



Società della Salute della Toscana
Area Fiorentina Sud - Est



Opera Pia L. e G. Vanni
A.P.S.P.



Comune di Impruneta

**RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO
"FATTORIA ALBERTI" DI VIA PAOLIERI 16/18/20 DI IMPRUNETA (FI), ONDE
RENDERLO ADATTO AD OSPITARE IN 12 APPARTAMENTI DESTINATI ALLA
RESIDENZIALITA' DI SOGGETTI ANZIANI**

**RESIDENZE PER ANZIANI - EX FATTORIA ALBERTI
VIA PAOLIERI N. 16/18/20, IMPRUNETA (FI)**

PNRR - PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA

**PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA
D.LGS. 50/2016**

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO:

ING. ANDREA BIANCIARDI

RESPONSABILE TECNICO E DIRETTORE

Azienda Pubblica di Servizi Alla Persona Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni

VIA VANNI 23 - 50023 - IMPRUNETA (FI)

MAIL | TECNICO@OPERAPIAVANNI.IT

PROGETTISTI (RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO DI PROFESSIONISTI):

ABP ARCHITETTI STUDIO ASSOCIATO

Arch. Alberto Becherini - Arch. Piera Bongiorno - Arch. Andrea Borghi

VIA IPPOLITO PINDEMONTE 61 - 50124 - FIRENZE (FI)

MAIL | ABPARCHITETTI@GMAIL.COM

COLLABORATORI:

DOTT. ARCH. FRANCESCO REGA

DOTT. ARCH. ALESSANDRO SORDI

DOTT. ARCH. GIULIA VICIANI

GPA s.r.l.

VIA LEONE X, 3 - 50129 - FIRENZE (FI)

MAIL | INFO@GPAPARTNERS.COM

GEOTECNO Consulenza e servizi geologici

VIA NINO BIXIO, 9 - 50131 - FIRENZE (FI)

MAIL | GEOTECNO@GEOTECNO.NET



TITOLO

**RELAZIONE ABBATTIMENTO
BARRIERE ARCHITETTONICHE**

NOME FILE 102_Relazione storico artistica.doc

SCALA | FORMATO

NA|A4

CODICE

PFTE_GEN_03_ABA

REV.	DATA	MODIFICHE	REV.	DATA	MODIFICHE
01	05.02.2024				

INDICE

1.1	CRITERI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	3
1.1.1	CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE	3
1.1.2	SPAZI ESTERNI.....	5
1.1.3	PARTI COMUNI	5
1.1.4	SPAZI DI RELAZIONE	6
1.1.5	UNITA' AMBIENTALI E LORO COMPONENTI.....	6
1.1.6	SPAZI ESTERNI.....	8

1.1 CRITERI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Si riportano di seguito le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici pubblici, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi della L.13/89 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", del D.P.R. 236/89 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche" e del D.P.R. 503/96 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici". Si intendono inoltre soddisfatte le prescrizioni del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 29 luglio 2009, n. 41/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio della regione Toscana)" in materia di barriere architettoniche.

1.1.1 CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE

Il complesso architettonico oggetto della presente relazione sono le Nuove Residenze Sociali Ex Fattoria Alberti nel Comune di Impruneta, in via Ferdinando Paolieri n.16,18,20 ed è di proprietà della società A.S.P.S.Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni.

è assoggettata al collocamento obbligatorio:

- No
 Si

è interessato dall'intervento di:

- nuova costruzione, ampliamento o sopraelevazione
 ristrutturazione

presenta destinazione d'uso:

- Residenziale
 Misto Residenza-Terziario o Terziario
 Servizio Pubblico o Aperto al pubblico
 Luogo di lavoro

L'intervento ricade all'interno del centro storico di Impruneta lungo via Ferdinando Paolieri. L'intero complesso è inserito all'interno di un contesto paesaggistico di pregio del territorio di Impruneta, in quanto, affacciandosi direttamente sulla valle, gode di un'ottima esposizione e di una posizione panoramica rispetto al paesaggio collinare circostante. Il complesso architettonico è costituito da n.3 edifici principali, articolati a loro volta in diversi di corpi di fabbrica. Gli edifici prospettano su una serie di spazi esterni, individuati come ingresso – belvedere – giardino rialzato – Aia e uliveto. Lo spazio esterno presenta una serie di dislivelli raccordati principalmente da scalinate e terrazzamenti, in particolare per quanto riguarda lo spazio destinato all'uliveto.

