



A.P.E.S s.c.p.a.
Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA
C.F e P.I 01699440507

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

RECUPERO DI UN FABBRICATO SITO IN CALSTELLINA MARITTIMA, VIA ROMA

RELAZIONE TECNICA

IL PROGETTISTA
(Dott. Ing. Chiara Cristiani)

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
(Dott. Ing. Chiara Cristiani)

Pisa, novembre 2017

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE

L'intervento di cui alla presente relazione riguarda il recupero primario e secondario di un edificio sito in Castellina Marittima, via Roma 6/8 denominato Palazzo Renzetti. L'immobile è identificato all'Agenzia del Territorio di Pisa al catasto terreni del Comune di Castellina Marittima foglio n. 265, e confina con le seguenti particelle: 259, 261, 262, 480, 415, 501. Le stesse sono identificate catastalmente presso l'Agenzia del Territorio di Pisa al Catasto Fabbricati del Comune di Castellina nel foglio di mappa 15 particella 265 subalterni 6, 7 e 8.

Il fabbricato di che trattasi si sviluppa su tre piani, di cui un piano seminterrato (con accesso al di sotto del piano strada), un piano terra ed un piano primo. Il piano seminterrato è attualmente occupato dalla Pubblica Assistenza che utilizza anche il resede di pertinenza per parcheggio ambulanze e mezzi della Protezione Civile; i piani terra e primo, originariamente utilizzati come RSA dalla USL6 di Livorno, sono disabitati e costituiscono l'oggetto principale dell'intervento di recupero in commento. L'immobile versa in buono stato di conservazione, essendo stato oggetto di recupero in un recente passato: le strutture risultano in ottimo stato di conservazione, così come la copertura lignea recentemente ristrutturata. Le finestre sono in legno con doppi vetri in buono stato di conservazione (fatti salvi piccoli interventi di ritinteggiatura sulle finestre e sulle persiane). Gli impianti termici originariamente erano costituiti da una caldaia centralizzata che serviva tutto l'immobile e terminali di erogazione costituiti da radiatori in alluminio. A seguito della chiusura dell'RSA, la pubblica Assistenza ha segregato l'impianto e acquistato una caldaia a servizio del solo piano terra. Pertanto, come risulterà chiaro dai documenti di gara (disciplinare tecnico degli impianti), sarà necessaria la messa in opera di una nuova caldaia a servizio dei piani terra e primo al fine di mantenere la segregazione e l'autonomia di consumo tra i locali della Pubblica Assistenza ed i nuovi locali che verranno realizzati. Anche gli impianti elettrici fanno capo ad un unico quadro elettrico generale posto al piano terra. Con il tempo, anche sugli impianti elettrici sono state fatte delle modifiche che richiedono un nuovo certificato di messa a norma generale dell'impianto stesso. In linea generale, dunque, possiamo affermare che l'edificio versa in buono stato di conservazione e che, come vedremo nel proseguo della relazione, gli interventi oggetto del presente recupero riguardano primariamente la rifunzionalizzazione degli ambienti, necessaria visto il cambio di destinazione d'uso rispetto all'originaria RSA, la risistemazione dell'impianto termico con la messa in funzione di una nuova caldaia, la messa a norma e adeguamento dell'impianto elettrico

esistente. Dal punto di vista strutturale, le modifiche richiederanno solo interventi locali necessari per l'apertura e la chiusura di varchi su murature portanti.

DESCRIZIONE DELLO STATO DI PROGETTO

L'intervento in oggetto, riguarderà principalmente i piani terra e primo, salvo la modifica agli impianti elettrici e termici del piano seminterrato finalizzata alla segregazione degli stessi rispetto ai piani terra e primo; nessuna modifica architettonica/funzionale è prevista al piano seminterrato. L'obiettivo del recupero è quello di trasformare gli ambienti originariamente adibiti ad RSA in ambienti adibiti a camere di prima accoglienza per persone in momentanea difficoltà. L'idea dell'Amministrazione Comunale, dunque, è quella di creare una struttura efficiente a supporto di emergenze abitative con necessità di alloggio a breve termine. Per questo motivo, verranno realizzati una serie di locali ad uso comune al piano terra, e camere doppie con bagno al piano primo.

In particolare, al piano terra verrà realizzata una sala mensa con angolo per riscaldare le vivande (il cibo verrà confezionato e portato da fuori, pertanto nessun confezionamento di vivande è previsto all'interno della struttura), una sala TV, una sala lettura ed una ambiente ad uso lavanderia/ripostiglio/stanza di servizio. Al piano terra è prevista anche la realizzazione di una delle otto camere con bagno nonché l'ampliamento dell'ambulatorio medico adiacente ai locali oggetto di ristrutturazione, sempre inserito in Palazzo Renzetti; al piano primo verranno realizzate sette camere doppie con bagno. Il totale dei posti letto ammonta a 16 con possibilità di aprire, per le emergenze, delle poltrone/divani letto nelle camere di più ampia metratura.

