RE Engineering & Management S.r.l.
Piazza Giorgio La Pira, 42 – Lissone (MB)
Dott. Arch. Antonio MOSCATELLO
Tel 348 7435733 info@reemconsulting.eu

Progetto: Intervento di Ristrutturazione Compendio Immobiliare
S.U.A. Ambito 73 'Piazza Mazzini' PRG
F° VIII Mapp. N° 188 Via Regina Margherita, 1
18012 BORDIGHERA

Proprietà: Vincenzo MANUEL GISMONDI
Via Vitt. Emanuele, 80
18012 BORDIGHERA

B- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA (Rev 1)

Bordighera, 17.03.15

Il progetto allegato riguarda la proprietà del Sig. Vincenzo MANUEL GISMONDI con C.F. MNLVCN20R30D969M residente in Bordighera Via Vitt. Emanuele,80 e specificatamente lo STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO – SUA previsto nell'Ambito N° 73 'Piazza Ruffini' Art. 49.05.02 previsto nella Zona B1 'Tessuto Edificato Urbano Edificato' dalle Norme attuative del PRG di Bordighera, dove viene previsto nei volumi preesistenti del Mapp. 188 un intervento differenziato: la completa ristrutturazione del volume Sud mediante il mantenimento rigoroso delle murature esterne verso via Regina Margherita, p.za Ruffini ed ad ovest verso il giardino storico vincolato , col loro restauro filologico mentre gli informi volumi retrostanti verranno interamente ricostruiti con forme più accorpate ed armoniose per una nuova migliore funzionalità sia interna che esterna.
Si precisa che il corpo scale di ponente divide esattamente i due tipi di intervento edilizio previsti nel compendio: lato mare Sud/ Piazza Ruffini con la completa ristrutturazione del volume mediante l'intervento statico e funzionale interno e sulle facciate interne del compendio che verranno risostruite rispettando gli elementi principali originali, mentre sul corpo Nord a monte della scala l'intervento previsto riguarda l'intera demolizione e ricostruzione tradizionale dei volumi preesistenti con fedele ricostruzione del volume a due piani che si affaccia sul giardino storico di Casa Baccini.

Il progetto prevede inoltre una completa risistemazione delle aree libere del comparto, ora informi, mediante la creazione del nuovo marciapiede di ponente della Via Regina Margherita, la creazione di aiuole con palme per ripetere la cadenza delle alberature esistenti a monte, il tutto per armonizzare l'aspetto estetico e funzionale dei percorsi pedonali e carrabili della via Regina Margherita ed il suo innesto con la strada sulla Piazza Ruffini.
In questo ampio spazio fronteggiante la Chiesa di Terrasanta, viene mantenuta rigorosamente nel progetto la tipologia storica anni '20 della facciata dell'immobile principale per esplicita richiesta della Soprintendenza e della Regione Liguria, con un allargamento stradale di Via Vittorio sul lato meridionale e lo svuotamento dell'attuale Caffè 'Grotta del Pino' che diventerà un porticato per il pubblico passaggio.
In tal modo, come esattamente previsto dal PRG di Bordighera Ambito 73 verrà favorita la funzionalità e la percorribilità pedonale e stradale di Via Vittorio, in vista della creazione di un senso unico collegata con Via Martiri Libertà – come previsto da decenni dal PRG- e la pedonalizzazione della strettoia di Via Vittorio Emanuele lato levante fino al Cinema Zeni.

In sintesi il progetto quivi allegato prevede:
1- la creazione di una ampia Autorimessa per 17 Posti auto con accesso dalla rampa esistente lato monte, comune con il Condominio 'Le Perle' e funzionalmente collegato con le scale e l'ascensore al progettato edificio residenziale superiore; il parcamento di 17 posti auto soddisfa ampiamente il progetto con oltre 1 posto auto per ogni appartamento in progetto, tenendo conto

che lungo la Via Regina Margherita il progetto prevede l'ulteriore creazione di 2 posti auto esterni, paralleli al flusso di traffico.

