

Oggetto: RIQUALIFICAZIONE CASA ALBERGO OPERA PIA CARCANO
PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO

Collocazione: Via Madonna | Rovello Porro CO

Committente: Comune di Rovello Porro
Piazza Risorgimento 3 | Rovello Porro CO

RUP: Ing. Davide Gianni Giuseppe Lazzaroni

Progettista: Ing. Sergio Umberto Pirolo
Studio Arch3, Via Scalabrini 67 | Cermenate

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DELLE OPERE

Elaborato: A09

Cermenate, lì 31/03/2023

Indice:

1	Premessa	p. 03
2	Obiettivi	p. 04
3	Analisi dello stato attuale dei luoghi	p. 04
4	Inquadramento territoriale dell'area d'intervento	p. 07
5	Descrizione degli interventi	p. 10

1 | Premessa

Il presente progetto ha come oggetto la riqualificazione della Casa Albergo Opera Pia Luigi Carcano, che fino al 2021 è stata in funzione come casa di riposo intercomunale di proprietà del Comune di Rovello Porro, attualmente inutilizzata. L'edificio oggetto di intervento si trova appena al di fuori del centro storico del Comune, in prossimità dell'incrocio tra via Alfonso Lamarmora con via Madonna.

L'intervento di riqualificazione e rifunionalizzazione, che riguarda i soli piani terra e primo, è stato strutturato con l'obiettivo di ricavare cinque miniappartamenti con spazi di autonomia per persone con disabilità, al fine di garantire e permettere il raggiungimento della piena autonomia.



Facciata Sud | Prospetto principale

2|Obiettivi

Gli obiettivi da perseguire attraverso la realizzazione dell'intervento proposto sono così individuati:

- Adattare l'immobile per la creazione di cinque miniappartamenti e di spazi comuni per gli utenti;
- Riqualificare ed attrezzare con la strumentazione domotica il fabbricato con lo scopo di soddisfare i bisogni delle persone che ci vivranno;
- Favori percorsi di autonomia e indipendenza delle persone con disabilità;

3| Analisi dello stato attuale dei luoghi

Edificio Opera Pia

L'edificio, costruito circa negli anni Ottanta, si presenta a pianta quadrata e composto da tre piani fuori terra ed un piano interrato (con centrale termica ed autorimesse in corpo separato ed adiacente) ed un sottotetto. L'edificio possiede le caratteristiche tipiche del suo tempo, con uno stile asciutto e privo di dettagli architettonici/decorativi. Internamente mantiene in larga parte l'impianto planimetrico originario, con un corridoio centrale su cui si affacciano gli spazi comuni del piano terra e le camere del piano primo. Da detto disimpegno è possibile fruire dell'ascensore, posizionato centralmente all'edificio, e del corpo scale, posizionato sul lato est.



Corridoio centrale – ingresso | Stato di fatto



Disimpegno con accesso corpo scale | Stato di fatto



Camera 1 piano primo | Stato di fatto

Attualmente l'edificio è in disuso (Dal 2021) e si presenta in condizioni manutentive discrete, gli impianti risalgono al periodo di costruzione e sono stati oggetto di manutenzione fino alla metà dell'anno 2021.

Area esterna

Le aree esterne all'immobile si presentano in larga parte verde con percorsi carrabili che dall'ingresso principale conducono al lato nord dove sono posizionate le autorimesse e la centrale termica, oltre all'ingresso dell'interrato; è presente anche un ingresso secondario pedonale che ha accesso da un modesto parcheggio posto lungo la Via Alfonso Lamarmora.

Sono presenti anche diversi percorsi pedonali che connettono le diverse quote degli spazi esterni

L'immobile è circuito da mura piene che delimitano l'area di proprietà.

