



UNIONE ITALIANA

Italijanska Unija - Talijanska unija
Via Župančič 39 - Župančičeva ul. 39
6000 CAPODISTRIA - KOPER
Tel. +386/5/63-11-220(1); Fax. 63-11-224
E-Mail: unione.it.cap@siol.net

A. DESCRIZIONE DELL'INVESTIMENTO PREVISTO

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIFACIMENTO E SOPRAELEVAZIONE DI PALAZZO GRAVISI-BUTTORAI – Centro multimediale italiano via del Fronte di Liberazione 6-8, 6000 Capodistria

L'Unione Italiana di Capodistria si propone di riadattare i due attuali immobili siti in via Fronte di Liberazione (FdL) ai civici 8 e 6 (Palazzo Gravisi-Buttorai), Capodistria, andando a compiere anche interventi di sopraelevazione allo scopo di realizzare il Centro multimediale italiano (CMI).

I lavori di ristrutturazione e recupero riguardano per l'appunto Palazzo Gravisi-Buttorai, uno dei più vividi esempi di architettura barocca presenti a Capodistria, che risulta tra l'altro iscritto nel registro dei beni culturali immobili tenuto dal Ministero della Cultura della Repubblica di Slovenia. Si tratta infatti di uno degli ultimi edifici di grande valore architettonico, ora bisognoso di ristrutturazione, nel centro storico della città. Gli interventi edilizi prevedono la ristrutturazione dell'ala destra del Palazzo, allo stato attuale in condizioni di parziale degrado, sulla quale è scolpito lo stemma dell'antico casato nobiliare capodistriano dei Gravisi. Il Centro Multimediale Italiano (CMI) disporrà di nuovi contenuti museali, didattici e formativi, che grazie al supporto fornito dalle più moderne tecnologie digitali saranno funzionali a presentare e promuovere la minoranza nazionale italiana in Slovenia e nell'area transfrontaliera. Tali interventi assicureranno la piena operatività dell'intero Palazzo Gravisi-Buttorai, che già ospita la sede della CAN locale ed è il fulcro della vita culturale della stessa. Il CMI andrà ad integrare e incrementare l'offerta culturale della fascia costiera, curandone anche la valorizzazione a fini turistici e formativi.

Le opere previste includono lavori di costruzione, finitura artigianale e installazione di impianti. Saranno effettuati tutti gli interventi necessari in un'ottica di adeguamento allo stato dell'arte, andando in tal senso a garantire un elevato livello di qualità – anche estetica – dell'immobile e il pieno rispetto di tutti i provvedimenti in materia di conservazione del patrimonio culturale dell'immobile, in linea con quanto previsto dal Piano di conservazione già acquisito. I lavori di rifacimento e sopraelevazione dell'immobile andranno a potenziare l'attuale edificio a livello tecnico, funzionale ed estetico. Gli ammodernamenti di carattere tecnico contribuiranno in termini di razionalizzazione dell'uso degli spazi, efficienza del consumo energetico e sostenibilità dei costi di funzionamento e manutenzione. L'edificio (museo e uffici amministrativi) sarà inoltre interamente accessibile anche da parte dei visitatori con deficit motori/sensoriali. L'immobile attualmente esistente è già da tempo in disuso. Di gran parte di esso rimane il solo perimetro esterno, il tetto è demolito. Per come si presenta allo stato attuale, l'edificio deturpa l'immagine della città e i previsti lavori di costruzione sono volti proprio alla sua stabilizzazione e qualificazione architettonica. Quanto preventivato rappresenta dunque un valore aggiunto per il centro storico della città dal punto di vista culturale.

DESCRIZIONE DI MASSIMA DEL DESIGN ARCHITETTONICO:

- **UBICAZIONE:** il lotto destinato ai lavori di costruzione corrisponde alla particella catastale n. 678 c.c. Capodistria, ubicata in una zona di urbanizzazione e svolgimento di attività cosiddette centrali. Sulla predetta particella sorge un immobile ad uso residenziale in condizioni di parziale degrado, che dispone altresì di una superficie esterna. Esso è parte di un complesso di edifici contigui con affaccio su strada. I lati nord, ovest, est e sud confinano rispettivamente con: via FL; una via priva di nome (parte di via FL); le aree scoperte di pertinenza della parte tuttora esistente di Palazzo Gravisi-Buttorai; un immobile ad uso residenziale.
- **DESIGN FUNZIONALE:** il progetto da presentare per l'ottenimento del permesso di costruzione verte su interventi di costruzione ex novo, rifacimento e modifica della destinazione d'uso dell'immobile residenziale sito a Capodistria in via FL nn. 6 e 8. Allo stato attuale l'immobile si presenta come

