

COMUNE DI RAGUSA

PROVINCIA DI RAGUSA

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA COSTRUZIONE
DI N°8 ALLOGGI SOCIALI DA REALIZZARSI IN VIA ASIA snc

ELABORATO:

RELAZIONE TECNICA BIS con specifico riferimento
alla doppia conformità al PRG vigente ed alla Variante
parziale al PRG adottata con DCC n.11 del 15/03/2018

Tipo di intervento: NUOVA COSTRUZIONE

DITTA: Coop. PETRA

SITO: Via Asia snc - RAGUSA

Rel. Tris

IL PROGETTISTA: ING. Giovanni CASCONI
via IV Novembre n.26, Ragusa
c.f. CSC GNN 72S01 H1630
Tel. 333-2995070

DOC. N°

N° PROG.

FASE REV.

SCALA: 1:100

LA DITTA: Coop. PETRA
Via A. De Gasperi n°20
97100 Ragusa
P. IVA: 01669090886

OGGETTO: ELABORATO TECNICO

EMISSIONE:

TITOLO:

ARCHITETTONICO

REV.	ELABORATO	VERIFICATO	AUTORIZZATO	DESCRIZIONE REVISIONE	DATA
00				1° EMISSIONE	

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Progetto per la costruzione di n.8 alloggi sociali da realizzarsi in via Asia snc mediante la richiesta di **Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001.**

SITO: via Asia snc

DITTA: Società Cooperativa "PETRA" con sede in Ragusa, Via Alcide de Gasperi n.20
P. IVA: 01669090886

INDICE:

1.	Generalità	pag. 2
2.	Verifica della doppia conformità, sia al PRG vigente e sia alla Variante parziale: SOLUZIONE PROPOSTA n.1 con monetizzazione di tutte le aree da cedere.	pag. 3
3.	Verifica della doppia conformità, sia al prg vigente e sia alla variante parziale: SOLUZIONE PROPOSTA N.2 in regime di perequazione urbanistica (art.11 n.t.a. variante parziale al prg).	pag. 7
4.	Gli edifici	pag. 11
5.	La sistemazione esterna	pag. 12
6.	Caratteristiche costruttive	pag. 12
7.	Eliminazione delle barriere architettoniche	pag. 13

1. GENERALITA':

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 15.03.2018 il Comune di Ragusa ha adottato la Variante parziale al Piano Regolatore Generale dell'area denominata Ex Parco Agricolo Urbano e delle aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica e Piani Particolareggiati di Recupero Urbanistico ex L.R. 37/85 - EX DDG 725/DRU DEL 10.07.2009.

La Ditta in oggetto intende realizzare n.8 alloggi sociali da realizzarsi in un lotto di terreno avente accesso da via Asia mediante stradella privata e ricadente all'interno delle aree PEEP secondo il PRG vigente ed all'interno delle aree C3p secondo la Variante parziale al PRG sopra detta.

Tale lotto ha un'estensione di 4.350 mq ed è individuato al Catasto Terreni della provincia di Ragusa al foglio 97 particelle 630, 631, 632, 1320. L'intervento è del tipo autofinanziato con eventuale richiesta di finanziamento ad un Istituto di Credito e avverrà comunque nel rispetto dei dettami della Legge 79/75.

L'intervento progettuale viene quindi qui presentato in doppia conformità, sia al PRG vigente e sia alla Variante parziale. Vengono cioè rispettati gli indici e parametri più restrittivi inseriti nelle N.T.A. dei due Piani.

Nello specifico, **con riferimento alle aree da cedere**, il PRG vigente prevede la cessione delle aree relative ai soli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68 (che per il progetto di che trattasi sarebbero pari a 1.099 mq con riferimento al PRG vigente) mentre la Variante al PRG prevede la cessione gratuita al Comune di un'area pari al 65% dell'area interessata dall'intervento e comprensiva all'interno della stessa delle aree relative agli standard urbanistici.

