

LAVORI DI

Riqualficazione immobile
di proprietà comunale
ai sensi DGR reg Lombardia n°6079/2016
Viale Rimembranze, 20
Casa Rifugio "Le Ginestre"

RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO

*Il Responsabile
del procedimento*

Il Progettista

Descrizione dello stato di fatto

CENNI STORICI

L'edificio oggetto del presente progetto è una villa unifamiliare costruita presumibilmente negli anni venti del novecento.

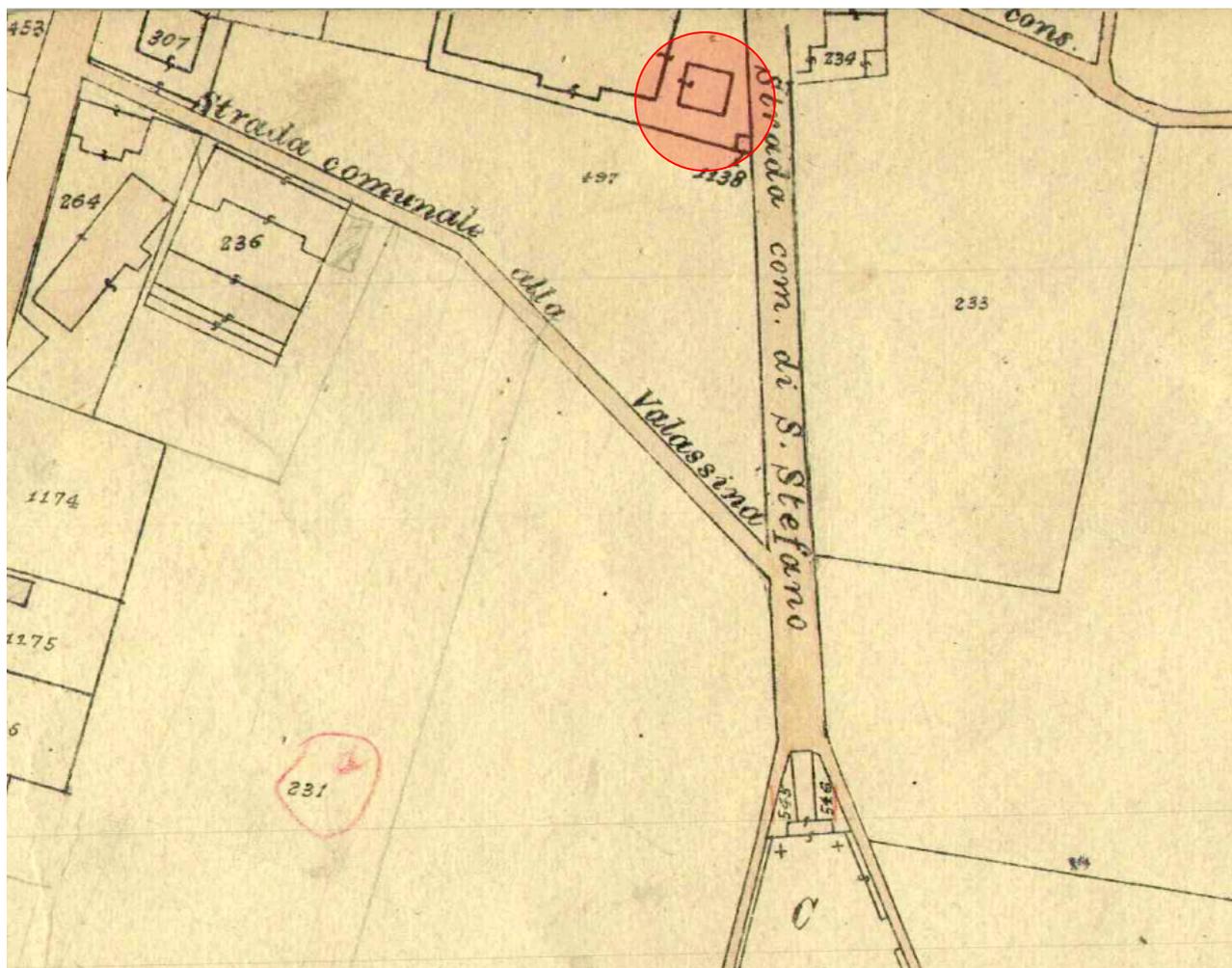
Non è stato possibile recuperare documentazione che testimoniassero con precisione disegni costruttivi o pratiche edilizie.

