

# COMUNE DI PALERMO

PRUSST - Decreto Min. LLPP n. 1169 del 08/10/1998

Avviso pubblico del 20 Agosto 2006

SERVIZIO - DIREZIONE REGIONALE DEL PATRIMONIO E DEI BENI PAESISTICI, NATURALI E NATURALISTICI DI PIANURE E COSTE

B.U. 0

Prot. n. 3048/5154

Classifica 11108

Data 06/10/2016

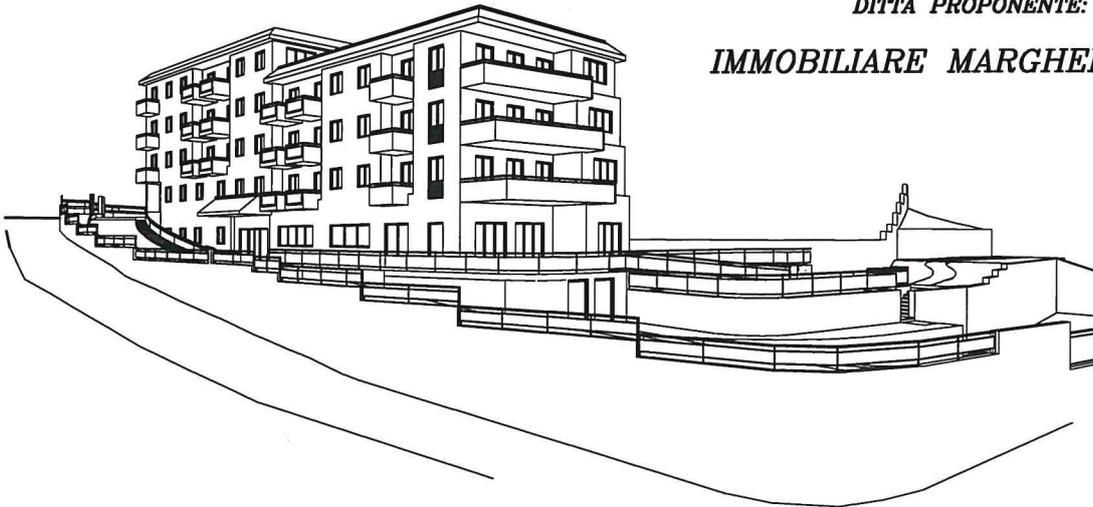
## PROGETTO IN VARIANTE URBANISTICA

### PER LA REALIZZAZIONE DI UN RESIDENCE PER ANZIANI IN LOCALITA' BAIDA

(intervento n. 082: Residence per Anziani a Baida)

DITTA PROPONENTE:

IMMOBILIARE MARGHERITA S.r.l.



## PROGETTO ARCHITETTONICO

- Relazione tecnica
- Stralci cartografici - Planimetria
- Piante e sezioni
- Piante Piani Terra e Primo con sistemazione esterna
- Prospetti
- Rilievo Fotografico
- Piante con arredi
- Rendering e Fotoinserimento

SERVIZIO - DIREZIONE REGIONALE DEL PATRIMONIO E DEI BENI PAESISTICI, NATURALI E NATURALISTICI DI PIANURE E COSTE

Con riferimento alla nota n. 3048/5154 del 06/10/2016

Attestato di approvazione emesso  
in data 06/10/2016

Al sensi del D.Lgs. 41/2004

Il Dirigente dell'U.O. VII  
(Arch. Bucaletto)

#### Il Progettista

Ing. Michele Serradifalco

Ing. Michele Serradifalco  
Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di Palermo  
n. 2551

#### La Ditta Proponente

Immobiliare Margherita S.r.l.  
A.U. Sig. Alvich Salvatore

IMMOBILIARE MARGHERITA S.r.l.  
L'Amministratore Unico

## PREMESSA

Con istanza assunta al protocollo del Settore Urbanistica n. 620424 in data 20/11/2006 e successiva istanza di modifica ed integrazione, la Immobiliare Margherita s.r.l. – Amministratore Unico sig. Alvich Salvatore, facendo seguito all'apposito avviso pubblico del 20/08/2006, ha avanzato proposta di adesione al PRUSST ex decreto Ministero LL.PP. n. 1169 del 1998 per la realizzazione di un residence per anziani in località Baida, su area posta ad angolo tra la via Andrea da Burgio e la via Madonna di Lourdes, rispetto alle quali l'area è prospiciente.

L'insediamento proposto costituisce – di fatto – casa di riposo nel rispetto degli standards di cui al DPRS del 29/06/1988 sui servizi assistenziali previsti dalla L.R. 09/05/1986 n. 22.

La proposta avanzata, che gli Uffici Comunali hanno identificato come “Intervento n. 82”, è stata ritenuta compatibile con gli obiettivi di sostenibilità del programma e, pertanto, ritenuta accoglibile con la deliberazione del Consiglio Comunale di Palermo n. 33 del 2 maggio 2013, con la quale è stata approvata la localizzazione degli interventi.