Di seguito vengono illustrate le due soluzioni alternative riguardanti nello specifico la cessione delle aree così sintetizzate:

- **SOLUZIONE PROPOSTA n.1 con monetizzazione di tutte le aree da cedere.**
- **SOLUZIONE PROPOSTA n.2 in regime di perequazione urbanistica (art.11 N.T.A. variante parziale P.R.G.)**

2. VERIFICA DELLA DOPPIA CONFORMITÀ, SIA AL PRG VIGENTE E SIA ALLA VARIANTE PARZIALE: SOLUZIONE PROPOSTA N.1 CON MONETIZZAZIONE DI TUTTE LE AREE DA CEDERE.

L'intervento progettuale prevede pertanto la cessione del 65% della superficie territoriale e la contestuale richiesta di monetizzazione di tutte le aree da cedere pari a mq 2.828,00 poiché l'area di intervento, di forma piuttosto regolare, risulta essere un lotto intercluso privo di accesso diretto alla viabilità pubblica ed avente una superficie territoriale piuttosto esigua pari a mq 4.350.

Risulterebbero quindi di difficile realizzazione le opere di Urbanizzazione primaria relative al parcheggio pubblico ed al verde pubblico sia per l'impossibilità di accedervi direttamente dalla viabilità pubblica e sia per le ridotte dimensioni del lotto. Per gli stessi motivi anche le aree da destinarsi all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune sarebbero di difficile realizzazione e risulterebbero piuttosto esigue e frammentate. Inoltre, nel caso in cui le aree per standard urbanistici dovessero essere necessariamente reperite all'intero del lotto, la collocazione gli alloggi sociali all'interno dello stesso lotto sarebbe fortemente compromessa con particolare riferimento al rispetto delle distanze minime dai confini.

Per i suddetti motivi viene richiesta l'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 che permetta un idoneo sfruttamento edificatorio del lotto per i costruendi alloggi sociali e contestualmente permetta al Comune di Ragusa di destinare per altri interventi maggiormente fruibili e qualitativamente superiori le somme ricavate dalla monetizzazione richiesta.

Al fine di procedere alla realizzazione di alloggi sociali idonei la ditta richiedente ha stipulato idoneo compromesso con i proprietari dei terreni di che trattasi che prevedono nella fattispecie anche il diritto di passaggio nel tratto di terreno privato che collega la via Asia con il lotto di terreno interessato dall'edificazione degli alloggi sociali per permetterne la fruizione.

Il progetto di cui si relaziona prevede la costruzione di otto alloggi sociali suddivisi in due corpi di fabbrica.

Tale intervento avverrà nel rispetto degli indici urbanistici previsti dalle Norme Tecniche relative alle aree di Edilizia Economica e Popolare individuate dal Comune di Ragusa e nel rispetto dell'art.11 delle N.T.A della Variante parziale che regola gli interventi nelle aree C3p.

Di seguito si riportano tre tabelle sintetiche esaustive con riportate gli indici e i parametri dei due Piani e la verifica della doppia conformità agli stessi:

TABELLA n.1

INDICI E PARAMETRI P.R.G. VIGENTE		
Densità edilizia fondiaria	1,50	mc/mq
Rapporto di copertura	0,30	mq/mq
Altezza massima	11,00	ml
Numero max piani fuori terra	3	
Distanza minima tra fabbricati	15,00	ml
Distanza minima dal confine	7,50	ml
Distanza minima dal ciglio stradale	10,00	ml
Distanza minima assoluta	10,00	ml tra pareti finestrate

DATI DI PROGETTO SECONDO IL P.R.G. VIGENTE		
Abitanti insediabili		61
Aree da cedere per attrezzature di legge		1.099,00 mq
Superficie fondiaria netta edificabile	4350-1099=	3.251,00 mq
Volume massimo edificabile	3251x1,50=	4.876,00 mc
Abitanti insediabili	4876:80 mc/ab =	61 abitanti
Superficie coperta massima	3.215,00 x 0,30=	975,30 mq
Altezza massima	< 11,00	ml
Numero max piani fuori terra	< 3	
Distanza minima tra fabbricati	< 15,00	ml
Distanza minima dal confine	< 7,50	ml
Distanza minima dal ciglio stradale	< 10,00	ml
Distanza minima assoluta	< 10,00	ml tra pareti finestrate

