

# COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA

PIANO ATTUATIVO PER LA ZONA IDENTIFICATA DAL R.U.C.  
DI SAN CASCIANO V.P. COME "ARTU 7"

Ubicazione: Via Kennedy, San Casciano Val di Pesa

## Intestatario:

Immobiliare Val di Pesa  
di Boretti Paolo & C. s.a.s.  
Legale Rap.: Sig. Boretti Paolo

## Progettisti:

Ing. Fabio Corsinovi

Geom. Massimiliano Malanchi

Collaboratori : Arch. Francesca Bacci

Geom. Irene Faggioli

**TAV. 14**

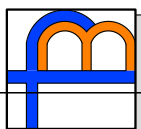
BARRIERE ARCHITETTONICHE

Data: 21/12/2018

Scala 1:200

**TAVOLA SOSTITUTIVA**  
**in adeguamento alla VAR. di cui alla DELIBERA n° 54 del 27/09/18**

STUDIO MALANCHI e FAGGIOLI ASSOCIATI



di Massimiliano Malanchi e Irene Faggioli

Via 2 Giugno n° 28, località Cerbaia V.P. -FI- Tel. 055/825293 Fax 055/8259849

## **PREMESSA**

Come già illustrato nella relazione generale, data la zona e la panoramicità in cui è situato l'intervento, l'obiettivo primario della progettazione è stato quello di inserire i fabbricati in maniera armonica con il contesto e i profili originari del terreno. Pertanto sia le opere di urbanizzazione che i fabbricati sono stati letteralmente modellati sul profilo esistente del terreno cercando di utilizzare al minimo i muri di sostegno. Purtroppo il rispetto di tale requisito contrasta con l'esigenza di costruire edifici privi di barriere architettoniche. Comunque il presente progetto rispetta pienamente i disposti di cui alla Legge 13/89 e del D.P.G.R. 41/R/2009.

## **OPERE DI URBANIZZAZIONE:**

Dagli elaborati grafici (Tav. n° 20) si evince come tutti i requisiti siano stati rispettati, in particolare:

- tutte le aree pubbliche in progetto sono raggiungibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria;
- tutti gli edifici sono raggiungibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria;
- il tratto di strada con pendenza superiore all'8% è stato dotato di un percorso alternativo parallelo alla strada ma più lungo, proprio per consentire il superamento del dislivello secondo le vigenti normative;
- tutte le rampe hanno pendenza massima dell' 8% con piazzole di manovra in piano di dimensioni 1,50x1,50 ogni mt. 5,00, in caso di pendenze più dolci le piazzole di manovra avranno interasse maggiore;
- tutti i lampioni, la segnaletica verticale e gli arredi urbani saranno dislocati in modo tale da non costituire intralcio;
- le pavimentazioni saranno eseguite in modo da costituire percorso tattile per facilitare il transito di persone non vedenti.

## **EDIFICI:**

La destinazione d'uso delle unità immobiliari di progetto in base alla vigente normativa per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche sono tre, la prima con destinazione residenziale, la seconda commerciale e la terza direzionale.

## **CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE DELLE UNITA' AD INDIRIZZO COMMERCIALE E DIREZIONALE (PARTE DEL LOTTO A):**

Visto la natura dell'edificio realizzato ad uso commerciale e conformemente a quanto stabilito dal D.M. 14 giugno 1989 n° 236, alla L.R. 47/91 e successivo D.P.G.R.T. 41/R del 2009, i locali privati aperti al pubblico devono rispettare i seguenti requisiti:

- Per l'unità con destinazione **commerciale** viene rispettato il requisito di accessibilità ai sensi del capo II, art. 3, paragrafo 3.3, del D.M. 14 giugno 1989 n° 236, in quanto
  - la quota di calpestio dei locali interni è la stessa dell'accesso esterno;
  - tutti i percorsi esterni di accesso sono pavimentati e conformi alla vigente normative, con pendenze inferiori all'8%;

- per il dislivello presente all'interno sarà installato un servoscala ai sensi dell'art. 4.1.13 del D.M. 14 giugno 1989 n° 236;

- almeno un bagno sarà realizzato sia come forma che per dotazione impiantistica in base alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

- Per l'unità con destinazione **direzionale** viene rispettato il requisito di adattabilità ai sensi del capo II art. 3 paragrafo 3.4 punto f, in quanto ad oggi non è possibile sapere se l'attività che verrà svolta in quei locali sarà soggetta o meno alla normativa del collocamento obbligatorio.

Pertanto tale requisito è soddisfatto grazie alla possibilità di installare un servoscala ai sensi dell'art. 4.1.13 del D.M. 14 giugno 1989 n° 236 sia per l'accesso ai locali dall'esterno sia per il superamento del dislivello interno.

