



Città Tardo Barocche del Val di Noto
iscritto nella Lista
del Patrimonio Mondiale nel 2002

CITTÀ DI RAGUSA

LINEE GUIDA PER IL PREDIMENSIONAMENTO DEGLI SPAZI

Blocco residenze in housing sociale – 64 posti letto

1. Oggetto

Le presenti linee guida definiscono i parametri minimi di riferimento per il predimensionamento del blocco residenziale in housing sociale da 64 posti letto, fulcro della nuova cittadella. Le proposte progettuali possono discostarsene motivatamente, purché siano garantiti:

- il numero complessivo di posti letto;
- il limite massimo di due persone per camera;
- gli obiettivi di mixité abitativa;
- i principi E-Habit, Eco-Habit e Co-Habit.

2. Principi generali

- **Unità di misura:** l'unità di riferimento è il posto letto. Nessuna camera può ospitare più di due persone.
- **Tipologie:** gli studenti sono ospitati in camere raggruppate in cluster con servizi condivisi. Le altre categorie sono ospitate in alloggi autonomi.
- **Distribuzione:** cluster e alloggi sono alternati per piano o per corpo scala. Condividono percorsi, accessi e spazi comuni, per evitare ogni forma di separazione fra le diverse utenze.
- **Accessibilità:** gli alloggi per anziani sono collocati ai piani più bassi, in prossimità dei servizi comuni.

3. Articolazione dei posti letto

Utenza	Tipologia	Unità	Posti letto
Studenti fuorisede	Cluster da 8 posti (4 camere singole e 2 doppie, ciascuna con bagno; cucina e soggiorno condivisi)	4	32
Giovani coppie	Bilocale con camera doppia	6	12
Nuclei monogenitoriali	Trilocale con una camera doppia e una singola	4	12

Utenza	Tipologia	Unità	Posti letto
Anziani	Bilocale accessibile con camera doppia	4	8
Totale			64

4. Superfici minime di riferimento (superficie utile netta, SUN)

Ambiente	SUN indicativa
Camera singola per studenti con bagno	15 m ²
Camera doppia per studenti con bagno	20 m ²
Cucina e soggiorno di cluster	30 m ² per cluster
Bilocale per giovani coppie	45 m ²
Trilocale per nuclei monogenitoriali	60 m ²
Bilocale accessibile per anziani	50 m ²

Restano fermi:

- *i minimi del D.M. Sanità 5 luglio 1975;*
- *gli standard ministeriali per le residenze universitarie ex L. 338/2000;*
- *le prescrizioni del D.M. 236/1989 in materia di barriere architettoniche.*

5. Servizi comuni (Co-Habit ed E-Habit)

Spazio	SUN indicativa
Cucina comunitaria e sala da pranzo	60 m ²
Lavanderia comune	20 m ²
Sale studio	50 m ²
Spazio co-working	40 m ²
Soggiorno comune e sala polivalente	80 m ²
Spazio bambini	25 m ²
Palestra e fitness (facoltativo)	30 m ²
Deposito biciclette e micromobilità	30 m ²

Spazio	SUN indicativa
Portineria smart e ufficio del gestore	25 m ²
Locale tecnico per rete dati e server	10 m ²
Depositi personali	20 m ²
Servizi igienici comuni accessibili	12 m ²
Totale servizi comuni	circa 400 m²
Locali tecnici per impianti	circa 50 m ²

6. Quadro riepilogativo

Voce	Superficie
SUN delle funzioni residenziali	circa 1.270 m ²
SUN dei servizi comuni e dei locali tecnici	circa 450 m ²
Distribuzione, murature e strutture	circa 620 m ²
Superficie lorda complessiva	circa 2.340 m² (circa 36,5 m ² per posto letto)

7. Spazi esterni

- **Orti sociali:** circa 300 m², comprensivi di percorsi, con una quota di lotti in cassoni rialzati accessibili.
- **Parcheggi pertinenziali:** nella misura prevista dalla L. 122/1989 e dalle norme tecniche del PRG.
- **Aree verdi e di sosta comuni:** in continuità con gli spazi comuni del piano terra.

8. Requisiti prestazionali

- **E-Habit:** connettività a banda ultralarga in tutti gli ambienti, controllo degli accessi smart e piattaforma digitale per la prenotazione e la gestione dei servizi comuni.
- **Eco-Habit:**
 - edificio nZEB, con impianti a pompa di calore e fotovoltaico non inferiore ai minimi del D.Lgs. 199/2021;
 - materiali a basso impatto ambientale, conformi ai CAM Edilizia;
 - recupero delle acque piovane per l'irrigazione e degli scarichi, e recupero delle acque grigie, secondo UNI/TS 11445.
- **Co-Habit:** gli spazi comuni sono accessibili a tutte le utenze e collocati lungo i percorsi principali. Sono progettati per consentire attività condivise fra studenti, famiglie e anziani.

Si rappresenta che gli spazi esterni potranno essere condivisi con gli altri immobili della cittadella dello sport