

CONCORSO DI PROGETTAZIONE:
“DUE PROGETTI PER SAN CRISTOFORO SUD”

DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE

Introduzione

La presente relazione insieme agli allegati grafici costituisce il Documento Preliminare necessario all'avvio dell'attività di progettazione, come previsto dalla legge n. 109/1994, così come coordinata con la legge regionale n. 7/2002, e dal D.P.R. n. 554/1999.

Le due opere pubbliche oggetto del concorso sono localizzate nella parte sud di San Cristoforo, quartiere di Catania con gravi problemi di degrado sociale ed ambientale.

Rientrano tra gli interventi previsti da un Programma Integrato di intervento che l'amministrazione comunale ha in corso di attuazione e che, attraverso la riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio ed adeguate misure sociali, ha l'obiettivo di recuperare la zona restituendogli una migliore qualità dell'abitare, nel rispetto delle caratteristiche storiche e residenziali del quartiere.

Descrizione dell'Ambito territoriale

S. Cristoforo si trova al margine meridionale dell'agglomerato storico della città, in prossimità del porto e di zone artigianali ed è caratterizzata da condizioni di forte degrado edilizio, sociale ed ambientale.

La parte nord di detto quartiere è in contatto diretto ed integrata con aree del centro storico di recente riqualificazione; la parte sud, è invece assai marginale e costituisce una sorta di fascia di transizione verso l'area meridionale di Catania a forte destinazione produttiva.

Il recupero della qualità della vita complessiva è possibile soltanto mediante la formazione di un programma di interventi complesso e articolato in diverse misure con caratteristiche sia urbanistiche che di tipo socio occupazionale, con un insieme di interventi sinergici che, integrandosi fra loro, possano esaltare e moltiplicare gli effetti positivi derivanti dalle singole operazioni.

Con questi obiettivi Il Comune di Catania nel 1998 ha avviato l'attuazione di un Programma Integrato di intervento, ai sensi dell'art.16 della L.179/92, per la riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale della zona sud di tale quartiere San Cristoforo usufruendo di un finanziamento (fondi CIPE) di € 17.301.305,00.

A tali somme vanno aggiunti gli importi degli altri soggetti che hanno dato la loro disponibilità a partecipare al programma con loro fondi (circa 25 milioni di Euro).

Le risorse derivanti dal finanziamento pubblico sono destinate ad interventi che in parte sono già in corso di esecuzione:

- Opere di urbanizzazione primaria: impianti, realizzazione di nuova viabilità, riqualificazione di quella esistente, creazione di aree pedonali e di verde attrezzato;
- Opere di urbanizzazione secondaria: creazione di nuovi servizi per il quartiere mediante nuova edificazione e recupero edilizio.

Il fine ultimo è quello di una riqualificazione edilizia ed urbana non solo del comparto individuato ma anche delle zone adiacenti (*Inquadramento Territoriale - allegato d*).

Le risorse private sono mirate preminentemente alla realizzazione di alloggi (circa 500) integrati ad altre funzioni (commercio, uffici, piccole attività artigiane, servizi sociali, culturali e per il tempo libero, ecc.) capaci di rendere appetibile la residenza e di ripristinare un "effetto città" che nella zona interessata è pressoché inesistente.

Il recupero dell'edilizia storica da parte dei privati potrà coinvolgere, l'intero tessuto circostante che tornerà a manifestare le proprie capacità abitative.

Gli obiettivi di riqualificazione fissati dal Programma non erano in alcun modo attuabili nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico allora vigente pertanto è stata redatta una variante al PRG (*Variante urbanistica - allegati i, j, l, m, n*) relativa al Programma Integrato, approvata e diventata esecutiva con Decreto del Presidente della Regione Siciliana del 15/11/2002 (*Variante urbanistica - allegato o*).

Le caratteristiche ed il degrado dell'area.

Il quartiere S. Cristoforo nasce nel secolo scorso come insediamento urbano con caratteristiche "popolari" per accogliere residenze operaie e attività artigianali e produttive diffuse ed integrate alla residenza, per l'assenza in quel periodo storico di concentrazioni industriali.

