

**REGIONE SICILIANA
COMUNE DI PALERMO**

RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA EX "MOLINI VIRGA" IN PIANO SANT'ERASMO
PROGRAMMA COSTRUTTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
DENOMINATO EX "MOLINI VIRGA", SITO IN VIA TIRO A SEGNO 24, DA OPIFICIO A RESIDENZA,
PER LA REALIZZAZIONE DI N°50 ALLOGGI DI EDILIZIA AGEVOLATA CONVENZIONATA,
AUTORIMESSA COLLETTIVA, CANTINE, BOX AUTO E LOCALI SOCIALI



PROGRAMMA COSTRUTTIVO

Arch. Anna Donatella Lino



Ing. Mauro Sorrenti



VISTI E/O APPROVAZIONI

PROGETTO RIELABORATO IN SEDE DI RIESAME DEL
PROCEDIMENTO DISPOSTO CON ORDINANZA DEL TAR SICILIA -
PALERMO N. 970 DEL 23.09.2019 (R.R. N. 1718/2019)

COMMITTENTE
Fiamme Oro Soc. Coop.
Il Presidente
Ing. Giuseppe Li Calsi

PROPRIETA'
Sig. Giovanni Bertolino

OGGETTO:
Relazione generale

Tav.

0

Febbraio 2021

INDICE

- 1. PREMESSA**
- 2. SCENARIO PROGETTUALE**
- 3. IDENTIFICATIVI CATASTALI**
- 4. CONTESTO URBANISTICO E ORIGINE DEGLI EX MOLINI VIRGA**
 - 4.1. Contesto urbanistico
 - 4.2. Complesso immobiliare degli ex Molini Virga già pastificio
- 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO**
- 6. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELLO STATO DI FATTO**
 - 6.1. Articolazione e destinazioni del manufatto
 - 6.2. Strutture e materiali
- 7. PREVISIONI PROGETTUALI**
 - 7.1. Progetto architettonico
 - 7.2. Progetto strutturale
 - 7.3. Carico urbanistico
 - 7.4. Altri aspetti del progetto
- 8. PROGRAMMA COSTRUTTIVO**
 - 8.1. Articolazione progettuale del Programma Costruttivo – Foto e rendering foto realistici
 - 8.2. Articolazione funzionale del Programma Costruttivo
- 9. SUPERFICI DA DESTINARE A STANDARD**
- 10. ESEMPI DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE DI EX PASTIFICI**
 - 10.1. Ex Mulino Pantanella
 - 10.2. Ex pastificio Cerere
- 11. TABELLE METRICHE DEGLI ALLOGGI**

1. PREMESSA

La Cooperativa Edilizia *Fiamme Oro* a mutualità prevalente con sede in Palermo, Via Alessio Narbone n.40, trasmette la presente proposta progettuale **rielaborata in sede di riesame del procedimento disposto con ordinanza del TAR Sicilia-Palermo n.970 del 23.09.2019, R.R. n. 1718/2019** (all.1) per la realizzazione, in Palermo, di un *Programma Costruttivo* nell'area, della storica borgata Sant'Erasmus, occupata dal complesso immobiliare esistente denominato ex *Molini Virga*, con accesso dalla Via Tiro a Segno n.24, e finalizzato alla realizzazione di n.50 alloggi di edilizia agevolata convenzionata.

Il **riesame del procedimento**, ai sensi della L.241/1980 è stato avviato dall'Area tecnica della Pianificazione Urbanistica con nota del 12.03.2020 prot. 208951 (all.2), che segue il riesame in contraddittorio del 21.01.2020 (all.3).

In data 24.06.2020, a seguito di formale corrispondenza tra gli Uffici Comunali e la Cooperativa in merito, soprattutto, alla richiesta del Comune di ridurre il numero degli alloggi da 68 a 50, al fine di dimensionare il Programma Costruttivo al numero degli alloggi finanziati (all.4), si svolgeva in video conferenza, a causa dell'emergenza Covid, l'incontro per il riesame congiunto del progetto (all.5).

Così come convenuto nel corso della video conferenza, il successivo 27 luglio 2020 si svolgeva l'incontro presso l'Autorità di Bacino, nel corso del quale è emerso che *l'Autorità non deve esprimersi sulla compatibilità dell'intervento e che il progetto presentato dalla Cooperativa rientra nella casistica rappresentata dall'art.11 co.8 e dall'art.12 delle N.T.A. del PAI vigente. Pertanto, il Comune deve valutarne la conformità e la coerenza con le suddette norme evidenziando che, ai fini dell'ottenimento dell'art.13 L.64/74 finalizzato alla ri-pianificazione dell'area, devono essere previste misure di mitigazione del rischio* (all.6).

Con Ordinanza n.2394/2020 del 10 novembre 2020 il TAR Sicilia accoglieva l'istanza di differimento avanzata dalla Cooperativa, adeguatamente giustificata in quanto il procedimento di riesame avviato dall'Amministrazione non si è ancora concluso, e rinviando la trattazione della causa al 30.03.2021 (all.7).

Per una più esaustiva conoscenza dei motivi che hanno portato al riavvio del riesame del procedimento si rinvia all'allegato 8).

2. SCENARIO PROGETTUALE

Il Programma Costruttivo riguarda il progetto di *ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso* da officio a residenza, per la realizzazione di n.50 alloggi di edilizia agevolata-convenzionata, autorimessa collettiva, cantine, locali sociali e locali tecnici dell'ex pastificio (denominato ex *Molini Virga*) realizzato nel secolo scorso, in parte negli anni Venti ed in parte negli anni Settanta e per il quale la Cooperativa ha stipulato sin dal 5

febbraio 2015, rinnovato nel febbraio 2021, un contratto preliminare di compravendita con il Sig. Bertolino Giovanni, proprietario del manufatto (all.9).

L'immobile è situato in un contesto residenziale rispetto al quale la *trasformazione del complesso immobiliare* si configura come un intervento di **rigenerazione urbana** dove **rigenerare significa dare nuova vita ad un edificio con azioni interne** di sicurezza e destinazioni più appropriate e con **azioni esterne** di rigenerazione degli spazi pubblici e della rete dei servizi.

Infatti, il sito, all'interno del quale lo stesso è ubicato, delimitato a nord/nord-ovest dalla citata Via Tiro a Segno, a nord/nord-est da Piazza Tonnarazza e/o Via Ponte di Mare e da edifici di proprietà aliena, a sud da spazi di risulta e dai ruderi di un vecchio edificio, nonché l'area libera nelle immediate vicinanze, parte integrante del Programma Costruttivo, sebbene ricadano in un contesto urbano, edilizio e sociale fortemente degradato sono caratterizzate da una forte suscettività **alla riqualificazione senza consumo di suolo**, anche in relazione ai programmi dell'Amministrazione Comunale che interessano tutta la Costa Sud con azioni:

- *mirate e integrate* al risanamento e ammodernamento delle aree di Maredolce, Brancaccio, Bandita, Gasometro, Macello e Romagnolo;
- *rivolte* al miglioramento della mobilità sostenibile;
- *di inclusione sociale* per i segmenti di popolazione più fragile e per aree e quartieri disagiati.

Una inversione di polarità urbanistica, architettonica e sociale per la borgata storica di Piano Sant'Erasmus, come peraltro attestano i lavori di riqualificazione del porticciolo di Sant'Erasmus progettati e realizzati dall'Autorità Portuale di Palermo sin dal 2019.

3. IDENTIFICATIVI CATASTALI

Si accede al complesso immobiliare oltre che dalla Via Tiro a Segno n. 24 anche da Piazza Tonnarazza/Via Ponte di Mare n.25 attraverso due passi carrabili; lo stesso è identificato al Catasto Fabbricati, fg. di mappa 64 part.lle 61 sub 7 (all.10).

La *particella n.61 sub 7* identifica l'immobile *-ex pastificio tipologia catastale D1-* costituito da piano terra, primo, secondo, terzo, quarto e con ingresso da via Tiro a Segno 24, della superficie catastale di mq 3.260, di cui mq 2.901 coperta e mq 359 per piazzali e spazi di manovra, come si evince dal modello dell'Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana depositata all'Agenzia del Territorio del 23.07.2012 (all.11).

Costituisce parte integrante del Programma Costruttivo, ai fini della cessione delle aree da destinare a standard un'area libera, di proprietà dello stesso Sig. Bertolino, estesa catastalmente mq 1.652,00, *part.lle 82, 99, 727, 1296, 1297, 1300* censite al Catasto Terreni foglio di mappa 64 (all.12)

4. CONTESTO URBANISTICO E ORIGINI DEGLI EX MOLINI VIRGA

4.1. IL CONTESTO URBANISTICO

Il sito del progetto appartiene al cosiddetto **piano di Sant' Erasmo**, la zona urbana compresa tra la sponda sinistra del fiume Oreto, la linea di costa e il confine meridionale della città storica caratterizzato dalla presenza del porticciolo, del Foro Umberto I, di Villa Giulia e dell'Orto Botanico. Si tratta di una zona urbana ricca di storia, soprattutto in relazione alla tradizione marinara di Palermo, nella quale il **Piano e il porto di Sant' Erasmo** hanno giocato un ruolo importante come centro di commerci e comunicazioni. Un luogo di prosperità economica, dunque, del quale esistono tracce documentali che rimandano al Trecento e al Quattrocento. Per secoli da qui è entrata in città una gran parte delle merci destinate ai mercati alimentari e alle corti dei regnanti, attraversando le vicine *porte urbane sul mare* e il quartiere della Kalsa. Da qui è partita la grande varietà di merci che venivano prodotte e trasportate lungo il fiume Oreto. Molte erano le attività produttive: fondachi, masserie, mulini, agricoltura potevano utilizzare le terre fertili della zona. La presenza del fiume ha spesso segnato il luogo con inondazioni e diffusione di malattie, ma ad esse sono anche seguiti interventi di irreggimentazione delle acque, bonifiche e consolidamenti.

La conformazione dei luoghi, originariamente di aspetto tipico degli ambienti mediterranei di foce a regime torrentizio, si è dunque notevolmente modificata nei secoli; in particolare, l'accumulo di inerti e di rifiuti urbani, in talune aree adibite a discarica, ha generato un avanzamento della linea di costa. Successivamente, le distruzioni della seconda guerra mondiale, la crescente pressione urbana e l'incuria civile hanno condotto l'area all'attuale stato di degrado.

4.2. COMPLESSO IMMOBILIARE DEGLI EX MOLINI VIRGA, GIA' PASTIFICIO.

Il complesso immobiliare in oggetto, noto come ex *Pastificio Virga*, in funzione fino agli anni sessanta e ad oggi in completo stato di abbandono, risulta realizzato in due tempi: l'impianto originario, in muratura portante e a cinque livelli fuori terra oltre il piano copertura, risale ai primi anni del secolo scorso e costituisce il nucleo dell'ex stabilimento, mentre le opere di ampliamento risalgono agli anni Settanta.

Infatti, a seguito di licenza edilizia n.591 del 29/07/1970, fu eseguita la costruzione di nuovi corpi di fabbrica e per la realizzazione di alcune opere diverse da quelle assentite, con la predetta licenza. Successivamente fu richiesta e rilasciata ai sensi della L. 47/85, la concessione edilizia in sanatoria n. 7 del 01/02/1991.

In data 19 Aprile 1991, veniva rilasciato il certificato di agibilità per l'intero complesso immobiliare (all.13).

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nella deliberazione del Consiglio Comunale n.45/97 il complesso edilizio ricadeva in zona omogenea B0b, poi stralciata e perimetrata cd. “bianca”¹ nonché classificata R3/P1 a seguito del vigente P.A.I. – Piano Stralcio di bacino per l’assetto Idrogeologico (R3, Rischio geomorfologico elevato – P1, Pericolosità idraulica non elevata). Infatti, oggi l’intero sito, compreso l’area libera nelle immediate vicinanze da cedere al Comune per l’osservanza degli standard di verde e parcheggio, risulta compreso tra le “Aree interdette all’uso edificatorio e/o urbanistico”, interessate da inondazioni ed alluvionamenti.

La complessa questione tecnica discendente dai vincoli imposti dal vigente P.A.I. è stata oggetto, nel corso del procedimento di riesame, di specifico incontro svoltosi presso l’Autorità di Bacino, come riferito in premessa e documentato nell’allegato 6).

La relazione sulla mitigazione della pericolosità idraulica, redatta dall’Ing. Fabio Marineo, parte integrante del presente Programma Costruttivo-Tav. B riferisce in dettaglio sulle soluzioni adottate, descritte nella TAV. 19, che sinteticamente si riportano:

- 1) intervento di protezione passiva – rialzo quota dell’ingresso pedonale su Via Ponte di Mare;
- 2) impianti di protezione attiva – griglie lineari di intercettazione, vasca di accumulo temporaneo, impianto di sollevamento e condotta di scarico in fognatura.

La realizzazione di detti interventi costituiscono, pertanto, a tutti gli effetti efficaci misure di mitigazione della pericolosità idraulica ai sensi delle Norme di Attuazione del vigente PAI, ottemperando, nel contempo, al principio di invarianza idraulica ai sensi della Ordinanza Sindacale n.10/2019.

Si precisa che l’unica ed ultima, in ordine di tempo, indicazione di carattere urbanistico nell’area, fatti salvi i vincoli di altra natura discendenti da prescrizioni tecniche e di legge, è quella espressa dal Consiglio Comunale, con Deliberazione n. 45 del 13/03/1997, che ha individuato detta area, nel quale ricade il complesso immobiliare in argomento, come “Zona Omogenea B0b”. Ciò è ulteriormente rafforzato dal fatto che il Decreto Dirigenziale Assessorato Regionale T.A. n.558 del 29 Luglio 2002 *che approva la Variante Generale del P.R.G. di Palermo* -adottata con la D.C. n.45 del 13/03/97- pubblicato nella G.U.R.S. n. 41 del 30/08/2002, all’art. 1 recita tra l’ altro: “.. *La pianificazione delle aree così stralciate dovrà partire dalle previsioni urbanistiche a suo tempo adottate dal consiglio comunale con la delibera n. 45/97, in quanto coerenti ed armonizzate con la pianificazione territoriale degli ambiti circostanti con le aree stralciate*”; dettato, questo, che è stato integralmente riportato nell’ultimo periodo del c. 3, art. 3 delle N.T.A. del P.R.G.

