra le differenti destinazioni d'uso. Nuovi percorsi di collegamento pedonale sono previsti per accedere ed attraversare l'area, come l'apertura di un accesso sul muro di cinta (lato mare), che attraverso un camminamento accede in prossimità del futuro parcheggio via dei Partigiani e come l'acquisizione di una piccola area dismessa dell'Enel che permetterà di avere un asse verde e porticato sui lati che conduce dalla SS 16 (lato porto) direttamente nel cuore del futuro parco. Inoltre tutto il lato su via Luca della Robbia sarà aperto alla vista del parco, definendo solamente dei limiti di non accessibilità per automezzi al fine di proteggere il parco stesso.

PRG Vigente:

E' di seguito riportato l'estratto dell'Art. 4.4.5.4 delle NTA del PRG Vigente relativo al Progetto Norma dell'ex Carcere minorile. Esso individua gli obiettivi, le unità minime di intervento, le categorie di intervento e le destinazioni d'uso ammesse.

Una tabella riporta i principali dati metrici relativi al Progetto.

Nel nuovo Piano Regolatore approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n.135/2003 l'area dell'Ex Carcere Minorile è così individuata:

- Zona A

- Sub sistema L1: luoghi centrali del centro antico

- Schema Direttore n.5: il Decumano

- Art. 4.4.5.4 Progetto Norma 5.4 - Carcere Minorile

1. Obiettivo del progetto norma è il recupero e la riconversione funzionale del complesso del carcere. Il complesso rappresenta una grande risorsa per la riqualificazione del centro antico di Pesaro.

2. Unità di Intervento: il progetto prevede una unità d'intervento UMI 5.4.1.

3. Criteri d'intervento: gli edifici dell'ex carcere sono caratterizzati da una discreta qualità costruttiva. L'intero complesso è realizzato con impiego di varie tecniche costruttive corrispondenti alle epoche di realizzazione delle singole parti. Il complesso comprende anche degli elementi appartenenti ad un convento del quale si è mantenuto l'impianto con un vasto cortile interno. Vi sono molte parti realizzate in epoche più recenti nelle quali si riscontrano tecniche miste (murature portanti e orizzontamenti moderni) e tecniche interamente moderne. Il degrado rilevato dipende dallo stato di sottoutilizzo o di abbandono e riguarda principalmente gli elementi di finitura e le aree scoperte, mentre non si sono ravvisati segni di dissesto né rilevanti problemi determinati da agenti atmosferici. Non sussistono vincoli diffusi alla modifica degli spazi interni, sono possibili interventi di ristrutturazione finalizzati all'uso degli spazi.

-Il progetto di ristrutturazione dovrà prevedere:

- a) l'eliminazione di alcune parti di recente apposizione e fortemente connesse, nel loro lessico costruttivo, all'ultima destinazione del complesso.
- b) Il mantenimento dei prospetti su via Luca della Robbia e sul cortile interno che hanno mantenuto i loro caratteri originali e di tutte quelle parti che appartengono all'impianto originario del convento.

4. il Piano di Recupero potrà modificare le destinazioni d'uso e le categorie di intervento ai sensi dell'Art. 4.2.4.4., punto 4, delle NTA.

Dati PRG Vigente

Superficie Territoriale mq 15.777

U.M.I. 5.4.1. mq 15.777

Attuazione del Progetto Norma

U.M.I. 5.4.1. Piano di Recupero

	Ne S	Ne Serre	Pp	Vg
U.M.I.	Sn /mq	Sc/mq	mq	mq
5.4.1.	2.000	209	212	5.875

PRG Variante:

La Variante al piano mantiene in linea generale i medesimi obiettivi e criteri di intervento delineati dal PRG 2000, puntualizzando però sulle categorie di intervento e quindi prevede:

- la demolizione dei fabbricati di più recente costruzione non coerenti con l'impianto compositivo dei due principali complessi edilizi,
- Il Restauro per l'ex Convento ed il relativo cortile, la ristrutturazione vincolata con incremento di volume per l'ex Carcere,
- la nuova costruzione

Stabilisce le destinazioni d'uso, mantenendo la destinazione principale a (S) Servizi e Attrezzature, consentendo nel Comparto 4 anche (R) Residenza e (T) attività terziarie, così come specificato nell'*art.4.2.4.4. delle NTA del PRG Vigente*.

Per gli spazi aperti la destinazione d'uso prevista è (Vp) parco e (Pz) piazze, (Pp) parcheggi a raso. L'acquisizione di una nuova area all'interno del perimetro del Piano Attuativo, prospiciente via Fiume, determina una variazione sia del Perimetro del Progetto Norma 5.4 che della (St) Superficie Territoriale complessiva con un aumento pari a mq. 571.

Viene inoltre incrementata la (Sn) Superficie Netta totale di una quota pari a mq. 1.721.

L'importanza fondamentale della riqualificazione di quest'area, il suo diretto rapporto con le funzioni del centro storico, la consistente quota di superficie destinata a parco, la destinazione d'uso prevalente a Servizi ed Attrezzature, impone l'esigenza di demandare la progettazione degli interventi dei Comparti di Attuazione 1-3 ad un concorso di progettazione.

