

COMUNE DI CASALNUOVO
PROVINCIA DI NAPOLI



AREA EX MONETA
CITTADELLA CIVICA E PARCO ATTREZZATO



PROGETTO PRELIMINARE
agg. MAGGIO 2013

COMUNE DI CASALNUOVO DI NAPOLI
(Prov. Napoli)
Prot. 0027626 in Attivo del 25-06-2013
Agente ATP ARCHITETTI MORRICA LUCIO - MORRICA GI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTO:

STUDIO PROF. ARCH. LUCIO MORRICA (capogruppo)
ARCH. GIULIA MORRICA
ARCH. SERGIO WIRZ

COLL.:

ARCH. EMILIO ALTOMONTE
ARCH. MORENA ARTIOLA



A1

CITTADELLA CIVICA E PARCO ATTREZZATO

RAPPORTI CON IL CONTESTO E FINALITA' DEL PROGETTO

Il Comune di Casalnuovo è stato interessato, in anni passati, da un intenso, caotico ed eccessivo sviluppo edilizio residenziale. Questo ha comportato: la riduzione della qualità della vita per l'alta densità abitativa, la ristrettezza degli spazi pubblici, la mancanza di verde pubblico, di strade idonee e di aree a standard, la mancanza di luoghi d'identità collettiva e di aggregazione sociale, di un centro direzionale e di servizio centrali.

Ciò premesso, nel progettare la riqualificazione dell'area "ex Moneta" e riconversione in "Cittadella Civica e Parco attrezzato" si è ritenuto opportuno prefigurare un disegno più complessivo dell'area e del parco in modo da costituire un unico sistema integrato, caratterizzato da un forte segno architettonico in grado di portare, come effetto indotto, ad una riqualificazione spontanea dell'intero abitato centrale e, di conseguenza, ad un miglioramento della qualità della vita dei cittadini.

L'ipotesi progettuale formulata è stata quella di:

- attribuire a questa area l'immagine di **luogo centrale della comunità**, fruibile a tutte le parti sociali e a tutte le età, realizzando un **parco pubblico attrezzato** che rappresenti un polmone verde nel tessuto urbano, arredato prevalentemente con aree verdi, zone a prato e alberature autoctone, e piste ciclabili;

- prevedere anche una **piazza pedonale** un'area ad uso polifunzionale utilizzabile per mostre, esposizioni e convegni e come area per rappresentazioni e incontri all'aperto, da intendersi soprattutto come luogo di **aggregazione sociale e ricreazione**, il cui disegno è arricchito dalla presenza di specchi d'acqua ed elementi scultorei;

- concepire il nuovo parco urbano anche luogo simbolo dell'**identità collettiva** e del suo governo, prevedendo al suo interno anche la realizzazione del nuovo municipio e degli uffici comunali, edifici ad uso pubblico la cui architettura, come un fondale scenico, disegna e chiude lo spazio centrale della piazza pedonale;

- integrare l'intero contesto con i servizi già esistenti nelle aree limitrofe, gli edifici scolastici, gli uffici e le attività commerciali e, in generale, il contesto urbano-residenziale.

I problemi attualmente rilevabili a Casalnuovo riguardano, in particolare, la qualità della recente edificazione e l'assenza di piazze, spazi, verdi e non, e funzioni centrali qualificanti e significativi. Pertanto, al fine di migliorare la qualità urbana e, contemporaneamente, favorire l'aggregazione sociale in ogni periodo dell'anno, il progetto concepisce all'interno del parco una nuova "piazza" destinata a tutti i cittadini, strettamente connessa agli edifici pubblici che la contornano.

Poiché un vuoto si definisce rispetto ad un contorno, non si può parlare di piazza senza riferirsi al tessuto d'inserimento. La piazza è intesa normalmente come "chiusa" e il suo spazio come "interno". Ma la piazza si arricchisce anche di un'altra valenza strettamente legata a quel carattere di socialità che ha

determinato, fin dalle origini, questo "luogo pubblico per eccellenza", luogo dell'incontro sociale, delle feste, delle attività culturali, in "interno urbano" in cui l'uomo, cittadino o visitatore, possa identificarsi e riconoscersi, ma anche il luogo delle forti "emergenze simboliche collettive".

