

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE
COMUNE DI MORTEGLIANO

Committente: AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI MORTEGLIANO
Piazza Verdi n. 10
33050 MORTEGLIANO (UD)

Opere: LAVORI PER LA REALIZZAZIONE ARCHIVIO STORICO PRESSO L'EX CASA PRESSACCO
"VARIANTE AL P.R.G.C. n.24"

Foglio 19 Mappale 2-3

Oggetto: RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE

Elaborato:

V

REVISIONI	4			
	3			
	2			
	1			
	0			

12/11/18 RELAZIONE

Redatto: CS Controllato: CS

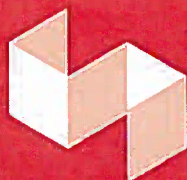
Riservato all'Ufficio:

Committente: AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI MORTEGLIANO
Piazza Verdi n. 10
33050 MORTEGLIANO (UD)

Il Progettista e Direttore dei Lavori

Architetto Junior SANTELIA CRESCENZO
Ordine degli Architetti della provincia di Udine
e conservatori di beni
Albo sez. B/a - numero 1417


Crescenzo Santelia
Architetto Junior



Crescenzo Santelia
ARCHITETTO

STUDIO D'ARCHITETTURA
CRESCENZO Arch. Junior SANTELIA

Via Roma, n.290 - 33019 - Tricesimo (UD)

Part. IVA: 02327710303 Cod. Fisc. : SNT CSC 79E26 L483M

tel: +39.0432.882196 cell. +39.3478499803 e-mail: crescenzo.santelia@gmail.com

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

STATO DI FATTO

1. PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Mortegliano, in Provincia di Udine, ha affidato al sottoscritto l'incarico per la redazione del progetto preliminare-definitivo per la realizzazione di un archivio storico presso l'ex casa Pressacco e contestuale redazione della necessaria variante urbanistica alla conformità dell'intervento.

Volontà dell'Amministrazione Comunale è quella di effettuare degli interventi di miglioramento della struttura al fine di convertire la destinazione d'uso da civile abitazione ad archivio storico, vista anche la collocazione strategica del bene, sito in adiacenza alla sede del Comune di Mortegliano.

2. INQUADRAMENTO

L'ex casa Pressacco si trova in piazza G. Verdi tra la sede comunale di Mortegliano e una struttura senza particolare pregio storico per cui la variante 15 del piano regolatore generale prevede una ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione. L'intera area di progetto da PRGC è una zona omogenea residenziale A.0 di interesse ambientale, costituita da complessi e immobili che possiedono un particolare e riconosciuto valore storico, artistico, architettonico, tipologico e ambientale.

3. STATO DI FATTO

L'immobile oggetto di intervento si trova in condizioni di parziale abbandono con conseguente deterioramento del bene. Si può notare, anche dalle foto allegate alla presente relazione illustrativa che l'immobile non riceve da molto tempo una adeguata cura anche delle sole finiture degli spazi interni. Si notano in molte zone un deterioramento delle superfici sia verticali, pareti, sia orizzontali quali pavimenti e controsoffitti. Le pavimentazioni sono di due tipi, molto probabilmente la stanza denominata soggiorno posta a destra dell'atrio di ingresso ha ricevuto qualche intervento successivo all'epoca di intervento, infatti mentre in tutto il piano terra troviamo una pavimentazione in piastrelle di ceramica il soggiorno appunto ha una superficie in linoleum o similare posto anche a una quota inferiore rispetto al resto del piano terra.

Le pareti manifestano segni di degrado con intonaci ammalorati con evidenti segni di distacco dovuto a umidità diffusa almeno per il primo metro di altezza dal pavimento. Il controsoffitto è in condizioni precarie in quanto in alcune parti ha già ceduto (atrio scale) e dove è presente ha delle piccole fessurazioni dovute proprio al tipo di materiale. I materiali utilizzati allo scopo sono dell'epoca di costruzione del fabbricato e viene denominata in genere "grisiola o graticcio di cannuccia" ovvero canne di bambù molto sottili lavorate con prodotto a base calce che mal sopporta l'umidità e per questo facilmente degradabile e

difficilmente ripristinabile. L'impianto elettrico come si evince dalla relazione fotografica non è decadente e non a norma anche se ha ricevuto qualche intervento di collegamento con altre stanze del fabbricato.

