

## RELAZIONE TECNICA ED ILLUSTRATIVA

### *Premessa*

Il progetto di alloggi per attrezzatura collettiva/sociale, da realizzare nel Comune di Grumo Nevano alla via Galileo, ricade in un più ampio progetto di riqualificazione urbana, avviato dall'Amministrazione Comunale negli ultimi anni.

Il Comune di Grumo Nevano in data 24/04/2009 ha partecipato al bando regionale per la selezione dei "Programmi di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile" pubblicato sul B.U.R.C. n. 43 del 27/10/2008.

La Commissione Interministeriale, istituita con Decreto del Ministero delle Infrastrutture n° 554/2009 per la valutazione delle proposte redatte dai Comuni della Regione Campania, ha valutato positivamente il Programma presentato dal Comune di Grumo Nevano ed ha incluso l'intervento nell'elenco dei "Programmi ammissibili".

Allo scopo di migliorare le condizioni di vivibilità il Programma si concentra in due ambiti territoriali periferici chiaramente definiti, già urbanizzati, nei quali sono stati realizzati negli anni settanta alloggi di edilizia residenziale pubblica.

I quartieri individuati sono i seguenti:

1. quartiere "Parco Vittoria - prefabbricati Ordinanza Zamberletti"
2. quartiere "Zona 167- zona Fabbrocini"

Il secondo quartiere, servito da via Kennedy, Corso Garibaldi e via Galileo, posto nella zona sud est del Comune in direzione Arzano, si sviluppa per una superficie di 240.000 mq circa. È su alcuni lotti di tale quartiere, che saranno realizzati: i nuovi alloggi da destinare ad edilizia residenziale sociale, il complesso residenziale in oggetto ed altre opere di urbanizzazione secondaria come parcheggi pubblici, verde pubblico attrezzato e spazi pubblici attrezzati.

## **1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA**

L'area oggetto del Programma di Riqualificazione Urbana previsto per il quartiere "Zona 167- zona Fabbrocini" si sviluppa lungo via Galileo ed è costituito da tre distinti suoli tutti di proprietà comunale.

Il primo, della superficie complessiva di circa 3992 mq, è delimitato dalla via Galileo e confina con corso Garibaldi e con l'isola ecologica esistente. Il secondo, posto sulla sinistra per chi entra in via Galileo da corso Garibaldi, di estensione di circa 4079 mq, confina con l'isola ecologica comunale, mentre il terzo è posto di fronte all'isola ecologica ed è pari all'incirca a 2257 mq.

Sul primo lotto sarà realizzata l'attrezzatura collettiva/sociale oggetto della presente relazione, costituita da una struttura composta da quattro corpi separati che si sviluppano su uno, due e tre livelli, nonché un campo polivalente per lo svolgimento di attività ricreative e sportive autogestite e verde autogestito. L'opera in oggetto impegna un suolo di proprietà comunale, su cui attualmente si trovano alloggi realizzati dopo il sisma del 1980. Alcuni alloggi sono ancora occupati dai senza tetto, per cui per realizzare la struttura sociale si dovrà preventivamente eseguire gli alloggi a canone sostenibile e trasferire gli occupanti nei nuovi alloggi.

Sul secondo e terzo lotto saranno realizzati gli alloggi da destinare ad edilizia residenziale a canone sostenibile per i quali è già stata sviluppata la progettazione definitiva.

L'intero complesso si trova in posizione periferica, verso il comune di Arzano, in area completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Le vie di accesso ai lotti sono costituiti dalle strade comunali di via Galileo e corso Garibaldi. In particolare via Galileo mette in diretta comunicazione il quartiere con lo svincolo dell'Asse Mediano, strada a scorrimento veloce che favorisce i collegamenti sovra comunali, mentre il corso Garibaldi costituisce la direttrice principale con il centro cittadino ed il comune di Arzano confinante.

