

## PREMESSA



**FOTO AEREA\_INQUADRAMENTO GENERALE**

## DATI GENERALI

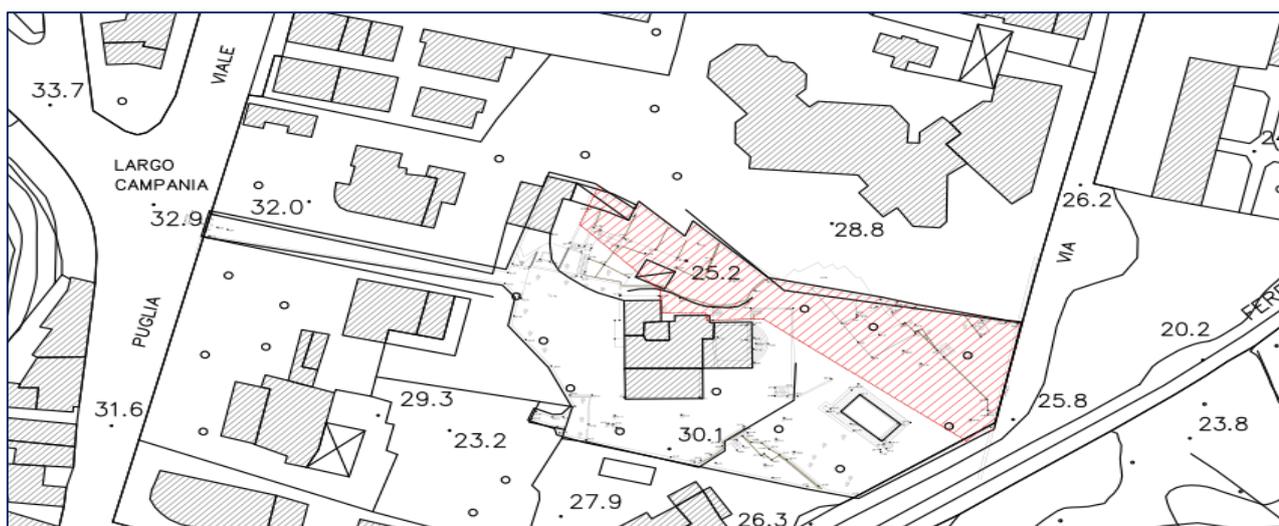
L'area dove sorgerà l'edificio è accessibile da Largo Campania, al civico 7, ed è censita al catasto terreni del comune di Siracusa - foglio 32, particella 243 e al catasto fabbricati, foglio 32, part. 250 (sub. 1 e sub. 2) 367 (sub. 1, sub. 2, sub. 3), con estensione catastale complessiva di mq. 4616 e reale di mq. 4.893,29 come da rilievo e relativa Perizia Giurata in atti, e ricade interamente in zona "B 3.2" del vigente P.R.G. della città.

Parte di detto terreno, al confine nord, è sottoposta a vincolo archeologico diretto ex art. 10 del D. Lgs.

42/04 per la presenza di una latomia superficiale, confermato dal Piano Paesaggistico di Siracusa con livello di tutela paesaggistica 3, derubricato a livello di tutela 1, giusta Art. 20 delle relative Norme di Attuazione in quanto ricadente in zona B del P.R.G..

Un'altra parte del lotto di intervento lungo il confine Est, ad elevata visibilità nel panorama costiero, è interessata da vincolo indiretto paesaggistico in forza del Piano Paesaggistico di Siracusa – ambiti 14 e 17, approvato con DA 5040 - 20-10-2017, che prevede un livello di tutela 1.

Dal punto di vista urbanistico, secondo lo strumento vigente approvato con D. Dir. ARTA 3 agosto 2007 n. 669 Pubblicato nel Supplemento Ordinario GURS del 28 settembre 2007 n. 46, l'area in oggetto ricade in Zona Territoriale Omogenea "B3.2" – "Tessuto edificato denso" art. 21 delle Norme di Attuazione, per la quale è prevista una potenzialità edificatoria (Uf) pari a 0,76 mq/mq.



