RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

LE LINEE GUIDA DEL PROGETTO

La presente proposta progettuale riguarda l'intervento di sostituzione edilizia da eseguirsi in Prato, in via del Fondaccio, in località Capezzana.
Il vigente Regolamento Urbanistico include tale area all'interno dell'Intervento RI, con la possibilità di attuare la ristrutturazione mediante sostituzione edilizia.
Obiettivo dell'intervento è il recupero della volumetria esistente con la riqualificazione del tessuto di vecchio impianto.
La finalità di questo progetto è quella di confrontarsi con le nuove direttive del Regolamento Urbanistico, realizzando un intervento di qualità che possa rispondere complessivamente:

- alle esigenze di riqualificazione ambientale della zona;
- alla richiesta di un'edilizia sostenibile;
- alla istanza del RU di proporre un'edilizia aperta alle esigenze di una utenza composita.

TAVOLE n.00, n.01, n.02 – STATO ATTUALE

L'area si trova in Prato, in località Capezzana, al n. 101 - 103 di via del Fondaccio.
La zona è caratterizzata dall'alternanza di immobili residenziali ed edifici artigianali, di cui alcuni dismessi altri ancora in attività.
Il tessuto edilizio è costituito da un nastro di edifici residenziali a margine di via del Fondaccio con retrostanti edifici produttivi.
L'alternanza di tipologie diverse determina una disarmonia formale che si esplicita tanto negli alzati quanto nella distribuzione spaziale dei volumi.
Gli accessi ai magazzini tergali accentuano tale frammentarietà provocando cesure continue nelle cortine edilizie.
Il complesso immobiliare oggetto dell'istanza edilizia presenta una conformazione a corte chiusa intorno al piazzale centrale.
Gli immobili risultano di vetusta costruzione e sono stati edificati anteriormente al 01 settembre 1967.
Il complesso è costituito da:
-n.2 (due) unità per civile abitazione tra loro contigue, di un piano fuori terra, di cui la prima, per chi arriva dalla strada, composta da tre vani oltre cucina, bagno e disimpegno, la seconda composta da due vani oltre w.c e antibagno;
-n.4 (quattro) magazzini con annesso piazzale di forma trapezoidale, aventi accesso da detto piazzale tramite passo a comune frontestante le due unità abitative citate;

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Le unità sopradescritte risultano censite, in giusto conto, al Nuovo Catasto Edilizio Urbano sul foglio di mappa 57 dalle seguenti particelle:
-386 sub 1, Cat. A/3, Classe 3, vani 4.5, R.C Euro 406,71; (abitazione fronte strada)
-386 sub 2, Cat. A/3, Classe 3, vani 3.5, R.C. Euro 316,33; (abitazione fronte piazzale)
-386 sub 3, Cat. C/2, Classe 6, mq. 55, R.C. Euro 213,04; (magazzino lato est – adiacente abitazione)
-386 sub 4, Cat. C/2, Classe 4, mq. 188, R.C. Euro 543,73; (magazzino lato est)
-386 sub 5, Cat. C/2, Classe 6, mq. 68, R.C. Euro 263,39; (magazzino lato nord)
-386 sub 6, Cat. C/2, Classe 4, mq. 206, R.C. Euro 595,78; (magazzino lato ovest)

ANALISI URBANISTICA

**Nel PRG vigente del Comune di Prato il fabbricato oggetto della presente istanza ricade in zona R5, " La residenza nelle aree della Mixitè ", sottoposta al tipo di intervento di ristrutturazione Ri.
Sugli edifici esistenti è perciò prevista, quando non diversamente specificato, la destinazione d'uso residenziale (R) da attuare con la ristrutturazione che nel caso specifico può avvenire anche con la demolizione e ricostruzione, secondo le modalità previste dall'art. 23 comma 6/bis del RU.**