un'abitazione unifamiliare dotata di cortile comune, adattata a unità abitativa autonoma in epoca antecedente al 1960. Una parte dell'immobile è bruciata negli anni Novanta, un'altra è in visibile stato di degrado. Al termine degli interventi di rifacimento, costruzione ex novo e modifica della destinazione d'uso, l'immobile in oggetto diventerà il nuovo Centro Multimediale Italiano. La destinazione d'uso dell'immobile è coerente con le attività concesse nella zona di riferimento.

- **DIMENSIONI E CAPACITÀ DELL'IMMOBILE:** il perimetro dell'immobile comprende i due edifici attualmente situati in via FL ai civici 6 e 8. La costruzione prevista conserva tutti i muri perimetrali. L'attuale altezza di sagoma dell'immobile è P (piano terra) + 1 + M (mansarda). La costruzione prevista sarà del tipo P + 2, con adeguamento dell'immobile agli edifici limitrofi per quanto concerne altezza e composizione dei piani. Le altezze di sagoma sono in linea con i requisiti fissati dall'Ente sloveno per la tutela del patrimonio culturale - ZVKDS. La capacità dell'immobile è in corso di potenziamento. Negli anni di piena operatività l'edificio – ora in stato di decadimento – aveva una superficie netta stimata in 432,50 m². L'immobile che si prevede di realizzare avrà invece una superficie netta complessiva pari a 468,56 m² così distribuita: PIANO TERRA (complessivi 171,30 m²): foyer, servizi igienici, deposito, guardaroba, corridoio, ascensore, museo, pianerottolo e scalinata; GIARDINO (complessivi 35,50 m²); PRIMO PIANO (complessivi 169,56 m²): scalinata, museo, locali amministrativi: cucinino, corridoio, servizi igienici, ascensore, balcone, segreteria, ripostiglio, ufficio del direttore, ufficio con cinque postazioni di lavoro, scalinata e SECONDO PIANO (complessivi 127,70 m²): scalinata, magazzino, andito, ascensore (55,70 m²) e terrazza (72,00 m²).
- **DEFINIZIONE DELL'ASPETTO ESTERIORE DELL'IMMOBILE:** l'assetto esteriore dell'immobile risponderà alle caratteristiche spaziali locali. Scarpe e muri di sostegno saranno adeguati allo spazio e agli edifici circostanti e presenteranno un'altezza di 1,5 m. L'atrio viene realizzato con pavimentazione in pietra, nello specifico arenaria, e arricchito da vegetazione autoctona – piante di rosmarino, lavanda e un albero ornamentale.
- **CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA COSTRUZIONE PREVISTA:** l'immobile è protetto come bene culturale, pertanto ogni intervento sarà subordinato alla conservazione e presentazione di tale patrimonio. È previsto il mantenimento degli attuali muri portanti, nonché dei vani porta e finestra già esistenti. È inoltre previsto il parziale recupero di pitture e intonaci originali. Le altezze di sagoma degli immobili storici non vengono modificate, bensì mantenute nella massima misura possibile. Una particolare attenzione è rivolta alla conservazione delle minuzie su camini ed elementi scolpiti in pietra (vasche, cornici delle finestre ecc.).
- **INTERVENTI DI COSTRUZIONE:** sono previsti tutti gli interventi di costruzione volti ad assicurare le caratteristiche essenziali dell'immobile, soprattutto in termini di stabilità meccanica e resistenza. Al bisogno saranno effettuate delle iniezioni nelle murature in pietra a scopo di consolidamento delle stesse. È prevista una struttura portante separata che consentirà di avere luci considerevoli, agevolando in tal modo la progettazione della pianta secondo le caratteristiche di un open space.
- **INTERVENTI ARTIGIANALI:** gli interventi previsti includono ogni necessaria opera di finitura. Nel caso specifico dei pavimenti le finiture previste sono ceramiche, legno/pietra, PVC-fibra di vetro e tessuto. È prevista la realizzazione di controsoffittature negli uffici e di soffitti fonoassorbenti nelle stanze multimediali e nelle sale conferenza. Il recupero delle facciate storiche è subordinato alle direttive del Piano di conservazione.
- **IMPIANTI:** l'assetto degli impianti meccanici consentirà un elevato livello di comfort ed efficienza energetica. È previsto il ricambio d'aria del CMI. I flussi di aria calda e fredda saranno regolati mediante convertitori grazie a una pompa di calore. La collocazione del locale macchine dell'immobile è prevista sul tetto. La sistemazione dell'impianto elettrico avviene mediante cavi, interruttori differenziali e dispositivi di comando e regolazione di ultima generazione, nonché con la parziale integrazione di sistemi intelligenti per il controllo a distanza di luci, climatizzazione, areazione, ingressi, videosorveglianza, sistema antifurto e contenuti multimediali. L'illuminazione degli ambienti terrà conto delle necessità di un ambiente di lavoro e di elevate prestazioni in termini di impatto estetico. Si prevede la realizzazione di un sistema telefonico funzionale e di una rete informatica, con una particolare attenzione alla connessione a fibra ottica, al server centrale, alla video sorveglianza, agli hotspot ecc.
- **GRADO DI RIMANEGGIAMENTO:** il progetto di massima per la ristrutturazione dell'immobile tiene conto di diversi gradi di design, impianti o attrezzature e finiture degli spazi in base alla loro destinazione d'uso, importanza e collocazione all'interno dello stabile stesso.
- **INTERVENTI DI DEMOLIZIONE:** i lavori di demolizione coinvolgeranno i preesistenti elementi di carente qualità, in linea con quanto specificato nel Piano di conservazione. È prevista la rimozione dei

gradini in pietra, che saranno in seguito utilizzati per le pedate dei nuovi gradini. Ad avvenuta rimozione i materiali inutilizzabili vengono portati in discarica. L'entità delle demolizioni si evince dai progetti.

- **INTERVENTI DI SCAVO:** scopo degli scavi sarà la realizzazione degli allacciamenti ai pubblici servizi, come già indicato nei progetti (Elaborato con indicazione degli allacciamenti alle reti varie), unitamente alla preparazione del terreno; nell'area circostante le fondazioni gli scavi saranno invece finalizzati al risanamento delle fondazioni preesistenti, nonché all'applicazione dei sistemi idroisolanti.
- **FONDEMENTA E BASAMENTO:** allo stato attuale, ovvero prima degli interventi di rifacimento, le fondamenta dell'immobile sono costituite dai preesistenti muri perimetrali portanti, spinti in profondità. I muri perimetrali dell'immobile ristrutturato, o meglio degli spazi al piano terra ristrutturati, saranno assicurati mediante fondazioni a cordolo a parziale sostegno dell'attuale struttura perimetrale in pietra dell'immobile. La pavimentazione esistente viene rimossa e sostituita con una nuova, che sarà dotata di adeguata impermeabilizzazione e altrettanto adeguato termoisolamento. Lo spessore della pavimentazione allo stato finale non divergerà da quello attuale.
- **MURI PORTANTI:** allo stato attuale i muri portanti sono edificati in pietra locale e parzialmente in mattoni, anch'essi di provenienza locale. Lo spessore dei predetti muri portanti è compreso tra i 50 e i 60 cm. È prevista un'ossatura costituita da pilastri portanti di tipologia AB, architravi e muro portante di tipologia AB al confine con l'immobile contiguo (via FdL 10, Capodistria), che andrà a sostenere il carico principale del nuovo edificio e al contempo assicurerà la stabilità degli attuali muri perimetrali.
- **PANNELLI PER SOFFITTO:** la realizzazione del mezzanino avviene mediante pannelli di tipologia AB.
- **TETTO:** la travatura del tetto dell'immobile sito in via FdL 6 sarà rifatta con elementi in legno a vista in modo da sottolineare la valenza storica dell'immobile; il nuovo tetto sovrastante la mansarda sarà di tipologia AB.
- **FACCIATA:** l'attuale facciata dell'immobile viene mantenuta e su di essa si interviene come stabilito dal Piano di conservazione. Lo strato finale dell'intonaco di facciata è realizzato con malta semiliquida a grana fine, l'elemento aggregante sarà costituito dalla sabbia. La facciata viene tinteggiata con pittura ai silicati, in linea con quanto previsto dai requisiti in materia di tutela dei beni culturali. La tonalità della facciata è stata stabilita dopo aver sondato la tipologia di intonaci attualmente presenti. Lo strato finale dell'intonaco di facciata viene realizzato 2-3 mm sotto il bordo delle cornici in pietra di porte e finestre. Alla luce dei requisiti fissati dall'Ente sloveno per la tutela del patrimonio culturale - ZVKDS, sulla parte esterna del muro di pietra non si avrà alcuna applicazione di isolante termico.
- **ARREDI DELL'IMMOBILE:** gli arredi dell'immobile sono nuovi e conformi alla normativa pertinente, realizzati in legno o in una combinazione di legno e altri materiali. Porte e finestre sono tutte realizzate con vetro isolante a tre strati. Gli elementi di arredo presenti sulla facciata vengono realizzati conformemente alla tipologia locale.
- **MURI INTERNI:** vengono mantenuti tutti i muri in pietra esistenti, con pulitura dell'intonaco e lavaggio dei rivestimenti in ceramica già presenti. Gli interventi ai muri si svolgono in conformità alle linee guida previste dall'Ente sloveno per la tutela del patrimonio culturale. Le nicchie esistenti nelle pareti vengono mantenute e utilizzate come vetrine o armadi. A fianco della scalinata è prevista la realizzazione di un nuovo muro portante di tipo AB dello spessore di 20 cm, mentre per la realizzazione delle pareti divisorie saranno utilizzati pannelli di cartongesso su struttura metallica. Sono altresì previsti interventi di conservazione in linea con le direttive del Piano di conservazione.
- **PAVIMENTAZIONE:** la pavimentazione prevista è di tipo "flottante", realizzata con pannelli di rivestimento in PVC – dotati di isolamento termo-acustico e con spessore conforme alla fisica dell'edificio – e massetto con microarmatura dello spessore di 5-10 cm. Lungo i muri viene interposto un nastro di giunzione tra questi ultimi e il massetto. Pavimentazione finale e rivestimenti delle pareti prevedono vari tipi di realizzazione in base alla destinazione d'uso dello spazio di riferimento, nello specifico: in tutti gli ambienti in cui non sono previste pendenze dovute a sifoni a pavimento si ha di norma la posa a colla delle ceramiche per pavimenti; negli ambienti in cui sono invece necessarie le predette pendenze si lavora con posa a secco delle ceramiche per pavimenti, ovvero su un composto a base di cemento in seguito solidificato mediante applicazione di latte di cemento.
- **RIVESTIMENTI DELLE PARETI:** la posa dei rivestimenti parietali in ceramica avviene esclusivamente mediante incollaggio. Ogni elemento in ceramica viene di norma posato con distanziatori in base alle dimensioni delle singole lastre, mentre la realizzazione delle fughe avviene con apposito stucco bianco. Negli ambienti bagnati o umidi la fugatura delle zone di raccordo e dei punti di contatto con i sanitari ivi installati avviene invece mediante sigillante elastico ad elevata presa specifico per bagni (resistenza a

muffe e funghi). Sono altresì previsti interventi di conservazione in linea con le direttive del Piano di conservazione.

- **INTERVENTI DI TINTEGGIATURA:** gli elementi da installare o montare sono per la maggior parte già trattati presso la sede del produttore, pertanto non sono soggetti a ulteriore tinteggiatura nell'area del cantiere. In quest'ultima si rendono invece necessari interventi di tinteggiatura soprattutto per quel che riguarda le pareti nel loro complesso, con annesso livellamento delle stesse. Una volta così preparata la base, le pareti vengono tutte tinteggiate con pitture dette "a semidispersione" (v. Jupol). I lavori saranno svolti nel loro complesso in applicazione alle linee guida previste dall'Ente sloveno per la tutela del patrimonio culturale.
- **SERRAMENTI:** le porte interne vengono adeguatamente selezionate in conformità ai requisiti di sicurezza antincendio e garanzia delle condizioni di benessere acustico. Agli arredi in legno dell'edificio si applicano smalti e colori di rivestimento previo trattamento protettivo insetticida. Sono altresì previsti interventi di conservazione in linea con le direttive del Piano di conservazione.
- **FINITURE:** i materiali installati o applicati saranno di alta qualità e ciò dovrà essere comprovato da apposita documentazione. Gli stessi materiali dovranno essere altresì conformi a norme e standard pertinenti. Dettaglio delle finiture previste (colori e materiali): manto del tetto realizzato con coppi, travatura in legno, ghiaia; rivestimenti della facciata e intonaco conformi ai requisiti stabiliti dall'Ente sloveno per la tutela del patrimonio culturale; finitura delle strutture interne di nuova costruzione realizzata mediante pittura a dispersione.
- **RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ** saranno assicurate in conformità alle norme vigenti nella Repubblica di Slovenia (Regolamento in materia di documentazione progettuale, art. 4, comma 1 - Gazzetta Ufficiale della Repubblica di Slovenia 5965, 55/2008).
- **SICUREZZA ANTINCENDIO - ASSICURAZIONE ANTINCENDIO DELL'IMMOBILE:** il design dell'immobile e i materiali raccolti rispettano pienamente i requisiti delle norme in materia di sicurezza antincendio degli edifici (Linea guida tecnica TSG-1-001:2010). In caso di normale uso di spazi e impianti, nonché in caso di incendio, è assicurato l'ottimale livello di sicurezza antincendio per persone e beni all'interno dell'edificio, in linea con quanto stabilito dalla Legge in materia di sicurezza antincendio.
- **EVACUAZIONE:** in caso di evacuazione gli spazi al piano terra si serviranno dell'ingresso principale situato al pianterreno dell'edificio, lato ovest. L'uscita all'esterno è predisposta nel cortile situato nella parte sud-est della particella e su via FdL, Capodistria.
- **INTERVENTI DI SOCCORSO:** in caso di intervento di soccorso possono accedere all'immobile ambulanze e autopompe di ridotte dimensioni.
- **RETE ESTERNA DI IDRANTI:** per lo spegnimento di incendi nell'immobile l'approvvigionamento di acqua è assicurato dalla rete esterna di idranti, già esistente allo stato attuale; in via FdL, a Capodistria, si trova inoltre un idrante a terra.

Capodistria, 22/03/2018
Num. prot. U-06-03-2018

Responsabile:
Maurizio Tremul



UNIONE ITALIANA

Italijanska Unija - Talijanska unija
Via Župančič 39 - Župančičeva ul. 39
6000 CAPODISTRIA - KOPER
Tel. +386/5/63-11-220(1); Fax. 63-11-224
E-Mail: unione.it.cap@siol.net

A. OPIS NAMERAVANE INVESTICIJE

OPIS REKONSTRUKCIJE IN NADZIDAVE PALAČE GRAVISI-BUTTORAI – Italijanski multimedijski center Ulica Osvobodilne fronte 6 in 8, 6000 Koper

Italijanska unija iz Kopra želi obstoječa objekta na Ulici Osvobodilne Fronte (OF) 8 in 6 v Kopru (Palača Gravisi-Buttorai) adaptirati in ju nadzidati z namenom realizacije Italijanskega multimedijskega centra (IMC).

Obnova in oživitev palače Gravisi-Buttorai, ki sodi med najvidnejše primere baročne arhitekture v Kopru, je vpisana v register nepremične kulturne dediščine pri Ministrstvu za kulturo Republike Slovenije. Gre za enega zadnjih objektov visoke arhitekturne vrednosti, ki je potreben obnove in se nahaja v koprskem starem mestnem jedru. Gradbeni poseg predvideva prenavo trenutno delno porušenega desnega krila palače, na kateri najdemo vklesan grb starodavne koprške plemiške družine Gravisi. Italijanski multimedijski center (IMC) bo razpolagal z novimi muzejskimi, didaktičnimi in izobraževalnimi vsebinami, ki bodo ob podpori najsodobnejših digitalnih orodij služile za predstavitev in promocijo italijanske narodne manjšine v Sloveniji ter čezmejnega območja. S posegom bo zagotovljeno delovanje celotne Palače Gravisi-Buttorai, v kateri že ima svoje kulturno središče in sedež lokalna Skupnost Italijanov. IMC bo povezovalo in nadgrajevalo kulturno ponudbo na obalnem območju ter jo ovrednotila v turistične in izobraževalne namene.

Predviden poseg zajema gradbena, obrtniška in inštalaterska dela. Izvedena bodo vsa potrebna dela, ki sledijo napredku tehnike, s čimer se bo zagotovil visok standard kakovosti in estetike objekta in da se bodo upoštevali vsi ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine objekta, skladno z že pridobljenim konservatorskim načrtom. Rekonstrukcija in nadzidava objekta bo tehnično, funkcionalno in estetsko nadgradila obstoječo hišo. Tehnične posodobitve bodo doprinesle k racionalni rabi prostora, učinkovito rabe energije, vzdržne obratovalne in vzdrževalne stroške. Objekt (muzej in prostori uprave) bo v celoti dostopen s strani obiskovalcev z motoričnimi/senzoričnimi omejitvami.

Obstoječi objekt že dlje časa ni v uporabi. Na večjem delu objekta je ostal zgolj obod, streha je porušena. V trenutnem stanju objekt kazi podobo mesta. S predvideno gradnjo se objekt stabilizira in arhitekturno uredi. Programska vsebina predstavlja kulturno dodano vrednost mestnega jedra.

