



CITTA' DI VERCELLI
Settore Sviluppo Urbano ed Economico

P.I.S.U. EX OSPEDALE S. ANDREA

DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE

**per la riqualificazione e il recupero degli spazi del complesso denominato "EX
MACELLO" ricompreso nel PISU "Ex Ospedale S. Andrea"**

Art.10 comma 1 lett.c) del regolamento di esecuzione del codice dei contratti di cui al D.P.R. 5 ottobre 2010 n.207



aprile 2012

1. Considerazioni Preliminari

L'intervento riguarda la rifunzionalizzazione di edificio pubblico inserito nel P.I.S.U. "EX S. ANDREA" ed, in particolare, trattasi del recupero dell'immobile dell'antico Macello collocato lungo via Laviny.

La struttura edilizia fa parte del progetto complessivo che prevede l'adeguamento funzionale e la ricomposizione architettonica per la riconversione di tutta l'area dell'ex Ospedale Sant'Andrea al fine di ospitare nuove funzioni economiche, sociali, ambientali e culturali e spazi ad uso della cittadinanza.

L'immobile oggetto dell'intervento è prossimo all'ex Chiesa di S. Marco, che ospita l'ARCA, luogo di importanti mostre e manifestazioni artistiche che coinvolgono la Fondazione Guggenheim, la Regione Piemonte e la Città di Vercelli.

La via, già individuata come il *Cardo Maximus* della Vercelli romana, era anticamente chiamata, proprio in funzione delle attività ivi insediate, via dei Macelli, e congiunge via Dante Alighieri a corso Libertà, ed è parallela alla via Galileo Ferraris.

L'obiettivo generale è quello di recuperare uno spazio strettamente legato alla storia della Città, prevedendo funzioni pubbliche di eccellenza e servizi di scala urbana. L'intenzione, dal punto di vista funzionale, è di integrare le diverse funzioni ricreando la ricchezza di interazioni che è propria dei tessuti urbani storici.

A seguito dell'assegnazione del finanziamento da parte della Regione Piemonte è necessario procedere allo sviluppo delle fasi progettuali al fine di pervenire all'appalto dei lavori entro il mese di dicembre 2012; pertanto l'Amministrazione, al fine di agevolare la stesura operativa dei vari livelli progettuali, ha provveduto a far eseguire il rilievo dello stato attuale delle strutture e degli impianti esistenti, con particolare riferimento alla mappatura di particolari architettonici che richiedono un approfondimento mirato al risanamento conservativo.

L'edificio, ancora oggi parzialmente occupato, sarà liberato per poter permettere l'esecuzione dell'intervento.

Le aree oggetto di intervento sono nella piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale e sono completamente accessibili.

2. Obiettivi generali

Il recupero dell'immobile contribuisce al raggiungimento dell'obiettivo generale del PISU di "Promuovere la riqualificazione urbana in un'ottica di sviluppo sostenibile e realizzare più elevata competitività territoriale".

Attraverso la restituzione alla città di un proprio edificio si intende conseguire maggiore competitività territoriale, anche attraverso le nuove funzioni cui sarà dedicato.

3. Esigenze e bisogni da soddisfare

L'edificio è stato destinato ad ospitare uffici e spazi destinati alla creatività giovanile nel corpo principale e laboratori nel corpo di fabbrica all'interno della corte.

Il progetto dovrà essere pertanto improntato alla massima flessibilità e progettato per permettere dal punto di vista acustico adeguate condizioni di contenimento delle emissioni.

L'intervento deve inoltre dare risposta alle esigenze degli utenti esterni e dei lavoratori al suo interno.

4. Cenni storici relativi all'edificio

Lo storico edificio, con ingresso da via Lavini 67, fu progettato dall'ing. Pietro Bosso per conto del Comune nel 1895, sul luogo ove era il mulino San Bernardo. Il macello funzionò fino al 1895 mutando poi destinazione.

