



PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL COMPRESORIO DELL'EX OSPEDALE PSICHIATRICO DI SANT'OSVALDO

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE



Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Elena Moro

Tecnici

Ing. Maria Camilla Bortolotti

Arch. Arianna Cita

Arch. Filippo Enna

Geom. Astrid Garlatti

Sommario

PARTE PRIMA – ANALISI E OBIETTIVI GENERALI

1	Premesse	4
2	Note Storiche	6
3	Obiettivi generali	7
4	Analisi e definizione del patrimonio edilizio e paesaggistico	8
4.1	Inquadramento territoriale ed urbanistico	8
4.2	Vincoli	14
4.3	Analisi tipologica degli edifici e delle componenti strategiche <i>(contributo a cura dell’Università degli Studi di Udine)</i>	15
4.4	Analisi dell’elemento “Parco” – rilievo caratteri strategici <i>(contributo a cura dell’Università degli Studi di Udine)</i>	17
5	Analisi dello stato di fatto: funzioni ed infrastrutture	18
5.1	Funzioni e progetti in essere	18
5.2	Infrastrutture tecnologiche esistenti	19

PARTE SECONDA – IL PROGETTO

6	Sviluppo della progettazione - fasi e obiettivi	21
6.1	Studio di fattibilità	21
6.2	Progetto di fattibilità tecnica economica	21
6.3	Progetto definitivo	22
6.4	Progetto esecutivo	22
7	Definizione dello scenario di progetto – Masterplan	22
8	Obiettivi generali e specifici	27
9	Stima dei costi - Quadro economico - Finanziamenti	31
10	BIM (Building Information Modeling)	33
11	Criteri Ambientali Minimi	33
12	Disposizioni generali per la stesura dei piani di sicurezza	34

PARTE TERZA – ALLEGATI

13	Allegati	37
----	----------------	----

PARTE PRIMA – ANALISI E OBIETTIVI GENERALI

1 Premesse

Il presente documento tratta di un’area periferica posta a sud della città di Udine di proprietà dell’Azienda Sanitaria Universitaria Friuli Centrale ricca di potenzialità logistiche ed insediative, derivanti dalla sua ubicazione e accessibilità da un lato e, dall’altro, per la disponibilità di immobili dismessi dell’ex Ospedale Psichiatrico della Provincia di Udine.

Nel sito si contano 45 manufatti, originali o di più recente costruzione, il cui insieme, unitamente ai giardini e orti di pertinenza e alle più ampie aree verdi contermini, costituisce il Comprensorio di Sant’Osvaldo, già oggetto di provvedimento di dichiarazione di interesse culturale (di cui al Decreto 8 del 27.01.2021) ai sensi dell’art. 10 comma 1 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Nella successiva *figura 1* viene riportata la numerazione adottata nel proseguo per l’individuazione dei manufatti.

Le richiamate potenzialità del sito, ne fanno il candidato ideale per un processo di rigenerazione urbana, da condurre tramite una serie di interventi di recupero a livello di infrastrutture e servizi, limitando il consumo del territorio a tutela della sostenibilità ambientale, con il primario obiettivo di consentire alla cittadinanza di riappropriarsi degli spazi così riqualificati a miglioramento della sfera sociale, economica ed ambientale del contesto. Inoltre il Parco costituito dai giardini e orti storici presenti nel sito è una rilevante risorsa sociale ed ecologica per gli ampi spazi fruibili e la biodiversità della flora e della fauna.

Riconoscendo la strategicità dell’obiettivo delineato, la Regione ha concesso con la legge regionale n. 26 del 30/12/2020 all’ASUFC l’importo di 25 milioni finalizzato alla realizzazione di un intervento di riqualificazione del “Comprensorio dell’ex Ospedale Psichiatrico di Sant’Osvaldo”. Con l’obiettivo di dotarsi delle informazioni e conoscenze ragionate su cui basare il processo di riqualificazione da avviare, l’ASUFC ha intrapreso una preziosa collaborazione con l’Università degli Studi di Udine attraverso la sottoscrizione, in data 01.02.2022, di un Accordo di collaborazione (ex art. 15 della Legge 7 agosto 1990, n. 241) che assegna al Dipartimento Politecnico di Ingegneria ed Architettura il compito di condurre un’attività di ricerca e analisi finalizzata alla redazione di elaborati di sintesi, schede e cartografie tematiche volte alla selezione delle componenti strategiche per gli indirizzi di progetto e processo, orientati alla costituzione di un quadro di riferimento delle trasformabilità e delle compatibilità funzionali.

La documentazione di analisi e sintesi prodotta, ha permesso di declinare gli indirizzi progettuali, gli obiettivi strategici e i requisiti tecnici prescrittivi e prestazionali per lo sviluppo della progettazione, oggetto di ampia trattazione nel presente documento. Sin d’ora si sottolinea la scelta di procedere allo sviluppo della progettazione per fasi temporali successive, suddividendo l’intervento complessivo in stralci che potranno essere attuati separatamente, come meglio descritto nel proseguo.

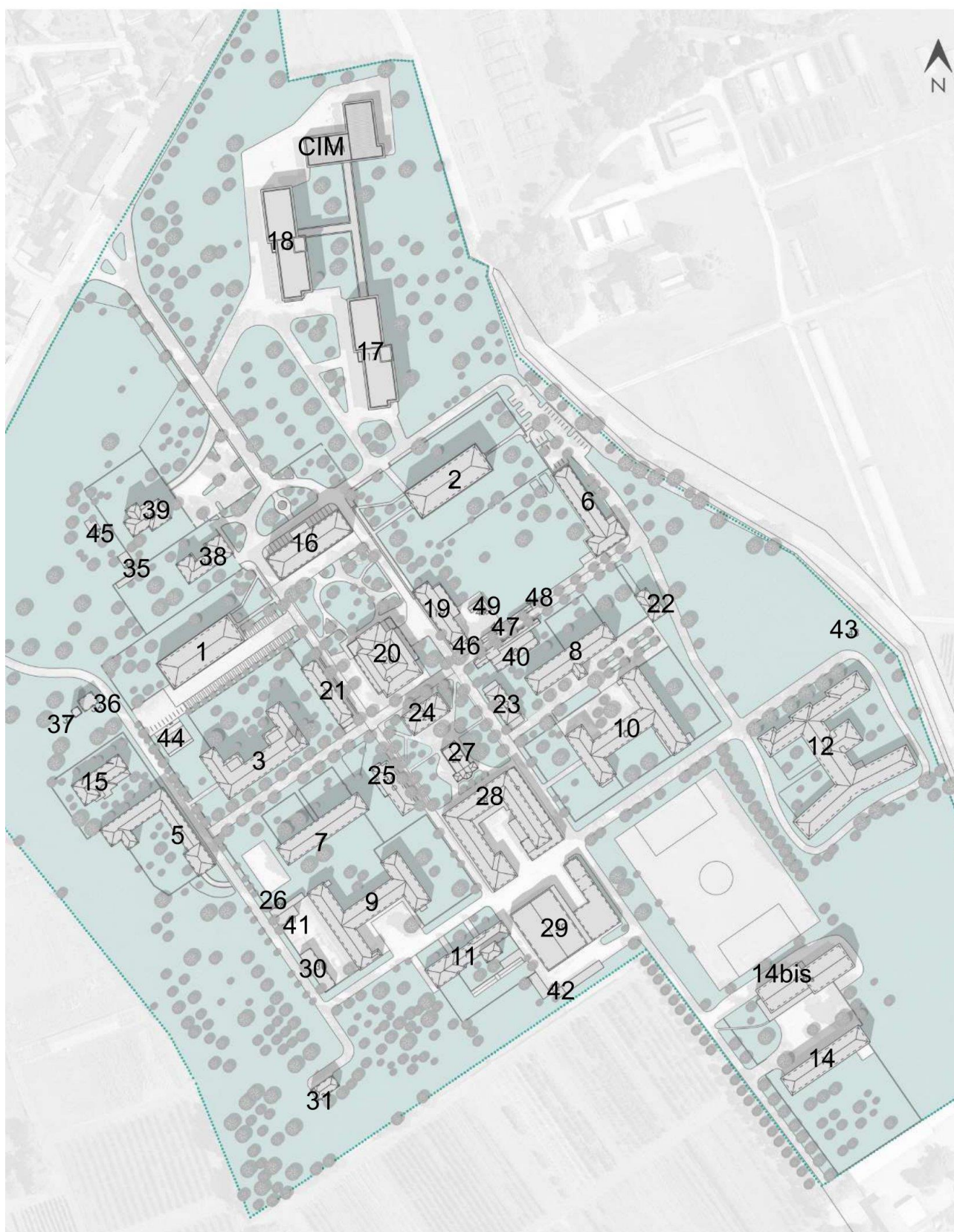


Figura 1 Estratto planivolumetrico generale - contributo Università degli Studi di Udine, Dipartimento Politecnico di Ingegneria e Architettura

2 Note Storiche

L'Ospedale Psichiatrico Provinciale di Sant'Osvaldo a Udine fu realizzato, tra il 1903 ed il 1904, su un sedime di 50 ettari ben superiore agli odierni 22 (la "Colonia Agricola" infatti comprendeva allora anche una consistente porzione dei 32 ettari occupati sin dagli anni ottanta dall'"Azienda Agraria dell'Università di Udine"). Il complesso costituisce uno dei maggiori insediamenti asilari in Italia (ne sono stati individuati 18 di estensione superiore ai 20 ettari tra i quali, in regione, figura il complesso di San Giovanni a Trieste, già oggetto di interventi di recupero e rifunzionalizzazione).

Il manicomio fu insediato in un'ampia "prateria di proprietà provinciale", nell'inedificato quadrante sud occidentale del territorio comunale extra moenia, un ambito urbano agricolo segnato dal tracciato della Roggia di Udine e da roielli derivati secondari. In continuazione con le prime sperimentazioni ottocentesche si optò per il superamento dell'edificio a "monoblocco", aprendo al tipo dei "padiglioni separati". Ne sortì una sorta di città di nuova fondazione il cui modello insediativo è forse ascrivibile alla coeva manualistica sullo zoning, alle prime sperimentazioni nei garden cities, nonché ai principi di "igiene urbana" che permeavano le pratiche edificatorie dell'epoca.

Tra il 1902 ed il 1903 fu dunque realizzata una vera e propria "città di nuova fondazione", figlia delle procedure igieniste e concentrazionarie che, nel primo Novecento, inscrivono il disagio e la sofferenza psichica nel più generale imperativo borghese del controllo sociale. Ma pure, con solo apparente paradosso, un cantiere urbanistico, architettonico, paesaggistico e giardinistico ove una avvertita, sensibile, ricerca psichiatrica, supportata da risposte tecnico costruttive sensate e competenti, sperimentò, anche sul piano della figurazione spaziale, l'ipotesi di un radicale ripensamento del dispositivo manicomiale, lucidamente ponderato sull'"aperto" del paesaggio.

Le qualità del sito manicomiale udinese sono il diretto portato delle istanze psichiatriche del professor Giuseppe Antonini, ideatore nonché direttore del manicomio sino al 1911, e del progetto di G. B. Cantarutti, ingegnere capo della Provincia di Udine, che a tali istanze rispose.



Figura 2 Planimetria del Manicomio provinciale di Udine (progetto dell'ingegnere Gio. Battista Cantarutti)

Il sito, oggetto nel tempo di diversi interventi di ampliamento, raggiunge la massima espansione dopo la seconda guerra mondiale, comprendendo 31 edifici dislocati su 50 ettari, un pozzo e un impianto idroelettrico che rendeva l'istituto autosufficiente relativamente ai consumi di acqua ed elettricità. Ogni padiglione è circondato da uno spazio verde che lo delimita richiamando l'aspetto della città giardino. La struttura è organizzata in modo semplice e simmetrico: nella zona centrale si collocano i servizi; sul lato sinistro rispetto al viale principale si trovano le degenze maschili, contraddistinte dai numeri pari; sul lato destro si trovano i padiglioni femminili, contraddistinti da numeri dispari. I reparti sono definiti in funzione della tipologia dei ricoverati: dozzinanti, tranquilli, agitati, infettivi. Gli internati più autonomi venivano occupati nei lavori della colonia agricola.



