

COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

SETTORE OPERE PUBBLICHE E MOBILITÀ – Servizio Beni Monumentali

Dirigente del Servizio Beni Monumentali

Ing. Luca Capozzi



INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL MERCATO COPERTO DI VIA S. STEFANO. PROGETTAZIONE PRELIMINARE E DOCUMENTAZIONE TECNICA AL FINE DI ATTIVARE PROCEDIMENTO DI CONCESSIONE DI REALIZZAZIONE E GESTIONE.

PROGETTAZIONE PRELIMINARE DELL'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE AL MERCATO COPERTO DI VIA S.STEFANO

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

Art 17 D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207

Arch. Francesco Vazzano

Corso Piave n. 13 44121 Ferrara (FE) 3206720708 fvazzano@hotmail.com

INDICE

PREMESSA	p. 3
CENNI STORICI	p. 3
STUDIO DI PREFATTIBILITÀ AMBIENTALE E INQUADRAMENTO URBANISTICO	p. 4
PSC-Sistemi	p. 6
PSC-Ambiti	p. 7
PSC-Trasformazioni	p. 9
PSC-Tutela storico culturale	p. 9
PSC-Tutela storico culturale	p. 10
PSC-Classificazione acustica	p. 10
RUE-Rapporti di copertura e a verde	p. 10
RUE-Altezza degli edifici	p. 10
RUE-Densità edilizia	p. 11
RUE-Destinazione d'uso	p. 12
RUE-Beni culturali e ambientali	p. 13
RUE-Regole per le trasformazioni	p. 15
RUE-Monetizzazioni	p. 15
VINCOLI	p. 16
ENTI INTERESSATI	p. 16
NORMATIVA DI RIFERIMENTO	p. 16
DISPONIBILITÀ DELLE AREE	p. 17
SOSTENIBILITÀ ENERGETICA	p. 17
BARRIERE ARCHITETTONICHE	p. 17
DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE	p. 17
Dotazioni territoriali	p. 18
Assetto funzionale	p. 19
Struttura, tamponamenti e partizioni interne	p. 19
Finiture	p. 20
Arredi e attrezzature	p. 29
Dotazioni impiantistiche	p. 30
Barriere architettoniche	p. 35
CONCLUSIONI	p. 35

DESCRIZIONE DEL PROGETTO	p. 37
Dotazioni territoriali – interventi di progetto	p. 37
Assetto funzionale – interventi di progetto	p. 38
Struttura, tamponamenti e partizioni interne – interventi di progetto	p. 39
Finiture – interventi di progetto	p. 40
Arredi e attrezzature – interventi di progetto	p. 43
Dotazioni impiantistiche – interventi di progetto	p. 43
Barriere architettoniche	p. 47
INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO	p. 47
PRIME INDICAZIONI INERENTI AL PIANO DI SICUREZZA	p. 47
Rischi particolari e misure di sicurezza	p. 48
Organizzazione del cantiere	p. 48
Gestione dell'emergenza	p. 49
CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE	p. 49
STIMA SOMMARIA DELL'INTERVENTO	p. 49
QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO	p. 50
SINTESI DELLE FONTI DI FINANZIAMENTO E COPERTURA DELLE SPESE	p. 51

ALLEGATI

Estratto catastale	p. 53
Visure catastali	p. 54
Planimetria allegata a convenzione CO.FED /Comune di Ferrara	p. 56

PREMESSA

Il progetto di recupero del Mercato Coperto di Ferrara ha come obiettivo, non solo il miglioramento di un singolo edificio ma, soprattutto, la creazione di una eccellenza territoriale che valorizzi sia la filiera culturale che quella agroalimentare della provincia di Ferrara.

Il Mercato dovrà diventare un catalizzatore che

- Soddisfi le esigenze di professionisti creativi indipendenti e di future imprese innovative;
- Crei uno spazio di lavoro e di confronto in cui favorire l'accelerazione delle idee;
- Spinga e sostenga l'innovazione professionale e la creatività in due filiere produttive di eccellenza presenti in città e nel territorio: la cultura agroalimentare di qualità, facendole interagire con imprese tecnologiche, digitali e multimediali.

Il progetto architettonico e di gestione del Mercato dovrà quindi:

- tutelare le attività commerciali tutt'ora esistenti all'interno dello stabile;
- rendere possibile l'insediamento di nuove attività commerciali;
- prevedere un nuovo acceleratore culturale;
- inserire uno spazio in cui sia possibile programmare attività culturali;
- inserire un punto di ristoro.

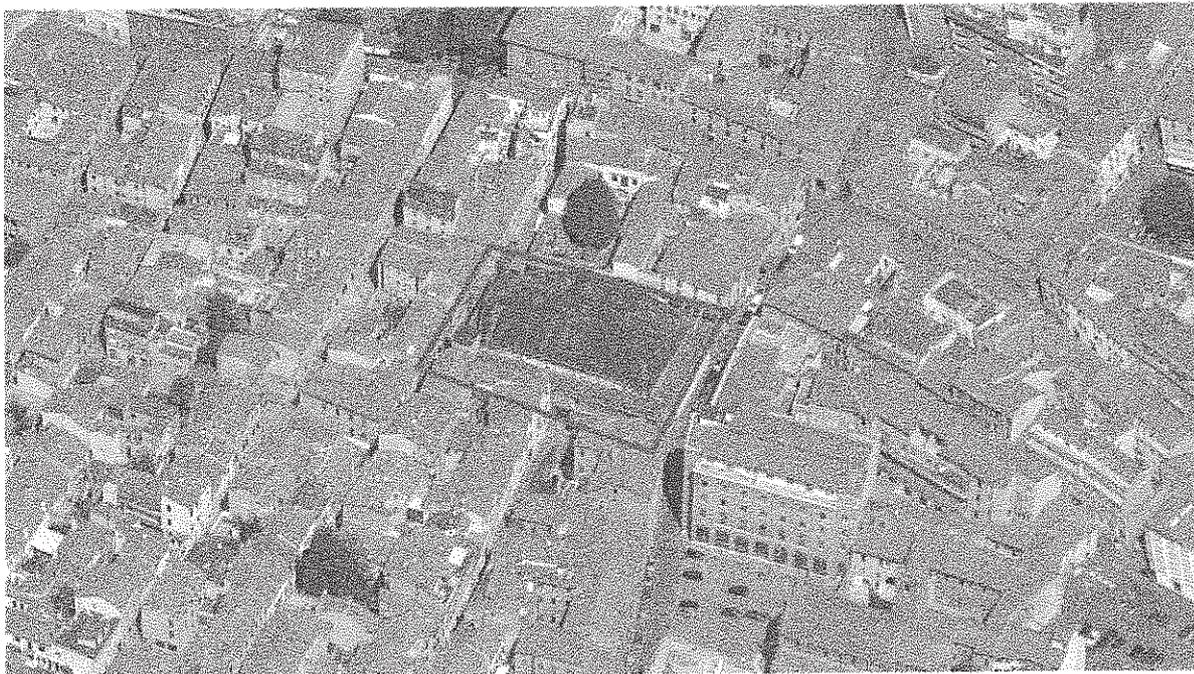
CENNI STORICI

Il mercato coperto è un'opera dell'arch. Giovanni Michelucci, supervisore in tale epoca del Piano Regolatore della Città, che ebbe la funzione di raccogliere i banchi dei dettaglianti prima localizzati in Piazza Trento Trieste. (Fonte "ITINERARI DI FERRARA MODERNA" - LUCIO SCARDINO - Alinea, 1995).

Di seguito si riporta un estratto da "FERRARA - BREVE GUIDA" di Gualtiero Medri del 1957 che descrive l'opera pubblica realizzata a Ferrara dall'illustre architetto toscano - "Recentissima costruzione, eseguita dal Comune su progetto del prof. arch. Giovanni Michelucci, copre un'area rettangolare di mq. 1400 circa (mt. 45,45x31). È costituito da una struttura in cemento armato, in parte rivestita di mattoni, sugli angoli della quale appoggia la grande copertura in ferro ed alluminio a forma di crociera allungata. I quattro semi-archi formati dalla crociera, protetti da vetrate, danno luce all'ambiente centrale capace di un centinaio di banchi di vendita e di una ventina di piccoli negozi. L'edificio, alto m. 8 circa nelle strutture murarie e mt. 13,50 alla sommità della volta di copertura, è a due piani, oltre un interrato per i servizi; contiene al piano terreno, al quale si accede per numerose porte dai quattro fronti, i sopraccennati banchi e negozi, ed inoltre una banca, bar, telefono ecc.; al piano superiore: locali per uffici, per ristorante e servizi vari. Un ampio porticato corre lungo il lato maggiore normale alla Via S. Stefano."

STUDIO DI PREFATTIBILITÀ AMBIENTALE E INQUADRAMENTO URBANISTICO

(Art 20 D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207)



LOCALIZZAZIONE: Via S.Stefano – Via del Mercato – Via Vegri – Via Centoversuri - FERRARA – ITALIA

ESTREMI CATASTALI: Foglio 384 Mappale 117

COORDINATE: 44° 50' 13.18" N – 11° 36' 58.88" E

PROPRIETA': COMUNE DI FERRARA – SETTORE PATRIMONIO

Il progetto di recupero del mercato coperto, attuabile attraverso un intervento di manutenzione straordinaria, non incide negativamente rispetto alla qualità ambientale e paesaggistica del contesto territoriale in cui si inserisce. Si tratta infatti di un intervento finalizzato alla rifunzionalizzazione di un fabbricato esistente e collocato nel Centro Storico di Ferrara.

Gli interventi previsti (architettonici, impiantistici e di allestimento) sono concentrati quasi completamente all'interno dell'edificio e non risultano in contrasto con i piani paesaggistici, territoriali e urbanistici sovraordinati sia di carattere generale sia di carattere settoriale.

Tuttavia è necessario porre particolare attenzione ai disposti normativi delle NTA del PSC e del RUE (di cui si riportano gli stralci più significativi di seguito) del Comune di Ferrara in quanto il fabbricato è compreso all'interno del sistema dei beni culturali. In particolare il RUE classifica il Mercato Coperto come Edificio con fronti esterni di pregio storico e testimoniale (Classe IV del R.U.E. del Comune di Ferrara). Si ritiene pertanto opportuno in sede di progetto definitivo indagare la effettiva esistenza, ed eventualmente i contenuti, dello specifico atto di vincolo relativo al fabbricato in oggetto, in quanto la tav. 5 del RUE, riporta solo indicativamente i beni immobili tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Tale premessa consente dunque di concentrarsi sull'individuazione dei possibili impatti generati dal progetto su cui porre particolare attenzione in sede di progetto definitivo e esecutivo sia in fase di esercizio sia in fase di cantiere.

Il progetto di recupero del mercato coperto prevede il mantenimento delle attività in essere e consente l'integrazione di nuove ulteriori attività di tipo commerciale, culturale e iniziative di carattere pubblico come convegni, seminari e

conferenze. Tali destinazioni d'uso risultano compatibili con le destinazioni d'uso, individuate dagli strumenti urbanistici del Comune (PSC e RUE), per il fabbricato in oggetto.

Il progetto definitivo ed esecutivo dovrà avere cura di valutare i possibili impatti generati dall'aumento di carico urbanistico che la realizzazione dell'opera potrà comportare. In particolare andranno considerate le eventuali emissioni in atmosfera prodotte dalle nuove attività insediate, la capacità di carico del sistema dei sottoservizi prevedendo gli eventuali adeguamenti impiantistici. Per quanto attiene alla emissione di rumore, considerando che il CS di Ferrara ricade interamente in classe IV, si ritiene che le nuove attività eventualmente insediate non debbano superare i livelli di emissione acustica previsti per la classe IV. Le eventuali attività temporanee a carattere pubblico che dovessero generare impatto acustico dovranno prevedere la richiesta di opportuna deroga ai sensi della legge vigente in materia, art. 6 co. 1 lettera h della legge 447 del 1995.

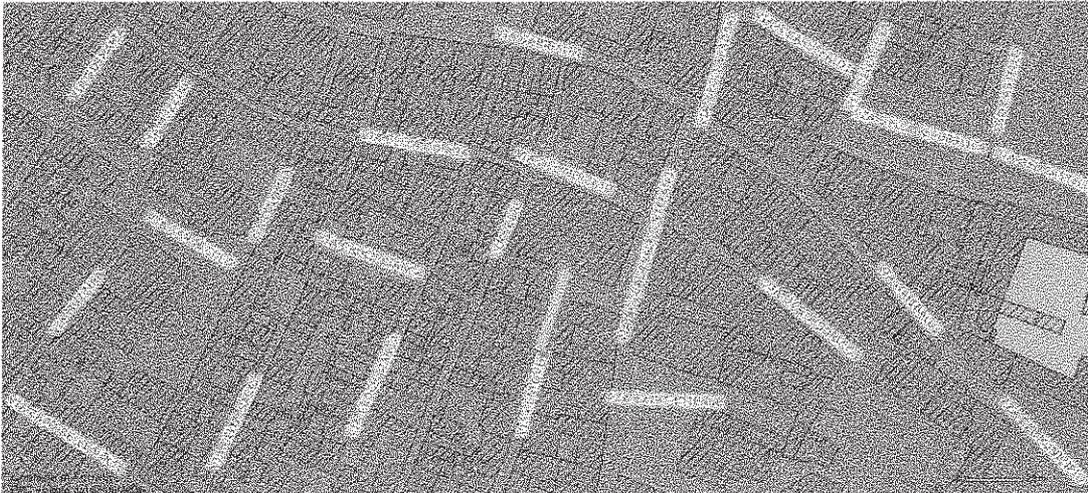
Per quanto riguarda la presenza di ricettori sensibili nelle immediate vicinanze del mercato coperto non si rilevano particolari fattori di criticità in fase di esercizio, ad eccezione del possibile aumento di carico urbanistico, mentre in fase di cantiere gli elementi di conflittualità possono essere sostanzialmente ricondotti al sistema della sosta e della accessibilità. Tali criticità dovranno essere affrontate con particolare attenzione in fase di progetto definitivo e esecutivo.

Il recupero del mercato coperto richiede un approfondimento, in sede di progetto definitivo - esecutivo, delle modalità di mitigazione degli impatti che l'esecuzione dell'opera può generare. In particolare si ritiene necessario adottare soluzioni orientate ad individuare opportuni sistemi di captazione delle polveri di cantiere ed individuare le più opportune modalità di smaltimento dei rifiuti derivanti dalle lavorazioni.