Gli edifici sono così suddivisi:

- **edificio A:** collocato su via Paolieri ospita spazi ambulatoriali, spazi comuni e unità residenziali;
- **edificio B:** collocato all'interno dell'area di progetto ospita spazi pubblici e servizi comuni dedicati agli ospiti e alla comunità;
- **edificio C:** collocato sul fronte di via Paolieri ospita spazi comuni e unità residenziali;

- **edificio D:** collocato in posizione distaccata all'interno dell'uliveta ospita unità residenziali.

Il complesso architettonico della Fattoria Alberti dal punto di vista funzionale ospiterà le nuove residenze sociali per anziani comprendendo al loro interno spazi dedicati alla residenza e spazi dedicati alle attività e servizi collettivi. Gli abitanti saranno persone o coppie over 60 senza compromissioni sociosanitarie secondo un modello che risponde a desideri molto diffusi in questa fascia di popolazione: vivere con altri, pur preservando la propria privacy, abitare in un contesto sicuro e capace di offrire occasioni per coltivare interessi e attivarsi anche a favore degli altri, ricevere i servizi che semplificano la vita quotidiana senza che questo interferisca con la propria indipendenza e autodeterminazione, conservare la migliore condizione di salute, il più a lungo possibile, evitare l'ingresso in una Residenza Socio Assistenziale (RSA).

Ai sensi della L.13/89 per tale intervento è richiesto il soddisfacimento dei seguenti livelli di qualità:

- Accessibilità** degli spazi esterni
- Accessibilità** delle parti comuni
- Visitabilità** di tutte le unità immobiliari

Nelle strutture destinate ad attività sociali, in generale, devono essere rispettate quelle prescrizioni di cui ai punti 4.1, 4.2 e 4.3 del DM 236/89, atte a garantire il requisito di accessibilità. Limitatamente ai servizi igienici, il requisito si intende soddisfatto se almeno un servizio igienico per ogni livello utile dell'edificio è accessibile alle persone su sedia a ruote. Qualora nell'edificio, per le dimensioni e per il tipo di afflusso e utilizzo, debbano essere previsti più nuclei di servizi igienici, anche quelli accessibili alle persone su sedia a ruote devono essere incrementati in proporzione.

Negli edifici sedi di aziende o imprese soggette al collocamento obbligatorio, il requisito dell'accessibilità si considera soddisfatto se sono accessibili tutti i settori produttivi, gli uffici amministrativi e almeno un servizio igienico per ogni nucleo di servizi igienici previsto. Deve essere sempre garantita la fruibilità delle mense, degli spogliatoi, dei luoghi ricreativi e di tutti i servizi di pertinenza.

Negli spazi esterni e sino agli accessi degli edifici deve essere previsto almeno un percorso preferibilmente in piano con caratteristiche tali da consentire la mobilità delle persone con ridotte o impedito capacità motorie, e che assicuri loro la utilizzabilità diretta delle attrezzature dei parcheggi e dei servizi posti all'esterno, ove previsti. I percorsi devono presentare un andamento quanto più possibile semplice e regolare in relazione alle principali direttrici di accesso ed essere privi di strozzature, arredi, ostacoli di qualsiasi natura che riducano la larghezza utile di passaggio o che possano causare infortuni. La loro larghezza deve essere tale da garantire la mobilità nonché, in punti non eccessivamente distanti tra loro, anche l'inversione di marcia da parte di una persona su sedia a ruote. Quando un percorso pedonale sia adiacente a zone non pavimentate, è necessario prevedere un ciglio da realizzare con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva nonché acustica se percorso con bastone.

Per quanto riguarda i servizi igienici nel caso in oggetto sarà garantita l'accessibilità di un servizio igienico presente negli spazi comuni al piano terreno presenti negli edifici A e C. Saranno presenti servizi igienici accessibili per ogni piano negli spazi pubblici all'interno dell'edificio B.

Per quanto riguarda gli spazi dedicati alla residenza sarà garantita l'accessibilità a tutte le unità immobiliari che compongono il complesso architettonico e la visitabilità delle aree comuni e almeno un servizio igienico, oltre al requisito di adattabilità delle stesse.

Sarà garantita l'accessibilità degli spazi esterni mediante almeno un percorso accessibile consentendo l'accesso a tutti gli edifici parte del complesso.

Si descrivono di seguito le soluzioni progettuali delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche (secondo le disposizioni di cui alla Legge n. 13 del 9 Gennaio 1989 modificata con legge 27 febbraio 1989, n.62 e D.P.R. n. 503 del 24 luglio 1996).

A partire da via Paolieri è possibile accedere direttamente all'edificio A e alla porzione nord dell'edificio C, mediante ingresso diretto su strada. È garantito dall'interno di ciascun fabbricato l'accesso agli spazi esterni di pertinenza.

