

“Palazzo Scattolari”



Pesaro
via Petrucci

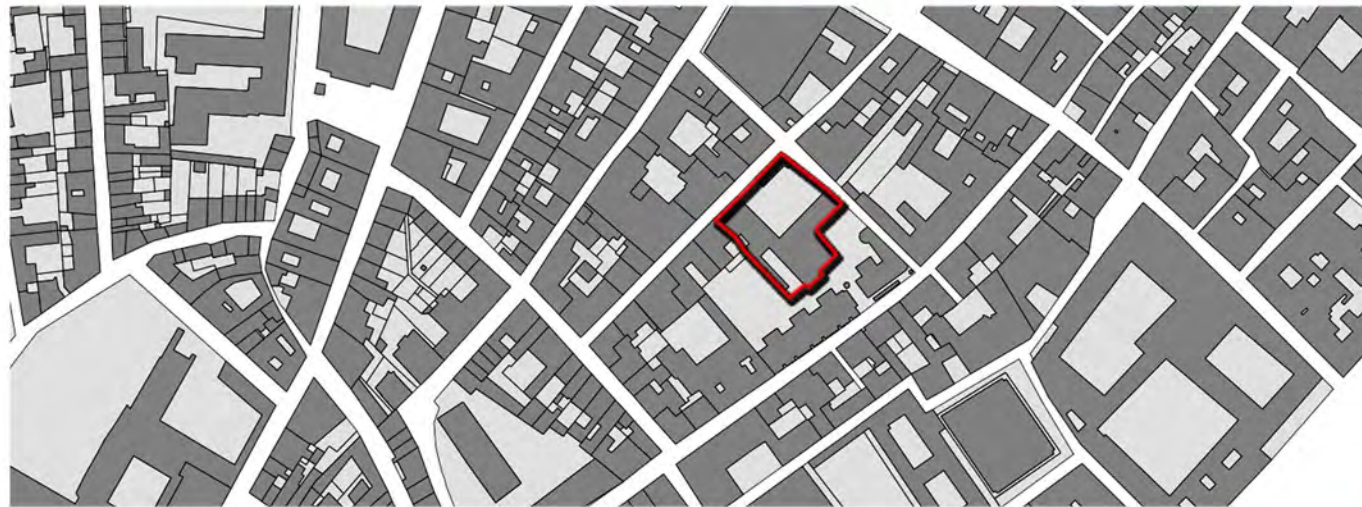
Palazzo Scattolari_cenni storici

L'immobile è situato nel cuore della città di Pesaro più precisamente ad angolo tra via Petrucci e via Bonamini. L'edificio è costituito da due ale una seicentesca l'altra ottocentesca. Quest'ultima è stata realizzata da Guglielmo Primo Scattolari, circa nella seconda metà del 1800 quando si sposò con la figlia del Conte Carancini di Recanati. A seguito delle nozze fu adibito a residenza da tutta la famiglia Scattolari. La posizione non fu casuale vista la notevole vicinanza al Teatro Duse di Pesaro, oggi chiamato Ex Cinema "Duse". L'ultima proprietaria Scattolari fu la figlia Elisa che sposò il colonnello Trapani; il quale fu trasferito e promosso generale, cosicché il Palazzo venne venduto alla Provincia di Pesaro.

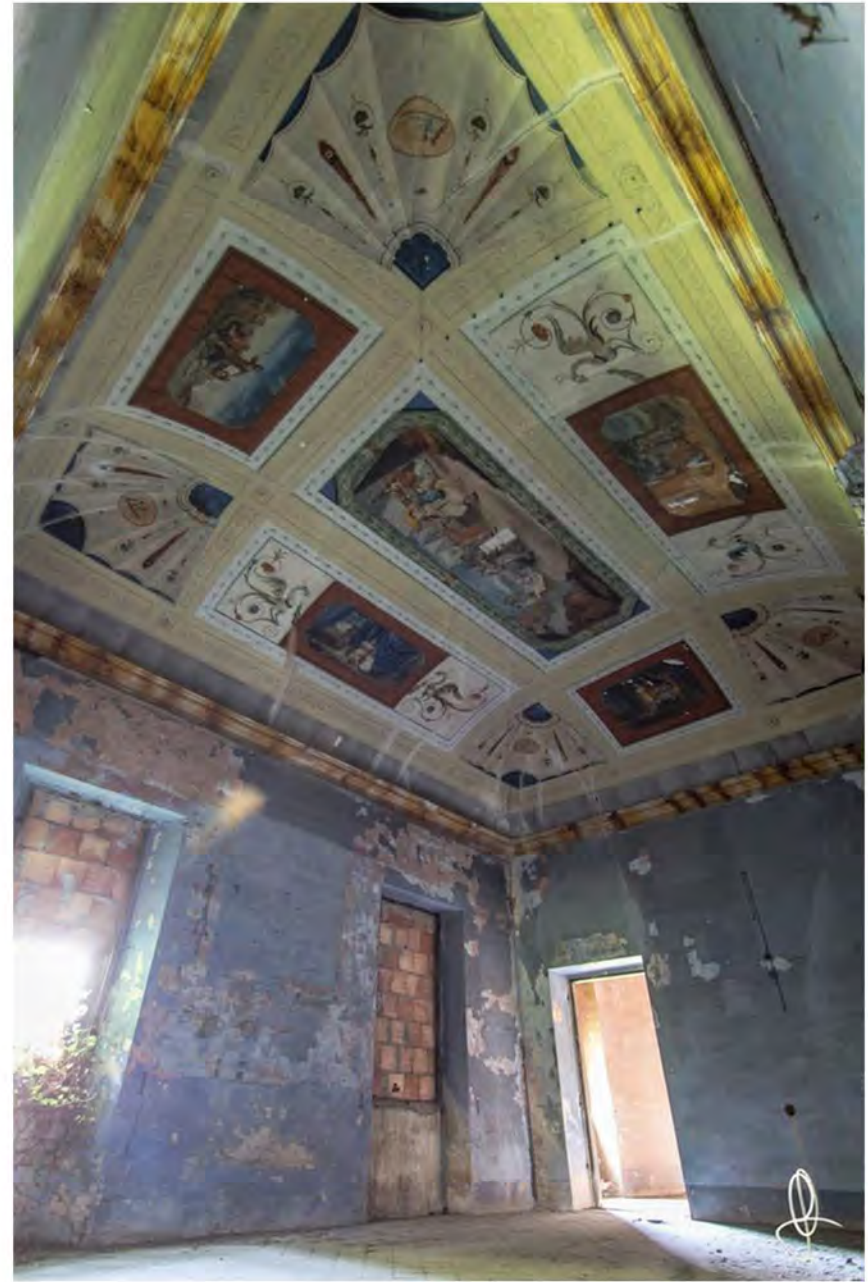


Il palazzo sarà ristrutturato e tornerà a vivere con una destinazione d'uso in linea con il piano particolareggiato del centro storico e nel rispetto dei vincoli stabiliti dalla sovrintendenza ai beni architettonici.

Palazzo Scattolari_inquadramento



Palazzo Scattolari_rilievo fotografico interno



Palazzo Scattolari_rilievo fotografico interno



Palazzo Scattolari_idea progettuale



Il palazzo sarà suddiviso in 19 appartamenti di cui due saranno adibiti ad ufficio mentre il restante sarà ad uso abitativo. I collegamenti orizzontali e quelli verticali (ascensore e scala di progetto) sono stati studiati in maniera tale da poter servire in futuro tutto l'immobile. La zona che più si presta ad ospitare l'ascensore, è la chiostrina interna: ciò evita la demolizione di volte o di solai di particolare valore e allo stesso tempo permette di servire oltre al piano terra e piano primo, già collegati dalla scala principale, anche il piano mezzanino e il seminterrato, che altrimenti rimarrebbero del tutto isolati per i disabili. La riapertura di alcune porte tamponate permetterà il collegamento tra le due ali del palazzo, relativamente al piano mezzanino. La scala che dovrà servire al collegamento sarà posta nel vano che si trova proprio nel punto di "snodo" tra i due edifici. I due cortili andranno adeguatamente sistemati. Una particolare attenzione va al cortile principale, che un tempo ospitava un pregevole giardino all'italiana, che verrà adeguato alle esigenze attuali con la realizzazione di 12 posti auto.

Palazzo Scattolari_capitolato tecnico

1. Ristrutturazione

La ristrutturazione viene eseguita secondo criteri volti a conservare i principali aspetti architettonici e culturali dell'immobile, integrando i materiali esistenti con quelli di ultima generazione. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, che verranno utilizzati, sono volti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio.



