



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA**

---

**COMUNE DI POTENZA**

**PROGETTO DI QUATTRO EDIFICI RESIDENZIALI IN LOCALITA' MACCHIA GIOCOLI**

Programma di e.r.p. agevolata

Progetto per la costruzione di n. 64 alloggi

---

**PROGETTO PRELIMINARE**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Progettista  
arch. Luciano LACAVA

Il Responsabile del Procedimento  
ing. Pierluigi ARCIERI

## **SCHEDA SINTETICA DELL'INTERVENTO**

COMUNE:	Potenza
DENOMINAZIONE:	Quattro edifici residenziali in località "Macchia Giocoli"
TIPOLOGIA FUNZIONALE:	Edifici in linea, costituiti da due corpi di fabbrica
PROGRAMMA FUNZIONALE:	64 alloggi di edilizia agevolata-convenzionata
AREA LOTTO n. 9:	mq 2.245
AREA LOTTO n. 10:	mq 2.474
AREA LOTTO n. 11:	mq 2.191
AREA LOTTO n. 12:	mq 2.239
VOLUME MASSIMO:	mc 24.408
ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA:	ml. 16,50 (ai sensi norma del R.E., art. 5.2, comma 5)
CONSISTENZA EDILIZIA:	n. 64 alloggi da mq. 95,00
PARCHEGGI:	64 autorimesse + parcheggi di pertinenza

### **Il progetto preliminare**

L'intervento riguarda la realizzazione di quattro immobili, ciascuno con 16 alloggi di edilizia residenziale pubblica agevolata, composti da due corpi di fabbrica affiancati, ma costituenti dal punto di vista compositivo un unico edificio.

La disposizione planimetrica, i distacchi, le quote di imposta dei corpi di fabbrica, gli allineamenti e le altezze massime previste, sono compatibili con le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

Il posizionamento dell'edificio all'interno del lotto deriva dalle sagome prestabilite dal piano attuativo; il disegno planimetrico dell'area pertinenziale, invece, discende da considerazioni sulle caratteristiche orografiche, ambientali e dimensionali del sito.

Nel disegno degli edifici e nell'idea distributiva degli alloggi ha influito l'orientamento del volume, che ha condotto a privilegiare il lato est. Quest'ultimo è caratterizzato dalle logge continue a tutti i livelli di abitazioni, che si sviluppano in aggetto rispetto al volume compatto, quasi per l'intera lunghezza del prospetto, e sulle quali affacciano gli ambienti principali degli appartamenti.

Gli altri fronti dell'edificio appaiono più introversi, le logge di servizio hanno dimensioni minori. La copertura è a padiglione con un cornicione lineare, molto aggettante sul lato est a protezione delle logge. Il piano terreno accoglie le autorimesse di pertinenza.

La disposizione planimetrica, i distacchi, le quote di imposta dei corpi di fabbrica, gli allineamenti e le altezze massime previste, sono compatibili con le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente, nonché con l'assetto viario previsto.

## **Il programma funzionale**

La tipologia edilizia, il dimensionamento dei vani abitabili, le quantità delle superfici residenziali e non residenziali sono determinate secondo le vigenti norme per l'edilizia residenziale pubblica e nel rispetto delle direttive fissate dalla Regione Basilicata.

L'accesso agli alloggi avviene tramite un comodo androne che conduce al vano scala e all'ascensore. La scala è a doppia rampa con andamento omogeneo. Le dimensioni delle rampe, dei pianerottoli intermedi e di quelli di arrivo sono rispondenti alla normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Gli alloggi sono di taglio unico da 95 mq, composti da ampia zona giorno con area soggiorno e zona pranzo, cucina abitabile, due camere da letto doppie e una singola, doppi servizi costituiti da bagno completo con vasca da bagno, bagno di servizio (wc, bidet, doccia, vaschetta lavapanni, attacco lavatrice).

