

COMUNE DI NAPOLI

ATTREZZATURA AD USO PUBBLICO

Art. 56 N.T.A. del P.R.G. di Napoli

PROCEDURA D.G.C. N° 1882/2006-FASE 1

PORZIONE DI IMMOBILE VIA MONTEDONZELLI 46/48 - NAPOLI



PROGETTO PRELIMINARE

PROPRIETA':
BANCO BPM

RICHIEDENTE:
CONCRETA SVILUPPO SRL

ELABORATO :

RELAZIONE TECNICA PRELIMINARE

ELABORATO :

RT

NAPOLI	ELABORATO	VISTO	APPROVATO
DATA	GIUGNO 2019	GIUGNO 2019	LUGLIO 2019
SIGLA			
MODIFICHE	1		
	2		
	3		

FORMATO:

A4

FILE:

RT.DOC

ARCHIVIO:

06/17 - 470

PROGETTAZIONE :



Arch. Maria Rosaria Salzano de Luna

A TERMINE DI LEGGE CI RISERVIAMO LA PROPRIETA' DI QUESTO ELABORATO CON DIVIETO DI RIPRODURLO RENDENDOLO NOTO A TERZI ANCHE PARZIALMENTE SENZA NOSTRA AUTORIZZAZIONE.

INDICE

1.	PREMESSE.....	2
2.	PROPRIETA' E DATI CATASTALI	3
3.	IL CONTESTO D' INTERVENTO.....	3
4.	STATO DEI LUOGHI E LEGGITTIMITA'	5
5.	INQUADRAMENTO URBANISTICO	9
6.	FATTIBILITA' DELL' INTERVENTO	10
7.	L' INTERVENTO DI PROGETTO	11
8.	DATI METRICI DI PROGETTO.....	15
9.	MATERIALI E TECNOLOGIE COSTRUTTIVE	18
10.	REQUISITI IGIENICO SANITARI	19
11.	DISPONIBILITA' DELL' AREA E DEI VOLUMI	19
12.	I TEMPI DI REALIZZAZIONE	19
13.	GESTIONE E MANUTENZIONE.....	20
14.	ACCESSIBILITA' - ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE	20

1. PREMESSE

La sottoscritta Maria Rosaria Salzano de Luna, nata a Napoli il 03.07.1958, di professione architetto, regolarmente iscritta all' Albo degli architetti della Provincia di Napoli al n° 3779, con studio in Napoli, alla via Riviera di Chiaia, 105, tel. 081 660106; fax 081 660180; mail info@servizintegraisrl.it; pec mariarosaria.salzanodeluna@archiworldpec.it, responsabile della progettazione della Società d' Ingegneria Servizi Integrati Srl, ha avuto incarico dalla Società Concreta Sviluppo Srl, utilizzatrice dell' immobile ubicato alla via Montedonzelli civv. 46 e 48, giusto contratto di leasing ed autorizzazione dalla proprietà, di redigere la presente Relazione Preliminare finalizzata all'approvazione della fattibilità di un intervento di ristrutturazione edilizia senza demolizione, di una porzione di immobile individuato dalla Tav. 8 di Specificazioni del vigente PRG come *"Attrezzature esistente d'interesse comune"*, secondo le modalità previste dalla Delibera di Giunta Comunale n° 1882/2006 e smi, di cui alla *"I Fase - Progetto Preliminare"* del procedimento previsto.

Con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n° 323 dell'11/06.2004, pubblicato sul BURC n° 29 del 14.06.2004, è stata infatti approvata la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Napoli. Tale strumento urbanistico, all'art. 56, comma terzo, delle Norme Tecniche di Attuazione, specifica la disciplina in tema di Attrezzature pubbliche e/o assoggettate ad uso pubblico, di cui al DM 2 aprile 1968 n° 1444 ed alla L.R. n° 14 del 1982 e smi, consentendo interventi diretti da parte dei privati su immobili a ciò destinati e prevedendo l'assoggettamento degli stessi ad uso pubblico, attraverso la stipula di apposite Convenzioni che ne disciplinino l'uso.

Successivamente, con Deliberazione di Giunta Comunale n° 1882 del 23.03.2006, è stata approvata la *"Procedura per l'istruttoria e l'approvazione delle attrezzature assoggettate ad uso pubblico e degli schemi di convenzione di cui all'art. 56 comma terzo e art. 17 comma quarto delle Norme di Attuazione della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale"* e relative modifiche ed aggiornamenti approvati con D.G.C. n° 160 del 14.03.2014 e D.G.C. n° 3 del 08.01.2016.

Sulla scorta di quanto brevemente accennato e che di seguito si andrà meglio ad approfondire, la sottoscritta ha proceduto alla redazione del Progetto Preliminare- I Fase - descritto nella presente Relazione.

2. PROPRIETA' E DATI CATASTALI

L'immobile in argomento è di proprietà del BANCO BPM Società per Azioni, con sede in Milano, CF e P. IVA 09722490969 e risulta censito al NCEU di Napoli come di seguito:

- Edificio: Sez. AVV - Foglio 8 - P.IIa 155 - sub 2 e 3
- Area Esterna: Sez. AVV - Foglio 8 - P.IIa 1389 - sub 2 - B.C. non censibile alla p.IIa 155

Utilizzatrice dell'immobile è la Società Concreta Sviluppo Srl, con sede in Napoli, alla via Orazio 147/O, CF e P. IVA 07255621216, rappresentata dall' Amministratore Unico dott. Pasquale Busto, nato a Napoli il 13.04.1958, CF BSTPQL58D13F839S, domiciliato per la carica presso la sede della società, giusto contratto di Locazione Finanziaria (Leasing) n° 20294142, ad essa ceduto con atto del 16.10.2017 del Notaio Paolo Morelli, rep. n° 136990 e racc. n° 30069, registrato a Napoli 1 al n° 21390/15 del 14.11.2017.

La società Concreta Sviluppo Srl, in qualità di utilizzatrice regolarmente autorizzata dalla proprietà, è dunque il "Proponente" dell'intervento in questione, nelle more del perfezionamento del passaggio di proprietà, che comunque dovrà avvenire entro i tempi di approvazione dell'intervento e sicuramente prima della stipula della Convenzione, come del resto precisato dalla stessa proprietà nell'autorizzazione rilasciata all'utilizzatrice.

3. IL CONTESTO D' INTERVENTO

Il lotto d'intervento è posto verso il margine nord-occidentale del centro urbano cittadino, nel quartiere "Arenella" che, insieme al "Vomero" costituiscono l'attuale Municipalità n° 5.