Dalla ricerca di archivio è stato possibile accertare che alla soglia del 1902 sicuramente l'edificio non compariva e quindi si può far ragionevolmente risalire la costruzione ad un'epoca successiva



Mapa catastale 1902

Gli elementi architettonici e la tipologia costruttiva farebbero pensare ad un periodo intorno agli anni 20.



Mapa catastale 1925

L'edificio quando era di proprietà privata, in assenza di vincolo diretto, ha subito pesanti interventi di ristrutturazione alla fine degli anni '90 per essere suddiviso in quattro mini appartamenti.

Attualmente si trova in buono stato di conservazione e non necessita di interventi di restauro conservativo di vasta entità.

Passato di proprietà comunale negli anni 2000 come scomputo oneri, è stato recentemente destinato a residenza protetta temporanea, con la necessità quindi di adeguamenti interni.

Le facciate al primo piano, da testimonianza, erano in mattoni a vista con cornice disegnata, ma nella ristrutturazione tutte le facciate vennero scrostate e intonacate con malta cementizia che ne impedisce il recupero.

Attualmente l'accesso al piano terra avviene tramite ingresso posto sul prospetto nord, mentre per l'accesso al piano primo è presente una scala con accesso dall'esterno sul prospetto sud.



prospetto nord



prospetto est

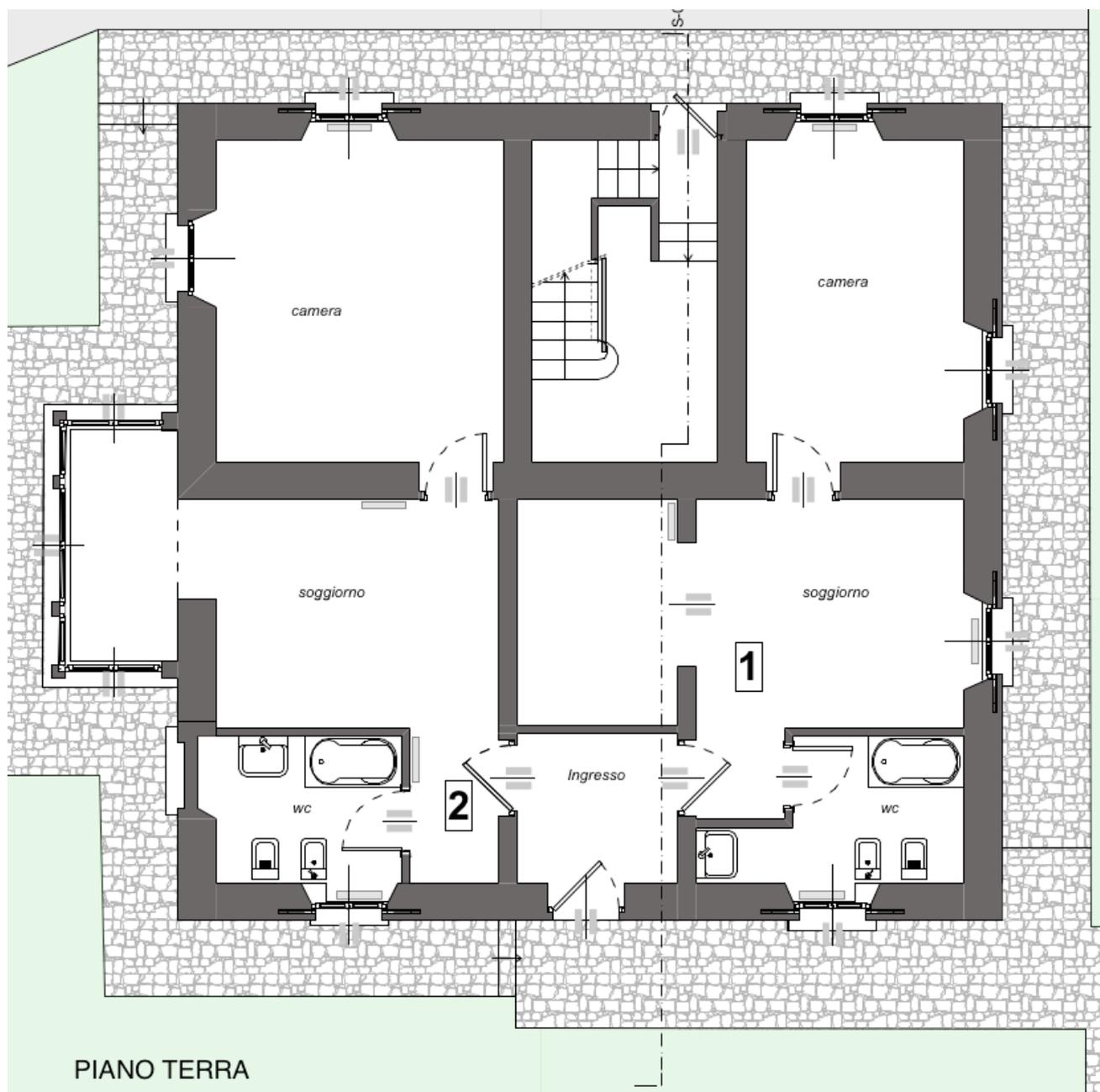


prospetto sud

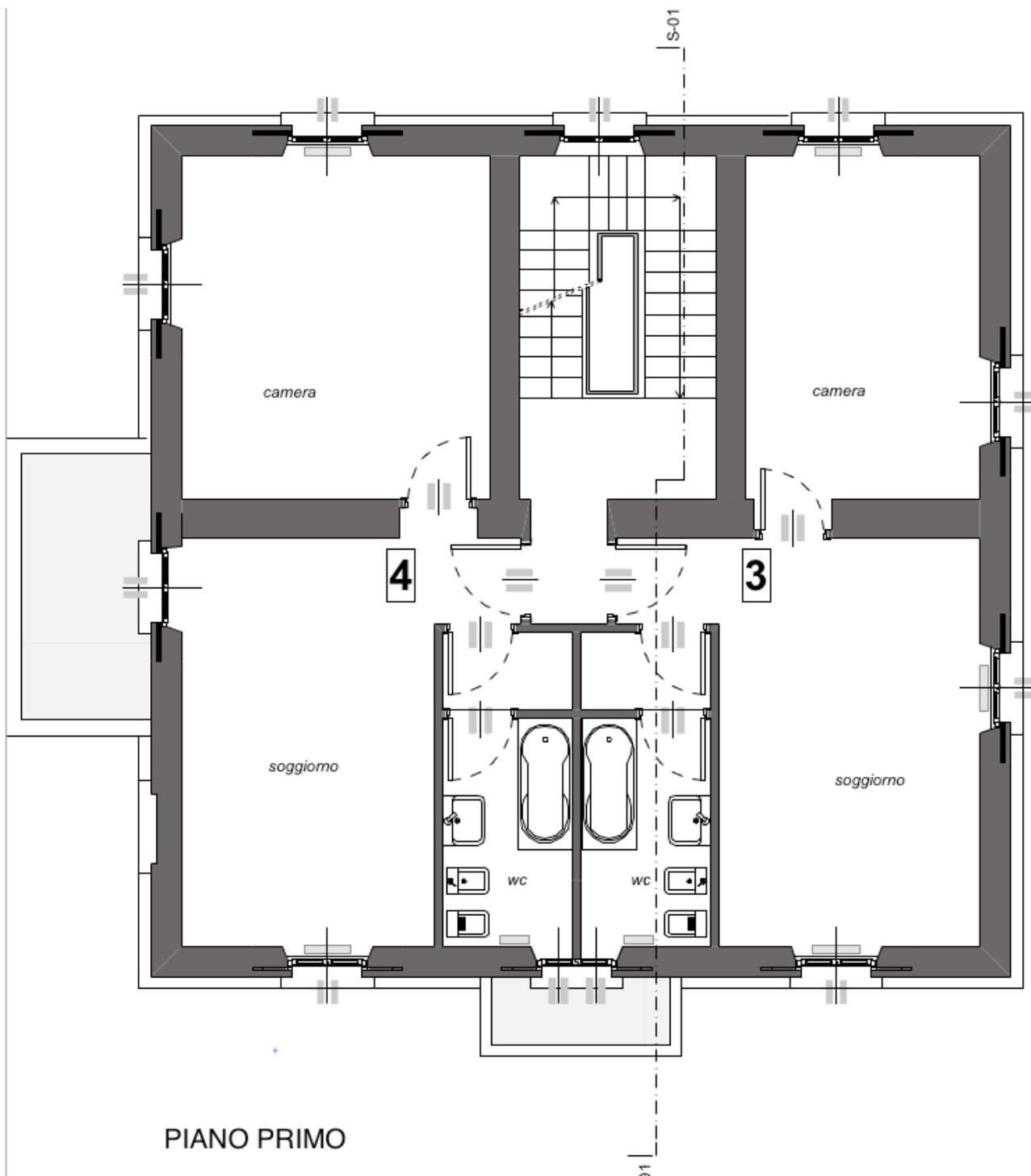


prospetto ovest

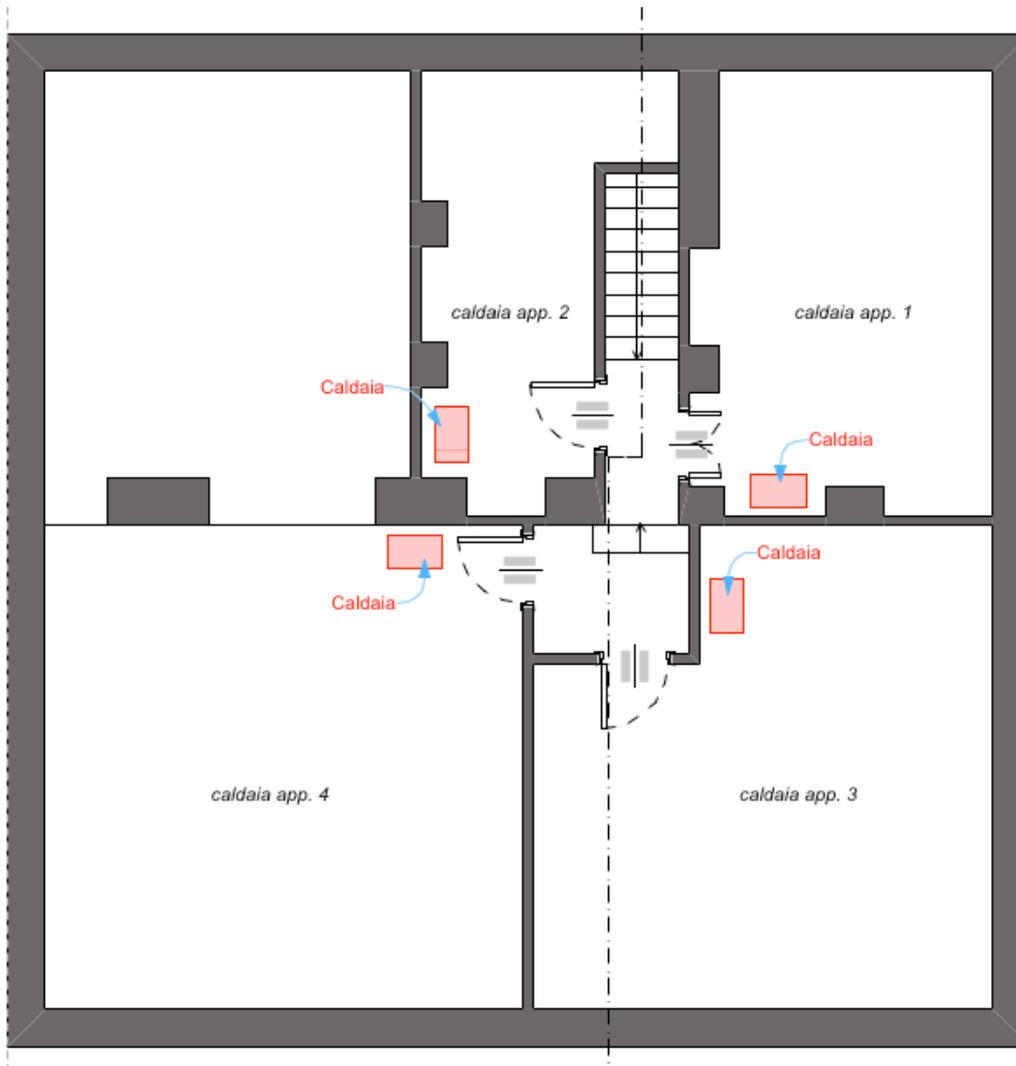
A piano terra troviamo un ingresso comune dal quale si accede a due mini appartamenti con soggiorno e angolo cottura, una camera e un bagno.



