

VILLA MONTESCA

Comune di Città di Castello

Il progetto riguarda il miglioramento di aree destinate a servizi per le persone e residenze ERS inquadrato nell'ampio contesto di Villa Montesca, abbracciando non solo l'edificio noto come "Ex Foresteria", ma anche quello identificato come "Ex Montessori". Entrambi gli edifici, attraverso un processo di riconversione, saranno trasformati in vivaci centri turistico-culturali, concepiti con spazi dedicati all'intrattenimento culturale e alloggi. L'obiettivo ultimo di questa iniziativa è quello di amplificare l'attrattiva turistica di Villa Montesca e del suo circostante parco.

Queste proprietà destinate al recupero si collocano strategicamente all'interno del suggestivo Parco della Montesca, un sito di notevole interesse storico -naturalistico riconosciuto a livello sia comunale che regionale. La ricchezza di specie arboree presenti, unita al fatto che la zona è inclusa nell'itinerario del Cammino della via di Francesco, conferisce al parco un'importanza e una bellezza distintiva. La villa stessa, eretta nella seconda metà dell'Ottocento in uno stile architettonico rinascimentale-manierista, domina un versante che regala spettacolari panorami sull'appennino tosco-umbromarchigiano, aggiungendo un ulteriore elemento di fascino e autenticità all'intera esperienza. Gli interventi prevedono un sostanziale ripristino delle componenti architettoniche esistenti, e il miglioramento delle caratteristiche impiantistiche e di isolamento nell'ottica di offrire spazi funzionali e sostenibili.

