



COMUNE DI VICENZA
DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO

**RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA EX CENTRALE DEL LATTE
IN VIA MEDICI A VICENZA**

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

ELENCO ELABORATI

Relazione descrittiva e documentazione fotografica

GRUPPO DI PROGETTAZIONE		DOCUMENTO	
PROGETTISTA INCARICATO	Arch. R. Gianello	DATA	Luglio 2016
collaboratori: Arch. M. Balestro Arch. R. Viola Dott. D. Guarti		TAVOLA O ELABORATO	RD
		SCALA	
RESPONSABILE UNICO PROCEDIMENTO	Ing. Diego Galiazzo - Comune di Vicenza	REVISIONI	
DIRETTORE DEL SETTORE LL.PP. e manutenzioni	Ing. Diego Galiazzo - Comune di Vicenza		

Indice

01 - Norme urbanistiche	pag 02
Allegato C - stato di fatto	pag 04
Allegato C - demolizioni	pag 05
Allegato C – scheda puntuale degli interventi	pag 06
02 - Demolizioni	pag 07
03 - Bonifica	pag 08
04 - Edificio ex centrale del latte	pag 08
04.1 Stato di fatto	pag 08
04.2 Il progetto – ristrutturazione e riqualificazione energetica del fabbricato	pag 09
05 - Palazzina uffici	pag 11
05.1 Stato di fatto	pag 11
05.2 Il progetto – ristrutturazione e riqualificazione energetica del fabbricato	pag 12
06 - Piazza degli eventi	pag 13
07 - Area scoperta lastricata ed alberata	pag 13
08 - Parco urbano	pag 14
09 - Parcheggi	pag 14
10 - Nuovo box auto nel lotto di proprietà comunale	pag 15
11 - Stima sommaria dei costi	pag 15

01. NORME URBANISTICHE

Con delibera n. 22 del 24.04.12 il Consiglio Comunale di Vicenza ha adottato le "Varianti parziali al P.R.G./P.I. conseguenti al Piano delle alienazioni e valorizzazione immobiliari - Piano Vendite - ai sensi dell'art. 58 L.133/2008 - Bilancio 2012" e con delibera di C.C. n. 42 del 13.09.2012 la stessa Variante è stata approvata.

Tra le aree oggetto di variante è stata inclusa il Terreno tra via Medici e viale Grappa - ex Centrale del Latte.

L'Allegato C - Norme operative - prevede i seguenti interventi:

Edifici pubblici da recuperare

Gli edifici da mantenere individuati nella *Scheda puntuale degli interventi* dovranno essere recuperati dal punto di vista funzionale e architettonico al fine di creare nuovi spazi a servizio della cittadinanza:

- ex sede Centrale del Latte [1] costituente il nuovo Centro Civico, sarà destinata a biblioteca ed emeroteca di quartiere, sala polifunzionale, spazi espositivi, sale per attività socio culturali.

Dovrà essere previsto uno spazio adibito a bar e negli interrati del fabbricato ricavati magazzini e/o depositi di servizio.

- ex palazzina uffici [2] sarà destinata ad ospitare spazi per la collettività, quali Associazioni o attività similari.

La progettazione per il recupero di tali edifici dovrà adottare tutte le possibili soluzioni volte all'efficienza energetica, utilizzando pannelli fotovoltaici, al risparmio idrico, al recupero acque meteoriche.

Piazza degli Eventi

La "Piazza degli Eventi", individuata nella *Scheda puntuale degli interventi* tra la ex sede della Centrale del Latte e il nuovo edificato di via Mentana, dovrà essere progettata come luogo di socializzazione e incontro per la collettività del quartiere, anche in relazione spaziale con il prospiciente nuovo Centro Civico.

L'accessibilità dovrà essere garantita dai due *Assi per l'organizzazione dei percorsi pedonali-ciclabili principali*, nonché dal lato dello *Spazio porticato a uso pubblico* al piano terra previsto nel lotto A, come indicati nella *Scheda puntuale degli interventi*.

Parco urbano

Il parco urbano si svilupperà nell'ampio spazio a sud del nuovo Centro Civico fino all'area destinata a parcheggio [P2], così come indicativamente localizzato nella *Scheda puntuale degli interventi*.

L'area dovrà essere articolata in zone caratterizzate da funzioni diverse, nella coesistenza reciproca, rispondendo alle esigenze dei bambini - ragazzi – adulti:

- verde attrezzato per attività sportive a uso libero;
- verde attrezzato a parco giochi;
- aree di riposo-relax;
- area scoperta lastricata e alberata a sud del nuovo Centro Civico (indicativamente localizzata nella *Scheda puntuale degli interventi*)

Le attività rumorose di gioco e svago dovranno trovare una collocazione idonea rispetto alle altre funzioni previste; per meglio mitigare tali aree si potrà ricorrere ad accorgimenti di tipo naturale, quali ad esempio

movimento di terreno, barriere vegetali, ecc. Il parco urbano sarà servito da un sistema di percorsi pedonali-ciclabili, indicativamente segnati nella Scheda (principali e secondari), tali da garantire la miglior accessibilità verso i luoghi di interesse pubblico presenti nel quartiere (scuole, chiesa e opere parrocchiali), considerando anche la rete ciclabile esistente. Alcuni percorsi dovranno garantire anche l'accesso/percorribilità dei mezzi di emergenza-soccorso e di gestione degli spazi pubblici.

In prossimità del nuovo Centro Civico, dovrà essere previsto un posteggio coperto per biciclette.

Nell'ambito della progettazione del parco urbano, dovranno trovare posizionamento le isole ecologiche, nel rispetto delle necessità dei mezzi di raccolta AIM.

Parcheggi

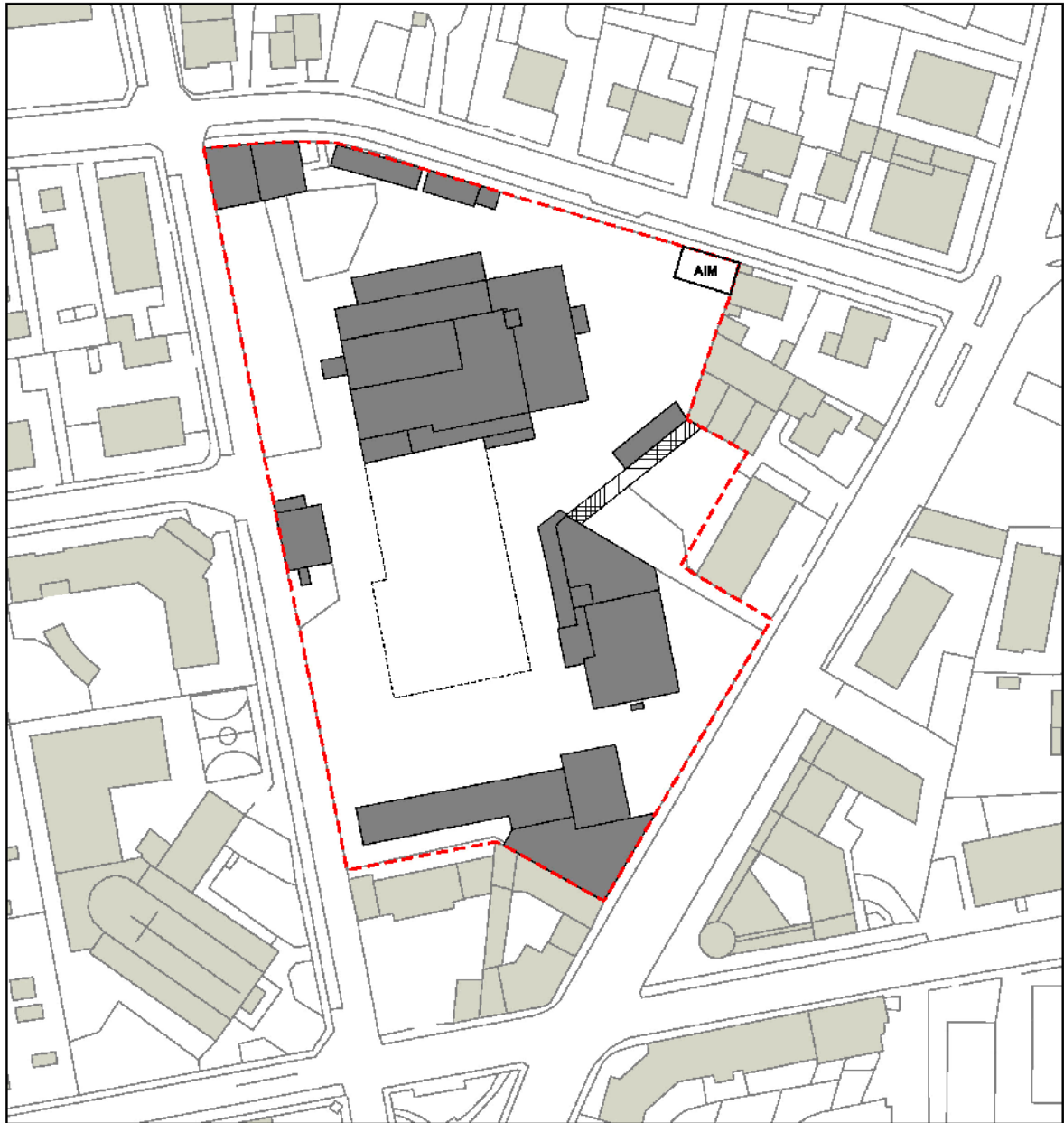
L'area sarà dotata di due parcheggi, come indicativamente posizionati nella *Scheda puntuale degli interventi*:






- [P1] nel tratto finale di via Medici, verso via Mentana. Dovrà essere dimensionato per almeno 20 posti auto, di cui almeno 1 per disabili, e lo spazio di manovra non dovrà occupare la viabilità di via Medici.
- [P2] nella parte sud, verso l'edificio esistente di via Castelfidardo. Dovrà essere dimensionato per almeno 30 posti auto, di cui almeno 1 per disabili; l'accesso potrà avvenire sia da viale Grappa che da via Medici purché costituisca un unico asse viario come indicato nella Scheda..

La progettazione dovrà tener conto dell'eventuale recupero delle alberature esistenti.

Indicazioni generali

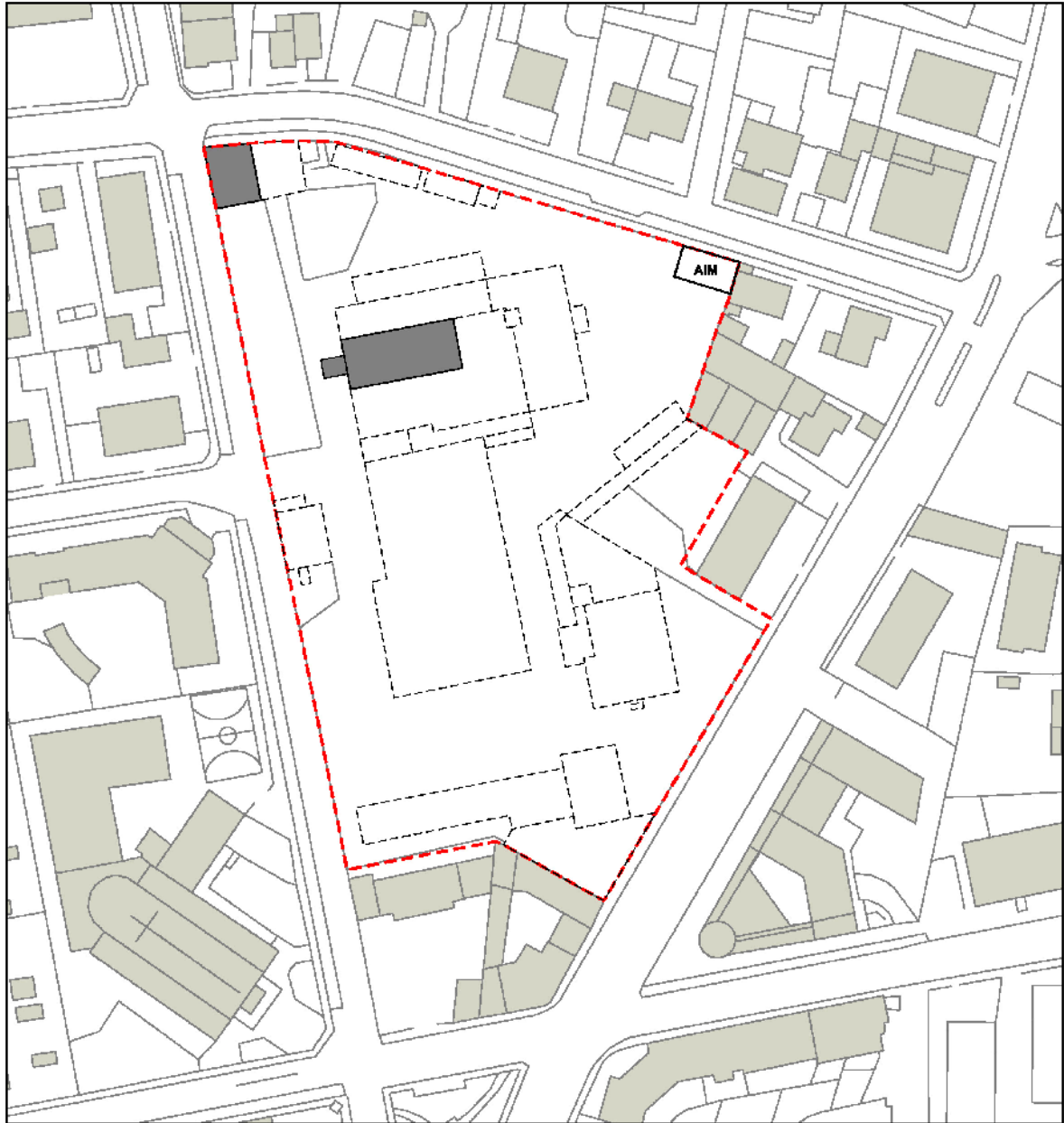
Tutti gli spazi e gli edifici pubblici dovranno essere progettati garantendo l'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della normativa vigente.







-  Ambito di Intervento
-  Strutture ex Centrale del Latte
-  Zoccolo in laterizio e cemento armato
-  Manufatto adibito a box auto pertinenziale all'edificio residenziale insistente sul mappale n.345
-  Stazione di smistamento energia AIM