Per quanto riguarda i servizi igienici la struttura sarà dotata di un servizio igienico sia come forma che per dotazione impiantistica conforme alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche

- Per quanto riguarda il piano interrato con destinazione **parcheggio annesso all'attività commerciale**, ai sensi dell'art. 8,2,3 del D.M. 14 giugno 1989 n° 236 è previsto un posto auto riservato ai veicoli al servizio di persone disabili, dimensionato ai sensi dell'art. 4.1.14. Il dislivello presente tra il parcheggio e l'area commerciale sovrastante sarà superabile attraverso l'installazione di un servoscala ai sensi dell'art. 4.1.13 del D.M. 14 giugno 1989 n° 236.

Il presente progetto non prevede l'installazione, al momento, di un ascensore che colleghi i vari piani in quanto ad oggi non è possibile prevedere la suddivisione interna dell'edificio che dipenderà molto dal tipo di acquirente. Consapevoli però che l'edificio in progetto è molto articolato, vista la particolare destinazione d'uso e la presenza di un tetto/giardino predisposto anche ad un uso di tipo "commerciale", è stata verificata la possibilità di installare un ascensore che colleghi tutto l'edificio dal piano interrato (garage) al piano copertura. Sia dal punto di vista tecnico che normativo non esiste ostacolo all'installazione di questo tipo d'impianto.

#### **CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE DELLE UNITA' RESIDENZIALI (RESTANTE PARTE DEL LOTTO A):**

Visto la natura dell'edificio realizzato ad uso residenziale e conformemente a quanto stabilito dal D.M. 14 giugno 1989 n° 236, dovrà essere rispettato il requisito di adattabilità, nello specifico:

- **UNITA' IMMOBILIARE "a"**

Dagli elaborati grafici allegati si evince chiaramente la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'unità immobiliare ed i suoi ambienti interni. E' infatti presente una rampa ai sensi dell'artt. 4.1.11 e 8.1.11 del D.M. 14 giugno 1989 n° 236 per accedere dall'esterno, mentre per il superamento del dislivello interno sarà possibile installare un servoscala ai sensi dell'art. 4.1.13 del D.M. 14 giugno 1989 n° 236.

Il bagno sarà realizzato come forma alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, ma per renderlo fruibile da parte di persona con ridotta capacità motoria sarà necessario sostituire la dotazione impiantistica.

Altra modifica da fare, nel caso fosse necessario, all'interno dell'unità immobiliare sarà la realizzazione di un'apertura nel tramezzo che separa il soggiorno dal disimpegno, in modo che la persona disabile possa accedere al servizio igienico adeguato ai sensi dell'artt. 4.1.6 e 8.1.6 e ad una delle camere.

Infine in fase di realizzazione dell'edificio sarà predisposto dal punto di vista strutturale (foro nel solaio), dando la possibilità in futuro che al posto del piccolo bagno si possa installare un mini ascensore da interni che potrà collegare il piano garage con l'appartamento (retino in colore rosso nell'elaborato grafico allegato).

- **UNITA' IMMOBILIARE "b"**

Dagli elaborati grafici allegati si evince la possibilità anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'unità immobiliare ed i suoi ambienti interni. Sarà infatti possibile installare un servo scala ai sensi dell'art. 4.1.13 del D.M. 14 giugno 1989 n° 236 per superare il dislivello esterno, oltre ad uno per superare il dislivello interno al piano terra, tra il soggiorno e la cucina ed uno per poter accedere al piano primo.

Entrambe I bagni saranno realizzati come forma alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, ma per renderne fruibile almeno uno da parte di persona con ridotta capacità motoria sarà necessario sostituire la dotazione impiantistica.

Apportando tali modifiche la persona con ridotta capacità motoria potrà fruire della cucina, di un bagno e di una camera.

- **UNITA' IMMOBILIARE "c"**

Dagli elaborati grafici allegati si evince la possibilità anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'unità immobiliare ed i suoi ambienti interni. Sarà infatti possibile installare un servo scala ai sensi dell'art. 4.1.13 del D.M. 14 giugno 1989 n° 236 per superare il dislivello esterno dal piano strada.

Il piano garage è collegato con il piano primo tramite un piccolo ascensore.

Un bagno sarà realizzato come forma alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, ma per renderne fruibile da parte di persona con ridotta capacità motoria sarà necessario sostituire la dotazione impiantistica.

## **CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE DELLE UNITA' RESIDENZIALI (LOTTO B):**

Visto la natura dell'edificio realizzato ad uso residenziale e conformemente a quanto stabilito dal D.M. 14 giugno 1989 n° 236, dovrà essere rispettato il requisito di adattabilità, nello specifico:

- **UNITA' IMMOBILIARI "a" e "b"**

Dagli elaborati grafici allegati si evince chiaramente la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'unità immobiliari ed i loro ambienti interni.

L'accesso dall'esterno avviene a piano con la possibilità anche di parcheggio in posti auto esclusivi posti a pochi metri di distanza dall'appartamento. Pertanto l'accorgimento principale per queste due unità immobiliari è quello del superamento dei dislivelli interni, sia quello presente tra il soggiorno e la cucina, sia quello per poter accedere al piano superiore. Tali dislivelli potranno essere superati mediante l'installazione di un servoscala ai sensi dell'art. 4.1.13 del D.M. 14 giugno 1989 n° 236, oltre alla demolizione di una mazzetta posta in corrispondenza dell'apertura che collega il soggiorno con la cucina al piano terra.