¹ Limitazione apposta dal Genio Civile nell’ambito di acquisizione del parere art. 13 della L.64/74 della variante al P.R.G

Pertanto, ai sensi degli artt. 6 e 7 delle N.T.A. del P.R.G., comprendendo le zone B0b *parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico ad esclusione degli edifici classificati netto storico, nelle zone B0 gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia....Gli interventi devono comunque tendere alla qualificazione dell'ambiente urbano e dei manufatti edilizi.*

Il Programma Costruttivo in oggetto, redatto sulla base della normativa urbanistica vigente, risponde quindi all'esigenza di pianificazione delle "aree stralciate partire dalle previsioni urbanistiche a suo tempo adottate dal consiglio comunale con la delibera n. 45/97 " nonché all'esigenza di attivare processi di rigenerazione urbana.

Lo stesso, finalizzato al cambio di destinazione d'uso del complesso immobiliare denominato ex Molini Virga da opificio a residenza, è coerente e conforme:

- 1) alle N.T.A. del P.A.I. e la *Disciplina delle aree a rischio molto elevato -R4- ed elevato - R3-* (art.12 commi b) e c));
- 2) alla L.R. n.16/2016 che recepisce il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e ss.mm.ii;
- 3) alle N.T.A.- Elaborato P3b Scheda-Norma per quanto riguarda i manufatti classificati *Netto Storico* con tipologia *Edilizia rurale o a schiera di borgata* (art.21 delle N.T.A.) per porzioni di edifici eventualmente rinvenibili all'interno dell'articolato complesso immobiliare.

6. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELLO STATO DI FATTO

Come già esposto l'ex opificio insiste su un'area totale lorda di mq 3.260, di cui mq 2.901 di superficie coperta e mq 359 di passaggi e piazzali di manovra.

L'imponente volumetria, circa 44.764,87 mc, è in parte nascosta dalla stessa edilizia elencata di borgata che avvolge l'organismo dalla Piazza Tonnarazza/Via Ponte di Mare e dalla Via Tiro a Segno, mentre a est e a sud i prospetti non risultano visibili dai fronti stradali delle vie pubbliche perché prospicienti aree private (box auto condomini limitrofi, strade prive di uscita, aree edificate e abbandonate, spazi di risulta adibiti a discariche abusive).

Dalla via pubblica svetta parte dell'originario manufatto industriale risalente agli anni Venti del secolo scorso che, nonostante la carenza di rilevanti elementi architettonici, tanto da non essere soggetto a vincoli della Soprintendenza, **mantiene una significativa e autorevole compostezza volumetrica, segno dei tempi, delle modalità di costruzione e della originaria destinazione d'uso** che, una attenta rilettura in funzione alla nuova destinazione d'uso residenziale, consente di ridare alla volumetria generale e alla configurazione dei

prospetti, emergenti e ben visibili dalle vie pubbliche, una certa valenza architettonica e di memoria.

6.1. ARTICOLAZIONE E DESTINAZIONI DEL MANUFATTO

Il complesso immobiliare, sulla scorta del rilievo geometrico acquisito agli atti, ha una superficie di mq 8.547,05 ca. complessivi, distribuiti su cinque livelli fuori terra oltre il piano copertura, di seguito descritti:

LIVELLO TERRA - Copre una superficie complessiva di mq 2.825,09 ca. I manufatti edificati nel 1970 hanno un'altezza interna di m.4,00/4,25 ca., mentre quelli facenti parte dell'impianto originario variano da m. 5,50 a ml. 7,00.

Su detto livello si hanno vari locali originariamente destinati ad uffici amministrativi e direzionali, spogliatoi, servizi per il personale, oltre locali per impianti e deposito, caldaia, autoclave, locale officina, locale per cabina ENEL con ingresso dalla Via Tiro a Segno, cabina di trasformazione energia elettrica. Dall'ingresso di via Ponte di Mare si accede a una zona coperta dove è ubicata la scala che conduce alla casa del custode che si estende al piano primo di un'unità edilizia facente parte della cortina edilizia della stessa via.

LIVELLO PRIMO - Ha una superficie di circa mq 2.667,95 ca. ed altezze variabili dei corpi di fabbrica da ml 6,70 a ml 9,40 ca. nel capannone con copertura a volta e ml 4,50 ca. nella parte più antica; il piano è collegato al piano terra per mezzo di due scale, un montacarichi ed un ascensore ed altresì per mezzo di una scala metallica esterna. Nell'ala ad ovest è presente un grande capannone, con copertura a volta, ed una serie di ambienti che fanno parte del vecchio stabilimento destinati prevalentemente a spogliatoio del personale, deposito e locali impianti. Il capannone realizzato negli anni Settanta del secolo scorso è costruito con una struttura prefabbricata in cemento armato. In detto piano si sviluppa, altresì, un altro appartamento del custode, composto da quattro vani, disimpegno, cucina e servizi, per una superficie di mq 97,93 ca. con altezza media di ml 3,00 che comprende un locale attiguo composto da un piccolo vano wc con accesso autonomo.

LIVELLO SECONDO - Da questo piano si sviluppa soltanto il vecchio stabilimento costituito da vari ambienti, un tempo adibiti a sede dei macchinari e degli impianti di lavorazione. Esso copre una superficie di mq 1.070,68 ca. con altezza di m 5,00 ca.; è collegato agli altri piani per mezzo di scala, ascensore e montacarichi.

LIVELLO TERZO - Copre anch'esso una superficie di circa mq 1.070,68 ca. con altezza dei corpi variabile da m. 5,00 a m.7,00 ca.; è collegato agli altri piani per mezzo di scala, ascensore e montacarichi. E' composto da vari ambienti per impianti ed officina.

LIVELLO QUARTO - Ha una superficie di mq 912,35 ca. ed è costituito da vari ambienti, prevalentemente destinati a spogliatoio e servizi.

LIVELLO QUINTO/COPERTURE - È presente il locale macchine ascensori ed il lastrico solare.

Le condizioni attuali dell'edificio denunciano complessivamente uno stato di degrado generalizzato dovuto allo stato di abbandono e alla totale mancanza di manutenzione, specie delle coperture e degli elementi a vista delle strutture in cls. e in c.a. e lo stesso rilievo geometrico dovrà essere verificato ed eventualmente rettificato in sede di progettazione esecutiva.

In tal senso la documentazione fotografica allegata, risalente ai sopralluoghi effettuati nel 2015 e nel 2016, documenta lo stato del manufatto e dei luoghi.

Per una maggiore comprensione dei corpi di fabbrica e della loro articolazione è stato redatto uno schema con l'individuazione dei corpi di fabbrica esistenti numerati da 1 a 9, allegato sia alla presente relazione che alle tavole grafiche dello stato di fatto.

6.2. STRUTTURE E MATERIALI

Anche dal punto di vista strutturale il complesso immobiliare, modificato ed integrato nel tempo fino al raggiungimento della configurazione attuale, è articolato in corpi di fabbrica differenti, edificati in aderenza l'un l'altro, con o senza interposizione di giunti tecnici. Le tipologie edilizie e strutturali dei corpi di fabbrica sono in parte differenti per geometria, concetto strutturale e tipologia edilizia. In particolare, si distinguono:

- *un corpo di fabbrica edificato in muratura portante*, composto da maschi murari di sezioni generose con orizzontamenti in conglomerato cementizio armato alleggerito da blocchi in laterizio e/o cemento pomice, e copertura a falde sorrette da capriate in cemento armato;
- *un corpo di fabbrica*, attiguo al precedente, *costituito da un classico reticolo strutturale in cemento armato* di aste orizzontali e verticali a comportamento elastico, con orizzontamenti in cemento armato gettato in opera;
- *un corpo di fabbrica a tipologia espressamente industriale* costituito da due padiglioni accostati con copertura semicircolare, a struttura prefabbricata in cemento armato composta da archi e catene in acciaio.

Nel complesso l'immobile si presenta come un *agglomerato* di corpi le cui strutture portanti sono estremamente differenti per materiali, tipologia e comportamento statico:

- i corpi in *muratura portante*, composti prevalentemente da conci calcarenitici squadri e mattoni pressati d'argilla, non presentano evidenti segni di dissesto e/o di degrado;
- i corpi di fabbrica la cui componente strutturale prevalente è costituita da *elementi lineari in cemento armato*, presentano sporadici segni di degrado tipici del calcestruzzo vetusto con evidenze sparse di ossidazione delle armature.

Ovviamente, lo stato di completo abbandono e la totale assenza di adeguata manutenzione, hanno consentito agli agenti atmosferici e ad altre azioni accidentali occorse (piccoli focolai,

accumulo di rifiuti di ogni genere, ecc...), di aggredire oltremisura gli elementi particolarmente esposti.

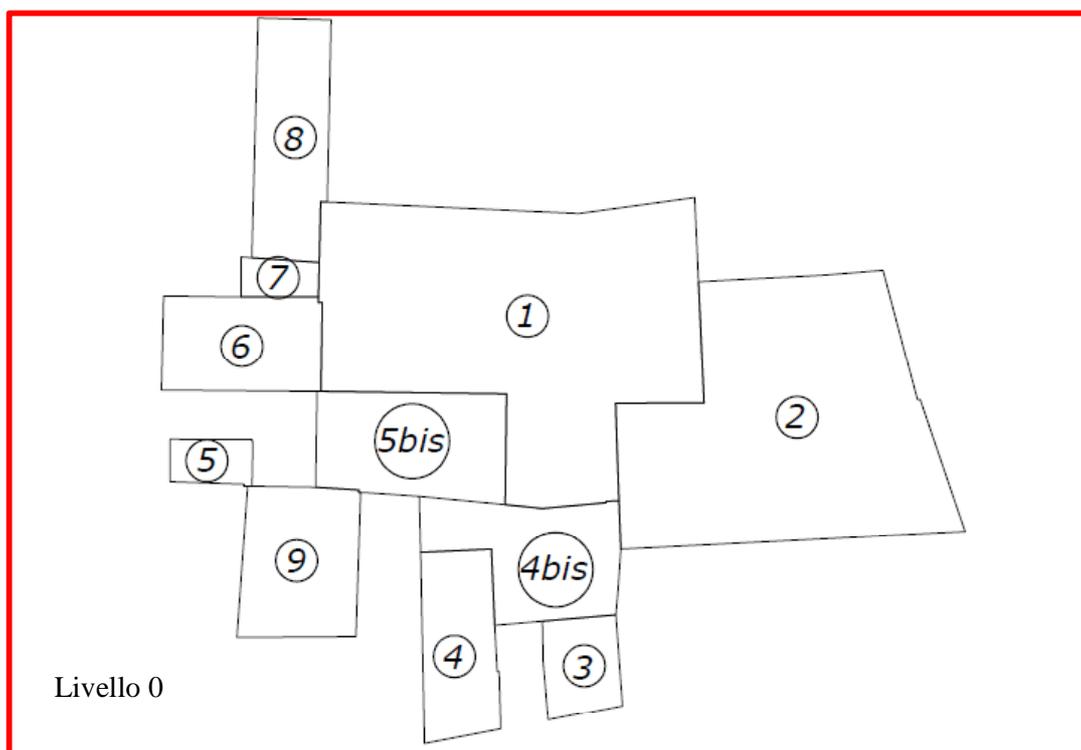
Tuttavia, nonostante l'evidente eterogeneità strutturale, non sono evidenti segnali di *affaticamento* tipici di sottodimensionamenti o cagionati da *difetti progettuali*. Da quest'osservazione, risulta evidente la cura adottata in ogni fase di ampliamento e/o modificazione operata nel corso degli adeguamenti succedutisi nel tempo.

Inoltre, considerato il sito individuato come particolarmente vulnerabile nel Piano Stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico (R3/P1), non sono neppure evidenti segnali di cedimenti fondali, né in atto, né pregressi.

La progettazione esecutiva, pertanto, sarà preceduta da un accurato studio di recupero in materia di componenti strutturali e da una vasta campagna di indagini sui materiali, in sito ed in laboratorio, con l'ausilio delle più recenti tecnologie di comprovata efficacia.

Per una maggiore comprensione dei corpi di fabbrica e della loro articolazione è stato redatto uno schema con l'individuazione dei corpi di fabbrica esistenti numerati da 1 a 9, allegato sia alla presente relazione che alle tavole grafiche dello stato di fatto.

INDIVIDUAZIONE SCHEMATICA DEI CORPI DI FABBRICA ESISTENTI



SUPERFICI E VOLUMI DELLO STATO DI FATTO					
	da	a	h	Volume	Superficie
CORPO 1					
Volume fuori terra	da 0,00	882,07	25,10	22.139,96	
	a 25,1			22.139,96	4.410,35
CORPO 2					
Volume fuori terra	da 0,00	737,64	4,25	3.134,97	
	a 13,53	737,64	9,28	6.845,30	
				9.980,27	1.475,28
CORPO 3					
Volume fuori terra	da 0,00	75,26	4,06	305,56	
	a 8,81	99,33	4,75	471,82	
				777,37	174,59
CORPO 4					
Volume fuori terra	da 0,00	144,02	4,10	590,48	
	a 16,25	92,61	12,15	1.125,21	
				1.715,69	236,63
CORPO 4bis					
Volume fuori terra	0,00	190,53	4,15	790,70	190,53
CORPO 5					
Volume fuori terra	da 0,00	37,63	3,80	142,99	
	a 7,1	97,93	3,30	323,17	
				466,16	135,56
CORPO 5bis					
Volume fuori terra	da 0,00	205,23	4,15	851,70	
	a 17,65	129,04	7	903,28	
		76,62	6,5	498,03	
				2.253,01	410,89
CORPO 6					
Volume fuori terra	da 0,00				
	a 21,70	158,33	21,70	3.435,76	633,32
CORPO 7					
Volume fuori terra	da 0,00				
	a 25,10	30,28	25,10	760,03	151,40
CORPO 8					
Volume fuori terra	da 0,00				
	a 6,93	182,05	6,93	1.261,61	364,10
CORPO 9					
Volume fuori terra	da 0,00				
	a 6,50	182,20	6,50	1.184,30	364,40
VOLUME COMPLESSIVO				44.764,87	
SUPERFICE COMPLESSIVA					8.547,05

7. PREVISIONI PROGETTUALI

Le opere proposte, oltre ad essere concepite con i requisiti di mitigazione della vulnerabilità degli edifici esistenti e di tutela della pubblica incolumità per le caratteristiche intrinseche dei vincoli idrogeologici gravanti nel bacino interessato, mirano a restituire al sito una forte identità urbana, cancellata da decenni di decadenza e abbandono.

