



CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA
Provincia di Napoli
SETTORE LL.PP.
SERVIZIO OPERE PUBBLICHE

PROCEDURA RICHIESTA F.R.P. CASSA DD.PP.

Oggetto : Ristrutturazione ed adeguamento nuove terme – reparti operativi e ricettivi.
(interventi su Hotel delle Terme)

RELAZIONE DESCRITTIVA GENERALE

PROGETTO PRELIMINARE

*Da far con
Aperta
Area Sonno
di. Uspite
Beneclia
M*

IL DIRIGENTE
Responsabile del Procedimento
Ing. Alfonso Schettino



CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA
Provincia di Napoli
SETTORE LL.PP.
SERVIZIO OPERE PUBBLICHE

Oggetto : Ristrutturazione ed adeguamento nuove terme – reparti operativi e ricettivi.
(interventi su Hotel delle Terme)

RELAZIONE DESCRITTIVA GENERALE - PROGETTO PRELIMINARE

Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 28 del 05.04.2007. ha approvato, tra l'altro, il progetto delle opere indicate in oggetto, per quanto di competenza, nel rispetto degli obiettivi del programma del Sindaco, il Piano Triennale 2007/2009 e l'elenco annuale 2007 delle opere pubbliche, sulla base della nuova normativa che ha sostituito la legge Merloni, ovvero in attuazione del Decreto Lvo. N. 163/2006 art. 128. Programmazione dei lavori pubblici. In base a detta programmazione l'ufficio si è adoperato per procedere alle fasi ulteriori sulla base delle seguenti valutazioni che hanno determinato il progetto preliminare approvato dal citato Consiglio Comunale.

LO SVILUPPO DELL'INIZIATIVA.

Con l'insediamento del governo della città, a seguito delle elezioni amministrative del 2005, si è dato seguito ad una serie d'indirizzi politici che hanno premiato lo sviluppo e l'adeguamento delle strutture tra cui l'immobile che costituisce le NUOVE TERME DI STABIA, poste in località SOLARO. Alla base delle Pendici del Faito. Si tenga conto che sullo stabilimento delle Antiche Terme, poste sul mare in pieno Centro Antico, accanto ai famosi ed antichi Cantieri Navali, di origine borbonica, già è in corso una notevole opera di recupero e ristrutturazione degli impianti ivi esistenti. In esecuzione di detto orientamento l'ufficio ha predisposto uno studio dei bisogni e poi il presente progetto preliminare al fine di consentire la sua approvazione in Consiglio Comunale e la conseguente possibilità di

concretizzare l'iniziativa con l'affidamento della progettazione idonea a definire l'intervento e la conseguente attività di finanziamento al fine di garantire la realizzabilità dell'opera.

Di fatto si è proceduto alla redazione di un ipotesi di progetto tecnico-amministrativo urbanistico con la individuazione e indicazione di tutte le parti procedurali per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni: Regionali, Provinciali e Comunali, al fine di avviare i Piani Attuativi di Settore e le successive fasi di gara; Il progetto generale preliminare plano-volumetrico comprende l'analisi territoriale della struttura ricettiva ed operativa della linea utenza delle Terme, con l'individuazione delle "aree di progetto" e loro connessioni; Ad ulteriore integrazione dei documenti citati, sono stati presi in esame lo studio idrologico dell'area per il progetto preliminare- lo studio e le indagini delle tendenze di mercato per le zone commerciali, dei flussi di traffico, parcheggi, viabilità, tecnologie, ecc., il tutto con lo scopo e la finalità DI MIGLIORARE ED IMPLEMENTARE LE PRESTAZIONI sanitarie, aumentare la ricettività, adeguare gli impianti alle nuove tecnologie ed esigenze imposte dalla vigente normativa, tenuto conto che gli impianti in esame risalgono agli anni sessanta, per cui necessitano di un adeguamento alle nuove normative igienico sanitarie e di sicurezza xzon prticolare riferimento al decreto legislativo n. 626/1994 ed s. m. i.

Particolare attenzione dell'Amministrazione è stata già posta ai reparti in cui si svolgono le cure : Nei due stabilimenti delle Terme di Stabia si possono praticare, tutte le cure fisioterapiche, da quelle strumentali (elettroterapia, magnetoterapia, laserterapia, ecc.) a quelle manuali (massoterapia, ginnastica correttiva ecc.), tutta la gamma delle crenoterapie grazie alla varietà di acque minerali ed ogni tipo di trattamento dermatologico ed estetico grazie alle proprietà delle acque solforose. Assumono particolare importanza sia la cura idropinica che quella dermatologica ed estetica. La cura idropinica, che consiste nel sorseggiare le acque, permette di utilizzare 19 acque tutte diverse tra loro la cui scelta viene stabilita dal medico idrologo in base alla particolare patologia del soggetto.