Allo stato attuale l'area urbana interessata dal nuovo intervento edilizio è caratterizzata da una fascia di edifici residenziali tradizionali, al margine di via del Fondaccio, mentre nelle aree tergali sono localizzati edifici produttivi, con una composizione planimetrica compatta e invasiva, fino al limite delle retrostanti aree agricole.
La riqualificazione urbanistica della zona è prevista dal RU tramite una radicale sostituzione dei contenitori industriali presenti, con edifici residenziali da realizzare con i parametri urbanistici planivolumetrici rispondenti a edifici condominiali di modeste dimensioni.
Le nuove previsioni urbanistiche che prevedono la trasformazione dell'attuale assetto produttivo, non potranno che collocarsi su un nuovo allineamento arretrato, rispetto a quello degli edifici tradizionali posizionati su via del Fondaccio, rendendo così possibile la nuova edificazione secondo i parametri del RU, ma al tempo stesso differenziando la futura edificazione sostitutiva delle fabbriche, che avrà proprie caratteristiche tipologiche e planivolumetriche rispetto al vecchio impianto urbanistico, formatosi nella seconda metà del secolo scorso a margine di via del Fondaccio.

CONFORMITA' URBANISTICA

Per quanto riguarda la legge 47 del 28/02/1985 e sue successive modifiche ed integrazioni, l'immobile risulta essere stato edificato in data antecedente al 01/09/1967;
Sull' immobile è stata presentata Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria (art.31 Legge 47/85 – Condono Edilizio) in data 30 settembre 1986 con P.G. 7785 (N.O. 29207-0); detta Concessione Edilizia è stata rilasciata in data 02/03/1999 e ritirata in data 06/05/1999;
Successivamente sono state presentate le seguenti istanze edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività P.G. 4135 del 20/01/1996 (P.E. 1100/96) per lavori interni ed esterni a laboratorio
- Variante in corso d'opera alla B.1100/96

TAVOLA da n.1a a n.1c – VERIFICHE URBANISTICHE

	STATO ATTUALE	STATO DI PROGETTO
SUPERFICIE LORDA PAVIMENTATA (mq)	640,19	639,90
VOLUME (mc)	2.728,99	2262,48
INDICE (mc/mq)	2,7	2,3
SUPERFICIE PERMEABILE (mq)	0	312,05 > 25%

L'intervento è stato progettato ai sensi dell'articolo 23 comma 6 bis del Regolamento Urbanistico, così come modificato nel dicembre 2007, per quanto riguarda la ristrutturazione dell'edificio produttivo, con l'accorpamento del volume residenziale dell'edificio prospiciente via del Fondaccio.
La ristrutturazione complessiva del volume del lotto è finalizzato al "recupero degli edifici produttivi con destinazione prevalentemente artigianale (...) alle nuove funzioni urbane previste (nel nostro caso residenza) e per il loro adeguamento edilizio, mantenendo i caratteri morfologici del contesto e gli elementi tipologici di maggior interesse (...)."
In particolare l'articolo consente la completa sostituzione senza il mantenimento della sagoma nei seguenti limiti: "per gli edifici allo stato attuale con SLP superiore a 500mq e IF superiore a 5mc/mq, è consentita la ricostruzione con una SLP pari all'80% di quella preesistente, e pari al 100% negli altri casi".

Verifica A: calcolo della SLP e dell'IF allo stato attuale per l'individuazione degli interventi ammissibili

Allo stato attuale il complesso edilizio è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:

1. Il complesso edilizio ha un volume urbanistico di mc 2.728,99
2. Il lotto ha una superficie fondiaria di mq 995,98
3. Il complesso edilizio ha quindi un I.F. pari a 2,7 mc/mq)
4. Il complesso edilizio ha una SLP di mq 640,19 (2.000 mq >640,19 mq >500.00 mq)

Pertanto l'intervento rientra tra i casi di immobili con, allo stato attuale, SLP maggiore di 500 mc e IF minore di 5 mc/mq e per i quali il R.U. prevede la ricostruzione con una SLP pari al 100% di quella preesistente.