L'accessibilità all'edificio D è garantita da una leggera rampa che collega la quota degli appartamenti con il parcheggio privato di pertinenza della struttura.

La pavimentazione esterna che conduce all'ingresso dei singoli fabbricati sarà realizzata in materiale caratterizzato da resistenza allo scivolamento, in modo da garantire l'accessibilità totale e in sicurezza degli spazi esterni.

Le porte interne ed esterne degli ambienti comuni, dell'ingresso alle singole unità abitative nonché delle vie di fuga, sono adeguate al passaggio della carrozzina e dotate di maniglione antipanico nelle vie di esodo, coerentemente con la normativa antincendio.

Le prescrizioni di cui al D.P.R. 503/96, per gli edifici pubblici, prevedono, inoltre, il rispetto dei tre livelli di qualità dello spazio costruito con le modalità e per le parti dell'intervento edilizio di seguito riportate:

1.1.2 SPAZI ESTERNI

È garantita l'accessibilità agli spazi esterni (*pavimentazioni esterne, ingresso ai singoli fabbricati da pubblica via*) attraverso la realizzazione di un percorso agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie o sensoriali. In particolare, è stato garantito la rispondenza ai criteri di progettazione di cui al punto 4.2 (Spazi esterni) e alle relative specifiche dimensionali e/o soluzioni tecniche, così come riportate nel citato Decreto.

1.1.3 PARTI COMUNI

È garantita la totale accessibilità di tutte le parti comuni (*Spazi per servizi comuni, accesso alle unità immobiliari residenziali ecc.*), specificando che:

non è stata prevista l'installazione dell'ascensore considerato che l'edificio si sviluppa su un unico livello.

è stata comunque prevista l'installazione dell'ascensore

è stata prevista l'installazione dell'ascensore per ogni scala principale in quanto obbligatoria (considerato che l'accesso alla più alta unità immobiliare è posto oltre il terzo livello, ivi compresi i livelli interrati o porticati) e che lo stesso è raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

In tutti i casi è stato garantito la rispondenza ai criteri di progettazione di cui al punto 4.1 (Unità ambientali e loro componenti) e alle relative specifiche dimensionali e/o soluzioni tecniche, così come riportate nel citato Decreto.

Il progetto prevede l'installazione di n.3 ascensori, così collocati:

- **edificio A:** con accesso su via Paolieri consente di dare accesso a tutte le unità immobiliari poste al piano primo. Permette il superamento del dislivello tra piano primo e piano secondo del fabbricato.

- **edificio B:** *accesso principale dal piazzale esterno e dall'area di parcheggio al disotto del giardino belvedere. Da accesso alle aree comuni e agli spazi pubblici presenti all'interno dell'edificio. L'ascensore è collocato all'interno della nuova addizione volumetrica che contiene il nuovo collegamento verticale esterno.*
- **edificio C:** *accesso principale su via Paolieri consente di dare accesso alle unità immobiliari presenti all'interno dell'edificio e alle aree comuni al piano a livello delle aree esterne. Le due unità immobiliari collocate nella porzione a valle presentano la possibilità di accedere anche dalle aree esterne. L'ascensore consente di superare i dislivelli di quota presenti, anche con fermate ai piani mezzani, in quanto sono presenti dislivelli altimetrici non regolari.*

1.1.4 SPAZI DI RELAZIONE

È garantito il requisito dell'accessibilità, che si ritiene soddisfatto se, anche le persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, possono raggiungere l'edificio e le sue singole unità ambientali, entrarvi agevolmente e fruire degli spazi e delle attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

È garantito, inoltre, il requisito della visitabilità, che si ritiene soddisfatto se, anche le persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, possono accedere agli spazi di relazione nei quali entrano in contatto con la funzione ivi svolta, e ad almeno un servizio igienico di ogni unità ambientale (per le unità ambientali con superficie netta > di 250 mq).

In particolare, è stata garantita la rispondenza ai criteri di progettazione di cui al punto 4.1.1 (Porte), 4.1.6 (Servizi Igienici), 4.1.9 (Percorsi orizzontali) e alle relative specifiche dimensionali e/o soluzioni tecniche, così come riportate nel Decreto. Per i percorsi orizzontali sono valide anche le soluzioni tecniche di cui al punto 9.1 (Soluzioni tecniche conformi relative ai percorsi orizzontali delle unità ambientali).

