

GIOVANNI D'AGOSTINO

Ingegnere Civile

via Angelo Calabritto, 3 - 84090 - Montecorvino Pugliano (SA)
tel: 327 6567799 mail: ing.giovanni.dagostino@gmail.com



COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO (SA)

PROVINCIA DI SALERNO

-- ESECUTIVO --

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA A
DUE IMMOBILI AD USO DI PERSONE
DIVERSAMENTE ABILI

COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO
Ufficio Protocollo
COPIA CONFERME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0056840/2024 del 09/12/2024
Firmatario: Giovanni D'Agostino

1.2

ELABORATO

Relazione descrittiva Generale

Data

Dicembre 2024

Prog. Architettonico e D. L.

ing. Giovanni D'Agostino

Committente

Comune di Pontecagnano Faiano (SA)

L'Amministrazione

RELAZIONE DESCRITTIVA GENERALE

1. Premessa

Il presente progetto "Percorsi di autonomia per persone con disabilità" nasce con l'obiettivo di realizzare spazi abitativi inclusivi e autonomi, mediante la ristrutturazione di due unità immobiliari situate nel comune di Pontecagnano Faiano, in via Piazza Sabato n. 4 e via Guglielmo Marconi n. 10, all'interno dell'Ambito Territoriale Sociale S04_2. La riqualificazione di questi immobili risponde alla necessità di renderli adeguati

alle specifiche esigenze di persone con disabilità, con interventi mirati a garantire accessibilità, sicurezza e comfort.

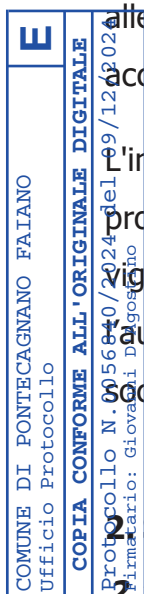
L'iniziativa si pone come risposta al deterioramento degli immobili, con una progettazione orientata alla sostenibilità e all'efficienza, in linea con le norme tecniche vigenti. Gli interventi consentiranno di creare spazi funzionali e sicuri, che facilitino l'autonomia e il benessere dei futuri residenti, promuovendo al contempo l'inclusione sociale e una migliore qualità della vita.

2 Stato di Fatto

2.1 Localizzazione dell'intervento

Gli immobili oggetto dell'intervento si trovano rispettivamente in via Piazza Sabato n. 4 e via Guglielmo Marconi n. 10, entrambi adiacenti alla zona centrale del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) e a circa 800 metri dall'imbocco della tangenziale.

Il primo appartamento, situato in via Piazza Sabato e identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 4, Particella 305, Subalterno 14, è accessibile a ovest dalla Piazza e sugli altri tre lati da edifici adiacenti. Il secondo appartamento, situato in via Guglielmo Marconi e identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 4, Particella 305, Subalterno 25, è accessibile dal lato est attraverso via Guglielmo Marconi e delimitato anch'esso sugli altri tre lati da edifici adiacenti.