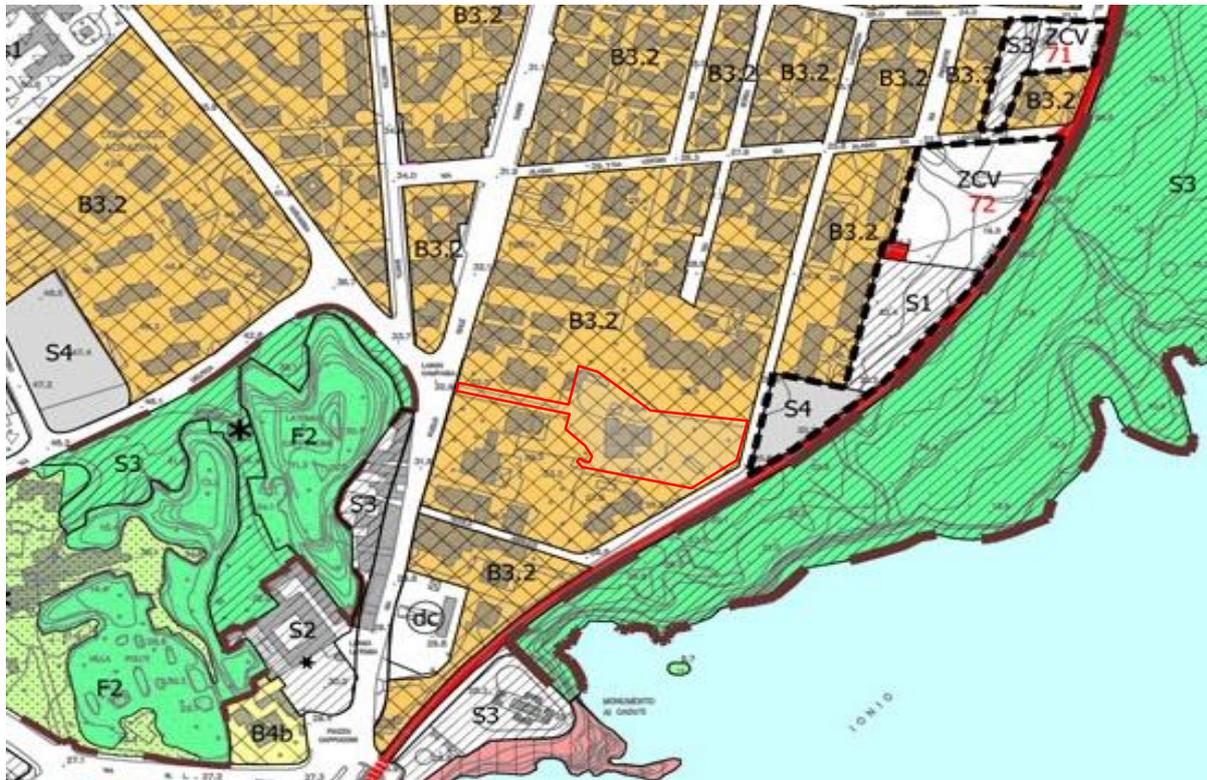
**AEROFOTOGRAMMETRIA: INDIVIDUAZIONE AREA VINCOLATA**



**PLANIMETRIA CATASTALE**

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI SIRACUSA - FOGLIO 32, PARTICELLA 243

CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 32, PART. 250 (SUB. 1 E SUB. 2) 367 (SUB. 1, SUB. 2, SUB. 3).



## **NORMATIVA URBANISTICA**

### ARTICOLO 21 NTA DEL PRG: TESSUTO EDIFICATO DENSO - ZONA B3.2 (STRALCIO)

#### 1. Descrizione ed obiettivi

Si tratta delle aree dense che costituiscono la gran parte del tessuto centrale della città ad oriente di viale Scala Greca. Localizzate lungo viale Tunisi, via Grottasanta, viale Tica, viale Tisia, viale Zecchino, tali parti urbane, ad uso residenziale, sono cresciute per saturazione e sostituzione progressiva di un tessuto preesistente a bassa densità e si presentano attualmente costituite prevalentemente da edifici alti misti a case basse isolate su piccoli lotti. Al fine di migliorare la qualità urbana, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, in queste aree sono previsti anche interventi di Ristrutturazione urbanistica, di iniziativa pubblica o privata, di parti urbane opportunamente dimensionate. Tali interventi sono incentivati dalle particolari condizioni previste per le superfici e destinazioni d'uso ammesse.

#### 2. Modalità di attuazione

##### 2.1. Autorizzazione e concessione edilizia.

2.2. La concessione edilizia per gli interventi di Nuova costruzione (Nc) nei lotti liberi non compresi nei Comparti di intervento e per gli interventi di Demolizione con ricostruzione (Dr) di Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e comunque per tutti gli interventi che comportino nuova SLA complessiva, è assoggettata agli obblighi di cui al punto 6.2 del presente articolo.

2.3. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.2 del presente articolo sono attuabili attraverso Piano Attuativo convenzionato, esteso ad una superficie idonea ad accogliere le necessarie attrezzature pubbliche, con le prescrizioni di cui al punto 6.3.

#### 3. Destinazioni ammesse (art. 10)

La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (RE). Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1), residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale e Direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto (5.8); attività Produttive di tipo B (PB)

ad esclusione di quelle al punto (4.3); Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti (8.2) e (8.3);  
Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2) e (9.4).