La riqualificazione urbana, la qualità e la regola del costruire andranno dunque ricercate nelle potenzialità del luogo, nel *genius loci*, così forte da poter ricucire un sistema caotico e amorfo. Ciò ha evidenziato la necessità di considerare nel progetto alcuni aspetti:

- a) l'esistenza, nell'area, di alcuni elementi negativi esistenti al contorno dell'area per i quali necessariamente si dovrà tenere conto;
- b) i problemi di accessibilità e la pedonalizzazione;
- c) la nuova viabilità, parcheggi e verde;
- d) la necessità di utilizzare il complesso e la piazza per l'intera giornata affinché non rimanga poco "vissuta";
- e) i problemi normativi, tipologici e dimensionali.

L'impostazione architettonica e volumetrica del nostro progetto tende ad integrarsi ed armonizzarsi con l'ambiente urbano circostante anche mediante l'uso di materiali di finitura esterna e forme che tendono a caratterizzare un'immagine architettonica qualificata, volutamente semplice nella sua concezione spaziale, e basata sulla fluida interazione delle funzioni senza forzature o accenti emergenti.

Trattandosi di un progetto di riqualificazione dell'area INDUSTRIALE "Ex Moneta" quale "Cittadella civica e parco attrezzato", nella città di Casalnuovo (NA), è stata effettuata un'attenta analisi dell'area interessata dall'intervento. Dall'esame delle caratteristiche morfologiche, architettoniche e ambientali del luogo sono, infatti, scaturite le scelte progettuali nonché la qualità e le regole del costruire.

Per gli aspetti legati alla prefattibilità ambientale cfr. elaborato B – Studio di Prefattibilità Ambientale.

ACCERTAMENTI IN ORDINE AD EVENTUALI VINCOLI DI QUALSIASI NATURA

In merito alla presenza di eventuali vincoli gravanti sull'area di intervento e/o sugli immobili interessati, si è potuto constatare l'assenza di vincoli di qualunque natura, fatta eccezione di un vincolo di natura urbanistica limitatamente alle particelle sotto indicate.

Secondo quanto previsto dal vigente PRG (approvato con D.P. Giunta Provinciale di Napoli n° 546 del 05/08/1997 pubblicato, per l'esecutività sul BURC n°2 del 12/01/1998) parte dell'area di intervento ricade in zona a vincolo speciale "Vr" - Verde di Rispetto Ferroviario. Secondo quanto previsto dal vigente PRG (approvato con D.P.A.P. Giunta Provinciale di Napoli n° 546 del 05/08/1997 pubblicato, per l'esecutività sul BURC n°2 del 12/01/1998) l'area di intervento ricade parte in zona a vincolo speciale "Vr" – Verde di rispetto ferroviario e parte in zona "D" produttiva industriale e assimilate con sottozona "D1" Industria e artigianato (cfr. Norme di attuazione del PRG vigente, elab. 1d e Stralcio delle NTA del PRG vigente, all. A alla suddetta relazione).

Nello specifico le particelle catastali interessate, foglio catastale n. 12, ricadono rispettivamente nelle zone:

- 62, 94, 131 e 522 in Z.T.O. "Vr" - Verde di Rispetto Ferroviario;

- 233 per la maggiore estensione in Z.T.O. "D1"- Industria e artigianato e la restante parte in zona "Vr" - Verde di Rispetto Ferroviario;
- 190, ex 526 e 273 in Z.T.O. "D1"- Industria e artigianato.
-

DISPONIBILITÀ PUBBLICI SERVIZI E MODALITÀ DEI RELATIVI ALLACCIAMENTI

- a) L'area oggetto di intervento è delimitata su due lati dalla Via G. Falcone e su un lato da Via Vittorio Emanuele III; su Via G. Falcone sono presenti i seguenti servizi pubblici:

rete fognaria mista e pubblica illuminazione;

Su Via Vittorio Emanuele III, oltre ai servizi indicati per via G. Falcone, sono presenti reti di energia elettrica, telefonica ed idrica.

Si allega planimetria con indicazione dei principali sottoservizi

- b) Considerato che il progetto si inserisce all'interno di un'area ben delimitata, nei tratti in cui lo stesso si raffronta con il tessuto urbano ove esistente si riscontrano pubblici servizi relativi alle utenze di energia elettrica, telefonica, idrica e fognaria.

