

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a.

A.P.E.S. s.c.p.a. - via E. Fermi n.4 - 56126 PISA - C.F. e P.I. 01699440507

INTERVENTO DI RECUPERO DI UN EX EDIFICIO TECNICO Realizzazione di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica con cambio di destinazione d'immobile a uso tecnico.

Località: **Parco dei Pini, Comune di San Giuliano Terme.**

Proprietà: Comune di San Giuliano Terme

Del. GRT n.786 del 16/07/2018 - POR 2015-16

L.R. 96/1996 art. 23

C.U.P. H16C12000010002 Protocollo progetti: RE-01-12

RELAZIONE LEGGE 13/1989

STATO DEI LUOGHI

L'intervento riguarda un immobile, a ex uso tecnico, situato nel Comune di San Giuliano Terme in località Paco dei Pini. Il fabbricato si pone come testata di un sistema urbano a schiera che dal Largo Shelley arriva fino al parco pubblico. Di proprietà del Comune di San Giuliano Terme è censito al catasto edilizio urbano al foglio n.45, mappale 78. La facciata principale è orientata a nord mentre il fianco est è posto sul Vicolo Corto tramite il quale si può raggiungere il centro della cittadina.

Urbanisticamente l'immobile ricade in Zona (A), agglomerati urbani di carattere storico ed è schedato "D3" come tipologia d'intervento. L'edificio è contraddistinto da due livelli abitativi e un tetto a padiglione.



L'**ALLOGGIO** in progetto è articolato, necessariamente, sui due livelli esistenti e recupera, dal vuoto scala attuale, una porzione di solaio necessaria per la superficie della camera singola.

Gli spazi della "zona giorno" sono collocati al piano terreno: ingresso, soggiorno-pranzo, zona cottura e un piccolo locale tecnico adibito anche a servizio igienico. Al piano primo, raggiungibile da una scala posta sul lato ovest del fabbricato, sono previste le due camere (matrimoniale e singola) e un ampio bagno dotato di angolo doccia.

In seguito alla ristrutturazione la residenza avrà una superficie utile di mq. 34 al piano terreno e mq. 31 al piano primo per una superficie totale disponibile di 65 metri quadri. Tutti gli spazi

abitabili, a eccezione del servizio al piano terreno, dotato d'impianto di ventilazione forzata, hanno una superficie aerante-illuminante maggiore-uguale a 1/8 della superficie del locale.



ADATTABILITÀ - VISITABILITÀ

Bisogna rilevare che la conformazione del fabbricato, non facilita l'adattabilità e non lo rende particolarmente adatto per l'assegnazione a persone con impedite capacità motorie.

Data l'impossibilità di intervenire in modo radicale sulla struttura del fabbricato si è dovuto procedere con una metodologia di recupero consistente nell'attuazione d'interventi locali.

Conseguentemente, in fase di adattabilità dalla scala, al fine di un agevole accesso piano primo, è stata prevista l'installazione di un sistema montascale meccanico, del tipo a poltroncina, che possa trasportare agevolmente persone con impedita capacità motoria.

Per l'accesso all'alloggio, dovendo mantenere, anche per ragioni di rischio idraulico, un congruo dislivello con il marciapiede esterno è stata prevista la possibilità d'inserimento di una rampa che consenta di superare la quota prevista dall'intervento (cm. 22).

La ripartizione interna, pur con gli impedimenti intrinseci a una residenza su due livelli, consente un buon grado di adattabilità futura, come si evince dalla tavola grafica allegata alla presente. Il bagno può essere facilmente adeguato per un uso specifico e l'accesso alle altre stanze risulta già agevole anche senza modifiche alle parti in muratura. Il principale impedimento è causato dalla necessità di collocare il bagno al piano primo, in adiacenza alle camere da letto. Per mitigare tale situazione è stato previsto l'inserimento di un servizio igienico al piano terreno, della larghezza di metri 1,40 che potrà essere dotato di wc munito di doccetta.

Salvo quanto detto in precedenza, in tutti gli alloggi, la nuova partizione interna consentirà, anche a una persona con impedita capacità motorie, ogni tipo di relazione fondamentale come l'accesso agli spazi di relazione e al servizio igienico. A seguito degli adattamenti previsti saranno accessibili tutti i percorsi di collegamento interni alle unità immobiliari.

Gli interruttori e le prese di corrente dell'impianto elettrico saranno collocati ad altezza che consenta un uso agevole anche da parte di persona seduta in carrozzina.

Qualora, in fase di realizzazione, si dovessero riscontrare dislivelli tali da considerarsi barriera architettonica, questi saranno eliminati mediante la realizzazione di adeguate rampe.

GLI SPAZI ESTERNI

Gli spazi esterni al fabbricato, oltre il marciapiede perimetrale, non sono oggetto d'intervento poiché ricadono nella zona del Parco dei Pini che non è inserita nella localizzazione di cui al progetto.

Il progettista
Arch. Stefano Giovannoni