Verifica B: confronto tra la SLP allo stato attuale e la SLP allo stato di progetto

Poiché la SLP di progetto ammonta a 639,90 mq mentre la superficie allo stato attuale ammonta a 640,19 mq risulta verificata la seguente affermazione:
SLP di progetto (639,90 mq) ≤ SLP attuale (640,19 mq)
Il volume di progetto ammonta a mc 2262,48.

Verifica C: Superficie di parcheggio pertinenziale (L.122/89)

Il volume di progetto risulta essere 2262,48mc.
Il 10% di tale volume ammonta a 226,25 mq.
La superficie di progetto destinata a parcheggio pertinenziale ammonta a 533,73 mq
Pertanto risulta verificata la seguente affermazione:
Superficie minima richiesta (226,25 mq) < Superficie di progetto (533,73 mq)

Verifica D: Superficie di parcheggio pubblico (art. 32 commi 2 e 3 del R.U.)

La dotazione minima di standard richiesta per la sostituzione edilizia è la seguente:

- Residenza 18 mq /100 mc

Poiché l'intervento proposto ha una superficie lorda pavimentata complessiva pari a mq 639,90 (1000> 639,90> 500) e la dotazione richiesta viene ridotta del 50%.
Pertanto la dotazione di parcheggio pubblico risulta di mq 203,62 mq sulla base del seguente conteggio:

(2262,48 mc :100)x 18 mq /2 = 203,62 mq

Di tale superficie si propone la Monetizzazione integrale a seguito di quanto auspicato dalla Commissione Consiliare Permanente n.4 - Urbanistica Ambiente e Protezione Civile - nella seduta del 03 ottobre 2011).

Verifica E: Superficie permeabile (art. 30 comma 5 del R.U.)

La superficie permeabile deve risultare pari al 25% della superficie fondiaria.
La superficie fondiaria è mq 995,98
La superficie permeabile minima è
(995,98 x 25%) = 248,99
Si decide per "oggettive esigenze" legate alla realizzazione dei posti auto pertinenziali (che per la conformazione propria del lotto sono stati necessariamente progettati in un volume interrato fuori sagoma) di ricorrere all'utilizzo di superfici semipermeabile al fine di far rientrare anche i percorsi pedonali nel computo.
La sup. semipermeabile di progetto ammonta a mq 40,00
La sup. permeabile di progetto ammonta a mq 272,05
La superficie totale che si ottiene è mq 312,05 > 248,99 pertanto il requisito risulta verificato.

Verifica F: Superficie media degli alloggi(art. 30 comma 4bis del R.U.)

Al fine di garantire tipologie edilizie articolate per le diverse esigenze sociali per gli interventi con sup. netta >500mq è richiesto un rapporto tra superficie totale netta e numero degli alloggi non inferiore a 50 mq.

La superficie netta totale (desumibile dal fascicolo doc. 4 allegato alla pratica edilizia) è la seguente:

Alloggi	Superficie (mq)
App.1	71,46
App.2	60,39
App.3	70,35
App.4	49,68
App.5	45,61
App.6	70,35
App.7	49,68
App.8	45,61
App.9	70,35
App.10	49,68
App.11	45,61
totale	**628,77**
Sup. media	**57,16 mq**

La superficie Totale è mq 628,77>500.00 pertanto il requisito è soggetto a verifica ,ed è garantita una media di 57,16 mq .

TAVOLA n.3a, 3b, 3c, 4, 5– PROGETTO DELL'EDIFICIO

Il progetto si struttura nel lotto di pertinenza per fasce, partendo dalla zona adiacente la viabilità per penetrare fino alla parte terminale del terreno, più ampia.
L'area limitrofa alla viabilità viene destinata a parcheggio pertinenziale.
Tra questo e l'edificio è ubicata l'area verde comune.
L'edificio si colloca al centro del lotto, circondato dal verde dei giardini privati.
Il piano interrato è occupato dalle autorimesse.
L'istanza della memoria caratterizza il progetto nei suoi tratti tipicizzanti, richiamando caratteri dell'edilizia industriale:
le linee voltate delle coperture industriali;
superfici a mattoni;
aperture ritmiche ripetute.

