

COMUNE DI BELLUNO

PROVINCIA DI BELLUNO

PROGETTO BELLUNO, DA PERIFERIA DEL VENETO A CAPOLUOGO DELLE
DOLOMITI

**Proposta di progetto utile ai fini del Programma straordinario di intervento
per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città
metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia**



**AZIONE 3 WELFARE INNOVATIVO
INTERVENTO 3D_SUPERARE IL DEGRADO
FILU' SRL
Rigenerazione del comparto urbano ex ospedale**

Soggetto attuatore:

Filù srl

Via caffi n.3, Belluno

Tel. 0437/943861 info@filusrl.com

Responsabile del progetto:

Arch. Gianluca Ghedini

Via Brite del Val n.3/a, Cortina d'Ampezzo

Tel. 0436/867466 info@architetturaeambiente.com

**Analisi generale dell'area di progetto, relazione tecnica di progetto, prime
indicazioni per la stesura dei piani di sicurezza e quadro economico di progetto
per gli interventi da eseguire nell'ex area denominata ex ospedale civile ed ex
cinema Eden**



Sommario

.....	0
Analisi generale dell'area	2
Relazione stato attuale dei luoghi.....	2
Relazione illustrativa stato attuale.....	3
Progetto preliminare	5
Relazione tecnico-illustrativa.....	5
Relazione impianti meccanici	6
Relazione impianti elettrici e speciali	7
Rete fognaria	7
Prime indicazioni e disposizioni sulla stesura dei piani di sicurezza	7
Quadro economico di progetto	8

Analisi generale dell'area

Relazione stato attuale dei luoghi

L'area oggetto di intervento si trova nel cuore della città di Belluno, e più precisamente nell'isolato compreso tra via I. Caffi, via Loreto, via Matteotti e via R. Psaro. Un tempo adibita ad ospitare il vecchio ospedale civile di Belluno, ed il cinema Eden, oggi la zona si presenta in stato di abbandono. Inizialmente infatti rientrava nel piano di riqualificazione che ha visto ultimati i prospicienti palazzo Caffi, palazzo Bembo e il parcheggio interrato Caffi. Manca da ultimare il solaio di copertura del suddetto parcheggio, che si presenta al grezzo, e che è destinato ad ospitare il nuovo progetto sotto esame

L'area situata a due passi da piazza dei Martiri, centro nevralgico e commerciale della città, è attigua alle più importanti sedi amministrative e ai principali uffici Pubblici quali sedi del Comune, sede della Provincia, sede della Prefettura, Palazzo di Giustizia, Questura, Ufficio delle Imposte dirette, camera di Commercio, Genio Civile ed altri enti minori.

Sull'area inoltre si affacciano edifici storici quali Palazzo Bembo, fatto erigere nel 1568 e divenuto in seguito, con l'estensione denominata Palazzo Caffi, l'ospedale civile di Belluno fino a quando venne chiuso negli anni '80. Entrambi gli edifici attualmente ospitano attività commerciali, direzionali e residenze private.

Al piano interrato è presente un'ampia autorimessa chiamata parcheggio Caffi. Questo è accessibile da una rampa posta ad est di Palazzo Caffi ed è disposto su quattro livelli, con complessivamente 400 posti auto, in parte riservati e in parte di pubblico accesso. L'autorimessa è servita da vani scala e ascensori che portano in superficie in prossimità della piazza interna.

Il lotto è accessibile da via Caffi, da via Loreto, da una piccola via perpendicolare via Psaro e da un passante urbano situato nel portico fronte strada di via Matteotti. È inoltre servita dai mezzi pubblici ed è molto vicina alla stazione ferroviaria.



^ Vista aerea dell'area con i principali servizi adiacenti

- o -

Relazione illustrativa stato attuale



Vista dell'area, di parte di Palazzo Caffi e degli edifici rivolti su via Psaro



Vista dell'area, di parte di Palazzo Caffi e degli edifici rivolti su via Psaro



Vista dell'area, di Palazzo Bembo e Palazzo Caffi



Ingresso del parcheggio Caffi

Progetto preliminare

Relazione tecnico-illustrativa

Il progetto proposto prevede la riqualificazione dell'area degradata denominata ex ospedale civile ed ex cinema Edison con la realizzazione di un articolato complesso edilizio sul sedime del Parcheggio Caffi interrato.