2- L'edificio è stato progettato mediante un doppio intervento edilizio, lungamente discusso con la Soprintendenza ai Beni Ambientali della Liguria, che prevede da una parte la ristrutturazione conservativa del corpo di fabbrica Sud su Piazza Ruffini, il quale verra' depurato di tutti i volumi, tettoie e corpi aggettanti annessi negli anni recenti e che ne hanno deturpato l'immagine originale. Il volume nel suo complesso rimarra' fedele all'immagine attuale per conservare la memoria storica che esso rappresenta ed il rigoroso restauro delle facciate su via Regina Margherita, Piazza Ruffini e giardino Casa Baccini confermano la volonta' del soggetto attuatore di intervenire con profondo rispetto per la storia del comparto in oggetto. A nord del comparto invece e' prevista l'intera demolizione dei volumi informi e fatiscenti preesistenti per la loro compattazione in un nuovo corpo nord che completa la pianta a C dell'intero intervento che vede una armonizzazione nello stile e nelle articolazione dei volumi tra la parte dell'edificio ristrutturato e restaurato ed il nuovo volume, anche grazie ad una corte semiaperta interna che pur unendo ed armonizzando le caratteristiche generali dell'intero compendio, riesce a lasciare invariata la lettura storica dei volumi stessi. In totale i 3.221,35 mc f.t. esistenti e periziati permettono il doppio intervento di ristrutturazione e di ricostruzione per l'ottenimento del nuovo edificio finale di 3.136,71 mc f.t. che si sviluppa fondamentalmente con due corpi di fabbrica uniti a C e separati dal corpo della scale centrale di ponente.

3- Il corpo di fabbrica meridionale, che originariamente era costituito dal fabbricato rustico con stalle dell'adiacente Villa suburbana Cabagni-Baccini del 1850 - ora Casa Manuel Gismondi, verra' mantenuto e sara' oggetto di intervento di ristrutturazione con rigoroso restauro delle facciate su via Regina Margherita, Piazza Ruffini e giardino Casa Baccini. La creazione di un marciapiede sul lato Est dell'edificio in fregio a Via Regina, che sostituisce l'attuale disordinato parcheggio di auto che rasenta la facciata dell'edificio mantenuto, completa il tanto atteso collegamento pedonale esistente verso monte e la Piazza Ruffini.
Il corpo di fabbrica Sud rappresenta la principale quinta visiva della Piazza Ruffini, dove viene appositamente conservato il volume esistente e viene restaurato al suo esterno con tutti i fregi, le balaustre e l'impianto decorativo al fine di garantire la percezione visiva originale e da non variare il prospetto stesso.

4- Sul lato retrostante, a nord del comparto, invece e' prevista la demolizione dei volumi pre-esistenti, informi e fatiscenti, che non hanno nessuna valenza storica e/o decorativa e che sono mal collocati nell'ambiente circostante. Il progetto prevede la loro compattazione in un nuovo corpo Nord che ingloba anche i volumi provenienti dallo svuotamento della parte di Casa Baccini, cosi' come prescrizione dello strumento urbanistico in vigore e che prevede la creazione del nuovo passaggio pedonale. Il suddetto volume completa la pianta a C dell'intero intervento e, attraverso elementi decorativi che vengono ripresi dal volume conservato ed attraverso elementi di collegamento, armonizza lo stile e le articolazione dei volumi tra le due parti dell'edificio

5- Viene previsto altresì con la ricostruzione proposta, un deciso migliore inserimento dell'edificio stesso nel lotto di proprietà, con la realizzazione di aree verdi sia ad uso condominiale come il giardino che verra' realizzato nella corte semiaperta e sia ad uso privato come i giardini che verranno annessi alle unita' a piano terra. Questi interventi garantiranno una nuova superficie verde a differenza degli attuali informi volumi che ricoprono disordinatamente interamente il lotto di proprietà con superfici asfaltate e/o cementate.

