



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO GESTIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

“REALIZZAZIONE DELLO SPAZIO COPERTO E CUCINE PER
ASSOCIAZIONI DI MATTARELLO”

**DOCUMENTO DI FATTIBILITA' TECNICO
AMMINISTRATIVA**

DICEMBRE 2023

INDICE

1. Situazione iniziale e fabbisogni
2. Obiettivi progettuali
3. Stato dei luoghi
4. Caratteristiche dell'intervento ed impostazione di base dell'idea di progetto
5. Requisiti tecnici e normativa di riferimento
6. Livelli di progettazione da sviluppare e tempistiche
7. Valutazione economica-finanziaria
8. Indicazioni sulla procedura di scelta del contraente
9. Indicazione del criterio di aggiudicazione
10. Specifiche tecniche relative ai cam edilizia
11. Programma di realizzazione dell'opera
12. Schemi di inquadramento A1a – A1b – A2
13. Allegati

1. SITUAZIONE INIZIALE E FABBISOGNI

La redazione del presente documento discende dalla richiesta avanzata dalla Circoscrizione di Mattarello di disporre all'interno del Parco Cembran di un volume da adibire a cucine fisse al servizio delle diverse feste campestri che vengono realizzate nell'arco dell'anno nel piazzale del parco. Questa necessità si è concretizzata nel tempo a causa della onerosa gestione degli allestimenti in occasione delle numerose feste organizzate annualmente all'interno del parco, che prevedono l'allestimento degli spazi coperti, degli impianti certificati e la disposizione di attrezzature.

Perché si raggiunga questa finalità in accordo con la necessità di contenere l'importo dell'investimento pubblico, la soluzione progettuale mira a realizzare una cucina fissa, che costituisca un nucleo fisso stabile di dimensioni strettamente necessarie, cui aggiungere una parte di cucina da allestire occasionalmente in funzione degli usi, in corrispondenza di una tettoia che realizzi uno spazio coperto utile per diversi usi nella vita del parco.

2. OBIETTIVI PROGETTUALI

Il volume da progettare dovrà pertanto misurarsi sia con gli aspetti funzionali legati al funzionamento della cucina, nelle diverse dimensioni di configurazione, che rispetto al funzionamento del manufatto edilizio nella vita del parco durante tutto l'anno.

Mettendo a fuoco gli obiettivi da trattare punto per punto nelle fasi di progettazione e realizzazione, si individua quanto segue:

a. obiettivi relativi al funzionamento del manufatto edilizio in occasione di feste campestri:

- definizione della disposizione esatta e dell'orientamento del manufatto edilizio in funzione del piazzale Ergolding;
- definizione quantitativa e qualitativa delle diverse configurazioni possibili della cucina in ordine alla tipologia di eventi che si tengono annualmente nel parco;
- definizione dello schema di funzionamento della cucina nelle diverse configurazioni;
- definizione degli elementi funzionali che comporranno il nucleo fisso della cucina e di quelli che comporranno la parte di cucina destinata ad allestimento temporaneo durante gli eventi.
- definizione delle necessità impiantistiche al servizio delle diverse

configurazioni di cucina;

- definizione dello spazio di deposito delle attrezzature che costituiscono l'allestimento temporaneo;

b. obiettivi relativi al funzionamento del manufatto edilizio con il suo spazio porticato nella vita ordinaria del parco:

- definizione dei possibili usi dello spazio porticato;

- definizione delle attrezzature mobili dello spazio porticato e degli spazi di confine.

- definizione delle sistemazioni esterne e della possibilità di potenziare la viabilità pedonale sbarrierata del parco in direzione del parcheggio presente fra le scuole.

3. STATO DEI LUOGHI

L'area di riferimento per la realizzazione del manufatto edilizio è individuata dalla p.ed. 1219 - C.C. Mattarello, all'interno del parco Cembran. L'area oggetto di intervento si presenta parzialmente occupata da un campo di pallavolo, che nell'ambito degli interventi dovrà essere allocato in altra parte del parco. La particella è di proprietà comunale, pertanto non vi è l'esigenza di ricorrere a procedure di esproprio. La p.ed. 1219 - C.C. Mattarello appartiene ad un comparto con destinazione urbanistica **VP G - G: Zone destinate ai servizi di quartiere – VP: verde pubblico o di uso collettivo di quartiere**. Tale destinazione è disciplinata dall'Art. 69 - comma 5 che riporta: "La destinazione a verde pubblico è vincolante secondo le indicazioni di PRG.

"E' sempre ammessa la destinazione a verde pubblico o di uso collettivo di quartiere delle aree destinate alle altre attrezzature di cui al primo comma. Nelle zone servizi destinate a verde pubblico è consentita la realizzazione delle costruzioni necessarie per la gestione, il presidio, l'utilizzo e l'arredo di parchi e giardini. A questi fini è ammessa, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la realizzazione di costruzioni adibite a sale comuni o a spazi per associazioni o per l'insediamento di pubblici esercizi."

Il fabbricato che si intende edificare, avrà un'altezza di 4,00 m ed un volume di 552 m³. Con nota prot.n. 180648 d.d. 16 giugno 2023 è stata presentata richiesta di parere di compatibilità urbanistica.

Nel parere rilasciato in data 24.07.2023 con nota prot.n. 218296 il Servizio Attività Edilizia dichiara che " il progetto preliminare relativo alla realizzazione di un portico coperto con annessa cucina nel parco "Cembran" di Mattarello in p.ed. 1219 nel comune catastale di MATTARELLO, COMUNE DI TRENTO è compatibile con la destinazione

urbanistica dell'area sulla quale insiste il manufatto a condizione che lo stesso risulti interamente inserito all'interno di "G - Zone destinate ai servizi di quartiere" a destinazione funzionale 'VP - Verde Pubblico o di uso collettivo di quartiere'.

4. CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO ED IMPOSTAZIONE DI BASE DELL'IDEA DI PROGETTO

La redazione del presente documento discende dalla richiesta avanzata dalla Circoscrizione di Mattarello di disporre all'interno del Parco Cembran di un volume da adibire a cucine fisse, al servizio delle diverse feste campestri che vengono realizzate nell'arco dell'anno nel piazzale del parco.

Perché si raggiungesse questa finalità in accordo con la necessità di contenere l'importo dell'investimento pubblico, è stata elaborata una soluzione progettuale che mira a realizzare una cucina di piccole dimensioni ed una grande tettoia, sotto la quale allestire il complesso dei moduli che costituiscono la cucina delle feste campestri. Questa impostazione rappresenta l'evoluzione di un percorso progettuale che aveva visto elaborare un primo progetto che prevedeva la costruzione di un volume edilizio chiuso da adibire a cucine. Questa prima idea non aveva trovato approvazione per la misura economica dell'investimento in rapporto all'uso occasionale dell'edificio. Nell'ultima formulazione progettuale di fattibilità, di cui alle schede allegate **A1a – A1b – A2**, questo limite verrebbe superato realizzando una tettoia che ha delle predisposizioni in termini impiantistici ma che demanda l'allestimento dei moduli della cucina agli organizzatori delle feste campestri, mantenendo fisso solo un piccolo nucleo della cucina e consentendo un uso della tettoia all'interno della vita del parco per tutto l'anno.

Nel percorso ideativo una valutazione ulteriore è stata condotta sulla possibilità di reperire spazi già esistenti all'interno del parco da adibire all'uso richiesto, ma non è risultato disponibile nelle immediate vicinanze del piazzale Ergolding, dove si svolgono le feste campestri, alcun immobile che fosse compatibile con la funzione.

DESCRIZIONE DEI LAVORI

La realizzazione delle cucine per feste campestri si concretizzerà nella costruzione di un edificio ad un piano articolato in un volume chiuso di circa 65m² e da una tettoia di 260m². All'interno del volume saranno organizzate una cucina e dei servizi igienici con spogliatoio, per il personale addetto all'uso delle cucine.

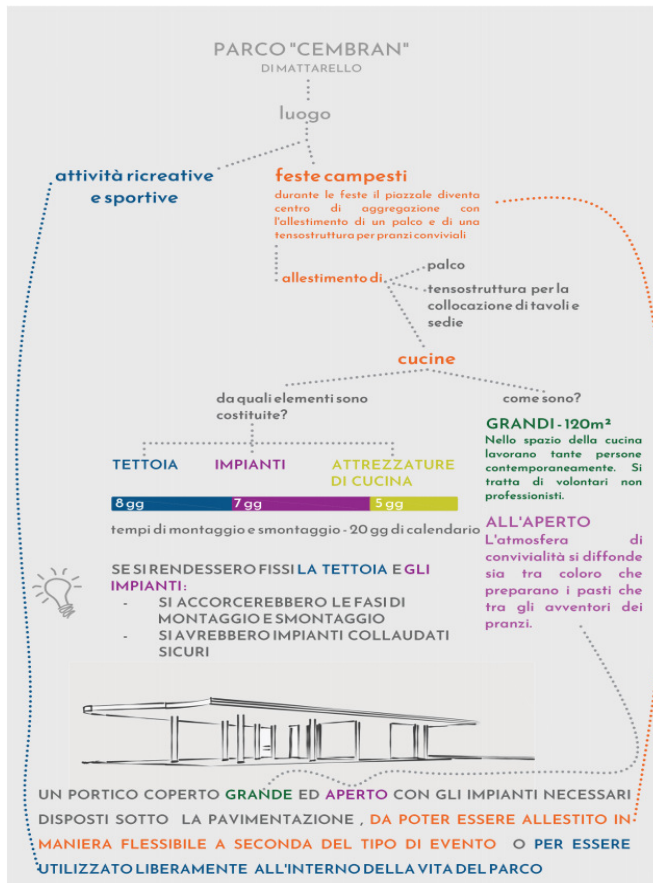
Impianti meccanici ed elettrici ulteriori, rispetto a quelli della cucina, saranno predisposti sotto la pavimentazione del portico, in posizione utile per l'allestimento dei

moduli della cucina.