La realizzazione del quartiere avviene soprattutto nel corso dell'800, con la estensione spontanea di una maglia viaria precedentemente solo accennata, con diramazioni stradali a pettine lungo la parte sud della via

Plebiscito che nel '700 costituiva la circonvallazione *extra-moenia* della città.

Il tessuto edilizio del quartiere è piuttosto omogeneo e dove non particolarmente compromesso, rappresenta un importante valore storico-ambientale. Buona parte del tessuto abitativo è organizzata secondo un sistema di case terrane aggregate a schiera attorno ad un cortile, in genere a forma di rettangolo irregolare lungo e stretto. Un tempo i vicoli - cortili rappresentavano un luogo di aggregazione sociale, uno spazio di condivisione del vivere quotidiano e oggi, costituiscono un forte valore architettonico, urbanistico e culturale del quartiere.

Molto diffuse sono le situazioni di degrado ed abbandono o trasformazione incongrua degli stabili, molti i casi di sostituzione del tessuto originario con nuova edificazione di bassa qualità edilizia e formale.

Il degrado tradizionale del quartiere, che nel suo insieme ha tutte le caratteristiche del quartiere "povero", si presenta, oggi, con caratteristiche particolarmente accentuate nelle sue parti marginali a sud e ad est, a causa degli effetti urbanisticamente negativi indotti dalla presenza di una zona artigianale di recente formazione a sud del quartiere e del porto ad est.

L'elemento di separazione fisica tra il quartiere e la zona artigianale a sud è costituito da un salto di quota dove una cava di pietra ha aggredito, all'inizio del secolo, il fronte lavico del margine sud della colata che nel 1669 aggirò la città sino a raggiungere il mare. Tale salto di quota ha assunto, nel tempo, le caratteristiche di una linea di concentrazione di elementi di degrado fisico sino a diventare una discarica abusiva di rifiuti di ogni genere.

Lungo il fronte est del quartiere, invece, si sono affiancate e sovrapposte nel corso degli anni una serie di funzioni incongrue, in maniera disordinata e non pianificata, provocando un sempre crescente abbandono sia di edifici che di aree libere diventate spesso discariche abusive.

Il degrado sociale ed edilizio, il non utilizzo o il sottoutilizzo degli edifici produttivi, ha prodotto, in maniera proporzionale, l'abbandono ed il degrado fisico degli edifici residenziali.

Di contro il comparto, per la quantità di immobili non utilizzati, di aree libere e liberabili ed anche per il valore non eccessivamente elevato di terreni ed immobili, presenta notevoli potenzialità, risorse ed occasioni di intervento, forse non riscontrabili in alcuna altra zona della città.

Sul piano sociale il quartiere è uno dei più problematici per il basso reddito e livello di alfabetizzazione, ma è dotato di una forte identità produttiva di cui la vocazione artigianale è la componente essenziale.

Il quartiere risulta ad alto rischio per fenomeno delinquenziale, molto diffuso e legato alla malavita organizzata e la criminalità minorile assume dimensioni allarmanti.

La carenza di spazi verdi, palestre e qualsiasi genere di accoglienza che possa favorire l'integrazione sociale creano una peculiare condizione di degrado, che, unita agli episodi di criminalità (omicidio, furto, spaccio di droga) presenti nella zona, rende il rischio di emarginazione e sofferenza dei minori estremamente alto.

Di contro esiste nel quartiere una "identità" positiva e un forte sentimento di appartenenza.

La riqualificazione urbanistico ed edilizia insieme ad attività di tipo sociale ed occupazionale potranno dare forza a tali positività.

Interventi previsti dal Programma Integrato

Le due opere oggetto del concorso rientrano tra gli interventi che il Comune di Catania sta realizzando utilizzando il finanziamento pubblico e che sono stati concentrati in un ambito che si trova in posizione baricentrica all'interno dell'intera area interessata dal Programma Integrato (*Inquadramento Territoriale - allegato d*).