Appare necessario non apportare modifiche alla mobilità ordinaria in quanto via Santo Stefano è arteria fondamentale e sovraccarica per la mobilità nel centro storico di Ferrara. Anche in questo caso dunque sarà necessario individuare l'opportuna area di cantiere in grado di garantire le attività dei lavori senza interferire con la viabilità principale di accesso al Mercato e con le attività limitrofe al fabbricato in oggetto.

E' necessario, inoltre, prevedere una compartimentazione del cantiere all'interno del fabbricato al fine di garantire l'esercizio delle attività insediate. Tale operazione comporterà, da parte dei titolari delle attività, la disponibilità a trasferimenti temporanei all'interno della struttura prevedendo un accurato piano logistico dei lavori e delle attività insediate.

In sede di progettazione definitiva e esecutiva, infine, particolare attenzione dovrà essere posta riguardo alle peculiarità dell'immobile, considerando la localizzazione dello stesso (centro storico di una città Patrimonio dell'Umanità), che il RUE definisce: Classe 4 - edifici con fronti esterni di pregio storico testimoniale. In questo senso sarà necessario non pregiudicare gli elementi di valore del fabbricato e individuare le soluzioni progettuali e tecnologiche che consentano di valorizzare le peculiarità del mercato coperto.



 Nuclei storici

Art. 12 - Sistema insediativo dell'abitare

1. Il sistema insediativo dell'abitare è l'insieme dei luoghi residenziali e dei luoghi ad essi strettamente connessi (servizi, attrezzature pubbliche, commercio locale, attività terziarie), presenti sul territorio comunale di Ferrara.

2. Gli obiettivi generali che il PSC prevede per il sistema insediativo dell'abitare puntano a:

- favorire la qualità urbana attraverso la riqualificazione delle aree esistenti e l'insediamento di nuove aree edificate a completamento di quelle esistenti;
- garantire un corretto dimensionamento e funzionamento della rete dei servizi collettivi;
- favorire un'articolazione funzionale che garantisca comunque la prevalenza della destinazione residenziale.

3. Il PSC indica, nelle tavole 4.1, il Sistema insediativo dell'abitare, e lo articola nei seguenti subsistemi:

- nuclei storici;
- insediamenti contemporanei;
- aree centrali;
- insediamenti della prima corona;
- nuclei del forese.

Art. 12.1. Sub-sistema nuclei storici

1. Il sub-sistema "nuclei storici" è costituito dai tessuti di origine medioevale e rinascimentale del centro storico di Ferrara e del nucleo di Francolino ed è caratterizzato dal punto di vista morfologico, da un'edilizia continua costruita su isolati di dimensione e densità variabile che presentano spesso un affaccio diretto sulla strada, e, verso l'interno, spazi aperti di dimensione variabile (cavedi, corti, giardini, orti e parchi). Una quota considerevole dei piani terra di questa edilizia è occupata da attività commerciali, terziarie e di piccolo artigianato, in parte da box per automobili. Il sub-sistema "nuclei storici" è inoltre caratterizzato dalla presenza di grandi manufatti, palazzi, conventi ed ex-fabbriche utilizzati od utilizzabili in futuro per ospitare importanti funzioni (attività musealituristiche, università, attività di servizio alla persona, ecc.): nel loro insieme questi manufatti rappresentano fondamentali opportunità per l'intera economia ferrarese.

2. Per i nuclei storici il PSC pone i seguenti obiettivi di carattere generale:

- valorizzare le aree dei nuclei storici attraverso il recupero degli edifici e delle superfici, nell'ottica di garantire una frammistione funzionale che preveda, contemporaneamente alla destinazione residenziale, anche altre funzioni di carattere amministrativo, commerciale, turistico, scolastico;
- garantire le condizioni per l'accessibilità alle aree centrali e per la sosta in relazione agli usi previsti ed in particolare in risposta alla domanda di parcheggi per i residenti;
- valorizzare le attività economiche anche attraverso meccanismi di agevolazione degli insediamenti commerciali;
- valorizzare il patrimonio edilizio e gli spazi aperti di interesse storico e quelli di valore architettonico.

3. indirizzi il RUE e i POC, al fine di realizzare gli obiettivi previsti dovranno:

- favorire il riuso degli edifici esistenti con particolare riguardo alle funzioni residenziali e legate alla residenza;
- individuare e garantire la conservazione e la riqualificazione degli edifici di valore architettonico presenti all'interno del subsistema con particolare riguardo all'edilizia del Novecento;
- governare e disegnare le trasformazioni di aree particolarmente significative, quali:
 - polo museale del quadrivio degli Angeli
 - polo museale di via Scandiana e via Cisterna del Follo
 - area di S. Guglielmo
 - aree comprese fra il mercato coperto e le piazze S. Etienne e Cortevicchia
 - area di S. Domenico
 - ex carcere di via Piangipane
 - convento di S. Benedetto
 - S. Giorgio
 - cinema dismessi.

PSC-Ambiti



 Territorio urbanizzato

 Centri storici

 Centro storico in deroga

Art. 14.1 - Centri storici.

1. Gli ambiti Centri Storici comprendono:

- a) le aree della città riconosciute dall'Unesco come patrimonio dell'umanità e in particolare quelle all'interno delle mura, del Borgo di S. Giorgio e quelle del Barco del Duca;
- b) le zone centrali di Francolino.

2. Per le aree comprese all'interno di tali ambiti il PSC si pone, oltre a quanto indicato per i rispettivi sistemi e subsistemi i seguenti ulteriori obiettivi:

- conservare i fabbricati, i manufatti e gli spazi aperti di valore storicotestimoniale e le strutture urbanistiche delle parti medioevali e rinascimentali;

- valorizzare il patrimonio edilizio esistente attraverso il recupero degli edifici e delle aree dismesse, nell'ottica di garantire un'adeguata articolazione funzionale che preveda, oltre alla destinazione residenziale anche quelle per servizi, commerciali, turistico ricettive, ecc.;
- garantire le condizioni per la sosta dei veicoli in relazione agli usi previsti ed in particolare in risposta alla domanda di parcheggi per i residenti; parallelamente dovranno essere favorite strategie per l'utilizzo di mezzi per il trasporto di cose e persone adeguati alla circolazione lungo le strade delle aree centrali;
- valorizzare le attività economiche esistenti e di futuro insediamento anche attraverso meccanismi di agevolazione;
- valorizzare gli spazi aperti di interesse storico e quelli di valore architettonico anche in relazione all'appartenenza agli altri sistemi (città verde).

3. indirizzi Il RUE e i POC, per gli ambiti "Centri Storici", al fine di realizzare gli obiettivi previsti dovranno:

Favorire il riuso degli edifici esistenti con riguardo alle funzioni residenziali e legate alla residenza, raccordandolo alla necessità di prevedere adeguati spazi per la sosta dei residenti;

- favorire la costituzione e la valorizzazione delle seguenti attività di interesse economico-turistico:
- Polo Museale di Arte Antica
- Polo Museale di Arte Moderna
- Poli Universitari
- Centri socio-sanitari
- Centri amministrativi
- Museo della Shoà

Governare e definire la trasformazione delle seguenti aree strategiche per la valorizzazione del centro:

- Area Ospedale S. Anna;
- Area ex Caserma Pozzuolo del Friuli;
- Area ex carcere di Piangipane
- Area ex Mof
- Area P.le Kennedy
- via Darsena

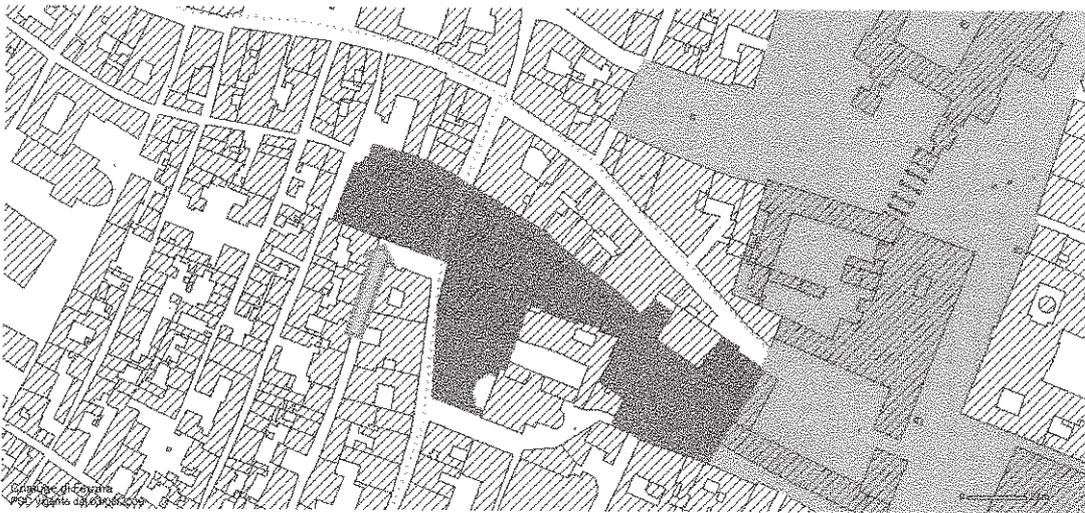
Valorizzare e sviluppare ulteriormente il ruolo del Centro Storico di Ferrara come tradizionale baricentro commerciale del territorio.

4. direttiva Il RUE disciplina gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto di quanto previsto dall'art. A-7 L.R. n° 20/2000 e s.m.i., e in particolare:

- a) del divieto di modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- b) dell'esclusione di rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato, intendendosi per rilevanti quelle che comportano variazioni rilevanti alle modalità di funzionamento complessivo dei centri storici;
- c) dell'innammissibilità dell'aumento delle volumetrie preesistenti e dell'impossibilità di rendere edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perchè destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

5. La tavola 4.2 individua i subambiti all'interno dei quali, per motivi di interesse pubblico, è possibile attuare specifici interventi in deroga ai principi di cui sopra, come precisato nelle relative schede di sub-ambito.

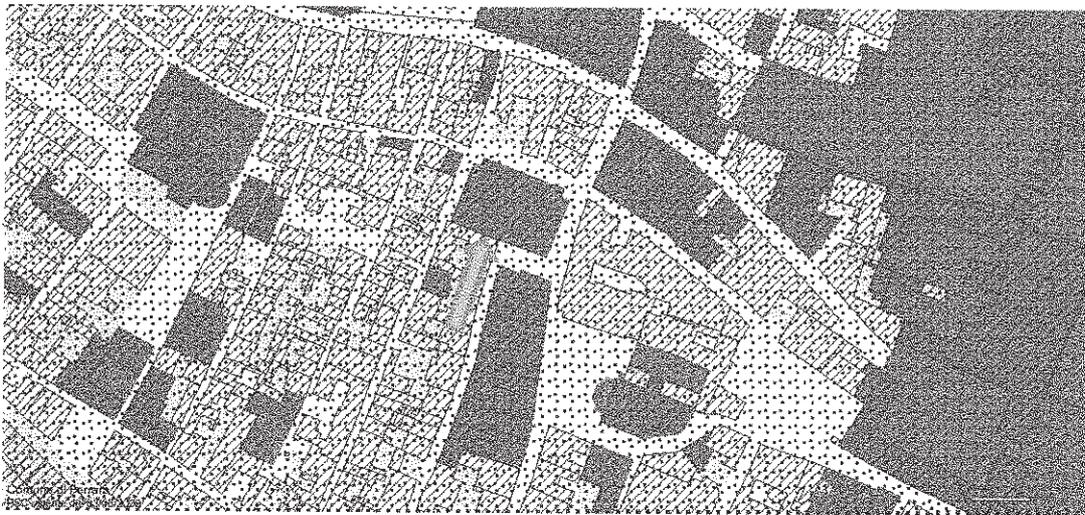
PSC-Trasformazioni



■ PSC – Residenza da riqualificare

★ PSC – Percorsi pedonali riqualificati

PSC-Tutela storico culturale



■ Catasto – Fabbricati

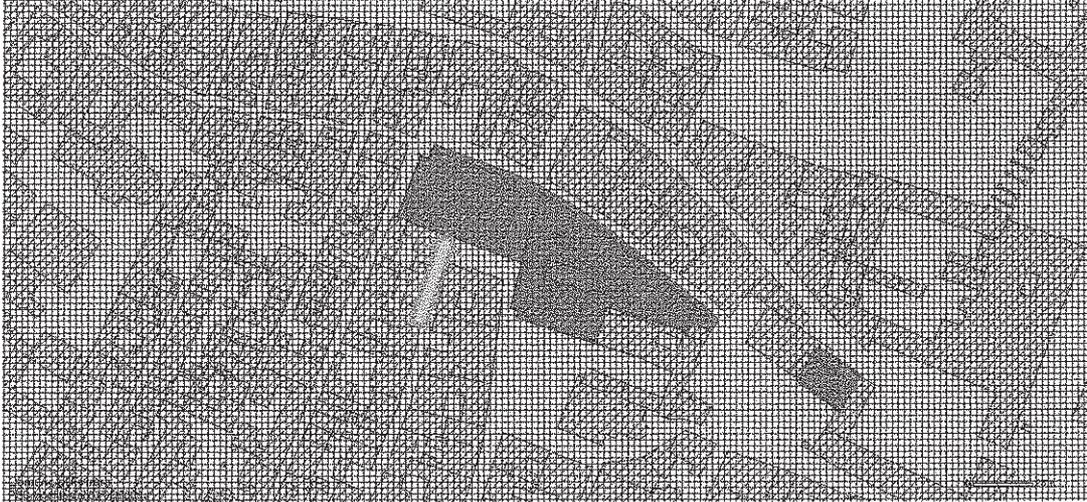
■ Edifici di interesse storico-architettonico

Art. 25.1 - Tutela del sito UNESCO

1. Individua le aree riconosciute "Patrimonio dell'umanità" dall'UNESCO in quanto di "eccezionale valore, essendo città rinascimentale, progettata in modo unico, che ha mantenuto la struttura urbana virtualmente intatta e ha influito in modo eccezionale sulla cultura del Rinascimento e sul paesaggio naturale"
2. Direttive Per tali aree il RUE disciplinerà gli interventi nel rispetto dei valori riconosciuti e con l'obiettivo della conservazione e del miglioramento delle componenti paesaggistiche proprie del sito e delle relative zone tampone, in particolare nelle loro qualità estetiche; il RUE disciplinerà le modalità di realizzazione delle infrastrutture, con specifica

attenzione per le reti tecnologiche aeree, le tipologie e i materiali per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni edilizie, nonché gli impianti pubblicitari. In tali aree è vietata l'apertura di discariche pubbliche e private, nonché di impianti per lo smaltimento o il recupero dei rifiuti.