Successivamente, ed in esito alla procedura indicata con nota prot. 21657 del 13/01/2015 dell'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale – PRUSST, è stato acquisito il Decreto dello Assessorato Regionale Territorio e Ambiente – Dipartimento Regionale Urbanistica n. 285 del 23/06/2015, col quale l'intervento proposto dalla Immobiliare Margherita S.r.l. è stato escluso dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui agli artt. da 13 a 18 del D. Lgs. 152/2008. Il relativo parere è stato espresso con riferimento al Rapporto Preliminare Ambientale, ex art. 12 della norma richiamata e dell'art 8 del DPRS n. 23 del 08/07/2014, che tiene conto dello schema piano volumetrico dell'intervento, rappresentato negli elaborati esplicativi in coerenza col progetto definitivo di cui alla presente relazione e per il quale in quel momento dovevano essere ancora

non oltre  
Z.P. 1/10  
dolo 60a, 120  
ripertiti per  
varimale  
dolo

individuati e definiti gli aspetti distributivi ed organizzativi degli spazi interni e la sistemazione delle aree esterne.

Il progetto definitivo, della cui redazione è stato incaricato lo scrivente ing. Michele Serradifalco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 2551, verrà prodotto all' Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale del Comune di Palermo che lo ha richiesto con note prot. 537726 del 03/07/2015 e prot. 709070 del 17/09/2015; con la prima di dette due note è stata data comunicazione del richiamato decreto dell'ARTA del 23/06/2015,

## **L'AREA D'INSEDIAMENTO – LA SUA ENTITA' - GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI - LA TITOLARITA'**

L'area interessata alla realizzazione dell'insediamento è sita in località Baida, posta ad angolo tra la via Andrea da Burgio e la via Madonna di Lourdes, alle quali l'area stessa è prospiciente, essendo delimitata dalle stesse vie.

La via Andrea da Burgio collega la via Alla Falconara con la piazza di Baida, sulla quale sbocca in prossimità dello storico convento francescano.

E' situata in zona di villeggiatura collinare della città a media antropizzazione, con all'intorno un sistema urbanizzato composto da unità abitative mono o plurifamiliari, ed è contigua all'area di insediamento del complesso religioso di proprietà dell'Istituto Figlie di Sant'Anna.

Trovasi, pertanto, in zona periferica della città facilmente raggiungibile dal centro attraverso il sistema viario di grande comunicazione periurbana costituito dal viale Michelangelo e dal viale Leonardo da Vinci, dal cui punto di confluenza si diparte la viabilità per Baida, cui si attesta la via Andrea da Burgio. E' servita da linee del trasporto pubblico che trovano anche facile connessione col sistema di linee tranviarie che, provenienti dal centro, pervengono al predetto punto di confluenza tra il viale Leonardo da Vinci ed il viale Michelangelo.

L'area inoltre è servita da rete fognaria, rete idrica e reti elettrica, telefonica e del gas, tutte presenti nelle strade pubbliche su cui il lotto è prospiciente.

Il lotto, costituente idealmente una figura geometrica composta da un trapezio rettangolo avente la base minore sviluppantesi lungo la via Andrea da Burgio ed un triangolo rettangolo avente l'altezza che si sviluppa lungo la via Madonna di Lourdes e porzione dell'ipotenusa contigua all'altezza del trapezio, è identificata al Catasto Terreni di Palermo al foglio 47 particelle 4469-4471-4472-4473-3168-2016.

Secondo le risultanze catastali l'area, nel suo complesso, misura mq 2.800, così distinta:

- foglio 47 p.lla 4469	di mq	390
- foglio 47 p.lla 4471	di mq	510
- foglio 47 p.lla 4472	di mq	600
- foglio 47 p.lla 4473	di mq	600
- foglio 47 p.lla 3168	di mq	685
- foglio 47 p.lla 2016	di mq	<u>15</u>

Sommano mq 2.800

Le particella 4469-4471-4472-4473-3168 sono interessate nella loro interezza e solo la particella 2016, già di modestissima entità, è interessata in quota parte stante che la parte rimanente ricade in previsione di sede stradale.

Effettuato, però, rilievo strumentale dell'intera area interessata al progetto, da parte di altro professionista all'uopo incaricato, essa è risultata avere uno sviluppo di mq 2.766 al netto della porzione della particella 2016 ricadente in previsione di sede stradale.

La proprietà delle singole particelle è oggi così distinta:

- foglio 43 part.lla 4469 e 4471: sono di proprietà del sig. Alvich Salvatore, A.U. della Immobiliare Margherita s.r.l., giusto atto in notar Giovanni Luigi Lunetta di Palermo rep. 13989 del 11/02/1992 reg.to a Palermo il 21/02/1992 al n.2474 -1V e trascritto a Palermo il 15/02/1992 ai nn. 7876/5767 (prima vendita) per ½ e giusto atto stesso notaio rep. 31598 del 08/04/2008 reg.to a Palermo il 11/04/2008 al n. 406 – 1T per l'altra metà;
- foglio 43 part.lla 4472: è di proprietà del sig. Alvich Michele, figlio del sig. Alvich Salvatore, giusto atto in notar Giovanni Luigi Lunetta di Palermo rep. 13989 del 11/02/1992 reg.to a Palermo il 21/02/1992 al n.2474-1V e trascritto a Palermo il 15/02/1992 ai nn. 7878/5769 (terza vendita)
- foglio 43 part.lla 4473: è di proprietà della sig.ra Alvich Antonina, figlia del sig. Alvich Salvatore, giusto atto in notar Giovanni Luigi Lunetta di Palermo rep. 13989 del 11/02/1992 reg.to a Palermo il 21/02/1992 al n.2474 -1V e trascritto a Palermo il 15/02/1992 ai nn. 7877/5768 (seconda vendita)
- foglio 43 part.lla 3168 e 2016: sono di proprietà della sig.ra Armato Margherita, coniuge in separazione di beni del sig. Alvich Salvatore, giusto atto in notar Giovanni Luigi Lunetta di Palermo rep. 16791 del 17/03/1994 reg.to a Palermo il 28/03/1994 al n. 3309 -1V e trascritto a Palermo il 25/03/1994 ai nn. 11897/8603.