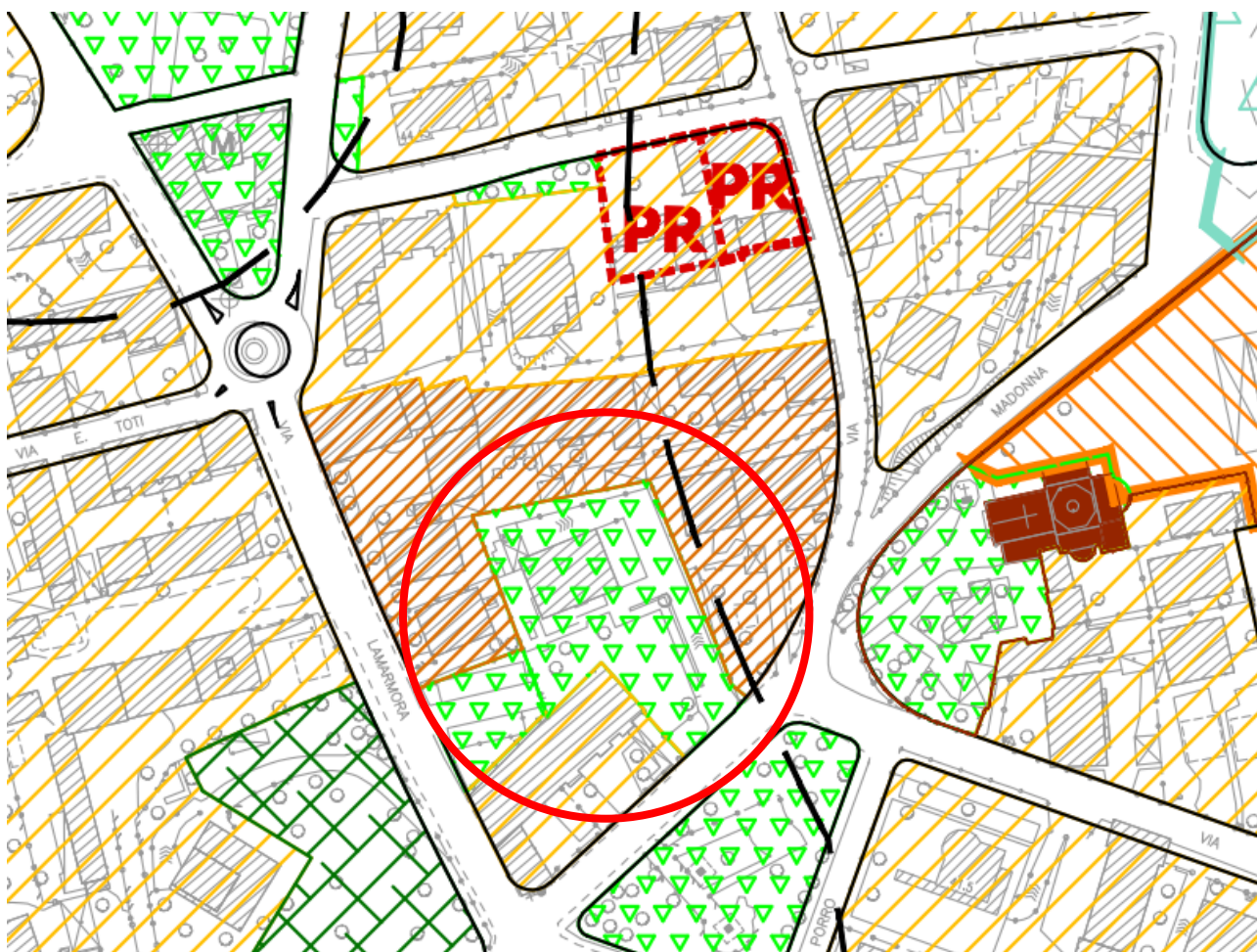
4 | Inquadramento territoriale dell'area d'intervento

Il comparto oggetto d'intervento è situato nel centro comunale di Rovello Porro, in prossimità dell'incrocio tra via Alfonso Lamarmora e via Madonna.



Estratto ortofoto

Il compendio è classificato dal PGT vigente del Comune di Rovello Porro in “Aree di interesse comune” e in “Tessuto Urbano consolidato a servizi”. Di seguito viene riportato l'estratto del Piano Delle Regole del PGT, Tav. 5 – foglio 11 centro est.



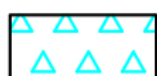
**Ambiti a prevalente destinazione residenziale
soggetti a Piano Attuativo**



**Ambiti a prevalente destinazione produttiva
terziaria soggetti a Piano Attuativo**



Tessuto urbano consolidato a servizi



**Tessuto urbano consolidato a servizi
per la mobilità e la telefonia**

Vincoli: si è valutata la completa situazione vincolistica per individuare in modo rigoroso l'eventuale presenza di impedimenti o prescrizioni ambientali.