SPLOŠNI OPIS ARHITEKTURNE ZASNOVE:

- **LOKACIJA:** Parcela, namenjena gradnji, je zemljiška parcela 678 k.o. Koper. Nahaja se na ureditvenem območju za poselitev, na območju za centralne dejavnosti. Na parceli je obstoječ delno porušen stanovanjski objekt. Objekt razpolaga tudi z eno zunanjo površino. Objekt je del strnjenegega uličnega niza. Na severni strani ga definira Ulica OF, na zahodni strani neimenovana ulica (del ulice OF), na vzhodu meji na zunanje površine že obstoječega dela palače Gravisi-Buttorai ter na južni strani na obstoječi stanovanjski objekt.
- **FUNKCIONALNA ZASNOVA:** Predmet projekta za gradbeno dovoljenje je novogradnja, rekonstrukcija in sprememba namembnosti stanovanjskega objekta na Ulici OF 6 in 8, Koper. Obstoječi objekt je enostanovanjska hiša s skupnim dvoriščem, ki je bil predelan pred letom 1960 v enotno stanovanjsko enoto. Del objekta je pogorel v 90-ih letih, del pa vidno propada. Objekt bo po rekonstrukciji, novogradnji in spremembi namembnosti postal Italijanski multimedijski center. Namembnost objekta je skladna z dopustnimi dejavnostmi za to območje.
- **VELIKOST IN ZMOGLJIVOST OBJEKTA:** Obod objekta zajema obstoječa objekta Ulica OF 6 in 8. Predvidena gradnja ohranja vse obodne zidove. Obstoječi vertikalni gabarit objekta je P+1+M. Predvidena etažnost je P+2, objekt se prilagaja etažnosti in višinam sosednjih objektov. Vertikalni gabariti so usklajeni s pogoji ZVKD. Zmogljivost objekta se povečuje. Obstoječa ruševina je v času popolne funkcionalnosti imela ocenjeno neto površino 432,50 m². Predvideni objekt bo imel skupno neto

površino 468,56 m², in sicer: PRITLIČJE (skupaj 171,30 m²): foyer, sanitarije, shramba, garderobe, hodnik, dvigalo, muzej, podest in stopnišče; DVORIŠČE (skupaj 35,50 m²); PRVO NADSTROPJE (skupaj 169,56 m²): stopnišče, muzej, prostori uprave: čajna kuhinja, hodnik, sanitarije, dvigalo, balkon, tajništvo, shramba, pisarna direktorja, pisarna za 5 delovnih mest, stopnišče in DRUGO NADSTROPJE (skupaj: 127,70 m²): stopnice, skladišče, veža, dvigalo (55,70 m²) in terasa (72,00 m²).