#### 4. Categorie d'intervento

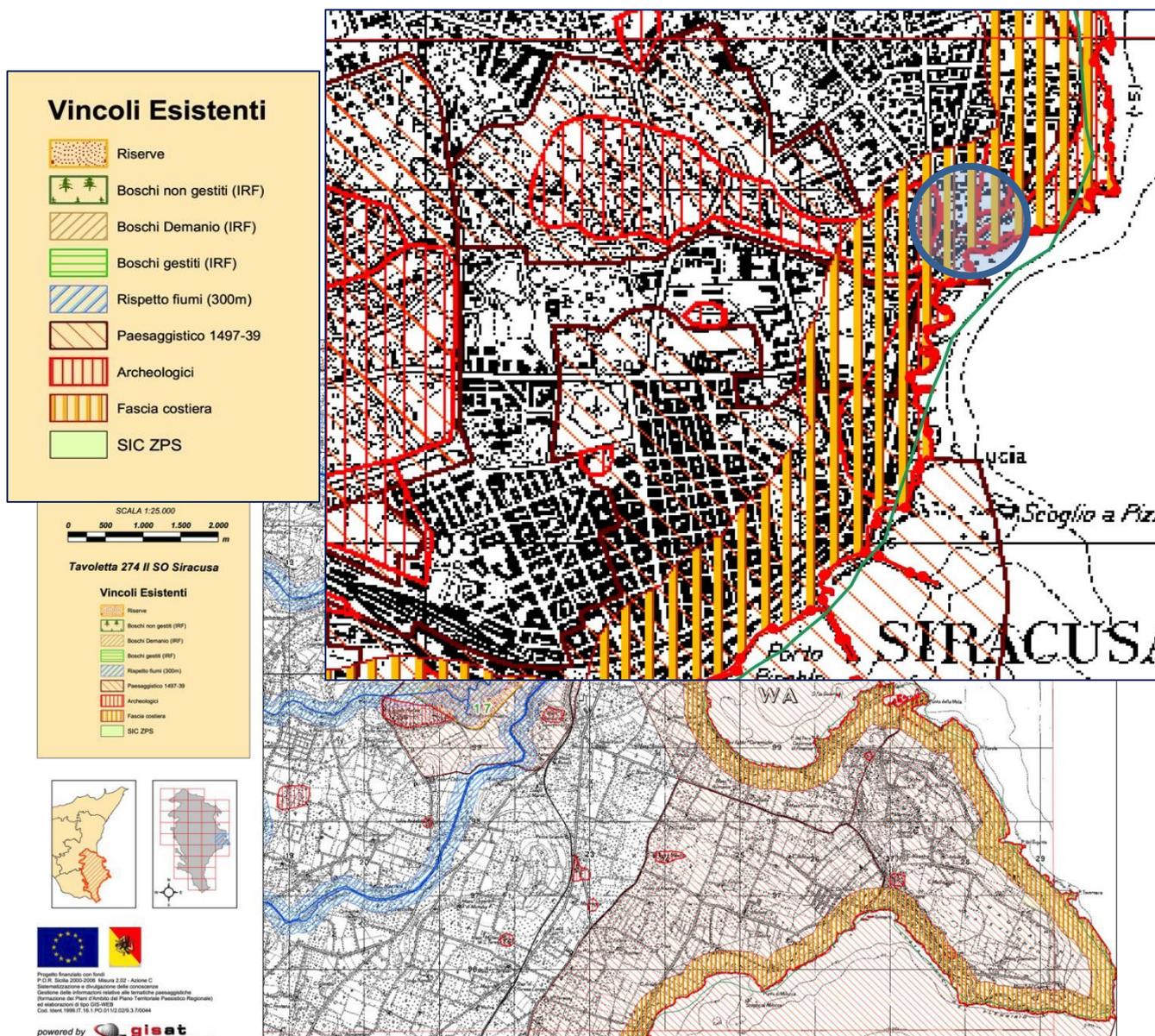
4.1. Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms),  
Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con  
ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc).