La distribuzione interna privilegia una successione fluida degli spazi, destina agli ambienti giorno l'orientamento più favorevole, riduce all'indispensabile i disimpegni e separa gli ambienti giorno in due ambiti autonomi serviti dai bagni. In questo modo la zona giorno è più ampia e le camere sono adeguatamente disimpegnate, la camera posta subito l'ingresso assume una valenza di camera polifunzionale. L'ampio terrazzo esposto a est è a servizio della zona giorno, un'altra la loggia di servizio affaccia sul prospetto opposto.

Ogni alloggio sarà dotato di un posto auto in autorimessa singola ubicata al piano terra.

Il piano sottotetto non è abitabile, ma è consentita l'ispezionabilità tramite l'accesso diretto dalla scala; a questo livello è posto l'ambiente che ospita la centrale termica dell'impianto di riscaldamento centralizzato. La copertura è a padiglione, con ulteriori piccole falde in corrispondenza delle centrali termiche, la superficie di queste ultime in aggiunta alla falda a sud raggiunge l'area necessaria per posizionare i pannelli fotovoltaici.

## **Le sistemazioni esterne**

All'interno del lotto di intervento vengono definite le aree di pertinenza funzionali al corretto svolgimento delle attività previste e delle destinazioni d'uso consentite. In particolare la viabilità interna conduce agli spazi di sosta e all'autorimessa per i residenti. Il dimensionamento delle aree di parcheggio rispetta gli standard minimi richiesti dalle norme tecniche di attuazione (1 mq/10mc di cubatura residenziale), i parcheggi esterni per le autovetture sono dislocati in aree, in prossimità o direttamente collegati con lo spazio pubblico e con gli accessi agli edifici.

## **Scelte tecnologiche, strutturali, impiantistiche**

Il sistema realizzativo scelto è del tipo tradizionale, per semplificare il processo di esecuzione, contribuendo al contenimento della spesa.

La struttura è prevista in c.a., rispondente alle norme tecniche per le Costruzioni in zona sismica.

Per quanto riguarda le fondazioni si rimanda alle indicazioni derivanti dalle perizie geologiche.

Gli impianti assicurano le dotazioni adeguate agli standard odierni e sono rispondenti alla normativa in vigore.

Particolare attenzione sarà rivolta all'adeguamento dell'edificio alle normative sul contenimento dei consumi energetici (Dlgs 311/2006) e dell'inquinamento acustico negli edifici per civili abitazioni (DPCM 05.12.97).

### **Caratteristiche igienico-sanitarie**

L'altezza utile minima degli ambienti abitabili, compresi disimpegni ed accessori, è di ml. 2.70.

Le abitazioni presentano tutte il doppio affaccio sui prospetti opposti dell'edificio, con garanzia di un'efficace ventilazione interna e di un ottimo sfruttamento dell'illuminazione naturale; sono dotate di locali soggiorno dimensionati proporzionalmente alla dimensione complessiva dell'abitazione e al numero di utenti; presentano aperture ampie che ne assicurano il corretto illuminamento.

I servizi sono articolati secondo gli standard fissati dalla normativa regionale, i bagni principali sono tutti finestrati, il secondo bagno nel caso degli alloggi interni è aerato forzatamente.

Gli alloggi saranno allacciati ai pubblici servizi (fogna e acquedotto); in particolare è prevista l'esecuzione di due reti sub-orizzontali di cui una raccoglierà le acque nere e saponose e l'altra quelle meteoriche dei tetti, dei cortili e delle strade interne al lotto.

Le colonne verticali di scarico delle acque di rifiuto nere o saponose, saranno realizzate con tubazioni in plastica pesante di diametro non inferiore a mm. 110, complete di pezzi speciali. Tutte le colonne verticali proseguiranno con identico diametro sino al tetto ove termineranno con un torrino di esalazione; tutti i vasi dovranno essere ventilati attraverso una colonna apposita il cui diametro non dovrà essere inferiore a 2/3 di quella principale di scarico e sarà eseguita con materiale tra quelli ammessi.

Alla base di ogni colonna dovrà essere posto un pozzetto di ispezione.

Il collegamento del terminale alla rete suborizzontale avverrà in un pozzetto di ispezione sifonato ubicato alla base.