Questa terapia risulta particolarmente efficace per curare la funzionalità epatica, per le patologie renali e intestinali e per combattere l'obesità. Le cure estetiche e dermatologiche, che si eseguono nei reparti particolarmente attrezzati del Centro Benessere, riescono particolarmente efficaci nella cura della cellulite e delle malattie della pelle.

Sotto il profilo storico è bene ricordare che Le Nuove Terme, progettate dagli architetti Cocchia, Jossa, Mazzotti e Sbriziolo sono state inaugurate il 26 luglio 1964 e si estendono su una superficie di oltre 100 mila mq. Questo complesso è composto da diversi settori: l'edificio dedicato alle cure terapeutiche,

il parco per le cure idroponiche, nonché l'Albergo delle TERME. Ad integrazione delle opere già avviate o in fase di appalto per le prime due strutture, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di procedere al recupero dell'edificio, destinato espressamente ad attività ricettive, come sopra denominato, onde garantire una efficace, efficiente ed economica ripresa di tutte le attività in tempi rapidi e contestuali.

L'Hotel delle Terme è costituito da un edificio adibito ad albergo che si sviluppa su una superficie di mq. 1200 e da aree scoperte per mq. 20242, che comprendono zone a verde, aree pavimentate, un campo da tennis, due piscine con relativi impianti.

L'Albergo è dotato di numero 105 camere per un totale di 205 posti letto.

Al piano seminterrato vi sono allocati i servizi e locali impianti, la lavanderia e stireria, la centrale termica e la cabina elettrica. Al piano terra vi sono la ricezione, la portineria, gli uffici, la Hall, sale TV, piccole sale di attesa.

Al 6° piano vi è posizionato il roof – garden e le terrazze panoramiche.

Nel suo complesso la struttura presenta una cronica e totale carenza di manutenzione, sia ordinaria sia straordinaria, con assenza di requisiti fondamentali, igienicità, salubrità, sicurezza ecc, per il suo regolare esercizio, a partire dalla certificazione antincendio ai sensi delle legge 818/1984 ed s. m. i.

Necessità altresì un approfondita analisi delle strutture e dello stato d'uso per garantire l'efficienza e la portanza necessaria alla tutela della vita umana e al rispetto delle vigenti norme antisismiche che regolano il territorio comunale.

LE FASI DEL PROGETTO

A livello di progettazione, dopo aver messo a punto ogni questione amministrativa, normativa e di rapporto pubblico - privati, si proseguirà con le fasi sottoindicate:

- Progetto preliminare generale per importo € 4.000.000,00 pari alla valore Piano triennale OO. PP. 2007/2009
- 1° lotto funzionale (importo elenco annuale 2007 : 2.000.000,00 €)
- PROGETTI STRUTTURALI;

- PROGETTI IMPIANTISTICI,
- PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALI CON TECNOLOGIE BIO COMPATIBILIE
NEL RISPETTO DEL RISPARMIO ENERGETICO;
- PROGETTI ESECUTIVI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE;
- PROGETTI DEFINITIVI ARCHITETTONICI;
- PROGETTI ESECUTIVI ARCHITETTONICI;
- REALIZZAZIONE DELLE OPERE PER STRALCI FUNZIONALI.


Si tralasciano le "fasi intermedie" necessariamente presenti in una progettazione così complessa e delicata.

I COSTI SOMMARI DEGLI INTERVENTI

A livello "parametrico", a costi Giugno '2007, si ipotizzano i sottoelencati costi:

- Demolizioni strutture esistenti _____	200mila €
- Opere di Urbanizzazione	
- primaria e secondaria (parco) _ _____	500 mila €
- Interventi su edifici e attrezzature _____	due milioni di €
- impianti elettrici e idraulici _____	356 mila €
- IVA _____	611.200,00 €
- Spese generali e costi tecnici _____	332.800,00 €

Il totale generale previsto, a livello di progetto preliminare, é stimato in 4 milioni di €.



QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO

LAVORI, FORNITURE E SERVIZI 3.056.000,00 €
(Compreso oneri della sicurezza)

Cifre a disposizione dell'Amministrazione

Per IVA al 20% € 611.200,00

Per competenze tecniche € 180.000,00

Per imprevisti e spese generali € 152.800,00

Totale 944.000,00 €

TOTALE COMPLESSIVO 4.000.000,00 €

