

9

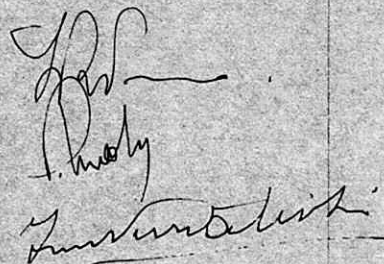
I.A.C.P. BRINDISI

- comune di mesagne -

- legge 30-12-1960 n. 1676 - VI piano d'intervento edilizia sovvenzionata
per lavoratori agricoli dipendenti - p.i. n. 010/92/2 codice 1674010201 -

Progetto per la costruzione di 24 alloggi di cui 16 da 95 mq. e
8 da 45 mq.

progettisti: dott. ing. I. budano
dott. arch. p. incalza
dott. ing. v. valentini



tav.

**relazione tecnica
illustrativa**

rapp.

data

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

Considerazioni generali

Nell'elaborare il presente progetto siamo partiti dalla analisi del problema dell'abitazione e della sua evoluzione, in rapporto alla crescita della città ed alla riqualificazione delle periferie urbane in cui sono stati localizzati quasi ovunque, sino ad oggi, gli interventi di edilizia residenziale pubblica.

In particolare, il tipo di alloggio richiesto dal presente intervento, ci ha indotto a focalizzare l'attenzione su di una utenza specifica, quale quella dei lavoratori agricoli, che ha sue precise peculiarità.

Particolare attenzione si è posta verso i problemi del settore agricolo nella nostra realtà: organizzazione attuale del lavoro nelle campagne; prospettive di sviluppo e di ammodernamento del settore; rapporti tra residenza e posto di lavoro e quindi tra città e campagna.

La prima considerazione da fare è quella che la struttura gerarchizzata della città tradizionale è in crisi.

La connotazione del territorio urbano in "zone" (non trova più riscontro (o non dovrebbe trovarne) nella attuale prassi urbanistica e nella struttura sociologica della nostra società in forte evoluzione.

Da ciò deriva un primo assunto: che cioè la ricerca tipologica non può partire da connotati soggettivi o astrattamente funzionali, ma dal rapporto che lega l'utente all'intorno urbano ed al territorio; rapporto che deve evolversi verso gradi superiori e più complessi di fruizione urbana.

Si puo' affermare che la fruizione dell'abitare ~~si~~ e' espressa dalla stessa qualita' urbana non gia' dalla tipizzazione schematico-funzionale dell'alloggio.

In questa prospettiva il processo di marginalizzazione di cui e' stata vittima l'edilizia economico-popolare, attuato attraverso la utilizzazione delle aree piu' periferiche della citta', puo' essere l'occasione affinche' tale logica sia ribaltata e faccia diventare invece questo tipo di interventi il protagonista dello sviluppo urbano.

D'altro canto, e' dall'analisi del contesto socio-economico-culturale che sono scaturite le valenze da cui si e' partiti per l'elaborazione della proposta progettuale che non vuole essere demagogica, ma che, verificate con l'utenza, risponda alle esigenze contingenti e particolari di essa, recuperandone le matrici storico-culturali che sono alla base di tale contesto, ricontestualizzandole ed integrandole con il tessuto urbano.

Impostazione urbanistica

L'area d'intervento e' sita in una zona di nuova espansione residenziale della citta' di Mesagne, immediatamente a ridosso dell'attuale tessuto edificato.

Il lotto di terreno ha forma irregolare (una larga L) ed e' tagliato dalla prosecuzione di Via Catania che stacca un'area di circa mq.1700 da destinarsi a scuola materna.

Le cellule abitative (n.16 alloggi da mq.95 e n.8 alloggi da mq.45) sono state aggregate in 6 gruppi che formano altrettante "stecche", riproponenti la tradizionale disposizione a schiera, particolarmente preferita dall'utenza.

La disposizione delle 6 "stecche", anche per necessita' oggettive, segue la geometria del lotto: esse sono poste infatti lungo due direttrici, ortogonali tra loro, che delimitano uno spazio "urbano" percorribile solo pedonalmente ed attrezzato con una piazza-cavea per il gioco dei ragazzi e con una serie di spazi a verde collegati da un percorso "specializzato" che raccorda tali spazi a verde.

Sono previste alcune aree a terreno vegetale che possono essere gestiti e coltivati ad orto dagli stessi assegnatari degli alloggi.