2. Restauro Artistico

Il restauro delle superfici decorate e degli elementi monumentali, ponendo al centro dei propri obiettivi il valore storico-artistico e culturale del bene. Per il restauro degli affreschi si eseguono le fasi di: analisi e mappatura del degrado, preconsolidamento, pulitura chimica e meccanica, reintegrazione pittorica e protezione finale. Per il restauro di elementi lapidei le fasi sono: analisi del degrado, preconsolidamento, pulitura con diverse procedure (meccanica con idrosabbatura, idropulitura o chimica con impacchi controllati), consolidamento a livello strutturale se l'elemento lapideo è parte di portali o finestre.



Palazzo Scattolari_capitolato tecnico

3. Sistemazione aree condominiali

L'accesso principale sarà da via Petrucci dove verrà ripristinato il portone principale e successivamente sarà automatizzato, sempre nei pressi dell'ingresso verranno collocati sia il pannello dei videocitofoni che i vani contatori di tutte le utenze, mentre l'ingresso carrabile sarà realizzato in via Bonamini. Su tutto il complesso verrà realizzato un nuovo sistema di illuminazione che cercherà di mettere in risalto tutta la sua bellezza. L'ingresso principale sarà rifinito con materiali di pregio sia nelle pavimentazione che nella decorazione delle pareti perimetrali.

4. Copertura

La struttura principale della copertura sarà completamente revisionata, saranno sostituiti i travi ed i travicelli ammalorati e saranno quindi sabbiate tutte le parti in buono stato. Successivamente si procederà con l'isolamento termico della stessa copertura mediante l'ausilio di materiali, tipo polistirene, altamente performanti per dare un'elevata capacità termo-resistente a tutta la copertura. Quindi si passerà all'impermeabilizzazione del tetto mediante l'ausilio di guaine ardesiate posate a fiamma, per terminare con il manto di copertura con coppi precedentemente rimossi, al fine di mantenere lo stesso aspetto alla copertura. Le canaline, i discendenti, le converse e quant'altro sarà realizzato in lamiera di rame.



Palazzo Scattolari_capitolato tecnico finiture

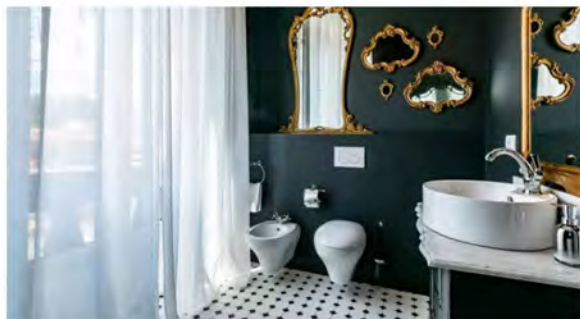
5. Pavimentazione

Le pavimentazioni del complesso saranno realizzate utilizzando materiali primari, quali parquet, pavimenti in grès, cotto, marmi o resine a scelta dei clienti. Oltre a corredare il cantiere di ampia campionatura, sarà indicato un fornitore, presso il quale, i singoli utilizzatori, potranno a loro volta modificare la scelta dei materiali.



6. Rivestimento

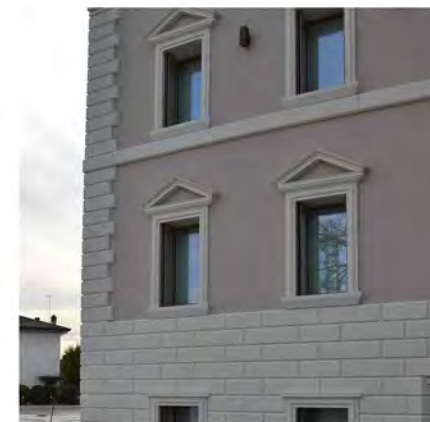
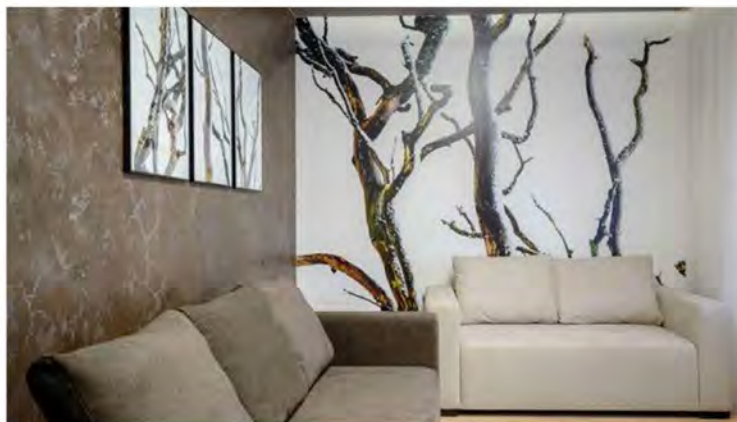
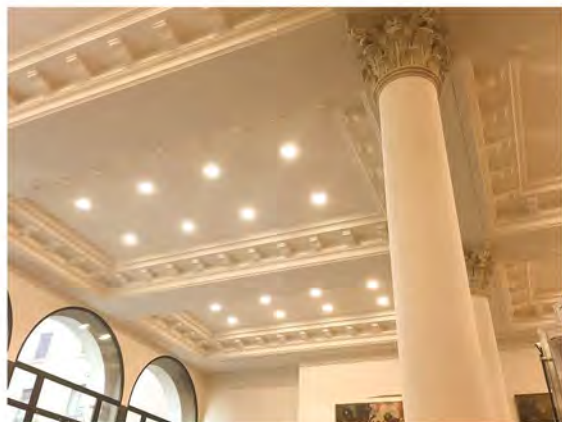
Per i rivestimenti dei bagni le scelte saranno diverse, verranno proposti materiali di ultima generazione quali resine, carte da parati, mosaici tecnici o rivestimenti tradizionali tipo Tessieri e marmi. La progettazione dei bagni sarà seguita da un tecnico interno che seguirà il cliente sia nella scelta dei materiali che nella rifinitura di esso.



Palazzo Scattolari_capitolato tecnico finiture

7. Intonaco e tinteggiatura interni ed esterni

Intonaci esterni ed interni realizzati utilizzando intonaci premiscelati e corredati di angolari metallici per gli spigoli. Tinteggiature interne saranno realizzate con copertura a calce fine a due mani con coloriture a scelta dell'acquirente. In alcuni ambienti verrà posata in opera della carta da parati per la decorazione di alcune pareti. Tutte le tinteggiature esterne saranno realizzate con colorazioni in pasta con terre naturali nei colori da concordare tra la D.L. e la Soprintendenza. Le facciate esterne saranno completamente spicconate per eliminare tutte le parti ammalorate e per potere quindi uniformarle con la successiva intonacatura prevista. Inoltre saranno risanate le cornici esistenti e tutte le opere in ferro.



8. Serramenti

Gli infissi esterni, saranno realizzati facendo riferimento agli infissi esistenti e in relazioni alle prescrizioni della Soprintendenza. Le finestre esterne rispetteranno i requisiti di legge sia per l'abbattimento dell'acustica che per il raggiungimento dei requisiti termici necessari per il miglioramento energetico dell'abitazione. Le persiane esterne avranno caratteristiche simili a quelle esistenti. Portoncini di accesso ai singoli alloggi saranno del tipo blindato con chiusura a tre punti, rivestimento esterno con pannello di finitura in legno, nel rispetto delle tipologie esistenti. In alternativa potranno essere mantenuti i portoni di particolare pregio ad oggi esistenti sempre dopo un lavoro di restauro. Le porte interne verranno scelte dal committente tra le campionature proposte dal D.L. le quali saranno state autorizzate dalla Soprintendenza.



Palazzo Scattolari_capitolato tecnico impianti

9. Impianto elettrico

L'utenza condominiale generale sarà costituita da quadro elettrico che regolerà l'illuminazione sull'ingresso, del vano scale, del cortile e più in generale su tutti gli spazi condominiali, dell'impianto di controllo dei videocitofoni posizionati sugli ingressi, dei pianerottoli ed del funzionamento dell'ascensore. Il contatore verrà posizionato nei pressi del vano a sinistra dell'ingresso principale così come quelli privati. L'impianto elettrico del singolo alloggio comprensivo di quadro elettrico, interruttori differenziali ed interruttori automatici. Inoltre l'appartamento sarà dotato di interruttore generale automatico salvavita a norma CEE e di impianto anti intrusione di tipo volumetrico sezionato in due zone giorno-notte. L'impianto televisivo centralizzato condominiale sarà dotato sia di antenna tradizionale che di antenna parabolica per la ricezione satellitare, saranno predisposte n. 4 prese TV ed 1/2 predisposizione per la ricezione del sistema satellitare.