L'edificio, che ha ospitato sino a fine 2010 magazzini e autorimesse e una carrozzeria ed ospita ancora oggi la sede dell'Avis ed una famiglia occupante i due alloggi al primo piano dell'edificio principale, versa in stato di degrado.

5. Stato di fatto

La struttura edilizia è composta da un corpo principale - con aulico fronte definito da un porticato neoclassico di ordine dorico con colonne in pietra e intonaco bugnato - definito verso strada da una pregevole cancellata in ferro, e all'interno cortile da un corpo secondario di fattura più semplice.

L'ingresso carraio di accesso alla corte interna segna l'asse di simmetria dell'edificio distinguendo due entrate rialzate su una piattaforma di accesso a corpi scala autonomi, la trabeazione in muratura intonacata riporta fregi e stilature; la facciata sottoportico è anch'essa decorata in bugnato e lesene. Le scale conducono al piano interrato dov'erano le ghiacciaie e fuori terra al mezzanino e al primo piano con abbaini.

All'interno della corte il corpo di fabbrica è a due piani fuori terra: al piano terra vi è un unico grande spazio flessibile, il primo piano con tipologia distributiva a ballatoio è composto da più spazi, distinti da un semplice tavolato di laterizio.

Le gravi condizioni di abbandono e la scarsa manutenzione sono tra i principali fattori che hanno contribuito in maniera determinante al degrado dell'apparato decorativo, ma, per determinare più adeguatamente lo stato della struttura, sono necessarie campagne di indagini diagnostiche comprendenti rilievi, campagna di indagine e analisi strutturali complete di tutti gli elaborati previsti dalle normative statali e regionali vigenti.

La fase diagnostica è presupposto essenziale alla raccolta dei dati tecnici e scientifici come parametri di supporto alle premesse operative dell'intervento.

6. Dati dimensionali di progetto (sulla base della cartografia allegata):

Dimensione totale mq.1664

Seminterrato	mq. 224	locali di servizio/deposito
Piano terreno	mq. 246	corpo principale
	mq. 120	autorimesse (da demolire)
	mq. 60	mezzanino
	mq. 150	portico esterno
	mq. 250	corpo interno cortile
	mq. 100	ex stalle (da demolire)
Piano primo	mq. 264	corpo principale
	mq. 250	corpo interno cortile

7. Vincoli di legge

L'immobile è soggetto a tutela ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 ed è incluso all'interno del Centro storico di Vercelli assoggettato all'art.24 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i E' riconosciuto dal Piano Territoriale Regionale come centro storico di grande rilevanza regionale, ricondotto all'area storico culturale della Pianura del Vercellese e del Novarese, e segnato dalla presenza di architetture e di beni architettonici di interesse regionale.

8. Funzioni che dovrà svolgere l'intervento

L'intervento si configura come manutenzione straordinaria e adeguamento impiantistico per quanto riguarda il corpo principale ove saranno collocati gli uffici dell'InformaGiovani e piccoli spazi destinati ad uso delle associazioni giovanili.

Il corpo secondario sarà oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia più puntuale teso a permetterne un uso professionale, realizzando a piano terra due laboratori (falegnameria e sartoria/tappezziere) per i quali si prevede l'assegnazione a cooperative sociali, mentre al piano primo si ipotizza la realizzazione di un salone unitario di circa 140 mq. destinato a laboratorio teatrale, oltreché di spazi a servizio del medesimo.

Allo scopo di meglio descrivere le funzioni e le attività si vedano gli schemi planimetrici indicativi allegati.

9. Requisiti tecnici da rispettare

La realizzazione dell'opera avrà come fine fondamentale la realizzazione di un intervento di qualità e tecnicamente valido, nel rispetto del miglior rapporto fra i benefici e i costi globali di costruzione, manutenzione e gestione.

La realizzazione dell'opera sarà mirata, tra l'altro, al rispetto dei principi di minimizzazione dell'impegno di risorse materiali non rinnovabili ed al massimo utilizzo di quelle rinnovabili; dovrà essere valutato il criterio della massima manutenibilità, durabilità dei materiali e dei componenti, sostituibilità degli elementi, compatibilità dei materiali ed agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo.

