

Comune di Perugia

AREA OPERE PUBBLICHE

U.O. Edilizia e Impianti Sportivi

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE DI EX LIMONAIA DA ADIBIRE A BAR RISTORO E RISTRUTTURAZIONE DEL PARCO DI VILLA URBANI adibita a biblioteca pubblica - PERUGIA



IPOTESI DI PROGETTO

Dirigente di Area Ing Fabio Zepparelli

Dirigente U.O. Ing Paolo Felici

Funzionario Arch. Fabio Fantucci

RUP Ing Simone Rossi

Nb Le ipotesi Progettuali sono soggette a cambiamento

data Giugno 2026

RELAZIONE STORICA DI VILLA URBANI

Villa Urbani, situata a Perugia in via Giovanni Pennacchi, è un luogo intriso di storia cittadina. Oggi è nota a tutti come una delle biblioteche comunali più vivaci e frequentate, un vero e proprio polo culturale immerso nel verde, ma la sua origine affonda le radici nella storia della borghesia imprenditoriale perugina della metà del Novecento.

1. La Storia della Villa: Da Residenza Privata a "Casa dei Libri"

La villa nacque nei primi **anni Quaranta del Novecento**. A volerla fu **Mario Urbani** (1908–1986), un'importante figura del tessuto economico e culturale locale. Urbani era un noto tipografo e litografo perugino, uomo di raffinata cultura ed esponente di quell'imprenditoria grafica che ha storicamente segnato l'eccellenza artigianale e industriale dell'Umbria.

La casa fu concepita come residenza unifamiliare per la sua famiglia, circondata dal grande giardino che serviva a isolarla dalla crescente urbanizzazione della zona circostante (l'asse viario che unisce la stazione al centro storico).

- **La trasformazione in Biblioteca (1964):** La svolta pubblica della villa avvenne già nel 1964, quando la struttura aprì le porte come biblioteca. L'atmosfera calda, domestica e accogliente di quella che era una vecchia casa privata è rimasta intatta: gli spazi originari sono stati riadattati a sale lettura stracolme di libri, mantenendo la sensazione di un salotto letterario.
- **Il passaggio al Comune (1991):** Nel 1991 Villa Urbani è entrata ufficialmente e a tutti gli effetti a far parte del patrimonio immobiliare del Comune di Perugia, consolidando il suo ruolo di pilastro culturale e di aggregazione, soprattutto per i ragazzi e le attività didattiche.

2. Il Progettista: Pietro Fringuelli

L'architettura della villa si deve all'architetto **Pietro Fringuelli**, che la progettò per Mario Urbani seguendo i canoni estetici in voga nel delicato passaggio degli anni Quaranta.

Lo Stile Architettonico

Fringuelli operò in un'epoca di transizione in cui le rigide linee del Razionalismo italiano si fondevano con il ritorno a stilemi eclettici e decorativi (spesso definiti *Neo-Liberty* o storicisti), molto amati dalla committenza borghese che cercava eleganza e rappresentanza senza rinunciare alla modernità.

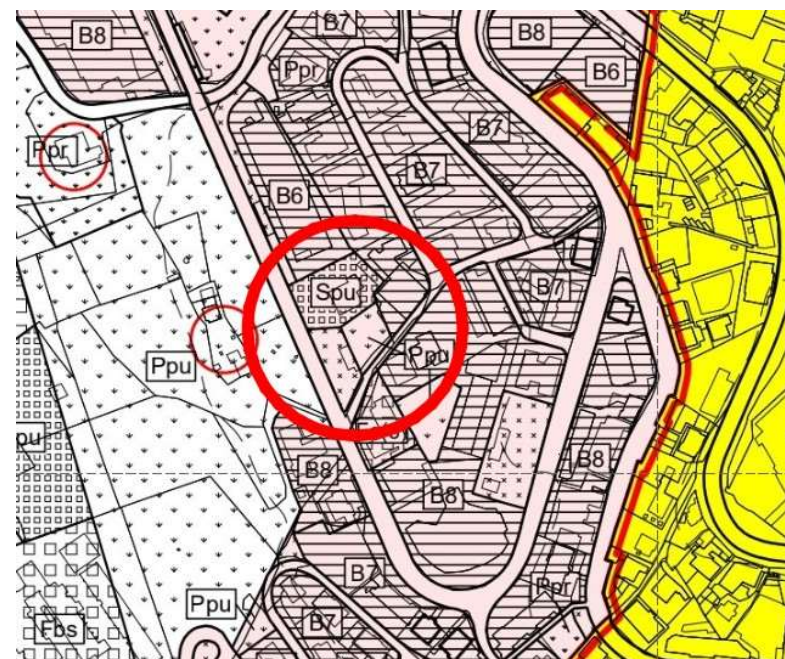
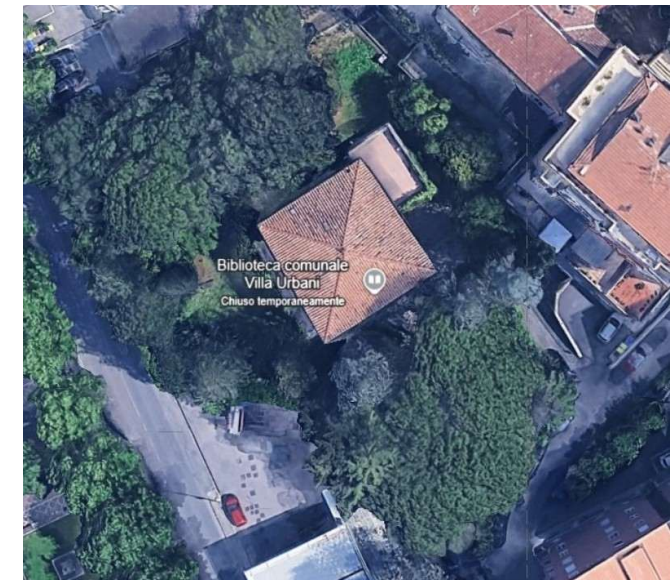
Nello specifico di Villa Urbani, Fringuelli riuscì a coniugare:

- **Funzionalità d'avanguardia:** Grandi aperture vetrate (come la veranda), un'ottima distribuzione volumetrica ed un'attenzione meticolosa al comfort domestico interno.
- **Dialogo con il paesaggio:** L'architetto non si limitò a disegnare l'edificio, ma lo integrò strettamente con il lotto di terreno collinare scosceso, facendo sì che il parco circostante e le sue essenze (lecci, pini domestici) diventassero quinte scenografiche per la villa stessa.

PLANIMETRIE GENERALI



Foto area con fabbricato



STATO ATTUALE EDIFICIO DI VILLA URBANI

L'analisi delle immagini ravvicinate permette di delineare le caratteristiche architettoniche storiche di **Villa Urbani** a Perugia e di valutarne lo stato di conservazione attuale. Il complesso rappresenta un pregevole esempio di **villino signorile in stile Liberty / Eclettico** risalente alla prima metà del Novecento.

Caratteristiche Architettoniche e Volumetriche

- **Composizione dei Volumi:** L'edificio si sviluppa su più livelli (piano terra, primo piano e un livello sottotetto/torretta) ed è caratterizzato da una volumetria mossa e articolata. Spicca la presenza di due loggiati monumentali.
- **La Loggia d'Ingresso:** L'elemento di maggiore pregio della facciata è la loggia a triplice arcata al piano nobile, sorretta da **quattro colonne rivestite in travertino**. La loggia è protetta da una balaustra decorata con colonnine sagomate.
- **Apparato Decorativo e Finiture:** * Le facciate intonacate intorno alle finestre con infissi in legno incorniciate in travertino e lungo le linee marcapiano.
 - Le finestre del piano superiore mostrano cornici sagomate in travertino.
 - Le porte e gli infissi esterni in legno presentano il caratteristico **disegno geometrico a rombo**.
- **Copertura:** Il tetto è ordito a più falde inclinate, rivestito con coppi e tegole in laterizio tradizionali e rifinito da una gronda sporgente leggermente arcuata

Stato di Conservazione Attuale

Nonostante la struttura mantenga intatta la sua eleganza e solidità formale, l'immobile mostra evidenti segni di invecchiamento e mancanza di manutenzione recente:

- **Superfici Intonacate e Lapidarie:** Le facciate presentano diffusi fenomeni di alterazione cromatica, macchie di umidità e depositi superficiali neri dovuti all'azione degli agenti atmosferici e dello smog. L'intonaco appare parzialmente esfoliato o distaccato in prossimità del cornicione e delle fasce marcapiano.
- **Elementi in Legno e Infissi:** I serramenti esterni, le persiane e i portoni in legno mostrano un forte degrado dello strato pittorico protettivo, con fessurazioni del legno dovute all'esposizione prolungata al sole e alla pioggia.
- **Invasione Botanica:** La vegetazione rampicante (edera) ha colonizzato alcune porzioni basamentali e laterali delle pareti. Sebbene l'effetto visivo sia suggestivo, le radici rischiano di infiltrarsi nelle fessure dell'intonaco e della pietra, accelerando il degrado delle murature.
- **Pavimentazioni Esterne e Dettagli:** I terrazzamenti e i gradini esterni in pietra a ridosso dei portoni d'accesso mostrano giunti aperti, crescita di erbe infestanti e depositi di terriccio che ne compromettono la regolarità.

Sintesi

L'edificio è architettonicamente integro e conserva tutto il fascino della sua epoca, ma necessita di un **restauro conservativo** delle facciate, della pulitura degli elementi lapidei e del ripristino funzionale di tutti gli infissi per poter accogliere degnamente la sua nuova funzione pubblica.



Foto 03 – Prospetto Ovest



Foto 05 - Prospetto Nord



Foto 04 - Prospetto Nord-Ovest

STATO ATTUALE PARCO

FOTO e PLANIMETRIA STATO ATTUALE DEL PARCO DI VILLA URBANI

La planimetria mostra il rilievo topografico e architettonico dell'area esterna e del parco di **Villa Urbani**, situata a Perugia. Si tratta di un disegno tecnico orientato, come indicato dalla **bussola** (la freccia del Nord). **Superficie dell'area orientativamente mq. 2340**

Edifici e Strutture Principali

Al centro della proprietà spicca il complesso edilizio della villa storica:

- **Corpo Principale:** Rappresentato con una campitura marrone scuro (che indica la proiezione dei tetti/coperture), mostra un'articolazione volumetrica complessa, tipica dell'edificio Liberty.
- **Annesso / Ex Limonaia:** In alto a destra si nota un corpo di fabbrica secondario allungato (anch'esso con campitura marrone), che corrisponde all'ex limonaia.
- **Aree Grigie:** Indicano le superfici pavimentate ancora esistenti ma ammalorate, i marciapiedi perimetrali, i piazzali di sosta e le scalinate esterne che collegano i vari livelli geometrici dell'area.

Topografia e Altimetria (Andamento del Terreno)

- Le linee rosse sono le **curve di livello** (isoipse), fondamentali per visualizzare la morfologia del terreno.
- Il loro andamento mostra chiaramente che il parco di Villa Urbani si sviluppa su un **terreno in pendenza** (un piano inclinato, tipico del panorama collinare perugino), con dislivelli significativi soprattutto nella parte est/sud-est (a destra del viale d'ingresso) e nell'area retrostante i fabbricati.