Il bagno al piano primo sarà realizzato come forma alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, ma per renderli fruibili da parte di persona con ridotta capacità motoria sarà necessario sostituire la dotazione impiantistica.

E' possibile comunque collegare il piano interrato al terreno con l'ausilio di un servoscala.

## **CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE DELLE UNITA' RESIDENZIALI (LOTTO C):**

Visto la natura dell'edificio realizzato ad uso residenziale e conformemente a quanto stabilito dal D.M. 14 giugno 1989 n° 236, dovrà essere rispettato il requisito di adattabilità, nello specifico:

- **UNITA' IMMOBILIARE "a"**

Dagli elaborati grafici allegati si evince chiaramente la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'unità immobiliare ed i suoi ambienti interni. L'accesso dall'esterno avviene tramite una scala esterna che sarà indispensabile dotare di un servoscala ai sensi dell'art. 4.1.13 del D.M. 14 giugno 1989 n° 236, per il superamento del dislivello. E' possibile anche inserire al posto della scala a chiocciola, un mini ascensore da interni che potrà collegare il piano garage con l'appartamento (retino in colore rosso nell'elaborato grafico allegato).

Uno dei due bagni sarà realizzato come forma alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, ma per renderlo fruibile da parte di persona con ridotta capacità motoria sarà necessario sostituire la dotazione impiantistica.

- **UNITA' IMMOBILIARE "b"**

Dagli elaborati grafici allegati si evince chiaramente la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'unità immobiliare ed i suoi ambienti interni. L'accorgimento principale è quello del superamento del dislivello esterno che dal marciapiede conduce al vano scala condominiale, che potrà essere superato mediante l'installazione di un servoscala ai sensi dell'art. 4.1.13 del D.M. 14 giugno 1989 n° 236. L'accesso all'appartamento potrà anche avvenire anche a piano, dalla porta finestra della camera da letto che si affaccia sul giardinetto esclusivo collegato alla pubblica via.

Il bagno sarà realizzato come forma alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, ma per renderlo fruibile da parte di persona con ridotta capacità motoria sarà necessario sostituire la dotazione impiantistica.

Infine in fase di realizzazione dell'edificio sarà predisposto dal punto di vista strutturale (foro nel solaio), dando la possibilità in futuro che al posto del piccolo ripostiglio si possa installare un mini ascensore da interni che potrà collegare il piano garage con l'appartamento (retino in colore rosso nell'elaborato grafico allegato).

- **UNITA' IMMOBILIARE "c"**

Dagli elaborati grafici allegati si evince chiaramente che l'unità immobiliare è già fruibile da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. L'unico accorgimento sarà quello di sostituire la dotazione impiantistica del servizio igienico.

E' possibile anche inserire al posto della scala a chiocciola, un mini ascensore da interni che potrà collegare il piano garage con l'appartamento (retino in colore rosso nell'elaborato grafico allegato).

- **UNITA' IMMOBILIARI "d" e "e"**

Dagli elaborati grafici allegati si evince chiaramente la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'unità immobiliari ed i loro ambienti interni. L'accorgimento principale è quello del superamento del dislivello esterno che dal marciapiede conduce al vano scala condominiale e di quello del vano scala condominiale, che potranno essere superati mediante l'installazione di un servoscala ai sensi dell'art. 4.1.13 del D.M. 14 giugno 1989 n° 236.

I bagni saranno realizzati come forma alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, ma per renderli fruibili da parte di persona con ridotta capacità motoria sarà necessario sostituire la dotazione impiantistica.

- **UNITA' IMMOBILIARE "f"**

Dagli elaborati grafici allegati si evince chiaramente la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'unità immobiliare ed i suoi ambienti interni. L'accorgimento principale è quello del superamento del dislivello esterno che potrà essere superato mediante l'installazione di un servoscala ai sensi dell'art. 4.1.13 del D.M. 14 giugno 1989 n° 236 alla scala di collegamento posta nel resede esclusivo.

Il bagno sarà realizzato come forma alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, ma per renderlo fruibile da parte di persona con ridotta capacità motoria sarà necessario sostituire la dotazione impiantistica.

### **CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE DELLE UNITA' RESIDENZIALI (LOTTO D):**

Visto la natura dell'edificio realizzato ad uso residenziale e conformemente a quanto stabilito dal D.M. 14 giugno 1989 n° 236, dovrà essere rispettato il requisito di adattabilità.

