



COMUNE DI CONDRO'

Via Roma 42

98040 Condorò

Area Tecnico Manutentiva - III Servizio - Lavori Pubblici

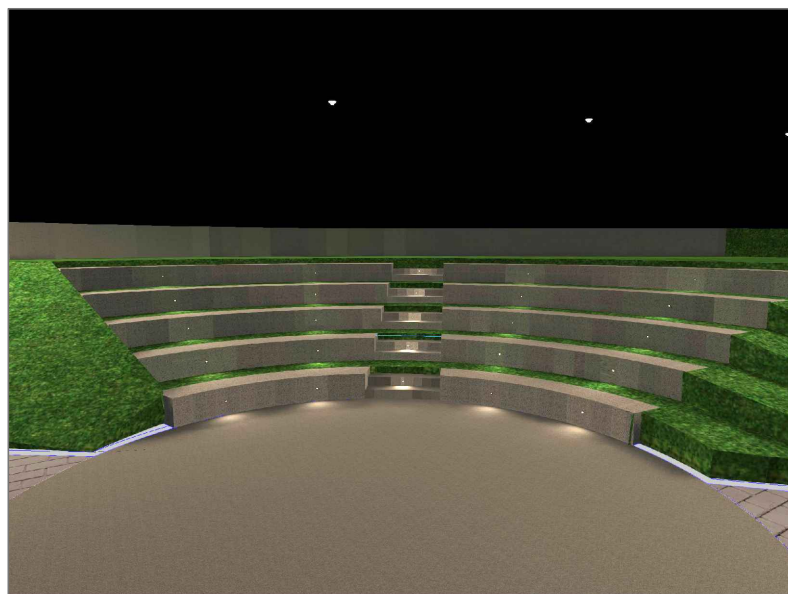
**Studio di fattibilità tecnico ed economica
"Completamento centro storico Lavori di recupero
di riqualificazione e recupero di opere di urbanizzazione"**

PROGETTISTA

Ing. Domenico, Fabio Musiano



VISTI ED AUTORIZZAZIONI



RELAZIONE TECNICA GENERALE

Scala	
COND_A1	

Dicembre 2022

Rev.

STUDIO DI FATTIBILITA'

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Premessa

Oggetto della presente è lo studio di fattibilità tecnica ed economica relativamente all'intervento *"Completamento centro storico Lavori di recupero di riqualificazione e recupero di opere di urbanizzazione nel Comune di Condrò"*.

La realizzazione dell'opera ricadrà nei terreni identificati al Catasto del Comune di Condrò al foglio 7 particelle 369, 370, 520, 521, 368 sub 1, sub 2, sub 3. Le particelle 368 e 521 saranno soggette ad esproprio e sono fabbricati completamente diroccati. La 369 e la 370 sono di proprietà del Comune di Condrò, la 520 Ente Urbano.

Descrizione dello stato dei luoghi

L'area di progetto interessa un lotto di terreno che ricopre una superficie totale di circa 700 mq. Tale area confina a Nord con via Asmara, ad Est con altre ditte, a Sud con via Pontinia, ad Ovest altre ditte.

Si può accedere alla stessa tramite da più parti tramite delle stradelle già esistenti.

Nel lotto di interesse ricadono, alcuni ruderi dei quali esistono solo alcune pareti totalmente ricoperte da arbusti ed erbe infestanti, per il resto è terreno naturale.

Da un punto di vista urbanistico, secondo quanto disposto dal PRG, l'intervento in progetto risulta localizzato in aree zonizzate dal vigente PRG come Zona A. Secondo quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G. capo I, Art.21 - Immobili di interesse storico o ambientale:

“La zona A comprende gli immobili con caratteristiche storiche già vincolati ai sensi della legge 1089/39 e/o comunque meritevoli di segnalazione di vincolo ai sensi della sopracitata legge; gli organismi edilizi ricadenti in tale zona hanno sostanziali unità tipologiche e strutturali nonché caratteristiche di omogeneità e qualità formale tali da configurarsi come significativa testimonianza di una fase storica.

Per gli immobili con caratteristiche storiche di cui al comma precedente, individuati nelle planimetrie con apposita grafia, sono consentiti interventi di restauro conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di ristrutturazione interna, variazione di destinazione d'uso nel rispetto delle caratteristiche relative all'epoca, allo stile ed alla tecnologia e, demolizione e ricostruzione previo nulla osta della

Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali della provincia di Messina. L'edificazione di suoli liberi è ammessa nel rispetto delle altezze e dei volumi circostanti, così come definiti nel precedente art.9

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art.20 sottocategorie a1) e a2) delle presenti Norme, e comunque, compatibile con la funzione residenziale; è consentita la variazione delle destinazioni d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale di zona, così come definito nel citato art.20 (art.10 L.R. n.37/1985).

Strumento di attuazione: Piano Particolareggiato di iniziativa comunale. In assenza di Piano Particolareggiato sono consentiti manutenzione ordinaria e straordinaria e, mediante concessione edilizia, restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione interna, edificazione di suoli liberi e variazione di destinazione d'uso nel rispetto di tutti i caratteri architettonici, tipologici ed ambientali originari e della volumetria esistente.

Prescrizioni particolari: Per gli immobili già vincolati ai sensi della legge 1089/39 ogni attività comportante richiesta di autorizzazione o concessione edilizia dovrà essere munita del nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali della provincia di Messina.