Tutti i suddetti proprietari, l'amministratore unico della società proponente ed i suoi familiari, hanno a suo tempo dichiarato la disponibilità alla cessione delle aree di rispettiva proprietà alla Immobiliare Margherita s.r.l. per consentire la realizzazione, nell'ambito del PRUSST, della struttura di che trattasi.

## **L'ATTUALE PREVISIONE URBANISTICA DELL'AREA E QUELLA IN VARIANTE CONNESSA ALLA PROPOSTA**

Secondo la previsione del vigente strumento urbanistico, l'area di intervento ricade in Zona dei servizi pubblici ed attrezzature per attività collettive, di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e secondo la classificazione di cui all'art. 24 delle N.di A. del P.R.G, ed è individuata:

- per la maggior parte, corrispondente alle particelle 4469 – 4471 – 4472 – 4473, come attrezzatura di interesse comune con simbolo funzionale IC5 – Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base;
- in minima parte, corrispondente alle particelle 3168 e 2016 q.p., come Verde Pubblico con simbolo funzionale V3 – Spazi pubblici a verde.

L'area non è gravata da vincoli di natura paesistica o culturale, né da vincoli archeologici ed idrogeologici.

La porzione individuata col simbolo funzionale IC5 è marginale rispetto all'intero e più vasto comprensorio avente tale destinazione urbanistica e che per la restante maggior parte, come detto prima, contiene il complesso religioso (comprensivo delle aree libere di pertinenza) di proprietà dell'Istituto Figlie di Sant'Anna.

In ragione della destinazione di fatto, lo scrivente ritiene che si rende improbabile l'utilizzo dell'intera area (compreso quella interessata al progetto) per la finalità prevista dal piano regolatore. E, comunque, lo stralcio dell'area che si prevede di impegnare con l'intervento proposto, a cui viene integrata la porzione ricadente in zona V3 di non rilevante entità, non pregiudica l'attuazione del P.R.G. stesso.

La proposta che viene avanzata dalla Immobiliare Margherita s.r.l., finalizzata alla realizzazione della struttura a carattere assistenziale destinata a casa di riposo per anziani, stante la attuale destinazione prevista dal PRG, postula, una variante urbanistica per l'area di intervento che comporta una nuova previsione recante il simbolo funzionale IC9 – Case di riposo – Servizi residenziali di cui alla L.R. del 09/05/86 n. 22, per l'intera area, ricompresa sempre nell'ambito di quelle classificate come attrezzature di interesse comune e facenti, comunque, parte dei servizi pubblici ed attrezzature per attività collettive ex D.M. 1444/1968. La variante urbanistica ovviamente viene, altresì, invocata con riferimento ai parametri urbanistici.

L.R.

## **IL PROGETTO DEFINITIVO**

Preso atto dell' avvenuta approvazione, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 02/05/2013, della localizzazione dell'intervento proposto e della successiva dichiarazione di esclusione dalla VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006, giusto Decreto ARTA n. 285 del 23/06/2015, lo scrivente, attenendosi anche alle ulteriori indicazioni della società committente Immobiliare Margherita s.r.l. da cui ha ricevuto l'incarico, ha proceduto alla redazione del progetto definitivo per la realizzazione del "Residence per Anziani" – casa di riposo di che trattasi, nel rispetto della normativa di settore e dei principi ispiratori già oggetto di preventiva valutazione per l'adesione al PRUSST da parte della società proponente.

L'intervento proposto consiste nella realizzazione di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ed una parziale quinta elevazione; la prima elevazione è prevista parzialmente seminterrata.

La particolare conformazione dell'edificio, sia per la parte fuori terra che per quella seminterrata, unitamente alla particolare conformazione altimetrica degli spazi esterni, si rende necessaria per adeguare l'intero complesso all'orografia dell'area interessata, che non è pianeggiante ed è rilevata rispetto ai livelli delle strade su cui prospetta, che a loro volta hanno sviluppo in pendenza.

#### DATI METRICI DI PROGETTO:

Superficie fondiaria effettiva del lotto mq 2.766

Quota assoluta di imposta del fabbricato ml. 146.50 s.l.m.

Superficie coperta dell'edificio (piano terra) mq 552.30

Volume utile complessivo fuori terra  
(comprensivo della porzione seminterrata del piano terra) mc 7.528

Altezza massima f.t. del fabbricato ml 16,80 < ml 30,00

Rapporto di copertura mq 552.30/2.766 = 0.20  
corrispondente al parametro di PRG

Densità edilizia mc 7.528/mq.2.766 = 2,72 mc/mq < 3,00 mc/mq  
rientrante nel parametro di PRG

Area destinata a parcheggio mq. 800,00 (195,00 + 605,00) > 7.528/10

Area attrezzata a verde mq. 580,00

Vengono infine rispettate le distanze dai confini e dal ciglio delle strade, nonché i distacchi tra edifici con strada pubblica interposta, in conformità a quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio.

La particolare orografia del comprensorio, fa sì che tra il piano di posa dell'edificio fuori terra e l'area a monte - (oltre il confine ovest) nella parte ove è presente l'insediamento religioso con relativi piazzali - si verifica un notevole salto di quota, talché il livello di copertura del fabbricato proposto non supera la quota di imposta dell'insediamento a monte di cui, conseguentemente, non viene a costituire ostacolo visivo, come rappresentato nelle tavole di progetto.

