

COMUNE DI POSITANO

Provincia di Salerno



INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE SCOLASTICHE, VERDE PUBBLICO E UN PARCHEGGIO SULLA VIA MONSIGNOR VITO TALAMO CON IMPIANTO DI COLLEGAMENTO MECCANIZZATO ALLA CHIESA S. M. DELLE GRAZIE – PROJECT FINANCING ART. 183, COMMA 15 DEL D.LGS. N° 50/2016 E S.M.I.

PROGETTO PRELIMINARE

(art. 17 DPR 207/2010)



A- 01	RELAZIONE ILLUSTRATIVA E CRONOPROGRAMMA_REV.01
proponente : G.E.M.A.R. s.p.a.	

COMUNE DI POSITANO (SA)

INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO, ATTREZZATURE SCOLASTICHE E VERDE PUBBLICO SULLA VIA MONSIGNOR VITO TALAMO CON IMPIANTO DI COLLEGAMENTO MECCANIZZATO ALLA CHIESA DI S.M. DELLE GRAZIE – PROJECT FINANCING ART. 183, COMMA 15 DEL D.LGS. N° 50/2016 E S.M.I.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E CRONO PROGRAMMA

1. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

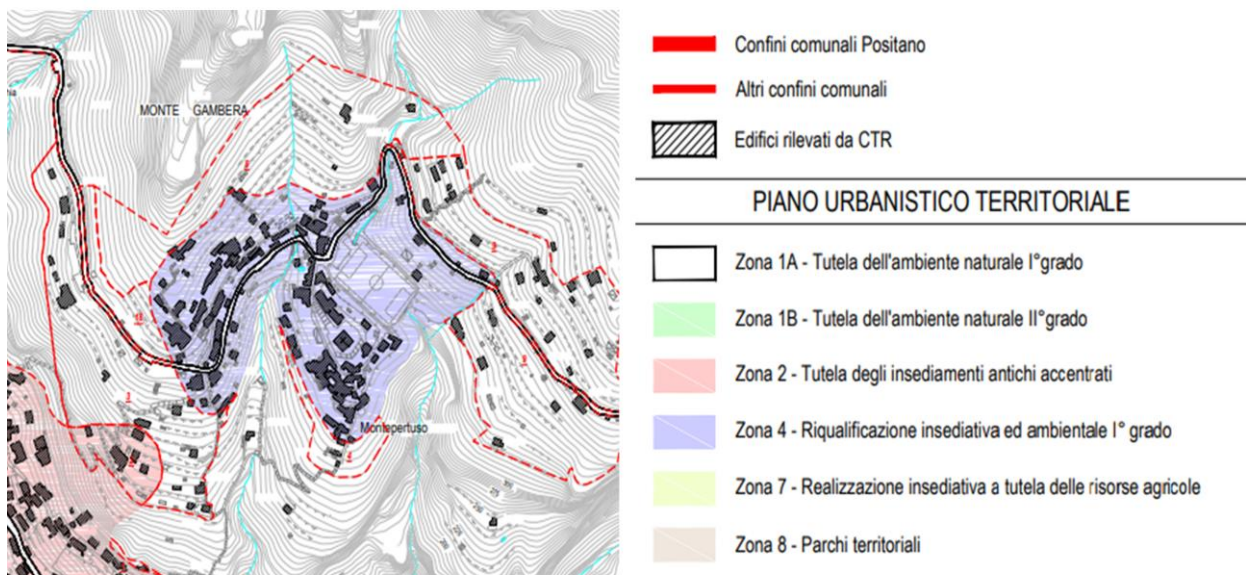
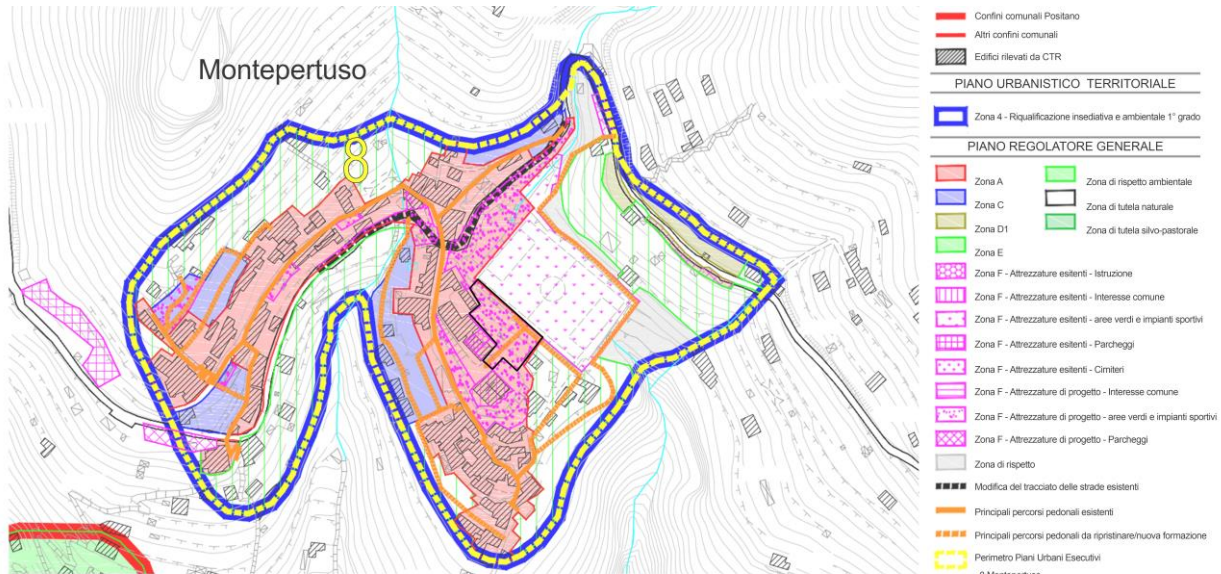
Il progetto che qui si propone riguarda la realizzazione di aree destinate ad attrezzature scolastiche, di aree destinate a verde pubblico, di un parcheggio multipiano interrato e di un percorso meccanizzato di collegamento al piazzale antistante la Chiesa di S. Maria delle Grazie.