Il volume si inserirà pertanto nel contesto del parco attraverso la sistemazione delle aree di confine con il nuovo fabbricato e la realizzazione di un vialetto sbarriato verso l'accesso alla palestra adiacente.

IMPOSTAZIONE PROGETTUALE

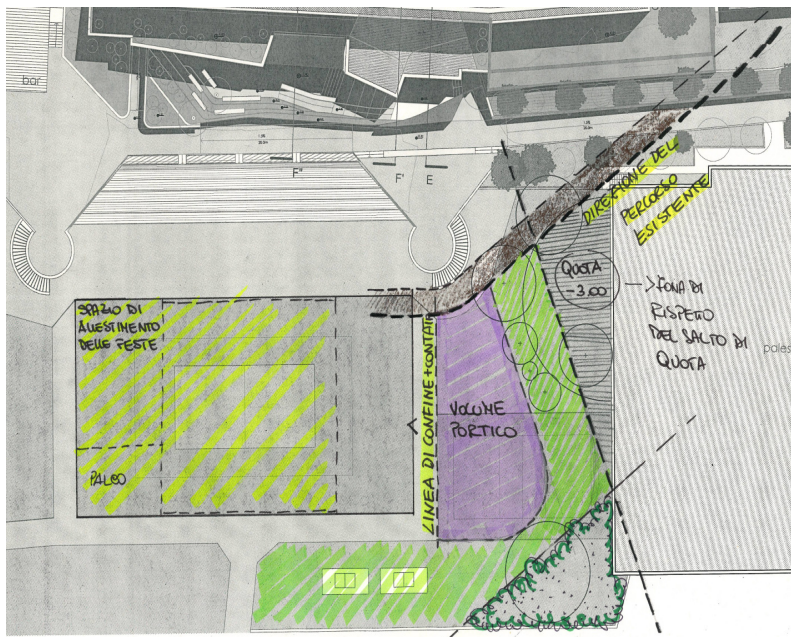
L'imput pervenuto dagli stakeholder, riguardo la realizzazione di una cucina per feste campestri, è stato considerato come punto di partenza per l'elaborazione di un percorso logico-progettuale. E' parso infatti, che la mera realizzazione di un involucro



edilizio atto a contenere una cucina di dimensioni equivalenti a quella che viene allestita per la festa, producesse un risultato tale da tradire il vero spirito della festa.

Si è partiti pertanto, operando uno spaccettamento degli elementi che vanno a costituire una cucina da festa campestre. Questa si compone montando una tettoia, realizzando impianti elettrici e meccanici atti al funzionamento delle attrezzature da cucina ed disponendo infine le attrezzature stesse in base allo schema funzionale di preparazione dei pasti, distribuzione, ritiro delle stoviglie e lavaggio. In base a quanto rilevato delle tempistiche di

montaggio e smontaggio, tenute solitamente negli anni, sembra che tali operazioni fossero condotte nell'arco di 20gg di calendario, con una prevalenza in termini di tempo per il montaggio della tettoia e la realizzazione degli impianti. Sulla base di ciò, si è pensato che l'inserimento nell'area verde limitrofa al piazzale, di un volume che sia costituito da questi due elementi – la tettoia e gli impianti – consentirebbe di: accorciare le fasi di montaggio e smontaggio delle strutture ed avere impianti sicuri e certificati. Un volume quindi, pensato come porticato attrezzato con impianti, risulta inoltre compatibile con le caratteristiche di una cucina per feste campestri, poiché potrebbe essere quasi completamente aperto e di grandi dimensioni. Queste due caratteristiche permettono infatti nell'ambito della festa di avere un'atmosfera conviviale sia fra i nutriti gruppi di volontari che preparano i pasti che fra gli avventori del pranzo.



L'oggetto che in questo modo si va a modellare risulta costituito da un piccolo volume chiuso e da un grande portico aperto attrezzato con impianti necessari per l'allestimento delle attrezzature atte alla preparazione dei pasti. Si immagina infatti, che si possa avere un modulo cucina fisso all'interno del volume (40m²) e che per gli eventi più

importanti, si possa allestire la parte restante della cucina sotto il portico, così da avere la distribuzione dei pasti sotto la tettoia al margine col piazzale del parco.

Una struttura così configurata, non risulterebbe neanche preclusiva di un qualsivoglia utilizzo della stessa nell'ambito della vita del parco, passando da attività di tipo associativo ad attività di spontanea iniziativa degli utenti del parco, che sono rappresentati in prevalenza da bambini ed adolescenti, accompagnati dalle famiglie o dagli insegnanti delle scuole attigue al parco. La posizione del nuovo volume è stata identificata con la necessità di mantenere le cucine limitrofe alla tensostruttura che viene montata al centro del piazzale Ergolding durante le feste. Per liberare lo spazio che servirà alla realizzazione del nuovo volume, è previsto di spostare il campo da pallavolo attualmente presente.

5. REQUISITI TECNICI E NORMATIVA DI RIFERIMENTO

STRUTTURE PORTANTI E DI FINITURA

Per la realizzazione del manufatto edilizio è previsto di realizzare le fondazioni, i muri di contenimento ed i viali utilizzando strutture in cemento armato. Per la parte in elevazione verranno invece utilizzate delle strutture metalliche in accoppiamento a muri in cemento armato. La struttura verrà progettata agli stati limite.

IMPIANTI

Gli impianti elettrici e meccanici verranno calibrati sia in funzione delle necessità di funzionamento degli apparati della cucina che in funzione del layout di funzionamento della stessa. Per l'impianto di riscaldamento, si prevede di realizzare un sistema a pompa di calore. Nello spazio porticato sotto la tettoia gli impianti saranno predisposti

sotto la pavimentazione.

INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO

Nella carta di sintesi della pericolosità l'area, oggetto di intervento, ricade nella classificazione **P2**, disciplinata dall'art. 17 della L.P. 5 del 27 maggio 2008 - "*Aree con penosità basse: Sono aree con penosità basse che, per i particolari caratteri geologici, idrologici, nivologici o forestali, sono esposte ad eventi moderatamente gravosi per combinazione d'intensità e frequenza. 2. Nelle aree con penosità basse sono ammessi, oltre agli interventi consentiti ... le sole attività di trasformazione urbanistica ed edilizia aventi caratteristiche costruttive e di utilizzazione compatibili con le locali condizioni di pericolo*".

Nei successivi livelli di progettazione si redigerà una perizia geologica-geotecnica volta all'adozione degli accorgimenti tecnici necessari per garantirne la funzionalità del volume anche al manifestarsi degli eventi attesi in relazione alla caratterizzazione dell'area.

SPAZI DI PARCHEGGIO

Il volume di nuova realizzazione non disporrà di parcheggi esclusivi in quanto il suo utilizzo è connesso con le funzioni già presenti nell'ambito del parco nel quale verrà inserito.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- D.lgs 50/2016 - D.lgs 36/2023 : Codice appalti
- Legge provinciale 10 settembre 1993, n. 26
- Dpgp 11 maggio 2012, n. 9-84/Leg
- L.P. 9 marzo 2016 n. 2
- L.p. 15/2015 – legge provinciale per il governo del territorio
- L.p. 1/2008 – Legge urbanistica provinciale
- D.lgs 380/2001 – testo unico sull'edilizia
- D.lgs 81/2008 – Testo unico sulla sicurezza
- Regolamento edilizio comunale
- D.P.R. 24 luglio 1996 n. 503
- D.M. del 23/06/2022 : CAM edilizia

6. LIVELLI DI PROGETTAZIONE DA SVILUPPARE E TEMPISTICHE

In linea con il d.lgs. 36/2023 il progetto per la "REALIZZAZIONE DELLO SPAZIO COPERTO E CUCINE PER ASSOCIAZIONI DI MATTARELLO" è previsto che vengano redatti i seguenti livelli di progettazione:

1. PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

- ◆ Relazione generale
- ◆ Relazione tecnica
- ◆ Relazioni di sostenibilità dell'opera
- ◆ Elaborati grafici
- ◆ Relazioni specialistiche
- ◆ Piano di sicurezza e coordinamento
- ◆ Calcolo sommario dei lavori
- ◆ Quadro economico dei lavori
- ◆ Cronoprogramma
- ◆ Piano preliminare di manutenzione dell'opera

2. PROGETTO ESECUTIVO

- ◆ Relazione generale
- ◆ Relazioni specialistiche
- ◆ Elaborati grafici esecutivi
- ◆ Calcoli delle strutture e degli impianti e relazioni di calcolo
- ◆ Piano di sicurezza e coordinamento
- ◆ Calcolo sommario dei lavori
- ◆ Quadro economico dei lavori
- ◆ Cronoprogramma
- ◆ Piano di manutenzione dell'opera
- ◆ Elenco prezzi unitari, computo metrico estimativo e quadro economico
- ◆ Capitolato speciale di appalto

Il progetto esecutivo dovrà essere redatto entro il mese di settembre 2024.