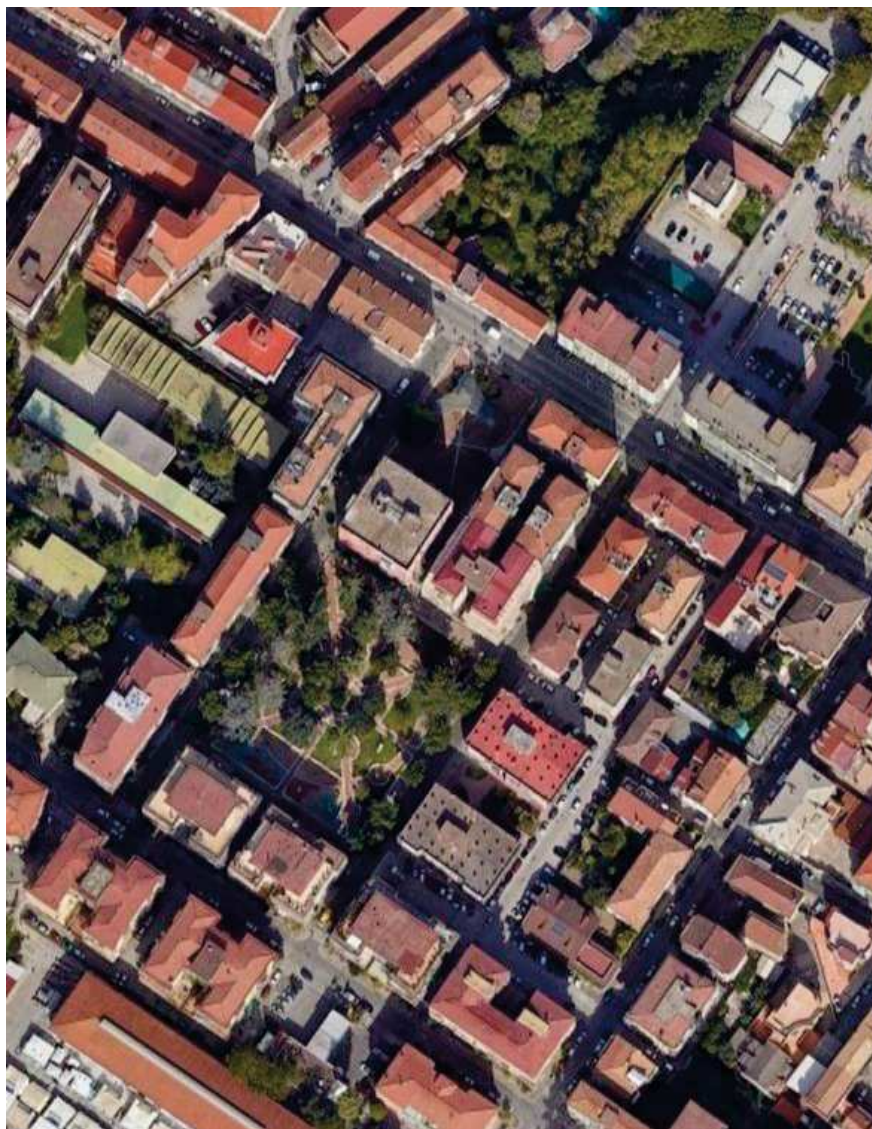
2.2 Inquadramento Urbanistico

UBICAZIONE: Comune di Pontecagnano Faiano – Provincia di Salerno.

Via Pizza Sabato n.4 e Via Guglielmo Marconi n. 10

PROPRIETÀ: 1000/1000 Comune di Pontecagnano Faiano (SA)

Censito nel Catasto Fabbricati ai Fogli 4 P.III 305 Sub 14,25



Ortofoto-Google Maps

E	COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO
	Ufficio Protocollo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0056840/2024 del 09/12/2024	
Firmatario: Giovanni D'Agostino	



Planimetria Catastale -Individuazione della particella e delle consistenze immobiliari

Gli immobili oggetto di intervento ricadono in area B1- Residenziale di completamento del vigente PRG del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) come si evince dallo stralcio allegato alla presente.



Stralcio Tavola Zone Omogenee - S.I.T. Pontecagnano Faiano(SA)

2.3 Consistenza degli immobili allo stato di fatto e Titoli edilizi

Immobile sito in Via Piazza Sabato n. 4- NCEU Fg. 4 P.IIIa 305 Sub.14

L'unità immobiliare situata al terzo piano in via Piazza Sabato n.4 presenta una superficie complessiva di 130,43 mq. L'ingresso immette in un disimpegno centrale che funge da nodo distributivo, garantendo l'accesso a tutti gli ambienti dell'appartamento. Sul lato sinistro è presente un soggiorno ampio di 22,22 mq, mentre sul lato destro è collocata la prima delle quattro camere da letto, con una superficie di 11,59 mq. Procedendo lungo il disimpegno, si raggiungono le altre tre camere, rispettivamente di 13,81 mq, 21,34 mq (con accesso diretto a un balcone) e 18,18 mq. In fondo all'unità abitativa, si trovano la cucina, di 14,16 mq, anch'essa dotata di balcone, e il bagno con una superficie di 3,10 mq.

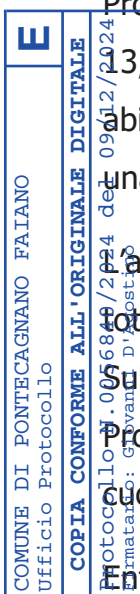
Un appartamento situato al primo piano in via Guglielmo Marconi n.10 ha una superficie totale di 60,03 mq. L'ingresso si apre su un disimpegno che connette tutti gli ambienti. Sulla destra si trova la zona cucina, di 8,08 mq, seguita dal bagno di 2,45 mq. Proseguendo, si accede alle due camere, una di 6,74 mq e l'altra di 35,09 mq. Dalla cucina si accede direttamente a un terrazzo di 12,82 mq.

