

PROGETTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UNA PARTE DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE IN VIA BOLOGNA 151 DI PROPRIETA' DEL SIGNOR GIULIETTI SERGIO.

RELAZIONE STORICA

L'edificio oggetto della presente relazione riguarda un immobile costruito nei primi anni del 1900 costituito da struttura in muratura con solai in travi in ferro e volticine di laterizio che si eleva su tre piani e un ammezzato.

L'edificio destinato a civile abitazione nel millenovecentotrentotto è stato donato all'Istituto delle Score del Patrocinio di San Giuseppe.

Da quel momento è diventato un asilo per i ragazzi del paese.

Al piano terra era stata ricavata una cappella per le funzioni religiose e un altro locale era destinato ad aula per i ragazzini con annessi servizi. Al primo piano era stata ricavata una mensa e i piani superiori erano destinati ad alloggio per le suore.

Negli anni sessanta, con l'aumento delle nascite sono stati realizzati degli ampliamenti su due piani per dare un maggior spazio ai bimbi (al piano terra) e per ospitare delle madri con i loro neonati. La parte aggiunta è stata sanata con concessioni in sanatoria e il rifacimento del tetto avvenuto negli anni novanta è stato realizzato con normale concessione.

L'ampliamento è stato realizzato con materiali poveri (laterizio con struttura su travi in ferro) e infissi in alluminio.

Nell'anno duemila l'edificio è stato chiuso e rimasto abbandonato.

Ora il nuovo proprietario intende ristrutturarlo nella parte originaria e utilizzare la cubatura esistente in un ampliamento che renda omogenei sia i materiali che le finiture esterne.

L'edificio non presenta elementi di pregio, né dipinti; solo la cappella presenta motivi di interesse come riportato nella relazione della Direzione Regionale Per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Umbria; "L'interesse è rappresentato dai dipinti ornamentali con forme geometriche, soffitto riprodotto in motivo a cassettoni e altare in marmo policromo all'interno del locale precedentemente adibito a chiesa".

STATO ATTUALE

Trattasi di un edificio in Ponte Valleceppi distinto al N.C.E.U. al Foglio 241 Particella 164 Sub. 4-5-6 destinato a civile abitazione.

L'edificio è composto da elemento principale che si eleva su tre piani costruito nei primi anni del novecento e di un corpo aggiunto, costruito negli anni 70-80 che si eleva su due piani destinato a fondi e magazzini.

Al piano terra una sala è destinata a chiesa con altare.

L'edificio si trova in Ponte Valleceppi e il piano regolatore indica la zona "centro storico" con possibilità di cambio di destinazione d'uso.

Il blocco principale è costituito da una struttura in muratura in pietra intonacata in tutte le pareti esternamente e internamente, i solai sono in volticine con travi in ferro, la copertura è stata rifatta recentemente con struttura in muricci e tavelloni, massetto con rete elettrosaldata, manto impermeabile e manto di copertura con tegoline marsigliesi.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno come pure le persiane.

I pavimenti della scala sono in travertino, mentre tutte le pavimentazioni dei piani superiori sono in mattonelle di graniglia.

Al piano terra si trova una sala destinata a chiesa con pavimento in marmo.

La chiesa presenta dei dipinti ornamentali con forme geometriche e un soffitto riprodotto in motivo a cassettoni; nella parte bassa una zoccolatura dell'altezza di 1,20 ml. di marmo ha cercato di eliminare l'umidità che risale dalle fondazioni e che esternamente ha distaccato l'intonaco.

Alcune macchie di umidità hanno rovinato il tinteggio in un angolo della cappella.

La parte aggiunta si eleva su due piani, ha struttura di pilastri in muratura a faccia vista e travi in ferro, solai in latero-cemento e copertura piana isolata con guaina impermeabile e strato di breccino. Gli infissi sono in ferro e alluminio.

