



**ARKISTUDIO**  
SOCIETA' DI PROGETTAZIONE s.r.l.

VERCELLI - Via Viganotti, 2  
tel.: 0161259088 - fax.: 0161602132  
e-mail: info@arkistudio.eu  
www.arkistudio.eu

AMMINISTRATORE E DIRETTORE TECNICO

**TULLIO TOSELLI**

ARCHITETTO  
N. 72 ORDINE ARCHITETTI  
DI VERCELLI

PROVINCIA DI VERCELLI

COMUNE DI  
SALUGGIA

RIQUALIFICAZIONE EDIFICIO  
IN VIA DON CARRA PER  
REALIZZAZIONE POLO  
SOCIO SANITARIO

NUMERO: 236

COMMITTENTE:

COMUNE DI SALUGGIA  
Piazza del Municipio, 16 - 13040 Saluggia

FASE PROGETTUALE: PROGETTO DI FATTIBILITA'

TIPOLOGIA: EDILE

ELABORATO:  
  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TAVOLA:

A

SCALA:

N° EDIZIONE	REDAZIONE		VERIFICA		VALIDAZIONE		CONSEGNA
	DATA:	NOME:	DATA:	NOME:	DATA:	NOME:	DATA:
PRIMA EDIZIONE	20/05/2021	G.G.	20/05/2021	T.T.	20/05/2021	T.T.	MAGGIO 2021
SECONDA EDIZIONE							
TERZA EDIZIONE							
QUARTA EDIZIONE							
QUINTA EDIZIONE							

PATH: 236-Saluggia Centro Servizi Sociali\VERIFICATO	FILE: Testal.dwg Relazione.doc	LAYOUT: RELAZIONE
PATH: 236-Saluggia Centro Servizi Sociali\USCITA\PDF	FILE: A.pdf	

## **PREMESSA**

Il comune di Saluggia ha ottenuto nel 1983 un finanziamento da parte della Regione Piemonte nell'ambito dell'intervento di "Recupero del patrimonio edilizio – edilizia sovvenzionata ex Legge 457/78 biennio 1984/1985" per il recupero del patrimonio edilizio esistente". Nell'ambito di tale intervento, il Comune di Saluggia, ha realizzato n. 6 minime unità abitative di circa mq. 45 ciascuna, procedendo alla trasformazione di una parte dell'immobile destinato in origine a Casa di Riposo (ex ECA) situato in Via Don Carra.

Oggi gli alloggi non sono più abitati in quanto le carenze di manutenzione, di finiture e di tipo impiantistico ne hanno impedito l'assegnazione.

L'immobile è stato gestito dall'ATC del Piemonte Orientale ed ora il Comune ne ha riacquisito il pieno possesso avendo ottenuto dalla Regione Piemonte lo stralcio dell'immobile comunale dalla destinazione d'uso originaria, con la restituzione da parte del Comune del finanziamento ottenuto a suo tempo per la ristrutturazione ad unità residenziali.

Il Comune, considerato che sono attivi numerosi servizi di indirizzo socio sanitario (distretto sanitario, ambulatori medici, Croce Rossa, assistente sociale) ai quali necessita una sede idonea, ha ritenuto che l'immobile in via Don Carra possa diventare una sede polifunzionale idonea e stabile per tali servizi sociali, sanitari rivolti al cittadino.

## **UBICAZIONE E INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il fabbricato è posto in via Don Carra n.49 ed è affiancato ad un fabbricato utilizzato dalla Casa di Riposo, destinazione che in origine nei primi anni del 1980, anch'esso aveva.

Il Fabbricato della Casa di Riposo ha una destinazione urbanistica di "Servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale" mentre il fabbricato oggetto del presente progetto, avendo perso tale destinazione d'uso, ha assunto, nel PRGC vigente, la destinazione residenziale. Dovrà, quindi, essere prevista con l'approvazione del progetto definitivo, la procedura Urbanistica prevista dall'art. 17 punto 12 della l.r. 56/1977.

Inoltre, anche il lotto posto sul confine est è di proprietà comunale ed è attualmente destinato a deposito comunale con accesso da via Don Carra tramite passaggio obbligato sull'area cortilizia del fabbricato oggetto del presente progetto.