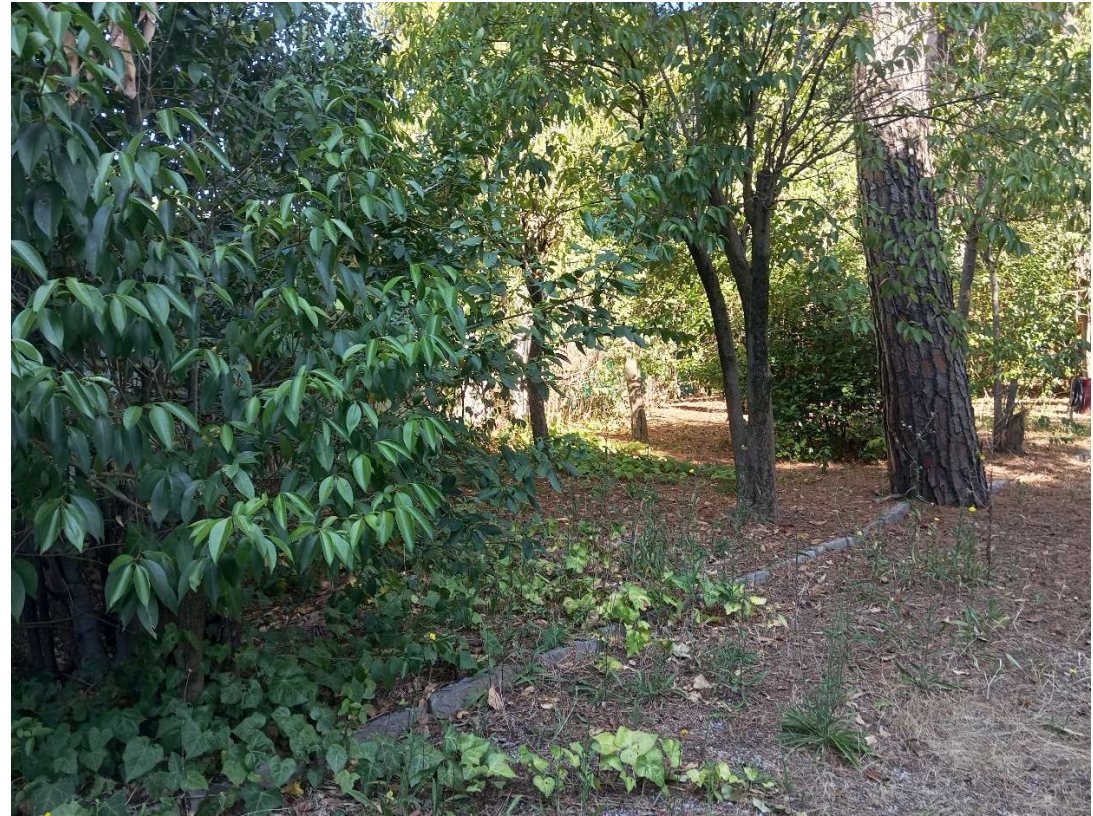
Vegetazione e Censimento Arboreo

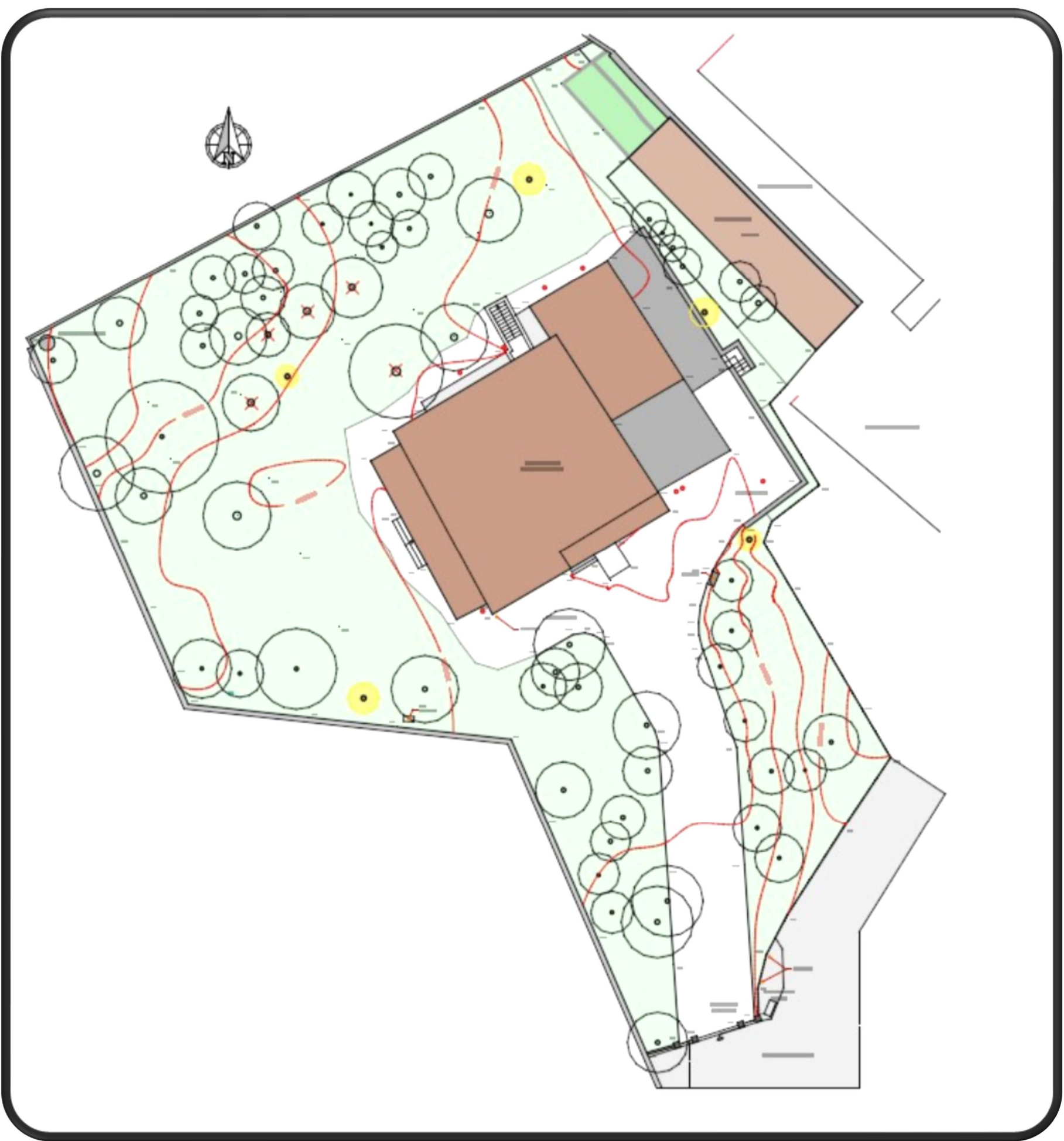
Il parco è caratterizzato da una fitta presenza di verde, evidenziata dallo sfondo verde chiaro e da una mappatura puntuale delle piante:

- **I Cerchi:** Rappresentano le chiome degli alberi. I diametri differenti indicano la grandezza e l'ingombro delle diverse alberature presenti nel giardino. Si nota una forte concentrazione di alberature lungo tutto il versante sinistro (ovest) e a ridosso del viale d'ingresso.

Accessi, Percorsi e Dettagli Evidenziati

- **Ingresso e Viale:** Nella parte inferiore della mappa (sud) si individua l'accesso principale alla proprietà dalla strada. Da qui si snoda il viale di ingresso che sale verso la villa, costeggiato da una fila di alberi sul lato destro.
- **Confine:** La linea nera continua e marcata definisce il perimetro della proprietà, che si presenta come un poligono irregolare ben delimitato rispetto al tessuto urbano circostante.
- **Evidenziazioni in Giallo:** Sono presenti alcuni cerchi gialli sfumati sparsi in punti strategici. Solitamente indicano elementi d'interesse specifici per il parco, come lampioni dell'illuminazione pubblica.





PLANIMETRIA PROGETTO DEL PARCO DI VILLA URBANI

Questa planimetria rappresenta il **progetto di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica** del parco di Villa Urbani, finalizzato alla sua trasformazione in un polo culturale e biblioteca pubblica a Perugia.

Rispetto al rilievo topografico precedente, questo disegno mostra la futura organizzazione degli spazi esterni, dei percorsi e delle nuove funzioni collettive.

1. La Nuova Destinazione d'Uso: Biblioteca e Servizi

- **Biblioteca Villa Urbani:** Il corpo di fabbrica principale è ora esplicitamente destinato a biblioteca pubblica, diventando il fulcro delle attività.
- **Ex Limonaia:** L'edificio secondario in alto a destra viene integrato nel complesso del parco, cambiando destinazione d'uso a bar ristoro a servizio della Biblioteca.

2. Spazi Culturali all'Aperto

La novità principale del progetto è la creazione di aree dedicate alla socialità e alla lettura:

- **Podio Presentazione Libri:** Nella zona ovest (a sinistra), immersa nel boschetto, è stata ricavata un'area culturale all'aperto. È costituita da una piattaforma circolare pavimentata adibita a palco/podio, circondata da **panchine disposte a semicerchio** (i rettangoli color legno/arancione) per ospitare il pubblico durante presentazioni, conferenze o letture collettive.
- **Belvedere / Area Nord:** In alto, una seconda piazzetta circolare pavimentata conclude il percorso pedonale nord, offrendo una zona di sosta geometricamente definita.

3. Percorsi e Pavimentazioni

Il progetto definisce chiaramente i flussi pedonali e carrabili:

- **I Camminamenti:** È stata inserita una rete di percorsi pedonali caratterizzati da una **pavimentazione in pietra o acciottolato** (rappresentata graficamente con una texture a mosaico) che si snoda sinuosamente nel verde, collegando l'ingresso, la biblioteca e le aree evento.
- **Arredo Urbano:** Lungo i percorsi, in particolare lungo il viale d'ingresso e vicino al podio, sono state posizionate numerose panchine per favorire la sosta e la lettura all'aperto.

4. Accessibilità e Parcheggi

La viabilità e l'accesso alla struttura sono stati riorganizzati per accogliere il pubblico:

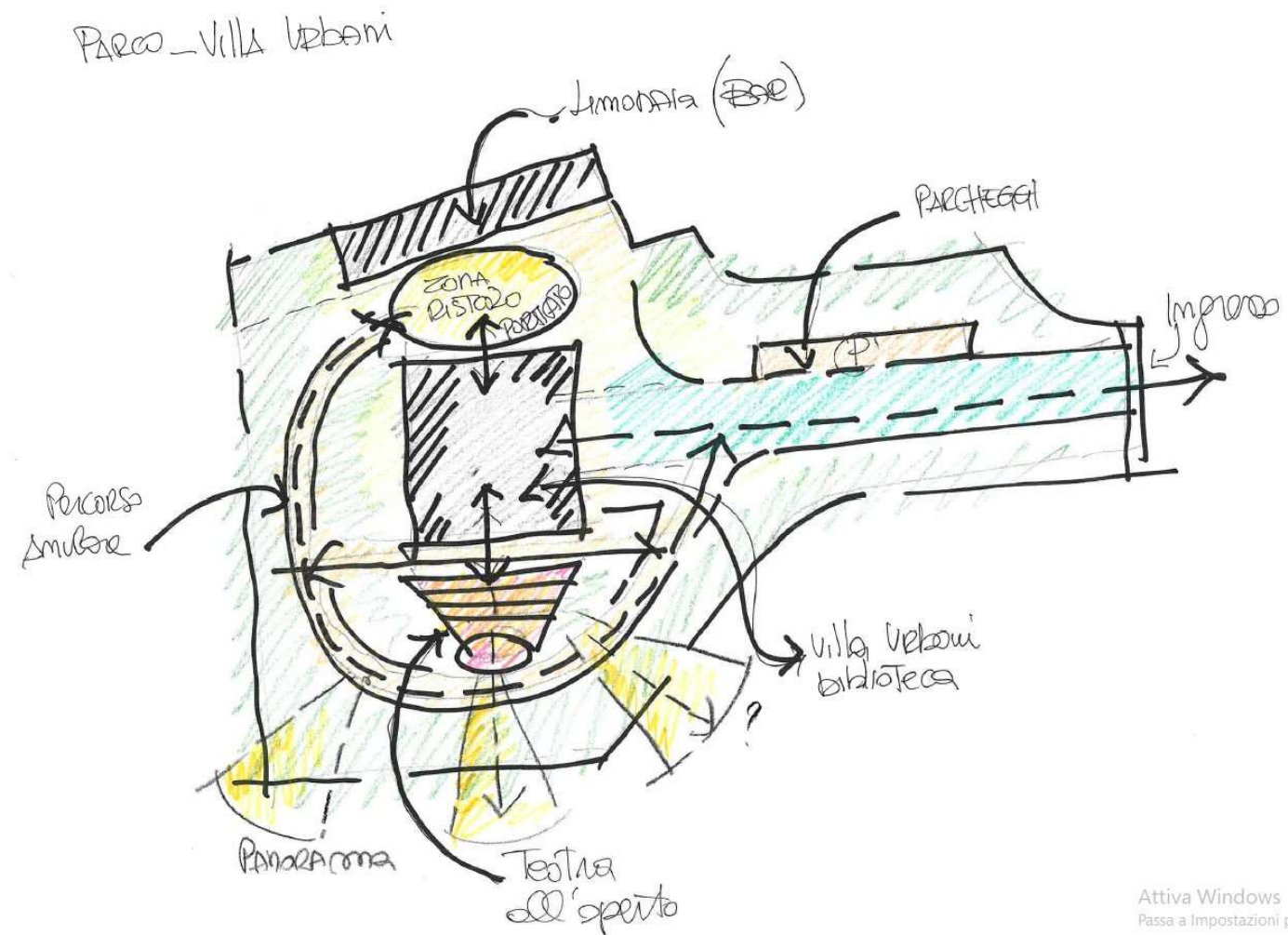
- **Ingresso Carrabile:** Confermato nella zona sud (in basso a destra) direttamente dalla "Strada Pubblica", dove si trova anche la nicchia per il contatore ENEL.
- **Aree di Parcheggio:** Sono stati previsti due spazi di sosta dedicati alle vetture (con gli stalli per le auto chiaramente disegnati):
 1. Un primo parcheggio subito dopo l'ingresso, sul lato sinistro del viale soprattutto per utenti diversamente abili.

2. Un secondo parcheggio più interno, situato sul piazzale adiacente alla Ex Limonaia anche per attività di servizio di carico e scarico materiale della zona bar .

5. Cura del Verde e Paesaggio

Il disegno grafico della vegetazione è stato reso più realistico ed evocativo rispetto al rilievo:

- Le chiome degli alberi sono renderizzate con texture e sfumature di verde per mostrare l'effetto d'insieme del parco e le zone d'ombra che si verranno a creare.
- Il prato (verde chiaro) funge da tessuto connettivo tra le aree pavimentate, mantenendo l'aspetto di un giardino storico all'inglese ma adattato a funzioni contemporanee.