Villa Montesca

Obiettivi del Progetto

Ex Foresteria

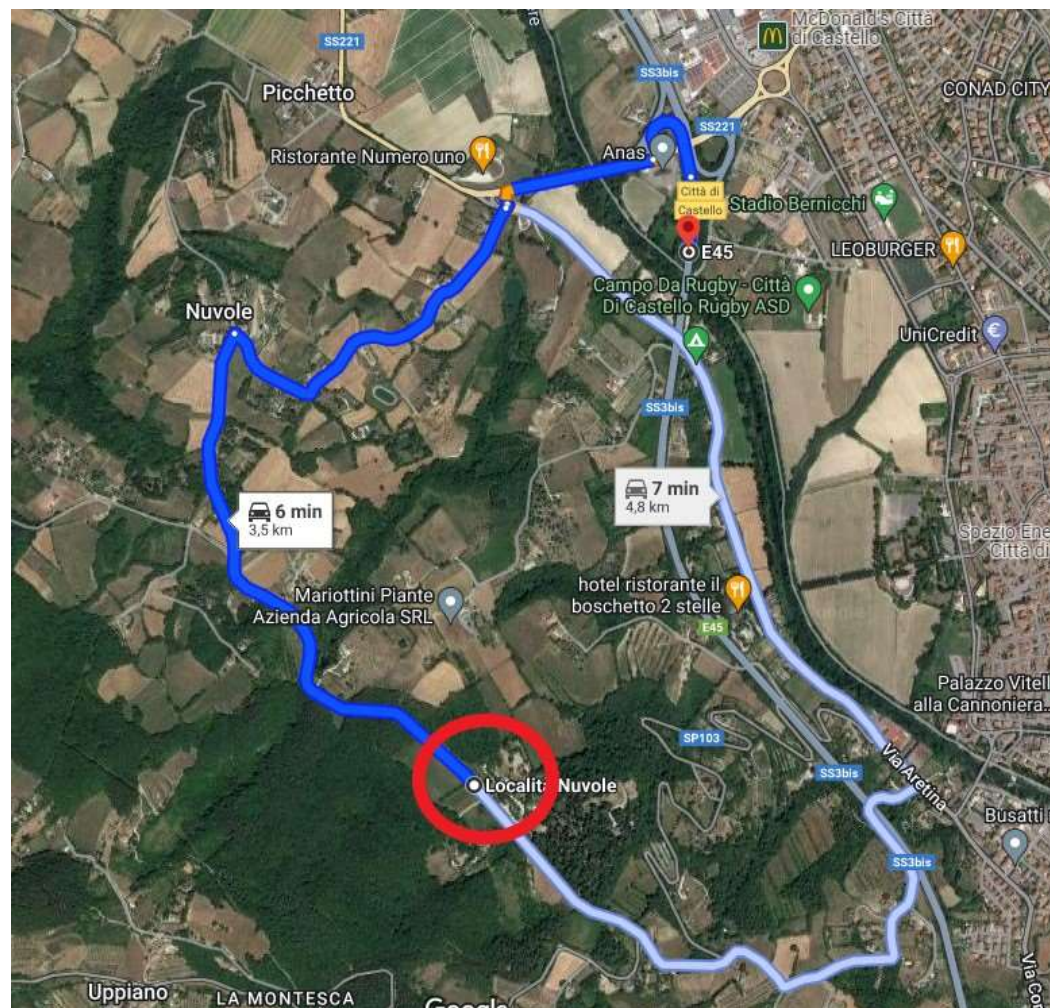
Descrizione generale dell'intervento

- L'immobile oggetto di intervento è sito nel Comune di Città di Castello e raggiungibile dall'uscita Città di Castello (PG) della E45 percorrendo la Strada Provinciale SP103. L'immobile trova localizzazione lungo la medesima strada provinciale agevolmente percorribile dato il fondo in pavimentazione di conglomerato bituminoso.
- Il sito denominato Ex Foresteria è catastalmente identificato al Foglio di Mappa 153 part. 128 ed è inserito in contesto montano ed inserito all'interno denominato «Parco della Montesca». Il fabbricato oggetto di intervento è disposto su due livelli fuori terra.
- L'intervento si configura come restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera c) del DPR380/2001 e ss.mm.ii. Si riportano di seguito gli interventi previsti: Rifacimento solaio interpiano:
 - Smantellamento del solaio esistente e dei tramezzi divisorii al piano primo e la sua sostituzione con uno nuovo della stessa tipologia
 - Rifacimento copertura del portico: La copertura del porticato sarà completamente ricostruita.
 - Coibentazione delle coperture: Coibentazione delle coperture effettuata all'intradosso per evitare la realizzazione di extraspessori e alterare l'altezza del fabbricato. La coibentazione, in lana di roccia, verrà effettuata interponendo l'isolante tra le travi portanti e/o a coprire i travetti del pianellato e finendo il tutto con pannelli in cartongesso rasati e tinteggiati.
 - Pulitura e ripristino delle pareti esterne: Le pareti esterne saranno sottoposte a una pulizia accurata in vista di una nuova tinteggiatura. Quest'ultima sarà a base di calce bicarbonata a lunga stagionatura, terre naturali, inerti selezionati e additivi in polvere non filmogeni.
 - Ripristino e adeguamento degli impianti: Per ridurre gli impatti ambientali e garantire autonomia gestionale, gli impianti meccanici saranno alimentati interamente da energia elettrica. La climatizzazione invernale/estiva sarà fornita da una pompa di calore aria/acqua reversibile, posizionata esternamente. Per l'acqua calda sanitaria, saranno installati boiler elettrici da 1,2 kW in ciascun bagno. La rete di distribuzione del fluido termovettore sarà collegata ai collettori di piano con l'aggiunta di un accumulo inerziale e una pompa di rilancio