L'occasione progettuale ha una valenza urbanistica, paesaggistica e architettonica perché l'intervento:

- *configura una delle tessere del mosaico paesaggistico del fronte a mare di Palermo*: la lunga sequenza panoramica che comincia a nord con Monte Pellegrino e corre verso il margine sud della città, è contrassegnata prima dal porto, poi dalla Cala, per proseguire, lungo il Foro Italico, sullo sfondo del fronte urbano storico, fino a Villa Giulia e alla Casa di Padre Messina;
- *coinvolge l'area del porticciolo di Sant'Erasmus* prima di aprirsi al territorio della foce del fiume Oreto;
- *focalizza l'attenzione su una porzione di città*, luogo di accesso alla città antica, segnata da rilevanti presenze monumentali e di archeologia industriale.

Si compie dunque in questo contesto urbano, oggi ingombro di detriti, superfetazioni edilizie, macerie e frammenti di epoche cancellate il salto dal *paesaggio iconografico* del centro storico a quello delle *borgate meridionali della città*, sullo sfondo della fitta edilizia popolare e speculativa degli Settanta.

Pertanto, sulla scorta delle considerazioni svolte ed in conformità a quanto prescritto agli artt.8-12 delle Norme Tecniche del P.A.I ed in particolare ai punti b), c) ed f) dell'art. 12², il progetto di trasformazione del complesso immobiliare esistente consiste nella **ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da opificio a residenza** (edilizia agevolata-convenzionata), compatibile con il contesto urbano e coerente con le esigenze di riqualificazione del suo intorno ancora caratterizzato da notevole degrado fisico ed ambientale.

L'intervento, nel mantenere i tratti essenziali dell'originaria architettura industriale, seppur adeguata alla nuova destinazione residenziale, prevede:

- la riduzione del volume complessivo, attraverso la demolizione di alcuni corpi di fabbrica, per migliorare le condizioni di aerazione e illuminazione in relazione alla destinazione d'uso proposta;

² Le lettere b) e c) dell'art.12 conducono al primo comma lettera d) dell'art. 20 della L.R.71/78, mentre la lettera f) prevede espressamente interventi di difesa idraulica per la mitigazione o riduzione del rischio idraulico.

- la modifica e l'inserimento di nuovi elementi orizzontali;
- la riorganizzazione delle superfici e degli spazi interni anche per consentire la realizzazione dei parcheggi pertinenziali e dei locali tecnici;
- la modifica dei prospetti nel rispetto del rapporto pieni-vuoti delle pareti perimetrali.

In particolare, come dettagliatamente illustrato nel successivo capitolo della relazione e nelle tavole di progetto, la nuova organizzazione degli spazi interni destina:

- il **LIVELLO TERRA**, con ingresso carrabile e pedonale dalla Via Tiro a Segno 24 e ingresso pedonale da Via Ponte di Mare 25, a parcheggio, locali comuni, locali tecnici e cantinole. Da questa quota si sviluppano i collegamenti verticali con i piani superiori, assicurati da tre corpi scala (A/B/C) dotati di ascensore, questi ultimi atti a garantire i requisiti di accessibilità alle persone diversamente abili;
- il **LIVELLO PRIMO**, con ingresso carrabile dalla Via Tiro a Segno 24 tramite rampa, a box auto, locali comuni, locali tecnici e cantinole;
- i **LIVELLI SOPRASTANTI**, dal secondo al settimo, alla distribuzione degli alloggi, secondo le tabelle ed i grafici allegati.

7.1. PROGETTO ARCHITETTONICO

Dal punto di vista architettonico, sono previste numerose trasformazioni più o meno localizzate ma anche interventi strutturali in porzioni abbastanza ampie dell'aggregato edilizio. Le più importanti, che comporteranno variazioni significative, anche dal punto di vista strutturale, sono costituite:

- dall'uniformazione delle quote di calpestio dei solai presenti nei diversi corpi di fabbrica attigui;
- dall'introduzione di due solai intermedi all'interno del volume esistente per la realizzazione di sette livelli complessivi, escluso il piano copertura, al posto degli attuali cinque livelli di piano principali;
- dallo svuotamento dei corpi di fabbrica esistenti al fine di sottrarre volume per la creazione di cortili, chiostrine nonché ampi spazi collettivi;
- dall'apertura di nuovi vani nelle murature e la chiusura di altri;
- dalla demolizione totale e parziale di alcuni corpi di fabbrica.

7.2. PROGETTO STRUTTURALE

I cambiamenti sopra elencati, seppur in apparenza di semplice realizzazione tecnica, comportano l'adozione di sistemi strutturali, atti all'eliminazione di particolari meccanismi dinamicamente incompatibili, nonché l'adozione di altri specifici accorgimenti tecnici che conferiscano al complesso strutturale un comportamento di gran lunga più omogeneo nei confronti delle reazioni alle azioni esterne, rispetto il sistema attuale.

E', infatti, **rilevante la diminuzione del sovraccarico di progetto e funzionale indotto dal cambio di destinazione d'uso da opificio a residenziale**, nonostante l'aumento dei livelli di solaio e quindi del numero dei piani potenzialmente caricabili. Infatti:

- i **pesi propri** saranno certamente inferiori, in quanto i solai attualmente esistenti sono di spessore considerevole e presentano nervature di rinforzo e/o rompi tratta in profili d'acciaio, necessari per l'installazione di macchinari industriali di consistente mole;
- i **carichi permanenti** rappresentati dalle dette attrezzature (impastatrici industriali, fornaci, ecc.) non saranno più presenti nella nuova configurazione per civile abitazione;
- i **carichi variabili (accidentali)**, ai sensi del nuovo DM 14/01/2008 e ss.mm.ii., nel caso di orizzontamenti per civile abitazione sono di 200 kg per mq, mentre per gli opifici non sono meno di 600 kg per mq.

Appare evidente, quindi, che nel complesso **l'edificio subirà un considerevole decremento di peso proprio e di carichi applicati a tutto vantaggio della stabilità globale** non sottoponendo a maggiori carichi né gli elementi verticali, né le fondazioni.

Il progetto di trasformazione strutturale sarà sottoposto a precise verifiche di sicurezza così come previsto dalla rigorosa normativa tecnica vigente. Ancora, alcuni elementi localmente ammalorati, saranno opportunamente riparati seguendo le disposizioni normative attuali, con l'adozione di tecniche di comprovata qualità ed efficacia. In copertura, invece, saranno adottati accorgimenti differenti per ogni casistica, in relazione alle tipologie strutturali esistenti, nonché in relazione ai risultati da conseguire, non dimenticando che ogni corpo di fabbrica esistente ha un diverso sistema di copertura, per conformazione, materiale e tecnologia.

7.3. CARICO URBANISTICO

L'art.24 della L.R. n.15 del 10 agosto 2016, avente per oggetto il *Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n.380*, introduce la definizione di "carico urbanistico" precisando che l'aumento di carico urbanistico si "...*verifica qualora la modifica delle destinazioni d'uso sia incompatibile con le destinazioni previste dallo strumento urbanistico comunale per le singole zone omogenee ovvero nel rispetto delle norme di settore...*".

Nel caso in esame, come già ampiamente argomentato nel capitolo 5 della presente relazione dedicata all'inquadramento urbanistico, la modifica della destinazione d'uso che si propone è pienamente **compatibile** con l'indicazione di carattere urbanistico nell'area, espressa dall'art.3 c.3 delle N.T.A. della Variante Generale del P.R.G. nonché dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 13/03/1997, che ha individuato detta area come "*Zona Omogenea B0b*". Inoltre la proposta progettuale:

- 1) elimina l'afflusso di mezzi pesanti non essendovi più un'attività produttiva migliorando l'accessibilità dell'area;
- 2) non prevede incrementi di volume, anzi al contrario vengono notevolmente diminuiti quelli esistenti con un decremento di oltre il 15%;
- 3) rispetta gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo esistente;
- 4) destina una vasta superficie, pari a mq. 1.652,00, a verde e parcheggi pubblici, in area vicinoria da sottrarre all'incuria e all'abbandono, oltre a mq 1.035,95 di aree e verde e spazi comuni all'interno del complesso immobiliare.

7.4. ALTRI ASPETTI DEL PROGETTO

In osservanza alle norme vigenti:

- 1) sull'abbattimento delle **barriere architettoniche** la proposta progettuale è conforme alla L.13 del 9 gennaio 1989 e al relativo regolamento di attuazione D.M. n.236/1989 avente per oggetto: *“Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata”*.

Infatti, relativamente all'accesso al fabbricato è garantito il criterio dell'*accessibilità* in quanto tutte le parti dell'edificio (spazi esterni e parti comuni) sono facilmente raggiungibili. In particolare, per quanto attiene i parcheggi, sono previsti n.50 stalli per auto di cui n.4 riservati ai diversamente abili come evidenziato nell'apposita planimetria, Tav.11 di progetto. Sono inoltre accessibili gli ambienti destinati a locali comuni e ai vani scala-ascensori.

Per gli alloggi è, invece, assicurata la visitabilità e comunque tutte le unità immobiliari ai sensi dell'art.3 comma 3.5 del D.M. n.236/1989, qualunque sia la loro destinazione, sono adattabili per tutte le parti e/o componenti per le quali non sono già soddisfatti i requisiti di accessibilità e visitabilità.

Relativamente ai criteri di progettazione per l'accessibilità, la visitabilità e l'adattabilità e alle componenti di tutte le unità ambientali si fa riferimento agli artt. 4,5,6,7 e 8 del citato D.M. 236/1989.

- 2) sul **risparmio energetico** nell'edilizia si prevede di realizzare l'intervento utilizzando sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili integrate nell'involucro edilizio e adottando sistemi passivi per rendere gli edifici a basso consumo energetico, in conformità all'Allegato 3 del D.Lgs. n.28 del 3 marzo 2011 avente per oggetto *Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE e successive modifiche ed integrazioni*.

In particolare, pur essendo le caratteristiche costruttive quelle tradizionali, una maggiore cura e attenzione sarà posta nelle previsioni dei materiali da utilizzare e degli impianti da realizzare al fine di raggiungere standard significativi di residenzialità.

Le principali caratteristiche costruttive per realizzare alloggi in classe energetica compatibile con le moderne tecniche edilizie riguardano:

Efficienza energetica dell'involucro edilizio: sistema a cappotto per il contenimento delle dispersioni termiche.

Efficienza energetica dell'involucro edilizio: infissi a taglio termico e vetri termoacustici isolanti.

Energia da fonti rinnovabili: solare termico per produzione acqua calda e riscaldamento, fotovoltaico per utenze condominiali, e/o tecnologie alternative con prestazioni similari reperibili nel mercato al momento della loro realizzazione.

Bioarchitettura: aree a verde all'interno dell'organismo edilizio per la mitigazione dell'impatto volumetrico e la rispondenza degli alloggi ai requisiti di residenzialità, raccolta e riutilizzo acque piovane per scarichi wc e uso irriguo, materiali di finitura interna ed esterna eco biocompatibili.

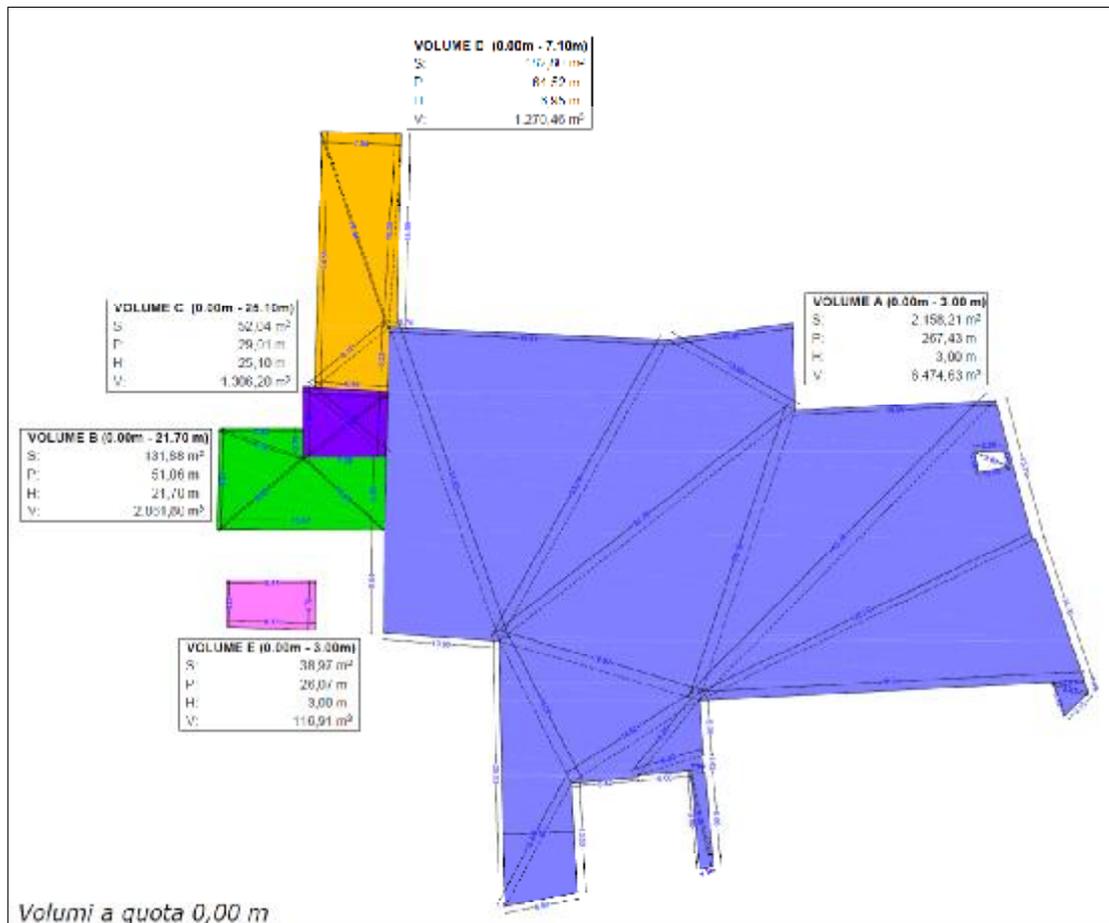
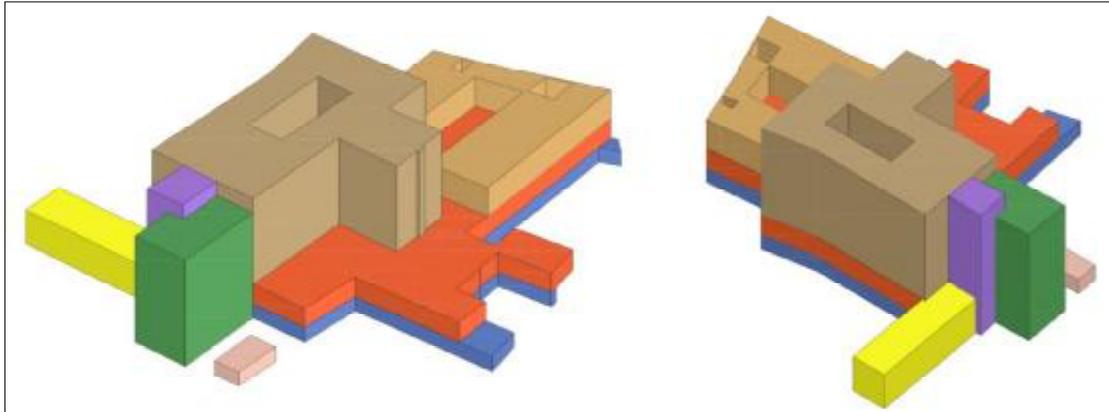
- 3) sulla **sicurezza**, in conformità al D.Lgs. 81/2008 "*Testo unico in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro*" e al Decreto Assessorato alla Salute della Regione Siciliana del 05/092012 saranno predisposte tutte le misure di prevenzione di protezione dai rischi di caduta dall'alto per l'esecuzione dei lavori di manutenzione sulle coperture in condizioni di sicurezza.

