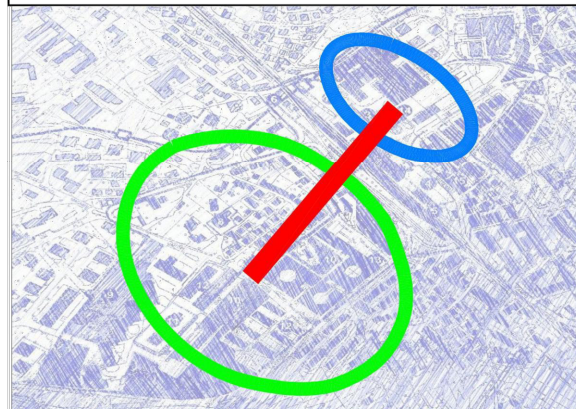


# COMUNE DI PERUGIA

**BANDO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA E LA SICUREZZA DELLE PERIFERIE DELLE CITTA' METROPOLITANE, DEI COMUNI CAPOLUOGO DI PROVINCIA E DELLA CITTA' DI AOSTA**

*D.P.C.M. 25 Maggio 2016*

**Progetto Generale  
SICUREZZA E SVILUPPO PER  
FONTIVEGGE E BELLOCCHIO**



## INTERVENTO . n° 10

Progetto:

### NUOVO CENTRO DI QUARTIERE IN PERUGIA LOCALITA' MADONNA ALTA

PROGETTO ESECUTIVO

Ufficio:

U.O. ENGINEERING, BENI CULTURALI E SICUREZZA SUL LAVORO

**RUP Progetto Generale**  
Ing. Arch. ENRICO ANTINORO

**RUP Intervento**  
Ing. FRANCO BECCHETTI

**Progettista:**

PROGETTO ARCHITETTONICO  
Arch. Stefano Barcaccia  
Ing. Marco Eugeni  
Geom. Fiammetta Pierini

GEOLOGIA  
Geol. Claudia Ribaldi

PROGETTO IMPIANTI TECNOLOGICI  
Ing. Andrea Bagaglia

COORDINATORE DELLA SICUREZZA  
IN FASE DI PROGETTAZIONE E DI  
ESECUZIONE  
Geom. Mirko Marinelli

COLLABORATORI:  
Geom. Claudia Laureti

Data:

30 luglio 2018

**Oggetto:**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA GENERALE

Tavola:

AR

Scala:

AGGIORNAMENTI :

Data :

Note :



**NUOVO CENTRO DI QUARTIERE IN PERUGIA,  
LOCALITA' MADONNA ALTA**

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA GENERALE**

Il quartiere di Madonna Alta risulta essere tra quelli più popolosi del Comune di Perugia e pertanto in tale zona l'Amministrazione ha nel tempo garantito la presenza di numerose sedi dedicate alla erogazione di servizi al cittadino.

Il progetto in questione è ricompreso nel piano di riqualificazione dell'area di Fontivegge che l'Amministrazione Comunale ha predisposto nell'ambito del bando previsto dal Piano Nazionale delle Periferie.

Sono state eseguite precise valutazioni circa la possibilità di addivenire contemporaneamente ad una riqualificazione urbanistica dell'area con particolare attenzione alla qualità architettonica dei fabbricati andandone ad aumentare la valenza.

Per la redazione del progetto definitivo di questo e di altri interventi facenti parte del progetto generale di riqualificazione urbana denominato "Sicurezza e sviluppo per Fontivegge Bellocchio", il Comune ha attivato un processo partecipativo gestito da professionisti della partecipazione e svoltosi nei mesi di novembre e dicembre 2017, che ha coinvolto la comunità locale e gli stakeholder con l'obiettivo di partecipare e condividere gli interventi e quindi percepire eventuali istanze e proposte dei cittadini e dei diversi portatori di interesse.

Pertanto a seguito di tale processo, che ha visto la partecipazione attiva di numerosi soggetti, si è giunti ad un progetto definitivo che ha subito degli sviluppi rispetto al progetto preliminare proprio per andare incontro quanto più possibile a quanto emerso dalla discussione pubblica, e da tale definitivo si è giunti al presente progetto esecutivo con la scelta di tutti i dettagli costruttivi per la realizzazione l'opera.

La creazione di un nuovo volume in ampliamento all'esistente consente la realizzazione di nuovi spazi per soggetti operanti nell'ambito dell'associazionismo familiare e sportivo. Tali spazi saranno destinati all'associazionismo ed all'incontro tra famiglie creando una vera e propria Community Hub a servizio della comunità per promuovere l'inclusione e la coesione sociale e per dare una risposta concreta alle numerose richieste pervenute dagli abitanti ed operatori della zona.