TABELLA n.2

INDICI E PARAMETRI VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. ADOTTATA (art.11 N.T.A.)		
Densità edilizia fondiaria	2,00	mc/mq
Rapporto di copertura	non indicato	
Altezza massima	14,00	ml
Numero max piani fuori terra	4	
Distanza minima tra fabbricati	non indicato	
Distanza minima dal confine	5,00	ml
Distanza minima dal ciglio stradale	7,50	ml
Distanza minima assoluta	10,00	ml tra pareti finestrate e non

DATI DI PROGETTO SECONDO LA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. ADOTTATA			
Abitanti insediabili		39	
Aree da cedere per attrezzature di legge		702,00	mq
Aree oggetto di perequazione con indice di cessione pari a 0,65 mq/mq comprensive delle aree per attrezzature di Legge	4350 x 0,65=	2.828,00	mq
Superficie fondiaria netta edificabile	4350x0,35=	1.522,00	mq
Volume massimo edificabile	1522x2,00=	3.044,00	mc
Abitanti insediabili	3044:80 mc/ab =	39	abitanti
Superficie coperta massima	non indicato		
Altezza massima	< 14,00	ml	
Numero max piani fuori terra	< 4		
Distanza minima tra fabbricati	non indicato		
Distanza minima dal confine	< 5,00	ml	
Distanza minima dal ciglio stradale	< 7,50	ml	
Distanza minima assoluta	< 10,00	ml tra pareti finestrate e non	

TABELLA n.3

DATI DI PROGETTO DEFINITIVI CON DOPPIA CONFORMITA' AL P.R.G. VIGENTE ED ALLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. ADOTTATA						
Aree oggetto di perequazione con indice di cessione pari a 0,65 mq/mq comprese le aree per attrezzature di Legge			2.828,00	mq	Verifica OK	Per la cui totalità delle aree (mq 1.099 + 1.729) si richiede la monetizzazione trattandosi di lotto intercluso privo di accesso diretto a viabilità e/o spazi pubblici e di superficie esigua
Volume massimo edificabile	3.035,80 <	3.044,00		mc	Verifica OK	
Superficie coperta massima	967,05 <	975,30		mq	Verifica OK	
Altezza massima			< 11,00	ml	Verifica OK	
Numero max piani fuori terra			< 3		Verifica OK	
Distanza minima tra fabbricati			< 15,00	ml o deroga autorizzata	Verifica OK	
Distanza minima dal confine			< 7,50	ml o deroga autorizzata	Verifica OK	
Distanza minima dal ciglio stradale			< 10,00	ml	Verifica OK	
Distanza minima assoluta			< 10,00	ml tra pareti finestrate e non		

3. VERIFICA DELLA DOPPIA CONFORMITÀ, SIA AL PRG VIGENTE E SIA ALLA VARIANTE PARZIALE: SOLUZIONE PROPOSTA N.2 IN REGIME DI PEREQUAZIONE URBANISTICA (art.11 N.T.A. Variante parziale al PRG).

Di seguito si espone la soluzione alternativa per la verifica della doppia conformità al PRG vigente ed alla Variante parziale al PRG adottata, riguardante la cessione delle aree in regime di perequazione urbanistica così come stabilito dagli artt. 11 e 12 delle N.T.A. della Variante parziale al P.R.G. già adottata.

Pertanto, fatti salvo tutti gli indici urbanistici già verificati sia rispetto al PRG vigente e sia rispetto alla Variante parziale al Piano Regolatore Generale dell'area denominata Ex Parco Agricolo Urbano e delle aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica e Piani Particolareggiati di Recupero Urbanistico ex L.R. 37/85 - EX DDG 725/DRU DEL 10.07.2009 adottata dal Comune di Ragusa con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 15.03.2018, il competente ufficio tecnico comunale può scegliere se autorizzare la soluzione n.1 di cui al paragrafo precedente oppure quella di seguito descritta riguardante la cessione delle aree non di legge cioè quelle che non si riferiscono alle aree per standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68.