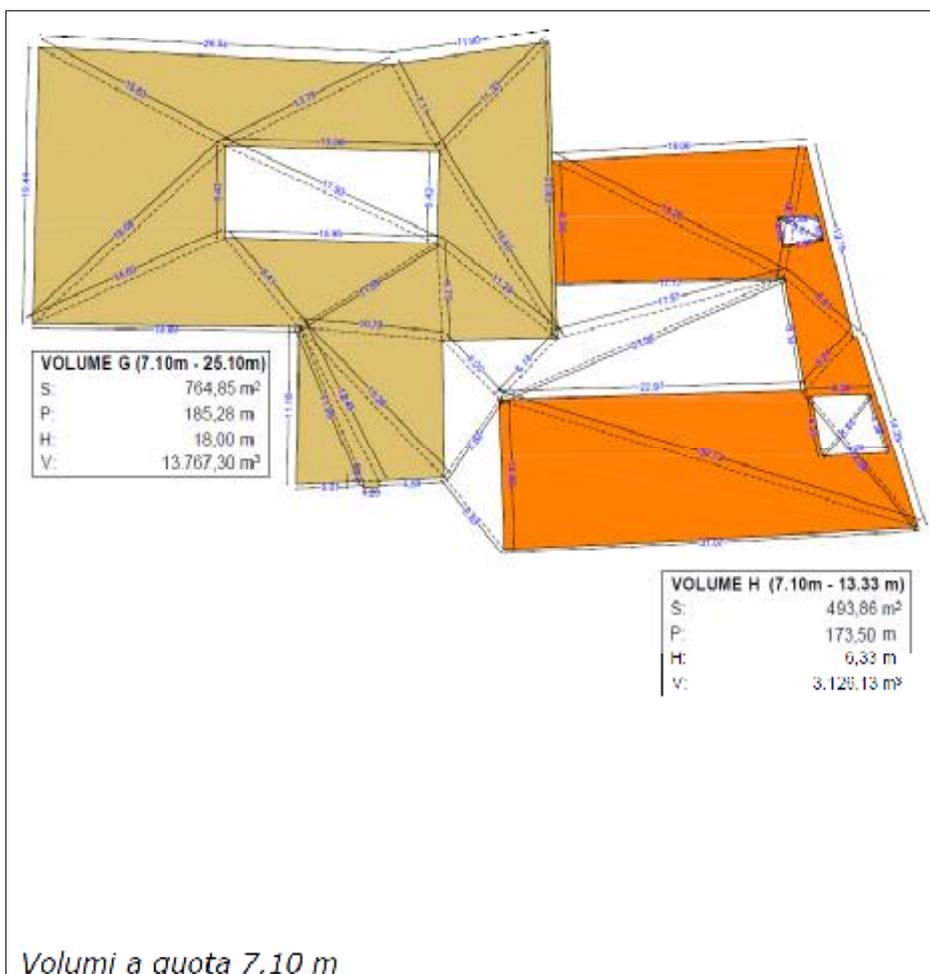
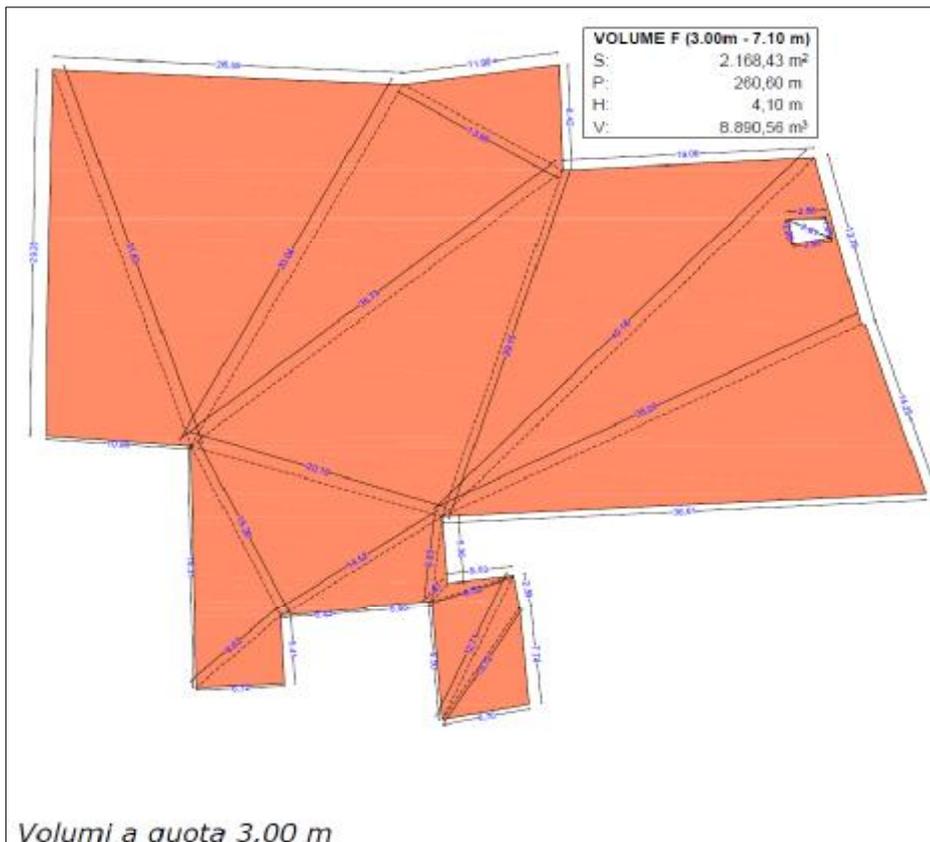
8. PROGRAMMA COSTRUTTIVO

La proposta di intervento, tecnicamente presentata con il Programma Costruttivo, propone il cambio di destinazione d'uso dell'immobile, da opificio a residenza. Come descritto, il complesso immobiliare è molto articolato, quindi per una maggiore comprensione dei computi volumetrici e di superficie che di seguito si riportano, si è ritenuto utile scomporlo in volumi e superfici elementari, denominati da A ad H come da Tav.10 di progetto, in modo da consentire il confronto tra stato di fatto e progetto.

SUPERFICI E VOLUMI DI PROGETTO	Q _{tot} h m	Q _{tot} p m	Q _{tot} m	h m	V _{tot} m	N _o p	Q _{tot} o m	V _{tot} h m	V _{tot} h m
VOLUME A	0,00	3,00	2.158,21	3,00	6.474,63	1	2.158,21	0,00	6.474,63
VOLUME B	0,00	21,70	131,88	21,70	2.861,80	7	923,16	1.925,45	936,35
VOLUME C	0,00	25,10	52,04	25,10	1.306,20	8	416,32	0,00	1.306,20
VOLUME D	0,00	6,95	182,80	6,95	1.270,46	2	365,60	0,00	1.270,46
VOLUME E	0,00	3,00	38,97	3,00	116,91	1	38,97	0,00	116,91
VOLUME F	3,00	7,10	2.168,43	4,10	8.890,56	1	2.168,43	0,00	8.890,56
VOLUME G	7,10	25,10	764,85	18,00	13.767,30	6	4.589,10	13.767,30	0,00
VOLUME H	7,10	13,10	493,86	6,33	3.126,13	2	987,72	3.126,13	0,00
VOLUMETRIA COMPLESSIVA					37.814,00				
SUPERFICIE COMPLESSIVA							11.647,51		
VOLUME RESIDENZIALE TOTALE								18.818,88	
VOLUME NON RESIDENZIALE TOTALE									18.995,11

INDIVIDUAZIONE SCHEMATICA DEI CORPI DI FABBRICA DI PROGETTO (TAV. 10)





Messe a confronto le tabelle dello stato di fatto e di progetto, emerge con evidenza che la volumetria complessiva e la superficie coperta diminuiscono passando rispettivamente da **mc. 44.764, 87 a mc.37.814,00** e da **mq 2.901,00 a mq.2.751,23**.

INDIVIDUAZIONE SCHEMATICA DELLA SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO



I dati plano-volumetrici del Programma Costruttivo sono di seguito descritti:

DATI PLANO-VOLUMETRICI DEL PROGRAMMA COSTRUTTIVO

- Superficie catastale del complesso immobiliare mq 3.260,00
- Superficie catastale delle aree libere mq 1.652,00

Complesso immobiliare

- Superficie coperta mq 2.751,23 (< di mq. 2.901,00)
- Superficie complessiva mq 11.647,51
di cui:
 - Superficie residenziale mq 4.152,82
 - Superficie non residenziale mq 4.399,51
 - Superficie a parcheggio mq 1.882,82 (> 1/10 di mc.18.818,88)
 - Superficie viabilità scoperta mq. 176,41
 - Superficie pedonale mq 499,50
 - Superficie a verde mq 536,45
- Livelli f.t. n. 8
- Volume complessivo mc 37.814,00 (< di mc. 44.764,87)
di cui:
 - Volume residenziale mc 18.818,88
 - Volume non residenziale mc 18.995,11

Area libera da destinare agli standard

- Superficie a parcheggio mq 590,00
- Superficie a verde mq 1.062,00

8.1. ARTICOLAZIONE PROGETTUALE DEL PROGRAMMA COSTRUTTIVO

La proposta progettuale, al fine di realizzare delle tipologie conformi ai parametri tecnici previsti dalle leggi a sostegno dell'edilizia agevolata-convenzionata (alloggi di superficie utile massima di mq 95/110), individua specifici interventi che di seguito si espongono:

- 1) svuotamento verticale (- 1.852,02 mc ca) di parte del corpo denominato in progetto con la lettera A, in corrispondenza della fabbrica appartenente all'impianto originario ante 1959, e formazione di un **cortile per dare luce e aria agli ambienti residenziali su di essa prospicienti, in conformità all'art. 23 c.6 del Regolamento Edilizio Comunale**;
- 2) svuotamento verticale (- 1.417,07 mc ca) di parte del corpo denominato in progetto con la lettera A, in corrispondenza della fabbrica appartenente all'impianto ampliato nel 1970, per realizzare uno spazio interno comune di attraversamento e di accesso agli alloggi ubicati in questa porzione di fabbricato, alla stregua di una piazza interna -arredata e

attrezzata- accessibile dai corpi scala B e C e da realizzare con le modalità costruttive del tetto-giardino e in grado nel contempo di dare vita a un **suggestivo spazio architettonico completamente nuovo che mantiene le travi portanti e reticolari delle strutture esistenti per rileggere in chiave rinnovata la presenza del manufatto preesistente;**

- 3) svuotamento verticale (-156,80 mc ca) nel medesimo corpo di cui al punto 2) di una porzione di volume finalizzata alla realizzazione di chiostrine sulle quali però non sono previste aperture di vani residenziali;
- 4) demolizione parziale del corpo indicato nello stato di fatto con il n.4 (ex silos, - 868,31 mc ca) e mantenimento dello stesso fino alla quota di progetto mt. 7,10;
- 5) demolizione parziale del corpo indicato nello stato di fatto con il n.5 bis (- 516,16 mc ca) e mantenimento dello stesso fino alla quota di progetto 7,10 in modo tale da costituire uno spazio comune aperto in **continuità fisica, ambientale ed architettonica con la piazza interna creata dal parziale svuotamento descritto al punto 2), in grado anche (e non solo) di dare luce ed aria agli ambienti su di esso prospicienti;**
- 6) demolizione senza ricostruzione del corpo indicato nello stato di fatto con il n. 9 (- 1.184,30 mc ca) pur mantenendone il perimetro per consentire la realizzazione, a quota +1,80 con accesso dalla corte di piano terra, di un'area **a giardino** interna al complesso, da realizzare con le modalità costruttive di un tetto giardino atteso che trattasi della **copertura del locale tecnico destinato per un terzo alla vasca di raccolta delle acque meteoriche per il loro riutilizzo e per due terzi alla vasca di accumulo per la mitigazione del rischio idraulico.**
- 7) modifica dei prospetti esterni, per consentire la formazione di logge indispensabili per garantire il rapporto minimo regolamentare di areazione e illuminazione, ma soprattutto sono stati trattati con la finalità di alleggerire la massiccia forma del fabbricato oltre che di rivisitarne i rapporti pieno-vuoto in considerazione del fatto che il complesso immobiliare è la risultante, come già ampiamente descritto, di un articolato e complesso assemblaggio di corpi di fabbrica, costruiti in epoche diverse con specifiche destinazioni;
- 8) mantenimento del rapporto pieno-vuoto dei prospetti sulle vie pubbliche, che qualificano in modo determinante il paesaggio urbano con le tipiche coperture a falda multipla di tipo industriale, relativamente alla parte originaria dell'edificio visibile, pur soddisfacendo pienamente i requisiti degli alloggi;
- 9) mantenimento dell'andamento delle coperture esistenti nell'articolazione di piane, a falde e a botte, così come si presentano nello stato attuale.

