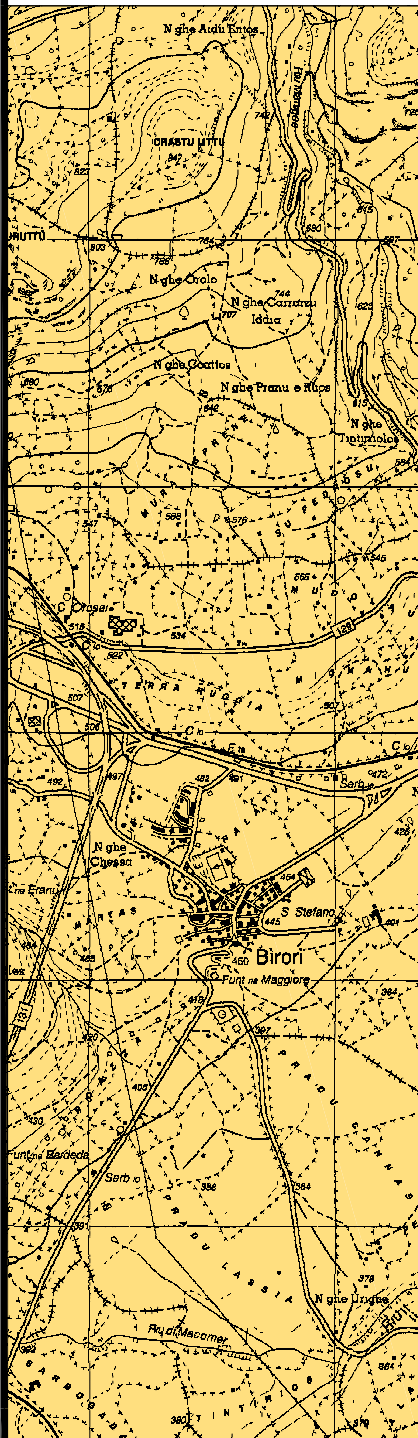




Comune di
BIRORI

(Provincia di Nuoro)

Servizio Tecnico



OGGETTO:

**RIQUALIFICAZIONE
IMMOBILE COMUNALE
SITO NELLA VIA S. ANDREA
(EX MUNICIPIO)**

FASE:

PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO

ELABORATO:

A₁

**RELAZIONE TECNICA E
ILLUSTRATIVA**

FIRME:

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Geom. Fabrizio Pintori

versione: 01/2016

Birori, 29 novembre 2016

Approvato con deliberazione della Giunta Municipale n° ____ del _____

COMUNE DI BIRORI (Provincia di Nuoro)

www.comune.birori.nu.it - ufficiotecnico@comune.birori.nu.it

via IV Novembre, n° 4 - 08010 - Birori (Nu) - tel. 0785 72002 - fax 0785 72990 - Partita I.V.A. 00157770918

OGGETTO: Riqualificazione immobile comunale sito nella via S. Andrea (ex Municipio)

1. PREMESSA

Il comune di Birori è proprietario di diversi immobili all'interno del cento abitato.

Attualmente alcuni immobili risultano in totale disuso sia per le precarie condizioni statiche ed igieniche, sia per aver provveduto alla revoca di precedenti assegnazioni.

In particolare oggetto della presente proposta progettuale è l'immobile situato sulla via S. Andrea, originariamente utilizzato quale sede Municipale e di recente concesso in uso ad alcune associazioni locali.

Avendo provveduto alla revoca di tali concessioni l'Amministrazione intende eseguire alcuni interventi di riqualificazione del fabbricato al fine di renderlo idoneo per una futura destinazione a farmacia e servizi vari connessi.

La progettazione è stata eseguita secondo le disposizioni e le prescrizioni del "Codice dei Contratti" emanato con D.Lgs. 12 aprile 2006, n° 163 e successive modificazioni ed integrazioni e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione D.P.R. 5 ottobre 2010, n° 207, per le parti ancora in vigore, oltre che in ossequio a quanto contenuto nel Documento Preliminare alla Progettazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.Lgs n° 163/2006, approvato con determinazione del Responsabile Unico del Procedimento n° 271 del 3 settembre 2015.

2. SITUAZIONE ATTUALE

Come prima accennato l'immobile risulta ad oggi inutilizzato in quanto l'Amministrazione ha revocato le concessioni in favore delle associazioni locali.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato non presenta particolari criticità, così come dal punto di vista igienico e sanitario.

Si articola su tre livelli fuori terra composti da:

- 1) Il piano terra si compone dell'ingresso, un disimpegno, tre camere, un bagno ed il vano scala di collegamento ai piani superiori;
- 2) Il primo piano si compone di 4 camere, un bagno, un disimpegno ed il vano scala;
- 3) Il secondo piano (sottotetto) si compone di un disimpegno e 3 camere.

Il lotto sul quale insiste il fabbricato è interamente delimitato da una recinzione in muratura di pietrame e malta cementizia. L'accesso è unico dalla via S. Andrea mentre i restanti lati risultano confinanti con altrettante proprietà private.