E' stata privilegiata la riorganizzazione del tessuto urbano che va dalla chiesa di via S. Maria delle Salette sino alla piazza di via Barcellona. Questa parte del quartiere assumerà così l'importante ruolo di "centralità urbana" in collegamento funzionale anche con la fascia di verde pubblico da realizzare lungo il margine sud dell'area.

Gli interventi previsti sono, oltre a buona parte dell'impianto delle fognature, la realizzazione di una piazza in via delle Salette con l'inserimento di una nuova edificazione di edifici multifunzionali, la pedonalizzazione della viabilità esistente, la realizzazione di un'area verde in via De Lorenzo, la riqualificazione ed ampliamento della piazza su via Barcellona e la creazione dei due servizi pubblici oggetto del presente concorso di progettazione:

A) EDIFICIO DA DESTINARE A SERVIZIO SOCIO-CULTURALE

B) EDIFICIO DA DESTINARE A SCUOLA MATERNA ED ASILO NIDO

Le ipotesi progettuali relative ai due edifici oltre a quanto indicato nei rispettivi *Documenti programmatici alla progettazione* dovranno tenere conto degli interventi di urbanizzazione in corso di realizzazione appena descritti (*Inquadramento Territoriale - allegato d*) ed anche dell'edilizia residenziale pubblica e delle opere, previste dal Programma integrato ma che saranno realizzate in tempi successivi, indicate nella tavola generale di progetto (*Variante urbanistica - allegato l*).

Fasi concorsuali ed elaborati progettuali

Il concorso di progettazione si svilupperà in due fasi distinte e in ambedue bisognerà tenere conto di quanto indicato dal presente documento preliminare ed in particolare dai documenti programmatici alla progettazione relativi ai due interventi oggetto del concorso. Le modalità di partecipazione e consegna degli elaborati sono quelle previste dal *Bando di concorso*.

Prima fase: Dovranno formularsi delle idee di base che potranno anche esprimere proposte per la sistemazione degli ambiti limitrofi agli interventi oggetto del concorso.

La partecipazione avviene in forma anonima.

Gli elaborati da produrre sono quelli indicati all'art. 4.4 e 4.5 del *Bando*.

Seconda fase: Si richiede la produzione di elaborazioni che illustrino chiaramente l'idea progettuale con una definizione pari a quella di un Progetto Preliminare secondo le disposizioni dettate dalle normative vigenti.

Si svolge in forma palese.

Gli elaborati da produrre sono quelli indicati all'art. 5.2 del *Bando*.

Normative di riferimento

La progettazione dei due edifici dovrà rispettare quanto previsto dalla variante urbanistica approvata con Decreto del Presidente della Regione Siciliana del 15/11/2002 (*Variante urbanistica – allegati j, l, m, n, o*).

Dovranno inoltre essere rispettate tutte le norme statali e regionali e di settore in vigore al momento della pubblicazione del bando.

In particolare bisognerà tenere conto di quanto previsto dalle seguenti normative:

- Legge 109 del 11.02.1994 e successive modifiche ed integrazioni così come coordinata con la legge regionale n. 7/2002;
- D.P.R n. 554 del 21.12.1999 - Regolamento di attuazione della legge 109/94;
- Decreto Ministero LL.PP. del 19.04.2000 n. 145 e s.m.i - Capitolato Generale d'Appalto dei Lavori Pubblici;
- Decreto Presidente della Regione del 26.11.2004 (GURS n. 56 del 31.12.2004) e s.m.i – Nuovo prezzario unico regionale per i lavori pubblici nella Regione siciliana.
- Rilevazioni bimestrali dei prezzi elementari di materiali, noli e trasporti per la provincia di Catania - Provveditorato regionale delle opere pubbliche;
- Legge 46 del 05.03.90 e s.m.i.;
- Legge 13 del 09/01/89 e s.m.i.;
- D.Lgs 42 del 22/01/04 e s.m.i.