7. VALUTAZIONE ECONOMICA-FINANZIARIA -QUADRO ECONOMICO

A	LAVORI	€ 500.000,00
	di cui oneri per la sicurezza	€ 15.000,00
B	FORNITURE	
B1	ARREDI ED ATTREZZATURE	€ 30.000,00
C	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
C1	IMPREVISTI (iva inclusa)	€ 22.300,00
C2	INCARICHI PROFESSIONALI (oneri fiscali e previdenziali inclusi)	
A	Incarichi professionali	€ 71.100,00
	tot. Incarichi professionali	€ 71.100,00
C3	COMPENSI INCENTIVANTI (oneri contributivi ed erariali inclusi)	€ 10.000,00
C4	ONERI FISCALI 22% SU A	€ 110.000,00
C5	ONERI FISCALI 22% SU B	€ 6.600,00
	TOT. SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	€ 220.000,00
	TOTALE COMPLESSIVO DEL PROGETTO	€ 750.000,00

8. INDICAZIONI SULLA PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE

L'intervento verrà progettato attraverso un gruppo misto di progettazione, successivamente la realizzazione dell'opera verrà appaltata. La procedura che verrà impiegata per la selezione dell'operatore economico, sarà una negoziata senza pubblicazione del bando.

9. INDICAZIONE DEL CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Il criterio di aggiudicazione della procedura di scelta del contraente sarà per aggiudicazione al prezzo più basso.

10. SPECIFICHE TECNICHE RELATIVE AI CAM EDILIZIA

L'intervento verrà progettato mediante la completa applicazione dei Criteri ambientali minimi di cui al D.M. del 23/06/2022.

11. PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA

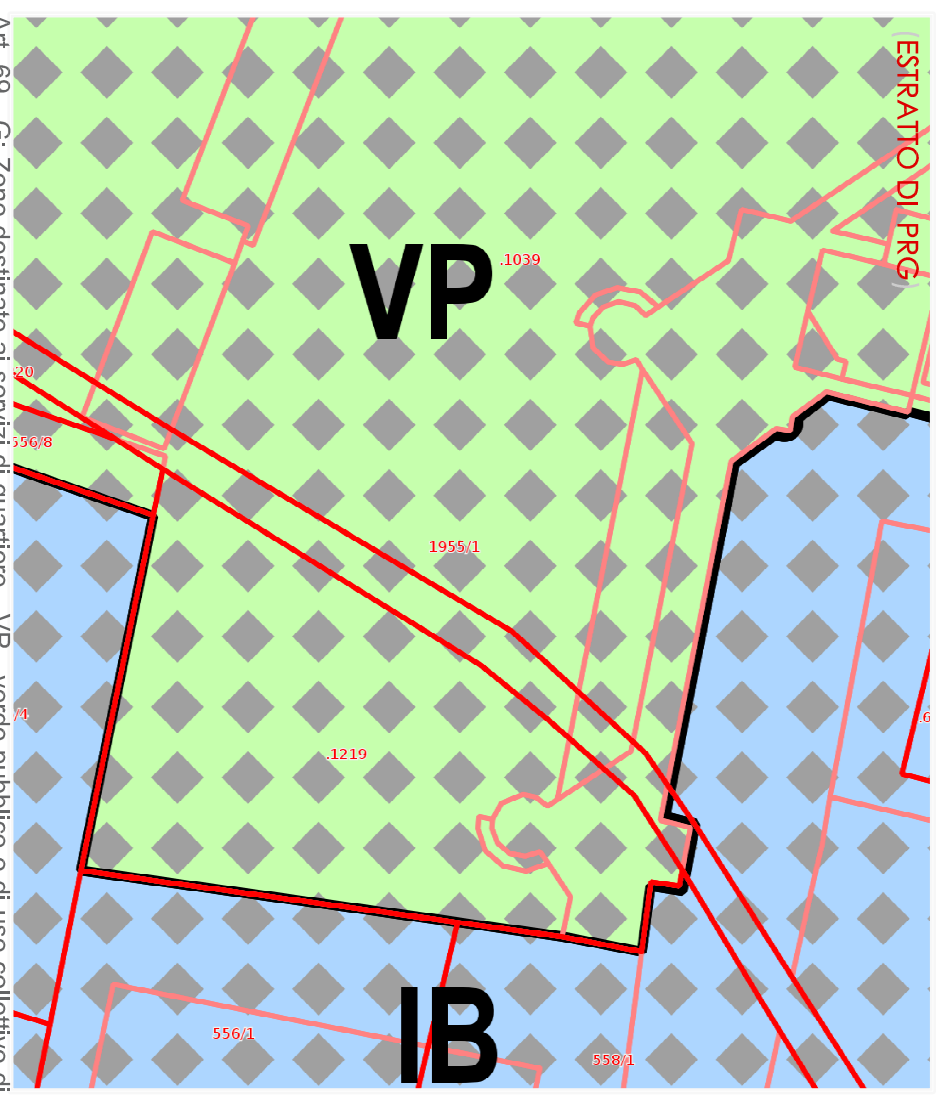
Nel piano esecutivo di gestione è previsto che la fase progettuale sia

completata entro il mese di ottobre 2024 e che nel mese successivo ci sia la determina a contrarre. E' previsto inoltre, che la gara per la selezione dell'operatore economico cui affidare la realizzazione dell'opera sia conclusa entro maggio 2025 e che infine i lavori si concludano entro dicembre dello stesso anno.