Particolare attenzione è stata rivolta alla progettazione della strada che collega la pubblica via con il terratetto per poi continuare come strada podereale a servizio di altri fondi. Detta strada presenta pendenze massime fino all'8% con piazzole di manovra in piano di larghezza non inferiore a 1,50 ogni mt. 5,00, in caso di pendenze più dolci le piazzole di manovra avranno interasse maggiore. In questo modo detta strada oltre ad essere utilizzata per l'accesso ai garage potrà essere agevolmente utilizzata da persone con impedita o ridotta capacità motoria.

- **UNITA' IMMOBILIARE "a"**

Dagli elaborati grafici allegati si evince chiaramente la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'unità immobiliare ed i suoi ambienti interni. L'accesso dall'esterno avviene tramite la stradella ed a piano, mentre dal vano garage il superamento del gradino posto sulla porta della cucina avviene tramite rampa.

L'accorgimento principale è quello del superamento del dislivello interno tra il piano terra ed il piano superiore, che potrà essere superato mediante l'installazione di un servoscala ai sensi dell'art. 4.1.13 del D.M. 14 giugno 1989 n° 236.

Il bagno al piano primo sarà realizzato come forma alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, ma per renderlo fruibile da parte di persona con ridotta capacità motoria sarà necessario sostituire la dotazione impiantistica.

- **UNITA' IMMOBILIARE "b"**

Dagli elaborati grafici allegati si evince chiaramente la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'unità immobiliare ed i suoi ambienti interni. L'accesso dall'esterno avviene tramite il giardino posto a piano con la strada comunale tramite un percorso pavimentato che giunge alla scala d'accesso esterno che sarà dotata di un servoscala ai sensi dell'art. 4.1.13 del D.M. 14 giugno 1989 n° 236. E' possibile anche inserire al posto della scala a chiocciola, un mini ascensore da interni che potrà collegare il piano garage con l'appartamento (retino in colore rosso nell'elaborato grafico allegato).

L'accorgimento principale è quello del superamento del dislivello esterno e quello interno tra il soggiorno e la zona notte, che potranno essere superati mediante l'installazione di un servoscala ai sensi dell'art. 4.1.13 del D.M. 14 giugno 1989 n° 236.

Il bagno sarà realizzato come forma alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, ma per renderlo fruibile da parte di persona con ridotta capacità motoria sarà necessario sostituire la dotazione impiantistica.

- **UNITA' IMMOBILIARE "c"**

Dagli elaborati grafici allegati si evince chiaramente la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'unità immobiliare ed i suoi ambienti interni. L'accorgimento principale è quello del superamento del dislivello esterno fra il piano giardino e il piano primo, e quello interno tra il soggiorno e la zona notte, che potranno essere superati mediante l'installazione di un servoscala ai sensi dell'art. 4.1.13 del D.M. 14 giugno 1989 n° 236.

Il bagno sarà realizzato come forma alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, ma per renderlo fruibile da parte di persona con ridotta capacità motoria sarà necessario sostituire la dotazione impiantistica.

### **CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE DI TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI (LOTTI A-B-C e D):**

#### **-SOLUZIONI TECNICHE-**

La progettazione non propone soluzioni tecniche alternative a quelle prescritte nel D.M. 14/06/89 n° 236.

#### **-PORTE-**

E' prevista la complanarità degli spazi antistanti e retrostanti il vano delle porte.

L'altezza delle maniglie delle porte interne sarà compresa tra 0.85 e 0.95 m.

#### **-TERMINALI DEGLI IMPIANTI-**

Saranno collocati ad altezze variabili tra cm. 100 e cm. 140.

#### **- PERCORSI ESTERNI -**

Saranno ai sensi degli artt. 4.2.1 e 8.2.1 del D.M. 14 giugno 1989 n°236.

#### **- PAVIMENTAZIONE ESTERNAI -**

Sarà ai sensi degli artt. 4.1.2, 4.2.2 e 8.1.2 del D.M. 14 giugno 1989 n°236.

#### **-ELABORATI TECNICI-**

Gli elaborati tecnici riportati nella TAVOLA n° 14 allegata, evidenziano in modo chiaro le soluzioni progettuali e gli accorgimenti atti a garantire il soddisfacimento delle prescrizioni sopra descritte.

Pertanto i sottoscritti **DICHIARANO** che le opere progettate sono conformi sia alla L. 13/89, al D.M. 236/89 sia alla L.R. 47/91 e successivo D.P.G.R.T. 41/R del 2009.