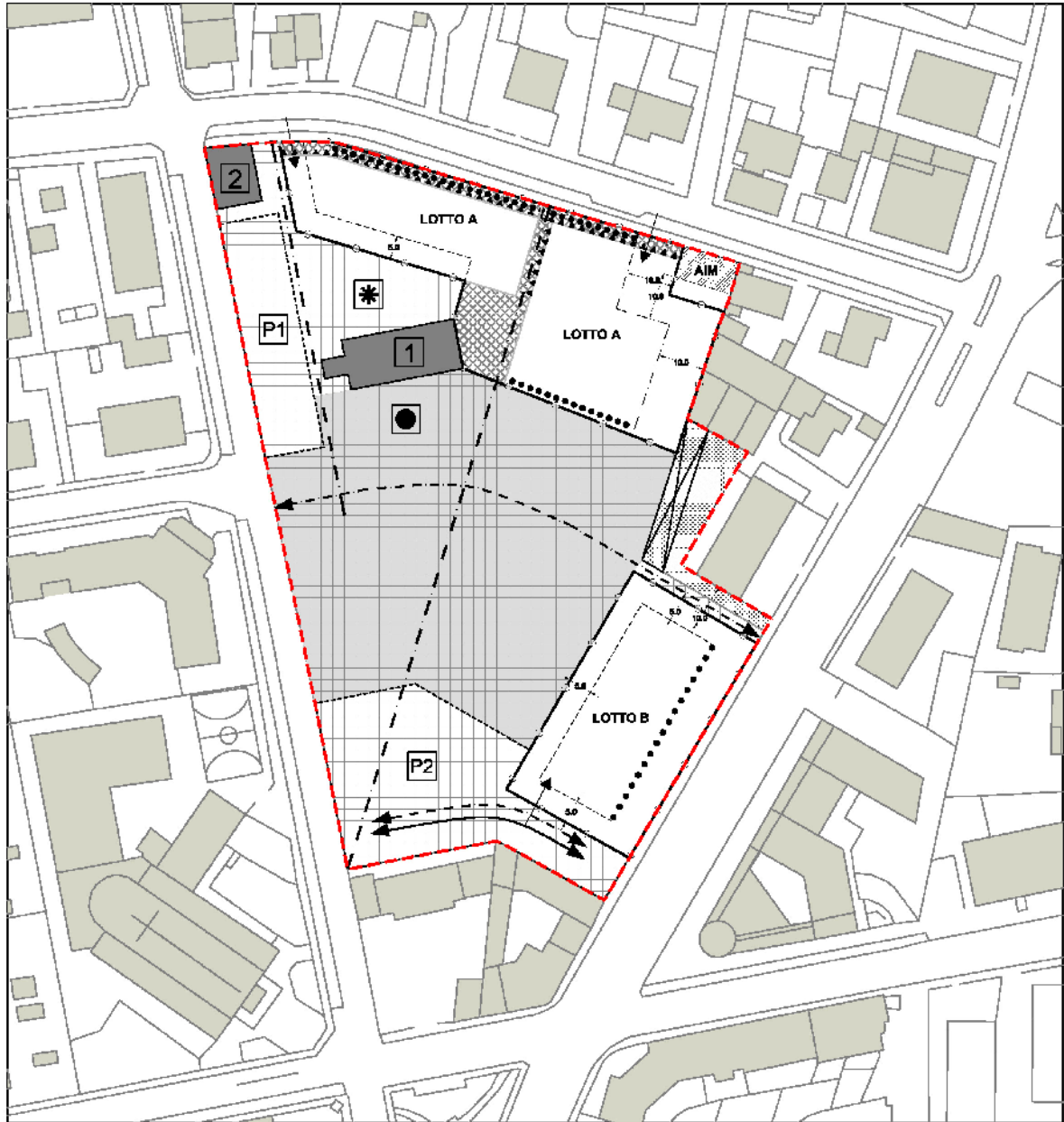
scala adattata



-  Ambito di Intervento
-  Edifici ex Centrale del Latte da recuperare
-  Strutture o manufatti da demolire
-  Stazione di smistamento energia AIM da mantenere



scala adattata



- | | |
|---|---|
| Ambito di Intervento | Asse unico viario per l'accesso all'area parcheggio |
| Spazio pubblico da progettare | Accessi carrai (fronte obbligatorio) |
| Edifici pubblici da recuperare (1. Ex sede Centrale del Latte - 2. Ex palazzina uffici) | Superficie fondiaria privata (lotto A - lotto B) - 4.500 mq massima |
| Parco urbano | Allineamento obbligatorio |
| Asse per l'organizzazione dei percorsi pedonali-ciclabili principali | Percorsi porticati |
| Asse per l'organizzazione dei percorsi pedonali-ciclabili secondari | Spazio porticato a uso pubblico (pieno terra) |
| Localizzazione Piazza degli Eventi | Lotto proprietà comunale |
| Localizzazione di massima area scoperta lastricata e alberata | Nuovo box auto da realizzarsi a cura del Comune |
| Posizionamento Indicativo dei parcheggi | Stazione smistamento energia AIM |



scala adattata

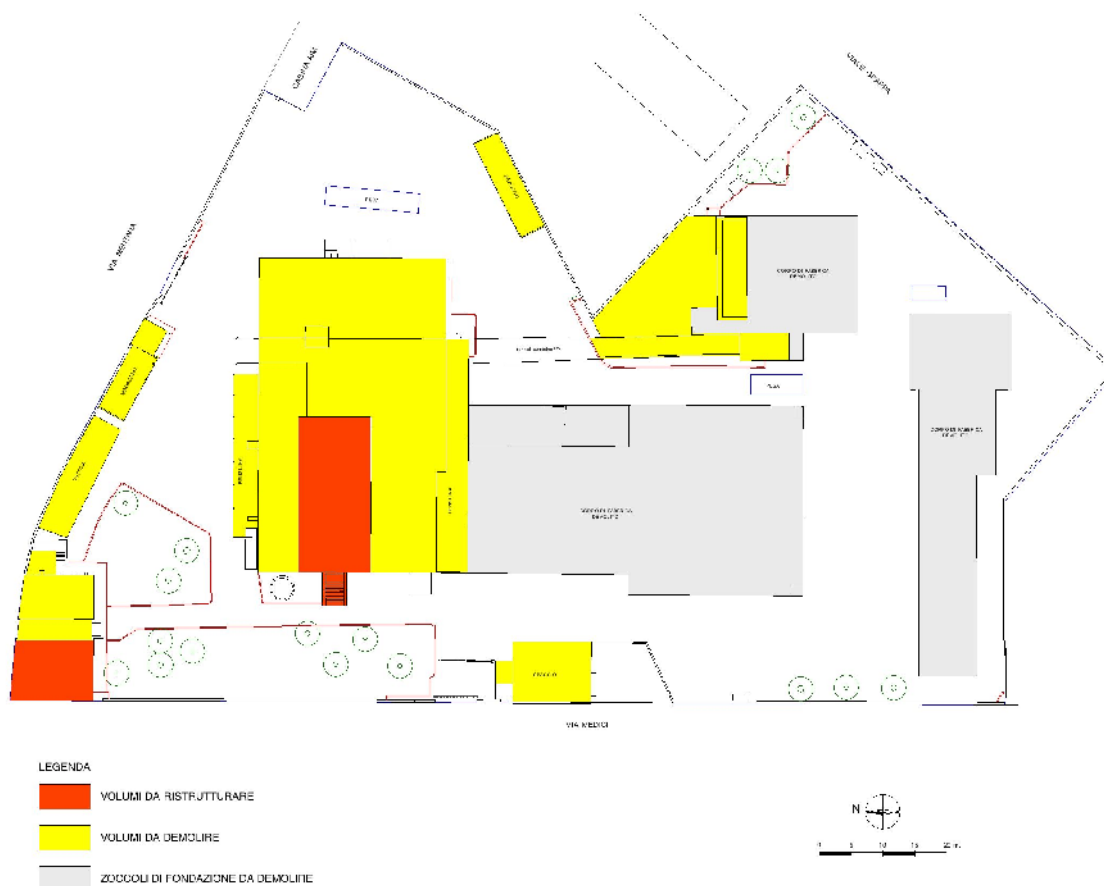
02. DEMOLIZIONI

A seguito del rilievo plano-altimetrico eseguito sull'intera area e di quello architettonico eseguito sui fabbricati da recuperare, è stato possibile avere un quadro generale più preciso della consistenza e tipologia degli immobili che compongono lo stabilimento della ex Centrale del Latte.

Alcuni capannoni sono già stati demoliti ad esclusione però delle loro fondazioni, che emergono dal piano campagna.

Le demolizioni ancora da eseguire riguardano:

- la porzione del fabbricato denominato palazzina uffici e relativa centrale termica (mc. 790,0)
- la portineria adiacente lo spaccio (mc. 27,0) e lo spaccio medesimo (mc. 450)
- il capannone adiacente e i volumi aderenti e che avvolgono il corpo centrale dell'edificio ex centrale del latte, compreso gli interrati e il tunnel di collegamento alla centrale termica (mc. 13.937,0)
- le fondazioni emergenti, la pavimentazione in cls, le vasche acqua e i locali tecnici (mc. 2.640,0)
- la pensilina metallica aderente al lato nord della ex centrale del latte (superficie mq.100,0 - mc. 495,0)
- l'edificio magazzino su via Mentana (mc. 85,5)
- la tettoia e il deposito lungo il muro di via Mentana (superficie mq.148,0 – mc. 349,6)
- il deposito sul lato est del lotto (superficie mq. 70,0 - mc. 164,0)
- i muri di cinta su via Medici, via Mentana, Via Monte Grappa (mc. 200,0)
- le pavimentazioni esterne in conglomerato bituminoso fino a cm 10 di spessore (mq 6.170,0)
- gli alberi all'interno dell'area (nr 18)
- il rilevato stradale a scavalco del tunnel seminterrato (mc. 460,0)



Il Piano delle demolizioni, che dovrà essere redatto in conformità ai disposti della D. Lgs 81/08 dovrà tener conto degli oneri per la messa in sicurezza degli edifici o parti di edifici da non demolire, per garantire la stabilità e funzionalità strutturale, comprendendo rinforzi e puntellamenti, armature provvisorie per sostegno dei solai o facciate in fase di demolizione, noli attrezzature di sollevamento, sorveglianza di un preposto, al fine di evitare qualsiasi interferenza con la stabilità delle strutture adiacenti al corpo oggetto della demolizione.

E' necessario prevedere una puntuale analisi delle strutture dei vari fabbricati che evidenzii le parti portanti da quelle accessorie e tenga presente eventuali danni o alterazioni che hanno subito strutture o materiali, per effetto di carichi o sollecitazioni diverse rispetto alle originali o per infiltrazioni d'acqua o per invecchiamento dei materiali o per le modifiche successive che possono aver influito sulla "legatura" delle murature. Quest'analisi potrebbe originare ipotesi diverse di intervento con l'ottimizzazione delle prestazioni e dei risultati, garantendo la massima qualità e riducendo costi e tempi.