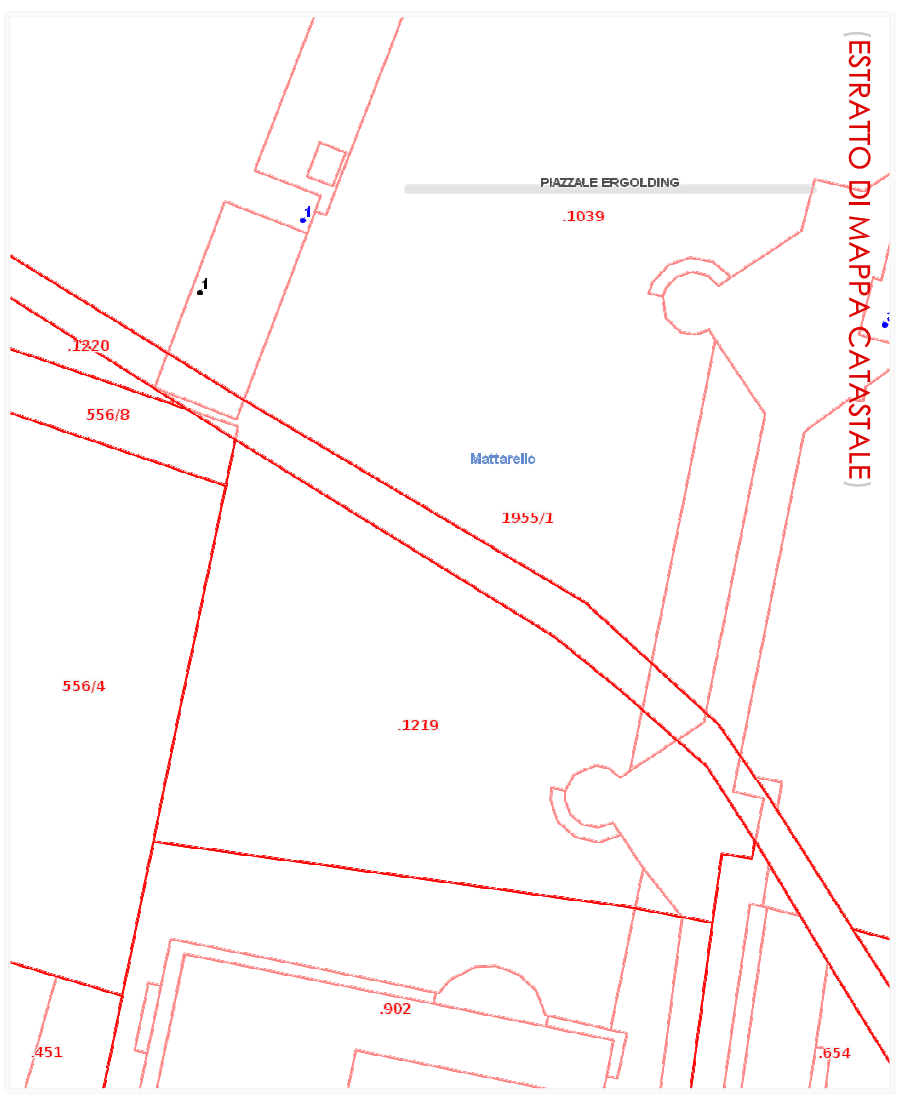
30 novembre 2023, Trento

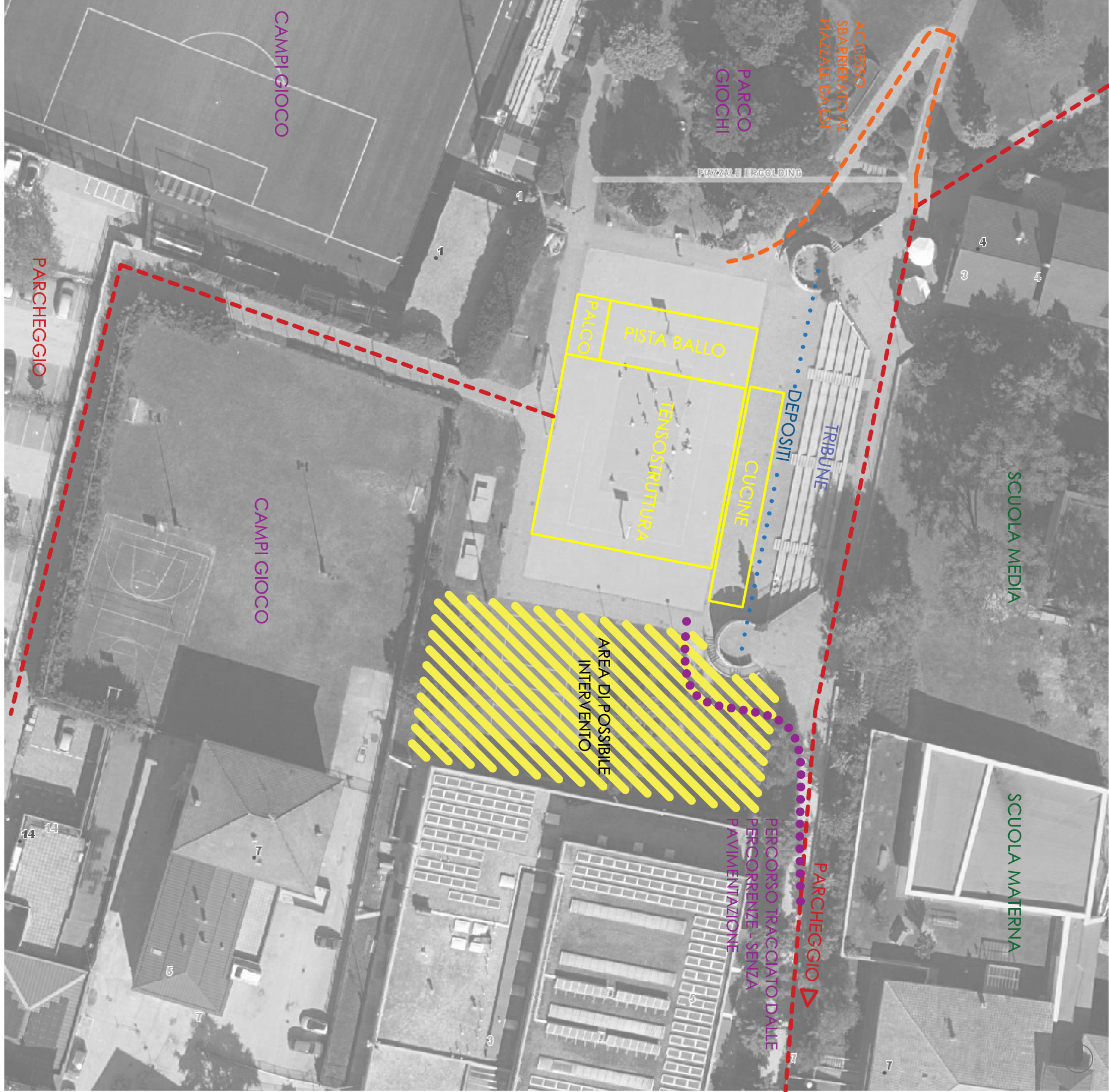
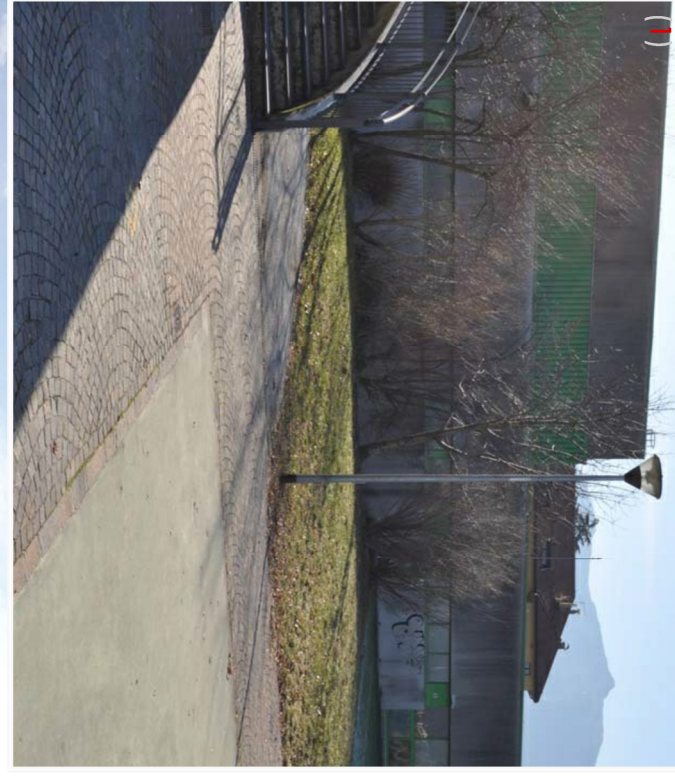
Ing. Annabella Di Trani