 - Sostituzione degli infissi esterni: Gli infissi esterni saranno sostituiti con nuovi in alluminio effetto legno color panna, con vetrocamera, seguendo le indicazioni delle analisi energetiche. Le ante ad oscuro interne saranno rimpiazzate con nuove in legno.
- Dal punto di vista funzionale l'edificio si prefigge la trasformazione in centro turistico-culturale concepito con spazi dedicati all'intrattenimento culturale e alloggi per una superficie complessiva di circa mq 288,19.

Ex Foresteria

Localizzazione

Sito raggiungibile dalla E45, uscita Città di Castello – SS 221
e proseguire sulla SP103 località Nuvole



Ex Foresteria

Planimetria



Ex Foresteria

Foto ante operam



Ex Foresteria

Pianta Piano Terra

Unità 1 - mq 246,91

U.I.	num. vano	uso	superficie	perimetro	h. vano (solai piano)	h. vano (solai inclinati)		
						h. min. 1	h. colmo/max	h.min. 2
1	1	Infopoint	34,10 mq	23,07 ml	3,55 ml			
	2	Ripostiglio	1,59 mq	5,52 ml				
	3	Locale tecnico	1,59 mq	5,56 ml				
	4	Disimpegno	8,65 mq	12,08 ml		4,30 ml	5,76 ml	
	5	Presidio medico	21,25 mq	18,83 ml	3,03 ml			
	6	Bagno	4,24 mq	8,31 ml	3,03 ml			
	7	Disimpegno	4,08 mq	8,22 ml	3,00 ml			
	8	Disimpegno	2,66 mq	6,57 ml	3,00 ml			
	9	Bagno	4,21 mq	8,39 ml	3,00 ml			
	10	Vendita	16,04 mq	16,06 ml		3,26 ml	4,76 ml	
	11	Disimpegno	1,55 mq	4,99 ml	3,00 ml			
	12	Magazzino	3,66 mq	8,27 ml	3,00 ml			
	13	Vendita	12,09 mq	14,11 ml		3,26 ml	4,76 ml	
	14	Disimpegno	5,14 mq	10,28 ml	3,00 ml			
	15	Vendita	16,78 mq	16,39 ml		3,26 ml	4,76 ml	
	16	Bagno	4,04 mq	8,22 ml	3,00 ml			
	17	Disimpegno	5,06 mq	10,77 ml	3,00 ml			
	18	Ciclofficina	22,69 mq	19,13 ml				
	19	Bagno	4,57 mq	8,56 ml	3,00 ml			
	20	Disimpegno	12,83 mq	20,55 ml				
	21	Spazio poliv.	19,49 mq	17,68 ml				
	22	Bagno	4,30 mq	8,54 ml	3,00 ml			
	23	Disimpegno	3,86 mq	8,35 ml				
	24	Spazio poliv.	28,76 mq	21,79 ml				
	25	Bagno	3,68 mq	7,83 ml	3,00 ml			