L'assetto fisico dei due quartieri inglobati nella Municipalità è il risultato di un'espansione concentrata essenzialmente negli anni cinquanta e proseguita sino ai primi anni settanta del secolo scorso, frutto di decisioni maturate per porre rimedio alle problematiche abitative causate dai danni e dalle distruzioni del secondo conflitto mondiale nel centro storico, quando si diede corso ad una sequenza di ampliamenti del tessuto urbano che coinvolsero proprio questa parte di territorio cittadino.

La città costruita a nord ed ovest del nucleo storico concentra la parte più significativa di questa espansione, che si rese necessaria all'epoca per sistemare il consistente numero di sfollati e senz'altro resi tali dalle imponenti ed estese devastazioni belliche.

Tra il 1962 ed il 1963, con l'approvazione della Variante per le zone del Vomero, Arenella, Posillipo e Fuorigrotta, si avviò una rapida urbanizzazione delle zone periferiche collinari cittadine che poi, negli anni immediatamente successivi, si estese ancor di più verso l'interno nelle zone dei Colli Aminei e di Capodimonte: una nuova città intermedia, tra tessuto storico ed antichi sobborghi agricoli, si andò così a formare rapidamente, allacciandosi saldamente

alla città storica e di fondazione, anche mediante l'adeguamento e l'ammodernamento della rete infrastrutturale dei collegamenti.

Il nuovo Polo Ospedaliero ancora più a settentrione, la realizzazione della Tangenziale e della più recente rete su ferro della metropolitana cittadina contrassegnano oggi questo territorio come decisamente urbanizzato ed inglobato nel centro urbano, facendo traslare l'appellativo di "periferia" al territorio ancora più interno verso settentrione ed occidente.



Foto aerea del contesto territoriale collinare cittadino con evidenziato il lotto d'intervento

Via Montedonzelli è una strada che si sviluppa su di un antico tracciato, lungo la direttrice nord-sud del versante collinare vomerese settentrionale, con andamento centrale e grossomodo parallelo al primo tratto di via Domenico Fontana e di via Pietro Castellino, strade alle quali si raccorda in più punti mediante traverse private o pubbliche, oltre che nella parte iniziale e sommitale.

Il lotto d'interesse è posto all'incirca a metà dello sviluppo lineare della strada, proprio di fronte alla stazione della Metropolitana, che da essa ne trae la denominazione: "*Stazione Montedonzelli*".

4. STATO DEI LUOGHI E LEGGITTIMITA'

La zona d'intervento, come si evince dalla foto aerea di maggior dettaglio riportata di seguito, è costituita da un lotto di forma pressoché rettangolare, con uno dei lati corti, verso occidente, lambente la via Montedonzelli ed i due lati lunghi confinanti rispettivamente a meridione con immobile di proprietà della Concreta, a nord con viale condominiale con Condominio Immobiliare Montedonzelli srl, ed infine ad oriente con "giardino di tufo" di proprietà condominiale a tutte le suddette proprietà.



Vista aerea: nel riquadro giallo il lotto d'intervento - nel riquadro rosso la porzione individuata come attrezzatura

Sul lotto insiste oggi un corpo di fabbrica d'impianto ad "L" capovolta, con un braccio verso il confine orientale del lotto e l'altro a settentrione, andando a disegnare così un' area libera a sud - est, in parte impegnata da un viale d'accesso ed in parte da uno spazio cortilizio dal quale si ha accesso all'edificio in più punti ed anche mediante un corpo scala ed ascensori esterni dall' impianto ellittico.

La peculiare morfologia dell'area, tra l'altro simile ai lotti limitrofi, con andamento degradante e rialzato da occidente ad oriente rispetto alla quota della strada, caratterizza l' assetto dei volumi ivi esistenti, sorti nel 1961 con regolare Licenza Edilizia ed Abitabilità come Istituto scolastico connessa Chiesa e poi trasformati, mediante successivi titoli legittimanti, in un complesso terziario di uffici tra il 2003 ed il 2005.

Per semplicità di descrizione, con riferimento all'immagine che segue, si denomina "Corpo A"

la porzione di fabbricato posto tra la strada pubblica ed il confine settentrionale e "Corpo B" l'ala verso oriente del lotto. che prospetta sul "giardino di tufo" condominiale.



I due Corpi A e B dell'edificio esistente: in rosso la parte individuata come attrezzatura

Il "Corpo A" allo stato è costituito da 3 livelli di cui l'ultimo, sebbene d'impianto più piccolo, di notevole altezza: un seminterrato adibito ad auditorium e spazi connessi, un piano terra distribuito in grandi aule rettangolari ed un primo piano, quello di altezza maggiore, organizzato come un grande open - space.

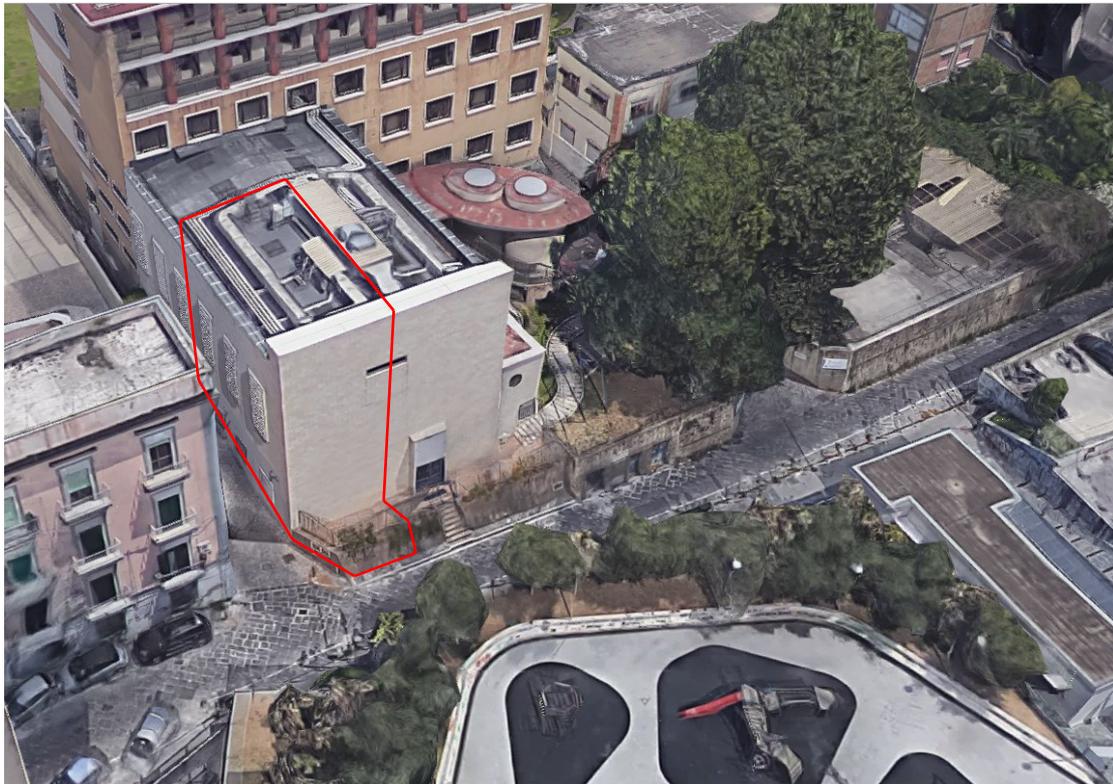
Un piccolo rettangolo nell'angolo nord-occidentale del "Corpo A", come evidenziato nell'immagine riportata in precedenza con un rettangolo rosso, risulta individuato come attrezzatura ed è la porzione di immobile interessata dal presente intervento.

