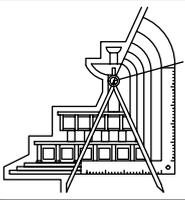


COMUNE DI PERUGIA

INVESTIMENTI SANITARI EX ART. 20 L. 67/88 RESIDENZA SANITARIA ASSISTITA SANTA MARGHERITA (Ex Padiglione Santi) Via XIV Settembre ADEGUAMENTO IMPIANTI PERIZIA DI VARIANTE N.1 PROGETTO ESECUTIVO



Committente: USL Umbria 1 - Via G. Guerra, 17 Perugia



S.A.P. Studio tecnico associato di progettazione
Via A. Capitini n. 6 - 06073 Ellera di Corciano (PG)
Tel./fax 075 5179418 e-mail: studio_sap@tin.it pec studiosap@legalmail.it
PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA E STRUTTURALE - IMPIANTI

GRUPPO DI LAVORO
Ing. Mauro Frenguelli
Arch. Maurizio Borghi
Ing. Giuliano Mariani
Ing. Marco Camilloni

RA1

OGGETTO: RELAZIONE PAESAGGISTICA

SCALA	REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE
-			
DATA LUGLIO 2018			
N. PRATICA			
0303			

R.U.P.
Ing. Fabio Pagliaccia

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Commessa: **0303**

Data di prima emissione **16/07/2018**

Revisione **0**

Pagina **1** di **15**

INDICE

1.	FINALITA' DELLA RELAZIONE PAESAGGISTICA	2
2.	SCHEDA IMMOBILE	3
3.	RIFERIMENTI NORMATIVI	4
4.	ANALISI DELLO STATO ATTUALE	5
1.	Descrizione del contesto paesaggistico e dell'area di intervento	5
2.	Caratteristiche architettoniche dell'edificio	5
	STATO ATTUALE	5
5.	PROGETTO	7
	PERIZIA DI VARIANTE N. 1	7
6.	ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA	13
7.	ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA	15

1. FINALITA' DELLA RELAZIONE PAESAGGISTICA

La relazione contiene gli elementi necessari alla verifica di compatibilità paesaggistica dell'intervento mediante:

- analisi dello stato attuale del bene paesaggistico interessato
- elementi di valore paesaggistico presenti e di eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice
- impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte
- elementi di mitigazione e compensazioni necessari

Tali elementi dovranno consentire alla amministrazione competente di effettuare la verifica di conformità dell'opera accertando:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo
- la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Commessa: **0303**

Data di prima emissione **16/07/2018**

Revisione **0**

Pagina **3** di **15**

2. SCHEDA IMMOBILE

Identificazione catastale: Catasto terreni Foglio n. 237 p.lle n. 850 e 58 del Comune di Perugia.

Zonizzazione P.R.G.: Zona **Fbu**, disciplinato all'art. 64 – Aree per l'istruzione superiore ed universitaria Fbs, Fbu delle Norme di Attuazione.

Vincoli presente nell'area:

- **Art. 136 lettere c) e d)** del Codice dei Beni culturali D. Lgs. 42/04, vincolo apposto con D.G.R. n. 566 del 3 febbraio 1994;
- **Art. 142 lettera m)** D. Lgs. 42/04, vincolo apposto con D.G.R. 5847 del 6 agosto 1996 (zone di interesse archeologico indiziario).

Descrizione sintetica dei lavori: Lavori di manutenzione straordinaria, modifica distribuzione interna, rifacimento impianti, opere di miglioramento sismico, rifacimento copertura edificio in muratura.

Precedenti autorizzazioni: Vedi pareri acquisiti in Conferenza di servizi indetta con Delibera n. 523 del 17/06/2014

3. RIFERIMENTI NORMATIVI

Per l'intervento oggetto della presente richiesta di Autorizzazione ambientale si fa riferimento alle seguenti leggi e normative:

Normative nazionali:

D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio

D.P.C.M. 12/12/2005 Individuazione della documentazione necessaria alla verifica di compatibilità paesaggistica degli interventi proposti

D.P.R. n. 139 del 9/7/2010 Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità

Normative regionali:

Legge Regionale n. 1 del 21/01/2015

Regolamento Regionale n. 2/2015

Regolamenti comunali:

Regolamento edilizio comunale

4. ANALISI DELLO STATO ATTUALE

1. DESCRIZIONE DEL CONTESTO PAESAGGISTICO E DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area in cui sorge l'edificio è periurbana, collinare, immediatamente a valle del Centro storico di Perugia, all'interno del Parco di S. Margherita.