Il progetto di recupero dovrà basarsi sul rispetto del manufatto, delle sue caratteristiche tecnologiche e materiche, della sua storia.

L'intervento dovrà prevedere, se necessario, il consolidamento strutturale dell'edificio principale.

Gli elementi caratterizzanti l'intero edificio, quali i prospetti ed il loro apparato decorativo -intonaci bugnati, cornici decorative, fregi, zoccolature, marcapiani, disegni di gronda – dovranno essere conservati secondo le indicazioni che emergeranno nel corso delle diagnosi conoscitive.

I materiali dovranno essere coerenti con una logica complessiva di progetto.

La distribuzione interna è rigorosamente vincolata dalla struttura muraria preesistente.

I setti in laterizio del corpo di fabbrica principale saranno mantenuti integralmente come la partitura delle aperture che ne hanno dettato la definizione distributiva.

I serramenti di antica fattura esterni ed interni presenti sulle facciate e negli ambienti dovranno essere conservati e restaurati laddove possibile.

I serramenti esterni di nuova fattura da collocare in sostituzione di quelli irrecuperabili o non più esistenti dovranno essere del tutto simili a quelli antichi per disegno architettonico (suddivisione in partiture), dimensioni, materiali, tipo di apertura.

Il taglio e le dimensioni delle aperture dei prospetti esterni affacciati su via Laviny dovranno rimanere invariati.

In linea generale dovranno essere limitate allo stretto indispensabile modifiche delle aperture di antica fattura.

Il trattamento superficiale delle pareti sia interne che esterne sarà inevitabilmente soggetto ai risultati degli approfondimenti diagnostici previsti.

Gli intonaci antichi dovranno essere restaurati, rimuovendo esclusivamente le parti non più recuperabili e reintegrando con malta a base di calce simili a quelle in opera per granulometria, tonalità e finitura; le tinte dovranno essere a calce e stese con la tecnica della velatura.

I pavimenti antichi in opera (lastre di pietra ecc.) dovranno essere conservati e restaurati, mentre le nuove pavimentazioni dovranno essere di tipo continuo, tipo resina di colore neutro.

Illuminazione e colorazioni dovranno essere in linea con i caratteri del manufatto esistente in una logica di conservazione e recupero delle qualità ancora riconoscibili.

L'adeguamento tecnologico del complesso dovrà prevedere l'inserimento di pannelli radianti a pavimento (con conseguente aumento dello spessore di pavimento) e di un elevatore per garantire la mobilità delle persone all'interno della struttura.

L'intervento si dovrà basare su principi di accessibilità che rispettino i disposti dell'art. 77 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e criteri di adattabilità secondo quanto stabilito dalla Legge 9/1/1989 n° 13, nonché sugli accorgimenti e le disposizioni di cui al capo III del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Materiali e dimensioni dovranno rispettare le normative vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche che di sicurezza dei VV.FF.

10. Regole e norme tecniche da rispettare

Il progetto dovrà essere redatto in conformità alle Leggi e Normative statali e, più in generale, alla normativa ed alle direttive comunitarie sui lavori pubblici ed alla normativa di sicurezza vigenti dello Stato italiano.

A titolo indicativo e non esaustivo:

Lavori pubblici

- D. Lgs. n. 163/2006 Codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture.
- D.P.R. 25.01.2000, n. 34 Regolamento per l'istituzione di un sistema di qualificazione unico dei soggetti esecutori di lavori pubblici, a norma del l'art.8 della L. 109.
- D.P.R. n. 207/2010 Regolamento di esecuzione ed attuazione del D. Lgs. 12 aprile 2006, n.163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE».
- D.M. 13.04.2000, n.145 Regolamento recante il capitolato generale d'appalto dei lavori pubblici, ai sensi dell'articolo 3, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n.109, e successive modificazioni .
- D.P.R. 06/06/2001 n. 380. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia.

