

COMUNE DI ALES

PROVINCIA DI ORISTANO



ITINERARIO TRA I NUCLEI STORICO-RELIGIOSI DEL CENTRO URBANO - COMPLETAMENTO INTERVENTO DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE EX CASA CONI - MESSA IN SICUREZZA E VALORIZZAZIONE STRUTTURE A MAGGIOR FRUIZIONE PUBBLICA
STRALCIO PROGETTO ESECUTIVO

I PROGETTISTI:

MTA s.r.l.

GRUPPO DI LAVORO:

arch. Marco Terzitta
ing. Igor Ena
arch. Mauro Quidacciolu

RESP. DEL PROCEDIMENTO:

Ing. Maurizio Zucca

COMMITTENTE:

Amministrazione Comunale Ales

SINDACO:

Avv. Simonetta Zedda

34

ASL01

RELAZIONE TECNICA AI SENSI DELLA L. 13/89
E DEL D.M. 14/06/89 N.236



MARCO TERZITTA ASSOCIATI s.r.l.

via sauro 3/5 - 07038 - TRINITA' (OT)

Tel 079 / 680007 - Fax 079/680233 e-mail: info@mt-arch.it C.F. e P.IVA 02293470908

Data: Maggio 2015

Resp. Progetto:

Archivio:

Elaborazione:

File:

Verifica:

Modello:

Approvazione:

Elaborato:

Agg. 1 del:

Rev.: 1 del:

Agg. 2 del:

PROGETTO ESECUTIVO

MTA SRL - SOCIETÀ DI INGEGNERIA

Relazione tecnica ai sensi della L.13/89 e del D.M. 14/06/89 n. 236

ITINERARIO FRA I NUCLEI STORICO - RELIGIOSI DEL CENTRO URBANO -
COMPLETAMENTO INTERVENTO DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE EX
CASA CONI - MESSA IN SICUREZZA E VALORIZZAZIONE STRUTTURE A
MAGGIOR FRUIZIONE PUBBLICA

STRALCIO PROGETTO ESECUTIVO



Sommario

INTRODUZIONE

PARTE 1

Descrizione della fabbrica

PARTE 2

Generalità sugli interventi

PARTE 3

Disposizioni adottate ai sensi della L. 13/89 e del D.M. 14/06/89 n. 236



Introduzione

L'intervento oggetto del presente studio completa la messa in sicurezza e recupero dell'ex Casa Coni, parzialmente recuperata nell'ambito del PROGETTO-PILOTA "MARMILLA-MONTE ARCI" denominato "Dal Parco dell'Ossidiana alla rete dei centri alto medioevali, ITINERARIO FRA NUCLEI STORICO RELIGIOSI DEL CENTRO URBANO, in cui l'edificio si configura come il centro didattico e dell'alta formazione.

Il complesso è stato oggetto in tempi recenti di un consolidamento statico-strutturale che ha consentito la rifunzionalizzazione del corpo di fabbrica principale, destinata appunto a laboratorio culturale e polo di formazione Alta Marmilla. La presente elaborazione progettuale rappresenta il secondo stralcio funzionale dell'intervento necessario alla messa in sicurezza e recupero del sito.

Allo stato attuale, anche in conseguenza degli eventi meteorici eccezionali delle ultime stagioni, il fabbricato addossato al corpo di fabbrica principale, già fortemente danneggiato, è parzialmente crollato, così come le murature perimetrali in pietra che definiscono la corte interna, rendendo di fatto inagibili e non utilizzabili gli spazi, con ripercussioni sulle attività previste nel corpo di fabbrica principale, struttura pubblica ad elevata fruizione.

La messa in sicurezza con il recupero delle strutture è legata ad esigenze di tipo didattico-culturale, in quanto già sede di interscambio ed attività di ricerca in collaborazione con l'Università di Cagliari, (con la quale il comune di Ales ha stipulato un protocollo d'intesa per la realizzazione di una serie di attività proprio a Casa Coni) che ha già organizzato seminari internazionali di Architettura svoltisi con un importante numero di visitatori ed addetti ai lavori, anche al fine di dare attuazione al programma di riqualificazione della rete dei comuni alto medioevali della rete.