6- Sull'angolo Nord/ovest del fabbricato, vista la richiesta della Soprintendenza di cercare di limitare gli interventi modificativi dell'aspetto perimetrale del giardino storico di Casa Baccini, verrà mantenuto nel suo aspetto generale e nei suoi volumi generali il doppio loggiato preesistente che costituisce la percezione visiva finale del Giardino storico Manuel Gismondi. Esso sara' demolito e ricostruito anche per adeguarlo alle nuove normative antisismiche -

7- In fregio al lato di levante del "Giardino storico di Casa Baccini", sempre della stessa proprietà dell'intero lotto oggetto del presente progetto, viene mantenuta la quinta muraria dell'edificio esistente, con limitate modifiche delle aperture e delle finestre, in modo da mantenere l'attuale compartimentazione dei confini e senza variazioni eccessive rispetto alla situazione preesistente del giardino.

8- L'immobile ristrutturato nel suo complesso avrà una forma che meglio lo inserira' nello stile tradizionale cittadino e che eliminera' i disordinati volumi ora del tutto disarmonici, poveri e deteriorati e che richiedono una completa rivisitazione architettonica del sito.

9- Con gli attuali indirizzi la Proprietà firmataria del progetto intende pertanto riacquistare una definitiva sistemazione adeguata alla sua localizzazione in prossimità della Piazza, dell'Aurelia e della Via Regina Margherita, mediante l'eliminazione dell'antiestetico agglomerato oggi esistente dei volumi a Nord i quali mortificano la via Regina Margherita e risultano assai disdicevoli per l'eleganza ed armonia dell'ambiente circostante.

Il lotto del terreno di proprietà Manuel Gismondi, oggetto del SUA- Piano particolareggiato Ambito 73'Piazza Ruffini' assomma a mq 654 mq, escludendo naturalmente dal calcolo l'adiacente compendio immobiliare della Villa Manuel Gismondi Mapp. 190 e suo giardino storico Mapp. 189.

Attualmente il complesso degli edifici del Mapp. 188 ha una volumetria pari a 2756,15 mc, calcolati in dettaglio con misure meglio specificate in Tav 05 di progetto-ed insiste su di un lotto di terreno di 654mq netti,

A- SITUAZIONE ESISTENTE:

Il gruppo degli attuali edifici esistenti sia sul lato Nord Mapp. 188 che il volume Sud di Piazza Ruffini, si presenta in sintesi come segue:

1. Non risponde alle vigenti norme igenico-sanitarie, per quanto riguarda il dimensionamento delle stanze, delle altezze interne, la copertura e le gronde

risultano oramai fatiscenti. Gli edifici di fatto risultano in alcune parti disabitati da molti anni e tale situazione creatasi negli anni ha portato ad un decadimento generale del compendio;

2. Non rispetta le vigenti norme architettoniche ed estetiche e di decoro urbano, essendo lo stesso un "assembramento" disordinato di volumi. L'edificio principale risulta costruito nell'800 e sistemato esteticamente negli anni '20, quando l'Avv. Baccini ha regalato al Comune di Bordighera l'intera area dell'attuale Piazza Ruffini per il primitivo posizionamento del Monumento ai Caduti poi successivamente trasferito. Nel seguito sono stati costruiti i volumi retrostanti a Nord in forme modeste ed occasionali, del tutto disarmonici ed antiestetici.

3. Non risponde alle vigenti norme antisismiche, in quando il complesso degli edifici è costituito da murature povere in pietra o mattoni, con solai in legno del tutto contrario alle vigenti norme statiche antisismiche.

4. Non rispetta le norme sul contenimento energetico, in quanto costruito negli anni '20 e successivi e non risponde in alcun modo alle norme di isolamento termico, acustico sia tra i singoli piani che con l'esterno.