Entrambi gli immobili sono stati realizzati sulla base di una concessione edilizia presentata il 4 marzo 1959 e approvata il 30 aprile 1959 con numero di protocollo 27313. Il 2 ottobre 1959, tramite l'ordinanza n. 72656, è stata richiesta la sospensione dei lavori per l'esecuzione abusiva della sopraelevazione di due piani, al fine di verificare la stabilità strutturale dell'edificio. A seguito delle indagini tecniche, relazionate alla Prefettura il 31 dicembre 1959, i fabbricati sono stati ritenuti idonei, e con ordinanza n. 18670 del 29 marzo 1960 è stato autorizzato il proseguimento dei lavori. Infine, dopo il sopralluogo dell'11 aprile 1960, è stato rilasciato il certificato di abitabilità e la conformità al progetto autorizzato.

3. Progetto

3.1 Soluzione progettuale adottata

L'intervento progettuale ha come obiettivo l'adeguamento degli spazi interni degli immobili per garantire l'accessibilità e l'uso da parte di persone con disabilità, in conformità alle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere



architettoniche. I progetti prevedono una diversa distribuzione interna degli ambienti per migliorare la fruibilità e la sicurezza. Gli appartamenti sono stati ripensati per garantire una distribuzione interna che favorisca l'accessibilità e la fruizione degli spazi da parte di persone con disabilità. Ogni ambiente è stato progettato con attenzione per assicurare libertà di movimento e facilità d'uso, senza ostacoli o barriere architettoniche.

Unità sub 14

E

COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO
Ufficio Protocollo

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0056846/2024 del 09/12/2024
Firmatario: Giovanni D'Agostino

All'ingresso dell'appartamento si accede direttamente a un ampio **salone**, che rappresenta il cuore dell'abitazione. Questo spazio aperto, di generose dimensioni (38,70 m²), è stato pensato per offrire ampia libertà di movimento, consentendo di spostarsi agevolmente e disporre gli arredi in maniera funzionale. Dal salone, si ha accesso alla cucina e ad altre aree della casa. La **cucina**, adiacente al salone e con una superficie di 10,11 m², è stata progettata per garantire che gli elettrodomestici e i piani di lavoro siano facilmente accessibili anche da seduti, con passaggi sufficientemente larghi per il transito in sedia a rotelle. La disposizione degli arredi e delle superfici tiene conto delle esigenze specifiche di chi ha mobilità ridotta, favorendo l'autonomia e la praticità nell'uso quotidiano. Un **disimpegno** collega il salone alle altre stanze dell'appartamento. Questo corridoio, ampio e libero da ostacoli, consente un passaggio fluido verso le quattro camere da letto e i due bagni, mantenendo continuità tra gli spazi e garantendo un agevole transito anche per chi utilizza ausili per la mobilità. Le **camere da letto** sono quattro in totale, ciascuna con caratteristiche che ne facilitano l'accessibilità. La camera principale, di 19,75 m², offre ampi spazi attorno al letto e agli armadi per permettere movimenti senza impedimenti, così da garantire la massima funzionalità. Le altre camere, rispettivamente di 18,56 m², 15,63 m² e 13,11 m², seguono lo stesso principio, offrendo spazi generosi per l'uso quotidiano e un facile accesso agli arredi. L'appartamento è dotato di due **bagni**, entrambi con una superficie di 3,80 m². Questi ambienti sono stati progettati specificamente per rispondere alle esigenze di persone con disabilità. I sanitari, come il WC e il lavabo, sono posizionati a un'altezza adeguata per facilitare l'uso da parte di persone in sedia a rotelle. Gli spazi interni sono stati calcolati per consentire ampie

manovre, mentre l'installazione di maniglioni e supporti garantisce sicurezza e comodità. Anche la doccia è priva di barriere, con accesso a filo pavimento, facilitando ulteriormente l'utilizzo autonomo. Infine, un piccolo ambiente dedicato alla **lavanderia** (1,71 m²) è stato progettato per essere facilmente accessibile e funzionale. Gli impianti e le attrezzature sono posizionati in modo da essere utilizzabili anche da chi ha una mobilità limitata.

