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 DEGLI SCOLOPI

Oggetto allegato:

Relazione tecnica illustrativa

Data:	*Scala:*	*Aggiornamento:*	*Allegato:*
4 gennaio 2021	--		A

Progettista:	*L'Amministrazione Comunale:*
Arch. Patrizia Sini	

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

OGGETTO: Lavori di manutenzione straordinaria del Palazzo degli Scolopi e del Palazzo della Città.
LOTTO: PALAZZO DEGLI SCOLOPI

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- Abbattimento barriere architettoniche

8- Conclusioni

1) PREMESSA

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 degli Scolopi. Gli interventi riguardano il risanamento degli intonaci ammalorati e la risoluzione delle cause che ne hanno portato al loro deterioramento, nella facciata laterale, nel chiostro interno all'edificio e in alcuni ambienti interni, adiacenti all'aula consiliare. Inoltre è previsto il rifacimento di tre bagni con antibagno, al piano primo e piano secondo dello stesso palazzo, con il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche. Necessiterebbe di interventi puntuali anche il prospetto principale sulla piazza Eleonora. In particolare le colonne che delimitano l'ingresso in corrispondenza della scalinata e l'intero basamento, presentano delle parti danneggiate dall'umidità con distacco di intonaco e tinteggiatura. Per questi ultimi interventi, pur esseno inseriti nelle tavole del progetto definitivo-esecutivo, bisognerà attendere nuovi fondi economici.

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

2) CENNI STORICI

La costruzione del fabbricato risale al 1535 circa. Nel 1676 il ricco mercante oristanese Michele Pira decise di far costruire, accanto alla chiesa di San Vincenzo, un collegio per dodici religiosi, facendo sorgere qualche anno dopo le scuole Pie, gestite dagli Scolopi, attive fino al 1866, anno di soppressione degli ordini religiosi. Con la soppressione del Convento degli Scolpi i beni in esso custoditi passarono allo Stato.

Il fabbricato in stile neoclassico, venne trasformato successivamente da Ginnasio in Tribunale ed infine destinato a Palazzo municipale, attuale destinazione d'uso.

La facciata principale, sulla piazza Eleonora, ha l'ingresso alla Sala Consiliare con un imponente portale in arenaria. All'interno la sistemazione della platea e del controsoffitto ne nascondono l'antica vocazione religiosa. Nel XIX secolo Antonio Cano, scultore e architetto attivo a Cagliari, intervenne sulla chiesa. Della sua opera rimangono le 4 statue degli Evangelisti, tutt'oggi collocate nelle nicchie dell'ex chiesa di San Vincenzo. Un balcone in ferro battuto nella finestra che si affaccia sull'aula permette una visuale completa della sala. Sullo stesso piano, percorrendo un corridoio cadenzato dalle scansioni ritmiche degli archi, si giunge alla Sala Giudicale in cui sono custoditi due grandi dipinti di Antonio Benini, sulla vita della giudicessa oristanese: Matrimonio di

donna Eleonora e Proclamazione della Carta de Logu. In questa sala ha trovato giusta collocazione la corona in bronzo che le donne veneziane hanno donato nel 1884 al Comune di Oristano in onore di Eleonora d'Arborea, quando i gesuiti aprirono una scuola ad Oristano, stabilendosi nel primo periodo in un vecchio monastero presso la chiesa di San Vincenzo, oggi incorporata nell'attuale Casa Comunale, utilizzata come sala del Consiglio Comunale.

