



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



COMUNE DI URBINO

SETTORE MANUTENZIONE PATRIMONIO PROGETTAZIONE OPERE PUBBLICHE



**PROGETTO DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI PALAZZO DE RUBEIS,
FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI APPARTAMENTI DA DESTINARSI AD HOUSING
SOCIALE, CENTRO DI AGGREGAZIONE GIOVANILE E SPAZIO PER ASSOCIAZIONI CULTURALI**

Via pozzo nuovo 21, Urbino (PU)



PROGETTO ESECUTIVO

OGGETTO:

RELAZIONE GENERALE

DATA:

FEBBRAIO 2023

TAVOLA:

RG

AGGIORNAMENTI:

SCALA:

A	Architettonico	S	Strutture	I	Impianti	G	Geologia
---	----------------	---	-----------	---	----------	---	----------

ARCHIVIO/P/PALAZZO DE ROSSI



COMUNE DI URBINO

SETTORE MANUTENZIONE PATRIMONIO
PROGETTAZIONE OPERE PUBBLICHE

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

INQUADRAMENTO DI FATTIBILITA' AMBIENTALE

Dalla analisi della destinazione urbanistica emerge che sono presenti le seguenti categorie di vincoli, tutele, normative:

Vincoli

D.Lgs. 42/2004 - art. 136 immobili ed aree di notevole interesse pubblico

D.Lgs 42/2004 - art.li 10 e 11 Beni Culturali - Monumentale Storico Artistico Archeologico

D.Lgs 42/2004 - art. 45 Prescrizioni di tutela indiretta

Decreto di dichiarazione di interesse storico artistico del 07/06/2007 n. prot.3577

Inquadramento Urbanistico: Zona A centro storico

Dati Catastali: foglio 265 mapp. 619 sub 4 e 5 , mapp 621 sub 9,12 ,7 , mappale 622 sub 10

Proprietà : Comune di Urbino, Andreani Antonio, Adifi Nadir

Dati dimensionali :

piani edificio tre, di cui due fuori terra ed uno interrato (non oggetto di intervento)

superficie coperta mq 615

superficie utile lorda mq 1.076

superficie scoperta di pertinenza mq 270

CENNI STORICI :

Il Palazzo ha ingresso da via Pozzo Nuovo n. 21, si prolunga a nord lungo Via Nuova , ad est lungo Via del Fiancale e confina a sud con l'Oratorio della Visitazione. La costruzione del palazzo fu cominciata dalla famiglia Battiferri all'inizio del XVI secolo, la quale lo vendette ancora in costruzione nel 1564 a Francesco Baldi di Urbino. Nel 1664 il palazzo passò di proprietà al ricco mercante urbinato Giovanni Rossi , il quale decorò il palazzo con un portale a bugne con incisione ancora oggi visibile " Ioannes de Rubeis". Dopo diversi passaggi, nel 1890 diviene proprietà della Congregazione di Carità, la quale cede in uso per 99 anni il palazzo al Comune di Urbino che vi istituirà la scuola elementare femminile. Dal 1977 i beni della congregazione passano alla Regione e quindi ai Comuni che ne divengono proprietari.

Il palazzo nel corso degli anni subisce molte manomissioni dovute alle differenti destinazioni d'uso. Sui prospetti sud del giardino pensile e sui prospetti est su via del Fiancale e nord su Via Nuova le finestre presentano cornici di tipo cinquecentesco. Al piano terra è ancora presente l'androne di ingresso pavimentato in cotto con volta a botte e la scala cinquecentesca che conduce al piano primo.



Via S. Chiara, 24 61029 Urbino (PU) – P.IVA: 00654690411 e C.F. 82004510416 tel. 0722/309701
PEC: lavoripubblici.comune.urbino@emarche.it

STATO DI FATTO

Il Palazzo nel corso del tempo ha subito considerevoli manomissioni conseguenti alle differenti destinazioni d'uso: scuola elementare, sede di congregazioni, sede di sindacati, partiti politici, archivi comunali ecc. Oggi il palazzo è suddiviso in sette unità immobiliari catastalmente distinte, di cui cinque di proprietà comunale e due di proprietà privata. L'intero fabbricato con ingresso da Via Pozzo Nuovo è di proprietà comunale, attualmente viene utilizzato solo il piano terra, occupato dal centro giovanile comunale e dall'associazione locale "la Barberina".

Il centro di aggregazione giovanile gestito dall'ufficio Politiche Giovanili del Comune di Urbino organizza incontri e corsi destinati ai giovani, nonché spazi per aggregazione.

