



## **COMUNE DI VIBO VALENTIA**

### **Settore 6**

#### **Lavori Pubblici – Interventi Tecnologici e Manutentivi**

**Progetto Preliminare per la Realizzazione del Nuovo Teatro Comunale  
(in variante al P.E.E.P. vigente)**

## **Relazione Tecnico Illustrativa**

<b>Variante e Progettazione:</b>	<b>Collaboratori</b>
<b>Settore 8 Dirigente Arch. Demetrio Beatino</b>	<b>Geom. Francesco Barbieri Geom. Vincenzo Romeo Dott. ssa Cristina De Panfilis</b>
<b>Settore 6 Dirigente Ing. Pasquale Scalamogna</b>	<b>RUP</b>
	<b>Arch. Giuseppina Eulilli</b>

## **Premessa**

Per la realizzazione del teatro di Vibo Valentia, sono state scelte, dalle amministrazioni succedutesi nel tempo, varie aree, di volta in volta diverse per dimensioni e posizionamento.

L'antico teatro di Vibo Valentia, realizzato all'inizio dell'ottocento sull'impianto di una chiesa del 1600, sorgeva in pieno centro storico, lungo corso Umberto I, ed è stato demolito nel 1963, per far posto ad edifici di moderna concezione.

Da allora ad oggi, il dibattito su un nuovo teatro da realizzare, è sempre stato acceso ed è entrato nel vivo nel 2003, quando, ai sensi della legge 8 novembre 2002, n° 264, è stato concesso al Comune di Vibo Valentia un contributo di euro 6.000.000,00 per la realizzazione dell'opera;

Le prime scelte del sito dove far sorgere l'opera erano indirizzate alla sua collocazione nel centro storico, ex cinema Valentini prima, chiesetta dello Spirito Santo poi; successivamente è stata localizzata, quale area per la realizzazione del teatro quella lungo viale delle Accademie Vibonesi, di proprietà del Demanio dello Stato e vincolata dalla Soprintendenza Archeologica. Su quest'aria veniva redatto nel 2004 dal Settore comunale n° 6, e sotto la consulenza architettonica del prof. arch. Francesco Cellini e con Insula Architettura e Ingegneria un progetto preliminare per l'importo di € 6.197.482,79 che veniva approvato, in variante allo strumento urbanistico, con delibera di Consiglio Comunale n° 51/2004 .

La circostanza che l'area fosse sottoposta a vincolo della Soprintendenza Archeologica e che sulla stessa dovessero essere eseguiti interventi aggiuntivi , che oltre a determinare notevoli costi, avrebbero condizionato i tempi di realizzazione dell'opera, ha fatto sì che il Consiglio Comunale, con deliberazione n° 26/2005 scegliesse una nuova area, in particolare, tra le tante proposte, quella ubicata in via Lacquari, nei pressi della R. S. A., dell'estensione di circa 20.000,00 mq. ed approvasse sulla stessa un progetto dell'importo di €6.000.000,00.

La realizzazione dell'opera tuttavia, per cause legali legate all'esproprio e per altri motivi legali - amministrativi, non ha mai avuto inizio, anzi, in data 18.07.2011, con determina del Settore 6, n°368 ed in data 21.07.2011, con determina del dirigente del Settore 1 n°303, l'amministrazione ha ritenuto di dover annullare l'incarico affidato a seguito di bando pubblico.

Per superare l'empasse, nel 2009, con delibera di Giunta Comunale n° 55, l'amministrazione pro-tempore aveva impartito disposizioni affinché fosse scelto un altro sito.

Il nuovo sito oggi individuato, di proprietà comunale per la maggiore estensione, ricade nel foglio di mappa n° 37, particella n° 1032 e foglio di mappa n° 46, particelle nn° 580 e 189, ed è dell'estensione complessiva di mq. 7816,00.

In particolare le particelle n° 1032 del foglio n° 37 e n° 580 del foglio n° 46 , di mq. 7.646 sono già in possesso del comune mentre la particella n°189, di mq 170 non risulta ancora espropriata.

## **Inquadramento urbanistico**

L'area individuata ricade all'interno del PEEP, Comprensorio B, del Comune di Vibo Valentia, approvato con decreto regionale n° 1534/93; la sua destinazione è area ad "Attrezzature Scolastiche", per la realizzazione dell'opera pertanto si rende necessario approvare il progetto in Variante al PEEP vigente.

L'approvazione del presente progetto sarà portata all'esame del Consiglio Comunale una volta acquisito l'art. 13 e successivamente seguirà l'iter previsto dagli artt. 14 e 65 della legge regionale n° 19/2002.