Unità sub 25

All'ingresso dell'appartamento si accede direttamente a un'ampia zona giorno composta da cucina e salone, che funge da fulcro dell'abitazione. Questo ambiente open space, di circa 21,19 m², è stato progettato per garantire un'ampia libertà di movimento, facilitando spostamenti agevoli e la disposizione funzionale degli arredi. Gli elettrodomestici e i piani di lavoro sono accessibili anche da seduti, mentre i passaggi sono sufficientemente larghi per permettere il transito di una sedia a rotelle. La disposizione degli elementi tiene conto delle necessità specifiche di persone con mobilità ridotta, promuovendo autonomia e praticità nelle attività quotidiane. Di fronte alla cucina si trova il bagno, con una superficie di 4,00 m², pensato appositamente per rispondere alle esigenze di persone con disabilità. I sanitari, come WC e lavabo, sono posizionati a un'altezza comoda per chi utilizza una sedia a rotelle. Lo spazio è stato studiato per consentire ampie manovre, con maniglioni e supporti installati per garantire sicurezza e comfort. La doccia, senza barriere e con accesso a filo pavimento, facilita ulteriormente l'utilizzo autonomo. Dal salone si accede a due camere da letto, rispettivamente di 15,97 e 15,24 m². Entrambe le stanze offrono spazi ampi intorno al letto e agli armadi, consentendo movimenti liberi e senza ostacoli, così da assicurare la massima funzionalità. Infine è stata prevista una piccola lavanderia. Gli impianti e le dotazioni sono stati posizionati per essere utilizzati facilmente anche da persone con mobilità limitata.

4. Descrizione dei progetti impiantistici

Verranno eseguiti i seguenti impianti:

Impianti elettrici

Impianti idrici

Impianti di illuminazione

Impianto termico

Impianto idrico-sanitario

5. Accessibilità e visibilità

5.1 Norme igienico sanitarie

Nella ristrutturazione degli appartamenti destinati a persone con disabilità, sarà garantito il pieno rispetto delle normative igienico-sanitarie previste dalla legislazione vigente. Saranno implementati sistemi di ventilazione meccanica controllata per assicurare un adeguato ricambio d'aria, prevenendo la formazione di umidità e muffe. Tutte le superfici saranno realizzate con materiali facilmente lavabili e disinfettabili, conformi agli standard di sicurezza. Gli spazi saranno progettati per garantire l'accessibilità e la manovrabilità degli ausili per la mobilità, come le carrozzine, e saranno previsti ambienti adeguati all'igiene personale, dotati di maniglioni e sedili per la doccia a norma. Inoltre, verrà effettuata una valutazione dei rischi sanitari legati alle barriere architettoniche, assicurando che ogni intervento favorisca l'autonomia e il benessere degli utenti. Con queste misure, si assicurerà un ambiente sicuro, salubre e funzionale per tutti.

5.2 Superamento delle barriere architettoniche

La riorganizzazione degli spazi interni di entrambe le abitazioni ha previsto una nuova distribuzione funzionale degli ambienti per consentire la fruizione agevole da parte di persone con disabilità motorie. In particolare, sono stati eseguiti i seguenti lavori per l'abbattimento delle barriere architettoniche:

Allargamento dei passaggi interni per il transito di sedie a rotelle;

L'intervento ha riguardato l'ampliamento delle porte interne e dei corridoi per permettere il passaggio agevole delle sedie a rotelle, nel rispetto delle normative vigenti. Nello specifico:

Porte interne: le porte sono state allargate a una larghezza minima di 80 cm, come previsto dal Decreto Ministeriale 236/1989, garantendo uno spazio sufficiente per il passaggio di una sedia a rotelle senza difficoltà.

Corridoi: è stata garantita una larghezza dei corridoi di almeno 100 cm, per permettere manovre agevoli e il transito sicuro di persone con mobilità ridotta.

La scelta di queste dimensioni è stata fatta in conformità con la normativa sulle barriere architettoniche, che stabilisce gli spazi minimi necessari per garantire l'accessibilità e l'autonomia di movimento all'interno dell'abitazione.