#### 5. Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione fondiaria(Uf): 0,76 mq/mq

Altezza massima (H max): 16,80 m

### REGIME VINCOLISTICO

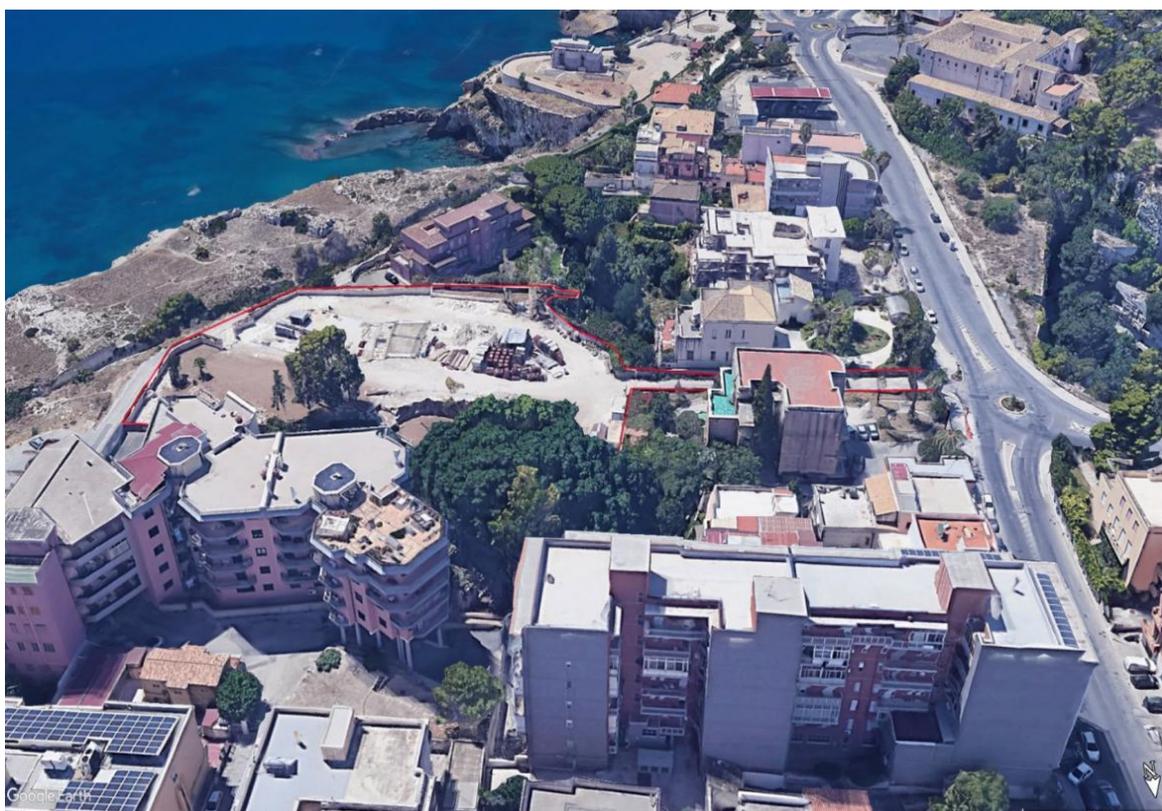




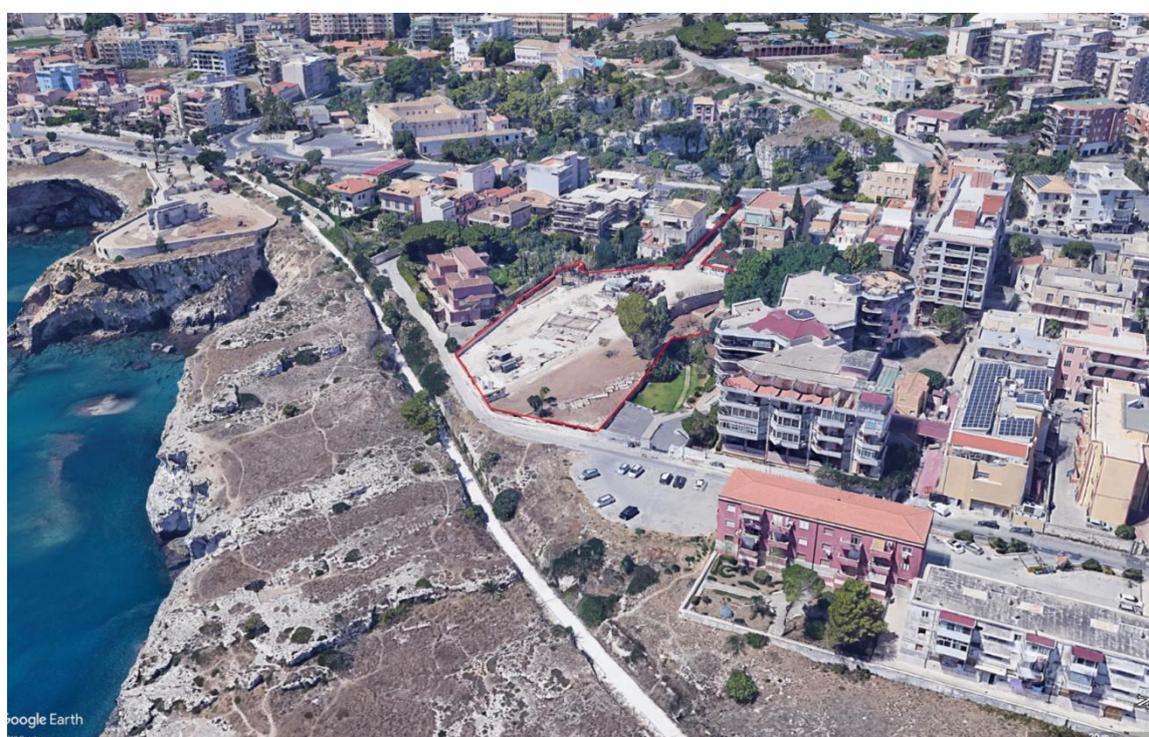
**FOTO AEREA** vista versante Ovest



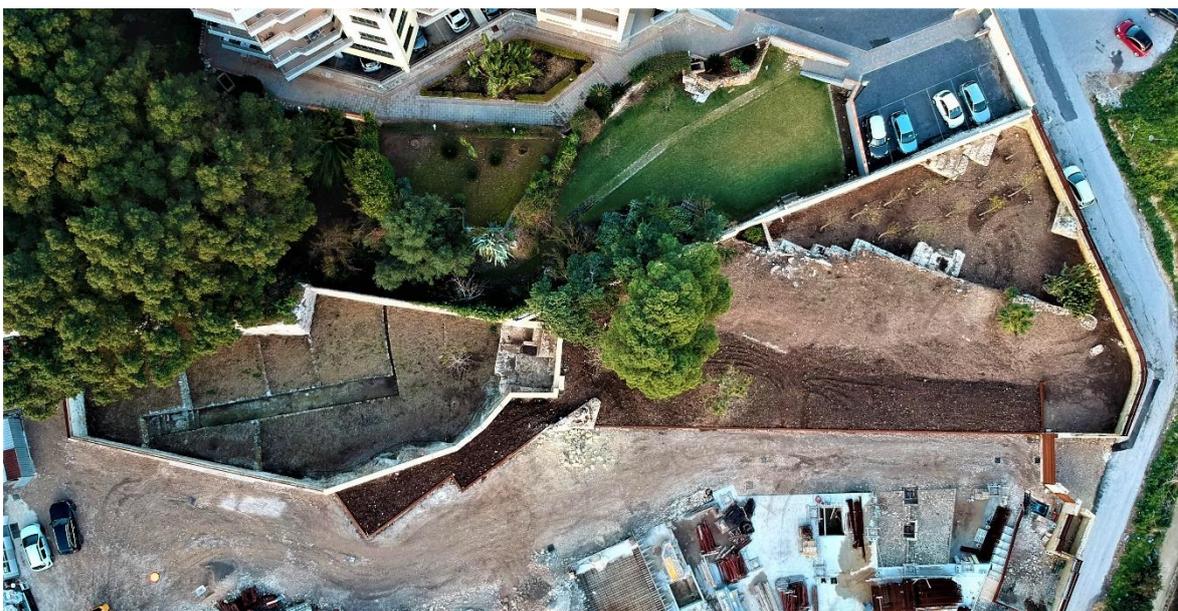
**FOTO AEREA** vista versante Sud



**FOTO AEREA** vista versante Nord



**FOTO AEREA** vista versante Nord/Est



## **VISTA DALL'ALTO DELLA LATOMIA DOPO LA BONIFICA EFFETTUATA**

### **STATO DI FATTO – ATTUALE AVANZAMENTO DEI LAVORI**

La proprietà si presenta come una “terrazza” che naturalmente si affaccia verso il panorama urbano e costiero di Siracusa. Tutt'intorno il contesto urbano non presenta elementi di qualità, né da un punto di vista urbanistico, né da un punto di vista della qualità architettonica.