L'area prescelta risulta essere inserita in un tessuto urbano per lo più consolidato ( il PEEP ha avuto completa attuazione, o quasi) e raggiungibile facilmente non solo da qualsiasi parte della città, ma anche dai comuni limitrofi.

L'area inoltre è lambita dalla strada, di recente realizzazione, che conduce al Parco Urbano della città.

Sulla stessa non sussistono vincoli di tipo archeologico o ambientale.

Nell'ambito di questo contesto urbano è stato deciso di inserire, adattandolo e redigendo gli elaborati previsti dalla vigente normativa, il progetto predisposto nel 2004 dal Settore 6 con la consulenza dell'arch. prof. Cellini e Insula Architettura e Ingegneria.

Si ritiene infatti che il progetto in precedenza redatto si adatti alla nuova area scelta ed al suo contesto ambientale, essendo di moderna concezione, così come tutti i fabbricati presenti in loco e che comunque, nelle fase di redazione del definitivo ed esecutivo possano essere apportate quelle modifiche utili ad un migliore inserimento dell'opera nel contesto cittadino di che trattasi.



Il progetto rimodulato, corredato dagli elaborati previsti dalla normativa vigente, sarà realizzato con le procedure previste all'art. 53, comma 2, lettera c) del D. Lgs. n° 163/2006; sarà pertanto affidata a pubblica gara l'affidamento della progettazione e l'esecuzione dei lavori.



### **Descrizione delle opere**

Il nuovo complesso teatrale è costituito da un rettangolo di circa 42,00 metri per 40,00metri, per una superficie planimetrica di circa 1680mq.

Si sviluppa a più livelli fuori terra. Rispetto agli elaborati grafici, è prevista l'eliminazione di un ordine di palchi.

L'edificio ospiterà un teatro di tipo classico strutturato con una sala centrale, platea, di 316 posti, 3 ordini di palchi, di 75 posti ciascuno, per un totale di 225 posti nei palchi ed un totale complessivo di 541 posti.

Le dimensioni della sala sono circa di mt. 28 di larghezza e 26,50 mt. di profondità fino al boccascena.

Il palcoscenico ha una profondità di 9,60 mt. ed una larghezza di 15,60 mt., esso è ospitato all'interno di un rettangolo dove trovano posto anche il retropalco, il magazzino scene, lo spazio degli attori fuori scena e l'atrio.

L'altezza della torre scenica è di mt. 13,90 e l'altezza della struttura teatro è di mt. 12,40.

L'opera avrà una struttura portante in cemento armato. Saranno affrontate le problematiche legate alle ampie superfici vetrate, alla torre scenica ed agli impalcati posti sopra la cavea destinata al pubblico.

Per le luci maggiori si utilizzeranno strutture in acciaio e/o in c. a. p. , prefabbricato, mentre per le luci minori strutture in cemento armato gettato in opera. Particolare attenzione verrà posta alle strutture snelle ed ai collegamenti tra i diversi elementi.

Per quanto riguarda le fondazioni, si rimanda alle indicazioni fornite dalle indagini geognostiche già effettuate e facenti parte del presente progetto.

## **Impianti Tecnici**

Sono previsti i seguenti, principali Impianti Tecnici :

**Elettrici : di illuminazione e di luci speciali;**

**Impianto di riscaldamento/condizionamento;**

**Impianto antincendio;**

**Impianto diffusione sonora;**

**Macchina teatrale completa di sistema computerizzato di controllo e manovra;**

**Macchine sceniche ed attrezzature speciali;**

**Rete elettrica, telefonica, multimediale;**

**Rete acque bianche e nere;Impianto idrico sanitario,**

**Impianto ascensore.**

**Si ribadisce che rispetto agli elaborati grafici allegati, è prevista l'eliminazione di un ordine di palchi.**

La progettazione è stata predisposta in maniera tale che l'opera possa essere fruibile in ogni sua parte dai portatori di handicap.

## **Sistemazione area e parcheggio**

L'area esterna, di pertinenza dell'opera, sarà sistemata a verde ed a parcheggi.

Altre aree per parcheggi sono comunque localizzate nelle immediate vicinanze del teatro.

Anche le aree a verde e a parcheggi, graficizzate negli elaborati grafici, non sono inserite nel bando di gara, nello stesso sarà prevista esclusivamente la progettazione e l'esecuzione dell'ingresso carrabile e pedonale all'edificio che ne consenta il normale e sicuro utilizzo.

## Scheda Urbanistica

Nella Variante al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 37 del 25.05.1998, l'area scelta per la realizzazione dell'opera è individuata quale "Zona Residenziale di Espansione Densa – (P. E. E. P.)", dove è previsto l'intervento preventivo.