L'edificio fa parte dei padiglioni che costituivano l'area dell'ex "Manicomio" di Perugia. Nelle vicinanze sono collocati altri padiglioni (Neri, Zurli) con analoghe caratteristiche architettoniche e realizzati nello stesso periodo storico (inizio del secolo scorso), adibiti ad attività di cura ed uffici USL.

Gli immobili, immersi nel verde nella parte alta del parco, sono serviti da strade interne che collegano tutti i padiglioni.

2. CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DELL'EDIFICIO

Per la descrizione dello stato dell'edificio prima dell'inizio dei lavori si riporta un estratto della Relazione tecnica allegata al progetto originario di ristrutturazione interna ed adeguamento degli impianti.

STATO ATTUALE

L'immobile è destinato a struttura sanitaria ed è attualmente in esercizio; è costituito da una parte storica (realizzata all'inizio del '900) e da un ampliamento più recente (primi anni '70); le due porzioni di edificio sono perfettamente riconoscibili, avendo caratteristiche architettoniche molto differenziate.

*La **parte storica** ha un impianto rettangolare simmetrico rispetto al corpo centrale (di maggiore profondità rispetto alle ali laterali) in cui è collocato l'ingresso principale. Si sviluppa su tre piani di cui uno seminterrato e due fuori terra. I collegamenti verticali sono garantiti da una scala e da un ascensore. La distribuzione interna prevede un corridoio centrale longitudinale che distribuisce ai vari locali. Strutturalmente l'edificio è in muratura portante, con muratura in pietra, solai in latero-cemento e con struttura in acciaio e tavelloni; il tetto ha struttura in legno con pianelle in laterizio.*

Le facciate sono intonacate e tinteggiate e sono arricchite da cornici a rilievo in cemento sulle aperture (porte e finestre), sugli spigoli del corpo centrale, nel cornicione

di gronda. Dal punto di vista funzionale, questa parte contiene le camere ai piani terra e primo e spazi di supporto ed ambulatori al piano seminterrato.

L'**ampliamento recente** è stato realizzato in adiacenza alla testata dell'edificio storico (lato ovest) ed ha un impianto pseudo-trapezio, allungato trasversalmente rispetto all'edificio originario; l'intero complesso, oggi, ha una forma ad L. Si sviluppa anch'esso su tre piani, raccordati con quelli adiacenti; esternamente ha facciate in cemento a vista, con ampie vetrate e due terrazzi ai piani terra e primo. Contiene funzioni di soggiorno/sala da pranzo/spazi comuni.

La struttura è in cemento armato tradizionale, con solai in latero-cemento, gronda a sbalzo in cemento armato.

Il tetto, sia nella parte storica che in quella dell'ampliamento, è a padiglione con tegole in laterizio.

Dal punto di vista funzionale, la struttura sanitaria è così articolata:

- al **piano seminterrato**, centralmente rispetto all'edificio storico, è collocato l'ingresso principale, mentre un ingresso di servizio è collocato nella testata destra (lato est). A fianco dell'ingresso i locali sono destinati ad ufficio e spogliatoi, sul retro a fianco della scala si trovano locali di servizio. La zona lavanderia, stireria etc. è situata nell'ala destra dell'edificio, mentre nell'ala sinistra si trovano barbieria e parrucchiera. Un ingresso sul lato sinistro rispetto al corpo di fabbrica originario, dà accesso alla grande sala polivalente, nel retro della quale sono posizionati locali adibiti a magazzino e bagni;
- al **piano terra**, nell'edificio storico, è collocata la parte residenziale/degenza della struttura. Sono presenti infatti le camere ed i bagni comuni; altri locali sono adibiti a mediceria, infermeria, bagni per il personale. Nella parte nuova è collocata la zona pranzo/soggiorno ed un ufficio per il personale. Il piano ha un accesso diretto dall'esterno sul retro;
- al **piano primo** si ripetono la stessa distribuzione interna e le stesse funzioni (residenza/degenza).

Sia al piano terra che al primo sono presenti terrazzi nella parte di ampliamento.

5. PROGETTO

Per quanto riguarda il progetto si riporta uno stralcio relativo alle modifiche esterne che riguardano l'oggetto della presente Relazione Paesaggistica (progetto originario).

Modifiche dei prospetti.

