



Stazione Appaltante
Regione Siciliana
Comune di S. Stefano di Camastra
Provincia di Messina



Procedura aperta ex art. 183 commi 1-14 d.lgs. 50/2016 s.m.i. per l'affidamento in project financing della concessione di lavori pubblici avente per oggetto la progettazione definitiva ed esecutiva, l'esecuzione dei lavori per la REALIZZAZIONE DEL PORTO TURISTICO E DELLE OPERE CONNESSE NEL COMUNE DI SANTO STEFANO DI CAMASTRA nonché della loro gestione economico-finanziaria

C.I.G.67535662F8

C.U.P.H21H07000030003

PROGETTO DEFINITIVO

Concessionario indicato



Rappresentante legale: Cono Bruno

Via Campidoglio, 70 98076 Sant'Agata di Militello (ME)

Titolo elaborato

**Relazione tecnica-illustrativa
opere edili**

Progettista indicato

**ACQUA
TECNO**

Dott. Ing. Paolo Turbolente

Via Ajaccio, 14
00198 Roma



Amministratore Unico:
Prof. Ing. Vincenzo Cataliotti
Direttori tecnici:
Arch. Sebastiano Provenzano
Prof. Ing. Antonio Cataliotti
Via Vittorio Emanuele, 492
90134 Palermo

Elaborato

| PD | R

RTI 01

Scala

Data
Giugno 2017

Relazione tecnica illustrativa delle opere a terra nel porto turistico

Premessa

Il progetto del porto turistico di Santo Stefano di Camastra prevede una pluralità di manufatti edilizi al fine di rendere efficace ed attrattivo il complesso per l'insieme dei suoi fruitori, principalmente i diportisti che lo eleggeranno ad attracco, occasionale o permanente, dei loro natanti, ma anche tutti i fruitori che se ne serviranno per la sua capacità attrattiva di altre attività generata da collaterali e complementari, quali quella associativa, commerciale, istituzionale, residenziale stabile o temporanea.

A ciascuna di queste esigenze rispondono i manufatti edilizi previsti in ambito portuale, tutti coordinati con la presenza di un adeguato impianto di infrastrutture di traffico, locale e di attraversamento, compresi i parcheggi.

Al fine di mantenere una condizione di modificazione del contesto paesaggistico che si riferisca a modelli di minore impatto possibile, il progetto delle opere di difesa, costituite dalle barriere frangiflutti, non prevedono alcuna circolazione automobilistica sulle banchine, sia quella sopraflutto che quella sottoflutto. Si viene così a configurare un tessuto delle infrastrutture viarie tutte concentrate nei piazzali realizzati con interventi di riempimenti, effettuati con materiale sabbioso, tratto dal fondale marino ricadente nello specchio acqueo dell'erigendo porto.

Risponde quindi a questa filosofia d'intervento l'aver voluto concentrare la maggior volumetria edilizia presente nel progetto (coincidente con edifici residenziali e di servizi) in corrispondenza di un vasto piazzale che costituisce il cuore funzionale dei servizi portuali. Questi realizzano, con la loro presenza, giacitura e volumetria, un luogo urbano con elevati caratteri di centralità.

Assicurata la caratteristica di centralità, derivante dalla concentrazione di volumetrie contenenti funzioni di maggior rango e collettiva utilità, si è quindi proceduto a distribuire, lungo l'arco dello sviluppo dei perimetri del bacino portuale, altri servizi, quali quelli igienici destinati genericamente ai diportisti e visitatori.

Inoltre il progetto prevede: un centro sportivo, caratterizzato dalla presenza di una piscina semi-olimpionica, con aree a verde limitrofe, dotata di servizi per i bagnanti; un edificio per il rimessaggio

dei natanti e officina meccanica di assistenza motoristica. Completa l'elenco delle principali funzioni, un edificio commerciale, sviluppato su un solo livello, articolato in due corpi di fabbrica, con una corte in comune.

A monte della viabilità di progetto, che contermina l'area portuale e funge da attraversamento dell'area portuale lungo la direzione costiera, si prevede la realizzazione di altre residenze che potranno godere della vicinanza dei servizi offerti nell'area portuale stessa.

Tutti gli edifici oggetto della descrizione che precede corrispondono al contenuto progettuale e alla destinazione funzionale prevista dal Progetto Preliminare posto a base di gara. Essi si sviluppano con un massimo di due elevazioni fuori terra, in adesione alla prescrizione posta dalla Soprintendenza di Messina in sede di rilascio del Nulla Osta per il Progetto Preliminare stesso.

Inoltre gli edifici di cui alla superiore descrizione, rispettano i parametri contenuti nel Regolamento Edilizio del Comune di Santo Stefano di Camastra e altre norme nazionali relative all'abitabilità e agibilità dei locali.

Come illustrato nella seguente tabella riassuntiva dei volumi edilizi fuori terra, questi risultano inferiori a quelli previsti dal Progetto Preliminare posto a base di gara, come espressamente richiesto dall'Ufficio Tecnico Comunale per la redazione del presente Progetto Definitivo.