La messa in sicurezza ed il riutilizzo degli spazi del centro didattico e dell'alta formazione, favorirà inoltre la valorizzazione degli attrattori culturali locali, fungendo da catalizzatore della rete dei centri locali presenti nel territorio.

Gli interventi previsti riguardano:

- La messa in sicurezza con il recupero statico-funzionale del corpo di fabbrica addossato al fabbricato principale di "Casa Coni", con la rifunzionalizzazione degli spazi destinati a laboratorio culturale dell'alta formazione;
- La messa in sicurezza e recupero degli spazi esterni pertinentziali del fabbricato con la creazione di spazi didattici all'aperto, attualmente inagibili a causa delle precarie condizioni di sicurezza che inficiano la funzionalità dell'intera struttura.



L'obiettivo primario dell'intervento è rappresentato dalla messa in sicurezza con il recupero delle preesistenze, da attuarsi attraverso la rilettura delle stratificazioni succedutesi nel tempo e, nel pieno rispetto della odierna visione critica. Dall'equilibrio tra gli interventi volti al consolidamento statico-strutturale -necessari per lo salvaguardare i beni oggetto di intervento- le attività di mera conservazione e le opere di adeguamento funzionale delle strutture si otterrà il plusvalore qualitativo dell'opera, da considerarsi anche come predisposizione per una conservazione durevole da attuarsi proprio attraverso le ordinarie manutenzioni che solo un continuo durevole utilizzo può garantire effettivamente.

Le finalità perseguite si concretizzeranno essenzialmente con una serie di interventi di consolidamento statico-strutturale, messa in sicurezza e ripristino delle parti crollate, restauro e risanamento degli elementi architettonici, sostituzione degli infissi, sistemazione delle pavimentazioni, realizzazione degli impianti elettrici, tecnologici ed idrico-sanitari, rifunzionalizzazione degli spazi esterni con realizzazione di nuovi spazi didattici e di socializzazione di supporto alle attività previste.

Il presente studio può essere considerato parte integrante di un'opera più generale di messa in sicurezza e riuso del centro abitato di Ales e dell'intera Marmilla.





1. Descrizione della fabbrica

L'edificio è un palazzetto civile, destinato ad abitazione, risalente alla seconda metà dell'ottocento, che si attesta sul filo strada e conserva sostanzialmente inalterati i caratteri distributivi e costruttivi originari. Si tratta di un modello tipologico prevalentemente urbano, che risponde a una concezione dell'abitazione fondata sull'affaccio su strada e quindi sull'estroversione, in antitesi con la matrice culturale introversa che invece regola l'edilizia rurale a corte dei centri marmillesi.

Il fabbricato, che si affaccia con il prospetto principale sulla via Santa Maria a nord-est, è libero sui lati sud-ovest e sud-est, (con affacci sulla corte di proprietà), mentre sul lato nord-ovest è addossato ad un agglomerato edilizio ad un piano (oggetto di intervento nel presente studio) costruito in epoca presumibilmente più recente: queste strutture hanno stabilito rapporto di integrazione con le preesistenze, al punto che risulta difficoltosa la lettura della cronologia costruttiva.

Il disegno di facciata è simmetrico e regolare, arricchito da una serie di dettagli ed elementi architettonici. L'impianto distributivo del corpo principale è simmetrico, sviluppato su due livelli con un corpo di fabbrica a doppio spessore.

L'edificio dispone di un'ampia corte retrostante, sulla quale si affaccia il loggiato inglobato nel corpo di fabbrica: attraverso un portale con arco a tutto sesto in pietra è possibile l'accesso diretto alla corte dalla via Santa Maria.

Sotto il profilo strettamente costruttivo l'edificio è realizzato con tecniche e materiali tradizionali: murature a doppio paramento lapideo in bozze di marna e "ladiri" (tipici mattoni in terra cruda caratterizzanti le architetture locali).