PSC-Tutela storico culturale



 Centrali

 Classe 1.A

PSC-Classificazione acustica

10



UTO D.P.R 477/95

 Classe 4

RUE-Rapporti di copertura e a verde



 Insediamenti storici e tessuti pianificati

art. 100 - Rapporto di Copertura e di Verde

Il RUE definisce, per le aree individuate nella tavola 1, i Rapporti di Copertura (Q) e di Verde (Rv) seguenti. Sono in ogni caso fatti salvi i rapporti di copertura Q esistenti.

1. Sistema insediativo dell'abitare

1.1. Insediamenti storici e aree pianificate

Sulle aree così individuate il RUE, in virtù delle caratteristiche e dei rapporti di copertura riconosciuti, prevede il mantenimento del Rapporto di copertura (Q) e del Rapporto di verde (Rv) esistenti. Sono fatti salvi gli interventi di ripristino edilizio per gli edifici inseriti nella classe 7 di cui al successivo art. 116.

11

RUE-Altezza degli edifici



 Aree per infrastrutture e attrezzature spazi collettivi

art. 101 – Altezza degli edifici

Il RUE definisce e indica nella tavola 2 le altezze massime consentite per gli edifici ricadenti nelle aree individuate. Sono comunque fatte salve le altezze degli edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE; negli edifici suddetti è altresì ammesso l'utilizzo dei sottotetti e/o l'inserimento di solai intermedi, qualora compatibili con le altre norme del presente RUE.

1. Sistema insediativo dell'abitare

4. Dotazioni territoriali

4.1 Aree per infrastrutture, Attrezzature e spazi collettivi

Per tali dotazioni territoriali, in ragione delle tipologie specialistiche che le caratterizzano, non sono previsti limiti di altezza.

RUE-Densità edilizia



 Insedimenti storici e tessuti pianificati

Art. 102 – Densità edilizia

Il RUE definisce, per le aree individuate nella tavola 3, le capacità edificatorie di cui ai commi successivi.

Al fine di rispettare il dimensionamento stabilito dal vigente PSC per ciascun ambito, in ogni lotto edificabile, come individuato dalla tavola 3, potranno essere utilizzati, in aggiunta alle capacità edificatorie suddette ma ferme restando tutte le altre disposizioni del presente RUE, diritti edificatori trasferiti in base a contratti trascritti ai sensi dell'art. 2643 del Codice Civile, purché provenienti da lotti situati nel medesimo ambito del PSC vigente in cui vengano utilizzati.

1. Sistema insediativo dell'abitare

1.1. Insedimenti storici e tessuti pianificati

Sulle aree così individuate, in virtù delle caratteristiche riconosciute negli ambiti storici e dell'unitarietà del progetto degli insediamenti, non sono ammessi incrementi del volume utile V_u esistente fuori terra, computato escludendo eventuali corpi di fabbrica che non siano legittimi; la superficie utile S_u potrà essere aumentata nel rispetto di tale limite.

RUE-Destinazione d'uso



■ Attrezzature e spazi collettivi - ASC

Art. 105 – Destinazioni d'uso

Il RUE definisce e indica nella tavola 4 le destinazioni d'uso consentite.

L'ammissibilità degli usi 2g. Impianti fotovoltaici agricoli con moduli ubicati al suolo e 3e. Impianti fotovoltaici non agricoli con moduli ubicati al suolo è disciplinata dalla delibera A.L.E.R. n. 28/2010 e s.m.i., ferme restando le modalità di realizzazione stabilite dal presente RUE.

Sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE sono comunque fatte salve le destinazioni in atto ai sensi del precedente art. 5.

Le destinazioni di seguito riportate fanno riferimento alle definizioni contenute nell'allegato 1 al presente RUE.

4. Dotazioni territoriali

4.3 Attrezzature e spazi collettivi - ASC

Comprendono impianti e opere destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva, come individuati nell'uso 1b. Attrezzature e spazi collettivi.

Al fine di realizzare un'adeguata dotazione di servizi territoriali e di attrezzature collettive al servizio della città, come definita dalle schede d'ambito del PSC vigente, e di riqualificare, integrare e razionalizzare la rete delle attrezzature collettive, le attrezzature esistenti potranno essere modificate, integrate, riconvertite ad altra destinazione nell'ambito di quelle comprese nell'uso 1b.

Attrezzature e spazi collettivi.

E' inoltre ammesso l'insediamento degli usi:

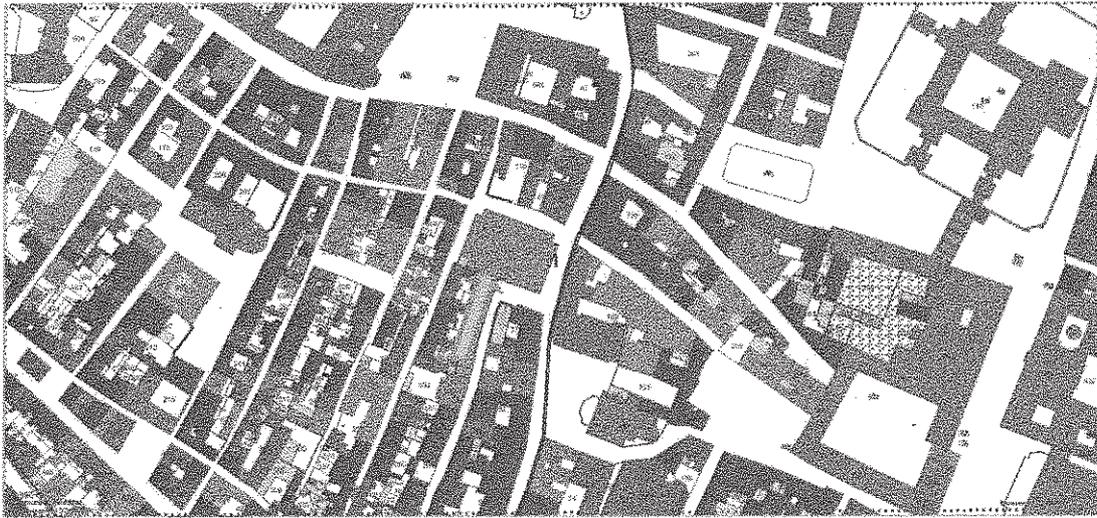
1d. Strutture sanitarie private;

1e. Scuole private;

1f. Autorimesse private;

6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo, limitato a cinema, teatri, impianti sportivi, palestre; nonché di altre attività private funzionali e complementari alle attrezzature pubbliche, purché il perseguimento degli obiettivi fissati dal presente piano sia garantito da apposita convenzione con il Comune, relativa alle modalità gestionali. L'insediamento, nelle unità immobiliari destinate a cinema e teatri, di attività complementari è condizionato al mantenimento delle attività esistenti e alla realizzazione, sulle medesime, di interventi di riqualificazione e messa a norma.

RUE-Beni culturali e ambientali



■ Classe 4 - edifici con fronti esterni di pregio storico testimoniale

□ Immobili con vincoli monumentali

🏛️ Sito Unesco

Art. 113 – Classe 4: edifici con fronti esterni di pregio storico testimoniale

1. La classe 4 comprende le unità edilizie, prevalentemente del '900, che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono testimonianza storica delle modalità compositive e costruttive del periodo. Tali edifici sono assoggettati:

- a. ad intervento di "restauro e risanamento conservativo", come definito al punto 4 dell'allegato 2 del presente RUE, per quanto riguarda i fronti principali o visibili dagli spazi pubblici e gli elementi delle aree di pertinenza esterne caratterizzanti il progetto architettonico; gli spazi esterni ad uso comune e/o ad uso pubblico nonché gli arredi esterni.
- b. ad intervento di "ristrutturazione edilizia", come definito al punto 6 dell'allegato 2 del presente RUE, per quanto riguarda gli altri elementi dell'edificio.

2. Sono prescritte le seguenti modalità d'intervento:

- a. la conservazione o il recupero dei fronti principali o visibili dagli spazi pubblici, del disegno delle aperture, delle caratteristiche e dei materiali delle finiture esterne, per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; sono ammesse modifiche e nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto, secondo quanto indicato al precedente art. 111 (Classe 2: edifici e manufatti storici riconoscibili per notevole rilevanza tipologica, strutturale e morfologica), e non vengano compromessi elementi architettonici di pregio; sono altresì ammessi l'allargamento o il restringimento di porte o finestre in equilibrio e armonia con le dimensioni del prospetto;
- b. il rispetto della sagoma planivolumetrica originaria, fatti salvi ampliamenti e sopraelevazioni ove consentiti dalle norme del presente RUE.

3. Non è ammessa la demolizione integrale dell'edificio come definita al punto 11 dell'allegato 2 del presente RUE; in situazioni di gravi carenze strutturali dovrà essere richiesto agli uffici comunali sopralluogo di controllo e di assenso preventivo alla demolizione di parti di edificio non recuperabili. La demolizione integrale dell'edificio non è compatibile con gli interventi di cui al presente articolo.

art. 107 - Sistemi del paesaggio

La tavola 5 del presente RUE individua i seguenti Sistemi ed elementi paesaggistici.

2. Sistema dei beni culturali

2.1. Immobili tutelati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio

La tav. 5 riporta indicativamente i beni immobili tutelati dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.. Per la loro effettiva individuazione, tuttavia, occorre fare riferimento ai relativi atti di vincolo, ovvero, per le fasce di tutela dei corsi d'acqua, al rilievo dello stato di fatto.

Gli interventi su beni culturali tutelati dagli artt. 10 e 11 D.Lgs. 42/2004 dovranno essere autorizzati dalla competente Soprintendenza prima della presentazione della SCIA o della DIA o prima dell'inizio dei lavori, se soggetti a permesso di costruire.

Gli interventi su beni tutelati dalla parte III del D.Lgs. 42/2004 dovranno essere sottoposti ad autorizzazione paesaggistica prima della presentazione della SCIA o della DIA o prima del rilascio del permesso di costruire.

2.2. Sito Unesco

Comprende le aree riconosciute "Patrimonio dell'umanità" dall'UNESCO in quanto di eccezionale valore: la città rinascimentale, progettata in modo unico, che ha mantenuto la struttura urbana virtualmente intatta e ha influito in modo eccezionale sulla cultura del Rinascimento e sul paesaggio naturale, il territorio coinvolto dal progetto di ristrutturazione ambientale degli Este, che vollero replicare l'immagine della Corte al di fuori del contesto urbano, per un processo di integrazione e continuità tra città e territorio e le relative zone tampone. Si tratta delle aree in cui è più riconoscibile l'organizzazione territoriale del periodo estense. In particolare, esse comprendono il principale contesto identitario del paesaggio ferrarese: il centro storico di Ferrara, con le sue Mura e il Barco del Duca.

Le norme seguenti sono volte a disciplinare gli interventi nel rispetto dei valori riconosciuti e con l'obiettivo della conservazione e del miglioramento delle componenti paesaggistiche proprie del sito e delle relative zone tampone, in particolare nelle loro qualità estetiche.

In tali aree è vietata l'apertura di discariche pubbliche e private, nonché di impianti per lo smaltimento o il recupero dei rifiuti. La progettazione delle nuove infrastrutture, in particolare di quelle viarie e delle reti tecnologiche aeree, dovrà minimizzare l'impatto delle opere sui tracciati storici e sulla trama delle bonifiche estensi e sul paesaggio in generale. I progetti per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni edilizie dovranno adottare tipologie e materiali volti a minimizzarne l'impatto sul paesaggio.

Fermi restando i divieti e le limitazioni posti dall'art. 30 del PTCP e dal Piano generale degli impianti pubblicitari, l'installazione di impianti pubblicitari nel territorio rurale inserito nel Sito Unesco è soggetta al parere vincolante della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, previo esame degli uffici competenti.

2.4.5. Aree del centro storico a medio potenziale archeologico.

Rappresentano le aree del centro storico di età rinascimentale o postrinascimentale. Per tali aree, qualora gli interventi comportino realizzazione di piani interrati o seminterrati, è prevista almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna. Entro trenta giorni dalla comunicazione la stessa Soprintendenza potrà formulare prescrizioni sulle modalità di esecuzione dei lavori.

art. 108 - Contesti identitari locali

La tav. 5 del presente RUE individua inoltre i seguenti contesti identitari locali:

1 – Centro storico di Ferrara

(omissis)

RUE-Regole per le trasformazioni



■ Elettrodotti MT cabine

➤ Percorsi turistici

Art. 119 - Distacchi e rispetti

6. Elettrodotti

La tav. 6 riporta i tracciati degli elettrodotti ad alta tensione e di quelli in media tensione con conduttori aerei nudi, nonché i perimetri delle stazioni primarie e l'ubicazione delle cabine elettriche.

Per tali reti e manufatti si rinvia alla disciplina di cui al DPCM 8 luglio 2003 e s.m.i. ed al D.Min.Amb. 29/05/2008.