Le prescrizioni di cui sopra sono previste per tutte le aree comuni dedicate agli spazi residenziali negli edifici A e C e per tutti gli ambienti pubblici dell'edificio B.

SPECIFICHE E SOLUZIONI ADOTTATE

Nel caso specifico verranno adottate le soluzioni tecniche di seguito illustrate.

1.1.5 UNITA' AMBIENTALI E LORO COMPONENTI

PORTE: (punto 8.1.1 del D.M.236/89)

Applicazione: residenza e parti comuni – spazi pubblici.

La luce netta della porta di accesso sarà prevista maggiore a cm 80. La luce netta di tutte le porte interne comuni sarà superiore a cm 75.

Gli spazi antistanti e retrostanti le porte sono stati dimensionati nel rispetto dei minimi previsti negli schemi grafici di cui al punto 8.1.1 del D.M. 236/89.

L'altezza delle maniglie sarà pari a cm 90. Inoltre, non saranno previste singole ante delle porte con larghezza superiore a cm 120. L'anta mobile potrà essere usata esercitando una pressione non superiore a 8 Kg.

PAVIMENTI: (punto 8.1.2. D.M.236/89)

Applicazione: residenza e parti comuni – spazi pubblici.

I pavimenti interni non presenteranno alcun dislivello essendo tra loro perfettamente complanari e risultano costituiti da materiale antiscivolo e antisdrucchiolevole.

Il dislivello esistente al piano terra fra gli spazi esterni e quelli delle varie unità ambientali non supererà i 2,5 cm.

TERMINALI DEGLI IMPIANTI: (punto 8.1.5. D.M.236/89)

Applicazione: residenza e parti comuni – spazi pubblici.

Tutti gli eventuali apparecchi elettrici, i quadri generali, le valvole e i rubinetti di arresto delle varie utenze, i regolatori di impianti di riscaldamento, i campanelli di allarme, il citofono, che saranno ubicati nelle parti comuni dell'edificio in questione, saranno posti ad una altezza compresa tra i 40 e i 140 cm. In particolare, il citofono sarà posto ad una altezza di cm. 120, mentre gli interruttori elettrici saranno posti a 100 cm dal pavimento.

SERVIZI IGIENICI: (punto 8.1.6. D.M.236/89)

Applicazione: parti comuni – spazi pubblici.

I servizi igienici si intendono accessibili se è consentito almeno il raggiungimento da parte di persona su sedia a ruote del w.c. e di un lavabo. Per raggiungimento dell'apparecchio sanitario si intende la possibilità di arrivare sino alla diretta prossimità di esso, anche senza l'accostamento laterale per la tazza w.c. e frontale per il lavabo. A tal fine sono stati rispettati per tanto i seguenti minimi dimensionali:

- Raggiungimento del lavabo, anche senza accostamento frontale, con un percorso di larghezza pari ad almeno 80 cm;
- Raggiungimento del w.c. con accostamento laterale e con un percorso di larghezza pari ad almeno 80 cm.

Inoltre, in almeno un bagno in cui è richiesto di rispettare il requisito di accessibilità, sono stati presi i seguenti accorgimenti per renderlo maggiormente di facile utilizzo da parte di persone disabili:

- Adeguati spazi di manovra di cui al punto 8.0.2 o uno spazio per rotazione di 360 gradi di sedia a ruote (diametro cm 150);
- Accostamento frontale del lavabo (spazio antistante il bordo anteriore del lavabo cm 80)
- Accostamento laterale del w.c. (spazio laterale, misurato dall'asse del sanitario, cm 100)
- Bordo anteriore del w.c. posto a distanza di c 75 - 80 dal muro posteriore;
- Asse del w.c. posto a distanza di cm 40 dalla parete laterale, in caso di distanza superiore per il w.c. è predisposto un maniglione o corrimano.

Le caratteristiche degli apparecchi sanitari rispetteranno, inoltre, le seguenti prescrizioni:

- i lavabi avranno il piano superiore posto a cm 80 dal calpestio e saranno sempre senza colonna con il sifone preferibilmente del tipo accostato o incassato a parete;
- i w.c. saranno preferibilmente di tipo sospeso, in particolare il piano superiore della tazza sarà a cm 45 - 50 dal calpestio;
- è stata verificata l'attrezzabilità con maniglioni e corrimano orizzontali e/o verticali in vicinanza degli apparecchi, infatti, sarà installato un corrimano in prossimità del W.C., posto ad altezza di cm 80 dal calpestio, e di diametro cm 3 - 4; se fissato a parete verrà posto a cm 5 dalla stessa.

