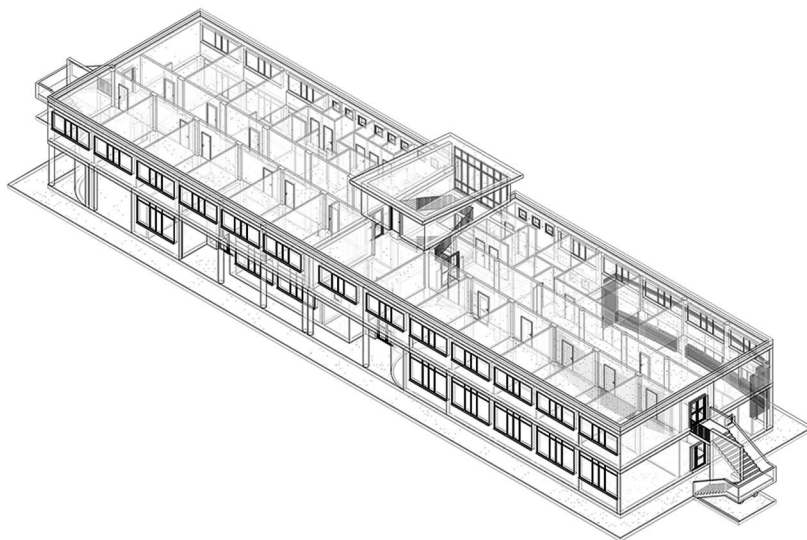


***Comune di Striano***  
***Città Metropolitana di Napoli***

***Progetto di riqualificazione del Centro  
Intermodale di Scambio - Area P.I.P.***



**TAV.**

**PROGETTAZIONE DEFINITIVA:**

***1.1***

***Relazione tecnica***

**R.U.P.**

**Dott. Arch. Vittorio Celentano**

**UFFICIO TECNICO**  
**SERVIZIO LAVORI PUBBLICI**

**Visto: Il Sindaco**  
**Antonio Del Giudice**

*Riservato all'Ufficio*

## **Indice**

1. Premessa.....	2
2. Inquadramento territoriale urbanistico storico.....	2
3. Descrizione dello stato attuale.....	4
4. Descrizione del progetto.....	6
5. Conclusioni.....	7

## **1. Premessa**

Il presente documento costituisce la relazione tecnica illustrativa per il progetto di fattibilità tecnico economico relativo agli interventi volti alla riqualificazione dell'edificio "*Centro Intermodale di Scambio*" ubicato nell'area P.I.P. del Comune di Striano (NA).

Tale progetto rientra nel "Piano della Performance e degli Obiettivi 2021", approvato dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione di Giunta Comunale n.03 del 21/01/2021.

Le motivazioni che hanno spinto l'Amministrazione Comunale ad individuare tale intervento come prioritario nascono dalla volontà di avviare nuove prospettive di sviluppo economiche territoriali, attraverso il recupero del patrimonio edilizio comunale esistente.

Nello specifico, l'intervento si pone come obiettivo la riqualificazione e valorizzazione del Centro Intermodale di Scambio, al fine di rendere operativi tutti i servizi previsti nell'approvazione del progetto di realizzazione dell'immobile a servizio degli operatori dell'area industriale.

## **2. Inquadramento territoriale urbanistico storico**

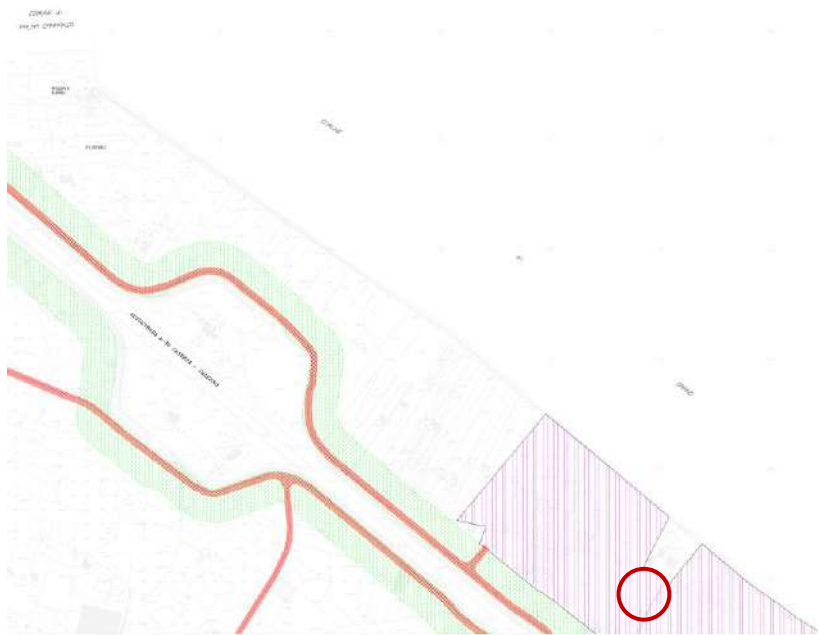
Il progetto di riqualificazione del *Centro Intermodale di Scambio*, si sviluppa nell'area Nord del Comune di Striano, in località Saudone, all'interno del tessuto produttivo.

