STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VOLTO ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE VIA TRENTO TRIESTE, VIA CESARE BATTISTI E PIAZZA MARCONI

Ubicazione	COMUNE DI BORGIO VEREZZI
Codice commessa	
Committente	BLAU BORGIO SRL
Oggetto elaborato	RELAZIONE TECNICA RELATIVA ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (D.M. 236/89 e s.m.i)
Numero elaborato	D15 rev.1
Nome file	D15 Relazione Tecnico abbattimento barriere architettoniche_rev01.doc
Scala	-

Progettisti responsabili

architetto Massimo Armellino



architetto Fabio Poggio



consegna

	data	note	elaborato da	verificato da
	06.03.2012		arch. S.Freccero	arch.F.Poggio

revisioni

		data	note	elaborato da	verificato da
1		16.07.2012		arch. S.Freccero	arch.F.Poggio
2					
3					
4					
5					

Questo elaborato è di proprietà intellettuale della committenza ed ad uso esclusivo di questa commessa.

Azienda con Sistema di Gestione per la Qualità Certificato UNI EN ISO 9001: 2008 n. 10.003/03
RINA Member of CISQ Federation
Certified Quality System

Armellino & Poggio architetti associati - ap@armellinopoggio.it
Via Martiri della Libertà 11, 12079 Saliceto - CN, Tel. e Fax 0174-98609/98610
Piazza Diaz, 11 / 1F - 17100 Savona, Tel. 019-8489346 - p. I.V.A. 02269280042

Indice

1. PREMESSA....2
2. QUADRO NORMATIVO....2
3. CAMPO DI APPLICAZIONE....2
4. PARCHEGGI DI USO PUBBLICO....6
5. PARCHEGGI PERTINENZIALI....7

RISPONDENZA DELL'INTERVENTO ALLE LEGGI STATALI E REGIONALI IN MATERIA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. PREMESSA

La presente relazione assieme al relativo allegato grafico (vedi tavola D14 abbattimento barriere architettoniche) è finalizzata alla dimostrazione della rispondenza dell'intervento in oggetto alla normativa vigente, sia nazionale che regionale, in materia di eliminazione o superamento delle barriere architettoniche; tale dimostrazione è riferita al tipo di approfondimento progettuale richiesto per gli Strumenti Urbanistici Attuativi e verrà più dettagliatamente analizzata in fase concessoria.

2. QUADRO NORMATIVO

Il quadro normativo di riferimento è costituto da:
C.M. 19 giugno 1968 n° 4809, Legge 30/03/1971 n° 118, Legge 09/01/1989 n° 13, L.R. 12/06/1989 n° 15, D.M. 14/06/1989 236, L.R. 05/05/1992 n° 11, L. 05/02/1992 n° 104, D.P.R. 24/07/1996 n° 503, e s.m.i.

3. CAMPO DI APPLICAZIONE

L'intervento in oggetto prevede la realizzazione di un complesso residenziale L' intervento in oggetto è composto da tre lotti ciascuno dei quali presenta caratteristiche funzionali e morfologiche diverse tra loro:

- SITO A: via Trento Trieste (Area Ex Splendor)
- SITO B: via Cesare Battisti
- SITO C: Piazza Marconi

SITO A: via Trento Trieste

Le intenzioni progettuali sono quelle di realizzare un complesso residenziale costituito da 4 palazzine di 2 e 3 piani ciascuna delle quali sviluppata su livelli altimetrici differenti al fine di sfruttare l'andamento altimetrico del terreno dello stato attuale senza modificare eccessivamente la morfologia originaria.
Gli edifici vengono organizzati all'interno del sito con una sistemazione planimetrica che prevede una strada carraia di penetrazione interna al lotto che divide in due porzioni il

comparto, uno verso ovest (a monte) e uno ad est (a valle). L'accesso all'area attraverso la strada carraia avviene sul lato nord del comparto che, passando da una quota di 32.35 m s.l.m, arriva alle quote 38.45 m s.l.m e 41.18 m s.l.m. Dopo una prima porzione di viabilità in curva e con una pendenza del 16% circa la strada si rettifica e la pendenza scende a circa il 6%; sul lato ovest si individuano dei parcheggi a raso pertinenziali alle unità abitative.