Tra gli obiettivi, oltre quello di riqualificare l'area, c'è quello di potenziare le attività commerciali e i servizi della città.

Al piano terra verranno realizzate otto attività commerciali, di cui un duplex, che saranno, grazie ai numerosi percorsi pedonali di progetto, posti in continuità con la vicina Piazza dei Martiri. I negozi appariranno come una serie di volumi vetrati distribuiti all'interno di un percorso coperto ad uso pubblico di altezza netta pari a 3.15 m. Ogni unità commerciale disporrà di un'area vendita e di un proprio servizio igienico con anti bagno. Avrà luce naturale diretta e l'aerazione sarà incrementata grazie all'utilizzo di impianti aerazione meccanica controllata. Le attività commerciali saranno tutte accessibili da persone diversamente abili e, qualora avranno superficie utile superiore ai 150 mq, disporranno anche di servizio igienico anch'esso accessibile come richiesto al punto 6 art.7 dell'allegato B Dgr.1428 del 06.09.2011.

Verrà inoltre realizzato un nuovo complesso turistico ricettivo che svilupperà su tutti i piani del complesso.

In particolar modo questo avrà accesso dal percorso pedonale coperto posto al piano terra, dove sarà realizzata una hall/reception che disporrà anche dei relativi collegamenti verticali (ascensori e vani scala) e di servizi igienici adeguati. Oltre a questo saranno realizzati ulteriori tre accessi/vie di fuga che saranno dislocati lungo tutto il fabbricato; il vano scale A in vicinanza di palazzo Caffi, il vano scale C posizionato centralmente e il vano scale D posto laddove c'era il cinema Edison, in vicinanza con la proprietà Gabrielli.

Ai piani superiori saranno realizzati per lo più unità abitative di varie metrature, con relativi servizi igienici e locali di servizio. Nella fattispecie saranno suddivise nel seguente modo:

- piano primo → 10 unità abitative, sala colazioni con relativo locale preparazione, dispensa e spogliatoi del personale, depositi, servizi igienici pubblici e 3 sale ad uso comune;
- piano secondo → 17 unità abitative, servizi igienici ad uso comune e 3 depositi;
- piano terzo → 7 unità abitative, servizi igienici ad uso pubblico e 1 deposito.

Tutti i piani saranno serviti da quattro blocchi scala distribuiti lungo il fabbricato, e prenderanno luce da lucernai di copertura e da aperture sullo spazio a cielo aperto. La copertura sarà praticabile e parzialmente completata a verde, ad eccezione della porzione riguardante il blocco D che sarà occupato da una terrazza tecnica che ospiterà un impianto di pannelli solari.

Al piano terra sono previsti spazi destinati alla collettività quali il kinder garden, piazza e percorsi pubblici di collegamento e completamento del centro cittadino.

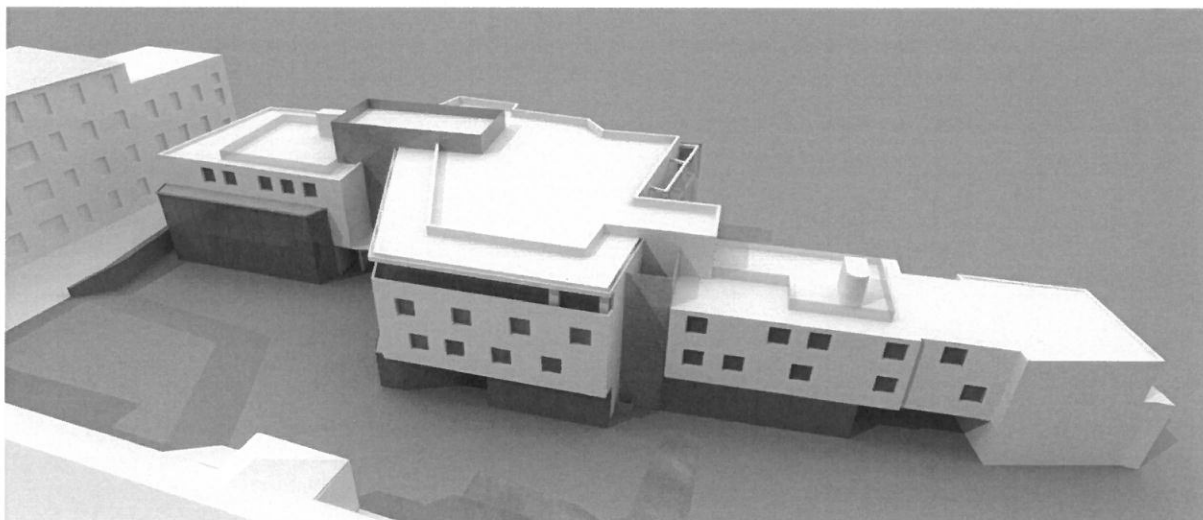
La piazza, di uso pubblico, sarà facilmente raggiungibile dalle vicine via Loreto e via Caffi, oltre che dai collegamenti pedonali previsti da progetto. Permetterà di creare una corte interna protetta, luogo pubblico e privato allo stesso tempo, che si integra con i palazzi storici vicini. La piazza ed i collegamenti avranno finitura in pietra di Cugnán o similare, come la corte di palazzo Caffi già realizzata, e manterranno le pendenze originali dell'area così da creare un naturale collegamento con i percorsi adiacenti.

Il kinder garden invece sarà posto in vicinanza a Piazza dei Martiri, e sarà dunque facilmente accessibile dalla stessa, oltre che dai percorsi pedonali di progetto.

Le finiture dell'intero complesso riprenderanno lo stile degli edifici vicini, ed in particolar modo di palazzo Caffi e Palazzo Bembo.

L'intonaco, utilizzato per gran parte dei fronti, avrà tinteggiatura di colore chiaro e permetterà al nuovo edificio di integrarsi nel contesto pur mantenendo la propria autonomia. I due palazzi storici infatti fungeranno da sfondo senza diventare protagonisti dello spazio pubblico.

Sul fronte est e sud saranno collocati dei frangisole in lamelle di materiale ligneo, o similare, con struttura portante metallica. Le grandi vetrate poste ad ovest, invece, non saranno percepite come infissi, ma bensì come superfici trasparenti che si contrappongono ai volumi intonacati creando un effetto dato da volumi e superfici, e non da un unico involucro.



L'intervento pensato come riutilizzo dei volumi precedenti, non modifica affacci ed altezze preesistenti ed infatti ben si integra nel contesto, in quanto risulta assorbito nella porzione del lotto più interno all'isolato.

- 0 -

Relazione impianti meccanici

L'impianto di riscaldamento/condizionamento sarà composto da una centrale termica (caldaia a gas+ centrale frigorifera) e provvederà anche alla realizzazione dell'acqua calda sanitaria.

I locali quali spogliatoi e depositi saranno opportunamente areati con sistemi di ricambio d'aria meccanizzata, oltre che all'aerazione naturale.

Il locale preparazione colazioni avrà cappe aspiranti, ed anch'esso sarà opportunamente aerato.

- o -

Relazione impianti elettrici e speciali

Sarà realizzata una cabina di trasformazione MT/BT. Dal quadro di bassa tensione si alimenterà il Quadro Generale R.T.A., dal quale dipenderanno poi i vari quadri dei piani. Ogni unità abitativa avrà il proprio quadro, mentre sui piani sarà installata un'illuminazione di emergenza.

Se richiesto, sarà installato un impianto per il controllo degli accessi negli alloggi.

Sarà previsto un impianto telefonico e audio. L'impianto TV invece prevede la ricezione di canali satellitari e terrestri.

Saranno installati dei rilevatori di fumi nella struttura turistica, e un citofono per l'accesso notturno.

Sarà installata una linea WI-FI e ADSL che servirà sia le attività commerciali, che la struttura turistico-ricettiva.