L'ambito territoriale di riferimento, si trova in una posizione particolarmente strategica per quanto riguarda il rapporto con il sistema infrastrutturale, ossia in prossimità degli assi infrastrutturali dell'Autostrada A30 e della Strada Statale 268 del Vesuvio.

Il *Centro Intermodale di Scambio*, di proprietà del Comune di Striano, è individuato catastalmente al foglio 3 mappali 1129.

Dal punto di vista normativo, i principali strumenti urbanistici di ambito comunale normano l'utilizzo dell'area e alle diverse scale delineano le linee strategiche di assetto, sviluppo e tutela del territorio.

Secondo quanto previsto dal vigente P.r.g., approvato con Decreto n.142 del 24/02/2000 dal Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli, l'area è classificata come zona D, ovvero area per "*attività produttive di nuovo insediamento*".



*Stralcio P.R.G.*

Come si evince dalla cartografia del P.r.g., l'area oggetto di studio è stata inclusa dall'espansione urbana per settori funzionali passando da un'area prettamente agricola ad uno dei più estesi ambiti produttivi cittadini.

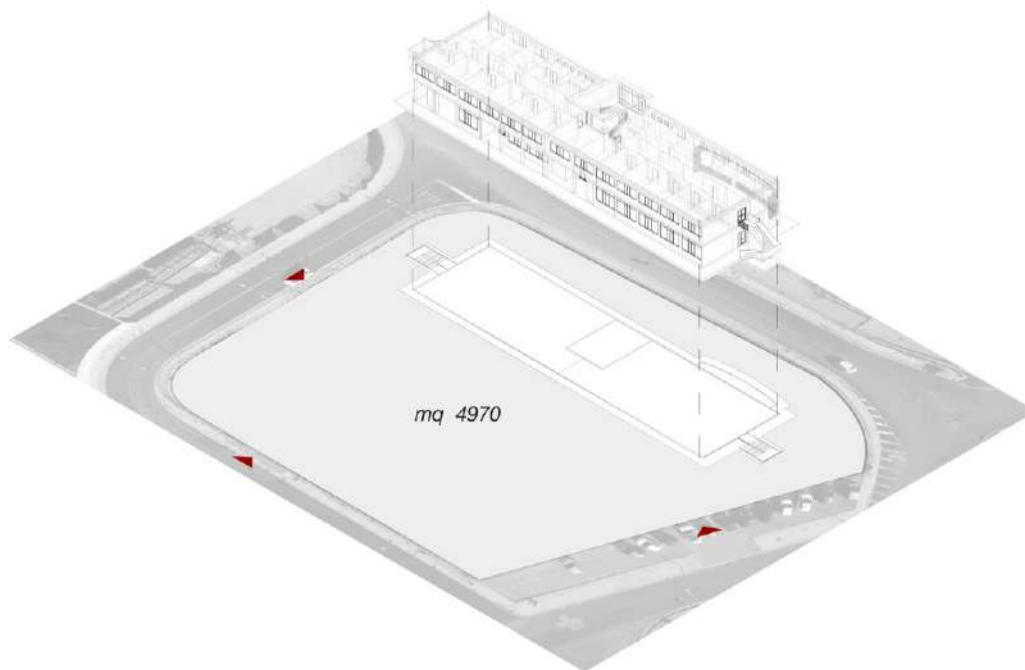


*ortofoto (2021)*

### 3. Descrizione dello stato attuale.

L'edificio oggetto di riqualificazione, attualmente risulta non utilizzato ed è stato oggetto di ripetuti atti vandalici che hanno riguardato gli impianti elettrici e termoidraulici.

La superficie del lotto su cui insiste l'immobile è di mq 4970,00.



L'ingresso alla struttura viene praticato da Via Delle Industrie attraverso uno spazio antistante adibito a parcheggio.