Art. 120 - Progetto urbanistico

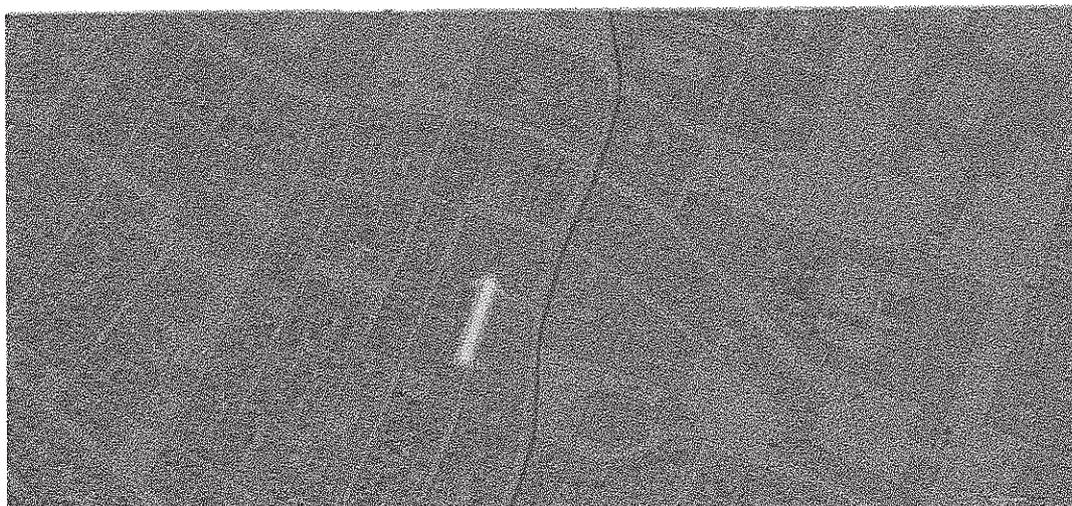
12. Percorsi turistici da riqualificare

La tav. 6 individua i principali percorsi turistici ciclo-pedonali da riqualificare nel Centro storico.

Particolare attenzione andrà posta nella qualità progettuale degli interventi pubblici relativi alla riqualificazione e/o alla manutenzione degli spazi urbani attraversati, nonché alla segnaletica turistica, al fine di preservare e valorizzare il paesaggio urbano tutelato dall'UNESCO.

I progetti degli interventi privati, in particolare quelli relativi alle attività commerciali, artigianali, ricettive e di ristorazione, dovranno esplicitare gli specifici accorgimenti adottati per preservare e valorizzare il paesaggio urbano.

RUE-Monetizzazioni



■ Classe 1

VINCOLI

L'ambito oggetto della presente progettazione ricade entro vincoli di carattere urbanistico come rilevato dal capitolo precedente "Prefattibilità ambientale e inquadramento urbanistico". Tali vincoli necessiteranno degli opportuni approfondimenti di cui al successivo capitolo "Enti interessati".

ENTI INTERESSATI

In fase di progettazione definitiva – esecutiva si dovranno ottenere i pareri, i nulla osta e le autorizzazioni da parte dei seguenti enti:

- Comune di Ferrara (SUE – Ufficio Sismica)
- Provincia di Ferrara (SUAP)
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici: parere in merito al vincolo monumentale apposto dal PSC e dal RUE al presente fabbricato
- HERA: parere in merito allo scarico in rete fognaria
- Usi: parere in merito ai requisiti sanitari
- Comando dei Vigili del Fuoco: parere in merito alla normativa antincendio
- Enel: parere in merito all'allaccio rete elettrica e interferenze

La stazione appaltante, di concerto con il concessionario, si impegna a convocare una conferenza dei servizi dedicata al progetto di riqualificazione del mercato coperto finalizzata a rendere l'iter autorizzativo più efficace possibile.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

DLgs81/2008 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;

DPR 151/2011 - Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi;

DM 27/7/2010 "Regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio delle attività commerciali con superficie superiore a 400 mq";

DM 22/2/2006 "Regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici";

DM 19/8/1996 "Regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio dei locali di intrattenimento e di pubblico spettacolo";

DPCM 8 luglio 2003 e s.m.i.;

D.Min.Amb. 29/05/2008;

D.P.R 477/95;

D.M. 14/01/2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni";

LEGGE 13/1989 e D.M. 236-89 e s.m.i.;

D.M. 22/01/2008 n°37 "Disposizioni in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici";

DLgs n°28 del 03/03/2011 "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.";

Oltre ai Regolamenti Comunali e circolari USL.

DISPONIBILITÀ DELLE AREE

L'intero intervento oggetto della presente è un intervento su volume esistente senza modifica di volumi e/o prospetti.

SOSTENIBILITÀ ENERGETICA

L'intervento in oggetto, essendo un intervento da realizzare su stabile esistente, affronta la problematica del contenimento energetico nelle seguenti linee:

Impiantistica, a tal riguardo rimanda agli elaborati specifici.

Infissi, a tal riguardo il miglioramento energetico è soddisfatto dall'uso di tecnologie rispondenti alle normative vigenti.

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Ai sensi di L13-89 e DM236-89 e s.m.i., il progetto è impostato per consentire l'uso dello stabile a persone portatrici di handicap, sia nel dimensionamento che per materiali e forometrie.

Lo stabile consente accesso e fruibilità di tutti gli ambienti interni ed esterni attraverso l'ascensore già presente che collega piano terra e piano primo.

Sarà mantenuto lo stesso numero di servizi igienici predisposti per l'accoglienza di fruitori diversamente abili, dotati di maniglioni e servizi igienici specifici.

I dislivelli e le pavimentazioni esterne consentiranno l'accessibilità tramite rampe di accesso, così come le maniglie e le aperture di porte e finestre in ambienti specifici (porte con maniglione, uscite verso l'esterno, altezza dei maniglioni, soglie antiscivolo e con lievissimo dislivello, altezza interruttori e quant'altro).

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE

18

La presente relazione illustra le condizioni attuali dell'immobile dal punto di vista architettonico, strutturale, delle dotazioni impiantistiche e strumentali ed il suo rapporto con le dotazioni territoriali. La descrizione dello stato di fatto in tutti i suoi aspetti sostanziali è funzionale alla creazione di un quadro generale in cui inserire le proposte progettuali che potranno correggere e/o implementare le dotazioni tecniche, tecnologiche e funzionali nell'ottica di una valorizzazione generale dell'immobile e nel rispetto delle normative vigenti in campo urbanistico, edilizio, impiantistico, di sicurezza antincendio e di sicurezza dei luoghi di lavoro. La presente relazione intende innanzi tutto evidenziare le situazioni deficitarie dello status quo in relazione ai requisiti cogenti espressi dalle normative vigenti. Rimane chiaro che, in seconda fase, l'apparato normativo di riferimento potrebbe variare nel momento in cui l'assetto tecnico-funzionale-organizzativo del progetto entrerà in fase definitiva – esecutiva. Alla luce di questo, tutti gli ulteriori approfondimenti tecnico-normativi dovranno essere effettuati da tecnici e professionisti abilitati e saranno definiti e commisurati in base alle esigenze di progetto.

Dotazioni territoriali

Viabilità

Il Mercato Coperto è racchiuso tra le Vie S.Stefano, Via del Mercato, Via Centoversuri, Via Vegri.

La circolazione è molto regolamentata in quanto ci si trova in pieno Centro Storico. L'accesso carrabile al Mercato Coperto (no Z.T.L.) è garantito da Via S.Stefano. L'accesso alle altre vie è consentito solamente ai residenti e agli autorizzati.

Parcheggi e carico / scarico

Il Mercato Coperto è poco distante (100 – 500 m) dai principali parcheggi del Centro Storico di Ferrara (P.zza Kennedy/Darsena, Mof, Rampari S. Paolo, Baluardi, P.zza S.Etienne, Fausto Beretta, S.Guglielmo). Su Via S.Stefano sono presenti stalli a pagamento e per disabili. Via del Mercato è una Z.T.L. e ospita uno stallo per disabili con

autorizzazione personale e una zona di carico/scarico a servizio delle attività del Mercato Coperto e a quelle di vicinato (bar, ristorante...). In Via Centoversuri è presente un'altra zona carico/scarico ed uno stallo per disabili con autorizzazione personale. La collocazione delle zone carico/scarico e la scarsità generale di spazi di manovra e vie di uscita agevoli intorno ad esse (sensi unici, strade molto strette, curve a gomito) condizionano, con frequenza, il posizionamento corretto e agevole dei mezzi commerciali. Talvolta si verificano sovraffollamenti o difficoltà di manovra che creano problemi di circolazione, anche se limitata a residenti ed autorizzati.

Mezzi pubblici

Le linee urbane dei bus hanno fermate a mt 200 - 300 dal Mercato Coperto.

Fognature

La fognatura pubblica è presente lungo tutto il perimetro esterno del Mercato Coperto ed è di tipo misto.

Energia elettrica

In adiacenza all'immobile è presente una centralina ENEL (Via Vegri) (si veda rilievo).

Acquedotto pubblico

I punti di ingresso attuali all'edificio sono per lo più concentrati in corrispondenza del P.Int. (Via Centoversuri).

Rete gas

La rete gas è presente lungo tutto il perimetro esterno del Mercato Coperto.

Hot spot fibre ottiche

Da verificare con gestore rete.

Assetto funzionale

piano interrato – funzione tecnica

In questo piano sono collocati vani tecnici impiantistici (quadri elettrici, centrale geotermica), servizi igienici uomo e donna, depositi. Vi si accede attraverso una scala adiacente l'ingresso di Via Centoversuri. La centrale geotermica è a servizio sia del P.T. che del P.I°, mentre i servizi igienici sono a servizio del pubblico del P.T., anche se di fatto non sono utilizzati. I depositi sono in carico alla CO.FED.

piano terra – funzione commerciale

Il P.T. non è completamente in uso (vedi planimetria allegata a convenzione CO.FED – Comune di Ferrara – Patrimonio, riportata nella sezione allegati della presente relazione).

Attualmente il Mercato coperto ospita per circa la metà della superficie del P.T. le attività afferenti alla CO.FED. Le attività si collocano in botteghe che hanno affacci esterni ed interni all'edificio, alcune solo esterni, oppure in bancarelle all'interno dell'ambiente principale. La porzione non in uso è confinata attraverso una paratia in legno. Il passaggio a questa parte dell'edificio è comunque garantito ai titolari CO.FED per raggiungere i W.C. e i depositi dedicati. I servizi igienici sono suddivisi in donna, uomo, disabili.

piano primo - funzione pubblica

Su tutto il piano sono presenti gli uffici dell'Amministrazione Comunale, compresi i servizi igienici dedicati.

Struttura, tamponamenti e partizioni interne

La struttura del Mercato coperto è sostanzialmente composta da due parti:

- **Basamento**

Basamento a due piani con struttura intelaiata in C.A, tamponamenti esterni in muratura di laterizio e ballatoio interno a sbalzo, sempre in C.A.. I solai intermedi sono in laterocemento, mentre il solaio a terra

è realizzato con massetto in C.A. su tutta la superficie ad esclusione della porzione corrispondente al piano interrato. Al P.T. i tamponamenti e le partizioni interne sono realizzate in laterizio forato e pieno. Al P.I° gli uffici sono divisi tra loro da pareti in laterizio forato, mentre le pareti che li separano dal ballatoio sono prevalentemente in cartongesso. Con funzione di divisorio trasparente tra ufficio ed ufficio e per realizzare bussole e disimpegni, in alcuni casi, sono state utilizzate vetrate composite con profili in alluminio con porte standard. Lo stato di conservazione di queste strutture è generalmente buono. Il basamento comprende anche la parte interrata che è realizzata strutturalmente con muri controterra e pilastri in C.A., mentre le partizioni sono realizzate in laterizio pieno e forato.

La struttura si presenta in buone condizioni generali. I calcestruzzi e le murature in laterizio sono ben conservate sia in esterno che in interno e non presentano particolari necessità di intervento.

copertura

Copertura con struttura reticolare tridimensionale in metallo a quattro vele, simmetriche due a due e piano di copertura in lamiera di metallo zincato + guaina bituminosa. La struttura è realizzata con tubi d'acciaio raccordati e uniti da piastre imbullonate o saldate. La struttura di copertura si presenta in generale in buone condizioni e non sembrano necessari interventi sostanziali. Non sono presenti distacchi di lamiere, problemi di connessione o superfici estese di ruggine che possano aver inficiato il comportamento meccanico degli elementi portanti.

N.B.: Il buono stato generale delle strutture è dimostrato anche dalla risposta che l'edificio ha avuto in occasione del SISMA 2012.

Finiture

Le finiture risentono sicuramente dell'età dell'edificio, ma complessivamente mantengono un grado di conservazione discreto. Nella porzione di mercato attualmente in gestione a COFED le condizioni di conservazione sono migliori e ciò è dovuto sostanzialmente alle attività in essere, che, in accordo con la proprietà, si sono occupate nel tempo di realizzare alcune manutenzioni ordinarie (tinteggiature). Al P.I° gli uffici comunali sono stati sottoposti nel tempo a manutenzioni periodiche che hanno consentito di mantenere sostanzialmente un grado accettabile di conservazione delle finiture.

