

# COMUNE DI BARLETTA

*Settore Manutenzioni*

*Provincia di Barletta-Andria-Trani*



**Tav. 0/Arch.**

## RELAZIONE TECNICA GENERALE

**OGGETTO:** RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE DELLA PALAZZINA COMUNALE DI VIA GALVANI DA DESTINARE A CENTRO SERVIZI PER L'INTERNAZIONALIZZAZIONE.  
PROGETTO DEFINITIVO

**COMMITTENTE:** COMUNE di BARLETTA

**Il Responsabile del Procedimento**

*Ing. Vito Vacca*

**Il Dirigente del Settore Manutenzioni**

*Ing. Gianrodolfo Di Bari*

**PROGETTISTA:** *Arch. Francesco LAMONACA*

Via Papa Giovanni XXIII n. 3, 76121 – Barletta

Cell. 328.4147303

email: [francescolamonaca@alice.it](mailto:francescolamonaca@alice.it)

PEC: [francesco.lamonaca@archivonord.it](mailto:francesco.lamonaca@archivonord.it)

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C.

della Provincia di Barletta-Andria-Trani al n. 1000/2008



Barletta, Dicembre 2014

## **SOMMARIO**

<i>1. Premessa</i>	<i>3</i>
<i>2. Il recupero della Palazzina Comunale ex O.N.M.I.</i>	<i>5</i>
<i>2.1 Lavorazioni a realizzarsi</i>	<i>8</i>
<i>3. Riqualificazione delle aree esterne</i>	<i>12</i>

## 1. PREMESSA

Il Comune di Barletta è comune capofila del P.R.U.S.S.T. Nord Barese Ofantino – Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio “Direttrice Ofantina, accompagnare lo sviluppo” – Accordo quadro del 31/05/2002.

L'intervento previsto dal suddetto Programma, di competenza del Comune di Barletta, consiste nella realizzazione del “Centro Servizi per l'Internazionalizzazione” a realizzarsi presso la Palazzina Comunale sita in via Galvani, ex Palazzina O.N.M.I. (Opera Nazionale Maternità e Infanzia).

L'opera oggetto della presente relazione è stata inserita nel Programma triennale delle Opere Pubbliche 2014 – 2016, annualità 2014.

Tale intervento per un importo complessivo pari a € 806.741,75, è finanziata come segue:

- € 506.741,75 finanziati con le risorse del già citato P.R.U.S.S.T.;
- € 300.000,00 finanziati con risorse del Bilancio Comunale 2014, Capitolo 9872030 RR. PP. 2010.

L'edificio di che trattasi, non più utilizzato e in precario stato di conservazione, necessita di diversi interventi di ristrutturazione, recupero e adeguamento funzionale sia di natura edile che impiantistica.

Il competente ufficio del Settore Manutenzioni ha rielaborato il progetto preliminare in esame, includendo, oltre ai lavori di adeguamento e messa in sicurezza già previsti, anche le opere di sistemazione dell'area esterna alla palazzina comunale e quelle necessarie a consentire una completa rifunzionalizzazione del Centro Servizi oltre che una globale accessibilità.

Il progetto prevede, dunque, oltre che il recupero della Palazzina Ex O.N.M.I anche la riqualificazione dell'intero percorso, denominato "via Galvani", che collega la via Vittorio Veneto al viale Guglielmo Marconi, nonché dell'area esterna alla Palazzina Reichlin e l'eventuale ripristino dei locali deposito ad essa annessi.

Più specificamente la proposta di recupero elaborata dal competente Settore Manutenzioni del Comune di Barletta prevede i seguenti interventi:

➤ Palazzina Ex O.N.M.I

- nuova distribuzione interna funzionale alle esigenze del Centro Servizi a realizzarsi;
- adeguamento degli impianti tecnologici agli standard previsti ai sensi di Legge;
- rifacimento delle coperture in avanzato stato di degrado e dei solai, attualmente oggetto di puntellamento e/o crollo parziale;
- realizzazione di opere di finitura interne ed esterne;
- installazione di una struttura metallica esterna, indipendente da quella preesistente seppur ad essa direttamente comunicante, per la realizzazione di una scala di sicurezza;

➤ Area esterna:

- Rimozione di un capannone adibito a deposito stradini, frutto di un'aggiunta superfetativa successiva al completamento del complesso edilizio;
- riqualificazione dell'area esterna con recupero delle essenze arboree e delle alberature esistenti;
- eventuale ripristino dei locali deposito annessi alla Palazzina Reichlin, attuale sede del Settore Manutenzioni comunale.

