



# COMUNE di TOLENTINO PROVINCIA di MACERATA



OCSR n. 27 del 09/06/2017

Misure in materia di riparazione del patrimonio edilizio pubblico suscettibile di destinazione abitativa

**Opere di ristrutturazione edificio "Ospedaletto dei Pellegrini sulla via  
Lauretana" per realizzazione alloggi ERP**

Committente:  
Comune di Tolentino

Progettista:  
Arch. Giampiero Calcaterra

Progetto esecutivo:

PROGETTO:

**RELAZIONE PAESAGGISTICA**

**GIAMPIERO CALCATERRA architetto**

www.giampierocalcaterra.net - tel. 347.6671077  
C.F.: CLC GPR 70D24L191Y - P. Iva: 01370430439  
via Guglielmo Oberdan, 3/5 - 62029 - Tolentino (MC)

DATA  
09/11/2017

SCALA

ELABORATO

**C**

Il presente progetto è tutelato dai diritti d'autore. Per tale motivo esso non può essere riprodotto in tutto e/o in parte o ceduto a terzi senza l'autorizzazione scritta.  
Chi elude tali prescrizioni potrà essere perseguito sia civilmente che penalmente nelle opportune sedi.  
I presenti elaborati sono soggetti alla tutela della privacy ai sensi dell'art. 10 della Legge 675/96.

<p><b>RELAZIONE PAESAGGISTICA PER INTERVENTI MINORI</b> (scheda tipo "A")</p>
---

1. RICHIEDENTE: **COMUNE DI TOLENTINO**

persona fisica

società

impresa

**ENTE**

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA O DELL'INTERVENTO:

**RESTAURO DI EDIFICIO "OSPEDALETTO DEI PELLEGRINI SULLA VIA LAURETANA"**

3. OPERA CORRELATA A:

**EDIFICIO**

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

**FISSO**

5.a DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

**RESIDENZIALE**

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)