Varie ipotesi iniziali di linee guida di progetto



FOTO INGRESSO STATO ATTUALE E PROGETTO

Queste due immagini offrono un confronto diretto e molto chiaro tra lo **stato attuale** (la prima foto, uno scatto reale) e il **progetto di riqualificazione paesaggistica** (la seconda immagine, un render di progetto) dell'ingresso e del viale d'accesso a Villa Urbani a Perugia.

Ecco un'analisi dettagliata di come il progetto trasforma questo spazio:

1. Stato Attuale (Prima Immagine)

La prima foto mostra l'accesso carrabile alla villa così come si presenta oggi, caratterizzato da un aspetto prettamente funzionale ma con evidenti margini di miglioramento estetico e botanico:

- **L'Ingresso:** È delimitato da due storici pilastri in blocchi di pietra (bugnato) e da un cancello metallico. La segnaletica (passo carrabile) e l'impiantistica (citofono/cassetta postale) sono disposte in modo puramente utilitaristico.
- **La Vegetazione:** Lo spazio è dominato dalle imponenti alberature storiche (pini ad alto fusto) che creano una fitta ombra. Tuttavia, il sottobosco e le siepi a ridosso dell'ingresso appaiono cresciuti in modo spontaneo, denso e un po' disordinato, arrivando a coprire la visuale e a soffocare i dettagli architettonici dei pilastri.
- **Il Contesto Laterale:** Sulla sinistra si nota una struttura moderna di rifornimento carburante con una tettoia azzurra che contrasta visivamente con l'identità storica della villa.
- **Il Viale:** Il percorso d'ingresso verso la villa è parzialmente in ombra e privo di una definizione geometrica o cromatica netta.

2. Il Progetto di Riqualificazione (Seconda Immagine)

Il progetto mira a trasformare l'ingresso in un "biglietto da visita" elegante, luminoso e accogliente, coerente con la trasformazione della villa in biblioteca pubblica:

- **Restauro delle Strutture:** I pilastri in pietra vengono ripuliti e valorizzati. I cancelli metallici e gli elementi accessori (pulsantiera e cartello di passo carrabile) vengono integrati in modo molto più ordinato, pulito e moderno (verniciati in grigio antracite).
- **Nuovo Disegno del Verde (Landscape Design):** La vegetazione spontanea viene sostituita da un giardino geometrico, curato e ricco di fioriture stagionali:
 - **Schermatura a sinistra:** Una fila di cipressi slanciati viene piantata sul confine sinistro per "schermare" visivamente la struttura moderna con la tettoia azzurra, integrando meglio l'ambiente circostante.
 - **Aiuole e Colori:** Ai piedi dei cipressi nasce una ricca composizione botanica con ortensie (rosa e azzurre), lavanda e fiori rossi, il tutto incorniciato da una bassa siepe geometrica di bosso perfettamente potata.
 - **Il Roseto a destra:** Sul lato destro dell'ingresso viene introdotto un elegante roseto con fiori rosa, anch'esso delimitato da bordure verdi ordinate.
 - **Valorizzazione dei Pini:** Le grandi alberature storiche vengono mantenute intatte, ma la rimozione del vecchio sottobosco selvaggio permette alla luce solare di filtrare, rendendo il viale molto più luminoso e sicuro.
- **Nuova Pavimentazione:** Il viale viene ridisegnato con una pavimentazione in **ghiaietto chiaro**, che crea un contrasto cromatico netto con il verde delle siepi. Questo tappeto chiaro funge da "cannocchiale prospettico", guidando visivamente il visitatore direttamente verso la facciata della villa in fondo.

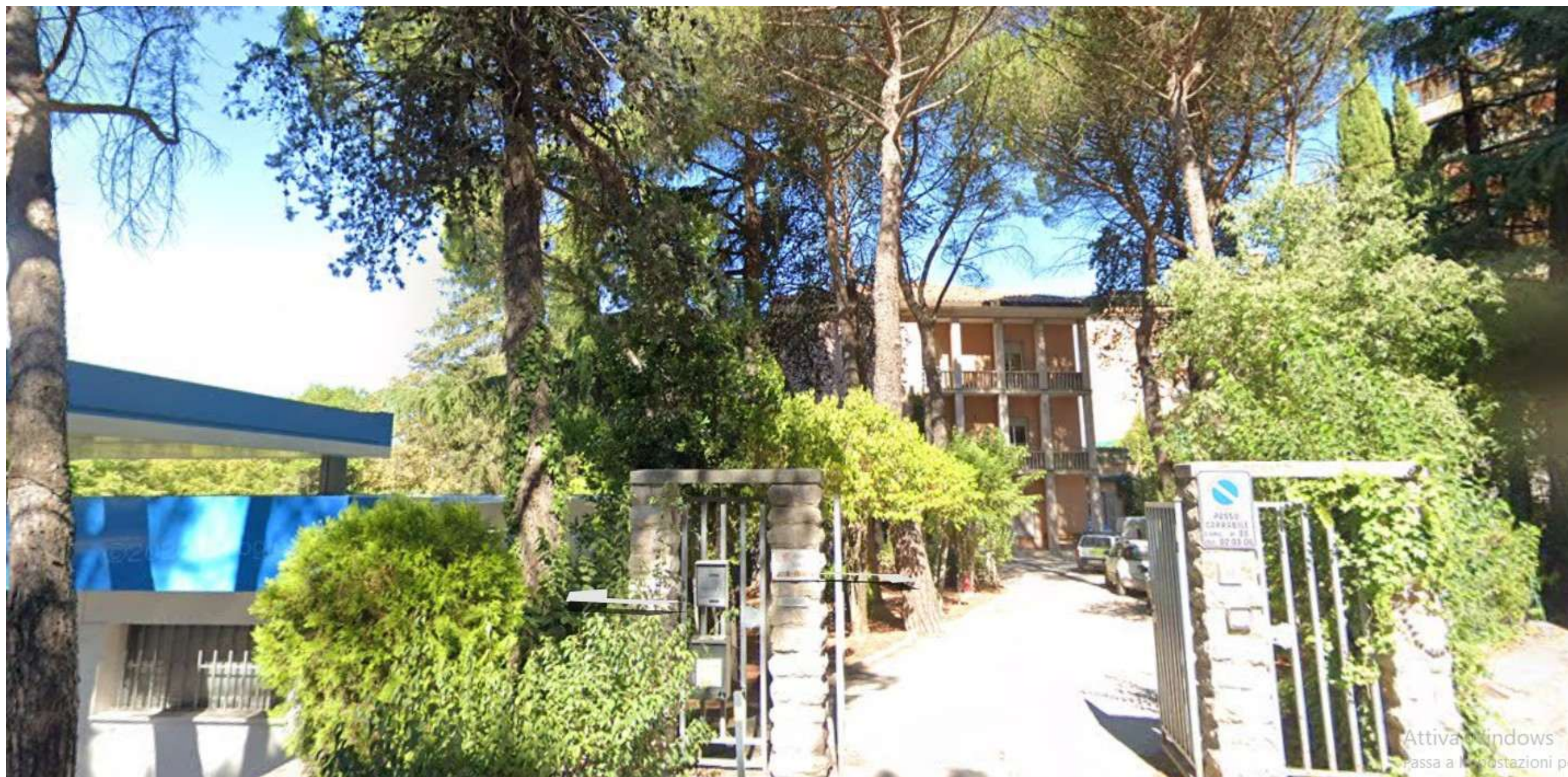
Sintesi del confronto

In sintesi, l'intervento progettuale passa da una gestione del verde "passiva" e un po' cupa a una **progettazione del paesaggio attiva e scenografica**. L'obiettivo è riordinare i flussi, nascondere gli elementi urbani stridenti (la tettoia azzurra) e dare luce e colore a un accesso storico, invitando i cittadini a entrare nel parco della nuova biblioteca.

5. Cura del Verde e Paesaggio

Il disegno grafico della vegetazione è stato reso più realistico ed evocativo rispetto al rilievo:

- Le chiome degli alberi sono renderizzate con texture e sfumature di verde per mostrare l'effetto d'insieme del parco e le zone d'ombra che si verranno a creare.
- Il prato (verde chiaro) funge da tessuto connettivo tra le aree pavimentate, mantenendo l'aspetto di un giardino storico all'inglese ma adattato a funzioni contemporanee.



INGRESSO ATTUALE



IPOTESI PROGETTO DELL' INGRESSO

FOTO VIALE PRINCIPALE VERSO LA VILLA - STATO ATTUALE E PROGETTO

L'analisi delle immagini permette di seguire passo dopo passo la trasformazione del **viale d'ingresso principale** di Villa Urbani, confrontando lo stato di fatto con due diverse filosofie di progetto paesaggistico.

Stato Attuale

La foto reale mostra il viale nel suo stato odierno, con un carattere prevalentemente funzionale e boschivo:

- **Il Percorso:** Una strada sterrata in ghiaia mista modello cromofibra , priva di una vera finitura di pregio, delimitata sul lato sinistro da piccoli cordoli di pietra irregolari.
- **Il Verde:** La vegetazione è densa e spontanea. Grandi alberi ombrosi dominano la scena, ma il sottobosco cresce in modo un po' selvaggio, riducendo la percezione spaziale e nascondendo in parte la facciata della villa sullo sfondo.
- **Arredi e Luce:** Gli elementi di arredo sono ridotti al minimo (una panchina semplice sullo sfondo) e l'illuminazione è affidata a un classico lampione su palo metallico sulla destra.

Soluzione Progettuale 1: L'Eleganza Classica (Giorno e Notte)

Questa prima proposta punta su un design simmetrico, formale ed estremamente scenografico, che richiama lo stile dei giardini storici monumentali.

Vista Diurna

- **Prospettiva:** L'inizio del viale è incorniciato da due **maestosi plinti in pietra chiara** sormontati da grandi vasi ornamentali ricolmi di fiori rossi. Poco più avanti, sul lato sinistro, spicca una statua classica bianca che funge da punto focale.
- **Pavimentazione e Bordure:** Il viale è rivestito in ghiaietto chiaro compatto e perfettamente livellato. È costeggiato da un prato all'inglese curatissimo e da aiuole ricche: ortensie bianche a sinistra e un fitto roseto rosso sulla destra.
- **Arredo e Dettagli:** Piccoli lampioncini bassi dal design pulito ed elegante sono posizionati ritmicamente lungo il bordo del prato.

Vista Notturna

La variante notturna mette in risalto un accurato **progetto illuminotecnico (lighting design)** volto a creare un'atmosfera magica e sicura:

- **Luce Radente e d'Accento:** I lampioncini bassi diffondono una luce calda e dorata sul pavimento in ghiaia. I faretti a incasso nel terreno illuminano dal basso verso l'alto (*up-lighting*) i tronchi dei pini storici e le chiome degli alberi, esaltandone la trama e la verticalità.
- **La Villa sullo Sfondo:** La facciata della villa è sapientemente illuminata sia all'interno che all'esterno, trasformandosi nella "lanterna" visiva che conclude il percorso.

