

FONDAZIONE ISTITUTO SACRA FAMIGLIA - O.N.L.U.S.

P.ZZA MONS. MONETA 1
CESANO BOSCONO - MILANO

ristrutturazione fabbricato
per la realizzazione di due comunità alloggio destinate a disabili psico-fisici gravi

comune di Settimo Milanese
via Stelvio 6

relazione tecnico-illustrativa

ai sensi del DPR 380/2001

Cesano Boscone, 15.10.2003

Il tecnico

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Si tratta di un edificio di tipo artigianale/industriale, di due piani fuori terra, isolato su lotto di pertinenza, confinante sul lato principale con la Via Stelvio e per i restanti tre lati con altri fabbricati, edificato intorno agli anni '80.

Il piano terra è caratterizzato da una altezza netta interna di m. 4, dovuta all'utilizzo originario. All'interno sono presenti ampi locali destinati all'attività produttiva ed una serie di locali accessori. I serramenti sono in ferro, pavimenti e rivestimenti in gres. Il piano terra è direttamente accessibile dalla quota del marciapiedi senza dislivelli tali da rendere necessario l'utilizzo di scale o rampe, vi si accede attraverso ampi portoni dal retro del fabbricato.

il primo piano è raggiungibile attraverso una scala interna, ha un'altezza utile di metri 3.00 ed è attualmente suddiviso in due unità immobiliari una con destinazione d'uso residenziale e una più piccola ad uso ufficio.

La struttura portante è in cemento armato, tamponamenti in blocchi di laterizio, la copertura è costituita da tre volte basse realizzate con elementi prefabbricati; il manto di copertura è in tegole marsigliesi.

All'interno e all'esterno i materiali di finitura sono di tipo civile e in buono stato di conservazione e manutenzione.

DATI METRICI E CATASTALI

Superficie fondiaria	mq 533.52
Superficie lorda di pavimento attuale	
• Piano terra	mq 160.06
• Piano primo	mq 195.05
Totale	mq 355.11
Destinazione d'uso attuale:	
piano terra	
• box	mq 37.70
• laboratorio artigianale	mq 174.39
piano primo	
• residenziale/abitazione	mq 127.22
• uffici al servizio dei laboratori	mq 66.96
Destinazione d'uso di progetto	
• residenziale - piano terra	mq 199
• residenziale - piano primo	mq 192

L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati al comune di Settimo Milanese, fg. 10 mappale 49 subalterni 1-2-3-4.

VERIFICA URBANISTICA

Inquadramento urbanistico: zona B2 a media densità fondiaria

- Indice di fabbricazione 2 MC/MQ (*)
- Rapporto di copertura 40%
- Altezza massima 4 piani f.t.
- Distanze dai confini 5 mt.

(*) In base all'art. 25.3 delle NTA, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia potranno essere confermate le eventuali densità superiori a quelle previste per ogni zona.

Per la verifica dei parametri urbanistici e nello specifico per la verifica dell'indice di fabbricazione, si applica quanto riportato al punto 2.2 delle NTA in merito agli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti caratterizzati da particolari tipologie (come edifici industriali, ecc.). In base al suddetto articolo il calcolo della volumetria esistente è convenzionalmente inteso come pari al volume geometrico dell'edificio (vuoto per pieno).

volume esistente calcolato v.p.p. in base alla s.l.p. riportata sull'ultima c.e. relativa all'immobile in oggetto (n. 66 del 13.05.1991):

- piano terra = mq 160.06 x 4.15	= mc 664.25
- piano primo = mq 195.05 x 3.30	= mc 643.67
- totale	= mc 1307.92

volume in progetto

- piano terra = mq 200.88 x 3.30(h. virt.)	= mc 662.90
- piano primo = mq 192.84 x 3.30(h. virt.)	= mc 636.37
- totale	= mc 1299.27 < 1307.92

rapporto di copertura

- mq 212.40/533.52	= 0.398 < 0.40
--------------------	----------------

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento prevede la ristrutturazione dell'edificio al fine di ospitare due comunità alloggio disabili psico-fisici gravi. Il fabbricato verrà perciò dotato di un impianto ascensore ad argano elettrico con cabina di cm 90 x 135 idonea quindi per il trasporto di persone su sedia a rotelle.

Piano terra

Tutta la parte abitabile del piano terra verrà dotata di vespaio areato. Saranno quindi rimossi i pavimenti e i divisorii interni, predisposti nuovi tavolati, i vani per porte e finestre, gli impianti idrico-sanitario ed elettrico, posati i nuovi pavimenti e rivestimenti e i serramenti interni ed esterni.