COMUNE DI SANTO STEFANO DI CAMASTRA

Affidamento in project financing della concessione dei lavori pubblici relativa a:
Realizzazione del Porto Turistico e delle Opere Connesse nel Comune di Santo Stefano di Camastra
CIG: 67535662F8 CUP: H21H07000030003

Edificio	Volumetria nel Progetto Preliminare	Volumetria nel Progetto Definitivo	Differenza di volumetria
<i>Residenze per i diportisti con locali commerciali al piano terra (edifici 2a e 2b)</i>	Mc 11512,00	Mc 5951,85	- 5560,15
<i>Clubhouse + Autorità Marittima</i>	Mc 7650,00 + 2800,00 = Mc 10450	6943,27	- 3506,73
<i>Servizi Igienici per i diportisti</i>	Mc 297+528+36=861	Mc 209.11*4= mc 836,44	-24,56
<i>Residenze (già edilizia commerciale nel Progetto Preliminare)</i>	Mc 8700,00	2366,26	-6333,74
<i>Officina - Rimessaggio</i>	Mc 4875,00	2872,90	-2002,10
<i>Spogliatoio per impianti Sportivi con Cabina Elettrica n.2</i>	Mc 345,00	Mc 491,61	+ 146,61
<i>Cabina elettrica n.1</i>	-	Mc 59,08	-
<i>Cabina elettrica n.3</i>	-	Mc 271,50	-
<i>Guardiola n.1</i>	-	Mc 99,20	-
<i>Guardiola n.2</i>	-	Mc 30,22	-
<i>Edifici commerciali nn.13a e 13b</i>		MC 1455,19	
TOTALE	MC 36 743,00	Mc 21.377,52	- Mc 15.365,48

Di seguito si sviluppa una relazione descrittiva degli edifici costituenti opere a terra.

Edificio club house e servizi comuni

Questo edificio occupa il piazzale centrale dell'area portuale. Esso presenta il suo principio insediativo nella sua stessa configurazione plano-volumetrica, questa è tesa a rendere evidenti le connessioni con le giaciture delle opere di difesa portuali, ribadendo così il suo carattere di manufatto di maggior rango e connotante il principio della centralità. A questa finalità si ispira la volontà di realizzare un nuovo polo di attrazione e di fruizione per il tempo libero destinato all'intera città di Santo Stefano.

L'edificio contiene le seguenti funzioni:

Piano Terra, con luce libera interna pari a ml 3,00

- Ufficio direzionale del porto, consistente in 50,00 mq posto all'estremità del volume che si protende verso lo specchio acqueo, è articolato in un ambiente accesso/ricevimento, due uffici operativi, un archivio ed un wc
- Due ambienti con destinazioni commerciali, che presentano vetrine rivolte ai due fronti opposti dell'edificio con servizi igienici riservati. Ciascun negozio misura mq circa 32,00.
- Un ampio locale di circa 32 mq, con servizio igienico riservato, destinato ad uffici dell'Autorità Marittima, posto a diretto contatto con le banchine del porto, che potrà essere internamente frazionato in ulteriori locali in funzione delle esigenze operative dell'Ente. Anche questa destinazione, al pari dei due locali commerciali adiacenti, presenta sulla piazza una struttura vetrata per uniformare l'immagine architettonica prescindendo dalla destinazione funzionale. Ai fini dell'identificazione dell'Ente pubblico ospitato la vetrata riporterà adeguate insegne e simboli.
- Un locale d'ingresso agli alloggi, che si sviluppano al piano superiore, destinato all'Autorità Marittima.
- Info point per l'informazione turistica e gestionale del complesso portuale pari mq 14,00
- Ampia area viene destinata alla funzione di Club House per i diportisti e per i circoli nautici che potranno così offrire ai loro associati una sede con i seguenti servizi:
 - ampio salone sociale con angoli seduta, idoneo anche alla realizzazione di eventi sociali quali feste o cerimonie o conferenze, aperto verso un ampio cortile riservato, per un totale di mq 200,00 circa;
 - una palestra attrezzata e servita da uno spogliatoio con locali distinti per genere e servizi igienici e docce di numero adeguato. La palestra sviluppa mq 106,00. I servizi si articolano in spogliatoi, docce e wc per uomini e donne.

COMUNE DI SANTO STEFANO DI CAMASTRA

Affidamento in project financing della concessione dei lavori pubblici relativa a:
Realizzazione del Porto Turistico e delle Opere Connesse nel Comune di Santo Stefano di Camastra
CIG: 67535662F8 CUP: H21H07000030003