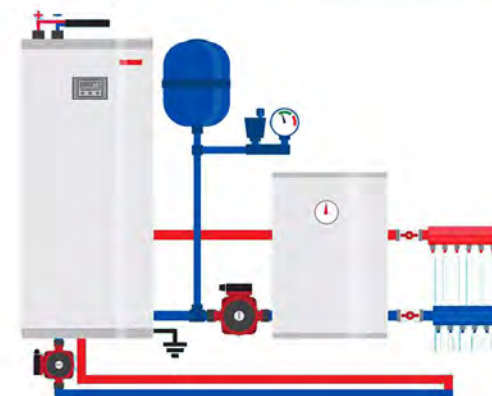
10. Impianto termico-idrico sanitario

L'impianto di riscaldamento, raffrescamento e produzione acqua calda sanitaria, centralizzato e condominiale, realizzato con generazione da impianto di tipo ibrido con caldaie a condensazione e con gruppi frigoriferi. L'azionamento dei generatori sarà in funzione degli effettivi utilizzi e della temperatura esterna con modulazione della potenza emessa. L'emissione in riscaldamento avverrà attraverso pannelli radianti a pavimento (in alternativa radiatori in acciaio modello Irsap) e con termoarredi nei bagni. I sanitari saranno in porcellana di colore bianco a scelta degli acquirenti, su campioni depositati presso le ditte fornitrici scelte dall'impresa. Il lavabo e il bidet saranno completi di apparecchiatura di scarico con sifone cromato a bottiglia e rubinetteria. Infine i condotti fognari saranno raccordati al collettore comunale. Accanto si possono vedere alcuni esempi dei materiali di primo ordine proposti dall'impresa come capitolato generale.



11. Ascensore

L'ascensore in questione avrà una portata di kg 370 e avrà una capienza di quattro persone, sarà del tipo oleodinamico. La struttura sarà realizzata in muratura con la cabina, con pavimento in gomma, illuminazione elettrica diretta e completa di cellula fotoelettrica.



Palazzo Scattolari_idea progettuale



PIANO SEMINTERRATO_SCALA 1:400




PIANO TERRA_SCALA 1:400

- APPARTAMENTO 1
Corte esclusiva
 - APPARTAMENTO 2
Corte esclusiva
 - APPARTAMENTO 3
 - UFFICIO 4
 - APPARTAMENTO 5
Corte esclusiva
 - APPARTAMENTO 6
Corte esclusiva
 - APPARTAMENTO 7
 - APPARTAMENTO 8
Corte esclusiva
 - APPARTAMENTO 9
- POSTI-AUTO esclusivi



Palazzo Scattolari_idea progettuale

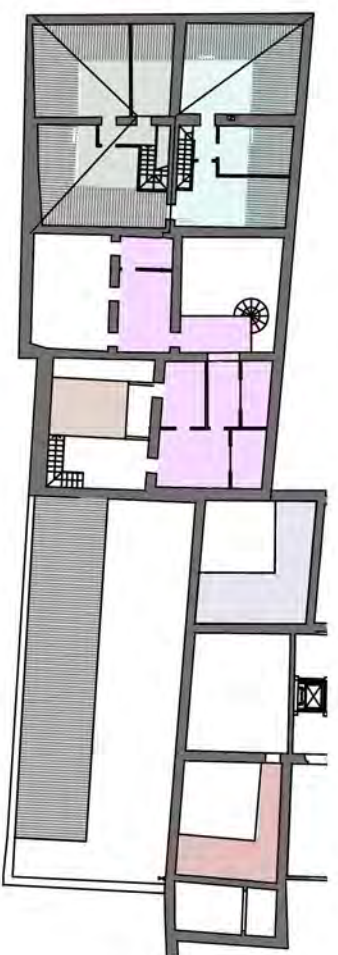


-  APPARTAMENTO 1
-  APPARTAMENTO 2
-  APPARTAMENTO 3
-  UFFICIO 4
-  APPARTAMENTO 5
-  APPARTAMENTO 6
-  APPARTAMENTO 7

PIANO AMMEZZATO_SCALA 1:400

Palazzo Scattolari_idea progettuale

PIANO SOTTOTETTO_SCALA 1:400

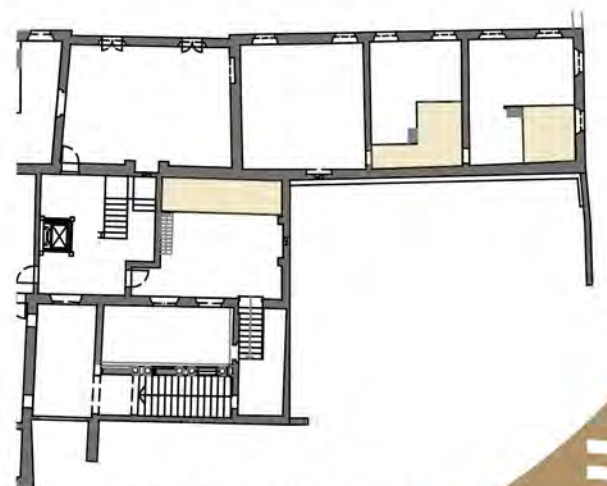


PLANIMETRIA SOPPALCO_SCALA 1:400



PIANO PRIMO_SCALA 1:400




- APPARTAMENTO 10
- APPARTAMENTO 11
- APPARTAMENTO 12
- APPARTAMENTO 13
- APPARTAMENTO 14
- APPARTAMENTO 15
- APPARTAMENTO 16