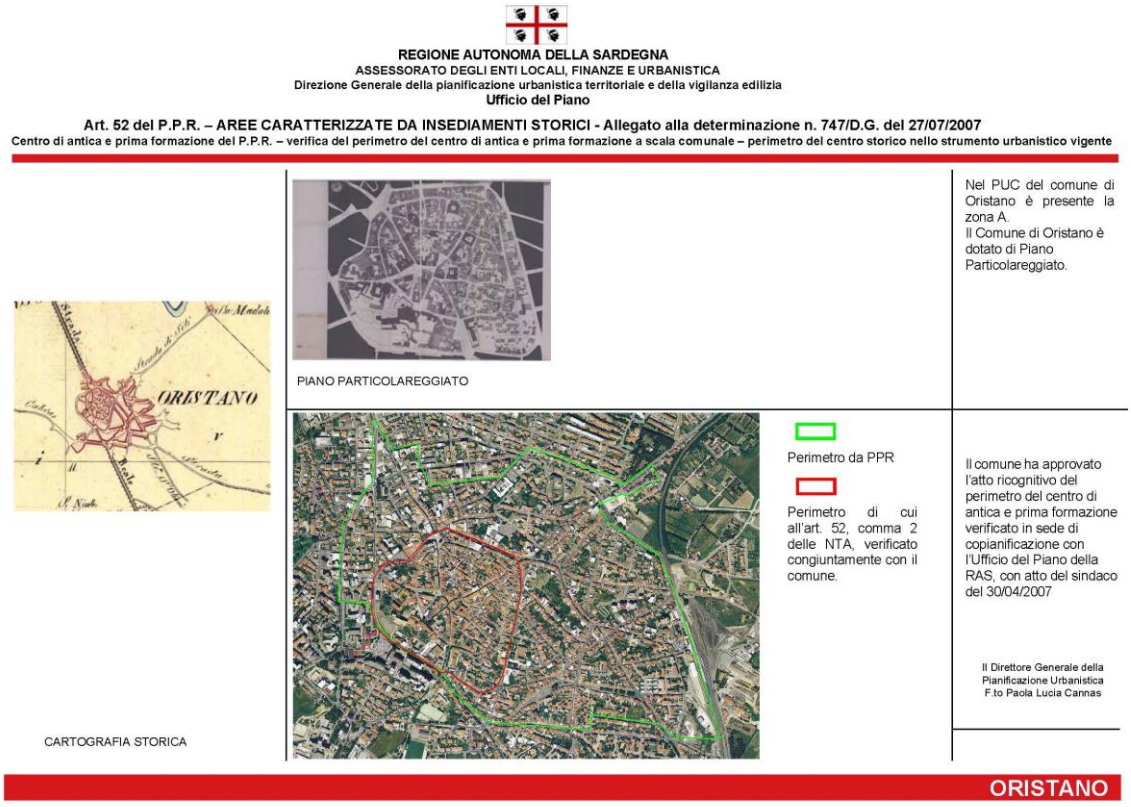
3) INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI

Il palazzo degli Scolopi ricade all'interno del Centro Matrice ed essendo un fabbricato pubblico di valenza storico-culturale e con più di 70 anni, è vincolato ai sensi del DPR 42/2004, quale bene culturale, con l'obbligo di acquisire il parere favorevole all'intervento nel rispetto degli artt. 12 e 24; infatti la norma prevede: *"Le cose indicate all'articolo 10, comma 1* (immobili), *che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, sono sottoposte alle disposizioni della presente parte fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2.*