- Locale bar esteso in complessivi mq 140,00 costituito da una sala vetrata con vista sulla banchina portuale; spazio per le consumazioni ai tavoli in area porticata; servizi igienici per il pubblico; wc per disabili; laboratorio e deposito di materie prime posto alle spalle del banco mescita; inoltre sono previsti spogliatoi e servizi igienici per il personale.
 - Una edicola tabacchi, con servizio igienico, per mq 30,00;
 - Una agenzia bancaria con bancomat, con ufficio per il preposto e servizio igienico per mq 39,00;
 - Un locale di pronto soccorso con spazio di accettazione e attesa, studio per il medico di guardia, ambulatorio e servizi igienici per il pubblico, anche disabile, ed il personale sanitario, per un totale di mq 62,00 circa.
 - Una serie di locali destinati a servizio del ristorante panoramico ubicato al piano superiore. Questi locali costituiscono l'ingresso con ascensore per i clienti del ristorante ed un locale, con montacarichi, per lo scarico delle derrate destinate alle cucine. Inoltre sono previsti i locali per il personale, quali spogliatoio e servizi ad esso dedicati.
 - Infine al piano terra sono previsti una serie di ambienti destinati ad impianti (compresa una vasca idrica) con accesso direttamente dall'esterno, dai fronti del complesso.
- Dal piano terreno si dipartono due scale verso il piano superiore, una per il diretto accesso al locale ristorante, un'altra, di sezione minore, per accedere al terrazzo panoramico raggiungibile anche con una cordonata, ubicata sul retro dell'edificio.
- Completano gli spazi del piano terreno altre aree scoperte, porticate o ombreggiate, prossime al bar che potranno nella stagione estiva essere destinate ai tavolini per le consumazioni.

Piano Primo, con luce libera interna pari a ml 3,00 e posto a quota 3,30 rispetto al piazzale presenta le seguenti destinazioni:

- Torre di controllo del porto, ampiamente finestrata con possibilità di utilizzare per gli avvistamenti i terrazzi coperti e scoperti adiacenti. La torre è costituita da un unico locale con servizio igienico.
- Dalla scala di accesso alla balconata si accede anche al locale destinato all'Autorità Doganale dimensionata in mq 40,00 ospita un locale di ingresso–accettazione-uffici, con servizio igienico.
- Gli ambienti destinati all'Autorità Marittima si sviluppano al primo piano, servito da scala che si diparte dal piano terra. Essi sviluppano un totale di mq 124 circa al netto della scala e disimpegno. Dal pianerottolo di sbarco della scala, tramite un corridoio illuminato da finestre, si accede ad una porzione destinata a caserma e all'alloggio del comandante. I locali destinati a caserma del personale

COMUNE DI SANTO STEFANO DI CAMASTRA

Affidamento in project financing della concessione dei lavori pubblici relativa a:
Realizzazione del Porto Turistico e delle Opere Connesse nel Comune di Santo Stefano di Camastra
CIG: 67535662F8 CUP: H21H07000030003

militare si articolano in un ambiente capace di due letti con ingresso e bagno ed una cucina-pranzo. Il comandante è destinatario di un appartamento di circa mq 75, capace di due camere da letto, ciascuna dimensionata per due posti letto, di un servizio igienico, di un soggiorno-pranzo e di una cucina. Tutti i locali destinati alla residenza del personale dell'Autorità Marittima presentano dimensioni coerenti con il dettato della norma vigente sulla abitabilità. Le superfici e la distribuzione interna sono state determinate a seguito di specifiche ricevute da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

- Il complesso ristorativo è composto da una sala ristorante, estesa in totale mq 247, superficie che può assicurare una efficace gestione in quanto adeguata a banchetti e ricevimenti. Il locale è dotato di servizi igienici per i clienti e comprende un servizio igienico per disabili. Adiacente la sala è una cucina con locale filtro antincendio che protegge l'ascensore proveniente dal sottostante locale ricevimento e deposito derrate. Una scala scoperta di accesso di servizio, consente al personale di sala e di cucina di accedere dall'esterno.

Il piano si estende a contenere le grandi terrazze panoramiche scoperte che presentano anche una porzione coperta da tendaggi sorretti da una struttura precaria di tubolari metallici.

Residenze per i diportisti con locali commerciali al piano terra

In posizione ortogonale allo sviluppo della giacitura principale dell'edificio club house ora descritto, si trova l'allineamento edilizio costituito da due corpi di fabbrica contenenti al piano terra locali commerciali e al piano primo residenze per i diportisti. In totale le residenze sono in numero di dieci unità.

Piano terreno

Al piano terreno si sviluppano una serie di attività commerciali che possono essere accorpate anche in modalità più estesa di quelle rappresentate dai grafici in ragione di specifiche richieste da parte dei commercianti insediati.

Tutte le unità presentano luce libera interna pari a ml 3,20 e prevedono vetrine rivolte al fronte dell'edificio verso la clubhouse; ogni negozio presenta un servizio igienico con antibagno. I negozi hanno accesso dal fronte opposto ai parcheggi lungo un viale pavimentato che collega l'allineamento residenziale con l'edificio commerciale di testata. Le vetrine si affacciano su un portico aperto verso il viale. Nell'intercapedine tra i due complessi edilizi si aprono piccoli locali tecnici destinati agli impianti idrico ed elettrico a servizio dei due edifici.

