



Unione Europea



Regione Calabria



Repubblica Italiana



# COMUNE DI SAN FERDINANDO

## POR CALABRIA 2007 - 2013

Linea d'intervento 8.1

Azione 8.1.2.3 - Azione per la realizzazione di un efficiente sistema urbano  
dei servizi attorno al Porto di Gioia Tauro

## PROGETTO PRELIMINARE REALIZZAZIONE CENTRO DI ACCOGLIENZA DEI MARITTIMI

Relazione

1.2

REVISIONI

Scala 1:

1	24-09-2012
2	
3	

- Relazione Illustrativa

Il Progettista :

Arch. BRUNO DOLDO



Il Responsabile del Procedimento

Arch. BRUNO DOLDO





## COMUNE DI SAN FERDINANDO

Provincia di REGGIO CALABRIA

Regione CALABRIA

### **Realizzazione Centro di Accoglienza dei Marittimi**

**COMMITTENTE : COMUNE DI S. FERDINANDO**

#### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

##### **DESCRIZIONE DEL SITO :**

L'intervento ricade all'interno del cuore della cittadina di San Ferdinando. L'area è pianeggiante, con accesso principale dalla Piazza Generale Nunziante. L'area individuata per la realizzazione dell'intervento è in parte nelle disponibilità dell'Ente e in parte di proprietà privata.

L'area è divisa in due lotti. Ad ovest vi è una superficie non recintata di mq 1500,0 circa con un fabbricato di mq. 550,0 circa, con un piano fuori terra alto circa 5,0 m., in disuso, risalente al primo dopoguerra, già adibito a mercato Comunale. L'edificio realizzato con struttura in c.a. , tamponamenti in laterizio intonacato e copertura a padiglione con manto di tegole in laterizio, si presenta in totale stato di abbandono con ampie parti deteriorate e pericolanti. Sul lato nord-est del sito sono presenti due cabine elettriche, una in funzione ed una in disuso.

L'area ad est, oggetto di esproprio, occupa una superficie di circa 5100,0 mq. è recintata con muratura in laterizio intonacata. Vi sono ubicati tre edifici di inizio

novecento, in origine adibiti ad abitazione. Il resto della superficie doveva essere adibita a giardino e ad orti. Tutto appare abbandonato da molti anni , in totale stato di degrado.

Gli orti ed i giardini sono invasi da ogni sorta di rifiuto ed immondizia, riversati abusivamente attraverso varchi effettuati in modo vandalico nella recinzione.

Gli edifici in muratura di laterizio intonacato, sono in buona parte crollati a causa del degrado , le parti rimaste in piedi sono totalmente ammalorate , pericolanti e non più recuperabili.

Si evidenziano i resti di tre corpi di fabbrica distinti, al centro l'edificio più grande dalla superficie di mq.739,0 circa, formato da un corpo centrale quadrato di un piano con copertura a terrazzo munito di due ali in direzione nord-sud con copertura a padiglione in tegole di cotto; a sud-est a ridosso della recinzione un piccolo edificio di mq. 100,0 circa, ad un piano con copertura a padiglione con tegole di cotto; a nord est il terzo edificio di mq.178,0 circa, ad un piano, sempre a ridosso della recinzione, con copertura a padiglione e manto in tegole di cotto. Questi edifici presentano i segni caratteristici della tipologia delle abitazioni padronali di inizio novecento in ambito agricolo: murature in laterizio intonacato a calce, evidenti cornici perimetrali, coperture a terrazzo ed a padiglione con manto di tegole in cotto, serramenti in legno, inferriate in ferro battuto. Nella corte prospiciente la piazza Generale Nunziante sono presenti alcune alberature tipiche della zona, palme, oleandri, tamerici, cactus.

#### **CARATTERE DELL'INTERVENTO :**

Obiettivo del progetto è di riqualificare e di riorganizzare il tessuto urbano per una nuova funzionalità rivolta innanzitutto a soddisfare alcune importanti esigenze della comunità locale, ed a valorizzare il luogo, prospiciente il mare, attraverso strategie di richiamo turistico.

#### **DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI PROGETTO :**

Il progetto deve essere strutturato in tre aree; la prima, quella di ingresso e rivolta

verso la piazza Comunale, prevede il ripristino delle architetture esistenti e l'allestimento di una corte dedicata prevalentemente al verde pubblico.

La seconda area, connessa alla prima e con accesso diretto dall'esterno, è destinata ad un utilizzo pubblico e intesa come connessione tra il passato (prima area) e il futuro, rappresentato dalla terza area, ovvero la residenza alberghiera e la struttura per attività di wellness.

Il filo conduttore del progetto deve essere il passaggio senza soluzione di continuità dal vecchio al nuovo, dalla piazza al mare, da tutti e per tutti, con particolare attenzione agli aspetti tecnologici e bioclimatici, per ridurre al massimo l'impatto ambientale dell'intervento.

Tutta l'area è intesa a diventare un luogo di ritrovo per costruire pubbliche relazioni di carattere socio-culturale. I passaggi e servizi devono essere pensati e progettati per una totale godibilità e senza barriere di alcun genere, e ogni area dovrà essere interessata da una rilevante presenza di verde fruibile.

Un numero di parcheggi adeguato alle esigenze delle strutture di cui sopra, dovrà essere inserito in parte nelle aree perimetrali esterne ed in parte nella corte centrale interna.

Il progetto prevede la demolizione degli edifici esistenti in disuso e pericolanti, l'edificio ex mercato, la cabina elettrica in disuso, i vecchi edifici abitativi ad est; per questi ultimi, va eseguita una verifica statica per valutare la possibilità di recuperare eventuali parti murarie ( parti delle murature della recinzione, parti murarie degne di essere recuperate con le tipiche finestrate e cornici).

Gli edifici ad est dovranno essere ricostruiti in modo fedele all'originale, nelle forme e dimensioni rispettando materiali e colorazioni.

Le parti originali recuperate dovranno essere riconoscibili dai nuovi interventi.

La distribuzione interna sarà funzionale alle nuove esigenze.

L'edificio maggiore, di superficie mq.740 circa, costituito da un corpo centrale a pianta quadrata e da due ali laterali sud-nord, dovrà ospitare la biblioteca comunale con spazi annessi.

Al centro, il fulcro della biblioteca con sala libri -lettura-conferenze, ai lati due salette -lettura, un ufficio, tre locali-archivio, ripostigli e servizi igienici.

L' edificio posto a sud est, di mq. 100, a ridosso della recinzione, ospiterà l'ambulatorio medico comunale costituito da due sale e relativi servizi igienici.

Il terzo edificio da ricostruire, di mq.180,0, posto sul perimetro a nord-est, verrà adibito ad usi vari, a disposizione del comune e composto da tre stanze con servizi igienici.

Complessivamente i tre edifici da ricostruire occupano una superficie di mq. 1.020, con un volume di mc. 3800,00.

Gli impianti igienico-tecnici per tutti gli edifici ricostruiti, elettrico, idrotermosanitario fognario, dovranno rispettare le normative vigenti.

Il nuovo albergo, realizzato nel rispetto delle normative del P.D.F. Comunale , sarà posizionato in area a nord ovest, occuperà una superficie di circa 725,0 mq. si eleverà con tre piani fuori terra, con un volume di mc.7.718,0 circa.

Ciascun piano dell'edificio avrà una superficie di circa 725,0 mq., al piano terra verrà aggiunto un porticato ombreggiante di circa 100,0 mq, ai piani primo e secondo verranno annesse logge- balconi, per circa 80 mq. per piano.

Le strutture portanti, fondazioni, pilastri, setti, scale, cordoli, travi saranno in c.a., i solai in laterocemento; i tamponamenti esterni, in laterizio con parete ventilata nelle parti cieche. I serramenti avranno telaio in alluminio preverniciato e vetrocamera nelle parti trasparenti; le parti cieche ventilate avranno rivestimento con superficie liscia e ad alta resistenza agli agenti atmosferici marini; i tamponamenti e i divisori interni saranno in laterizio intonacato e cartongesso, anche i controsoffitti saranno in cartongesso; le aree vetrate e le loggette dovranno essere munite di protezioni frangisole in alluminio preverniciato ad elevata resistenza agli agenti atmosferici marini.

Il piano terra, rialzato sul marciapiede di circa 80,0 cm., avrà un'altezza utile di almeno m. 3,20; ed ospiterà: reception, sala ristorazione per almeno 90 persone, area bar, cucina, saletta riunioni per almeno 30 persone ed i relativi servizi igienici.

L'ingresso principale sarà su via Del Mercato.

I collegamenti verticali avverranno tramite scale ed ascensore.

I piani primo e secondo, dovranno avere complessivamente almeno 26 camere triple con altezza utile di almeno m. 2,70, munite dei i relativi servizi igienici e di loggetta/balcone con vista mare. ad ogni piano ci sarà almeno un locale di servizio/ripostiglio.

Dovrà essere prevista anche una scala di emergenza.

La copertura di tipo piano a terrazzo, munita di parapetti di protezione, ospiterà uno spazio solarium di almeno 200 mq., ed un'area di almeno 200 mq. atta a ricevere pannelli solari fotovoltaici e termici. All' esterno oltre al portico verrà realizzato uno spazio a cortile-giardino ad uso esclusivo della ristorazione alberghiera.

Gli impianti igienico-tecnici dell'albergo, elettrico, idrotermosanitario, fognario, dovranno rispettare le normative vigenti.

Le colorazioni esterne dovranno fare riferimento alla vasta gamma delle tonalità dei materiali naturali locali.

La nuova struttura sportiva coperta, realizzata nel rispetto delle normative del P.D.F. Comunale, localizzata a nord, lungo la via Risorgimento, affiancando in prolungamento il lato est dell'albergo, occuperà una superficie di circa 725,0 mq. con un volume di mc. 3550,0 circa; sarà costituita da un piano fuori terra, in posizione rialzata dal marciapiede stradale di circa cm. 48,0.; dovrà contenere una piscina di ameno m. 10x20 con i relativi spogliatoi e servizi igienici divisi per maschi e femmine; dovrà essere agibile tutto l'anno.

La struttura portante sarà costituita da fondazioni in c.a., da pilastri, travi e travetti in acciaio smaltato, da setti in c.a. e muratura intonacata lungo il lato su via Risorgimento; il manto di copertura sarà in doppia pannellatura di alluminio preverniciato aggraffato sul lato superiore, con interposto isolamento termoacustico.

La copertura dell'area piscina dovrà prevedere almeno una falda importante inclinata

per ospitare in modo integrato pannellature fotovoltaiche, alternate con lucernari apribili e con parti cieche. All'interno verrà realizzata una parziale controsoffittatura con tensostruttura in fibra di tela tipo teflon, con trattamento al silicone antiumidità.

I tamponamenti ad est e a sud dovranno essere realizzati con superfici vetrate a facciata continua, con telaio in alluminio preverniciato; saranno muniti, nella parte superiore, di pannellatura in alluminio frangisole; dovranno essere previste grandi aperture per collegare, durante la stagione estiva, gli spazi esterni .

Il tamponamento ad ovest, condiviso con l'albergo, sarà in muratura intonacata, anche il tamponamento a nord sarà in muratura intonacata, munito di limitate aperture a finestra.

Tutte le finiture esterne dovranno garantire elevata resistenza agli agenti atmosferici in ambiente marino.

Annessa alla piscina ci sarà un'area esterna di mq. 375,0 circa , in funzione di giardino - solarium e di filtro con gli altri spazi. Gli impianti igienico-tecnici della struttura sportiva, elettrico, idrotermosanitario, fognario, dovranno rispettare le normative vigenti. Questo edificio avrà due ingressi, uno in collegamento con la struttura alberghiera ed uno con il cortile ad est.

Per quanto riguarda gli spazi aperti all' interno del lotto adibiti a giardino, si dovranno salvaguardare tutte le piante esistenti che si integreranno con nuove alberature autoctone come oleandri, palme, tamerici, agrumi. Tali spazi saranno completati da armoniche aiuole fiorite.

Anche gli spazi perimetrali esterni adibiti a parcheggio e marciapiedi, saranno ornati con alberature simili a quelle previste nei giardini interni e con aiuole.

Gli allacciamenti alle reti idriche, fognarie, elettriche saranno di tipo interrato.

Il progetto deve rispettare le normative vigenti in materia di sicurezza e di accessibilità totali.

Il trasporto del materiale di risulta derivante dalle operazioni di preparazione del cantiere e dall'esecuzione delle attività di costruzione quali scavi e demolizioni deve essere effettuato analizzando compiutamente la disponibilità e la distanza di

discariche che smaltiscono e/o riciclano i materiali inerti tenendo in considerazione quelle più vicine al cantiere di lavorazione.

**Incidenza morfologica e tipologica.**

*Il progetto non altera i caratteri morfologici del luogo.*

**Incidenza linguistica:**

Stile, materiali, colori.

*Il progetto rispetta le caratteristiche del luogo e si inserisce nel contesto esistente.*

**Incidenza visiva.**

*La nuova costruzione non occulta nessuna visuale importante.*

**Incidenza simbolica.**

*Il progetto non interferisce con i luoghi simbolo della comunità locale, non sorge vicino a nessuna costruzione di elevata importanza.*

**Compatibilità' urbanistica:**

L'area interessata dall'intervento è interessata dalle seguenti destinazioni urbanistiche:

- B1- Completamento edilizio ( circa 3.000,00 mq)
- Parcheggi (circa 462,49 mq)
- A - Risanamento Conservativo ( circa 3.000,00 mq)

*Gli edifici ad est vengono ricostruiti con le stesse forme e dimensioni originali; per gli edifici nuovi vengono rispettate le distanze previste dai confini e dai fabbricati e non si supera l'altezza massima fuori terra prevista di m. 10,50; la volumetria del progetto resta abbondantemente al di sotto del limite di 3mc./mq. indicato nel P.D.F. vigente del Comune di San Ferdinando; i nuovi edifici arretrano dal proprio confine*



*per consentire la realizzazione di marciapiedi e di spazi a parcheggio con alberature ed aiuole.*

*Nel caso in cui le soluzioni proposte nel progetto definitivo/esecutivo si discostino dal punto di vista urbanistico da quanto previsto dal PdF, si ritiene necessario prevedere l'acquisizione dal punto di vista urbanistico della conformità anche attraverso la redazione di una variante, anche se lo stesso è ormai decaduto.*

### **Compatibilità' paesaggistica:**

*La progettazione delle opere ha tenuto conto delle prescrizioni vigenti per effetto del vincolo paesaggistico esistente sul territorio del Comune di San Ferdinando.*

*Sono state previste misure compensative attraverso piantumazioni e spazi a verde.*

*L'inserimento delle opere in progetto risulterà decisamente migliorativo nel contesto limitrofo, sarà un esempio pubblico stimolante di riqualificazione urbana.*

## OPERE PREVISTE NEL PROGETTO

<b>1</b>	<b>Spostamento della cabina elettrica, esistente a nord ovest del lotto, in un sito adiacente a disposizione dell'Amministrazione Comunale.</b>
<b>2</b>	<b>Demolizione dell'edificio ad ovest "ex mercato" con smaltimento dei materiali di risulta alle pubbliche discariche</b>
<b>3</b>	<b>Demolizione della cabina elettrica in disuso con smaltimento dei materiali di risulta alle pubbliche discariche</b>
<b>4</b>	<b>Demolizione degli edifici ad est pericolanti con smaltimento dei materiali di risulta alle pubbliche discariche</b>
<b>5</b>	<b>Ricostruzione degli edifici ad est in modo fedele all'originale nelle forme, dimensioni materiali e colorazioni, compreso impianti igienico tecnici, finiture ed ogni altra opera atta a renderli funzionali alle esigenze richieste.</b>
<b>6</b>	<b>Realizzazione del nuovo albergo, compreso impianti igienico tecnici, finiture ed ogni altra opera atta a renderlo funzionale alle esigenze richieste.</b>
<b>7</b>	<b>Realizzazione del nuovo edificio sportivo "piscina", compreso impianti igienico tecnici, finiture ed ogni altra opera atta a renderlo funzionale alle esigenze richieste; la piscina dovrà essere accessibile alle persone con ridotta capacità motoria.</b>
<b>8</b>	<b>Realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al lotto previste nel progetto, atte a completare gli spazi costruiti, pavimentazioni, percorsi, giardini, alberature, parcheggi, illuminazione, irrigazione del verde. Tutti gli spazi dovranno essere accessibili alle persone con ridotta capacità motoria</b>
<b>9</b>	<b>Realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al lotto previste nel progetto, marciapiedi, cordoli, percorsi, alberature, aiuole, parcheggi, illuminazione. Tutti gli spazi dovranno essere accessibili alle persone con ridotta capacità motoria</b>

### **Aspetti economici finanziari**

La copertura finanziaria dell'intervento è garantita con i fondi del POR Calabria

2007/2011 - Linea di intervento 8.1.2.3 - Azioni per la realizzazione di un efficiente sistema urbano di servizi attorno al Porto di Gioia Tauro -.

**I limiti finanziari da rispettare sono:**

Importo complessivo €. 9.000.000,00

La previsione di spesa del costo complessivo distribuito nel triennio è stimata per anno come sotto riportato:

1. anno 2012/2013	€ 2.584.000,00
2. anno 2013/2014	€ 4.688.000,00
3. anno 2014/2015	€ 1.728.000,00

La procedura di gara scelta è quella aperta ai sensi dell'art. 53, comma 2, lettera c), art. 55, art. 83 del D.Lgs. 163/2006

La tempistica progettuale prevede per il progetto:

progetto definitivo gg. 80 (dalla pubblicazione del bando di gara)

progetto esecutivo gg. 60 (a cui seguirà la stipula del contratto di appalto).

IL PROGETTISTA  
ARCH. BRUNO DOLDO