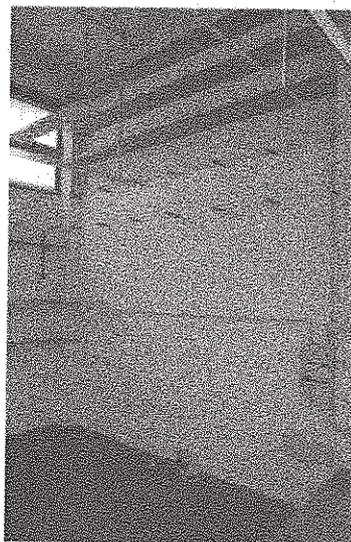
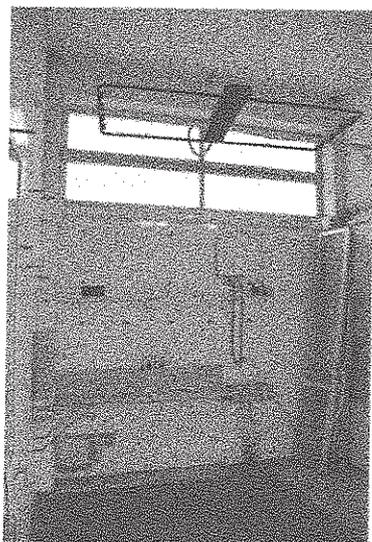
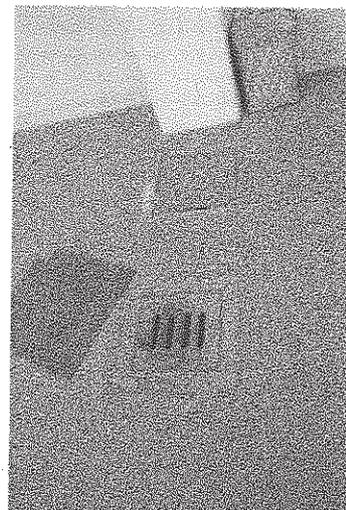
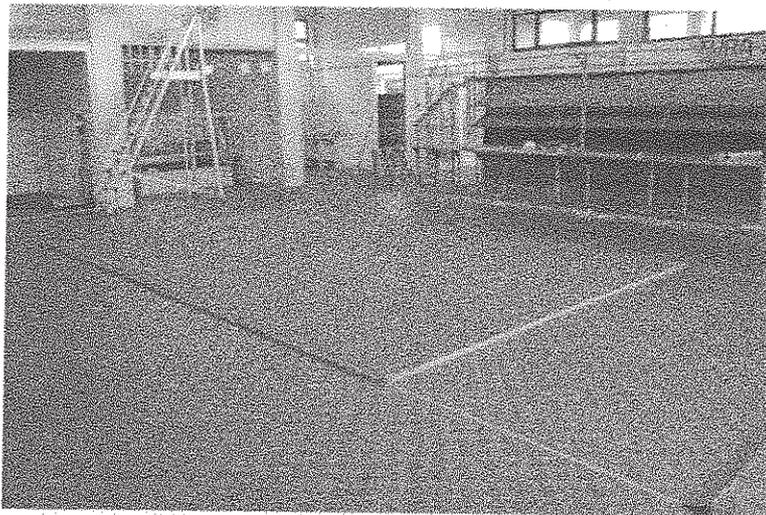
20

a- pavimentazioni e rivestimenti

Il piano terra si presenta con pavimentazione uniforme applicata a colla direttamente sul massetto in C.A. del solaio a terra. In corrispondenza delle bancarelle sono stati realizzati dei rialzi di cm 5 con pavimentazione in cemento e bordi in marmo. Il pavimento presenta dei leggeri compluvi in corrispondenza di alcune caditoie distribuite su tutta la superficie che sono (erano) necessarie al deflusso delle acque provenienti dal trattamento dei prodotti alimentari e dal lavaggio delle superfici. Le caditoie non sono sifonate. La pavimentazione è di marmette di Klinker di piccolo taglio e ricopre tutta la superficie calpestabile del Mercato, al piano terra, ad esclusione delle botteghe in uso e non, che per vari motivi presentano pavimentazioni diverse (ceramica, linoleum, moquette). Lo stato di conservazione della pavimentazione, complessivamente, non appare ottimale. In diversi punti vi sono dei distacchi e fessurazioni molto estese. La superficie delle piastrelle è zigrinata e quindi antiscivolo, ma non consente un grado pulizia accurato.

Nei servizi igienici al P.T. al P.I° e al P.INT. ci sono pavimentazioni e rivestimenti in monocottura in buono stato di conservazione. Nelle botteghe i rivestimenti non sono uniformi in quanto successivi interventi nel tempo ne hanno cambiato la tipologia. I rivestimenti sono in monocottura originale oppure più recente. I rivestimenti originali delle botteghe sono stati perforati per l'inserimento di staffe murate per il sostegno di mensole non più presenti.

Al piano primo le pavimentazioni degli uffici sono in linoleum e lo stato di conservazione è accettabile, anche se perfettibile.

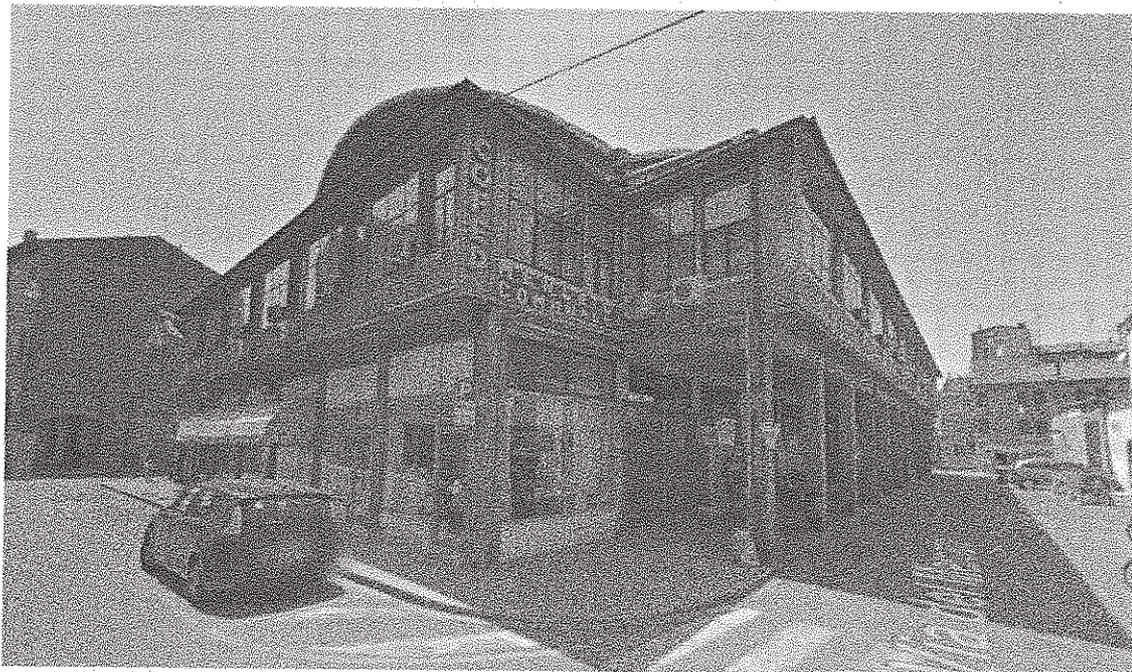




b- intonaci, tinteggiature, verniciature, controsoffitti

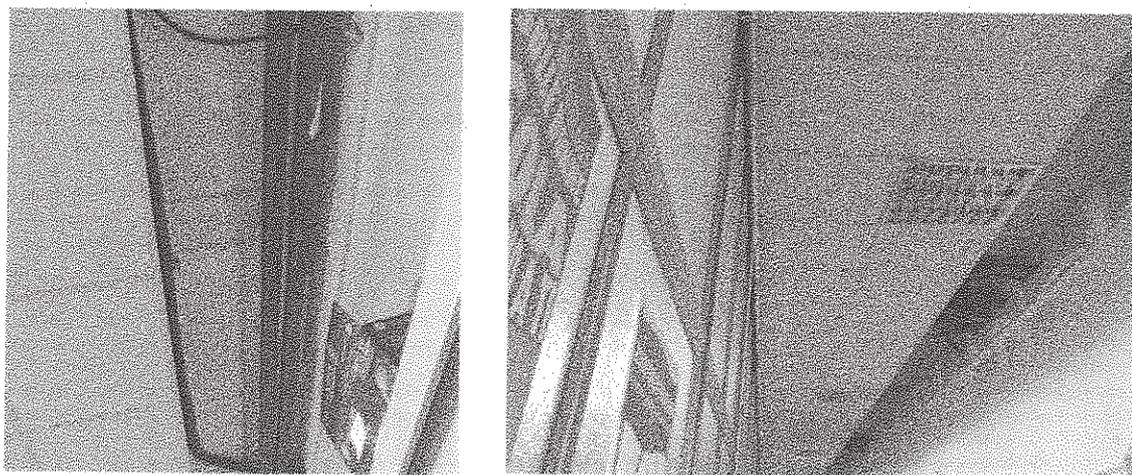
Tutti i manufatti realizzati in C.A. e in laterizio che compongono la struttura, i tamponamenti e le partizioni interne del Mercato Coperto, sono finiti superficialmente ad intonaco civile. Gli intonaci sono generalmente in buono stato di conservazione, sia in interno che in esterno, a tutti i piani. Esternamente si segnalano solamente alcuni punti soggetti a dilavamento, probabilmente dovuto alle lattonerie non in buono stato.

Essendo ormai da tempo utilizzata solamente metà del piano terra da parte di COFED, le tinteggiature alle pareti e ai solai sono state rinnovate negli ultimi anni solamente in questa parte. Le tinteggiature sono infatti di due colori diversi (giallo/arancio e bianco). Le verniciature delle strutture di copertura, delle balauste del ballatoio interno non sono in cattive condizioni e possono essere mantenute come tali. All'interno degli uffici e dei locali di servizio al P.I° le tinteggiature si presentano in discreto stato di conservazione. Le tinteggiature esterne pur soffrendo di qualche dilavamento sono sostanzialmente accettabili in quanto non sono presenti fioriture, distacchi e rigonfiamenti particolari che possano compromettere gli intonaci sottostanti.



Le verniciature degli elementi metallici (strutture di copertura, infissi interni ed esterni, balaustre, chiusura ballatoio) hanno uno stato di conservazione variabile. In generale non sembrano presenti superfici estese di ruggine o distacchi che sottopongano i metalli ad una esposizione eccessiva agli agenti atmosferici.

Controsoffitti a quadrotti tipo Celenit ignifughi con struttura metallica modulare pendinata sono installati nei servizi igienici al P.Interrato e nella copertura del ballatoio interno. In entrambi i casi ci sono porzioni di controsoffitto che presentano danni / smontaggi dovuti a recenti manutenzioni alle reti tecnologiche presenti al di sopra di essi. Attualmente questi danni / smontaggi non sono stati ripristinati.

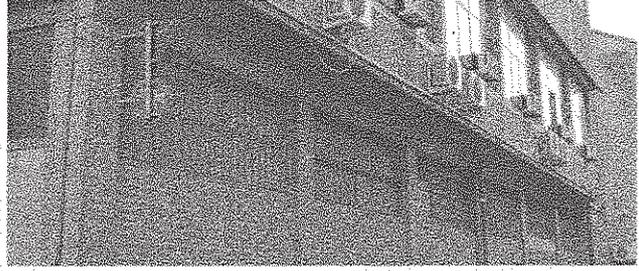
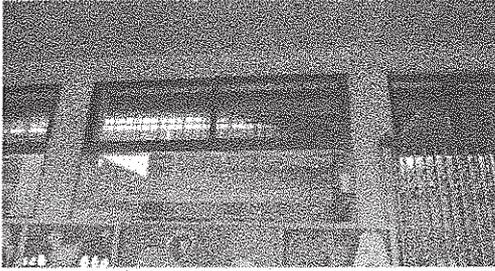


c- interni ed esterni

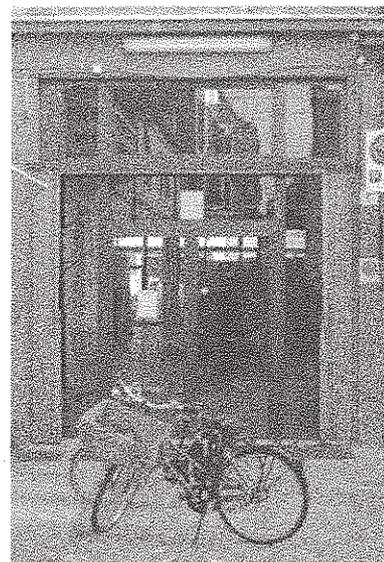
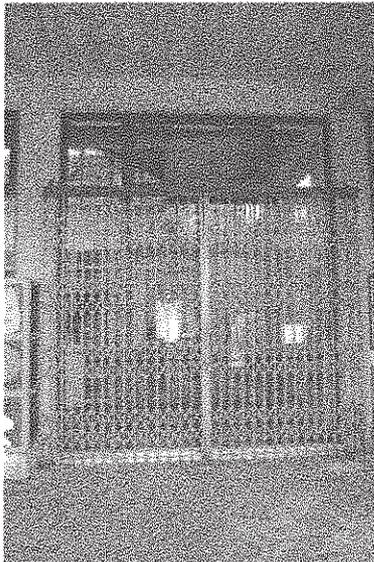
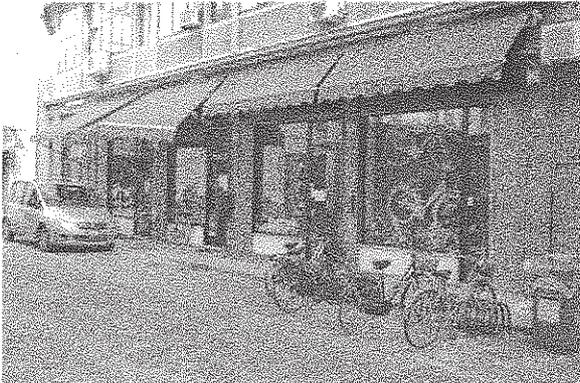
Al Mercato coperto sono presenti varie tipologie di infissi con caratteristiche costruttive, materiali e di funzionamento molto variabili a seconda del periodo di installazione.

piano terra

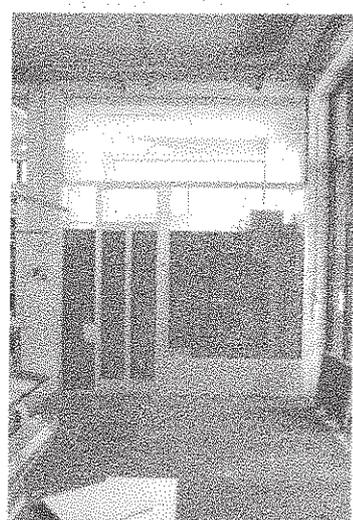
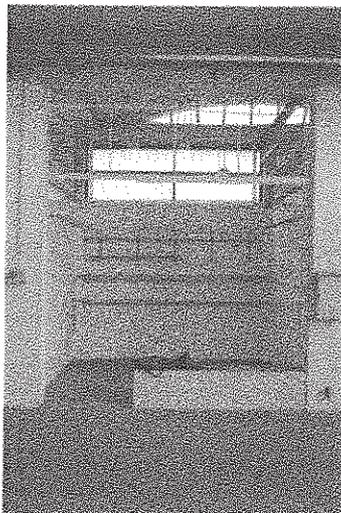
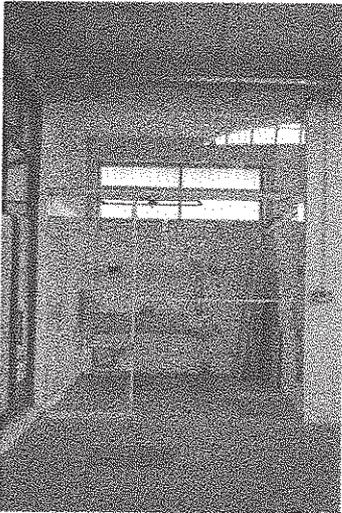
- infissi su Via del Mercato, Via Centoversuri, Via Vegri