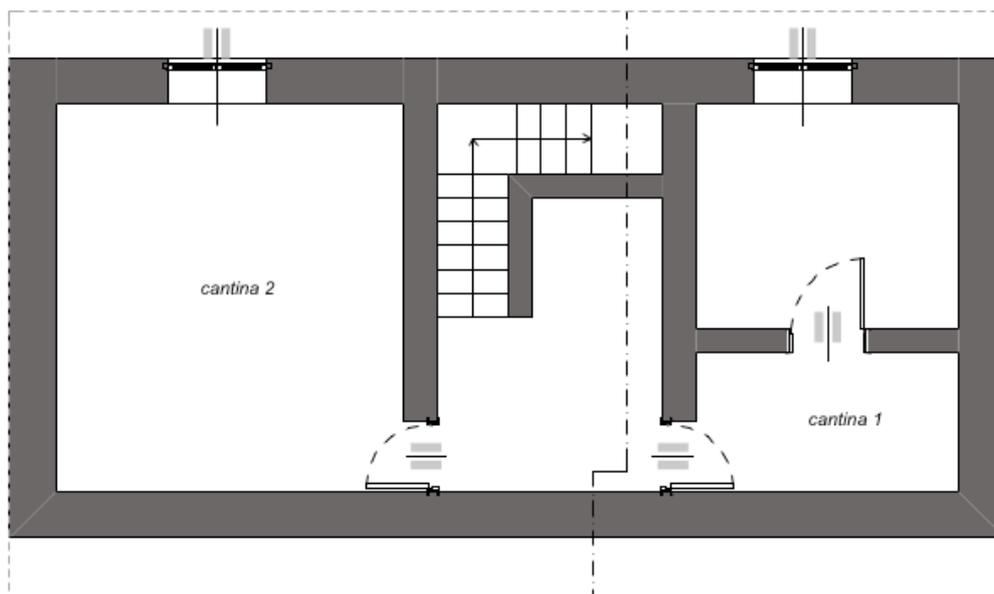
Al piano primo troviamo ulteriori due appartamenti con la stessa morfologia.



Il sottotetto è al rustico ed è suddiviso in quattro spazi, uno per ogni appartamento, dove trova collocazione la caldaia autonoma per il riscaldamento.