Anche questo corpo è intonacato internamente ed esternamente, pavimenti con mattonelle di graniglia. Tutto il complesso è dotato di impianto di riscaldamento ed elettrico ma essendo l'edificio disabitato da oltre venti anni non risulta più a norma.

L'intera proprietà è recintata con rete metallica su tre lati mentre l'accesso su Via Bologna costituito da un muro in mattoni alto circa 2 ml. e da un passo carraio ed uno pedonale con elementi in ferro e lamiera di colore verde.

PROGETTO DI DEMOLIZIONE DELLE PARTI AGGIUNTE ALL'EDIFICIO PRINCIPALE

Al fine di ristrutturare l'intero complesso, si intende demolire quelle parti aggiunte che non hanno nessun pregio architettonico, che sono state realizzate con materiali poveri, pilastri in muratura con strutture orizzontali costituite da travi in ferro e laterizio, con infissi in ferro e alluminio, completamente diversi dal nucleo originario della casa, e che sono stati realizzati senza tenere conto della Legge in materia sismica e pertanto si ritengono pericolose.

PROGETTO

Il progetto prevede la demolizione del corpo aggiunto e la cubatura viene accorpata all'edificio principale cercando di ricreare il motivo della facciata principale che si presenta la più interessante.

Esternamente verranno rifatti tutti gli intonaci a base di calce, per il risanamento della parte inferiore verrà utilizzato un rinzafo traspirante.

Per la finitura finale sarà dato un rivestimento silossanico idrorepellente e traspirante di colore giallo come era l'edificio originariamente. Tutte le finestre saranno riquadrate con una fascia a tutta altezza e finite con colore grigio.

Le riquadrature e bugnature delle porte al piano terra saranno ripristinate.

Tutti gli infissi esterni in legno saranno ripristinati e le persiane saranno tinteggiate con colore grigio-tortora e le finestre di colore bianco.

L'attuale ringhiera in ferro sarà sostituita da una balaustra formata da elementi prefabbricati costituiti da una base orizzontale su cui saranno fissati degli elementi lavorati e terminante con una mensola sempre in cemento il tutto di colore grigio.

Tutti i marcapiani saranno tinteggiati di colore grigio.

Internamente i pavimenti del piano terra rimarranno in graniglia mentre quelli del piano primo e del piano secondo saranno in legno. Le porte interne saranno restaurate e tinteggiate di colore avorio. Le pareti saranno tinteggiate a tempera mentre al piano terra rimarranno rivestimenti attuali e nella parte superiore e nei soffitti saranno tinteggiati con tempera.

Le pitture della chiesa saranno ripristinate nei punti oggetto di degrado dovuto all'umidità.

Gli impianti saranno ripristinati e saranno riutilizzati i vecchi radiatori esistenti.