PLANIMETRIA SOPPALCO_SCALA 1:400

Palazzo Scattolari_idea progettuale

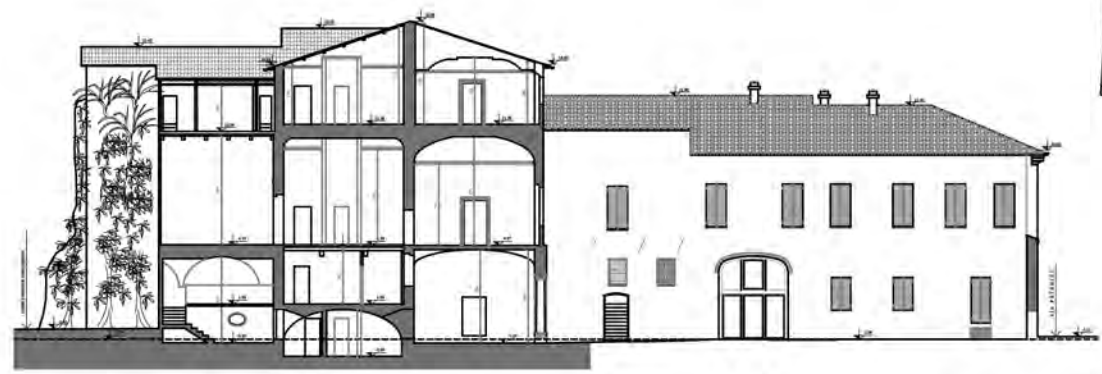


-  APPARTAMENTO 17
-  APPARTAMENTO 18
-  APPARTAMENTO 19

Palazzo Scattolari_idea progettuale



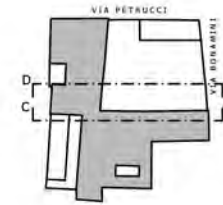
SEZIONE AA_SCALA 1:400



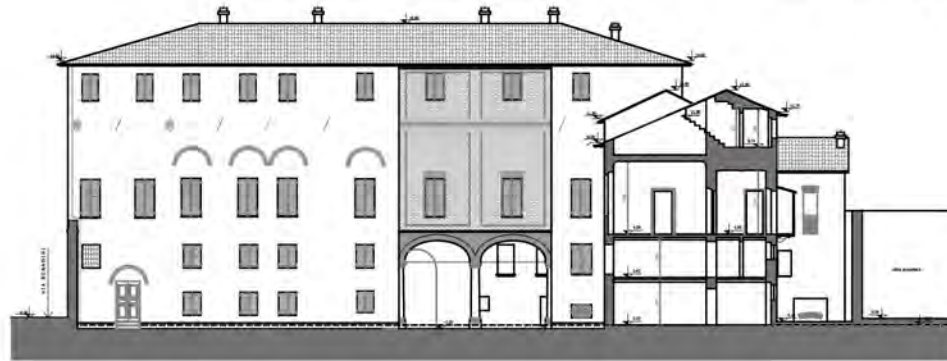
SEZIONE BB_SCALA 1:400



Palazzo Scattolari_idea progettuale



SEZIONE CC_SCALA 1:400

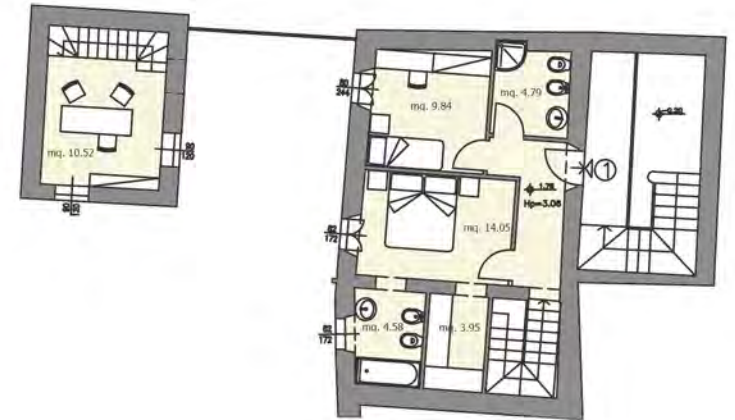


SEZIONE DD_SCALA 1:400

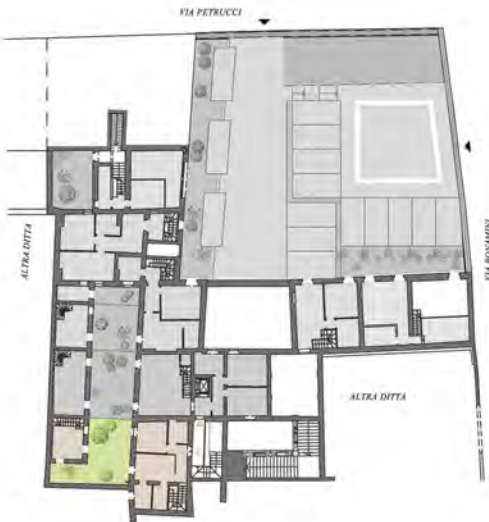
Palazzo Scattolari_appartamento 1



PIANO TERRA_SCALA 1:200

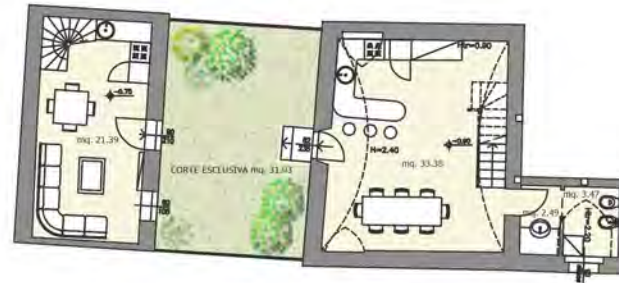
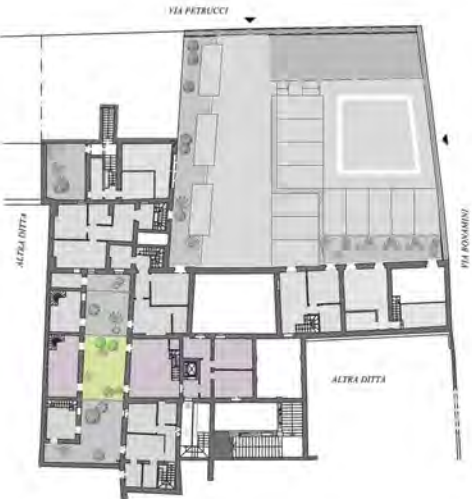
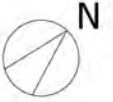


PIANO AMMEZZATO_SCALA 1:200

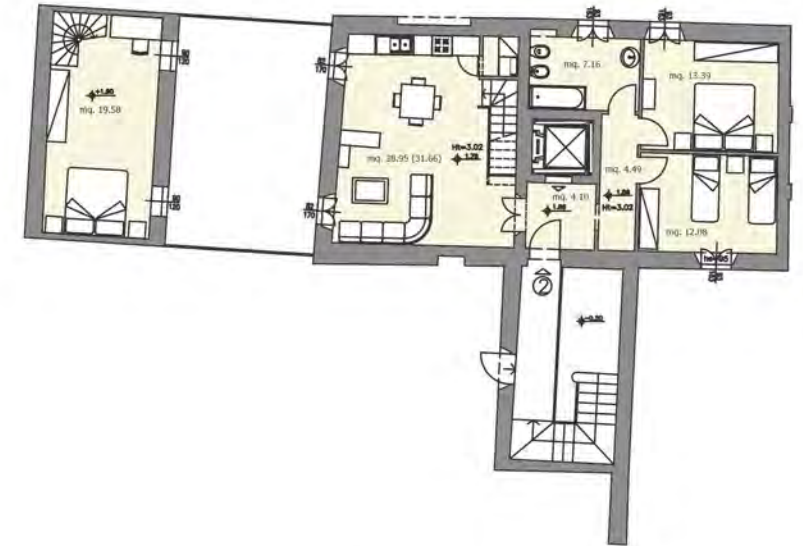


APPARTAMENTO 1
superficie netta 110,19 mq
Superficie lorda 159,79 mq
Corte esclusiva 37,40 mq

Palazzo Scattolari_appartamento 2



PIANO TERRA_SCALA 1:200



PIANO AMMEZZATO_SCALA 1:200

APPARTAMENTO 2

superficie netta 151,41 mq

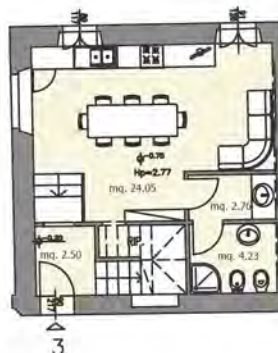
Superficie lorda 202,17 mq

Corte esclusiva 31,03 mq

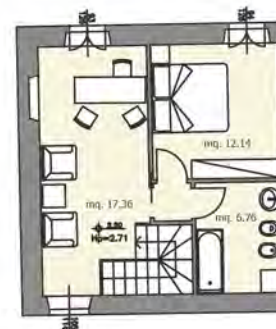
Palazzo Scattolari_appartamento 3



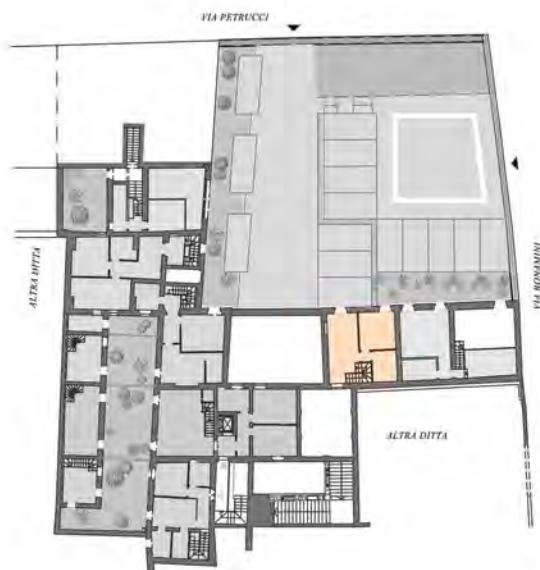
SOLUZIONE APPARTAMENTO



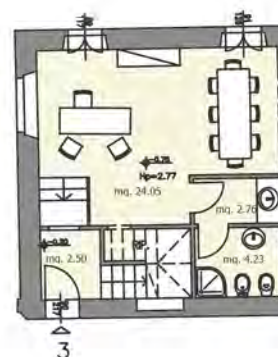
PIANO TERRA_SCALA 1:200



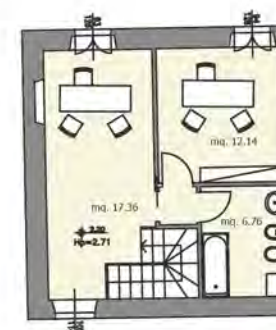
PIANO AMMEZZATO_SCALA 1:200



SOLUZIONE UFFICIO



PIANO TERRA_SCALA 1:200



PIANO AMMEZZATO_SCALA 1:200

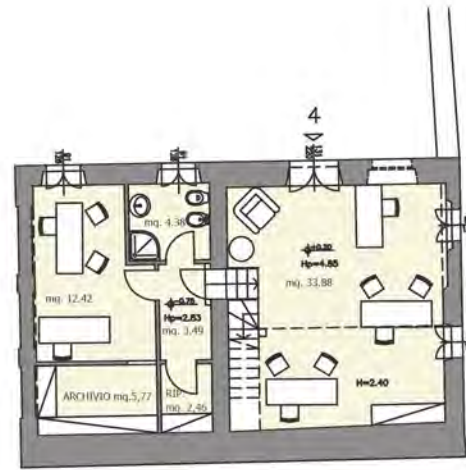
APPARTAMENTO 3
 superficie netta 77,99 mq
 Superficie lorda 106,97 mq