Essendo queste linee di utenza già consolidate non si dovranno approntare significativi interventi strutturali sul sistema viario interessato da questa proposta progettuale. Come intervento di variazione allo stato attuale, dovrà essere eventualmente preso in considerazione la verifica della condotta fognaria su Via G. Falcone ed eventuali spostamenti e/o ripristini delle caditoie per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Riferimenti catastali

La zona relativa all'intervento di riqualificazione della ex area industriale "Moneta" è costituita dalle seguenti particelle nn. 62, 94, 131, 190, 233, 273, 522, ex 526 del foglio catastale n.12.

ACCERTAMENTI IN ORDINE AD INTERFERENZE CON PUBBLICI SERVIZI

In merito alla eventuale presenza di interferenze con pubblici servizi presenti nell'area oggetto di intervento, si può affermare che non si verifica alcuna interferenza con pubblici servizi.

CRONOPROGRAMMA FASI ATTUATIVE *

1.	PROGETTAZIONE PRELIMINARE	gg.	30
2.	APPROVAZIONE PROGETTO PRELIMINARE	gg.	30
	SOMMANO	GG.	60
	PROGETTAZIONE DEFINITIVA (dall'approvazione del progetto preliminare)		
3.	INDAGINI E RILIEVI	gg.	40
4.	STESURA PROGETTO DEFINITIVO	gg.	60
5.	RILASCIO PARERI (ASL, VV.F, ETC.)	gg.	50
6.	APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO	gg.	30
	SOMMANO	GG.	180
	PROGETTAZIONE ESECUTIVA (dall'approvazione del progetto definitivo)		
7.	STESURA PROGETTO ESECUTIVO	gg.	45
8.	APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO	gg.	30
	SOMMANO	GG.	75
9.	GARA D'APPALTO	gg.	90
10.	AFFIDAMENTO APPALTO	gg.	30
11.	ESECUZIONE LAVORI	gg.	730
12.	COLLAUDO (dall'ultimazione lavori)	gg.	90
	SOMMANO	GG.	940
	TOTALE	GG.	1.255

* DA REALIZZARSI EVENTUALMENTE ANCHE PER LOTTI FUNZIONALI

CONGRUENZA CON SCHEDA INTEGRATIVA P.I.U. EUROPA

(cfr. scheda allegata)

Nel rispetto di quanto indicato nella scheda tecnica integrativa del **P.I.U. Europa**, si è previsto l'inserimento nel progetto delle funzioni indicate nella scheda stessa, e precisamente:

- Sala riunioni-conferenze;
- Auditorium;
- Bookshop;
- Caffetteria-ristorante;
- Ricezione hall;
- Spazi di servizio;
- Funzioni amministrative pubbliche;
- Funzioni amministrative private
- Asilo nido e micronido;

L'organismo è stato concepito in modo da mantenere unitarie le singole unità funzionali e, contemporaneamente, consentire la massima interazione tra esse. Gli uffici sono stati distribuiti nei diversi settori e si basano su un'organizzazione non gerarchizzata ma "orizzontale", tenendo conto della similarità delle funzioni e della frequenza d'uso.

Circa l'ubicazione dei diversi ambienti funzionali e il valore degli spazi interni, l'edificio comunale, è stato organizzato secondo le disposizioni ormai acquisite per tali strutture e, cioè, dislocando nei piani più bassi le funzioni caratterizzate da un contatto più ravvicinato con il pubblico, nei piani intermedi gli uffici e, più in alto le funzioni rappresentative. Per ottenere la massima flessibilità degli uffici il progetto prevede l'uso di pareti modulari in parte attrezzate facilmente modificabili.

LA CITTADELLA CIVICA

ASPETTI FUNZIONALI, STRUTTURA ORGANIZZATIVA E DIMENSIONAMENTO

Il comune è senza dubbio il più importante degli enti locali e anche il più vicino ai cittadini nei confronti dei quali ha vari obblighi che vanno dall'informazione alla prestazione dei servizi. Gli organi istituzionali e rappresentativi del comune sono: il consiglio comunale, la giunta municipale, il sindaco.

La struttura organizzativa di un municipio comprende settori, servizi, unità operative complesse e unità operative semplici secondo un'articolazione che dipende sia dalla classificazione tipologica dell'ente sia dall'inquadramento del personale. Nell'organizzazione funzionale di un municipio, infatti, occorre tener conto dello stretto rapporto esistente tra dimensione (numero degli abitanti), classificazione tipologica e struttura organizzativa del comune stesso. Il progetto proposto risponde, in particolare, alle esigenze funzionali desunte da un attento esame dei fabbisogni del Comune di Casalnuovo, una città in fase di espansione.