Come già accennato i manufatti edilizi sono disposti, a due a due, a monte e a valle della nuova viabilità interna. I due edifici a valle, identificati come blocchi A e B e si sviluppano su due livelli ciascuno. Il blocco A ha dimensioni pari a 26,45m x 8,14m ed è costituito da 4 alloggi per piano, bilocali la cui superficie utile risulta pari a 45,00 mq. Ogni alloggio presenta un giardino pertinenziale dal quale si accede alla singola unità. Il piano terra è caratterizzato dai giardini sul lato est a quota 37.85 m s.l.m mentre il primo piano ha i giardini sul lato ovest dell'edificio a quota 40.95 m s.l.m. Al fine di garantire un gioco di volumi nel fronte principale si è scelto di arretrare di 1,50 metri le due unità immobiliari laterali.

Il blocco B ha dimensioni pari a 13,55m x 8,14 m ed è costituito da 2 bilocali per piano con superficie utile pari a 45,00 mq.

Come per il blocco A anche il blocco B è caratterizzato dagli accessi indipendenti per ciascuna unità direttamente dai giardini di pertinenza. Il piano terra è caratterizzato dai giardini sul lato est a quota 36.35 m s.l.m mentre il primo piano ha i giardini sul lato ovest dell'edificio a quota 39.45 m s.l.m.

I blocchi C e D si collocano planimetricamente a monte della viabilità interna al lotto. Entrambi gli edifici sono sviluppati su tre piani. Il sedime di ciascun edificio misura 13,55m x 8,14m ed è costituito da 2 bilocali per piano con superficie utile pari a 45,00 mq. Il piano terra e il primo piano presentano come negli altri casi accessi indipendenti tramite i giardini mentre al terzo piano fuori terra si accede tramite un vano scala esterno da cui si accede ad un ballatoio comune a due alloggi.

La volumetria complessiva delle quattro palazzine in progetto risulta pari a 4.123,00 mc. Il numero complessivo di unità immobiliari è pari a 24.

Dal punto di vista compositivo i quattro edifici presentano lo stesso trattamento materico e la stessa tipologia di copertura, ossia il piano terra è rivestito in pietra in modo da omogeneizzarsi con i muri di fascia che contengono i giardini pertinenziali dei primi piani mentre i piani superiori sono intonacati. Le coperture sono miste a capanna e piane (con accesso dai locali sottotetto) con rivestimento in ardesia in modo tale da integrarsi con

quelle che sono le caratteristiche dell'edificato di contorno al lotto in oggetto. Per consentire l'accesso alle cinque porzioni di copertura piana si prevede il passaggio dai locali sottotetti direttamente collegati alle unità immobiliari sottostanti.
L'attuale piazzale occupato dalla ex platea del cinema Splendor, viene destinato a spazio verde ad uso pubblico (quota pari a 36.35 m s.l.m) accessibile dalla medesima strada di penetrazione oggi esistente posta ad est del lotto. Tale area è destinata ad ospitare 14 posti auto a valenza pubblica, due dei quali soddisfano le richieste di standard relativi ai lotti B e C.
Per consentire un accesso pedonale al nuovo edificato è previsto un percorso che penetra all'interno del lotto ortogonalmente alla viabilità carraia in modo da consentire il raggiungimento di ciascuna palazzina e nello stesso tempo definire una ulteriore suddivisione tra i quattro edifici che, come già detto precedentemente, presentano giardini pertinenziali alle singole unità su diversi livelli altimetrici adattandosi a quelle che sono le caratteristiche morfologiche attuali del terreno.
Gli edifici presentano non più di tre livelli fuori terra (nella fattispecie i blocchi C e D) e pertanto non è prevista la presenza di ascensori o servoscala in quanto è prescritta la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala, così come prescritto all'art.3.2 del D.M. 236/89.
Inoltre gli accessi agli alloggi dei blocchi A e B avviene direttamente dai giardini pertinenziali e pertanto rientrano nella categoria di edifici residenziali privi di parti comuni per cui è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito dell'adattabilità, come prescritto dall'art. 3.4 comma g), cioè la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