Il lotto di intervento è contornato da zone densamente e variamente edificate che costituiscono la gran parte del tessuto di espansione della città ad oriente, a prevalente uso residenziale, cresciuta negli anni 60 per saturazione e sostituzione progressiva di un tessuto preesistente a minore densità.

Il “tipo” edilizio ricorrente è l'edificio multipiano intervallato, da rare case isolate a due-tre elevazioni, talvolta con piccoli giardini privati.

All'interno del lotto preesistevano dei fabbricati: un edificio isolato denominato “villa Abela”, dal nome del proprietario originario e, in corrispondenza del confine Nord-Ovest, un piccolo fabbricato adibito a residenza dei custodi con annesso un deposito, il tutto inserito nel vecchio giardino privato, ormai pressoché inesistente dopo decenni di incuria.

In forza del permesso di costruire prima richiamato, dopo la regolamentare comunicazione di inizio lavori sono, state eseguite le opere di demolizione dei manufatti esistenti e, dopo la definizione del verbale di allineamento e quote, i lavori di sbancamento dell'area per raggiungere i piani di fondazione dei nuovi edifici.

Sono state preservate le alberature più importanti, come le palme presenti vicino al confine ovest e altre alberature presenti nell'area vincolata e ne sono state impiantate di nuove nelle zone a verde di progetto.

La condizione attuale dell'area di intervento è quella di seguito documentata fotograficamente.



**FOTO AEREA DELL'AREA DI INTERVENTO**

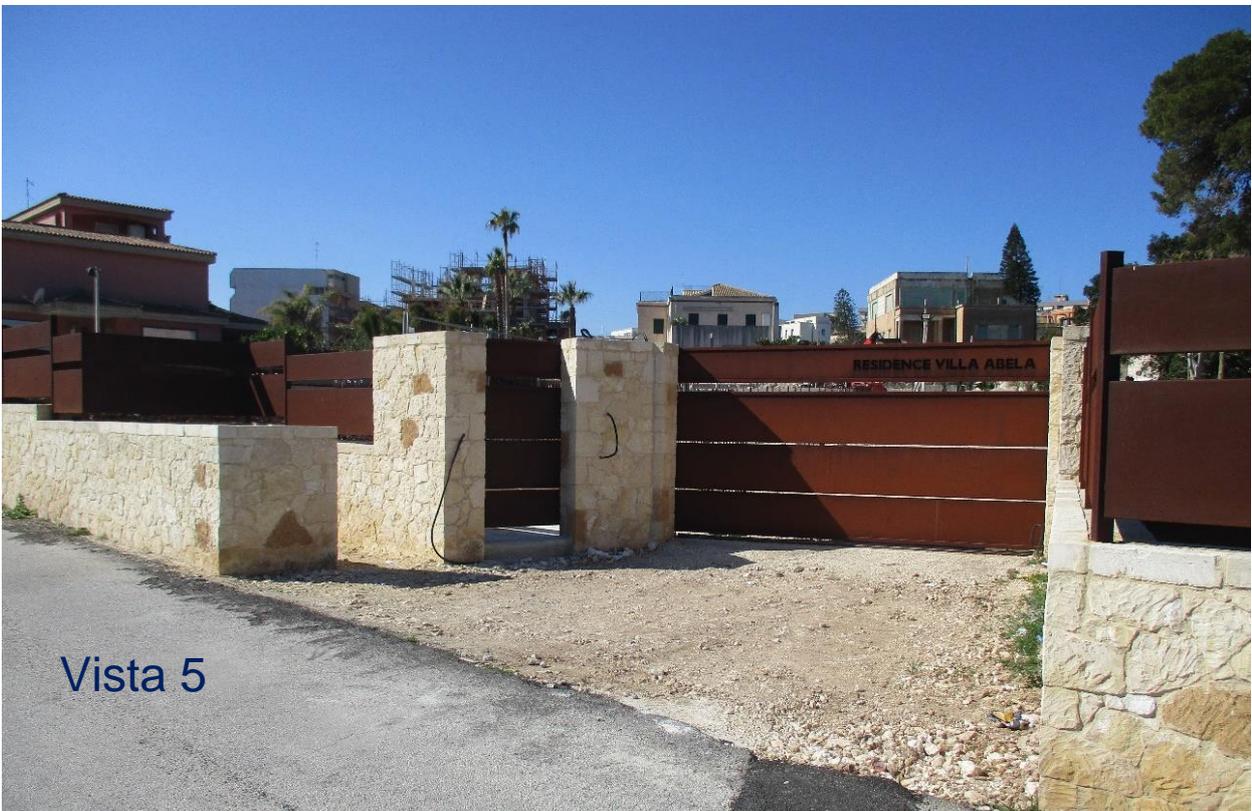




Vista 2



Vista 3



## **SISTEMAZIONE DELL'INTORNO**

I percorsi carrabili all'interno del complesso sono stati razionalizzati individuando l'ingresso principale al lotto dal cancello ad Est su Vicolo degli Abruzzi, da cui si svilupperà in senso antiorario la circolazione "rotatoria" veicolare interna e l'accesso ai box auto, mentre l'uscita delle autovetture avverrà unicamente ad Ovest, attraverso il varco posto alla radice del vialetto privato che conduce al civico 7 di Largo Campania, dove la rotatoria esistente alla fine del vialetto regolerà efficacemente l'immissione delle auto nel traffico.