Figura 3 Immagine tratta dalla monografia "Manicomio addio" a cura di Letterio Scopelliti, edito da Arti grafiche friulane, Udine, 1997

I ricoveri vennero a cessare dal 1982, in applicazione della legge n. 180/1978, ma i pazienti continuarono ad essere ospitati presso la stessa sede divenuta "residenza protetta o semi protetta" dell'Unità sanitaria locale n. 7 Udinese (delibera n. 2005 del 12 ottobre 1989) e poi RSA, Residenza Sanitaria Assistita, a partire dal 1994. La legge 724/94 ha fissato per la prima volta l'obbligo della definitiva chiusura degli ospedali psichiatrici a far data dal 31 dicembre 1996.

3 Obiettivi generali

Nel 2021 è stato istituito un tavolo tecnico partecipativo per la riqualificazione del comprensorio che si è riunito regolarmente nel corso dell'anno. Presenti al tavolo, insieme all'Azienda, la Regione, l'Università, il Comune di Udine, il Comitato di quartieri, l'Azienda di Coordinamento Regionale, la Soprintendenza dei Beni Culturali ed Esperti del settore. Il tavolo ha svolto in modo condiviso le attività di inquadramento e definizione delle linee strategiche di progetto e processo, indagando l'obiettivo strategico della rigenerazione urbana di spazi di pregio architettonico e naturalistico.

A conclusione dei lavori sono state individuate le seguenti linee di azione per il perseguimento degli obiettivi generali delineati:

- risposta alla tutela del comprensorio imposta dai vincoli architettonici d'area;
- sviluppo dell'attrattività e fruibilità dell'area da parte della collettività entro un'ottica di rigenerazione urbana sostenibile;
- individuazione di percorsi di salute e percorsi di inserimento lavorativo;

- prefigurazione di scenari di recupero del patrimonio edificato in disuso secondo un'ottica di convivenza tra CSM, ASU FC, cooperative sociali, associazioni e società civile.

In sede di analisi preliminare sono stati pertanto identificati gli interventi prioritari, declinati nel dettaglio nei paragrafi successivi, che hanno come obiettivo l'attuazione delle direttive della direzione strategica in relazione all'attivazione dei servizi aziendali previsti nel Comprensorio, oltre alla valorizzazione ed al miglioramento generale della fruibilità dell'ambito a beneficio della collettività. Gli interventi in progetto possono essere suddivisi per macrocategorie come di seguito riportato:

- 1) interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili già in uso al fine di rendere gli spazi idonei allo svolgimento delle funzioni previste;
- 2) interventi di recupero e risanamento da realizzarsi sugli immobili oggi dismessi ed in precarie condizioni;
- 3) interventi da realizzare sulle infrastrutture tecnologiche e viabilistiche a supporto e sostentamento dei nuovi fabbisogni degli edifici e del Parco;
- 4) interventi di manutenzione e riqualificazione del verde e di disegno del Parco come attrezzatura urbana plurifunzionale, ai fini di migliorare la fruizione degli spazi e la qualità dei servizi ecosistemici;
- 5) interventi di messa in sicurezza e congelamento del degrado da realizzarsi sugli immobili che presentano criticità relative alla sicurezza o per i quali si prevedono interventi di lieve entità finalizzati esclusivamente alla conservazione degli elementi tipologici.

4 Analisi e definizione del patrimonio edilizio e paesaggistico

4.1 Inquadramento territoriale ed urbanistico

Il comprensorio dell'ex Ospedale psichiatrico di Sant'Osvaldo si estende per 22 ettari a sud della città di Udine.

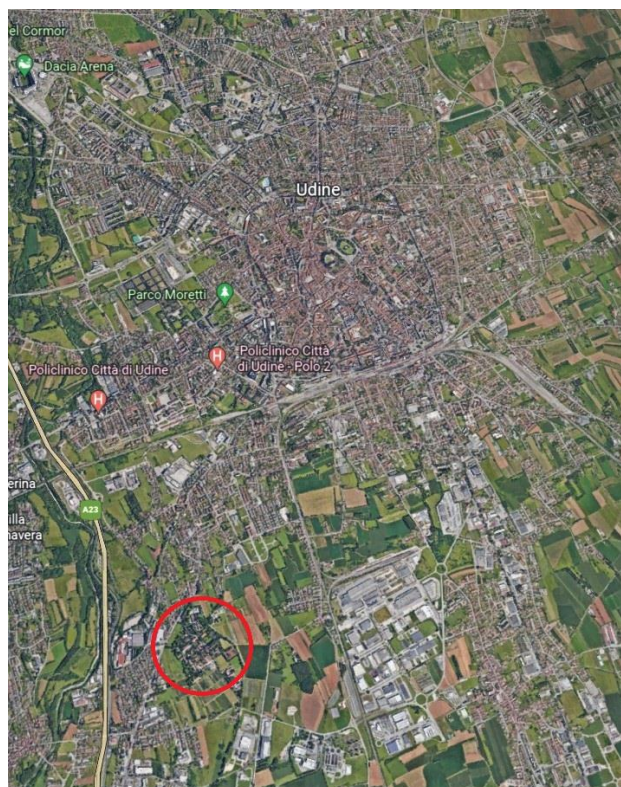


Figura 4 Immagine tratta da Google Earth



Figura 5 Immagine tratta da Google earth con la sovrapposizione su CTRN

Catastalmente il comprensorio è individuato come segue:

Parzialmente oggetto di vincolo : Provincia di Udine - Comune di Udine

N.C.T. - Fo. 56, mapp. 258

N.C.T. / N.C.E.U. - Fo. 56, mapp. 262, subb. 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 e 10.

NON oggetto di vincolo : Provincia di Udine - Comune di Udine

N.C.E.U. - Fo. 56, mapp. 259, subb. 1, 2, 4, 5 e 6.

NON oggetto di vincolo né oggetto del presente intervento : Provincia di Udine - Comune di Udine

N.C.E.U. - Fo. 56, mapp. 272, sub. 3.

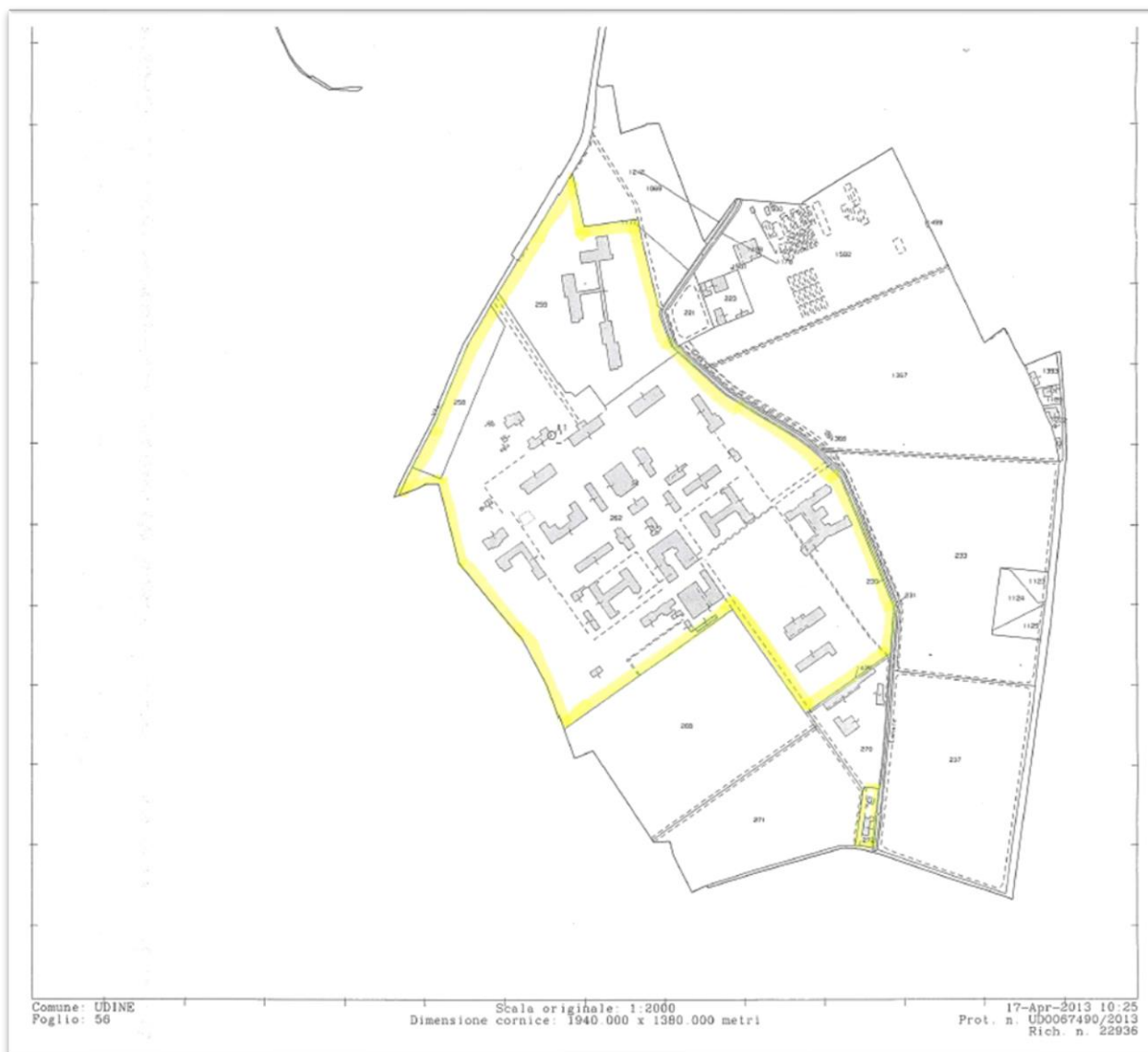


Figura 6 Estratto di mappa

Il Piano Regolatore Generale Comunale di Udine classifica l'intera area come zona omogenea *Ph - Attrezzature collettive di interesse regionale o comprensoriale - sanità*, normata agli art. 36 e 37 delle Norme Tecniche di Attuazione, di cui si riportano in estratto le prescrizioni generali da rispettare nell'esecuzione degli interventi edilizi.