A - RECUPERO EDIFICIO DA DESTINARE A SERVIZIO SOCIO CULTURALE

Documento programmatico alla progettazione

Stato di fatto

Il complesso di edifici di cui predisporre il progetto di recupero è ubicato in via Barcellona, identificato e descritto al N.C.E.U. al foglio 69 E1 part. 13049 e 20138 (*Inquadramento Territoriale - allegato h*).

Gli immobili ricadono all'interno di un lotto di superficie mq 2.499 con una superficie coperta di mq 1.644 ed un volume complessivo di mc. 9.006.

Planimetricamente il lotto è caratterizzato da un insieme di corpi di fabbrica ad una elevazione, formanti una C, con destinazione artigianale e da una parte a due elevazioni con destinazione residenziale.

Gli edifici sono realizzati con struttura portante in muratura di pietrame lavico, con ricorsi di malta e in parte con ricorsi di mattoni pieni. Alcuni degli ambienti sono coperti con volte a crociera, gli altri con capriate in legno e manto di tegole. Le coperture finali sono realizzate tutte a falde inclinate con manto in coppi siciliani.

I fabbricati, anche se oggi parzialmente utilizzati, si presentano in uno stato di forte degrado. L'assenza di manutenzione negli ultimi decenni ha prodotto un notevole stato di deterioramento degli elementi di finitura esterna e delle coperture, in parte crollate e sostituite con elementi provvisori in lamierino.

Destinazione di progetto

Come previsto dal Programma Integrato di Intervento gli edifici oggetto del progetto dovranno avere la destinazione d'uso di IC -Servizi di interesse comune- così come definiti dall'art. 3 del D.M. 2/4/1968 n.1444 e dal D.A. 31/05/77 n. 90, mediante recupero degli edifici esistenti (*Variante urbanistica - allegati i, j, l, n*).

In particolare bisognerà prevedere l'utilizzo dell'immobile come:

- biblioteca di quartiere;
- centro diurno di quartiere;
- uffici decentrati (Vigili Urbani, Anagrafe, altro).

Particolare attenzione bisognerà porre alla flessibilità del progetto che dovrà consentire, con il minimo degli interventi, la modifica delle destinazioni d'uso sempre per attività di servizio pubblico.

Tipologia dell' intervento

Il perimetro che individua il servizio pubblico circonda immobili con diverse tipizzazioni nell'ambito del tessuto di recupero - vedi grafici della variante urbanistica (*Variante urbanistica - allegati i, j, l, m, n.*) e artt. 4. - 4.1 - 4.4 - 4.4.2 delle Norme di Attuazione (*Variante urbanistica - allegato n*).

In particolare nel lotto ritroviamo "Edifici residenziali storici" ed "Edifici storici non residenziali".

Gli interventi consentiti sono quelli relativi a tali tipizzazioni come previsto dagli artt. 4.1 - 4.1.1 - 4.1.3 delle Norme di attuazione (*Variante urbanistica - allegato n*).

Le suddette Norme di Attuazione per gli "Edifici residenziali storici" ammettono gli interventi di "manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e restauro", e per "Edifici storici non residenziali" gli interventi di "manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia.

L'edificio ricade all'interno del perimetro che individua la zona "A" pertanto dovrà essere sottoposto a parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Caratteristiche dell'intervento

L'intervento dovrà individuare le soluzioni più appropriate per la realizzazione degli spazi indicati ai punti precedenti, nel rispetto di quanto indicato dalle citate Norme di Attuazione.

Il progetto dovrà avere in linea di massima carattere conservativo e dovrà comportare il mantenimento delle murature perimetrali e della maggior parte delle strutture portanti, verticali ed orizzontali, dell'edificio. Dovrà tenere conto dell'aspetto originario delle aperture esterne e degli elementi decorativi e delle volumetrie preesistenti a meno delle modifiche e degli eventuali incrementi di superficie previsti dalle citate Norme di Attuazione. Potrà utilizzare solo i volumi individuati catastalmente. Gli ingressi di progetto potranno non tenere conto di quelli attualmente esistenti.