SITO B: via Cesare Battisti

Per il lotto ubicato tra via Trento Trieste a monte e via Cesare Battisti a valle è prevista la realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare su due livelli con superficie utile pari a 75,51 mq, pari ad una volumetria pari a 284,60 mc.
Attraverso un accesso carraio di penetrazione al lotto da via Cesare Battisti si raggiunge un'area a quota di 25.10 m s.l.m dove sono previsti due parcheggi pertinenziali e un giardino privato. Allo stesso livello è ubicato il piano terra della residenza dove si trova la zona giorno e un servizio igienico. Il primo piano è invece adibito a zona notte e comprende due camere da letto e il bagno principale. I due livelli risultano sfalsati tra loro, pertanto a copertura di una porzione del piano terra si individua il terrazzo del primo piano

dal quale si accede alla parte di giardino pertinenziale posto a quota 28.35 m s.l.m. Si prevede una copertura piana.
Il manufatto in oggetto rientra nella categoria di edifici residenziali unifamiliari per cui è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito dell'adattabilità, come prescritto dall'art. 3.4 comma g).

SITO C: Piazza Marconi

Vista la centralità di piazza Marconi se ne prevede una riqualificazione al fine di rivitalizzare l'area da adibire a spazi di fruizione pubblica pur mantenendo in parte la funzionalità del parcheggio pubblico esistente. L'area adibita a parcheggio è ora localizzata in prossimità del limite ovest della piazza con via Ciarlo.
Al posto dell'area adibita a parcheggio a raso si ipotizza di ripristinare la pavimentazione sostituendo all'asfalto una pavimentazione in lastre di pietra (dalle dimensioni 40x40 cm) andando a definire un layout compositivo grazie all'alternanza di quattro differenti cromie. A contorno di quest'area lastricata si prevede la realizzazione di zone di sosta costituite da panchine con struttura metallica e rivestimento ligneo.
Rispetto allo stato attuale si considera la possibilità di interrompere la viabilità carraia nel tratto di collegamento tra via Ciarlo e via Fermi ma limitarne il transito ai soli mezzi d'emergenza.
Nella parte a sud della piazza si individua un'area caratterizzata da una maggiore concentrazione di alberature al fine di creare, così come al margine ad ovest tra la piazza e i parcheggi a raso paralleli a via Ciarlo, un'area di sosta ombreggiata costituita da una serie di sedute a struttura metallica con rivestimento ligneo. Quest'area va ad occupare in parte lo spazio liberato dall'edificio individuato al foglio 3 particelle 75 sub1 e sub2. Il volume occupato dal fabbricato esistente risulta essere pari a 527,00 mc. Per tale manufatto infatti se ne prevede la demolizione e la ricostruzione parziale. Infatti a ridosso dell'edificio attiguo si prevede la ricostruzione del volume per 27 mq da adibirsi a locale commerciale. Il nuovo spazio sarà caratterizzato da vetrine sia sul fronte sud che nord nonché da un piccolo spazio privato adibito a magazzino e servizio igienico.
Al fine di creare uno spazio libero e funzionalmente flessibile per poter ospitare attività di aggregazione sociale si è scelto di liberare la parte centrale di piazza Marconi delimitandola con filari di alberi sui tre lati est, sud e ovest.

Come da normativa vigente sia nazionale che regionale in materia viene garantito il criterio dell'adattabilità allo spazio commerciale previsto come dall'Allegato A dell'art. 3 del D.M. 236/89 relativo ai criteri generali di progettazione, per gli edifici non residenziali ricettivi e para-ricettivi con collocamento non obbligatorio.
L'accesso alla zona antistante il volume commerciale avviene attraverso un percorso in piano e privi di ostacoli. Tra la zona antistante e quella retrostante l'accesso è prevista una soglia atta a creare un piccolo dislivello comunque sempre inferiore a 2.5 cm.
L'accesso presenta una luce netta minima di 1.50 ml e presenta una zona antistante ed una zona retrostante che si estendono per una profondità ampiamente superiore a 1.50 ml. Allo stato di progetto il servizio igienico non è accessibile al disabile ma si può prevedere un'adattabilità futura.
Al livello di approfondimento progettuale dello strumento urbanistico attuativo non sono ancora stati definiti i dettagli della distribuzione e degli arredi interni del locale commerciale; esso tuttavia presenta caratteristiche da consentire in una successiva fase progettuale di dettaglio il rispetto delle normative vigenti, per quanto riguarda l'accessibilità degli spazi di relazione, le caratteristiche delle pavimentazioni e degli arredi fissi.