4. INDIRIZZI PROGETTUALI

In questa situazione di stato di fatto, tenendo conto delle indicazioni dell'Amministrazione Comunale e delle necessità a cui il fabbricato deve far fronte è essenziale un intervento di manutenzione straordinaria in modo da dare un aspetto dignitoso alle strutture e dare ai fruitori degli spazi un adeguato comfort per l'espletamento delle attività previste.

Gli interventi, per quanto riguarda la manutenzione del piano terra del fabbricato oggetto di intervento, prevedono le seguenti lavorazioni:

- **DEMOLIZIONE DI PAVIMENTI E SOTTOFONDI** - Esecuzione di demolizione di pavimenti e sottofondi di qualsiasi tipo, dello spessore fino a 10 cm, eseguita a qualsiasi altezza, compreso il carico, trasporto e scarico del materiale di rifiuto alle pubbliche discariche, l'indennità di discarica, l'eventuale accatastamento del materiale recuperabile entro l'area di cantiere, pulizia del materiale recuperato;
- **DEMOLIZIONE DI SOFFITTI E CONTROSOFFITTI** - Esecuzione della demolizione di soffitti e controsoffitti di qualsiasi tipo ed a qualsiasi altezza, compreso la rimozione della struttura di sostegno (chiodi, rete metallica, listelli, ancoraggi, fili in ferro, ecc.), il trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche, l'indennità di discarica, l'accatastamento del materiale recuperato entro l'area di cantiere, ponteggi, teli di protezione a pavimento e su aperture, materiali di consumo. Controsoffitto tipo "Perret";
- **RIMOZIONE DI INTONACI FATISCENTI** - Rimozione di intonaci di calce aeree cadenti o fatiscenti, a distacco agevole da eseguirsi esclusivamente a mano, fino a ritrovare il vivo della muratura di qualsiasi tipo e forma, eseguito con particolare cautela per non danneggiare eventuali rinvenimenti di manufatti preesistenti sotto intonaco, compresa la pulizia dei giunti e spazzolatura e lavaggio della muratura, compresi e compensati gli oneri per i ponteggi, l'abbassamento a terra, lo sgombero ed il trasporto alle pubbliche discariche del materiale di risulta, l'indennità di discarica;
- **RIMOZIONE DI IMPIANTO ELETTRICO ESISTENTE** - Rimozione dell'impianto elettrico comprensivo di tutte le linee esistenti con o senza la presenza delle tubazioni per il loro alloggiamento compreso il lievo dei corpi illuminanti ed apparecchiature elettriche;
- **CONTROSOFFITTO NON IN ADERENZA CON LASTRE IN GESSO** - Fornitura e posa in opera su orditura metallica doppia sovrapposta, di lastre in gesso rivestito dello spessore di 12,5 mm avvitate all'orditura metallica con viti autopercoranti fosfatate, a formazione di controsoffitti in locali di qualsiasi tipo e dimensione, sia interni che esterni, posizionato fino a 3,50 m di altezza, compreso orditura metallica in acciaio zincato con profili a C posti ad interasse di 50 cm, profilo perimetrale ad U, pendinature con cordino zincato, sigillatura dei giunti con garzatura, tagli, sfridi, formazione di fori, rasatura, stuccature perimetrali, ponteggi. E' previsto un sovrapprezzo per le lastre antincendio di spessore 15 mm;
- **INTONACO INTERNO DI FONDO PREMISCELATO A BASE GESSO** - Esecuzione di intonaco premiscelato con impasto a base di gesso, applicato con macchina intonacatrice su superfici verticali, orizzontali e inclinate, sia piane che curve, per uno spessore minimo non inferiore a 15 mm, compreso formazione di spigoli rientranti e sporgenti orizzontali e verticali, spallette, fasce a piombo per regolo superfici curve, paraspigoli in acciaio inox, rete porta intonaco in

corrispondenza dei giunti, formazione e disfacimento del piano di lavoro, pulizia, trasporto in discarica dei materiali di risulta, l'indennità di discarica con la sola esclusione della finitura superficiale;