A seguito degli interventi all'interno della struttura, vengono modificati leggermente anche i prospetti dell'edificio. In particolare:

- nel prospetto est viene realizzata una uscita di sicurezza nel corpo di ampliamento in c.a.; analogamente agli infissi esistenti (di colore bianco), la porta sarà in metallo verniciato dello stesso colore. A protezione dell'ingresso, sarà realizzata una pensilina in aggetto, costituita da una lamiera con doppio tirante di sostegno (finitura tipo corten). Nella testata dell'edificio viene tamponata una finestra al piano terra; la tamponatura sarà realizzata analogamente a quelle già esistenti sullo stesso prospetto, arretrata rispetto alla facciata.
- nel prospetto nord viene tamponata parzialmente l'apertura dell'ingresso posteriore, per consentire la realizzazione della finestra di un bagno previsto nel progetto. La tamponatura verrà realizzata arretrata rispetto alla facciata, in modo da lasciare in evidenza le cornici esistenti;
- il prospetto principale (lato sud) non viene modificato.

PERIZIA DI VARIANTE N. 1

Per una descrizione complessiva dei lavori oggetto della Perizia di variante n. 1 su faccia riferimento alla Relazione tecnica di variante allegata al progetto.

Nella presente relazione si fa riferimento alle modifiche esterne che interessano l'aspetto paesaggistico dell'intervento.

Ampliamento in c.a.

Le opere più consistenti sull'edificio riguardano il miglioramento sismico dell'intero complesso; in particolare, dallo studio della vulnerabilità sismica e da un esame ed indagini più approfondite nel corso dei lavori, è emersa l'assenza di un

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Commessa: **0303**

Data di prima emissione **16/07/2018**

Revisione **0**

Pagina **8** di **15**

giunto sismico adeguato tra l'edificio storico in muratura e l'ampliamento in c.a., oltre a carenze strutturali consistenti nella parte in c.a.. Pertanto la scelta progettuale "obbligata" è stata quella di intervenire per la creazione di un giunto sismico che impedisse il martellamento tra i due corpi in fase sismica. Contemporaneamente, si rende necessario alleggerire i carichi gravanti sui pilastri, rimuovendo le fioriere esistenti.

Tali fioriere sono presenti sia al Piano terra che al primo e sono collocate perimetralmente al terrazzo; quella al Piano primo è collocata su travi a sbalzo che costituiscono un aggravio di peso notevole sui pilastri.

Per creare il giunto sismico occorre procedere alla demolizione di una fascia dell'edificio in c.a. adiacente a quello in muratura, per tutta l'altezza dell'edificio e ricostruire un telaio sempre in c.a., arretrato rispetto all'edificio in muratura, riconnettendo la parte nuova con quella esistente.

La parte ricostruita, a seguito, della demolizione della fioriera al piano primo, risulta arretrata rispetto al filo della facciata esistente.



Vista della fioriera al Piano primo da demolire

Anche la fioriera al piano terra viene demolita, lasciando intatta la parete esterna che costituisce il coronamento del corpo avanzato del piano seminterrato.

A seguito di tali lavori di miglioramento sismico, viene rimossa anche la tettoia esistente in acciaio, con copertura in lamiera, così come la rete metallica collocata sopra al muretto perimetrale dei terrazzi, integrando il parapetto con un corrimano tondo per raggiungere l'altezza di 1 m su tutto il parapetto perimetrale.



Vista dell'ampliamento in c.a. con tettoia da rimuovere

Gli interventi proposti, considerando la rimozione di elementi incongrui apposti all'edificio nel corso degli anni (rete metallica, macchine per condizionatori su terrazzi, tettoia etc.), costituiscono una "bonifica" e riordino complessivi dei prospetti e delle visuali verso l'edificio.

In particolare l'eliminazione della tettoia al piano primo consentirà di ripristinare una vista del panorama verso valle dall'interno della struttura, ora ostacolata e limitata dalla sua presenza. Lo spazio ombreggiato della tettoia, utilizzato dai pazienti nel periodo estivo, sarà sostituito da tende addossate alla struttura, pergolati o serra solare che sarà oggetto di nuova richiesta di autorizzazione.

Edificio storico in muratura

Anche nell'edificio storico si interviene per opere di miglioramento sismico, consistenti in:

- ispessimento di murature,
- irrigidimento solai,
- rifacimento totale della copertura in legno,
- inserimento di catene e profilati in acciaio perimetrali con funzione di cordoli di piano.