Infatti nel progetto si prevede la cessione pari al maggior valore (a verifica della doppia conformità n.d.r.) delle **aree per attrezzature di Legge per mq 1.099** e se ne richiede contestualmente la monetizzazione poiché la superficie territoriale di progetto è un lotto intercluso di dimensioni esigue e privo di accesso diretto da strade o spazi pubblici per come già prima esplicitato e per come già successo in casi analoghi all'interno delle aree per L'edilizia Economica e Popolare (caso Cooperativa Speranza e/o altri n.d.r.). Inoltre l'intervento edificatorio in progetto andrebbe a saturare un'area già totalmente urbanizzata priva di ulteriori aree libere nelle immediate vicinanze. La soluzione alternativa prevede quindi una differente trattazione delle ulteriori aree da cedere in regime di perequazione urbanistica e pari a mq 1.729 mediante l'acquisizione di crediti edificatori nelle zone E3 da asservire all'uso agricolo così come previsto negli artt. 11 e 12 delle N.T.A. della Variante parziale al PRG. Nello specifico la corrispondente area da asservire all'uso agricolo e reperire all'interno delle aree E3 sarà pari ad almeno 8.645 mq secondo la tabella sintetica di seguito esposta:

Superficie da asservire nelle aree E3	Indice edificabilità territoriale (E3)	Riduzione delle aree da cedere nelle zone C3p	Indice Fondiario (C3p)
8.645 mq	0,4 mc/mq	1.729 mq	2 mc/mq

La soluzione qui riportata avviene nel pieno rispetto della doppia conformità sia al PRG vigente che alla Variante parziale già adottata infatti con riferimento ai dati di progetto ed alle cessioni delle aree si vuole evidenziare che:

- le aree da cedere per standard (ed in questo caso da monetizzare per l'irrealizzabilità delle stesse come più volte esplicitato n.d.r.) sono pari al maggior valore di progetto secondo le norme dei due PRG (mq 1.099).
- Le aree da cedere in regime di perequazione urbanistica prevista dalla Variante parziale al PRG sono pari al 65% della superficie territoriale (cioè mq 2.828 n.d.r.) ed all'interno di queste devono essere reperite le aree per standard (nulla vieta che all'interno delle aree da cedere per il 65% della superficie totale ci sia una maggiore percentuale di aree da destinare a standard rispetto alle altre n.d.r.).
- Le ulteriori aree da cedere in ottemperanza all'art.11 N.T.A. della Variante al PRG e pari a mq 1.729 per saturare il 65% delle aree da cedere in regime di perequazione urbanistica possono essere ridotte fino a saturazione acquisendo i crediti edificatori nelle zone E3 asservendo quindi all'uso agricolo una corrispondente superficie pari a mq 8.645 per come sopra esplicitato (ciò non contrasta con il PRG vigente trattandosi comunque di superfici aggiuntive da cedere rispetto a quelle strettamente previste ed identificate solo con quelle per gli standard di Legge n.d.r.)

Nota bene: L'intervento in progetto ha una cubatura massima che non richiede cubatura complessiva aggiuntiva derivante dall'acquisizione dei crediti edificatori nelle zone E3.

Si riportano pertanto per chiarezza espositiva le tre tabelle aggiornate in relazione a questa soluzione alternativa riportanti gli indici ed i parametri dei due Piani e la verifica della doppia conformità agli stessi:

TABELLA n.1

INDICI E PARAMETRI P.R.G. VIGENTE		
Densità edilizia fondiaria	1,50	mc/mq
Rapporto di copertura	0,30	mq/mq
Altezza massima	11,00	ml
Numero max piani fuori terra	3	
Distanza minima tra fabbricati	15,00	ml
Distanza minima dal confine	7,50	ml
Distanza minima dal ciglio stradale	10,00	ml
Distanza minima assoluta	10,00	ml tra pareti finestrate