San Casciano V.P., lì 21/12/2018

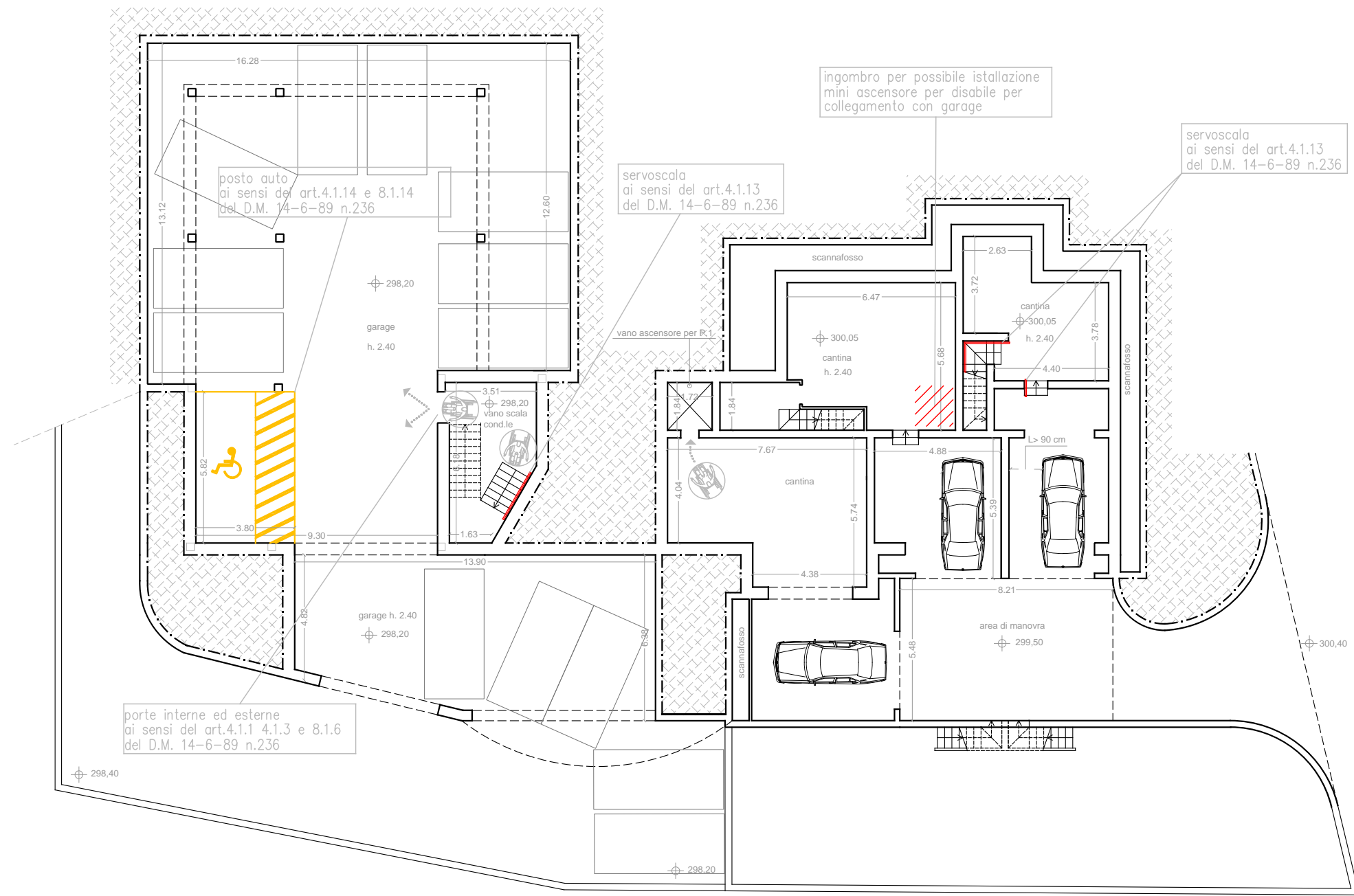
*I tecnici:*

**Ing. Fabio Corsinovi**

**Geom. Massimiliano Malanchi**

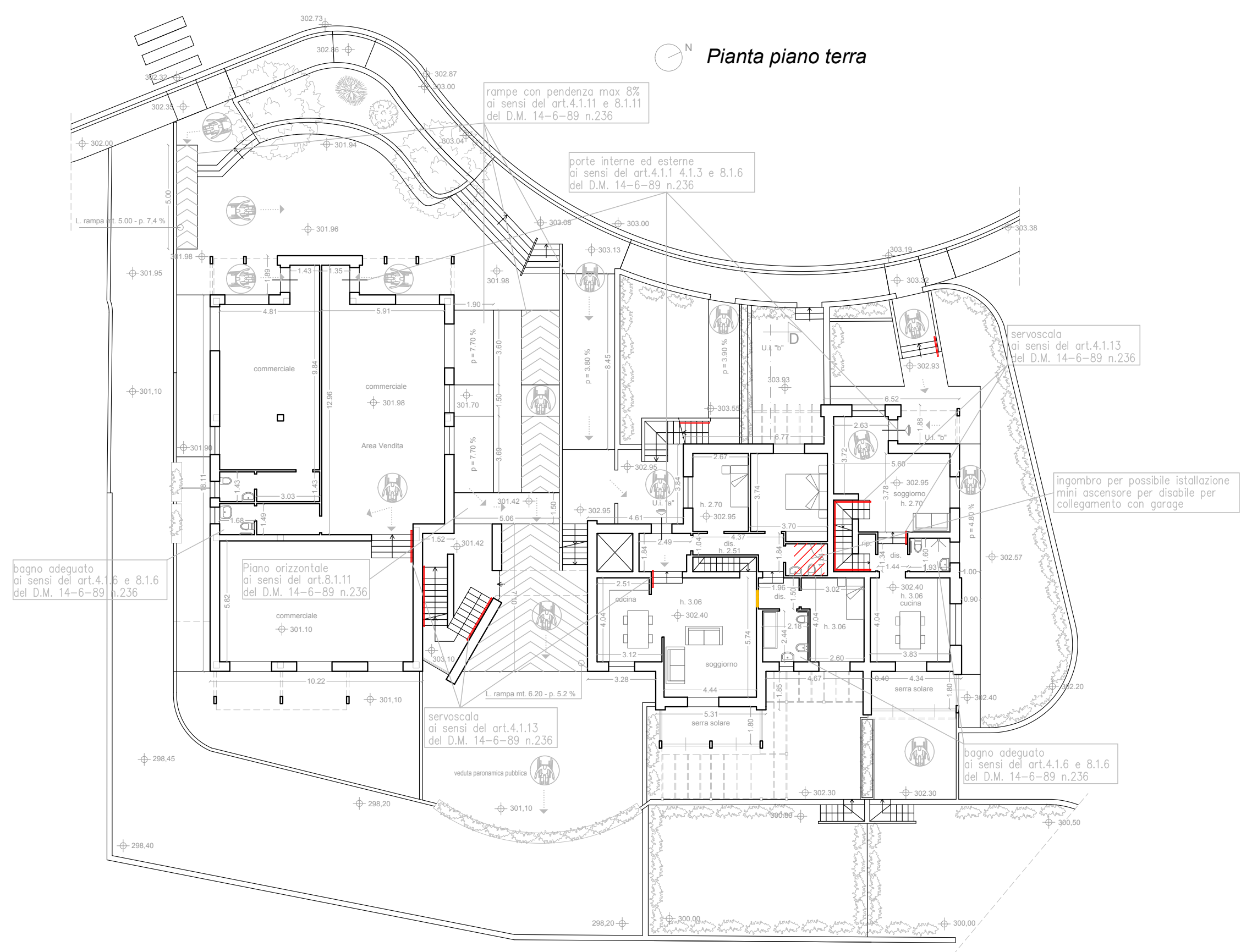
**LOTTO A**





N Pianta piano interrato

N  
**Pianta piano terra**



rampe con pendenza max 8%  
ai sensi del art.4.1.11 e 8.1.11  
del D.M. 14-6-89 n.236

porte interne ed esterne  