- **IDROPITTURA LAVABILE ANTIMUFFA** - Fornitura e posa in opera di idropittura lavabile antimuffa applicata a due riprese a rullo o pennello su intonaci interni di qualsiasi tipo, a base di resine acriliche in dispersione acquosa, cariche lamellari e pigmenti di qualsiasi tinta, con additivi antimuffa, compreso formazione e disfacimento dei piani di lavoro interni, teli in polietilene, nastrature protettive, materiali di consumo;
- **PAVIMENTO LAMINATO AD ALTA PRESSIONE** - Fornitura e posa in opera di pavimento in doghe di fibra legnosa costituite da una struttura stratificata composta da una parte superiore in "laminato H.P.L." ad alta pressione, una centrale in conglomerato ligneo ad alta densità HDF ed una inferiore con funzione di bilanciamento con spessore non inferiore a 8 mm e dimensioni della dogha di 19x120 cm, mascherate sui quattro lati, in opera su fondo in cls già predisposto, compreso incollaggio delle doghe, sottostante materassino fonoassorbente, barriera al vapore in polietilene da 0,2 mm di spessore, giunti con lamina in ottone, tagli, sfridi e pulizia;
- **NUOVO IMPIANTO ELETTRICO** - fornitura e posa in opera di impianto elettrico nuovo rispettando i punti presa e punti luce già esistenti.

5. RELAZIONE FOTOGRAFICA

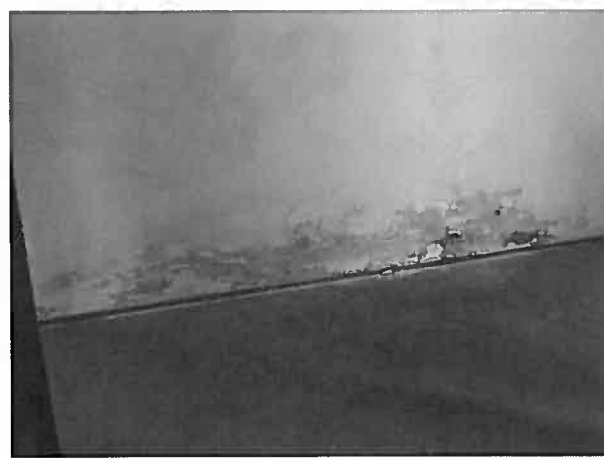


Fig. 5.1 – Nelle figure in alto a sinistra e in alto a destra si evidenzia un degrado dell'intonaco superficiale interno causato dall'umidità degli ambienti al piano terra; in basso a sinistra la figura mostra il distacco locale dell'intonaco ritinteggiato parzialmente; in basso a destra si evidenzia il degrado e conseguente distacco dell'intonaco per umidità da risalita.



Fig. 5.2 – Immagini dell'atrio di ingresso all'edificio (a sinistra) e della scala in pietra per accedere al piano superiore.