Calcolo strutturale

- Decreto Ministeriale 14/01/2008: “Norme Tecniche per le Costruzioni ”
- Circolare esplicativa n .617 del 02 febbraio 2009.

Barriere architettoniche

- Legge 09.01.1989, n. 13 Disposizioni per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
- D.M. LL.PP. 14.06.1989, n. 236 Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.
- D.P.R. 24.07.1996, n. 503 Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici , spazi e servizi pubblici.

Sicurezza sul lavoro nei cantieri

- D. Lgs. 09.04.2008, n.81 e s.m. i . Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n.123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

Prevenzione Incendi

- D.M. 10.03.1998, Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro.
- D.M. 22.02.2006, Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici.
- D.P.R. 01.08.2011 n.151- Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi.

Energia

- D. Lgs. n. 28/2011 - Attuazione della direttiva 2009/28/Ce sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/Ce e 2003/30/Ce.
- D. Lgs. n. 192/2005 – Attuazione della direttiva 2002/91/Ce relativa al rendimento energetico nell'edilizia.

Inquinamento acustico

- Norma UNI 11367 – Acustica in edilizia legge 26 ottobre 1995 n.447 – Legge quadro sull'inquinamento acustico
- D.P.C.M. del 05.12.1997 – Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.

11. Impatti dell'opera sulle componenti ambientali

L'intervento previsto è legato a precisi standard sanciti dal Programma Integrato di Sviluppo Urbano, nonché ai pareri vincolanti del Ministero dei Beni Culturali; pertanto nella progettazione dell'intero comparto si terranno in opportuna considerazione le indicazioni e i pareri degli Enti coinvolti.

L'intervento si configura come manutenzione straordinaria e adeguamento impiantistico per quanto riguarda il corpo principale, mentre il corpo secondario sarà oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia. Non è previsto aumento della superficie impermeabilizzata attuale del suolo ed in relazione alla tipologia di intervento le tecniche di realizzazione saranno quelle tradizionali.

In particolare:

- in fase di costruzione:
 - tenuto conto della centralità dell'opera, occorrerà verificare gli effetti del trasporto dei materiali da smaltire e di quelli da costruzione da recapitare, al fine di minimizzare gli effetti attraverso l'ottimizzazione dei percorsi da impiegare con il contributo del Mobility Manager;
 - occorre prevedere opere provvisorie in grado di limitare le emissioni in atmosfera di tipo acustico (pannelli) ma anche in grado di qualificare l'intervento in relazione alle caratteristiche del contesto con pannellature utili a rappresentare l'edificio qualificando il contesto;
 - al fine di caratterizzare acusticamente il territorio circostante l'area di intervento e poter individuare gli impatti sull'uomo e le ricadute sull'ambiente, si è proceduto all'analisi ed alla caratterizzazione dei seguenti tre aspetti fondamentali: -clima acustico attuale; -sorgente di

rumore; -ricettori sensibili. Allo stato attuale il clima acustico dell'area circostante seppur caratterizzato da un livello di rumore ambientale contenuto nei limiti normativi: " Aree di tipo misto - Classe III -"Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali."

- l'intervento, che prevede la rifunzionalizzazione di un edificio degradato, produce impatti positivi in termini di riqualificazione ambientale in quanto riduce il degrado fisico, restituisce all'uso un manufatto e migliora la pulizia e il decoro dello spazio urbano.

In fase di esercizio:

- in relazione alle attività insediate dovranno essere individuati spazi destinati ai magazzini, agli spazi per il carico e scarico dei materiali, agli spazi per lo smaltimento.

L'eventuale ulteriore presenza di impatti dell'opera sulle componenti ambientali sarà comunque valutata in sede di progettazione definitiva che sarà mirata anche a certificarne l'assenza.