L'esito di tale concorso dovrà costituire la fase esecutivo del presente Piano Particolareggiato mantenendo le quantità edificatorie e le destinazioni d'uso fissate.

Nel Progetto in Variante al PRG 2000, la scheda ed i dati quantitativi dell'Ex Carcere Minorile è così modificata:

- Art. 4.4.5.4 Progetto Norma 5.4 - Carcere Minorile - Variante

1. Obiettivo del progetto norma è il recupero e la riconversione funzionale del complesso del carcere. Il complesso rappresenta una grande risorsa per la riqualificazione del centro antico di Pesaro.

2. Unità di Intervento: il progetto prevede una unità d'intervento UMI 5.4.1.

3. Criteri d'intervento: gli edifici dell'ex carcere sono caratterizzati da una discreta qualità costruttiva. L'intero complesso è realizzato con impiego di varie tecniche costruttive corrispondenti alle epoche di realizzazione delle singole parti. Il complesso comprende anche degli elementi appartenenti ad un convento del quale si è mantenuto l'impianto con un vasto cortile interno. Vi sono molte parti realizzate in epoche più recenti nelle quali si riscontrano tecniche miste (murature portanti e orizzontamenti moderni) e tecniche interamente moderne. Il degrado rilevato dipende dallo stato di sottoutilizzo o di abbandono e riguarda principalmente gli elementi di finitura e le aree scoperte, mentre non si sono ravvisati segni di dissesto né rilevanti problemi determinati da agenti atmosferici. Non sussistono vincoli diffusi alla modifica degli spazi interni, sono possibili interventi di ristrutturazione finalizzati all'uso degli spazi.

-Il progetto di ristrutturazione dovrà prevedere:

- a) l'eliminazione di alcune parti di recente apposizione e fortemente connesse, nel loro lessico costruttivo, all'ultima destinazione del complesso.
- b) Il mantenimento dei prospetti su via Luca della Robbia e sul cortile interno che hanno mantenuto i loro caratteri originali e di tutte quelle parti che appartengono all'impianto originario del Convento.
- c) La ristrutturazione del fabbricato dell'ex Carcere, con il vincolo della sola muratura appartenente all'impianto della chiesa di S.M. degli Angeli.

4. il Piano Particolareggiato stabilisce destinazioni d'uso e categorie di intervento.

Dati Variante PRG Vigente

Superficie Territoriale mq 16.348

U.M.I. 5.4.1. mq 16.348

Attuazione del Progetto Norma

U.M.I. 5.4.1. Piano Particolareggiato

	Ne R/T/S	Pp	Pz	Vp
U.M.I.	Sn /mq	mq	mq	mq
5.4.1.	3.930	276	1.590	7.181

Piano finanziario di massima dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

La tabella allegata riporta i dati quantitativi ed i relativi costi delle opere di urbanizzazione previste per l'area oggetto di Piano Particolareggiato.

Il piano finanziario è da considerarsi di massima per il computo di tutte le opere di urbanizzazione da realizzarsi a perimetro di ogni singolo Comparto di Attuazione.

Per una stima dettagliata di tali costi si rimanda in ogni caso al progetto esecutivo.

PIANO PARTICOLAREGGIATO EX-CARCERE MINORILE PIANO FINANZIARIO DI MASSIMA				
OPERE DI URBANIZZAZIONE	QUANTITA'	COSTO UNITARIO	COSTO TOTALE	TOTALI PARZIALI
RETE FOGNARIA	100,00 ml.	60,00 €/ml.	6.000,00 €	6.000,00 €
RETE ENEL	30,00 ml.	65,00 €/ml.	1.950,00 €	2.206,00 €
pozzetti	2,00 n.	128,00 €/cad.	256,00 €	
RETE IDRICA	80,00 ml.	45,00 €/ml.	3.600,00 €	4.960,00 €
pozzetti	4,00 n.	200,00 €/cad.	800,00 €	
saracinesche	4,00 n.	140,00 €/cad.	560,00 €	
RETE GAS METANO	100,00 ml.	55,00 €/ml.	5.500,00 €	6.300,00 €
pozzetti	4,00 n.	200,00 €/cad.	800,00 €	
RETE ELETTRICA PUBBLICA	30,00 ml.	45,00 €/ml.	1.350,00 €	7.490,00 €
pozzetti	5,00 n.	128,00 €/cad.	640,00 €	
punti luce h<1,00 ml.	5,00 n.	300,00 €/cad.	1.500,00 €	
punti luce h 4,00 - 5,00 ml.	5,00 n.	800,00 €/cad.	4.000,00 €	
RETE TELECOM	50,00 ml.	60,00 €/ml.	3.000,00 €	3.640,00 €
pozzetti	5,00 n.	128,00 €/cad.	640,00 €	
CABINA ENEL	a corpo			30.000,00 €
PARCO PUBBLICO Vp	6.735,00 mq	150,00 €/mq	1.010.250,00 €	1.010.250,00 €
PIAZZE e SPAZI PAVIMENTATI Pz	1.590,00 mq	200,00 €/mq	318.000,00 €	318.000,00 €
PARCHEGGI PUBBLICI	276,00 mq	150,00 €/mq	41.400,00 €	41.400,00 €
TOTALE				1.430.246,00 €