Per il dimensionamento complessivo del municipio, il progetto è stato basato sulla "futura dotazione organica" del Comune di Casalnuovo. Al fine di quantificare gli spazi fisici sono state considerate le caratteristiche principali del personale dipendente del comune, poiché le mansioni, l'inquadramento e le qualifiche determinano le necessità spaziali e la definizione delle caratteristiche del luogo di lavoro.

Il programma funzionale proposto tiene ragionevolmente conto delle prospettive future, anche considerando che ogni previsione a tempi lunghi non può essere condotta su estrapolazioni lineari della situazione e dei fenomeni in atto ma, deve considerare l'inevitabile mutazione concettuale e tecnologica. Il programma funzionale proposto si attiene a valutazioni di minima: cioè semplifica i problemi di attuazione in clima di scarsità di risorse e rende quindi il programma stesso più credibile e attuabile; nello stesso tempo considera che ogni organizzazione e, in particolare, in quelle gestionali e amministrative, l'incremento di attività e di funzioni, almeno entro certi limiti, non richiede incrementi di spazi, ma solo livelli organizzativi e tecnologici più avanzati.

Il progetto si è inoltre avvalso dei risultati di un recentissimo sondaggio realizzato in Italia dall'Ispo (Istituto per gli studi sulla pubblica opinione), sulle caratteristiche architettoniche che deve avere un ufficio pubblico per risultare funzionale e gradevole ai cittadini.

Le caratteristiche fondamentali, nell'ordine delle preferenze espresse, sono:

- 1 - la possibilità di orientarsi tramite una sala di accoglienza e di prima informazione;
- 2 - l'organizzazione degli spazi esterni come una piazza pedonale, aree verdi e parcheggi;
- 3 - la presenza di monitor, cartelloni e display luminosi;
- 4 - la suddivisione razionale delle stanze dell'ufficio pubblico;
- 5 - la presenza di sale d'attesa confortevoli;
- 6 - il valore dell'architettura dell'edificio;
- 7 - la presenza di spazi di relax all'interno dell'edificio;
- 8 - la buona illuminazione degli uffici;
- 9 - il gradevole arredo: il colore preferito è il bianco mentre i materiali interni preferiti sono il legno chiaro e il vetro.

Relativamente all'ufficio ideale è emerso:

- il salone destinato al pubblico prescelto è un ambiente di medie dimensioni;
- nell'organizzazione degli spazi interni vengono preferiti agli ampi open space completamente aperti e ai salottini chiusi e gli open space con angoli riservati, cioè separati dal resto del salone;
- le postazioni personalizzate (il cittadino siede vicino all'operatore) sono migliori di quelle comuni (il bancone senza divisorio) mentre sono sgradite le postazioni tradizionali (vetro tra cittadino e operatore).

Le superfici per uffici sono state calcolate tenendo conto dell'articolazione del Comune di Casalnuovo nei diversi settori e sezioni e degli standard italiani secondo la seguente tabella:

MUNICIPIO - EDIFICIO A-B-C

SETTORE		
I° SETTORE	SEGRETERIA, AA. GG. PROTOCOLLO E ARCHIVIO GESTIONE E ORGANIZZAZIONE DEL PERSONALE ATTIVITA' PRODUTTIVE, SPORTELLO UNICO ANAGRAFE STATO CIVILE ELETTORALE E LEVA ARCHIVIO	
II° SETTORE	RAGIONERIA TRIBUTI ECONOMATO E PATRIMONIO TRATTAMENTO ECONOMICO DEL PERSONALE ARCHIVIO	
III° SETTORE	LAVORI PUBBLICI, PROGETTAZIONI EDILIZIA SCOLASTICA, MANUTENZIONI ACQUEDOTTO E FOGNATURE GARE CONTRATTI ED ESPROPRI ARCHIVIO	
IV° SETTORE	UFFICIO URBANISTICO, EDILIZIA PUBBLICA, EDILIZIA PRIVATA AMBIENTE, ECOLOGIA, PROTEZIONE CIVILE ARCHIVIO	
V° SETTORE	SERVIZI SOCIALI, PARI OPPORTUNITA' PUBBLICA ISTRUZIONE SPORT - CULTURA POLITICHE GIOVANILI ARCHIVIO	
VI° SETTORE (eventualmente nell'edificio Comunale esistente)	POLIZIA MUNICIPALE VIABILITA' E INFORTUNISTICA POLIZIA AMMINISTRATIVA, ANNONARIA, P.S UFFICIO CENTRALE E CONTRAVVENZIONI P.G. ED ECOLOGIA ARCHIVIO	
VII° SETTORE	AVVOCATURA GESTIONE AMMINISTRATIVA DEL CONTENZIOSO ARCHIVIO	
UFFICIO DI STAFF	GABINETTO DEL SINDACO, ASSISTENZA ORGANI ISTITUZIONALI NUCLEO DI VALUTAZIONE UFFICIO RELAZIONI CON IL PUBBLICO AREA INFORMATICA C.E.D UFFICIO STATISTICO E CONTROLLO DI GESTIONE UFFICIO DEL DIFENSORE CIVICO ARCHIVIO	
Alle superfici per uffici sono state inoltre aggiunte :		
	SALA PER IL CONSIGLIO COMUNALE – AUDITORIUM (250 posti)	
	CENTRO ELABORAZIONE DATI	
	SALA GIUNTA MUNICIPALE	
	LOCALI PER GRUPPI POLITICI	
	SEGRETARIO GENERALE	
	UFFICI PER GLI ASSESSORI	
	SALA PER RIUNIONI DI LAVORO	