Il progetto prevede, pertanto, nel suo complesso un **importante ridimensionamento del volume costruito (- 6.950,87 mc)** per consentire la realizzazione di vuoti architettonici

destinati ad uso comune e funzionali per dare luce ed aria agli ambienti su di essi prospicienti.

Questa soluzione tecnica è scaturita dalla necessità di adeguare il fabbricato, originariamente costruito per industria, alle esigenze di una moderna edilizia residenziale che, certamente, mal tollera ambienti poco illuminati ed areati ed oltre tutto anche di dimensioni fuori misura. In particolare a seguito della pandemia e dei lunghi periodi di lock-down, il tema dell'abitare e di come abitare le nostre case è diventato all'ordine del giorno in quanto misure come lo smart-working, la didattica a distanza, la digitalizzazione...e non ultimo le lunghe permanenze in casa hanno fatto emergere come lo stato dell'edilizia residenziale, dei servizi e degli spazi pubblici si siano dimostrati inefficienti, mettendo in evidenza ancora di più l'isolamento, la vulnerabilità e le disuguaglianze sociali presenti sul territorio.

Pertanto, è giusto pensare a nuovi modelli che siano resilienti ed efficienti, basati sui principi della sostenibilità ambientale e sociale, della rigenerazione urbana; dell'economia circolare, delle bio-economie, del riuso e della riqualificazione dell'ingente patrimonio immobiliare pubblico e privato insostenibile ed energivoro e non più rispondente alle esigenze delle persone.

La Tav. 8 del Programma Costruttivo, destinata ai rendering foto realistici dell'intervento consente di visualizzare quanto sinteticamente descritto.



Vista da Nord



Veduta dall'alto, Via Ponte di Mare/Via Tiro a Segno lato Nord



Vista da Ovest



Veduta dall'alto, Via Tiro a Segno lato Ovest



Vista da Est



Veduta dall'alto, prospetto lato Est



Vista da Sud



Veduta dall'alto, prospetto lato sud



Vista con ingresso da Via Tiro a Segno, corpi G e H



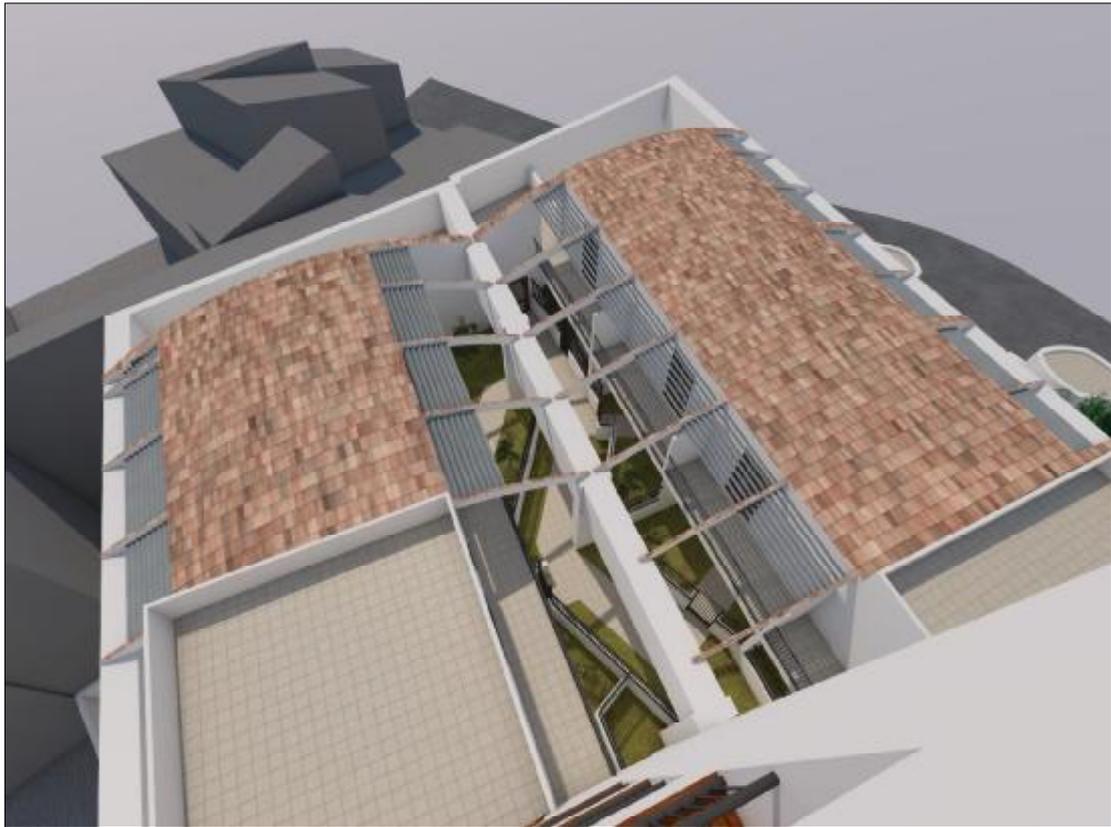
Scorci di spazi comuni antistanti i corpi B e G



Vista prospetto, cd. interno, prospiciente proprietà aliena e terrazza-tetto corpo D



Vista dello svuotamento originari capannoni realizzati negli anni '70 in progetto corpo H



Vista dall'alto dello svuotamento dei capannoni e creazione della piazza interna



Ingresso scala C da via Tiro a Segno



Giardino interno con accesso dall'ingresso pedonale di Via Ponte di Mare



Giardino interno e vista dei corpi B e G (impianto originario)



Corpi B e G (impianto originario) e scorcio della sistemazione a quota 7,10

8.2. ARTICOLAZIONE FUNZIONALE DEL PROGRAMMA COSTRUTTIVO

Il progetto, il cui riferimento per l'individuazione dei volumi è la Tav.10 del Programma Costruttivo, è così articolato:

8.2.1. Accesso al fabbricato dalla Via Tiro a Segno n.24

Da questo ingresso si accede al livello terra destinato prevalentemente ad autorimessa collettiva ed inoltre un accesso esclusivamente pedonale conduce alla scala C per l'accesso alla quota 7,10 da dove sarà possibile raggiungere anche la scala B, attraversando la piazza interna appositamente concepita.

Si mantengono le quote esistenti con un dislivello di mt.1,50 circa rispetto la quota stradale e si prevede il recupero dei corpi di fabbrica che costituiscono l'attuale ingresso, previa demolizione della sgraziata e invadente pensilina.

8.2.2. Accesso al fabbricato dalla Piazza Tonnarazza/Via Porta di Mare n.25

E' configurato da un grande portone, inserito nel multiforme ed articolato prospetto costituito dall'edilizia di borgata segno tipologico del contesto urbano ed architettonico del luogo, che attraverso un passaggio in parte scoperto e in parte con copertura a volta arriva in un altro cortile per poi accedere nel grande ambiente destinato ad autorimessa collettiva. Da questo androne, che si prevede solo pedonale, si accede al giardino interno al complesso immobiliare, al locale comune, alle cantine e ai locali tecnologici.

8.2.3. Livello terra – Corpi A, B, C (da quota 0,00 a quota 3,00).

Il livello terra è quasi interamente destinato ad autorimessa collettiva con ingresso/uscita dalla Via Tiro a Segno n.24, i cui parametri sono dettagliatamente indicati nel successivo punto 8.2.7.). Gli altri locali in esso previsti sono descritti nei successivi punti 8.2.8. e 8.2.9.

Da questo piano terra è possibile accedere ai tre vani scala-ascensori (A/B/C) che distribuiscono gli appartamenti ai livelli superiori e precisamente:

- il **vano scala-ascensore A** - distribuisce gli appartamenti contrassegnati con i numeri 1/2/3-livello secondo, 14/15/16/17-livello terzo, 22/23/24-livello quarto, 29/30/31/32-livello quinto, 37/38/39-livello sesto, 44/45/46- livello settimo ricavati nei corpi B e G che si sviluppano rispettivamente da quota 0,00 a quota 21,70 e da quota 7,10 a quota 25,10; dal medesimo vano scala si accede al livello primo del corpo D destinato a cantinole;
- il **vano scala-ascensore B** - distribuisce gli appartamenti contrassegnati con i numeri 4/5/6/7-livello secondo, 18/19/20/21-livello terzo, 25/26/27/28-livello quarto,

33/34/35/36-livello quinto, 40/41/42/43-livello sesto, 47/48/49/50-livello settimo, ricavati nel corpo G che si sviluppa da quota 7,10 a quota 25,10;

- il **vano scala-ascensore C** - distribuisce gli appartamenti contrassegnati con i numeri 8/9/10/11/12/13-livello secondo, ricavati nel corpo H che si sviluppa da quota 7,10 a quota 13,33.

8.2.4 Livello primo – Corpo F (da quota 3,00 a quota 7,10)

Il livello primo, a quota + 3,00, è destinato alla realizzazione di n.25 box auto estesi complessivamente mq 776,25 e distribuiti con rampa di entrata ed uscita, della larghezza minima di mt.5,00, dalla via Tiro a Segno. La viabilità interna all'area è a senso unico di marcia, ad eccezione dell'ultimo tratto. Gli altri locali in esso previsti sono descritti nei successivi punti 8.2.8. e 8.2.9.

8.2.5. Livelli secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo - Corpi B, C, G, H.

Saranno destinati alla residenza per una superficie complessiva di mq 5.132,75 di cui mq 4.152,82 per le superfici utili residenziali (s.u.) e mq 979,93 per le superfici non residenziali (s.n.r.) relative logge, balconi e terrazze di pertinenza.

Nei livelli, di seguito elencati, saranno distribuiti i seguenti 50 alloggi della tipologia simplex (n.41) e duplex (n.9), così articolati:

d.1) corpo B (da 7,10 a 21,70), n. 5 alloggi simplex indicati ai numeri 1/14/22/29/37;

d.2) corpo G (da 7,10 a 25,10), n.39 alloggi di cui n. 36 simplex indicati ai numeri 2/3/4/5/6/7/15/17/18/19/20/21/23/24/25/26/27/28/30/32/33/34/35/36/38/39/40/41/42/43/44/46/47/48/49/50 e n. 3 duplex indicati ai numeri 16/31/45;

d.3) corpo H (da 7,10 a 13,33), n. 6 alloggi duplex indicati ai numeri 8/9/10/11/12/13;

Le superfici degli alloggi variano da un minimo di mq 55,00 ad un massimo di mq. 95, come dalle specifiche tabelle allegate alla presente relazione, ad eccezione degli alloggi n. 1/9/14/22/29/37 di mq.105,00, circostanza questa che non può preconstituire un pregiudizio tecnico³ vista la circostanza che trattasi di ristrutturazione e non già di nuova costruzione;

d.4) corpo C (da 0,00 a 25,10), è destinato esclusivamente al vano scala A.

8.2.6. Cantinole - Corpo D.

Sono state ricavate, nel corpo D, n.25 cantinole estese complessivamente mq 154,12 e distribuite su due livelli (livello terra e primo) con accesso dal vano scala A (corpo C). Per questo corpo, circoscritto e chiuso dall'edilizia limitrofa ancorché privo di facciate libere, è prevista una areazione diretta dal piano copertura a terrazza.

8.2.7. Parcheggi - Corpo A.

³ A meno della non ammissione a mutuo della superficie eccedente i mq. 95 irrilevante dal punto di vista urbanistico-edilizio.

L'area da destinare ai parcheggi pertinenziali, ubicata al livello terra del complesso residenziale con accesso dalla Via Tiro a Segno n.24, denominato corpo A, è pari a mq 1.882,82 e prevede n.50 stalli, pari al numero degli alloggi previsti in conformità a quanto disposto dall'art.33 del Regolamento Edilizio, di cui quattro per diversamente abili (o secondo necessità). Sono previsti anche 13 stalli per motociclette.

La stessa superficie è maggiore del 30% della superficie utile residenziale (30% della SU pari a mq 4.152,82 = mq 1.245,84 < di mq 1.822,75), ed è anche maggiore del decimo del volume residenziale (1/10 di mc. 18.818,88 = mq 1.881,88 < di mq. 1.882,82), rispettando così quanto previsto dalla normativa vigente.

La viabilità interna all'area è a senso unico di marcia, ad eccezione dell'ultimo tratto largo mt. 6,00 di entrata ed uscita dal cancello carrabile della Via Tiro a Segno.

8.2.8. Locali socio ricreativi e per il tempo libero – Aree a verde, aree pedonali e terrazze. Corpi A ed F.

Coerentemente a quanto disposto dalla Circolare 12.05.2005, pubblicata sulla GURS del 3.06.2005 n.24, recante *Adempimenti da porre in essere per fruire dei benefici previsti dalla legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche ed integrazioni per tutti gli interventi di edilizia residenziale convenzionata-agevolata e programmi ad essa assimilabili, che indica possano essere realizzati altri locali adibiti a servizi connessi alle residenze (art. 3, D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 ed art. 45 della legge n. 457/78), quali ad esempio...centri socio-ricreativi e per il tempo libero, aree verdi...in quanto tutto ciò è ritenuto funzionale ad una corretta e completa fruizione sociale degli alloggi*, il Programma Costruttivo prevede, anche in relazione ai mutati stili di vita, due locali adibiti a servizi connessi con la residenza:

h.1. un locale per il tempo libero, con accesso da Via Ponte di Mare, articolato alle quote terra e primo (0,00 a 7,10) ed esteso mq. 176,54 (corpo A);

h.2. un locale sociale, con accesso diretto dalla Via Tiro a Segno, ubicato solo al primo livello esteso complessivamente mq. 52,90 (corpo A).