L'area interessata dalla realizzazione dell'opera è inquadrata catastalmente al Foglio n° 6 nella maggiore consistenza delle Part.lla individuate ai numeri 242, 876,1120,1131,1133, 1134, 1135, 1136, 1518, 1550, 1552, 1553.

Lo strumento di realizzazione dell'opera è costituito dal cosiddetto "Project financing" D.Lgs n° 50 del 18/04/2016 art. 183, che al comma 15 prevede: << ... Gli operatori economici possono presentare alle amministrazioni aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, incluse le strutture dedicate alla nautica da diporto, non presenti negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente. La proposta contiene un progetto di fattibilità, una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9 ... >>.

L'intervento complessivo è quindi finalizzato alla realizzazione della struttura con l'ausilio di capitali privati, nell'ottica della cosiddetta "finanza di progetto", con lo scopo di incrementare la dotazione infrastrutturale del territorio e migliorare il sistema della mobilità del comparto, con specifico riferimento alla limitrofa area che comprende la scuola esistente e la chiesa.

Dal punto di vista urbanistico l'area in esame ricade in zona 4 di riqualificazione insediativa ed ambientale di primo grado. Nello specifico è identificata, all'interno della tavola della zonizzazione, come zona F "Attrezzature di progetto – Aree verdi e impianti sportivi" regolato dall'art. 18 del vigente P.R.G. in materia di attrezzature di pubblica utilità.



Per tale zona valgono le seguenti indicazioni:

<<L'utilizzazione per attrezzature pubbliche è partitamente prescritta per uno dei seguenti distinti raggruppamenti: istruzione materna e dell'obbligo; attrezzature di interesse comune; aree verdi e impianti sportivi; parcheggi. Le trasformazioni ammissibili nelle unità di spazio, o nei complessi di unità di spazio, di cui è prescritta un'utilizzazione per attrezzature pubbliche sono attuate esclusivamente in base a progetti di opere pubbliche. Ove non sia diversamente disposto dal Capo II del presente Titolo, le trasformazioni di nuova edificazione per la realizzazione di attrezzature di interesse comune, ovvero di impianti sportivi, devono rispettare i seguenti parametri: - indice fondiario di copertura: non superiore a 0,50 mq/mq; - altezza massima: non superiore a metri 10. >>

Il presente Progetto Preliminare, prodotto ai sensi dell'art. 17 del DPR 207/2010, si

prefigge l'obiettivo di elaborare una soluzione progettuale conforme alle previsioni su esposte e fornire elementi migliorativi nell'ottica dell'inserimento del manufatto nel contesto ambientale e in un rinnovato e rifunzionalizzato sistema di mobilità e sosta urbana.