Sul fronte opposto, rivolto alle aree a parcheggio, si aprono gli accessi alle cantinole, ciascuna dedicata ad un'unità residenziale posta al piano superiore. Questi locali consentiranno ai residenti e ai diportisti di conservare attrezzature e altre parti dei loro natanti

Piano primo

Il complesso sviluppa al primo piano una serie di 10 unità abitative, ciascuna sviluppa una superficie coperta di mq 82,00 circa, comprensivi delle logge, e si articola in una ripetizione di 5 corpi scala a servizio ciascuno di due residenze. Ogni abitazione presenta una copertura a falda unica nella quale, in corrispondenza della zona del colmo si realizza un solaio incassato rispetto alla copertura, destinato ad accogliere i macchinari dell'impianto per il condizionamento ambientale. I macchinari verranno collocati così con una modalità del tutto occultata rispetto ai fronti esterni e risulteranno quindi invisibili ma raggiungibili per manutenzione anche da aperture poste all'interno dei singoli alloggi.

Il tetto si sviluppa con una pendenza costante che realizza un dislivello tra la linea di gronda e quella di colme pari a ml, 1,80 come espressamente richiesto dal vigente Regolamento Edilizio Comunale ai fini della possibilità di computare il relativo volume dell'edificio facendo riferimento per l'altezza alla linea di gronda.

Ogni abitazione prevede i seguenti locali:

- Un ambiente soggiorno - pranzo di mq 17,33
- Una cucina di mq 7,64
- Un servizio igienico di mq 3,70 dotato di areazione forzata per assicurare un ricambio d'aria adeguato al dettato della vigente normativa
- Due camere da letto rispettivamente di mq 14,01 ciascuna
- L'abitazione presenta una loggia rivolta verso il fronte principale dell'allineamento estesa mq 8,28

Ai fini della determinazione del volume edilizio fuori terra la loggia, il sottostante portico e la scala di accesso alle due unità abitative sono stati cubati come se fossero edificate, e ciò al fine di essere coerenti con il dettato del Regolamento Edilizio Comunale relativo alla modalità di computare le volumetrie edilizie.

La volumetria complessiva dei due edifici ora descritti ammonta a mc 5951,85.

Le due unità residenziali poste alle estremità ovest sono servite da un ascensore dimensionato per l'uso da parte dei disabili. Questo ascensore consente dal piano terra (fronte verso il viale) di

COMUNE DI SANTO STEFANO DI CAMASTRA

Affidamento in project financing della concessione dei lavori pubblici relativa a:
Realizzazione del Porto Turistico e delle Opere Connesse nel Comune di Santo Stefano di Camastra
CIG: 67535662F8 CUP: H21H07000030003

raggiungere il piano primo per accedere alle due unità residenziali ivi contenute. Questo impianto assicura le caratteristiche di accessibilità ai due alloggi anche da parte dei disabili. Le altre unità abitative sono adattabili in quanto nella rampa di scale che accede al primo piano è possibile collocare un montascale stante la larghezza della rampa stessa pari a ml 1,80 all'uopo così dimensionata.

In applicazione della vigente normativa sui parcheggi, il progetto prevede di vincolare due aree di parcheggio servite dalla viabilità di progetto e rispettivamente pari a mq 237,50 e mq 362,50, per un

totale di mq 600,00 che risultano maggiori del minimo di mq 595,18 pari ad 1/10 della cubatura totale di mc 5.951,85

Edificio per il rimessaggio dei natanti e officina

In prossimità dello scalo di alaggio è prevista la realizzazione di un ampio piazzale parzialmente occupato da un edificio di tipo industriale destinato al rimessaggio dei natanti e ad officina meccanica per l'assistenza agli stessi.

L'edificio si sviluppa su un solo piano e presenta grandi portoni di accesso sui lati corti opposti al fine di agevolare la movimentazione dei mezzi da ricoverare o da trasferire sui retrostanti piazzali.

L'edificio presenta un'altezza alla linea di gronda pari a ml 6,85, e sviluppa una cubatura totale fuori terra di mc 2872,90.

La copertura avrà conformazione a due falde, sorretta da capriate metalliche del tipo reticolare.

Per assicurare un'illuminazione uniforme dell'area operativa la copertura prevede una serie di lucernari.

All'interno dello spazio operativo sono previsti piccoli locali di servizio per gli operai.

Edifici per i servizi igienici destinati ai diportisti

Questi sono costituiti da n° 4 edifici distribuiti lungo l'allineamento delle banchine di attracco dei natanti e contengono spazi con lavabi, cabine igieniche e box docce. Il loro numero risponde ad esigenze di dimensionamento e la loro ubicazione si propone di realizzare una distribuzione efficace rispetto all'intero sviluppo delle banchine. Ciascuno dei quattro edifici presenta anche un locale tecnico per impianti produzione acqua calda e due servizi igienici posti sulle testate degli edifici destinati ai disabili.

Complesso sportivo e spazi a verde

COMUNE DI SANTO STEFANO DI CAMASTRA

Affidamento in project financing della concessione dei lavori pubblici relativa a:
Realizzazione del Porto Turistico e delle Opere Connesse nel Comune di Santo Stefano di Camastra
CIG: 67535662F8 CUP: H21H07000030003

Sul fronte opposto al locale club house, servito da una viabilità di prossimità, si sviluppa il complesso costituito da una piscina con ampi spazi solarium, pavimentati e a verde, ed edificio per gli spogliatoi e servizi igienici per gli ospiti.