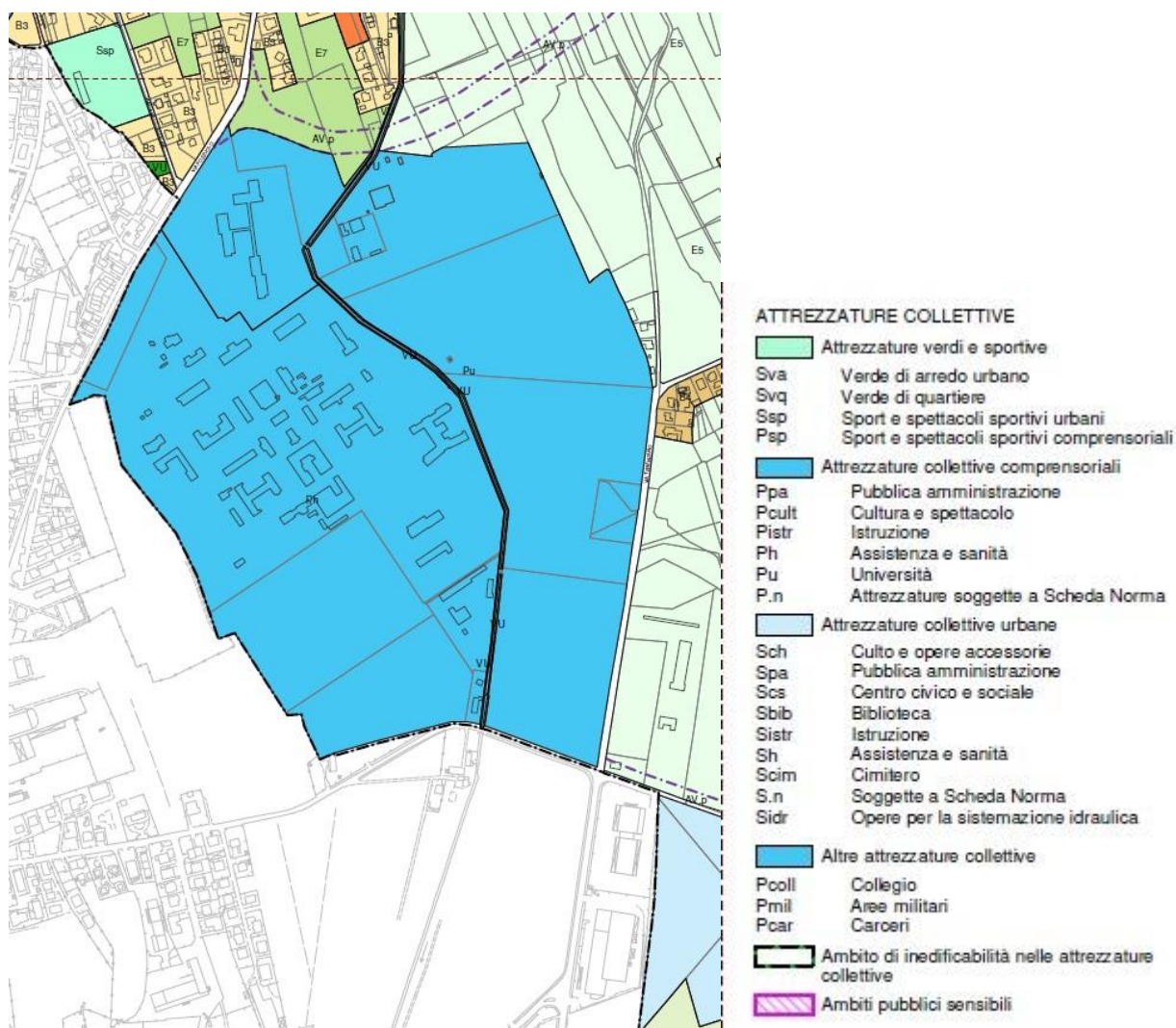


Figura 7 Estratto zonizzazione - PRGC di Udine

ART. 36 - ATTREZZATURE COLLETTIVECaratteristiche e obiettivi di progetto

La zona è destinata alla conservazione, modificazione o formazione di servizi e attrezzature collettive pubbliche e di uso pubblico. La zonizzazione distingue le attrezzature di interesse regionale e/o comprensoriale, a servizio di un bacino di utenza sovracomunale, da quelle di interesse urbano e di quartiere. L'obiettivo del Piano consiste nell'arricchimento della qualità urbana dei quartieri e dell'intero territorio comunale attraverso la dotazione di infrastrutture (di carattere viabilistico, tecnologico, ...); di servizi per il culto, la cultura, la vita associativa; di attrezzature per l'istruzione; di servizi per l'assistenza e la sanità; di attrezzature per il verde, lo sport, gli spettacoli all'aperto.

Destinazioni d'uso

Nella zona sono ammesse attrezzature di carattere infrastrutturale (viabilistico, anche relativo alla sosta e ai trasporti pubblici, tecnologico, ...); i servizi per il culto, la cultura, la vita associativa, gli uffici amministrativi locali; le attrezzature per l'istruzione; i servizi per l'assistenza e la sanità; le attrezzature per il verde, lo sport, gli spettacoli all'aperto.

La cartografia di Piano indica con un codice la destinazione prevalente dell'attrezzatura.

In tutte le attrezzature sono consentite destinazioni non strettamente di pubblica utilità ma opportune e necessarie - a giudizio dell'Amministrazione Comunale - in quanto complementari all'esercizio delle attività previste nella zona.

Le aree scoperte delle attrezzature possono essere destinate alla realizzazione di orti urbani, destinati a un'utenza a scala di quartiere, per la realizzazione di giardini privati e orti (compresi i relativi accessori, depositi, infrastrutture,...)

Nell'ambito delle attrezzature è ammessa la realizzazione di un alloggio per il custode.

Strumenti di attuazione

In tale zona il PRGC si attua mediante:

- intervento diretto; gli interventi di nuova edificazione possono essere attuati anche per stralci funzionali, nel rispetto di un progetto di utilizzazione esteso all'intera area indicata in cartografia, al fine di dimostrare la congruenza dell'intervento con le previsioni di Piano;*
- intervento convenzionato negli ambiti indicati secondo le indicazioni delle Schede Norma*
- Piano Attuativo approvato o con nuovo Piano Attuativo, come indicato negli elaborati di zonizzazione; in particolare gli ambiti territoriali dotati di un piano attuativo adottato o approvato, a cui si rimanda per le disposizioni normative di carattere urbanistico ed edilizio, sono evidenziati negli elaborati grafici di zonizzazione con apposito perimetro specificato in legenda.*
- Piano Attuativo per la realizzazione di nuove attrezzature di interesse regionale e/o comprensoriale non previste dal nuovo PRGC all'interno dell'ambito del centro città; il Piano, predisposto nel rispetto delle previsioni contenute nelle Schede Norma, verificherà la sostenibilità urbanistica dell'intervento, in particolare in termini di accessibilità, di dotazione di aree di parcheggio, nonché in termini di coerenza morfologica con l'edificato di valenza storica e testimoniale.*

Tipi di intervento:

- Le attrezzature collettive possono essere assoggettate a interventi fino alla nuova costruzione;*
- Attrezzature dell'ambito del Centro Città: I parametri edilizi degli interventi sono specificati nell'art. 39, con la distinzione tra gli immobili di zona A e quelli non di zona A;*
- Gli interventi sugli "edifici e ambiti urbani tutelati", evidenziati nelle tavole di zonizzazione e T1-T2 delle Tutele Ambientali, Paesaggistiche e Storiche, sono soggetti anche alle norme degli articoli 30-31-32-35.*

Prescrizioni

1. *La realizzazione e la conseguente gestione delle opere e delle attrezzature previste nelle aree destinate allo sport, al gioco, ai parcheggi (Psp, Ssp, Svq, P) potrà essere effettuata anche da privati, purché regolata da apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale, tesa a garantire la pubblica fruibilità delle opere, attrezzature e servizi e a precisarne le condizioni.*

Restano salve le facoltà di intervento dell'Amministrazione Comunale, in via sostitutiva o alternativa al privato che risulti inerte rispetto al programmato sviluppo del sistema urbano attrezzato. Nel qual caso l'Amministrazione Comunale notificherà al proprietario il proprio intendimento a realizzare direttamente l'attrezzatura prevista, dando al privato 60 giorni entro i quali manifestare il suo perdurare nell'intento di realizzare privatamente quanto previsto e proporre, nei tempi ritenuti congrui, progetto e convenzione necessari.

2. *Negli edifici interessati da previsioni di nuovo insediamento di attrezzature diverse dall'uso attuale potranno essere eseguiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, purché tali interventi non pregiudichino la loro futura utilizzazione secondo le destinazioni d'uso previste dal Piano.*

3. *Il progetto di intervento è accompagnato da un progetto di utilizzazione esteso all'intera area indicata in cartografia, finalizzato alla dimostrazione della congruenza con le previsioni di Piano. Quando si tratti di interventi puntuali da realizzare in aree facenti parte di ambiti regolati da Piani Attuativi, il progetto può essere limitato al solo lotto destinato all'intervento. In entrambi i casi potranno essere autorizzati progetti*

stralcio, purché prevedano la contemporanea realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza del lotto di intervento.

4. L'Amministrazione Comunale può subordinare l'attuazione di un'attrezzatura all'approvazione di un Piano Attuativo, in considerazione della rilevanza dell'insediamento previsto e ciò agli effetti sia dell'ordinata attuazione della stessa, sia delle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale.

5. Per gli edifici esistenti non conformi alla destinazione di zona sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Detti interventi possono essere consentiti esclusivamente previa rinuncia, risultante da atto trascritto, a ogni indennizzo per gli incrementi di valore derivanti dagli interventi stessi; si prescinde da tale atto nel caso di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. I parametri urbanistici ed edilizi da assumere come base per la redazione dei progetti sono definiti qui di seguito per le singole categorie di attrezzature da realizzare. Essi si applicano sia per le aree indicate dal PRGC sia nelle aree acquisite quali aree per opere di urbanizzazione secondaria nell'ambito dei Piani Attuativi.

7. La dotazione di parcheggi delle attrezzature di cui al presente articolo dovrà essere conforme al disposto dell'art. 56. I parcheggi sono da reperire nelle aree di pertinenza delle attrezzature. In caso di dimostrata impossibilità, ovvero, qualora il Comune ne ravvisi l'opportunità per il migliore utilizzo delle risorse esistenti, potranno essere individuati in prossimità delle attrezzature stesse.

Nell'ambito dei Piani Attuativi può essere valutata l'opportunità di prevedere quota dei parcheggi di relazione e dell'area scoperta da sistemare a verde al di fuori delle singole attrezzature.

8. Non sono soggette alle Norme di distanza del PRGC le strutture che non formano consistente barriera visiva (tralicci, strutture trasparenti, elementi verticali snelli con rapporto tra altezza massima e massima dimensione alla base maggiore di 6,00, ecc.).

9. La destinazione d'uso delle attrezzature collettive urbane e di quartiere è modificabile senza ricorso a variante urbanistica, a condizione che sia soddisfatta la dotazione minima di standard urbanistici richiesti dalla normativa regionale per le diverse categorie.

10. AREA SCOPERTA: l'area permeabile sistemata a verde delle attrezzature deve avere una dimensione minima pari al 50% della superficie coperta dei fabbricati, eccetto per i casi di dimostrata impossibilità.

11. AREE VERDI E ARBORATE: i progetti di ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova costruzione di attrezzature collettive dovranno presentare un progetto dedicato alla valorizzazione delle aree pertinenziali scoperte e permeabili che tuteli ed evidenzi le qualità del patrimonio arboreo esistente, e potenzi le nuove piantumazioni.

12. ATTREZZATURE A DESTINAZIONE MISTA: nel caso di compresenza nell'area di più funzioni pubbliche, il PRGC indica con un codice la destinazione prevalente dell'attrezzatura.

13. AMBITO DI INEDIFICABILITÀ NELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE: all'interno delle zone per attrezzature collettive la potenzialità edificatoria relativa agli ambiti contraddistinti dallo specifico perimetro, evidenziato nell'elaborato di zonizzazione, può essere fruita esclusivamente nelle rimanenti parti dei lotti interessati dalle previste attrezzature. Negli ambiti perimetrati potranno essere realizzate opere che non creino volumetria, per funzioni connesse alle attrezzature previste dalle norme di zona.

4.2 Vincoli

Con nota prot. 503 d.d. 28.01.2021 il Ministero per i beni e le attività culturali ha notificato all'Azienda Sanitaria Universitaria Friuli Centrale il provvedimento di dichiarazione d'interesse culturale (di cui al Decreto 8 del 27/01/2021) ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per l'intero complesso ex Ospedale Psichiatrico, ad esclusione degli edifici di fattura più recente. La Stazione Appaltante ha pertanto provveduto a redigere le schede tecniche di cui all'art. 16 del DM 154/2017 sulle quali è stato già rilasciato il parere di competenza ex art. 16 c. 4 del decreto succitato (parere MIC_SABAP-FVG 24.03.23/550), dalla **Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio del Friuli Venezia Giulia**, registrato al prot. az 48269 d.d. 30.03.2023.

Per quanto riguarda il rischio archeologico in sedime la SABAP-FVG, raccomanda di tenerne conto in caso di interventi che interessino gli immobili stessi e, in particolare, in caso di qualsivoglia opera interessante il sottosuolo di tutta l'area sottoposta a tutela, sottoponendo i progetti alla valutazione della Soprintendenza competente, fermo restando quanto disposto dall'art. 28, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2016.