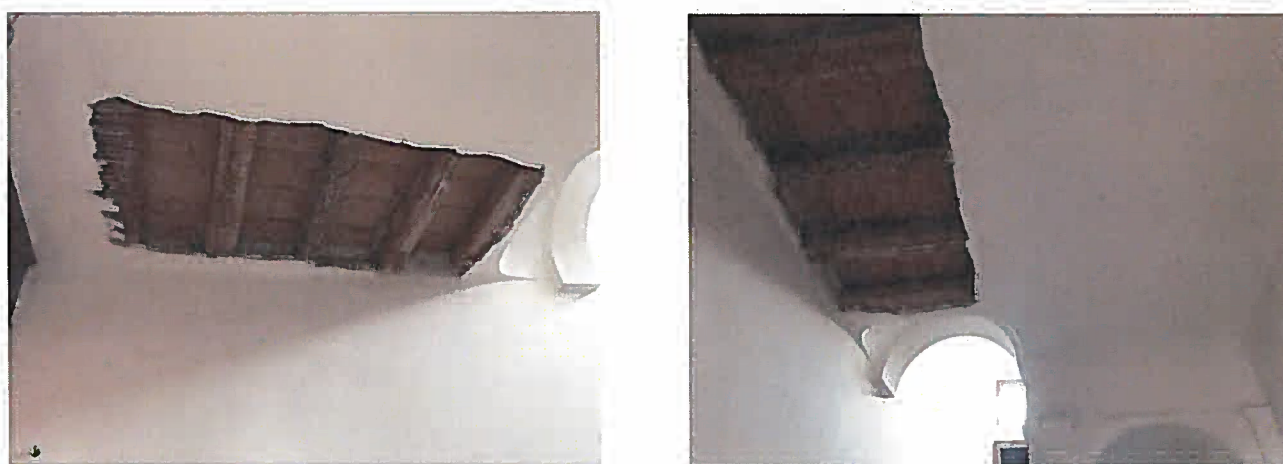


Fig. 5.3 – Immagini del locale distacco e crollo dell'intonaco del solaio dovuto al "graticcio di cannuccia" al quale si aggrappa che mal sopporta l'umidità.



Fig. 5.4 – Immagini di degrado e distacco dell'intonaco causato da umidità da risalita.



Fig. 5.5 – Immagini di degrado locale e diffuso dell'intonaco e parziale ritinteggiatura.



Fig. 5.6 – Immagini dello stato di fatto del locale ex soggiorno che deve essere riconvertito a spazio destinato all'archivio.



Fig. 5.7 – Immagine del degrado diffuso della pavimentazione (in alto a sinistra), efflorescenze e locale distacco dell'intonaco nell'ex studio riconvertito a locale per l'archivio (in alto e destra) e in basso a sinistra viene riportata la condizione attuale dei cavi elettrici della struttura.

5. DISPOSIZIONI PER IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'intero fabbricato viene concepito nel rispetto della Legge n° 13 del 9 Gennaio 1989 – D.M. N°236 del 14 Giugno 1989; in particolare è prevista la collocazione di una piattaforma elevatrice all'ingresso dell'edificio per superare la contenuta differenza di quota causata dalla presenza di due gradini che, allo stato attuale, impediscono l'agevole accesso all'edificio pubblico da parte dei disabili. L'apparecchiatura risponde alle specifiche di cui al punto 8.1.13.

6. SINTESI DELLE PREVISIONI DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE COMUNALE

L'area oggetto dell'intervento è individuata nello strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Mortegliano, come zona omogenea A.O di interesse ambientale.

In tale zona gli interventi sono assoggettati a Piano Attuativo.

Strumenti di attuazione: regime autorizzativo.

Il Piano riconosce e fissa la struttura di origine storica che definisce i cortili determinando gli ambiti di riferimento attuativo, senza porre limiti alla permeabilità funzionale tra gli stessi.

Gli elementi della struttura che si devono conservare nella loro integrità sono quelli che identificano i confini degli ambiti, verso strada e verso terzi.

Gli interventi non aventi rilevanza urbanistica di cui all'art. 67 della L.R. 52/91 sono sempre consentiti.

Tricesimo, Novembre 2018

Il Progettista
architettil
paesaggisti
e conservatori della
provincia di Udine
Archi. Sant'Elia Crescenzo
n. 020/2000000000
via per il numero 141
BORGATELLA JUNIOR

