

ARCH. PATRIZIA SINI
Via Grazia Deledda n. 10- 09170 - Oristano
e-mail: patriziasini@tiscali.it

COMUNE DI ORISTANO

PROVINCIA DI ORISTANO

PROGETTO DEFINITIVO ESECUTIVO

Denominazione:

MANUTENZIONE STRAORDINARIA
DEL PALAZZO DEGLI SCOLOPI E DEL PALAZZO DELLA CITTA'
LOTTO PALAZZO DELLA CITTA'

Oggetto allegato:

Relazione tecnica illustrativa

<i>Data:</i> 4 Gennaio 2021	<i>Scala:</i> ---	<i>Aggiornamento:</i>	<i>Allegato:</i> 
--------------------------------	----------------------	-----------------------	---

<i>Progettista:</i> Arch. Patrizia Sini	<i>L'Amministrazione Comunale:</i>
--	------------------------------------

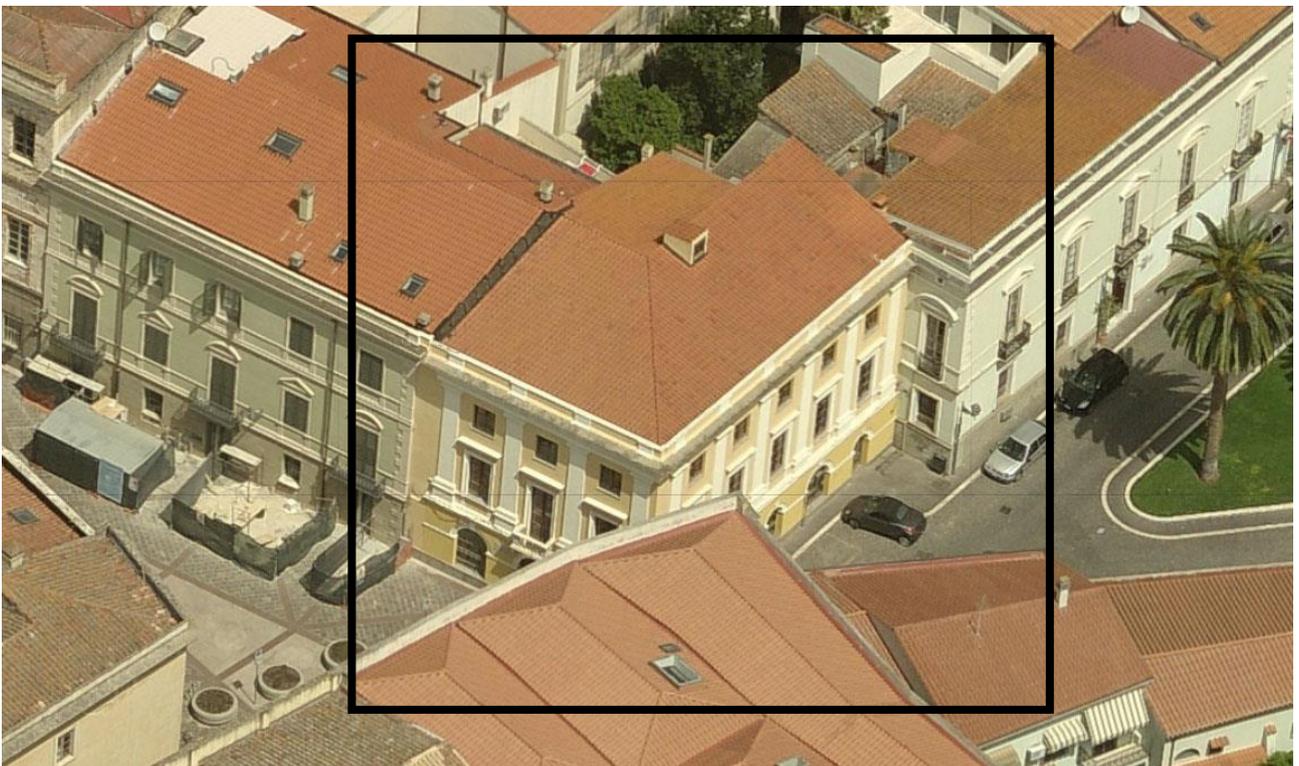
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

OGGETTO: Lavori di manutenzione straordinaria del Palazzo degli Scolopi e del Palazzo della Città.