Altezza massima consentita: nelle aree già edificate (con ovvia esclusione degli immobili esistenti) ci si deve attenere strettamente a quanto riportato nelle seguenti prescrizioni particolari; nelle aree libere l'altezza non può superare mt. 6,70 ed il numero dei piani fuori terra non può essere superiore a due.

Prescrizioni particolari: Ferme restando le altezze massime di cui al precedente comma, a norma del penultimo comma dell'art.28 titolo II della L.R. 26/5/1973 n.21, l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale. È, inoltre, consentita la demolizione e ricostruzione di fabbricati, anche nel caso di mancato rispetto del punto C.3 del Decreto Ministeriale 16.01.1996, a condizione che la progettazione sia eseguita ai sensi del Decreto del Ministero Infrastrutture e Trasporti del 14.09.2005”.

Per quanto concerne il regime vincolistico l'area oggetto d'intervento rientra, in primis, nella delimitazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) a cura della Regione Siciliana “Bacino idrografico del Torrente Muto” all'interno delle zone a pericolosità da dissesto idrogeologico, rischio frana, sebbene siano state effettuate le opportune opere di stabilizzazione e l'area è in fase di declassamento.

Come già detto, di tali fabbricati, sono esistenti soltanto porzioni di muri perimetrali poiché crollati per la maggior parte della loro altezza e, inoltre, ricoperti da folta vegetazione tanto da renderne impossibile l'accesso. Nello specifico il fabbricato corrispondente alla particella 368 è completamente diroccato, infatti, esistono solo i muri perimetrali per un'altezza media di circa 2 mt che sono ben visibili poiché prospicienti la via Asmara. Il fabbricato corrispondente alla particella 521 è ad un livello più alto del precedente di circa un metro e non si riesce a distinguerne l'entità del crollo poiché è completamente coperto

dalla vegetazione. La quantità e la dimensione degli arbusti cresciuti all'interno dei fabbricati fanno intuire che tale situazione persiste da molteplici anni ed è indice non solo della mancanza dell'ordinaria diligente manutenzione ma, del grave stato di abbandono ed incuria in cui esso versa.

Descrizione delle opere di progetto

Per il progetto di riqualificazione dell'area si prevede di realizzare un piccolo Anfiteatro del Verde a servizio del comune di circa 150 posti. In particolare, la presenza di un dislivello di circa tre metri e la forma naturale dello spazio a disposizione, ha portato all'ideazione dello spazio teatrale con gradinate integrate al movimento del terreno e di un palco per le esibizioni.

Il teatro, con le sue scalinate naturali, si lega e dialoga con la terra, in modo tale da sfruttare le differenze di quota esistenti e poter creare uno spazio fruibile dalla comunità per vari fini ricreativi, quali piccoli spettacoli, convegni o come punto di riunione; il tutto realizzato con materiali naturali quali pietre, vegetazione (è prevista la piantumazione di numerose essenze), e, dove necessita saranno realizzati dei piccoli muri del tipo "muro alveolare vegetale LÖFFEL" eseguiti in calcestruzzo pressovibrato. Il tutto è pensato per restare in tema GREEN e finalizzato a realizzare un'area verde all'interno del centro abitato, appunto un *Anfiteatro nel Verde*.

L'anfiteatro è così costituito: ha un sistema di gradinate consistenti in ripiani, divisi verticalmente in settori, gli stessi sono divisi da scalini per l'accesso agli spettatori. Nella parte più bassa vi è lo spazio centrale dove si effettuano gli spettacoli. Mentre nella zona posta a Sud-Ovest si realizzerà una piccola zona piana a servizio dell'anfiteatro per posizionare l'eventuale strumentazione specifica dei casi.

I gradoni, che fungeranno da sedute, saranno realizzati in pietra tunisina di colore beige chiaro, in blocchi circolari di dimensione cm 100x51x60. I gradini delle scale di accesso saranno realizzati con blocchi unici di pietra tunisina delle dimensioni di 150x30x17.

Il palco di forma circolare avrà una superficie di circa 60 mq, al fine di una posa in opera più agevole si realizzerà per mezzo di cubetti di pietra quarzenitica 8x 10 cm, di colore grigio. L'area che delimita il piazzale sarà eseguita con autobloccanti in bolognato in pietra calcarea bianca.

Sulle gradinate sarà prevista un'illuminazione radente per mezzo di segnapasso della serie IGUZZINI Light up Orbit, integrata nell'opera, che ne esalta il movimento. Lungo il perimetro, i corpi illuminanti del tipo IGUZZINI Twilight 30.2 W saranno montati su pali di 5mt, per segnalarne la presenza, anche da lontano e avere una luce omogenea. È previsto il recupero dell'area Sud, alla quale si accede da un livello più alto del centro storico, sarà, infatti, realizzato uno area giochi per bambini con altalena e un gioco a molla. Saranno posizionate anche 4 panchine tipo Rivola ditta Metalco in pietra ricostruita, due nell'area giochi e due in via Asmara.

Sarà realizzato un impianto di irrigazione con ala gocciolante per la piantumazione delle nuove essenze e con irrigatori rotanti a pluviometria per l'irrigazione del prato, munito di centralina di gestione automatica per la programmazione dei tempi di irrigazione.

Per quant'altro non specificato si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente.

Messina, 15/12/2022

IL TECNICO

Ing. Domenico, Fabio Musiano



VISTE 3D