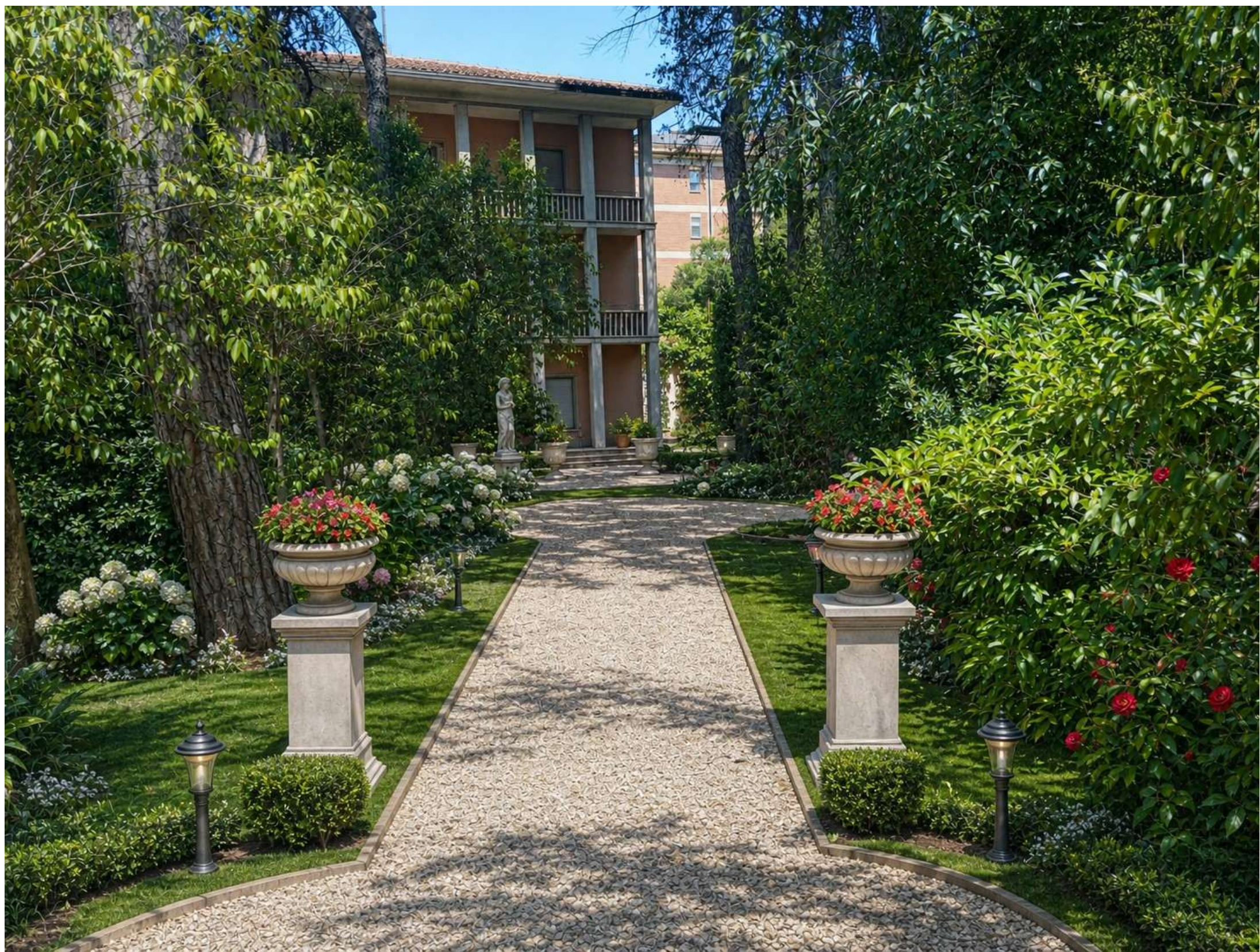
Soluzione Progettuale 2: Il Giardino Romantico e Dinamico (Solo Giorno)

La seconda proposta adotta un approccio più morbido, naturalistico e variegato, perfetto per un parco pubblico destinato alla lettura e al relax.

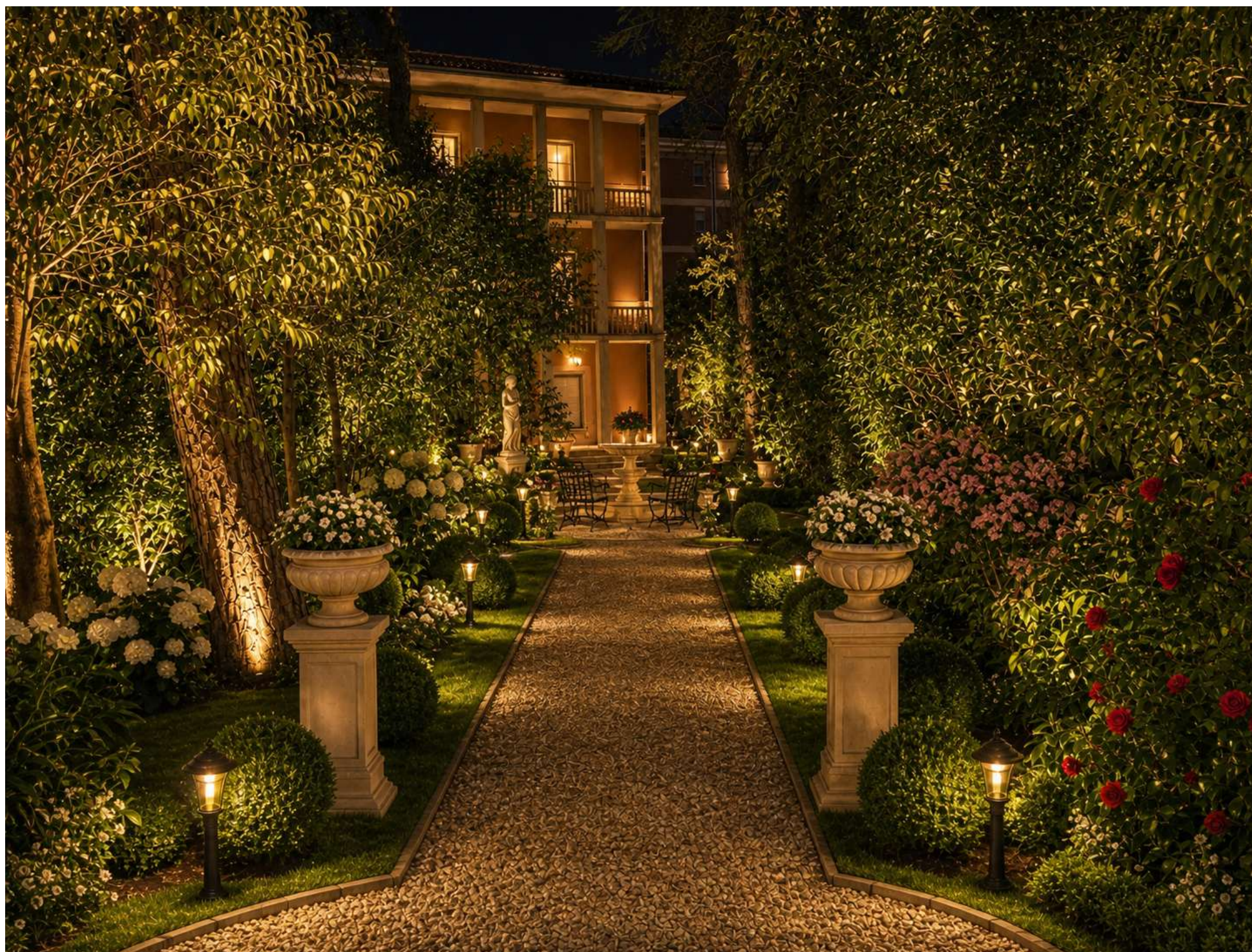
- **Struttura del Viale:** Il percorso in ghiaia è qui delimitato da una vistosa **cordolatura in blocchetti di pietra squadrata chiara**, che dona un disegno geometrico netto e pulito al camminamento.
- **Vegetazione Stratificata e Verticalità:** Rispetto alla Soluzione 1, il verde è disposto in modo più articolato.
- Compagno **cipressi slanciati** e conifere che spezzano la linea orizzontale dei cespugli. Le fioriture sono un'esplosione di sfumature pastello (ortensie rosa, petunie e perenni viola, fitti cespugli di fiori bianchi).
- **Nuovi Elementi di Arredo:** Sulla sinistra viene introdotto un **lampione storico alto** in ferro battuto scuro, dal gusto retrò.
 - Sulla destra trova spazio una **panchina romantica** in legno e ferro, strategicamente posizionata all'ombra per invitare alla sosta e alla lettura.
 - Sempre sulla destra, seminascosta tra i fiori, è inserita una piccola scultura di un putto/cherubino, che aggiunge un dettaglio poetico e intimo al giardino.



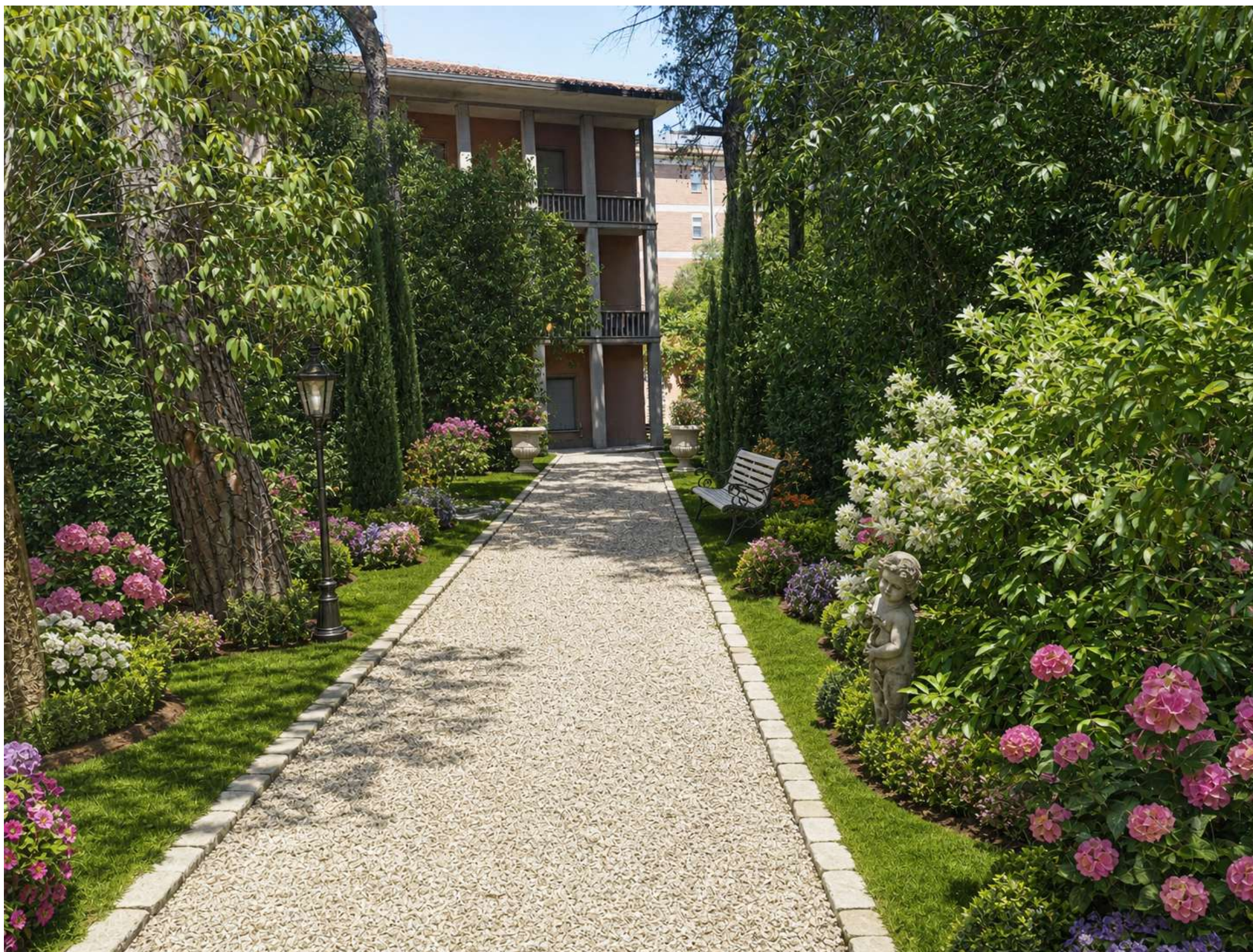
ATTUALE INGRESSO VIALE VERSO LA VILLA



IPOTESI 1 PROGETTO VIALE



IPOTESI 1 PROGETTO VIALE NOTTURNO



IPOTESI 2 PROGETTO VIALE

FOTO VIALE PRINCIPALE VERSO L'INGRESSO - STATO ATTUALE E PROGETTO

Questa nuova prospettiva mostra il viale d'ingresso di Villa Urbani da un punto di vista inverso rispetto ai precedenti: lo sguardo qui è rivolto **dall'interno del parco verso il cancello d'ingresso** e la strada pubblica.

Il confronto tra lo scatto fotografico e il render della **Soluzione 3** evidenzia una radicale trasformazione che reinterpreta lo spazio in chiave formale e neoclassica.

Stato Attuale

La fotografia reale descrive un'area che ha smarrito la sua originaria configurazione di giardino monumentale, assumendo un aspetto quasi forestale e spontaneo:

- **Il Suolo:** Il piano di calpestio è completamente sterrato, privo di pavimentazione e coperto da un fitto strato di aghi di pino, foglie secche ed erbacce infestanti. Non esiste una netta separazione tra il percorso e le aree verdi laterali.
- **La Vegetazione:** Cespugli e arbusti crescono in modo selvaggio e disordinato su entrambi i lati, creando un effetto "tunnel" molto chiuso e ombroso che toglie respiro alla visuale. Sulla sinistra si nota una scarpata instabile coperta di vegetazione.
- **Sfondo e Luce:** In fondo al cannocchiale visivo si intravedono il vecchio cancello e, oltre la strada, un palazzo moderno. La luce solare filtra a fatica tra le fronde intricate.

Soluzione Progettuale 3 (Il Giardino Classico e Simmetrico)

Il render di progetto trasforma questo spazio in una passeggiata d'onore dall'eleganza impeccabile, ispirata ai canoni del **giardino formale all'italiana**.

1. Rigore Geometrico e Pavimentazione

- **Il Camminamento:** Il viale viene regolarizzato e pavimentato con un tappeto di **ghiaietto bianco finissimo**, perfetto per riflettere la luce e dare luminosità all'intero percorso.
- **I Bordi:** Il percorso è nettamente delimitato da un doppio cordolo di **blocchetti di pietra grigia squadrata**, che separa la ghiaia dal prato con precisione chirurgica.