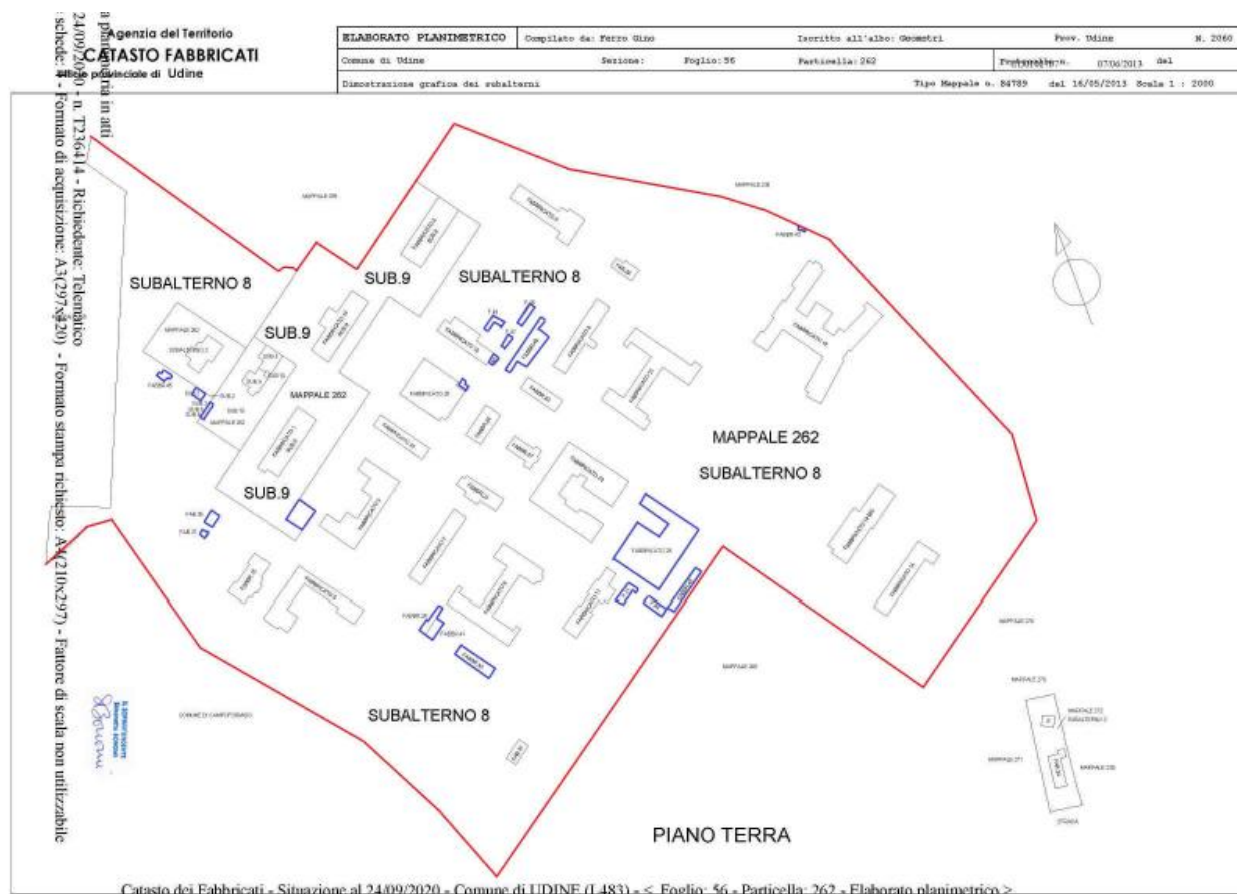


Figura 8 Estratto elaborato planimetrico dell'ex Ospedale Psichiatrico Sant'Osvaldo di Udine recante il perimetro dell'area sottoposta a vincolo

Per quanto concerne le “AREE TULATE PER LEGGE” ai sensi dell’art. 142 Comma 1 Lettera c) del D.Lgs. 42/2004 i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, si evidenzia che nell’area sono presenti:

- il "Canale Ledra di Castions", che costeggia il comprensorio, non presente nell'elenco dei corsi d'acqua previsto dal T.U. approvato con regio decreto 11 dicembre 1933 n°1775,
- la "Roggia di Udine", corso d'acqua iscritto negli elenchi dei corsi d'acqua previsto dal T.U. approvato con regio decreto 11 dicembre 1933 n°1775, che dista oltre 150 m (distanza minima effettiva 590 m circa) dal comprensorio in oggetto.

Scheda di sito

Ricognizione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi del D.L.vo 42/2004, art. 142 c. 1 lett. c)

Corsi d'acqua iscritti negli elenchi

previsti dal T.U. approvato con R.D. 1775/1933

DENOMINAZIONE

518 - Roggia di Udine

DECRETO D'ISTITUZIONE	RD 5 febbraio 1923	COMUNI ATTRAVERSATI Campoformido, Pozzuolo del Friuli, Reana del Rojale, Tavagnacco, Udine
NUMERO D'ORDINE	515	
NOME REGIO DECRETO	Roggia di Udine per Mortegliano	
ALTRE DENOMINAZIONI		

MODALITÀ DI PERIMETRAZIONE

ORIGINE ASTA FLUVIALE	Ridigitalizzata da CTRN
MODIFICHE ALL'ASTA FLUVIALE	Il corso d'acqua è stato ridigitalizzato da CTRN. Sono presenti numerosi tratti interrati (C e D).
CORSO D'ACQUA CON AMPIEZZA DELL'ALVEO SIGNIFICATIVA	SI
CORSO D'ACQUA CON PERIMETRAZIONE PAI	No
DEFINIZIONE DELL'AREA FLUVIALE	La definizione dell'area fluviale è oggetto di specifica ricognizione
MODIFICHE ALLA PERIMETRAZIONE DELL'AREA FLUVIALE	Il corso d'acqua è oggetto di specifica ricognizione in quanto soggetto a Dichiarazione di notevole interesse pubblico.

Scheda di sito

Ricognizione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi del D.L.vo 42/2004, art. 142 c. 1 lett. c)

Corsi d'acqua iscritti negli elenchi

previsti dal T.U. approvato con R.D. 1775/1933

ANALISI DELLA CARTOGRAFIA

CONFRONTO CON LA CARTOGRAFIA STORICA E IGM

Il corso d'acqua è elencato con la denominazione Roggia di Udine per Mortegliano nell'elenco delle acque pubbliche della provincia di Udine (5 febbraio 1923). È parzialmente presente in una cartografia dei corsi d'acqua della Provincia di Udine databile tra il 1968 e il 1982, priva di intestazione, con la denominazione Rg. per Mortegliano, mentre anche a monte della biforcazione nella Roggia di Palma (519) è denominato Roggie unite di Udine e Mortegliano, con numero d'ordine 517. Sulla cartografia IGM coincide con un corso d'acqua denominato Roggia di Udine. La denominazione è presente anche a monte della biforcazione con la Roggia di Palma (519).

CONFRONTO CON LO SCHEMA INDICATIVO ALLEGATO ALLA IV CIRCOLARE E CON LA CTRN

Nella CTRN il corso d'acqua è denominato Roggia di Udine anche a monte della biforcazione nella Roggia di Palma (519). Nello schema esplicativo allegato alla IV Circolare al corso d'acqua è stato attribuito il codice 518.

CONFRONTO CON LE ORTOFOTO AGEA 2011 E PROPOSTA ATTUALE

Si propone di attribuire il codice al corso d'acqua denominato Roggia di Udine sulla cartografia IGM, anche a monte della biforcazione nella Roggia di Palma (519).

Figura 9 Estratto PPR - AREE TULATE CORSI D'ACQUA ISCRITTI NEGLI ELENCHI PREVISTI DAL T.U. APPROVATO CON R.D. 1775/1933



Figura 10 Estratto Google Earth con identificazione corsi d'acqua e relative distanze

4.3 Analisi tipologica degli edifici e delle componenti strategiche (contributo a cura dell'Università degli Studi di Udine)

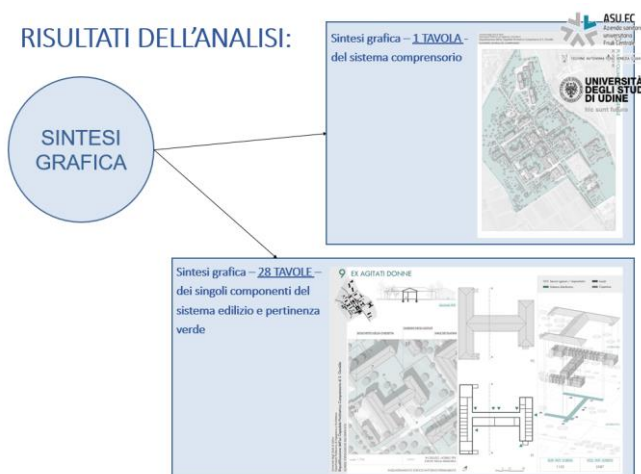
Il Dipartimento Politecnico Ingegneria e Architettura – Università degli Studi di Udine, nell'ambito della collaborazione avviata con l'Azienda sanitaria universitaria Friuli Centrale, ha compiuto un'importante attività di analisi tipologica degli edifici del Comprensorio, comprese le aree di pertinenza dei giardini e la più ampia perimetrazione verde del Parco, nei suoi caratteri peculiari, che ha portato alla redazione di uno studio

sistemico i cui risultati sono allegati integralmente nel documento “Sintesi dell’analisi del comprensorio dell’ex manicomio della provincia di Udine, Sant’Osvaldo”.

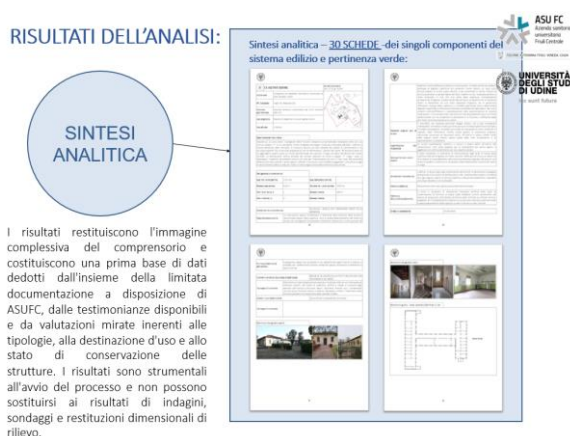
L’*allegato 1* nella PRIMA PARTE di analisi riporta una sintesi grafica composta da:

n.1 tavola del sistema comprensorio;

n.28 tavole di analisi topologica dei singoli componenti del sistema edilizio e delle relative pertinenze verdi;



n. 30 schede dei singoli componenti del sistema edilizio e relativa pertinenza verde;



Inoltre sono contenute:

n. 13 schede analitiche dei principali componenti dello spazio aperto (aree, accessi, verde storico, verde attuale, essenze arboree, evoluzione storica dell’edificio, recinti, bordature, viabilità e soste, superfici, orografia, acqua, città inglobante);

n. 11 schede di indirizzo progettuale dei principali componenti dello spazio aperto risultato della rielaborazione dell’attività di workshop di studio e progetto condotta con gli studenti di dottorato (trame e luoghi; tre figure; tre nature; tre sezioni di paesaggio; accesso, viabilità e sosta; percorsi pedonali; ciclabili e sentieri; viabilità di servizio; verde e superfici attrezzate; verde di superficie e alberature; innesti e nuove architetture; sintesi masterplan);

Tale documentazione, *allegato 1* alla presente relazione, è stata la base documentale per lo sviluppo degli scenari di intervento individuati nel presente documento.

4.4 Analisi dell'elemento "Parco" – rilievo caratteri strategici *(contributo a cura dell'Università degli Studi di Udine)*

A seguito della chiusura a livello nazionale degli Ospedali psichiatrici, i siti dismessi hanno spesso acquisito un valore non solo storico, artistico e della memoria, ma anche urbanistico e paesaggistico. All'ex complesso manicomiale di Sant'Osvaldo si riconosce oggi una qualità vegetazionale che affianca alle molte specie arboree originarie, alcune oggi considerabili storiche e rare, delle insemminazioni successive, sia di matrice antropica che naturale, tali da generare negli ultimi decenni degli ambiti di "rinaturalizzazione" e delle vere e proprie "nicchie ecologiche"¹.

Gli spazi "aperti", intesi come ambiti non edificati, si prospettano come valore aggiunto in un organizzato quadro di virtuose azioni di salvaguardia, rivitalizzazione e rifunzionalizzazione dell'area, oltre che possibile riserva naturale della città stessa e servizio ecosistemico. I "luoghi" del parco dell'ex OPP, ossia i diversi ambiti morfologicamente e paesaggisticamente riconoscibili al suo interno, generano delle specificità proprie necessitanti di un aggiornato e dettagliato rilievo topografico e botanico. Ripercorrendo le tracce ancora visibili dell'ossatura storica del parco e avvalendosi della scarsa documentazione storica a disposizione, si è in grado di fornire delle indicazioni operative di massima circa alcune di queste caratteristiche.