Si dovrà prevedere la messa in sicurezza e il consolidamento delle strutture portanti e di tutti gli elementi che vengono conservati, colmando le carenze strutturali al fine di ridurre la vulnerabilità sismica dello stesso e nel contempo eliminandone lo stato di degrado.

L'intervento dovrà coniugare in maniera appropriata, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del suddetto immobile, gli interventi strutturali e gli interventi di riqualificazione architettonica e distributiva al fine di migliorarne sia le condizioni di sicurezza che quelle di fruibilità.

La riqualificazione potrà essere realizzata anche attraverso la modifica delle caratteristiche dei materiali di finitura interni ed esterni.

Dovranno essere previsti idonei impianti di illuminazione, antincendio, anti- intrusione, telecomunicazione, climatizzazione centralizzato, che tengano conto della flessibilità degli ambienti. Tutti gli impianti dovranno essere adeguati alle normative esistenti.

Al fine di incrementare le condizioni di vivibilità, dovranno anche prevedersi interventi ed accorgimenti tecnologici atti al miglioramento del benessere igrotermico, del contenimento energetico, dell'ecocompatibilità, della riduzione del livello sonoro prodotto dall'esterno e dall'interno dell'edificio e dello smaltimento delle acque piovane scegliendo sistemi tecnologici e impiantistici che evitino il rischio di fenomeni di inquinamento del sottosuolo.

Il progetto dovrà rispettare le normative relative ai portatori di handicap.

La proposta progettuale dovrà prevedere due fasi di realizzazione dell'intervento che consentano di affrontare le problematiche relative agli espropri in maniera elastica e l' esecuzione di quanto previsto anche in tempi diversi.

Una prima fase che realizzi spazi da destinare ad alcune delle funzioni indicate intervenendo sul fabbricato ad una sola elevazione tipizzata "Edifici storici non residenziali", che avrà un iter espropriativo più celere.

Una seconda fase che preveda il recupero della parte tipizzata "Edifici residenziali storici" che potrà essere espropriata con tempi più lunghi. Bisognerà pertanto tenere conto degli attuali accessi ad alcune delle unità abitative, che attualmente avvengono dal cortile interno, che dovranno essere mantenuti nella prima fase (*Documento programmatico alla progettazione – Scheda descrittiva intervento e Planimetre catastali*).

Collegamento con il contesto urbano

Il progetto, per giungere a una valorizzazione e riqualificazione sia dell'edificio che dell'ambito circostante, dovrà tener conto della formazione storica delle aree e del tessuto urbano del quartiere.

Dovrà considerare anche gli spazi pubblici esistenti ed in corso di realizzazione ed il traffico veicolare e

pedonale connesso.

In particolare si porrà attenzione ai progetti relativi al “Completamento di una piazza su via Barcellona” ed alla “Pedonalizzazione di via S. Maria delle Salette e limitrofe” in corso di realizzazione ([Documento programmatico alla progettazione – Altri interventi limitrofi](#)).

Gli spazi dovranno essere progettati sapendo mescolare con misura proposte originali, capaci di contribuire ad un'identità particolare del sito che si mantenga valida nel tempo, con accorgimenti e soluzioni che contribuiscono alla vivibilità del luogo e che consentano la flessibilità degli spazi per future diverse utilizzazioni.

Nel caso di impiego di tecniche tradizionali bisognerà fare riferimento ai materiali tipici della tradizione locale.

Costo dell'Opera

Il costo totale dell'intervento non dovrà superare l'ammontare di € 3.000.0000,00 (tre milioni), comprensivo di tutte le voci indicate dall'art. 17 del DPR 554/1999.

Tale cifra dovrà includere anche i costi relativi all'esproprio dell'area e degli immobili che su questa insistono. Tale importo, comprensivo di occupazione temporanea e d'urgenza e spese di procedura è stimato in € 800.000.

Il progetto dovrà contenere dettagliato quadro economico.

B - REALIZZAZIONE EDIFICIO DA DESTINARE A SCUOLA MATERNA ED ASILO NIDO

Documento programmatico alla progettazione

Stato di fatto

L'area interessata dal progetto è ubicata in via Belfiore, identificata al N.C.E.U. al foglio 31 partt. 265, 477, 867, 868, 869, 1104, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057 ([Inquadramento Territoriale – allegato h](#)).