Nella seduta del 23/09/2014 il Collegio di Vigilanza del P.R.U.S.S.T., dopo aver esaminato il rendiconto redatto dal Responsabile del monitoraggio, ha espresso parere favorevole alla richiesta di proroga avanzata dal Comune di Barletta, giusta nota pervenuta dal Settore Piani e Programmi in data 30/09/2014 prot. n. 50037.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 259 del 28/11/2014, il progetto preliminare dei "Lavori di recupero e ristrutturazione della Palazzina di via Galvani da destinare a Centro Servizi per l'Internazionalizzazione" è stato approvato.

L'edificio risulta edificato oltre 70 anni fa (il Piano Regolatore d'Ingrandimento del 1886 ne evidenzia già l'edificazione a quella data), pertanto sarà richiesto nulla osta all'esecuzione dei lavori ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs n. 42 del 22/01/2004 alla Soprintendenza per i Beni architettonici e per il paesaggio della Puglia.

## **2. IL RECUPERO DELLA PALAZZINA COMUNALE EX O.N.M.I.**

L'immobile comunale oggetto dell'intervento è sito in Barletta in angolo tra via Galvani e viale Guglielmo Marconi, parte integrante del complesso di edifici annessi all'antica Fabbrica Reichlin, oggi sede di diversi uffici comunali, quali il Settore Manutenzioni, il Servizio Demanio e Patrimonio e gli Uffici Anagrafe.

Costituito da un edificio in muratura, in pianta a forma poligonale, ragguagliabile a due rettangoli ruotati rispetto ad un punto, più un'aggiunta evidentemente edificata in tempi successivi per dar luogo all'ex alloggio del custode, delimitato sulle facciate costituenti il lato più lungo dalla via Luigi Galvani, sul secondo lato da viale Guglielmo Marconi e su parte del restante lato confinante con un'altra proprietà di natura privata. Gli accessi all'edificio sono collocati lungo via Galvani:

uno in corrispondenza dell'ingresso da viale Marconi, l'altro a ridosso dell'area esterna a pineta oggetto di riqualificazione.

Obiettivo dei lavori è il recupero architettonico e strutturale dell'intero immobile, dando avvio ad un processo di rifunzionalizzazione che punti alla restituzione dell'immobile alla città, mediante la realizzazione di nuovi uffici e del Centro servizi per l'Internazionalizzazione.



L'edificio si articola su due livelli fuori terra oltre al piano copertura con tetto a falde inclinate, non praticabile, ciascuno dei quali copre una superficie al piano di circa 360 mq. Trattasi di manufatto a struttura portante in muratura con solai al piano primo delle seguenti tipologie:

- solai piani realizzati con putrelle in ferro e voltine in laterizio;
- solai in latero-cemento;
- solai con orditura in legno;

i solai al piano copertura sono invece realizzati secondo le seguenti differenti modalità:

- volte a padiglione in blocchi di laterizio;
- volte a botte in tufo;
- solai piani in latero-cemento;

con struttura del tetto a falde in legno e tegole.

Riguardo ai servizi igienici il progetto prevede la realizzazione di una coppia di bagni per piano, provvisti di antibagno e separati per sesso, oltre al bagno per diversamente abili.

La presente progettazione definitiva conferma l'impostazione indicata nella progettazione preliminare, modificando:

- il posizionamento del vano ascensore al fine di conservare inalterate e recuperare la volta a botte provvista di lucernario in corrispondenza dell'ambiente annesso al vano scale; anche il progetto esecutivo prevede il ripristino di tali aperture già munite di davanzali e architravi in pietra. L'impianto di distribuzione meccanica verticale è stato ricollocato in corrispondenza del locale coperto da solaio già parzialmente crollato, si da realizzare una zona attigua da adibire a vano tecnico;
- le caratteristiche del tetto, pur sempre a doppia falda con struttura lignea, ma i cui piani inclinati non si intersecano lungo la linea di colmo, consentendo così la realizzazione, nella parte centrale, di un camminamento praticabile in quota di copertura, utile per l'ispezione del tetto dall'esterno. In tal modo il progetto prevede di arero-illuminare dall'alto alcuni ambienti centrali e laterali che altrimenti risulterebbero bui. E' stata, infatti, prevista l'installazione di un lucernario lungo il piano di calpestio del camminamento in quota terrazzo, e di lucernari verticali posti ad altezza inferiore rispetto al colmo di circa cm 80, in modo da essere contenuta sotto il muretto di coronamento del lastrico solare perimetrale al fine di mitigarne la visibilità. Sarò previsto l'accesso alla copertura attraverso una scala retrattile in acciaio che ne consentirà l'ispezione attraverso il lucernario esistente nei pressi del vano scala al piano primo.