La peculiare configurazione volumetrica di questo corpo è conseguenza del riadattamento del volume della Chiesa della costruzione originaria degli anni '60 alle mutate esigenze di spazi comuni per uffici, avvenuta con la più recente ristrutturazione. Per quanto il fronte sulla strada dell'edificio si presenti con una facciata perfettamente rettangolare, la copertura di questo corpo è a doppia falda lievemente inclinata, con altezza al colmo di ca 16,00 mt rispetto allo 0,00 posto all'ingresso carrabile al lotto, nella sua parte più bassa.

Le dimensioni della superficie territoriale individuata dal PRG sono riconducibili ad una forma

rettangolare piuttosto irregolare, con larghezza variabile tra 5,65 e 6,05 mt e lunghezza compresa tra 14,30/14,60 mt, per una superficie complessiva di ca 85,00 mq.

Allo stato odierno il volume della parte di attrezzatura si compone di tre livelli, seminterrato, terra e primo, quest'ultimo di altezza media di oltre 9,00 mt.



Vista del lotto da via Montedonzelli con evidenziata in rosso la porzione di volume interessata

Il "Corpo B" ha analoga forma rettangolare, con una lieve rientranza nell'angolo sud-est ed un maggior sviluppo in elevazione a carattere più regolare.

Esso infatti si compone di sette livelli, oltre alcuni volumi in copertura, e precisamente: un seminterrato nel quale sono organizzati alcuni ambienti correlati all'auditorium del "Corpo A", oltre archivi e locali tecnici; un piano terra, piano primo e relativo ammezzato, secondo e terzo; seguono poi i piani quarto e quinto d'impianto più piccolo, in quanto arretrano sui fronti est ed ovest formando dei loggiati, ed infine, in copertura e solo verso oriente, i volumi tecnici dei due corpi scale ascensori che servono l'intero edificio, collegati da alcune tettoie al di sotto delle quali sono posti gli impianti tecnologici.

Tutti i livelli dell'edificio, sia corpo "A" che "B". sono organizzati ad uffici, a meno del livello seminterrato nel quale, come già detto, è presente un auditorium, archivi e locali tecnici.

L'intero fabbricato, data la morfologia del lotto, gode di più ingressi: il primo, di natura pedonale, è posto su via Montedonzelli centralmente al "Corpo A": mediante una piccola scala esterna, si accede al secondo livello dell'ala.

Sul fronte sud-orientale del lotto un viale carrabile in pendenza raccorda la quota della strada al piano terra(secondo livello) dei due edifici ed alla quota rialzata dell'area cortilizia, dalla quale si accede direttamente all'atrio del "Corpo B", con un ingresso ad occidente ed uno a meridione. Nell'angolo interno di congiunzione tra i due corpi di fabbrica, nell' area esterna scoperta è posto un volume semiaperto di forma ovoidale che sviluppa al suo interno una ulteriore scala aperta e due ascensori che servono il primo livello seminterrato ed il piano terra di entrambe le ali di edificio.



L'ingresso pedonale al corpo "A" da via Montedonzelli

Al di sotto della parte di area cortilizia rialzata ed in adiacenza a via Montedonzelli esiste un piccolo corpo di fabbrica seminterrato ed autonomo ad un unico livello, in parte destinato a Cabina Enel con accesso diretto dalla strada ed in parte a cabina di trasformazione a servizio dell'intero complesso terziario, con accesso dalla scala esterna posta nel cortile.

E' bene sottolineare che, allo stato attuale della consistenza edilizia presente sul lotto, la porzione individuata come attrezzatura dal PRG non presenta caratteristiche di autonomia funzionale rispetto alla restante volumetria, non essendo possibile accedervi autonomamente nè tantomeno collegarsi verticalmente ai piani.

L'intera ed attuale consistenza del costruito sul lotto risulta legittimata dai seguenti titoli:

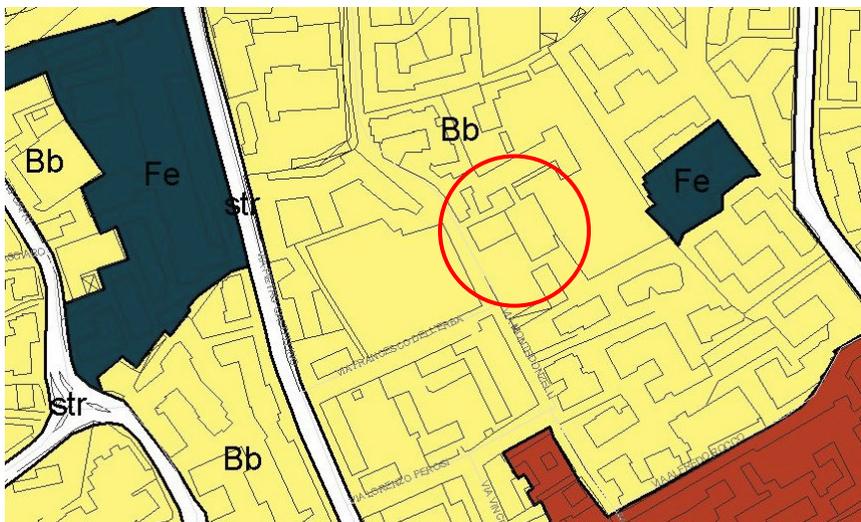
1. Licenza Edilizia n° 588 del 28.06.1961
2. Licenza di Abitabilità prot. n° 191/1962
3. Concessione Edilizia n° 207 del 18.03.2003
4. Variante con DIA prot. n° 5068 del 02.07.2003
5. Variante con DIA prot. n° 4712 del 14.07.2004

6. *Ultimazione Lavori della Proprietà prot. n° 7585 del 13.12.2004*
7. *Integrazione Ultimazione Lavori prot. n° 7827 del 21.12.2004*
8. *Certificato di Agibilità con D.D. n° 54 del 01.02.2005*