## **2. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO**

Un piano di valorizzazione di una città, come è noto, mira non solo alla valorizzazione del tessuto fisico che la compone (edifici, spazi scoperti, ecc.), ma anche a garantire una migliore qualità della vita ai suoi abitanti. L'amministrazione comunale, è da vari anni che persegue questi obiettivi. Sono state, infatti, realizzate una serie di attrezzature di interesse collettivo, alcune di queste dedicate a delle classi sociali più "deboli". È in questo programma che si inserisce il progetto per la realizzazione della struttura collettiva/sociale alla via Galileo. La attrezzatura pubblica è una struttura che si propone di assicurare l'inserimento sociale di classi "deboli" che non abbiano la possibilità di stare in una famiglia propria. Quindi la finalità principale, deve essere quella di garantire un ambiente protetto, nel rispetto delle esigenze di ogni utente, garantendo agli ospiti un' esperienza simile a quella in ambiente familiare, favorendone la loro crescita e realizzazione personale.

## **3. ANALISI PRELIMINARI**

Le risultanze delle analisi preliminari eseguite, hanno dimostrato che l'opera è realizzabile. Infatti la relazione geologica, idrologica e geotecnica redatta dal dott. geol. Giovanni Ferrante, ha evidenziato che il sito in esame presenta idonee caratteristiche geomeccaniche e dal punto di vista idrogeologico è stabile.

L'area non è interessata da vincoli di carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico.

Il sito, inoltre, ricade in una zona già urbanizzata. In particolare via Galileo è dotata dei sottoservizi (fognatura, rete idrica, illuminazione, rete gas, ecc.) in grado di servire anche le opere di progetto. La via Galileo presenta le caratteristiche adeguate per l'accessibilità all'area.

Come già precisato, l'area su cui dovrà sorgere la struttura di progetto è di proprietà comunale, per cui non vi sono oneri per l'esproprio.

## **4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

### **4.1 Sistemazione del lotto**

Il complesso sarà realizzato su un lotto di circa 3745 mq confinante con l'isola ecologica e delimitato dalla via Galileo e dal corso Garibaldi.

Oltre alla progettazione degli alloggi, per i quali è prevista la realizzazione ex novo di quattro corpi di fabbrica separati, l'intervento mira anche a dotare l'area di altre opere di urbanizzazione secondaria.

È, infatti, prevista una struttura sportiva polivalente da realizzare ex novo e la creazione di verde attrezzato, che non sono oggetto del presente progetto preliminare. La progettazione della struttura sportiva di quartiere è stata fondata prevedendo la possibilità di far praticare nell'impianto attività sportive di tipo e livello diverso, con lo scopo di diversificare l'offerta, accrescere il numero degli utenti potenziali e, nel contempo, ottimizzare la gestione. La struttura può essere utilizzata per attività diverse (pallacanestro, pallavolo, pallamano).

Per migliorare la fruizione ai fini ricreativi e sociali del quartiere, particolare attenzione è stata posta nella progettazione del verde attrezzato, oggetto di altro intervento e quindi non contemplato nel presente progetto. Questo sarà dotato di percorsi pedonali che si svilupperanno tra aiuole seminate a prato, le quali potranno ospitare un'area relax, una zona ludica per bambini ecc. Per migliorare l'inserimento dell'intervento con gli elementi antropici e naturali del paesaggio, si potrà impiantare una vegetazione igrofilo paliziale, costituita da piante di vario genere di medio e basso fusto, quali ad esempio frassino, ontano nero, pioppo, lauro, farnia, olmo.

Le alberature caducifoglie da sistemare lungo il corso Garibaldi svolgono la funzione di attenuare il livello dei rumori.

### **4.2 L'attrezzatura collettiva/sociale**

I quattro edifici che compongono il complesso, tutti di forma rettangolare, differiscono oltre che per il diverso orientamento rispetto al lotto, anche per le loro dimensioni. Tali corpi, però, nella progettazione dei relativi spazi, sono stati considerati come un unico organismo al fine di garantire una maggiore aggregazione tra gli ospiti del complesso. Per raggiungere tale obiettivo, ad esempio, è stata pensata la realizzazione di una mensa

comune e di alcuni ambienti, accessibili da tutti gli utenti, da poter adibire a sala gioco, relax ecc.

Di seguito si riporta una breve descrizione dei quattro edifici, distinti tra loro con l'ausilio di lettere (*vedi Tav.1 allegata*):

### Edifici A

Gli edifici indicati con la lettera A differiscono solo per orientamento. Per entrambi i manufatti, che occupano una superficie di circa 110 mq, è previsto uno sviluppo degli ambienti al solo piano rialzato, ne risulta un'altezza totale di 4 m.

