

Comune di Nardò
Provincia di Lecce

oggetto

“P.I.U’ A.MI.C.I.”

Progetto Integrato Unitario per l’Accoglienza ai Migranti, la Coesione
e l’Intercultura

Riqualificazione della Masseria Boncuri per la realizzazione di una struttura
per l’accoglienza degli immigrati extracomunitari richiedenti o titolari di
protezione internazionale e protetti umanitari

Progettazione esecutiva

committente

Comune di Nardò
Area Funzionale 1
piazza Cesare Battisti

progettista

Arch. Alessandro Giuri

data

30 settembre 2013

contenuto

Allegato 1

Relazione tecnica illustrativa

alessandro giuri

architettura e design

studio di progettazione
via palermo 9/a
73048 nardò [lecce]
cell. 328.3162924
www.alessandrogiuri.it
info@alessandrogiuri.it
alessandro.giuri@archiworldpec.it
p. iva 03976300750

Indice

1	Premessa	2
2	Riferimenti e finalità di progetto	2
3	Riferimenti normativi	2
4	Inquadramento urbanistico e territoriale - Aspetti paesaggistici	3
5	Cenni storici	3
6	Stato dell'immobile oggetto dell'intervento	4
	6.1 piano terra	4
	6.2 piano primo	5
	6.3 locali accessori	5
	6.4 prospetti esterni	5
	6.5 finiture e impianti	6
7	Tipologia dell'intervento edilizio in progetto	6
8	Interventi di progetto	6
	8.1 Spazi esterni	7
	8.2 Piano terra	7
	8.3 Piano primo	8
	8.4 Locali accessori	9
	8.5 Prospetti esterni	9
9	Reti di distribuzione	10
10	Dettagli e tecniche costruttive	10
	10.1 Vespaio aerato	10
	10.2 Pavimentazione interna	11
	10.3 Pavimentazione esterna perimetrale	11
	10.4 Soglie e davanzali	11
	10.5 Tramezzature interne	11
	10.6 Intonaci interni	11
	10.7 Intonaci esterni	12
	10.8 Tinteggiatura	12
	10.9 Serramenti esterni	13
	10.10 Inferriate e cancelli di protezione	13
	10.11 Serramenti interni	13
	10.12 Impermeabilizzazioni	13
	10.13 Servizi igienici	14
11	Impianti tecnologici	14
	11.1 Impianto idrico-fognario	14
	11.2 Impianto elettrico	15
	11.3 Impianto di produzione acqua calda sanitaria	15
	11.4 Impianto di riscaldamento/raffrescamento	15
12	Barriere architettoniche	15

1 Premessa

Con riferimento all'incarico conferito dal Comune di Nardò, Area funzionale I (Determinazione Dirigenziale n.545 del 14 agosto 2013), è stato redatto il presente progetto esecutivo di riqualificazione della Masseria Boncuri, sita in Nardò nella omonima località. La struttura sarà destinata all'accoglienza di immigrati extracomunitari richiedenti o titolari di protezione internazionale e protetti umanitari.

2 Riferimenti e finalità di progetto

L'intervento è parte integrante del programma:

P.I.U' A.M.I.C.I., Progetto Integrato Unitario per l'Accoglienza ai Migranti, la Coesione e l'Intercultura;

PON Sicurezza per lo Sviluppo, Obiettivo convergenza 2007-2013;

Asse II – Diffusione della legalità;

Obiettivo operativo 2.1 – Migliorare la gestione dell'impatto migratorio attraverso progetti di infrastrutturazione a finalità sociale rivolti sia alle strutture preposte all'attuazione delle procedure di "inclusione amministrativa", sia a beni pubblici da destinare al sostegno delle categorie deboli coinvolte a vario titolo nel fenomeno migratorio.

3 Riferimenti normativi

- Legge Regionale 10 luglio 2006, n.19 – Disciplina del sistema integrato dei servizi sociali per la dignità e il benessere delle donne e degli uomini di Puglia;
- Regolamento Regionale 18 gennaio 2007, n.4;
- Regolamento Regionale 7 agosto 2008, n.19 – Modifiche al Regolamento Regionale n.4 del 18 gennaio 2007;
- D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i. - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- P.R.G. del Comune di Nardò – Norme tecniche di attuazione;
- P.R.G. del Comune di Nardò – Regolamento edilizio;
- Comune di Nardò – Regolamento di igiene e sanità pubblica;
- D.P.R. 5 ottobre 2010, n.207 – Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163, recante "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE" aggiornato con le modifiche apportate dal Decreto-Legge 13 maggio 2011, n.70;
- D.M. 22 gennaio 2008, n.37 – Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;
- D.P.R. 24 luglio 1996, n.503 - Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;
- D.M.LL.PP. 14 giugno 1989, n.236 - Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

4 Inquadramento urbanistico e territoriale – Aspetti paesaggistici

Il complesso della masseria Boncuri è riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Nardò al foglio 91, ptc. 14 e 18 ed insiste sui terreni individuati nel Catasto terreni al foglio 91, ptc. 14, 15, 16, 18, 277, 442, 443, 868, 921.

I suddetti terreni confinano a nord con la viabilità di servizio della Strada Provinciale 19 Nardò-Lecce; a ovest con altra proprietà (ptc. 436) e con strada comunale; a sud e a est con viabilità comunale a servizio della zona industriale.

L'intervento di riqualificazione interesserà solo una parte del fabbricato (ala ovest) e i terreni circostanti ad esso adiacenti, con esclusione dei terreni individuati dalle particelle catastali 277, 442 e 443.

Il PRG del Comune di Nardò inquadra il complesso masserizio in zona F30 "Attrezzature a servizio delle zone industriali ed artigianali" regolamentata dall'art. 105 delle Norme Tecniche di Attuazione. I terreni adiacenti di proprietà comunale risultano invece zonizzati F14 "verde attrezzato" e fanno riferimento all'art.92 delle norme anzidette.

Il P.U.T.T. Paesaggio della Regione Puglia include il fabbricato e la maggior parte dei terreni all'interno dei "territori costruiti". Solo una minima parte dei terreni a nord ricade in "ATE 11 di valore distinguibile C".

Il P.P.T.R., di recente adozione, non prevede alcun aspetto vincolistico nel sito oggetto d'intervento, pur individuando, per alcuni terreni prossimi, una specifica disciplina di salvaguardia e di utilizzazione a pascoli naturali, non relazionata all'intervento.

5 Cenni storici

Dallo studio di fonti documentarie si evince che la masseria era già esistente, seppure in dimensioni ridotte, nel 1546 ed apparteneva alla famiglia Boncore dalla quale trasse origine il toponimo della località e la denominazione della masseria.

Un secolo dopo, nel 1655, il complesso assunse la configurazione tipica degli insediamenti rurali dediti all'attività agricola (produzione di olio) e alla pastorizia, risultando composto da: "terreni, torre, curti, trozza, palumbaro, cartiglio e lamia".

Pochi decenni dopo, almeno dal 1693, la proprietà passò al Monastero di Santa Chiara di Nardò, probabilmente per lascito della famiglia Boncore. Alcune discendenti, di fatto, sin dal primo ventennio del XVII secolo, entrarono a far parte della comunità religiosa delle clarisse neritine.

Successivamente il "palombaro" (la torre colombaia) fu permutato con i Padri Domenicani di Nardò in cambio di alcuni appezzamenti di terreno.

L'esistenza della chiesa intitolata al Santissimo Crocifisso, ubicata all'ingresso dell'antico tratturo, è documentata dagli atti delle visite pastorali redatti sin dal 1740 durante il vescovato di mons. Francesco Carafa. L'edificio religioso è purtroppo inaccessibile per la muratura dell'unico ingresso.

Dai documenti di affitto della seconda metà dell'Ottocento risulta che la masseria aveva una connotazione architettonica più signorile, uniformandosi alle dinamiche socio-culturali diffuse sul territorio salentino e alla base della trasformazione dell'insediamento agricolo a dimora rurale.

Espressione, dunque, di una particolare area culturale influenzata dall'edilizia cittadina e dall'usanza tipicamente ottocentesca di trascorrere un periodo dell'anno lontano dal centro abitato.

Tipologicamente questi complessi masserizi, come nel nostro caso, si sviluppano solitamente su un lato della corte, occupandone spesso tutta la lunghezza e alternandosi a costruzioni più basse destinate a stalle, fienili, magazzini e abitazioni per i contadini. Spesso è presente un androne carraio, molto ampio, che mette in comunicazione la corte con lo spazio antistante, raggiungibile tramite l'antico tratturo solcato nella roccia affiorante. Nella masseria Boncuri sono comunque ancora evidenti i segni di quelle strutture destinate alla pastorizia e alla cerealicoltura, quali bassi recinti in pietrame a secco denominate "curti", ovili e aie di forma rettangolare.

6 Stato dell'immobile oggetto dell'intervento

6.1 Piano terra

L'accesso al fabbricato oggetto di intervento avviene da un portone centrale che immette in un androne coperto con volta a botte in conci di tufo squadriati facciavista, attraverso il quale è possibile accedere agli ambienti a est e ovest, alla scala di accesso al primo piano e al cortile a sud.

L'ala ad ovest del fabbricato (situata a destra rispetto al portone di accesso principale) si articola, al piano terra, in 8 vani per una superficie complessiva lorda di mq 380 circa. Entrando dalla porta dell'androne, il vano 1 si presenta con uno spazio a forte sviluppo lineare e coperto da una serie di volte a spigolo in conci di tufo squadriati faccia vista impostati a diverse altezze. L'ambiente, di circa 100 mq, è illuminato e aerato da 3 finestre con sopra luce e da un finestrino, che scandiscono il prospetto principale a nord. Le murature sono gravemente interessate da evidenti fenomeni di umidità di risalita capillare che danno origine a efflorescenze saline e cristallizzazione dei sali all'interno del materiale (sub-efflorescenze). Tale fenomeno si manifesta con il distacco dello strato di intonaco o con la esfoliazione degli strati più superficiali di tinteggiatura, spesso seguito da caduta. L'entità del degrado interessa le pareti per un'altezza di cm 180/200 dal piano di calpestio. La presenza di umidità proveniente dal sottosuolo è inoltre visibile sul pavimento in lastre di pietra di Trani: il fenomeno origina alterazione cromatica e disgregazione del materiale.

Attraverso un passaggio ricavato nella spessa muratura e superando, mediante una rampa, un dislivello di circa 10 cm del piano di calpestio, è possibile accedere ai vani centrali della struttura. Tali ambienti (vani 2,3 e 4), probabilmente costituenti il nucleo più antico del complesso masserizio, come si evince dalla lettura planimetrica, sono coperti con volte a botte intonacate o a facciavista (vano 4).

Anche in questi locali sono diffusamente evidenti i fenomeni di degrado precedentemente descritti.

La separazione tra i vani è realizzata con murature di medio spessore o con archi ribassati, probabilmente ricavati dal taglio delle antiche tramezzature. I passaggi per i vani adiacenti (vano 5) e per il cortile (vano 2 e 3) sono ricavati all'interno di alcune nicchie voltate nello spessore delle murature. Un piccolo bagno, attrezzato con lavabo e w.c., è stato recentemente ricavato all'interno di un sottoscala con accesso dal vano 2 e si trova in cattivo stato di conservazione.

Gli ambienti (vano 5, 6 e 7) che prospettano sul cortile a sud e confinano con i suddetti vani, si susseguono in regolare sequenza e sono coperti con volte a spigolo intonacate. Anche in questo caso, la lettura dello spessore murario, induce a supporre una ulteriore fase costruttiva per aggregazione di ambienti, dettata dall'evoluzione dell'attività masserizia.

Il locale disposto ortogonalmente alla successione di ambienti sopra descritta, è il risultato di un intervento databile attorno alla seconda metà del Novecento. Dal cortile è possibile accedere agli ambienti del piano terra dove sono attualmente ospitati i servizi igienici, le docce e il bagno per disabili (vedi tav. 4), tutto in pessimo stato di conservazione. Tramite apposito vano scala, con accesso dal cortile, è possibile raggiungere il locale del piano ammezzato di circa mq 27.00, allo stato rustico (vedi tav. 5, vano 13). I solai intermedio e di copertura sono del tipo latero-cementizio.

6.2 Piano primo

Dall'androne d'ingresso è possibile accedere ad una scala lineare interna in muratura, a due rampe, che conduce al piano primo. La superficie complessiva lorda di mq 166 circa è suddivisa in 5 vani coperti con volte a squadro con altezze variabili da 4.17 a 5.07 metri. Due servizi igienici muniti di antibagno, di recente costruzione, si configurano come blocchi di altezza inferiore (2.80 metri circa) lasciando integre le volte a squadro.

Dal medesimo piano è possibile accedere al terrazzo tramite scala interna in muratura, ricavata in corrispondenza della sottostante.

Nel complesso lo stato di conservazione degli ambienti e degli impianti è buono; tuttavia, è necessaria la sostituzione dei serramenti esterni in legno non più recuperabili.

6.3 Locali accessori

Sul lato est del cortile, a ridosso della muratura di recinzione in conci di tufo e in posizione isolata, è collocata l'attuale lavanderia, mentre il fabbricato posto al centro del cortile, di fronte all'androne d'ingresso, è stato appositamente realizzato per l'installazione della centrale termica.

Sull'area antistante il prospetto principale a nord sono presenti un vecchio ovile, già recuperato, con annesso recinto di muro a secco ("curti") e il rudere, originariamente coperto da tetto in legno e coppi e utilizzato per il ricovero degli animali o come deposito degli attrezzi agricoli. Di esso rimangono visibili le murature su tre lati impostate fino all'altezza di 3.00 metri circa.

All'interno dell'originario recinto per gli ovini antistante il prospetto principale, sono chiaramente visibili due vecchie aie in discreto stato di conservazione.

6.4 Prospetti esterni

I prospetti evidenziano la disomogeneità delle fasi costruttive, da quella ottocentesca relativa al fronte centrale articolato su due livelli, a quelle più recenti del secolo scorso rappresentate dal capannone voltato presente sul lato est e dal fabbricato a sud-ovest.

Il prospetto principale a nord è stato alterato sia strutturalmente con l'apertura di nuove finestre e vani porta, sia cromaticamente con interventi successivi di intonacatura e coloritura inappropriata. Solo il piano nobile ha conservato il carattere ottocentesco evidente nella cromia e negli elementi architettonici (cornicione sommitale, fasce marcapiano e lesene), mutuati dal contesto urbano di prossimità. Al lato dello stesso fabbricato sono ancora evidenti le appese e i conci di tufo predisposti per eventuali ampliamenti.

Il prospetto a sud verso il cortile è impostato a grande semplicità con volumi regolari e altezze differenti, evidenziando il carattere prettamente funzionale e secondario.

In generale, gli intonaci sono in cattivo stato di conservazione e non garantiscono una adeguata protezione delle murature essendo diffusamente interessati da fenomeni di polverizzazione, distacco, rigonfiamenti, mancanze, macchie, alterazione cromatica e modeste fessurazioni. Decisamente più degradati appaiono quelli del prospetto sud con ampie zone di distacco.

Sui cornicioni, davanzali e su tutti gli altri elementi aggettanti è presente vegetazione e patina biologica.

6.5 Finiture e impianti

Come innanzi descritto, le strutture verticali (murature) e orizzontali (pavimenti) sono gravemente interessate da fenomeni di degrado innescati dalla presenza di umidità di risalita capillare. Le coperture voltate si trovano in buono stato di conservazione e non presentano alterazioni cromatiche, segni evidenti di infiltrazioni dal livello delle coperture.

I serramenti esterni in legno, di mediocre fattura, si trovano in cattivo stato di conservazione causato dalla mancanza di manutenzione nel tempo e dai danneggiamenti vandalici.

L'impianto elettrico è inservibile, anch'esso compromesso irrimediabilmente dai furti dei terminali e dei cablaggi.

Lo stato di conservazione e l'efficienza dell'impianto idrico-fognante saranno attentamente valutati con apposita ispezione prima dell'inizio dei lavori, poiché al momento non esistono le condizioni per eseguirla.

7 Tipologia dell'intervento edilizio in progetto

Compatibilmente con le finalità degli obiettivi operativi, la tipologia dell'intervento in progetto è quella della ristrutturazione edilizia, così come definito all'art. 3, lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i.

8 Interventi di progetto

L'intervento edilizio interesserà la parte ovest del complesso masserizio e la totalità dei prospetti.

È necessario evidenziare che nella esecuzione dell'intervento non è previsto alcun aumento della superficie coperta e del volume. Modeste saranno le variazioni delle superfici utili dei vani direttamente interessati, conseguibili all'interno dell'unità esistente e comunque nell'ambito delle strutture perimetrali preesistenti. Tali opere si rendono necessarie per rifunzionalizzare gli ambienti secondo i requisiti strutturali e gli standard igienico-funzionali espressamente richiesti dalla normativa regionale (R.R. 7 agosto 2008, n.19) per le finalità di accoglienza degli immigrati.

Il *concept* prevede la creazione di uno spazio centrale di relazione e di moduli abitativi ad esso collegati (camere) dotati di servizi igienici, come previsto dal Regolamento Regionale n.19 del 2008.

A tal fine, il piano terra sarà maggiormente interessato dai lavori di ristrutturazione che, nello specifico, consistono in semplici opere di demolizione per l'apertura di vani porta e finestra, rimozione dei pavimenti e di sottofondi per la creazione di vespai aerati, realizzazione di tramezzature interne, rifacimento di intonaci, tinteggiature interne e adeguamento degli impianti tecnologici (idrico-fognante, elettrico e di climatizzazione).

8.1 Spazi esterni

Gli spazi esterni saranno interessati da interventi di riqualificazione (vedi tav. 3) in gran parte finalizzati alla conservazione delle preesistenze storiche (muri a secco, tratturo, aie, recinti, stalle).

In dettaglio sono previsti:

il ripristino e il recupero delle parti dirute di recinzione in pietrame a secco; la demolizione dell'attuale centrale termica presente al centro del cortile; l'adeguamento e la trasformazione dell'attuale lavanderia con suddivisione in vano tecnico e lavanderia; il recupero del rudere esistente sul lato ovest con la realizzazione di nuova copertura con travi in legno e coppi; modesti interventi di recupero delle vecchie aie presenti nel recinto con ripristino del basolato e del cordolo perimetrale in conci di tufo; la realizzazione di tratti di recinzione, ad integrazione di quella esistente, mediante piantumazione di essenze arboree autoctone sempreverdi a funzione schermante e difensiva da integrare con rete in filo metallico zincato a caldo e plastificato in pvc (altezza m 2.00); la sistemazione di spazi a verde e una piantumazione diffusa; la definizione dell'area di parcheggio sullo spazio libero a est del fabbricato.

8.2 Piano terra

Si procederà con la rimozione del pavimento di tutti i vani e lo sbancamento del sottofondo finalizzato alla realizzazione di un vespaio aerato finalizzato, sinergicamente ad altri interventi, ad una drastica risoluzione del problema dell'umidità di risalita capillare. Peraltro, lo sbancamento con abbassamento del piano di calpestio degli attuali vani 2,3,4,5,6 consentirà di aumentare l'altezza dei passaggi tra gli ambienti, effettivamente poco alti e funzionali.

Il progetto prevede la suddivisione del vano principale in due ambienti per la realizzazione di un front-office, della superficie di mq 44.00 circa e una sala formazione di 51.50 mq. La partizione verrà funzionalmente realizzata attraverso una parete vetrata a tutt'altezza integrata a una struttura d'arredo soppalcata in legno.

La zona front-office verrà attrezzata con scrivanie e mobili da ufficio, per l'accoglienza e per i servizi di orientamento agli immigrati (mediazione linguistica, informazione, assistenza legale e psicologica).

Per garantire un'adeguata e corretta aerazione e illuminazione degli ambienti destinati alla formazione degli ospiti (formazione linguistica, alfabetizzazione) verranno realizzate due finestre rispettivamente sul lato ovest e sul prospetto principale a nord. In quest'ultimo caso verrà ripresa la tipologia e la dimensione di quelle adiacenti e sarà rispettata la sequenza esistente.

Dalla zona front-office, attraverso una nuova apertura disimpegnata dalla paretina curva in legno, sarà possibile accedere agli ambienti destinati all'accoglienza degli immigrati e, attraverso un disimpegno, nella zona living.

Questo spazio, della superficie di mq 26.65, si identifica quale ambiente comune di riferimento per le attività e la vita sociale degli ospiti. La presenza di un camino riccamente decorato, di probabile fattura ottocentesca, rafforza la suddetta destinazione. Tale elemento di arredo è stato addossato alla parete esterna del lato ovest in un secondo momento, poiché tampona un vano finestra preesistente (le tracce sono visibili sul prospetto). Ad ogni modo, per riattivarne la funzionalità verrà dotato di canna fumaria attualmente mancante. Il living verrà dotato di adeguato impianto di aerazione con immissione

ed estrazione forzata dell'aria, non risultando soddisfatto il rapporto di 1/8 tra superficie in pianta e superficie finestrata.

La camera n.1 si articolerà in due vani distinti ma comunicanti (camera 1A e 1B) che, per esigenze legate alla conservazione delle strutture preesistenti e per evitare interventi invasivi sulle stesse, non si è ritenuto opportuno accorpare tramite demolizione della parete esistente. La camera 1B sarà ricavata tramezzando parte del vano voltato a botte. Funzionalmente i due vani potranno essere attrezzati in modo da ospitare 3 persone. Il servizio igienico preesistente, ricavato nel sottoscala, verrà completato con un antibagno attrezzato con lavabo e doccia, non essendo strutturalmente consigliabile ed opportuno operare alcun tipo di demolizione. L'antibagno, dotato d'impianto di aerazione artificiale, verrà ricavato tramezzando l'ambiente fino all'altezza dell'estradosso della volta a botte. Tale soluzione, se da una parte ridurrà di circa 115 cm la lunghezza della camera, dall'altra limiterà l'impatto visivo, conservando la percezione originaria del vano antico.

Nello stesso ambiente sarà inoltre ripristinato la porta-finestra verso il cortile, successivamente tamponata e ridimensionata a finestra.

Dalla zona living sarà possibile accedere ad un secondo disimpegno attraverso l'apertura di un passaggio nella spessa muratura (spessore cm 110 circa). Parte della superficie del disimpegno verrà utilizzata per la realizzazione di un servizio igienico per la camera n.2 (mq 30.66), attrezzata con 3 posti letto. La struttura del bagno sarà realizzata con tramezzatura in blocchi di cemento cellulare espanso con buone prestazioni di isolamento acustico e chiusa superiormente con soppalco di tavolato in legno, non praticabile, su telaio in carpenteria metallica. La soluzione adottata preserverà l'integrità e la vista della volta a spigolo, volendo richiamare esplicitamente gli ammezzati di tavole "ntaulati" presenti in molte masserie e impostati per riporre attrezzi agricoli, canestri e finimenti per i cavalli. L'altezza netta interna sarà di cm 250 ed è prevista l'apertura di un finestrino per l'aerazione naturale integrato da impianto di aerazione artificiale.

Nella camera n.3 sono state adottate soluzioni funzionali e dimensionali per utenti con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. La camera, con superficie utile netta di mq 24.90, sarà in grado di ospitare 2 persone. Particolare cura è stata dedicata alla sistemazione degli arredi, verificando gli spazi di manovra necessari. Il servizio igienico (mq 6.17), ricavato all'interno del corpo di fabbrica di recente costruzione, è stato progettato secondo i criteri atti a garantire il requisito dell'accessibilità prescritto dalla vigente normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

Sempre al piano terra, ma con accesso diretto dal cortile esterno, è ubicata la camera che verrà utilizzata dal personale assistente, anch'essa dotata di servizio igienico autonomo.

Il progetto prevede il rifacimento dell'impianto elettrico ed illuminotecnico; l'adeguamento dell'impianto idrico-fognante alle nuove esigenze abitative e la realizzazione di un impianto di riscaldamento/raffrescamento con ventilconvettori.

8.3 Piano primo

Gli ambienti presenti al piano primo non saranno interessati da opere edili rilevanti, ma da interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiatura), compresa la sostituzione dei serramenti esterni in legno.

I parapetti presenti sui terrazzi di pertinenza saranno innalzati sia per consentire la fruizione in sicurezza, sia per conferire uniformità di livello ai prospetti.

8.4 Locali accessori

Il progetto prevede la demolizione dell'attuale centrale termica esistente al centro del cortile. Il vano delle dimensioni di m 4.05x7.21 con superficie lorda di mq 29.00 circa, non presentando alcuna rilevanza architettonica, contrasta visibilmente con l'architettura del complesso masserizio e non si relaziona con le strutture preesistenti. Inoltre penalizza la vista del prospetto sud e le visuali all'interno del cortile. Con simili presupposti si è scelto di demolire il fabbricato e di spostare gli impianti in esso contenuti all'interno dell'attuale lavanderia. Il nuovo spazio tecnico in essa ricavato occuperà parte del vano per una superficie utile netta di mq 36.20. La porta d'accesso, con apertura verso l'esterno, verrà ricavata nella muratura retrostante.

Dal cortile, attraverso apposito vano scala, è possibile raggiungere il piano ammezzato collocato al di sopra degli attuali servizi igienici del lato ovest. Il vano, di circa 27 mq, verrà destinato a deposito. Gli interventi in progetto prevedono la realizzazione dell'impianto elettrico, l'intonacatura delle pareti e del soffitto, l'installazione dei serramenti esterni e interni, la realizzazione di pavimento su massetto di sottofondo.

8.5 Prospetti esterni

I prospetti esterni saranno oggetto di interventi che conferiranno uniformità architettonica all'intero complesso.

In particolare, sul prospetto principale saranno innalzati i parapetti delle coperture al piano primo, anche per garantire la fruizione dei medesimi spazi in condizioni di sicurezza. Attualmente, di fatto, il parapetto ha un'altezza media di cm 60 circa.

La lesena addossata verso l'ala ovest, per esigenze estetiche, sarà rimossa e riprodotta con le stesse dimensioni, all'estremità del corpo di fabbrica (vedi tav. 14). Sulla superficie muraria della stessa ala, in corrispondenza del finestrino preesistente, verrà ricavata una nuova finestra simile a quelle già presenti. Tale apertura garantirà un corretto rapporto aero-illuminante dell'ambiente interno, aggiungendosi alla serie delle finestre esistenti.

Soluzioni analoghe sono state progettate anche per le coperture dell'ala est, interessando sia i parapetti dei terrazzi adiacenti al corpo centrale sopraelevato, sia il capannone voltato; in quest'ultimo caso la nuova muratura sommitale (h cm 86 circa) servirà a mitigare l'impatto visivo dell'edificio incongruente, dal punto di vista estetico, con il resto dell'architettura storica. Per lo stesso fine, si procederà ad eliminare i fascioni decorativi e le mensole in cemento delle porte e delle finestre in cattivo stato di conservazione.

Per necessità estetiche, oltretutto statiche, sarà necessario rimuovere la cisterna in muratura con copertura in lamiera metallica presente sul piano delle coperture e visibile da diversi punti di vista.

Modesti saranno gli interventi sul prospetto est ed interesseranno la sagoma dell'attuale lavanderia. I bassi parapetti presenti verranno aumentati in altezza al fine di schermare l'impianto dei pannelli solari a servizio della struttura.

Il prospetto sud verso il cortile sarà anch'esso interessato da modeste opere finalizzate a conferire uniformità ai volumi di fabbrica, in linea con gli interventi previsti sul prospetto principale (vedi tav. 15). Verrà inoltre ripristinata una apertura già esistente, corrispondente alla camera n.1.

Sul prospetto ovest saranno realizzate due nuove finestre, rispettivamente a servizio della sala formazione e del bagno della camera del personale; sul terrazzo al piano primo sarà realizzata la canna fumaria necessaria per il ripristino funzionale del camino presente a piano terra nella sala living.

9 Reti di distribuzione

L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete ENEL di fornitura dell'energia elettrica.

Non risulta attualmente allacciato alla rete di fornitura idrica ed alla rete fognante pubblica. E' attualmente in corso la stipula di uno specifico accordo con il Consorzio ASI di Lecce che gestisce i servizi relativi alle reti idrico-fognanti nell'agglomerato industriale dei comuni di Nardò-Galatone.

Nelle more del perfezionamento di tale accordo, l'immobile rimane comunque provvisto di impianto di smaltimento dei liquami con fosse Imhoff e pozzo nero a tenuta stagna. Per quanto concerne l'approvvigionamento idrico, il centro verrà temporaneamente servito da un serbatoio di adeguata capacità, a sostituzione dell'attuale cisterna presente sul piano delle coperture.

Il progetto prevede, inoltre, la realizzazione dell'impianto di distribuzione del gas e l'allacciamento alla rete di fornitura già presente in zona (vedi tav. 3).

10 Dettagli e tecniche costruttive

10.1 Vespaio aerato

Per garantire il controllo dell'umidità di risalita degli ambienti al piano terra sarà realizzato un vespaio aerato con casseri a perdere modulari in materiale plastico riciclato tipo Geoplast MODULO®. La stratigrafia prevede: la realizzazione del piano d'appoggio tramite getto di magrone di calcestruzzo; la posa dei casseri modulari; il getto del massetto armato con rete elettrosaldata 20x20 – Ø8 a completamento dello spessore medio di cm 8-10.

Analogo accorgimento costruttivo verrà realizzato anche all'esterno lungo le murature perimetrali del fabbricato in modo tale da creare una intercapedine aerata al fine di aumentare la ventilazione delle porzioni di murature interrato e favorire l'evaporazione dell'umidità di risalita già al di sotto del piano di campagna. Si procederà pertanto allo sbancamento del terreno a contatto con le murature per una profondità stimata di circa 50 cm e alla successiva posa in opera del vespaio con casseri per una larghezza complessiva di cm 130.

Per la riuscita tecnicamente valida dell'intervento, si provvederà a mettere in collegamento le camere d'aria del vespaio con l'esterno attraverso un adeguato numero di tubi in PVC rigido (DN Ø 100-110) curando la posizione delle griglie di sfiato sui prospetti. Queste saranno realizzate/mascherate con inserti in pietra lavorati ad intaglio CNC e dotate di rete antinsetto.

Durante l'esecuzione del vespaio è consigliato praticare una serie di fori Ø 100 ad intervalli regolari sul magrone di sottofondo prima della posa dei casseri. Questo accorgimento favorirebbe l'eventuale risalita dell'umidità dal sottosuolo evitando che, venendo a contatto con lo strato orizzontale di magrone, possa "deviare" verso le murature in fondazione. Peraltro, tale accorgimento, favorirebbe l'intercettazione e l'essalazione verso l'esterno del gas radon, impedendo che si riversi negli ambienti interni.

10.2 Pavimentazione interna

La pavimentazione degli ambienti interni verrà realizzata a superficie continua in ecomalta monocomponente a base acqua, messa in opera in situ con spessore di mm 2/3 direttamente su massetto di sottofondo. La pavimentazione, colorata in pasta con ossidi e terre naturali, presenta ottime caratteristiche di resistenza meccanica all'usura e al fuoco. E' traspirante, non tossica, ingeliva e antistatica. La stesura con spatola è quella classica e nelle ampie superfici crea una leggera disomogeneità e un delicato effetto nuvolato. Le superfici verranno finite tramite carteggiatura e trattamento antimacchia con prodotti a base acqua.

Sono previsti giunti di dilatazione in relazione all'estensione e alla geometria della superficie interessata.

10.3 Pavimentazione esterna perimetrale

Si prevede di pavimentare il marciapiede perimetrale esterno realizzato lungo le murature con lastre di pietra calcarea dura tipo pietra di Soletto, nel formato con larghezza pari a cm 30 e spessore di cm 5, finitura superficiale bocciardata fine, posata in opera con fughe "a correre".

E' opportuno impermeabilizzare e/o proteggere il massetto di sottofondo con un rasante a base cementizia bicomponente in tecnologia HD tipo Technokolla RASOLASTIK ADV HD, applicabile a rullo o a pennello in due mani ciascuna di mm 1 di spessore. Il prodotto dovrà garantire caratteristiche di crack bridging ability a basse temperature (-20°). Particolare cura dovrà essere dedicata alla posa di una bandella sigillante d'angolo tra parete e massetto a pavimento al fine di evitare infiltrazioni d'acqua dall'esterno verso le murature e l'intercapedine aerata.

10.4 Soglie e davanzali

Soglie e davanzali di porte e finestre saranno realizzate a forte spessore (cm 5/6) in pietra calcarea dura tipo pietra di Soletto, in sintonia con i colori dell'insieme, trattata con procedimento idrorepellente antimacchia.

10.5 Tramezzature interne

Le nuove tramezzature interne saranno realizzate in blocchi di cemento cellulare espanso tipo RDB GSBETON® con spessori di cm 10 e 15.

I blocchi presentano ottimi valori di resistenza meccanica, inerzia termica e resistenza al fuoco e sono meglio rispondenti alle necessità impiantistiche. Grazie alla porosità della struttura cellulare del materiale i semilavorati, messi in opera evitando la formazione di ponti acustici, offrono buone prestazioni di isolamento acustico, anche a fronte di un valore limitato di massa superficiale. La presenza di tipiche tracce per impianti non influisce sulla prestazione finale della parete. L'indice di valutazione del potere fonoisolante R_w , determinato in base a prove effettuate in laboratorio per pareti interne dello spessore utilizzato, varia da 40 dB (sp. cm 10) a 43 dB (sp. cm 15).

10.6 Intonaci interni

Il risanamento delle murature ammalorate per l'effetto combinato dell'umidità di risalita e la forte presenza salina sarà realizzato attraverso l'impiego di nuovi intonaci a base di calce idraulica naturale.

Le superfici interessate richiederanno un'adeguata preparazione del supporto con l'asportazione di polvere, efflorescenze, parti inconsistenti e sali da realizzarsi meccanicamente con le operazioni di spicconatura o adottando la tecnica d'intervento della sabbiatura.

Si procederà quindi all'applicazione dello strato di rinzaffo antisale a base di calce idraulica naturale NHL5 tipo HD System TD13 DRY RINZAFFO caratterizzato da elevata traspirabilità ed assenza di reattività chimica in presenza di solfati. Dato in opera con spessore di cm 0,5-1 circa e a copertura della parete senza regolarizzarne la superficie.

Il rinzaffo così eseguito sarà pronto ad accettare il successivo strato di intonaco deumidificante macroporoso di calce idraulica naturale NHL5 tipo HD System TD13 DRY SOFT caratterizzato da una elevata capacità di smaltimento di acqua per evaporazione attraverso la struttura dei pori e assenza di veicolazione superficiale dei cristalli che alterano l'aspetto estetico e cromatico, compromettendone la durabilità dell'intonaco. Lo strato di intonaco avrà spessore variabile da un minimo di mm 20 fino ad un massimo di mm 30-40, in mano unica.

La finitura liscia verrà realizzata attraverso la rasatura dell'intonaco con prodotto a base di calce idraulica naturale tipo HD System PASTELLATO steso a una o più mani di massimo mm 1 di spessore nel rispetto dei tempi di asciugatura e maturazione, fino allo spessore massimo di mm 2.

10.7 Intonaci esterni

Le superfici interessate richiederanno un'adeguata preparazione del supporto con l'asportazione di polvere, efflorescenze, parti inconsistenti e sali da realizzarsi meccanicamente con le operazioni di spicconatura o adottando la tecnica d'intervento della sabbiatura.

Si procederà quindi all'applicazione dello strato di rinzaffo antisale a base di calce idraulica naturale NHL5 tipo HD System TD13 DRY RINZAFFO dato in opera con spessore di cm 0,5-1 circa e a copertura della parete senza regolarizzarne la superficie.

Su questo supporto verrà applicato uno strato di malta pronta idrorepellente di calce idraulica naturale NHL5 tipo HD System TD13 S adatta per il risanamento di murature degradate dall'umidità e particolarmente indicata per la realizzazione di zoccolature protettive della parte bassa della muratura esterna, maggiormente soggette all'acqua meteorica o di ristagno.

Per tutte le altre superfici verticali verrà utilizzato intonaco fibrorinforzato di calce idraulica naturale NHL 5 tipo HD System TD 13 PF con elevata traspirabilità e capacità di regolazione igrometrica degli ambienti, da applicare preferibilmente con macchine intonacatrici a spruzzo. Una volta indurito sarà possibile procedere con la stesura di un rasante fine di calce idraulica naturale NHL 5 tipo HD System TD 13 P1 dall'elevata resistenza all'abrasione ed adesione al supporto e dalla notevole durabilità agli agenti atmosferici. Il rasante non forma barriera al vapore ed è traspirante.

10.8 Tinteggiatura

La tinteggiatura finale, da porre in opera su tutte le superfici esterne, sarà realizzata con pittura liscia a base di silicato di potassio tipo HD System FINSIL P che reagendo con i composti di calcio dell'intonaco darà origine a silicato di calcio, prodotto dalle caratteristiche chimico-fisiche affini a quelle degli intonaci storici a base di calce idraulica. La pittura presenta inoltre una eccellente adesione al supporto, un'ottima traspirabilità e resistenza all'attacco di microrganismi grazie all'elevata alcalinità.

La posa in opera avverrà con rullo o pennello in due mani incrociate con una diluizione dal 10% al 30%, secondo necessità, con prodotto fissativo tipo HD System FINSIL F.

Per la tinteggiatura degli ambienti interni sarà utilizzata pittura murale a base di latte di calce tipo HD System CALCECO P con caratteristiche di buona adesione al supporto, ottima traspirabilità e particolare resistenza a muffe e funghi. La posa in opera sarà a pennello in due mani incrociate, fresco su fresco, previa applicazione di una mano di fissativo al quarzo uniformante tipo HD System CALCECO F.

10.9 Serramenti esterni

I serramenti esterni (portefinestre e finestre) saranno realizzati in legno di larice ad una o due ante con sezioni di telaio adeguatamente dimensionate, complete di fermavetro a una parte, coprifili e cornici di finitura, soglia di alluminio, maniglia di chiusura e vetrocamera stratificato 3+3/12(ar)/3+3 basso emissivo. Ciclo completo di finitura all'acqua nelle tonalità del noce medio.

Riprendendo la tradizionale tipologia, le portefinestre e le finestre avranno scuri in legno così come dettagliato con apposito abaco.

10.10 Inferriate e cancelli di protezione

Visti la localizzazione del complesso masserizio, i precedenti episodi vandalici sulle strutture del fabbricato e di saccheggio delle attrezzature in esso contenute, si rende necessaria, con finalità di sicurezza attiva, l'installazione di inferriate e grate di protezione sui serramenti esterni del piano terra. In dettaglio, verranno installate grate fisse in ferro sui sopra luce e sui finestrini esterni, mentre le porte finestre saranno dotate di inferriate ad una anta battente, installate nello spessore delle aperture.

Le strutture saranno realizzate in quadrelli e piatti di ferro zincati a caldo e verniciati a polveri epossidiche con effetto Cor-ten.

Gli accessi esterni dalla viabilità comunale saranno protetti da cancelli in ferro.

10.11 Serramenti interni

Le porte interne, nelle dimensioni derivanti dal progetto architettonico esecutivo, saranno ad anta unica a battente con pannellatura in assi affiancate di legno di abete, sottostrutturata con telaio perimetrale. Complete di mostrine coprifilo a sezione piatta, cerniere registrabili e serratura del tipo "Patent". Il trattamento di fondo con impregnante e la finitura saranno realizzati con prodotti all'acqua.

10.12 Impermeabilizzazioni

La copertura voltata del capannone a est verrà impermeabilizzata mediante applicazione di un rasante a base cementizia bicomponente in tecnologia HD tipo Technokolla RASOLASTIK ADV HD, applicabile a rullo o a pennello in due mani ciascuna di mm 1 di spessore. Per conferire maggiore resistenza del manto impermeabile alle dilatazioni termiche, si prevede l'utilizzo di rinforzo in rete in fibra di vetro da annegare nello spessore del rasante.

E' possibile finire la superficie con l'applicazione di una membrana continua monocomponente colorata (beige avorio) in emulsione acquosa tipo Icobit ICOPER® in due mani a rullo o airless, previa pulizia della superficie, eliminazione delle parti incoerenti ed eventuale primerizzazione con uno strato di prodotto diluito al 50%.