Ex Foresteria

Pianta Piano Primo

Unità 2

SPAZIO POLIVALENTE mq 41,28

Ex Foresteria

Prospetti

Prospetto Est



Prospetto Nord



Ex Foresteria

Prospetti

Prospetto Ovest



Prospetto Sud



Ex Montessori

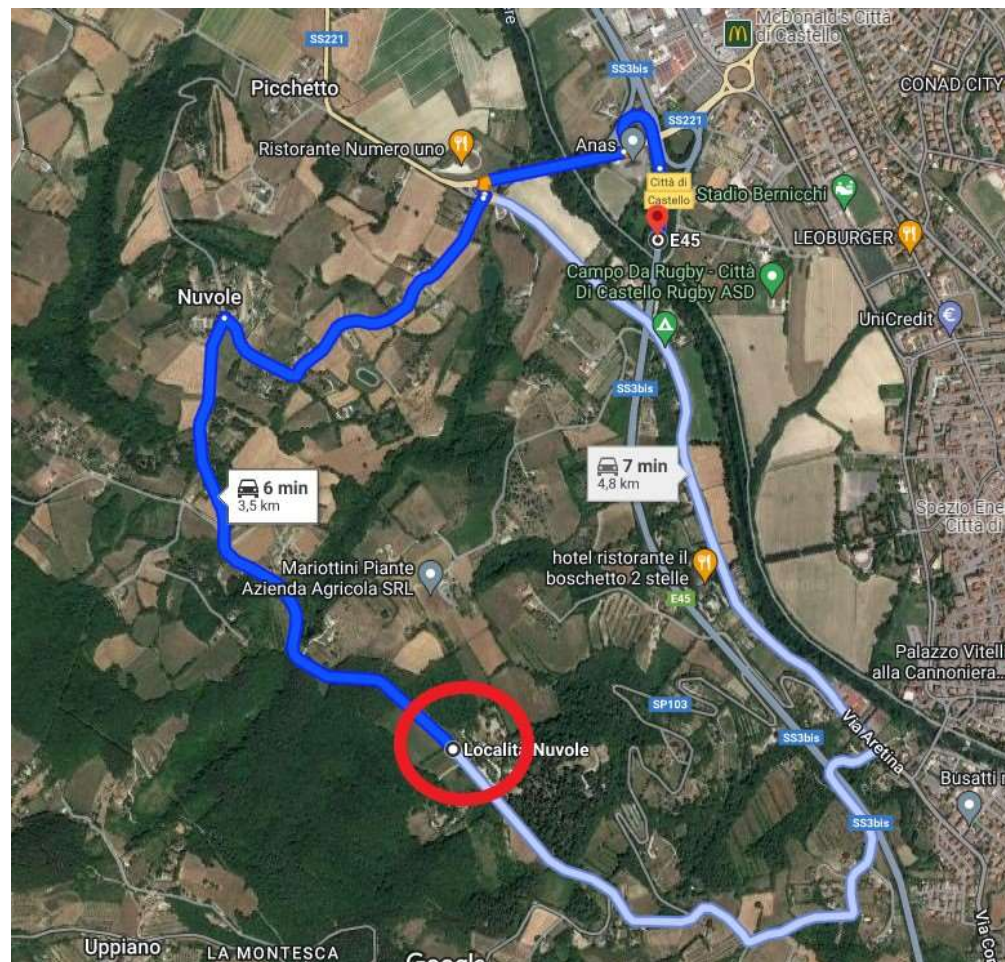
Descrizione generale dell'intervento

- L'immobile oggetto di intervento è sito nel Comune di Città di Castello e raggiungibile dall'uscita Città di Castello (PG) della E45 percorrendo la Strada Provinciale SP103. L'immobile trova localizzazione lungo la medesima strada provinciale agevolmente percorribile dato il fondo in pavimentazione di conglomerato bituminoso.
- Il sito denominato Ex Montessori è catastalmente identificato al Foglio di Mappa 153 part. 38 ed è inserito in contesto montano ed inserito all'interno denominato «Parco della Montesca», situata nella parte medio bassa delle colline esposte a Nord-Ovest di fronte a Città di Castello, in provincia di Perugia, sulle pendici del Monte Arnato, ad una quota media di ca. 408 m s.l.m..
- Il fabbricato oggetto di intervento è composto da un Piano Seminterrato e tre piani fuori terra. su due livelli fuori terra.
- L'intervento si configura come restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera c) del DPR380/2001 e ss.mm.ii.
- Esternamente dall'analisi del rilievo del degrado, oltre all'eliminazione della vegetazione infestante, si prevede una pulizia profonda delle murature e una nuova tinteggiatura che sarà a base di calce bicarbonata a lunga stagionatura, terre naturali, inerti selezionati, additivi in polvere non filmogeni.
- Inoltre per contrastare il fenomeno dell'umidità e delle infiltrazioni di acqua piovana si attua una sostituzione dei pluviali e discendenti.
- Per un miglioramento energetico e per contrastare i fenomeni di umidità presenti, internamente si prevede l'inserimento di un isolamento di tipo a cappotto nelle pareti a contatto con l'esterno, il rifacimento di intonaco deumidificante a base di calce e gesso e tinteggiatura con idropittura, e il cambio degli infissi con le stesse finiture dello stato attuale.