03. BONIFICA

L'intera area ex centrale del latte è stata oggetto di un Piano della Caratterizzazione Ambientale che dovrà essere integrato con nuove indagini mirate a:

- effettuare il completamento della Messa in Sicurezza di Emergenza (MiSE), attraverso disgiungimento dell'acqua di falda dal pozzo denominato P1 (vedasi allegata planimetria);
- realizzare a sud, nella direzione di falda, un nuovo piezometro esterno al sito;
- approfondire le indagini del suolo in corrispondenza del sedime dei fabbricati (ex centrale caldo/freddo a est e locali officina a sud) attraverso la loro preliminare demolizione, per avere un completo quadro ambientale conoscitivo delle matrici ambientali interessate.

Sarà necessario inoltre scarificare la pavimentazione in asfalto che andrà ovviamente smaltita come rifiuto e dovranno essere asportati ulteriori 35 cm di terreno che, in relazione a successivi test, potranno essere trattati con procedure diverse.

Ulteriori interventi riguarderanno inoltre la bonifica dei serbatoi interrati, eliminazione hot-spot IPA e la sigillatura dei pozzi artesiani.

Per maggiori approfondimenti si rimanda all'allegato 01 "Relazione illustrativa delle attività di bonifica ambientale e stima dei costi di intervento"

04. EDIFICIO EX SEDE CENTRALE DEL LATTE

04.1 - Stato di fatto

L'immobile, denominato "ex sede Centrale del latte", è locato all'interno dell'area, con accessibilità carraia garantita sia da via Mentana che da via Medici. Si tratta di un edificio il cui primo impianto, risalente all'anno 1930, a pianta rettangolare era costituito da un primo volume centrale di dimensioni mt.11,30 x 24,50 su tre piani fuori terra, da un piano interrato e da due ali con altezze inferiori sui fianchi. Successivi ampliamenti, dagli anni '50 in poi, hanno inglobato e modificato le due ali dell'edificio storico e vari volumi in aderenza sono stati costruiti in prolungamento verso il lato est e sud, determinando un complesso produttivo assai articolato. Anche all'interno

l'edificio ha subito nel tempo consistenti modifiche distributive e planimetriche, tant'è che solo la facciata principale è ancora riconducibile a quella di primo impianto degli anni '30.



foto anni 50 dello stabilimento

L'edificio centrale, che nell'intenzione dell'Amministrazione Comunale sarà mantenuto e ristrutturato, è costituito da:

- piano seminterrato con superficie commerciale di mq. 281,00 (altezza mt. 3,15) composto da più vani, collegato direttamente al piano superiore da vano scala con ascensore;
- piano terra rialzato con superficie lorda di mq. 278,00 (altezza mt. 3,33) composto da ingresso, atrio, servizi igienici, vano scala con ascensore, 3 vani uso ufficio/laboratorio e da 1 vano ad uso produttivo;
- piano primo con superficie lorda di mq. 208,00 (altezza mt. 2,90) composto vano scala con ascensore, 2 vani uso ufficio, servizi igienici, 1 vano soppalco su zona produttiva;
- piano secondo con superficie lorda di mq. 129,00 (altezza mt. 3,00) composto vano scala con ascensore, 1 vano uso ufficio;

L'immobile, abbandonato da più di 6 anni, allo stato attuale si presenta in pessimo stato di conservazione, con evidenti infiltrazioni di acque piovane e fenomeni di risalita di umidità dalle murature, deterioramento di tutte le finiture (serramenti, intonaci, tinteggiature, pavimenti e rivestimenti ecc) e di tutti gli impianti. Evidenti sono anche le tracce di lesioni strutturali alla trave mediana del secondo solaio al piano terra e di problematiche analoghe che già in passato avevano interessato l'edificio; infatti il piano interrato è stato oggetto di interventi di consolidamento strutturali con l'inserimento di profili in acciaio sia su alcune porzioni di muratura e sia su alcune travi del solaio.

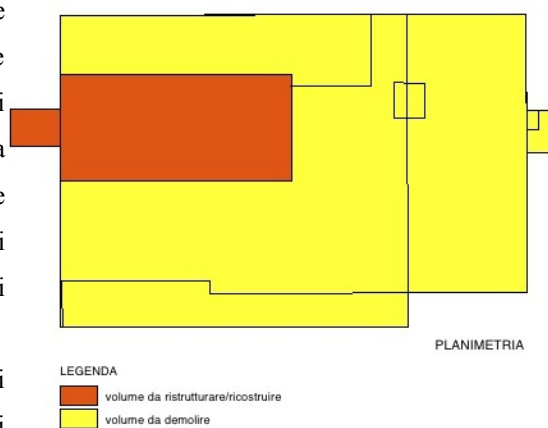
Consistenti sono poi le demolizioni eseguite all'interno del fabbricato nella zona produttiva, al piano primo e secondo, con rimozioni delle strutture in acciaio che sostenevano delle zone di soppalco.

Tutti i vani destinati alla produzione sia al piano terra che primo presentano un elevato inquinamento biologico derivante dalla presenza di colombi, con una quantità di detriti organici ammassati derivanti dalle deiezioni e dai resti degli individui morti, che rendono i luoghi molto insalubri.

04.2 - Il progetto– ristrutturazione e riqualificazione energetica del fabbricato

Si prevede la ristrutturazione totale della parte storica dell'immobile risalente agli anni 50 e la sua riqualificazione energetica per renderlo funzionale alle attività previste dalla scheda Allegato C - Norme operative.

I lavori dovranno prevedere la demolizione delle superfetazioni e dai volumi adiacenti che sono strutturalmente legati alla porzione di fabbricato da recuperare. Le opere di demolizione devono essere realizzate con ogni cautela e a piccoli tratti, sulle strutture collegate ad altre o a ridosso di parte del fabbricato da non demolire e con ausilio e nolo di attrezzature e mezzi speciali (tipo autogru) soprattutto per i volumi sul lato sud, con copertura a shed.



Al piano interrato si procederà al recupero degli spazi esistenti per destinarli a locali depositi e locali tecnici per gli

impianti tecnologici dell'edificio. L'interrato sarà accessibile tramite rampa carraia anche dall'esterno. Le rampe delle scale (e l'ascensore) saranno demolite e ricostruite con rampe più ampie e a norma. L'ascensore sarà inserito di fronte alle rampe su nuovo vano in ca e dimensionato anche per i disabili.

Il piano terra è destinato ad accogliere oltre l'ingresso e blocco servizi sanitari anche una reception, il bar e una piccola sala riunioni che può ospitare circa 50 persone. Sia il locale bar che la sala riunioni hanno un accesso diretto alla piazzetta lastricata posta alla medesima quota e possono così essere gestiti indipendentemente ed autonomamente.

Il piano primo accoglie, oltre il blocco servizi igienici, una hall di passaggio che può diventare uno spazio di socializzazione e ricreazione, una sala biblioteca e una sala emeroteca.

Il piano secondo diventa un grande open space ed è destinato invece ad ospitare eventi, spazi espositivi ed attività compatibili.

Le nuove fotometrie esterne di progetto, funzionali al soddisfacimento delle norme su illuminazione ed areazione, riprendono il disegno originale del fabbricato che si può desumere sia dalle preesistenze e sia dalla documentazione fotografica storica.

La facciata principale, esposta ad ovest e che mantiene ancor oggi il carattere originario, sarà restaurata e consolidata senza alterare fotometrie e modanature.

I lavori sull'immobile possono essere così sommariamente descritti:

- Opere provvisoriale, costellazioni.
- Demolizioni e rimozioni.
- Opere di consolidamento fondazione.
- Riparazioni di paramenti e strutture murarie (e loro funzione tecnologica).
- Consolidamento e/o adeguamento statico di strutture murarie e solai esistenti.
- Nuove opere di cemento armato e/o acciaio ad integrazione e/o sostituzione, funzionali al consolidamento statico
- Solai di nuova formazione funzionali al progetto architettonico e/o all'adeguamento tecnologico.
- Opere in muratura (murature e tavolati) finalizzate a ridefinizioni distributive funzionali al progetto architettonico e/o all'adeguamento tecnologico.
- Manutenzione, riparazioni di coperture a falda.
- Opere da lattoniere.
- Demolizione e rifacimento di sottofondi, assetti, pavimenti e vespai di nuova realizzazione.
- Opere di impermeabilizzazione.
- Nuove pavimentazioni e rivestimenti interni in gres, resine e legno.