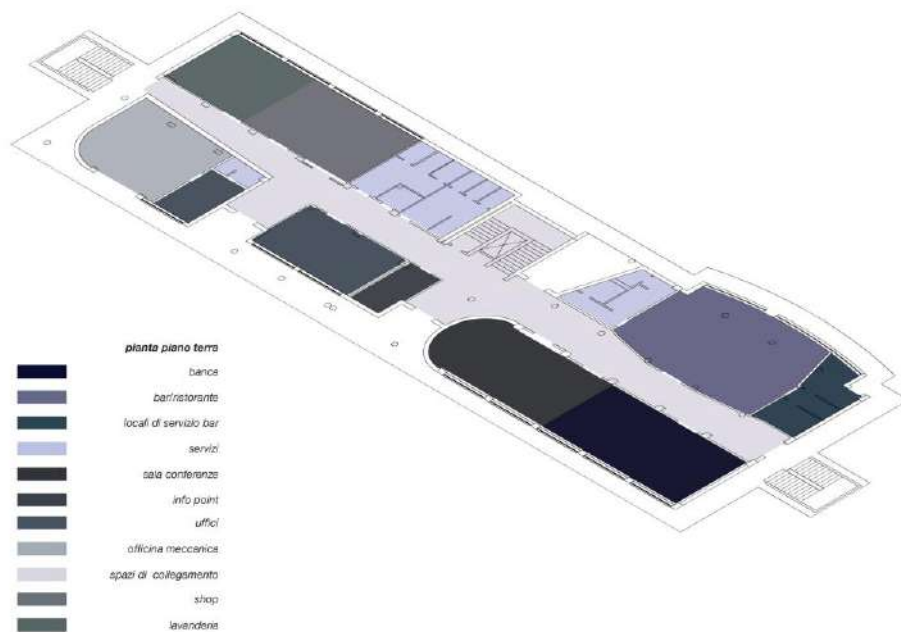
L'edificio di forma in pianta rettangolare, presenta dimensioni planimetriche longitudinali di ml 56,64 e trasversali di ml 15,10 per una superficie lorda complessiva pari a 880 mq. E' costituito da due piani fuori terra elevandosi per un'altezza massima di m 7,20 rispetto al locale piano di campagna.

#### – PIANO TERRA

Al piano terra, liberamente fruibile dagli utenti, si accede dall'ingresso principale posto sul prospetto Sud dell'edificio.

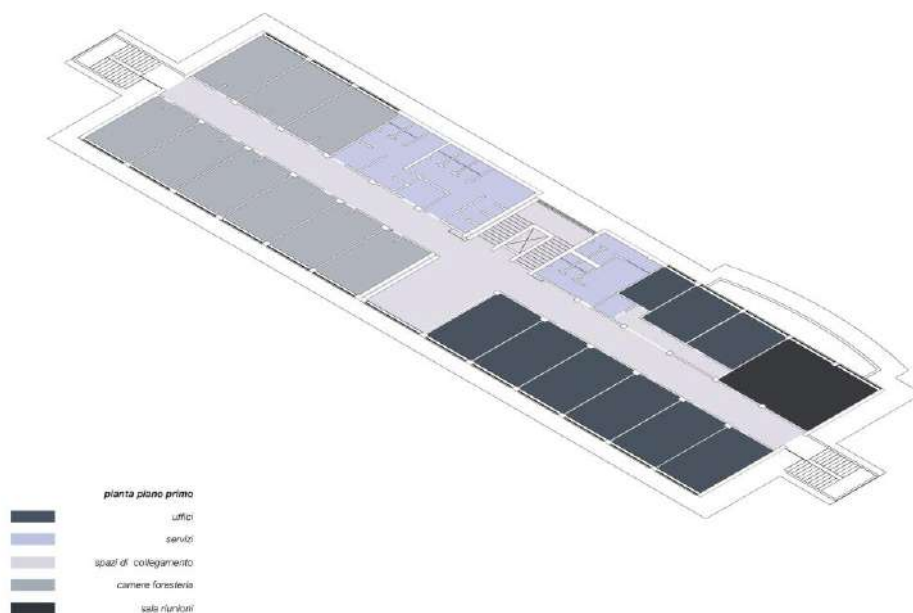
Entrati nell'edificio ci si immette in una hall, in cui si potrà predisporre un info point. Dalla hall si diramano longitudinalmente due corridoi che consentono l'accesso ai locali con le diverse destinazioni d'uso, alla scala di collegamento al piano superiore ed all'uscite secondarie che fungono anche da uscite di emergenza poste sui prospetti Est ed Ovest.