LOTTO: **PALAZZO DELLA CITTA'**

COMMITTENTE: Amministrazione Comunale di Oristano

PROGETTISTA: Arch. Patrizia Sini, iscritta all'Ordine degli Architetti di Oristano al n° 89



Indice

1- Premessa

2- Cenni storici

3- Inquadramento urbanistico e vincoli

4- Situazione attuale e proposta progettuale

5- Descrizione dell'intervento e caratteristiche dell'opera

6- Gestione rifiuti

7- Conclusioni

1) PREMESSE

La presente relazione tecnica illustrativa fa parte di uno dei due lotti previsti per il progetto definitivo-esecutivo “Lavori di manutenzione straordinaria del Palazzo degli Scolopi e Palazzo della Città”. Entrambi gli edifici sono ubicati in Piazza Eleonora a Oristano. L’amministrazione comunale ha deciso di suddividere i due interventi per una più facile organizzazione dei lavori in tempi differenti.

Nello specifico, il presente documento è parte integrante del lotto inerente la manutenzione straordinaria del Palazzo della Città. Gli interventi riguardano il risanamento degli intonaci ammalorati in un ambiente destinato ad ufficio, al primo piano, la rimozione della copertura in lastre di cemento amianto nel solo ambiente oggetto di intervento ed il rifacimento della stessa con le caratteristiche della restante copertura del Palazzo.

La proposta progettuale è tesa alla valorizzazione dell’edificio che si contraddistingue architettonicamente rispetto al resto dei fabbricati della città.

2) CENNI STORICI

Il Palazzo della Città, risalente al XV secolo, oggi è la sede dell’ufficio tecnico di Oristano, si trova all’angolo tra piazza Eleonora e piazza Martini. Il 15 maggio 1481 il Procuratore Generale concedeva in enfiteusi ai consiglieri di Oristano una casa distrutta, situata dentro le mura della città, per costruirvi la Casa del Consiglio. Nel 1540 si ha notizia della costruzione della Casa della Città, la quale fu inaugurata nel 1563 come ricorda una lapide affissa all’interno dell’edificio. Il 13 novembre del 1554 il Viceré de Heredia, rispondendo ad una lettera del Consiglio civico dava la facoltà di acquistare i cortili confinanti con la Casa della Città. Nel 1556 Jaume Nosho vende al Consiglio un appezzamento di terreno, con lo scopo di ampliare e allargare l’edificio comunale. Nel 1564-65 mestre Antioco Majnas pintor dela ciutat de Caller, dipinse un retablo destinato alla Cappella della Casa della Città, composto da sei riquadri superiori e sette inferiori. La parte centrale di questo retablo, oggi conservato nella Pinacoteca dell’Antiquarium Arborense, rappresenta la Madonna in trono, con ai piedi cinque consiglieri, i cui nomi sono riportati sulla toga di ciascuno. Un’opera artistica che si può ammirare oggi in questo palazzo è la grande tela romboidale: l’Apoteosi di Eleonora, realizzata nel 1931 da Carlo Contini per il soffitto dell’aula. Degno di nota, infine, l’ufficio al primo piano, destinato a Ufficio di Gabinetto del Podestà, il cui soffitto e gli arredi sono stati realizzati in legno intagliato in un insieme di cornici e finte mensole.

3) INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI

Il Palazzo della Città, ricade all'interno del Centro Matrice ed essendo un fabbricato pubblico con più di 70 anni ai sensi dell'art. 12 del DPR 42/2004, e ss.mm.ii., l'intervento è soggetto a verifica da parte del Ministero dei beni culturali, sovrintendenza per Cagliari ed Oristano (MIBAC).

I lavori previsti sono di manutenzione straordinaria e non prevedono la modifica dell'esistente se non per la rimozione e sostituzione di una porzione di copertura (circa 30 mq), attualmente in cemento amianto. L'intervento risulta migliorativo sia esteticamente per l'intero edificio, che in merito alla sicurezza dei dipendenti che ci lavorano, sia ambientale, vista la pericolosità delle fibre di amianto. La manutenzione straordinaria risulta coerente con quanto previsto dalle normative vigenti ma poiché vi è il rifacimento di una porzione di copertura è prevista l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del DPR 42/2004.