- vetrine con porte su Via del Mercato, Via Santo Stefano, Via Centoversuri



- vetrine interne delle botteghe in attività e dismesse

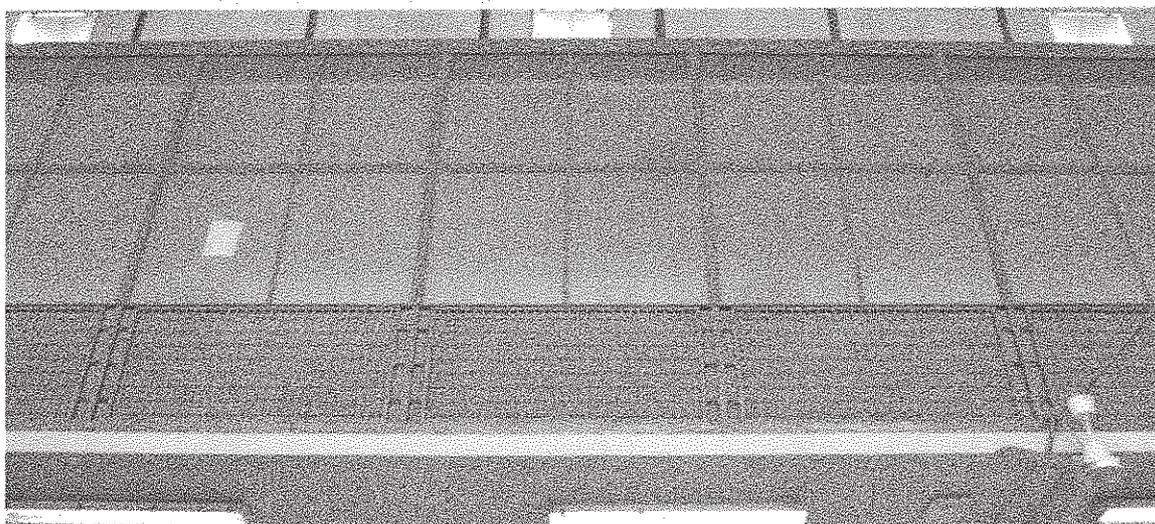


piano primo

- infissi esterni degli uffici su Via Vegri, Via del Mercato, Via Santo Stefano, Via Centoversuri

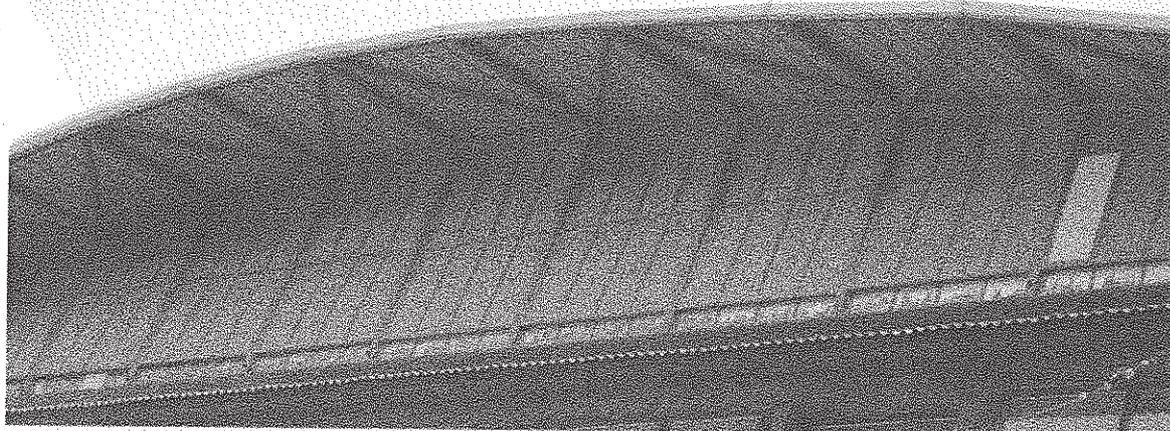
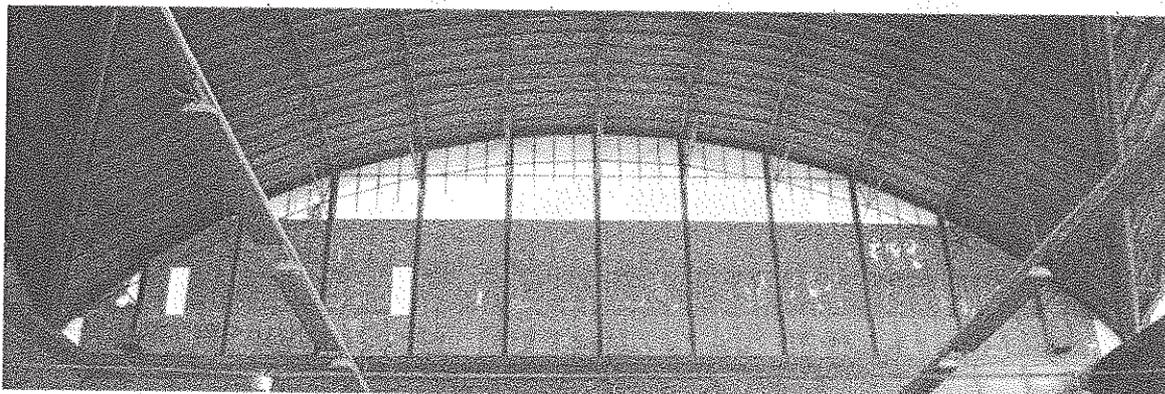


- vetrate che chiudono il ballatoio interno



copertura

- vetrate composite dei timpani della copertura (4 lati)



Essendo la maggior parte degli infissi originali o di epoca non recente, presentano dei limiti dal punto di vista prestazionale e della manutenzione. Tutti gli infissi presenti sono caratterizzati dal fatto di non essere a taglio termico e solo in alcuni casi, ove possibile, sono stati installati i vetrocamera. I profili degli infissi sono prevalentemente in alluminio anodizzato, in alcuni casi scuro, in altri chiaro, in altri ancora chiaro riverniciato (vetrine ed infissi esterni ed alcune interni) oppure in ferro (P.T. + P.I° + vetrate timpani di copertura). Dal punto di vista della sicurezza di impiego dell'elemento tecnico infisso, si segnala che le vetrine al P.T. corrispondenti agli ingressi generali al mercato presentano usure e dissesti generalizzati e non sono da ritenersi a norma di legge perché non presentano le caratteristiche previste sia dal punto di vista della realizzazione del manufatto (senso di apertura verso l'interno senza maniglioni antipánico e vetri di spessore non a norma) sia dal punto di vista della grandezza del passaggio (sicuramente da implementare in funzione dell'aumento della capienza e della frequentazione degli spazi). Attualmente le porte esterne vengono tenute per lo più aperte, soprattutto per il fatto che non c'è la necessità di confinare il calore, non essendo presente impianto di riscaldamento.

Gli affacci interni ed esterni dei negozi in attività sono protetti da vetrine e/o saracinesche metalliche. Le vetrine sono prevalentemente in profili di alluminio, mentre le saracinesche sono del tipo a soffiutto su binario retraibile. Le stesse saracinesche a soffiutto sono presenti anche su tutti gli ingressi al mercato e pur assolvendo alla funzione, necessitano di una profonda revisione alle meccaniche e ai sistemi di chiusura..

Le vetrine delle botteghe interne non in attività sono in parte ancora quelle originali e presentano anch'esse notevoli carenze nella manifattura e nei materiali (vetro semplice e strutture in profili di ferro talvolta non

completi o sottodimensionati rispetto agli adeguamenti necessari alle parti vetrate). Le rimanenti sono di tipologia varia ma con profili di alluminio e vetri più recenti. Lo stato di conservazione di queste ultime è mediocre e spesso e la ferramenta risulta usurata fino a non consentire una chiusura adeguata ed in sicurezza.

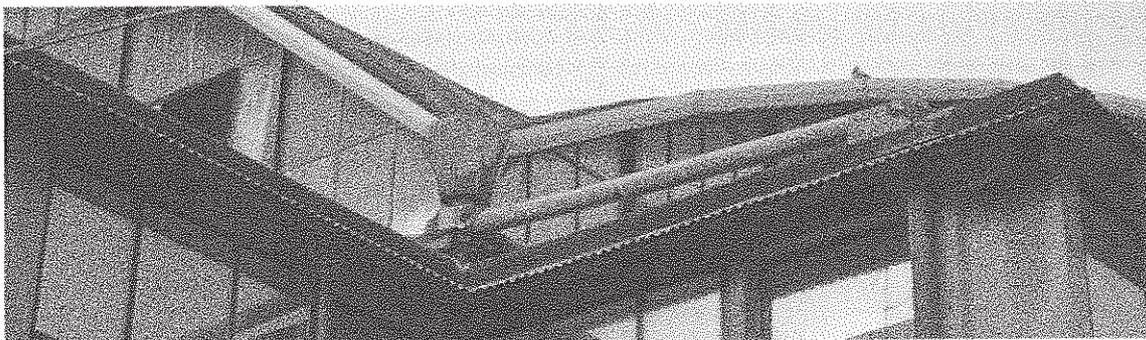
Le vetrate che chiudono il ballatoio interno sono state installate per isolare il passaggio in quota dal resto del Mercato e a mantenerlo alla stessa temperatura degli uffici più interni. Le vetrate, che risultano fisse e con vetri stampati monolastra, consentono di avere la privacy richiesta dalle attività di ufficio in essere. Lo stato di conservazione generale è discreto dal punto di vista funzionale-estetico.

Le vetrate che costituiscono i timpani della copertura sono tipologicamente simili a quelle del ballatoio con alcune porzioni apribili per consentire il ricambio d'aria interno. Queste porzioni non sono di facile accesso e non consentono una gestione agevole ed in sicurezza della loro apertura. Attualmente l'apertura viene gestita manualmente accedendo alla copertura del ballatoio tramite una botola, dovendo quindi passare per gli uffici al P.I°. I vetri originariamente trasparenti sono stati nel tempo opacizzati, per superfici molto estese, con vernice opaca in modo da limitare l'insolazione eccessiva e diretta dell'interno. L'opacizzazione attraverso l'applicazione di vernice ha certamente ottenuto il risultato di mitigare sensibilmente l'insolazione interna, ma ha anche contribuito a rendere meno gradevole l'aspetto complessivo del Mercato (sfogliamento ed eterogeneità della superficie verniciata) e a limitare gli apporti energetici solari nei mesi invernali. Questi fattori possono indurre ad un consumo maggiore di energia per l'illuminazione artificiale ed il riscaldamento, tenendo già in considerazione le enormi dispersioni esistenti (vetri singoli e copertura di sole lastre metalliche zincate e guaina bituminosa).

d- manti copertura/ lattonerie/smaltimento acque meteoriche

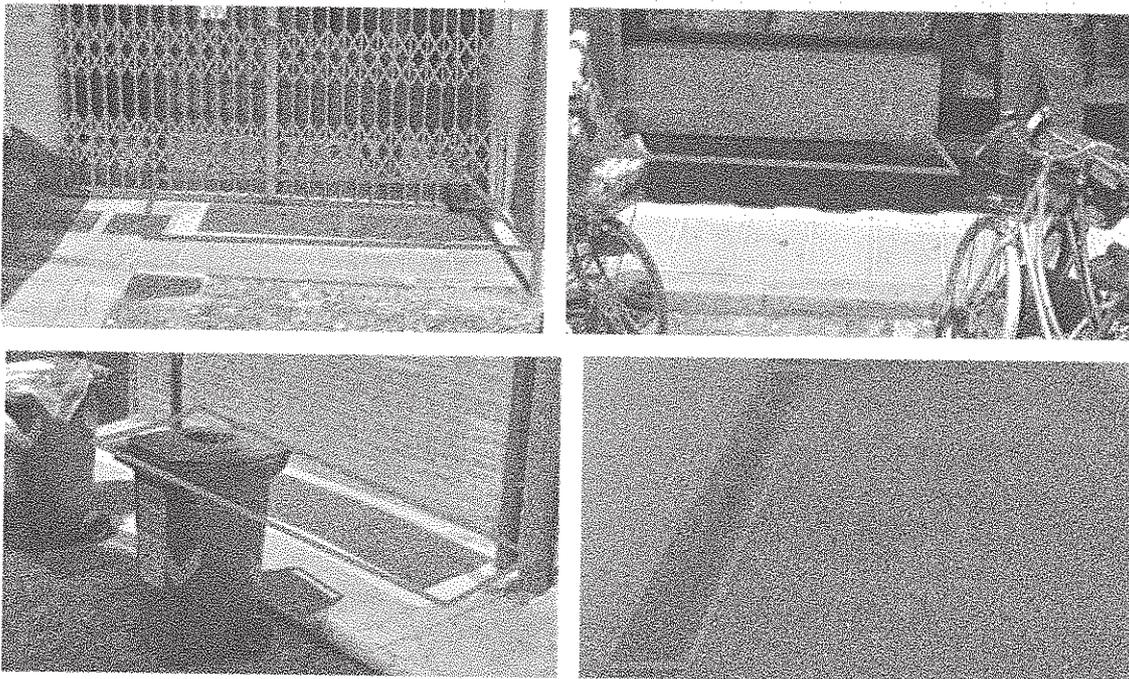
I manti di copertura esistenti sono quelli della copertura generale e quelli della copertura dell'anello degli uffici al piano primo. Nel primo caso si tratta di guaina bituminosa e come tale potrebbe presentare la necessità di interventi locali, anche se, a testimonianza dei negozianti di COFED, non ci sono infiltrazioni di acqua piovana dal tetto. Nel secondo caso si tratta di lamiera ondulata appoggiate direttamente sul piano inclinato del solaio costituito da tavelloni senza caldana in cls. Le lattonerie prevalentemente realizzate con lamiera zincata, soprattutto lungo il perimetro della copertura degli uffici al piano primo, potrebbero necessitare di un rimaneggiamento nei punti in cui sono visibili i dilavamenti sulle cornici ed in generale va prevista una indagine più accurata per verificare soprattutto la tenuta dei pluviali sui quali convergono le acque raccolte dalla copertura principale, che risultano essere ingenti, sia per la superficie interessata, sia per il carattere sempre più spesso temporalesco delle precipitazioni. Gli sporti di gronda sono stati probabilmente ampliati in passato aggiungendo porzioni di lamiera ondulata al di sotto dello sporto originale per evitare ritorni di goccia. Queste aggiunte sono oggi arrugginite e probabilmente non adeguatamente sigillate.