- o -

Rete fognaria

La rete fognaria sarà costituita da due dorsali (nord e sud), che saranno collegati ad un collettore posto su piazza dei Martiri e ad una condotta che corre lungo via Caffi da est a ovest. I palazzi circostanti sono comunque tutti già allacciati alla rete fognaria, e le pendenze del terreno rimarranno inalterate rispetto allo stato attuale rendendo i nuovi allacciamenti più agevoli.

- o -

Prime indicazioni e disposizioni sulla stesura dei piani di sicurezza

Trattandosi di un'area posta nel centro storico di Belluno, sul sedime del Parcheggio Caffi interrato oggi utilizzato, sarà necessario predisporre un piano di sicurezza atto a consentire l'utilizzo delle vie adiacenti e del piano interrato.

Verrà quindi posta attenzione alle esigenze dei frequentatori del parcheggio Caffi e dei percorsi pedonali di collegamento.

Particolare cura sarà adottata nella protezione degli ingressi, nell'allestimento dell'area di cantiere e nella movimentazione dei mezzi per il trasporto delle attrezzature e dei materiali.

Sarà necessario individuare un'area per il deposito dei materiali necessari per le lavorazioni, che si troverà all'interno del lotto di pertinenza e sia facilmente accessibile dai mezzi senza infastidire la collettività.

Il piano di sicurezza dovrà contenere l'analisi per il rinvenimento di ordigni bellici in caso di opere di scavo

Sarà collocata una gru fissa.

I ponteggi, realizzati secondo la vigente normativa, dovranno essere dotati di sporti per contenere le eventuali cadute di materiale e saranno completamente coperti di teli per

contenere le polveri dovute alle lavorazioni. Gli agganci dei ponteggi alla parete esterna del fabbricato verranno realizzati in modo da poter essere riutilizzati in futuri interventi di manutenzione.

Ugualmente sulla copertura andranno previsti agganci per il possibile utilizzo di dispositivi di protezione individuali.

Le maestranze dovranno essere dotate di dispositivi di protezione individuali idonei alle lavorazioni previste. (Demolizioni, smontaggi ecc.).

Quadro economico di progetto

L'importo complessivo dei lavori risultante dell'intervento ammonta ad € **7.250.000,00**

a) intervento € **7.250.000,00**

b) Imprevisti 10% valore dell'opera € **725.000**

c) Totale Onorario € **240.000,00**

OPERE RELATIVE GLI EDIFICI

Opere provvisorie (attuazione piani di sicurezza non soggetti a ribasso d'asta)

- Ponteggio e allestimento cantiere
- Analisi bellica

A corpo € 100.000

Opere strutturali

- Scavo
- Getti in elevazione
- Solai
- Coperture

A corpo € 2.100.000,00

Tamponamenti verticali

- Serramenti
- Pareti
- Superfici vetrate

A corpo € 1.000.000

Finiture

- Intonaci
- Tinteggiature
- Frangisole in lamelle di legno
- Pavimentazioni
- Finitura copertura

A corpo € 1.500.000

Opere impianti meccanici

- Fornitura ed installazione 4 ascensori

A corpo € 150.000

Opere impianti termici e raffrescamento

- A corpo € 1.250.000

Opere impianti elettrici e speciali

- A corpo € 350.000

TOTALE OPERE RELATIVE GLI EDIFICI € 6.450.000,00

(di cui € 200.000 destinati ai 100 mq di kinder-garden)

OPERE RELATIVE ALLA PIAZZA E AI PERCORSI PEDONALI PUBBLICI (2080 mq)

- quota parte rifacimento guaine bituminose 25€/mq
- scoli fognature pendenze sottofondi 70€/mq
- illuminazione opere elettriche 50€/mq
- fornitura e posa di pietra in lastre regolari di grandi dimensioni (sp. minimo cm 3) 180€/mq
- valore assoggettato per il vincolo uso pubblico €30/mq
- sicurezza 3%
- spese tecniche 40.000 €

TOTALE OPERE RELATIVE ALLA PIAZZA E AI PERCORSI PEDONALI PUBBLICI 800.000

TOTALE INTERVENTO € 7.250.000,00