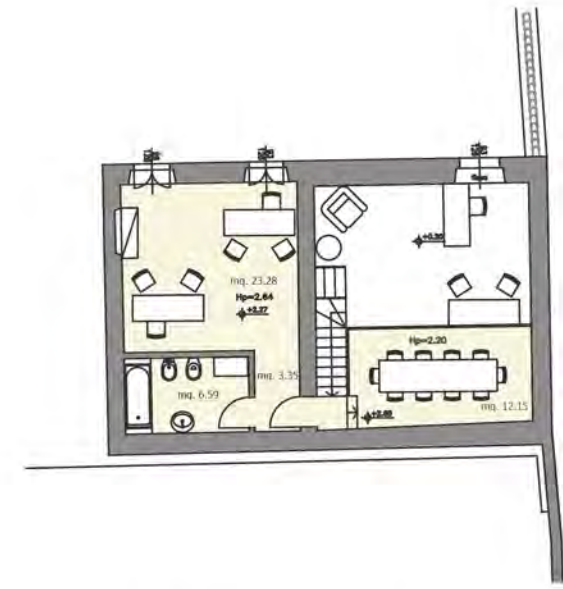
Palazzo Scattolari_ufficio 4



PIANO TERRA



PIANO TERRA_SCALA 1:200



PIANO AMMEZZATO_SCALA 1:200

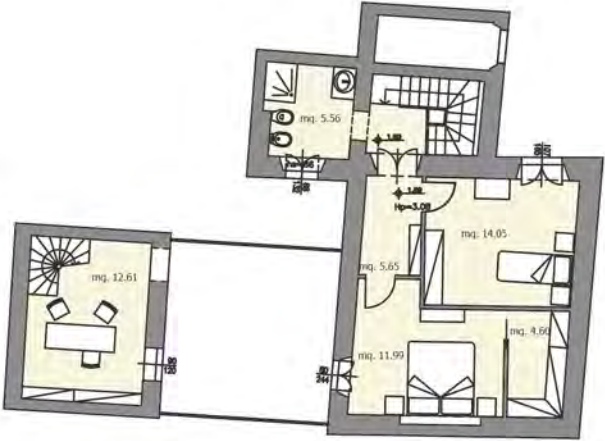
UFFICIO 4
 superficie netta 95,42 mq + soppalco 13,28 mq
 Superficie lorda 148,95 mq



Palazzo Scattolari_appartamento 5



PIANO TERRA_SCALA 1:200

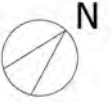


PIANO AMMEZZATO_SCALA 1:200

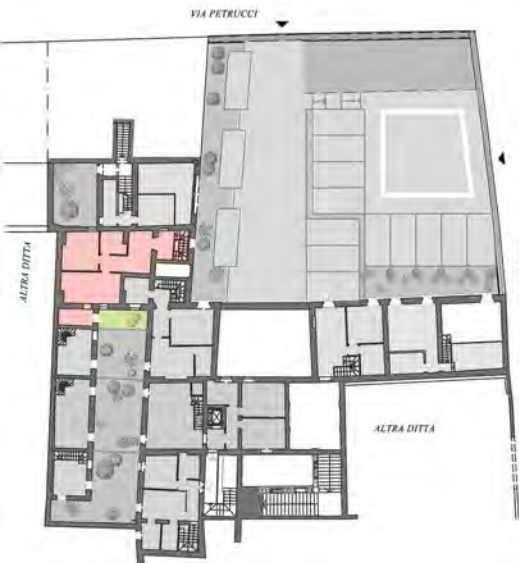
APPARTAMENTO 5
 superficie netta 110,52 mq
 Superficie lorda 160,61 mq
 Corte esclusiva 21,59 mq



Palazzo Scattolari_appartamento 6



PIANO TERRA



PIANO TERRA_SCALA 1:200



PIANO AMMEZZATO_SCALA 1:200

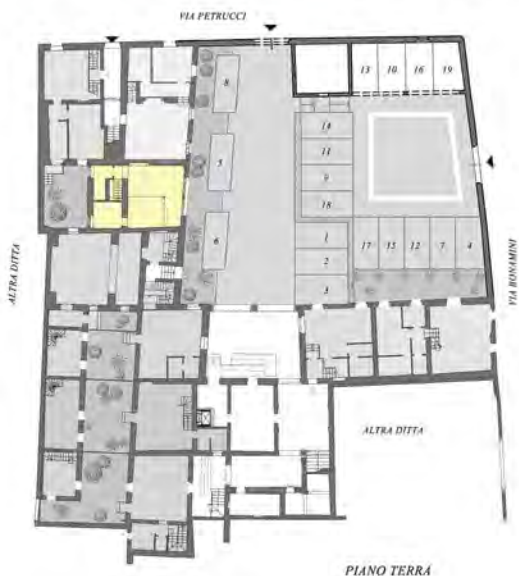
APPARTAMENTO 6

superficie netta 124,66 mq

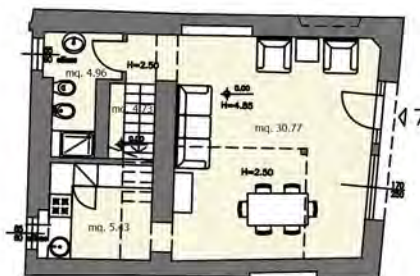
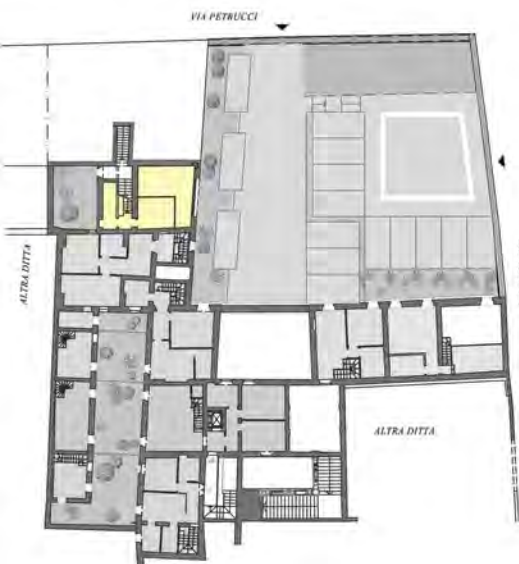
Superficie lorda 171,27 mq

Corte esclusiva 8,50 mq

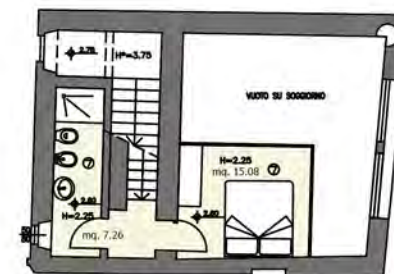
Palazzo Scattolari_appartamento 7



PIANO TERRA



PIANO TERRA_SCALA 1:200



PIANO AMMEZZATO_SCALA 1:200

APPARTAMENTO 7

superficie netta 55,08 mq + soppalco 10,42 mq

Superficie lorda 87,82 mq



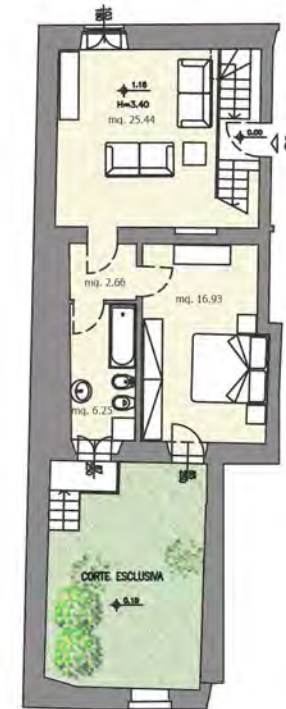
Palazzo Scattolari_appartamento 8



APPARTAMENTO 8
superficie netta 101,86 mq
Superficie lorda 146,27 mq
Corte esclusiva 24,64 mq