Community Hub si rivela così un nuovo strumento di rigenerazione urbana perché a regia collettiva, a partire dalla proprietà pubblica in uso e gestione con associazioni, gruppi, vicinati e comunità locali.

Le necessità esplicitate hanno anche portato alla realizzazione di uno spazio definito Activity Hub per l'utilizzo a fini sportivi per attività di piccola e media entità.



L'edificio risulta censito al Catasto Fabbricati al foglio n. 251, particella n. 2650. La proprietà dell'edificio e delle aree contermini sono del Comune di Perugia. Lo strumento urbanistico vigente classifica la zona come Spu – Servizi pubblici - Aree per l'istruzione e per attrezzature di interesse comune, disciplinata dall'art. 122 del TUNA. L'area di interesse è gravata dal vincolo per "Aree di intervisibilità dei coni visuali" (art.26 sexies del TUNA) e dal vincolo "Barriere antropiche".

Il contesto in cui è attualmente inserito il fabbricato oggetto di intervento è caratterizzato dalla presenza sui lotti limitrofi di edifici condominiali di civile abitazione caratterizzati da notevoli volumetrie ed altezze realizzati a cavallo tra gli anni '70 e '90.

A livello dislocativo l'area presa in esame per la realizzazione del nuovo corpo di fabbrica è ottimamente situata al centro del quartiere a margine di ampia zona destinata a parco e dotata di tutti i servizi; la presenza dell'attigua ampia superficie destinata parcheggio pubblico e la limitrofa viabilità principale consente il facile raggiungimento della struttura con mezzi privati, mezzi pubblici ovvero mediante la rete di viabilità pedonale preesistente sviluppatasi all'interno del quartiere.

In tale contesto è stato ipotizzato di andare a realizzare un corpo di fabbrica, in ampliamento di quello esistente, impegnando la rata di terreno presente tra quest'ultimo e la limitrofa scarpata di raccordo con l'area a parcheggio posta sul fronte nord.

L'edificio esistente presenta una disposizione planimetrica ad U con il lato aperto rivolto verso il parco in direzione dell'attiguo altro corpo di fabbrica adibito a centro di vita associativa. Il lato aperto contiene una gradonata mentre semplici bucatore quadrate punteggiano l'edificio a due livelli rivestito parte in laterizio faccia a vista e parte con intonaco tinteggiato.

Il centro sociale oggetto di intervento forma, con il centro di vita associativa "La Piramide", un complesso di spazi e servizi pubblici, integrato da un giardino posto tra i due piccoli edifici.

Al piano terra sono collocati i servizi socio-culturali che ospitano attualmente il Centro Anziani con i relativi servizi ed un piccolo bar, mentre al piano superiore sono attualmente collocati gli uffici decentrati e di statistica dell'Amministrazione Comunale per un totale di 6 postazioni e l'ufficio di coordinamento Pro Loco.

Realizzato nell'anno 1994, con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, solai in laterocemento e tamponature in blocchi in laterizio, presenta finiture interne con infissi in alluminio e vetrocamera, pavimentazioni e rivestimenti in monocottura e intonaci in cemento; la dotazione impiantistica comprende impianto elettrico, idro-termo-sanitario e fotovoltaico. Il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione con le componenti tecnologiche completamente efficienti. Fa eccezione qualche fenomeno di infiltrazione di acque meteoriche al di sotto della gradonata e della copertura che, la cui bonifica è compresa nel presente progetto .

Il nuovo fabbricato, in ampliamento all'esistente, è articolato su due livelli strutturali (terra e primo) alla stregua dell'esistente, con una superficie di ingombro a terra pari a circa 307 mq per uno



sviluppo totale di 614 mq. La forma regolare e compatta ottimizza l'impiego dell'area a disposizione consentendo la realizzazione sul perimetro di idonei camminamenti; per consentire un efficace raccordo tra i due fabbricati viene prevista la demolizione del piccolo corpo aggettante attualmente presente sul fronte nord e la realizzazione di un portico al servizio sia del Centro Anziani esistente che della nuova Community Hub, si va così finalmente a creare uno spazio coperto per consentire al vivibilità di una zona all'aperto ma riparata dagli agenti atmosferici.

Il nuovo corpo di fabbrica sarà dotato di un vano scala completo di elevatore per l'abbattimento delle barriere architettoniche e, da qui, una passerella con adeguata pendenza consentirà un collegamento anche al piano primo fra i due volumi ed un ulteriore percorso totalmente accessibile, anche da persona con ridotta o impedita capacità motoria, dal parco fino al primo piano senza dover accedere obbligatoriamente dal parcheggio laterale su via Diaz.