Le acque meteoriche raccolte dalle coperture sono scaricate a terra a dispersione attraverso n° 6 pluviali da mm 100 che hanno uno stato di conservazione mediocre.



Essendo in presenza di un piano interrato lo smaltimento delle acque meteoriche riguarda anche questa porzione dell'edificio. L'aerazione naturale dei locali interrati è infatti garantita da alcune bocche di lupo che affacciano sui grigliati installati sul marciapiede di Via Centoversuri, in corrispondenza degli affacci esterni delle botteghe (vetrine). E' dimostrabile che in occasione di forti temporali il piano interrato si allaga a causa delle infiltrazioni provenienti dalle bocche di lupo che, non riuscendo a smaltire l'acqua in modo efficace, la riversano all'interno, attraverso le piccole finestre.

Altro contributo idrico all'allagamento del Piano Interrato è rappresentato dalla caditoia lineare individuata in figura. Da questa caditoia, nelle stesse condizioni meteorologiche precedenti, fuoriesce acqua sporca che si va ad unire a quella proveniente dagli ambienti a lato (ufficio arbitri e bagni).



Arredi e attrezzature

Le strutture assimilabili ad arredi presenti all'interno del Mercato sono sostanzialmente le bancarelle metalliche fisse ed i box vetrati lungo il lato prospiciente Via del Mercato.

Le bancarelle in uso e non, sono realizzate con profili, lamiere e/o reti metalliche. Hanno un ingombro di circa 24 mq e sono ancorate ai basamenti rialzati con pavimentazione in cemento. Le strutture presentano una conformazione che non ne permette il riassetto o modifiche, essendo state riparate e riadattate nel tempo, in modo "artigianale" (tutta la struttura è un pezzo unico saldato). Le bancarelle si presentano con piani espositori di profondità variabile per cassette e contenitori di varie dimensioni. Le illuminazioni dedicate al neon sono appese a bracci saldati alla struttura metallica. Gli ingressi alle bancarelle sono di dimensioni contenute. Le bancarelle godono anche di superficie espositiva ulteriore ricavata dalle piazzole antistanti alle bancarelle e attualmente libere (come da schema convenzione con Comune). Su queste piazzole vengono posti espositori di varia natura (cartone, legno, ferro, carrelli) oppure direttamente gli imballaggi delle merci. Anche i box vetrati lungo il lato Via del Mercato vengono usati come superficie espositiva accessoria delle bancarelle. Questi box sono composti da profili metallici in alluminio e vetro semplice e al loro interno sono poste scaffalature a ripiani in vetro per la presentazione dei prodotti. Questi box presentano caratteristiche costruttive e di sicurezza non totalmente rispondenti agli standard previsti dalla normativa vigente (no vetri anti-sfondamento).

Altre attrezzature presenti sono le 3 celle frigorifere a servizio delle botteghe e bancarelle con prodotti alimentari freschi (frutta/verdura, salumerie).

Dotazioni impiantistiche

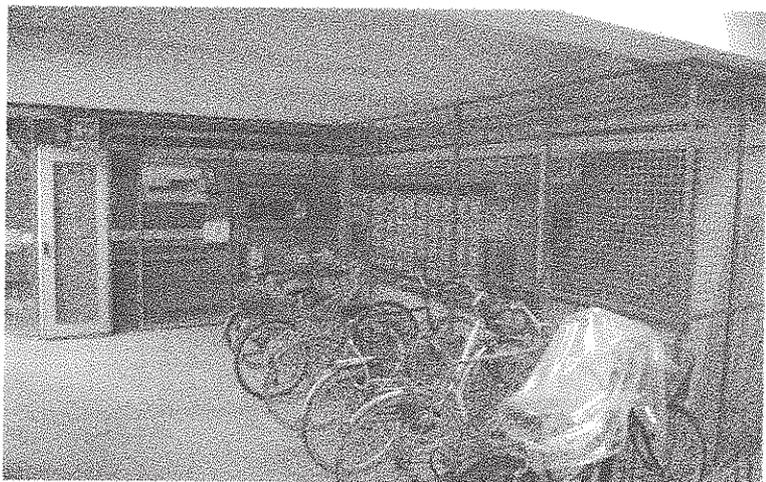
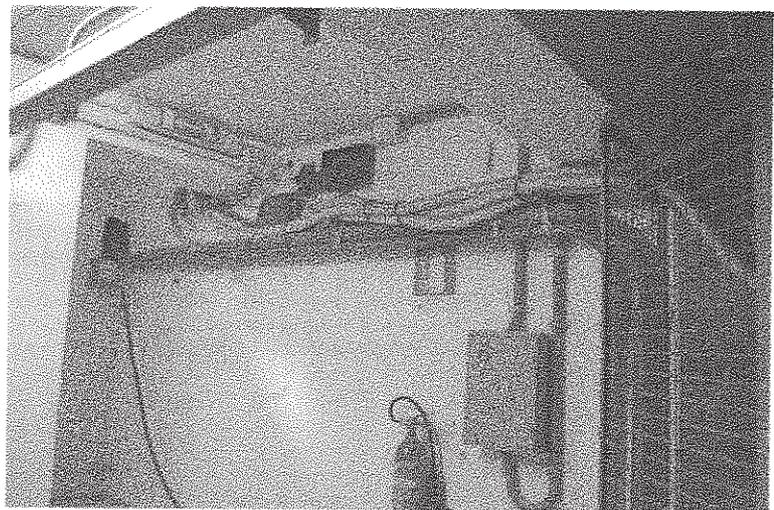
La condizione generale delle reti impiantistiche si configura di non chiara lettura in quanto spesso ci si trova in presenza di una sommatoria di interventi realizzati senza eliminare le linee in disuso. Allo stato attuale il Mercato è dotato delle seguenti reti impiantistiche (funzionanti):

- impianto elettrico generale con quadristica e contatori dedicati

L'impianto elettrico generale alimenta sostanzialmente le linee di illuminazione generale che sono descritte al punto successivo e le prese elettriche a servizio degli spazi comuni. Le linee elettriche sono poste in canalizzazioni metalliche o PVC esterne poste al di sotto del ballatoio a formare un anello continuo. Da queste canalizzazioni partono le derivazioni esterne per gli impianti dedicati delle bancarelle e delle botteghe. Le canalizzazioni sono in buono stato e possono essere riutilizzate per revisionare l'impianto esistente ed integrarlo con le modifiche necessarie al riassetto generale del Mercato. I contatori ed i quadri generali si trovano in una zona dedicata nel piano interrato (vedi foto). Dato il numero elevato di contatori (più di 40) risulta evidente che non tutti possano essere effettivamente in uso (contratto di fornitura in essere) e quindi verosimile che molti, seppur rinnovati, siano ancora i contatori delle attività da tempo dismesse, (metà chiusa al pubblico). Per una miglior gestione complessiva dell'impianto, dei consumi e dei costi fissi legati all'erogazione dell'energia elettrica è auspicabile una verifica approfondita della vera necessità di un numero così ampio di contatori, nell'ottica della riorganizzazione dell'intero Mercato.

Il quadro elettrico contenente le accensioni delle luci e l'attivazione delle linee elettriche generali si trova nelle vicinanze dell'ingresso prospiciente a Via Centoversuri.

Al P.1° i quadri elettrici generali sono accessibili dal ballatoio e gestiscono le funzioni di piano.

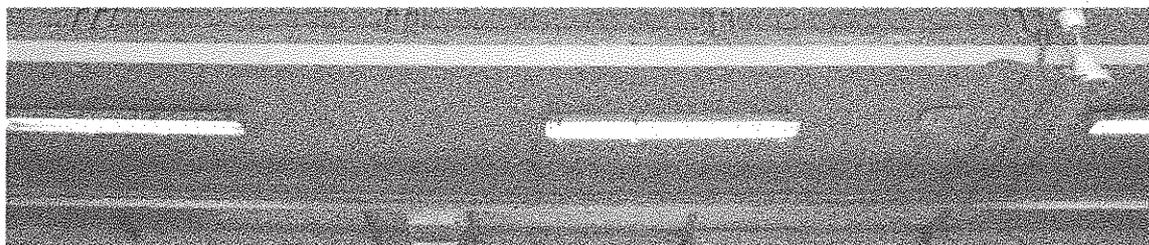


- impianti elettrici delle singole attività in essere con contatore dedicato

Ogni bancarella o negozio ha il proprio contatore e quadro elettrico e quindi la linea dedicata per alimentare luci di pertinenza, le celle frigorifere e tutte le attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività.

- impianto di illuminazione generale

L'impianto di illuminazione si compone sostanzialmente di plafoniere al neon disposte su due blindosbarre sospese ad un'altezza di circa 5 m al centro della sala principale, altre sono disposte ad intervalli regolari al di sotto del ballatoio a garantire l'illuminazione perimetrale ed infine da quattro fari alogeni posti ai quattro angoli, al di sopra del ballatoio, per l'illuminazione diffusa della copertura. Lo stato di conservazione delle plafoniere e dei fari richiede una riconsiderazione generale dell'illuminazione e quindi dell'impianto elettrico dedicato, finalizzata ad una ottimizzazione del benessere visivo, dei consumi energetici e della gestione delle accensioni.



- impianto di adduzione acqua sanitaria nei bagni al P.T., P.I° e P. INTERRATO

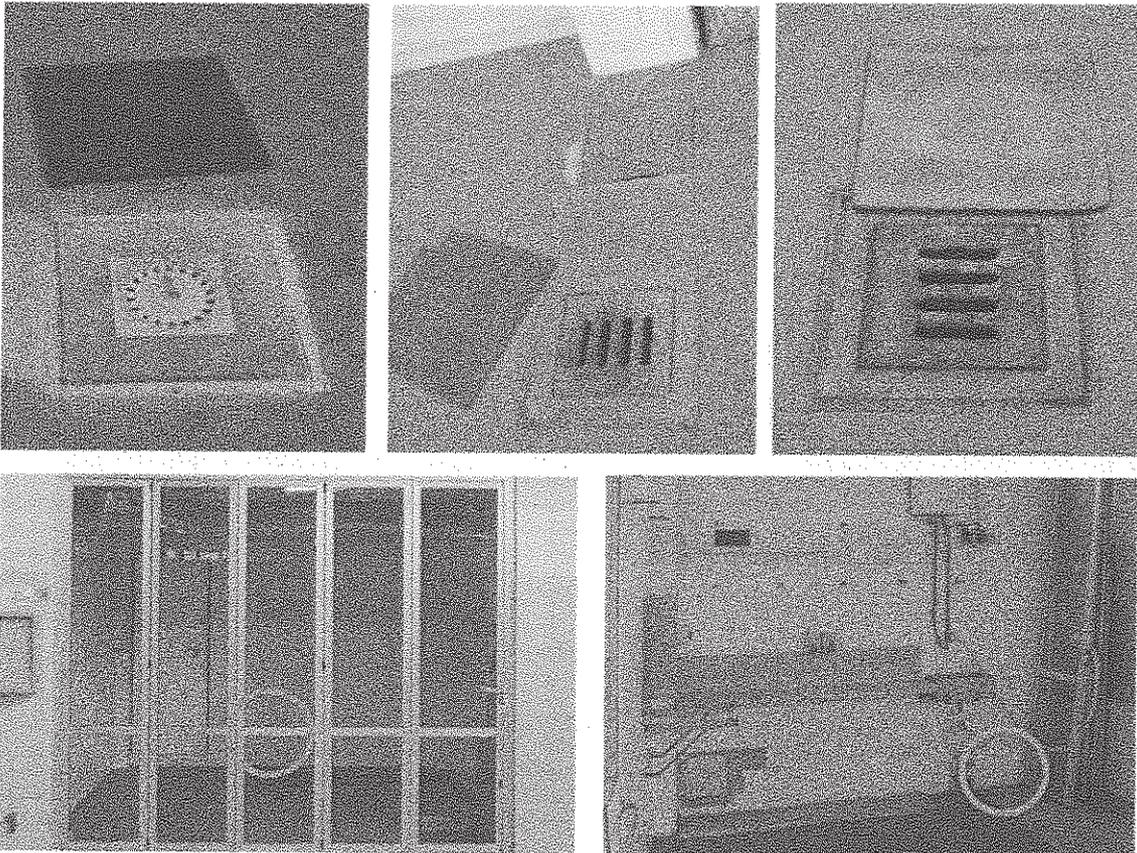
L'impianto di adduzione dell'acqua sanitaria esistente è sostanzialmente a servizio dei W.C. a tutti i piani. L'impiantistica generale, seppur obsoleta, è attualmente in uso. L'acqua calda viene distribuita sostanzialmente solo all'interno dei bagni. Il grado di integrabilità dell'impiantistica esistente sarà da valutare nel dettaglio al momento della progettazione definitiva - esecutiva. Eventuali modifiche o implementazioni potrebbero richiedere di riconsiderare l'impiantistica nel suo complesso, anche per migliorarne la gestione ed i consumi.

- impianto di scarico reflui

L'impianto di scarico reflui riguarda sostanzialmente i servizi igienici (P.T. + P.INTERRATO), i lavandini all'interno delle botteghe (dismesse) e le caditoie sulla pavimentazione della sala principale. Nel caso dei servizi igienici non vengono riscontrate particolari esigenze di modifica, sia al P.T. che al P.I°, in quanto tutti funzionanti. Nel caso in cui il numero dei lavabi o delle attrezzature che producono scarichi (vedi attività di preparazione e somministrazione cibo) dovesse aumentare, dovrà prevedersi una integrazione delle linee di scarico. La possibilità di operare semplicemente un'integrazione dipende dallo stato di conservazione e manutenzione delle condotte di scarico attuali e dei manufatti atti a ricevere i reflui (vasche e pozzetti), nonché dal dimensionamento degli stessi. Sarà necessario quindi verificare, in fase esecutiva, che tali manufatti siano in grado di assorbire, secondo normativa, l'incremento di scarico che probabilmente deriverà dalla tipologia delle attività da insediare.

Gli eventuali nuovi scarichi potranno essere inseriti nello spessore di solaio, tenendo però in considerazione che non sono presenti massetti di integrazione impiantistica e che la pavimentazione è posata direttamente sulla caldana in C.A. del solaio.