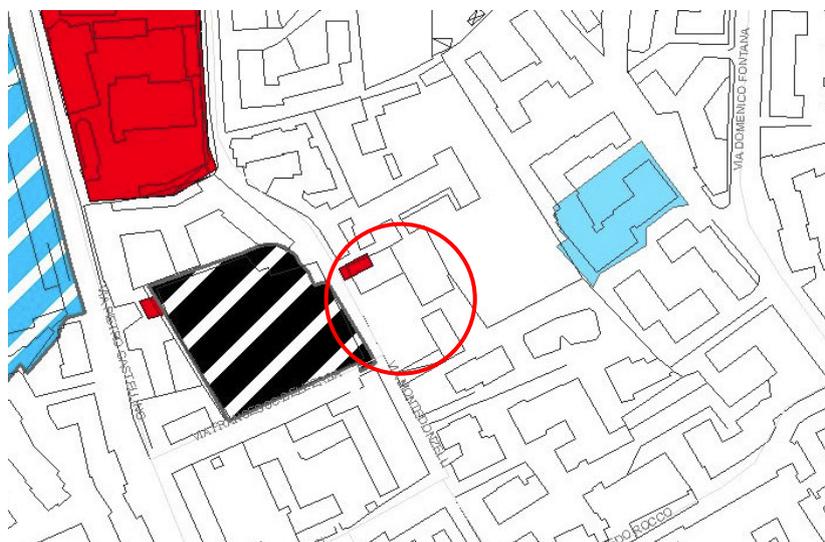
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Sotto il profilo edilizio, urbanistico e vincolistico, l'area d'intervento risulta normata come riportato di seguito.

- Nella Tav. 6 di Zonizzazione alla Variante generale al PRG, l'area ricade in zona "B - Agglomerati urbani di recente formazione", sottozona "Bb - Espansione recente", normate rispettivamente agli artt. 31 e 33 delle NTA allo strumento urbanistico;



- Nella Tav. 8 di Specificazioni, un piccolo rettangolo all'estremità nord occidentale del "Corpo A" risulta individuato come "Attrezzatura esistente - Interesse comune", con rimando all'art. 56 della Normativa di piano;



- Nella Tav. di Vincoli geomorfologici, l'area risulta classificata come "Stabile" e nel PSAI vigente dell' Autorità di Bacino della Campania - aggiornamento gennaio 2015 - non risulta essere mappata da alcun tipo di rischio frana o idrogeologico;
- Nelle Tavv. di vincoli Archeologici, Ambientali e Paesaggistici, il lotto non risulta sottoposto ad alcuna disciplina di tutela, nè tantomeno inserito in alcun Parco Urbano.

Come già anticipato in premessa, l' intervento in questione interessa la porzione di immobile individuata come Attrezzatura assoggettata ad uso pubblico dallo strumento pianificatorio vigente, secondo quanto al comma 3 dell'art. 56 delle NTA al PRG.

Per la restante volumetria insistente sul lotto, esclusa dalla Tav. 8 di Specificazioni, è stata presentata, a latere del presente progetto, Istanza di Permesso di Costruire al competente Servizio Sportello Unico Edilizia Privata, per un intervento di demolizione e ricostruzione della volumetria esistente, ai sensi dell'art. 5 della LRC n° 19/2009 e smi, assunta alla Pratica Edilizia n° 2021/17.

6. FATTIBILITA' DELL' INTERVENTO

Da quanto esposto nel paragrafo precedente, si desume che la porzione di immobile in argomento ricada in zona B - sottozona Bb e sia individuata nella Tav. 8 di Specificazioni come "*Attrezzatura esistente d'interesse comune*", normata all'art. 56.

Quest'ultimo articolo, al comma 2, regola le trasformazioni fisiche consentite per tutte le zone di PRG, ad eccezione della zona A:

- *Nel caso di edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, salvo specifiche disposizioni della disciplina degli ambiti;*
- *Gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria consentiti, sia nel caso di ristrutturazione edilizia che nel caso di nuove opere, sono quelle che occorrono per conseguire idonei requisiti prestazionali, ovvero la conformità alle norme generali e di settore.*

L' area d'intervento ricade in zona Bb dove la norma consente la ristrutturazione edilizia.

L'intervento proposto è riconducibile proprio alla categoria d'intervento della ristrutturazione edilizia, con conservazione della volumetria e della sagoma esistente, allo scopo di rendere la porzione di volume individuato dallo strumento urbanistico funzionalmente autonomo nella sua fruibilità, destinandola ad "**Ambulatorio Medico Specialistico**", come attrezzatura di tipo socio - sanitario di quartiere a servizio dell'intenso edificato abitativo presente nel contesto urbano.

La scelta della tipologia d'intervento edilizio - **ristrutturazione edilizia con conservazione** - è stata dettata dalle contenutissime dimensioni della superficie territoriale individuata dal Piano Regolatore, oltremodo in una porzione di territorio cittadino altamente urbanizzata.

L'ipotesi infatti di demolire il volume esistente, ricostruendolo anche incrementato per conseguire migliori e più idonei requisiti, come del resto l'art. 56 consentirebbe, non è risultata perseguibile in quanto in base alle norme vigenti l'intervento edilizio sarebbe ricaduto nella classificazione di "**nuova costruzione**" ed in quanto tale assoggettata al rispetto delle distanze minime da strade, confini ed altre costruzioni, nel rispetto dei disposti del DM 1444/1968 e dal Regolamento Edilizio locale. Ciò avrebbe reso il lotto d'intervento - come già detto estremamente piccolo - completamente inedificabile e quindi inidoneo a conseguire la realizzazione di qualsiasi tipo di Attrezzatura.

Si è preferito quindi proporre la conservazione del volume esistente, intervenendo con una ristrutturazione edilizia del volume esistente, rendendolo fruibile e funzionale alla destinazione d'uso di "**Attrezzatura di quartiere**" impressa dallo strumento urbanistico, organizzando i livelli in esso ricavati in **Studi Medici Specialistici**, quale **Servizio Socio - Sanitario** utile alla collettività ed ai nuclei familiari del quartiere di riferimento.

7. L' INTERVENTO DI PROGETTO

L'intervento proposto, in conseguenza di quanto sinora riportato, prevede sostanzialmente la conservazione dell'attuale assetto volumetrico esistente nella parte di lotto individuata come attrezzatura, che va a porsi su due fronti - nord-est e sud-est - in aderenza al fabbricato di nuova realizzazione che si sviluppa sulla restante porzione di lotto, mentre gli altri due lati del corpo di fabbrica confinano rispettivamente con via Montedonzelli e con il viale d'accesso condominiale al limitrofo insediamento residenziale a settentrione.