Il palazzo ricade all'interno del Centro di antica e prima formazione del P.P.R., in Zona A dello Strumento Urbanistico Comunale ed è di proprietà del Comune di Oristano.

È distinto al Catasto fabbricati al Foglio 14 Mappale 409.

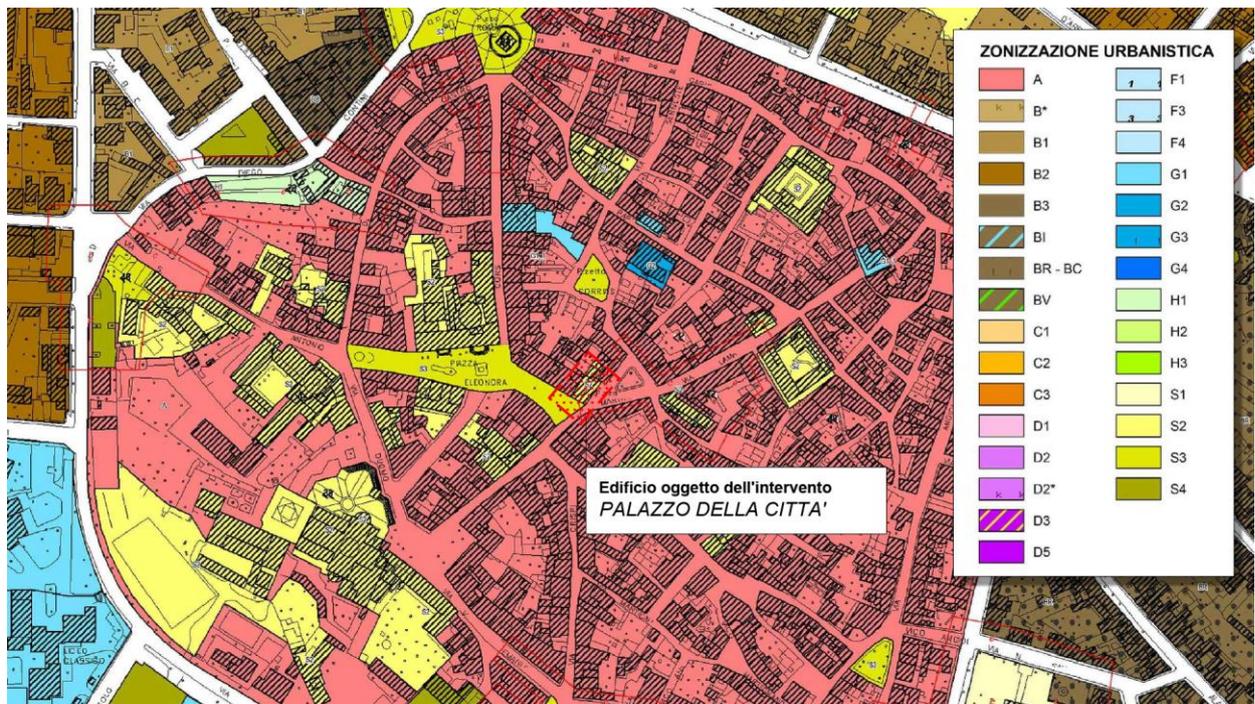


REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA
 Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Ufficio del Piano

Art. 52 del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato alla determinazione n. 747/D.G. del 27/07/2007
 Centro di antica e prima formazione del P.P.R. – verifica del perimetro del centro di antica e prima formazione a scala comunale – perimetro del centro storico nello strumento urbanistico vigente

 <p>CARTOGRAFIA STORICA</p>	 <p>PIANO PARTICOLAREGGIATO</p>	<p>Nel PUC del comune di Oristano è presente la zona A. Il Comune di Oristano è dotato di Piano Particolareggiato.</p>
<p>CARTOGRAFIA STORICA</p>		<p> Perimetro da PPR</p> <p> Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.</p> <p>Il comune ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, con atto del sindaco del 30/04/2007</p>
<p>ORISTANO</p>		

Centro di antica e prima formazione del P.P.R.