- Controsoffitti di nuova formazione.
- Isolanti e coibenti di nuova formazione funzionali al progetto di riqualificazione energetica.
- Opere di impermeabilizzazione.
- Lavori in pietra naturale per nuove pavimentazione, soglie, davanzali, contorni finestre, pedate ed alzate di scala
- Lavori vari da falegname per i nuovi serramenti interni ed esterni di progetto.
- Opere varie da fabbro (officina meccanica) carpenteria metallica per strutture in ferro, serramenti, grigliati, cancelli.
- Opere da pittore eseguite su intonaco, gesso, legno, ferro.
- Tubi, canne, integrazione di rete fognaria (pozzetti, fosse,...) di nuova realizzazione.
- Impianto termico e/o di condizionamento: nuova centrale termica, circuiti e corpi scaldanti, impianto elettrico di supporto, nuovo gruppo frigorifero, gruppo termo ventilante, canalizzazioni, bocchette, circuiti, termoconvettori, ...
- Impianto idrico: nuova rete di distribuzione acqua calda e freddo, pareti attrezzate, nuovi sanitari, servizio igienico per persona a mobilità ridotta, sistema di allontanamento delle acque di scarico, eventuale sistema di sollevamento (elettropompa).
- Impianto antincendio: rete di idranti, estintori , impianto di spegnimento automatico.
- Impianto elettrico: realizzazione di impianto di terra, nuovo impianto elettrico, impianto di illuminazione, di sicurezza, telefonico, citofonico, di amplificazione,
- Impianto di rivelazione e allarme.
- Impianto antifurto: centrale di comando, radar per protezione volumetrica, avvisatori acustici, combinatore telefonico.
- Impianto di sollevamento: ascensore idraulico o elettrico interno per persona a mobilità ridotto e/o impedita.

05. PALAZZINA UFFICI

05.1 - Stato di fatto

L'immobile, denominato “palazzina uffici”, è locato sull'angolo nord/est dell'isolato, all'incrocio tra via Medici e via Mentana. Si tratta di un edificio a pianta trapezoidale, su due livelli fuori terra e un interrato, costituito da un volume dei primi anni del novecento con copertura a falde e rivestimento in coppi e da un successivo ampliamento degli anni 80, di cui è prevista la demolizione, composto da due corpi (uno dei quali contiene il vano scala) con copertura piana. Il volume più recente ha un piano interrato accessibile dal vano scala interno. All'esterno, sul lato est, un volume parzialmente interrato, indipendente ed aderente al fabbricato, era destinato alla centrale termica.

L'immobile, che ospitava gli uffici direzionali della ex Centrale del latte, è in disuso da circa 8 anni e si presenta allo stato attuale in cattivo stato di conservazione, con evidenti problematiche di infiltrazione di acque piovane sia nell'interrato, sia dalla copertura e con fenomeni di umidità di risalita sui muri perimetrali del piano terra. Le pavimentazioni e i serramenti sia interni che esterni sono ancora in discreto stato di conservazione, mentre tutta l'impiantistica sia elettrica che termotecnica è da sostituire, rinnovare e conformare alle norme di legge in materia.

L'edificio non è accessibile e fruibile ai sensi del D.G.R. n. 509/2010 e n. 1428/2011. L'attuale accesso è infatti a + 0,53 cm rispetto al piano campagna, il piano primo non è servito da ascensore o servo scala e i servizi igienici non sono accessibili ai disabili.

05.2 - Il progetto– ristrutturazione e riqualificazione energetica del fabbricato

L'ipotesi di ristrutturazione dell'immobile, prevista dalla scheda urbanistica, è relativa solo alla porzione di fabbricato storico, mentre per i volumi in ampliamento degli anni 80 è prevista la completa demolizione.

Questa ipotesi, prevede quindi anche la demolizione dell'attuale ingresso e del vano scala esistente.

La ristrutturazione dell'immobile, che sarà destinato ad ospitare le associazioni, dovrà prevedere innanzi tutto di ricavare, all'interno del volume salvaguardato, un nuovo vano scale e risolvere i problemi di accessibilità al piano terra rialzato rispetto al piano campagna (+ 0,53 cm) e al piano primo.

Il progetto prevede un nuovo ingresso da est direttamente sul corridoio distributivo; un ascensore, posto in asse all'ingresso e in corrispondenza del vecchio ingresso da via Medici, permetterà l'accessibilità del piano primo ai disabili. Il vecchio ingresso da Via Medici sarà pertanto dismesso e salvaguardate a memoria solo le modanature e cornici esterne.

L'accesso al piano terra per i disabili sarà garantito tramite una nuova rampa, addossata all'edificio e prospiciente il nuovo percorso ciclo pedonale che collega via Mentana con il parco urbano.

Il progetto ridefinisce le distribuzioni funzionali e l'adeguamento tecnologico che possono essere così sommariamente descritte:

Piano terra

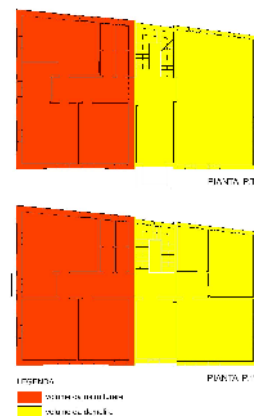
- 1 ingresso dal lato est con rampa esterna per disabili (larga cm 120) al fine di superare il dislivello di cm 53
- 1 nuova scala a sinistra dell'ingresso e un vano ascensore posto in fondo al corridoio;
- 1 servizio igienico con antibagno accessibile anche ai disabili di superficie utile mq. 9,30
- 2 stanze da destinare alle associazioni di superficie utile mq. 28,50 + 22,30
- 1 locale tecnico che ingloba anche il sottoscala da destinare agli impianti di superficie utile mq. 15,10
- 1 disimpegno di superficie utile mq. 14,00

Piano primo

- 1 servizio igienico con antibagno accessibile anche ai disabili di superficie utile mq. 9,30
- 2 stanze di superficie utile mq. 28,50 + 30,40
- 1 ripostiglio di superficie utile mq. 2,60

I lavori sull'immobile possono essere così sommariamente descritti:

- Opere provvisoriale.
- Demolizioni e rimozioni.
- Opere di consolidamento fondazione.
- Consolidamento e/o adeguamento statico di strutture murarie e solai esistenti.
- Opere in muratura (murature e tavolati) finalizzate a ridefinizioni distributive funzionali al progetto architettonico e/o all'adeguamento tecnologico.
- Rimaneggio di copertura in coppi
- Opere da lattoniere.
- Demolizione e rifacimento di sottofondi, assetti, pavimenti e vespai.
- Opere di impermeabilizzazione.
- Nuove pavimentazioni e rivestimenti interni in gres, resine.



- Controsoffitti di nuova formazione.
- Isolanti e coibenti di nuova formazione funzionali al progetto di riqualificazione energetica.
- Lavori vari da falegname per i nuovi serramenti interni ed esterni di progetto.
- Opere varie da fabbro carpenteria metallica per strutture in ferro.
- Opere da pittore eseguite su intonaco, gesso, legno, ferro.
- Tubi, canne, integrazione di rete fognaria (pozzetti, fosse,...) di nuova realizzazione.
- Impianto termico e/o di condizionamento.
- Impianto idrico-sanitario.
- Impianto antincendio.
- Impianto elettrico.
- Impianto di rivelazione e allarme.
- Impianto antifurto.
- Impianto di sollevamento.

06. PIAZZA DEGLI EVENTI

La “Piazza degli Eventi”, individuata nella *Scheda puntuale degli interventi* tra la ex sede della Centrale del Latte e il nuovo edificato di via Mentana, indicata come luogo di socializzazione e incontro per la collettività del quartiere anche in relazione spaziale con il prospiciente nuovo Centro Civico, avrà una superficie di mq. 511,00.

L'accessibilità sarà garantita dal percorso ciclo-pedonale che collega via Mentana con il parco e anche dal futuro spazio porticato ad uso pubblico previsto nel LOTTO A, come indicato nelle scheda puntuale.

Sarà una piazza lastricata con porfido o gres, completa di impianto di illuminazione e rete smaltimento acque piovane. Si prevede la salvaguardia di 2 alberature sotto le quali inserire delle panche. Sul lato corto, ad est, una rampa carraia a ridosso del Centro civico, permetterà l'accesso ai locali seminterrati del nuovo Centro Civico, posti a quota – mt 1,23 rispetto la pavimentazione della piazza.