4. PARCHEGGI DI USO PUBBLICO

Come da normativa vigente sia nazionale che regionale viene garantito il criterio dell'accessibilità ai parcheggi pubblici previsti.
L'intervento, in ottemperanza agli standard urbanistici richiesti, prevede una superficie da destinare a parcheggio ad uso pubblico, pari a 150,80 mq (come sommatoria dei parcheggi pubblici richiesti per i tre siti in oggetto).
Come da normativa vigente nazionale e regionale in materia il 2% dei posti auto previsti sono riservati a vetture adibite al trasporto di minorati fisici:
Posti Auto Totali = **14** (localizzati nel sito A – via Trento trieste)
Posti Auto Richiesti 14 x 2% = 0,28 **= 1**
Posti Auto per Disabili Ottenuti **1**

Tale posto auto, opportunamente segnalato, è ubicato in prossimità del percorso accessibile e presenta una larghezza superiore a 3.20 mt ed una profondità non inferiore a 5 mt così come prescritto all'art. 8.2.3 del D.M. 236/89

Le intersezioni tra i percorsi pedonali e le zone carrabili saranno opportunamente segnalate anche ai non vedenti.

5. PARCHEGGI PERTINENZIALI

SITO A _ L'intervento presenta due aree destinate a parcheggio pertinenziale, una in struttura e una in prossimità della strada di penetrazione al lotto, ubicata nelle immediate vicinanze degli accessi alle quattro palazzine inprogetto. Il parcheggio in struttura presenta una superficie complessiva di 603,00 mq. Tale parcheggio è localizzato al di sotto del piazzale ad uso pubblico da cui parte il percorso pedonale di accesso alle residenze e alla sommità della collina dove si prevede la sistemazione dell'area verde.
Come prescritto dalla normativa all'art. 8.1.14 del D.M. 236/89: *le autorimesse singole o collettive, ad eccezione di quelle degli edifici residenziali per i quali non è obbligatorio l'uso dell'ascensore e fatte salve le prescrizioni antincendio, devono essere servite da ascensori o altri mezzi di sollevamento, che arrivino alla stessa quota di stazionamento delle auto, ovvero essere raccordate alla quota d'arrivo del mezzo di sollevamento, mediante rampe di modesto sviluppo lineare ed aventi pendenza massima pari all'8%.*
Nel caso specifico per gli edifici residenziali in oggetto si può andare in deroga alla prescrizione di accessibilità e pertanto non è necessario prevedere l'uso di un ascensore o di altri mezzi di sollevamento per consentire l'accesso al piazzale sovrastante l'autorimessa.

SITO B _ L'intervento presenta un parcheggio, destinato ad uso pertinenziale per l'edificio residenziale per una superficie complessiva di 28,65 mq. Tale parcheggio è localizzato a ridosso dell'unità edilizia prevista per il lotto.
Essendo un edificio monofamiliare è sufficiente che sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità come prescritto dall'art. 3.4 comma g) del D.M. 236/89. Pertanto non è nemmeno necessario prevedere un posto auto pertinenziale per disabili ma la sua possibile adattabilità in futuro.

SITO C _ Come prescritto nell'Allegato A dell'art. 3 del D.M. 236/89 relativo ai criteri generali di progettazione, per gli edifici non residenziali ricettivi e para-ricettivi con collocamento non obbligatorio è prescritta l'adattabilità pertanto non è necessario prevedere un locale igienico accessibile così come un posto auto per disabili ma solo la sua adattabilità.

Savona, 16 luglio 2012

I progettisti