Tutti gli ingressi delle abitazioni si affacciano sullo spazio pedonale sopra descritto, mentre gli accessi veicolari ai depositi-attrezzi avvengono dalle due strade esterne che contengono anche i parcheggi pubblici.

Si e' voluto quindi scindere nettamente i percorsi pedonali da quelli veicolari, differenziando quindi gli spazi pubblici dagli spazi semipubblici a servizio delle abitazioni, onde creare spazi fruibili ed aperti alla comunicazione capaci di generare livelli superiori di vita urbana.

Aspetti architettonici-compositivi

L'unita' minima tipologica e' costituita da due cellule-tipo di uguali dimensioni (da mq.95 e da mq.45) aggregate insieme "specularmente".=

L'abitazione da mq.95 (dimensionata per 6-7 utenti effettivi, secondo la normativa della Legge n.513) si articola su due piani abitabili, secondo la tradizionale divisione in zona giorno al P.T. e zona notte al P.I°, collegati da una scala interna a due rampe.

Al piano terra vi e' il deposito attrezzi il cui accesso carrabile e' posto sulla facciata posteriore della abitazione.

Dal vano deposito si puo' accedere all'abitazione attraverso la "zona filtro" costituita dallo spogliatoio-w.c. sito nel sottoscala che e' stato appositamente ampliato al P.T.

Dalla "zona filtro" si accede agli altri spazi del P.T. costituiti dall'ingresso-pranzo-cucina, formante nell'insieme un "continuum" di spazi divisibili con gli stessi arredi.

Il soggiorno e' indipendente in modo da creare una tranquilla zona relax ed ha un balcone posto sulla facciata posteriore dell'abitazione. Al P.I° sono collocati : n.3 vani letto, il bagno principale ed un antibagno-ripostiglio.

Gli accessi a questi ambienti sono distribuiti da un nodo centrale costituito dal disimpegno da cui si accede anche ai lastrici solari ed allo stenditoio-lavanderia che costituiscono una zona complementare di servizio all'abitazione.

La cellula da mq.45 puo' considerarsi un sottomultiplo di quella da mq.95. E' caratterizzata dalla stessa struttura ed articolazione degli spazi e delle funzioni.

Esternamente le facciate sono ritmate dalle linee verticali dei muri comuni di separazione delle singole cellule e cio' permette una immediata lettura della struttura aggregativa di esse.

Gli accenti plastico-chiaroscurali, ottenuti dagli aggetti e dalle rientranze dei balconi e degli stipiti delle finestre, recuperano nella loro semplicita' di linee, un'immagine plastico-luministica tipica del paesaggio urbano dei nostri paesi.

Ovviamente cio' non vuole essere una semplice riproposizione di immagini che possono risultare anche "consumate", ma mira a recuperare quella "architettura solare" che nel passato, soprattutto nell'ambito del Mediterraneo, ha raggiunto "spontaneamente" livelli di eccezionale funzionalita' e fascino.

A tal proposito si suggerisce l'installazione di sistemi di riscaldamento ambientali alternativi quali caminetti-caldaia, funzionanti a legna (combustibile particolarmente disponibile dal tipo di utenza) e l'uso di pannelli solari per il riscaldamento di acqua per usi domestici. Questi ultimi possono trovare ottimale collocazione sul tetto delle lavanderie e del torrino scala inclinato appositamente secondo un'angolatura giusta alla captazione solare.

Aspetti costruttivi

La struttura portante relativa ad ogni singola "stecca" e' costituita da una intelaiatura realizzata in calcestruzzo cementizio armato secondo i calcoli statici all'uopo redatti, i disegni esecutivi e le indicazioni dettagliate previste.

Le fondazioni saranno eseguite in calcestruzzo cementizio armato e del tipo a travi rovesce dimensionate in base a calcoli statici allo scopo redatti ed a seconda della natura e stratigrafia del terreno di sedime.

Per i soli locali a deposito attrezzi e w.c. del P.T. sara' eseguito un vespaio in pietra calcarea, mentre per gli altri locali sara' realizzato un solaio latero-cementizio che assicura un perfetto isolamento dal suolo e quindi evita possibili risalite di umidita'.

I solai di copertura saranno del tipo latero-cementizi con travetti prefabbricati e calcolati per un sovraccarico accidentale di 250 Kg/mq.

Tutte le murature di tamponamento esterne avranno uno spessore totale di cm. 35 e verranno realizzate a cassetta : muro esterno in mattoni laterizi forati dello spessore di cm. 15 ed un muro interno dello spessore di cm. 8.