PIANO SEMINTERRATO_SCALA 1:200



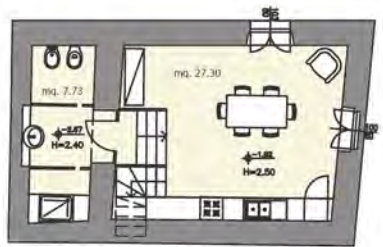
PIANO TERRA_SCALA 1:200



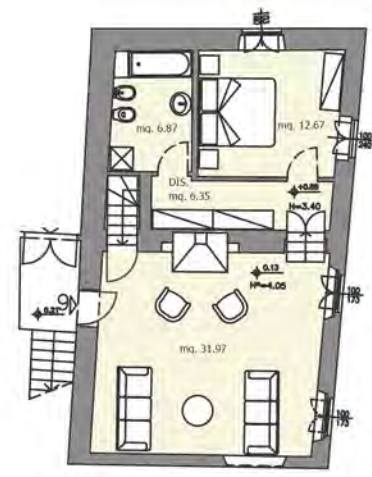
Palazzo Scattolari_appartamento 9



APPARTAMENTO 9
superficie netta 92,89 mq
Superficie lorda 131,71 mq



PIANO SEMINTERRATO_SCALA 1:200

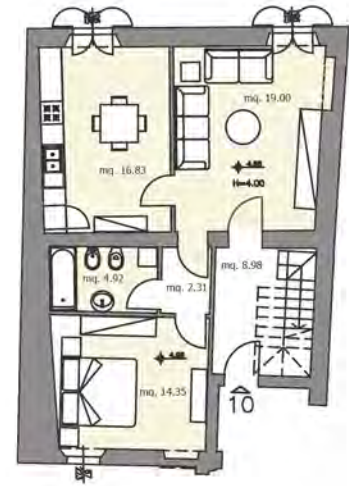


PIANO TERRA_SCALA 1:200

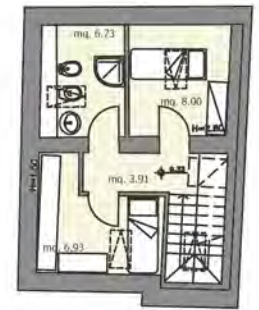
Palazzo Scattolari_appartamento 10



APPARTAMENTO 10
superficie netta 94,42 mq
Superficie lorda 120,68 mq



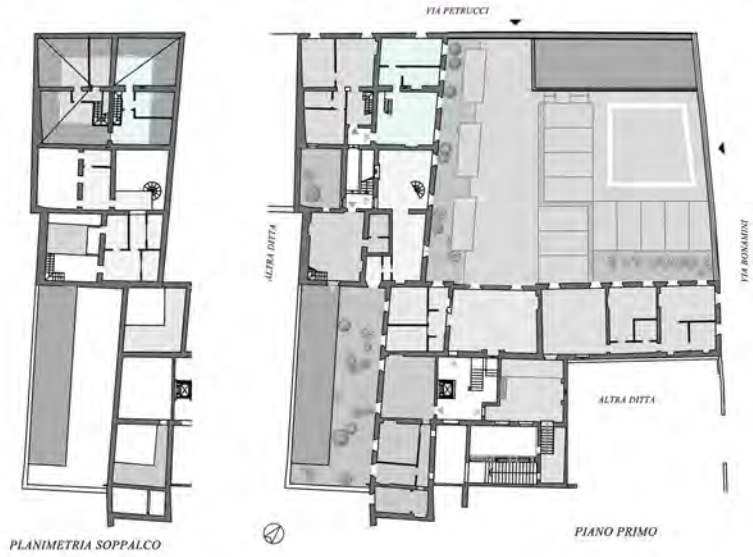
PIANO PRIMO_SCALA 1:200



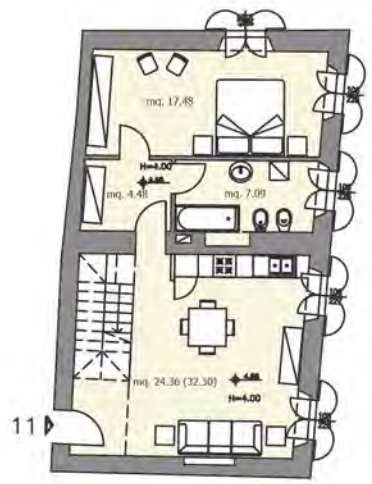
PIANO SOTTOTETTO_SCALA 1:200



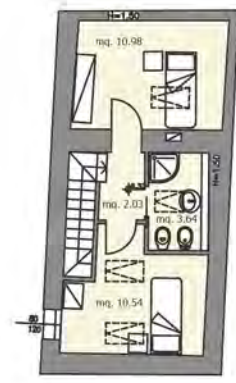
Palazzo Scattolari_appartamento 11



APPARTAMENTO 11
superficie netta 89,15 mq
Superficie lorda 116,84 mq



PIANO PRIMO_SCALA 1:200



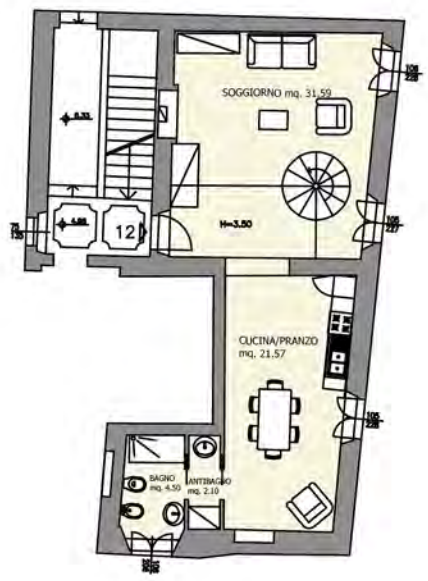
PIANO SOTTOTETTO_SCALA 1:200

Palazzo Scattolari_appartamento 12

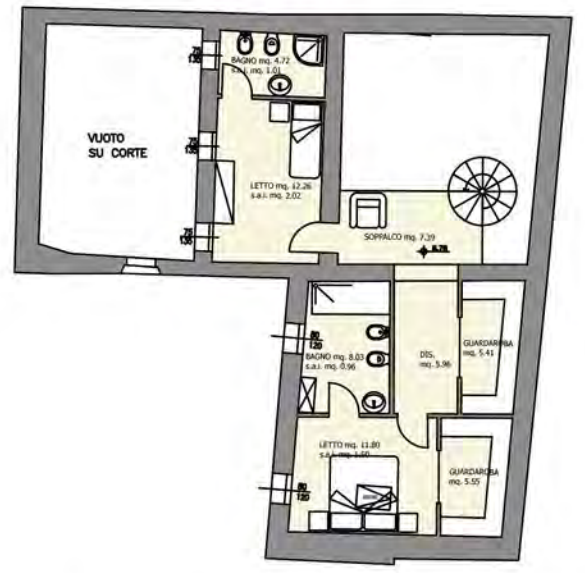


PLANIMETRIA SOPPALCO

APPARTAMENTO 12
superficie netta 108,77 mq + soppalco 7,39 mq
Superficie lorda 158,79 mq



PIANO PRIMO_SCALA 1:200



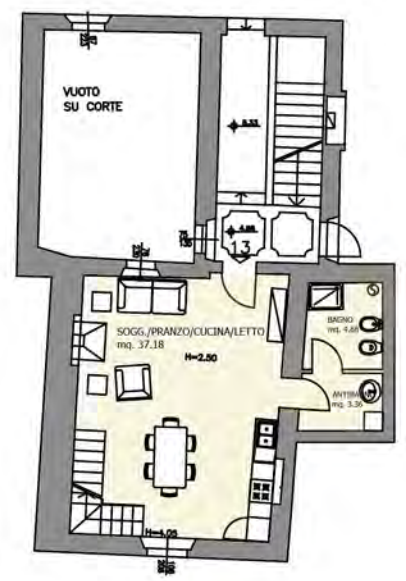
PIANO SOTTOTETTO_SCALA 1:200



Palazzo Scattolari_appartamento 13



APPARTAMENTO 13
superficie netta 45,22 mq + soppalco 12,39 mq
Superficie lorda 75,67 mq



PIANO PRIMO_SCALA 1:200



PIANO SOTTOTETTO_SCALA 1:200



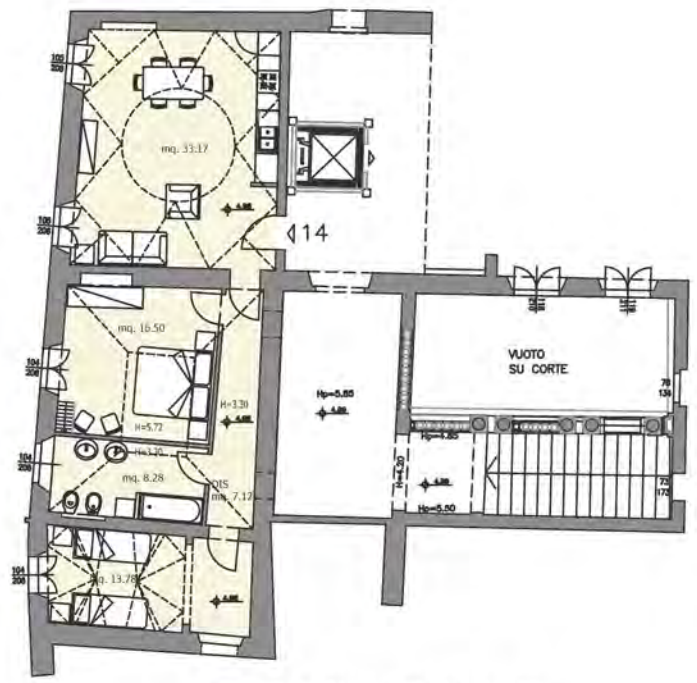
Palazzo Scattolari_appartamento 14



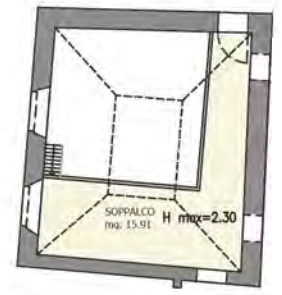
PLANIMETRIA SOPPALCO

PIANO PRIMO

APPARTAMENTO 14
superficie netta 78,85 mq + soppalco 16,52
superficie lorda 103,07 mq