L'associazione "la Barberina" ha come scopo la promozione delle tradizioni locali con particolare riferimento alla valorizzazione della storica festa dell'aquilone. L'associazione infatti ha al suo interno la contrada storica di Lavagine che oltre a partecipare alle varie manifestazioni storico culturali e ludiche promosse dall'amministrazione di Urbino, nel periodo estivo organizza laboratori aquilonistici per turisti e cittadini; promuovendo così la conservazione e valorizzazione della tradizionale festa dell'aquilone. Il piano primo per le condizioni di avanzato degrado è da considerarsi inagibile per qualunque destinazione.

La porzione di edificio a Nord prospiciente Via Nuova è di proprietà comunale, al piano primo attualmente inutilizzata, mentre le sottostanti unità immobiliari sono di proprietà privata. Come accennato l'edificio ha subito gravi manomissioni, in particolare nell'androne di ingresso con l'originaria pavimentazione in cotto, la volta a botte è stata parzialmente demolita per la realizzazione di un scala. Una porzione di solai lignei di piano della parte centrale dell'ala ovest, sono stati sostituiti con solai in latero cemento. La copertura anch'essa lignea è stata sostituita da una copertura in latero cemento ad orditura spingente. La copertura dell'ala nord è parzialmente crollata con conseguente infiltrazioni diffuse e crollo dei sottostanti controsoffitti in camorcanna. Risulta superstita ma gravemente degradato un controsoffitto a volta con vele e pennacchi meritevole di restauro. I restanti controsoffitti sono stati demoliti, i pavimenti sostituiti da pavimentazioni in graniglia di scarso valore. Gli infissi sono irrecuperabili ad eccezione del portone d'ingresso. Gli intonaci interni sono in gran parte mancanti. Al piano primo gli impianti non sono più funzionanti.

Le facciate esterne sono in muratura faccia a vista, solo su una porzione di facciata di Via Pozzo Nuovo sono presenti alcune piccole porzioni di intonaco. La facciata nord del cortile interno è stata manomessa, sono presenti precarie canne fumarie ed alcune finestre sono state tamponate. Particolarmente degradate risultano essere le facciate dell'ala nord per la presenza di alcune fessurazioni, dilavamento della malta di muratura crollo parziale delle ventaglie e avanzato degrado delle cornici cinquecentesche. Al piano terra del cortile pensile è presente una superfetazione per la quale è stata rilasciata la concessione in sanatoria n.50/05. Il muro di contenimento del giardino pensile su via del Fiancale presenta mancanza di alcuni elementi laterizi, dilavamento della malta di muratura, presenza di vegetazione infestante e diffusa presenza di licheni sul paramento.

MOTIVAZIONI TECNICHE DEL PRESENTE PROGETTO

Il restauro di Palazzo De Rubeis (de Rossi) rientra nel finanziamento *PNRR – MISSIONE 5 – COMPONENTE 2 – ROGENERAZIONE URBANA*, concesso al Comune di Urbino. Pertanto l'ufficio Manutenzione Patrimonio e Progettazione Opere Pubbliche su indicazione dell'amministrazione Comunale ha redatto un progetto di Restauro e Risanamento Conservativo del palazzo finalizzato al rivitalizzazione del centro storico di Urbino. Infatti il progetto prevede la realizzazione di tre appartamenti al piano primo da destinarsi ad housing sociale, con particolare attenzione alla locazione agevolata a giovani coppie o famiglie che intendano risiedere all'interno del centro storico. Inoltre il progetto prevede di ammodernare ed adeguare gli ambienti oggi occupati dal centro di aggregazione giovanile, con lo scopo di creare ambienti idonei per la promozione di corsi e incontri organizzati dal comune di Urbino, nonché creare uno spazio ludico e ricreativo con lo scopo di attirare i giovani residenti nella periferia all'interno del centro storico. Infine il progetto prevede anche l'ammodernamento e messa in sicurezza



COMUNE DI URBINO

SETTORE MANUTENZIONE PATRIMONIO
PROGETTAZIONE OPERE PUBBLICHE

dell'ambiente occupato dall'associazione "la Barberina", visto in particolare il notevole successo che, soprattutto nel periodo estivo, hanno i laboratori aquilonistici frequentati in particolare da turisti e residenti che costruiscono l'aquilone per poi partecipare alla festa storica.

Pertanto il progetto di restauro e risanamento conservativo si articola a quattro interventi principali:

- 1) recupero conservazione e restauro degli elementi cinquecenteschi;
- 2) consolidamento delle strutture murarie, degli orizzontamenti e delle coperture;
- 3) interventi di distribuzione interna per nuove esigenze funzionali;
- 4) interventi impiantisti tecnologici.