TAVOLA n. 7 – TIPOLOGIE EDILIZIE

Gli appartamenti che compongono il complesso edilizio sono di cinque tipologie: un quattro vani e un trilocale al piano terra,due bilocali e un trilocale ai piani superiori.

Quattro vani –tipologia A (appartameno n. 1)
La tipologia A è costituita da un solo appartamento Trilocale ubicato al piano terra. Essa è composta da zona giorno con cucina e soggiorno, un disimpegno, due camere e due servizi igienici. Al piano terra sul fronte è presente un resede privato di circa mq 200,00 su cui si aprono la camera e il soggiorno. La superficie utile dell'alloggio è di circa mq 70,00.

Trilocale –tipologia B (appartamento n. 2)
La tipologia B è costituita da un solo appartamento Trilocale ubicato al piano terra. E' composto da zona giorno con angolo cucina, due camere e due servizi igienici.
Il soggiorno si apre sul resede di circa mq 210,00.
La superficie utile dell'alloggio è di circa mq 60,00.

Trilocale –tipologia C (appartamenti n. 3, 6, 9)
La tipologia C è costituita dall'appartamento trilocale posto ai piani oltre il piano terreno. Tre appartamenti corrispondono a questa tipologia, al piano primo, al secondo e al terzo. E' composta da zona giorno e cucinotto, due camere e un servizio igienico.
Il soggiorno e una camera si aprono rispettivamente sui terrazzi privati di circa 9,99 mq e 4,00 mq.
La superficie utile dell'alloggio è di circa mq 70,35.

bilocale –tipologia D (appartamenti n. 4, 7, 10)
La tipologia D è costituita dall'appartamento Bilocale posto sul fronte dell'edificio. Tre appartamenti corrispondono a questa tipologia, al piano primo, al secondo e al terzo. E' composta da zona giorno e cucinotto, una camera e un servizio igienico.
Il soggiorno si apre sul terrazzo di circa 9,00 mq.
La superficie utile dell'alloggio è di circa mq 50,00.

bilocale –tipologia E (appartamenti n. 5, 8, 11)
La tipologia E è costituita dall'appartamento Bilocale posto sul retro dell'edificio. Tre appartamenti corrispondono a questa tipologia, al piano primo, al secondo e al terzo. E' composta da zona giorno e cucinotto, una camera e un servizio igienico.
Il soggiorno si apre sul terrazzo di circa 10,00 mq.
La superficie utile dell'alloggio è di circa mq 45,00.

PARAMETRI IGIENICO SANITARI DEL PROGETTO

Dislivello dal piano di campagna

1. Il piano del pavimento soprastante il solaio del piano terreno sarà impostato ad una quota di cm. 40 dallo spazio esterno. Il dislivello, ai sensi della normativa vigente sull'accessibilità degli spazi a comune, sarà superato mediante una rampa esterna di pendenza ≤ 8% (D.M. n. 236/89).

Isolamento termico

1. I materiali da costruzione saranno tali da non indurre l'inquinamento interno dei locali.
   Le pareti esterne avranno uno spessore e caratteristiche di isolamento termico ed acustico pari a quelle garantite da un muro in mattoni pieni a due teste UNI, intonacati e stuccati, saranno comunque realizzati ai sensi delle normative più restrittive di isolamento termico disciplinate dalla Legislazione vigente.