07. AREA SCOPERTA LASTRICATA ED ALBERATA

Contrapposta alla “Piazza degli Eventi”, sul lato sud del Centro Civico, sorgerà una area scoperta lastricata ed alberata di mq. 614,00, organizzata in modo tale da rendere l'edificio accessibile e fruibile ai sensi del D.G.R. n. 509/2010 e n. 1428/2011.

L'area scoperta lastricata e alberata, a ridosso del fronte sud del nuovo centro Civico, rifinita con i medesimi materiali della Piazza Eventi, sarà progettata per mettere in relazione la quota del piano terra rialzato del Centro Civico (+ mt 2,00) con la quota inferiore del parco (± mt 0,00) e risolvere le problematiche di accessibilità e sicurezza. Si prevede una piazzetta rialzata a quota +2,00 su cui si affaccia il bar, che potrà così godere di uno spazio esterno, la sala riunioni e un'accesso dedicato al vano ascensore. Sarà una sorta di “balcone” lastricato, completo di impianto di illuminazione che garantirà al nuovo Centro Civico uno spazio esterno dedicato, protetto, raccolto e accessibile a tutti. Alla piazzetta ci si potrà accedere sia attraverso un'ampia scalinata sia attraverso una rampa collocata a ridosso dell'ingresso storico dell'edificio.

Un piano inclinato verso il parco attrezzato con gradoni pavimentati e scapate in erba alberate relazionerà il piano superiore con la quota inferiore del parco e il sistema dei percorsi ciclo-pedonali.

08. PARCO URBANO

Il parco urbano così come indicativamente localizzato nella *Scheda puntuale degli interventi*, avrà una superficie indicativa di 4.520,00 mq così suddivisa:

- mq. 3.265,00 di area verde attrezzato;
- mq. 1.254,00 di percorsi pedonali-ciclabili;

I percorsi ciclo-pedonali avranno le pavimentazioni in calcestruzzo a vista, di tipo architettonico, complanari al manto erboso e saranno accessibili da Via Mentana, da via Medici e dal Viale Monte Grappa ed organizzati per relazionare gli edifici pubblici, i parcheggi e le aree a verde del parco.

Il percorso che corre a fianco dei due edifici pubblici, parallelo a Via Medici, avrà larghezza di mt 3,50/4,00 per permettere l'accesso ai mezzi dei Vigili del Fuoco, garantendo da Via Medici un ingresso con raggi di curvatura \geq 13,00 mt

Le aree a verde sono divise per destinazione in:

- spazio verde con area pavimentata in gomma antitrauma ed attrezzata a parco giochi per l'infanzia a ridosso di via Medici e il parcheggio - (mq 935,00)
- spazio verde con area disponibile per lo sport libero, ampia come un campo polivalente lasciata a verde per attività diverse (calcetto, pallavolo, badminton, ...) - (mq 1.428,00)
- spazio verde dedicato al riposo e relax - (mq 845,00)

Sono previste alberature e siepi lungo i percorsi ciclo-pedonali e all'interno delle diverse aree a verde per creare zone d'ombra e separare e mitigare la presenza dei parcheggi; lungo i percorsi e all'interno delle aree erbose sono previste altresì zone in ghiaino attrezzate con panchine.

L'impianto di illuminazione pubblica è disposto lungo i percorsi con una previsione di circa 30 punti luci complessivi.

09. PARCHEGGI

L'area sarà dotata di due parcheggi, come indicativamente posizionati nella *Scheda puntuale degli interventi*, rifiniti in conglomerato bituminoso per gli spazi di manovra e con stalli (mt. 2,50x5,00) drenanti costituiti da elementi di grigliato di calcestruzzo riempiti con graniglie oppure a verde.

- [P1] nel tratto finale di via Medici, verso via Mentana, dimensionato per almeno 20 posti auto, di cui almeno 1 per disabili, ha una superficie di mq. 577,00
- [P2] nella parte sud, verso l'edificio esistente di via Castelfidardo, dimensionato per almeno 34 posti auto, di cui almeno 1 per disabili, e 12 stalli per le moto avrà superficie complessiva di stalli, spazi di manovra e strade d'ingresso di mq. 1.545,00. L'accesso è garantito sia da viale Grappa che da via Medici.

Entrambi i parcheggi sono separati dai percorsi ciclo-pedonali con aiuole a verde con alberi e/o siepi così da mitigare il loro impatto sulle zone pedonali e a verde.

Il parcheggio coperto per le biciclette sarà locato su Via Medici a cavallo tra il parcheggio [P1] e l'ingresso ciclo-pedonale.

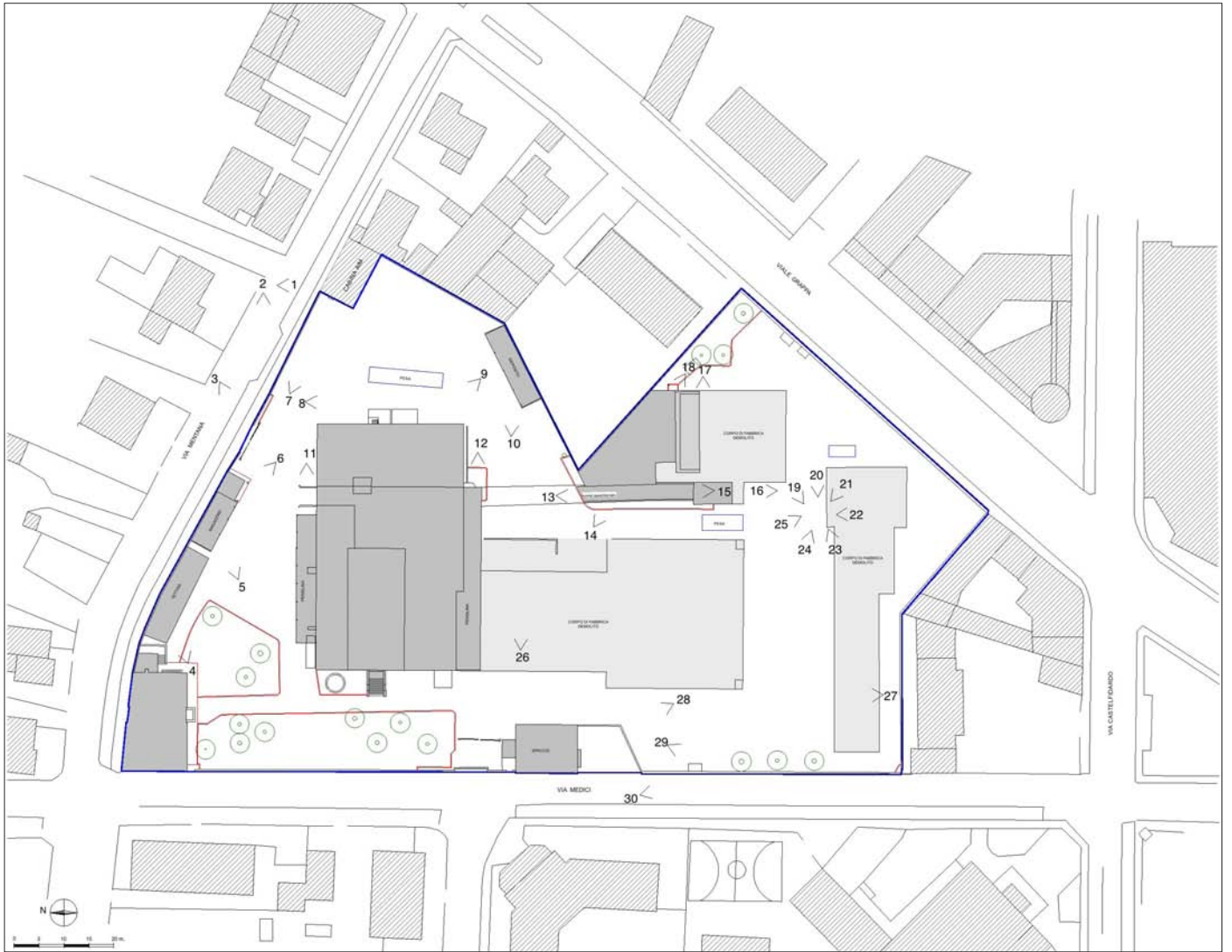
10. NUOVO BOX AUTO NEL LOTTO DI PROPRIETÀ COMUNALE

Il nuovo manufatto destinato a box auto individuato nel lotto di proprietà comunale, pertinenziale all'edificio residenziale insistente sul mappale n. 435, sarà un edificio con altezza massima di 2,50 metri destinato ad ospitare 12 posti auto coperti, ciascuna di misura 2,50 metri per 5 metri. Potrà essere realizzato in muratura portante oppure in c.a. con copertura leggera in alluminio sorretta da profili in acciaio.