Questa funzione potrà costituire una valida attrattiva per il relax ed il tempo libero destinata ai diportisti e non, e gestita con le modalità di uno spazio destinato al pubblico.

Al fine di assicurare la necessaria forma di protezione della vasca, l'area piscina e solarium sarà recintata con accesso e uscita posto in prossimità del portico degli spogliatoi.

La piscina è del tipo semi-olimpionico, a sfioro, delle dimensioni di ml 25x12.50. Il relativo locale filtri con vasca di compenso sarà realizzato sottoterra, con scala di accesso scoperta. La piscina presenta una profondità pari a ml 1,10, al fine di garantire al contempo la più ampia attività natatoria ed evitando profondità che possono costituire pericolo, stante la sua apertura al pubblico. Quest'altezza del battente d'acqua libera dall'obbligo di assicurare la costante presenza di un addetto al salvataggio per come consentito dalle norme. Il locale interrato contiene anche altre attrezzature tecnologiche a servizio delle attività portuali.

Cabine elettriche

Al fine di assicurare le adeguate potenze per la fornitura elettrica dell'intero complesso portuale sono previste n.3 cabine elettriche delle quali una con caratteristiche di cabina principale, e due, di minori dimensioni, a servizio di aree portuali distinte. La cabina principale, destinata a contenere anche un gruppo elettrogeno, sarà realizzata al di sotto di una piazzola costituente una terrazza panoramica, con accesso diretto dal marciapiede che costeggia la viabilità a monte dell'area portuale. Delle altre due cabine minori, una, contenente anche un gruppo elettrogeno, è addossata al complesso costituente i servizi per gli utenti della piscina, mentre la seconda è costituita da un edificio autonomo ubicato in prossimità della banchina.

Guardiole

Al fine di assicurare un adeguato controllo h24 sull'intera area portuale si prevede la realizzazione di due guardiole poste in fregio ai cancelli di accesso sulle due arterie di traffico che servono l'area portuale. Di queste due guardiole quella più estesa prevede anche un locale ripostiglio per le attrezzature di pulizia e manutenzione dell'intera area portuale.

COMUNE DI SANTO STEFANO DI CAMASTRA

Affidamento in project financing della concessione dei lavori pubblici relativa a:
Realizzazione del Porto Turistico e delle Opere Connesse nel Comune di Santo Stefano di Camastra
CIG: 67535662F8 CUP: H21H07000030003

Edificio residenziale a monte della strada litoranea comunale

Questo edificio, costituisce un approfondimento progettuale definitivo del manufatto edilizio già previsto nel Progetto Preliminare posto a base di gara ed ivi indicato come “edilizia commerciale”.

La conformazione planimetrica dell’area destinata a questa funzione risulta particolarmente condizionante in quanto la configurazione triangolare del lotto, che confina per la sua maggiore estensione con la strada litoranea, impone un allineamento parallelo alla viabilità, riservando ai parcheggi e ad una piazzetta pubblica le ulteriori superfici non occupate dal sedime dell’edificio. Nella presente elaborazione definitiva il progetto configura n.7 alloggi. Di questi n.5 unità residenziali

hanno accesso dal marciapiede in fregio alla viabilità pubblica, attraverso un giardino riservato, e si articolano su due livelli con un ulteriore giardino murato sul fronte opposto. Ciascuna di queste unità presenta al piano terra un locale soggiorno-pranzo con affaccio sul giardino privato ed una cucina con servizi prospicienti il fronte opposto, mentre al primo piano ogni alloggio presenta due camere da letto e due bagni. Le camere da letto sviluppano rispettivamente mq 14,47 e 13,58; dei due bagni uno ha accesso dagli spazi di distribuzione, mentre l’altro è riservato dalla camera da letto principale. Il terrazzo prospiciente sul fronte opposto alla strada ha anche accesso da un marciapiede condominiale a servizio delle residenze di piano terra con ingresso dalla piazzetta.

La scala interna a questi alloggi sale fino alla copertura posta a quota 6,60 mt attraverso un locale tecnico avente altezza utile interna ridotta. Sul terrazzo, inoltre, si trova un lucernario che illumina l’interno dell’alloggio per i due piani.

Oltre alle descritte unità residenziali, il complesso prevede anche un corpo di testata rivolto ad ovest ove si sviluppano due unità abitative distinte, una al piano terra ed una al primo piano.

Quella di piano terra ha accesso dal marciapiede stradale e contiene un soggiorno-cucina-pranzo e due camere da letto con due bagni. Al piano primo l’ulteriore unità abitativa ha accesso da una scala privata scoperta e sviluppa al suo interno un analogo numero di ambienti.

Nel suo complesso, questo edificio sviluppa una cubatura fuori terra pari a mc 2366,26 la dotazione di legge delle superfici da vincolare a parcheggi viene individuata nell’area alle spalle del fabbricato per una superficie complessiva pari a mq. 285,94 con accesso direttamente dalla viabilità comunale.