- All'intradosso del solaio sottotetto si inserirà un isolante di tipo minerario e una sottostruttura metallica con profili a c. Tale intervento ostacolerà la dispersione di calore tra il locale riscaldato (piano secondo) e il locale non riscaldato (sottotetto non abitabile). In copertura verrà posata una nuova guaina impermeabilizzante e un nuovo manto di copertura con coppi tipo portoghese.
- Per ridurre gli impatti ambientali e garantire autonomia gestionale, gli impianti meccanici saranno alimentati interamente da energia elettrica. La climatizzazione invernale/estiva sarà fornita da una pompa di calore aria/acqua reversibile, posizionata esternamente. La climatizzazione dei locali sarà gestita attraverso cronotermostati ambiente e termostati a bordo macchina.
- Per l'acqua calda sanitaria, saranno installati 13 boiler elettrici da 1,2 kW in ciascun bagno.
- L'edificio è dotato di un impianto di ascensore. Dall'analisi e dal rilievo del vano ascensore è possibile effettuare la sostituzione della cabina ascensore nel rispetto delle prescrizioni contenute nel punto 4.1.12 del D.M. 236/1989. Quindi si garantisce l'accessibilità e la visitabilità dell'edificio.
- Dal punto di vista funzionale l'edificio si prefigge il cambio di destinazione d'uso da area scolastica a struttura turistica/ricettiva. L'immobile ospiterà 20 camere per ospitalità extra alberghiera, sfruttando la distribuzione degli spazi interni dello stato attuale per una superficie complessiva di mq.

Ex Montessori

Localizzazione

Sito raggiungibile dalla E45, uscita Città di Castello – SS 221
e proseguire sulla SP103 località Nuvole



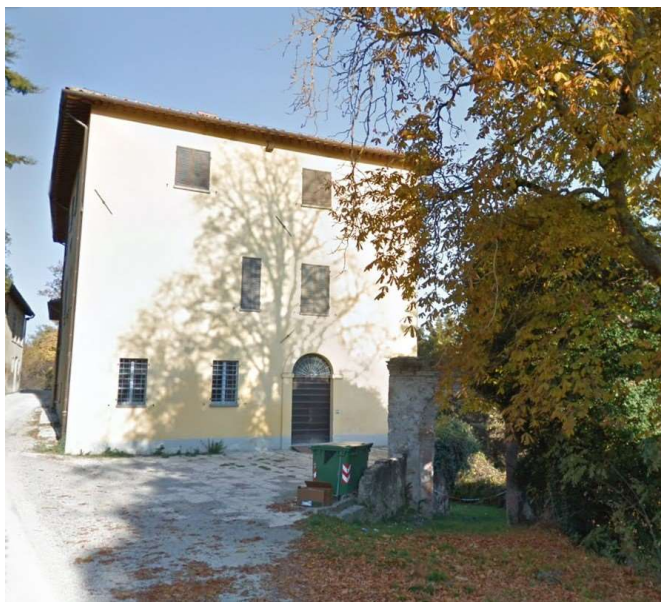
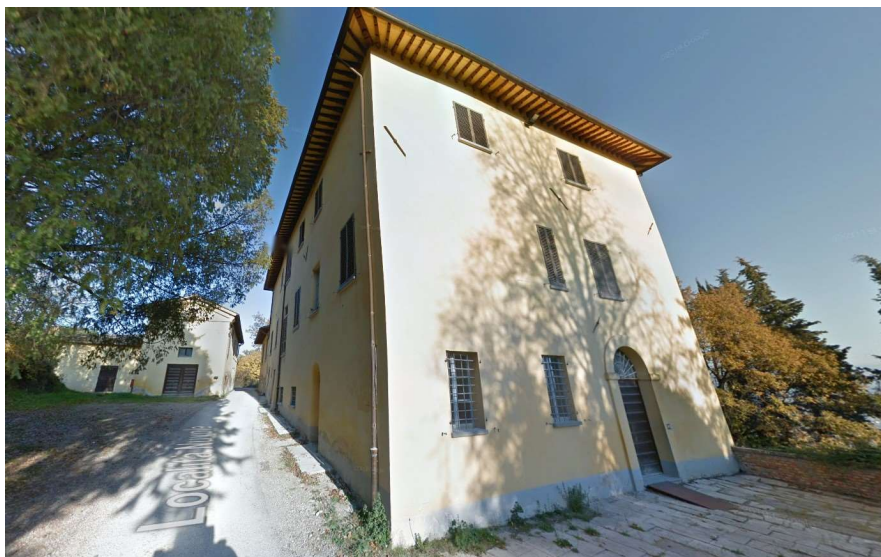
Ex Montessori