11. STIMA SOMMARIA DEI COSTI

OPERA	DESCRIZIONE	UNITA' DI MISURA	QUANTITA'	EURO/mq	EURO
DEMOLIZIONI	demolizioni volumi interrati e fuori terra, pensiline, opere in c.a., muri recinzione	a corpo	19.000,00		245.000,00
RECUPERO EDIFICI ESISTENTI	ristrutturazione palazzina uffici	mq	242,00	950,00	229.900,00
	ristrutturazione sede storica ex centrale del latte	mq	831,00	1.200,00	997.200,00
	ristrutturazione seminterrato ex centrale del latte	mq	284,00	200,00	56.800,00
ATTREZZATURE PUBBLICHE	parcheggio 1	mq	577,00	60,00	34.620,00
	parcheggio 2	mq	1.544,00	60,00	92.640,00
	parco e viali	mq	4.535,00	30,00	136.050,00
	piazza eventi	mq	511,00	160,00	81.760,00
	piazza lastricata ed alberata	mq	614,00	350,00	214.900,00
	attrezzature e arredo urbano	a corpo			60.000,00
	illuminazione pubblica	a corpo			70.000,00
NUOVO BOX AUTO	nuovo box auto coperto a servizio dei residenti	mq	162,00	500,00	81.000,00
TOTALE					2.299.870,00
arrotondato					2.300.000,00

AREA ESTERNA EX CENTRALE DEL LATTE





vista 1 - palazzina AIM a nord



vista 2 - muri di recinzione lato nord



vista 3 - ingresso lato nord



vista 4 - deposito sul muro lato nord



vista 5 - deposito



vista 6 - deposito



vista 7



vista 8



vista 9



vista 10



vista 11



vista 12



vista 13



vista 14



vista 15



vista 16



vista 17



vista 18



vista 19



vista 20



vista 21



vista 22



vista 23



vista 24



vista 25



vista 26



vista 27



vista 28

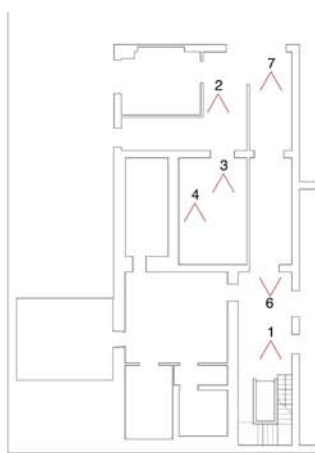
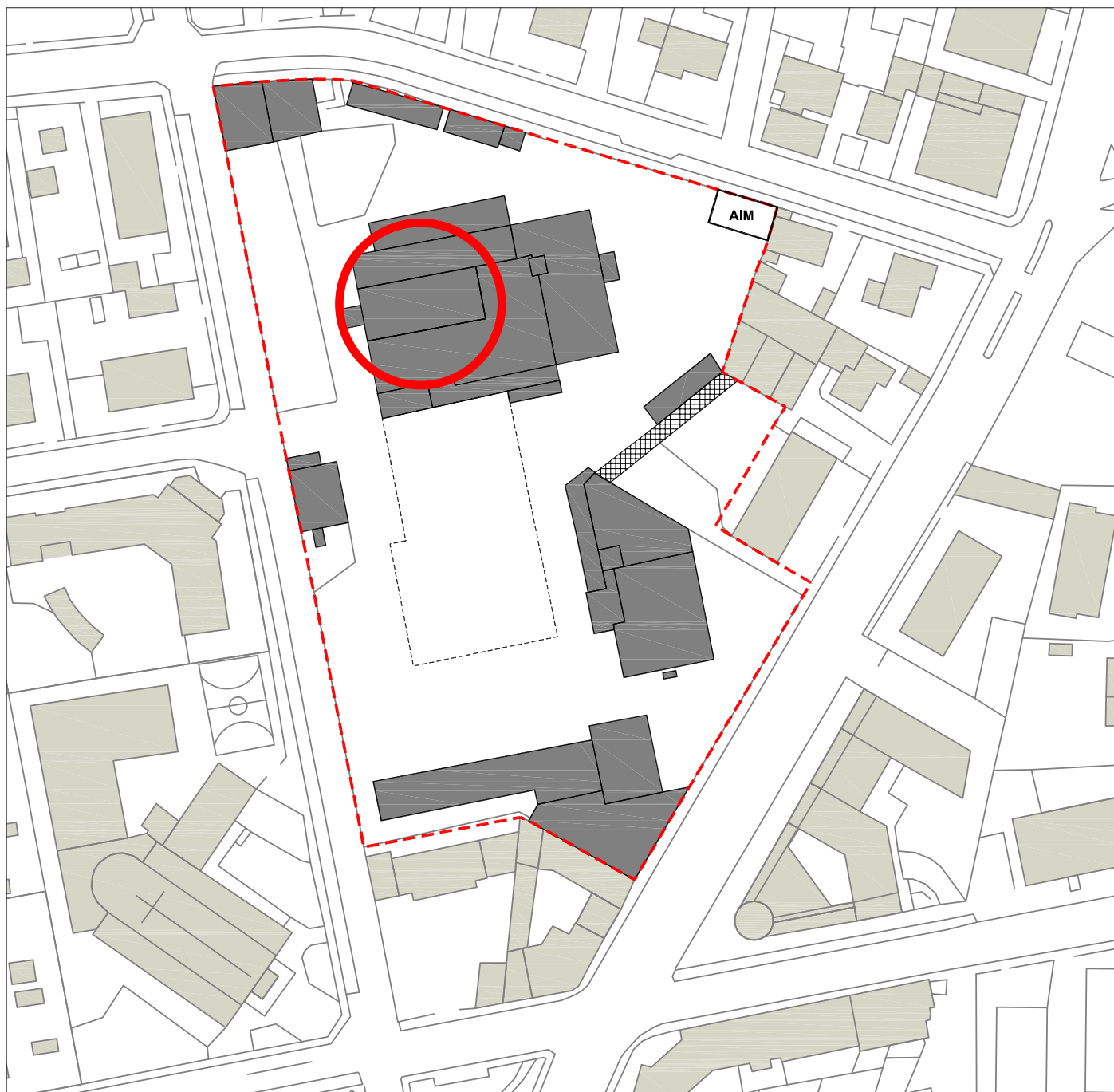


vista 29

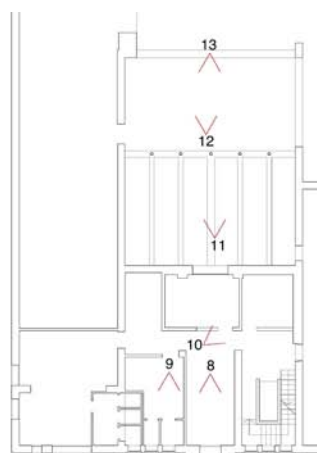


vista 30

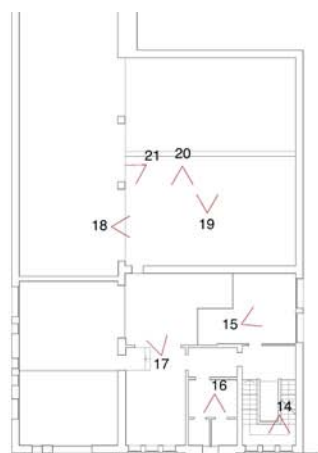
EX CENTRALE DEL LATTE



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



ex centrale del latte: prospetto ovest



ex centrale del latte: prospetto ovest



ex centrale del latte: prospetto ovest



ex centrale del latte: angolo nord-ovest



ex centrale del latte: prospetto nord



ex centrale del latte: angolo nord-est



ex centrale del latte: prospetto est



ex centrale del latte: angolo sud-est



ex centrale del latte: prospetto sud



ex centrale del latte: interno 1 P.INT.



ex centrale del latte: interno 2 P.INT.



ex centrale del latte: interno 3 P.INT.



ex centrale del latte: interno 4 P.INT.



ex centrale del latte: interno 5 P.INT.



ex centrale del latte: interno 6 P.INT.



ex centrale del latte: interno 7 P.INT.



ex centrale del latte: interno 8 P.T.



ex centrale del latte: interno 9 P.T.



ex centrale del latte: interno 10 P.T.



ex centrale del latte: interno 11 P.T.



ex centrale del latte: interno 12 P.T.



ex centrale del latte: interno 13 P.T.