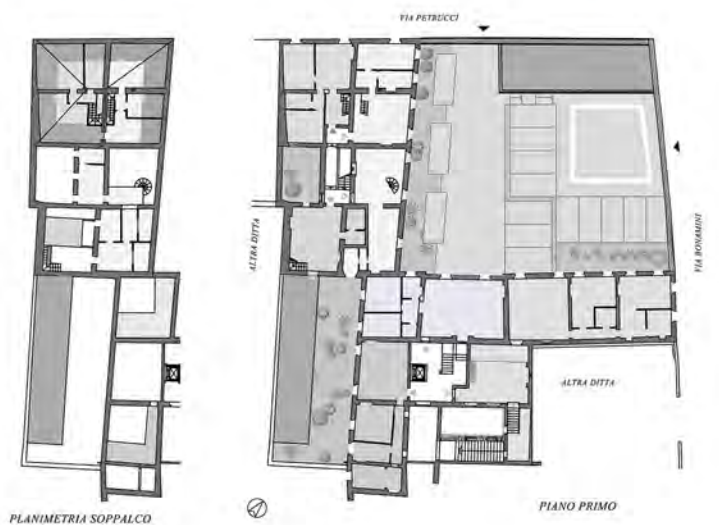
PIANO PRIMO_SCALA 1:200



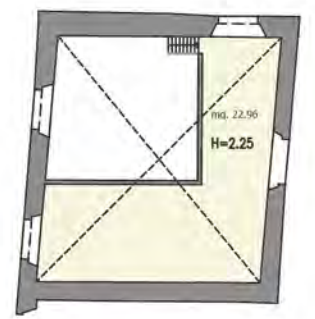
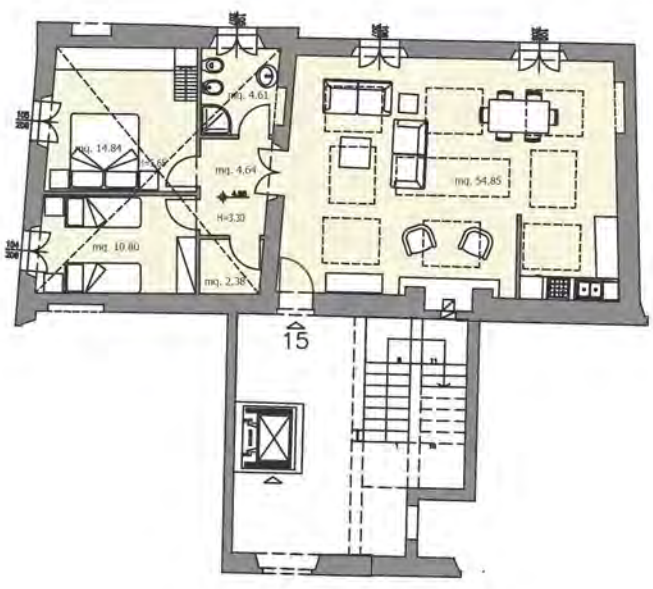
PIANO SOPPALCO_SCALA 1:200



Palazzo Scattolari_appartamento 15



APPARTAMENTO 15
superficie netta 92,12 mq + soppalco 23,82 mq
Superficie lorda 114,22 mq

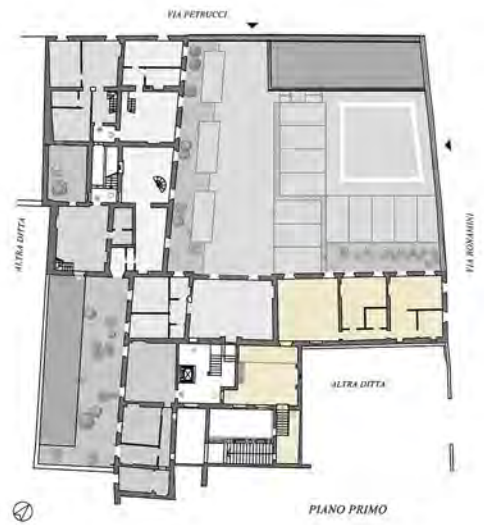


PIANO PRIMO_SCALA 1:200

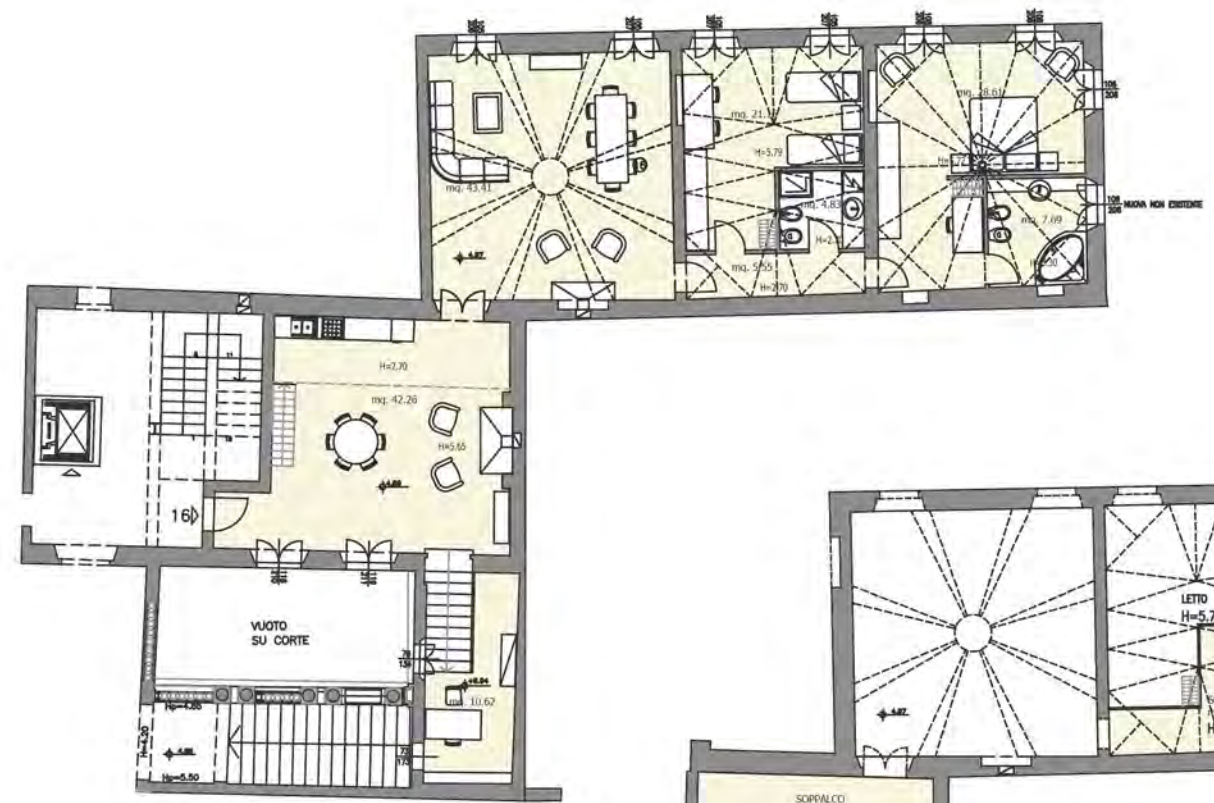
PIANO SOPPALCO_SCALA 1:200



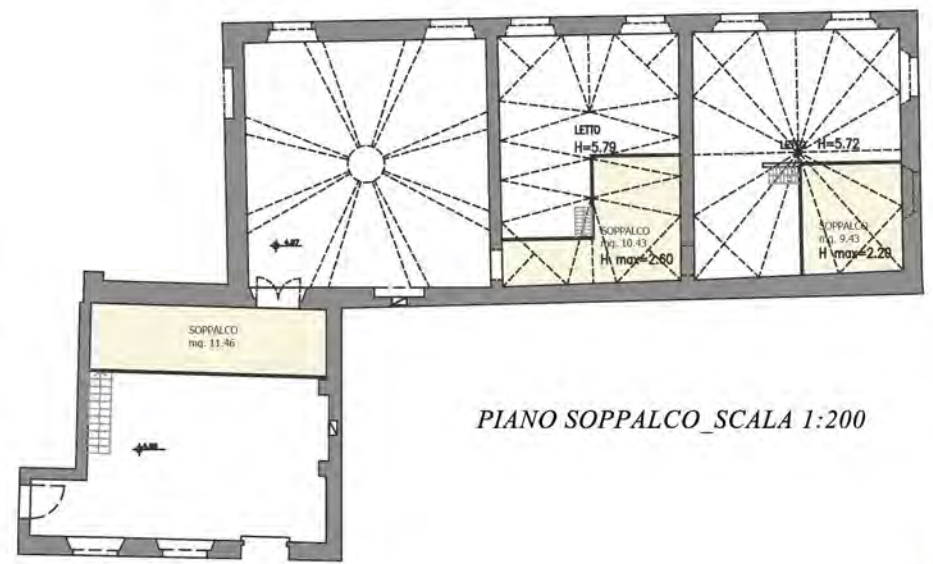
Palazzo Scattolari_appartamento 16



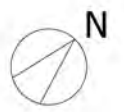
APPARTAMENTO 16
 superficie netta 164,13 mq + soppalco 31,19 mq
 superficie lorda 213,64 mq