**URBANO**

6 CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E / O DELL'OPERA:

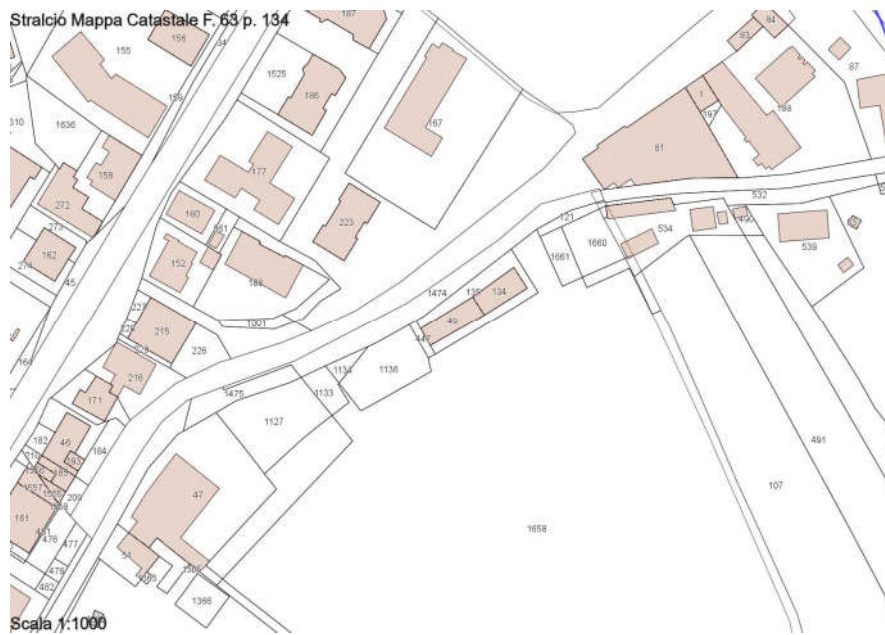
**AREA URBANA**

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

**PIANA VALLIVA**

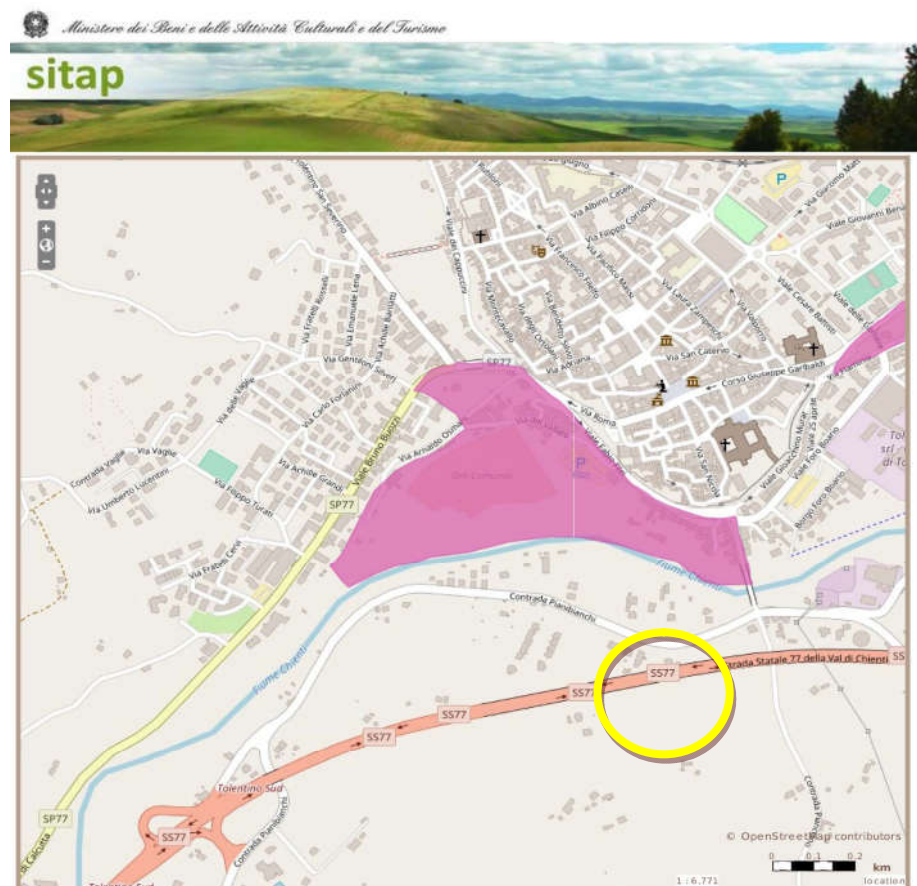
## 8. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO:

sul quale sia riportato se ricadente in area urbana:



### **A) Estratto Cartografia SITAP con individuazione vincoli e dell'edificio (cerchio giallo)**

L'edificio oggetto dell'intervento si trova in via Osmani.





### C) estratto tavola PRG e relative norme.

L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti ed operanti in salvaguardia:

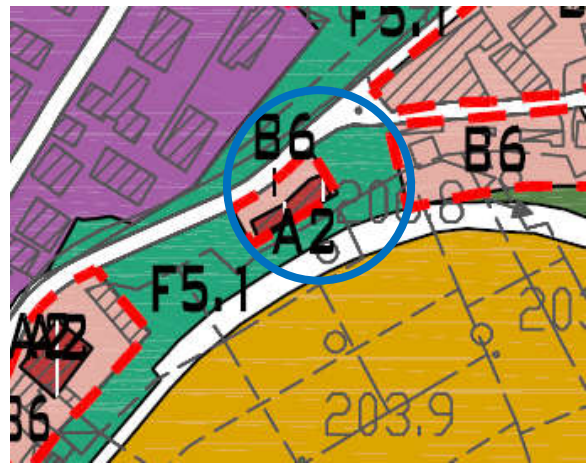
Piano Regolatore Generale vigente: "B6: Aree di ristrutturazione urbanistica", normata dall'art. 21 delle Norme di Attuazione le cui caratteristiche edificatorie sono determinate in sede di strumenti urbanistici esecutivi o progetti specifici o concessione singola.

Piano adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 24 del 31/03/2017: per l'area le disposizioni rimangono invariate rispetto al Piano vigente, mentre l'immobile risulta essere classificato come "A2: Singoli siti o manufatti di valenza storico-culturale", normato all'art. 19 delle NTA.

L'area è, inoltre, soggetta a vincolo paesaggistico e a fascia di rispetto fluviale. L'intervento, compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti, rientra, in quanto opera pubblica, nelle competenze comunali ma necessita della richiesta dei pareri di competenza specifica.



Piano Regolatore vigente



Piano Regolatore adottato

### 9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (da 2 a 4 fotogrammi)



Prospetto principale su via Osmani





Prospetto Sud



Prospetto principale della porzione di proprietà pubblica

10a. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO  
(art. 136 - 141 - 157 D.Lgs. n. 42/2004):

COSE IMMOBILI

BELLEZZE PANORAMICHE: Identificato vincolo CODVR = 110240

Estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate

10b. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004):

**TERRITORI CON TERMINI AI LAGHI FIUMI TORRENTI E CORSI D'ACQUA**

## 11 NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

L'epoca di costruzione è databile al XVI secolo con vasta presenza di segni di trasformazioni avvenute nel corso dei secoli dovute anche ai cambiamenti di destinazioni d'uso subite, l'attuale destinazione è abitativa.