12. Fasi di progettazione da sviluppare – sequenza logica – tempi di svolgimento -penali

Al fine di rispettare le tempistiche previste dalla convenzione del P.I.S.U., che prevedono la necessità di affidare i lavori di recupero dell'immobile entro il 31/12/2012, le fasi di progettazione saranno articolate esclusivamente secondo il livello definitivo ed esecutivo ai sensi dell'art. 93, comma 2, del D. Lgs. n.163/2006 così come modificato dall'art.52, comma1, lettera a), della legge n.27 del 2012.

Il tempo previsto per la consegna del progetto definitivo è di 60 giorni naturali e consecutivi. Il progetto dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione di Giunta a seguito di conferenza dei servizi consultiva per acquisizione approvazioni, autorizzazioni e pareri.

Il progetto definitivo così approvato dovrà essere inviato alla Struttura Tecnica Regionale per le verifiche da parte dell'ente erogatore del finanziamento.

Il progetto definitivo sarà quindi verificato al fine della validazione. Validato il progetto e approvati gli atti di gara verrà posto a base di "gara d'appalto ai sensi dell'art.53 comma 2, lettera b)" del sopracitato Codice dei Contratti.

Le penali giornaliere da applicare al progettista per il mancato rispetto dei tempi di consegna degli elaborati progettuali (art.257 del D.P.R. 207/2010) sono stabilite nella misura dell'1 per mille del corrispettivo professionale.

13. Livelli di progettazione, elaborati grafici e descrittivi da redigere

Elaborati del progetto definitivo (art. 24-32 Regolamento):

- a) relazione generale;
- b) relazioni tecniche e relazioni specialistiche;
- c) Indagini geologiche, idrogeologiche e archeologiche preventive

- d) rilievi planoaltimetrici e studio dettagliato di inserimento urbanistico;
- e) elaborati grafici;
- f) studio di impatto ambientale ove previsto dalle vigenti normative ovvero studio di fattibilità ambientale;
- g) calcoli delle strutture e degli impianti secondo quanto specificato all'articolo 28, comma 2, lettere h) ed i);
- h) censimento e progetto di risoluzione delle interferenze;
- i) elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- j) computo metrico estimativo e quadro tecnico economico;
- k) aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- l) quadro economico con l'indicazione dei costi della sicurezza desunti sulla base del documento di cui alla lettera j).
- m) cronoprogramma;
- n) schema di contratto e del capitolato speciale d'appalto redatti con le modalità indicate all'articolo 43 nonché del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, sulla base del quale determinare il costo della sicurezza, nel rispetto dell'allegato XV del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81. Lo schema di contratto prevede, inoltre, che il concorrente debba indicare, al momento dell'offerta, la sede di redazione del progetto esecutivo, nonché i tempi della progettazione esecutiva e le modalità di controllo, da parte del responsabile del procedimento, del rispetto delle indicazioni del progetto definitivo, anche ai fini di quanto disposto dall'articolo 112, comma 3, del codice.

14. Limiti finanziari da rispettare – stima dei costi – fonti di finanziamento

Limite finanziario da rispettare (riferimento specifico al quale il progettista è chiamato ad attenersi:

- Importo dei lavori compresi oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta **€1.295.739,00**.

Dovranno allo scopo essere prese in considerazione, in accordo con la S.A. Beni Culturali e l'Amministrazione Comunale, tutti gli interventi, le lavorazioni e gli accorgimenti che permettano di contenere i costi nei limiti della cifra individuata.

Il Quadro tecnico economico di riferimento dovrà essere modulato dal progettista in sede di redazione della progettazione secondo le concrete esigenze e necessità dell'intervento.