SUPERFICI PER CONNETTIVI, SERVIZI IGIENICI, IMPIANTI, ECC.		
TOTALE SUPERFICIE UFFICI	MQ	2.500
ATTIVITA' TERZIARIE	MQ	400

EDIFICIO D – Uffici pubblici territoriali

Uffici e attività terziarie	MQ	1.200
-----------------------------	----	-------

PARCHEGGI INTERRATI	POSTI AUTO N°	TOTALE	100
Edifici A-B-C	posti auto n.		70
Edificio D	posti auto n.		30
PARCHEGGI A RASO	POSTI AUTO N°	TOTALE	150
		TOTALE POSTI AUTO	250

I parcheggi sono stati dimensionati in rapporto alla normativa vigente e alle previsioni dimensionali dei due edifici.

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

I confini che caratterizzano l'area hanno condizionato le scelte progettuali orientandole verso la concezione dei volumi architettonici in parti distinte ma strettamente integrate, sia dal punto di vista funzionale sia sul piano dei connotati formali. I volumi principali dell'edificio tendono a relazionarsi con la "piazza" centrale. L'edificio progettato si pone elemento di riordino urbano, data anche la sua particolare funzione e il suo senso urbanistico e architettonico.

Il progetto risponde pienamente alle prescrizioni delle vigenti norme urbanistiche e in materia di barriere architettoniche, alle norme relative agli spazi aperti al pubblico e alla normativa vigente in materia di opere pubbliche.

Per gli aspetti strettamente architettonici, l'impostazione generale si fonda sull'esigenza prioritaria di chiarezza e coerenza dell'articolazione spaziale che, nel rispondere in maniera precisa alle necessità e alla funzionalità del complesso, dovrà costituire, anche per l'aspetto semantico, una forte emergenza, un messaggio capace di essere percepito dalla collettività con immediatezza e tale da non dover essere destinato ad un rapido consumo e ad una facile assuefazione.

Caratteristica del progetto è la volontà di racchiudere il complesso in una sorta di "murazione" continua e variabile, rivestita in pietra vulcanica e caratterizzata dalla eccezionalità dei suoi ingressi: una sorta di "cittadella" tutta da scoprire, visitare, vivere. L'immagine simbolica dell'intervento è stata evidenziata anche attraverso la caratterizzazione dei "varchi" di accesso e il trattamento della superficie basamentale, una sorta di bugnato opaco, un "pesante pieno" concettualmente supposto continuo e volutamente contrapposto alla leggerezza delle parti alte dell'edificio con pareti ventilate in lastra di gres porcellanato lavagna o metalliche e vetrate.

L'edificio si articola secondo due assi. Il primo asse collega l'area di verde attrezzato e i parcheggi a raso destinati al pubblico con l'ingresso attraverso, la "piazza pedonale" (agorà) destinata alle manifestazioni e alla sosta con l'ingresso dell'edificio comunale, sistemato a prato dove sarà collocata la "grande pressa" quale memoria dell'edificio industriale originario.

Il secondo asse, perpendicolare al precedente, tende a connettere sul piano funzionale le varie parti dell'edificio, l'atrio e i suoi collegamenti verticali, nonché la sala del consiglio comunale per 250 posti, illuminata dall'alto con un taglio di luce, e i parcheggi a raso di servizio posti, sul lato opposto, e la centrale impianti.

PARCO ATTREZZATO

SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI

Con particolare cura il progetto ha affrontato la sistemazione esterna.

La **viabilità** di servizio, interna all'area, per esigenze antincendio è prevista all'intorno dell'edificio lungo la quale sono stati localizzati i parcheggi a raso e le rampe di accesso e uscita ai parcheggi sotterranei. Tale sistema viario è collegato alla viabilità pubblica esistente e di progetto.

Il progetto prevede **parcheggi** a raso per un totale di n.150 posti auto e parcheggi sotterranei di servizio, per un totale di 100 posti auto per i due edifici.

Le **aree verdi** previste riguardano:

- nell'area sono previste zone a prato con alberature autoctone poste a filari o a gruppi.
- un parco urbano esterno all'edificio con zone di sosta e percorsi pedonali e alberature, caratterizzato dalla modellazione collinare del terreno per accentuare l'immagine del verde, nonché una fascia di zona a verde sull'attuale area di sedime della part.IIa n° 62 di raccordo tra il parco attrezzato e via Vittorio Emanuele, con alte alberature a confine con gli edifici prospicienti aventi il duplice scopo di tutela della privacy degli abitanti negli stessi edifici attigui, nonché quello di schermare il costruito circostante rispetto al parco attrezzato.
- la piazza pedonale destinata alle manifestazioni e alla socializzazione dei cittadini sarà pavimentata in pietra vulcanica.
- lo specchio d'acqua con fontane avrà il bordo configurato a sedile.

Alla piazza fanno capo le attività terziarie previste, quali, la caffetteria, la farmacia, l'agenzia bancaria e postale ed il bookshop.

Particolare attenzione sarà posta all'arredo urbano e all'illuminazione esterna.

CARATTERISTICHE DEI MATERIALI

Per la scelta dei materiali, si è fatto riferimento, nella parte basamentale e nelle sistemazioni esterne, a quanto suggerisce una corretta cultura tecnologica del territorio (pietra vulcanica, tufo di rivestimento, pietra calcarea, ecc.). Trattandosi, inoltre, di spazi e attrezzature aperte al pubblico, sono stati in generale scelti materiali con caratteristiche di massima durabilità al fine di conseguire minori costi di manutenzione. La piazza e le aree pedonali saranno pertanto pavimentate in pietra vulcanica, bordate e listate in pietra calcarea bianca martellinata, poste secondo un disegno ordinatore modulato sulla base degli elementi architettonici di progetto. Tale reticolo individua, con semplicità ma con un lessico

moderno, spazi ordinati, organici e funzionali volti essenzialmente a valorizzare l'unità spaziale del luogo e a migliorarne la vivibilità.

La finitura delle coperture è prevista: per la copertura della sala del consiglio, in rame invecchiato verde; i terrazzi saranno pavimentati con elementi galleggianti prefabbricati e quelli di servizio con ciottoli di fiume.

Gli infissi sono previsti in alluminio preverniciato con cristalli antiriflesso a camera d'aria. Relativamente all'illuminazione, lo spazio esterno centrale della "piazza" sarà illuminato da riflettori direzionali posti anche in corrispondenza dei porticati a pavimento.

Per le sistemazioni esterne, i percorsi pedonali e le nuove alberature autoctone saranno caratterizzati dalla presenza di elementi illuminati dal basso mentre nella vasca d'acqua le luci radenti saranno inglobate nel bordo e sul fondo coperto in ciottoli della vasca stessa - profonda solo 30 cm - progettata alla stessa quota del sedile perimetrale; tale vasca sarà utile come riserva idrica antincendio e utile per l'innaffiamento.

Un aspetto importante delle problematiche progettuali riguardava la riduzione dei costi di manutenzione e gestione. Particolare attenzione è stata quindi posta all'isolamento termico delle pareti e delle superfici vetrate.

Le finiture previste saranno della massima durabilità in modo da consentire sensibili risparmi nei costi di manutenzione.

In generale il progetto si basa su un rapporto equilibrato tra necessità ambientali e benessere umano. Pertanto si è cercato di mitigare l'impatto ambientale diretto ed indiretto così come, ad esempio, per ridurre il soleggiamento, gli affacci degli uffici sono rivolti verso l'interno della piazza o forniti di BRISE-SOLEIL.

L'ADEGUAMENTO DEL PROGETTO PRELIMINARE

A seguito di vari incontri avuti con funzionari dell'Amministrazione Comunale e con il Sindaco, unitamente ad alcune specifiche e nuove richieste esplicitate nella riunione avuta in data 28/05/2013 e confermate con fax con prot. n° 23245 del 30/05/2013, si è provveduto all' adeguamento del progetto preliminare alla espressa volontà dell'Amministrazione, prevedendo la demolizione della particella n° 62 NCEU (prop. Hall, Ritieni, Ruotolo, etc.) e della particella n° 131 NCEU (prop. Hall) e all'ampliamento del parco attrezzato, al fine di ammagliare ulteriormente lo stesso parco attrezzato alle strade limitrofe, anche in virtù di altri progetti, relativi alla valorizzazione di via Vittorio Emanuele ed al parcheggio antistante all'area F.S., adiacente all'area "Ex Moneta", già commissionati dalla stessa Amministrazione, così da rendere l'area di sedime dei predetti fabbricati, una effettiva porta del parco attrezzato e della cittadella civica verso la città e via Vittorio Emanuele III.

PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

L'intervento di realizzazione della Cittadella Civica – Ambito Speciale d'intervento Area EX MONETA è previsto come opera pubblica diretta in variante alla strumentazione urbanistica vigente da attuarsi mediante esproprio per pubblica utilità, pertanto il quadro normativo di riferimento congeniale alla realizzazione dell'intervento fa riferimento al T.U. sugli espropri (D.P.R. 327/2001) e s.m.i. Con la previsione dell'art. 19 del T.U. l'opera da realizzare, non conforme alle previsioni urbanistiche vigenti, all'atto di approvazione del progetto definitivo da parte del Consiglio Comunale costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico. Inoltre il vincolo preordinato all'esproprio si intende apposto quando diventa efficace la delibera di approvazione della variante al piano urbanistico generale, ovvero uno degli accordi o degli atti indicati all'articolo 10, comma 1, con cui è approvato il progetto definitivo.

INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO

Il progetto definitivo, redatto sulla base delle indicazioni del progetto preliminare approvato conterrà tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio della concessione edilizia, e dei pareri necessari.

Esso comprenderà:

- a) relazione descrittiva;
- b) relazioni tecniche specialistiche;
- c) rilievi planoaltimetrici;
- d) elaborati grafici;
- e) calcoli preliminari delle strutture e degli impianti;
- f) disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- g) piano particellare di esproprio definitivo;
- h) computo metrico estimativo;
- i) quadro economico.

Gli elaborati grafici e descrittivi nonché i calcoli preliminari sono sviluppati ad un livello di definizione tale che nella successiva progettazione esecutiva non si abbiano apprezzabili differenze tecniche e di costo.

La relazione del progetto definitivo fornirà i chiarimenti atti a dimostrare la rispondenza del progetto alle finalità dell'intervento, il rispetto del prescritto livello qualitativo, dei conseguenti costi e dei benefici attesi.

In particolare la relazione:

- a) descrive, con espresso riferimento ai singoli punti della relazione illustrativa del progetto preliminare, i criteri utilizzati per le scelte progettuali, gli aspetti dell'inserimento dell'intervento sul territorio, le caratteristiche prestazionali e descrittive dei materiali prescelti, nonché i criteri di progettazione delle strutture e degli impianti, in particolare per quanto riguarda la sicurezza, la funzionalità e l'economia di gestione;
- b) potrà indicare le eventuali cave e discariche da utilizzare per la realizzazione dell'intervento con la specificazione dell'avvenuta autorizzazione;
- c) indicherà le soluzioni adottate per il superamento delle barriere architettoniche;
- d) riferirà in merito all'idoneità delle reti esterne dei servizi atti a soddisfare le esigenze connesse all'esercizio dell'intervento da realizzare ed in merito alla verifica sulle interferenze delle reti aeree e sotterranee con i nuovi manufatti;
- e) conterrà le motivazioni che hanno indotto il progettista ad apportare variazioni alle indicazioni contenute nel progetto preliminare;
- f) riferirà in merito alle eventuali opere di abbellimento artistico o di valorizzazione architettonica;

g) riferirà in merito al tempo necessario per la redazione del progetto esecutivo eventualmente aggiornando quello indicato nel cronoprogramma del progetto preliminare.