Difatti, come dimostrato nei grafici di progetto, le quote assolute dei piazzali dell'insediamento religioso, pari ml. 164.45 quella relativa al piazzale coincidente con il piano di posa del fabbricato dell'istituto medesimo e ml. 163.35 quella del piazzale esterno di pertinenza, sono entrambe maggiori della quota assoluta della più alta copertura del fabbricato di progetto, il quale ha come massima altezza ml. 16.80 ed ha piano di imposta a quota 146.50 ( $146.50 + 16.80 = \text{ml. } 163.30 \text{ s.l.m.}$ )

L'insediamento è concepito nel rispetto di quanto previsto dal Decreto del Presidente della Regione del 29 giugno 1988 riguardante gli Standard strutturali ed organizzativi dei servizi socio assistenziali previsti dalla Legge Regionale 9 Maggio 1986 n. 22, e riportati per estratto alla fine della presente relazione.

In detta norma viene fissato il parametro dimensionale riguardante la capacità ricettiva ottimale dei posti letto e quella afferente lo spazio di verde attrezzato e per il tempo libero che non deve essere inferiore a mq. 100.

Vengono, altresì, fissate le superfici minime degli alloggi ed il relativo rapporto con i posti letto da insediarvi, nonché le superfici standard dei locali collettivi e di quelli destinati all'uso comune ed ai vari servizi che si svolgono nella struttura.

Nella struttura proposta sono previste 23 camere/alloggi tutte dotate di servizio igienico che, per le loro dimensioni e caratteristiche, possono comprendere un numero complessivo di posti letto che varia da un minimo di 45 ad un massimo di 68 (22 camere doppie, ma tutte dimensionate per poter ospitare un terzo posto, in quanto tutte di superficie maggiore di mq. 26.00 ed una camera singola dimensionata per poter ospitare un secondo posto, di superficie maggiore di mq. 14.00)

Le camere/alloggi sono previste alcune al piano primo (seconda elevazione fuori terra – 5 alloggi) e negli interi piani 2° e 3° ( 7 alloggi per piano) oltre che nel parziale piano 4° ( 4 alloggi).

Il piano terra (parzialmente seminterrato), oltre a contenere la hall di ingresso, è destinato ad ospitare gli ambienti collettivi, compreso la sala mensa e relativa cucina, e gli altri servizi. Allo stesso livello è prevista una ampia terrazza panoramica adiacente il locale mensa.

Alla zona dei servizi si perviene attraverso una rampa che si diparte dal parcheggio posto al livello superiore e da una corsia in suo prosieguo, poste in corrispondenza dell'arretramento di retro prospetto del fabbricato.

Al primo piano (seconda elevazione f.t.), oltre ai 5 alloggi vengono previsti, una cappella per il culto con relativa sacrestia e uno degli ambienti collettivi – sala riunione e spettacoli.

Le stanze dei vari piani sono dotate di balconi e la parziale copertura del terzo piano, posta quindi allo stesso livello degli alloggi del quarto piano, è destinata a terrazzo panoramico di uso collettivo.

Tutti i piani sono collegati da una scala a tre rampe e da due ascensori, di cui uno montalettighe e sono disimpegnati da ampi corridoi, e comprendono anche i locali e i servizi igienici per uso comune.

E' prevista altra scala di sicurezza esterna ed un locale totalmente interrato (al di sotto del piano terra), ad una estremità del fabbricato e con accesso autonomo dall'esterno, destinato a contenere la centrale idrica e le vasche di riserva idro-potabile ed antincendio, nonché un locale deposito.

Il progetto prevede, altresì, una cappella per il culto con annessa sacrestia, come detto in precedenza, ed un ambiente da destinare a camera mortuaria, entrambi accessibili anche dall'esterno; detti servizi non sono elencati tra quelli previsti dalla normativa sulle case di riposo.

Il progetto rispetta i parametri previsti dalla richiamata normativa di settore, sia riguardo il numero ottimale dei posti letto che i nuclei in cui essi verranno organizzati.

Al riguardo la norma indica che la superficie di ciascun alloggio, escluso il locale destinato a servizio igienico, deve essere così rapportata: un posto letto per alloggi da mq. 8 a mq. 12, due posti letto per alloggi da mq. 14 a mq. 20, tre posti letto per alloggi da mq. 22 a mq. 26.

Vengono altresì rispettati i parametri riguardanti la destinazione e la dimensione degli ambienti comuni (quali ingresso – scala – ascensore – disimpegni e corridoi), di quelli ad uso collettivo (quali sala da pranzo – sala riunione e soggiorno – sala di riabilitazione e ambulatorio, sala pluriuso per servizi di igiene e cura della persona – servizi igienici di uso collettivo), nonché quelli destinati ai servizi generali (quali ufficio amministrativo – spogliatoi e servizi igienici per il personale – servizio di cucina).

Viene, inoltre, rispettata la quantità di area di pertinenza destinata a verde attrezzato e spazi per il tempo libero, che come detto prima, la norma prevede in quantità non inferiore a mq. 100; quella di progetto è di mq. 580.

L'edificio ha orientamento prevalente N E ed è stato strutturato e dimensionato in maniera da ottimizzare l'efficienza energetica della struttura e delle dotazioni impiantistiche, nonché al fine di massimizzare l'ingresso della luce naturale all'interno degli ambienti.