La cantina è divisa in due spazi comuni

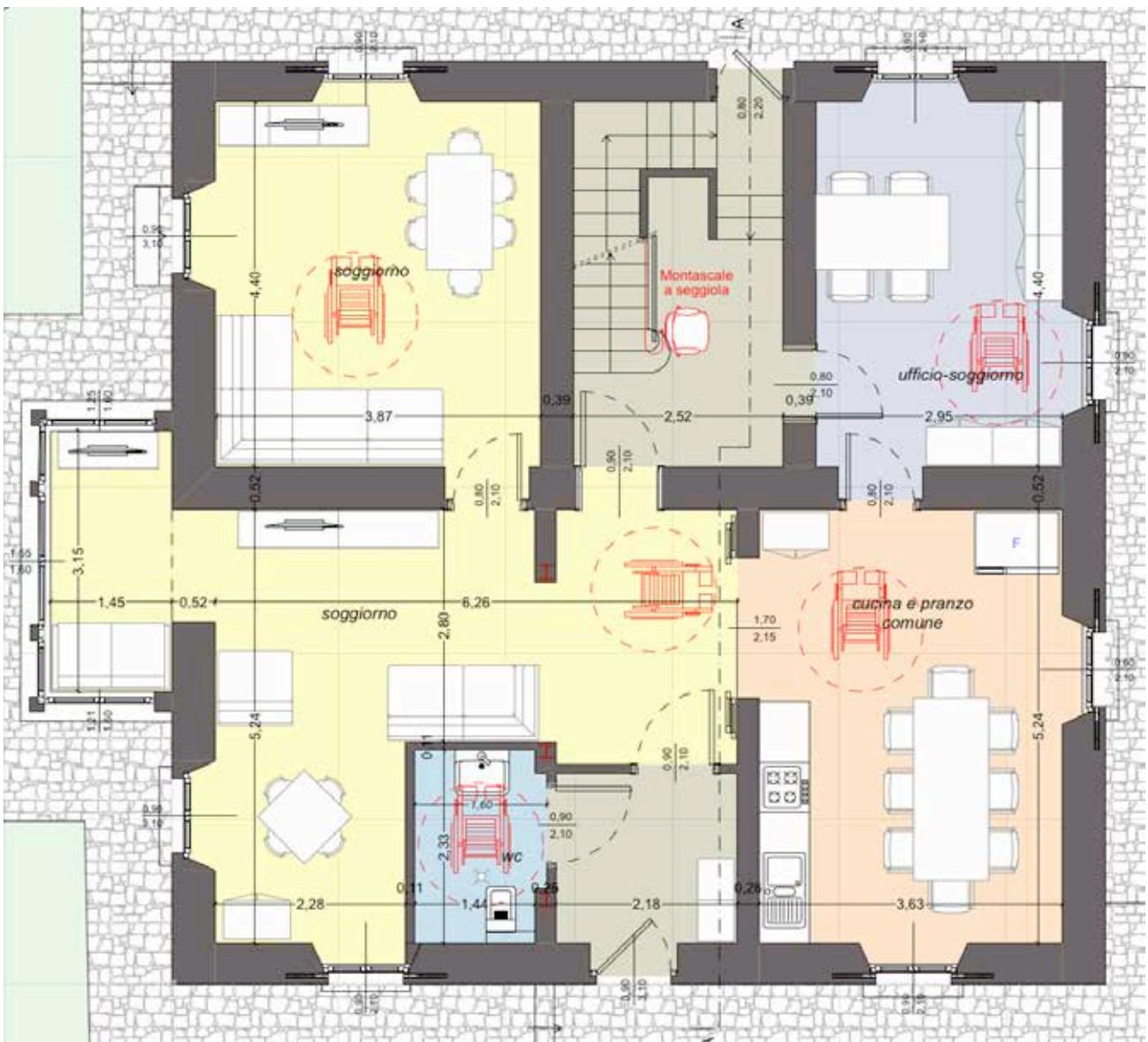


Descrizione del progetto

Il Comune di Giussano vuole destinare questo immobile alla realizzazione di una struttura di ospitalità per l'accoglienza e protezione di donne vittime di violenza, ai sensi della DGR Regione Lombardia n. 6079 del 29/12/2016.

Il progetto prevede di articolare l'intero edificio come una struttura di accoglienza con spazi giorno comuni, e zona notte con camere indipendenti.

Al piano terra viene realizzata una grande cucina comune con annesso tavolo da pranzo, un locale con funzione di ufficio, due spazi soggiorno con divani e tavoli, e un bagno