La natura del progetto e la stessa conformazione dell'immobile hanno consentito, altresì:

h.3) la realizzazione, alla quota terra, di una vasta area a verde, un giardino interno vero e proprio, laddove prima insisteva il manufatto indicato nello stato di fatto con il n.9 esteso mq. 147,54 nonché altre aree a verde in prossimità dell'accesso di via Tiro a Segno e in altre piccole aree interne, ancorché aperte, prive di possibili e utili destinazioni funzionali;

h.4) la realizzazione di ampi spazi pedonali, alla quota 0,00 e 7,10, estesi mq. 499,50. In particolare gli spazi alla quota 7,10 sono concepiti come una grande piazza interna all'organismo edilizio sulla quale si affacciano gli alloggi posti alla medesima quota.

8.2.9. Locali tecnici e locali comuni, corpi A, E, F.

I locali tecnici e comuni sono previsti al livello terra e primo dei corpi A, E, F. Essi sono molteplici anche in relazione alla dimensione dell'intervento, alla sua complessità tecnica, nonché alle nuove esigenze introdotte dalle più recenti norme edilizie-ambientali.

Corpo A - Livello terra

- locale condominiale a ridosso della scala A, mq 5,38;
- locale di riserva idrica, mq 60,45;
- locale tecnico 2), mq 64,58;
- locale VV.F., mq 27,85;
- magazzino condominiale, mq. 30,61;
- locale differenziata, mq. 9,25
- locale vigilanza, mq. 8,87
- locale cabina enel, mq. 16,49 (con accesso diretto sulla Via Tiro a Segno);
- locale tecnico con vasca per la raccolta delle acque meteoriche provenienti dai tetti e destinate al riuso domestico per 1/3 del volume nonché vasca di accumulo temporaneo delle acque meteoriche finalizzate alla mitigazione della pericolosità idraulica per 2/3 del volume;

Corpo E – Livello terra

- locale tecnico 1), mq 29,13;

Corpo F – Livello primo

- locale VV.F., mq 24,46;
- locale tecnico, mq. 37,65

TABELLA METRICA RIASSUNTIVA S.U. – S.N.R. -

Superfici utili residenziali	MQ	Superfici non residenziali	MQ
Alloggi livello secondo	1.065,01	Logge balconi terrazze liv. secondo	628,04
Alloggi livello terzo	675,50	Logge balconi terrazze liv. terzo	78,95
Alloggi livello quarto	583,54	Logge balconi terrazze liv. quarto	96,56
Alloggi livello quinto	676,00	Logge balconi terrazze liv. quinto	63,77
Alloggi livello sesto	580,19	Logge balconi terrazze liv. sesto	52,59
Alloggi livello settimo	572,58	Logge balconi terrazze liv. settimo	60,02
Totale	4.152,82	Sub totale (1) s.n.r.	979,93
		Vani scala e ascensori A/B/C	431,41
		Corridoi e vani di ingresso	639,16
		Locale socio ricreativo (e balcone)	52,90
		Locale tempo libero (1^e 2^ liv.)	176,54
		Cantinole	154,12
		Locali tecnici	274,42
		Locali comuni	35,99
		Sub totale (2) s.n.r.	1.764,54
		Box auto	776,25
		Corsie di manovra e rampa	878,79
		Sub totale (3) s.n.r.	1.655,04
		Totale s.n.r. 1/2/3	4.399,51
		Viabilità carrabile interna liv. terra	176,41
		Sub totale (4) s.n.r.	176,41
		Aree a verde	536,45
		Aree pedonali e terrazze comuni	499,50
		Sub totale (5) s.n.r.	1.035,95
		Totale s.n.r. 3/4/5	5.611,87

Trattandosi di ristrutturazione edilizia, ai sensi del Decreto Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità, 9 dicembre 2015, avente per oggetto *Nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sociale* (G.U.R.S. n.55 del 31.12.2015), relativamente alla compilazione del quadro economico si va in deroga ai limiti percentuali stabiliti per le superfici non residenziali.

9. SUPERFICI DA DESTINARE A STANDARD

All'interno dell'area oggetto del Programma Costruttivo, in conformità alla Circolare dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n.3 del 26 giugno 1981 avente per oggetto "Interventi per incrementare e accelerare l'edilizia pubblica e privata nuova e di recupero", sono state reperite le aree da destinare agli standard nella misura di mq.7 per abitante da insediare, come da conteggio analitico che sinteticamente si riporta:

Volume residenziale	mc	18.818,88
Abitanti da insediare, 18.818,88/80	ab	235
Superficie per standard, n. 235x7 mq/ab	mq	1.645,00
<i>di cui</i>		
mq. 4,50/ab per verde	mq	1.057,50
mq. 2,50/ab per parcheggi	mq	587,50
Superfici da cedere di progetto	mq	1.652,00 > mq 1.645,00
<i>di cui</i>		
mq. 4,50/ab per verde	mq	1.062,00 >mq 1.057,50
mq. 2,50/ab per parcheggi	mq	590,00 > mq 587,50

Tali superfici occupano *un'area libera ubicata* nelle immediate vicinanze del complesso immobiliare con accesso diretto dalla Via Ponte di Mare estese catastalmente mq. 1.652,00, part.lle 82 (mq.655), 99 (mq.79) , 727 (mq.200), 1296 (mq.102), 1297 (mq.290), 1300 (mq.326) e censite al Catasto Terreni foglio di mappa n.64.

L'area, con accesso diretto da Via Ponte di Mare, individuata nella cartografia di progetto e documentata anche fotograficamente nella Tav.3, è ubicata a destra immediatamente dopo la piazza Tonnarazza e si trova all'inizio del rialzato che prosegue con il ponte sul fiume Oreto.

Quest'area assume particolare importanza non solo per il Programma Costruttivo, in relazione alle aree da cedere al Comune come descritto, ma soprattutto per la finalità espressa di **rigenerazione del sito con azioni esterne di riqualificazione dello spazio pubblico**, da destinare a verde e parcheggi, e da realizzare in una vasta area attualmente abbandonata, malcelata da grandi tabelloni pubblicitari, in parte spianata ad uso parcheggio libero ed in parte occupata da detriti di abitazioni crollate, e sottostante il *mostro edilizio* di Via Ponte di Mare che deturpa inesorabilmente l'accesso alla piazza Tonnarazza.

Sempre a proposito degli standard si precisa che le superfici da destinare agli standard nel rispetto del D.M. 1444/68 *sono già reperite nell'ambito della Variante Generale del P.R.G.*

atteso che l'immobile esistente, oggetto dell'intervento, è localizzato in un'area che, seppur classificata R3/P1 a seguito del P.A.I. è inserita all'interno del tessuto urbanistico della borgata storica di Sant'Erasmus e la cui previsione urbanistica originaria era Zona Omogenea B0b, come da Deliberazione del Consiglio Comunale 45/97.

Lo stesso D.M. n.1444/68 dice che per le zone B qualora non sia possibile raggiungere la quantità minima di mq.18, detratti i fabbisogni soddisfatti, le aree vanno reperite nelle immediate vicinanze o su aree accessibili.

Pertanto essendo le superfici da destinare agli standard nel rispetto del D.M. 1444/68 già reperite nell'ambito della Variante Generale del P.R.G. non sarebbe necessario cedere altre aree.

Tuttavia si è ritenuto di individuare le aree da cedere nella misura di mq.7 per abitante da insediare, in conformità alla citata Circolare dell'Assessorato Regionale T.A. n.3/81 che al capitolo "Programmi Costruttivi" recita: *"Qualora lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria i servizi precedentemente richiamati nell'ambito del programma costruttivo devono reperirsi gli spazi pubblici da destinare a verde attrezzato e a parcheggio nella misura di mq.7 per i Comuni con popolazione superiore a 10.000 ab. ..."*

Il conteggio analitico redatto per il calcolo degli standard esclude dal computo il volume non residenziale di piano terra e primo, pari a mc. 18.995,11 destinato a parcheggio, locali tecnologici, cantinole, box auto, locali sociali e per il tempo libero, nonché i volumi sottratti per la trasformazione dell'edificio in residenziale.

10. ESEMPI DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE DI EX PASTIFICI

Si ritiene di concludere la presente relazione tecnica del Programma Costruttivo ex Molini Virga con il riferimento a due interventi analoghi e similari già realizzati, con successo, nella città di Roma e che oggi costituiscono importanti esempi di archeologia industriale recuperata ad uso residenziale e non, come:

- il complesso dell'ex **Mulino Pantanella** a Roma sulla Casilina interamente destinato ad uso abitativo e commerciale;
- l'ex **Pastificio Cerere**, sempre a Roma nel quartiere San Lorenzo, destinato a diventare l'icona di un quartiere storico simbolo della cultura italiana che oggi ospita loft per atelier di artisti, fotografi, scultori, designer e studi di comunicazione, atelier di moda, un istituto di fotografia, il ristorante Pastificio San Lorenzo e il cui palazzo è abitato da importanti intellettuali ed artisti, che convivono con i residenti storici, giovani studenti fuori sede, centri sociali, ristoranti, locali notturni, artigiani e piccoli commercianti.

Si allegano due brevi schede descrittive.

I Professionisti

Arch. Anna Donatella Lino

Ing. Mauro Sorrenti

EX MULINO PANTANELLA

IERI



Il complesso dell'ex-mulino Pantanella rappresenta uno degli esempi più importanti di archeologia industriale della Capitale. La Società Molini e Pastificio Pantanella costruì la struttura sulla Casilina per sostituire la

fabbrica originaria di via dei Cerchi, voluta dal fondatore Michele Pantanella.

L'area industriale comprendeva allora un silos, un mulino ed un pastificio. Fu un luogo centrale della vita economica di Roma, come dimostra il fatto che durante la seconda guerra mondiale, il 19 luglio del '43, delle 17 bombe sganciate su Roma ben 13 colpirono la fabbrica, segnalata come obiettivo strategico dalle ricognizioni americane.

Finita la guerra iniziarono i lavori di ricostruzione che fecero della Pantanella il primo stabilimento per la produzione della pasta in Europa, grazie anche ai moderni macchinari e alla concezione innovativa della fabbrica progettata da Aschieri.

Negli anni sessanta iniziò inesorabile un processo di difficoltà finanziarie che portò alla chiusura degli stabilimenti. Abbandonato e in un progressivo stato di degrado il mulino ebbe diversi proprietari fino all'acquisizione da parte della Società dell'Acqua Pia Antica Marcia, che ne ha curato il recupero e la riconversione.

L'edificio "A", che prima ospitava gli uffici del complesso, viene oggi destinato ad uso abitativo e commerciale.

L'edificio "B" (l'ex silos) è l'edificio più antico, costruito nel 1915. L'intervento ha previsto il mantenimento dell'architettura esterna, sulla quale sono state aperte superfici vetrate e finestre, mentre le strutture interne sono state demolite e ricostruite, funzionalmente alla nuova destinazione a complesso residenziale e commerciale.

Anche per l'edificio "C", l'ex biscottificio, si è scelta la destinazione residenziale e commerciale; per far ciò la struttura ha dovuto subire alcune modifiche esterne per

aumentarne le aperture e le prese di luce e la modifica delle coperture.

L'edificio "D", realizzato nel 1929, è stato destinato ad uffici ed abitazioni con autorimesse e cantine asservite.

Gli edifici "F" e "G" rappresentano oggi un corpo unico. Il primo, del 1933, aveva funzione di biscottificio, il secondo fu aggiunto nel 1958 come capannone. L'intero complesso sarà dedicato ad attività connesse a cultura, spettacolo, tempo libero e sport. Tutta intorno è prevista un'area all'aperto destinata al parcheggio.

L'edificio "L", realizzato nel 1946 al posto del mulino distrutto dai bombardamenti della II Guerra Mondiale, costituisce la presenza più significativa del complesso per la sua capienza ed è completamente dedicato ad uso residenziale.



OGGI

EX PASTIFICIO CERERE

Ai primi del novecento – tempo di industrializzazione iniziata in una società sostanzialmente agricola come quella italiana

di allora – un pastificio, anzi una “semoleria - pastificio”, poteva benissimo essere intitolato, con un gusto che per noi ha un che di ingenuamente didascalico, a Cerere, dea delle messi. La Cerere – la più antica delle tre fabbriche maggiori del quartiere San Lorenzo (le altre sono la vetreria Sciarra e la fabbrica della Birra Wuhrer) – è senz’altro il reperto di archeologia industriale più impotante di quest’area.

Fondata nel 1905, l’anno successivo l’azienda affidò all’ingegnere Pietro Satti il progetto per la realizzazione della propria sede modificando e riadattando due corpi di costruzioni preesistenti: un edificio residenziale a due piani costruito nel 1898 tra la via Tiburtina e la via degli Ausoni e un parallelo edificio industriale a quattro piani del 1893. Il progetto proponeva la chiusura blocco del complesso, mantenendo sulla Tiburtina il fronte a due piani. La prima versione non venne approvata per la scarsa qualità di prospetti. Nelle modifiche successive l’edificio arrivò a quattro piani sulla Tiburtina, costruiti in muratura di mattone e colonne di ghisa, mentre un terzo del cortile posteriore venne occupato da un grande ballatoio coperto. Nel 1912 vennero edificati in cemento armato altri



due piani sulla strada interna e uno ancora sulla Tiburtina nonchè, dopo una lunga disputa con la commissione edilizia, la copertura a mansarde sulla via degli Ausoni; venne costruito in oltre un nuovo fabbricato che si affacciava parzialmente sulla piazza dei Sanniti. Sorto in uno dei luoghi forse più dimenticati della capitale, in quella San Lorenzo nata per metterci i ferrovieri del vicino scalo, l’ex pastificio Cerere è unanimamente riconosciuto come il luogo dalla più alta concentrazione di esponenti delle arti visive dell’intera Europa Meridionale. Dimessa la produzione nel 1960, la fabbrica è venuta ripopolandosi in quaranta anni spontaneamente dagli artisti del “Gruppo di San Lorenzo” ed in modo “specializzato”

IERI

vedendo oggi tutti i suoi locali trasformati in loft ed adattati ad ospitare gli atelier di pittori e scultori. Fu il critico Achille Bonito Oliva, nell'estate del 1984 a rendere celebre il luogo

con la mostra "Ateliers" in cui si aprirono al pubblico gli spazi dove abitavano e lavoravano, gli artisti: Nunzio, Bruno Ceccobelli, Gianni Dessì, Giuseppe Gallo, Piero Pizzi Cannella, Marco Tirelli.