L'apparato insediativo originario, in una reinterpretazione del modello della garden city, basa la propria matrice compositiva su un sistema "a griglia" con viali alberati "a impalcare una sorta di castrum ove i percorsi ortogonali disegnano le insulae", di modulo quadro e corrispondenti ai differenti reparti. L'infrastruttura viaria si compone di un viale d'accesso caratterizzato da una corsia carrabile fiancheggiata in origine da un doppio filare di tigli, oggi solo parzialmente riconoscibile, e continua in doppia dorsale con i "viali dei platani", dei quali quello orientale è stato esteso a raggiungere la ex colonia agricola sul margine meridionale del complesso. Entrambi gli assi longitudinali vengono interrotti alla mezzera dal "viale dei tigli", trasversale al sistema. Lo schema applicato a tali principali componenti della mobilità interna è ricorrente e prevede una corsia carrabile centrale, affiancata da ambo i lati da filari di alberature (talvolta alternate a siepi in ligustro), le quali lasciano poi spazio ad un passaggio pedonale, funzionale all'ingresso nei padiglioni o nei giardini degli stessi.

Frutto dell'articolazione spaziale dettata dalla maglia della mobilità è la ripartizione in ampi lotti quadrangolari, denominati appunto insulae, nei quali si ergono i padiglioni e si estendono i giardini, qui impostati su un sistema decorativo "all'italiana". Le tracce oggi più evidenti di questo tipo di apparato ornamentale si riscontrano nella "piazzetta d'accesso" e nel retrostante "piazze dei servizi", nei quali una composizione di elementi orizzontali a parterre erbosi e elementi verticali a alberature prevalentemente a foglia decidua, si accompagna a elementi estetizzanti come gli alti vasi fioriti, le siepi in bosso, i vialetti di ghiaia, la fontana delle ninfee e la voliera per uccelli. Diversi i giochi di contrasti che, volontari o meno, emergono: il rigoroso disegno geometrico generale e l'apposizione di vialetti curvilinei; il risalto chiaroscurale tra vialetti in battuto e aiuole erbose; la tensione fra l'orizzontalità dei prati e la verticalità delle alberature selezionate. Assieme ai tigli e ai platani dei viali, sono presenti altre essenze storiche in corrispondenza degli ambiti di cura, come la robinia o il kaki, ma anche esemplari sempreverdi come il leccio, il tasso o il cedro, indicanti un tempo gli ambiti di maggior rappresentanza.

Al rigore formale adottato per le pertinenze verdi del quadrilatero edificato, si contrappone una fascia circostante di boschetti di alberi ad alto fusto e praterie, richiamante l'informalità dei giardini "all'inglese". A definire il circondario vi sono ampi prati e zone caratterizzate da alberature di natura differente, storica e di piantumazione successiva, di specie sempreverdi e fruttifere.

¹ *Agenda per il recupero e la valorizzazione giardinistico paesaggistica del sito dell'ex ospedale psichiatrico provinciale di Udine, Massimo Asquini, regione autonoma Fvg, Azienda per i Servizi Sanitari n°4 "medio Friuli", Udine 2006*

A tali attributi compositivi si aggiungono sul versante sud-orientale del perimetro vincolato (d'interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) un campo da calcio e alcune pertinenze orticole ancora oggi sfruttate dalle cooperative operanti in loco. Fra quest'ultime si sottolineano le storiche serre, oggi non più raggiunte dal sistema di riscaldamento originario, ma restaurate in anni recenti. Itinerari storici e botanici sono oggetto di diverse attività laboratoriali sviluppate dalle associazioni e dalle cooperative che operano in loco.

Nella PRIMA PARTE del documento "Sintesi dell'analisi del comprensorio dell'ex manicomio della provincia di Udine, Sant'Osvaldo" sono contenute n.2 tavole del sistema verde (vedi *allegato 1*).

5 Analisi dello stato di fatto: funzioni ed infrastrutture

5.1 Funzioni e progetti in essere

Il comprensorio conta circa una trentina di edifici esistenti, alcuni utilizzati direttamente dall'Azienda (DSM, CSM Udine sud, Dipartimento delle dipendenze, direzione Generale, Uffici tecnici), altri in uso ad altri enti pubblici (Arcs, Regione Fvg), altri in uso al Consorzio COSM (sedi di cooperative sociali, residenze, assistite, laboratori artigianali ed artistici, magazzini, serre, sedi per comunità diurna ed un'area sportiva), altri inutilizzati.

Il Parco confina con l'Azienda Agraria "Servadei" dell'Università degli Studi di Udine, che ha acquistato i terreni che una volta erano parte della colonia agricola dell'ospedale psichiatrico.

L'*allegato 2* al presente documento riporta una tabella riepilogativa degli edifici in uso, delle consistenze e delle rispettive funzioni.

Negli anni passati, nelle more dell'avvio di un percorso di riqualificazione generale del comprensorio, l'Azienda ha attuato alcuni imprescindibili interventi di manutenzione, recupero e razionalizzazione degli immobili, finalizzati sia alla conservazione dei beni, sia all'adeguamento degli stessi per attività istituzionali.

Tra questi si citano:

- il recupero del Padiglione 21, dove sono state realizzate una sala riunione, seminari ed altro per 80 posti oltre ad una sala informatica con 20 postazioni attrezzate;
- la sistemazione della Chiesa Ortodossa (ed. 27);
- la sistemazione dell'edificio 38, per completarne l'utilizzo come residenza protetta, liberando l'edificio 24, di discreto pregio architettonico, per avviarne un recupero funzionale;
- il recupero del padiglione 6 adibito ad uffici amministrativi;
- la sistemazione degli edifici 28 e 29 per utilizzo a sede del parco auto centrale e a magazzino;
- la sistemazione del padiglione 14, sede del dipartimento di salute mentale per centralizzare funzioni direzionali precedentemente localizzate in sedi decentrale;
- la sistemazione del padiglione 11 bis, nella quale sono stati attivati nr. 2 posti destinati a residenza per l'esecuzione delle misure di sicurezza;
- il restauro delle serre storiche.

Sono inoltre in fase di avvio alcuni lavori di natura impiantistica:

- 1) i lavori di riqualificazione edilizia della cabina elettrica di trasformazione MT/BT (ed. 44);
- 2) la ricollocazione a terra, previa sostituzione, dei chiller attualmente posizionati in copertura degli edifici 17 e 18;
- 3) la ricollocazione a terra, previa sostituzione, degli attuali generatori di calore posti sulle coperture degli edifici 17 e 18;

- 4) la realizzazione di colonnine di ricarica elettrica nei pressi del parcheggio dell'edificio nr. 1 a cura della Regione FVG.

5.2 Infrastrutture tecnologiche esistenti

Energia elettrica

La fornitura dell'energia elettrica dell'intero comprensorio è in media tensione 20kV, presso una cabina di ricezione e smistamento (ed. 37). La trasformazione dell'energia da media tensione a bassa (400/230 V) avviene mediante due trasformatori in resina da 400 kVA ubicati nell'edificio 44. All'interno dello stesso ed a valle dei trasformatori è installato il quadro elettrico generale di bassa tensione che contiene le apparecchiature di sezionamento e protezione delle linee di alimentazione degli edifici di più recente ristrutturazione, oltre che la linea di alimentazione di un ulteriore quadro elettrico posizionato all'interno dell'edificio 28, contenente le apparecchiature di sezionamento e protezione delle linee di alimentazione dei restanti edifici del comprensorio. Il sistema di distribuzione dell'energia, in parte radiale ed in parte a cascata, è realizzato mediante linee elettriche posate all'interno di cavidotti interrati.

Lo sviluppo dell'area attraverso il recupero e la riattivazione degli edifici all'interno del comprensorio dovrà necessariamente prevedere l'incremento di potenza fornita e pertanto si prevede la realizzazione di una nuova struttura, con installazione di un ulteriore trasformatore e quadro elettrico generale, oltre alla realizzazione delle nuove linee di distribuzione.

Rete metano

La fornitura di gas metano avviene in media pressione da parte dell'ente distributore AMGA-ACEGAS. La consegna avviene mediante 5 punti di riconsegna dalla linea dell'ente distributore che costeggia la proprietà sul confine est, che alimentano le centrali termiche del comprensorio come di seguito indicato:

- a) centrale termica ubicata presso l'edificio 44 a servizio degli edifici 1, 2, 16;
- b) centrale termica a servizio dell'edificio 17;
- c) centrale termica a servizio dell'edificio 18;
- d) centrale termica a servizio dell'edificio CIM;
- e) centrale termica ubicata presso edificio 28 (ad oggi dismessa).

In epoca più recente è stata inoltre realizzata una rete metano ad anello che alimenta gli edifici 14 e 14 bis tramite un'unica centrale e gli edifici 19, 21, 23, 27, 29 e 38.

Idrico

L'alimentazione idrica dell'intero comprensorio è assicurata sia dal pozzo artesiano sia dall'acquedotto; di prassi viene usato il primo, il secondo entra in funzione quando il primo è in fase di manutenzione. Entrambi sono ubicati presso l'edificio 36. Vi sono diversi elementi di criticità relativi alla rete idrica, pertanto va previsto il completo rifacimento dell'intera rete di alimentazione attraverso la realizzazione di tre dorsali lungo i percorsi di collegamento degli edifici, a partire dall'attuale centrale idrica edificio 36, con singole derivazioni per le alimentazioni di ogni edificio.

Illuminazione esterna

L'impianto di illuminazione è realizzato attraverso pali metallici a sezione circolare con annessi corpi illuminanti in sommità. Il sistema di distribuzione dell'energia è realizzato a cascata tramite dorsali posate all'interno di cavidotti interrati.

L'impianto nel suo complesso presenta sia la necessità di incremento di punti illuminanti, che la sostituzione degli esistenti ormai vetusti.

Nell'Allegato 3 – Materiale a disposizione della Stazione Appaltante – sono indicati gli elaborati planimetrici di massima di cui la Stazione Appaltante dispone. Le indicazioni ivi contenute però sono da considerarsi quali informazioni di carattere generale per le prime valutazioni, resta infatti in capo al professionista la redazione dei rilievi, anche al fine di verificare la veridicità delle informazioni attualmente in possesso dell'Ente.

PARTE SECONDA – IL PROGETTO

6 Sviluppo della progettazione - fasi e obiettivi

L'affidamento dei servizi tecnici di ingegneria ed architettura connessi con l'attuazione dell'intervento avverrà nell'ambito di una procedura di gara aperta ex art. 60 del d.lgs. 50/2016 e saranno aggiudicati con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

Il Titolo III del D.M. 154/2017, al quale si rimanda per una più estesa trattazione, costituisce il riferimento normativo per l'esecuzione dei servizi tecnici di progettazione e direzione lavori che abbiano ad oggetto beni culturali.

Il progetto dovrà affrontare entro una cornice logica unitaria gli interventi sul parco e sulle sue architetture.

Di seguito si riportano i contenuti progettuali con riferimento ai diversi livelli di approfondimento.

6.1 Studio di fattibilità

In coerenza con le indicazioni meta-progettuali riportate nei capitoli successivi, dovrà preliminarmente essere sviluppato uno **studio di fattibilità** esteso a tutto il Comprensorio, che abbia ad oggetto:

- tutti gli immobili dismessi (con riferimento alla sola stima economica di massima relativa al recupero anche laddove sia assente l'indicazione relativa alla destinazione d'uso);
- tutti gli elementi costituenti l'infrastruttura tecnologica, viaria e verde.

Già in questa fase preliminare dovrà essere posta particolare attenzione ai flussi. A tal fine dovrà essere predisposto uno studio sistemico relativo alla sistemazione della viabilità e dotazione di parcheggi, comprensivo di un elaborato che evidenzii il sistema dei percorsi, distinti tra veicolari, pedonali, ciclabili, di servizio, con riferimento alle destinazioni d'uso degli edifici indicate nel presente documento.