## **CONSIDERAZIONI PRELIMINARI**

Il fabbricato ha una superficie di circa 280 mq. lordi, ad un piano rialzato con sei minialloggi sovrapposto ad un piano seminterrato di servizio.

La copertura è a semipadiglione in tegole marsigliesi.

Gli alloggi non sono più abitati da almeno 5 anni in quanto sono venute meno le condizioni agibilità per i mancati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed adeguamento normativo delle componenti impiantistiche.

La configurazione strutturale del fabbricato consente la sua riorganizzazione distributiva interna senza dover intervenire su solai e pilastri.

La ristrutturazione del fabbricato ed il suo recupero funzionale sono, comunque, valutati non solo come una necessità di dotare di una sede definitiva alcuni servizi socio-sanitari ma anche come una opportunità per la riqualificazione di un ambito urbano posto su una via di grande traffico e che vede la presenza di altre destinazioni pubbliche attive e qualificate.

Il fabbricato è esterno al nucleo di antica formazione e non è sottoposto a vincoli storico ambientali o archeologici.

## **LA PROPOSTA PROGETTUALE**

Il progetto di rifunionalizzazione propone di :

- a) non modificare la facciate così come oggi si configurano sia su via Don Carra che sul cortile interno;
- b) confermare l'attuale distribuzione al piano rialzato basata su un corridoio centrale di comune accesso alle unità abitative presenti;
- c) insediare i seguenti servizi;
  - sede Croce Rossa Italiana
  - Poliambulatorio medici specialisti
  - Sede dell'AVIS
- d) dotare i futuri servizi insediati di ricoveri degli automezzi ed autombulanze al piano cortile per un loro più facile e rapido accesso.

La soluzione si configura pertanto con:

1. la riproposizione della distribuzione funzionale interna in modo da ricavare le 3 sedi dei servizi da insediare in sostituzione dei 6 minialloggi,
2. la possibilità di accedere da parte dei cittadini ai servizi tramite il corridoio di distribuzione centrale raggiungibile con scala e rampa da cancelletto di accesso su via Don Carra;
3. la possibilità di accedere al poliambulatorio da parte dei medici ed alla sede della Croce Rossa da parte degli operatori direttamente da via Don Carra;
4. la realizzazione nel cortile di un ricovero dei mezzi degli operatori Croce Rossa e dell'AVIS con un diretto collegamento tra le relative sedi ed il cortile ove sono parcheggiati i mezzi.
5. la creazione su via Don Carra di 6 posti auto di cui 2 riservati ai medici o operatori della Croce Rossa ed 1 ai disabili;

## **STESURA DEL PROGETTO DEFINITIVO E PARERI**

La redazione del progetto definitivo dovrà essere preceduta dalla verifica delle componenti strutturali in essere al fine di garantirne l'efficienza;

Tale verifica potrà completare, confermando o arricchendo , le ipotesi del progetto di fattibilità

Il progetto definitivo non dovrà essere sottoposto al parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio.

## **ELABORATI DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA**

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica è costituito dai seguenti elaborati:

- A Relazione illustrativa
- A1 Relazione tecnico-finanziaria
- B Calcolo sommario della spesa
- C Repertorio fotografico

Tavole grafiche:

TAV P0	Inquadramento: Planimetria catastale e stralcio PRG vigente	
TAV R1	Sato di fatto: piante, sezioni e prospetti	scala 1/100
TAV I1	Interventi di demolizione, rimozione e ricostruzione: piante, sezioni e prospetti	scala 1/100
TAV P1	Progetto: piante, sezioni e prospetti	scala 1/100

## **CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE**

Le fasi che seguiranno l'approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica sono le seguenti:

- Predisposizione del Progetto Definitivo per un impegno temporale di 30 giorni;
- Predisposizione del Progetto Esecutivo per un impegno temporale di 30 giorni
- Approvazione del Progetto Esecutivo, indizione della gara d'appalto ed inizio dei lavori entro 120 giorni;
- Esecuzione delle opere entro 180 giorni dalla consegna dei lavori.