Le risorse complessive destinate alla realizzazione dell'intervento comprensive di I.V.A., spese tecniche, accantonamenti ed imprevisti oltretutto degli oneri per la sicurezza sono pari a **€1.600.000,00** e sono così identificate:

- stanziamento di €1.280.000,00 finanziato dalla Regione Piemonte avvalendosi delle risorse P.O.R. – F.E.S.R. 2007/2013- Misura III.2.2. – Riqualificazione aree degradate.
- somma residua pari a €320.000,00 finanziata attraverso fondi propri dell'Amministrazione

15. Cronoprogramma

	I trim. 2012	II trim. 2012	III trim. 2012	IV trim. 2012	I trim. 2013	II trim. 2013	III trim. 2013	IV trim. 2013	I trim. 2014	II trim. 2014	III trim. 2014	IV trim. 2014
Rilievi e indagini preliminari												
Doc. prelim. alla progettazione												
Agg. Progettazione Definitiva												
Progetto Definitivo												
Approvaz. e verifica progetto def.												
Agg. Appalto integrato												
Progetto esecutivo												
Inizio-fine lavori												
Collaudo												
Avvio gestione												

Aprile 2012

Il Direttore del Settore Sviluppo Urbano ed
Economico e Responsabile del Procedimento

Arch. Liliana Patriarca



CITTA' DI VERCELLI
Settore Sviluppo Urbano ed Economico

P.I.S.U. EX OSPEDALE S. ANDREA

DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE

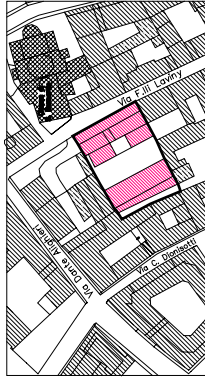
**per la riqualificazione e il recupero degli spazi del complesso denominato "EX
MACELLO" ricompreso nel PISU "Ex Ospedale S. Andrea"**

Art.10 comma 1 lett.c) del regolamento di esecuzione del codice dei contratti di cui al D.P.R. 5 ottobre 2010 n.207