ai sensi del art.4.1.1 4.1.3 e 8.1.6  
del D.M. 14-6-89 n.236

servoscala  
ai sensi del art.4.1.13  
del D.M. 14-6-89 n.236

ingombro per possibile istallazione  
mini ascensore per disabile per  
collegamento con garage

bagno adeguato  
ai sensi del art.4.1.6 e 8.1.6  
del D.M. 14-6-89 n.236

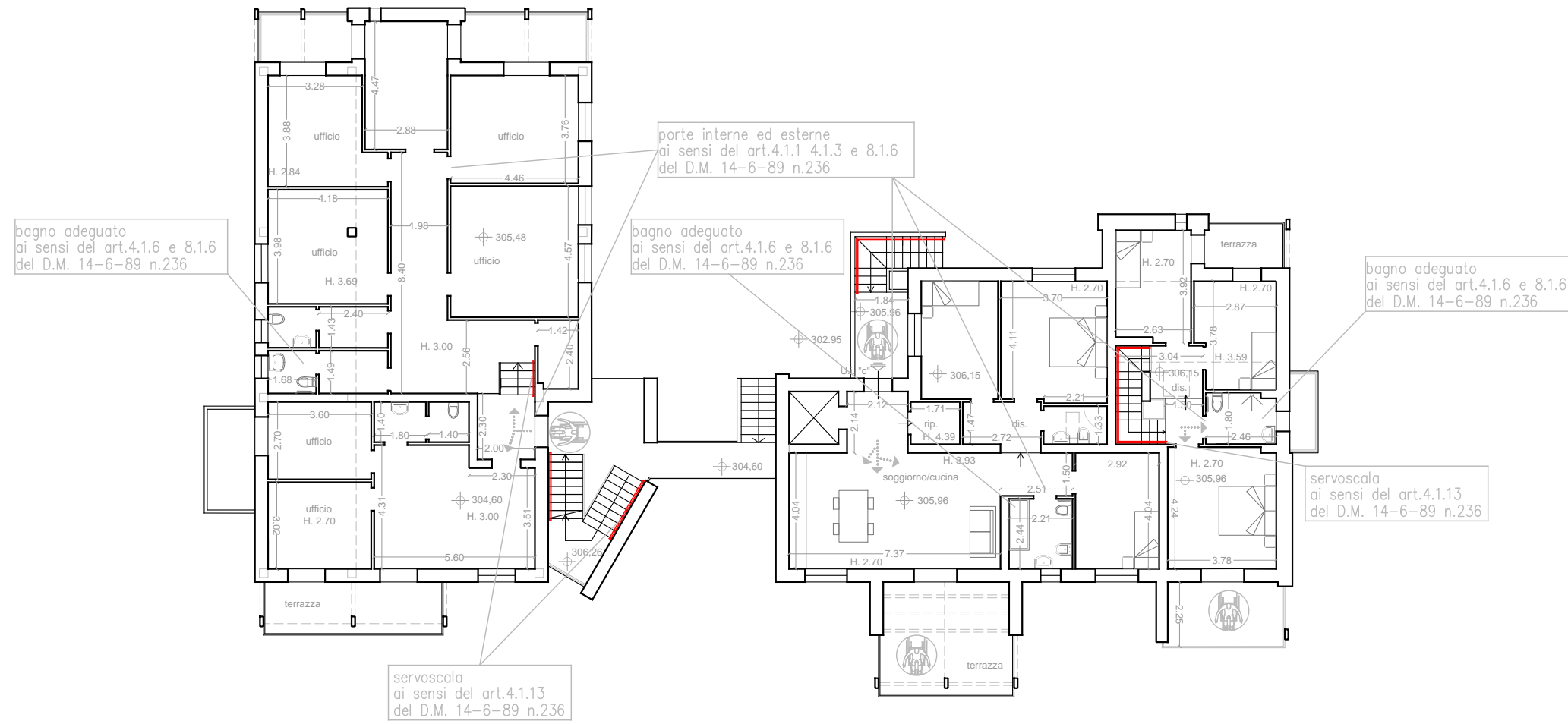
Piano orizzontale  
ai sensi del art.8.1.11  
del D.M. 14-6-89 n.236