A completamento della intera superficie dell’area destinata a questo manufatto residenziale, nella superficie triangolare che si affaccia sulla strada pubblica, viene a trovarsi una piazzetta pubblica, pavimentata come i piazzali portuali e rifinita da una vasca decorativa e una panchina; un filare di alberi segna il confine dell’area rispetto al muro di contenimento dell’area ferroviaria posta a monte della piazzetta.

Tutti i locali destinati ad attività residenziale, tanto in questo complesso edilizio, quanto nei primi piani del complesso edilizio destinato ai diportisti, rispettano le dimensioni minime richieste dalla vigente normativa sull'abitabilità come dettato dal Decreto Ministeriale 5/7/1975 per quanto attiene a:

- altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, mai minore di ml 2,70;
- dimensione delle stanze da letto per una o due persone;
- dimensione minima della stanza di soggiorno;
- dimensione delle finestre e rapporto di aero-illuminazione dei locali;
-

- i servizi igienici privi di finestre e i posti di cottura saranno dotati di un impianto di aspirazione forzata idoneo ad assicurare un ricambio d'aria secondo quanto previsto dalla vigente norma.

Edifici a destinazione commerciale 13a e 13b

Questi edifici costituiscono un solo volume edilizio con analoga destinazione commerciale, sviluppati su di un solo livello e separati dalla presenza di una viabilità pedonale che li collega alla trama dei percorsi che si dirama dalla piazza.

Dei due volumi il più esteso sarà destinato a contenere un market particolarmente rivolto alle esigenze dei diportisti. L'edificio si affaccia direttamente sul piazzale dei parcheggi e di questi si avvarrà al fine di agevolare l'afflusso dei clienti ed il carico e scarico delle merci.

Ai fini della determinazione del volume fuori terra ci si è riferiti alla volumetria risultante calcolata alla quota del piano di gronda essendo il dislivello tra questa e la quota del colmo inferiore a ml 1.80, come richiesto dal vigente Regolamento Edilizio.

All'interno del locale di maggiore estensione è previsto un spazio per accantonamento della merce in entrata e uno spogliatoio per il personale con relativo wc.

L'altro edificio è destinato a contenere un chiosco bar, rivolto anche verso l'area della piscina, con accesso dal cortile ed un negozio, anche gestionalmente connesso al market. Ambedue i locali sono serviti da wc per il personale. L'autorità marittima avrà in uso esclusivo un locale deposito posto nell'edificio commerciale a piano terra. La volumetria complessiva dei due edifici ammonta a mc 1455,19, per tale cubatura si assicura una superficie di aree di parcheggio pari a mq. 162,50, maggiore dei richiesti mq 145,51.

Descrizione dei materiali e dei colori

COMUNE DI SANTO STEFANO DI CAMASTRA

Affidamento in project financing della concessione dei lavori pubblici relativa a:
Realizzazione del Porto Turistico e delle Opere Connesse nel Comune di Santo Stefano di Camastra
CIG: 67535662F8 CUP: H21H07000030003

Il progetto si ispira alla volontà di realizzare un complesso coerente con le caratteristiche del sito e le tradizionali produzioni dell'artigianato locale che tanto ha contribuito alla fama del centro abitato di Santo Stefano di Camastra.

Si sono pertanto privilegiati i materiali ed i colori tipicamente mediterranei, con l'intento di contribuire ad armonizzare il nuovo assetto con le caratteristiche storiche e paesaggistiche del contesto.

Nello specifico si prevede di realizzare la maggior parte dei manufatti edilizi utilizzando strutture in cls armato con caratteristiche antisismiche. I tamponamenti esterni saranno del tipo che assicurerà una adeguata coibentazione dei locali anche ai fini del risparmio energetico.

La maggior parte degli intonaci esterni saranno di colore bianco con l'uso di intonachini tipo LiVigni colorati in pasta a grana grossa e saranno presenti diffusamente campi di pareti esterne rivestite da piastrelle di ceramica locale di tipo artigianale, realizzando superficie a tappeto di un solo tipo di decorazione, tratta dalla tradizione locale ovvero utilizzando la tecnica del patchwork nella quale si mischiano colori e disegni in maniera da rendere una percezione volutamente festosa e caotica. Altre porzioni di pareti saranno rivestite con murature ad *opus incertum* utilizzando inforni di pietra dei Nebrodi, una calcarenite dalla calda tonalità gialla, materiale tratto dalla tradizione costruttiva delle case del centro storico.

Alcuni infissi esterni saranno protetti da portelloni in legno naturale verniciato.

I piazzali e i percorsi pedonali saranno pavimentati con uso di pavimenti tipicamente siciliani, quali il marmo perlatino, a fil di sega, la pietra lavica, la pietra arenaria di Mistretta, prevedendo eventuali inserti di cotto.

Saranno messe a dimora essenze arboree ed arbustive autoctone, adatte al microclima marino.

Alcuni edifici avranno i tetti ricoperti da tegumenti in coppi siciliani, altri saranno con coperture piane protette da ghiaia.

Relazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche

La presente relazione fa esplicito riferimento all'articolato della vigente normativa sul settore.

Stante la varietà dei contenuti funzionali per tutti i manufatti edilizi previsti come opere a terra nell'erigenda area portuale, di seguito si esamineranno le caratteristiche delle singole componenti funzionali caratterizzanti le funzioni assegnate ad ogni edificio.

Club House e Autorità Portuale

In questo edificio al piano terra sono ubicati locali a destinazione pubblica posti tutti al livello del piazzale esterno. Di essi il bar e annessi presentano componenti distributive che assicurano il livello massimo di accessibilità per la sezione delle porte di accesso, la natura delle pavimentazioni e la presenza di un wc destinato ai disabili. Una analoga condizione si presenta nel locale destinato a pronto soccorso che possiede accessi e distribuzioni adeguate anche per l'uso di lettighe. Anche questo ambiente sarà dotato di un wc per disabili.

Tutti gli ambienti con destinazione commerciale, segnatamente i tre negozi nel corpo a nord e l'edicola-tabacchi del corpo a sud, si trovano al livello della piazza circostante e non presentano dislivelli interni.

Lo stesso dicasi per gli uffici destinati a direzione portuale.

I locali della Club House e annessa palestra godono della stessa condizione di complanarietà con il livello della piazza esterna, inoltre la sala principale del complesso presenta, in prossimità dell'accesso un wc per disabili.

COMUNE DI SANTO STEFANO DI CAMASTRA

Affidamento in project financing della concessione dei lavori pubblici relativa a:
Realizzazione del Porto Turistico e delle Opere Connesse nel Comune di Santo Stefano di Camastra
CIG: 67535662F8 CUP: H21H07000030003

Al piano primo si può accedere da parte dei disabili a mezzo dell'ascensore che si trova al piano terra all'interno del locale di accesso al ristorante. Questo ascensore consente così anche l'accesso agevolato a tutti i terrazzi panoramici, coperti e scoperti posti al primo piano.

I locali destinati alla Autorità Portuale ai fini di consentire l'accesso al primo piano anche ai disabili usufruiranno di un ascensore avente dimensioni a norma.

In caso di necessità, anche il locale della Dogana potrà essere dotato di montascale realizzato lungo la rampa esterna. Verrà così assicurato per questi ambienti il livello della adattabilità.

Residenze per i diportisti

Le 10 residenze per diportisti previste in progetto si trovano tutte al primo piano e al fine di assicurare la accessibilità a due di queste è stata prevista la presenza di un ascensore dimensionato per i soggetti con carrozzine. Le altre 8 unità hanno accesso con rampe di scale esterne scoperte di sezione pari a ml 1.80, ampiamente capienti per la realizzazione di montascale al fine di assicurare la adattabilità da parte dei disabili.

Le attività commerciali poste ai piani terreni dei due complessi edilizi a due elevazioni, denominate residenze per i diportisti, si trovano alla quota del terreno circostante ed hanno accesso dal viale pavimentato che fronteggia il complesso edilizio in parola, non presentando così alcuna barriera architettonica per l'accesso ai disabili.

Servizi igienici per i diportisti

Sono previsti n. 4 edifici per servizi igienici dislocati lungo le banchine portuali in area centrale dello specchio acqueo del porto. Questi edifici prevedono, per ciascun di essi, la presenza di due wc per disabili ubicati all'estremità di ognuno dei 4 edifici, per un totale di n.8 wc per disabili, ben distribuiti lungo le banchine portuali.

Il numero di questi impianti risulta così rilevante e tale da assicurare la fornitura del servizio igienico per disabili anche ad utenti non necessariamente annoverati tra i diportisti, ma costituenti visitatori e clienti delle attività commerciali presenti nell'area portuale.

Locali tecnici, officina di rimessaggio, guardiole

Il progetto prevede la realizzazione di tre cabine elettriche di distribuzione e di due guardiole per custodi. A queste funzioni, con caratteristiche di locali tecnici, non si attribuiscono potenziali utenti

affetti da disabilità. Analogamente per il locale rimessaggio, che costituisce un locale operativo specifico.

Edificio con residenze posto a monte della viabilità comunale.

Questo edificio realizza n° 7 alloggi dei quali n° 5, con caratteristiche distributive ripetute, articolati su due livelli con scala interna; uno con accesso dalla piazzetta pubblica e distribuito su di un solo livello terreno ed uno con accesso da scala esterna scoperta e distribuito sul solo piano primo.

Essendo sopraelevati di cm 50 dal livello del marciapiede stradale, come richiesto dalle vigenti norme, questi edifici presentano tutti un accesso anche da una rampa pedonale che si collega con un

marciapiede retrostante il prospetto su strada. Da questo marciapiede privato condominiale si può accedere ai terrazzi posti sul retro delle abitazioni assicurando così un agevole accesso ai disabili.

L'unico appartamento che si sviluppa sul solo primo piano è servito da una scala scoperta con accesso dalla piazzetta e potrà essere reso visitabile a seguito della collocazione di un montascale.