12. SCHEMI INQUADRAMENTO A1A – A1B – A2

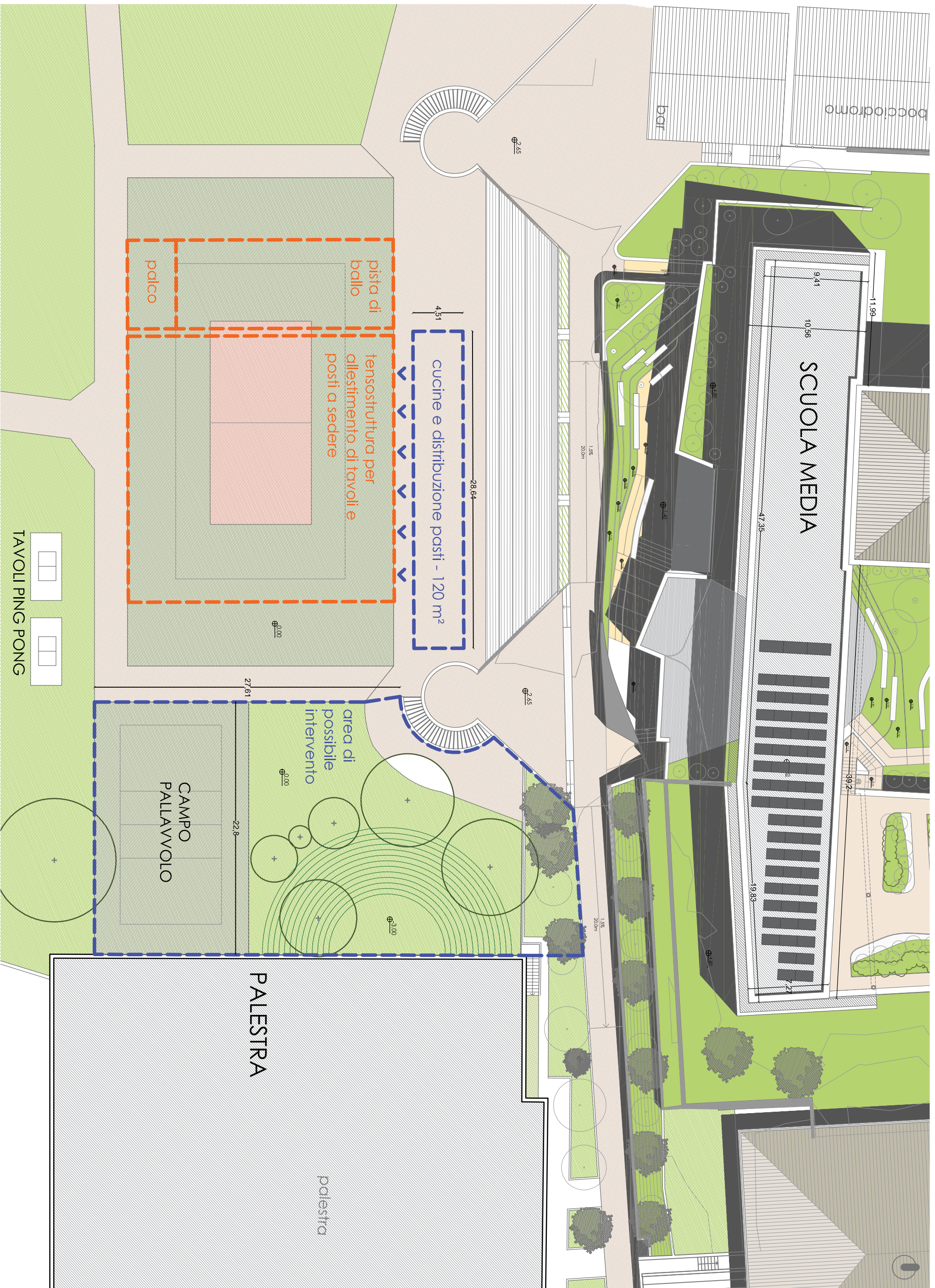


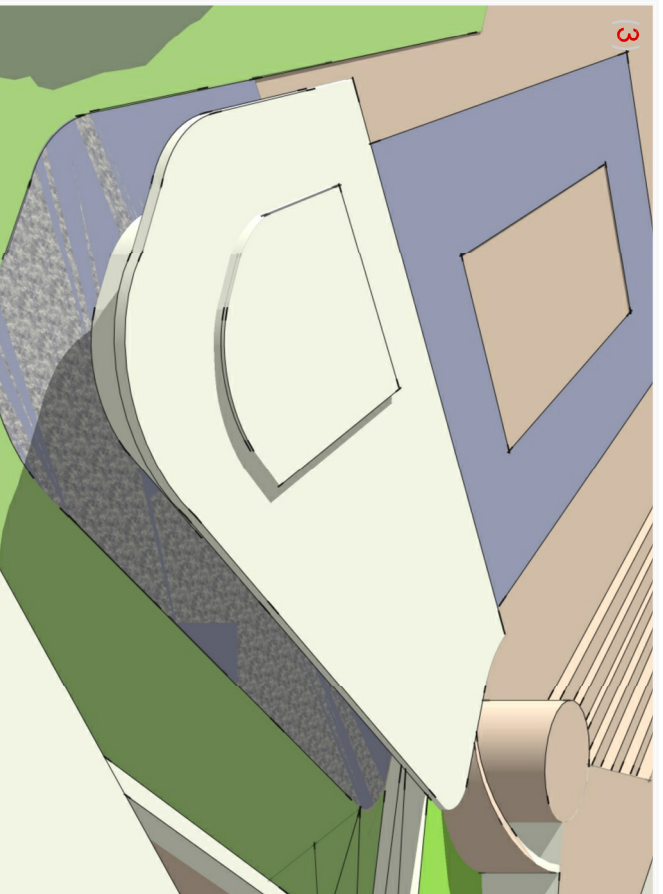
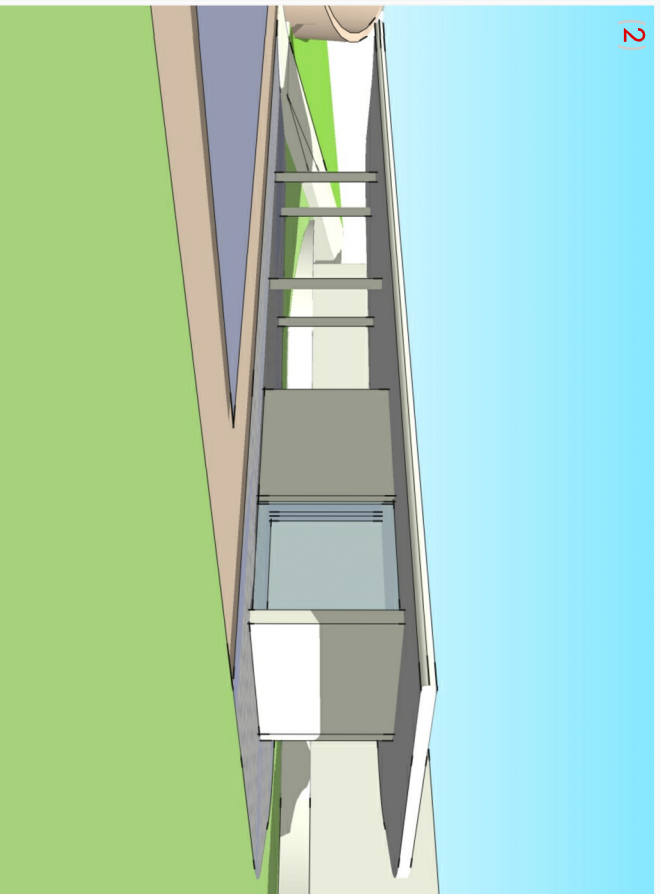
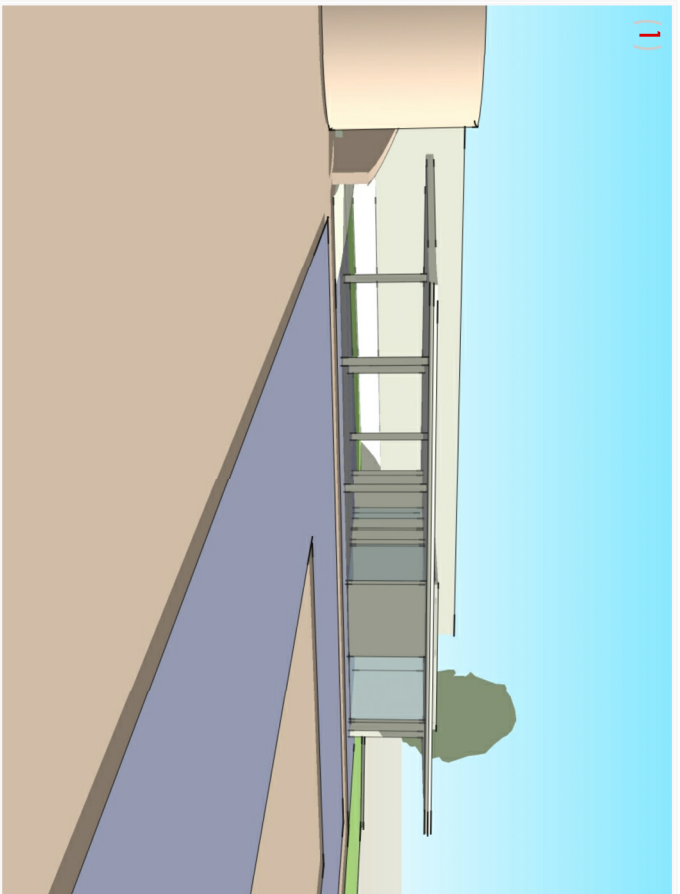
Art. 69 - G: Zone destinate ai servizi di quartiere - VP - verde pubblico o di uso collettivo di quartiere comma 5. La destinazione a verde pubblico è vincolante secondo le indicazioni di PRG. E' sempre ammessa la destinazione a verde pubblico o di uso collettivo di quartiere delle aree destinate alle altre attrezzature di cui al primo comma. Nelle zone servizi destinate a verde pubblico è consentita la realizzazione delle costruzioni necessarie per la gestione, il presidio, l'utilizzo e l'arredo di parchi e giardini. A questi fini è ammessa, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la realizzazione di costruzioni adibite a sale comuni o a spazi per associazioni o per l'insediamento di pubblici esercizi.