5. Non rispetta le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, non essendo lo stesso in alcun modo accessibile agli invalidi e portatori di handicap ed ovviamente non dispone di ascensore per i piani superiori.

6. Non rispetta la normativa relativa dei VVFF in quanto il parcheggio delle auto avviene in adiacenza ai volumi residenziali esistenti senza alcun filtro di sorta; il parcheggio attualmente si svolge nel cortile interno e nell'area stradale e non esistono aree verdi a servizio dell'edificio.

B- PROGETTO DI RICOSTRUZIONE :

Il progetto prevede, in sostituzione al volume esistente e descritto pari a 2.756,15mc ottenuti dalla volumetria preesistente sull'intero sito e calcolati in modo tradizionale, e 465,20 mc ottenuti per la traslazione verso monte del volume sito nella Casa Manuel Gismondi- Caffè 'Grotta del Pino' del P.T. che deve essere svuotato per la sua sistemazione a 'portico pedonale aperto e pertanto raddoppiato nel trasferimento a monte; il tutto ai sensi delle NTA Ambito 73 di PRG. La ristrutturazione conservativa della facciata del corpo di fabbrica su Piazza Ruffini, della facciata su via Regina Margherita e della facciata sul giardino storico di Casa Baccini, e la totale ricostruzione dell'edificio Nord retrostante per un volume di progetto finale pari a 3.136,71mc che risulta essere inferiore al volume assentibile come sopra descritto che e' di 3.221,35mc

In pianta la superficie del nuovo fabbricato risulta pertanto pari a 455 mq, con la diminuzione di 32 mq rispetto alla superficie attualmente esistente di 487mq, riducendo la superficie di ingombro sul terreno e delle superfici

asfaltate/cementate per destinarla a nuova area verde/giardini e marciapiede pubblico.

L'immobile di nuova progettazione per la sua porzione fuori terra risulta dimensionato in due blocchi, Nord e Sud, collegati dal corpo scale intermedio:
- Corpo Sud con attivita' commerciali al piano terra, prospicienti Piazza Ruffini e via Regina Margherita e 3 unità residenziali sviluppate al piano primo
- Corpo Nord con attivita' commerciale prospiciente via Regina Margherita, 1 unita' residenziale al piano terra con annesso giardino privato, 3 unita' residenziali al piano primo, 3 unita' residenziali al piano secondo ed unica unita' residenziale al piano sottotetto.

- La copertura sarà costituita sempre da tetti tradizionali. Il blocco Sud ed il doppio loggiato sul giardino storico di Casa Baccini verranno ricostruiti tenendo conto delle loro forme e dimensioni generali attuali; il blocco Nord avra' un tetto a falde che rispetta l'armonia del complesso e che prevede un unico abbaino sulla falda posta a Nord, oltre ai camini di sfogo degli impianti ed al volume dell'extra corsa dell'ascensore che e' stato appositamente dimensionato e decorato per dare un aspetto piu' slanciato rispetto al classico volume tozzo che fuoriesce dalla falda del tetto in simili interventi. Le gronde e gli sporti dei tetti delle facciate mantenute verranno ricostruite secondo le caratteristiche di quelle esistenti, mentre lo sbalzo del tetto su tutte le altre parti dell'edificio sarà al massimo 50 cm rispetto al filo delle facciate.
- Sarà prevista la realizzazione di un terrazzo al piano primo, sopra al portico di ingresso condominiale, annesso al corpo Sud che sostituira' quello gia' esistente nella medesima posizione. Di un terrazzo al piano copertura annesso all'unita' residenziale al piano sottotetto, il locale tecnico posto nel sottotetto ospitera' le unita' esterne delle pompe di calore delle unita' residenziali.