All'interno delle residenze duplex si sviluppa una scala con rampe regolari che potranno accogliere, ove necessario, un montascale per rendere i rispettivi alloggi adattabili.

Spazi collettivi, aree a verde e piazze

Il progetto prevede una serie di spazi a verde che si trovano alla stessa quota dei marciapiedi pubblici e pertanto presentano la caratteristica della accessibilità.

Anche gli stalli di parcheggio delle auto, previsti in progetto, inerbiti o meno, si trovano alla stessa quota del livello stradale. Inoltre il progetto prevede la realizzazione di n.10 stalli destinati a disabili, al fine di rispettare il rapporto previste per legge rispetto al numero di stalli totali previsti.

In corrispondenza di alcuni attraversamenti stradali si realizzeranno rampe di collegamento tra la quota dei marciapiedi e il livello stradale che consentiranno di essere attraversate da disabili in carrozzina.

Spazi per la piscina con annessi servizi

La piscina prevista dal progetto si avvale della presenza di un locale destinato a spogliatoio e servizi igienici per i bagnanti.

Anche in questo locale viene previsto un servizio igienico per disabili che potrà anche essere utilizzato come spogliatoio per lo stesso utente.

COMUNE DI SANTO STEFANO DI CAMASTRA

Affidamento in project financing della concessione dei lavori pubblici relativa a:
Realizzazione del Porto Turistico e delle Opere Connesse nel Comune di Santo Stefano di Camastra
CIG: 67535662F8 CUP: H21H07000030003

Al fine di consentire anche al disabile di immergersi nella piscina si attrezzerà questa con idonei ausili allo scopo prodotti e commercializzati.

Edificio commerciale

L'edificio commerciale, articolato in due manufatti separati da un viale pedonale, si sviluppa tutto al livello del marciapiede e non presenterà alcun ostacolo nei percorsi di accesso e all'interno dei locali commerciali.

COMUNE DI SANTO STEFANO DI CAMASTRA

Affidamento in project financing della concessione dei lavori pubblici relativa a:
Realizzazione del Porto Turistico e delle Opere Connesse nel Comune di Santo Stefano di Camastra
CIG: 67535662F8 CUP: H21H07000030003

Con riferimento al contenuto della legge 13/1989 che reca norme per le modalità in cui deve essere garantita la accessibilità ai vari ambienti, con particolare attenzione ai luoghi pubblici, si precisa quanto segue con riferimento alle condizioni degli immobili previsti dal progetto per le opere a terra oggetto della superiore relazione.

Livello della accessibilità

a questo livello, che corrisponde alla possibilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale di raggiungere le singole unità immobiliari e ambientali in condizioni di adeguata sicurezza, fa riferimento il progetto relativamente alle seguenti entità ambientali:

- tutte le attività commerciali presenti ai piani terra dei vari edifici
- tutte le aree a verde e le piazze
- Il ristorante e le terrazze panoramiche della club house
- l'area e le attrezzature della piscina
- le due unità residenziali nel corpo destinato a residenze per i diportisti, dotate di ascensore dimensionato a norma, con presenza di piattaforma di sbarco al piano primo avente profondità di ml 1,50 e larghezza di ml 1,80; le residenze hanno wc con lato minore pari a 1,80, in tal modo consentendo una ristrutturazione con sanitari per disabili.
- tutti i servizi igienici per diportisti distribuiti lungo lo sviluppo delle banchine portuali

Livello della adattabilità

A questo livello corrispondono quegli edifici per i quali vi è la possibilità nel tempo di modificare lo spazio costruito per rendere l'edificio fruibile dai soggetti con limitate capacità sensoriali e motorie.

A questa caratteristica appartengono:

- gli alloggi rimanenti del complesso residenze per i diportisti. Questo livello viene raggiunto a seguito della collocazione di un montascale per ognuna delle 4 scale di accesso agli 8 alloggi

E inoltre, sempre a seguito di collocazione di un montascale anche i seguenti locali:

- locali di primo piano destinati a sede degli uffici della Dogana
- i n°7 alloggi del complesso residenziale a monte della strada comunale

Dichiarazione eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati

Il sottoscritto Prof. Arch. Fausto Provenzano, iscritto all'albo degli architetti di Palermo al n° 390, con studio in Palermo, via Vittorio Emanuele 492, in qualità di tecnico incaricato della progettazione delle opere a terra per l'erigendo porto turistico di Santo Stefano di Camastra,

- vista la legge 9 gennaio 1989 n. 13 “disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati”;
- visto il DM 14 giugno 1989 n. 236 “prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati ai fini del superamento e della eliminazione delle barriere architettoniche”;

DICHIARA

In relazione alla legge 13/89 e s.m.i. che il progetto è stato redatto in conformità alle norme di cui alla Legge 13/89 e s.m.i., del DM 236/89 e della normativa vigente sul superamento delle barriere architettoniche e che l'intervento soddisfa i requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità secondo l'articolazione funzionale di cui alla superiore relazione.

In relazione all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico che l'intervento rispetta la normativa in materia di barriere architettoniche.

Firmato

Il progettista

Prof. Arch. Fausto Provenzano