Il fabbricato su cui si interverrà, costituito da quattro vani di forma irregolare che si sviluppano su unico livello con dislivelli di quota tra ambienti contigui, è direttamente collegato al fabbricato principale sul lato nord-ovest.

Ad oggi il fabbricato è privo di elemento orizzontale di copertura, e si presenta con piano di calpestio in terra, con le murature perimetrali interessate da importanti fenomeni di crollo e rinforzate con opere provvisorie in metallo e legno che hanno evitato il peggioramento del quadro del dissesto.

Lo spazio cortilizio interno, definito perimetralmente in parte da murature di cinta in pietrame "a secco"

ed in parte da fabbricati confinanti con murature in blocchi di cls intonacati, è allo stato attuale invaso da arbusti ed alberature infestanti. Le murature perimetrali a secco, parzialmente crollate o prossime al collasso, rappresentano un pericolo concreto alla fruizione degli spazi. Lo sviluppo piano altimetrico è irregolare, con un salto di quota nella parte centrale, sistemata a "terrapieno".



Parte
2

2. Generalità sugli Interventi

E' stata, condotta un' attenta analisi delle esigenze della Stazione Appaltante, verificando l'articolazione degli interventi previsti nel progetto definitivo generale approvato (di cui il presente progetto rappresenta il secondo stralcio esecutivo), sviluppandolo e ricercando le aree di possibile implementazione della qualità dell'intervento. Il tema del Restauro, si presenta in questo progetto quale passaggio obbligato nella risoluzione delle problematiche di messa in sicurezza e nella costruzione dell'immagine degli interventi da realizzare.

La scala e la tipologia dell'intervento proposto consente di operare la riconversione degli spazi, adeguandoli alle istanze funzionali rappresentate dal progetto definitivo approvato e dalle ulteriori esigenze della Stazione Appaltante, e costituisce un ulteriore sistema di vincoli da rispettare che si affianca a quello determinato dal necessario approccio conservativo.

La forte immagine architettonica degli edifici potrà essere mantenuta anche con la sostituzione di parti consistenti come già previsto nel progetto approvato.

Le qualità tecnico-costruttive e materiche ed i caratteri funzionali ed estetici del progetto devono scaturire dall'interazione fra i risultati dell'analisi dei luoghi e del contesto con l'oggetto del recupero e riuso e dalla dialettica tra le esigenze della committenza ed il patrimonio culturale del gruppo di progettazione.

Ratio strategica della proposta progettuale sarà il rispetto delle problematiche ecologiche anche nella scelta dei materiali da costruzione e per le opere di finitura.

- Si privilegerà, l'utilizzo di materiali di provenienza locale (anche per contenere i costo energetico della fornitura dei materiali stessi), come previsto dai più recenti protocolli della bioarchitettura.
- L'uso dei materiali terrà conto dell'esigenza di favorire la sicurezza degli utenti ed il comfort ambientale, con un sobrio dosaggio di superfici riflettenti, cromate, di pietre dure etc. il cui uso eccessivo comporta controindicazioni a livello di percezione e benessere psicofisico.
- In ogni applicazione dovrà essere certificata la non tossicità dei materiali utilizzati.
- I materiali dovranno essere utilizzati in modo tale da veicolare una efficace immagine unitaria di sintesi tra ricerca tecnologica e rispetto della natura, comunicando una capacità di interazione con l'ambiente.
- Lo studio di dettaglio degli aspetti distributivi, ben strutturati nel progetto approvato, è stato ulteriormente approfondito e definito nello sviluppo dell'attuale fase di progettazione.



L'intervento in progetto, volto alla messa in sicurezza ed al recupero degli spazi nel pieno rispetto della tipologia originaria con l'utilizzo di materiali tradizionali "ecocompatibili" (calci, pietre, legno, , ecc.), dunque, è supportato da un approccio filologico al restauro conservativo della fabbrica, intendendo con esso la rilettura storica delle successive stratificazioni.

Caratterizzerà la corte retrostante la casa la realizzazione di uno spazio per eventi all'aperto, per didattica, socializzazione, spettacoli e proiezioni.

