



COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

Spazio insieme zerocentoventi San Sebastiano

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

(redatto ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.)

Architettonico

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO:

Ing. Maurizio Iannotta

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA:

COLUCCI&PARTNERS Architettura

SUPPORTO ALLA PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA:

COLLABORATORI ALLA PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA:

Arch. Andrea GUIDI
Arch. Giulio COLUCCI
Arch. Eleonora LENZINI
Arch. Matteo BECUCCI

PROGETTAZIONE STRUTTURALE:

PROGETTAZIONE IMPIANTI:

PROGETTAZIONE REQUISITI ACUSTICI PASSIVI:

CSP ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i.:

Arch. Matteo FERRINI

INDAGINI GEOLOGICHE:

GEOPROGETTI Studio Associato
Geol. Francesca FRANCHI

ARCH

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

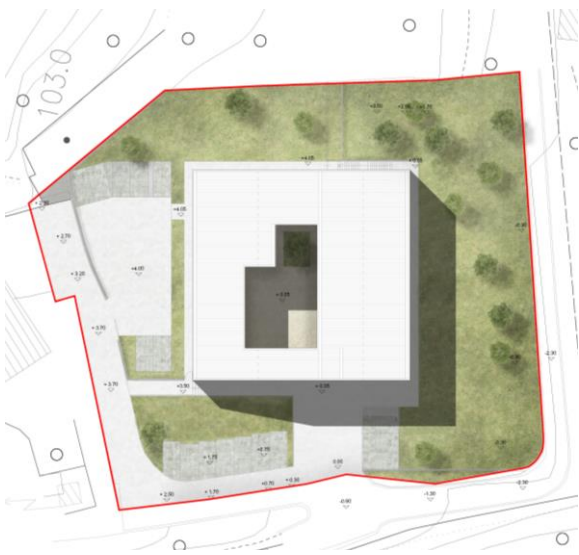
DATA:

Novembre 2019

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo Centro Polivalente che dovrà ospitare residenze per anziani e residenze per il “Durante e dopo di noi”, in via San Sebastiano, tessuto urbanizzato a ridosso del centro storico. L’edificio previsto su 2 livelli, che presenta in pianta una forma quadrata, andrà ad insistere su una superficie territoriale di 3.380 mq con una superficie lorda in pianta di 1.034 mq. L’area presenta una conformazione non pianeggiante, con un dislivello di circa 4 m, attualmente nell’area insistono due edifici non utilizzati, una volta adibiti a edifici scolastici, gli edifici risultano in uno avanzato stato di degrado, per questi edifici si prevede la totale demolizione in quanto il loro recupero dal punto di vista strutturale non risulta sostenibile dal punto di vista economico.

a) **Scelta delle alternative:**



Planivolumetrico di progetto

Relativamente ai criteri per la scelta e l’individuazione dell’area dove realizzare l’intervento, sono stati presi in esame aspetti legati alla posizione dell’area che risulta all’interno di un tessuto già urbanizzato, inoltre adiacente al centro storico e quindi facilmente raggiungibile, l’altro aspetto non meno importante è che l’area è di proprietà comunale quindi non necessitano procedure di esproprio e relative acquisizioni delle aree.

Come in parte già detto nelle prime fasi del progetto, sono state effettuate valutazioni sulla fattibilità economica di recupero degli edifici attuali, da una attenta

analisi gli edifici sono risultati inadeguati sia dal punto di vista funzionale, sismico e normativo. La loro ristrutturazione e adeguamento funzionale quindi non riuscirebbe a soddisfare gli standard imposti dalla normativa vigente, oltre a non essere conveniente dal punto di vista economico. Le valutazioni di carattere generale fatte da parte dell’Amministrazione e relative alla fattibilità dell’intervento hanno tenuto conto in primo luogo del recupero e della riqualificazione dell’area di progetto, dell’esposizione solare, della salubrità del luogo.

Entrando nel merito del progetto, la superficie lorda del lotto I pensato su 2 livelli è di 656 mq circa mentre il lotto II è di 377 mq per un totale della superficie lorda dell’edificio pari a 1.034 mq.

b) **Progetto della soluzione selezionata:**

Le prime verifiche relative alla soluzione progettuale individuata, sono state fatte in riferimento alla

conformità dell'area con i vigenti strumenti di Piano: in particolare hanno riguardato la fattibilità ambientale dell'intervento, gli aspetti geologici, idrogeologici, nonché analizzato le eventuali criticità presenti nell'area di intervento.

Dalle analisi puntuali sui vari aspetti appena citati, non sono state evidenziate particolari situazioni che ne impedissero la fattibilità.

In merito ai bisogni da soddisfare, come in parte già accennato, riportiamo di seguito quelli più rilevanti:

- **In merito alle indagini geologiche, idrologiche e idrauliche**, relativamente alle indagini geologiche in riferimento alla cartografia che segnali eventuali criticità geomorfologiche e alle indagini condotte, non si segnalano elementi di rilievo, per un maggior dettaglio si rimanda comunque alla relazione geologica;
- **In merito a eventuali vincoli di natura storica, artistica e archeologica**, l'area a parte la presenza del vincolo idrogeologico, il vincolo di tipo ambientale per cui viene richiesta autorizzazione da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali e la fascia di rispetto di 18 ml dall'elettrodotto (vedi tavola 2), fascia ampiamente rispettata, non è interessata da altri vincoli;
- **In merito alla disponibilità dell'area** non vi sono problematiche, in quanto l'area è già di proprietà comunale e quindi disponibile per l'intervento;
- **Riguardo alla presenza dei sottoservizi**, l'area dove si realizza l'intervento è urbanizzata ma, considerando che l'edificio risale all'inizio degli anni 60, le linee dei sottoservizi dovranno essere rifatte del tutto; in fase di progettazione definitiva dovranno quindi essere richiesti tutti i necessari pareri agli Enti competenti;
- **Relativamente alle possibili interferenze** con pubblici servizi, non si riscontrano criticità, non essendo presenti reti o linee aeree, tranne l'elettrodotto, che ne impediscono l'intervento o possibili deviazioni delle reti, come da informazioni ricevute dall' Ufficio tecnico comunale;
- **In merito all'elaborazione del progetto definitivo**, il compito da svolgere con gli Enti preposti al rilascio dei pareri necessari alla validazione del progetto sarà quello di programmare degli incontri per sottoporre il progetto definitivo con eventuali indicazioni concordate con la Stazione Appaltante. Lo scopo principale dovrà essere quello di prevenire eventuali prescrizioni in fase di esame progetto, e acquisire sia indicazioni che correzioni da apportare al progetto stesso. Un approccio corretto con i vari Enti consentirà di fatto una condivisione del progetto, fondamentale per evitare tempi morti dovuti ad un riesame del progetto con conseguenti disagi da parte della Stazione Appaltante.
- **Riguardo il cronoprogramma**, in fase di progettazione definitiva, verrà elaborato un cronoprogramma specifico delle singole lavorazioni che dovrà illustrare le varie fasi dei lavori da realizzare in relazione alla tempistica prevista nel progetto;

- **L'eventuale articolazione dell'intervento in stralci funzionali**, il progetto prevede due stralci funzionali, da realizzare con somme proprie dell'Amministrazione e con altre risorse economiche di possibile finanziamento di cui l'Amministrazione ha fatto formale richiesta;

PROGETTO DEFINITIVO

Nella fase successiva alla progettazione di fattibilità tecnica ed economica, il progetto definitivo da elaborare dovrà essere redatto secondo l'art. 23 comma 7 del Nuovo Codice degli Appalti Dlgs 50/2016: questo potrà subire alcune rettifiche che la Stazione Appaltante riterrà utili.

Sia gli elaborati grafici che gli altri documenti del progetto potranno essere pertanto modificati ai fini dell'ottenimento dei pareri necessari; anche in questa fase sarà compito dell'RTP organizzare degli incontri con gli Enti e la Stazione Appaltante prima ancora dell'invio del progetto definitivo per i pareri di merito.

Il progetto definitivo dovrà essere corredato di tutti i documenti previsti dalla normativa vigente; in particolare il Computo Metrico Estimativo dell'opera dovrà essere strutturato prevedendo indicazioni e calcoli necessari alla perfetta riconducibilità al progetto, mentre gli elaborati grafici saranno corredati da relazioni di calcolo e descrittive delle opere progettate.



Vista interna della corte interna

Il progetto dovrà essere inoltre rappresentato in scala adeguata con piante, prospetti, sezioni, vedute tridimensionali e rendering dell'intervento, oltre a studi specifici sui seguenti temi:

- **acustica:** oltre alle verifiche sui requisiti acustici passivi richiesti per legge, dovrà essere effettuata una verifica dei tempi di riverbero e sulla correzione dell'intelligibilità del parlato, per migliorare il comfort all'interno degli ambienti, come previsto dalla normativa vigente;
 - **studio della luce naturale e artificiale:** dovrà essere effettuato un approfondimento sullo studio della luce naturale, dovranno essere mantenute in tutti gli ambienti, tranne il lato nord, ampie superfici finestrate. Per la verifica dell'illuminamento diurno verrà calcolato per ogni ambiente il fabbisogno di lux in base alla attuale normativa: il calcolo dovrà essere oggetto di attenta valutazione, i corpi illuminanti dovranno essere del tipo a basso consumo (led), con particolari schermature per evitare l'effetto di abbagliamento, in alcuni ambienti questi dovranno essere dimmerabili in relazione alle possibili funzioni che potrà avere uno spazio;
 - **schema degli arredi:** in questa fase verrà redatto uno studio degli arredi, questi dovranno essere riportati negli elaborati grafici in modo da consentire la verifica di eventuali interferenze con la parte impiantistica.
 - **altri schemi planimetrici necessari alla comprensione del progetto:** è buona norma che il progetto preveda schemi planimetrici che facilitino la comprensione del progetto in modo da ottenere una progettazione integrata e tale che le componenti che lo formano, architettonica, strutturale e impiantistica, abbiano una correlazione diretta.
- c) **Aspetti economici e funzionali:**
- per quanto riguarda la computazione dei costi, in questa fase è stato redatto un **calcolo sommario della spesa** come previsto dall'articolo 23 del Nuovo Codice: il computo è stato elaborato sulla base delle richieste pervenute da parte dell'Amministrazione comunale, sia per gli aspetti dimensionali dell'edificio che per quelli legati all'esigenza di progettare un edificio di tipo passivo ed ecosostenibile con utilizzo di fonti rinnovabili, come prescritto dalla Direttiva europea 844 del 2018;
 - alla documentazione del progetto di fattibilità tecnico ed economica viene allegato il **quadro economico**.

Il Progettista
Arch. Giuseppe Colucci