- Le unità residenziali, , si aprono all'esterno con finestre regolamentari e tutte le caratteristiche interne dell'immobile (dimensionamento, rapporti aereoilluminanti ecc.) rispettano le norme di PRG, R.E., norme igienico-sanitarie e d'abbattimento delle barriere architettoniche;

L'accessibilità all'edificio è ora compatibile al regolamento sull'abbattimento delle barriere architettoniche per la creazione di accessi sub orizzontali dalla strada, che danno accesso al nucleo scale-ascensore.
Quest'ultimo risulta dotato di porta delle dimensioni di 80 cm quindi a norma invalidi e garantisce l'accessibilità a tutto l'immobile compresa l'autorimessa dotata di un posto auto per invalidi sito a ridosso del nucleo scale-ascensore (N° 17) ;
- Per quanto riguarda l'esterno la ricerca delle forme, i cornicioni, la copertura, i terrazzi, le ringhiere, la ricerca dei materiali e colori caldi che verranno adottati permetteranno di caratterizzare l'immobile con valori di eleganza e sobrietà molto significativi.

Le forme prescelte sono di tipo tradizionale per il rispetto delle migliori case circostanti ed altre di Bordighera che caratterizzano significativamente la città e la diminuzione visiva della 'strettoria finale' lungo la visuale di Via Regina

Margherita, ora sempre ingombro da auto che impediscono il passaggio pedonale sul lato di ponente della strada, permettono di garantire il vantaggio urbanistico ed estetico della Amministrazione e della Città all'esecuzione dei lavori progettati in oggetto.

- TABELLA DATI PLANOVOLUMETRICI AMBITO PROGETTO:

	Superficie	Altezza	Volume
Piano Terra Commerciale Blocco Sud – Piazza Ruffini	197,57mq	3,50mt	691,50mc
Piano Terra Commerciale Blocco Nord – Via Regina Margherita	87,86mq	3,30mt	289,94mc
TOTALE VOLUME COMMERCIALE	260,89mq		
Piano Terra Residenziale Blocco Nord	95,41mq	3,00mt	286,23mc
Piano Primo Residenziale Blocco Sud	186,57mq	3,00mt	559,71mc
Piano Primo Residenziale Blocco Nord	203,30mq	3,00mt	609,90mc
Piano Secondo Residenziale Blocco Nord	168,34mq	3,00mt	508,08mc
Piano Sottotetto Residenz. Blocco Nord	73,47mq	2,60mt	191,08mc
TOTALE VOLUME RESIDENZIALE	728,22mq		
TOTALE VOLUME DI PROGETTO			3.136,71mc

- ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE:

Si allega alla presente lo specifico documento inerente il dimensionamento ed il rispetto del progetto alla L 13/89 e relative Circ. LL.PP. 1669/89 e norme vigenti, per quanto riguarda accessi, rampe, porte, ascensori, soglie, infissi e parcheggi.
In particolare l'accesso principale in progetto all'edificio da Via Regina Margherita ed al Piano Terra commerciale avviene in modo completamente suborizzontale, senza scalini o rampe di sorta, e accedendo al nucleo scale-ascensori a quota strada permette di accedere a tutti i piani, autorimessa stessa compresa.

- PARAMETRI IGIENICO-SANITARI:

Parimenti si allega lo specifico documento inerente l'avvenuto rispetto nella progettazione delle norme vigenti del Regolamento Edilizio e PRG in merito all'aerazione ed illuminazione dei locali, dimensioni minime ecc. al fine del positivo Nulla-Osta della locale ASL.

- RELAZIONE TECNICA ANTINCENDIO AUTORIMESSA:

AUTORIMESSA SOTTERRANEA

Si allega alla presente lo specifico documento tecnico nel quale si documenta come il progetto preveda, dopo la parziale demolizione dell'edificio e lo 'svuotamento' interno dell'edificio Sud di Piazza Ruffini, la costruzione del

nuovo edificio unitario con sottostante l'autorimessa per 17 posti auto accessibile da Via Regina Margherita tramite la rampa nord in comunione con il Condominio 'Le Perle',
Il collegamento alle abitazioni ai piani superiori e con il livello stradale avverrà tramite un corpo scala-ascensore condominiale lato Ovest il quale permetterà ai singoli proprietari di accedere direttamente dal singolo box alla propria abitazione mediante l'ascensore condominiale con accesso al piano interrato attraverso un filtro con porta REI 120 e a Piano Terra direttamente comunicante con l'esterno sulla Via Regina Margherita mediante la scala e l'ingresso aperto sul marciapiede di levante di progetto.