ex centrale del latte: interno 14 P.1°



ex centrale del latte: interno 15 P.1°



ex centrale del latte: interno 16 P.1°



ex centrale del latte: interno 17 P.1°



ex centrale del latte: interno 18 P.1°



ex centrale del latte: interno 19 P.1°



ex centrale del latte: interno 10 P.1°



ex centrale del latte: interno 21 P.1°



ex centrale del latte: interno 22 P.2°



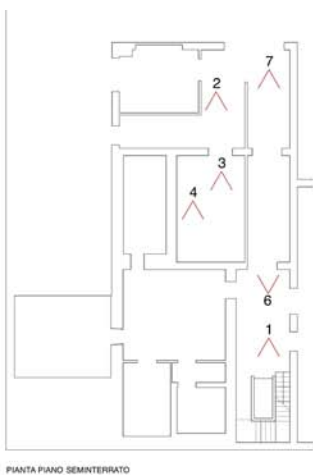
ex centrale del latte: interno 23 P.2°



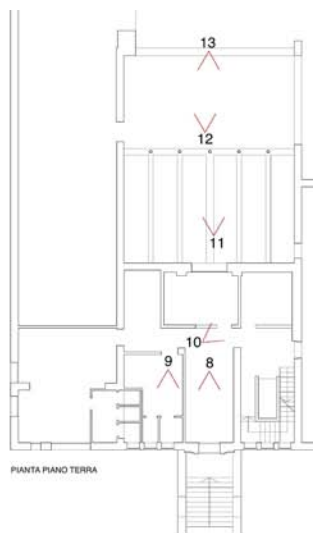
ex centrale del latte: interno 24 P.2°



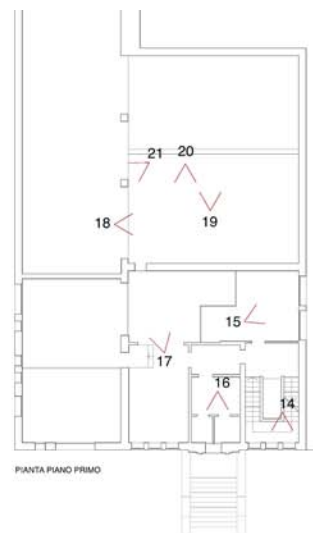
ex centrale del latte: interno 25 P.2°



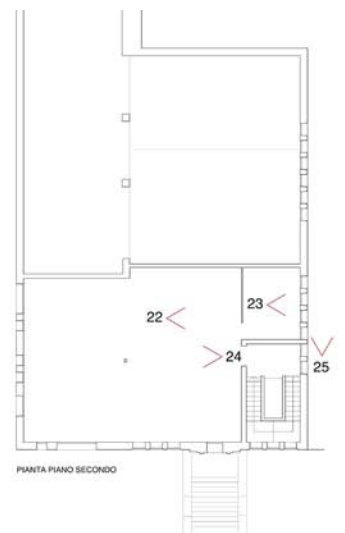
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA

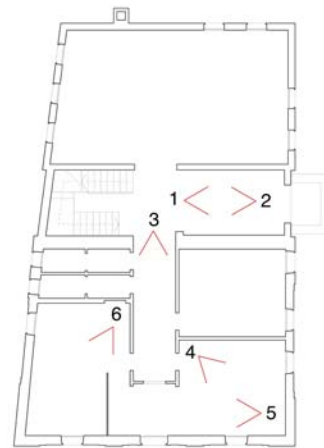
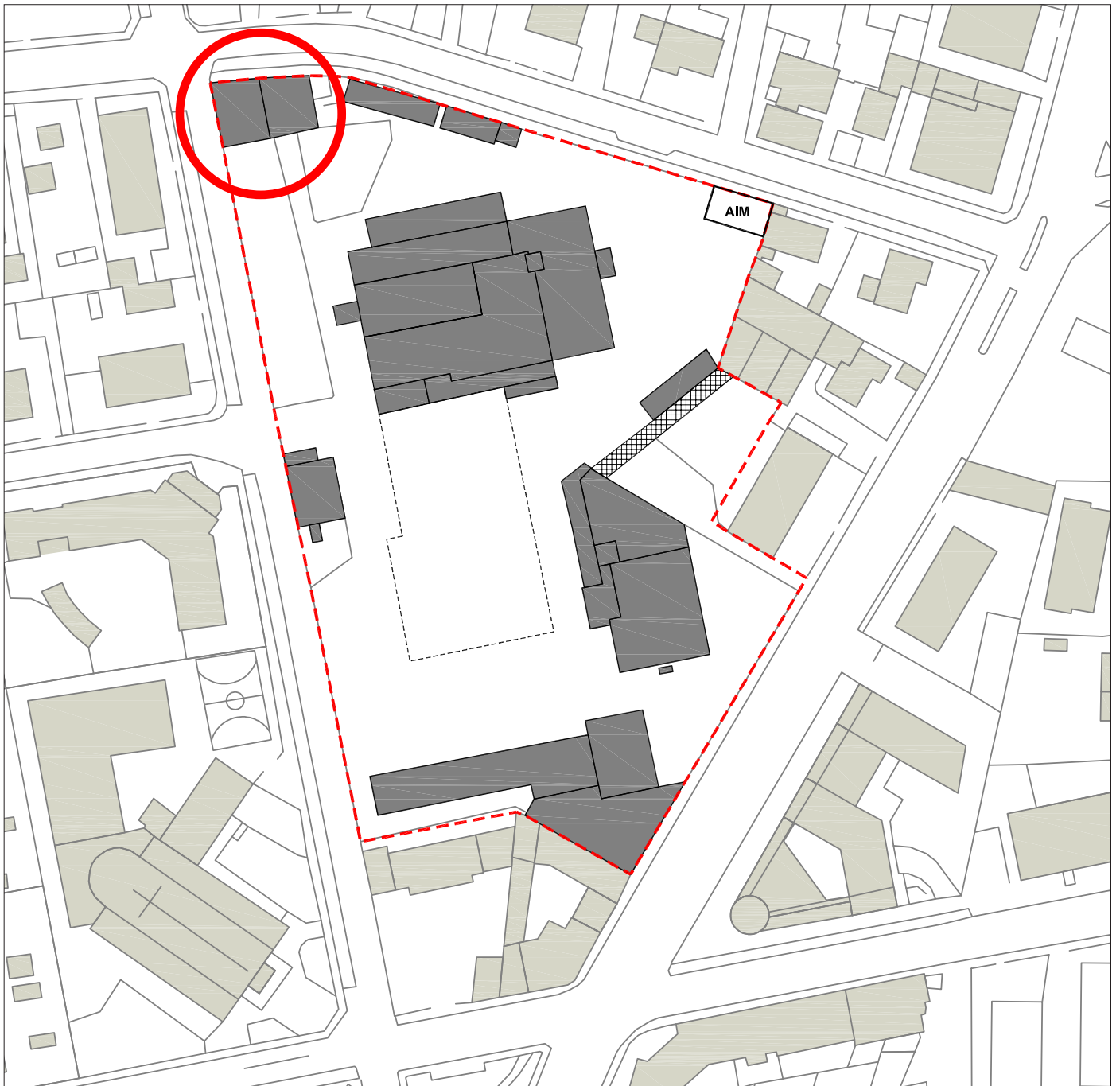


PIANTA PIANO PRIMO

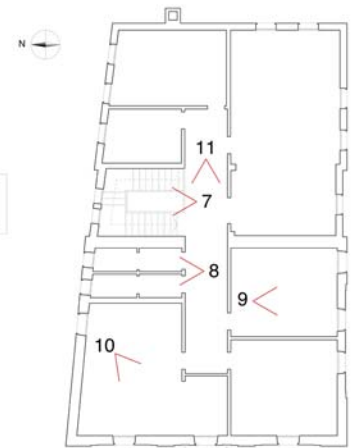


PIANTA PIANO SECONDO

PALAZZINA UFFICI



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



palazzina uffici: angolo sud-ovest



palazzina uffici: prospetto nord



palazzina uffici: angolo nord-est



palazzina uffici: prospetto est



palazzina uffici: prospetto sud



palazzina uffici: prospetto sud



palazzina uffici: interno 1



palazzina uffici: interno 2



palazzina uffici: interno 3



palazzina uffici: interno 4



palazzina uffici: interno 5



palazzina uffici: interno 6



palazzina uffici: interno 7



palazzina uffici: interno 8



palazzina uffici: interno 9



palazzina uffici: interno 10



palazzina uffici: interno 11