L'obiettivo è mettere a disposizione della Stazione Appaltante un documento di inquadramento generale che definisca da subito tutti gli interventi necessari al raggiungimento degli obiettivi di rigenerazione urbana sostenibile dell'area (obiettivi del DIP, allegati di analisi e di progetto del DIP), definendone l'articolazione per stralci successivi sulla base delle risorse disponibili in accordo con l'ASUFC.

6.2 Progetto di fattibilità tecnica economica

Con riferimento allo studio di fattibilità di cui al paragrafo precedente, verranno individuati dalla Stazione Appaltante gli interventi attuabili nell'ambito del finanziamento disponibile. Le attività di analisi e sintesi già condotte, ponderate rispetto alle esigenze aziendali relative alle funzioni da insediare nel Comprensorio, hanno già portato alla redazione di nr. 7 schede di intervento (*Allegato 5*), relative agli edifici indicati nella successiva *figura 11*, su cui è stato già ottenuto il parere della **Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio del Friuli Venezia Giulia** (prot. az 48269 d.d. 30.03.2023). Dovrà invece essere definita l'estensione dell'intervento relativo alle opere infrastrutturali che saranno oggetto di sviluppo progettuale di carattere preliminare.

Gli interventi che riguardano gli elementi edilizi dovranno essere condotti con una particolare attenzione al recupero delle caratteristiche architettoniche unitarie, dei sistemi spaziali, dei materiali, degli elementi tecnici e delle tecnologie costruttive degli edifici che contraddistinguono il comprensorio. Saranno altresì oggetto del PFTE tutte le valutazioni di opportunità meglio descritte al successivo paragrafo 7.

Ai fini della redazione del PFTE dovranno essere condotte tutte le indagini preliminari necessarie allo sviluppo progettuale, con particolare riferimento alle indagini idrauliche, geotecniche e strutturali. Con riferimento a queste ultime dovrà essere redatto un piano delle indagini sui materiali (che verranno appaltate direttamente dalla stazione appaltante).

In generale dovranno essere redatti tutti gli elaborati previsti all'art. 15 del D.M. 154/2017, oltre alla valutazione della sicurezza strutturale di tutti gli immobili oggetto di intervento.

Il progetto di fattibilità tecnica economica dovrà infine prevedere la suddivisione dell'intervento in più stralci distinti e attuabili per fasi successive, al fine di consentire all'Azienda la gestione dei trasferimenti del personale tra le strutture.

La Stazione Appaltante si riserva la possibilità di anticipare i contenuti progettuali di seguito indicati e riferiti al progetto definitivo al momento della redazione del Progetto di Fattibilità Tecnica Economica, in coerenza con quanto previsto dal d.lgs. 36/2023.

6.3 Progetto definitivo

Dovranno essere redatti tutti gli elaborati di cui all'art. 16 del D.M. 154/2017, ed in generale tutti gli elaborati necessari ai fini dell'ottenimento dei prescritti pareri degli Enti. Dovrà altresì essere puntualmente definita la successione temporale degli interventi relativa alle sub-fasi da attuare separatamente.

Nello sviluppo progettuale andrà posta attenzione alla conservazione degli elementi di valore architettonico quali cornici e rilievi di facciata, elementi decorativi di coronamento, finiture murarie e rivestimenti orizzontali e verticali, cromie, infissi e loro partiture, ecc. Per tali elementi, che facevano delle architetture dell'ex Manicomio una "unità", sarà necessario delineare soluzioni progettuali compatibili capaci di conservare la memoria e, al contempo, aggiornare l'esistente ai nuovi usi, garantendo la lettura delle modificazioni adattive necessarie a restituire un'architettura viva e innovata che insieme preserva i caratteri di valore materiale e mnemonico.

Elementi di riferimento sono riportati nell'allegato "Sintesi dell'analisi del comprensorio dell'ex manicomio della provincia di Udine, Sant'Osvaldo". Gli elementi di finitura, nonché la progettazione dei layout dovranno essere compatibili e conformi alle destinazioni d'uso di progetto. Il tutto nel rispetto di quanto indicato nelle schede di analisi tipologica e proposte d'intervento allegate al presente documento (*Allegato 5*), già oggetto del parere della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio del Friuli Venezia Giulia.

6.4 Progetto esecutivo

La redazione del progetto esecutivo verrà realizzata per stralci funzionali, in accordo con la stazione appaltante e in risposta alle esigenze correlate alle attività aziendali. Il progetto esecutivo dovrà contenere tutti gli elaborati di cui all'art. 17 del D.M. 154/2017, ed in generale dovrà definire compiutamente tutti gli elementi per la cantierizzazione degli interventi, anche con riferimento alle sub-fasi operative precedentemente individuate.

Il progetto esecutivo relativo alle sistemazioni esterne, dovrà prevedere lo sviluppo di uno studio specifico delle componenti dello spazio aperto (innesti, nuove architetture e complementi di arredo - illuminazione, panchine, rastrelliere bici, segnaletica e cartellonistica) coerenti con le linee di azione per il perseguimento degli obiettivi generali del processo di rigenerazione urbana sostenibile.

7 Definizione dello scenario di progetto – Masterplan

La definizione dello scenario di progetto è risultato della sintesi tra le direttive aziendali relative alla rifunionalizzazione degli spazi volta a migliorare l'offerta dei servizi assistenziali e lo svolgimento delle

attività istituzionali e la volontà di attuare l'importante obiettivo di recupero e riqualificazione del Parco, sviluppandone l'attrattività e migliorandone la fruibilità restituendo il bene alla collettività.

E' stato pertanto sviluppato un masterplan generale, all'interno della quale, con riferimento alla disponibilità economica della Stazione Appaltante, sono stati individuati gli edifici che saranno oggetto di intervento (vedi planimetria seguente).

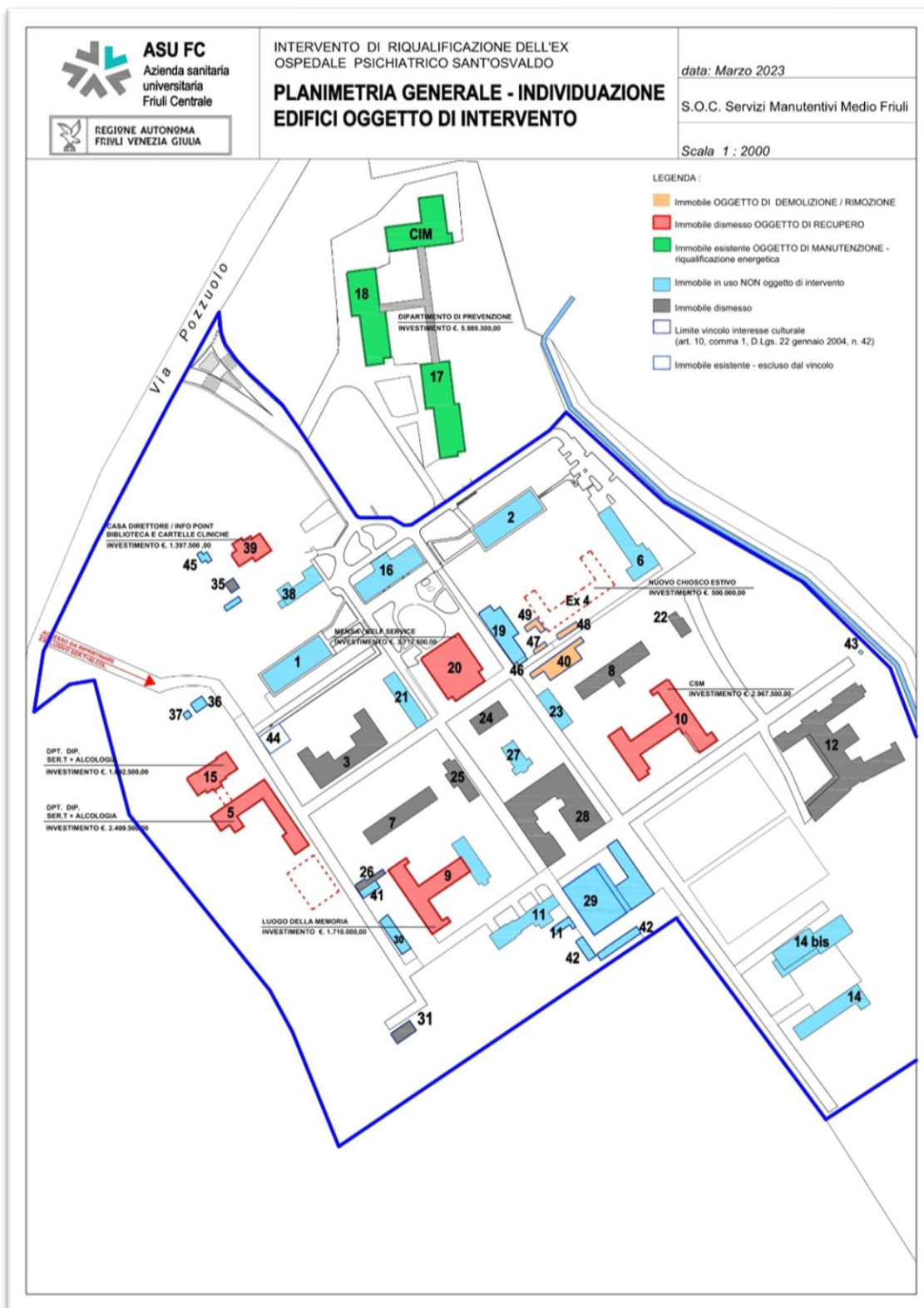


Figura 11 Planimetria generale - individuazione edifici oggetto di intervento

Il masterplan è caratterizzato da un importante revisione delle destinazioni d'uso degli edifici fronte strada, traguardando al trasferimento nel comprensorio del Dipartimento di Prevenzione, oggi sito in via Chiusaforte. Al termine del trasferimento delle funzioni ad oggi presenti nei tre edifici di cui sopra, questi dovranno essere oggetto di modesti interventi manutentivi oltre ad interventi di riqualificazione energetica ai fini di essere adeguati alle nuove funzioni, precisando che gli stessi sono esclusi dal vincolo di interesse culturale che interessa il comprensorio.

A tal fine è anzitutto necessario provvedere al ricollocamento delle funzioni aziendali oggi presenti negli **edifici 17 – 18 – CIM**. Nell'edificio 17 sono oggi presenti uffici amministrativi dell'ARCS, per i quali si prospetta l'individuazione di una sede al di fuori del comprensorio di Sant'Osvaldo, mentre per il trasferimento del Dipartimento delle Dipendenze (attualmente ubicato nel fabbricato n°18) e del Centro di Salute mentale Udine sud (attualmente ubicato nel fabbricato CIM) se ne prevede il trasferimento rispettivamente negli **edifici 5, 15 e 10** una volta completati i lavori di riqualificazione dei medesimi, trattati nel proseguo.

Infatti, gli edifici 5 e 10 saranno oggetto di rigenerazione-recupero mentre l'edificio 15 sarà oggetto di una interpretazione-ricostruzione ad eccezione della ciminiera che verrà consolidata e conservata.

Nello specifico si precisa che gli edifici 5 e 15 saranno collegati mediante un passaggio coperto tra gli stessi, poiché le funzioni che vi verranno insediate risultano essere interconnesse tra loro (vedasi layout preliminare allegato).

La previsione progettuale relativa all'**edificio 10** deve essere letta parallelamente a quanto si propone per l'**edificio 9**. Infatti si tratta di due fabbricati di eguale conformazione planivolumetrica e posti simmetricamente rispetto all'asse viario principale del Comprensorio denominato "Viale dei Platani", aventi storicamente destinazione a "Reparto di degenza-isolamento agitate" l'edificio 9 e a "Reparto di degenza – isolamento agitati" l'edificio 10.

Per l'**edificio 9** si è deciso di procedere ad un recupero estremamente rispettoso anche dell'impianto interno dove oggi sono ancora presenti le celle/degenze originali. Si ritiene infatti imprescindibile preservare e tramandare il "genius loci" tramite la scrupolosa conservazione di un edificio simbolo, a testimonianza della particolarità e significatività che il Comprensorio di Sant'Osvaldo ha assunto nella memoria collettiva sul delicato tema della salute mentale. Pertanto per tale fabbricato si prevede la messa in sicurezza e il congelamento del degrado quale luogo della memoria.