PERCORSI ORIZZONTALI E CORRIDOI: (punto 8.1.9. D.M.236/89)

Applicazione: parti comuni – spazi pubblici.

Tutti i corridoi o i percorsi verranno previsti di larghezza minima di cm 100 e presenteranno degli allargamenti atti a consentire l'inversione di marcia da parte di persone su sedia a ruote. Questi allargamenti saranno posti di preferenza nelle parti terminali dei corridoi e saranno previsti comunque ogni 10 m di sviluppo lineare degli stessi. Per le parti di corridoio o disimpegno sulle quali si aprono porte sono state adottate le soluzioni tecniche di cui al punto 9.1.1., nel rispetto anche dei sensi di apertura delle porte e degli spazi liberi necessari per il passaggio di cui al punto 8.1.1

1.1.6 SPAZI ESTERNI

PERCORSI: (punto 8.2.1 del D.M.236/89)

Applicazione: percorsi area esterna

I percorsi pedonali esterni avranno una larghezza minima di cm. 90. Per consentire l'inversione di marcia da parte di persone su sedia a ruote, gli stessi avranno degli allargamenti, che saranno realizzati in piano, e saranno posti almeno ogni 10 m di sviluppo lineare dei percorsi stessi ed in conformità alle dimensioni di cui al punto 8.0.2 (Spazi di manovra).

Qualsiasi cambio di direzione rispetto al percorso rettilineo sarà in piano. Ove sia indispensabile effettuare anche svolte ortogonali al verso di marcia, la zona interessata alla svolta, per almeno 1,70 m su ciascun lato a partire dal vertice più esterno, risulterà in piano e priva di qualsiasi interruzione.

Ove sarà necessario prevedere un ciglio, questo verrà sopraelevato di 10 cm dal calpestio, sarà differenziato per materiale e colore dalla pavimentazione del percorso, non presenterà spigoli vivi.

La pendenza longitudinale del percorso esterno non supererà mai il 5%; ove ciò non si è reso possibile, sono state previste pendenze superiori realizzate in conformità a quanto previsto al punto 8.1.11 (rampe). Per pendenze del 5% sarà necessariamente previsto un ripiano orizzontale di sosta di profondità di almeno 1,50 ml per ogni 15 ml di lunghezza del percorso. Nei casi di pendenze superiori la lunghezza della rampa è stata proporzionalmente ridotta fino alla misura di 10 ml nei casi di pendenza pari all'8%. La pendenza trasversale massima prevista è dell'1%.

Quando il percorso si raccorda con il livello strada o viene interrotto da un passo carrabile, sarà previsto una rampa di raccordo con pendenza non superiore al 15% con un dislivello massimo di 10 cm.

Fino all'altezza minima di 2.10 m dal piano di calpestio, non saranno previsti ostacoli di nessun genere, quali tabelle segnaletiche o elementi sporgenti i fabbricati, che potrebbero essere causa di infortunio ad una persona in movimento.

PAVIMENTAZIONI: (punto 8.2.2 del D.M.236/89)

Applicazione: residenza e parti comuni – spazi pubblici.

Tutte le pavimentazioni esterne saranno del tipo antiscivolo. Le stesse saranno realizzate con materiali il cui coefficiente di attrito, misurato secondo il metodo della *British Ceramic Research Association Ltd* (B.C.R.A.) Rep. CEC.6/81, sia superiore ai seguenti valori:

- 0,40 per elemento scivolante cuoio su pavimentazione asciutta;
- 0,40 per elemento scivolante gomma dura standard su pavimentazione bagnata.

Gli strati di supporto della pavimentazione saranno idonei a sopportare nel tempo la pavimentazione ed i sovraccarichi previsti, nonché ad assicurare il bloccaggio duraturo degli elementi costituenti la pavimentazione stessa.

Gli elementi costituenti la pavimentazione esterna presenteranno giunture inferiori a 5 mm, saranno stilati con materiali duri, saranno piani con eventuali risalti di spessore non superiore a 2 mm.

Gli eventuali grigliati inseriti nella pavimentazione saranno realizzati con maglie non attraversabili da una sfera di 2 cm di diametro; i grigliati ad elementi paralleli saranno comunque posti con elementi ortogonali al verso di marcia.

Per una maggiore comprensione delle soluzioni progettuali illustrate si rimanda agli elaborati grafici dedicati PFTE_ARCH_17_PBA Stato di progetto – abbattimento barriere architettoniche 01, PFTE_ARCH_18_PBA Stato di progetto – abbattimento barriere architettoniche 02, PFTE_ARCH_19_PBA Stato di progetto – abbattimento barriere architettoniche 03.