2. Architettura del Verde e Fioriture

- **Le Siepi Topiarie:** Lungo tutto il percorso corrono delle **siepi basse di bosso** modellate a parallelepipedo perfetto, che accentuano la prospettiva verso l'uscita.
- **Elementi Verticali:** Sulla sinistra, alberi potati a cono perfetto ritmano lo spazio, alternandosi a imponenti **vasi monumentali in pietra** (coppe medicee) su piedistallo, colmi di ortensie e fioriture nei toni del bianco e del rosa.
- **Il Muro Storico:** Sulla sinistra viene ripulito e valorizzato il muro di contenimento in pietra originario, arricchito da rampicanti e piante verdi perfettamente curate.

3. Arredo Urbano e Comfort per la Lettura

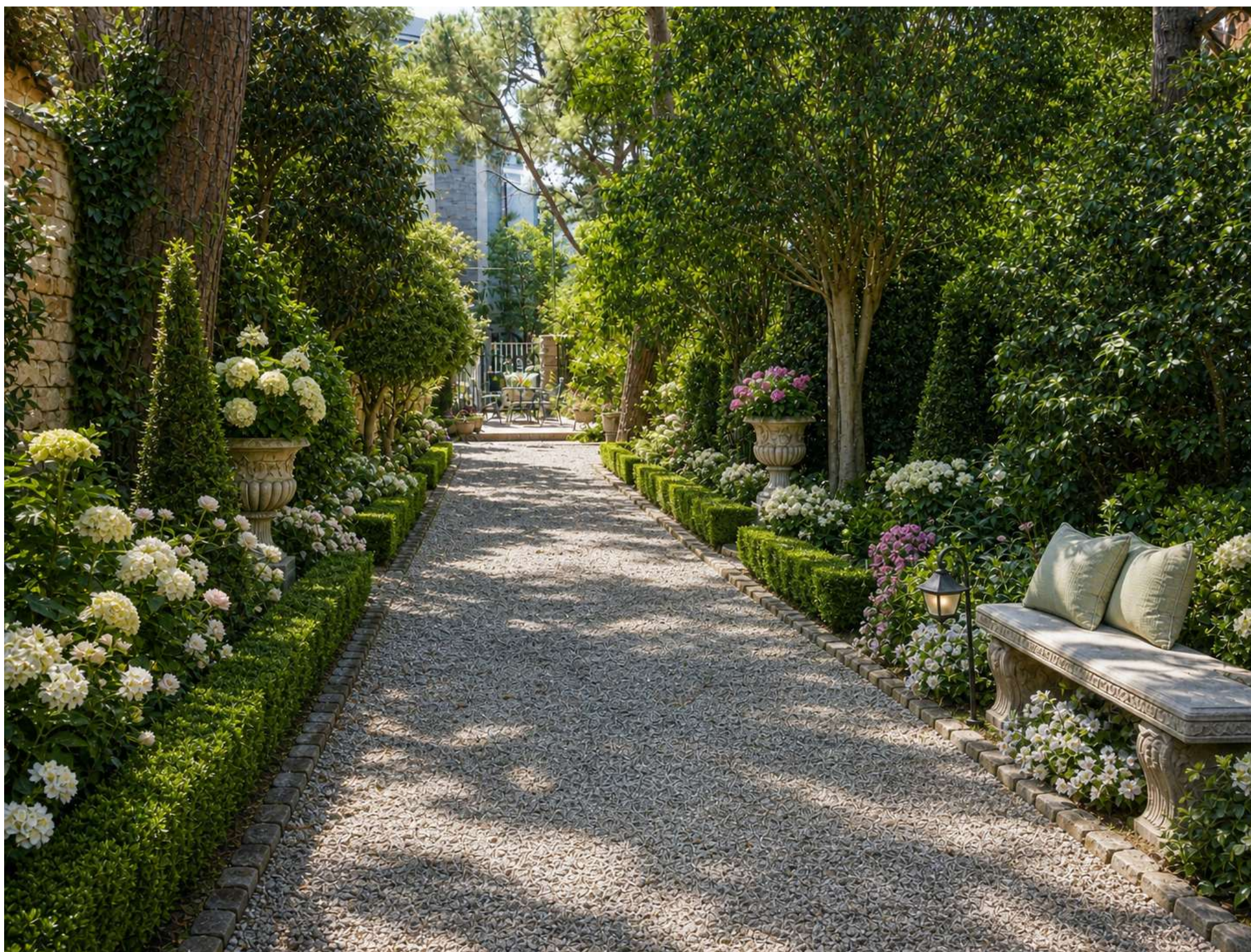
- **La Panchina d'Onore:** Sulla destra, incastonata tra la vegetazione, spicca una **panchina in pietra scolpita in stile classico**. È un chiaro invito alla sosta, pensato per gli utenti della futura biblioteca.
- **Illuminazione Discreta:** Accanto alla panchina e lungo le siepi compaiono piccoli **lampioncini bassi in metallo scuro** dal design tradizionale, pronti a illuminare il percorso in modo soffuso una volta tramontato il sole.

Sintesi dell'intervento

Se lo stato attuale si presenta come un sentiero boschivo e trascurato, la **Soluzione 3** restituisce a Villa Urbani il decoro di una dimora storica. L'uso di simmetrie forti, arredi in pietra e siepi sagomate trasforma questo viale in un pregevole spazio di transizione, capace di preparare il visitatore alla quiete e alla bellezza della biblioteca pubblica.



ATTUALE DEL VIALE - VISTA DALLA VILLA VERSO L'INGRESSO



IPOTESI 3 PROGETTO - VIALE VISTA DALLA VILLA VERSO L'INGRESSO

ATTUALE ZONA EX PRESENTAZIONE LIBRI LATO VERSO LA STRADA DI VILLA URBANI

Queste due immagini si concentrano sull'area più funzionale e innovativa dell'intero progetto: la **zona dedicata alla presentazione dei libri e alla lettura all'aperto**, situata nella porzione di parco che si sviluppa verso il lato strada della villa.

Il confronto mostra come un angolo di giardino precedentemente sottoutilizzato sia stato ripensato come un vero e proprio "teatro nel verde".

Stato Attuale

L'area si presenta come uno spazio parzialmente aperto, ma privo di una vera identità e di comfort:

- **Il Terreno e la Vegetazione:** Il suolo è interamente coperto da un manto erboso spontaneo, infestanti ed edera che crescono in modo incontrollato, lambendo i tronchi degli alberi. L'impressione è quella di uno spazio rustico e poco curato.
- **Gli Arredi Esistenti:** Sono presenti alcune vecchie panchine in legno e metallo, un tavolo circolare in pietra grezza e, sullo sfondo, dei pilastri in pietra isolati che un tempo reggevano pergolati o recinzioni. Questi elementi appaiono disposti in modo casuale, logorati dal tempo e immersi nell'erba alta, rendendo l'area poco funzionale per attività collettive strutturate.

Il Progetto (Polo Culturale e Spazio Eventi)

Il render mostra la trasformazione radicale di questo spazio in un'**arena culturale all'aperto**, perfettamente integrata nel paesaggio botanico della biblioteca.

1. Il Fulcro del Progetto: Il Palco Circolare o semicircolare ad anfiteatro piano.

- Al centro dell'area viene inserito una **pedana circolare in legno (decking)** sollevata di pochi centimetri dal suolo grazie a piccoli gradini. Questo elemento funge da vero e proprio palco o podio per i relatori durante le presentazioni dei libri o le letture animate.
- La base della pedana è decorata da una corona circolare di piccoli fiori rosa e bianchi che ammorbidiscono il distacco tra il legno e la pavimentazione.

2. Pavimentazione e Disegno dello Spazio

- L'intera area calpestabile circostante viene pavimentata con un **lastricato in pietra squadrata posato a secco (opus incertum)**, dalle tonalità calde. Questa scelta garantisce la massima accessibilità (anche per carrozzine o passeggini) e pulizia rispetto al vecchio prato sterrato.
- Il disegno pavimentale definisce una piazza geometrica circolare o semicircolare che abbraccia i grandi alberi ad alto fusto esistenti, i quali vengono preservati per garantire la necessaria ombreggiatura naturale durante le ore diurne.

3. Nuovi Arredi e Sedute per il Pubblico

- Le vecchie panchine vengono sostituite da **eleganti panche in legno o in pietra di travertino con schienale**, disposte in modo radiale e ordinato lungo il perimetro dello spazio pavimentato. Questa disposizione a semicerchio favorisce l'ascolto e crea un senso di comunità.

- Viene mantenuto e restaurato il vecchio **tavolo in pietra storico** sulla sinistra, che viene valorizzato e circondato da nuove poltroncine in legno, creando un angolo separato per lo studio o la lettura di coppia.
- Sullo sfondo, i pilastri in pietra vengono ripuliti e arricchiti da una fitta vegetazione di rampicanti fioriti (rose rampicanti o bouganville o siepe di alloro).

4. Cura Botanica e Illuminazione

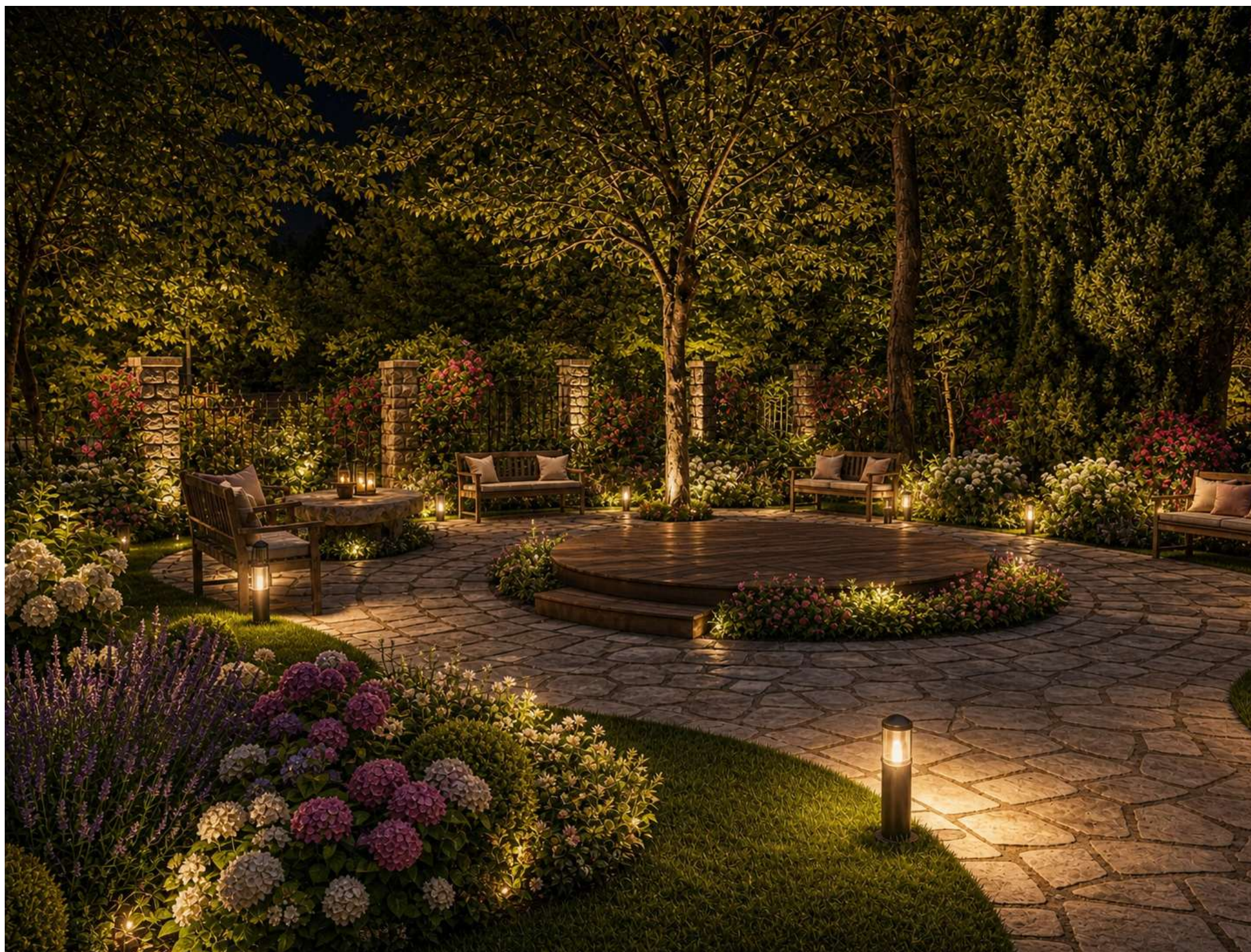
- In primo piano spicca una ricca **aiuola geometrica fiorita** con ortensie rosa e fucsia, lavanda viola e altre essenze perenni, incorniciata da un prato all'inglese perfettamente rasato.
- L'illuminazione per gli eventi serali è affidata a **lampioncini bassi cilindrici dal design contemporaneo** posizionati lungo i bordi del lastricato, che proiettano una luce soffusa e d'atmosfera senza abbagliare il pubblico.