L'autorimessa è caratterizzata da un corsello di manovra centrale di 6.00 m di larghezza, comunicante con la Via Regina Margherita tramite la rampa nord segnalata dai disegni allegati, sul quale si aprono in totale 17 posti auto con dimensioni superiori ai 5.00 x 2.50 m ; è già stata accuratamente studiata la struttura portante dell'edificio per cui i pilastri e setti principali, visibili nel progetto allegato, non disturbano l'accessibilità dei posti auto.
Questi in totale sono 6 verso Ovest e 10 verso Est, oltre ad uno verso nord, per un totale di 17 Box auto.
La superficie dell'autorimessa è pari a 385mq e risulta quindi superiore alla superficie minima richiesta ai sensi di legge dal D.M. 2/4/68 di 1 mq/10 mc di costruzione (Vol. Prog = 3.136,71/10 = 313,7mq min.< 385mq progettuali).
I Box avranno una altezza minima costante pari a 240cm.

La progettazione esecutiva dell'Autorimessa rispetta tutta la normativa antincendio prevista dalle norme dei VVF in particolare per quanto riguarda l'aerazione con 20,12 mq, maggiore dei 19,25 (1/20 di 385mq) mq minimi necessari, le vie di fuga, il corretto movimento delle auto mediante la possibilità di retrocedere nella porzione centrale con una ansa di manovra, cartellonistica, filtro aerazione verso la scala, altezza, pendenza e raggio minimo di curvatura della rampa di accesso/uscita.
In particolare:

- MURI:
Tutti i muri dell'autorimessa sono costituiti o da muri in C.A. contro terrapieni ignifughi oppure sono realizzati in Gasbeton di spessore non inferiore a 15/17 cm per cui viene garantita da tutte le Ditte fornitrici del prodotto la garanzia della tenuta REI 120, ossia la resistenza a 120' di fuoco.

- SOLAI:
Il solaio di copertura dell'Autorimessa sarà costituito da una struttura monolitica in C.A. di non meno di 20 cm di spessore, con resistenza al Fuoco maggiore di 120', ossia REI 120.

- PERCORSI DI FUGA:
Il progetto riporta tutte le indicazioni planimetriche dei flussi di fuga, mediante frecce differenziate ai sensi del D.M. 30/11/83 per la fuga verso l'uscita della rampa Nord/Ovest oppure della scala pedonale Ovest.. Sono evidenziate pertanto tutte le percorrenze planimetriche in modo che si possano seguire i vari flussi

verso le uscite di sicurezza e SAS. In particolare l'Autorimessa prevede sia l'uscita diretta su Via Regina Margherita tramite la rampa nord , sia l'uscita diretta pedonale sulla stessa strada tramite il corpo scala e zona filtro SAS, con lunghezze massime dei percorsi delle vie di fuga, sono inferiori ai 40 m di legge, sul lato Nord della rampa.

- IDRANTI:
L'intera autorimessa sarà dotata di idrante UNI 45 mm e, manichetta da 20/30 m con lancia ad ugello regolabile della portata minima di 120 l/sec con una pressione maggiore di 2 bar, posizionato in prossimità della rampa di ingresso all'autorimessa presso il Box n° 1; nella planimetria allegata viene riportata l'ubicazione dell'idrante maggiore del minimo di legge.