Sempre al piano terra, sono stati previsti un bar/fast-food, n.3 negozi, un centro congressi, uno sportello bancario ed un locale adibito ad officina per manutenzione e riparazione dei mezzi.



– PIANO PRIMO

Il piano primo è accessibile mediante la scala interna posta a Nord o tramite l'ascensore. A questo livello sono state previste nell'ala Ovest le camere della foresteria con i relativi servizi, mentre nell'ala Est gli uffici ed una sala riunioni con i relativi servizi. Ogni camera della foresteria rispetta la metratura minima di 14,00 mq per camera doppia.



L'immobile, dal punto di vista strutturale, è stato realizzato in cemento armato ed è costituito da due corpi giuntati.

Le finiture sono costituite da intonaci del tipo civile, le pavimentazioni e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, la scala interna rivestita in marmo bianco, i serramenti esterni in alluminio bianco preverniciato e vetro camera.

#### **4. Descrizione del progetto.**

Il progetto mira ad una distribuzione dei nuovi spazi che consenta un utilizzo autonomo ma interconnesso dell'edificio pubblico.

L'obiettivo è la progettazione di una infrastruttura innovativa che incorpori al suo interno funzioni eterogenee che consentano l'utilizzo dell'edificio durante l'intero arco della giornata, a servizio dell'area industriale.

Il *Centro Intermodale di Scambio* è pensato come un luogo che aiuti a riconnettere parti di città, facilitare e potenziare la gestione dell'area industriale.

Lo schema funzionale pertanto si articola secondo alcune categorie principali di dotazioni, considerando all'interno delle stesse le aree e gli spazi di servizio, a supporto del tipo di attività.

##### ➤ Spazi ufficio

Gli spazi ufficio saranno concepiti secondo i più moderni standard aziendali, perseguendo alti livelli di comfort ambientale per gli utenti. Gli spazi saranno facilmente accessibili e dotati di sistemi di controllo energetico.

##### ➤ Bar/fast food

L'edificio sarà dotato di un bar/ fast-food interno dimensionato tale da essere usufruito dagli utenti dell'area P.I.P.

Gli spazi dedicati alla cucina saranno direttamente collegati con il piazzale esterno di servizio, al fine di rendere agevoli ed immediati i trasporti delle materie prime.

##### ➤ Sala congressi

La sala congressi, da circa 50 posti, sarà utilizzata per organizzare meeting aziendali, riunioni di lavoro e corsi di formazione. Sarà, inoltre, dotata di tutte le moderne attrezzature, come dispositivi per videoproiezioni, impianto microfonico a postazione fissa e mobile, filodiffusione, proiettore diapositive e lavagna luminosa.

##### ➤ Negozi

I negozi al piano terra, nella parte Ovest, saranno destinati alla vendita di prodotti locali e alla promozione di attività sia agroalimentari che di artigianato.

➤ Officina meccanica

L'officina meccanica sarà destinata alla manutenzione e riparazione dei mezzi, in particolare per gli utenti dell'area P.I.P., in modo da dotare l'area di un ulteriore servizio nelle strette vicinanze.

➤ Foresteria

Le camere della foresteria sono pensate per gli utenti di passaggio, che dovranno pernottare per un periodo temporaneo nell'area P.I.P.

➤ Sportello bancario

Lo sportello bancario sarà utilizzato per le principali operazioni di cassa, quali gestione conti correnti, versamenti, prelievi, operazioni di bonifico, incasso assegni, cambio valute e per offrire assistenza e consulenza alla clientela sui prodotti e i servizi della banca.

Alla luce di quanto sopra ed al fine di centrare gli obiettivi prefissati, sono stati previsti interventi di diversa natura sia per quanto riguarda gli aspetti edili che quelli impiantistici:

- realizzazione di tramezzi per la distribuzione delle suddette destinazioni;
- intonaci e tinteggiature con tonalità adeguate al contesto;
- rivestimenti, isolamenti e impermeabilizzazione;
- revisione e riparazione di infissi;
- adeguamento impianti elettrici, di riscaldamento/condizionamento e idrico-sanitari.

## **5. Conclusioni**

Il progetto di riqualificazione del Centro Intermodale di Scambio, completato circa un decennio fa, è stato pensato come un condensatore di diverse funzioni e ad oggi rappresenta ancora una potenziale occasione per favorire lo sviluppo e l'occupazione all'interno del territorio comunale.