OGGI



TABELLE METRICHE DEGLI ALLOGGI

SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE

MQ 4.152,82

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE

LOGGE, BALCONI E TERRAZZE

MQ 979,93

CON ACCESSO DAL SECONDO LIVELLO					
UNITÀ 1 (simplex) - Secondo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso	4,75				0,59
Soggiorno	38,27		5,28	>	4,78
Cucina	9,88		2,64	>	1,24
Rip.	2,10				
Dis.	9,99				
WC 1	3,76				
WC 2	3,94				
Letto 1	14,61		2,64	>	1,83
Letto 2	14,32		2,64	>	1,79
Lav.	2,70				
Loggia		5,85			
Terrazzo		75,76			
TOTALE (mq)	104,32	81,61			
UNITÀ 2 (simplex) - Secondo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso	4,03				0,50
Soggiorno	31,09		5,28	>	3,89
Cucina	8,55		2,64	>	1,07
Dis.	3,92				
WC 1	5,61				
WC 2	4,09				
Letto 1	16,16		2,64	>	2,02
Letto 2	13,10		2,64	>	1,64
Giardino		41,44			
Terrazzino		7,18			
TOTALE (mq)	86,55	48,62			
UNITÀ 3 (simplex) - Secondo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso	5,32				0,67
Soggiorno	29,11		3,84	>	3,64
Cucina	8,86		2,64	>	1,11
Dis.	1,33				
WC	4,14		0,38		
Lav.	2,08				
Letto	21,03		3,84	>	2,63
Rip.	1,45				
Loggia		3,49			
Terrazzino		26,26			
TOTALE (mq)	73,32	29,75			

UNITÀ 4 (simplex) - Secondo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso/Soggiorno	30,38		5,52	>	3,80
Cucina	6,40		2,64	>	0,80
Dis.	4,13				
WC	3,44		0,38		
Letto	22,54		5,28	>	2,82
Rip.	1,97				
Giardino		17,27			
Terrazzino		25,52			
TOTALE (mq)	68,86	42,79			
UNITÀ 5 (simplex) - Secondo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso	5,36				
Soggiorno	24,57		5,28	>	3,07
Cucina	10,67		5,28	>	1,33
Dis.	3,78				
WC 1	3,88		0,84		
WC 2	3,26				
Letto 1	14,26		5,28	>	1,78
Letto 2	12,31		2,64	>	1,54
Rip.	4,17				
Giardino		58,68			
TOTALE (mq)	82,26	58,68			
UNITÀ 6 (simplex) - Secondo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso/Soggiorno/Cucina	30,01		5,28	>	3,75
Dis.	14,69				
WC 1	4,97				
WC 2	3,13		0,38		
Letto 1	14,32		3,84	>	1,79
Letto 2	16,60		2,64	>	2,08
Rip.	1,27				
Loggia		6,66			
Loggia		4,32			
Giardino		2,43			
TOTALE (mq)	84,99	13,41			
UNITÀ 7 (simplex) - Secondo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso	5,06		0,84		
Soggiorno/Cucina	24,34		6,48	>	3,04
Dis.	3,86				
WC	4,14		0,38		
Letto	16,34		3,84	>	2,04

Rip.	1,15				
Loggia		3,22			
Terrazzino		24,15			
TOTALE (mq)	54,89	27,37			
UNITÀ 8 (duplex) - Secondo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso/Soggiorno	23,23		5,28	>	2,90
Cucina	11,59		5,28	>	1,45
Dis.	2,00				
Rip.	2,50				
WC 1	3,61		0,38		
Dis. 2	4,40				
WC 2	3,24		0,38		
Letto 1	14,25		2,64	>	1,78
Letto 2	9,22		2,64	>	1,15
Letto 3	9,35		2,64	>	1,17
Scala	4,82				
Giardino		15,85			
Loggia		16,51			
Balcone		12,50			
Terrazzino		10,41			
TOTALE (mq)	88,21	55,27			
UNITÀ 9 (duplex) - Secondo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso/Soggiorno	37,56		10,56	>	4,70
Cucina	11,08		3,02	>	1,39
Dis.	2,00				
Rip.	2,59				
WC 1	3,61		0,38		
Dis. 2	4,62				
WC 2	3,50		0,38		
Letto 1	15,59		2,64	>	1,95
Letto 2	9,01		2,64	>	1,13
Letto 3	9,83		2,64	>	1,23
Scala	4,88				
Giardino		33,20			
Loggia		15,77			
Balcone		13,30			
Terrazzino		9,82			
Terrazzo		10,34			
TOTALE (mq)	104,27	82,43			
UNITÀ 10 (duplex) - Secondo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso/Soggiorno	24,48		5,52	>	3,06

Cucina	8,48		2,64	>	1,06
Dis. 1	2,08				
Rip.	2,39				
WC 1	4,06		0,38		
Dis. 2	2,93				
WC 2	3,53		0,38		
Letto 1	15,81		2,64	>	1,98
Letto 2	11,38		2,64	>	1,42
Scala	3,72				
Giardino		7,26			
Loggia		7,57			
Balcone		8,62			
Terrazzino		9,71			
TOTALE (mq)	78,86	33,16			
UNITÀ 11 (duplex) - Secondo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso/Soggiorno	22,48		5,52	>	2,81
Cucina	7,80		2,64	>	0,98
Dis. 1	2,08				
Rip.	2,39				
WC 1	4,06		0,38		
Dis. 2	2,93				
WC 2	3,53		0,38		
Letto 1	14,37		2,64	>	1,80
Letto 2	10,44		2,64	>	1,31
Scala	3,70				
Giardino		12,14			
Loggia		7,14			
Balcone		8,09			
Terrazzino		9,17			
TOTALE (mq)	73,78	36,54			
UNITÀ 12 (duplex) - Secondo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso/Soggiorno	23,81		5,52	>	2,98
Cucina	7,80		2,64	>	0,98
Dis. 1	1,73				
Rip.	2,38				
WC 1	4,06		0,38		
Dis. 2	3,19				
WC 2	4,14		0,38		
Letto 1	14,02		2,64	>	1,75
Letto 2	9,18		2,64	>	1,15
Scala	3,72				
Giardino		10,90			

Loggia		7,14			
Balcone		8,10			
Terrazzino		9,17			
TOTALE (mq)	74,03	35,31			
UNITÀ 13 (duplex) - Secondo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso/Soggiorno	28,03		5,52	>	3,50
Cucina	12,03		2,64	>	1,50
Dis. 1	1,73				
Rip.	2,39				
WC 1	4,06		0,38		
Dis. 2	2,81				
WC 2	3,70		0,38		
Letto 1	16,62		2,64	>	2,08
Letto 2	15,58		2,64	>	1,95
Scala	3,72				
Giardino		7,92			
Loggia		10,06			
Terrazzo		27,96			
Balcone		8,88			
Terrazzo		15,61			
Terrazzino		12,67			
TOTALE (mq)	90,67	83,10			
CON ACCESSO DAL TERZO LIVELLO					
UNITÀ 14 (simplex) - Terzo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso	4,75				
Soggiorno	38,27		5,28	>	4,78
Cucina	9,88		2,64	>	1,24
Rip.	2,10				
Dis.	9,99				
WC 1	3,76				
WC 2	3,94				
Letto 1	14,61		2,64	>	1,83
Letto 2	14,32		2,64	>	1,79
Lav.	2,70				
Loggia		5,67			
TOTALE (mq)	104,32	5,67			

UNITÀ 15 (simplex) - Terzo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso	3,99				
Soggiorno	25,76		5,28	>	3,22
Cucina	9,36		2,64	>	1,17
Dis.	4,28				
Lav.	1,73				
WC 1	4,25				
WC 2	4,09				
Letto 1	17,07		2,64	>	2,13
Letto 2	15,36		2,64	>	1,92
Rip.	1,65				
Balcone		3,16			
Loggia		5,21			
TOTALE (mq)	87,54	8,37			
UNITÀ 16 (duplex) - Terzo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso/Soggiorno	33,86		9,12	>	4,23
Cucina	7,48		2,30	>	0,94
Rip.	2,75				
WC 1	4,14				
Lav.	2,08				
Letto 1	14,29		2,30	>	1,79
Letto 2	12,58		4,56	>	1,57
Letto 3	9,97		2,64	>	1,25
WC 2	3,66				
Scala	4,94				
Loggia		5,59			
Loggia		3,22			
Terrazzo		13,70			
TOTALE (mq)	95,75	22,51			

UNITÀ 17 (simplex) - Terzo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso	5,30				
Soggiorno	29,49		3,84	>	3,69
Cucina	9,70		2,64	>	1,21
Dis.	1,55				
WC 1	4,61		0,38		
WC 2	3,29		0,84		
Letto 1	14,23		3,84	>	1,78
Letto 2	9,66		2,64	>	1,21
Rip.	1,75				
Loggia		3,12			
Balcone		3,79			
TOTALE (mq)	79,58	6,91			

UNITÀ 18 (simplex) - Terzo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso/Soggiorno	29,85		5,52	>	3,73
Cucina	6,69		2,64	>	0,84
Dis.	2,86				
WC 1	3,55		0,84		
WC 2	2,61				
Letto 1	14,13		5,28	>	1,77
Letto 2	9,87		2,64	>	1,23
Rip.	1,20				
Balcone		10,73			
Loggia		2,43			
TOTALE (mq)	70,76	13,16			

UNITÀ 19 (simplex) - Terzo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso	6,19				
Soggiorno	26,27		7,92	>	3,28
Cucina	8,62		2,64	>	1,08
Dis.	3,61				
WC 1	4,24		0,84		
WC 2	3,43				
Letto 1	14,07		5,28	>	1,76
Letto 2	12,68		2,64	>	1,59
Rip.	1,00				
Loggia		2,91			
TOTALE (mq)	80,11	2,91			

UNITÀ 20 (simplex) - Terzo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso/Soggiorno/Cucina	32,09		5,28	>	4,01
Dis.	16,16				
WC 1	5,57				
WC 2	3,69		0,38		
Letto 1	15,97		3,84	>	2,00
Letto 2	17,92		2,64	>	2,24
Rip.	2,39				
Loggia		4,37			
Loggia		6,05			
TOTALE (mq)	93,79	10,42			

UNITÀ 21 (simplex) - Terzo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso	5,20		0,84		
Soggiorno	23,89				
Cucina	7,32				
Dis.	2,30		6,48	>	0,29
WC	3,23		0,38		
Letto	20,10		3,84	>	2,51
Rip.	1,61				
Loggia		2,52			
Balcone		6,48			
TOTALE (mq)	63,65	9,00			

CON ACCESSO DAL QUARTO LIVELLO

UNITÀ 22 (simplex) - Quarto livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso	4,75				
Soggiorno	35,17		7,92	>	4,40
Cucina	9,88		2,64	>	1,24
Disp.	2,10				
Dis.	9,99				
WC 1	3,76				
WC 2	3,94				
Letto 1	14,61		2,64	>	1,83
Letto 2	14,32		2,64	>	1,79
Lav.	2,70				
Rip.	3,10				
Loggia		3,60			
TOTALE (mq)	104,32	3,60			

UNITÀ 23 (simplex) - Quarto livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso	3,99				
Soggiorno	25,76		5,28	>	3,22
Cucina	9,36		2,64	>	1,17
Dis.	4,28				
Lav.	1,73				
WC 1	4,25				
WC 2	4,09				
Letto 1	17,07		2,64	>	2,13
Letto 2	15,36		2,64	>	1,92
Rip.	1,65				
Balcone		3,16			
Loggia		5,21			
TOTALE (mq)	87,54	8,37			

UNITÀ 24 (simplex) - Quarto livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso	5,30				
Soggiorno	29,49		3,84	>	3,69
Cucina	9,70		2,64	>	1,21
Dis.	1,55				
WC 1	4,61		0,38		
WC 2	3,29		0,84		
Letto 1	14,23		3,84	>	1,78
Letto 2	9,66		2,64	>	1,21
Rip.	1,75				
Loggia		3,12			
Balcone		3,79			
TOTALE (mq)	79,58	6,91			

UNITÀ 25 (simplex) - Quarto livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso/Soggiorno	29,85		5,52	>	3,73
Cucina	6,69		2,64	>	0,84
Dis.	2,86				
WC 1	3,55		0,84		
WC 2	2,61				
Letto 1	14,13		5,28	>	1,77
Letto 2	9,87		2,64	>	1,23
Rip.	1,20				
Balcone		10,73			
Loggia		2,43			
TOTALE (mq)	70,76	13,16			

UNITÀ 26 (simplex) - Quarto livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso	6,19				
Soggiorno	26,27		7,92	>	3,28
Cucina	8,62		2,64	>	1,08
Dis.	3,61				
WC 1	4,24		0,84		
WC 2	3,43				
Letto 1	14,07		5,28	>	1,76
Letto 2	12,68		2,64	>	1,59
Rip.	1,00				
Loggia		2,91			
TOTALE (mq)	80,11	2,91			

UNITÀ 27 (simplex) - Quarto livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso/Soggiorno	24,11		7,92	>	3,01
Cucina	11,28		2,64	>	1,41
Dis.	17,87				
WC 1	3,64				
WC 2	3,69		0,38		
Letto 1	15,57		3,84	>	1,95
Letto 2	9,45		2,64	>	1,18
Letto 3	9,58		2,64	>	1,20
Rip.	2,39				
Terrazzo		42,19			
Loggia		4,37			
Loggia		6,05			
TOTALE (mq)	97,58	52,61			

UNITÀ 28 (simplex) - Quarto livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso	5,20		0,84		
Soggiorno	23,89				
Cucina	7,32				
Dis.	2,30		6,48	>	0,29
WC	3,23		0,38		
Letto	20,10		3,84	>	2,51
Rip.	1,61				
Loggia		2,52			
Balcone		6,48			
TOTALE (mq)	63,65	9,00			