Sistemazione dell'area esterna

1. Lungo tutto il perimetro dell'edificio sarà realizzato un sistema di allontanamento delle acque meteoriche costituito da griglie di recezione, collegate al sistema di recupero delle acque pluviali, convogliate in cisterne di raccolta.
   Tale impianto assicurerà il rapido deflusso delle acque meteoriche ed eviterà l'imbibizione del sottosuolo, in modo da garantire un'adeguata protezione delle mura dall'umidità.
   Tale soluzione sostituisce ed è migliorativa rispetto alla realizzazione di un marciapiede perimetrale in quanto il verde circostante l'edificio è costituito da giardini pensili, già dotati di un efficace impianto di convogliamento delle acque e la posa di un ulteriore marciapiede costituirebbe un inutile sovraccarico.

Le acque di scarico derivanti dai percorsi impermeabili saranno convogliate nelle cisterne di cui sopra.

Parapetti

1. I parapetti delle finestre, dei balconi e delle terrazze nonché le ringhiere delle scale che costituiscono la difesa verso il vuoto, avranno un'altezza di m. 1,00 e saranno progettate in maniera tale da essere inattraversabili da una sfera di diametro di m. 0,10 e non consentirne l'arrampicamento.

Smaltimento delle acque pluviali

1. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrate per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane saranno realizzate in materiale resistente ed impermeabile, avranno giunture a perfetta tenuta e saranno in numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alle cisterne di raccolta.
   Le coperture saranno munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, idoneamente raccordati a pozzetti d'ispezione forniti di sifone idraulico.
   Pozzetti d'ispezione saranno installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.
   Il recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture sarà effettuato escludendo, tramite particolari accorgimenti tecnici, le acque di prima pioggia.
   Le acque saranno accumulate in idonei depositi e saranno utilizzate per irrigazione di aree verdi, pulizia di aree pavimentate esterne, rete duale per pulizia water ed in generale per usi non pregiati.

Servizi igienici

1. Tutti i servizi igienici a servizio delle unità abitative avranno accesso dai locali di abitazione attraverso disimpegni e avranno aerazione naturale.
   Tali servizi igienici, completi degli apparecchi sanitari, presenteranno sufficiente agibilità e garantiranno spazi sufficienti all'uso, ferma restando la disciplina di accessibilità delle costruzioni (D.M. n. 236/89).
2. Nessun servizio igienico si avvale di impianto di aerazione forzata in quanto tutti areati in maniera naturale.
3. Nei servizi il pavimento sarà di materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile, le pareti rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza di almeno m. 2,00.

Canne Fumarie

1. Le caldaie saranno ubicate all'esterno sul terrazzo tergale e saranno dotate ognuna di canna fumaria con comignolo sopra almeno mt 1.00 il manto di copertura.
2. I fumi prodotti dalle cucine saranno captati e allontanati per mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione, prolungate oltre la falda del tetto per 1,00 mt.

Acque reflue domestiche

1. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrate delle acque reflue domestiche saranno di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e saranno di numero ed ampiezza
   sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.
   Le "calate" delle acque di rifiuto saranno poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.
   Le condutture interrate delle acque reflue domestiche saranno provviste di pozzetti d'ispezione nei punti in
   cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture e comunque almeno ogni m. 20,00.

Le calate delle acque reflue domestiche saranno collegate alla pubblica fognatura previa chiarificazione in fosse biologiche tricamerali per le acque nere provenienti dai wc e previa decantazione in pozzetto sgrassatore per le acque saponate.
Prima dell'immissione in pubblica fognatura sarà realizzato un pozzetto per la raccolta campioni.

Pozzetti de grassatori

1. Le acque saponate provenienti dai servizi igienici, dalle cucine e dai lavatoi saranno sgrassate e decantate a mezzo di pozzetto sifonato.
2. Tali pozzetti saranno dimensionati in base alla tabella riportata a tav. 9