Lo studio di fattibilità ambientale, tenendo conto delle elaborazioni a base del progetto definitivo, approfondisce e verifica le analisi sviluppate nella fase di redazione del progetto preliminare, ed analizza e determina le misure atte a ridurre o compensare gli effetti dell'intervento sull'ambiente e sulla salute, ed a riqualificare e migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del contesto territoriale avuto riguardo agli esiti delle indagini tecniche, alle caratteristiche dell'ambiente interessato dall'intervento in fase di cantiere e di esercizio, alla natura delle attività e lavorazioni necessarie all'esecuzione dell'intervento, e all'esistenza di vincoli sulle aree interessate. Esso contiene tutte le informazioni necessarie al rilascio delle eventuali autorizzazioni in materia ambientale.

Gli elaborati grafici descrivono le principali caratteristiche dell'intervento da realizzare. Essi individuano le caratteristiche delle fondazioni e sono redatti nelle opportune scale.

Per i lavori e le opere puntuali i grafici sono costituiti, salva diversa indicazione del progetto preliminare ed oltre a quelli già predisposti con il medesimo progetto, da:

- a) stralcio dello strumento urbanistico generale o attuativo con l'esatta indicazione dell'area interessata all'intervento;
- b) planimetria d'insieme in scala non inferiore a 1:500, delle strade, della posizione, sagome e distacchi delle eventuali costruzioni confinanti e delle eventuali alberature esistenti con la specificazione delle varie essenze;
- c) planimetria in scala non inferiore a 1:200, corredata da due o più sezioni atte ad illustrare tutti i profili significativi dell'intervento, anche in relazione al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, prima e dopo la realizzazione, nella quale risultino precisati la superficie coperta di tutti i corpi di fabbrica. Tutte le quote altimetriche relative sia al piano di campagna originario sia alla sistemazione del terreno dopo la realizzazione dell'intervento, sono riferite ad un caposaldo fisso. La planimetria riporterà la sistemazione degli spazi esterni indicando le recinzioni, le essenze arboree da porre a dimora e le eventuali superfici da destinare a parcheggio; è altresì integrata da una tabella riassuntiva di tutti gli elementi geometrici del progetto: superficie dell'area, volume dell'edificio, superficie coperta totale e dei singoli piani e ogni altro utile elemento;
- d) le piante dei vari livelli, nella scala non inferiore a 1:100 con l'indicazione delle destinazioni d'uso, delle quote planimetriche e altimetriche e delle strutture portanti. Le quote altimetriche sono riferite al caposaldo di cui alla lettera c) ed in tutte le piante sono indicate le linee di sezione di cui alla lettera e);
- e) almeno due sezioni, trasversale e longitudinale nella scala prescritta da regolamenti edilizi o da normative specifiche e comunque non inferiore a 1:100, con la misura delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai e della altezza totale dell'edificio. In tali sezioni è altresì indicato l'andamento del terreno prima e dopo la realizzazione dell'intervento, lungo le sezioni stesse, fino al confine ed alle eventuali strade limitrofe.;
- f) tutti i prospetti, a semplice contorno, nella scala non inferiore a 1:100 completi di riferimento alle altezze e ai distacchi degli edifici circostanti, alle quote del terreno;
- g) elaborati grafici nella diversa scala non inferiore a 1:200 atti ad illustrare il progetto strutturale nei suoi aspetti fondamentali, in particolare per quanto riguarda le fondazioni;

- schemi funzionali e dimensionamento di massima dei singoli impianti, sia interni che esterni;
- planimetrie e sezioni in scala non inferiore a 1:200, in cui sono riportati i tracciati principali delle reti impiantistiche esterne e la localizzazione delle centrali dei diversi apparati;

I calcoli preliminari delle strutture e degli impianti consentiranno il dimensionamento e, per quanto riguarda le reti e le apparecchiature degli impianti, anche la specificazione delle caratteristiche. I calcoli degli impianti dovranno permettere, altresì, la definizione degli eventuali volumi tecnici necessari.

1. Il disciplinare descrittivo e prestazionale precisa, sulla base delle specifiche tecniche, tutti i contenuti prestazionali tecnici degli elementi previsti nel progetto. Il disciplinare contiene, inoltre, la descrizione, anche sotto il profilo estetico, delle caratteristiche, della forma e delle principali dimensioni dell'intervento, dei materiali e di componenti previsti nel progetto.