L'edificio si sviluppa fino a per tre piani fuori terra, circa metà è attualmente privato con destinazione residenziale, l'altra metà è invece di proprietà pubblica ed è stata oggetto di un intervento di somma urgenza, conseguente agli eventi sismici avvenuti nell'Italia centrale nel 2016. Le operazioni eseguite sono state la formazione di copertura provvisoria, la centinatura in legno delle finestre, il puntellamento delle travi dei solai l'applicazione di schiuma poliuretanica sulla muratura della torre ed un cerchiaggio sommitale delle murature. Le strutture portanti verticali sono costituite da murature di vario spessore, a sacco con paramenti murari in laterizio, gli orizzontamenti e la copertura hanno invece struttura portante costituita da travi di legno, pianellati e manti di copertura in coppi.

Dall'analisi geometrica e dalla documentazione storica, risulta che l'edificio sia stato interrato, in particolar modo dal lato su via Osmani, in seguito all'innalzamento della quota di calpestio, vi furono modifiche sia alle quote dei solai che alle aperture, tracce delle finestre originali sono visibili sul tessuto murario.

Per verificare tale ipotesi sono stati eseguiti degli scavi di sondaggio sul terreno in prossimità dell'arco sia del prospetto Nord che di quello Sud, oltre che sul lato Est. È risultato che dal lato Nord la quota di calpestio originale è inferiore a quella attuale di 2,20m, mentre nel prospetto Sud la quota è inferiore di 1,4m. La muratura riportata alla luce presenta aperture ed elementi decorativi originali, caratteristici degli edifici del '500. Ulteriori elementi della composizione originale si rintracciano nei segni lasciati sulle murature, in particolare le aperture delle finestre del primo piano, che erano simmetriche rispetto allo spazio aperto voltato centrale: nel prospetto Nord due a sinistra e altre due a destra con sommità arcata, mentre nel prospetto meridionale, le finestre risultano disposte a coppie, due per lato con la variante che quelle più prossime al centro, sono configurate come rettangoli, mentre quelle più esterne sono ad arco, come le finestre posteriori. Le finestre originali avevano dimensioni molto più ampie delle attuali (che sono più tipiche delle abitazioni rurali della zona), oltre che perfettamente centrali ed allineate ai vani interni, conformazione tipicamente rinascimentale. Infine nel prospetto posteriore, ai lati del vano centrale voltato, si trovano due finestre quadrate con cornici in cotto decorato.

All'interno i solai hanno subito cambiamenti di quota conseguenti al nuovo piano di campagna, sono realizzati con orditura lignea e pianellato, sopra si trova un massetto di calce e un pavimento in cotto

**12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO**

L'intervento, che ha l'obiettivo di realizzare 4 unità abitative, consisterà in opere strutturali volte al miglioramento sismico secondo le NTC 2008; dovrà risultare compatibile con le caratteristiche storico-architettoniche del bene. Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi:

Scavi per ripristino quota originale edificio e creazione di terre rinforzate di contenimento;

Creazione di una struttura interna in acciaio con fondazioni su pali, che avrà la funzione di stampella alla struttura in muratura, si svilupperà sui primi due livelli e avrà i due solai ;

Consolidamento delle murature con cucì/scucì, razionalizzazione delle aperture funzionale al ripristino delle originali condizioni strutturali dell'edificio ;

Realizzazione di scala di collegamento in acciaio

Per gli interventi di manutenzione e delle opere di finitura connesse, si prevedono:

Realizzazione di solai areati;

Opere esterne di drenaggio e di protezione del piede dell'edificio,

Scarnitura e stuccatura dei giunti di malta delle murature esterne,

Realizzazione degli impianti idrico-sanitario, elettrico e termico;

Realizzazione di tramezzi, massetti e intonaci interni;

Posa in opera di infissi esterni ed interni;

Posa in opera di pavimenti, rivestimenti e opere di tinteggiatura.

**13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA:**

L'intervento prevede il restauro dell'edificio con il ripristino dei materiali originali, la sola modifica esterna, riguarda gli scavi per ripristino della quota originale dell'edificio e la creazione di terre rinforzate.

Le colorazioni dell'edificio che determineranno i cromatismi dell'edificio rispetteranno il contesto.

**14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO**

La pianificazione dei lavori è tesa al minor impatto possibile sullo stato dei luoghi ed al ripristino degli elementi originali.

Firma del Richiedente

---

Firma del Progettista dell'intervento

ARCH. GIAMPIERO CALCATERRA

(firma apposta con dispositivo digitale)

---

**15. MOTIVAZIONE DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE E PER EVENTUALI PRESCRIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE.**

---

---

---

Firma del Responsabile

---

16. EVENTUALE DINIEGO O PRESCRIZIONI DELLA SOPRINTENDENZA COMPETENTE

---

---

---

---

---

Firma del Soprintendente o del Delegato

---