servoscala  
ai sensi del art.4.1.13  
del D.M. 14-6-89 n.236

bagno adeguato  
ai sensi del art.4.1.6 e 8.1.6  
del D.M. 14-6-89 n.236

veduta panoramica pubblica

N  
Pianta piano primo



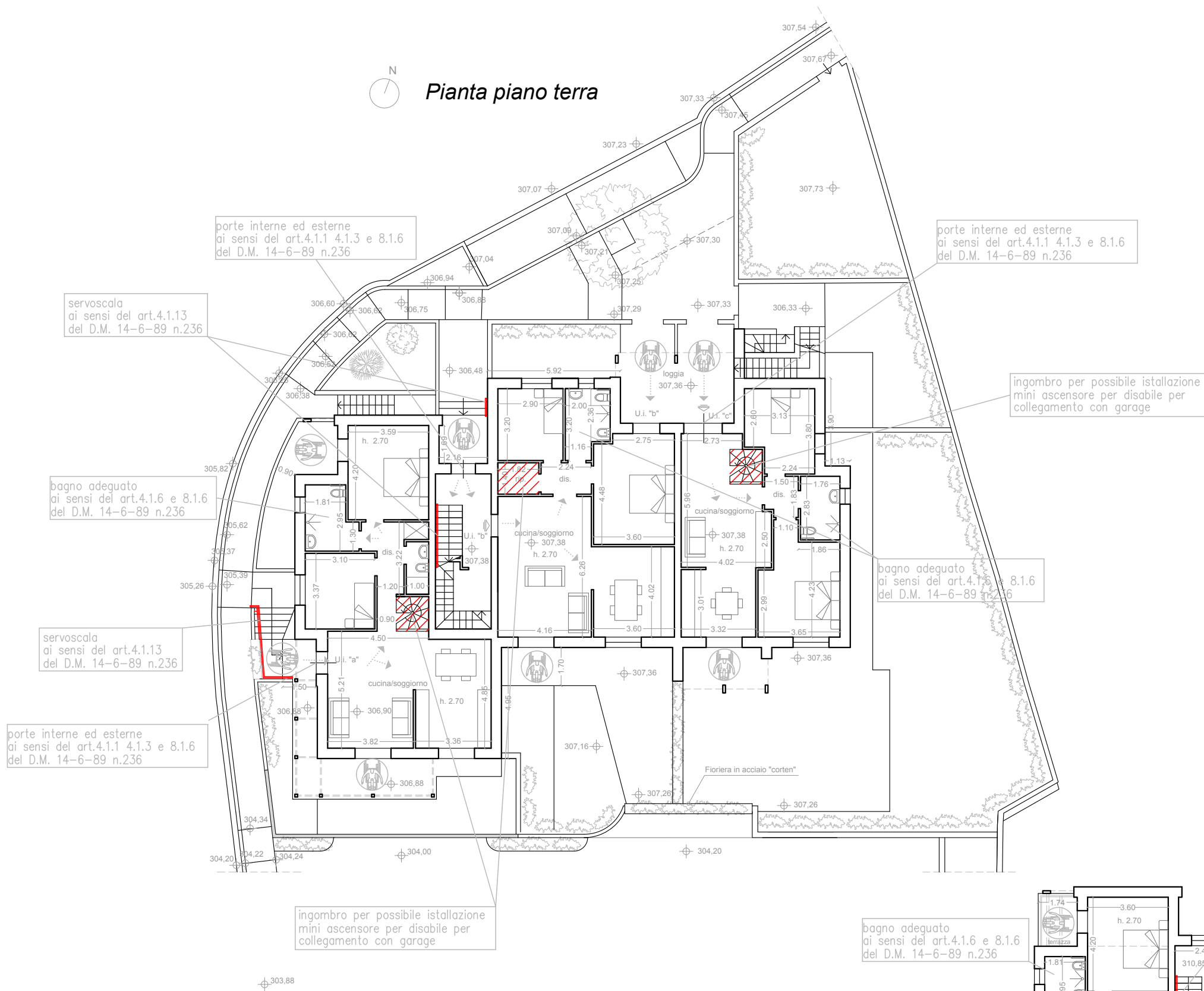
**LOTTO B**



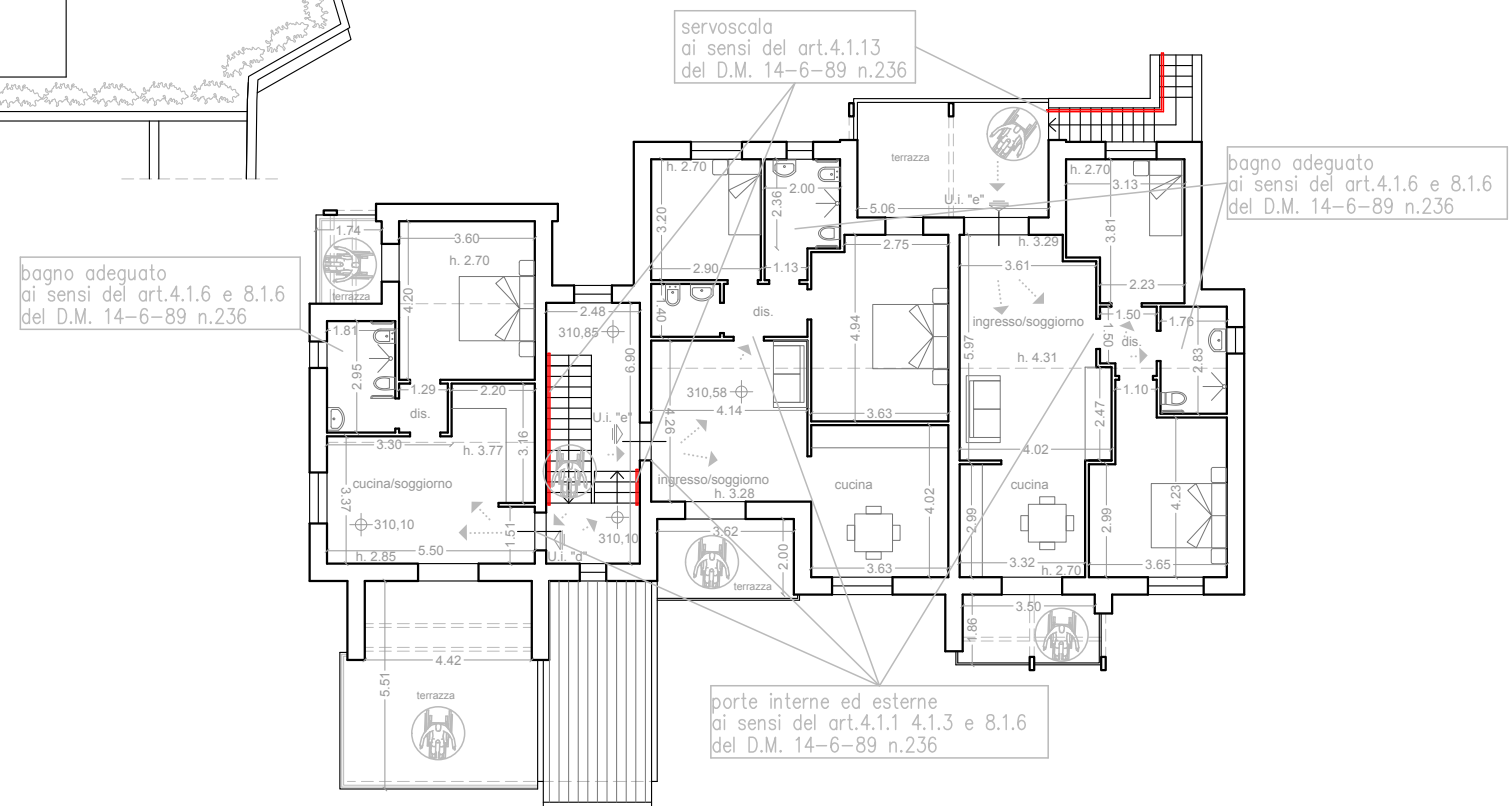
**LOTTO C**



### Pianta piano terra



### Pianta piano primo



**LOTTO D**