L'accesso principale alla struttura, posto a piano terra con ingresso sul prospetto principale dell'edificio, avviene attraverso un piazzale-parcheggio, al quale si perviene attraverso una stradella interna in pendenza che si sviluppa parallelamente ed in contiguità all'esistente muro di contenimento del lotto, che conterrà, pertanto, la stradella medesima.

La stradella si diparte dai due piazzali di parcheggio, posti a quote diverse, uno a valle con ingresso dalla via Madonna di Lourdes, e l'altro a monte con ingresso dalla via Andrea da Burgio.

La previsione di detta stradella si è resa necessaria per agevolare e rendere più razionale la possibilità di accesso e di uscita di automezzi, sia quelli riferibili all'utenza che quelli di servizio, in ragione dell'attuale organizzazione dei sensi di marcia delle due strade attraverso le quali si perviene alla struttura, ma soprattutto per consentire sia l'accesso, che lo stazionamento utile e l'accostamento al fabbricato, in vari punti, dei mezzi di soccorso antincendio, nel pieno rispetto della specifica normativa, come viene dimostrato nel progetto di prevenzione incendi, e che altrimenti sarebbe stato impossibile.

Le superfici di parcheggio, complessivamente quantificate in mq. 800,00 soddisfano il parametro di 1/10 del volume di insediamento, di cui all'art. 2 L.122/89. (mc. 7.528/10 = mq. 752,80).

La normativa di settore non detta parametro diverso.

Le rimanenti aree libere, non impegnate da aree di parcheggio o da viabilità interna, saranno sistemate a verde nonché attrezzate e arredate per la fruibilità per il tempo libero.

Viene prevista, infine, qualora richiesta, la collocazione di una cabina elettrica prefabbricata di trasformazione e consegna energia, a margine del piazzale e del parcheggio posti a valle dell'area.

L'intervento non contempla previsione di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, di cui - come prima indicato - l'area di insediamento è già dotata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI RIFINITURE

L'edificio previ opportuni sbancamenti e livellamento del piano di posa, sarà realizzato con struttura portante del tipo intelaiata in c.a. con orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento, nel rispetto della vigente normativa antisismica. Verranno ovviamente redatti i relativi calcoli statici e verrà svolta la procedura autorizzatoria presso l'Ufficio del Genio Civile.

I muri di tompagno saranno realizzati con blocchi di laterizio porizzati e le tramezzature interne con tavelle dello stesso materiale;

Il rivestimento esterno delle murature di tompagno sarà realizzato con applicazione, sulla faccia esterna, di intonaco termico, a base di calce idrata, premiscelato di colore conforme alla indicazione cromatica rappresentata negli elaborati di progetto.

Gli intonaci interni saranno rifiniti a gesso scagliola e su di essi verranno applicate pitture del tipo lavabili.

La pavimentazione sia delle stanze che dei locali comuni e di uso collettivo e di tutti gli altri servizi, sarà in grès porcellanato e/o in resina, come i rivestimenti dei servizi. I servizi igienici avranno apparecchiature sanitarie in ceramica porcellanata.

Gli infissi interni saranno realizzati con struttura in legno e pannelli con rivestimento in laminato; le porte antincendio saranno del tipo REI e dimensionate come da specifico progetto di prevenzione incendi.

Gli infissi esterni saranno realizzati con imposte in alluminio preverniciato o in pvc e vetri a camera d'aria e saranno dotati di schermatura solare mediante tende oscuranti.

I balconi e le terrazze di piano, anch'essi pavimentati in grès porcellanato, avranno alcuni parapetti in c.a. intonacato ed altri, in particolare quelli delle stanze, con frontali in profili in acciaio scatolato e pannelli in vetro stratificato; in entrambi i livelli di copertura dell'edificio verrà realizzato un parapetto con cornicione inclinato aggettante, che sarà rivestito con tegole o mantolamina.

Le aree libere esterne, saranno sistemate con terrazzamenti, necessari per via della orografia dell'area, delimitati da opportuni muri di contenimento. Dette aree saranno impiantate a verde, con prato e specie vegetali del tipo mediterraneo di medio ed alto fusto, talune già esistenti, nonché attrezzate e arredate per la fruibilità per il tempo libero.

Le aree di parcheggio, la stradella interna e la corsia posteriore di accesso ai servizi, verranno pavimentate con formelle autobloccanti drenanti, tali da consentire una permeabilità alle acque meteoriche.

Tutte le aree esterne saranno opportunamente illuminate.

Il complesso, lungo i fronti stradali, sarà recintato da muri perimetrali con sovrastante cancellata in scatolato di acciaio e pannelli di vetro stratificato, con interposti i cancelli di accesso. In proposito viene previsto il consolidamento o, se dovesse rendersi necessario, l'eventuale rifacimento dell'attuale muro esistente lungo il fronte dell'area prospiciente la via Andrea da Burgio.

È prevista altresì la realizzazione di recinzione con muri e cancellata lungo gli altri confini.

Il complesso di che trattasi verrà, comunque, realizzato nel piano rispetto della normativa antincendio, in conformità a quanto previsto nel relativo progetto di prevenzione incendi. Verranno, ovviamente, rispettate le altre disposizioni tecniche impartite per la specifica tipologia di struttura assistenziale.

## GLI IMPIANTI

Come verrà meglio e più compiutamente descritto e rappresentato negli specifici progetti che verranno redatti, la struttura sarà, ovviamente, dotata degli impianti elettrico e di illuminazione, idrico, del gas e quello di climatizzazione caldo - freddo, nonché dell'impianto di smaltimento dei reflui.

L'edificio sarà, inoltre, dotato dell'impianto antincendio.