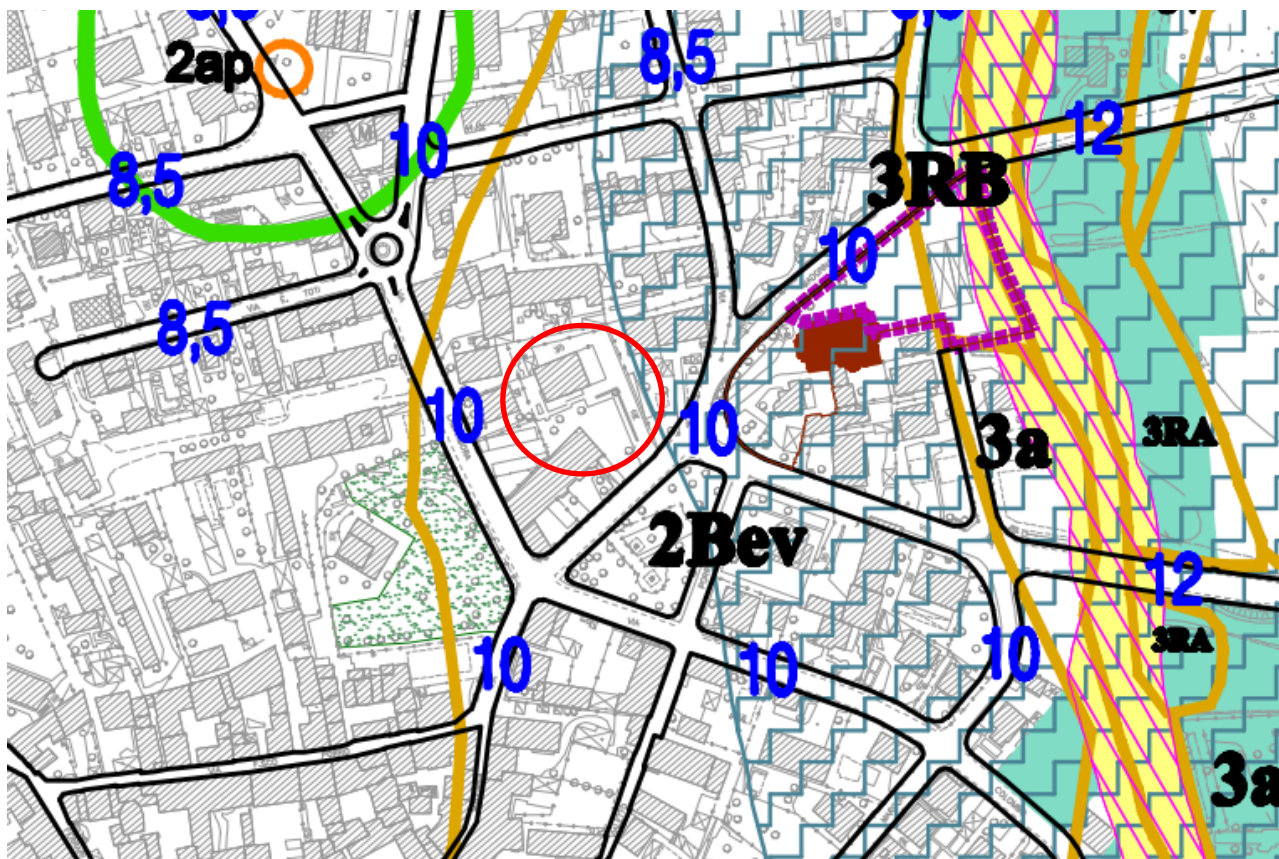
N.	RIFERIMENTO VINCOLO	NO	SI	
VINCOLI AMBIENTALI E DI TUTELA DELLE ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE				
1	Particolare interesse ambientale	x		
AREE TUTELATE PER LEGGE AI SENSI DELL'ART. 142 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.				
2	Comma a – Territori costieri..	X		
3	Comma b – Territori contermini ai laghi	X		
4	Comma c – Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi e le relative sponde o piedi degli argini	X		
5	Comma d – Montagne per la parte eccedente i 1.600 m	X		
6	Comma e – Ghiacciai e circhi glaciali	X		
7	Comma f – Parchi e riserve nazionali o regionali	X		
8	Comma g – Territori coperti da boschi	X		
9	Comma h – Aree assegnate ad università agrarie	X		
10	Comma i – Zone umide incluse nell'elenco DPR 448/76	X		
11	Comma l – Vulcani	X		
12	Comma m – Zone di interesse archeologico	X		
ZONE DI RISPETTO E DI TUTELA				
13	Rispetto cimiteriale	X		
14	Zona di rispetto per impianto di depurazione acque reflue	X		
15	Zona di tutela assoluta pozzi di captazione acqua (10 m)	X		
16	Zona di rispetto pozzi di captazione acqua (200 m o criterio temporale)	X		
17	Fascia di rispetto elettrodotti	X		

Dal punto di vista delle prescrizioni ambientali presenti sul territorio, il quadro generale mostra come non siano presenti condizioni, situazioni o interferenze per cui l'intervento potrebbe essere considerato negativamente.

Le attività previste in progetto sono compatibili con quanto prescritto dai vincoli insistenti sull'area; l'intervento stesso è stato studiato con un impatto minimo sulle facciate esterne e sull'impianto generale dell'edificio, così da mantenere i caratteri tipici intrinseci dell'edificio. L'intervento si dimostra dunque coerente con le prescrizioni ambientali insistenti sul territorio e non interferisce con situazioni ad elevata sensibilità ambientale.