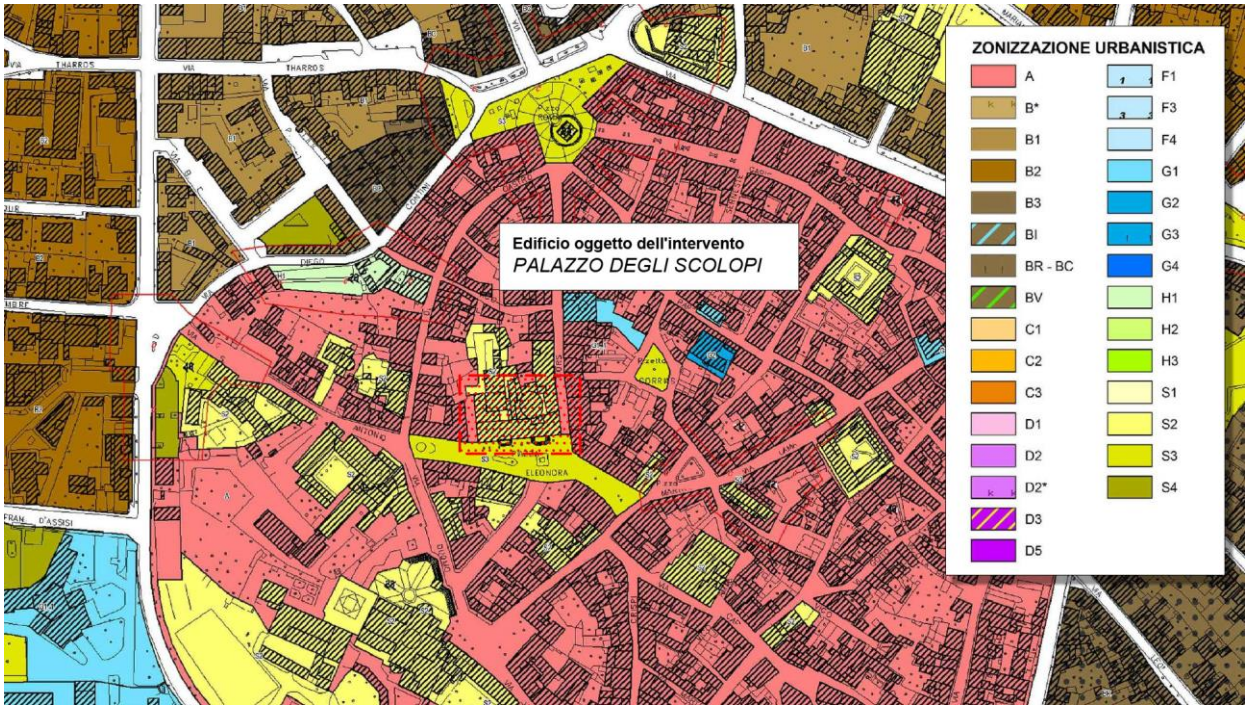
Il Comune è dotato di PUC e Piano Particolareggiato, adeguato al PPR, che prevede apposita scheda di progetto strategico per l'edificio in questione. Poiché i lavori previsti sono di manutenzione straordinaria, senza modifica dell'esistente, l'intervento risulta coerente con quanto previsto dalle normative vigenti.

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

È distinto al Catasto fabbricati al Foglio 14 Mappale 334.



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



Stralcio PUC

4) SITUAZIONE ATTUALE E PROPOSTA PROGETTUALE

Il Palazzo degli Scolopi, si sviluppa su un impianto planivolumetrico a base rettangolare articolato su tre livelli, confinante con piazza Eleonora e Corso Umberto I.

La distribuzione interna conserva l'assetto storico.

Nel corso degli anni sono stati eseguiti diversi interventi edilizi, soprattutto di manutenzione straordinaria.

Gli interventi riguardano:

4.1) La facciata laterale sul vicolo cieco.

Suddivisa in due "sezioni", quella attigua a piazza Eleonora con uno sviluppo su tre livelli fuori terra e quella verso la facciata posteriore con uno sviluppo su due livelli. La copertura è in coppi a falde inclinate con canali di gronda che necessitano di pulizia e manutenzione, nonché la verifica di eventuali perdite per rottura e/o danneggiamento delle gronde stesse. Sul prospetto sono evidenti importanti tracce di umidità e conseguente distacco di tinteggiatura e intonaci, dovute presumibilmente a perdite dagli impianti dei bagni, ormai obsoleti. Sulla facciata sono presenti diversi tubi e canalette, di materiali differenti, associabili agli scarichi delle acque nere e della condensa degli impianti di condizionamento. Le cornici marcapiano in alcune tratti hanno perso il copriferro lasciando a vista il sottostante ferro.