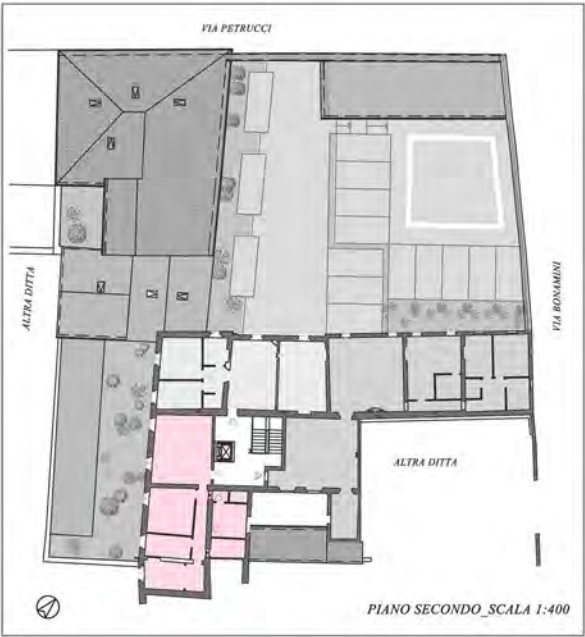
PIANO PRIMO_SCALA 1:200



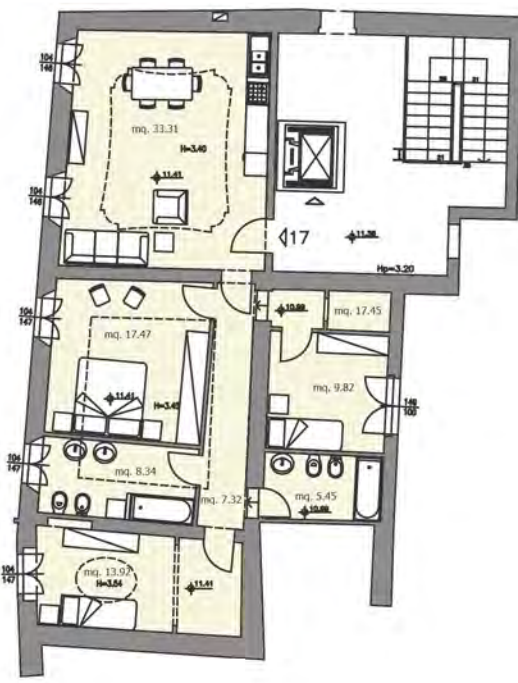
PIANO SOPPALCO_SCALA 1:200



Palazzo Scattolari_appartamento 17



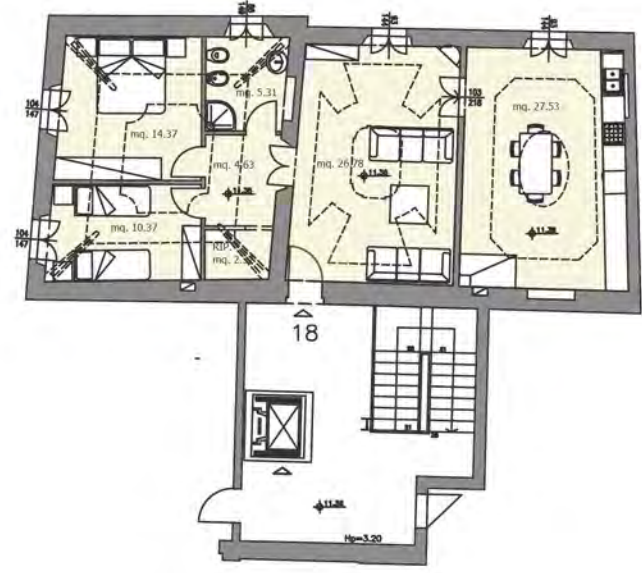
APPARTAMENTO 17
superficie netta 114,59 mq
Superficie lorda 125,76 mq



PIANO SECONDO_SCALA 1:200



Palazzo Scattolari_appartamento 18

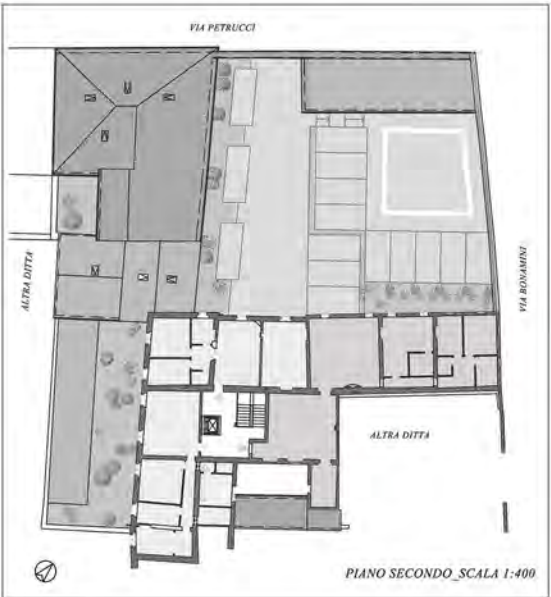


APPARTAMENTO 18
superficie netta 91,31 mq
Superficie lorda 113,25 mq

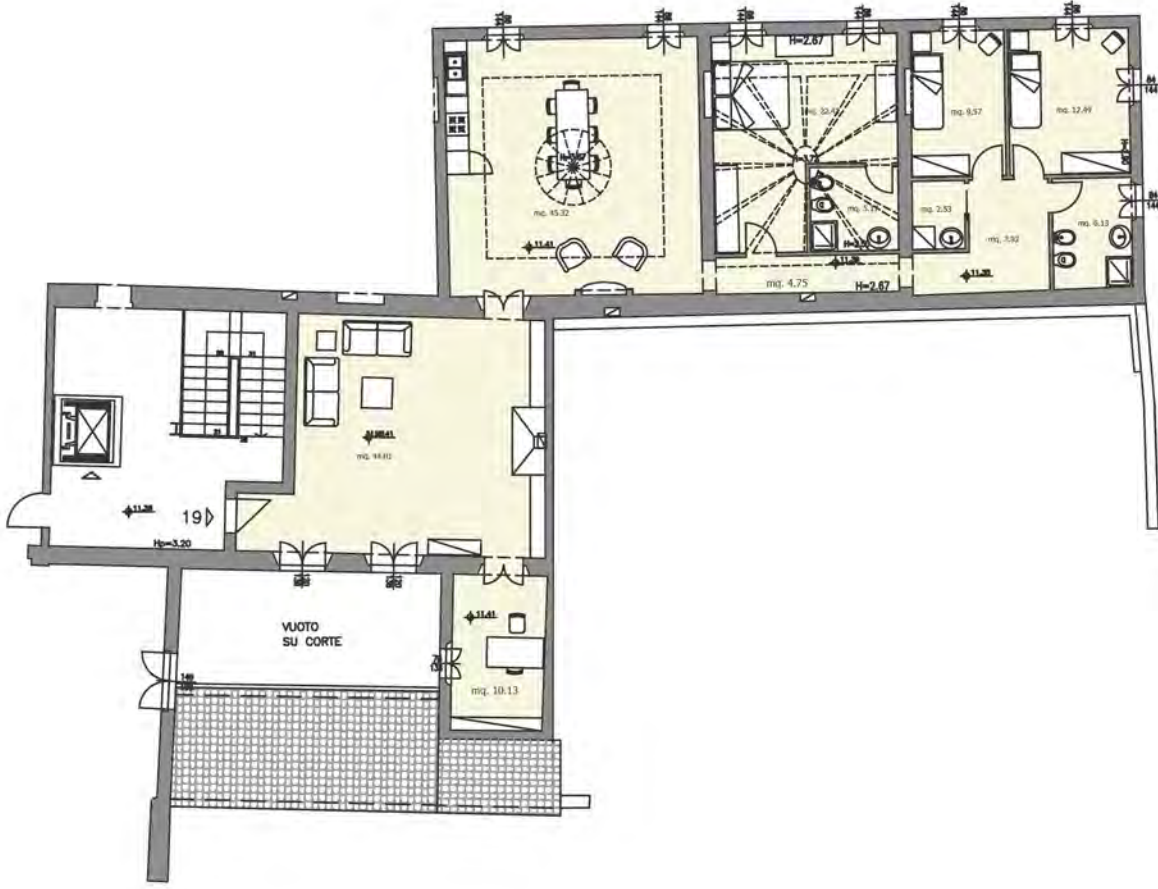
PIANO SECONDO_SCALA 1:200



Palazzo Scattolari_appartamento 19



APPARTAMENTO 19
superficie netta 170,45 mq
Superficie lorda 208,26 mq



PIANO SECONDO_SCALA 1:200