La viabilità interna del complesso si sviluppa pertanto tutt'intorno ai corpi di fabbrica, seguendo la naturale orografia del terreno tramite un sistema di rampe, con pendenza sempre contenuta, e permetterà di raggiungere tutti gli accessi ai box, ai posti auto ed ai 4 vani scala, circumnavigando i volumi al piano terra, contenenti gli androni, i corpi scala e i box auto, nel rispetto del senso di circolazione antiorario secondo la direttrice est-ovest prima descritta.

Saranno pertanto collocati due cancelli carrabili motorizzati in lamiera di acciaio corten, sagomata a doghe orizzontali, entrambi con un elemento decorativo e segnaletico riportante il nome del complesso "RESIDENCE VILLA ABELA".

In ognuno dei due ingressi sarà realizzato anche un varco pedonale, corredato di videocitofono per le chiamate ai singoli appartamenti.

Sul lato Nord, affacciandosi sul parco della latomia, il fronte dell'edificio si distacca largamente dal confine e comunque, su tutti i fronti rimanenti, viene sempre mantenuta almeno la distanza di 5,60 m dai confini, in ottemperanza alle disposizioni del Regolamento Edilizio (art. 12. Del R.E., distanza pari a 1/3 dell'altezza massima consentita di 16,80 m.).

Tutte le superfici dei muri perimetrali lungo i confini interni, in alcuni punti diruti e ammalorati, sono state consolidate "placcandole" con un paramento di pietrame "a secco" lavorato a mano, solidarizzato al vecchio muro con un getto a sacco di betoncino e reso ancora più stabile e duraturo con la stilatura dei giunti con malta di calce.

La nuova trama dei percorsi interni ritaglia spazi a verde condominiale che si sviluppano anche a ridosso

dei “bordi” della proprietà, mantenendo così una sorta di cuscinetto verde con tutti i terreni contigui e con la strada pubblica di Vicolo degli Abruzzi.

Le aree a verde condominiali saranno integrate con essenze autoctone e decorative che andranno a creare una cortina prevalentemente “orizzontale” verde lungo il perimetro della proprietà, con essenze di sviluppo in altezza contenuto, per integrare il complesso al paesaggio.

I parcheggi, in ragione di almeno due per ogni appartamento, sono in parte coperti e chiusi (box auto), ai quali si accede da ampie corsie coperte dal solaio del primo piano dell’edificio, ed in parte scoperti, in fregio alla viabilità interna, e saranno assegnati in uso esclusivo ai rispettivi proprietari, oltre una parte residua di posti auto esterni dedicata ai visitatori.

All’interno del lotto, le superfici condominiali ad uso pedonale e carrabile verranno realizzate con speciali moduli autobloccanti in cemento con strato superficiale di quarzo ad azione fotocatalitica per l’assorbimento degli inquinanti, posati a secco su letto di sabbia. Gli spazi di sosta scoperti saranno pavimentati con il medesimo sistema, ma con moduli di dimensioni maggiori e di diverso colore, con elevata capacità di drenaggio delle acque di pioggia, grazie alle fughe aperte di notevole spessore, colmate con azolo drenante.

Tutta l’organizzazione dei percorsi e delle aree di sosta persegue l’idea di un suolo permeabile alle acque piovane ed inoltre la riduzione dell’area pavimentata carrabile precedentemente descritta rispetta, e anzi migliora, la prescrizione impartita dalla Soprintendenza dei Beni Culturali e Ambientali di Siracusa con l’autorizzazione in oggetto, prot. 7548 del 5 luglio 2019 secondo la quale venne rivista la sistemazione delle aree a verde nella parte soggetta a vincolo paesaggistico, posizionando una fascia alberata a ridosso del muro del confine ad est che, nell’attuale stesura, viene confermata ed ampliata con un maggiore spazio a verde, ove saranno impiantate le essenze autoctone già concordate.

In corrispondenza del varco sul fronte est (sul vicolo degli Abruzzi), il nuovo cancello scorrevole motorizzato di ingresso principale è posto arretrato rispetto al ciglio stradale, nella baia di sosta profonda 5 ml come prescritto dall’Ufficio Viabilità e Traffico, e si integra perfettamente con la nuova recinzione realizzata in pietra locale e ringhiera superiore anch’essa in lamiera di acciaio corten, come visibile nella documentazione fotografica prodotta.

Si è provveduto inoltre a realizzare, in corrispondenza del muro di confine e in prossimità del varco carrabile sul Vicolo degli Abruzzi, un apposito spazio destinato allo stazionamento dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, nel rispetto delle attuali prescrizioni comunali al riguardo vigenti.

Tutti i manufatti metallici di arredo urbano all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio saranno realizzati con lo stesso materiale previsto per le ringhiere poste sui muri a secco perimetrali, con l'uso di profilati e lamiere sempre in acciaio corten, in maniera da assicurare l'uniformità figurativa dell'insieme così realizzato.

I muri di recinzione su vicolo degli Abruzzi sono stati integralmente demoliti in quanto diffusamente diruti e sono stati ricostruiti in pietrame con paramento "a secco", legati nella parte interna con getto di betoncino, come indicato nella sezione costruttiva riportata nell'elaborato grafico prodotto con la presente.