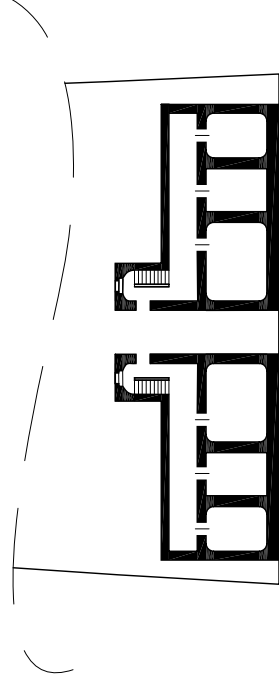
SCHEMI GRAFICI

Aprile 2012

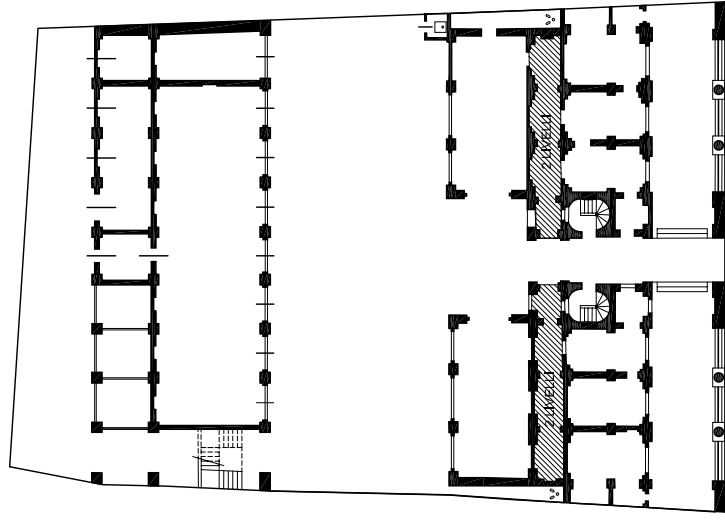
EX MACELLO - VIA LAVINY - stato attuale



PLANIMETRIA GENERALE



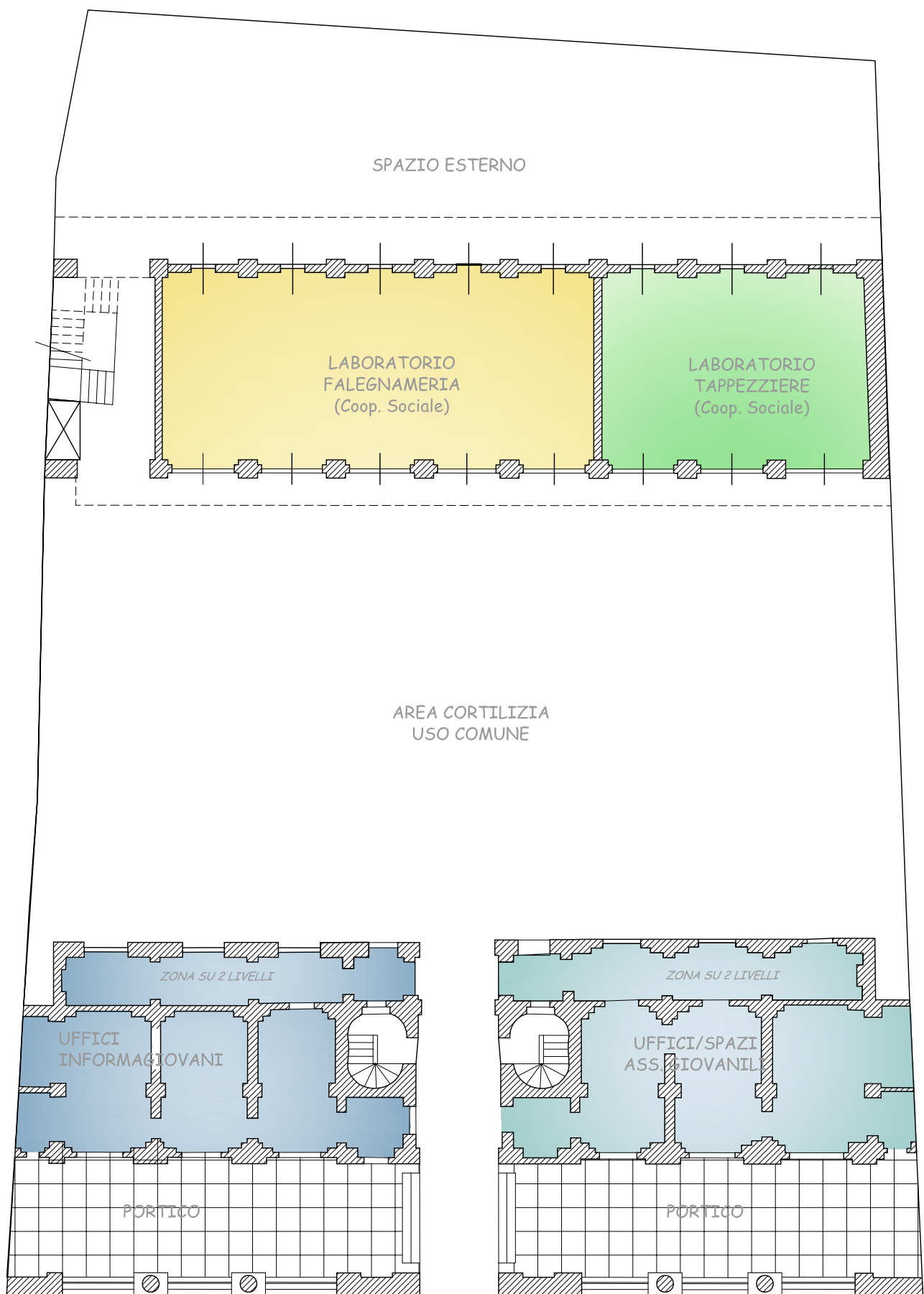
PIANTA PIANO CANTINATO - Scala 1:500