Tutte le opere previste nel capitolato speciale di appalto, sono volte al raggiungimento dell'obiettivo progettuale sopra descritto. Pertanto sarà necessaria: 1. la demolizione di tramezzature interne; 2. la demolizione di bagni esistenti; 3. la demolizione/segregazione di tubazioni di scarico dei bagni; 4. il rifacimento dei bagni con necessità di creare nuovi allacci alla rete fognaria interna al resede, senza nulla modificare rispetto all'attacco sulla strada; 5. il rifacimento di porzioni di pavimenti/rivestimenti interni; 6. l'apertura e la chiusura di varchi su murature portanti con conseguente formazione di cerchiature; 7. la realizzazione di pareti interne con divisorii in cartongesso per non appesantire gli orizzontamenti.

Le opere di recupero, prevedono anche, la realizzazione di alcune lavorazioni all'esterno del fabbricato. In particolare. 1. ripristino con ritinteggiatura ed eventuale carteggiatura degli infissi (finestre e persiane esterni); 2. ritinteggiatura delle facciate esterne con l'utilizzo di piattaforma

aerea.

Le opere di recupero, dovendo prevedere anche nuove immissioni nell'anello fognario esterno e la messa in opera di un pozzetto degrassatore, avranno ad oggetto anche il ripristino di una piccola quota parte di resede esterno nei punti in cui verranno eseguiti gli scassi per la realizzazione di nuovi tratti di fognatura.

Il progetto di recupero nel suo complesso non prevede alcuna alterazione dei prospetti rispetto allo stato attuale; infatti verranno mantenuti inalterati i colori della facciata e degli infissi. **Internamente le modifiche sopra descritte sono funzionali esclusivamente all'adattamento dei locali alle nuove destinazioni.** Si precisa, inoltre, che, come visibile dalle foto allegate, l'interno del fabbricato è già stato oggetto di forti modifiche e niente dell'originario impianto è visibile.

DISPOSIZIONI LEGGE 13/'89 - DM 236/'89

L'intervento è rispondente alle disposizioni della L. 13/19889 sull'abbattimento delle barriere architettoniche. La partizione interna delle stanze consente una totale accessibilità dei locali ad uso comune del piano terra ed i servizi igienici di tutte le stanze possono essere facilmente adeguati per un uso specifico.

Ai soggetti di cui alla Legge 13/'89, art.3.3, è stata riservata specifica stanza al piano terra del fabbricato. All'interno di tale ambiente saranno realizzati tutti quegli accorgimenti previsti dalla legge, quali: porte di luce adeguata al passaggio della sedia a ruote, corridoio d'ingresso di larghezza adeguata, servizio igienico accessibile e dotato di adeguati dispositivi, maniglie e interruttori posti ad altezza raggiungibile da una persona seduta su tale sedia.

L'accesso al fabbricato dall'esterno, anche per persona con limitate capacità motorie, è consentito dal piano seminterrato, raggiungibile in auto con zona parcheggio senza barriere, da cui, attraverso l'ascensore a norma disabili, è possibile raggiungere il piano terra e il piano primo. Se se ne dovesse presentare la necessità in futuro, è possibile immaginare l'accesso diretto da via Roma direttamente al piano terra mediante servoscala da installare sul muro esterno perimetrale in corrispondenza della piccola rampa di scale oppure creare l'accesso mediante posizionamento di una rampa in corrispondenza dell'ingresso dell'ambulatorio medico.

Al piano terreno sono situati i locali destinati all'uso comune, sala mensa, sala TV, sala lettura, lavanderia/sala poliuso. In ognuno di questi locali sono state rispettate le specifiche necessarie a consentire una corretta visitabilità e fruizione degli spazi.

In tutte le stanze, è consentita, anche a un disabile su sedia ruote, ogni tipo di relazione fondamentale come l'accesso agli spazi di relazione e al servizio igienico. Sono accessibili, dunque, tutti i percorsi di collegamento interni.

Come detto, i locali oggetto di ristrutturazione non avranno spazi esterni di pertinenza, giacché gli stessi rimarranno in uso alla Pubblica Assistenza. Ragion per cui nessuna verifica deve essere condotta sull'accessibilità del resede. Tuttavia, dato che lo stesso potrebbe essere utilizzato da un disabile per prendere l'ascensore che conduce ai piani terra e primo, rileviamo che lo stesso non presenta alcun impedimento alla mobilità per i soggetti con impedita capacità motorie.

ELABORATO TECNICO DI COPERTURA

Nessun intervento è previsto sulla copertura pertanto non è necessario redigere l'Elaborato tecnico di Copertura.

DICHIARAZIONI:

Requisiti igienico sanitari:

L'opera progettata è conforme ai requisiti igienico-sanitari di cui al D.M. 5 luglio 1975.

Requisiti Legge 13/89

L'opera progettata è conforme ai requisiti di cui alla L. 13/89 e s.m.i.

Vincoli

L'edificio oggetto di recupero è soggetto al vincolo della Soprintendenza ai Beni culturali di cui si allega copia.