Il lotto ha una superficie di mq 2.391 ad una quota da 5 a 6 metri sotto il livello stradale della via Belfiore.

Nella sua porzione nord è occupato da edifici di tipo residenziale con accesso pedonale e carrabile, tramite scala e scivola asfaltata, da via Belfiore. Un muro di contenimento in cemento armato perimetra sia l'area interessata dall'intervento che una parte di terreno con altra destinazione ([Documento programmatico alla progettazione – Rilievo planoaltimetrico](#)).

Destinazione di progetto

Come previsto dal Programma Integrato di Intervento ([Variante urbanistica - allegati j, l, m, n](#)) l'edificio da realizzare oggetto del progetto dovrà avere la destinazione d'uso di IC - Servizi di interesse comune- così come definiti dall'art. 3 del D.M. 2/4/1968 n.1444 e dal D.A. 31/05/77 n. 90.

In particolare bisognerà prevedere l'utilizzo dell'immobile come:

- Asilo nido;
- Scuola materna;
- Centro culturale.

Particolare attenzione bisognerà porre alla flessibilità del progetto che dovrà consentire la modifica delle destinazioni d'uso con il minimo degli interventi.

Gli spazi progettati oltre alla loro destinazione principale di asilo nido e scuola materna dovranno, mediante l'utilizzo degli stessi ambienti scolastici o di spazi specificatamente destinati, consentire l'utilizzo dell'immobile anche in ore non scolastiche per attività culturali e di formazione.

Dovrà essere possibile l'uso degli ambienti per attività sociali e culturali di interesse per il quartiere come corsi professionali, corsi serali, riunioni, esposizioni, convegni e altro.

Tipologia dell'intervento

Le Norme di Attuazione - artt. 4. - 4.4 - 4.4.1 - ([Variante urbanistica - allegato n](#)) del Programma Integrato di Intervento S. Cristoforo Sud prevedono per l'area in questione che l'intervento progettuale risponda alle prescrizioni della normativa tecnica di settore nel rispetto delle limitazioni indicate dalle predette Norme di Attuazione.

Particolare attenzione bisognerà porre alla normativa vigente relativa ad asili nido e scuole materne.

Caratteristiche dell'intervento

L'intervento dovrà individuare le soluzioni più appropriate per la realizzazione degli spazi indicati ai punti precedenti nel rispetto di quanto indicato nelle citate Norme di Attuazione.

Dovrà suggerire la migliore ipotesi per risolvere e raccordare le differenze altimetriche esistenti tra il livello della via Belfiore e quello delle aree limitrofe destinate anch'esse ad uso pubblico. In particolare bisognerà prevedere accessi e raccordi planimetrici alla limitrofa area destinata a verde pubblico che avrà l'accesso principale dalla quota più bassa di via Acquicella porto ([Documento programmatico alla progettazione – Rilievo planoaltimetrico; Scheda descrittiva intervento](#)).

Dovranno essere previsti parcheggi interni all'area nel rispetto di quanto indicato dalle già citate Norme di Attuazione ([Variante urbanistica - allegato n](#)).

Il progetto dovrà prevedere idonei impianti di illuminazione, antincendio, anti- intrusione, telecomunicazione, climatizzazione centralizzato, che tengano conto della flessibilità degli ambienti. Tutti gli impianti dovranno essere adeguati alle normative esistenti.

Al fine di incrementare le condizioni di vivibilità, dovranno anche prevedersi interventi ed accorgimenti tecnologici atti al miglioramento del benessere igrotermico, del contenimento energetico, dell' ecocompatibilità, della riduzione del livello sonoro prodotto dall'esterno e dall'interno dell'edificio e dello smaltimento delle acque piovane scegliendo sistemi tecnologici ed impiantistici che evitino il rischio di fenomeni di inquinamento del sottosuolo.

Dovranno essere rispettate le normative relative ai portatori di handicap.