Ogni immobile sarà dotato di:

- due camere da letto, sufficientemente ampie da poter ospitare ciascuna due persone e dalle quali si può accedere ad un balconcino che prospetta sull'area verde attrezzata;
- una cucina, che però fungerà anche da sala pranzo, in quanto per la ristorazione degli ospiti è prevista una mensa nell'edificio B;
- una sala relax;
- un servizio igienico. (*vedi tav. 2 allegata*)

### Edificio B

L'edificio B occupa una superficie di circa 110 mq e si sviluppa su due livelli fuori terra per un'altezza totale di 7 m.

I due piani sono collegati da una scala interna, centrale rispetto all'ingombro dell'immobile. Il piano rialzato è interamente dedicato alla ristorazione, in particolare è prevista la realizzazione di:

- una cucina;
- una dispensa;
- una sala pranzo che occupa circa 40 mq, così da poter ospitare tutti gli utenti del complesso;
- un servizio igienico.

Il piano primo è costituito da tre camere da letto, uno studio e due servizi igienici.

L'immobile sarà dotato di affacci su entrambi i lati lunghi. Saranno infatti realizzati balconi accessibili dai vari ambienti.

### Edificio C

L'edificio C ha una superficie coperta di circa 60 mq e un'altezza totale di circa 10 m. Il manufatto si sviluppa su tre livelli. Al piano rialzato sarà realizzato un servizio igienico e un ambiente da adibire a cucina/sala pranzo. Agli altri due livelli, invece, sono previste, per ogni piano due camere da letto e un servizio igienico. Anche questo edificio sarà dotato di affacci su due lati.

Va infine ricordato, che per far fronte alle esigenze di posti auto che scaturiscono dall'incremento della popolazione insediata, lungo la via Galileo saranno realizzate aree di parcheggio pubblico. (vedi Tav.1 allegata)

## **5. INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA**

L'Amministrazione Comunale con delibera n. 18 del 28/02/2011 ha stabilito di realizzare l'intervento in via Galileo in regime di Concessione. Il Concessionario dovrà redigere la progettazione esecutiva degli alloggi a canone sostenibile, la progettazione definitiva ed esecutiva dell'attrezzatura collettiva/sociale, la costruzione e gestione degli alloggi e dell'attrezzatura.

Nello specifico quindi i tempi previsti per l'attuazione del Programma, per quanto attiene l'attrezzatura collettiva, sono i seguenti:

- progettazione definitiva 45 giorni;
- progettazione esecutiva 20 giorni;
- costruzione 14 mesi.

Il progetto definitivo ed esecutivo redatto dal Concessionario dovrà essere completo di tutti gli elaborati previsti agli articoli da 24 a 43 inclusi del DPR 5/10/2011 n.207. Il progetto dovrà essere corredato anche da una relazione tecnico illustrativa sulla gestione della struttura e da un piano economico finanziario relativo agli alloggi a canone sostenibile ed alla struttura collettiva/sociale. Prima dell'esecuzione dei lavori i progetti dovranno essere validati dall'Amministrazione.

Circa le caratteristiche minime funzionali, tecnologiche, architettoniche ed impiantistiche che dovranno essere rispettate nell'esecuzione dell'opera, si fa espresso rinvio al Disciplinare allegato.

In particolare si ricorda che: *“nella redazione del progetto definitivo il concessionario dovrà*

*rispettare quanto previsto nel protocollo Itaca per la valutazione della sostenibilità energetica ed ambientale dell'edificio e nelle "Linee guida per la programmazione in materia di edilizia residenziale pubblica" di cui alla delibera di G.R. n° 572 del 22.07.2010 pubblicata sul BURC n° 52 del 02.08.2010.*

*Inoltre gli alloggi devono raggiungere un livello di prestazione energetica almeno superiore del 30% a quello previsto dalla vigente normativa."*

## **6. QUADRO ECONOMICO**

L'importo complessivo dei lavori compreso la sicurezza ammonta a € 1.166.475,00 oltre iva, mentre l'importo per la progettazione definitiva ed esecutiva è pari a € 36.500,00 oltre iva e cpa, come risulta dal quadro economico riepilogativo allegato.