Planimetria



Ex Montessori

Foto ante operam



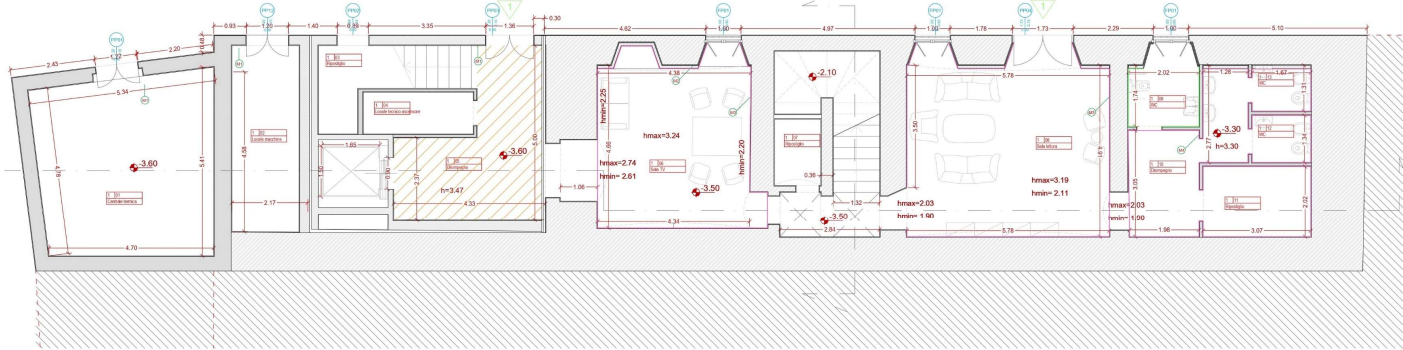
Ex Montessori

Pianta Piano Seminterrato

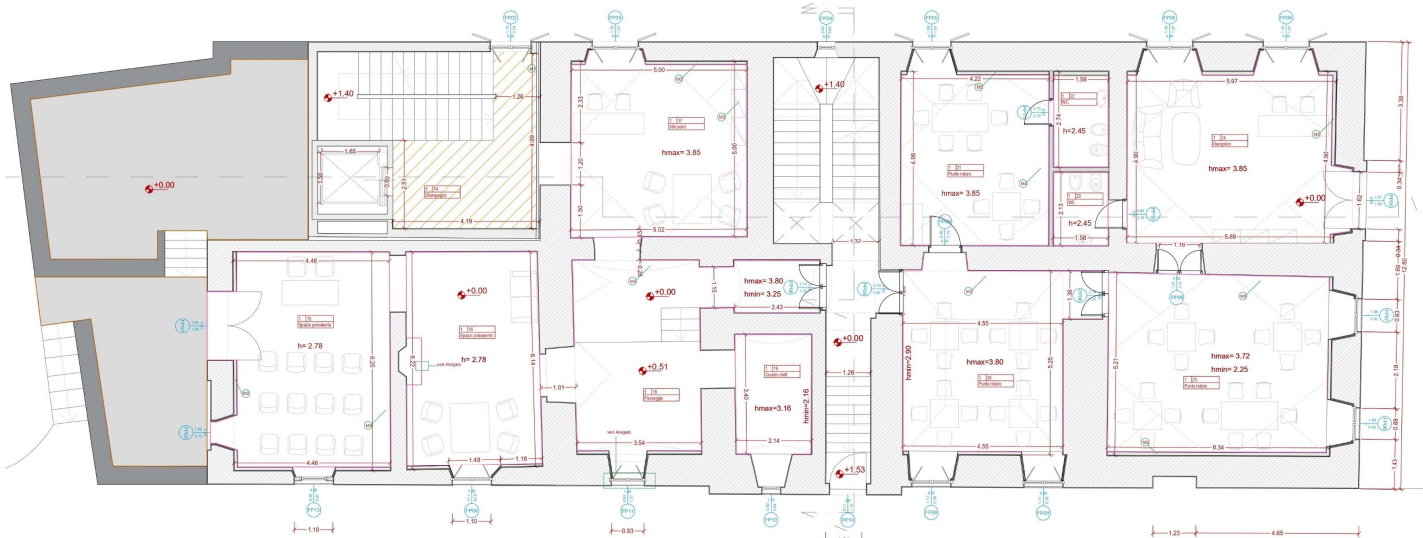
Pianta Piano Terra

Unità 1- Piano Seminterrato e Piano Terra - mq 270,92

num. vano	uso	superficie
01	C.T.	25,49 mq
02	Locale macchine	10,24 mq
03	Ripostiglio	4,42 mq
04	Locale tecnico ascensore	3,74 mq
05	Disimpegno	15,58 mq
06	Sala TV	19,90 mq
07	Ripostiglio	2,49 mq
08	Sala lettura	27,94 mq
09	WC	3,47 mq
10	Disimpegno	9,63 mq
11	Ripostiglio	6,21 mq
12	WC	2,24 mq
13	WC	2,01 mq
14	Disimpegno	13,90 mq
15	Passaggio	26,83 mq
16	Passaggio	23,09 mq
17	Passaggio	24,58 mq
18	Passaggio	18,38 mq
19	Quadro elettrico	7,36 mq
20	Attività collettiva	23,42 mq
21	Camera	20,50 mq
22	WC	4,14 mq
23	WC	3,36 mq
24	Reception	27,89 mq
25	Attività collettiva	31,62 mq