Il progetto dovrà prevedere due fasi di intervento che consentano di affrontare le problematiche relative agli espropri in maniera più elastica e la realizzazione dell'opera anche in tempi diversi.

Una prima fase con la realizzazione dell'edificio senza intervenire sugli immobili privati attestati nella parte nord del lotto prevedendo una rampa di accesso provvisoria che consenta il rispetto degli attuali ingressi anche carrabili alle predette unità immobiliari ([Documento programmatico alla progettazione – Rilievo planoaltimetrico; Scheda descrittiva intervento](#)).

Una seconda fase che preveda la demolizione dei suddetti immobili e l'utilizzo dell'intero lotto.

Collegamento con il contesto urbano

Il progetto dovrà tener conto della formazione storica delle aree, della presenza nell'intorno degli spazi pubblici esistenti ed in corso di realizzazione, del traffico veicolare e pedonale connesso, per giungere a una valorizzazione e riqualificazione sia dell'edificio che dell'area circostante.

Gli spazi dovranno essere progettati sapendo mescolare con misura proposte originali, capaci di contribuire ad un'identità particolare del sito che si mantenga valida nel tempo, con accorgimenti e soluzioni che contribuiscono alla vivibilità del luogo consentendo la flessibilità degli spazi per future diverse utilizzazioni.

Nel caso di impiego di tecniche tradizionali bisognerà fare riferimento ai materiali tipici della tradizione locale.

Costo dell'Opera

Il costo totale dell'intervento non dovrà superare l'ammontare di € 3.150.0000,00 (tremilioncentocinquantamila), comprensivo di tutte le voci indicate dall'art. 17 del DPR 554/1999.

Tale cifra dovrà includere anche i costi dell'esproprio dell'area e degli immobili che su questa insistono. Tale importo, comprensivo di occupazione temporanea e d'urgenza e spese di procedura è stimato in € 1.000.000. Il progetto dovrà contenere dettagliato quadro economico.

Elaborati grafici

Allegati al presente documento vengono forniti gli elaborati propedeutici alla progettazione di seguito elencati:

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE:

- a. Foto aerea
- b. Aerofotogrammetria
- c. Aerofotogrammetria Volumetrie
- d. Interventi da realizzare nell'ambito del Programma Integrato
- e. Planivolumetrico dell'area. Stato di fatto
- f. Individuazione sottoservizi conosciuti e di progetto

- g. Strade e viabilità
- h. Planimetria catastale

Documentazione fotografica San Cristoforo sud

2. VARIANTE URBANISTICA:

- i. Analisi dello stato di fatto
- j. Zonizzazione di progetto
- l. Progetto
- m. Relazione
- n. Norme di Attuazione
- o. Decreto Presidente della Regione del 15/11/2002

3. INTERVENTO A

DOCUMENTO PROGRAMMATICO ALLA PROGETTAZIONE:

A - "Recupero edificio da destinare a servizio socio culturale"

- Scheda descrittiva dell'intervento;
- Planimetrie catastali Piano terra, primo e ammezzato;
- Pianta delle coperture;
- Studio geologico:
 - Relazione Geologico-tecnica
 - Carta geolitologica, Geomorfologica, Della permeabilità, Geologico tecnica
- Documentazione fotografica
- Altri interventi limitrofi:
 - Stralcio progetto "Completamento di una piazza su via Barcellona".
 - Stralcio progetto "Pedonalizzazione di via S. Maria delle Salette e limitrofe".
- Vista satellitare

4. INTERVENTO B

DOCUMENTO PROGRAMMATICO ALLA PROGETTAZIONE:

B - "Realizzazione edificio da destinare a scuola materna ed asilo nido"

- Scheda descrittiva dell'intervento;
- Rilievo planoaltimetrico e sezioni;
- Studio geologico:
 - Relazione Geologico-tecnica
 - Carta geolitologica, Geomorfologica, Della permeabilità, Geologico tecnica
- Documentazione fotografica
- Vista satellitare

Il responsabile del procedimento
Arch. Rosanna Pelleriti