accessibile alle persone con ridotte capacità motorie. Dalla zona soggiorno si ha accesso diretto al vano scala.



piano terra

Dettaglio degli interventi previsti

Piano terra

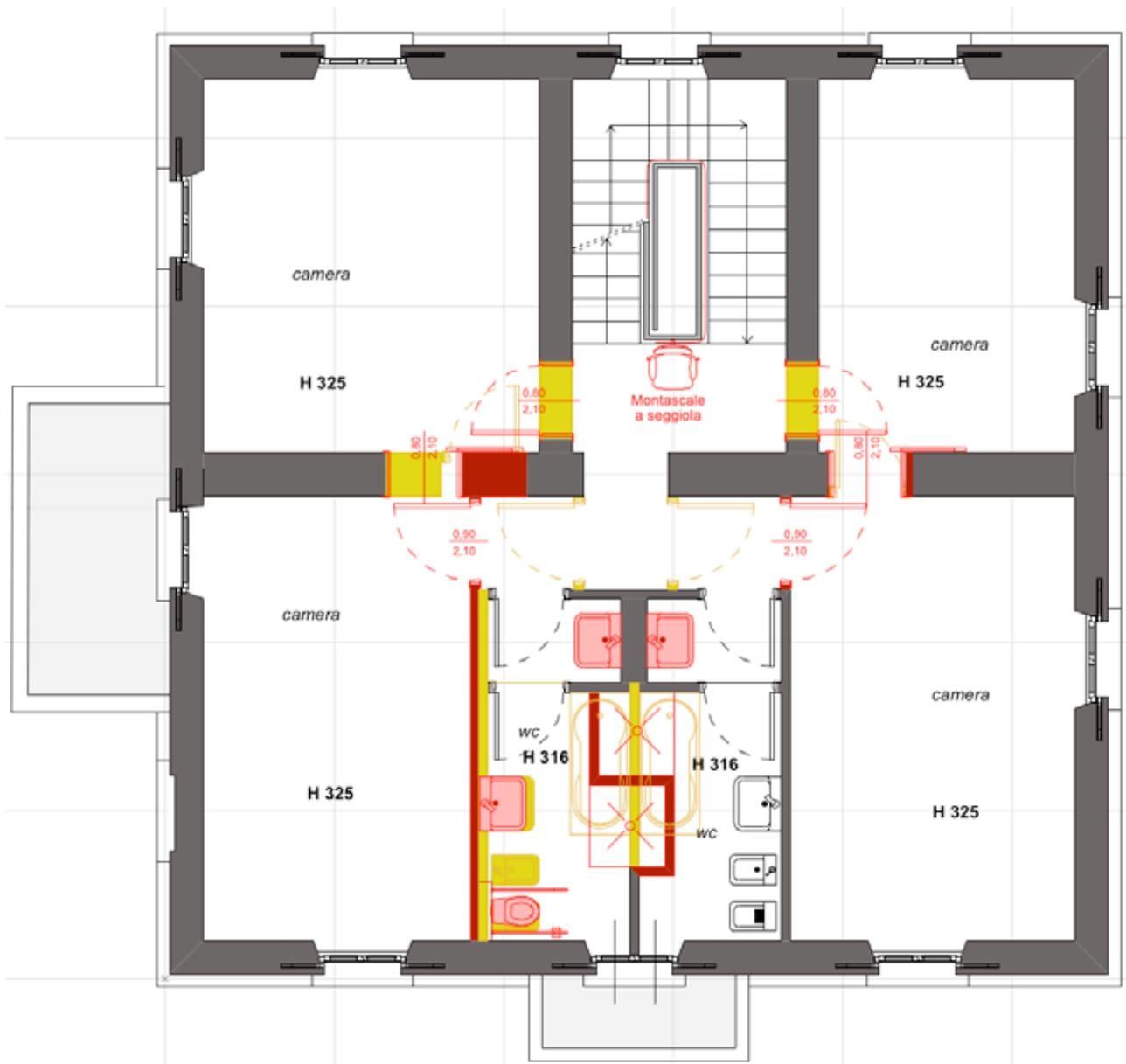
Al piano terra verranno demoliti i due bagni esistenti, verranno spostati alcuni caloriferi, si demoliranno alcuni tavolati e verrà costruito il nuovo bagno accessibile per le persone con ridotta capacità motoria. Pertanto si prevede di rimuovere quasi completamente la pavimentazione della zona cucina e soggiorno per consentire il passaggio dei nuovi impianti. Dovranno inoltre essere spostati gli attacchi di acqua e gas della cucina.