DESCRIZIONE DEI LAVORI

Recupero conservazione e restauro degli elementi cinquecenteschi presenti

Nell'androne d'ingresso da via Pozzo Nuovo è stata demolita una porzione di volta a botte per realizzare una seconda scala di accesso al piano nobile. Il progetto prevede la demolizione della scala e la ricostruzione della volta in mattoni. La pavimentazione in elementi di cotto dell'androne sarà restaurata previo; smontaggio della pavimentazione, realizzazione di massetto di livellamento, rimontaggio degli elementi di cotto ed integrazione dei mancanti con mattoni analoghi. La scala originaria sarà recuperata mediante: riprese delle murature con tecnica del cuci-scuci, ricostruzione degli intonaci mancanti con malta di calce, pulizia e integrazione delle pedate in pietra. Il portale in pietra arenaria seicentesco su Via Pozzo Nuovo verrà restaurato, il grande portone di ingresso verrà restaurato previa: sverniciatura, integrazione dei pezzi mancanti, stuccatura e riverniciatura.

Al piano primo le pesanti manomissioni hanno quasi completamente cancellato le strutture originarie, ad eccezione dell'ala nord, lungo Via Nuova, dove sono ancora presenti una volta in camorcanna con vele e pennacchi e cinque cornici lapidee cinquecentesche sulle finestre esterne. Il progetto prevede il restauro della volta da realizzarsi previa pulitura dell'estradosso consolidamento e/o sostituzione di alcune centine lignee e ricostruzione del camorcanna mancante con malta di gesso analoga all'esistente. Inoltre le cornici lapidee cinquecentesche delle finestre saranno pulite e consolidate. Le finestre del piano nobile sui lati sud ed ovest prospicienti il cortile pensile sono state in gran parte manomesse; una è stata trasformata in porta finestra, mentre sulle altre sono state smontate le cornici. Pertanto il progetto prevede: il ripristino in finestra dell'attuale portafinestra, la realizzazione di nuove cornici con disegno e materiale analogo a quelle esistenti. Le lesioni presenti sulle murature saranno risarcite mediante la ripresa con tecnica del cuci-scuci, gli intonaci mancanti saranno integrati con malta di calce simile all'esistente. Esternamente le facciate, ad eccezione della facciata sud prospiciente il giardino pensile, saranno restaurate a faccia a vista. In particolare verranno rimossi gli intonaci cementizi presenti attorno alle finestre e sarà rimossa la vegetazione infestante sul muro lungo Via del Fiancale. Su tutte le facciate si effettuerà un idrolavaggio a pressione controllata per la rimozione dei licheni, saranno integrate le parti di muratura mancanti con laterizi di recupero analoghi agli esistenti e integrate le stuccature e le connessioni con malta di calce uguale all'esistente. Sulla facciata sud del cortile pensile, intonacata nella parte bassa, si prevede; la rimozione dell'intonaco esistente in il ripristino di alcune porzioni della muratura da realizzarsi con mattoni di recupero e la realizzazione finale di una velatura a calce di colore da definirsi previa realizzazione di campioni.



Via S. Chiara, 24 61029 Urbino (PU) – P.IVA: 00654690411 e C.F. 82004510416 tel. 0722/309701
PEC: lavoripubblici.comune.urbino@emarche.it

Sul prospetto ovest del cortile pensile insistono due superfetazioni; una al piano terra annessa alla particella 621 sub 7 di proprietà Andreani, l'altra al piano mezzanino annessa alla particella 621 sub12 di proprietà Nadifi.

Per la prima, ovvero il sub.7, già oggetto di concessione in sanatoria, il progetto prevede di realizzare quanto prescritto dalla Commissione Edilizia il 21/04/2005, ovvero il manufatto sarà intonacato a calce e l'attuale copertura piana verrà sostituita con una copertura a falda inclinata e manto di copertura con coppi di recupero. Relativamente alla seconda superfetazione, consistente in un terrazzino ed un bagno pensile, di proprietà Nadifi (sub 12), non risultano negli archivi del comune né in possesso del proprietario atti che possano dimostrare la legittimità edilizia ed urbanistica. Pertanto in accordo con la proprietà si è deciso la rimozione del sopradetto manufatto. La rimozione del balconcino e del bagno pensile implica una nuova distribuzione delle bucaure in prospetto. In particolare il progetto prevede; la trasformazione della porta e della finestra del piano terra in due finestre, mentre le attuali porte di accesso al balcone ed al bagno pensile saranno trasformate in finestre, come meglio evidenziato nelle tavole di progetto allegate. La pratica edilizia necessaria per l'adeguamento dell'immobile conseguente alla rimozione della superfetazione, rimarrà a carico del proprietario e verrà depositata prima della demolizione dei manufatti.