Fosse Biologiche

1. Le fosse biologiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.
2. Le FBT saranno dimensionate in base alla tabella riportata a tav.09;
3. Saranno ubicate alla distanza di mq 2,50 dal piede dell'edificio, poste all'interno del corsello di manovra dell'autorimessa interrata.
   Tale posizione si rende necessaria ai fini progettuali delle stesse poiché l'eccessiva distanza dei giardini esterni dalla base delle colonne di scarico non permetterebbe il corretto deflusso dei liquami e un innesto funzionale in fognatura.
4. Le fosse biologiche risponderanno ai seguenti requisiti:
   – avranno una capacità utile di raccolta del liquido minima di 200 litri per abitante equivalente e comunque una
   capacità minima di 1,80 m3;
   – saranno suddivise in tre camere; la capacità complessiva deve essere ripartita seguendo il criterio di
   assegnazione alla prima camera, destinata prevalentemente alla decantazione ed alla digestione fanghi, un
   volume doppio di quello di ciascuna camera successiva;
   – avranno dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione di una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H" o ad "U" rovesciati, in grès, o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm. 12,5, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;
   – avranno le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm. 20 costruiti in calcestruzzo armato ed avranno la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato.
   – saranno provviste di un tubo di sfiato per i gas prolungato oltre la copertura dell'edificio in posizione tale da non provocare molestie agli abitanti.

Approvvigionamento di acqua potabile

1. Ai fini dell'approvvigionamento di acqua potabile l'edificio sarà collegato all'acquedotto comunale nel rispetto delle normative vigenti;
2. L'erogazione dell'acqua mediante conduttura a rete avverrà in modo diretto senza l'utilizzo di serbatoi di carico aperti;
3. Sarà realizzato un serbatoio chiuso di alimentazione servito da autoclave; esso sarà costruito in idoneo materiale e realizzato secondo la normativa vigente. Tale serbatoio di accumulo sarà ubicato al piano interrato, in un locale chiuso e accessibile solo agli addetti. (Tav.9)

Caratteristiche dell'edificio in relazione alla prevenzione incendi

1. Per l'autorimessa sarà richiesto Esame Progetto presso l'ufficio tecnico dei V.V. F.F.di Prato.

Dimensioni e caratteristiche dei locali

1. I locali abitabili avranno altezza pari a m. 2,70;
2. I l locale autorimessa ha altezza di mt 2.50 in corrispondenza dei garages.

Cucinotti

1. Tutte le cucine e le zone di cottura saranno dotate di cappa di aspirazione e di canna fumaria indipendente e tale da garantire l'evacuazione dei vapori e fumi di cottura e saranno provviste di aperture permanenti di ventilazione;
2. Avranno il pavimento e la parete ove sono le apparecchiature, per un'altezza minima di m. 1,50 rivestiti con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Requisiti minimi di aero-illuminazione naturale diretta

1. La superficie finestrata utile aero – illuminante non sarà inferiore ai seguenti parametri:
   - 1/8 della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile per i locali abitabili;
   - 1/30 della superficie del pavimento per i locali di cat. B6 (rimesse auto chiuse).

   I garages chiusi latitanti i vani scala avranno porte dotate di griglia che si aprirà sulla corsia aerata naturalmente.

2. Tutte le superfici finestrate saranno dotate di persiane, per il loro corretto oscuramento.

Allontanamento di odori, vapori o fumi prodotti dalla cottura

1. Gli odori, vapori o fumi prodotti da apparecchi di cottura, saranno captati e allontanati per mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione che si prolunghino oltre la falda del tetto per almeno m. 1,00.

Isolamento acustico

1. Saranno adottati sistemi di isolamento acustico, nel rispetto della normativa vigente, in particolare saranno usati materiali che garantiranno un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:
   – i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e uso di impianti installati nel fabbricato;
   – i rumori ed i suoni aerei provenienti da locali e spazi contigui anche destinati a servizi comuni;
   – i rumori provenienti da attività commerciali e/o artigianali.