PIANTA PIANO TERRA - Scala 1:500

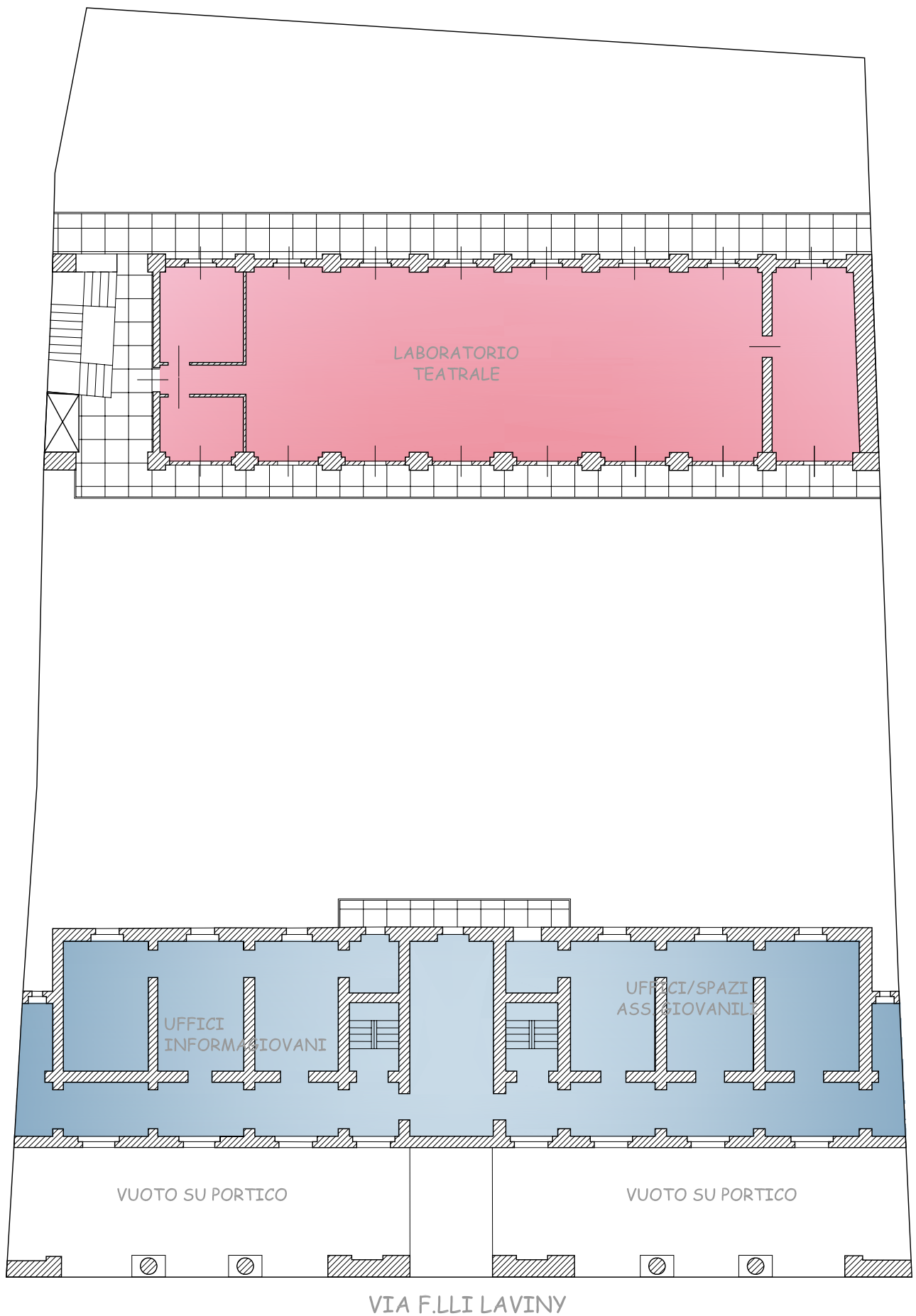


PIANTA PIANO PRIMO - Scala 1:500



VIA F.LLI LAVINY

IPOTESI DI RIUSO EDIFICI EX MACELLO
PIANTA PIANO TERRA - Scala 1:200



IPOTESI DI RIUSO EDIFICI EX MACELLO
PIANTA PIANO PRIMO - Scala 1:200