DATI DI PROGETTO SECONDO IL P.R.G. VIGENTE			
Abitanti insediabili		61	
Aree da cedere per attrezzature di legge		1.099,00	mq
Superficie fondiaria netta edificabile	4350-1099=	3.251,00	mq
Volume massimo edificabile	3251x1,50=	4.876,00	mc
Superficie coperta massima	3.215,00 x 0,30=	975,30	mq
Altezza massima	< 11,00	ml	
Numero max piani fuori terra	< 3		
Distanza minima tra fabbricati	< 15,00	ml	
Distanza minima dal confine	< 7,50	ml	
Distanza minima dal ciglio stradale	< 10,00	ml	
Distanza minima assoluta	< 10,00	ml tra pareti finestrate	

TABELLA n.2

INDICI E PARAMETRI VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. ADOTTATA (art.11 N.T.A.)	
Densità edilizia fondiaria	2,00 mc/mq
Rapporto di copertura	non indicato
Altezza massima	14,00 ml
Numero max piani fuori terra	4
Distanza minima tra fabbricati	non indicato
Distanza minima dal confine	5,00 ml
Distanza minima dal ciglio stradale	7,50 ml
Distanza minima assoluta	10,00 ml tra pareti finestrate e non

DATI DI PROGETTO SECONDO LA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. ADOTTATA		
Abitanti insediabili		39
Aree da cedere per attrezzature di legge		702,00 mq
Aree oggetto di perequazione con indice di cessione pari a 0,65 mq/mq comprensive delle aree per attrezzature di Legge	4350 x 0,65=	2.828,00 mq
Superficie delle aree ridotte e NON cedute previa acquisizione dei crediti edificatori delle zone E3	2828-1099=	1.729,00 mq
Superficie aree da reperire nelle zone E3 e da asservire all'uso agricolo		8.645,00 mq
Superficie fondiaria netta edificabile	4350x0,35=	1.522,00 mq
		1.729,00 mq
	<i>Totale</i>	3.251,00 mq
Volume massimo edificabile	1522x2,00=	3.044,00 mc
Superficie coperta massima	non indicato	
Altezza massima	< 14,00 ml	
Numero max piani fuori terra	< 4	
Distanza minima tra fabbricati	non indicato	
Distanza minima dal confine	< 5,00 ml	
Distanza minima dal ciglio stradale	< 7,50 ml	
Distanza minima assoluta	< 10,00 ml tra pareti finestrate e non	

TABELLA n.3

DATI DI PROGETTO DEFINITIVI CON DOPPIA CONFORMITA' AL P.R.G. VIGENTE ED ALLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. ADOTTATA						
						di cui:
Aree oggetto di perequazione con indice di cessione pari a 0,65 mq/mq comprese le aree per attrezzature di Legge		2.828,00	mq	Verifica OK	1.099 mq	Aree da cedere per standard di Legge per le quali si richiede la monetizzazione trattandosi di lotto intercluso privo di accesso pubblico ricadente in zona interamente urbanizzata
					1.729 mq	Ulteriori aree da cedere totalmente compensate a seguito di asservimento all'uso agricolo della corrispondente superficie in zona E3 e pari a mq 8.645
Volume massimo edificabile	3.035,80 <	3.044,00	mc	Verifica OK		
Superficie coperta massima	967,05 <	975,30	mq	Verifica OK		
Altezza massima		< 11,00	ml	Verifica OK		
Numero max piani fuori terra		< 3		Verifica OK		
Distanza minima tra fabbricati		< 15,00	ml o deroga autorizzata		Verifica OK	
Distanza minima dal confine		< 7,50	ml o deroga autorizzata		Verifica OK	
Distanza minima dal ciglio stradale		< 10,00	ml	Verifica OK		
Distanza minima assoluta		< 10,00	ml tra pareti finestrate e non			

Nota bene: L'intervento in progetto ha una cubatura massima che non richiede cubatura complessiva aggiuntiva derivante dall'acquisizione dei crediti edificatori nelle zone E3.