- ESTINTORI:
L'Autorimessa è dimensionata in merito alla presenza di una serie di estintori portatili a norma di legge, di Classe A-B-C a polvere con una capacità pari a 6 Kg/ciascuno. Il numero degli estintori è stato dimensionato col rapporto ben maggiore di uno ogni 50 auto, in quanto il progetto prevede la presenza di n° 2 estintori, all'inizio presso la porta accedente alla scala condominiale ed alla fine lato nord del corsello di manovra.

- ACCESSO:
Nell'Autorimessa le 17 autovetture previste accedono direttamente mediante una comoda rampa a due sensi comune al Condominio 'Le Perle' retrostante e rispetta per larghezza maggiore di 4.50 m e per raggio di giro di manovra le prescrizioni di legge.
I pedoni invece hanno due possibilità di accesso; sia dall'accesso automobilistico nord da Via regina Margherita che dalla stessa strada tramite l'ingresso e la scala con ascensore sito nella posizione baricentrica ovest del corsello interno.

- ALTEZZA INTERNA AUTORIMESSA
L'Autorimessa, avente capacità di parcamento pari a 17 autoveicoli, ha una altezza superiore alla minima richiesta dal D.M. 01/02/1986 cap. 2.1 Si nota infatti nell'allegata Tav. 08, relativa alle sezioni, che l'autorimessa gode per la maggior parte della sua superficie di un altezza pari o superiore a 2,4mt.

- PAVIMENTI :
I pavimenti dell'Autorimessa saranno realizzati in materiale antisdrucciolevole ed impermeabile, e saranno realizzati mediante pendenza per il convogliamento e la raccolta delle acque nei pozzetti e collettori sotterranei con la separazione dei liquidi infiammabili dalle acque reflue.

- RACCOLTA ACQUE:
Il progetto prevede la raccolta delle acque di lavaggio dell'Autorimessa con apposite pendenze, mediante chiusini sifonati in ghisa e tubazioni interrate che portano i fluidi verso l'uscita Nord dove con una pompa sarà possibile portare l'acqua in Via Regina Margherita sita a quota superiore rispetto alla quota interna dei garage, ancorché non verrà previsto l'utilizzo dell'acqua per lavaggio nell'interrato.

L'uscita delle acque avverrà mediante un impianto a norma che preveda la separazione dei liquidi infiammabili ed un disoleatore prefabbricato certificato dal Ministero dei LL.PP.: in tal modo le acque potranno essere scaricate nella fognatura comunale mediante un sifone dotato di ispezione a norma di legge.

- VIE DI FUGA:
Nettamente inferiore a 30 m rispetto alla rampa di uscita rispetto ai box di fondo; la uscita esterna dalla scala lato ovest può essere considerata suppletiva.

- IMPIANTI DI SEGNALAZIONE
L'intera Autorimessa sarà dotata di segnalazioni a norma di legge, provvisti da una Ditta primaria nazionale con Certificazioni ufficiali del Ministero LL.PP. con le segnalazioni delle uscite d'emergenza, altezza locali, sensi di marcia, catarinfrangenti per gli ostacoli e spigoli, bande luminose ecc.

- LUCI DI EMERGENZA
Nel rispetto delle norme vigenti, l'impianto elettrico usuale alimenterà tutte le segnalazioni principali di emergenza mediante batterie autoalimentanti in modo che al mancare dell'energia elettrica l'autorimessa sarà dotata di illuminazione sufficiente a garantire per almeno 90' una buona illuminazione di sicurezza oltre a mantenere ben visibili le indicazioni e la cartellonistica luminosa di legge.