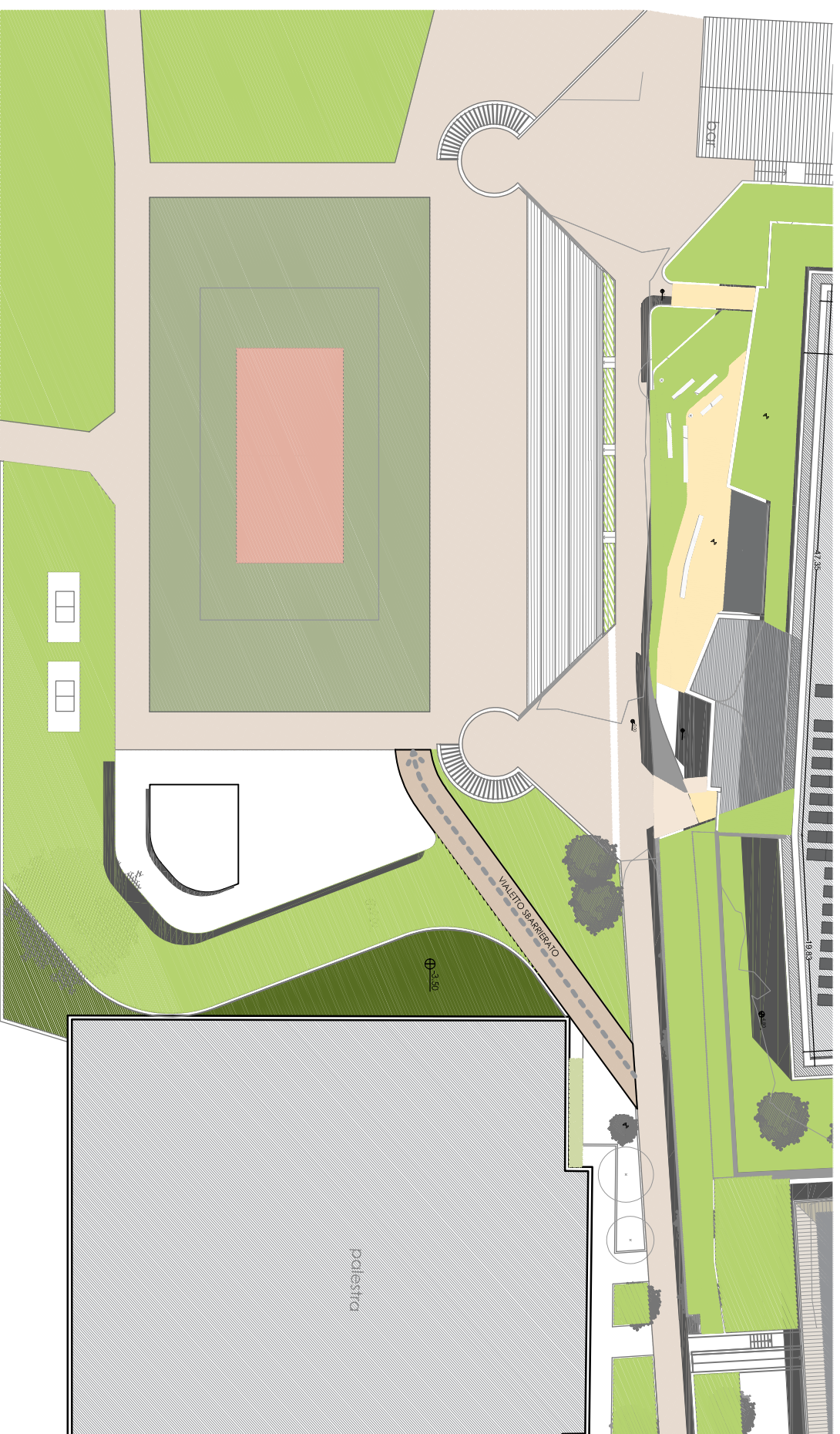
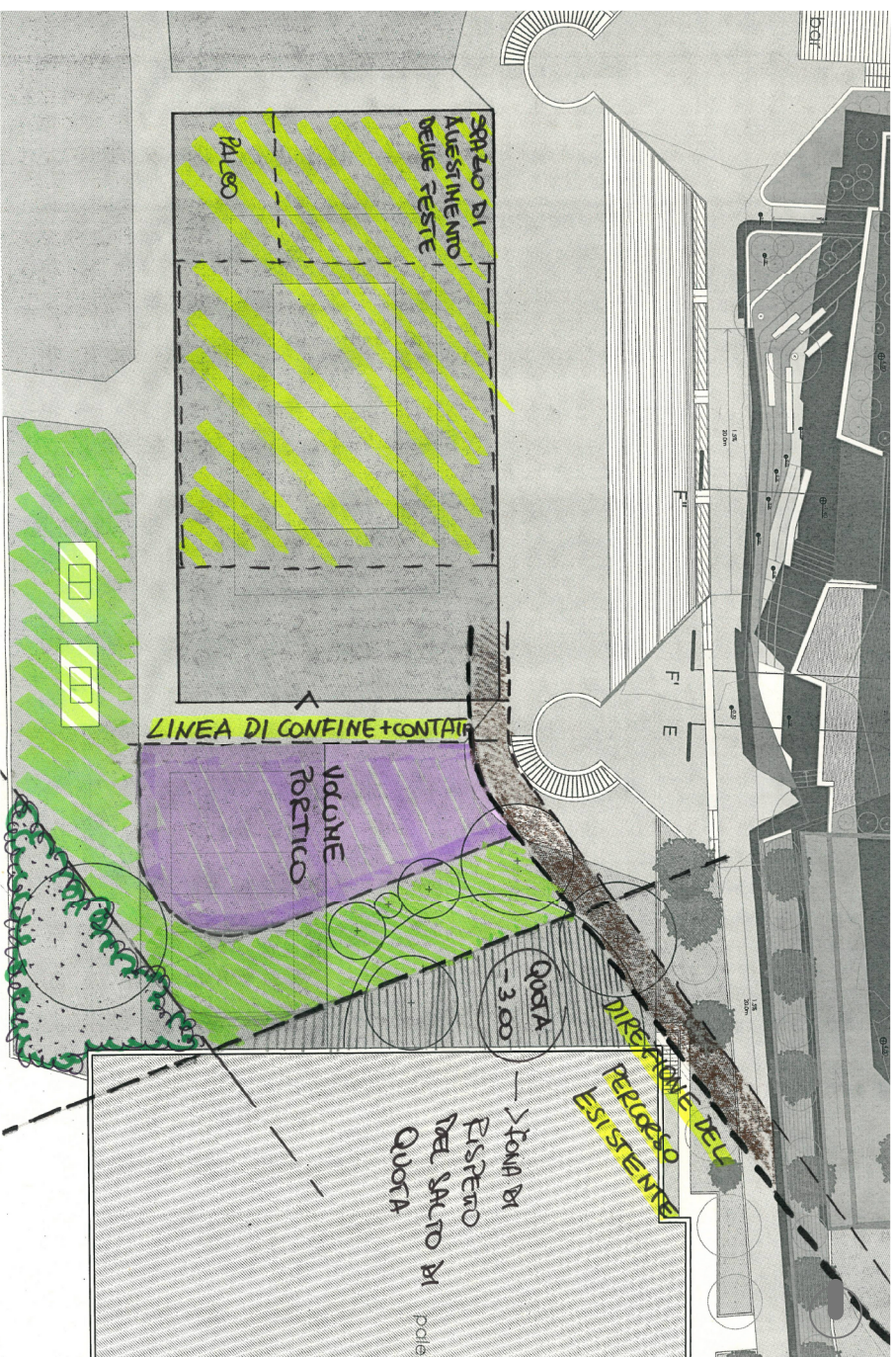


PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO - ORTOFOTO



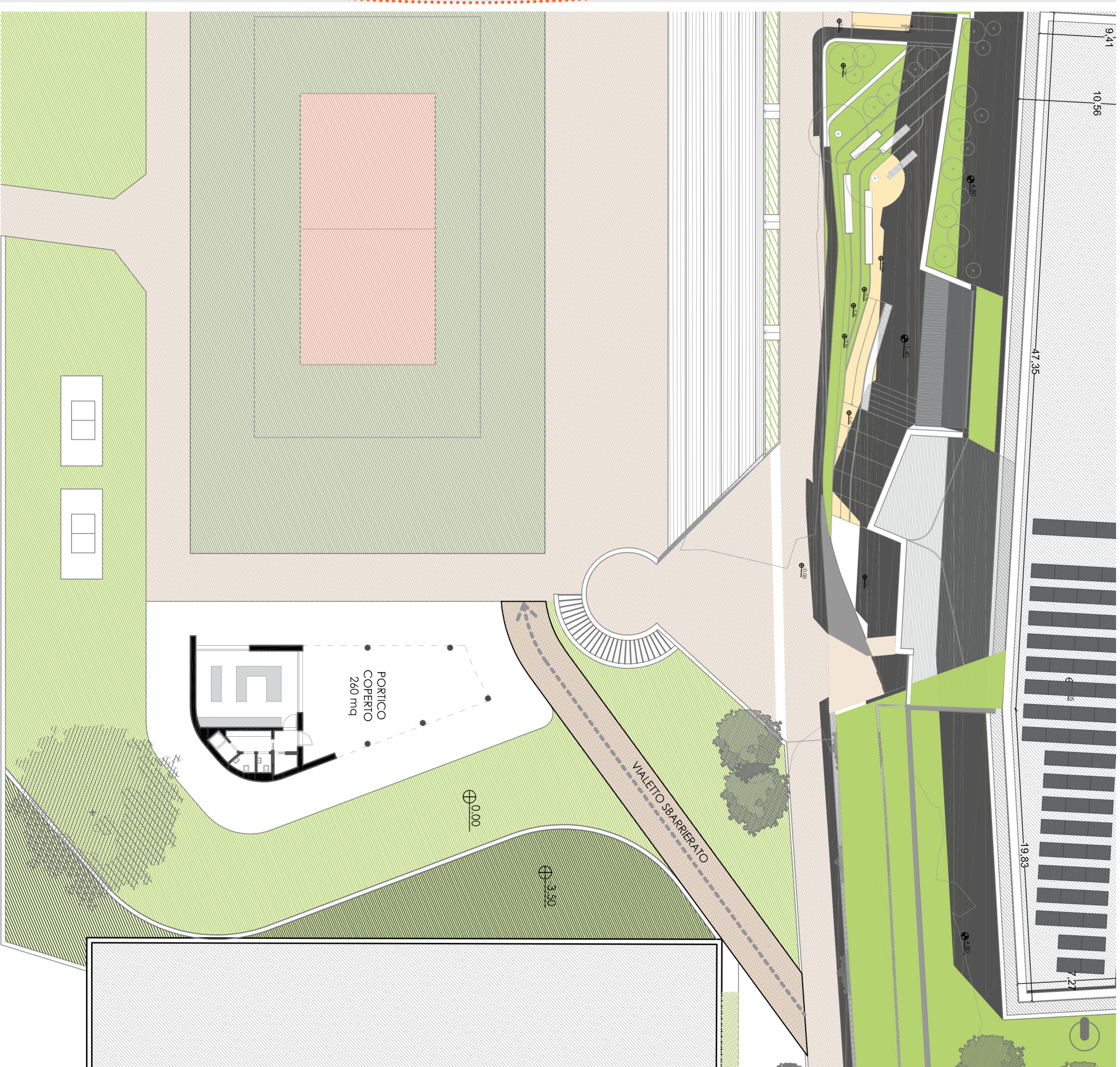
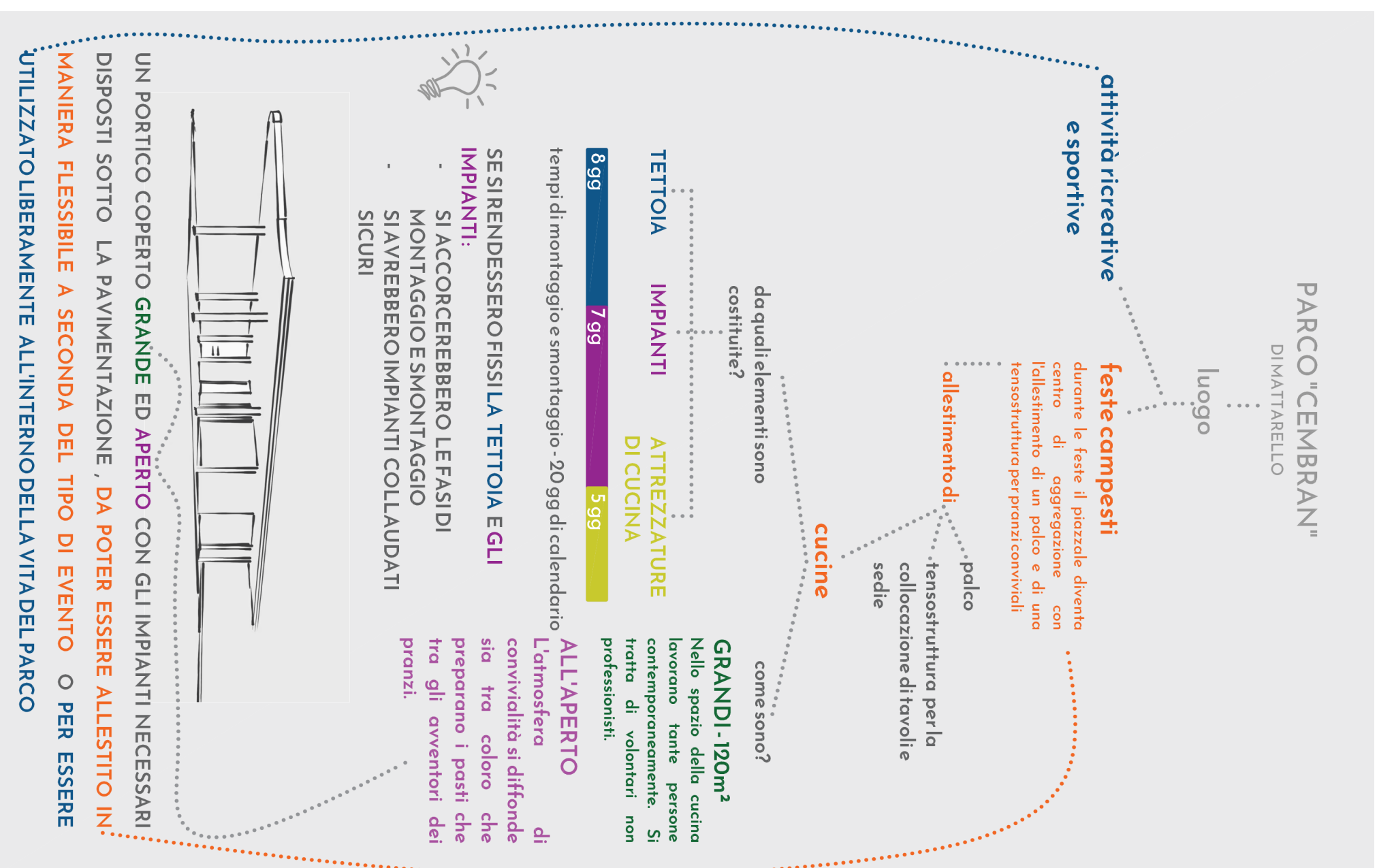
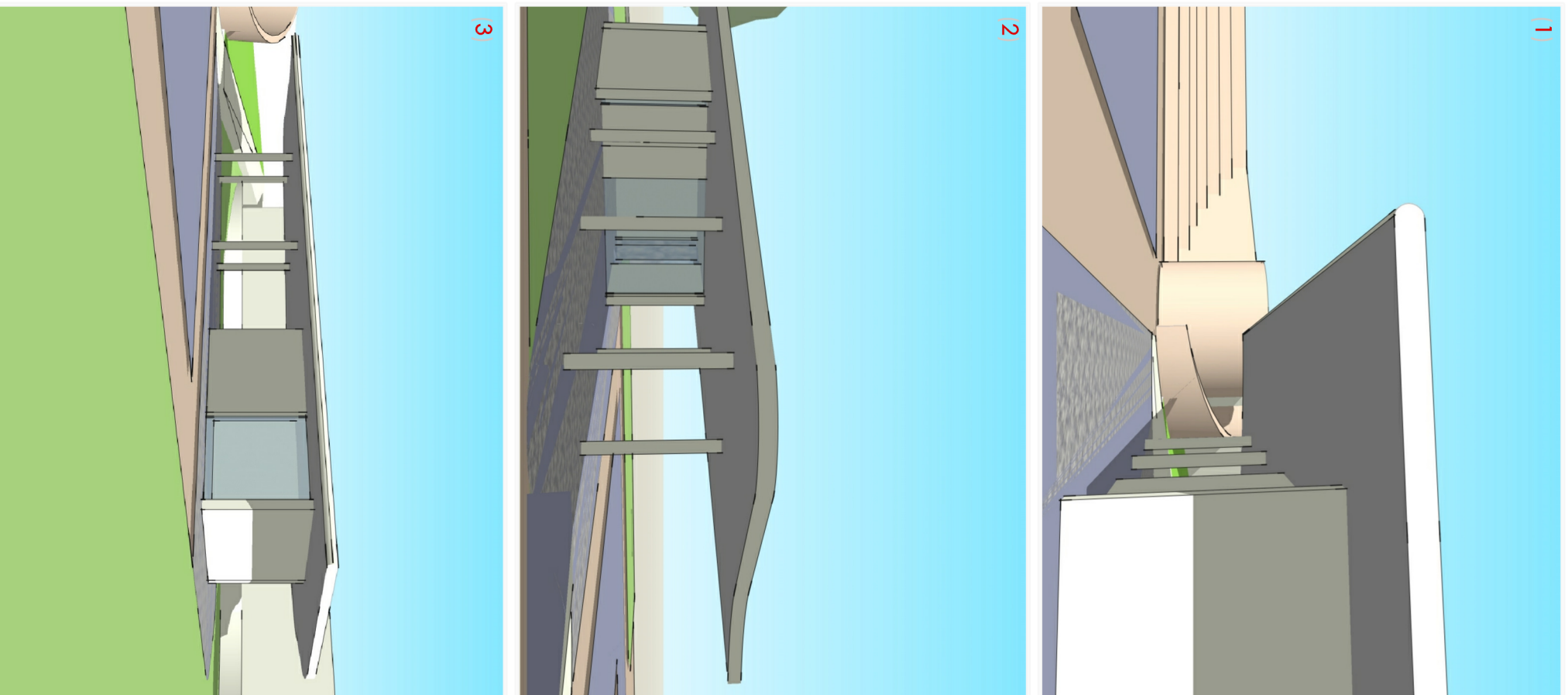


L'area scelta per la realizzazione dei volumi in progetto è ricaduta sullo spazio laterale alla piazza, parzialmente occupato da un campo di pallavolo. La vicinanza all'area, oggetto di allestimento in occasione delle feste campestri, lo rende per questo strategico per la realizzazione di volumi utili agli eventi della piazza. Lo schema progettuale elaborato viene determinato dal tracciamento di quattro direttrici planimetriche. Una dettata da un percorso pedonale in terra battuta tracciato negli anni da un costante passaggio delle persone. Le altre due direttrici sono tracciate in funzione dell'interfaccia tra il volume in progetto e quello esistente della palestra, che sul lato nord presenta grandi finestre ad una quota inferiore rispetto a quella del parco. L'ultima è quella che costituisce il confine-contatto con la piazza. Questa linea planimetrica, in alzata costituirà l'interfaccia tra le funzioni dell'edificio e le attività che si svolgeranno nella piazza in occasione delle feste campestri.



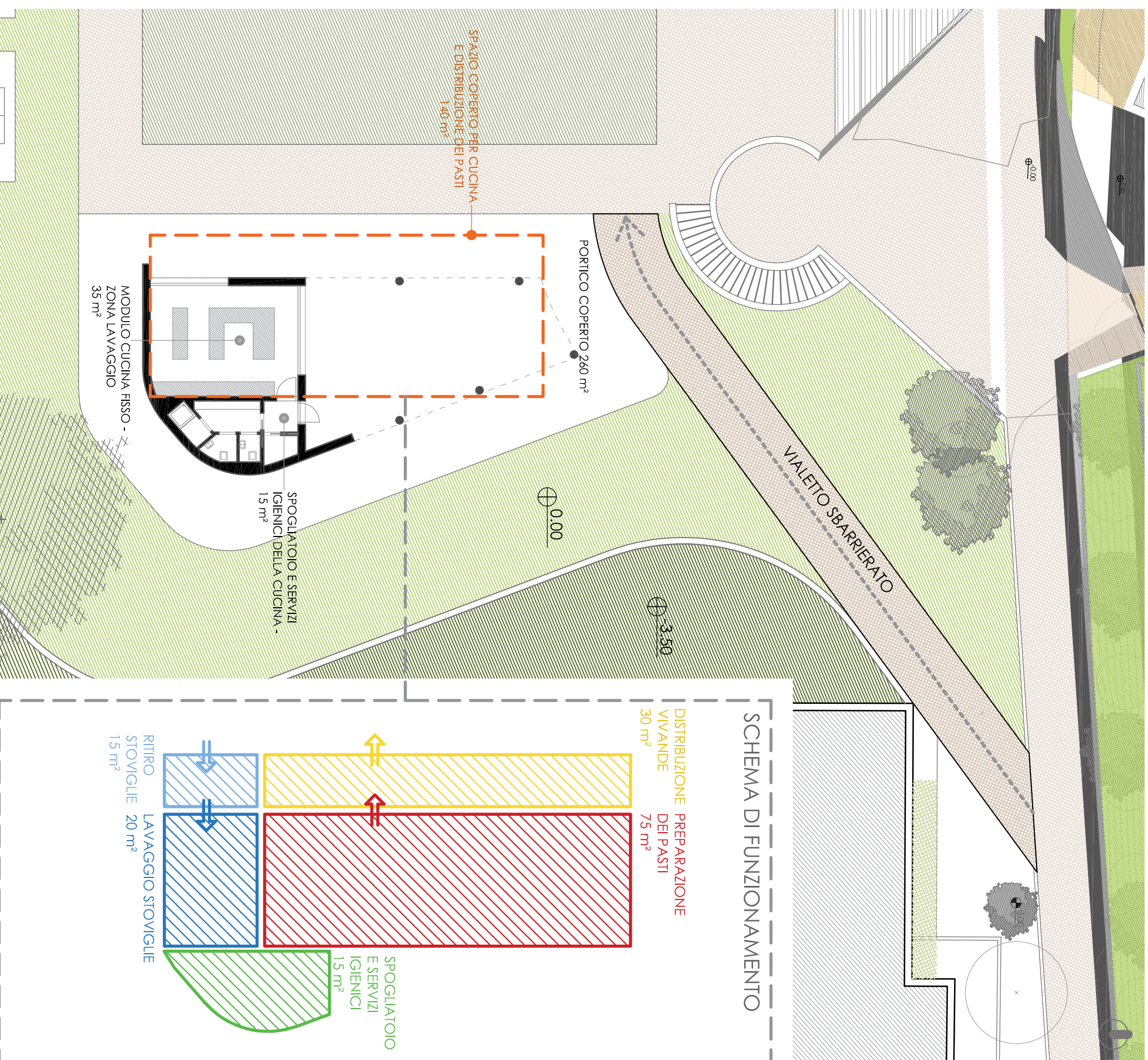
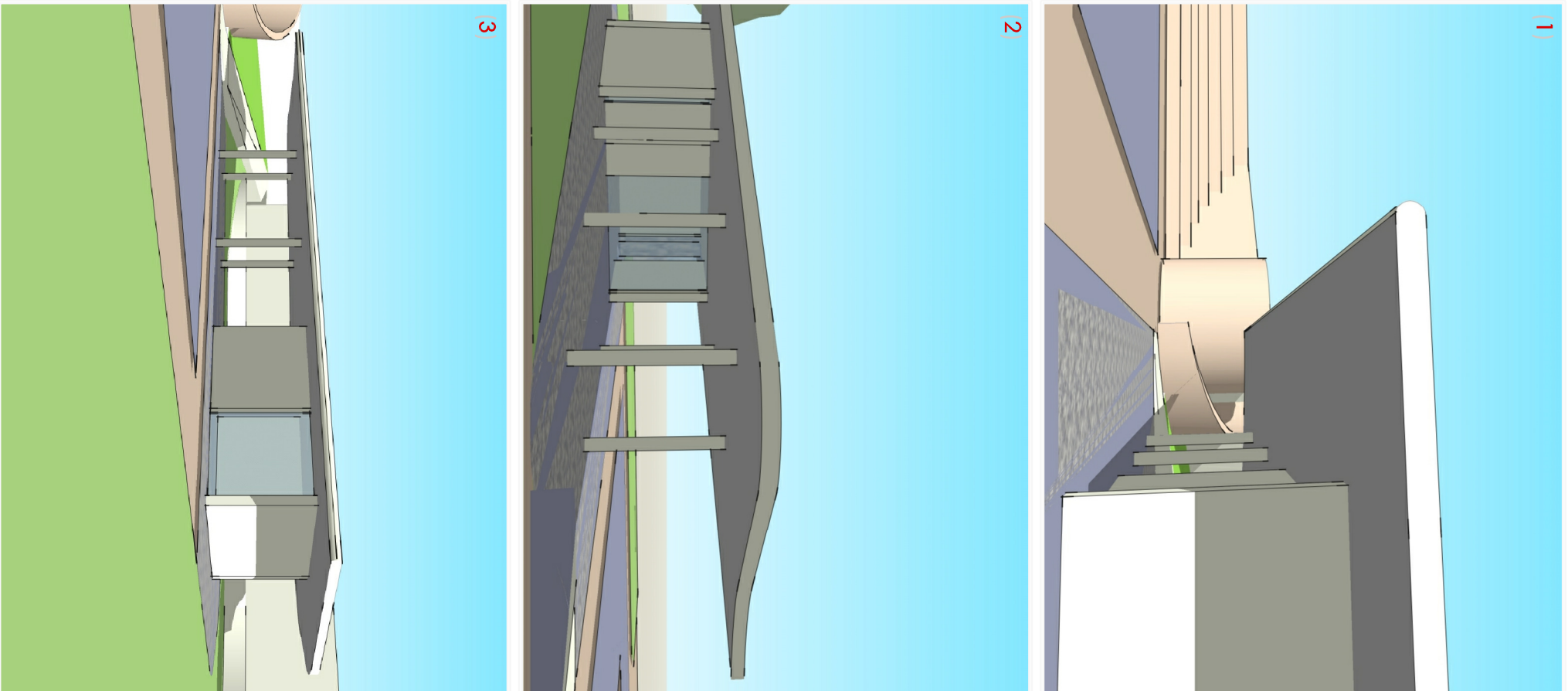
PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO

SCALA 1:500



PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO

SCALA 1:250



13. ALLEGATI

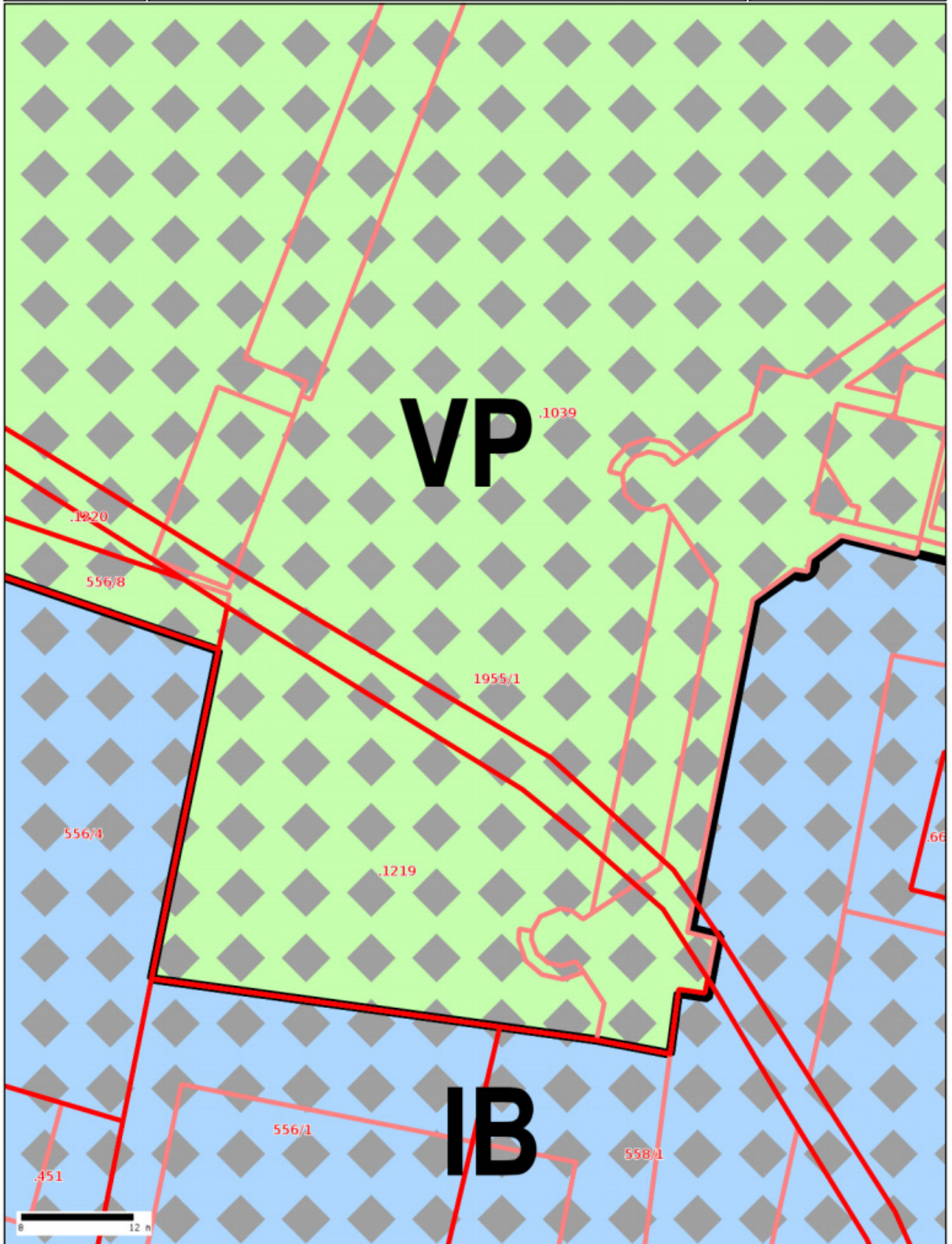




COMUNE DI TRENTO

Titolo
Descrizione

Scala 1:500





COMUNE DI TRENTO

Titolo

Descrizione

Scala 1:500