4. GLI EDIFICI:

L'intervento prevede pertanto la costruzione di n°8 alloggi edifici suddivisi in due corpi di fabbrica con sette tipologie costruttive aventi tutti due elevazioni fuori terra e garage sempre fuori terra adiacente all'alloggio; la destinazione d'uso del piano primo sottotetto è diversa a seconda degli alloggi e risulta in parte destinata a residenza ed in parte a locale sgombero-soffitta. Tutte le costruzioni sono dotate di accesso pedonale e carrabile attraverso viabilità privata condominiale.

Gli edifici tutti prevedono un garage al piano terra, dove è allocato il parcheggio coperto ciascuno di dimensioni inferiori ai 25,00 mq, ed un ulteriore spazio da adibire a parcheggio scoperto posto nello spazio antistante il garage stesso.

Ogni alloggio ha ampi spazi destinati a verde di pertinenza.

Gli alloggi tutti hanno una superficie calpestabile netta residenziale prossima ai 110 mq ed un ulteriore piccolo spazio da adibire ad armadio a muro tranne che per l'alloggio n.8 che ha una superficie abitativa più contenuta. Ogni piano abitabile avrà un'altezza netta maggiore di ml 2,70.

Ogni alloggio comprende un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un locale w.c. previsto secondo le dimensioni minime di legge per essere fruito pienamente anche da parte di disabili, una camera da letto matrimoniale e altre singole, una lavanderia ed un doppio servizio.

La copertura degli alloggi è del tipo mista, in parte a falda unica con sovrapposto manto di tegole con pendenza non superiore al 35% ed in parte a terrazzo così come meglio esplicitato nelle tavole grafiche allegate.

5. LA SISTEMAZIONE ESTERNA:

La sistemazione esterna, meglio evidenziata nell'allegata specifica planimetria, prevede uno sbancamento iniziale, limitatamente alla ubicazione dei corpi di fabbrica e la sistemazione degli spazi di accesso carrabile e pedonale. Tutta l'area residua, al netto degli ingombri degli edifici e degli spazi pavimentati esterni è stata risolta prevalentemente a verde e parcheggio scoperto di Legge. Le zone a verde, suddivise in zone di pertinenze dei singoli alloggi, consentono un'agevole messa a dimora di alberi di alto fusto previsti dalle norme di attuazione del Piano. La recinzione esterna sarà realizzata con un muretto basso alto circa un metro e sovrastante ringhiera metallica.

6. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

Le strutture portanti degli edifici saranno realizzate in conglomerato cementizio armato secondo le vigenti norme di legge. Particolare attenzione è stata dedicata alla geometria della struttura, per evitare all'interno degli alloggi fastidiosi vincoli determinati da pilastrature non sempre coincidenti con le esigenze di una corretta distribuzione interna.

I tamponamenti esterni saranno realizzati con muratura in laterizio ad alta efficienza energetica con ulteriore opportuno materiale isolante di spessore e caratteristiche idonee al raggiungimento del giusto grado di isolamento termico come da leggi vigenti.

Le tramezzature interne saranno con laterizi forati, i pavimenti saranno in gres porcellanato, mentre i rivestimenti dei servizi igienici in monocottura di ceramica.

Per gli infissi esterni si utilizzeranno profili in alluminio e/o PVC a taglio termico, vetro di sicurezza e camera interna. Le porte interne saranno del tipo tamburato in legno con telaio fisso in legno massello.

Lo smaltimento delle acque piovane sarà garantito da grondaie e pluviali.

Lo smaltimento dei reflui è garantito dall'immissione nelle condutture pubbliche da realizzare a carico dei soggetti attuatori.

Gli impianti elettrico e termico saranno conformi alle vigenti normative.

7. ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'intervento rispetta le norme prescritte dalla L. n.13 del 09.01.1989. e dal D.M. n.236 del 14.06.1989.