Piano primo

Non sono previste grosse modifiche allo stato attuale dei locali. Verrà realizzato un servizio igienico al posto del ripostiglio, verrà ampliata una delle due camere da letto e saranno adeguate le porte interne portandole dove necessario alla larghezza di cm 90.

REQUISITI STRUTTURALI E TECNOLOGICI

L'edificio, allo stato attuale, presenta tutte le condizioni di stabilità previste dalla legge; in fase di ristrutturazione verranno adeguati alla normativa di sicurezza tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario e

gas) e verranno installati i presidi previsti dalla normativa per la prevenzione incendi applicabile all'intervento.

I nuovi interventi sono conformi alla normativa nazionale e regionale per l'eliminazione delle barriere architettoniche e rispecchiano il regolamento locale d'igiene, oltre ad essere conformi agli strumenti urbanistici vigenti e adottati.

ACCESSIBILITÀ ALLA STRUTTURA

Considerata la presenza nella struttura di persone in carrozzina o con un ridotto grado di deambulazione, l'intervento prevede la conformità degli spazi esterni ed interni a quanto indicato dalla normativa connessa al superamento delle barriere architettoniche, in particolare dal D.M. 236/1989 e dalla L.R. 6/1989.

Il collegamento tra il piano terra e il primo piano avverrà grazie alla costruzione di un'impianto ascensore, collocato in prossimità del vano scala esistente. Per tale intervento si richiede la deroga agli standard, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 6/1989.

L'assenza di significativi dislivelli tra il piano stradale e le aree pedonali intorno all'edificio, garantisce la completa fruizione degli spazi da parte di tutti gli ospiti della comunità, compresi quelli in carrozzina o con difficoltà di deambulazione; inoltre si prevede la realizzazione di opportuni corrimano e i rifacimento delle pavimentazioni esterne che si presentano sconnesse o discontinue.

Per le specifiche soluzioni progettuali si veda la relazione sul superamento delle barriere architettoniche allegata.

IMPIANTI

Attualmente l'edificio è servito dai seguenti impianti idrotermici:

- impianto di riscaldamento centralizzato a radiatori al servizio del piano primo, alimentati con un sistema tradizionale a due tubi di mandata e ritorno e colonne montanti verticali esterne a vista del piano terra;
- centrale termica a gas metano realizzata in locale dedicato al piano terra;
- impianto comune di distribuzione gas metano a servizio delle utenze domestiche dei singoli appartamenti del piano primo (fuochi di cottura e scaldacqua murali a gas metano) e della centrale termica derivato da contatore comunale installato in prossimità della centrale termica al piano terra;
- impianti idrico-sanitari di distribuzione acqua fredda costituiti da reti orizzontali e colonne montanti incassate a parete, alimentati da contatore posto in pozzetto al piano terreno;
- impianto di raccolta scarichi acque nere e acque bianche, costituiti da colonne montanti incassate a parete e rete orizzontale sottotraccia a pavimento del piano terreno;
- condotti di evacuazione gas combustibili scaldacqua murali autonomi e cappe cucina del piano primo, ubicati in cassonetti di contenimento.

IMPIANTI DISTRIBUZIONE GAS METANO

E' prevista la realizzazione di una nuova colonna montante derivata dalla rete di distribuzione esistente che vada ad alimentare le seguenti utenze:

- caldaia muraria autonoma al servizio del piano terreno
- fuochi cottura cucina piano terreno
- caldaia murale autonoma al servizio del piano primo.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Gli impianti idrico-sanitari saranno derivati dalle reti esistenti di distribuzione generale, poste attualmente a servizio dell'edificio in oggetto.

In particolare è prevista la realizzazione di un nuovo collettore provvisto di n° 3 stacchi, da installare a valle del contatore esistente, che vada ad alimentare le seguenti utenze:

- impianto idrico sanitario esistente (al servizio del piano primo);
- impianto idrico sanitario piano terreno;
- impianto di innaffio giardino.

Per quanto riguarda i servizi igienici è prevista l'installazione delle seguenti apparecchiature:

- lavabo in vetrochina bianca dura del tipo per disabili reclinabili e/o fissi;
- WC-bidet per disabili in vetrochina;
- vasca doccia WC a tenuta stagna;
- piatto doccia (ove previsto) in metacrilato con rinforzi in vetroresina a filo pavimento;

IMPIANTI AUTONOMI DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA DI CONSUMO UNITÀ IMMOBILIARE

Per ogni piano dell'edificio verrà installata una caldaia autonoma murale, di tipo combinato per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione acqua calda di consumo, completa di accumulo acqua calda sanitaria da 120 litri precablato.