Le previsioni del progetto proposto sono le seguenti:

- *n° 3 livelli interrati + n° 3 livelli fuori terra + copertura*
- *n° 79 posti auto così distribuiti:*
 - *n° 9 posti auto al 1° piano fuori terra che corrisponde al piano di accesso*
 - *n° 23 posti auto al 1° Piano interrato*
 - *n° 23 posti auto al 2° Piano interrato*
 - *n° 24 posti auto al 3° Piano interrato*

Si prevede inoltre la realizzazione di un percorso verticale, costituito da blocco ascensore e un blocco scala, che permette il collegamento con la scuola e il piazzale superiore. L'obiettivo è quello di riuscire a mettere in comunicazione varie attrezzature pubbliche e di pubblico interesse in modo da rendere maggiormente fruibile il piccolo nucleo insediativo sopraelevato.

Le principali caratteristiche dimensionali del progetto sono riportate nella tabella seguente:

Superficie Lotto di intervento:	mq. 1169.05
Superficie lorda area di sedime autorimessa:	mq. 1022.79
Superficie netta posti auto:	mq. 1816.92
Superficie di circolazione (rampe e viali):	mq. 1445.5
Superficie lorda attrezzature pubbliche	mq. 848.02
Superficie netta aree verdi	mq. 272.9
Superficie netta totale:	mq. 4615.3

Dettagliatamente il progetto può essere così descritto:

Si prevede la realizzazione di una autorimessa in parte interrata rispetto alla strada e in parte in elevazione, con accesso di ingresso/uscita dalla Via Monsignor Vito Talamo. Sarà realizzato un allargamento della strada esistente che collega la zona in questione con la via Monsignor V. Talamo allo scopo di rendere accesso all'area in questione in maniera conforme alle normative vigenti.

Il blocco costruito si sviluppa a terrazzamenti man mano degradanti verso la sommità, assecondando il naturale andamento del pendio preesistente e generando una sagoma tutta compresa in tale profilo. A partire dal livello a quota minore, incontriamo tre livelli interrati in quanto si trovano al di sotto della quota stradale di accesso al parcheggio. Di conseguenza è a partire dal 4° livello, corrispondente all'ingresso, che il volume va a degradarsi in terrazzamenti.

I piani 5° e 6° fuori terra si prevedono essere interamente destinati ad attrezzature scolastico/sportive con aree di verde attrezzato. Il piano in copertura sarà destinato a spazio pubblico attrezzato fruibile sia per attività religiose che scolastiche.

Tutti i paramenti murari esterni sono pensati in pietra calcarea locale, in sintonia con il contesto paesaggistico esistente.

Il sistema di parcheggio è per la totalità costituito da box auto chiusi.

I vari livelli vengono serviti da rampa a doppio senso di marcia di pendenza non superiore al 20%, da un ascensore e da due blocchi scala. Le scale sono del tipo a prova di fumo con struttura di separazione avente caratteristiche di resistenza al fuoco almeno REI 120. Le porte di accesso alle scale sono omologate con caratteristiche di resistenza al fuoco almeno REI 120, hanno larghezza pari a 1,20 m e sono dotate di congegno di autochiusura. Gli impianti ascensori soddisfano i requisiti previsti dalla normativa per il superamento delle barriere architettoniche.

L'autorimessa risulta così provvista di un sistema organizzato di vie di uscita per il deflusso rapido e ordinato degli occupanti verso l'esterno o in luogo sicuro in caso di incendio o di pericolo di altra natura. Tutte le vie di esodo per piano sono raggiungibili con percorsi di lunghezza largamente inferiore a 40 m.

Il sistema di disposizione del parcheggio prevede una manovra a 90° (tale disposizione, rispetto ad altre configurazioni planimetriche ottimizza il numero di posti auto disponibili).

Tutti i livelli saranno dotati di apposite aerazioni in misura non inferiore a 1/25 della superficie.

L'intervento si propone di riqualificare l'area nei pressi del campo sportivo, migliorandone il collegamento con l'esistente via Monsignor Vito Talamo e andando a creare un nuovo collegamento con il piazzale antistante la Chiesa di S. Maria delle Grazie. Inoltre si propone di rispondere all'esigenza di nuove attrezzature collettive attraverso la realizzazione di aree destinate all'attività scolastica, sportiva, verde pubblico e parcheggio destinato alla sosta stanziale.

Il blocco edificato sarà morfologicamente improntato alla massima semplicità e conforme alla tipologia dei terrazzamenti agricoli tipici della costiera sorrentino-amalfitana.

Gli spazi verdi ricavati sui terrazzi verranno piantumati con essenze mediterranee e verranno inoltre inseriti ulteriori elementi arborei.

Tutte le aree saranno conformi alle norme vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

2. PROCEDURA AMMINISTRATIVA

Il progetto proposto si qualifica come attrezzatura pubblica, si colloca in zona 4 del P.U.T (Riqualificazione insediativa ed ambientale di primo grado), ed è identificata come zona F "Attrezzature di progetto – Aree verdi e impianti sportivi" nel vigente PRG.

Come illustrato nel paragrafo precedente, il progetto non risulta del tutto conforme alle previsioni urbanistiche esistenti in quanto si compone di aree verdi attrezzate, locali destinati ad uso scolastico e di un'autorimessa. Essendo l'opera in questione opera pubblica, può seguire le procedure espresse dagli art. 10 e art. 19 del D.P.R. 327/01 di variante semplificata al Piano Regolatore.

Con l'entrata in vigore del "Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio" n.5 del 4/08/2011, pubblicato sul BURC n. 53 dell'8/08/2011, sono state modificate le procedure di approvazione dei Piani urbanistici comunali e delle relative varianti. Per questo secondo caso, l'art. 3 c.4 del suddetto regolamento stabilisce che alla provincia spetta il compito di dichiarare la coerenza del piano con le strategie a scala sovracomunale, mentre l'amministrazione procedente accerta, prima dell'adozione della variante, la conformità alle leggi e regolamenti e agli eventuali strumenti urbanistici e territoriali sovraordinati e di settore.

Elenco degli atti e procedure amministrative necessari, così come disposte dall'Atto di indirizzo e coordinamento della Provincia di Salerno in data 19/09/2012 – prot. 207106:

- L'amministrazione comunale accerta la conformità alle leggi e regolamenti e agli eventuali strumenti urbanistici e territoriali sovra ordinati e di settore. L'avvenuto accertamento sarà esplicitato nella delibera di adozione;
- L'amministrazione comunale approva il progetto preliminare e adotta la variante ai sensi dell'art.19 del D.P.R. 327/01;
- La variante adottata viene pubblicata sul BURC e sul sito web dell'amministrazione comunale, e viene depositata presso l'ufficio competente, la segreteria comunale e pubblicata all'albo dell'ente.
- Entro 30 gg dalla pubblicazione della variante, è consentito a soggetti pubblici e privati di proporre osservazioni contenenti modifiche o integrazioni alla proposta di variante;
- La Giunta comunale si pronuncia valutando e recependo le osservazioni entro 60 gg dalla pubblicazione della stessa;
- Il progetto, unitamente alle osservazioni e al risultato del procedimento di valutazione ambientale, è trasmesso alle amministrazioni competenti per l'acquisizione di pareri, nulla osta, autorizzazioni.
- Il progetto e i pareri acquisiti sono trasmessi all'Amministrazione provinciale (Assessorato competente in materia di Governo del territorio)
- L'amministrazione provinciale dichiara, entro 30 gg dalla trasmissione della variante completa degli elaborati, compresi i pareri, la coerenza alle strategie a scala sovracomunale;
- L'amministrazione comunale approva la variante;

3. LINEE GUIDA DELLA PROGETTAZIONE

Le linee guida che, in accordo con quanto fin qui descritto, hanno caratterizzato il percorso progettuale sono sostanzialmente le seguenti:

- Soddisfacimento delle previsioni infrastrutturali del PRG, con la creazione di nuovi posti auto, attrezzature scolastico/sportive, verde pubblico e di un percorso verticale che collega le differenze di quota.
- Massimizzazione dimensionale dello sfruttamento volumetrico dell'area di intervento, conformando attentamente il nuovo manufatto alle quote esistenti e consentendo così l'inserimento dello stesso nella naturale morfologia tettonica del sito, con un marcato miglioramento delle caratteristiche paesaggistiche;
- Ricucitura dell'area di progetto con gli edifici a confine;

4. **FATTIBILITA'**

Sulla scorta delle considerazioni precedentemente esposte si denota già un considerevole grado di fattibilità dell'intervento proposto.

In merito alla fattibilità dell'intervento in relazione ai vincoli presenti e all'esito delle indagini effettuate si espone quanto segue.

L'area non presenta caratteristiche tali da prefigurare la presenza di particolari valori storico-artistici, fornendo altresì notevoli segnali di interesse dal punto di vista naturale e paesistico-ambientale.

Per ciò che concerne gli aspetti paesaggistici, particolarmente rilevanti data la notevole qualità ambientale del contesto, il progetto risponde pienamente ad essi, così come recepiti nel P.U.T. e nel P.R.G.: il progetto fornisce un impatto ambientale di largo segno positivo, riqualificando funzionalmente e morfologicamente l'intera area; per maggiori dettagli si rimanda allo *Studio di prefattibilità ambientale* allegato alla presente relazione.

– *Vincoli paesaggistici*

Le aree ricadono in Zona 4 – Riqualficazione insediativa ed ambientale di 1° grado di cui alla L.R. n° 35/87 (P.U.T.): gli interventi di progetto risultano compatibili previo svincolo.

– *Vincoli archeologici*

Le aree non ricadono in zone con vincoli archeologici specifici o diretti, ad eccezione di quelli generici dettati dal D. Lgs n° 42/2004 relativi agli scavi: gli interventi di progetto risultano compatibili previo svincolo

– *Vincoli idrogeologici*

Le aree ricadono nel Piano Stralcio per la tutela del Rischio Frane – Autorità di Bacino Destra Sele (D.n° 80 del 17/10/2002 e s.m.i.); la zonizzazione delle singole aree prevede:

- Rischio Frana – Nessun rischio
- Pericolosità da frana – P2 pericolosità media

Gli interventi di progetto risultano compatibili.

- *Vincoli di altro tipo*

Non risultano presenti sull'area di progetto altri vincoli specifici

- *Aspetti geologici, geotecnici, idrologici, idraulici e sismici:*

L'orografia e la tettonica dell'area individuata, le tipologie costruttive adottate, la forma e le dimensioni degli elementi progettati sono tali da permettere una valutazione positiva delle caratteristiche di sicurezza delle opere a farsi dal punto di vista statico.

Per ciò che concerne gli aspetti più propriamente geologici, geotecnici, idrologici e idraulici, si rimanda alla Relazione specialistica allegata alla presente, da cui si evince che non si evidenziano condizioni di incompatibilità con la realizzazione del progetto. Si rileva in ogni caso che:

- le aree sono inserite, come già sopra evidenziato, nel Piano Stralcio per la tutela del Rischio Frane – Autorità distrettuale Appennino Meridionale in zone con media pericolosità da frana, e ciò a causa della particolare conformazione clinometrica del pendio. La realizzazione di una struttura a terrazzamenti contribuisce senza ombra di dubbio al consolidamento e ad un'ulteriore riduzione della pericolosità oltre che alla messa in sicurezza dell'intero pendio esistente.

- Il territorio di Positano presenta una classificazione sismica come Zona 3 (zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti), come indicato nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 7.11.2002.

5. DISPONIBILITA' DELLE AREE

Le aree interessate dall'intervento non risultano nella disponibilità dell'Ente e dovranno quindi essere oggetto di specifica procedura di esproprio.

Gli oneri previsti per l'esproprio (vedi Piano economico finanziario) sono i seguenti:

€ 350.000,00

6. INDIRIZZI PER LE PROGETTAZIONI SUCCESSIVE

Le progettazioni successive (definitiva ed esecutiva) dovranno essere conformi alle linee guida della presente progettazione preliminare.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione dei dettagli costruttivi e tecnologici e dei materiali, soprattutto per ciò che concerne le sistemazioni esterne, le attrezzature scolastico/sportive e il prospetto principale.