ATTUALE ZONA EX PRESENTAZIONE LIBRI LATO VERSO LA STRADA DI VILLA URBANI



IOTESI PROGETTO NUOVO AMBITO PRESENTAZIONE LIBRO LATO VILLA URBANI



I POTESI PROGETTO PRESENTAZIONE LIBRO NOTTURNO LATO VILLA URBANI

ATTUALE E PROGETTO MURO PERIMETRALE LATO STRADA DI VILLA URBANI

Le tre nuove immagini analizzano l'intervento sul **muro perimetrale di Villa Urbani situato sul lato strada**, mostrando lo stato attuale e la proposta progettuale sia in versione diurna che notturna. Questo elemento costituisce il confine materico tra lo spazio pubblico della via e l'area protetta del parco della biblioteca.

Stato Attuale

L'opera muraria esistente presenta i segni del tempo e una parziale perdita dei suoi elementi di finitura storici:

- **La Struttura:** Il muro di contenimento è realizzato in blocchi di pietra squadrata chiara e segue l'andamento in pendenza della strada pubblica. Al di sopra del parapetto si elevano dei pilastri (o ritti) sempre in pietra a base quadrata.
- **Le Carenze:** Nello stato di fatto manca completamente la recinzione metallica tra i pilastri, lasciando dei vuoti protetti solo parzialmente da vegetazione rampicante edera e piante infestanti che crescono in modo disordinato.
- **Il Contesto:** Sulla sinistra il muro si interrompe bruscamente contro una parete in cemento grezzo, spesso oggetto di scritte vandaliche, che penalizza il decoro del complesso.

Il Progetto di Riqualificazione

Il progetto prevede il restauro conservativo del manufatto lapideo e il completamento della recinzione per garantire sicurezza, decoro storico e un impatto visivo di pregio.

Vista Diurna

- **Integrazione della Cancellata:** Negli spazi tra i pilastri in pietra vengono inserite delle **inferriate artistiche in ferro battuto** dal disegno geometrico e ornamentale classico. I pannelli metallici sono rifiniti in una tonalità scura/antracite che si integra perfettamente con la pietra.
- **Pulizia e Sistemazione del Verde:** La pietra del muro e dei pilastri viene interamente ripulita dalle patine biologiche. La vegetazione spontanea viene rimossa e sostituita, all'interno del parco, da una **siepe perimetrale di alloro o bosso** fitta e geometrica, che spunta ordinatamente dietro la nuova cancellata garantendo la privacy della biblioteca.
- **Trattamento del Muro Cieco:** La porzione di muro in cemento sulla sinistra viene mascherata da un rivestimento o da una finitura uniforme, eliminando il degrado visivo precedente.

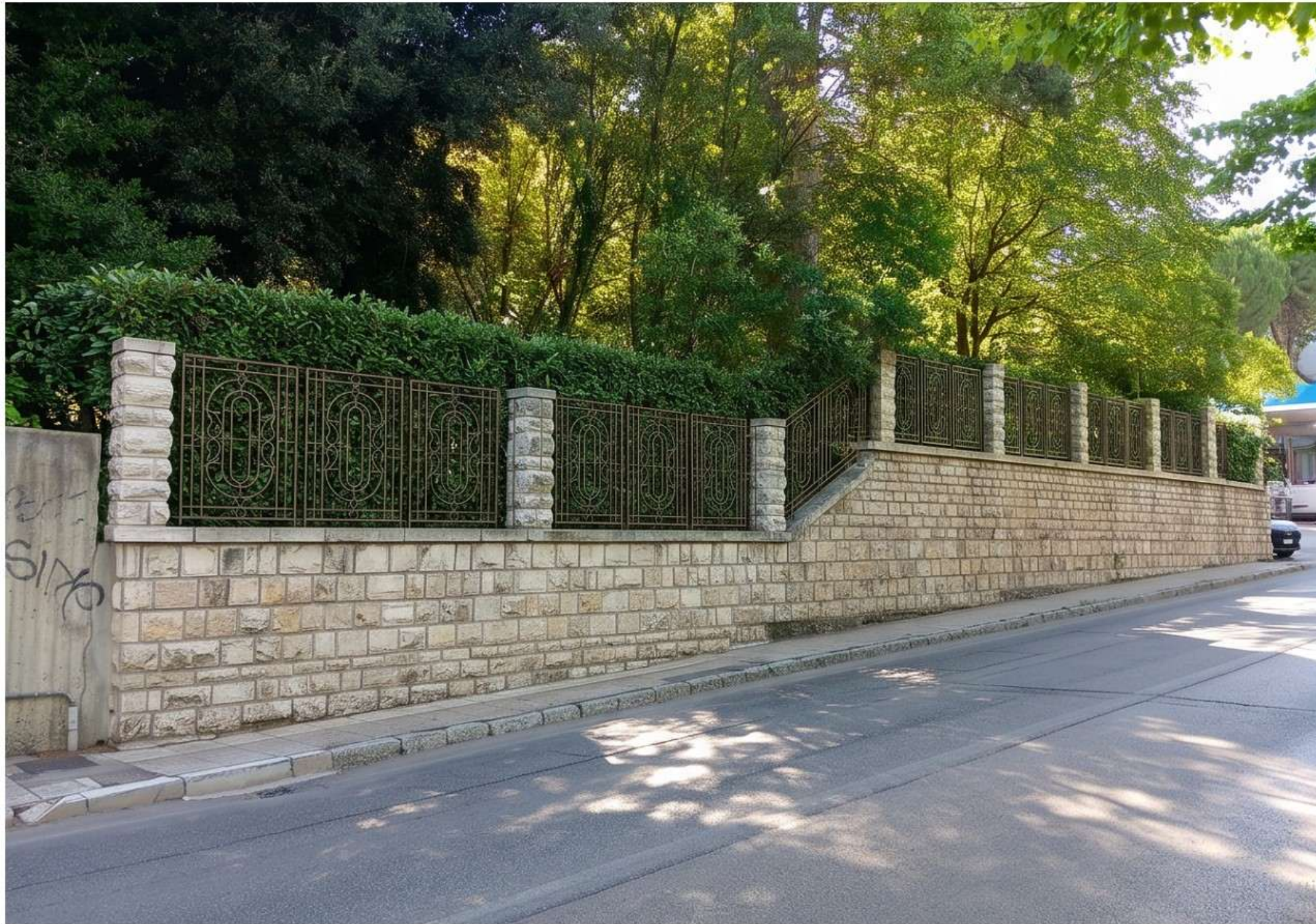
Vista Notturna

La soluzione notturna trasforma l'esterno della villa in un landmark urbano elegante e sicuro tramite uno specifico studio del *lighting design*:

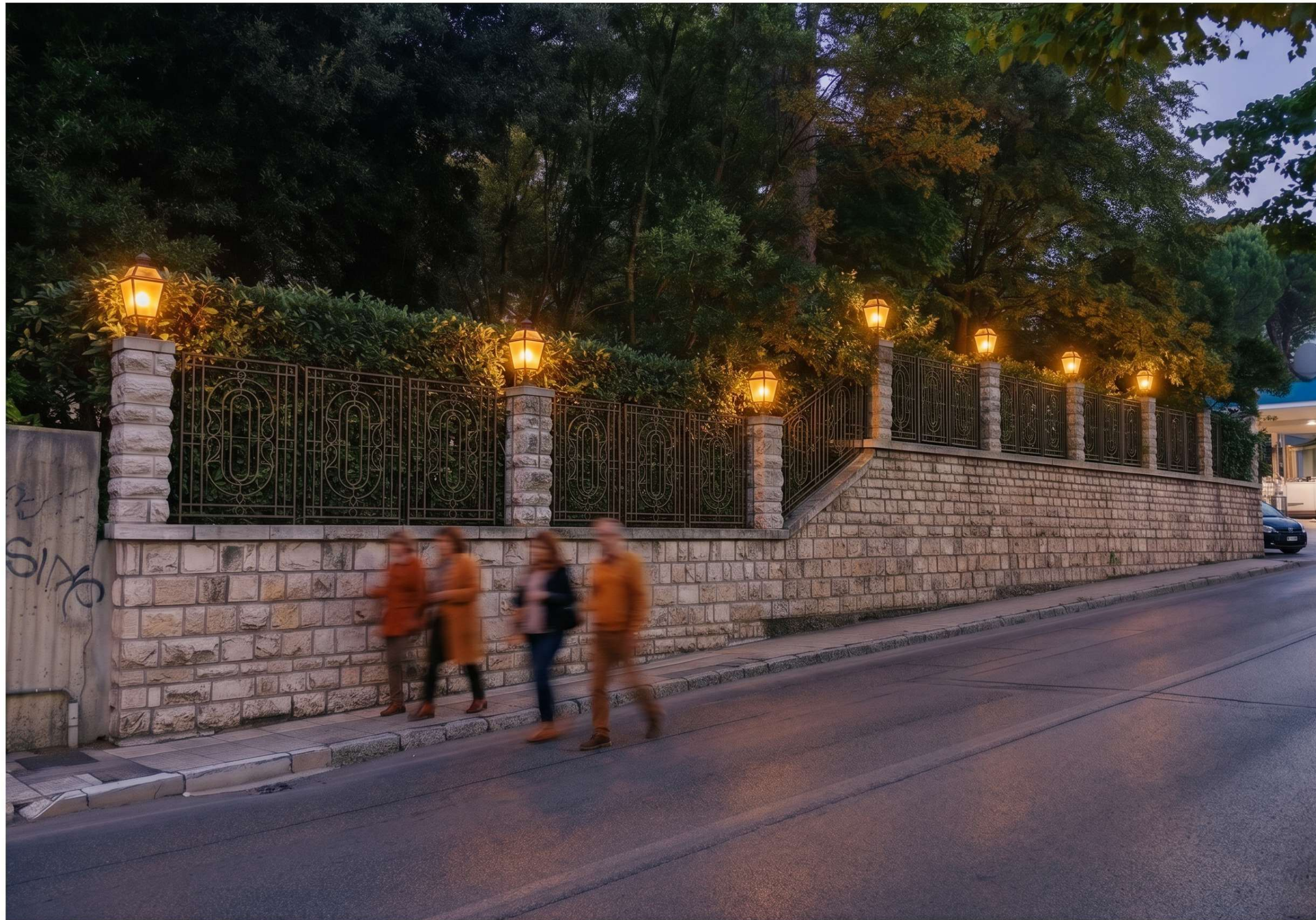
- **Lanterne sui Pilastri:** La principale novità è l'installazione di **lampade a lanterna classiche in stile storico** posizionate sulla sommità di ciascun pilastro in pietra.
- **Effetto Luminoso:** Le lanterne diffondono una luce calda e accogliente (giallo/arancio) che non solo illumina il marciapiede e la strada pubblica sottostante migliorando la sicurezza urbana, ma esalta la texture della pietra sottostante e profila scenograficamente il perimetro della villa contro il buio del parco alberato retrostante.



ATTUALE LATO ESTERNO LATO STRADA VILLA URBANI



IPOTESI PROGETTO LATO ESTERNO LATO STRADA VILLA URBANI



IPOTESI NOTTURNO PROGETTO LATO STRADA VILLA URBANI

STATO ATTUALE DELLA EX LIMONAIA DI VILLA URBANI

L'analisi delle immagini permettono di descrivere accuratamente lo **stato attuale della Ex Limonaia** di Villa Urbani, un corpo di fabbrica secondario allungato situato lateralmente rispetto alla villa principale. Superficie mq. Lordi 78.10 altezza massima circa 3.15 mt

L'edificio si presenta oggi in uno stato di forte degrado e abbandono, privo delle sue finiture originarie e utilizzato impropriamente come deposito.

Analisi dello Stato Attuale

1. Struttura Muraria ed Esterni

- **Facciata e Tamponature:** Il fronte principale dell'edificio mostra la tipica struttura a pilastri delle limonaie storiche, ma i grandi varchi originali (un tempo destinati a grandi vetrate per far filtrare la luce) sono stati parzialmente tamponati in modo grezzo con mattoni forati da cantiere lasciati a vista, senza intonaco.
- **Copertura:** Il tetto a falda singola inclinata presenta un manto di copertura in tegole e coppi che appare visibilmente ammalorato, con infiltrazioni evidenti e vegetazione spontanea che cresce lungo la linea di gronda.
- **Serramenti:** Gli infissi originali sono del tutto assenti. Al loro posto si trovano aperture chiuse alla buona con vecchie reti metalliche, inferriate arrugginite o lasciate completamente esposte agli agenti atmosferici.