All'interno del volume conservato si interviene con l' inserimento di nuovi impalcati interni, sfruttando al meglio la notevole altezza esistente dell'ultimo livello e regolarizzando gli interpiani, portandoli tutti ad un' altezza utile $\geq 3,00$ mt, così da ricavare, in luogo dei tre piani esistenti, un livello in piccola parte seminterrato e quattro piani superiori.

Conseguentemente a ciò le facciate libere verso la strada pubblica ed il viale confinante, a settentrione ed oriente, vengono redistribuite nelle sfinestrature, in modo da rendere ogni livello adeguatamente illuminato ed areato naturalmente.

Una scala interna ed un ascensore a norma per D.A. distribuiscono in verticale le superfici di piano, ciascuna delle quali ospita, nello specifico, le seguenti funzioni:

- 1° livello: Ingresso, un ambiente dedicato alla Direzione ed Amministrazione, zona Accettazione, Sala d' attesa e servizi igienici per il pubblico e per il personale. oltre un piccolo deposito;
- 2° livello: Saletta d'attesa di piano ed uno Studio Medico adeguatamente dimensionato per l'erogazione della prestazione, con un'area riservata alla privacy del paziente ed annessi servizi igienici - uno dedicato al medico e l'altro all'utente con antibagno/spogliatoio;
- 3° livello: Saletta d'attesa di piano ed uno Studio Medico adeguatamente dimensionato per l'erogazione della prestazione, con un'area riservata alla privacy del paziente ed annessi servizi igienici - uno dedicato al medico e l'altro all'utente con antibagno/spogliatoio;
- 4° livello: Saletta d'attesa di piano ed uno Studio Medico adeguatamente dimensionato per l'erogazione della prestazione, con un'area riservata alla privacy del paziente ed annessi servizi igienici - uno dedicato al medico e l'altro all'utente con antibagno/spogliatoio;
- 5° livello: Spogliatoi per il personale distinti per sesso, comprensivi di servizio igienico, un deposito per il materiale sanitario pulito ed uno per lo sporco; un deposito per il materiale delle pulizie.

Per quanto riguarda gli ingressi, data la peculiare configurazione altimetrica della via Montedonzelli al contorno del corpo di fabbrica, lievemente in salita, tale da rendere il primo livello in piccola parte seminterrato, ne sono stati previsti due.

Il primo, quello principale che conduce all'area di accettazione ed attesa della struttura, è posto nell' ampio slargo antistante il nuovo edificio privato di progetto ed è conseguente all'arretramento dello stesso dalla strada per il rispetto normativo delle distanze.

Questo spazio, profondo ca 8,00 mt, viene organizzato per una prima parte con un marciapiede largo ca 2,50 mt che segue l'andamento lievemente inclinato della strada pubblica; la restante profondità è costituita da un ampio spazio complanare alle quote del primo livello sia del progettando edificio che dell' Attrezzatura.

Il salto di quota andatorio tra marciapiede e slargo viene risolto con alcuni gradini e con una rampa di pendenza $\leq 8\%$, intervallati da fioriere a verde, che rendono pienamente "accessibili" entrambi i corpi edilizi, sia quello privato che l' Attrezzatura in questione.

Il secondo ingresso è invece posto lungo il vialetto che costeggia l'edificio a settentrione, nel punto in cui il calpestio esterno diventa complanare al secondo livello.

In questo modo l' Attrezzatura risulta completamente "accessibile" da entrambi i suoi due ingressi a qualsiasi tipo di disabilità, sia motoria che sensoriale, oltre che essere dotata di due uscite in caso di esodo in emergenza.

All'interno del volume ristrutturato, l'accessibilità ai piani è garantita da un impianto elevatore a norma per disabilità motorie e sensoriali e da una scala interna.

Il servizio igienico per il pubblico della zona di attesa ed accettazione al primo livello è dimensionato ed allestito per portatori di disabilità motorie.

Per maggiori dettagli dell'organizzazione distributiva e funzionale del corpo di fabbrica ristrutturato, si rimanda agli elaborati grafici della soluzione progettuale preliminare, contenenti piante, sezioni e prospetti di stato attuale e di progetto.

Seguono alcune proposte preliminari di render dell'intervento in questione, con evidenziata la parte del progetto destinata ad attrezzatura e relativi ingressi.



*Render dell'intervento di progetto con evidenziata la porzione di edificio dedicata all'attrezzatura
Ingresso da via Montedonzelli da marciapiede e rampa*