Le fasi progettuali successive alla presente fase preliminare devono prevedere lo sviluppo del progetto definitivo ed esecutivo.

Lo sviluppo delle suddette fasi progettuali dovrà contenere i seguenti documenti:

- Verifica delle soluzioni proposte nella fase preliminare;
- Valutazione delle lavorazioni in funzione dei costi, delle risorse e del mantenimento in alto livello di qualità progettuale e di conseguenza realizzativa;
- Redazione del Progetto Definitivo e del Progetto esecutivo, contenenti tutti gli elaborati come previsto dalla normativa in materia di Lavori Pubblici

7. CRONOPROGRAMMA

Per ciò che concerne l'articolazione delle varie fasi lavorative, si è optato per la divisione della realizzazione delle opere nelle seguenti macro-fasi:

1. *Sbancamento dell'area di intervento*
2. *Realizzazione dell'autorimessa*
3. *Realizzazione delle attrezzature di pubblica utilità*
4. *Allargamento della Strada*

La su citata articolazione consente di ottimizzare i tempi di realizzazione dell'opera.

Si riporta di seguito il Cronoprogramma dettagliato delle fasi attuative, con l'indicazione dei tempi massimi di svolgimento delle varie attività:

a) Progettazione definitiva:	mesi 1
b) Approvazione:	mesi 4
c) Progettazione esecutiva	mesi 2
d) Approvazione :	mesi 1
e) Esecuzione:	mesi 26
f) Collaudo:	mesi 2
TOTALE	mesi 34

Per l'articolazione temporale della fase esecutiva si riporta nelle tabelle allegate in calce alla presente l'articolazione dettagliata delle varie lavorazioni previste.

8. INDICAZIONI PER L'UTILIZZO DEI SERVIZI ESISTENTI

Al fine di garantire l'accessibilità, l'utilizzo e la manutenzione delle opere, degli impianti e dei servizi esistenti si rimanda a quanto specificamente riportato nel Piano di manutenzione allegato.

In questa sede si precisa in ogni caso quanto segue:

Gli impianti previsti nella progettazione sono i seguenti:

- impianti di illuminazione
- impianto di fognatura
- impianti di elettrificazione
- impianto antincendio
- impianto ascensore

9. ASPETTI ECONOMICI

L'intervento non prevede l'utilizzo di fonti di finanziamento pubblico, essendo del tutto a carico del privato.

Il Quadro economico riepilogativo è quello riportato di seguito:

A) LAVORI

per lavori a corpo ed a misura		
Parcheggio	€	2.737.327,50
Edificio scolastico		919.950,00
Sistemazioni esterne		302.707,50
<hr/>		
Totale lavori a corpo ed a misura		3.959.985,00
di cui per oneri per i piani di sicurezza e coordinamento	€	197.999,25
<hr/>		
A - 1) IMPORTO LAVORI A BASE DI GARA	€	3.761.985,75
<hr/>		
A - 2) IMPORTO LAVORI DA APPALTARE	€	3.959.985,00
<hr/>		
B) SOMME A DISPOSIZIONE PER SPESE TECNICHE	€	197.999,25
<hr/>		
C) TOTALE COMPLESSIVO (oltre IVA ed oneri prev.)	€	4.157.984,25
<hr/>		
D) SOMME A DISPOSIZIONE PER IVA ED ONERI PREV.		
iva su opere di urbanizzazione 10%	€	395.998,50
iva su spese tecniche 22%	€	43.559,84
oneri previdenziali per spese tecniche 20%	€	39.599,85
<hr/>		
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€	479.158,19
<hr/>		
E) ESPROPRI	€	350.000,00
<hr/>		
TOTALE GENERALE	€	4.987.142,44

Dal punto di vista patrimoniale e gestionale si rimanda a quanto dettagliatamente descritto negli allegati tecnico-economici (Piano economico e finanziario, Caratteristiche servizi e gestione e Carta dei servizi).

Positano,

in fede

il tecnico

Allegato: Cronoprogramma