CON ACCESSO DAL QUINTO LIVELLO

UNITÀ 29 (simplex) - Quinto livello				
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)	1/8 S.U. (mq)
Ingresso	4,75			
Soggiorno	35,17		7,92	> 4,40
Cucina	9,88		2,64	> 1,24
Disp.	2,10			
Dis.	9,99			
WC 1	3,76			
WC 2	3,94			
Letto 1	14,61		2,64	> 1,83
Letto 2	14,32		2,64	> 1,79
Lav.	2,70			
Rip.	3,10			
Loggia		3,60		
TOTALE (mq)	104,32	3,60		

UNITÀ 30 (simplex) - Quinto livello				
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)	1/8 S.U. (mq)
Ingresso	3,99			
Soggiorno	25,76		5,28	> 3,22
Cucina	9,36		2,64	> 1,17
Dis.	4,28			
Lav.	1,73			
WC 1	4,25			
WC 2	4,09			
Letto 1	17,07		2,64	> 2,13
Letto 2	15,36		2,64	> 1,92
Rip.	1,65			
Balcone		3,16		
Loggia		5,21		
TOTALE (mq)	87,54	8,37		

UNITÀ 31 (duplex) - Quinto livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso/Soggiorno	34,36		9,12	>	4,30
Cucina	7,48		2,30	>	0,94
Rip.	2,75				
WC 1	3,56				
Lav.	2,09				
Letto 1	16,46		2,30	>	2,06
Letto 2	10,20		4,56	>	1,28
Letto 3	10,31		2,64	>	1,29
WC 2	3,66				
Scala	4,94				
Loggia		5,59			
Loggia		5,59			
TOTALE (mq)	95,81	11,18			

UNITÀ 32 (simplex) - Quinto livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso	5,30				
Soggiorno	29,49		3,84	>	3,69
Cucina	9,70		2,64	>	1,21
Dis.	1,55				
WC 1	4,61		0,38		
WC 2	3,29		0,84		
Letto 1	14,23		3,84	>	1,78
Letto 2	9,66		2,64	>	1,21
Rip.	1,75				
Loggia		3,12			
Balcone		3,79			
TOTALE (mq)	79,58	6,91			

UNITÀ 33 (simplex) - Quinto livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso/Soggiorno	29,85		5,52	>	3,73
Cucina	6,69		2,64	>	0,84
Dis.	2,86				
WC 1	3,55		0,84		
WC 2	2,61				
Letto 1	14,13		5,28	>	1,77
Letto 2	9,87		2,64	>	1,23
Rip.	1,20				
Balcone		10,73			
Loggia		2,43			
TOTALE (mq)	70,76	13,16			

UNITÀ 34 (simplex) - Quinto livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso	6,19				
Soggiorno	26,27		7,92	>	3,28
Cucina	8,62		2,64	>	1,08
Dis.	3,61				
WC 1	4,24		0,84		
WC 2	3,43				
Letto 1	14,07		5,28	>	1,76
Letto 2	12,68		2,64	>	1,59
Rip.	1,00				
Loggia		2,91			
TOTALE (mq)	80,11	2,91			

UNITÀ 35 (simplex) - Quinto livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso/Soggiorno	26,03		5,28	>	3,25
Cucina	10,83		2,64	>	1,35
Dis.	13,28				
WC 1	3,64				
WC 2	3,69		0,38		
Letto 1	15,57		3,84	>	1,95
Letto 2	9,45		2,64	>	1,18
Letto 3	9,58		2,64	>	1,20
Rip.	2,16				
Loggia		4,27			
Loggia		4,37			
TOTALE (mq)	94,23	8,64			

UNITÀ 36 (simplex) - Quinto livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso	5,20		0,84		
Soggiorno	23,89				
Cucina	7,32				
Dis.	2,30		6,48	>	0,29
WC	3,23		0,38		
Letto	20,10		3,84	>	2,51
Rip.	1,61				
Loggia		2,52			
Balcone		6,48			
TOTALE (mq)	63,65	9,00			

CON ACCESSO DAL SESTO LIVELLO

UNITÀ 37 (simplex) - Sesto livello				
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)	1/8 S.U. (mq)
Ingresso	4,75			
Soggiorno	35,17		7,92	> 4,40
Cucina	9,88		2,64	> 1,24
Disp.	2,10			
Dis.	9,99			
WC 1	3,76			
WC 2	3,94			
Letto 1	14,61		2,64	> 1,83
Letto 2	14,32		2,64	> 1,79
Lav.	2,70			
Rip.	3,10			
Loggia		3,60		
TOTALE (mq)	104,32	3,60		

UNITÀ 38 (simplex) - Sesto livello				
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)	1/8 S.U. (mq)
Ingresso	3,99			
Soggiorno	25,76		5,28	> 3,22
Cucina	9,36		2,64	> 1,17
Dis.	4,28			
Lav.	1,73			
WC 1	4,25			
WC 2	4,09			
Letto 1	17,07		2,64	> 2,13
Letto 2	15,36		2,64	> 1,92
Rip.	1,65			
Balcone		3,16		
Loggia		5,21		
TOTALE (mq)	87,54	8,37		

UNITÀ 39 (simplex) - Sesto livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso	5,30				
Soggiorno	29,49		3,84	>	3,69
Cucina	9,70		2,64	>	1,21
Dis.	1,55				
WC 1	4,61		0,38		
WC 2	3,29		0,84		
Letto 1	14,23		3,84	>	1,78
Letto 2	9,66		2,64	>	1,21
Rip.	1,75				
Loggia		3,12			
Balcone		3,79			
TOTALE (mq)	79,58	6,91			

UNITÀ 40 (simplex) - Sesto livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso/Soggiorno	29,85		5,52	>	3,73
Cucina	6,69		2,64	>	0,84
Dis.	2,86				
WC 1	3,55		0,84		
WC 2	2,61				
Letto 1	14,13		5,28	>	1,77
Letto 2	9,87		2,64	>	1,23
Rip.	1,20				
Balcone		10,73			
Loggia		2,43			
TOTALE (mq)	70,76	13,16			

UNITÀ 41 (simplex) - Sesto livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso	6,19				
Soggiorno	26,27		7,92	>	3,28
Cucina	8,62		2,64	>	1,08
Dis.	3,61				
WC 1	4,24		0,84		
WC 2	3,43				
Letto 1	14,07		5,28	>	1,76
Letto 2	12,68		2,64	>	1,59
Rip.	1,00				
Loggia		2,91			
TOTALE (mq)	80,11	2,91			

UNITÀ 42 (simplex) - Sesto livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso/Soggiorno	26,03		5,28	>	3,25
Cucina	10,83		2,64	>	1,35
Dis.	13,28				
WC 1	3,64				
WC 2	3,69		0,38		
Letto 1	15,57		3,84	>	1,95
Letto 2	9,45		2,64	>	1,18
Letto 3	9,58		2,64	>	1,20
Rip.	2,16				
Loggia		4,27			
Loggia		4,37			
TOTALE (mq)	94,23	8,64			

UNITÀ 43 (simplex) - Sesto livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso	5,20		0,84		
Soggiorno	23,89				
Cucina	7,32				
Dis.	2,30		6,48	>	0,29
WC	3,23		0,38		
Letto	20,10		3,84	>	2,51
Rip.	1,61				
Loggia		2,52			
Balcone		6,48			
TOTALE (mq)	63,65	9,00			

CON ACCESSO DAL SETTIMO LIVELLO					
UNITÀ 44 (simplex) - Settimo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso/Soggiorno	38,63		8,16	>	4,83
Cucina	9,97		1,68	>	1,25
Dis.	2,98				
WC 1	3,55				
WC 2	3,07		0,84		
Letto 1	14,23		5,28	>	1,78
Letto 2	14,36		2,64	>	1,80
Rip.	1,65				
Loggia		5,06			
Balcone		3,16			
TOTALE (mq)	88,44	8,22			

UNITÀ 45 (duplex) - Settimo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso/Soggiorno	34,36		9,12	>	4,30
Cucina	7,48		2,30	>	0,94
Rip.	2,75				
WC 1	3,56				
Lav.	2,09				
Letto 1	16,46		2,30	>	2,06
Letto 2	10,20		4,56	>	1,28
Letto 3	10,31		2,64	>	1,29
WC 2	3,66				
Scala	4,94				
Loggia		5,59			
Loggia		5,59			
TOTALE (mq)	95,81	11,18			
UNITÀ 46 (simplex) - Settimo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso	5,30				
Soggiorno	29,49		3,84	>	3,69
Cucina	9,70		2,64	>	1,21
Dis.	1,55				
WC 1	4,61		0,38		
WC 2	3,29		0,84		
Letto 1	14,23		3,84	>	1,78
Letto 2	9,66		2,64	>	1,21
Rip.	1,75				
Loggia		3,12			
Balcone		3,79			
TOTALE (mq)	79,58	6,91			
UNITÀ 47 (simplex) - Settimo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso/Soggiorno	29,85		5,52	>	3,73
Cucina	6,69		2,64	>	0,84
Dis.	2,86				
WC 1	3,55		0,84		
WC 2	2,61				
Letto 1	14,13		5,28	>	1,77
Letto 2	9,87		2,64	>	1,23
Rip.	1,20				
Balcone		10,73			
Loggia		2,43			
TOTALE (mq)	70,76	13,16			

UNITÀ 48 (simplex) - Settimo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso	6,19				
Soggiorno	26,27		7,92	>	3,28
Cucina	8,62		2,64	>	1,08
Dis.	3,61				
WC 1	4,24		0,84		
WC 2	3,43				
Letto 1	14,07		5,28	>	1,76
Letto 2	12,68		2,64	>	1,59
Rip.	1,00				
Loggia		2,91			
TOTALE (mq)	80,11	2,91			
UNITÀ 49 (simplex) - Settimo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso/Soggiorno	26,03		5,28	>	3,25
Cucina	10,83		2,64	>	1,35
Dis.	13,28				
WC 1	3,64				
WC 2	3,69		0,38		
Letto 1	15,57		3,84	>	1,95
Letto 2	9,45		2,64	>	1,18
Letto 3	9,58		2,64	>	1,20
Rip.	2,16				
Loggia		4,27			
Loggia		4,37			
TOTALE (mq)	94,23	8,64			
UNITÀ 50 (simplex) - Settimo livello					
LOCALE	S.U. (mq)	S.N.R. (mq)	S.F. (mq)		1/8 S.U. (mq)
Ingresso	5,20		0,84		
Soggiorno	23,89				
Cucina	7,32				
Dis.	2,30		6,48	>	0,29
WC	3,23		0,38		
Letto	20,10		3,84	>	2,51
Rip.	1,61				
Loggia		2,52			
Balcone		6,48			
TOTALE (mq)	63,65	9,00			

Livello terra	
Passaggio d'accesso	53,37
Corte interna	121,42
Ingresso condominiale	19,36
Corridoio 1	35,13
Dis.	4,64
WC	5,37
Loc. Tempo libero	49,91
Ballatoio	9,25
Scala A	12,99
Asc. A	2,59
Accesso cantinole	4,12
Loc. Condom.	5,38
Corridoio cantinole	34,87
Cantinole	74,96
Camera d'aria	24,82
Giardino	147,54
Area a verde 1	95,41
Area a verde 2	19,27
Locale tecnico 2	64,58
Locale VV.FF.	27,85
Dis.	8,06
Magazzino condominiale	30,61
Loc. riserva idrica	60,45
Scala B	9,93
Ballatoio B	5,82
Asc. B	2,27
Corridoio B	8,84
Loc. Differenziata	9,25
Loc. Vigilanza	8,87
Area a verde 3	31,28
Percorso pedonale	42,82
Corridoio C	8,46
Asc. C	4,14
Ballatoio C	7,67
Scala C	13,46
Area a verde 3	83,66
Cab. Enel	16,49
TOTALE	1164,91

Livello 1	
Loc. Tempo libero	121,26
Asc. A	2,59
Ballatoio A	9,25
Scala A	12,99
Accesso cantinole	3,42
Corridoio cantinole	31,2
Cantinole	79,16
Locale VV.FF.	24,46
Locale tecnico	37,65
Corridoio B	8,84
Ballatoio B	5,82
Asc. B	2,27
Scala B	9,93
Corridoio C	8,46
Asc. C	4,14
Ballatoio C	7,67
Scala C	13,46
TOTALE	382,57

Livello 2	
Scala A	12,99
Ballatoio A	7,15
Asc. A	2,59
Corridoio A	29,26
Terrazzo condominiale	156,99
Terrazzino condominiale	14,18
Scala B	9,93
Asc. B	2,27
Ballatoio B	5,82
Corridoio B	15,6
Giardino pensile	443,59
Corridoio C	8,46
Asc. C	4,14
Ballatoio C	7,67
Scala C	13,46
TOTALE	734,1

Livello 3	
Scala A	12,99
Ballatoio A	7,15
Asc. A	2,59
Corridoio A	29,26
Scala B	11,16
Asc. B	2,27
Ballatoio B	5,82
Corridoio B	17,87
TOTALE	89,11

Livello 4	
Scala A	12,99
Ballatoio A	7,15
Asc. A	2,59
Corridoio A	29,26
Scala B	11,16
Asc. B	2,27
Ballatoio B	5,82
Corridoio B	17,87
TOTALE	89,11

Livello 5	
Scala A	12,99
Ballatoio A	7,15
Asc. A	2,59
Corridoio A	29,26
Scala B	11,16
Asc. B	2,27
Ballatoio B	5,82
Corridoio B	17,87

TOTALE	89,11
---------------	--------------

Livello 6	
Scala A	12,99
Ballatoio A	7,15
Asc. A	2,59
Corridoio A	29,26
Scala B	11,16
Asc. B	2,27
Ballatoio B	5,82
Corridoio B	17,87
TOTALE	89,11

Livello 7	
Scala A	12,99
Ballatoio A	7,15
Asc. A	2,59
Corridoio A	29,26
Scala B	11,16
Asc. B	2,27
Ballatoio B	5,82
Corridoio B	17,87
TOTALE	89,11

Livello 8	
Scala B	11,16
Asc. B	2,27
Ballatoio B	5,82
Terrazzo Condominiale	28,1
TOTALE	47,35

I Professionisti

Arch. Lino Anna Donatella

Ing. Mauro Sorrenti