- **OBLIKOVANJE ZUNANJE PODOBE OBJEKTA:** Zunanja ureditev objekta bo sledila lokalnim prostorskim značilnostim. Škarpe in podporni zidovi bodo primerne prostoru in prilagojene okoliškemu objektom, višine cca 1,5 m. Atrij se uredi s kamnitim tlakovanjem – peščenjak in z zasaditvijo avtohtonega zelenja – rožmarin, sivka in okrasnim drevesom.
- **TEHNIČNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE GRADNJE:** Objekt je zaščiten kot kulturni spomenik, zato se vsi posegi podredijo ohranjanju in prezentaciji dediščine. Predvideno je ohranjanje obstoječih nosilnih zidov, okenskih in vratnih odprtin. Predvidena je delna obnova avtentičnih poslikav in ometov. Gabariti historičnih objektov se ne spreminjajo in se ohranjajo v naj večji možni obliki. Poseben poudarek se nameni ohranjanju detajlov ognjišč in vgrajenih kamnitih elementov (korita, jerte itd.).
- **GRADBENA DELA:** Predvidena so vsa gradbena dela za zagotavljanje bistvenih lastnosti objekta, predvsem mehanične stabilnosti in trdnosti. Po potrebi se bodo obstoječe kamnite stene injicirale in utrdile. Predvidena je ločena nosilna konstrukcija, ki bo omogočala velike razpone in s tem prosto zasnovano tlorisa.
- **OBRTNIŠKA DELA:** Predvidena dela zajemajo vsa potrebna zaključna dela. Predvidene obdelave tal so keramika, les/kamen, vinil-fiberglass, tekstil. Predvideni so sistemski spuščeni stropovi v pisarnah in akustični stropovi v sobah z multimedijo, predavalnice. Obdelava historičnih fasad je podrejena konservatorskemu načrtu.
- **INŠTALACIJE:** Zasnova strojnih inštalacij bo omogočila visoko stopnjo ugodja in energetske učinkovitosti. Predvideno je prezračevanje IMC. Ogrevanje in hlajenje bo urejeno z konvektorji in bo izvedeno s toplotno črpalko. Strojnica objekta je predvidena na strehi. Električne inštalacije se uredijo s sodobnimi vodniki, odklopniki, krmilniki ter delno integracijo elektroinštalacij z inteligentnimi sistemi za krmiljenje razsvetljave, klimatizacije, prezračevanja, dostopov, video nadzora, proti vplomnim sistemom, multimedije. Razsvetljava prostorov bo upoštevala potrebe delovnega okolja in visoko raven estetskega učinka. Predviden je funkcionalen sistem telefonije in računalniške mreže s poudarkom na povezavi preko optičnih vlaken, centralnem strežniškem sistemu, video nadzora, brezžičnih dostopnih točk itd.
- **RAVEN OBDELAVE:** Zasnova adaptacije objekta upošteva različne ravni oblikovanja, opreme in končnih obdelav prostorov glede na njihovo namembnost, pomembnost in umestitvijo v objektu.
- **RUŠITVENA DELA:** Rušitvena dela bodo obsegala rušenje obstoječih nekakovostnih elementov v skladu s konservatorskim načrtom. Predvidena je odstranitev kamnitih stopnic, ki se jih kasneje uporabi za nastopne ploskve novih stopnic. Neuporabne materiale se po odstranitvi odpelje na deponijo. Obseg rušitev je razviden iz načrtov.
- **ZEMELJSKA DELA:** Izkopi se bodo vršili zaradi izvedbe priključkov na komunalne naprave, kar je navedeno v načrtih (Prikaz priključkov na infrastrukturo) ter za pripravo terena; izkop okoli temeljev zaradi sanacije obstoječih temeljev ter vgradnje hidroizolacije.
- **TEMELJI IN TALNA PLOŠČA:** Temelje obstoječega objekta pred rekonstrukcijo predstavljajo poglobljeni obstoječi nosilni obodni zidovi. Obodni zidovi rekonstruiranega objekta – prostora v pritličju bodo temeljeni s pasovnimi temelji, ki bodo delno opirali obstoječ kamnit obod objekta. Obstoječa talna konstrukcija objekta se odstrani in se jo nadomesti z novo, ki se jo ustrezno hidro in toplotno izolira. Višina končne talne nove talne konstrukcije ne bo odstopala od višine tlaka obstoječe konstrukcije.
- **NOSILNI ZIDOVI:** Nosilni zidovi v obstoječem stanju so grajeni iz lokalnega kamna in deloma lokalne opeke. Debelina nosilnih zidov je med 50 in 60 cm. Predvidena je skeletna konstrukcija iz AB nosilnih stebrov in preklad ter nosilnega AB zidu na meji med sosednjim objektom (OF 10, Koper), ki bo prevzela glavno obtežbo nove stavbe in hkrati zagotovila stabilnost obstoječih obodnih zidov.
- **STROPNE PLOŠČE:** Medetažna konstrukcija se izvede iz AB plošč.
- **STREHA:** Ostrešje objekta Ulica OF 6 bo obnovljeno vidno leseno, da se poudari historična nota objekta; nova streha nad mansardo bo iz AB.
- **FASADA:** Fasada objekta ostane obstoječa, vanjo se posega v skladu s konservatorskim načrtom. Zaključni sloj fasadnega ometa je izdelan v finozaribani malopodaljšani malti. Agregat zaključnega sloja fasadnega ometa je mivka. Fasada je barvana s silikatno barvo v skladu z zahtevami spomeniškega varstva. Barvni ton fasade se je določil po izvedeni sondaži obstoječih ometov. Zaključni sloj fasadnega

ometa je izveden 2-3 mm pod robom kamnitega okvirja oken in vrat. Zaradi zahteve Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (ZVKDS) na zunanji strani kamnitega zidu ne bo vgrajene toplotne izolacije.