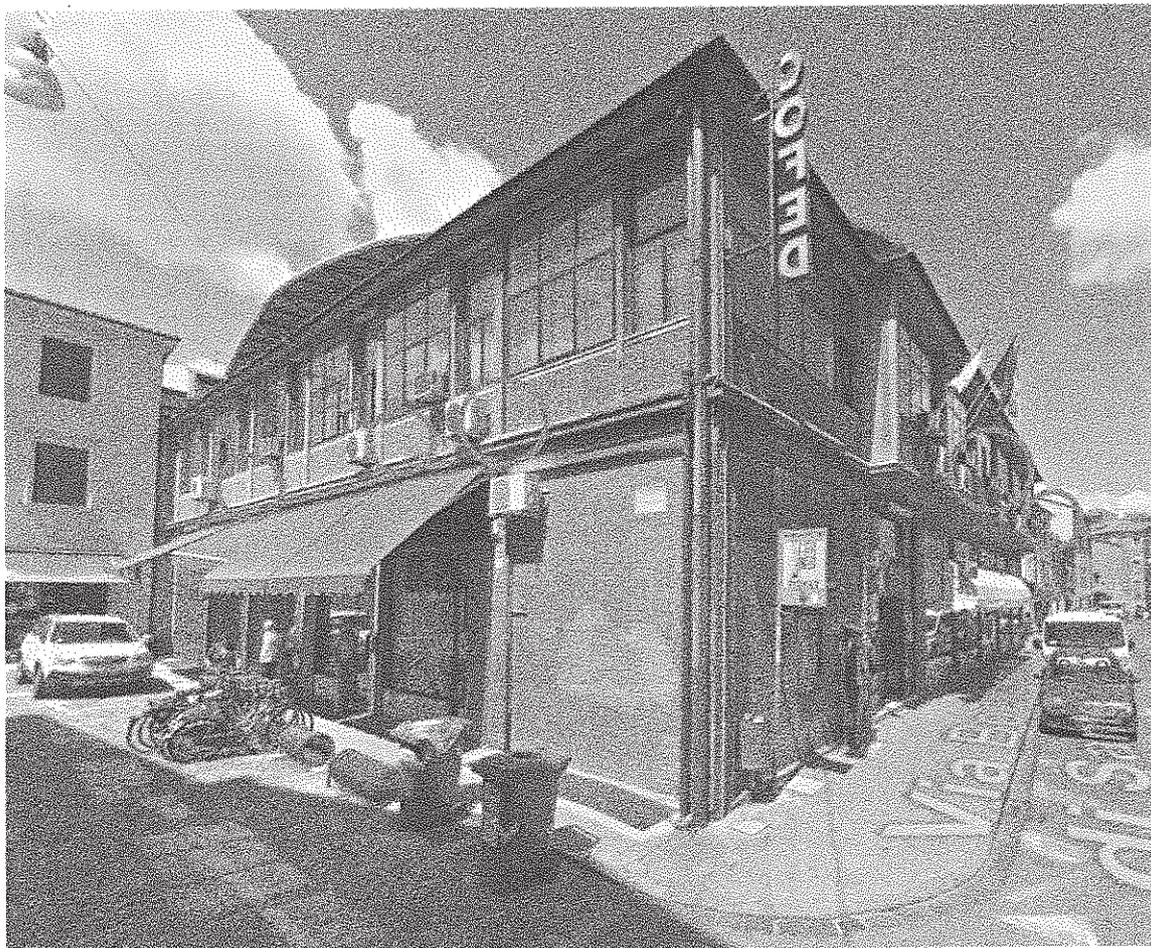
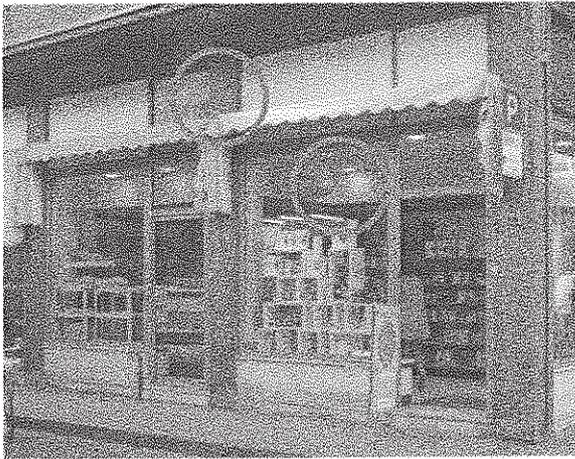
Le caditoie possono essere mantenute o tamponate a seconda delle scelte progettuali. Le caditoie non sono sifonate e per evitare diffusione di eventuali miasmi, sono state coperte con pezzi di linoleum.



- impianto di riscaldamento e raffrescamento

Il Mercato Coperto è dotato di una centrale geotermica situata al piano interrato. La centrale geotermica fornisce calore all'impianto di riscaldamento al P.I° (attuali uffici e servizi igienici annessi) ed ai I servizi igienici al P.T. e nell'interrato.

Alcune delle botteghe in attività hanno impianti autonomi in pompa di calore (N° 1 split + macchina esterna) utilizzati per lo più come condizionamento estivo oppure stufe elettriche. Le botteghe non in attività sono prive di riscaldamento. Al P.T. non esistono altre forme di condizionamento (si rileva esclusivamente la presenza di ventilatori per il raffrescamento) o riscaldamento dei vari ambienti compreso quello principale. Al P.I° ogni singolo ufficio o gruppo di uffici è condizionato attraverso sistemi autonomi datati (vedi foto), con macchine montate all'esterno dei prospetti principali.



- impianto estinzione incendi

L'anello antincendio esistente (con manichette) non è dotato di gruppi di spinta e le condutture devono essere approfonditamente verificate dal punto di vista del funzionamento e del dimensionamento. Da una prima analisi visiva, che tiene già conto del necessario potenziamento delle attività all'interno del mercato, emergerebbero alcune potenziali carenze del sistema afferenti al funzionamento, alla manutenzione e al dimensionamento. Ulteriori valutazioni potranno essere effettuate nel momento in cui saranno definite le attività da insediare ed il carico d'incendio delle strutture e attrezzature a servizio delle stesse. Per una valutazione completa e definitiva dell'impianto antincendio sarà necessario procedere alla visione del progetto depositato, redatto da tecnico abilitato. Nella porzione di Mercato a gestione COFED sono

posizionati 4 estintori al P.T. e 2 al Piano Interrato e questi presidi antincendio costituiscono la dotazione di prevista da normativa per il numero e le caratteristiche delle attività in essere (C.P.I° COFED).

- impianto di rilevazione fumi non presente
- impianto di videosorveglianza non presente
- impianto di allarme antintrusione non presente
- impianto meccanizzato per trattamento dell'aria (estrazioni e filtraggi) non presente
- impianto di raffrescamento presente solamente in alcune botteghe in attività
- fibra ottica e rete Wi-Fi non presente
- impianti ad energia rinnovabile non presente

Barriere architettoniche

Per lo stato d'uso attuale, le barriere architettoniche presenti sono:

- piazzole rialzate interne (sedi vecchie bancarelle demolite – h cm 5-7)
- dislivello esistente tra i marciapiedi e l'interno del mercato.

Quest'ultimo dislivello viene superato dai disabili con piccole rampe posticce in legno o metallo, che vengono collocate davanti agli ingressi alla bisogna. I disabili possono accedere al piano primo attraverso l'ascensore esterno collocato in prossimità di uno degli ingressi su Via del Mercato. Nel vano scala prospiciente Via S.Stefano che porta al P.I° non sono presenti servoscala o montacarichi a servizio dei disabili.

Il bagno per disabili è inserito tra quelli in carico a CO.FED ed è alla stessa quota di calpestio dell'ambiente principale interno. I servizi igienici al piano interrato non sono attualmente attrezzati per disabili e comunque presentano una differenza di quota rispetto al piano di calpestio del corridoio su cui si affacciano.

I marciapiedi esterni sono già opportunamente raccordati con scivoli ai piani stradali ed agli attraversamenti pedonali.

CONCLUSIONI

L'analisi dello stato di fatto del Mercato Coperto, ha evidenziato che:

- l'immobile, grazie alla sua articolazione spaziale e strutturale, consente l'inserimento contemporaneo di attività pubbliche e private;
- lo stato generale di conservazione delle strutture è buono;
- lo stato generale dell'involucro edilizio, pur necessitando di interventi locali, è sufficientemente rispondente ai requisiti minimi per l'inserimento di nuove attività (commerciali, servizi, pubbliche);
- le dotazioni impiantistiche saranno da riprogettare parzialmente o totalmente in relazione all'implementazione di attrezzature e servizi. Per stabilire il grado di riutilizzabilità delle reti impiantistiche esistenti sarà necessario un supplemento di valutazione supportato da indagini specialistiche di progettisti e tecnici specializzati;
- le finiture sono da riprogettare in funzione di una miglior gestione degli spazi (manutenzione);
- in alcuni casi è necessario intervenire sugli elementi vetrati (infissi), per adeguarli alla normativa corrente (vie di fuga, motorizzazioni per apertura porzioni apribili vetrate sotto copertura con funzione di aerazione ed

evacuazione fumi), mentre per altri potrebbero essere previsti interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche (inserimento di vetrocamera negli infissi esistenti (P.T.), sverniciatura lastre di vetro oscurate e apprestamento di soluzioni tecniche per limitare l'insolazione interna e l'effetto serra nei mesi estivi);

- l'aspetto dell'antincendio dovrà essere valutato con estrema attenzione in fase di progettazione esecutiva, soprattutto per l'incidenza economica che gli interventi in questo ambito possono avere. Naturalmente, questi interventi potranno essere messi definitivamente a budget nel momento in cui sarà possibile effettuare una simulazione del carico d'incendio totale, basata sul layout definitivo delle attività e delle attrezzature previste dal progetto esecutivo generale e stilare l'elenco delle attività da svolgere all'interno degli spazi del Mercato.

Data per scontata la necessità di procedere all'installazione di un impianto di rilevazione incendio, per quanto riguarda l'impianto di videosorveglianza, l'impianto di allarme antintrusione, l'impianto di raffrescamento, l'impianto meccanizzato per trattamento dell'aria (estrazioni e filtraggi), rete wi-fi si rimanda alle valutazioni del progettista esecutivo che potrà determinarne il grado di rinnovo od implementazione necessario.

La definizione dei budget economici da ascrivere a quanto descritto nei punti precedenti potrà essere soggetta a variazioni a seconda delle soluzioni progettuali esecutive che verranno elaborate dai soggetti proponenti.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

La presente relazione si propone di illustrare i contenuti del Progetto Preliminare, con particolare attenzione alla definizione di quegli interventi (architettonici, impiantistici, allestitivi) minimi che l'adeguamento normativo del Mercato Coperto richiede, soprattutto in relazione al progetto di rifunzionalizzazione e gestione. Gli interventi saranno commisurati ed ordinati in scala di priorità in base alle linee guida progettuali espresse dalle normative coinvolte e all'ammontare dei capitoli di spesa individuati.

Il carattere generale di alcune indicazioni progettuali è giustificato dalla variabilità di alcuni aspetti legati al progetto di rifunzionalizzazione (allestimenti e attrezzature, servizi, dimensione degli spazi dedicati a funzioni particolari) che in forma semi - aperta si propone di assorbire diverse soluzioni progettuali, fermo restando la rispondenza tecnica alla normativa di riferimento.

Dotazioni territoriali – interventi di progetto

Viabilità

L'accessibilità carrabile e ciclopedonale al Mercato Coperto è garantita già attualmente in tutti i suoi aspetti. Pur prospettandosi un aumento certo dei mezzi commerciali che accedono alle aree adiacenti al Mercato all'aumentare delle attività (commerciali e pubbliche) all'interno dello stesso, non sembrano tuttavia praticabili modifiche sostanziali alla viabilità attuale, già molto contingentata, data la collocazione in pieno centro storico dell'immobile (Z.T.L.). Per sopperire all'immodificabilità dell'assetto viario (sensi di marcia, larghezza delle strade), possono essere ricollocate le zone carico/scarico in punti più accessibili ed elaborati sistemi di gestione coordinata degli approvvigionamenti per le attività previste dal piano funzionale, caratterizzati dall'uso di sistemi cargo a basso impatto dimensionale e ambientale (piccoli mezzi elettrici, Cargo Bike o simili).

Parcheggi - carico / scarico – isola ecologica

Il Mercato Coperto è ben servito dai principali parcheggi della città e la presenza di stalli a pagamento su tutta Via S. Stefano ed in P.zzetta S. Etienne consentono di poter anche effettuare parcheggi veloci nelle immediate vicinanze. Discorso diverso è per le zone carico scarico che necessitano di essere ripensate ed ottimizzate come accessibilità e collocazione, anche in relazione alla compresenza di stalli per disabili (n°1 in Via del Mercato – n°1 in Via Centoversuri - n°1 in Via S.Stefano) e all'accessibilità alle proprietà private.

Dato lo stato dei luoghi e quanto espressamente citato al punto precedente relativamente alla viabilità, si ritiene opportuno che la zona carico/scarico di Via del Mercato venga ricollocata in Via S.Stefano al posto degli stalli a pagamento di fronte al lato corto del Mercato, coinvolgendo anche lo stallo per disabili esistente, che potrebbe essere trasferito solamente di qualche decina di metri più avanti. Lo stallo per disabili in Via del Mercato può essere affiancato a quello di Via Centoversuri, ad una distanza di ca 50 metri dalla collocazione attuale.

Questi interventi non onerosi creano le condizioni per un potenziale riassetto generale di Via del Mercato così strutturato:

- creazione di una zona semi-pedonale attraverso la limitazione degli accessi carrabili a residenti e mezzi di soccorso (piazza esterna in sinergia con la "piazza coperta" del Mercato);
- allestimento di rastrelliere per biciclette (attualmente insufficienti e mal collocate) e arredo urbano (cestini e sedute);
- riorganizzazione dell'isola ecologica esistente nell'area adesso adibita a carico/scarico;

Fognatura pubblica – allacciamenti esterni

L'allacciamento alla fognatura pubblica è già presente in più punti che, allo stato attuale d'indagine, possono garantire lo smaltimento dei reflui dal Mercato Coperto, anche in previsione di modifiche sostanziali della quantità e qualità degli scarichi prodotti. Eventuale adeguamenti che si dovessero rendere necessari emergeranno in sede di conferenza dei servizi.