Il lotto è interamente destinato a giardino con una vano sul retro del fabbricato destinato alla caldaia dell'impianto di riscaldamento.

3. INTERVENTI IN PROGETTO

La presente proposta progettuale rappresenta un primo intervento mirato alla sistemazione dell'area esterna in modo da realizzare l'area di parcheggio lungo la via S. Andrea e la separazione del piano terra dai piani superiori. In dettaglio si prevede:

- 1) Demolizione della recinzione prospiciente la via S. Andrea;

- 2) Realizzazione di un terrapieno sulla porzione del lotto adiacente la via S. Andrea al fine di adeguare la quota a quella del piano stradale e consentire la sosta delle automobili;
- 3) Realizzazione di una rampa di accesso lungo il fronte Nord-Ovest;
- 4) Apertura di un nuovo ingresso sul lato posteriore.

4. DIMENSIONAMENTO IMPIANTI

Non sono previsti interventi sugli impianti tecnologici.

5. PREFATTIBILITÀ AMBIENTALE

Dal punto di vista urbanistico gli interventi non ricadono all'interno di zone sottoposte a vincolo o salvaguardia di alcun genere.

Gli interventi sono programmati ad assoluta garanzia della sostenibilità ambientale, con particolare riferimento al quadro urbano locale.

Non è prevista alcuna "erosione" dello spazio pubblico o privato, si mira a garantire la fruibilità piena dei luoghi, spazi pubblici e privati, opere ed azioni ne mantengono o implementano la funzionalità favorendone la gestione, anche economica.

Gli schemi di progetto riprendono e ricalcano sistemi e tecnologie di comprovata efficienza funzionale e di apprezzabile qualità, già realizzate in ambito urbano, utilizzando la pietra, lavorata, semilavorata o messa in opera priva di lavorazione. La scelta della pietra è legata al recupero di forme e materiali propri al contesto locale, ulteriormente a comprovate qualità prestazionali, efficienza e resistenza, presupposto di economia gestionale complessiva e piena integrazione con gli ambiti di qualità ambientale. Gli interventi sulle reti garantiranno una migliore fruizione del "paesaggio urbano", migliorandone la vivibilità, consentiranno un risparmio nella complessiva economia di gestione.

Seguendo le linee della strategia territoriale sarà garantito l'utilizzo di residui di cava, favorita la salubrità dei luoghi e la loro salvaguardia.

Gli interventi in progetto sono auspicabili e sostenibili nella gestione locale, valorizzano i sistemi urbani e completano precedenti interventi realizzati dall'Amministrazione Comunale; riguardano opere delle quali l'Amministrazione cura la gestione. Non sono previsti aggravii ulteriori in termini di organizzazione gestionale, la realizzazione consentirà benefici ed economie nelle manutenzioni della Amministrazione Comunale.

La realizzazione dell'intervento proposto non comporta effetti negativi sulle componenti ambientali, né sulla salute dei cittadini.

Gli interventi proposti non comporteranno modifiche sostanziali all'ambiente circostante in quanto non si prevedono modifiche sostanziali alla morfologia del territorio.

Una volta realizzati, gli interventi consentiranno la piena fruizione di diverse aree di verde pubblico.

6. INTERFERENZE

Le lavorazioni previste nel progetto riguardano principalmente opere di sistemazione all'interno di un lotto.

Non si prevede la possibilità di interferenza diretta con reti di servizi esistenti.

7. GESTIONE DELLE MATERIE

Per le lavorazioni in progetto si prevede la necessità di approvvigionamento di materiali da cava per la sola realizzazione del terrapieno dell'area di parcheggio. Si prevede comunque l'utilizzo di materiali correntemente presenti nel mercato.

Saranno inoltre reimpiegati per la realizzazione del terrapieno, tutti i materiali provenienti dalle demolizioni in quanto si tratta in gran parte di pietrame..

8. AUTORIZZAZIONI, PRESCRIZIONI e/o NULLA OSTA

Per l'esecuzione degli interventi non è prevista la necessità di acquisire autorizzazioni.

Per ogni maggiore dettaglio in merito alle caratteristiche costruttive si rimanda agli allegati elaborati grafici di progetto.

Birori, 29 novembre 2016

IL TECNICO
geom. Fabrizio Pintori

ELENCO ELABORATI:

A - RELAZIONI:

A1 – Relazione tecnica e illustrativa;

B - ELABORATI GRAFICI:

B1 – Inquadramento territoriale, urbanistico e catastale;

B2 – Piante, prospetti e sezioni – Stato attuale;

B3 – Piante, prospetti e sezioni – Nuova sistemazione;

C - CONTABILITÀ E MISURA:

C1 – Elenco prezzi unitari;

C2 – Analisi dei prezzi ed elenco dei costi elementari;

C3 – Stima incidenza della manodopera;

C4 – Computo metrico estimativo e quadro economico;

D - SICUREZZA E MANUTENZIONE:

D1 – Cronoprogramma dei lavori;

E - VARIE:

E1 – Capitolato speciale d'appalto;

E2 – Schema di contratto;