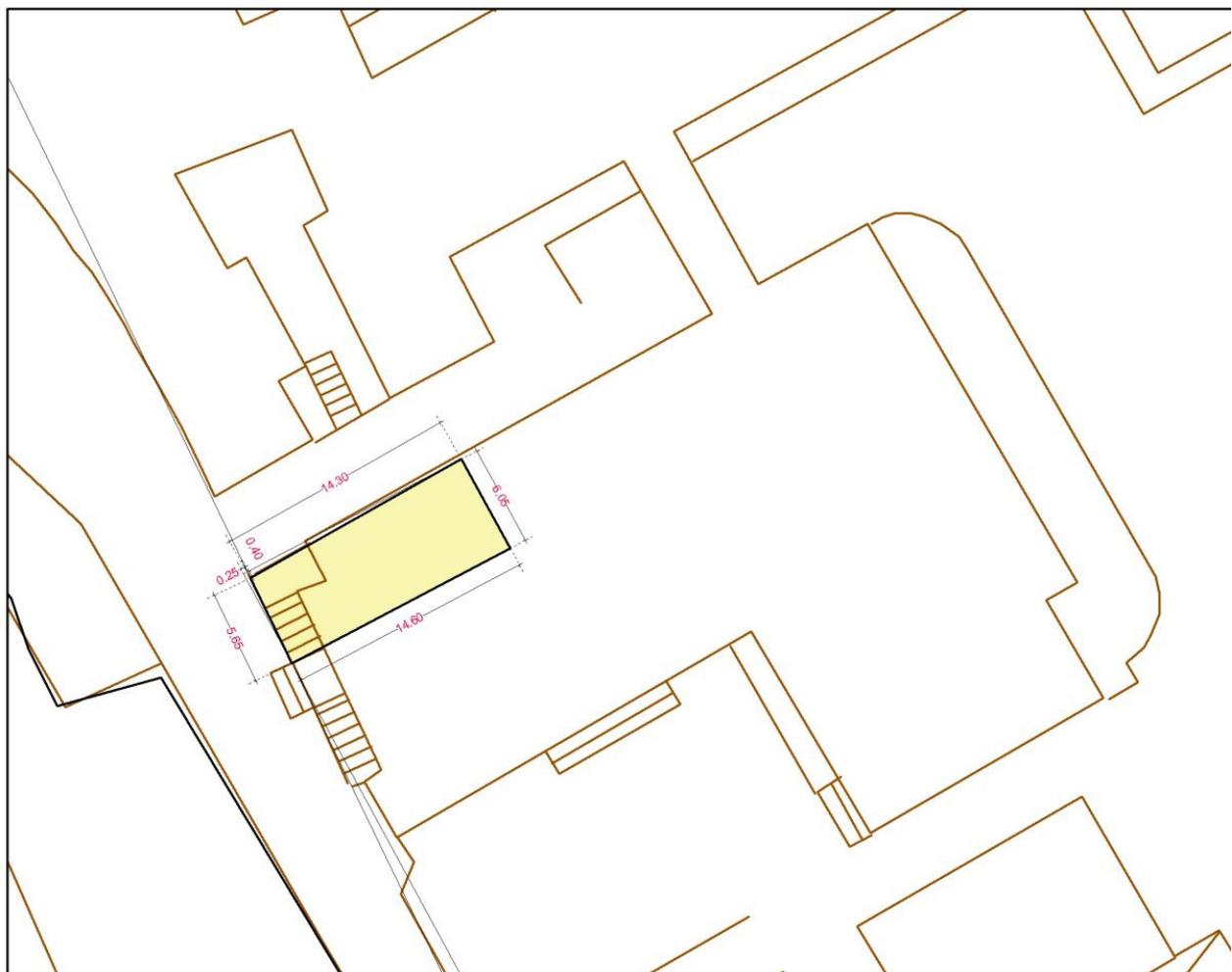


Render dell'intervento: ingresso all' Attrezzatura dal viale a settentrione

8. DATI METRICI DI PROGETTO

La georeferenziazione della Tavola 8 di Specificazioni al PRG ricevuta dal Servizio Pianificazione Generale del Comune, relativa alla superficie territoriale perimetrata come "Attrezzatura", ha come base la cartografia aereofotogrammetrica, come del resto evincibile dallo stralcio sotto riportato. Tale georeferenziazione individua una figura geometrica dalle dimensioni lievemente irregolari e che oltremodo non si allinea perfettamente alla consistenza del sottostante costruito.

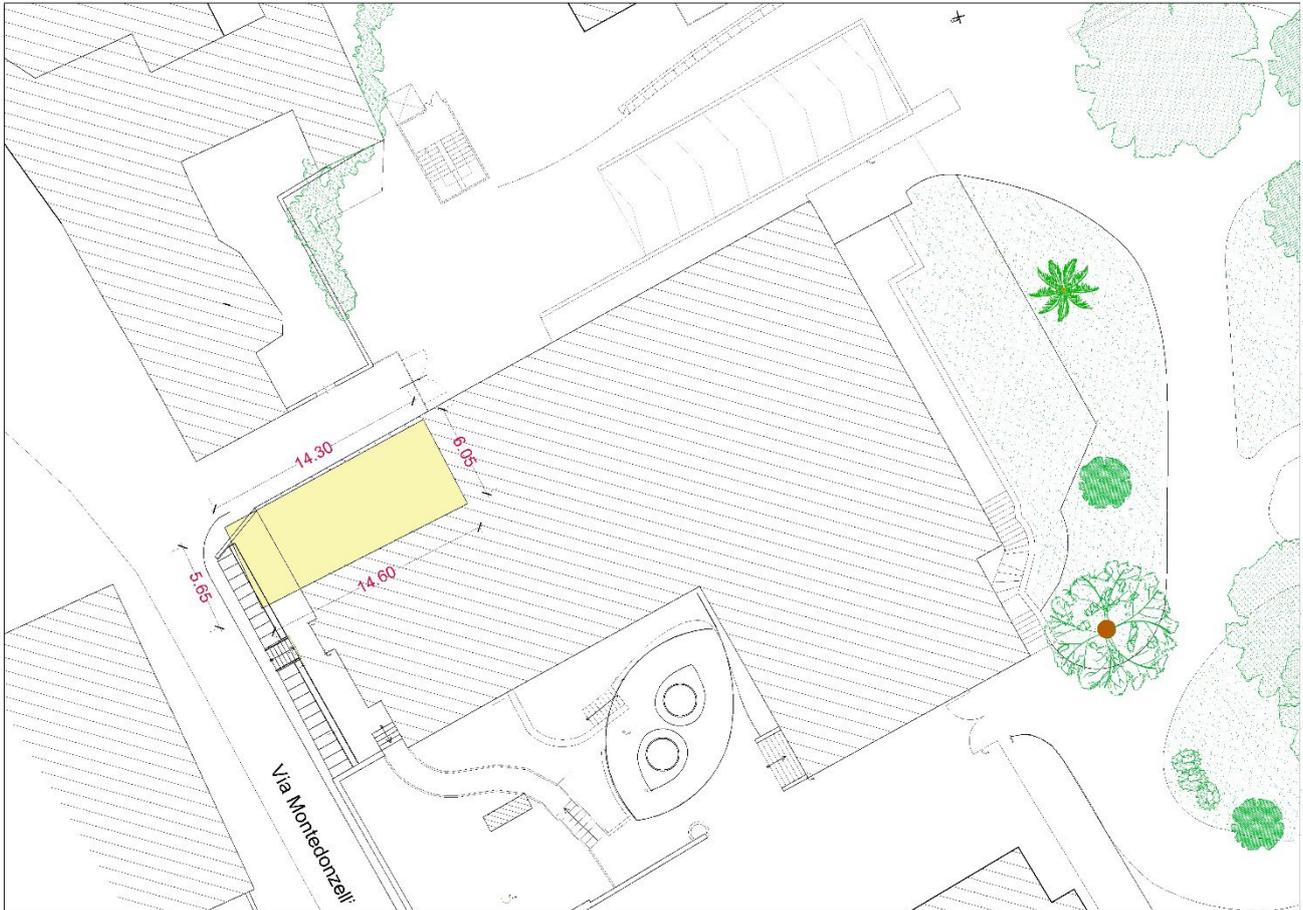
Ricordando quanto riportato al paragrafo 4 sulla legittimità dell'immobile, è probabile che la base cartografica del Piano Regolatore riporti ancora la sagoma dell'edificio (la Chiesa) realizzato con la Licenza Edilizia del 1961 e non risulti aggiornata alla più recente ristrutturazione terziaria avvenuta con i titoli edilizi degli anni tra 2003 e 2005.



Stralcio Tav. 8 di Specificazioni ricevuta dal Servizio Pianificazione Generale con individuazione della Attrezzatura

Ad ogni modo, l'estensione dell'area di attrezzatura, secondo i dati georeferenziati di cartografia di PRG e le dimensioni che da essa ne scaturiscono, come riportati nell'immagine, è pari ad **84,65 mq.**

Nel richiamare i riferimenti georeferenziati della Tav. 8 del PRG sul rilievo topografico eseguito di recente, sia del lotto che dei volumi ivi esistenti, la irregolarità dell'area reperita dal PRG rispetto al costruito realmente esistente è risultata essere ancor più macroscopica.