PIANTA SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA

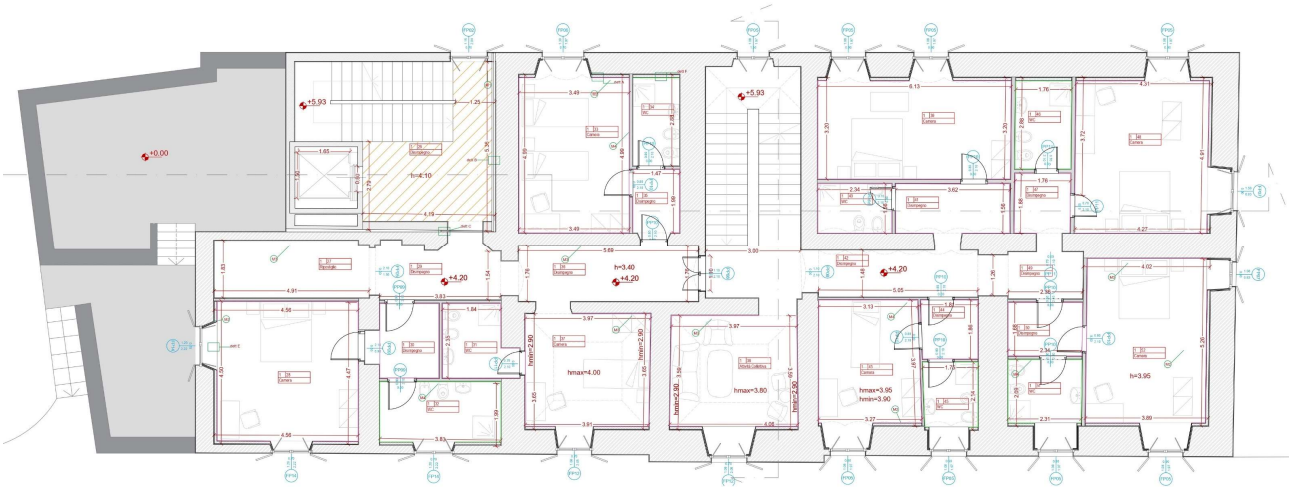
Ex Montessori

Pianta Piano Primo

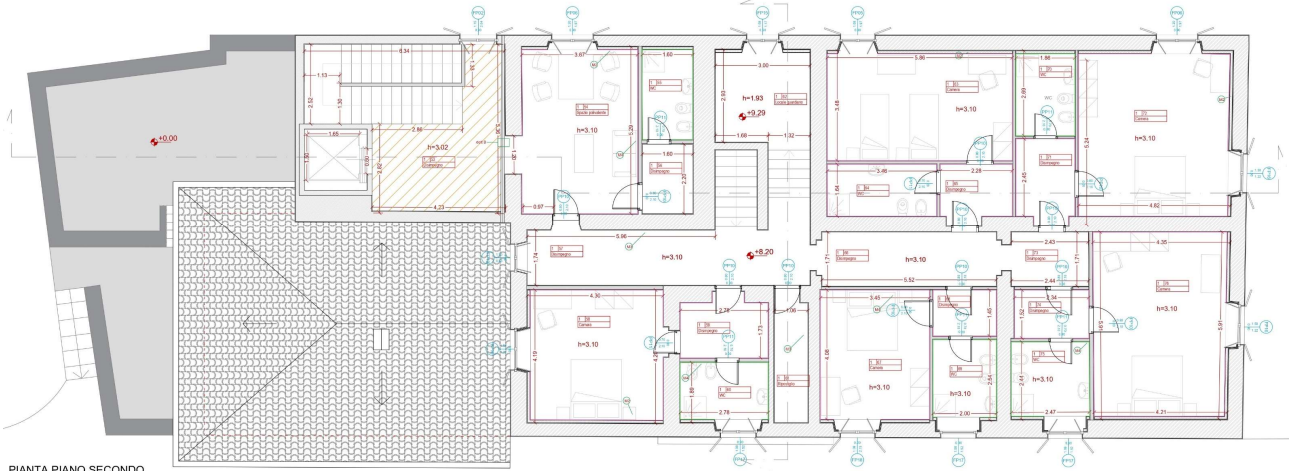
Pianta Piano Secondo

Unità 1 – Piano Primo e Secondo - mq 831,47

26	Disimpegno	13,87 mq
27	Ripostiglio	8,94 mq
28	Camera	19,85 mq
29	Disimpegno	6,43 mq
30	Disimpegno	4,39 mq
31	WC	4,32 mq
32	WC	7,24 mq
33	Camera	17,42 mq
34	WC	4,25 mq
35	Disimpegno	2,94 mq
36	Disimpegno	10,01 mq
37	Camera	13,98 mq
38	Attività collettiva	14,01 mq
39	Camera	19,55 mq
40	WC	3,63 mq
41	Disimpegno	5,62 mq
42	Disimpegno	8,21 mq
43	Camera	12,35 mq
44	Disimpegno	3,31 mq
45	WC	3,66 mq
46	WC	5,07 mq
47	Disimpegno	3,32 mq
48	Camera	21,09 mq
49	Disimpegno	3,50 mq
50	Disimpegno	3,95 mq
51	WC	4,63 mq
52	Camera	19,64 mq
53	Disimpegno	14,80 mq
54	Passaggio	18,94 mq
55	WC	3,52 mq
56	Disimpegno	3,52 mq
57	Disimpegno	17,15 mq
58	Camera	17,20 mq
59	Disimpegno	4,81 mq
60	WC	4,97 mq
61	Ripostiglio	4,00 mq
62	Locale guardiano	8,79 mq
63	Camera	20,39 mq
64	WC	5,67 mq
65	Disimpegno	3,74 mq
66	Disimpegno	9,45 mq
67	Camera	14,08 mq
68	Disimpegno	2,90 mq
69	WC	4,88 mq
70	WC	5,00 mq
71	Disimpegno	4,56 mq
72	Camera	25,45 mq
73	Disimpegno	4,17 mq
74	Disimpegno	3,57 mq
75	WC	5,77 mq
76	Camera	24,25 mq