Abbassamento di elementi di uso quotidiano, come maniglie e interruttori, per renderli facilmente accessibili;

Per favorire l'autonomia delle persone con disabilità motorie, sono stati adeguati gli elementi di uso quotidiano, riducendo la loro altezza e rendendoli facilmente raggiungibili da seduti o in posizione di mobilità ridotta:

Maniglie delle porte: sono state posizionate a un'altezza di circa 85-90 cm dal pavimento, consentendo a chi è in sedia a rotelle di aprire le porte senza difficoltà.

Interruttori e prese elettriche: gli interruttori della luce e le prese elettriche sono stati abbassati a un'altezza compresa tra 40 cm e 110 cm dal pavimento, secondo quanto indicato dal DM 236/1989. Ciò permette di accedere facilmente agli impianti senza bisogno di alzarsi dalla sedia a rotelle o piegarsi eccessivamente.

Comandi di elettrodomestici o dispositivi: dove possibile, i comandi di elettrodomestici e altri dispositivi domestici (ad esempio, forni, citofoni) sono stati riposizionati per essere accessibili da chi è seduto.

Adeguamento delle altezze e delle dimensioni dei servizi igienici e lavabi, conformemente alle normative di accessibilità, per facilitare l'utilizzo da parte di persone con mobilità ridotta.

Particolare attenzione è stata rivolta all'adeguamento del bagno, rendendolo fruibile in sicurezza da parte di persone con disabilità:

Spazio di manovra: è stato previsto uno spazio sufficiente per permettere a una persona in sedia a rotelle di effettuare una rotazione di 360°. Tale spazio ha un diametro minimo di 150 cm, come richiesto dalla normativa.

WC e bidet: il WC è stato posizionato ad un'altezza compresa tra 45 e 50 cm, per facilitare il trasferimento dalla sedia a rotelle alla seduta. Inoltre, accanto al WC sono stati installati appositi maniglioni di sostegno per facilitare le operazioni di seduta e alzata.

Lavabo: il lavabo è stato installato ad un'altezza di circa 80 cm, con uno spazio libero sottostante per consentire l'avvicinamento in sedia a rotelle. Le tubature sono state incassate o protette per evitare urti accidentali.

Doccia: nel caso di una doccia, è stato scelto un modello a filo pavimento o con un piatto doccia ribassato, eliminando il dislivello per facilitare l'accesso. È stata prevista l'installazione di una seduta ribaltabile e di maniglioni di supporto per aumentare la sicurezza durante l'uso.

Specchio e accessori: gli specchi sono stati inclinati o installati ad altezza tale da permettere a chi è seduto di vedersi comodamente. Gli accessori, come portasapone o dispenser, sono stati anch'essi posizionati ad altezza raggiungibile.

Tutto quanto sopra descritto si evince dai grafici di progetto alla presente relazione tecnica. Per quanto sopra descritto si dichiara che il progetto è conforme alle normative urbanistiche vigenti ed al Regolamento Edilizio, rispettando gli standard previsti, nonché alle norme di sicurezza ed igienico – sanitarie. Per tutto quanto non riportato nella presente relazione tecnica si rimanda ai grafici di progetto allegati.

Interventi previsti

Gli interventi previsti per la rifunionalizzazione degli ambienti comprendono la demolizione di alcuni tramezzi e la successiva realizzazione degli stessi per riconfigurare gli spazi, quali inserimento di ambienti bagno, lavanderia, camere da letto, soggiorno e

cucina; opere di finitura quali realizzazione di nuovo massetto e sostituzione delle pavimentazioni attuali, intonaco e tinteggiatura degli ambienti; l'adeguamento degli impianti idrico-sanitario ed elettrico; la sostituzione degli infissi interni adeguati alle esigenze della nuova utenza.

Verifica del rapporto aeroilluminante

La verifica, necessaria per determinare il rapporto aero-illuminante viene effettuata per gli ambienti che subiscono interventi di trasformazione distributiva dello spazio (volume) interno. Il rapporto aero-illuminante viene verificato ai sensi dell'art.5 comma 1 del D.M. 5 luglio 1975 in base al quale la superficie finestrata, S_f , per ogni ambiente deve essere maggiore di $1/8$ della superficie utile al pavimento, Sup , dell'ambiente stesso. Per le misurazioni si fa riferimento agli elaborati grafici di progetto.

Montecorvino Pugliano, lì Dicembre 2024

Firma e Timbro del Tecnico



*allegare documento di identità come da art. 38 del
DPR445/2000*