Georeferenziazione della perimetrazione della Tavola di Specificazioni sul rilievo topografico

Si è ritenuto quindi corretto e di buon senso, concertando tra l'altro tale impostazione con il Servizio Pianificazione Generale competente, di procedere ad un riallineamento e ad una regolarizzazione della superficie territoriale interessata, riferita alla effettiva consistenza del lotto e del volume costruito esistente del rilievo topografico, a tutto vantaggio della P.A..

Difatti, come è ben evidente dallo schema grafico e relativi dati metrici riportati di seguito, che tale regolarizzazione ha comportato un incremento della Superficie Territoriale dell'Attrezzatura che passa dagli **84,65 mq** della Tav. 8 di Specificazioni a **mq 93,75**.



Regolarizzazione della perimetrazione della Tavola di Specificazioni sul rilievo topografico

In conclusione, a seguito del riallineamento e regolarizzazione della superficie territoriale individuata dalla Tav. 8 di Specificazioni al rilievo topografico del lotto e del costruito realmente esistente, ***l'area d'intervento misura mq 93,75.***

Con riferimento invece agli schemi riportati negli elaborati grafici EG.29 ed EG.30, contenenti l'esatto dimensionamento della struttura da riqualificare nello stato odierno e di progetto, si riporta di seguito una sintesi dei dati principali dell'intervento.

• **Stato dei Luoghi**

- Superficie Lorda di pavimento(piani seminterrato, terra e primo) mq 245,50
- Volume Vuoto per pieno mc 1.276,80

• **Stato di Progetto**

- Superficie Lorda di pavimento(livelli 1°, 2°, 3°, 4° e 5°) mq 397,75
- Volume Vuoto per pieno mc 1.276,80

L'intervento proposto - ristrutturazione edilizia con conservazione del volume esistente - comporta dunque, a parità di volume, un notevole incremento della Superficie lorda di piano,

ma soprattutto rende la porzione di volume individuata come "attrezzatura" funzionalmente autonoma e fruibile alla collettività.

9. MATERIALI E TECNOLOGIE COSTRUTTIVE

La ristrutturazione della porzione di edificio destinata ad attrezzatura sarà improntata a criteri di "sostenibilità", secondo quanto indicato dalle più recenti normative di settore. La sostenibilità ambientale ed energetica deve infatti interessare l'involucro edilizio nel suo complesso ed interagire con i sistemi di controllo del volume in riqualificazione. Ne consegue che tutti gli elementi, costruttivi e di finitura dell'edificio devono concorrere all'unico obiettivo di realizzare un manufatto sostenibile attivo e passivo, per determinare ed offrire un contributo importante per un reale risparmio energetico.

Per tutto quanto sopra si riporta di seguito la descrizione in maniera sintetica di alcuni elementi strutturali e di finitura alla base del progetto in esame e che saranno meglio sviluppati nelle successive fasi progettuali.

La struttura portante interna sarà realizzata in cemento armato, con idoneo dosaggio come prescritto dal progetto strutturale, coadiuvata da struttura metallica adeguatamente dimensionata, ed integrata, laddove ne emergesse la necessità..

Involucro edilizio e materiali di finitura del fabbricato, improntati ai criteri di un buon livello di decoro architettonico e sostenibilità ambientale, si indirizzeranno verso le caratteristiche sintetizzate di seguito:

- Murature perimetrali in tufo esistenti, coadiuvate eventualmente da controfodere interne e/o blocchi coibentati;
- Isolamento termico ed acustico nell'involucro esterno e tra piani con materiali coibenti naturali privi di collanti sintetici, guaine impermeabili traspiranti a base non bituminosa;
- Pacchetto drenante ed isolante termicamente ed acusticamente in copertura;
- Intonaci traspiranti;
- Infissi metallici a taglio termico e vetrocamera termico;
- Parapetti, ringhiere, cancelli e parti metalliche in acciaio trattato preverniciato;
- Attintature pareti con prodotti traspiranti, antimuffa, esenti da emissioni nocive;
- Pavimentazioni scale, ballatoi ed androni in pietra o lastre di gres strutturato effetto pietra;
- Rivestimenti esterni in pietra e/o materiali naturali;
- Rivestimenti dei muri/muretti di contenimento e/o confine in pietra o tufo, in analogia con le finiture esistenti al contorno.

Nell'edificio saranno realizzati impianti di riscaldamento, produzione acqua calda, idrico-sanitari, elettrici e speciali, improntati a garantire il massimo contenimento energetico ed il

miglior comfort ambientale, sociale e gestionale degli stessi, oltre ai dispositivi di produzione energetica alternativa, come pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria e pannelli fotovoltaici per la produzione di energia.

10. REQUISITI IGIENICO SANITARI

Negli elaborati grafici a corredo della presente relazione sono riportati gli schemi grafici e relativi dati metrici attestanti il pieno rispetto dei requisiti di aeroilluminazione degli ambienti di ciascun livello della struttura pubblica d'interesse comune.

I servizi igienici privi di aria e luce naturale saranno dotati di dispositivi impiantistici - areazione forzata e dotazioni illuminotecniche - atti a renderli igienicamente conformi alle normative di settore vigenti.

11. DISPONIBILITA' DELL' AREA E DEI VOLUMI

Come dettagliato al paragrafo 2 della presente relazione, la proprietà dell'area e del volume esistente in ristrutturazione è oggi in capo al Banco BPM, ma il Proponente - Concreta Sviluppo Srl - è l'utilizzatore della struttura, giusto contratto di leasing, oltre ad essere stato regolarmente autorizzato dalla proprietà ad avanzare la presente proposta progettuale.

Nelle more dell'istruttoria approvativa dell'intervento, il Proponente, come del resto chiarito dalla stessa proprietà odierna nell'autorizzazione e delega rilasciata all'utilizzatore per richiedere alla P.A. gli atti autorizzativi necessari, si impegna a procedere alla risoluzione del leasing ed al perfezionamento dell'acquisto dell'immobile, prima del rilascio dei titoli abilitativi e comunque prima della stipula della Convenzione, di modo che possa disporre a pieno titolo dell'area e del volume interessato, assumendosi gli obblighi che ne derivano nei confronti della Pubblica Amministrazione.

12. I TEMPI DI REALIZZAZIONE

La deliberazione di Giunta Comunale n° 1882 del 23/03/2006 individua e chiarisce le modalità di procedura per l'approvazione del presente progetto, suddividendole in due fasi che si concludono rispettivamente nel modo seguente: una prima delibera di Giunta Comunale di *"Approvazione della fattibilità del progetto preliminare e della bozza di Convenzione"*; una seconda delibera di Giunta a cura del servizio competente, corredata dalla validazione del progetto, di *"Approvazione del Progetto Definitivo e dello Schema di Convenzione"* eventualmente perfezionata in esito alla stessa Progettazione Definitiva.