Tutti gli infissi esterni saranno realizzati in legno con vetrate di sicurezza.

Il progetto prevede l'abbattimento delle barriere architettoniche mediante l'installazione di un impianto ascensore, realizzato nei pressi dell'ingresso dell'edificio dalla piazza.

Al recupero dell'edificio si affianca la rivalorizzazione integrale dell'area esterna, un'ampia pineta oggi in avanzato stato di degrado, in modo da puntare ad una riqualificazione, prim'ancora che architettonica, urbana e sociale. Si prevede, infatti, un ripristino della situazione originaria dei giardini esterni ad ottenersi mediante l'eliminazione delle superfetazioni, quali il capannone adibito a deposito, posto in asse con il percorso pedonale che collega via Vittorio Veneto e viale Marconi, e la recinzione in muratura che, dividendo in due i corpi di fabbrica del Complesso Reichlin, ne altera l'intenzionale unitarietà costruttiva, come emerso dalla documentazione cartografica storica.

## **2.1 Lavorazioni a realizzarsi**

L'intervento è volto al recupero architettonico dei caratteri tipologici dell'immobile attraverso la conservazione degli elementi morfologici che lo contraddistinguono, quali il caratteristico bugnato angolare, il basamento in pietra calcarea, le lesene, le cornici e gli altri elementi ornamentali, nonché le coperture a tetto con falde inclinate e coppi sovrastanti.

Le opere previste nel presente progetto definitivo di recupero e ristrutturazione possono come di seguito riassumersi:

1. sostituzione dei tetti di copertura fortemente lesionati e caratterizzati da costanti infiltrazioni; rimozione dei solai in avanzato stato di degrado strutturale e recupero di quelli meno compromessi;
2. adeguamento tramezzature interne alla distribuzione di progetto, demolizione e realizzazione nuove tramezzature interne,

- stompagnatura varchi di comunicazione interna e apertura vani porta interni;
3. realizzazione nuova muratura portante con relativa fondazione necessaria per il ripristino del tetto a doppia falda e per l'installazione dei lucernari previsti in progetto sulla copertura. I lucernari in copertura saranno costituiti da una struttura metallica in acciaio zincato che superiormente sarà rivestita in alluminio preverniciato. Le vetrate delle falde saranno formate da vetrocamera costituito da cristallo in vetro temperato spessore 10 mm, camera disidratata di 25 mm e lastra in vetro stratificato antisfondamento dello spessore di 11 mm. Il vetro interno sarà del tipo a bassa emissività. L'altezza del lucernario sarà di cm 50 , contenuta in quella dei muri portanti di spina;
  4. demolizione delle pavimentazioni esistenti e dei rivestimenti esistenti compreso il trasporto e il conferimento in discarica controllata dei materiali rimossi.
  5. rimozione di tutti gli infissi esistenti;
  6. realizzazione di nuovi bagni provvisti di antibagno e di bagni idonei per diversamente abili. Per ciascuno dei bagni sarà realizzato l'impianto idrico-sanitario e fognante e saranno realizzati i pavimenti in piastrella di ceramica monocottura del tipo antisdruciolo e rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltata;
  7. realizzazione di massetto aerato a piano terra, con utilizzazione delle pavimentazioni esistenti come strato resistente sottostante, al fine di realizzare una camera d'aria (da collegare a prese d'aria esterne) volta ad impedire la risalita dell'umidità; a farsi mediante l'installazione di elementi prefabbricati - granchi in PVC e getto di caldana in calcestruzzo con interposta idonea rete elettrosaldata;

8. realizzazione di intonaci interni sulle nuove murature e ripristino di quelli ammalorati. Gli intonaci nuovi saranno realizzati previa sbruffatura delle superfici;
9. realizzazione, previa rimozione dell'intonaco ammalorato esistente, dei nuovi intonaci sulle facciate esterne.;
10. installazione di nuovi infissi esterni in legno con vetrate di sicurezza con intercapedine disidratata e vetri stratificati. In corrispondenza delle uscite di sicurezza si prevede l'installazione di maniglioni antipanico;
11. fornitura in opera di pavimentazioni in gres porcellanato antisdruciolo di prima scelta di dimensioni cm 20 x 30 ovvero cm 30 x 30.
12. realizzazione di una struttura in c.a., adiacente il corpo di fabbrica allungato, in corrispondenza dell'ex alloggio del custode, all'interno della quale sarà installata la scala di sicurezza in acciaio zincato;
13. rimozione delle parti ammalorate di cornicioni, cornici, lesene e modanature, con contestuale realizzazione di nuovi cornicioni mediante l'ausilio di matrici in polistirolo che prevedano la ricostruzione *com'era e dov'era* dei profili esistenti;
14. Installazione di porte interne in legno del tipo tamburato con finitura a scelta della D. LL. in mogano – pino - noce - rovere;
15. realizzazione dei solai di copertura dei piani terra, primo e del tetto, con strutture miste in c.a. e legno;
16. realizzazione del vano ascensore in c.a., nei pressi dell'ingresso e del vano scala, in posizione controassiale;
17. realizzazione dell'impalcato di copertura a tetto del tipo ventilato a realizzarsi mediante l'installazione, nelle strutture in c.a. già predisposte, di travi in legno lamellare, arcarecci in legno lamellare e pacchetto di copertura costituito da tavolato di perline battentate ad incastro, pannello fenolico OSB, listelli di ripartizione, pannello di