- COLLEGAMENTO CON L'EDIFICIO RESIDENZIALE
Come si evince dalle Tavole progettuali, il collegamento tra la autorimessa sotterranea e l'edificio avviene attraverso un SAS aerato lato Ovest del corsello, verso la scala centrale dell'immobile con porta di divisione REI 120'; la scala inoltre è considerata aperta in quanto ai piani fuori terra le sue aperture risultano senza infissi e protette solo con grigliati

- CARATTERISTICHE DI RESISTENZA AL FUOCO DELLE STRUTTURE DI SEPARAZIONE DELL'AUTORIMESSA CON IL RESTO DELL'EDIFICIO
Le strutture di separazione dell'Autorimessa in oggetto con il il resto dell'edificio vengono previste utilizzando o pareti e solai in C.A. di spessore non inferiore a 20 cm oppure pareti di GASBETON di spessore non inferiore a 15 cm e pertanto, come si evince dai Certificati di Conformità, le caratteristiche di prevenzione garantiscono con il REI 120 almeno 120' di resistenza al fuoco.

- PARAMETRI TECNICI DEL PROGETTO

SCALA

La scala condominiale unica e baricentrica di progetto rispetta le dimensioni minime previste dal R.E. con pedate di 30 cm, ed alzate di 17,5 cm ed è dotata di un ascensore dimensionato per disabili ai sensi di legge.

BALCONI

I balconi dell'edificio sono conformi alle dimensioni massime di PRG pari a 3,00 x 1,50 m , con colonnine in cemento o ringhiere in ferro battuto semplici.

Considerando entrambi i blocchi Sud e Nord la superficie totale dei balconi a sbalzo e' di 39,08mq ed addizionando ad essa, per eccesso, anche le terrazze che sono 62,12mq ed i ballatoi che sono 41,36mq otteniamo una superficie totale di 142,56mq che risulta essere circa il 14% della superficie totale che rimane largamente inferiore al 25% consentito dal PRG.
E' prevista la realizzazione di logge nel corpo a Nord per un totale di 51,40mq che sono anch'esse al di sotto del 25% di superficie consentita dallo Strumento Urbanistico vigente.

INTERNI

Gli interni dei piani abitati (Piano terra, 1°- 2° e Mansarda) prevedono la realizzazione di n 11 appartamenti dove nessun alloggio risulta essere pari od inferiore ai 45 mq previsti dal PRG, mentre il piano sottotetto, è occupato da un unico alloggio, anch'esso di dimensioni superiore al minimo di legge.

FINESTRE

Viene verificato per tutte le finestre dell'immobile il rapporto 1.45 come da richiesta del PRG.

DIMENSIONI

Per quanto riguarda le restanti dimensioni dell'immobile, l'altezza, il volume, le distanze dalle strade e dagli altri edifici, l'autorimessa con tutte le sue dimensioni di altezza, distanze di sicurezza ecc. ai sensi delle norme dei VVF vengono scrupolosamente verificati, comprese le superfici destinate a giardino e superfici verdi.

RETI TECNOLOGICHE

L'immobile esistente è già regolarmente collegato alla fognature comunali di Via Regina Margherita e Piazza Mazzini e dispone già di allaccio a tutte le reti tecnologiche necessarie; allaccio idrico all'Acquedotto comunale, ITALGAS, TELECOM, ENEL ecc., per cui il nuovo edificio non richiederà alcun potenziamento degli allacci già esistenti tramite la strade esistenti.

AREE ESTERNE- GIARDINI

Il progetto prevede inoltre la completa sistemazione dell'area circostante l'immobile lato levante e nord, in affaccio su Via Regina Margherita destinandola In parte a giardini naturali o pensili condominiali e privati – mentre attualmente non esiste alcun mq di verde - ed in particolare:

- ESISTENTI:
- nessun albero esistente;

- PROGETTO:

- n. 2 Phoenix Dactiliphaere n. 2 Agrumi (aranci amari).

Nel rispetto dell'obbligo di un albero ogni 50 mq di terreno libero ed il rapporto di palme dattilifere oltre il 40% delle nuove piantumazioni.
Naturalmente il verde previsto aumenterà ancora in quanto i giardini saranno arricchiti ulteriormente dalla piantumazione di arbusti (pitosfori, oleandri ecc) e mimose di medio fusto per ingentilire ed abbellire al massimo il sito.

In fede,
il Tecnico
Arch. Antonio Moscatello