Consolidamento delle strutture murarie, degli orizzontamenti e delle coperture

Nel complesso le murature portanti in mattoni sono di buona fattura coerenti e di consistente spessore. La facciata sul lato est del cortile interno presenta alcuni tratti incoerenti dovuto all'inserimento di vecchie canne fumarie. Alcuni ammorsamenti dei maschi murari interni necessitano di rinforzo da realizzarsi mediante cuciture armate con barre di acciaio inox e resine epossidiche. E' necessaria la ricostruzione di una porzione di muratura al piano terra nel vano a confine con l'oratorio della Visitazione. il progetto prevede il ripristino delle catene in ferro presenti sull'ala ovest e la realizzazione di cordoli di irrigidimento in acciaio su tutte le murature a livello della copertura. Come descritto in precedenza nella parte centrale del corpo lungo Via Pozzo Nuovo alla metà degli anni 50 sono stati realizzati due solai e due controsoffitti in latero cemento. Dette strutture per differenza di rigidità e peso rispetto agli altri solai potrebbero risultare problematici in fase sismica. Pertanto il progetto prevede la rimozione dei solai e la ricostruzione di nuovi in legno analoghi agli esistenti. I solai in legno esistenti saranno consolidati mediante realizzazione di soletta armata collegata con idonei connettori alla travi principali e alle murature con barre di acciaio. Detto intervento creerà un efficiente ed omogeneo irrigidimento degli orizzontamenti. Le coperture versano in pessimo stato conservativo; le travi sono miste per tipologia, alcune in cemento altre in ferro ed alcune in legno. Le continue infiltrazioni dovute alla rottura e alla discontinuità del manto in coppi, hanno causato numerose infiltrazioni compromettendo gran parte della grossa, media e piccola orditura lignea. Il progetto prevede lo smontaggio completo della copertura, la realizzazione di nuova copertura costituita da: grossa e media orditura in travi di legno, tavolato di sottomanto, isolamento in lana di roccia, guaina impermeabilizzante manto di copertura in coppi di recupero, ventaglia in legno e piastrelle, canali di gronda e pluviali in rame.

Interventi di distribuzione interna per nuove esigenze funzionali

Come già descritto il progetto prevede la realizzazione di tre appartamenti al piano primo e la ristrutturazione degli ambienti al piano terra destinati a centro di aggregazione giovanile e sede delle associazioni. Pertanto nell'ambito di recupero dell'edificio si rendono necessari la realizzazione di nuove partizioni interne per la realizzazione di bagni e la riapertura di alcune porte interne già esistenti per garantire una funzionale distribuzione degli spazi. In particolare le nuove pareti divisorie, meglio evidenziate negli allegati elaborati di progetto, saranno realizzate in mattoni forati intonacati su ambo i lati, è prevista la sostituzione dell'angusta scala di collegamento del centro giovani con l'ambiente soprastante. La nuova scala sarà realizzata in nell'ambiente confinate con l'oratorio della Visitazione dove è prevista la necessaria ricostruzione di un muro di controvento rimosso negli anni passati.



COMUNE DI URBINO

SETTORE MANUTENZIONE PATRIMONIO
PROGETTAZIONE OPERE PUBBLICHE

Interventi impiantisti tecnologici

Il progetto prevede la realizzazione ex novo di tutti gli impianti al piano primo e l'adeguamento e sostituzione di quelli al piano terra. In particolare gli appartamenti del piano primo saranno dotati di impianti autonomi di riscaldamento a gas metano con generatore a condensazione e pannelli radianti a pavimento. Anche gli impianti elettrico e idrico saranno autonomi e realizzati a regola d'arte. Al piano terra saranno adeguati gli attuali impianti elettrico e idrico. Verrà sostituito l'impianto di riscaldamento a radiatori con un impianto a pannelli radianti a pavimento allacciato alla centrale termica esistente. Infine saranno ispezionate, riparate e sostituite, se necessario, le tubazioni costituenti l'impianto di scarico delle acque nere e meteoriche presenti nel giardino pensile.

Per quanto non descritto nella presente relazione si rimanda agli allegati elaborati di progetto.

ELABORATI DI PROGETTO

Il presente progetto si compone dei seguenti elaborati:

ELABORATO RTI	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
ELABORATO DF	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ELABORATO 1	INQUADRAMENTO GENERALE
ELABORATO 2	STATO DI FATTO E STATO DI DEGRADO PIANTE
ELABORATO 3	STATO DI PROGETTO PIANTE
ELABORATO 4	STATO DI FATTO E DI PROGETTO PROSPETTI E SEZIONI
ELABORATO 5	STATO DI PROGETTO DETTAGLI

Settore Manutenzione Patrimonio
Progettazione Opere Pubbliche
Arch. Gianluca Gostoli



Via S. Chiara, 24 61029 Urbino (PU) – P.IVA: 00654690411 e C.F. 82004510416 tel. 0722/309701
PEC: lavoripubblici.comune.urbino@emarche.it