polistirene espanso, ulteriori listelli di ripartizione, pannello OSB, guaina impermeabile, listelli di ancoraggio e manto di tegole marsigliesi, come da elaborati grafici strutturali allegati;

18. tinteggiatura degli ambienti interni con idonei materiali (idropittura);
19. rivestimento delle facciate esterne con quarzo pigmentato rigato a base di copolimeri acrilici in emulsione acquosa.
20. realizzazione degli intonaci esterni, previa revisione e integrazione tutte le lacune di tutti gli elementi in pietra mancanti sulle facciate (zoccolature, lesene, cornici e cornicioni);
21. installazione di scossaline, grondaie e pluviali in ferro zincato;
22. Realizzazione degli impianti tecnologici: Impianto di riscaldamento:  
  
Sarà del tipo centralizzato a gas metano con caldaia a condensazione anche per la produzione di acqua calda ad uso sanitario, con tubazione di alimentazione in acciaio zincato e tubazione di distribuzione in rame coibentato fino ai ventilconvettori del tipo a basamento. Si prevede pertanto l'installazione dei ventilconvettori che potranno essere utilizzati anche per un futuro impianto di climatizzazione estivo ora escluso.
23. Realizzazione degli impianti tecnologici: Impianto idrico – autoclave :  
  
Si prevede l'installazione di n° 2 serbatoi in acciaio inox della capacità di litri 1.000 ciascuno come riserva idrica di acqua potabile. La centrale idrica sarà costituita da una coppia di elettropompe bigiranti e un'autoclave in acciaio zincato della capacità di 500 litri. Le tubazioni di adduzione dell'acqua saranno in polietilene.  
  
Gli apparecchi igienico sanitari saranno in porcellana vetrificata, completi di rubinetteria in ottone pesante cromata di ottima qualità.

Le tubazioni di scarico saranno costituite da tubazioni in PEAD polietilene ad alta densità di diametro adeguato fino a 110 mm.

#### 24. Realizzazione degli impianti tecnologici: Impianto elettrico :

L'impianto elettrico e di illuminazione degli ambienti sarà completo di quadri elettrici (un quadro elettrico generale e quadri di zona) completi di interruttori differenziali di protezione e di interruttori magnetotermici a monte di ciascuna utenza servita. In ogni ambiente saranno installati almeno tre punti presa, punti luce e organi illuminanti costituiti da plafoniere 2X 36 Watt.

L'impianto sarà conforme alle vigenti norme CEI e sarà realizzato a perfetta regola d'arte. L'impresa dovrà redigere il progetto costruttivo dell'impianto realizzato e dovrà rilasciare la certificazione di conformità ai sensi del D.M. 38/2008.

Oltre all'impianto elettrico e di illuminazione sono stati previsti ma non saranno oggetto di realizzazione i seguenti impianti:

- impianto telefonico e cablaggio strutturato per la trasmissione delle linee dati;
- impianto video citofonico.

Realizzazione delle seguenti centrali tecnologiche:

25. centrale idrica acqua potabile con autoclave e serbatoi di riserva, da posizionare al piano terra;

26. centrale termica con caldaie, da posizionare in copertura.

### **3. RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE ESTERNE**

Il progetto prevede la riqualificazione dell'area esterna compresa tra gli edifici del Complesso Reichlin ed il ripristino dello storico percorso di collegamento pedonale tra via Vittorio Veneto e viale Marconi, oggi

ostruito fisicamente e percettivamente dalla presenza di un capannone costruito in tempi successivi alla realizzazione degli edifici circostanti.