Da valutare la possibilità di prevedere un percorso di avvicinamento che permetta di traguardare da uno o più punti gli interni anche dall'esterno (ad esempio attraverso una finestra) per una fruizione dell'edificio anche in orari di chiusura al pubblico; analoga modalità di visita potrebbe essere prevista per altri edifici oggetto solo di un intervento di messa in sicurezza ma significativi della memoria del luogo (ad esempio la vicina cella mortuaria). Analoga attenzione alla conservazione è auspicata per i diversi elementi ornamentali originali come ad esempio la fontana delle ninfee e la voliera.

Per l'**edificio 10** si prevede invece di porre in essere gli adattamenti interni indispensabili per renderlo fruibile per la funzione di Salute Mentale secondo le normative vigenti, in funzione delle quali è stato sviluppato un layout di carattere preliminare (allegato alle schede), con attenzione a soluzioni ambientali abilitanti proprie di una architettura di cura. È stata considerata, infatti, una eccezionale opportunità porre a esemplificazione concreta della profonda evoluzione intervenuta nell'approccio terapeutico al tema della salute mentale anche la diversa concezione e organizzazione spaziale e realizzazione tecnologica dei luoghi di cura a tale tema destinati. A tal proposito si prevede di mantenere l'impronta della partizione muraria delle celle/degenze mediante l'utilizzo di un materiale che si diversifichi cromaticamente rispetto a quello di utilizzo per la restante pavimentazione o tamponamenti delle nuove degenze. Le finiture delle pavimentazioni e dei tamponamenti delle nuove degenze dovranno essere rispondenti anche ai requisiti formali e percettivi dei luoghi di cura per la salute. Analoga attenzione dovrà essere posta a tutti gli elementi del sistema edilizio/tecnologico.

Nel primo lotto di intervento si prevede inoltre il recupero e risanamento conservativo dell'**edificio 39**, conosciuto come Ex casa del Direttore, caratterizzato da elevato pregio architettonico e collocato all'ingresso dell'area, pertanto idoneo alla realizzazione di punto di informazioni e/o allestimento spazi per installazioni temporanee/mostre/biblioteca/volumi medici storici.

L'ultimo edificio oggetto della prima fase è l'edificio polifunzionale collocato in posizione baricentrica rispetto a tutto il comprensorio, **edificio 20**, ed i cui spazi ben si potrebbero adattare per la realizzazione di un punto di ristorazione a gestione esterna sia a servizio dell'Azienda che della collettività.

Al fine di restituire l'aspetto originario di quello che era un tempo il disegno e decoro urbano si è deciso di demolire le superfetazioni riguardanti i diversi spazi chiosco posti nelle vicinanze del bar (fabbricato 19) e interpretare il volume scomparso dell'ex edificio 4 destinando questa area in parte a chiosco per la somministrazione e in parte ad area pavimentata scoperta.

Gli interventi previsti sopra descritti sono oggetto di allegato specifico al presente documento (*Allegato 5 - schede di intervento*).

A completamento degli interventi sopra descritti e volti alla rifunionalizzazione degli edifici si prevede la realizzazione di un intervento complessivo di revisione degli elementi infrastrutturali del parco, con riferimento a viabilità, reti e sistema verde, che tenga conto dei seguenti obiettivi:

- miglioramento della viabilità di accesso principale;
- realizzazione dell'accesso dedicato agli edifici 5 e 15 tramite il recupero del tracciato viario esistente ma attualmente in disuso;
- riqualificazione del verde con attenzione al ripristino/conservazione/integrazione delle componenti eco-sistemiche e alla sua fruibilità in relazione alle attività dell'ASUFC, delle attività delle cooperative (terapeutiche e produttive come ad esempio gli orti, lo sport e gli itinerari di visita) e alle potenzialità ludiche, ricreative e sportive per la salute e il benessere dei cittadini;
- riqualificazione del verde con attenzione alla conservazione degli elementi di decoro/complementi caratterizzanti il comprensorio originale (voliera, fontana delle ninfee, muretti e recinzioni, serre, ecc.);
- miglioramento dell'infrastruttura di sosta e mobilità carrabile, ciclabile e pedonale attraverso il potenziamento della rete di smaltimento delle acque meteoriche e la progressiva sostituzione dell'asfalto con cls. drenante, la realizzazione e razionalizzazione del sistema parcheggi;
- la revisione delle modalità di transito (aperto o limitato) con attenzione alla definizione dei percorsi carrabili, ciclabili e pedonali;
- potenziamento della rete elettrica ai fini dell'attivazione dei previsti edifici;
- Realizzazione dell'accessibilità alle strutture del comprensorio, agli spazi di pertinenza e alle aree verdi del parco consentendo il massimo grado di fruibilità possibile ad una utenza ampliata in condizioni di sicurezza e autonomia "tenendo conto delle esigenze di tutti indipendentemente dall'età, capacità o abilità di ciascuno" (riferimento legge regionale 19 marzo 2018, n.10 Principi generali e disposizioni attuative in materia di accessibilità)
- miglioramento dell'illuminazione pubblica, installazione di elementi di arredo urbano puntuali coerenti con la storia del luogo, installazione cartellonistica punti d'interesse/segnaletica di orientamento per l'accessibilità in risposta alle esigenze delle persone con disabilità fisiche, sensoriali e cognitive;
- interventi di miglioramento dei sottoservizi tecnologici.

Pertanto, al completamento dell'intervento il comprensorio si presenterà come di seguito indicato nell'elaborato planimetrico di masterplan.

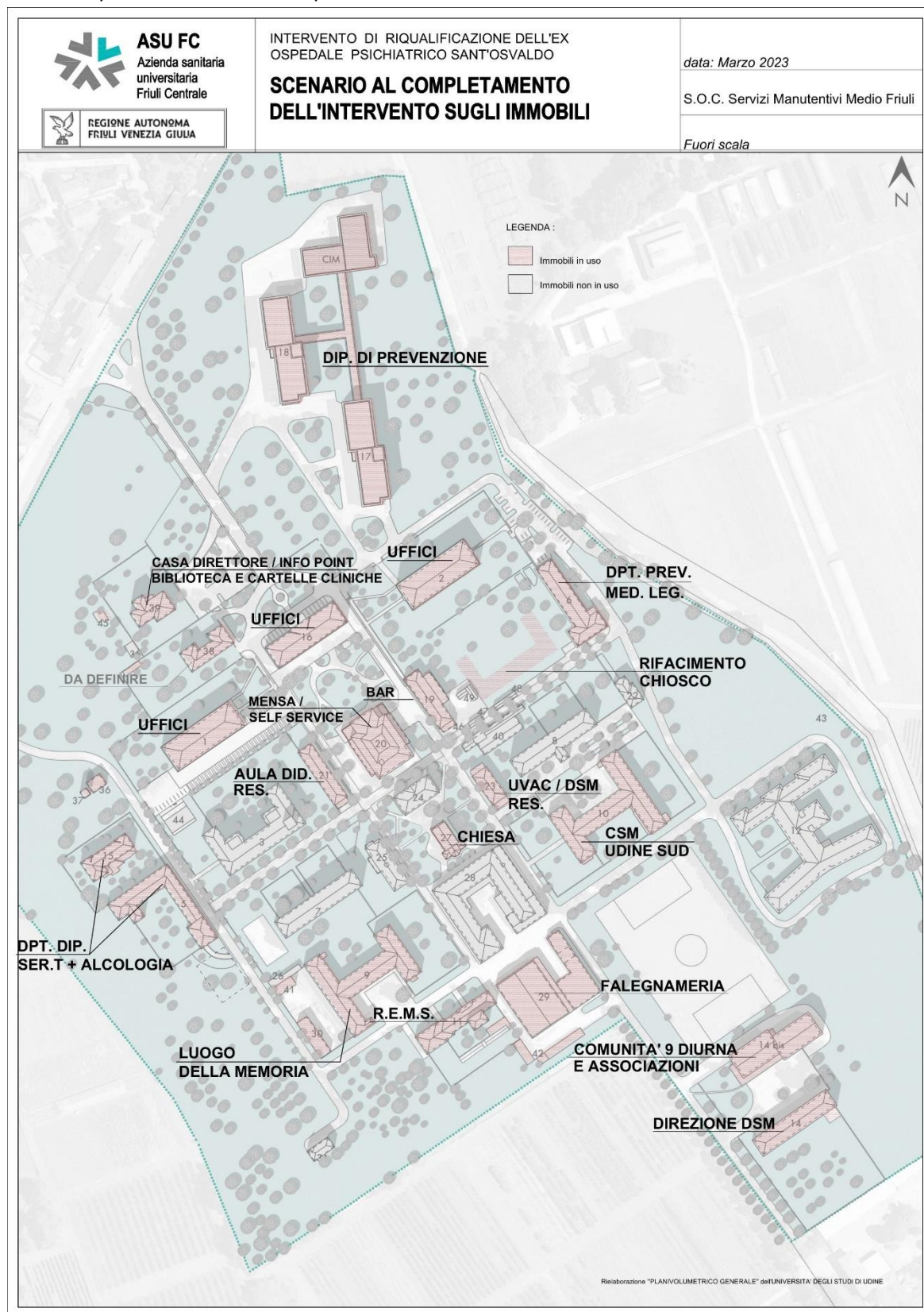


Figura 12 Planimetria dello scenario al completamento dell'intervento sugli immobili

8 Obiettivi generali e specifici

Si riportano di seguito alcune indicazioni di carattere generale e specifiche valutazioni richieste nello sviluppo progettuale, suddivise rispetto ai diversi ambiti tematici..

Sicurezza strutturale

Per tutti gli edifici oggetto di intervento di rifunionalizzazione dovrà essere condotta la valutazione della sicurezza strutturale ed, in esito a quest'ultima, dovranno essere concordate con la committenza le eventuali proposte di miglioramento sismico attraverso interventi che risultino compatibili con i vincoli che interessano gli immobili.

Impianti tecnologici

Gli interventi di recupero dei manufatti edilizi dismessi e quelli di manutenzione straordinaria sugli edifici in uso dovranno essere mirati a realizzare un comfort ambientale ottimale garantendo al contempo il contenimento dei consumi energetici. Un buon livello di qualità dell'aria dovrà esser garantito da adeguati tassi di rinnovo attraverso sistemi di ventilazione meccanica controllata con recupero termico ad elevata efficienza. Inoltre, nelle aree comuni e ricreative che ospiteranno utenti con disagi e dipendenze, si raccomanda particolare attenzione al benessere acustico attraverso l'adozione di soluzioni passive per il controllo dell'assorbimento acustico e la selezione di terminali dell'impianto di climatizzazione a bassa rumorosità.

L'approccio integrato della progettazione di un edificio ad alta efficienza energetica parte dalla riduzione dei carichi termici invernali ed estivi sull'impianto di climatizzazione e quindi dalla progettazione termoigrometrica dei componenti dell'involucro edilizio. Nel rispetto dei vincoli di cui al paragrafo 4.2, si dovranno adottare soluzioni di isolamento termico delle strutture opache, serramenti ad alte prestazioni energetiche e di tenuta all'aria, misure di riduzione o eliminazione dei ponti termici che soddisfino i requisiti previsti dal DM 26 giugno 2015. In particolare, per ridurre il picco del carico estivo, dovranno essere adottati opportuni sistemi di schermatura della radiazione solare e valori di massa superficiale o di trasmittanza termica periodica delle strutture opache tali da rispondere al criterio "2.2.1-CAM" (DM 23 giugno 2022 n.256).

Le soluzioni impiantistiche proposte dovranno essere caratterizzate da elevati livelli di qualità e ad elevata efficienza energetica nel rispetto delle normative vigenti in materia. Gli impianti di climatizzazione saranno partizionati, in modo da gestire funzionamenti anche parziali e modulari degli edifici. Per coniugare l'esigenza di ventilazione meccanica dei locali e la richiesta di elevata efficienza, si consiglia la scelta di impianti di climatizzazione misti ad aria primaria e terminali alimentati ad acqua a bassa temperatura durante il funzionamento in riscaldamento (ventilconvettori, pannelli radianti, terminali ad induzione). La scelta della tipologia di terminale dovrà ovviamente tener conto della destinazione d'uso delle singole zone termiche, in particolare del carico latente.