Scale

1. I vani scala saranno arieggiati ed illuminati direttamente dall'esterno a mezzo di finestre a wasistas disposte sulla facciata principale. Gli infissi di tali aperture saranno agevolmente apribili per mezzo di comandi manuali a distanza.
2. Le finestre a pannello continuo saranno separate dal vano scale tramite un parapetto al fine di non costituire pericolo per l'incolumità delle persone;
3. Le scale saranno agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, con rapporti pedata/alzata conformi alle norme di buona tecnica, e saranno sempre dotate di corrimano con altezza pari a un metro;
4. Le rampe avranno una larghezza non inferiore a m. 1,20.

TAVOLA n.8°, 8b, 8c - LEGGE 13/89

Il presente paragrafo illustra, in base alle norme della Legge 13/89, la possibilità di superamento e di eliminazione delle barriere architettoniche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale nella costruzione del fabbricato in oggetto.
In base al D.M. 236/89, negli interventi di edilizia residenziale privata con tipologia plurifamiliare devono essere ACCESSIBILI :
- gli spazi esterni, ovvero almeno un percorso di collegamento dalla viabilità pubblica fino all'accesso dell'edificio;
- le parti comuni dell'edificio, ovvero quegli ambienti di connessione verticali (vani scale) e orizzontali (vani di ingresso, corridoi, ballatoi) a servizio di molteplici unità immobiliari.
Devono inoltre risultare VISITABILI tutti gli alloggi. Tale requisito si intende soddisfatto se:

- l'ambiente di relazione, soggiorno e pranzo, risulta accessibile;
- un servizio igienico risulta accessibile, nell'accezione minima di garantire l'avvicinamento al vaso e al lavabo;
- i relativi spazi di connessione risultano accessibili.

E' infine richiesto il requisito della ADATTABILITA' e la VISITABILITA'per gli altri vani e spazi degli alloggi.
Il progetto risponde ai suddetti requisiti mediante soluzioni finalizzate a ridurre al minimo le future modifiche di adattabilità.

Parti a comune

L'intervento in oggetto consiste nella costruzione di un nuovo edificio per civile abitazione costituito da undici unità immobiliari e sarà costituito da quattro piani fuoriterra più un piano interrato destinato ad autorimessa.
Agli alloggi si accede mediante un blocco scale a comune.
Nel vano scala è presente un ascensore.
L'immobile non presenta spazi a comune interni oltre al vano scala

Autorimesse

L'autorimessa, collocata al piano interrato è disposta in parte fuori sagoma rispetto all'edificio.
Una rampa con pendenza del 20% introduce ad una corsia della larghezza di 4,00 mt che si sviluppa in fregio al piede dell'edificio vero e proprio, dando accesso a destra ai garages posti in corrispondenza dell'immobile principale e a sinistra ai posti auto tra i quali è ubicato lo stallo per i disabili.

Alloggi

Per quanto riguarda il requisito della visibilità, tutti gli alloggi presentano una zona di soggiorno accessibile.
Gli spazi di connessione tra questa e il servizio igienico risultano anch'essi accessibili, nell'ipotesi di compiere la rotazione di 360 gradi della sedia a ruote nei vani e non nel disimpegno, il quale permette tuttavia la rotazione di 90 gradi, necessaria ad accedere al servizio igienico. Questa scelta progettuale è stata motivata dalle ridotte dimensioni delle unità abitative.
In ogni bagno è previsto l'accostamento frontale al lavabo, con oltre cm 80, misurati dal bordo anteriore dello stesso, nonché l'accostamento laterale al w.c. con oltre cm 100 misurati dall'asse dell'apparecchio sanitario.
I lavabi del tipo senza colonna con sifone incassato a parete saranno posti a cm 80 dal calpestio..
La luce netta di tutte le porte sarà in misura minima di cm. 80, con altezza delle maniglie a cm. 90 dal pavimento in modo tale da permetterne un agile impiego ad una persona seduta.

Prato 09 Luglio 2010

Arch. Sara Maria Vannucchi

ORDINE A.P.P.C. DI PRATO
SARA MARIA VANNUCCHI
377
ARCHITETTO
SEZIONE A - SETTORE A