DOTAZIONE INFRASTRUTTURE

L' edificio oggetto della presente relazione è stato abitato fino ai primi anni del duemila e utilizzato come "asilo"; e accessibile da Via Bologna, strada comunale, lungo la quale corrono la linea dell'acquedotto e fognatura comunale e la linea elettrica e telefonica, una ampio piazzale interno accessibile da passo carrabile permette la sosta dei mezzi che accedono all'edificio.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- 1) Gli intonaci dovranno essere a base di calce;
- 2) Il tinteggio finale dovrà essere in silossanico idrorepellente e traspirante di colore giallo come era l'edificio originalmente o di colori similari;
- 3) Tutte le finestre saranno riquadrate con una fascia a tutta altezza e finite con colore grigio;
- 4) Le riquadrature e bugnature delle porte al piano terra dovranno essere ripristinate;
- 5) Tutti gli infissi esterni in legno dovranno essere ripristinati e le persiane dovranno essere tinteggiate con colore grigio-tortora e le finestre di colore bianco;
- 6) L'attuale ringhiera in ferro sarà sostituita da una balaustra formata da elementi prefabbricati costituiti da una base orizzontale su cui saranno fissati degli elementi lavorati e terminante con una mensola sempre in cemento il tutto di colore grigio.
- 7) Tutti i marcapiani dovranno essere tinteggiati di colore grigio;
- 8) Le porte interne saranno restaurate e tinteggiate di colore avorio;
- 9) Le pareti saranno tinteggiate a tempera mentre al piano terra rimarranno rivestimenti attuali e nella parte superiore e nei soffitti saranno tinteggiati con tempera;
- 10) Le pitture della chiesa saranno ripristinate nei punti oggetto di degrado dovuto all'umidità.
- 11) Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni :
 - il sotto gronda sarà tinteggiato con colore RAL 1019 fino al marcapiano come da parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio del 24/08/2022;
 - non sono ammessi piani interrati o semiinterrati; si ritiene indispensabile adottare presidi tecnici di protezione per contenere l'alluvionamento per la parte di franco oltre la portata al colmo duecentennale; il richiedente è tenuto, a propria esclusiva cura e spese, al mantenimento delle opere in perfetto stato e sarà necessario inoltre che i proprietari provvedano alla regolare manutenzione delle scoline e dei fossi in essa presenti per non compromettere la regolare funzionalità.Dovrà essere garantita la regolare regimentazione delle acque che interessano direttamente la proprietà o che possono arrivare da aree limitrofe; poiché la realizzazione delle opere in un'area a rischio idraulico espone potenzialmente le opere medesime ai danni discendenti di un possibile evento idraulico avverso, il richiedente rimane interamente ed esclusivamente responsabile per eventuali danni alle persone, cose o animali, non costituendo il parere idraulico rilasciato nell'ambito del procedimento di approvazione del piano attuativo, garanzia di sicurezza idraulica, come da parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio dell' 11/10/2023;
- in fase di calcolo delle opere, qualora il progettista lo ritenesse necessario, dovranno essere realizzate e approfondite le indagini dirette alla caratterizzazione geotecnica quantitativa del sottosuolo al fine di consentire la scelta della migliore soluzione progettuale, l'esecuzione dei calcoli di verifica e la puntuale definizione delle modalità costruttive anche in funzione della scelta dei fattori di sicurezza. Infatti , per le indagini espletate in questa fase di progettazione nella quale viene espresso un parere di fattibilità relativo all'aspetto geologico e geomorfologico del sottosuolo (modello geologico), potrebbero rendersi necessari approfondimenti nella fase di progetto esecutivo delle strutture ed eventualmente in fase di costruzione (modello geotecnico con indagini o prove dirette per la definizione dei parametri fisico meccanici caratteristici dei terreni in sito).

Queste dovranno conformarsi secondo quanto stabilito dal D.M. 17/01/18 e della Circolare MM.LL.PP. Durante l'esecuzione dei lavori dovrà essere garantito il controllo delle acque superficiali e il contenimento dei terreni. La sistemazione definitiva dell'area dovrà prevedere una corretta regimazione delle acque superficiali evitando l'infiltrazione diretta nel sito d'imposta delle fondazioni, come da parere della U.O Ambiente ed Energia prot.llo 20/21/244821;

-con riferimento alla rete fognaria di acque nere, dovranno essere rispettate le prescrizioni tecniche riportate nel parere prot.llo 4063/20/2022 di Umbra Acque S.p.a., acquisito al protocollo del Comune di Perugia n. 2022/47016;

-con riferimento allo smaltimento delle acque bianche, ai fini cautelativi e in relazione alla disponibilità di terreno, si ritiene utile realizzare una cisterna interrata per la raccolta delle acque piovane, anche ai fini dell'irrigazione del verde, come da parere della U.O. Ambiente ed Energia prot.llo n.2023/233626;

-alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria <doavrà essere comunicata la data di inizio lavori, gli estremi della ditta esecutrice e il nominativo dell'architetto cui verrà affidata la direzione lavori>.

Il Tecnico