A questo segue la stipula della *"Convenzione"*; lo sviluppo del *"Progetto Esecutivo"* da parte del Proponente e quindi l'affidamento della realizzazione dell'opera pubblica secondo le modalità per essa previste dal Codice degli Appalti, il D. Lgs. n° 50/2016 e s.m.

Risulta pertanto alquanto difficile, in questa fase progettuale a carattere preliminare, riuscire a fornire previsioni temporali delle attività istruttorie necessarie all' approvazione dell'intervento da parte della Pubblica Amministrazione, che permetteranno la reale esecuzione dell'opera. Per quanto riguarda i tempi di concreta realizzazione di quest'ultima, si prevede, in questa fase di massima, una durata di non oltre 12 mesi.

13. GESTIONE E MANUTENZIONE

La manutenzione dell'opera e delle sue parti sarà oggetto, nella fase progettuale esecutiva, della redazione di un vero proprio "Piano di Manutenzione".

E' sulla scorta dei dettagli di un progetto definitivo e/o esecutivo che può essere infatti pianificata l'attività di manutenzione di una costruzione al fine di mantenerne nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza ed il valore economico.

La gestione e la manutenzione dell' Attrezzatura d' interesse comune destinata ad *"Aule per formazione giovanile di l'avviamento al lavoro"*, benché gravata dalla servitù di uso pubblico, resta a carico del Proponente.

Le modalità di gestione della struttura pubblica sono più dettagliatamente esplicate nell'apposito Schema di Convenzione, parte integrante del presente progetto.

14. ACCESSIBILITA' - ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il progetto di ristrutturazione del piccolo edificio è stato redatto nel pieno rispetto di quanto previsto all'art. 82 del DPR 380/01 e s.m.i per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico ed alle norme in tema di abbattimento delle barriere architettoniche in esso richiamate: legge n° 104/1992, legge n° 41/1986, legge n° 118/1971 e smi, DPR n° 503/1996, DM LLPP n° 236 del 14.06.1989 e smi, etc...

In particolare, data la funzione pubblica allocata, oltre a dover essere dimostrata l'accessibilità all'intero edificio, deve essere dimostrata l'accessibilità della parte di struttura in cui si entra in relazione con la specifica destinazione d'uso. L' **"accessibilità"** deve quindi essere garantita:

- *Per gli spazi esterni: il requisito si intende soddisfatto se esiste almeno un percorso agevole fruibile anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali. Si tratta quindi di garantire un percorso esterno accessibile dalla viabilità pubblica che consenta l'accesso agli spazi di relazione;*
- *Per gli accessi al pubblico: devono avere luce netta minima di 1,50 mt e zone antistanti e retrostanti l'accesso in piano e di profondità non inferiore a mt 1,50*
- *Eventuali differenze di quota non devono superare i 2,5 cm ed essere sempre*

arrotondati; in caso contrario devono essere sempre raccordati con rampe conformi alla norma;

- *Devono essere accessibili tutti gli spazi di relazione.*

Il fabbricato è raggiungibile dalla strada pubblica - via Montedonzelli - mediante il marciapiede pedonale ricavato dall'arretramento del limitrofo nuovo edificio privato, nel rispetto delle distanze dalla strada. Il marciapiede, ampio 2,50 mt, è altresì dotato di scivoli a norma.

Dal marciapiede, mediante una scala ed una piccola rampa esterna a norma di pendenza \leq all'8% si accede allo slargo in piano a quota del primo livello della struttura e di qui al primo ingresso previsto, completamente accessibile a portatori di disabilità motorie.

Tra marciapiede ed ingresso al corpo di fabbrica è garantita la piena complanarità, al massimo una soglia di sbarramento delle acque piovane dello spessore di 2,5 cm, a bordi arrotondati.

Dal marciapiede con andamento parallelo alla pubblica via si accede poi ad un vialetto laterale a settentrione del corpo di fabbrica, ortogonale alla strada ed in lieve pendenza, all'inizio del quale si raggiunge l'atrio d'ingresso al secondo livello della struttura, nel punto in cui quota esterna ed interna diventano complanari, al massimo separate da una soglia di sbarramento delle acque piovane dello spessore di 2,5 cm, a bordi arrotondati.

Il percorso pedonale sino al secondo ingresso è dotato di idoneo corrimano a parete di ausilio e supporto ai portatori di disabilità motorie.

La luce netta delle porte d'ingresso è \geq 1,50 mt e conducono verso un unico spazio interno di piano. In verticale, i vari livelli sono serviti una scala ed un ascensore a norma per D.A., dotato di comandi tattili ed acustici idonei anche alle disabilità di carattere sensoriale.

L'accesso alla scala ed all'ascensore avviene da un disimpegno di dimensioni pari o maggiori di 1,50*1,50 mt, così come l'accesso agli ambienti/studi di piano.

Al primo livello d'ingresso/accettazione, in prossimità della sala d'attesa, è previsto un servizio igienico dimensionato ed accessorizzato per D.A. .

Ciascun livello della struttura è così pienamente accessibile dalla viabilità pubblica fino ai due ingressi dell'edificio e, da qui, accessibile e fruibile negli spazi di relazione destinati alla funzione sociale assegnata, mediante l'ascensore a norma per D.A..

Particolare attenzione sarà data all'allestimento degli arredi fissi e mobili, facendo in modo che non costituiscano ostacolo o impedimento alla fruizione degli spazi.

Date le contenute dimensioni, l'attività insediata non richiederà numero di dipendenti superiori a 25 e non sarà quindi soggetta alla normativa sul collocamento obbligatorio.

Ad ogni modo, da quanto sopra riportato, l'edificio risulta pienamente accessibile sia ai fruitori esterni che agli addetti interni.

Saranno adottati idonei accorgimenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche anche in relazione alle dotazioni impiantistiche.

In conformità a quanto previsto dalla Legge n° 13 del 09.01.1989 e successivo DPR n° 236 del 14.06.1989, nei locali agibili a persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali, gli impianti devono avere caratteristiche tali da poter essere utilizzati anche da questi soggetti.

A tal fine le apparecchiature avranno le seguenti caratteristiche principali:

- Altezza d'installazione (in funzione del tipo di apparecchiatura) che permetta di essere raggiunta anche da persona su sedia a rotelle;
- Facile individuazione anche in condizioni di scarsa visibilità (es. luminoso);
- Protezione dal danneggiamento per urto.

Nel servizio igienico per D.A. sarà installato un pulsante di chiamata in prossimità della tazza.