L'area è individuata all'interno del Comprensorio "B" del P. E. E. P. approvato con Decreto Regionale n° 1534 del 23 dicembre 1993, quale "Zone pubbliche di interesse generale", in particolare, "Zone per l'Istruzione".

I parametri urbanistici previsti per la zona sono i seguenti :

- a) Indice di utilizzazione fondiaria,  $U_f = 0,45$  mq./mq.;
- b) Altezza max,  $H = 10,50$  ml.;
- c) Parcheggi =  $\frac{1}{4}$  mq./mq. Su

La realizzazione del Teatro produce un diverso utilizzo del suolo che da destinazione "scolastica" passa a destinazione culturale.

Il progetto quindi seguirà l'iter di approvazione in Variante al vigente PEEP e l'area sarà equiparata alle "Zone per servizi di interesse generale" di cui all'art. 33 delle Norme tecniche d'Attuazione del P. R. G., in particolare alle "Zone per attrezzature civili di interesse urbano" (AM), così normate :

"Sono destinate alle seguenti attrezzature : amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ad esclusione delle attrezzature destinate ad attività gestite non direttamente dal Comune come di seguito specificato.

Per le attrezzature ricreative ed eventualmente per quelle commerciali è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie, a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 20, garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune : scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario, che ne cessa l'uso.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri :

- a) Indice di utilizzazione fondiaria,  $U_f = 0,60$  mq./mq.;
- b) Altezza max,  $H = 16,00$  ml.;
- c) Parcheggi =  $\frac{2}{3}$  mq./mq. Sl.

## Scheda tecnica

Gli indici ed i parametri previsti dal progetto sono i seguenti :

- a)  $U_f = 7816 \times 0,60 =$  mq. 4689 – previsti in progetto mq. 2700 circa;
- b) Altezza max = 16,00 mt. – prevista in progetto 13,90 ml. – essendo prevista l'eliminazione di un ordine di palchi;
- c) Parcheggi  $\frac{2}{3}$  di 2700 = 1.800,00 mq. – previsti in progetto mq. 4.000,00, eliminati, per rientrare nell'importo del finanziamento dal bando di gara.

## Quadro economico e lista delle lavorazioni

Il quadro economico di lavori previsti dal progetto preliminare è il seguente :

<b>A Importo Lavori</b>		<b>€ 4.550.000,00</b>
di cui:		
<b>A1</b> Lavori a base d'asta		€ 4.500.000,00
<b>A2</b> Oneri per misure di sicurezza non soggetti a ribasso d'asta		€ 50.000,00
<b>B Somme a disposizione</b>		<b>€ 1.144.202,40</b>
di cui :		
<b>B1</b> Iva sui lavori 10%		€ 455.000,00
<b>B2</b> Incentivo art. 92 d.lgs 163/2006 e s. m. e i.		91.000,00
<b>B3</b> Diritti Tecnici		€ 400.000,00
<b>B4</b> SUAP		€ 33.471,01
<b>B5</b> Avcp		€ 600,00
<b>B6</b> Espropri		€ 5.000,00
<b>B7</b> Studio geologico, art. 13 l. 64/74 e prove di laboratorio		€ 39.360,75
<b>B8</b> Verifiche tecniche e collaudi		€ 119.770,64
<b>C Importo complessivo (A + B)</b>		<b>€ 5.694.202,41</b>
L'importo presunto a corpo dei lavori è ripartito sulla base delle seguenti percentuali di incidenza sul costo totale dell'opera :		
Scavi e strutture	€ 900.000,00	20%
Murature, pavimenti, rivestimenti	€ 765.000,00	17%
Infissi e finiture	€ 247.500,00	5,5%
Impianto elettrico e di Illuminazione	€ 450.000,00	10%
Impianto meccanico e altri impianti speciali	€ 1.080.000,00	24%
Ascensori	€ 22.500,00	0,5%
Strutture e impianti specifici	€ 765.000,00	17%
Arredi	€ 270.000,00	6%
<b>Totale €4.500.000,00</b>		

## **Elaborati del progetto preliminare**

Il progetto preliminare si compone dei seguenti elaborati :

- Relazione tecnico illustrativa;
- Prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro per la stesura dei piani di sicurezza;
- Studio di prefattibilità ambientale;
- Stralcio P. E. E. P. vigente e proposta di Variante;
- Stralcio Catastale;
- Ortofoto e Inquadramento aerofotogrammetrico;
- Planimetria particolareggiata;
- Piante;
- Sezioni;
- Viste esterne;
- Viste interne;
- Quadro economico di progetto;
- Studio geologico;
- Capitolato speciale descrittivo e prestazionale.