Il progetto di costruzione dell'edificio risponde al requisito dell'accessibilità per quanto riguarda gli spazi esterni e le parti comuni degli edifici (art. 3.2 del D.M. 236/89), e sono stati osservati i "criteri di progettazione per l'accessibilità" di cui all'art. 4 del D.M. 236/89.

Non ci sono barriere e impedimenti di accesso ai fabbricati così come tutti gli spazi condominiali sono accessibili da persone con ridotte capacità motorie così come citato al punto 8.1.11.

A tutti gli alloggi si arriva attraverso lo spazio verde antistante, tramite un vialetto in un piano orizzontale con pavimentazione non sdruciolevole. Tutti gli alloggi presentano le caratteristiche della visibilità. Per tutti gli alloggi sono stati rispettati i punti di cui all'articolo 4 del D.M. sopradetto, ed in particolare:

4.1.1 Porte.

Le porte di accesso esterne sono di dimensioni tali da consentire un agevole transito anche da persone su sedie a ruote.

Gli spazi antistanti e retrostanti, con riferimento alle manovre da effettuare con le sedie a ruote, in rapporto al tipo di aperture, sono dimensionate in maniera adeguata. Non verranno installate porte a vetrate a ritorno automatico. Le maniglie delle porte sono del tipo a leva opportunamente curvate ed arrotondate (specifiche 8.1.1.1).

4.1.2 Pavimenti.

I pavimenti sono orizzontali e complanari tra loro, nello spazio esterno e nelle parti comuni verrà utilizzato un pavimento non sdruciolevole, eventuali zerbini saranno incassati con le guide solidamente ancorate.

4.1.3 Infissi esterni.

Le porte e le finestre sono facilmente utilizzabili anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali.

4.1.4 Arredi fissi.

Le cassette per la posta verranno collocate ad un'altezza inferiore a cm 140. Non ci sono altri arredi fissi nell'intervento.

4.1.5 Terminali degli impianti.

Gli arredi elettrici, i quadri generali, le valvole e i rubinetti di arresto delle varie utenze, i regolatori degli impianti di riscaldamento e condizionamento, nonché i campanelli, pulsanti di comando e citofoni, sono per tipo e posizione planimetrica ed altimetrica, tale da permettere un uso agevole anche da parte delle persone su sedia a ruote; sono inoltre facilmente individuabili anche in condizioni di scarsa visibilità e sono protetti dal danneggiamento per urto (per specifiche vedi 8.1.5).

4.1.6 Servizi igienici.

Ogni alloggio soddisfa il requisito della visibilità per quanto riguarda il servizio igienico, infatti è consentito il raggiungimento della tazza w.c. e del lavabo da parte di una persona su sedia a ruote, vedi tav. 4.1 e 4.2, con opportuni accorgimenti spaziali.

8.1.9 Percorsi orizzontali e corridoi.

I corridoi interni agli alloggi e nelle parti condominiali dell'edificio sono con larghezza superiore a metri 1.00, e i sensi di apertura delle porte consentono un agevole passaggio di persone su sedie a ruote.

4.1.8 Balconi e terrazze.

La soglia interposta tra balcone o terrazza e ambiente interno non presenta nessun dislivello.

4.1.9 Percorsi orizzontali.

I corridoi non presentano variazioni di dislivello. La larghezza del corridoio è tale da consentire il facile accesso ai vani da esso serviti e in punti non eccessivamente distanti tra loro essere tale da consentire l'inversione di direzione ad una persona su sedia a ruote (per le specifiche vedi art. 8.1.9.)

4.1.10 Scale.

La scala presenta un andamento regolare ed omogeneo per tutto lo sviluppo. Ogni rampa di scala ha i gradini con la stessa alzata e pedata. I gradini della scala hanno una pedata antidrucciolevole con un profilo continuo a spigoli arrotondati. La larghezza minima è mt 0.90 maggiore di quanto previsto al penultimo comma del paragrafo 8.1.10

A supporto della presente relazione e per una migliore comprensione di quanto esplicitato si rimanda agli allegati elaborati grafici

IL TECNICO PROGETTISTA

(Dott. Ing. Giovanni Cascone)