In coerenza con quanto previsto dal progetto definitivo ed in linea con le richieste dell'Ente Appaltante, sono previste le seguenti lavorazioni:

- rimozioni, demolizioni e scavi; rimozione degli infissi; raccordo delle quote degli spazi esterni, rimozione delle macerie ed estirpazione delle specie arbustive infestanti;
- opere di consolidamento statico-strutturale: restauro e consolidamento delle murature in elementi lapidei con iniezioni di boiacca di calce opportunamente additivata e interventi a cucì e scuci, ripristino delle porzioni murarie crollate;
- coperture: realizzazione di copertura con struttura portante lignea e tavolato o incannucciato sistemato a vista; posa di barriera al vapore costituita da tessuto non tessuto; posa (sopra la barriera al vapore) di strato di isolamento in sughero e mattone in terra cruda per isolamento termico; posa di altro strato di barriera al vapore; posa di tetto con tegole curve tipo coppo sardo;
- intonaci, tinteggiature e finiture: rimozione degli intonaci cementizi, consolidamento e restauro degli intonaci originali presenti, rasatura degli intonaci dove necessario e realizzazione di intonaco tradizionale traspirante ad alta porosità in malta di calce idraulica naturale NHL 3.5; realizzazione di tinteggiatura con due mani di idropittura lavabile a base di latte di calce;
- infissi: posa di finestre, portafinestre e infissi interni in legno;
- realizzazione di impianto idrico e fognario;
- realizzazione di impianto elettrico e di illuminazione;
- realizzazione di impianto antincendio e antintrusione;
- realizzazione di impianto di condizionamento;
- predisposizione per la posa in opera di pannelli fotovoltaici e di pannelli solari termici;
- sistemazione degli spazi esterni con la messa in sicurezza delle murature perimetrali, il raccordo delle quote piano altimetriche e la realizzazione di un elemento murario per proiezioni e supporto pannelli solari e fotovoltaici.



3. Disposizioni adottate ai sensi della L. 13/89 e del D.M. 14/06/89 n. 236

3.1 RIFERIMENTI NORMATIVI

D.M. 14 GIUGNO 1989, n. 236

- Art.2 Definizioni

G) Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

H) Per visitabilità si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta.

I) Per adattabilità si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

L) Per ristrutturazione di edifici si intende la categoria di intervento definita al titolo IV art. 31 lettera d) della legge n. 457 del 5.8.1978

M) Per adeguamento si intende l'insieme dei provvedimenti necessari a rendere gli spazi costruiti o di progetto conformi ai requisiti del presente decreto.
- Art.3 Criteri generali di progettazione

3.1 In relazione alle finalità delle presenti norme si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito.

L'adattabilità rappresenta un livello ridotto di qualità, potenzialmente suscettibile, per originaria previsione progettuale, di trasformazioni in livello di accessibilità; l'adattabilità è, pertanto, un'accessibilità differita.

3.5 Ogni unità immobiliare, qualunque sia la sua destinazione, deve essere adattabile per tutte e parti e componenti (...)
- Art.6 Criteri di progettazione per l'adattabilità

6.1 Interventi di nuova edificazione

Gli edifici di nuova edificazione e le loro parti si considerano adattabili quando, tramite l'esecuzione differita nel tempo di lavori che non modificano né la struttura portante, né la rete degli impianti comuni, possono essere resi idonei, a costi contenuti, alle necessità delle persone con ridotta o impedita capacità motoria, garantendo il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme relative alla accessibilità.

La progettazione deve garantire l'obiettivo che precede con una particolare considerazione sia del posizionamento e dimensionamento dei servizi ed ambienti limitrofi, dei disimpegni e delle porte, sia della futura eventuale dotazione dei sistemi di sollevamento.(...)



6.2 Interventi di ristrutturazione

Negli interventi di ristrutturazione si deve garantire il soddisfacimento di requisiti analoghi a quelli descritti per la nuova edificazione (...)

D.P.R. 24 LUGLIO 1996, n. 503

- **Art. 1. Definizioni ed oggetto**

Le norme del presente regolamento sono volte ad eliminare gli impedimenti comunemente definiti «barriere architettoniche».

Per barriere architettoniche si intendono:

gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;

gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti;

la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

Le presenti norme (...) Si applicano inoltre agli edifici e spazi pubblici in tutto o in parte soggetti a cambiamento di destinazione se finalizzata all'uso pubblico, nonché ai servizi speciali di pubblica utilità di cui al successivo titolo VI.

- **Art. 13. Le norme generali per gli edifici**

Le norme del presente regolamento sono riferite alla generalità dei tipi edilizi.

Negli edifici pubblici deve essere garantito un livello di accessibilità degli spazi interni tale da consentire la fruizione dell'edificio sia al pubblico che al personale in servizio, secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

Per gli spazi esterni di pertinenza degli stessi edifici il necessario requisito di accessibilità si considera soddisfatto se esiste almeno un percorso per l'accesso all'edificio fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

- **Art. 14. Modalità di misura**

Per le modalità di misura dei componenti edilizi e per le caratteristiche degli spazi di manovra con la sedia a ruote valgono le norme stabilite al punto 8.0 del decreto del Ministro dei lavori pubblici dal 14 giugno 1989, n. 236.

3.1 APPLICAZIONE D.M. 236/89

Le prescrizioni di cui al D.M. 236/89 prevedono il rispetto dei tre livelli di qualità dello spazio costruito con le modalità e per le parti dell'intervento edilizio di seguito riportate:

SPAZI ESTERNI

E' garantita l'accessibilità agli spazi esterni (strada e cortile) e l'ingresso all'edificio attraverso la realizzazione di almeno un percorso agevolmente fruibile (marciapiedi, rampe, servo-scale esterni, ecc.) anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali.

La pavimentazione del percorso pedonale sarà antisdrucchiolevole.

Eventuali differenze di livello tra gli elementi costituenti la pavimentazione saranno realizzate in maniera tale da non costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote.

Eventuali grigliati utilizzati nei calpestii saranno dimensionati in maniera tale da non costituire ostacolo o pericolo, rispetto a ruote, bastoni di sostegno, e simili.



SPAZI INTERNI

E' stata garantita l'accessibilità all'edificio eliminando i piccoli dislivelli esistenti tra i vari ambienti in maniera tale che le pavimentazioni risultino tutte alla stessa quota. La scala di collegamento tra l'ingresso (quota 0.00) e l'area del loggiato (quota +0.60) potrà essere dotata di servoscala per consentire l'accessibilità anche ai portatori di handicap (Art. 8.8.13 D.M. 236/89).

Tutte le porte, davanzali, parapetti, arredi fissi e simili di nuova realizzazione saranno dimensionati come prescritto dall' Art. 8 del D.M.

Considerato che l'intervento riguarda il recupero di un fabbricato esistente e vista l'impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici dello stesso, alcune parti dell'edificio saranno dimensionate in deroga alle norme, ai sensi dell'art.7 del D.M. 236/89.

SERVIZI IGIENICI

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo blocco di servizi igienici, per un totale di tre blocchi di servizi; due al piano terra e uno al piano primo. Ciascuno dei blocchi sarà dotato di un servizio per portatori di handicap allestito come prescrive l'Art. 8.1.6 del D.M.

Nella Tavola 35 (ASL02) allegata sono illustrate le modalità di accesso ai servizi igienici, i percorsi esterni e gli accorgimenti tecnici per garantire la completa accessibilità dell'edificio ai portatori di handicap.

DICHIARAZIONE

Alla luce di quanto sopra esposto e degli allegati elaborati grafici allegati con il presente atto si dichiara che il progetto in questione è stato redatto in conformità alle prescrizioni tecniche riportate nella Legge 13/89 e D.M.236/89.

data, *Maggio 2015*

Il Progettista
MTA Srl

Il Direttore Tecnico
Arch. Marco Terzitta