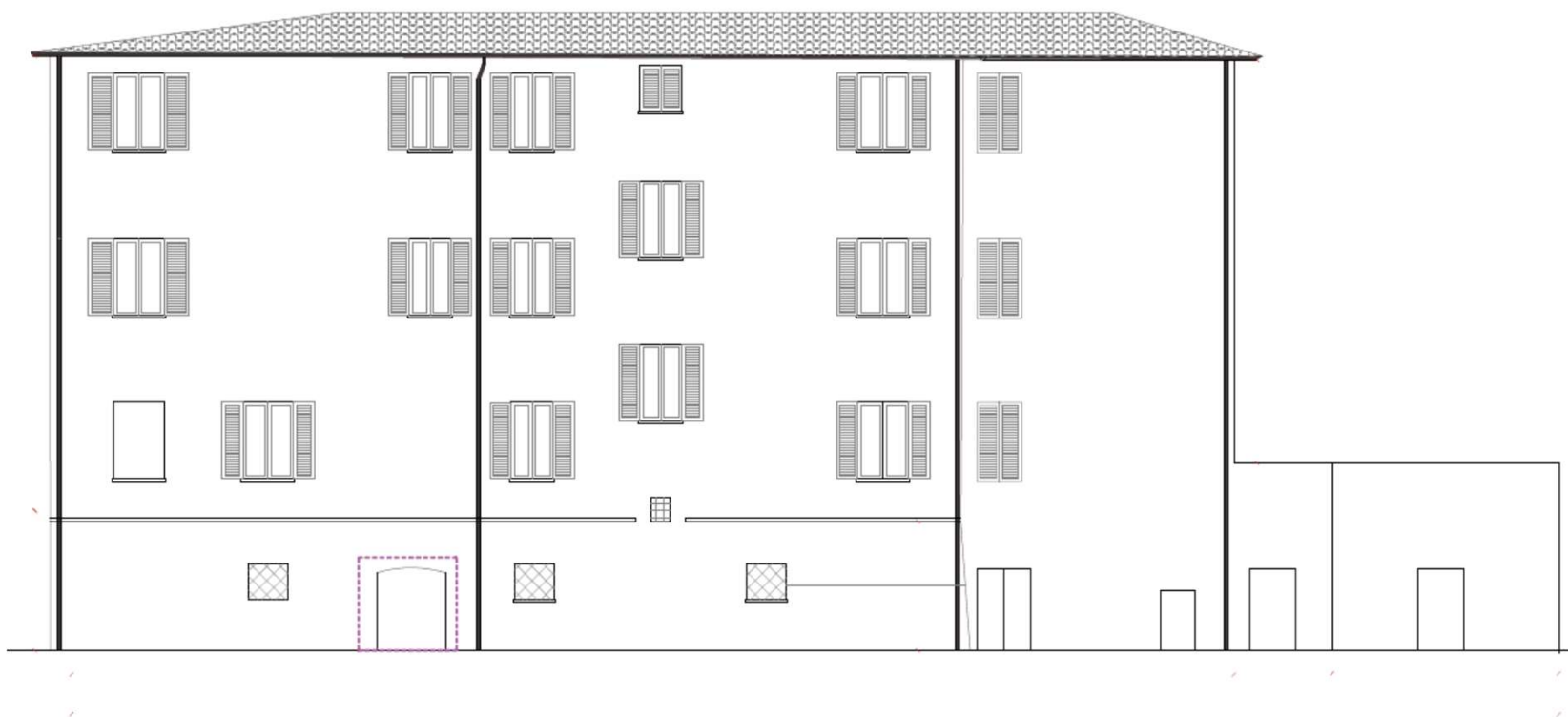
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

Ex Montessori

Prospetti



PROSPETTO EST

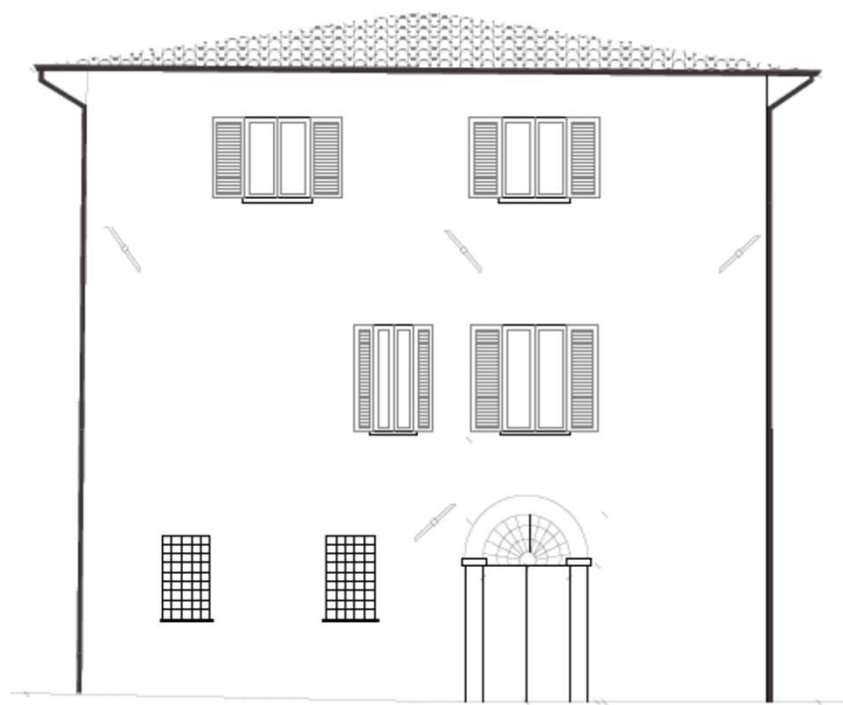
Ex Montessori

Prospetti



Ex Montessori

Prospetti



PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD