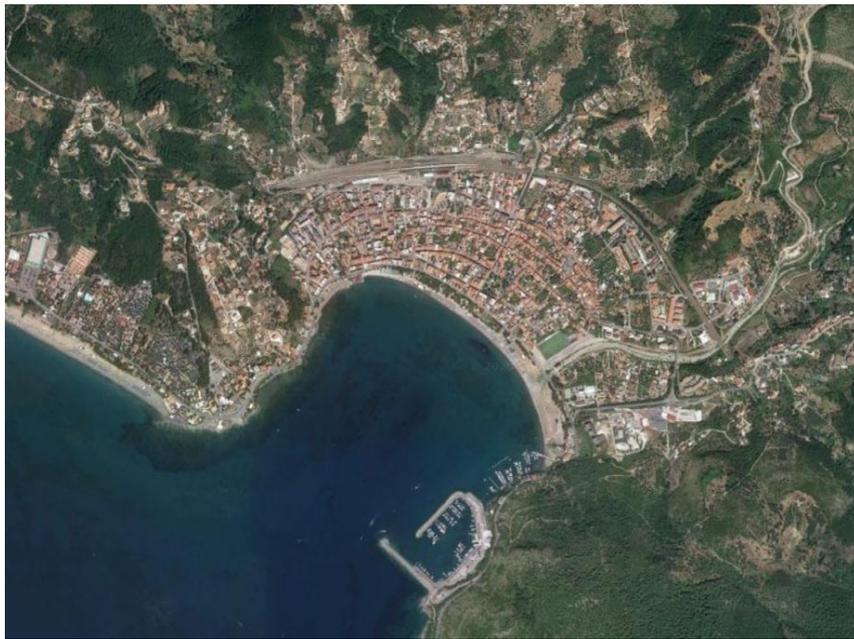




Comune di Sapri

Provincia di Salerno



OGGETTO:

INTERVENTO RIQUALIFICAZIONE E MESSA IN SICUREZZA WATERFRONT

STUDIO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

Sapri (SA), li Gennaio 2022

IL TECNICO

(Ufficio Tecnico Comunale)

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO-ECONOMICO DELL'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO.	3
3. LE CARATTERISTICHE FUNZIONALI E TECNICHE DEI LAVORI DA REALIZZARE	5
4. CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA.....	7

1. PREMESSA

Lo scopo del presente studio di fattibilità è quello di analizzare e valutare la fattibilità del progetto di **INTERVENTO RIQUALIFICAZIONE E MESSA IN SICUREZZA WATERFRONT** nel Comune di Sapri (SA),

Lo studio di fattibilità, quindi, costituisce il momento preliminare e propedeutico all'insieme del processo decisionale e dunque a monte della progettazione vera e propria.

Esso affronterà tutti gli aspetti essenziali che aiutano la decisione, calibrati in relazione all'importanza e caratteristiche dell'opera e sarà basato su metodologie ed informazioni reperibili.

Il presente studio di fattibilità, quindi, mediante l'adozione di uno scenario base di riferimento, ha lo scopo di identificare le principali categorie di rischio connesse alla realizzazione e gestione del progetto e dimostrare il livello di fattibilità amministrativa, tecnica, economica e finanziaria.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO-ECONOMICO DELL'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO.

L'area oggetto di intervento è localizzata nella zona centrale della città di Sapri, rappresentando il fulcro della vita cittadina.



Fig. 1 Localizzazione dell'ambito nel contesto comunale.

Sapri è l'ultimo comune a sud della provincia di Salerno posto all'estremo sud della Campania, su una piccola pianura della costa che si affaccia sulla baia di Sapri, all'interno del golfo di Policastro che chiude a sud la costiera cilentana, ed è circondata a semicerchio dai monti dell'Appennino meridionale che si ergono alle sue spalle.

L'intero territorio ha un'estensione di 14,20 kmq, e la sua altezza s.l.m. varia da 0 a circa ml 600.

Confina con i Comuni di Torraca, Tortorella, Vibonati, Maratea, Rivello.

Da un punto di vista urbanistico, il paesaggio insediativo può essere schematizzato in un'articolazione che comprende quattro tipologie generali emergenti, individuabili in rapporto alla caratterizzazione storica, alle forme insediative ed alle relazioni con il contesto, e che restituisce classi diverse di qualità e di valori:

- il paesaggio naturale del Monte Ceraso, intrinsecamente di valore;
- l'insediamento storico di pianura di Sapri
- l'insediamento storico di crinale della frazione del Timpone;
- la città moderna di via Kennedy;
- il fronte mare con i giardini del lungomare e l'area archeologica;
- il verde attrezzato di Apprezzami l'Asino ad alta valenza paesaggistica.

Le aree di insediamento recente, che nel loro insieme definiscono un paesaggio insediativo frammentato in quanto privo di strutturate relazioni interne e di coerenza con il contesto; in merito va evidenziato che il loro incongruente inserimento nel contesto va riferito non soltanto agli aspetti paesaggistico-percettivi, ma, ricordando il significato che la Convenzione europea attribuisce al paesaggio, anche alle ricadute negative che un'inadeguata organizzazione urbanistica produce sul paesaggio come "ambiente di vita" della comunità locale.



Fig. 2 Stralcio del Piano Urbanistico Comunale

3. LE CARATTERISTICHE FUNZIONALI E TECNICHE DEI LAVORI DA REALIZZARE.

Il progetto in questione è finalizzato, in coerenza con sviluppo dettato dal Piano Urbanistico Comunale, alla riqualificazione di una vasta area del territorio comunale. Le aree d'intervento comprendono due zone omogenee del PUC che sono "l'Ambito Costiero" e parte del tessuto urbano prevalentemente compiuto individuato come "Tessuto Urbano del Waterfront".

La zona omogenea "Ambito costiero" individua le porzioni di territorio prevalentemente appartenenti al Demanio Marittimo in cui si intende conservare l'ambiente esistente (arenili, zone rocciose ecc.) e tutto l'alto valore paesaggistico, naturalistico e ambientale propri dei luoghi.

In tale zona, riservata parzialmente alla balneazione, sono vietate le costruzioni permanenti di qualsiasi genere, e l'installazione di cartelloni pubblicitari. È fatto obbligo di conservare e recuperare (dove danneggiati) eventuali muri a secco delimitanti l'area demaniale. I nuovi punti di accesso al mare dovranno essere specificamente indicati in appositi progetti. È vietata la variazione dello stato arboreo esistente, anche con la messa a dimora di alberi, arbusti o cespugli; possono essere mantenute le piante esistenti, operando quando necessario la loro sostituzione con analoghe essenze. È consentito l'utilizzo balneare, anche con l'uso di ombrelloni singoli e rimovibili, sedili, passaggi pedonali, con esclusione di cabine e servizi igienici che dovranno trovare una loro adeguata dislocazione in appositi "nuclei di attrezzature balneari" da individuare con apposito PUA di cui al comma

La ZTO dovrà essere sottoposta a specifico PUA di iniziativa pubblica (suddividibile anche in ambiti funzionali); il PUA potrà coordinarsi con il "Masterplan di riqualificazione del Waterfront di Sapri" e dovrà prevedere in particolare:

- La migliore funzionalità e produttività delle attività turistico-ricettive delle aree del Demanio Marittimo
- La definizione di tipologie e modi di intervento atti a favorire lo sviluppo turistico, preservando e rispettando il contesto ambientale.
- La definizione di una "passeggiata a mare", e l'articolazione dei percorsi pubblici di accesso al mare;
- I percorsi ciclabili;
- Gli elementi di arredo e le alberature;
- La demolizione dei manufatti incongrui con il contesto ambientale

All'interno della ZTO "Tessuto Urbano prevalentemente compiuto" è individuato il "Tessuto urbano del waterfront" che comprende l'ambito edilizio-urbano e paesaggistico-ambientale costituito dalla parte della città che si affaccia sul mare, in cui l'obiettivo del PUC è quello di riqualificare tale ambito innescando processi di rivitalizzazione economica, sociale, culturale e ambientale, predisponendo un

apposito PUA da redigere sulla base di un più ampio "Masterplan di riqualificazione del Waterfront di Sapri". Il Masterplan dovrà definire la sistemazione dell'intero contesto edilizio e delle aree che lo compongono, e sarà finalizzato alla definizione di un'area fortemente attrattiva e di alto significato urbano, che costituisca la parte finale "esclusiva" (per l'alto valore paesaggistico e ambientale del contesto) della promenade di Sapri, e dovrà essere basato sui seguenti temi di progettazione urbana:

- La costruzione di un "unicum urbano" che rappresenti il cuore di una città viva, di forte rappresentatività del suo valore paesistico ed ambientale, attraverso la valorizzazione, riqualificando da un lato del sistema pubblico dei percorsi, dei servizi e delle attrezzature e dall'altro quello delle strutture private e degli stabilimenti balneari in concessione, che coerentemente con gli interventi pubblici, promuovano anch'essi processi di significativa riqualificazione;
- Riqualificare l'immagine complessiva della passeggiata lungomare, sia nella attuale conformazione "fisica" del percorso, attraverso nuove relazioni tra gli spazi pubblici e gli spazi in concessione degli stabilimenti balneari e/o delle strutture alberghiere, sia nella valorizzazione degli aspetti esteriori del decoro urbano;
- Migliorare la fruibilità pedonale del lungomare, dando la necessaria continuità alla stessa tra questa e Corso Italia, favorendo la totale accessibilità degli spazi e dei percorsi in completa sicurezza alle categorie svantaggiate (anziani, diversamente abili e bambini);
- Migliorare e qualificare l'accessibilità alle spiagge mediante la ridefinizione delle discese a mare esistenti e la localizzazione di nuove forme di collegamento anche di tipo meccanico;
- Promuovere e favorire la preservazione, il consolidamento e la rivitalizzazione del tessuto economico-sociale locale non solo durante la stagione estiva, ma in un arco temporale più esteso, rilanciando il concetto del "mare d'inverno", di una città del mare vissuta e percepita nell'intero periodo dell'anno;
- Valorizzare le strutture esistenti e le unicità presenti nel contesto, individuando forme di valorizzazione e attrazione turistica legata al mare, al paesaggio, alla sostenibilità ambientale, anche per quanto riguarda forme di mobilità e di trasporto sostenibile;
- Garantire un livello adeguato dei servizi e di attrezzature pubbliche;
- Individuare forme e modelli flessibili degli stabilimenti balneari, mediante arredi e attrezzature (micro-architetture) coerenti con l'ambiente e il contesto balneare e di spiaggia.

Le azioni di progettazione dovranno produrre:

- L'incremento della domanda di fruizione del territorio da parte di soggetti esterni, delle opportunità di investimento sul territorio, dei posti di lavoro e di occasioni lavorative per i giovani;
- La preservazione delle attività commerciali esistenti ed integrazione con nuove di elevata qualità;

- Un livello adeguato di servizi e di attrezzature di interesse pubblico e generale.

4. CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA.

La stima delle opere è stata desunta mediante comparazione con interventi simili già appalti e realizzati dall'Amministrazione Comunale, pertanto, la stima dei costi dell'intervento a farsi è così determinato:

CALCOLO SPESA SOMMARIO

QUADRO ECONOMICO INTERVENTO RIQUALIFICAZIONE E MESSA IN SICUREZZA WATERFRONT		
A) LAVORI		
a1) Lavori a misura e/o coprpo		3.120.000,00
a2) Sicurezza		60.000,00
TOTALE A		3.180.000,00
B) SOMME A DISPOSIZIONE		
b01) Imprevisti		159.000,00
b02 - Relazione archeologica		3.000,00
b03 - Relazione geologiche		5.000,00
b04 - Rilievi e indagini sul campo		10.000,00
b05 - Progettazione definitiva, esecutiva e sicurezza in fase di progettazione		127.200,00
b06 - Spese validazione progetto		31.800,00
b07 - INARCASSA 4% su b05.		6.360,00
b08 - EPAP (cassa geologi) 2% su b02.		60
b09 - iva 22% su b02, b03, b04, b05, b06,b07.		40.352,40
	B1- TOTALE PRIMA FASE (da b01 a b08)	382.772,40
b09 - Direzione lavori e contabilità		190.800,00
b10 - Sicurezza in fase di esecuzione		190.800,00
b11- Supporto al RUP		31.800,00
b12 - Spese per Pubblicità		4.500,00
b13 - Spese per commissioni		6.000,00
b14 - Incentivi art. 113 D.Lgs n. 50/2016 e s.m.i. - Prima fase (2% importi a gara)		2.904,00
b15 - Collaudo statico e tec. Ammin.		31.800,00
b16 - INARCASSA 4% (su b09, b10, b11, b15)		19.080,00
b17 - IVA 22% su A e b01		734.580,00
b18 - IVA 22% (su b09, b10, b11,b 12, b15,b16)		105.930,00
	B2- TOTALE PRIMA FASE (da b09 a b18)	1.318.194,00
COSTO TOTALE (B1 + B2)		1.700.966,40
COSTO TOTALE (A + B1 + B2)		4.880.966,40
TOTALE FINANZIAMENTO SOLO PROGETTAZIONE (b02+b03+b04+b05+b06+b08+b13+b14)		232.676,40