Tutti gli impianti saranno realizzati a norma e dimensionati secondo le previsioni progettuali.

Gli impianti elettrici saranno realizzati in conformità a quanto previsto dalla Legge 37/2008 e saranno costituiti da: - impianto di terra, quadri elettrici di B.T., rete di distribuzione elettrica, impianto di illuminazione ordinario e di sicurezza, impianto di F.M. e quelli a servizio degli impianti meccanici e di sollevamento.

Riguardo l'impianto idrico, l'adduzione sarà con presa dall'acquedotto comunale e sarà dotato di serbatoio di accumulo della capacità di oltre mc. 20, ubicato nell'apposito locale tecnico del piano seminterrato, costituente la riserva idro potabile ed antincendio. Mediante apposito sistema di pompe ed autoclave l'acqua perverrà ai piani superiori e verrà distribuita a tutti gli apparecchi sanitari ed agli altri servizi.

Lo smaltimento dei reflui sarà effettuato convogliando i vari rami provenienti dagli apparecchi sanitari in appositi pozzetti di ispezione sifonati e da questi convogliati

verso un pozzetto di pre-immissione a monte dell'allaccio che avverrà nella fonatura dinamica comunale presente in sede stradale, a margine dell'area di insediamento.

Le acque meteoriche provenienti dalle coperture verranno smaltite nel sottosuolo mediante opportuni convogliamenti.

L'edificio sarà dotato di impianto di climatizzazione ad alta efficienza del tipo VRV (Volume di Refrigerante di tipo Variabile) di ultima generazione, con impianto di distribuzione di aria (condizionamento) con unità di trattamento aria (UTA) ubicati in copertura.

L'impianto di produzione di energia termica sarà realizzato integrando il fabbisogno di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo di fonti rinnovabili, mediante installazione di batteria di pannelli solari in copertura.

Il tutto sarà integrato con un generatore di calore a metano del tipo a condensazione di adeguata potenza.

Anche i particolari impianti di cottura e di aspirazione della cucina saranno realizzati in forza di specifico progetto.

## L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

In riferimento alla legge 13/89, sulle soluzioni progettuali da adottare per l'eliminazione delle barriere architettoniche, ed ai sensi dell'art.3 comma 3.4 del regolamento di attuazione del D.M. n. 236/89, sono stati previsti gli accorgimenti atti a garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità e visitabilità, di tutti gli ambienti e di tutti gli spazi esterni da parte di soggetti portatori di handicap motorio, così come codificato dall'art. 51 del citato decreto. Gli ascensori sono previsti del tipo omologato per l'uso di soggetti portatori di handicap.

Palermo, 25 Novembre 2015

Il Progettista

(Ing. Michele Serradifalco)

  
Ing. Michele Serradifalco  
Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di Palermo  
n. 2551

DECRETO PRESIDENZIALE 29 GIUGNO 1988

Standardi strutturali ed organizzativi dei servizi e degli interventi socio assistenziali previsti dalla legge regionale 9 Maggio n. 22

Articolo unico

STANDARDS STRUTTURALI ED ORGANIZZATIVI  
DEI SERVIZI SOCIO - ASSISTENZIALI  
( Legge regionale n.22 del 9 Maggio 1988 art: 19 )

----- OMISSISS -----

13 - CASA DI RIPOSO

DEFINIZIONE

La casa di riposo è una residenza collettiva costituita da stanze ad uno o a due posti letto dotate di servizi igienico - sanitari.

Le stanze devono essere opportunamente aggregate in nuclei di non oltre 24 posti letto. Variamente raggruppate con sviluppo per piani o per blocchi, dotati di spazi e servizi collettivi che consentono la formazione di più comunità funzionali all'interno della struttura assistenziale; ciascun nucleo deve essere dotato di un soggiorno, di adeguati servizi igienico - sanitari comuni e di un ambiente ad uso piccolo angolo cottura e riscaldamento vivande e lavaggio stoviglie.

E' consentito dotare due stanze contigue di unico servizio igienico - sanitario purché si mantenga il rapporto 1 : 4; tenuto conto delle varie situazioni dovrà comunque essere applicato il concetto dell'organizzazione per nucleo.

Nel caso di riattamento e sistemazione di strutture esistenti sono ammesse anche stanze fino ad un massimo di quattro posti letto. I servizi igienico - sanitari possono essere collettivi purché si mantenga il rapporto 1 : 4 ( un servizio ogni 4 utenti ).

Per le nuove strutture e per quelle esistenti ove ciò sia possibile, bisognerà ottemperare alla normativa prevista della legge nazionale n. 118 del 30 Marzo 1971 e relativo regolamento di attuazione inerente all'abbattimento delle barriere di accesso approvato con decreto n. 384 del 1978.

UTENTI

La casa di riposo è destinata prevalentemente a persone in età pensionabile autosufficienti o parzialmente autosufficienti che per loro scelta preferiscano condurre una vita comunitaria utilizzando servizi collettivi.

In considerazione della carenza di strutture alternative è opportuno prevedere l'assistenza anche ad anziani non autosufficienti nel limite del 20% dei posti disponibili. In relazione alle particolari condizioni di tali soggetti sono da predisporre adeguate soluzioni tecnico - organizzative favorendo comunque l'integrazione con gli ospiti autosufficienti.

Possono essere accolti soggetti di età inferiore che per disabilità fisica o psichica non sono in grado di condurre una vita autonoma.