- STAVBNO POHIŠTVO: Stavbno pohištvo je novo, izvedeno po ustreznih predpisih, je lesene izvedbe ali v kombinaciji. Vsa vrata in okna so zastekljena z troslojnim izolacijskim steklom. Stavbno pohištvo na fasadi je izvedeno v skladu z lokalno tipologijo.
- NOTRANJE STENE: Vsi obstoječi kamniti zidovi se ohranijo, obstoječi omet in keramika se očistita. Zidovi se obdelajo skladno s smernicami ZVKDS. Obstoječe niše v zidovih se ohranijo ter se uporabljajo kot vitrine oz. omare. Predvidena je izvedba novega nosilnega AB zidu debeline 20 cm ob stopnišču. Predelne stene bodo izvedene iz mavčno kartonskih plošč na kovinski podkonstrukciji. Predvidena so konservatorska dela v skladu s konservatorskim načrtom.
- TLAKI: Tlaki so »plavajoče« izvedbe. Sestojijo iz toplotno-zvočne izolacije debeline, določene v gradbeni fiziki, pokrivne PVC folije in mikroarmiranega estriha debeline 5-10 cm. Estrih je ob zidovih ločen z dilatacijskim trakom. Zaključni tlaki in stenske obloge so različne izvedbe, odvisno od namena prostora: Talna keramika se praviloma polaga na lepilo v vseh prostorih, kjer niso predvideni padci k talnim sifonom. V prostorih, kjer so potrebni padci, se talna keramika polaga v suho cementno mešanico, kjer se jo utrjuje z zalivanjem s cementnim mlekom.
- STENSKE OBLOGE: Stenska keramika se polaga izključno z lepljenjem. Vsa keramika se praviloma polaga na distančnike skladno z velikostjo posamične plošče in fugira z belo fugirno maso. V mokrih prostorih se vsi stiki vogalnih in vsi stiki s sanitarnimi vgradnimi elementi fugirajo s trajno elastičnimi kiti za kopalniške prostore (odpornost proti plesnim in glivicam). Predvidena so konservatorska dela v skladu z Konservatorskim načrtom.
- SOBOSLIKARSKA IN PLESKARSKA DELA: Večino izdelkov, ki se vgrajujejo, je že predhodno obdelanih pri proizvajalcu in se na gradbišču pleskarsko ne obdelujejo več. Na gradbišču je potrebno pleskarsko obdelati predvsem vse stenske površine in izvesti nadaljnjo zgladitev. Na tako pripravljeno podlago se vse stene barvajo s poldisperzijskimi barvami (tip: jupol). Vsa dela bodo izvedena po smernicah ZVKDS.
- VRATA: Notranja vrata so ustrezno izbrana skladna z zahtevami požarne varnosti in zagotavljanja zvočnega ugodnja. Leseno stavbno pohištvo se barva z lazurnimi in pokrivnimi barvami na predhodno protimrčesno zaščito. Predvidena so konservatorska dela v skladu s konservatorskim načrtom.
- FINALNE OBDELAVE: Vgrajeni materiali bodo kvalitetni, kar mora biti dokazovano s potrebnimi listinami. Prav tako morajo materiali biti skladni z veljavnim predpisom in standardom. Opis predvidenih končnih obdelav (barv in materialov): strešna kritina: korci, lesen pod in prod; fasadne obloge in omet skladen z zahtevami ZVKDS; notranje nove konstrukcije končno obdelane z disperzijsko barvo.
- MEHANSKA ODPORNOST IN STABILNOST bosta zagotovljena skladno z zakonodajo Republike Slovenije (1. odstavek 4. člena pravilnika o projektni dokumentaciji - Uradni list RS, 5965, 55/2008).
- VARNOST PRED POŽAROM - POŽARNO ZAVAROVANJE OBJEKTA: Zasnova objekta in zbrani materiali v celoti ustrezajo zahtevam iz predpisov o požarni zaščiti objektov (Tehnična smernica TSG-1-001:2010). V primeru normalne uporabe prostorov in naprav ter v primeru požara je zagotovljena optimalna požarna varnost za ljudi, ki se nahajajo v objektu in za premoženje v skladu z Zakonom o varstvu pred požarom.
- EVAKUACIJA: Prostor v pritličju bo za evakuacijo uporabljal glavni vhod v pritličju na zahodni strani objekta. Izhod na prosto je urejen na dvorišče na južnem/vzhodnem delu parcele in na glavno Ulico OF, Koper.
- INTERVENCIJA: Dostop za intervencijo je mogoč z reševalnim vozilom ter manjšim gasilskim vozilom po Ulici OF, Koper.
- ZUNANJE HIDRANTNO OMREŽJE: Za gašenje požarov na objektu je voda zagotovljena iz zunanjega hidrantnega omrežja, ki je obstoječe – na Ulici OF, Koper se nahaja obstoječi talni hidrant.