2. Interni e Condizioni di Degrado

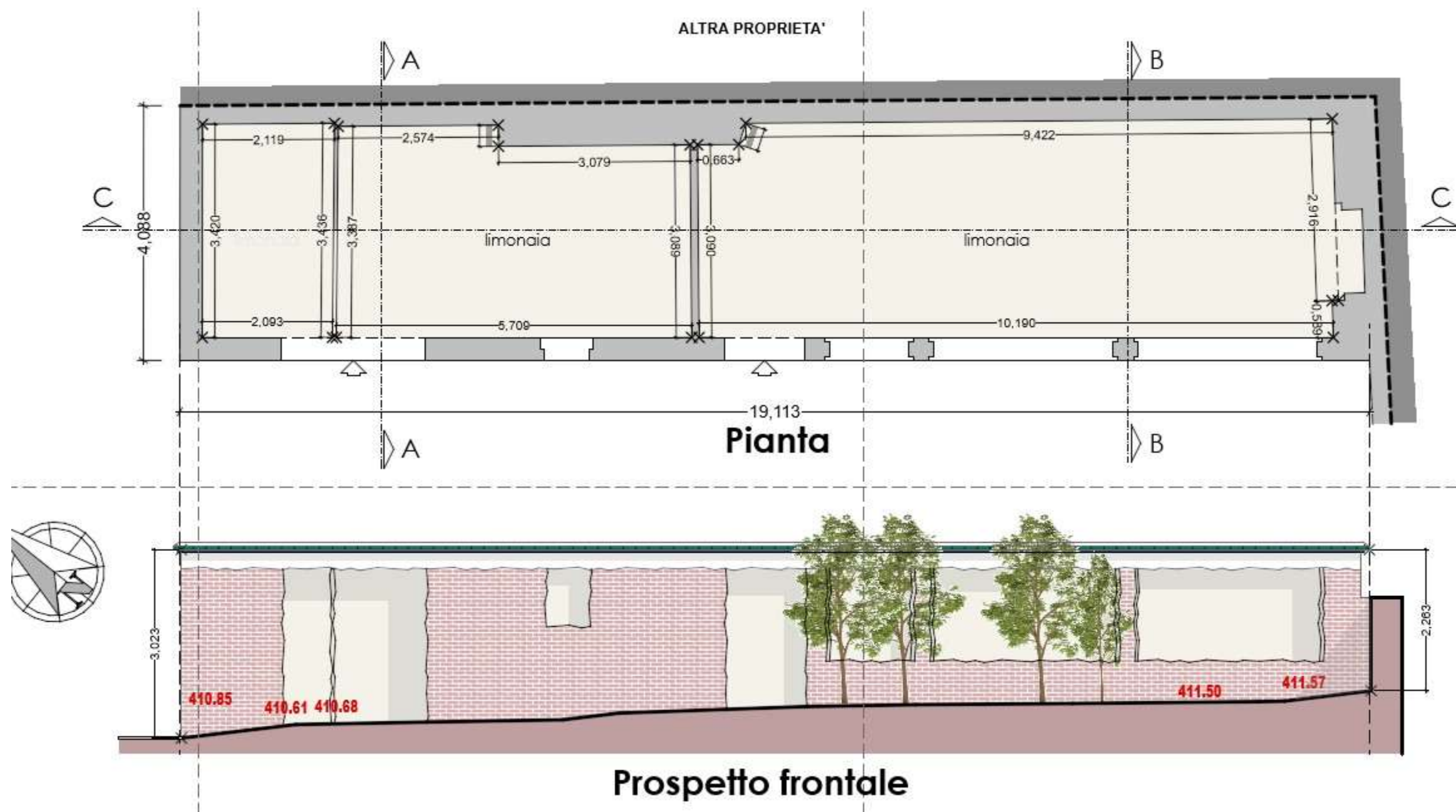
- **Pavimentazione e Soffitto:** All'interno, il pavimento originale è coperto da detriti, polvere e sporcizia. Il soffitto rivela una struttura con travi in cemento ordite longitudinalmente, pesantemente annerite dall'umidità e con evidenti distacchi di materiale.
- **Impianti e Finiture:** Le pareti interne mostrano l'intonaco quasi completamente scrostato, con tracce di vecchi impianti elettrici, cavi pendenti e tubazioni a vista arrugginite.
- **Stoccaggio Improprio:** Lo spazio interno è attualmente ingombro da materiali di scarto accumulati nel tempo: vecchi arredi dismessi, assi di legno, scale, tubi di plastica, fusti e attrezzature da cantiere obsolete.

3. Il Contesto Esterno e l'Accesso

- **Area di Calpestio:** La zona antistante la Ex Limonaia è caratterizzata da una pavimentazione esterna degradata e parzialmente coperta da uno strato di terra, aghi di pino e piante infestanti che colonizzano i gradini e le rampe di accesso.

Sintesi diagnostica

La Ex Limonaia ha completamente perso la sua funzione originaria di ricovero agrumi ed è ridotta a un volume rustico e fatiscente. Tuttavia, l'ampia metratura interna e la struttura regolare a pilastri rappresentano un'ottima base strutturale per un intervento di ristrutturazione (ad esempio come bar ristoro, sala polivalente, spazio espositivo o caffetteria a servizio della futura biblioteca).



STATO ATTUALE EX LIMONAIA



ATTUALE EX LIMONAIA VILLA URBANI

IPOTESI DI PROGETTO EX LIMONAIA VILLA URBANI BAR RISTORO

Il progetto di riconversione della **Ex Limonaia di Villa Urbani** in un raffinato **Bar Ristoro** rappresenta un intervento di altissimo pregio architettonico. L'obiettivo è duplice: da un lato, recuperare l'identità storica dell'edificio; dall'altro, dotare la futura biblioteca di uno spazio polifunzionale per la sosta, lo studio e la convivialità.

Organizzazione Planimetrica e Prospetti

Dal punto di vista della **pianta**, l'edificio mantiene la sua forma allungata originale, ma viene completamente ridisegnato all'interno per ospitare una zona bancone, un'area tavoli interna e i necessari servizi igienici e magazzini.

Il collegamento con il corpo principale della biblioteca non è solo funzionale, ma si traduce in un elemento architettonico forte: un elegante **pergolato in legno strutturale** che funge da cannocchiale visivo e passaggio coperto tra la cultura e il ristoro, ombreggiato da piante rampicanti.

I **prospetti** celebrano il legame geometrico con la Villa storica. Le **finestre laterali** ereditano e riproducono fedelmente il **disegno geometrico a rombo** che caratterizza le porte lignee di Villa Urbani, creando un filo conduttore formale all'interno del parco.

La facciata principale, storicamente aperta per massimizzare la luce solare, viene valorizzata da **ampie vetrate**. Il vero fulcro ornamentale è costituito dai serramenti del Bar Ristoro, i cui telai presentano complessi e sinuosi **disegni geometrici in ferro battuto in stile Art Déco**, capaci di dare un tocco di eleganza rétro che dialoga con la storicità della dimora. All'esterno, simmetricamente disposti ai lati dell'ingresso principale, grandi **vasi storici con piante di limone** richiamano esplicitamente l'antica funzione botanica dell'edificio.

Prospettiva Diurna

Nelle ore del giorno, la prospettiva della Ex Limonaia si caratterizza per una straordinaria **luminosità e trasparenza**.

- **La Facciata:** Le ampie vetrate Art Déco lasciano intravedere l'animazione interna del locale, riflettendo allo stesso tempo le chiome dei maestosi pini storici del parco.
- **I Dettagli:** I profili geometrici in ferro delle finestre proiettano all'interno del bar ombre grafiche decorative che mutano con il movimento del sole.
- **Il Contesto:** All'esterno, la pavimentazione ripulita ospita tavolini d'epoca protetti dal pergolato in legno, dove i visitatori possono leggere un libro all'aria aperta. I caldi colori dei limoni nei vasi e il candore delle superfici murarie restaurate conferiscono allo spazio un'atmosfera mediterranea e solare.

Prospettiva Notturna

Al calare del sole, l'atmosfera si trasforma radicalmente e la Ex Limonaia diventa una **lanterna luminosa** incastonata nel buio del giardino.

- **Effetto Interno:** Il Bar Ristoro, interamente illuminato dall'interno con luci calde a LED e sospensioni dal design curato, proietta la luce verso l'esterno attraverso le ampie vetrate. Questo fa sì che i ricami geometrici in ferro Art Déco e i motivi a rombo delle finestre laterali si staglino come nitide silhouette scure contro la luce dorata, creando un effetto scenografico di forte impatto visivo per chi attraversa il parco.

- **L'Illuminazione Esterna:** Il pergolato in legno di collegamento con la biblioteca viene ritmato da piccole luci puntiformi o catene luminose sospese che creano un percorso intimo e accogliente. I vasi di limoni all'ingresso vengono valorizzati da piccoli faretti incassati a terra che proiettano la luce dal basso verso l'alto, esaltando la texture della pietra e le foglie delle piante.

Questo connubio tra rigore storico, dettagli Déco e illuminazione emozionale trasforma la Ex Limonaia nel cuore pulsante delle attività serali di Villa Urbani.

Dati tecnici Provvisori

Sup Bar ristoro mq 80,00 circa

Servizi bagni pubblici mq 10,00 circa

Servizi bar 8,00 mq circa



IPOTESI DI PROGETTO EX LIMONAIA VILLA URRBANI BAR RISTORO



IPOTESI DI PROGETTO PROSPETTO EX LIMONAIA VILLA URBANI BAR RISTORO

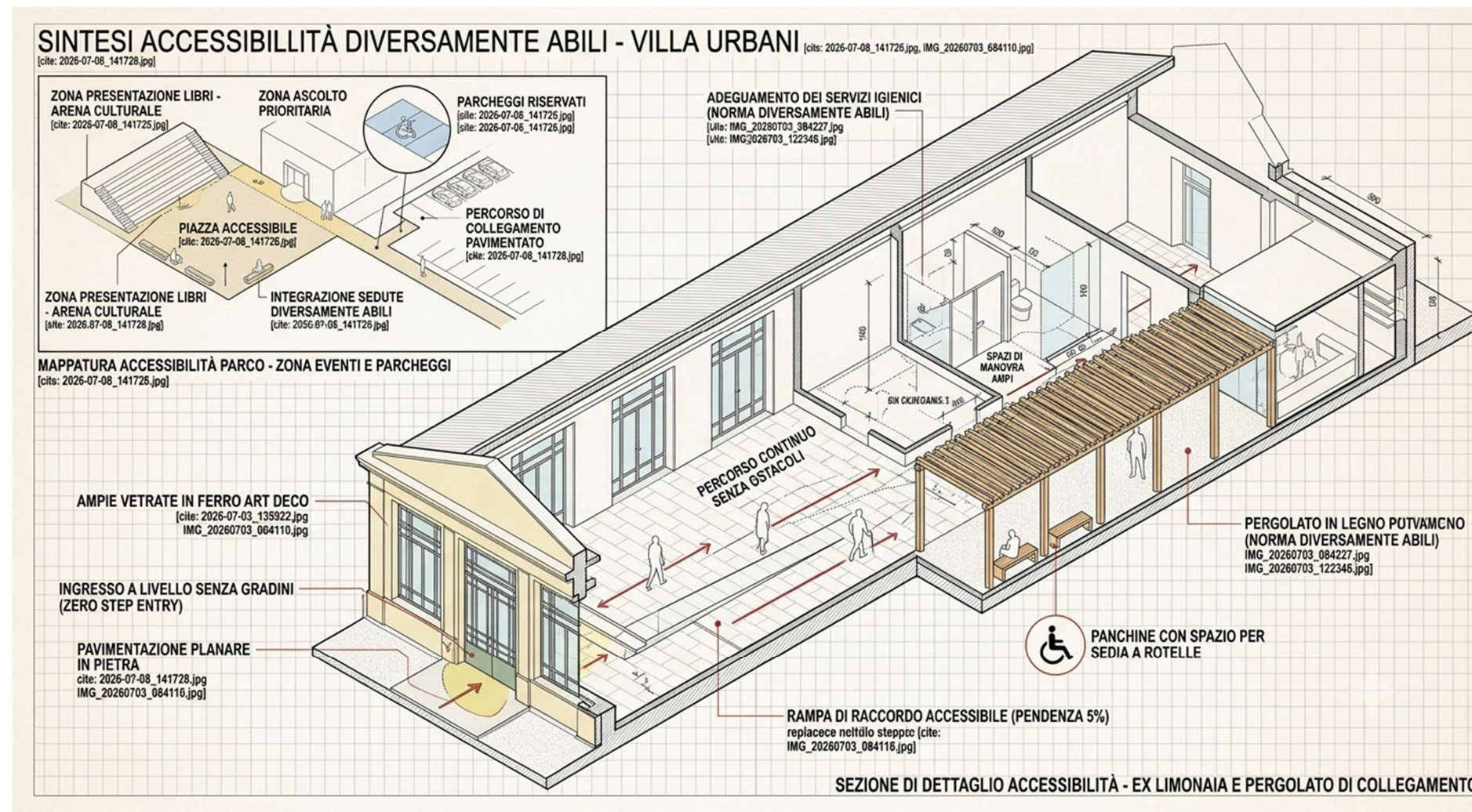


IPOTESI DI PROGETTO DIURNO EX LIMONAIA VILLA URBANI BAR RISTORO



IPOTESI DI PROGETTO NOTTURNO EX LIMONAIA VILLA URBANI BAR RISTORO

Accessibilità



disegno tecnico schematico accessibilità per diversamente abili.