La sommità dei muri è rifinita con un doppio massello in pietra calcarea delle dimensioni indicative di cm 10x15 posto in opera con apposito collante, in maniera da assicurarne la durabilità nel tempo e la loro altezza è variabile, da 1 fino a 1,2 metri, in funzione della pendenza della strada, con salti di quota di circa 20 cm.

Sul muro in pietrame una ringhiera costituita da montanti in scatolare e due fasce orizzontali piene, con interposto uno spazio vuoto che ne alleggerisce la superficie, sempre in lamiera di acciaio corten, garantirà la sicurezza del complesso edilizio.

Oggi l'acciaio CORTEN è sempre più diffuso nell'architettura e negli elementi di arredo urbano di particolare pregio, perché l'ossidazione superficiale indotta e controllata, con l'uso di particolari prodotti specifici, assicura un aspetto vissuto del manufatto ma mai degradato, eliminando definitivamente ogni intervento di manutenzione periodica delle opere in ferro, con un'ulteriore attenzione al principio generale di riduzione del costo di gestione dell'immobile per interventi manutentivi.

## **L'ARCHITETTURA DEL NUOVO EDIFICIO**

Così come previsto nel progetto approvato l'edificio nasce dall'unione ideale di diversi volumi che si dispongono in una sequenza continua e spezzata. L'idea di "cerniera", infatti, è ancora alla base della composizione del corpo di fabbrica la cui sagoma sinuosa si adagia sul lotto offrendosi, da una parte, al

panorama (verso sud e verso est) e dall'altra alla città costruita (verso nord).

Rimangono presenti, su tutti i prospetti, i sistemi di ballatoi longitudinali (con parapetto in vetro) con profondità variabile (mai superiore ai 3 metri), le cui cromie sono parte integrante del sistema, intervallato dall'introduzione di un sistema stereometrico di bucatore.

L'intento che si vuole perseguire, così come in precedenza, è quello di un edificio che non deve creare una cortina compatta e mono-tono, come molti degli edifici circostanti. L'intento è piuttosto quella di un'architettura dall'apparenza "permeabile", come generata da un processo di "sottrazione di massa" e di simultanea "addizione", in cui anche la variazione di scala degli elementi costruttivi che compongono l'involucro (solai, pareti cieche, pareti finestrate, logge, balconi) serve per addomesticare, a livello percettivo, la presenza di un edificio in una posizione così delicata.

Dopotutto, i limiti fisici legati alla presenza dell'area con vincolo archeologico, che rimane totalmente esclusa dalle nuove opere di edificazione, unitamente al rispetto delle distanze dai confini, impongono arretramenti che sagomano l'area di sedime e spingono verso la soluzione di un edificio unitario. Ciò nonostante la modellazione volumetrica dell'edificio, attraverso questi accorgimenti, si arricchisce di quel livello di complessità che è alla base del dialogo tra nuova costruzione e il paesaggio.

L'articolazione dell'edificio si compone di 4 corpi scala/ascensore (A, B, C, D), accorpatisi in due distinti corpi di fabbrica, divisi da un giunto tecnico di 40 cm, necessario in caso di sisma per permettere le traslazioni lungo gli assi x e y consentite dagli isolatori sismici, che si trovano in sommità dei pilastri del piano garage, sui quali "galleggia" il blocco dei quattro piani superiori, in tal modo protetto dagli effetti di un eventuale terremoto.

Al fine di adattare il nuovo edificio alle quote altimetriche del terreno, la costruzione si adagia al dislivello nella direttrice Ovest-Est con i garage che, a gruppi, sono realizzati a quote diverse e hanno a loro volta degli interpiani diversi, in modo da consentire di non riportare questa variazione altimetrica al piano superiore, il cui solaio è invece ad un unico livello, sul quale sono distribuiti gli appartamenti del primo piano.

Unica discontinuità di quota, presente fino al piano atticale, è in prossimità del giunto dove vi è una differenza di quota di 1,2 ml tra il primo corpo (scale A/B) ed il secondo (scale C/D).

I piani di posa del nuovo edificio e il suo posizionamento all'interno dell'area risultano pertanto maggiormente compatibili anche con la giacitura del banco di roccia, così come individuato nella relazione geologica in base alle indagini sismiche preliminari e poi confermato dalle opere di scoticamento apportate al terreno.

Il nuovo assetto planivolumetrico dell'edificio consente, infine, il rispetto delle altezze massime regolamentari rispetto alla quota del terreno sia per il corpo 1 ad ovest che per il corpo 2 prospiciente ad est il Vicolo degli Abruzzi.

Al piano terra, in una sequenza di spazi coperti ma aperti, si trovano alcuni locali di servizio condominiali, i passaggi pedonali, i blocchi scala e ascensore che portano agli appartamenti dei piani superiori e le corsie di manovra di accesso ai box auto.

Gli appartamenti si dividono in 4 blocchi serviti da altrettanti corpi scala/ascensore e per ogni blocco si sviluppano 2 appartamenti per piano per un totale di 8 appartamenti nei 4 piani residenziali previsti, ad eccezione dell'ultimo corpo scala che serve 6 appartamenti, per un totale di 30 appartamenti (8+8+8+6).

Gli alloggi hanno una superficie utile media di circa 115 mq, sebbene siano tutti con superfici lorde variabili che vanno dai 100 mq a 150 mq circa di SLA e beneficiano di ampie logge per godere appieno della vista privilegiata sul giardino e sul panorama costiero. In funzione della diversa estensione dell'appartamento, oltre al variare delle superfici dei vari ambienti, sempre maggiori delle misure minime previste per legge, variano le quantità di camere da letto, i servizi e la zona giorno.