10.13 Servizi igienici

I locali igienici a servizio di ogni camera, avranno altezza minima pari a m 2.40 e saranno attrezzati con lavabo, tazza w.c., bidet e doccia e con rubinetti del tipo standard con miscelatore a leva normale. Le pareti saranno rivestite con ceramica fino all'altezza di m 2.00 e intonacate ed imbiancate con pittura lavabile nella parte sovrastante, mentre il pavimento a superficie continua in ecomalta avrà ottime caratteristiche di resistenza, impermeabilità e pulibilità, eventualmente raccordato al rivestimento tramite appositi sgusci.

Sarà necessario dotare alcuni ambienti bagno presenti al piano terra e al piano primo con impianto di aerazione forzata (anche solo per estrazione), con condotto di espulsione diretto all'esterno, tale da assicurare un ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero 12 volumi/ora se in espulsione intermittente, a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

11 Impianti tecnologici

11.1 Impianto idrico-fognario

Le modifiche all'impianto idrico risultano conseguenti alla realizzazione dei servizi igienici a servizio delle camere 1A e 3 situate al piano terra.

L'impianto sarà realizzato incassato sotto traccia e realizzato con tubi multistrato. Ogni singolo apparecchio sarà servito da rete separata in partenza da un collettore di distribuzione. Verrà garantita la possibilità di intercettare ogni collettore, e quindi ogni bagno, per mezzo di un rubinetto a sfera posto a monte dello stesso.

Le tipologie degli apparecchi sanitari previsti nelle quantità necessarie sono le seguenti:

Lavabi a mensola in porcellana, monoforo o a 3 fori per fissaggio dei rubinetti, completi di gruppi miscelatori con comandi a leva e sifone a bottiglia; vasi wc in porcellana con cassette di risciacquo da incasso a doppio pulsante e dotate di rubinetto di arresto; bidet in porcellana, monoforo o a 3 fori per fissaggio dei rubinetti; piatto doccia da bagno in porcellana con soffione anticalcare; piatto doccia a filo pavimento per bagno disabili.

L'impianto di scarico per lo smaltimento delle acque a rifiuto, nel quale confluiscono gli apparecchi igienico sanitari, verrà eseguito con tubazioni in PEHD (polietilene ad alta densità) del diametro nominale di mm 50, malleabilizzato e rispondente alla normativa vigente. Lo scarico dei water ed il raccordo della braga saranno di diametro nominale pari a mm 110. Non è ammesso l'utilizzo di alcun altro materiale oltre al PEHD, per nessun tratto della rete. Eventuali pozzetti esterni da utilizzare per le ispezioni, saranno del tipo prefabbricato in calcestruzzo o in materiale sintetico.

Il sistema utilizzato è codificato dalla UNI EN 12056-2 come Sistema I - sistema di scarico con colonna di scarico unica e diramazioni di scarico riempite parzialmente. Questo sistema prevede la connessione degli apparecchi sanitari a diramazioni di scarico riempite solo parzialmente. Tali diramazioni sono dimensionate per un grado di riempimento uguale a 0.5 (50%) della loro sezione e connesse ad un'unica colonna di scarico.

Gli scarichi di tutti i servizi igienici saranno convogliati al collettore principale dell'impianto fognario con recapito finale nella rete fognaria.

Alcuni locali bagno saranno dotati di impianto di aerazione forzata (anche solo per estrazione), con condotto di espulsione diretto all'esterno, tale da assicurare un ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero 12 volumi/ora se in espulsione intermittente, a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

11.2 Impianto elettrico

L'impianto elettrico sarà modificato secondo le norme specifiche UNI - CEI e nel rispetto delle disposizioni di cui al D.M. n.37 del 22 gennaio 2008, in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici, conseguentemente certificato dalle dichiarazioni di conformità da parte delle ditte esecutrici.

Sarà realizzato sottotraccia, con tubazioni in PVC flessibile e completo di cordine autoestinguenti, interruttore generale magnetotermico di tipo differenziale, centri di derivazione, interruttori, deviatori, commutatori e prese di corrente in cassette incassate. I terminali saranno posti ad altezza fruibile anche da persone disabili.

Ai sensi dell'art.5, comma 2, lettera c) del D.M. 22 gennaio 2008, n.37 ricorre l'obbligo di progettazione dello impianto, in quanto la superficie utile dell'unità oggetto d'intervento è superiore a mq 200.00 e sono previste installazioni di potenza superiore a 6 Kw.

11.3 Impianto di produzione acqua calda sanitaria

A servizio dell'intero centro di accoglienza sarà realizzato un impianto per la produzione di acqua calda sanitaria con pannelli solari e serbatoio di accumulo. I pannelli verranno installati sul piano di copertura del vano tecnico (superficie disponibile mq 47.00 circa) e schermati alla vista attraverso l'innalzamento del parapetto esistente (vedi tav. 14).

11.4 Impianto di riscaldamento/raffrescamento

La climatizzazione degli ambienti sarà ottenuta con impianto a generatore a pompa di calore, rete ramificata di distribuzione del liquido vettore a tubazioni multistrato con anelli terminali per la circolazione nel singolo ambiente climatizzato e terminali a diffusione del tipo ventilconvettore (vani) e/o radiatori del tipo termoarredo (bagni).

Maggiori dettagli sono riportati sugli elaborati di progetto dell'impianto e descritti nella relazione specialistica.

12 Barriere architettoniche

(D.P.R. 24 luglio 1996, n.503 - D.M.LL.PP. n. 236 del 14 giugno 1989)

In ottemperanza alle direttive dettate dal D.P.R. 24 luglio 1996, n.503 recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici e in conformità alle prescrizioni tecniche contenute nel D.M.LL.PP. n. 236 del 14 giugno 1989, per la riqualificazione della struttura di accoglienza progettata sono stati seguiti i criteri atti a garantire l'**accessibilità** ovvero *"...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 gli spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia”.

Considerata la complessità dell'argomento si è ritenuto opportuno approfondire le tematiche in apposita relazione tecnica (allegato 2).

Nardò, lì 30.09.2013

Arch. Alessandro Giuri