LOCALIZZAZIONE

Le case di riposo devono essere ubicate in centri urbani residenziali od in zone in fase d'espansione, inseriti in centri di vita attiva, collegate il più possibile anche con mezzi di trasporto nel territorio.

Nel caso di riattamento, sistemazione o completamento di strutture esistenti dovrà essere garantito il mantenimento di relazioni significative con i centri di vita attiva.

## DIMENSIONE

La dimensione della casa di riposo deve assicurare agli anziani ospiti un soggiorno confortevole sotto l'aspetto individuale e collettivo, e garantire, attraverso un'organizzazione adeguata dei servizi, l'economicità di gestione.

Per ogni casa di riposo la capacità ricettiva ottimale è compresa tra i 60 e i 120 posti, ripartiti tra i vari nuclei.

Qualora si provvede al riattamento ed alla sistemazione di immobili già destinati a servizi per anziani è consentita una capacità ricettiva fino a 200 posti letto.

Il dimensionamento delle strutture dovrà tenere conto di potenziali bacini d'utenza territorialmente significativi ( per Indici di affollamento ed Indici di anzianità ) dei servizi e delle strutture residenziali esistenti e dei relativi posti letto.

L'area di pertinenza dell'edificio dovrà essere dotata di verde attrezzato e spazi per il tempo libero non inferiore a 100 mq.

Tale spazio dovrà proporzionalmente aumentare in relazione al numero dei posti letto della struttura.

Nei centri storici e nei centri urbani e, comunque, per realtà già esistenti, si può derogare a detta prescrizione solo dei motivi connessi alla realtà del tessuto urbano circostante.

## ALLOGGI

L'alloggio è costituito da una stanza, dotata o meno di servizi igienici, idonea a consentire a ciascuno anziano una vita autonoma nei vari momenti della giornata in cui non ricorre ai servizi collettivi.

Ciascun servizio igienico deve essere attrezzato con vaso, bidet, lavabo e ove possibile doccia con sedia o bagno a sedere; la sua porta deve aprirsi verso l'esterno e deve avere una larghezza minima di cm. 85.

La superficie di ciascuno alloggio, escluso il locale destinato a servizio igienico, è così rapportata:

- 1 posto letto da mq. 8 a mq. 12;
- 2 posti letto da mq. 14 a mq. 20;
- 3 posti letto da mq. 22 a mq. 26;
- 4 posti letto da mq. 28 a mq. 34;

I livelli minimi sono vincolanti anche per le strutture esistenti.

## AMBIENTI COLLETTIVI

Per ambienti collettivi si devono intendere:

- a) sala da pranzo;
- b) sala di riunione e di soggiorno;
- c) sala di riabilitazione ed ambulatorio;
- d) sala pluriuso per servizi di igiene e cura della persona;
- e) servizi igienici di uso collettivo.

La sala da pranzo deve essere ubicata in uno o più locali attrezzati e destinati esclusivamente a tale scopo.

La dimensione complessiva della sala destinata a pranzo va rapportata al numero complessivo degli anziani ospiti della casa di riposo secondo il seguente parametro:

- mq. 1,30 /1 utente per strutture con capacità fino a 90 posti letto;
- mq. 1,10 / 1 utente per strutture con capacità superiore;

Detti parametri devono, comunque, consentire facilità di movimento agli anziani anche in carrozzella.

Ciascun nucleo dovrà disporre di un ambiente soggiorno, allo scopo di consentire adeguata forma di socializzazione.

La dimensione di ciascun ambiente soggiorno deve prevedere il seguente parametro mq. 2/1 utente.

E' prevista, comunque, una deroga per le strutture esistenti nella misura del 20%.

La casa di riposo deve inoltre prevedere un locale di dimensioni tali da accogliere per riunioni e spettacoli, tutti gli anziani ospiti, con una superficie di mq. 0,5/1 anziano, con una superficie minima di mq. 35.

Per il servizio di riabilitazione, onde consentire agli anziani ospiti il mantenimento di una efficiente condizione motoria, deve prevedersi un locale attrezzato di dimensioni minime di mq. 20.

In uno spazio attiguo deve prevedersi uno spogliatoio ed un servizio igienico.

L'ambulatorio deve consentire il controllo sanitario periodico degli ospiti, le prestazioni di tipo infermieristico e farmacologico.

Deve essere dotato di servizio igienico indipendente ed essere arredato di una scrivania, di un lettino, di armadio farmaceutico e borsa di pronto soccorso.

La dimensione minima è di mq. 12.

La casa di riposo deve disporre di un locale pluriuso per servizi di igiene e cura della persona ad uso barbiere e/o parrucchiere, podologo.

La dimensione minima è di mq. 12.

Tutti gli ambienti ad uso collettivo devono essere dotati di servizi igienici, distinti per sesso, facilmente accessibili.

Ogni locale adibito a servizio igienico deve essere dotato almeno di un vaso e lavabo e disporre di acqua corrente calda e fredda.

Per le case di riposo esistenti, con riferimento specifico alle strutture di piccole/medie dimensioni (comunque al di sotto di 50 posti letto), la presenza di locali individuati per la riabilitazione. L'ambulatorio e pluriuso può essere considerato nell'ambito di un plurimo di uno o più locali a ciò adattabili.

## AMBIENTI AD USO COMUNE

Per ambienti ad uso comune si intendono: ingresso, scale, ascensori, disimpegno e corridoi.

Per tali ambienti si applicano le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, sicurezza, igiene, in quanto applicabili.

Dovranno, inoltre, acquisite tutte quelle cautele e realizzati tutti quei provvedimenti ritenuti essenziali per le particolari condizioni dei soggetti ospitati.