sovrapposizioni del piano terra

Piano primo

Al piano primo verrà rimossa in entrambi i bagni la vasca da bagno per essere sostituita con una doccia, conseguentemente verranno adeguati gli impianti di tutti i bagni, compreso il rifacimento dei pavimenti e dei rivestimenti, e la nuova posa dei sanitari. In entrambi gli antibagni saranno installati due lavabi. Saranno aperte alcune nuove porte per l'accesso alle camere direttamente dal vano scala, di conseguenza verranno ripristinate le pavimentazioni. Uno dei due bagni sarà accessibile alle persone con ridotta capacità motoria secondo quanto previsto dalla L.13/89 e L.R. 6/89.



sovrapposizioni del piano primo

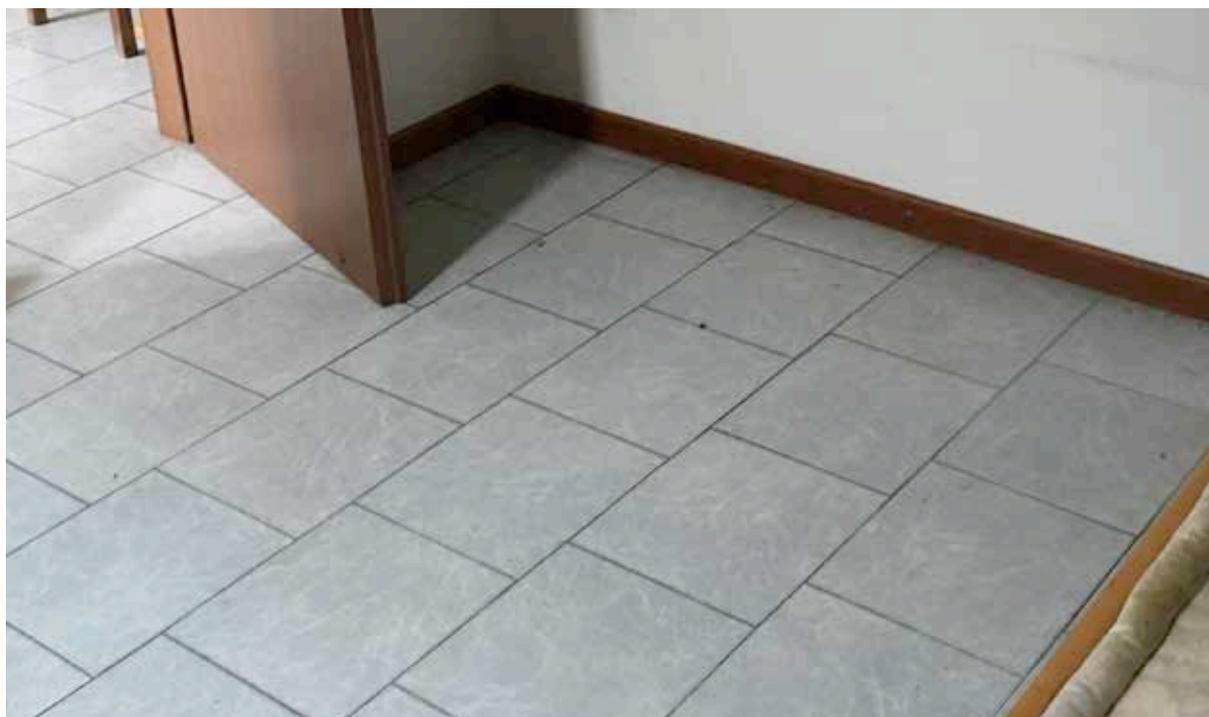
Vano scala

Per ottemperare a quanto previsto in materia di superamento barriere architettoniche verrà installato un servoscala per l'accesso al piano primo, di tipologia simile alla foto sottostante.



Pavimenti

I pavimenti esistenti sono tutti in ceramica come la foto di seguito.



Pavimentazione e rivestimenti esistenti in monocottura smaltata a piano terra





Pavimentazione e rivestimenti esistenti in monocottura smaltata a piano terra





Pavimentazione e rivestimenti esistenti in monocottura smaltata a piano primo





A piano terra in progetto si prevede la rimozione della pavimentazione dei locali destinati a cucina e soggiorno e del vano scala.

Verranno posate nuove pavimentazione in accordo con le indicazioni della soprintendenza come pure per i rivestimenti dei bagni

Copertura e sottotetto

Verranno rimosse le tegole di copertura del tetto, verrà sistemata l'orditura verificando lo stato di conservazione di travi e travetti in legno ed eventualmente verranno sostituiti gli elementi molto degradati. Verranno posate lastre sottocoppo in fibrocemento e successivamente verranno riposate le tegole di recupero. Sarà inserito un lucernario per l'accesso alla copertura e verrà installata la linea vita necessaria per l'accesso in sicurezza alla manutenzione.

A pavimento verrà posato in opera un pannello isolante tipo Duorock da 18 cm che permette di diminuire i consumi, mettere a norma il solaio e migliorare il comfort termico dell'edificio.

L'intero sottotetto verrà lasciato al rustico nello stato attuale in cui si trova.



Sottotetto

Piano interrato

I locali interrati verranno adibiti a lavanderia-stenditoio-stireria. Pertanto dovranno essere realizzati gli impianti idricosanitari. Verranno realizzati i rivestimenti alle pareti e i pavimenti in piastrelle.



Cantina interrata

Impianti tecnologici

Ristrutturando i bagni esistenti, verrà adeguato l'impianto idrico.

Verranno rimosse due delle quattro caldaie esistenti, e le restanti verranno collegate tutte ad un unico contatore.

L'impianto elettrico verrà adeguato alla nuova struttura dei locali e adeguato alle attuali normative.

Facciate

Le facciate sono state oggetto di intervento in passato con l'applicazione di un intonaco plastico. In alcuni punti si notano già alcuni fenomeni di distacco per difetti di adesione allo strato sottostante.

Tale finitura verrà rimossa e sostituita con un intonaco più adeguato a base calce con colorazione in pasta. Verranno "sverniciate" le cornici in cemento e velate con protettivi semitrasparenti (solo velatura e protettivo) in modo da ripristinare l'immagine originale.





Serramenti

I serramenti sono in legno con vetrocamera e sono in buono stato di conservazione ad esclusione di quelli del bow-window, che verranno sostituiti con altri in legno e vetrocamera basso emissivo, aventi trasmittanza totale inferiore a 1,4 W/mqK.



Messa in sicurezza area

L'edificio sarà dotato di porte blindate al piano terra e sistema di videosorveglianza, così da garantire la sicurezza degli utenti.

Giardino e spazi esterni

All'esterno dell'edificio verrà fatta manutenzione ordinaria al verde esistente, una pulizia generale accurata della pavimentazione in pietra e verrà riasfaltata la parte sud del cortile dove è situato l'ingresso carraio.

Sarà installata inoltre una piccola struttura prefabbricata in metallo all'esterno che, senza invadere la privacy degli spazi dedicati alle donne ospitate, possa costituire un ricovero per biciclette, passeggini e deposito temporaneo di attrezzature. Tale struttura sarà di tipo mobile (solo appoggiata), leggera e dotata di ampie vetrate con vetro antisfondamento.



stato di fatto dell'area esterna



simulazione del posizionamento della struttura prefabbricata