4.2) Il chiostro interno al Palazzo

E' uno spazio interno al palazzo degli Scolopi con al centro un pozzo per l'acqua, visibile da ampie vetrate che si aprono lungo un corridoio di collegamento tra i vari uffici, utilizzato nelle belle stagioni per l'organizzazione di piccoli eventi. Anche qui, nelle pareti e archi che delimitano lo spazio, sono visibili grandi macchie di umido con conseguente distacco di tinteggiatura e intonaco. Alcuni tubi degli impianti e canalette di condensa corrono a vista sulle pareti e necessiterebbero di essere posizionati sotto traccia. Allo stesso modo i canali di gronda necessitano di un intervento di pulizia e manutenzione.

I lavori in progetto previsti nella facciata e nel chiostro interno, non modificano lo stato attuale e prevedono l'individuazione della causa che hanno generato le macchie di umido, come perdite da impianti esistenti, la pulizia e/o sostituzione dei canali di gronda e pluviali che hanno perso la tenuta, l'eliminazione e/o messa sotto traccia dei cavi e canalette che attualmente alterano la linearità della facciata stessa. Verrà utilizzato intonaco e tinteggiatura traspirante, con gli stessi colori dell'esistente.

Il tutto verrà eseguito con idonee opere provvisionali per garantire un lavoro a regola d'arte, uniforme ed eseguito con la massima sicurezza soprattutto nelle attività in quota.

L'intervento riveste carattere d'urgenza essendo gli intonaci precari, con pericolo di distacco e quindi a rischio per la pubblica incolumità.

Non vi sarà nessuna modifica allo stato dei luoghi, ai sensi dell'art. 149 del DPR 42/2004, *intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, che non altera lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dell'edificio.*

4.3) Uffici attigui all’aula consiliare.

Attualmente sono poco salubri. Ospitano al loro interno apparecchiature informatiche che necessitano di un ambiente asciutto. Diverse macchie di umido, con distacco di intonaco e strato di tinteggiatura richiedono un intervento urgente per far si che i dipendenti possano lavorare in sicurezza e in spazi salubri. Il bagno attiguo, presenta la stessa problematica per infiltrazione di acqua piovana e/o perdite dagli impianti sotto traccia. Tra gli uffici e il bagno, un piccolo disimpegno immette in un cavedio, che necessità la manutenzione degli scarichi delle acque piovane.

4.4) Bagni al piano primo e al piano secondo del Palazzo.

Sia al piano primo che al piano secondo due bagni utilizzati dai dipendenti del palazzo e dai visitatori, risultano poco consoni al luogo e all’attività dell’edificio. Ormai vetusti negli impianti, hanno necessità di essere messi a norma e sostituiti nelle parti danneggiate. Al piano primo, dove è presente la suddivisione di bagni uomini e donne con anti-bagno è necessario adeguarne uno alla normativa sull’abbattimento delle barriere architettoniche. L’anti-bagno allo stato attuale è utilizzato anche ripostiglio. Anche il bagno al piano secondo, unico per femmine e maschi, è preceduto da un anti-bagno e necessità di essere messo a norma e rimodernato.

Foto 01 – prospetto esterno Palazzo degli Scolopi



Foto 02 – prospetto della corte interna Palazzo degli Scolopi



Foto 03 –volta ambiente interno, attiguo alla Sala Consiliare Palazzo degli Scolopi



5) DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CARATTERISTICHE DELL'OPERA

Gli interventi di manutenzione, lasciando inalterata la sagoma e le caratteristiche estetiche e culturali dell'edificio, saranno indirizzati ad impedire il progressivo degrado e alla riqualificazione della facciata esterna e degli ambienti interni.

La previsione progettuale riguarda le seguenti diverse fasi:

1. Posizionamento di un ponteggio e/o utilizzo di cestello telescopico con una piattaforma di almeno 3 metri.
2. Esternamente pulizia dei canali di gronda, sostituzione di eventuali parti deteriorate e posizionamento di guaina per il miglioramento dell'impermeabilizzazione.
3. Sia nella facciata esterna, che nel chiostro e negli ambienti interni: attività di scrostamento e picchettatura degli intonaci, eventuale analisi con la termocamera e rimozione di tutte le parti ammalorate.
4. Sostituzione di porzioni di tubo, degli impianti esistenti, danneggiati.
5. Dove possibile, posizionamento sotto traccia, dei tubi e canalette, attualmente a vista.
6. Ripristino degli intonaci, con utilizzo di malte a base di calce.
7. Tinteggiatura dell'intera facciata esterna e delle pareti oggetto di intervento.
8. Piano primo e secondo, rifacimento di due bagni.
9. Rimozione di pavimento, placcaggio, tubi idrici e fognari vetusti, sanitari.
10. Rifacimento pavimenti, placcaggio, parti di impianti idrico e fognario, posizionamento sanitari. Ripristino intonaci e tinteggiatura
11. Uno dei bagni al piano primo verrà realizzato secondo la normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
12. In corrispondenza dell'anti-bagno al piano primo, verrà chiuso un angolo con una parete leggera, per destinarlo a ripostiglio.
13. Predisposizione di impianti idrico-sanitario, elettrico e di illuminazione.

6) GESTIONE DEI RIFIUTI

In base al Dlgs 152/2006 il materiale rimosso, nelle demolizioni degli intonaci, scrostamenti di pitture, e altro materiale prodotto durante le rimozioni di pavimenti, placcaggi, sanitari e tubazioni, sarà completamente messo a rifiuto in centro riciclaggio.

7) ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il progetto e nello specifico, il rifacimento dei bagni al piano primo e secondo del Palazzo, è conforme DPR 503/96, "Regolamento per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici" che detta norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, con riferimento alla ACCESSIBILITA' per persone con ridotte capacità motorie.

Nella progettazione è stato tenuto in particolare considerazione il posizionamento e dimensionamento dei servizi, dei disimpegni e delle porte.

Criteri di progettazione per l'accessibilità

7.1 Porte

Le porte di accesso ai bagni saranno facilmente manovrabili con luce netta di 90 cm in maniera da consentire un agevole transito anche da parte di persona su sedia a rotelle; il vano della porta e gli spazi antistanti e retrostanti saranno complanari. Sono stati dimensionati adeguatamente gli spazi antistanti e retrostanti, con riferimento alle manovre da effettuare con la sedia a ruote, anche in rapporto al tipo di apertura.

Le porte vetrate saranno rese facilmente individuabili mediante l'apposizione di opportuni segnali. Saranno preferite maniglie del tipo a leva opportunamente curvate ed arrotondate.

7.2 Pavimenti

I pavimenti saranno orizzontali e complanari tra loro e, nelle parti comuni e di uso pubblico, non sdrucciolevoli. Eventuali differenze di livello saranno contenute ovvero superate tramite rampe con pendenza adeguata in modo da non costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote.

7.3 Servizi igienici

I servizi dedicati, situati al piano primo, sono fruibili da parte di persone diversamente abili sia per quanto riguarda gli spazi di manovra sia per ciò che concerne la dotazione di accessori e di ausili specifici (es.: maniglioni e sanitari). In particolare in tutti i servizi igienici accessibili, sarà garantito:

- lo spazio necessario per l'accostamento laterale alla wc della sedia a ruote;
- lo spazio necessario per l'accostamento frontale della sedia a ruote al lavabo, che sarà del tipo a mensola;
- la dotazione di opportuni corrimano e di un campanello di emergenza posto in prossimità del wc.
- i lavabi avranno il piano superiore posto a 80 cm dal calpestio e saranno sempre senza colonna con sifone preferibilmente del tipo accostato o incassato a parete;
- i w.c. saranno del tipo sospeso, in particolare l'asse del w.c. o del bidet sarà posto ad una distanza minima di 40 cm dalla parete laterale, il bordo anteriore a 75-80 cm dalla parete posteriore e il piano superiore a 45-50 cm dal calpestio.
- si provvederà ad istallare, a cm 40 dall'asse dell'apparecchio sanitario, un maniglione o corrimano per consentire il trasferimento; Nei servizi igienici sarà installato il corrimano in prossimità del w.c., posto ad un’altezza di 80 cm dal calpestio e di diametro cm 3 - 4; se fissato a parete sarà posto a 5 cm dalla stessa.

8) 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