In sintesi la situazione vincolistica del contesto e dell'area di intervento non presenta motivi ostativi alla realizzazione delle opere di progetto.

Di seguito l'estratto di PGT Tav. 9 "9 Vincoli" e relativa legenda. L'ambito ricade in classe di fattibilità geologica 2Bev. Ai sensi della normativa vigente, in queste zone l'edificabilità è favorevole con modeste limitazioni legate alla verifica delle caratteristiche litotecniche dei terreni ed al mantenimento/miglioramento dell'attuale assetto idrologico.



5 | Descrizione degli interventi

L'intervento di riqualificazione

L'intervento si configura come recupero di una parte di edificio (solo piano primo e terra), finalizzato ad ospitare al suo interno persone con disabilità con l'obiettivo di favorire il loro percorso di autonomia ed indipendenza.

L'intervento è stato studiato con una doppia finalità:

- evitare lo stravolgimento dell'impianto esistente al fine di minimizzare le spese della ristrutturazione e di mantenere le caratteristiche spaziali e volumetriche intrinseche dell'edificio;
- fornire una struttura adeguata e moderna per le necessità delle funzioni che vi si insedieranno.

Il nuovo progetto prevede una precisa divisione dei flussi di utenti e operatori ed è stato pensato considerando gli affacci dei diversi spazi esistenti.

Al piano terra sono collocati gli spazi comuni, *sul modello di un normale appartamento*:

ad est della struttura, con affaccio a sud e nord per avere un corretto apporto di luce naturale, è collocato un locale comune (*la zona giorno*)



Immagine di riferimento | spazio laboratorio e condivisione

con una grande cucina aperta ed un tavolo comune; in questo spazio gli utenti potranno vivere i momenti comuni, accogliere ospiti o parenti e fruire di spazi per la lettura ed il relax.

Da questa area si accede ad un locale tecnologico (*lo studio*)



Immagini di riferimento | area tecnologica e svago

nella quale son previste delle postazioni informatiche dove gli utenti potranno sviluppare competenze digitali (per fini lavorativi), possano lavorare da remoto o possano semplicemente avere un area di maggior silenzio per la lettura e lo svago.

Tale area comunica visivamente con l'area comune attraverso una parete con ingresso vetrato.

Nella parte est del piano terra è collocata locale tecnico (*lavanderia/deposito*)



Immagini di riferimento | lavanderia e deposito/dispensa comune

dove gli utenti possano sbrigare le normali faccende domestiche e possano depositare beni comuni o privati (è prevista l'installazione di armadietti privati e scaffali comuni).

Tutti gli spazi del piano primo sono ampi e con il minor utilizzo possibile di pareti e di divisori fissi, così da permettere da un lato la maggior versatilità degli ambienti, e dall'altro per garantire un facile controllo per gli operatori.

I percorsi per il raggiungimento di ogni locale sono stati verificati attraverso la legge 13. Nella parte sud est è stato creato un **ufficio per gli operatori** nel quale potranno svolgere le loro attività e accoglienza degli utenti interni ed esterni.

Al piano primo sono collocati cinque miniappartamenti, tutti dotati di un monolocale con predisposizione per un cucinino e da servizi igienici completamente rinnovati con spazi ampi e fruibili da persone con ridotta capacità motoria.

L'appartamento 4 ha un bagno con sanitari a norma per disabili e prevede la predisposizione per l'installazione di un sollevatore a binario per la movimentazione di persone disabili. Il piano primo è completato da un locale comune per la condivisione dei momenti liberi o dei pranzi.

Esternamente, si prevedono interventi di manutenzione e ritinteggiatura della gronda e della facciata nord, attualmente ammalorate da una perdita e da percolazione derivante dalla gronda stessa.



Facciata Nord

Le altre facciate non saranno oggetto di interventi, se non per la sostituzione dei parapetti dei balconi piano primo e secondo, attualmente non a norma.

Anche gli spazi esterni non saranno oggetto di opere di ammodernamento.

Internamente invece si prevedono opere di manutenzioni straordinarie interne quali la demolizione e nuova costruzione di tavolati (al fine di portare alla nuova configurazione) con il rifacimento totale della parte impiantistica e delle finiture (nuova pavimentazione, rasatura degli interni, nuovi serramenti interni e controsoffitti che alloggino impianti).

Quanto alla parte impiantistica si prevede il rifacimento/la realizzazione dei seguenti impianti:

- impianto elettrico domotico ed impianto dati tradizionale;
- impianto idrico sanitario a servizio delle cucine e di tutti i servizi igienici in progetto;
- impianto di riscaldamento che sfrutta la caldaia esistente (moderna ed in buone condizioni) con la sostituzione della distribuzione e dei radiatori;
- impianto di raffrescamento a split con posizionamento di pompa di calore al piano interrato lato nord.