Al piano attico (quinto piano fuori terra) gli appartamenti si aprono per lasciare spazio ad ampie terrazze panoramiche con vista sul paesaggio costiero. Questa movimentazione contribuisce anche ad articolare lo skyline conferendo leggerezza al profilo dell'edificio.

Da un punto di vista distributivo gli appartamenti in precedenza descritti si sviluppano secondo uno schema ricorrente: gli accessi diretti alla zona giorno (living, pranzo, cucina) che si affaccia verso Sud, Sud-Est e Sud-Ovest per beneficiare della vista panoramica sul mare; dalla zona giorno si passa, con i necessari disimpegni, alla zona notte con gli ambienti privati ed i servizi sul versante opposto.

In questo progetto di variante è stata modificata la disposizione del primo corpo scala A che, nella nuova stesura, ha la zona giorno, (living, cucina e pranzo) che si affaccia verso Nord Est, e la zona notte verso

sud ovest. Questa modifica è stata dettata dalla volontà di ribaltare lo schema distributivo di questi appartamenti di testata verso uno scorcio da cui si apprezza in primo piano il parco dell'area archeologica, che, una volta sistemata così come concordato con la Soprintendenza BB.CC.AA. di Siracusa, sarà un filtro verde di cui i residenti potranno godere e, in secondo piano, una magnifica visuale diretta sul mare aperto.

Gli appartamenti degli altri tre corpi scala B-C-D rimangono invariati in termini di schema distributivo, come descritto in precedenza e si registrano solo leggere modifiche interne con la conseguente ridefinizione delle aperture nei prospetti.

Gli ambienti saranno aerati e illuminati naturalmente da finestre o porte finestre che si aprono sulle logge, ovvero creando delle brecce nei volumi pieni aggettanti. La vista privilegiata del paesaggio costiero farà da sfondo agli ariosi ambienti comuni. Anche in questo caso, le aperture sono concepite come ulteriori "scavi" o "sottrazioni" di materia che svuotano la massa costruita.

Ogni appartamento di questo complesso residenziale sembra essere pensato come una casa a sé stante e se, dal punto di vista dell'impianto tipologico e della distribuzione le scelte progettuali sono analoghe, ogni appartamento si differenzia dall'altro nella definizione del proprio rapporto con l'esterno e nell'articolazione volumetrica di logge, verande e balconi. A contribuire a questo senso di "unicità" di ogni cellula abitativa, interviene anche l'articolazione dei materiali che costituiscono l'involucro esterno trattato con intonaco o rivestimento con lastre in gres porcellanato.

I sistemi di collegamento verticale (blocco scale e ascensori) sono pensati come "pause" nel volume costruito, evidenziati attraverso grandi superfici vetrate ed intrecci di brise-soleil in doghe di acciaio corten, che contribuiscono a creare un ulteriore livello di articolazione dei volumi e delle cromie. Gli ascensori richiederanno un vano corsa finale minimo, non visibile dalla quota strada, in modo da non inquinare lo skyline dell'edificio che vede in sommità una balaustra "trasparente" necessaria per la sicurezza degli operatori della manutenzione degli impianti.

La modellazione volumetrica ed i materiali di finitura contribuiscono a fare leggere la morfologia dell'edificio come una ideale massa unitaria frutto di differenti addizioni.

La limitata gamma dei materiali utilizzati contribuisce a fare dell'edificio una presenza che vive di una

ricercata ambiguità, tra assonanza e dissonanza, con il paesaggio naturale ed urbano circostante.

La scelta adottata di realizzare un edificio 'degradante in sezione' permette di mitigarne ulteriormente il suo impatto. Il piano ultimo e penultimo infatti hanno una impronta nettamente minore rispetto a quelli sottostanti così da far apparire la massa edilizia ancora meno imponente.

Un ulteriore contributo alla integrazione della nuova costruzione nel contesto è dato dall'andamento nettamente degradante del fronte est sul vicolo degli Abruzzi, così "sagomato" a seguito di specifiche prescrizioni da parte della Sezione Paesaggistica della Soprintendenza ai BB.CC.AA. nella fase di approvazione del progetto.

## **2.5 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'EDIFICIO**

Tutti i materiali e le tecnologie che saranno impiegati nella realizzazione dell'edificio risultano puntualmente descritti nella relazione prodotta dall'impresa costruttrice al fine di asseverare il rispetto dei requisiti previsti dalla delibera di Consiglio Comunale N. 1 del 12/01/2018 avente ad oggetto la riduzione degli oneri concessori ai sensi dell'art. 8, comma 10, della L.R. N. 16/2016, di recepimento del T.U.E. di cui al D.P.R. N. 380/2001.

Come rilevabile da tale relazione, da intendersi qui integralmente riportata, lo spirito generale posto alla base delle scelte costruttive adottate consente di definire l'intervento in progetto come "intervento di bioedilizia", che impiega materiali quanto più possibile riciclati e riciclabili a fine vita della costruzione e prodotti che assicurano il minimo impatto sull'ambiente sia in fase di produzione che di trasporto e collocazione in opera.

Tutte le scelte adottate sono inoltre finalizzate al drastico abbattimento dei costi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio e dei consumi energetici, affidati quasi integralmente a fonti di energia rinnovabili.

Si riportano di seguito le simulazioni in foto rendering dei prospetti Sud ed Est dell'edificio.