## I N G R E S S I

L'ingresso deve essere protetto da una pensilina o porticato, deve essere bene illuminato e visibile. Le porte d'ingresso non devono essere costruite interamente in cristallo trasparente autoportante; devono tuttavia permettere la visibilità oltre porta.

Le porte d'ingresso devono aprirsi verso l'esterno ed essere disposte in modo che non si determinano interferenze con porte vicine.

Nel caso di doppie porte (bussole di ingresso) la distanza minima tra le ante contrapposte deve essere di mq. 1,30.

La serratura e la maniglia delle porte devono essere almeno ad un metro dal livello del suolo.

## A T R I O D ' I N G R E S S O

L'atrio d'ingresso deve consentire un servizio di portineria, essere collegato con un locale di attesa, e con un locale adibito a servizio igienico. L'atrio d'ingresso deve essere dotato di un posto per il telefono e per la cassetta postale.

## C O R R I D O I E D I S I M P E G N I

Fatta eccezione per i corridoi, che dovranno prevedere dimensioni e caratteristiche proprie, a seconda delle funzioni cui assolvere, tutti gli altri corridoi devono avere una larghezza minima di mq. 1,40 non devono prevedere variazioni di livello ed essere dotati di corrimano di facile impugnatura e ad altezza di cm. 90 dal pavimento.

## S C A L E E R A M P E

I gradini devono avere una pedata minima di cm. 30 ed una altezza massima di cm. 16.

Le rampe devono essere dotate di corrimano su entrambi i lati, devono avere una larghezza minima netta di m. 1,20.

I corrimano posti ad altezza di cm. 90 debbono essere facilmente impugnabili e continui.

## A S C E N S O R I

Le dimensioni minime di almeno un ascensore sono di mq. 1,50 di profondità e m 1,20 di larghezza, tali da consentire anche il trasporto di anziani costretti su poltrone a rotelle.

## SERVIZI GENERALI

Per servizi generali s'intendono: gli uffici amministrativi da adibire a direzione e segreteria, i servizi del personale consistenti in spogliatoi e servizi igienici distinti per sesso, il servizio di cucina ( dotata di dispensa, cella o armadio frigoriferi) dimensionato in rapporto al numero dei pasti da approntare, il servizio guardaroba e lavanderia.

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI DEL SERVIZIO DI CUCINA

- a) Le bombole di erogazione del gas in cucina debbono essere alloggiare in ambienti esterni al locale cucina ed alla struttura e, comunque, in zona di sicurezza.
- b) È obbligatoria l'installazione sopra il piano di cottura di una cappa di tiraggio;

### DISPOSIZIONI TECNICHE PARTICOLARI

#### Pavimenti

I pavimenti dei singoli alloggi, dei servizi e degli ambienti ad uso comune devono essere antiscivolo.

#### Illuminazione

Tutti gli apparecchi elettrici di comando; interruttori, campanelli dall'allarme, ecc. manovrabili dagli ospiti, devono essere posti ad una altezza di 90 - 100 cm. dal pavimento.

Devono essere facilmente individuabili e visibili anche al buio ( piastre e pulsanti fluorescenti o con spia luminosa ).

Gli interruttori e, in genere, tutti gli apparecchi elettrici di comando devono essere facilmente azionabili.

Gli interruttori dei servizi igienici devono essere collocati all'esterno dei locali stessi.

### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E VENTILAZIONE

Il tipo d'impianto prescelto deve assicurare un costante benessere termico, con un minimo nel periodo invernale di 20° C.

I locali adibiti a servizi igienici non direttamente areati debbono collegarsi con un sistema di ventilazione forzata.

In tutti gli alloggi ed in tutti i servizi deve assicurarsi la distribuzione di acqua calda la cui temperatura massima deve essere di 40° C.

## PERSONALE

L'organico deve prevedere i seguenti standards minimi:

- direttore - coordinatore;
- economo; relativamente alle II.PP.A.B. , la funzione di economo è assunta dal segretario amministrativo come parte integrante delle proprie competenze;
- assistente sociale ( anche in convenzione );
- personale ausiliario di assistenza; 1 : 15 ( il rapporto va garantito per due turni contrattuali di lavoro nel corso della giornata);
- infermiere professionale ( anche in convenzione );
- addetti alla cucina ( 1 cuoco ed 1 ausiliare per struttura a 40 posti letto; 1 cuoco ed 1 aiuto cuoco e 1 ausiliare per struttura sino ad 80 posti letto; 1 cuoco e 1 aiuto cuoco e 2 ausiliari per struttura sino a 120 posti letto;
- addetto alla lavanderia e guardaroba;
- portiere - custode con compiti anche di centralinista.

## STANDARD

### 1) Strutturali

Locali e strutture come analiticamente prescritto per:

- a) alloggi;
- b) ambienti ad uso comune;
- c) ambienti collettivi;
- d) servizi generali;

### 2) Personale

- un direttore - coordinatore;
- un segretario amministrativo - economo;
- un assistente sociale ( anche in convenzione );
- ausiliari d'assistenza = 1 : 16 ( per due turni contrattuali di lavoro );
- infermiere professionale ( anche in convenzione );
- addetti alla cucina ( due unità, cuoco ed ausiliare, fino a 40 posti letto; aggiunta di un aiuto cuoco fino a 80 posti letto e di un aiuto cuoco e di un ausiliare fino a 120 posti letto;
- addetto alla lavanderia e guardaroba;
- portiere . custode - centralinista.