La caldaia verrà installata esternamente nella posizione desumibile dalle tavole di progetto e sarà di tipo a camera stagna e tiraggio forzato (apparecchio a gas di tipo C come da norme UNI-CIG 7129/92 e norme UNI 10642) così come prescritto dalla legge n° 10/91 e relativi decreti di attuazione D.P.R. 412/93 e D.P.R. 551/99.

Le caldaiette e i relativi condotti di evacuazione dei fumi verranno installati rispettando rigorosamente le norme UNI-CIG 7129/92.

La distribuzione dell'acqua sarà di tipo orizzontale a pavimento a due tubi di mandata e ritorno (tipo modul), realizzata mediante l'utilizzo di collettori complanari in ottone pressofuso di tipo monoblocco, nelle grandezze indicate negli elaborati grafici.

IMPIANTI DI ESTRAZIONE VAPORI-ARIA VIZIATA CAPPE CUCINE

Lo smaltimento dei fumi e dei vapori di cottura prodotti dagli apparecchi di cottura (cucine a gas metano), installati nella cucina verrà eseguito mediante un camino singolo di sezione circolare, con diametro 125 mm, costruiti con elementi prefabbricati in acciaio inox a parete semplice.

Il suddetto condotto fumario sarà installato all'interno dell'esistente cavedio di contenimento della canna fumaria della centrale termica La posa dei camini dovrà essere effettuata nel rispetto delle norme.

Nella cucina è prevista l'installazione di un apposito rosone con tappo in acciaio smaltato bianco, come predisposizione per il collegamento della relativa cappa che verrà posizionata nello stesso locale, nonché la posa delle griglie di aerazione in conformità di quanto prescritto dalle norme.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico verrà realizzato in conformità delle leggi relative alla sicurezza degli impianti e opportunamente integrato con accorgimenti tecnico/pratici tali da consentire piena fruibilità a persone con ridotte capacità motorie e percettive.

Le apparecchiature dell'impianto di illuminazione saranno tali da permettere un uso agevole anche da parte degli ospiti in carrozzina, facilmente individuabili anche in condizioni di scarsa visibilità e protetti da urti accidentali. In particolare per quanto riguarda le caratteristiche dei corpi illuminanti dovranno verranno rispettati i seguenti parametri:

	<i>illuminazione generale (LUX)</i>	<i>illuminazione localizzata (LUX)</i>
Soggiorno/pranzo	200	500
Cucina	300	500
Atrio/Ingresso	100	300

Servizi igienici	50/100	250/500
------------------	--------	---------

Oltre alle prese di servizio per gli elettrodomestici, verranno predisposte prese ausiliarie di tipo interbloccato e protetto per tutte le altre necessità degli ospiti della comunità.

Verranno previste prese telefoniche e tv in soggiorno e nelle camere da letto.

Nei servizi igienici e nelle camere da letto verranno installati dispositivi di chiamata con segnalazione in prossimità di locali presidiati (locale sorveglianza attiva, soggiorno, cucina).

Le camere, il soggiorno e la cucina saranno dotati di rilevatori di fumo.

IMPIANTO ASCENSORE

La cabina dell'ascensore è dotata di un citofono, di un campanello d'allarme, di un segnale luminoso che conferma l'avvenuta ricezione all'esterno della chiamata d'allarme e di una luce di emergenza. L'impianto sarà dotato di un sistema di autolivellamento ai piani, di segnalazione sonora dell'arrivo al piano e un dispositivo luminoso per segnalare ogni eventuale stato di allarme. Il sistema di apertura delle porte sarà dotato di idoneo meccanismo (es. cellula fotoelettrica, costole mobili) per l'arresto e l'inversione della chiusura in caso di ostruzione del vano porta.

Al fine di garantire la corretta fruibilità da parte degli ospiti della casa l'ascensore deve avere le seguenti caratteristiche:

profondità cm 135 m e larghezza cm 90;

luce libera netta della porta della cabina di 80 cm;

porte interne ed esterne a scorrimento laterale automatico.

Le porte rimarranno aperte per almeno 8 secondi e il tempo di chiusura non sarà inferiore a 4 secondi per assicurare un agevole e comodo accesso alla persona su sedia a ruote.

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- Attestato di proprietà dell'immobile
- Statuto dell'Ente e dichiarazione di esenzione dal pagamento di oneri contributivi
- Stralcio planimetria catastale
- Stralcio PRG
- Relazione sul superamento delle barriere architettoniche
- Elaborati grafici progettuali

Cesano Boscone, 15.10.2003

Il tecnico