Il percorso resterà carrabile per la sola parte prospiciente l'immobile privato ubicato all'imbocco di via Galvani, angolo via Vittorio Veneto, e sarà inoltre unicamente accessibile ai residenti, ai mezzi comunali per l'accesso agli uffici pubblici e agli addetti del Centro servizi per l'internazionalizzazione. Il restante tratto del suddetto percorso sarà interamente pedonale e costituirà un vero e proprio filtro di congiunzione e riammagliamento tra le parti, oggi altamente disorganiche e sconnesse.

L'intera area esterna è stata infatti ripensata come un *unicum* che rifletta l'intenzione originaria dei progettisti, recuperandola e attualizzandola nella realizzazione di una piazza, che funga da elemento di ricucitura urbana tra il centro e la periferia della città: via Galvani è, infatti, quotidianamente percorsa da numerosi cittadini che attraverso il sottopassaggio ferroviario ubicato nelle vicinanze, giungono alla città storica.

Per consentire la completa fruibilità sia della Palazzina Reichlin oggetto dell'intervento, che della Palazzina Comunale Reichlin, sede degli uffici comunali, nonché della nuova piazza a realizzarsi, si prevede la rimozione del deposito stradini avente una copertura con falde inclinate e lamiere grecate nonché della recinzione, che attualmente divide i due fabbricati, generando una cesura tra le due parti dell'area esterna.

Attraverso l'analisi delle carte storiche è emerso come la realizzazione del capannone sia avvenuta in tempi successivi alla costruzione originaria; tesi confermata anche dall'evidente esecuzione della recinzione in muratura al di sopra della pavimentazione in basolato (che sarà oggetto di recuperata), con conseguente soluzione di continuità della trama del lastricato litico da ambo le parti del muro di cinta.



*Piano regolatore del 1886. Risulta evidente l'avvenuta costruzione dell'intero complesso Reichlin e la mancanza del capannone, poi adibito a deposito stradini.*



*Aerofotogrammetrico del 1956. Si evidenzia la costruzione del deposito, in posizione centrale all'interno del Complesso Reichlin, con evidente interruzione della continuità del percorso.*

In un'ottica di riammagliamento tra le parti l'elemento della leggibilità storica si rivela fondamento del progetto urbano: le assialità rimarcate dagli allineamenti tra gli edifici esistenti lasciano ipotizzare un vero e proprio progetto unitario posto alla base della costruzione dell'antica Fabbrica Reichlin, all'interno del quale le due omonime palazzine ubicate su viale Marconi, dovevano fungere da poli di rappresentanza architettonica e sociale. Le rotazioni prodotte dai percorsi urbani riaffiorano nel progetto della piazza a realizzarsi anche grazie all'uso di un'opportuna pavimentazione che, in una lettura integrale, lasciano convergere i percorsi in un punto di convergenza nodale. Quest'ultimo sarà scandito dall'elevazione verticale del nodo, che fungerà da elemento di richiamo percettivo: in perfetta linea con l'istituzione del Centro servizi per l'internazionalizzazione e con una visione di integrazione sociale, il punto di convergenza sarà marcato dalla presenza di un pennone con relative bandiere. Da questo punto si

dipartiranno le direttrici verso i percorsi urbani di via Vittorio Veneto e viale Marconi e gli immobili comunali (Palazzina Reichlin oggetto d'intervento e sedi degli uffici comunali).

In una visione organica ed unitaria della piazza, costituita da elementi paratattici, si prevede la realizzazione di un'area attrezzata con giochi per bambini che consenta una fruizione dell'area in orari non necessariamente d'ufficio, nonché all'Associazione Scout Assorider, attualmente affittuaria di alcuni locali comunali, di continuare ad utilizzare gli spazi esterni tutelandone il decoro. Sono previsti, inoltre, adeguate aree a parcheggio a servizio degli uffici comunali e del Centro servizi, il recupero delle essenze arboree già presenti e l'integrazione con nuove specie autoctone. Le aree esterne saranno pavimentate con basole calcaree, anche attraverso il recupero di quelle esistenti nonché provenienti da deposito comunale, mentre i percorsi pedonali saranno opportunamente pavimentate con elementi che consentano una scansione ritmica sul piano di calpestio; le superfici trattate a verde saranno delimitate da cordoli in pietra calcarea. Appropriati dissuasori del tipo mobile, impediranno l'accesso al percorso ai mezzi non autorizzati. Ove previsti saranno realizzati marciapiedi con cordoli in pietra calcarea e pavimentazioni in basole calcaree, con adeguate rampe di accesso per diversamente abili. Si prevede infine la realizzazione di un tronco di fogna bianca da collegare al collettore esistente in viale Marconi, con caditoie per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane, oltre che un impianto di illuminazione delle aree esterne e degli immobili comunali.

Barletta lì, *Dicembre 2014*