Il nuovo corpo di fabbrica sarà in grado di ospitare al piano terra spazi da destinare alla Community Hub, pensati con uno spazio di servizio comune a tutte le attività che avranno ognuna un accesso indipendente dal portico. Oggi l'Activity Hub è diviso in tre grandi spazi ma è progettato in modo tale da poter essere suddiviso, con pareti mobili, fisse o con arredi, in spazi di più piccola entità pur rimanendo ad ogni unità la possibilità di accesso indipendente e l'utilizzo dei servizi comuni.

Allo stesso piano si andrà inoltre a realizzare un ufficio con ingresso indipendente dalla scala comune che servirà all'attività di coordinamento Pro-Loco attualmente presente nel corpo esistente al piano primo in uno spazio che si rende altresì necessario agli uffici comunali di statistica.

Il piano primo del nuovo corpo di fabbrica sarà un ambiente open space da adibire a spazio per le associazioni sportive con annessi servizi; anche questa zona definita Activity Hub è comunque pensata per poter essere suddivisa a sua volta, in caso di necessità, in due spazi distinti ognuno con il suo accesso.

### **DESCRIZIONE DETTAGLIATA**

Nel dettaglio il fabbricato è stato ipotizzato con intelaiatura di cemento armato con sistema di fondazioni profonde su pali.

Il piano primo avrà una copertura a vista realizzata con struttura portante in cemento armato mentre la struttura secondaria ed il tavolato saranno in legno di abete trattati con pittura impregnante e decorativa sbiancante, il manto superiore sarà in lamiera grecata e le sporgenze di gronda saranno, sia lateralmente che all'estradosso, rivestite con pannelli metallici, ad eccezione della copertura del portico che avrà un estradosso con la struttura delle travi in ferro in vista.

Le tamponature perimetrali saranno in laterizio porizzato ad elevate caratteristiche di isolamento, avranno una controparete esterna in pannelli in fibrocemento rinforzati (Aquapanel o



similari), con rasatura armata e successivo tinteggio; all'interno saranno presenti contropareti in cartongesso doppia lastra tinteggiate.

Per le divisioni interne si ricorrerà all'impiego di partizioni modulari in cartongesso in grado di assicurare migliore versatilità nello sfruttamento degli spazi e nella loro eventuale redistribuzione nel corso della vita operativa dell'immobile.

Parimenti le componenti impiantistiche, sia di climatizzazione che di distribuzione forza motrice, illuminazione e dati, saranno uniformate agli stessi criteri di modularità e flessibilità; in particolare le distribuzioni interne degli impianti saranno prevalentemente in vista alloggiate entro controsoffitti rimovibili o velette atti a mascherarne la presenza.

I parapetti delle porte finestre del piano primo, della passerella di collegamento, della scala esterna e i pannelli di protezione delle aperture del vano scala saranno realizzati tutti con maglie metalliche stirate colorate che oltre a rispondere alla loro funzione protettiva creano un motivo decorativo che ammorbidisce il rigore geometrico delle forme.

Si prevedono infissi in alluminio con vetri riflettenti e termo- isolanti, che creano una maggiore privacy interna ed un adeguato confort abitativo.

Sarà particolarmente curata la prestazione energetica dell'involucro edilizio andando a conseguire alti livelli di efficienza energetica sia mediante la limitazione delle dispersioni sia andando ad impiegare sistemi di produzione di ultima generazione ad alta efficienza, oltre che a predisporre il nuovo immobile per l'installazione di impianti di pannelli solari termici ed elettrici.

L'edificio esistente sarà riqualificato mediante opere di miglioria che sono in parte necessarie alla sua funzionalità ed in parte a rendere i due corpi un unico edificio anche in termini di impatto visivo. Gli interventi da eseguire saranno quelli sotto elencati:

- realizzazione di intonaco, tinteggio e zoccolatura perimetrale in travertino,
- sostituzione della pavimentazione del marciapiede perimetrale realizzandola in continuità con le nuove aree pavimentate previste,
- impermeabilizzazione e ripavimentazione della zona della grande scalinata centrale e del lastrico solare al piano primo,
- realizzazione di nuove sporgenze di gronda, per allargare le esistenti, con la stessa tecnologia impiegata nel nuovo edificio, in pannelli metallici,
- altre opere minori di bonifica e consolidamento correlate agli interventi principali.

La sistemazione dell'area esterna sarà tale da rendere agevolmente fruibile il fabbricato da parte delle persone con ridotte capacità motorie nel rispetto delle esistenti zone già allestite a parco.