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Commessa: **0303**

Data di prima emissione **16/07/2018**

Revisione **0**

Pagina **10** di **15**

L'ispessimento di murature e l'irrigidimento dei solai sono opere interne che non incidono sull'aspetto esterno dell'edificio; analogamente il rifacimento della copertura che prevede la sostituzione completa di travi, arcarecci e travicelli in legno con nuovi elementi in legno lamellare e tavolato superiore. Il manto di copertura viene interamente sostituito e rifatto con tegole marsigliesi (come esistenti), i canali di gronda ed i pluviali vengono sostituiti con elementi dello stesso tipo sempre in rame.

In copertura si prevede l'installazione di una linea vita permanente, come previsto dalla L.R. n. 16 del 17 settembre 2013 e relativo Regolamento di attuazione n. 5 del 5 dicembre 2014. Nella parte di copertura dell'ampliamento in c.a. non è possibile installare la linea vita a causa della presenza di muricci in laterizio.

Per quanto riguarda l'inserimento delle catene in corrispondenza di tutti i muri portanti, è stata valutata (e scartata) anche la soluzione classica del fissaggio con piastre in facciata ma, dato l'alto numero di piastre richiesto e la loro sovrapposizione con cornici a rilievo esistenti, l'effetto estetico in facciata risultava non idoneo ed abbastanza invasivo.



Si è optato pertanto per una soluzione che mantenesse la scansione della facciata mediante cornici, ancorando le catene ad un profilato metallico a C, collocato a livello dei solai e successivamente ricoperto con intonaco a formare una cornice a sezione rettangolare come quelle già esistenti.

Restano invariati i lavori autorizzati precedentemente, riguardanti le facciate, che dovranno essere realizzati (tamponatura di una finestra sul lato Est, chiusura parziale di una porta finestra e realizzazione di una nuova uscita di sicurezza con pensilina sul lato Nord).

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Commessa: **0303**

Data di prima emissione **16/07/2018**

Revisione **0**

Pagina **11** di **15**

Altre piccole modifiche ai prospetti riguardano il posizionamento di griglie per areazione dei locali ai tre piani, collocandole in posizione che non alterino in maniera sostanziale i prospetti:

- al piano seminterrato viene collocata sopra la porta di ingresso, laterale, nel corpo in c.a., che risulta arretrata rispetto al filo della facciata,
- ai piani Terra e Primo vengono collocate sui Prospetti Ovest, lungo la scalinata laterale e nel Prospetto Nord (sul retro).

Facciate

Verranno eliminate tutte le macchine refrigeranti e le tubazioni appese all'esterno delle facciate; il nuovo produttore di acqua refrigerata centralizzato, originariamente previsto in adiacenza all'edificio sul lato Nord, sarà posizionato nell'area di pertinenza posteriore dell'edificio, al piede della scarpata esistente, allontanandolo dall'edificio. In questo modo viene completamente liberata la visuale dell'edificio.



Vista delle macchine refrigeranti esistenti

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Commessa: **0303**

Data di prima emissione **16/07/2018**

Revisione **0**

Pagina **12** di **15**



Vista delle macchine refrigeranti esistenti

Le facciate nella parte storica saranno tinteggiate mantenendo invariati colori di base e delle cornici, con vernici ai silicati o silossaniche.

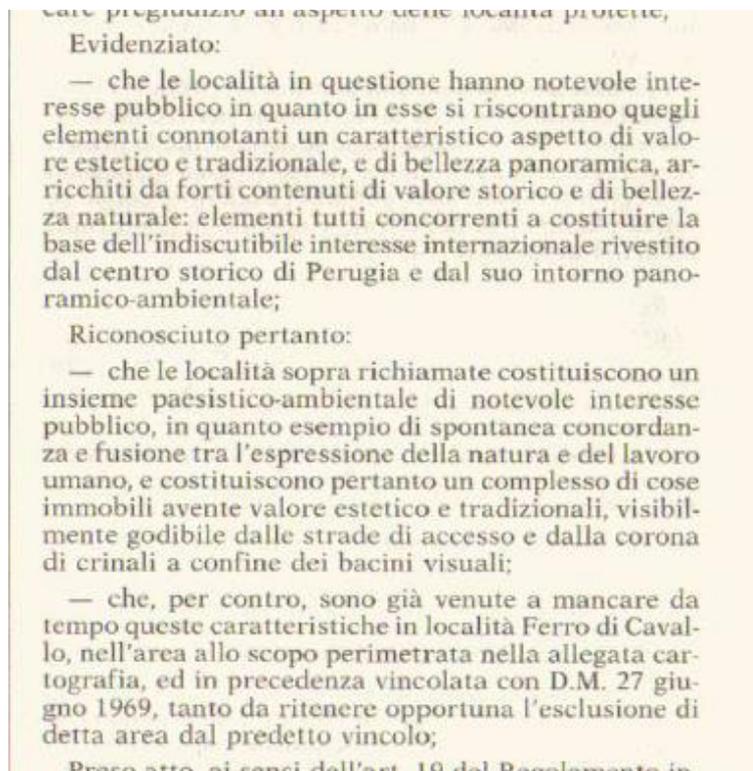
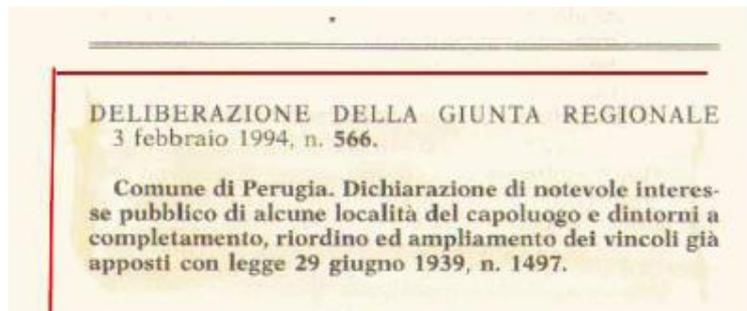
Nella parte di ampliamento in c.a. verrà effettuato un risanamento del c.a. con ripristino dei copriferrì e rasatura delle superfici, mantenendo anche in questo caso il colore grigio originario del cemento armato.

6. ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA

L'area ha una destinazione urbanistica, rilevata dal P.R.G. – Parte operativa di Zona **Fbu**, disciplinato all'art. 64 – Aree per l'istruzione superiore ed universitaria Fbs, Fbu delle Norme di Attuazione.

Il vincolo di tutela è stato apposto con D.G.R. n. 566 del 3 febbraio 1994 e riguarda, per le aree oggetto della presente relazione, le visuali dai quartieri limitrofi al Centro storico (Monteluce) verso valle in direzione S. Girolamo e viceversa.

Di seguito si riporta uno stralcio del provvedimento.



RELAZIONE PAESAGGISTICA

Commessa: **0303**

Data di prima emissione **16/07/2018**

Revisione **0**

Pagina **14** di **15**

delibera:

1) di approvare il documento istruttorio dell'Ufficio urbanistica e beni ambientali, corredato dai pareri di cui all'art. 19 del Regolamento interno della Giunta, che si allega alla presente deliberazione, quale sua parte integrante e sostanziale;

2) di dichiarare di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, art. 1 nn. 3 e 4, tutte le aree a completamento, ampliamento e riordino dei provvedimenti di vincolo già operanti sul capoluogo e dintorni del comune di Perugia meglio individuate e perimetrare nella allegata cartografia in scala 1:10.000, che pertanto sono anch'esse soggette a tutte le disposizioni contenute nella predetta legge;

3) di escludere dal vincolo precedentemente appo-

L'immobile è inoltre vincolato quale Bene culturale ai sensi del D. Lgs. 42/2004 ed i lavori sono soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 21 dello stesso Decreto legislativo.

7. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Dall'esame del progetto, emerge che gli interventi previsti non modificano sostanzialmente né l'edificio né il contesto esterno in quanto:

- la sagoma dell'edificio non varia a livello del piano seminterrato
- al piano terra la demolizione della fioriera riguarda solamente la parte interna, pertanto l'aspetto del piano non cambia dall'esterno, salvo la rimozione di elementi incongrui ed antiestetici,
- al piano primo la modifica di parte della facciata nell'ampliamento in c.a. non varia sostanzialmente il prospetto, in quanto gli elementi presenti (parapetti in c.a.) vengono ricostruiti, seppure arretrati,
- vengono utilizzati stessi materiali e/o colori dell'esistente,
- non vengono inseriti nuovi volumi, né effettuate sopraelevazioni,
- non viene modificato lo skyline dell'edificio.

Dal punto di vista della trasformazione del paesaggio si ritiene che le modifiche siano molto limitate rispetto alla volumetria complessiva dell'edificio, che viene parzialmente ridotta rispetto a quella esistente.

Non sono previste opere di mitigazione in quanto non sono presenti opere che modifichino la percezione dell'edificio dalle visuali circostanti.