I tramezzi interni saranno eseguiti con mattoni di cemento da cm. 10.

La copertura piana del P.I° sara' adeguatamente impermeabilizzata e copibentata termicamente, la pavimentazione sara' realizzata con lastre di pietra di Cursi o Cavallino delle migliori cave.

Le murature esterne degli alloggi saranno rivestite con intonaco plastico colorato, mentre gli interni con intonaco comune.

Gli infissi esterni saranno del tipo monoblocco in legno abete completi di persiane avvolgibili in pvc, il vano a deposito attrezzi avrà una porta del tipo basculante in lamiera di ferro con funzionamento a molle verticali che risulta poco rumorosa.

Le porte interne, ad una o due ante, saranno del tipo tamburate con telaio in abete e rivestimenti lisci su ambedue le facce con compensato.

Gli alloggi saranno dotati di impianto idrico potabile, elettrico sottotraccia, presa televisione e telefono.

Per quanto concerne le sistemazioni esterne si eseguirà la pavimentazione con pietrini di cemento delle aree pedonabili, mentre le aree carrabili ricoperte con conglomerato bituminoso.

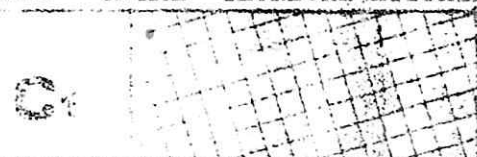
In quattro delle cinque "stecche" sono stati previsti dei giunti di dilatazione che dovranno essere protetti in sommità da lamierino di lamiera zincata sagomata a "V" in mezzzeria" e ben protetto da strati di asfalto.

Dati metrici e parametrici

- Superficie territoriale mq. 10.000=
- Superficie a strade mq. 2.700=
- Superficie a parcheggi pubblici mq. 350=
- Superficie a verde pubblico attrezzato mq. 1.050=
- Superficie per scuola materna mq. 1.700

Totale superficie per spazi pubblici mq. 3.100

- Superficie fondiaria mq. 4.200=
- Superficie coperta mq. 2.060=
- Volume edificato mc. 13.600=
- Abitanti insediabili (110 mc/ab.) n. 123=
- Dotazione di spazi pubblici per abitante 25 mq/ab.
- Indice di fabbricabilità 3,24 mc/mq.
- Rapporto di copertura 49 per cento.
- Superficie per parcheggi privati (coperta) mq. 680=

STABILIMENTO DI MESAGNE		4	mq 300	ml 15
------------------------------------	--	----------	-------------------	------------------

1. SUPERFICIE COPERTA : 50% della superficie totale del lotto ;

2. NUMERO DEI PIANI : Piano terra + 3 piani superiori ;

a) Le licenze di costruzione in dette zone sono subordinate alla approvazione dell'Ufficio Urbanistico Regionale di un piano di lottizzazione convenzionato esteso all'intero comparto, così come sono suddivise le zone stesse (vedi tavola n.7 del presente programma di fabbricazione).-

b) I sopradetti piani di lottizzazione di comparto devono attenersi alle seguenti norme :

1°- La superficie coperta massima non potrà superare il 50% della superficie totale del lotto ;

2°- La superficie minima del lotto è di mq. 300 ;

3°- L'altezza massima degli edifici non dovrà superare i ml. 15 e cioè piano terra più tre piani superiori ;

4°- È prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ;

5°- L'indice di fabbricabilità non deve superare i 4 mc. a mq. di lotto fabbricabile ;

6°- Per i parcheggi privati vanno rispettate le prescrizioni dell'art. 18 della legge 6/8/67 n. 765.-

Dati economici dell'intervento.

La spesa prevista per l'intervento e' cosi' suddivisa:

1) Costruzione alloggi

a) - Fondazioni L. 50.000.000

b) - Elevazione L. 660.000.000

2) Sistemazioni esterne L. 35.000.000

3) Allacciamenti L. 5.000.000

Totale costo di costruzione L. 750.000.000=

4) Prospezioni geognostiche L. 10.000.000

5) Spese tecniche e generali L. 63.000.000

6) I.V.A. L. 35.000.000

7) Acquisizione area L. 42.000.000

Totale costo di intervento L. 900.000.000=

8) Imprevisti L. 30.000.000

9) Revisione prezzi L. 70.000.000

TOTALE DEL PROGRAMMA L. 1.000.000.000====