La tavola illustra come superare le pendenze e i gradini tramite rampe e pavimentazioni planari, garantendo percorsi fluidi e sicuri. Sono evidenziati i parcheggi riservati, l'accessibilità all'area schematica culturale anche in presenza di lievi gradinate e l'adeguamento dei servizi interni nella Ex Limonaia.

L'accessibilità e il superamento delle barriere architettoniche per i diversamente abili rappresentano un punto chiave nel progetto di riqualificazione dell'intero complesso di Villa Urbani, per garantire la piena fruibilità degli spazi come biblioteca e parco pubblico.

Ecco come le diverse ipotesi progettuali affrontano questo tema:

1. Rete dei Percorsi nel Parco

- **Superamento delle Pendenze:** La morfologia del terreno di Villa Urbani presenta dislivelli significativi. Il progetto della nuova rete di camminamenti prevede pendenze dolci e l'eliminazione di gradini isolati lungo i percorsi principali, consentendo il transito sicuro di carrozzine e passeggini.

- **Nuove Pavimentazioni:** Rispetto allo stato attuale sterrato (caratterizzato da terra, buche e radici sporgenti), l'introduzione della pavimentazione in pietra posata a secco (*opus incertum*) o di un manto in ghiaia fine e compatta garantisce una superficie solida, planare e regolare, ideale per la movimentazione delle sedie a rotelle.

2. Zona Presentazione Libri e Eventi

- **Piazza Accessibile:** L'area destinata agli eventi culturali e alle letture all'aperto è stata progettata su un unico livello pavimentato.
- **Integrazione delle Sedute:** Lo spazio attorno alla pedana circolare in legno è ampio e privo di ostacoli, permettendo alle persone in sedia a rotelle di posizionarsi agevolmente a fianco delle nuove panche in legno, favorendo una totale integrazione con il pubblico.

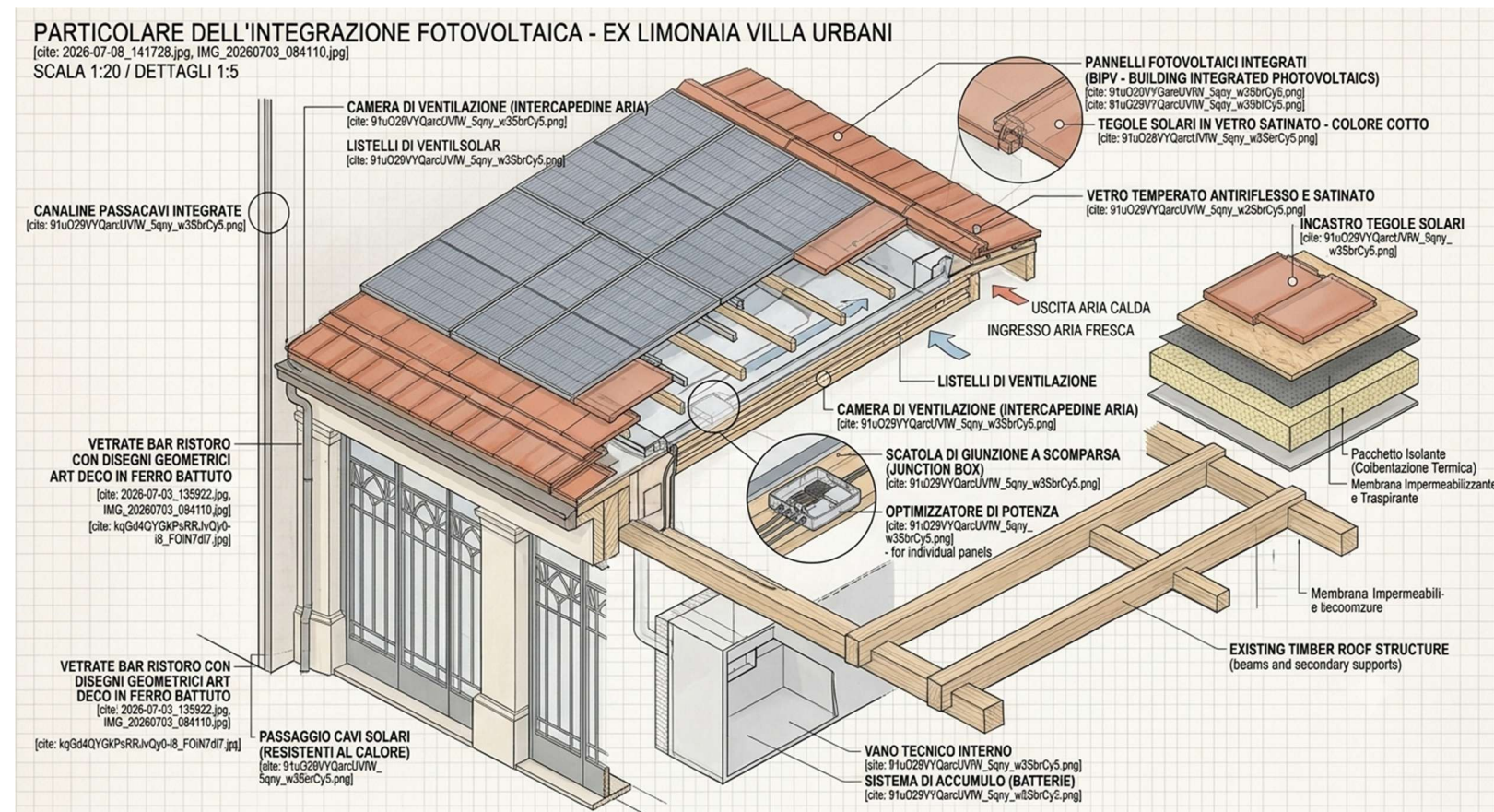
3. Strutture e Servizi (Villa e Ex Limonaia)

- **Ingressi a Livello:** Il progetto prevede rampe di raccordo integrate nel disegno del paesaggio per superare i dislivelli d'accesso sia alla Villa principale (Biblioteca) sia alla Ex Limonaia (Bar Ristoro), azzerando i gradini d'ingresso presenti nello stato attuale.
- **Adeguamento dei Servizi:** La riconversione degli interni di entrambi gli edifici prevede la realizzazione di servizi igienici a norma per persone con disabilità, ampi spazi di manovra e corridoi privi di strettoie.

4. Parcheggi Riservati

- **Sosta Dedicata:** All'interno della proprietà, in prossimità dell'ingresso carrabile e del piazzale adiacente alla Ex Limonaia, la planimetria di progetto individua stalli di sosta per auto riservati ai possessori di contrassegno disabili. Questi parcheggi sono strategicamente collegati ai camminamenti pavimentati per ridurre al minimo i percorsi di spostamento.

Eventuale Sistema energetico solare ex limonaia



L'integrazione di un **sistema energetico solare** per la Ex Limonaia di Villa Urbani rappresenta una scelta ottimale per garantire l'indipendenza energetica del nuovo Bar Ristoro e ridurre l'impatto ambientale dell'intera struttura pubblica.

Data la natura storica del vincolo architettonico sulla villa e sul parco, l'inserimento dei pannelli solari richiede un approccio tecnologico discreto e integrato. Ecco un'ipotesi di configurazione del sistema:

1. Posizionamento e Integrazione Architettonica

Per non alterare la visuale della Villa Liberty e preservare l'estetica del parco, i pannelli non vengono installati a terra o sul corpo principale, ma sfruttando le caratteristiche della Ex Limonaia:

- **Integrazione sulla Copertura:** Sfruttando la falda unica inclinata della Limonaia (orientata favorevolmente per catturare l'irraggiamento solare), si opta per **pannelli fotovoltaici integrati (BIPV)** o tegole fotovoltaiche. Questi elementi sostituiscono il manto di copertura tradizionale mantenendo la stessa linea geometrica del tetto, minimizzando l'impatto visivo dai camminamenti del parco.

- **Integrazione sul Pergolato (Vetri Fotovoltaici):** Un'alternativa o integrazione innovativa consiste nell'utilizzare il pergolato in legno di collegamento con la biblioteca. Sulla sua struttura possono essere posizionati **vetri fotovoltaici semitrasparenti**. Questa soluzione protegge i visitatori dalla pioggia e dal sole estivo, facendo filtrare una luce naturale diffusa e producendo contemporaneamente energia pulita.

2. Configurazione Impiantistica e Sostenibilità

L'impianto solare è dimensionato per coprire i carichi energetici tipici di un'attività di bar ristoro e di illuminazione pubblica:

- **Impianto ad Alta Efficienza:** Utilizzo di pannelli monocristallini di ultima generazione accoppiati a ottimizzatori di potenza per massimizzare la produzione anche in presenza di ombreggiamenti parziali causati dai pini ad alto fusto circostanti.
- **Sistema di Accumulo (Batterie):** Trattandosi di un polo che prevede un forte utilizzo serale e notturno (come evidenziato nei progetti di illuminazione), l'impianto viene dotato di un **sistema di batterie di accumulo a ioni di litio**, posizionato nel vano tecnico sul retro o all'interno dei locali di servizio della Limonaia. L'energia accumulata durante il giorno alimenta:
 - i frigoriferi del bar.
 - L'illuminazione a LED interna ed esterna (lanterne sui pilastri e faretti d'accento sugli alberi).
 - Le pompe di calore per la climatizzazione estate/inverno del locale.

3. Vantaggi del Sistema

- **Impatto Zero:** Consente alla Ex Limonaia di funzionare come un edificio a emissioni quasi zero.
- **Didattica e Consapevolezza:** Trovandosi all'interno di un polo culturale e di una biblioteca, il sistema fotovoltaico può essere monitorato tramite un display informativo o un'app a disposizione degli utenti, trasformando l'efficienza energetica della struttura in un esempio virtuoso di divulgazione ecologica per la cittadinanza.

Sintesi finale delle ipotesi progettuali

Il Complesso Edilizio (Villa e Ex Limonaia)

- **La Villa Storica (Biblioteca):** L'edificio viene sottoposto a un restauro scientifico conservativo delle facciate, con la pulitura degli elementi lapidei, il ripristino dei decori a vista e il recupero degli infissi
- Diventa il fulcro culturale del complesso come biblioteca pubblica.
- **La Ex Limonaia (Bar Ristoro):** Il volume, oggi fatiscente, viene completamente recuperato e trasformato in un caffè/punto ristoro a servizio della biblioteca. Le grandi aperture ospitano vetrate con telai in ferro battuto dai disegni geometrici in stile Art Déco, mentre le finestre laterali riprendono il motivo a rombo delle porte della villa. All'esterno vengono riposizionati i vasi storici con piante di limone.

Il Parco e le Aree Culturali all'Aperto

- **Teatro nel Verde (Zona Presentazione Libri):** Un angolo del giardino viene pavimentato con un lastricato in pietra (*opus incertum*) che circonda gli alberi ad alto fusto. Al centro spicca un palco circolare in legno per i relatori, circondato da panche disposte radialmente a semicerchio per accogliere il pubblico di conferenze e letture collettive.
- **Rete dei Percorsi:** I camminamenti vengono regolarizzati, pavimentati in pietra o ghiaia chiara compatta e dotati di arredo urbano (panchine e zone di sosta/belvedere) per favorire la lettura e lo studio all'aperto.

Gli Accessi, la Viabilità e i Viali

- **L'Ingresso Principale:** Viene valorizzato attraverso la pulitura dei pilastri in pietra e la schermatura visiva delle strutture moderne adiacenti tramite filari di cipressi e ricche aiuole fiorite (ortensie, lavanda, roseti). La viabilità interna prevede l'inserimento di due aree di parcheggio dedicate (vicino all'ingresso e adiacente alla limonaia).
- **Il Viale d'Onore (Soluzioni Progettuali):** Il percorso principale viene ridisegnato con una pavimentazione in ghiaietto chiaro e cordoli in pietra squadrata. L'andamento prospettico viene enfatizzato da elementi simmetrici (siepi di bosso modellate topiariamente, vasi monumentali su plinti o statue classiche) che guidano l'occhio verso la facciata della villa.

Il Confine Urbano e la Sicurezza (Muro Perimetrale)

- **Restauro e Completamento:** Il muro di contenimento in pietra lungo la strada pubblica viene restaurato. Nei vuoti tra i pilastri viene inserita una recinzione artistica in ferro battuto scuro dal disegno classico, integrata all'interno da una siepe perimetrale fitta (alloro/bosso) per garantire la privacy.

🌙 Il Lighting Design (Progetto Notturno)

L'illuminazione trasforma il polo culturale in un punto di riferimento urbano anche nelle ore serali:

- **Il Muro e l'Ingresso:** Lanterne classiche storiche vengono posizionate sulla sommità dei pilastri per illuminare la via pubblica e profilare il perimetro della proprietà.
- **Il Viale e il Parco:** Lampioncini bassi radenti guidano i passi lungo la ghiaia, mentre faretti a incasso (*up-lighting*) valorizzano dal basso i tronchi e le chiome dei pini storici.
- **La Lanterna Culturale:** La Ex Limonaia (con le sue vetrate Déco) e la facciata della Villa principale, fortemente illuminate dall'interno, proiettano la luce nel parco, trasformandosi in due landmark visivi protetti dal buio della vegetazione.