Stralcio PUC

4) SITUAZIONE ATTUALE E PROPOSTA PROGETTUALE

Il Palazzo della Città, si sviluppa su tre livelli fuori terra e si trova su un lotto irregolare.

Nel corso degli anni sono stati eseguiti diversi interventi edilizi, soprattutto di manutenzione straordinaria. La situazione attuale vede al piano primo, una porzione di fabbricato, in corrispondenza degli ambienti adiacenti alla scala interna, deteriorata dalle infiltrazioni dell'acqua meteorica proveniente dalla soprastante copertura in cemento amianto ormai vetusta. Gli ambienti (uffici) presenti in quest'ala del palazzo sono impraticabili e necessitano di interventi urgenti.

I lavori in progetto prevedono la rimozione della copertura ed il rifacimento della stessa con struttura portante in legno lamellare, costituita da travi della dimensione di 12x24 cm, che vanno ad appoggiarsi nella muratura perimetrale esistente in pietra, previo posizionamento di strato in malta di calce e guaina bituminosa. Sopra le travi verrà posizionato un tavolato maschiato, uno strato di coibente e impermeabilizzante e per finire il manto di copertura in coppi.

Foto 01 - Copertura palazzo della Città



La previsione di intervento è di effettuare la rimozione tramite squadra specializzata nella gestione delle bonifiche di amianto, iscritta all'albo nazionale dei gestori ambientali, in categoria 10 (amianto a matrice compatta). Una volta rimosse, le lastre verranno imballate a terra e con l'ausilio di una gru telescopica caricate direttamente su un mezzo di trasporto, per essere portate a discarica autorizzata per idoneo conferimento secondo le indicazioni del piano di lavoro depositato all'Asl competente.

Si completerà l'intervento nel palazzo della Città, con il posizionamento del controsoffitto, la ripresa degli intonaci danneggiati all'interno degli uffici, ed una tinteggiatura traspirante. Saranno eseguite una serie di verifiche sulle murature interne per quanto riguarda lo stato di conservazione; infatti a causa delle infiltrazioni vi sono diverse parti dei locali danneggiati, non agibili, di conseguenza si procederà con dei risanamenti igienici, anche con l'utilizzo dei materiali a base di calce. Per lo stesso motivo, all'interno degli ambienti oggetto di intervento, verrà verificato ed eventualmente messo a norma l'impianto elettrico e di illuminazione. Verranno posizionati nuovi punti luci.

Esternamente, in corrispondenza del cavedio, verrà posizionata una rete di protezione da volatili.

Foto 02 – Vista degli interni degli uffici



5) DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CARATTERISTICHE DELL'OPERA

La manutenzione straordinaria delle murature e la sostituzione della copertura attuale costituita da lastre in cemento amianto, avverrà lasciando inalterata la sagoma e le caratteristiche estetiche e culturali dell'edificio, indirizzando i lavori ad impedire il progressivo degrado e alla riqualificazione degli ambienti interni

La previsione progettuale riguarda le seguenti diverse fasi:

- 1) Rimozione di copertura in cemento amianto, compresa la struttura sottostante ammalorata ed il controsoffitto;
- 2) Predisposizione della muratura esistente per la nuova copertura.
- 3) Costruzione di una nuova copertura con struttura in legno e manto finale in coppi.
- 4) Risanamento degli intonaci interni con rimozione delle parti ammalorate.
- 5) Posizionamento del nuovo controsoffitto;
- 6) Ripristino intonaci e tinteggiatura finale.
- 7) Verifica e messa a norma di impianto di illuminazione ed elettrico.
- 8) Posizionamento di rete anti-volatili in corrispondenza del cavedio

6) GESTIONE DEI RIFIUTI

In base al Dlgs 152/2006 il materiale rimosso sarà completamente messo a rifiuto in centro riciclaggio per quanto riguarda le demolizioni degli intonaci, scrostamenti di pitture, mentre per quanto riguarda il cemento amianto sarà posto a rifiuto in discariche autorizzate secondo quanto predisposto nel piano di lavoro depositato presso l'Asl competente.

7) CONCLUSIONI

Per quanto non specificatamente descritto nella presente relazione, si rimanda agli elaborati grafici e servizio fotografico allegato, restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento del caso.

Oristano, 04.01.2021

Il Tecnico
Arch. Patrizia Sini