Per garantire un basso impatto ambientale riducendo l'uso di energia primaria da fonti non rinnovabili, la produzione di acqua tecnica e acqua calda sanitaria sarà affidata preferibilmente a pompe di calore acqua-aria o geotermiche. La produzione del fluido termovettore acqua dovrà avvenire preferibilmente in modo centralizzato per gruppi di edifici. In particolare, per gli edifici 5 e 15 si può considerare la possibilità di ampliamento della vicina centrale tecnologica ubicata presso l'edificio 44 e attualmente a servizio degli edifici 1, 2 e 16. Sottocentrali e UTA saranno invece localizzate in corrispondenza dei singoli corpi di fabbrica. Si richiede di individuare soluzioni mirate a ridurre l'impatto visivo delle componenti d'impianto che richiedono lo scambio termico con l'aria esterna.

Per quanto riguarda l'utilizzo di fonti rinnovabili secondo quanto previsto dal D.Lgs. 199/2021, si valuterà l'installazione di impianti fotovoltaici integrati in copertura per gli edifici soggetti a ristrutturazione e non

vincolati (edifici CIM, 17 e 18). Per gli edifici tutelati soggetti a recupero si ritiene indispensabile condurre una valutazione in termini di costi benefici relativa al ricorso a sonde geotermiche da realizzarsi in concomitanza alle opere fondazionali nel rispetto del rischio archeologico in sedime di cui al paragrafo 4.2. Considerati i vincoli sugli interventi nella riqualificazione energetica e soprattutto nell'utilizzo esteso di fonti rinnovabili per gli edifici collocati in area tutelata (art. 142 del D.Lgs. 42/04), si richiede che il valore dell'indice di prestazione energetica globale del sistema edificio-impianto per i suddetti edifici sia almeno conforme all'edificio di riferimento NZEB (Edificio e energia quasi zero).

Impianti tecnologici – scenari progettuali richiesti

Nello svolgimento della fase progettuale si chiede la valutazione delle seguenti alternative progettuali per quanto concerne i sistemi di generazione di acqua tecnica calda e fredda a servizio degli impianti di climatizzazione dei singoli manufatti:

A) potenziamento della centrale tecnologica esistente al fabbricato 44 e allaccio dei fabbricati più prossimi previsti in ristrutturazione (edifici 5, 15, 20, 39 e 3), mentre per gli edifici 9,10 e ricostruzione dell'ex edificio 4 si prevedono sistemi di generazione termica indipendenti;

B) recupero (solo a livello di stima e di impatto rispetto alle aree esterne sensibili) della centrale termica generale posta all'interno dell'edificio numero 28 e dello sfruttamento della rete di cunicoli originali per la distribuzione dei fluidi termovettori agli edifici del comprensorio.

Inoltre si chiede di svolgere una valutazione sull'opportunità di adottare sistemi a pompa di calore che sfruttino la fonte geotermica (come alternativa/aggiunta al fotovoltaico). Il confronto rispetto ad altre soluzioni energeticamente efficienti dovrà avvenire in termini di costi/benefici indicando all'Azienda quali verifiche/sondaggi (a carico dell'Azienda) eseguire ai fini dello sviluppo dell'analisi.

Infrastrutture viarie e sistema di sosta

Dovrà essere condotto un accurato studio relativo ai percorsi, in funzione delle nuove destinazioni d'uso degli edifici e di fruibilità del parco. Si prevede una revisione complessiva del sistema della mobilità, che abbia a riguardo gli accessi veicolari, ciclabili e pedonali all'area, oltre che l'analisi dei percorsi riservati agli utenti, al personale, ai mezzi di emergenza e logistici.

Dovrà essere valutata la progressiva sostituzione con calcestruzzo drenante dello strato di asfalto della viabilità esistente, oltre all'efficientamento del sistema di smaltimento delle acque meteoriche, anche attraverso sistemi di riutilizzo di queste ultime.

In funzione delle nuove destinazioni d'uso dovrà inoltre essere verificata l'adeguatezza delle attuali aree di sosta per i veicoli, eventualmente proponendo soluzione per la loro implementazione.

Accessibilità e riconoscibilità degli spazi

Parte integrante della progettazione degli edifici e degli spazi di pertinenza dovrà essere volta a rendere quanto più efficace possibile la riconoscibilità dei luoghi con riferimento alle funzioni ivi svolte. Si ritiene infatti di estendere il tradizionale concetto di accessibilità, anche alla facilità del cittadino ad entrare in contatto con le funzioni di cui l'edificio è contenitore fisico. Questo aspetto fondamentale, che interessa sia l'edificio in sé, quanto gli spazi esterni ed i percorsi di accesso agli edifici e del parco, dovrà essere studiato e progettato analogamente a quanto viene fatto con riferimento all'accessibilità ed al superamento delle barriere architettoniche, in conformità alle normative vigenti e con una visione coerente con i principi della progettazione universale.

Con riferimento specifico all'accessibilità, l'obiettivo è di consentire il massimo grado di fruibilità possibile delle strutture edilizie, degli spazi contermini e dei percorsi del parco ad una utenza ampliata in condizioni di

sicurezza e autonomia “tenendo conto delle esigenze di tutti indipendentemente dall'età, capacità o abilità di ciascuno” (riferimento legge regionale 19 marzo 2018, n.10 Principi generali e disposizioni attuative in materia di accessibilità) oltre al necessario/obbligatorio, ma non sufficiente, superamento delle barriere architettoniche finalizzate a rendere l'intero comprensorio completamente accessibile e visitabile da persone con disabilità fisica, sensoriale e cognitiva.

Nel caso di interventi destinati alla cura e alla prevenzione (sia in ambiti edilizi che in spazi aperti) dovrà essere posta una particolare attenzione alla realizzazione di soluzioni ambientali, spaziali e tecnologiche del sistema edilizio che rispondano alle attuali esigenze terapeutiche.

Verde e arredo urbano

Al fine di intervenire con azioni di risistemazione e di proporre le successive operazioni per la gestione del Parco di S. Osvaldo, è necessario tenere conto di diversi elementi. La progettazione, infatti, dovrà consentire il superamento dell'obiettivo di mera conservazione del contesto storico artistico in ragione della sua passata vocazione e dell'utilizzo attuale per volgersi alla contestualizzazione paesaggistica dei servizi ecosistemici potenzialmente individuabili secondo gli indirizzi di sviluppo sostenibile. Tra le strategie per la sostenibilità promosse a livello Europeo si ricorda lo sviluppo delle Infrastrutture Verdi, definite come "una rete di aree naturali e semi-naturali pianificata a livello strategico con altri elementi ambientali, progettata e gestita in maniera da fornire un ampio spettro di servizi ecosistemici, quali ad esempio la depurazione dell'acqua, una migliore qualità dell'aria, lo spazio per il tempo libero, la mitigazione e l'adattamento al cambiamento climatico, la tutela e l'incremento della biodiversità in ambito rurale e urbano oltre che nei territori naturali" (COM(2013) 249 final). Tale strategia si integra in evoluzione della precedente politica di tutela avente finalità di conservazione e supporto alla biodiversità esemplificate nella rete Natura 2000. L'infrastruttura a verde è intesa come rete di spazi aperti, legati ad ambienti terrestri o acquatici (infrastrutture verdi e blu) interconnessi tra loro, ed è sviluppata a partire da un processo di pianificazione strategica al fine di fornire soluzioni per garantire la sostenibilità delle aree urbane e per proteggere e sostenere l'integrità delle funzioni ecologiche e culturali degli spazi aperti. In tale contesto oggetto di attenzione sono tutte le aree verdi, naturali o semi-naturali presenti in area urbana e rurale, quali asset strategico e fonte di potenziali benefici economici, ambientali e sociali per la città e le sue aree periurbane.

Da queste premesse emerge la necessità di considerare alcuni punti chiave utili al passaggio verso una gestione maggiormente sostenibile:

1. definire il contesto storico-culturale in modo chiaro a partire da indagini storiche e comprendere quali elementi siano effettivamente di valore e quali invece siano inutili ed incoerenti;
2. definire il contesto ecologico: clima, suolo, modificazioni antropiche;
3. contestualizzare l'area in termini paesaggistici, riconoscendone il ruolo non solo come parco urbano e sede delle attività sociali e culturali che già da lungo tempo lo vedono protagonista, ma anche come componente fondamentale per la realizzazione delle strategie a favore della connettività ecologica e dei servizi ecosistemici;
4. chiarire le aree di intervento secondo la destinazione d'uso (giardino all'italiana o parco all'inglese), e capire se queste categorizzazioni abbiano senso in un contesto di sostenibilità ambientale e di multifunzionalità rispetto ai servizi ecosistemici, operando di conseguenza secondo diversi criteri;
5. capire quali individui arborei o infrastrutture verdi siano effettivamente da considerare importanti per la conservazione (non vi sono alberi monumentali iscritti all'elenco del Ministero dell'Agricoltura della Sovranità Alimentare e delle Foreste, presso il Parco di S. Osvaldo);
6. intervenire favorendo la biodiversità autoctona in termini specifici eliminando le specie aliene, in particolare neofitiche e invasive che non abbiano valore dal punto di vista storico e/o artistico

(come alcuni grandi alberi o alberature), favorendo l'utilizzo di specie indigene (vedi Regolamento UE 1143/2014) e, fra queste, quelle coerenti al contesto ecologico attuale e futuro (vedi punti sopra), quelle resistenti a stress biotici (in particolare carenza d'acqua) e abiotici;

7. intervenire nelle aree non definite dalle infrastrutture (es: giardini all'italiana) per favorire comunità vegetali coerenti con il contesto ecologico attuale e futuro (prati fertili, prati magri e siepi semi-naturali), che mantengano al loro interno alti livelli di biodiversità, che siano maggiormente tolleranti ai cambiamenti climatici, rispondenti agli obiettivi di supporto alla rete ecologica e contestualizzati nel sistema paesaggistico dell'alta pianura friulana. Questo aspetto andrebbe considerato soprattutto nelle aree più periferiche e nell'area sud al fine di favorire il collegamento ambientale e tipologico con gli elementi della Rete Ecologica Regionale (*Figura 13*) già individuati dal Piano Paesaggistico Regionale. Infatti, questa area verde si colloca in maniera strategica rispetto al corridoio ecologico fluviale del torrente Cormor, ma in particolare lungo la direttrice di connettività tra questo corridoio e quello del Torrente Torre. Il possibile ruolo nell'ambito della progettazione della rete ecologica è rafforzato anche dalla presenza di altri elementi di tutela ambientale esistenti quali i Magredi di Campoformido (ZSC - IT3320023) e i prati strabili (L.R. 9/2205) e dal tessuto connettivo rurale che comprende anche la vicina Azienda Agraria Servadei dell'Università degli Studi di Udine;
8. prevedere una gestione limitata alle operazioni utili alla fruizione da parte degli utenti, ma evitare interventi inutili e impattanti, in particolare nella gestione delle aree denominate "prato e boschetto", favorendo, a seconda della destinazione d'uso la possibilità di favorire la biodiversità animale (insetti, uccelli e piccoli mammiferi) e il pascolo degli insetti impollinatori (ad esempio riducendo il numero di sfalci permettendo la fioritura delle specie ad impollinazione entomogama, favorendo sfalci turnati anche per limitate porzioni di coperture erbacee in modo da mantenere una quota non falciata);
9. favorire il riutilizzo interno al Parco di S. Osvaldo dei residui di sfalcio e potatura;
10. sviluppare una lettura del parco e delle sue aree verdi in chiave multifunzionale integrando la progettazione con un'analisi degli effetti attesi in termini di servizi ecosistemici (es purificazione dell'aria, captazione della pioggia, gestione delle acque superficiali, contenimento dei picchi di calore, sostegno alla biodiversità, fruizione, educazione ambientale, ecc). Particolare rilievo potrebbe essere dato al tema degli orti urbani, facendo leva sull'orto sinergico e i collegamenti con la rete degli orti urbani comunali e dell'Azienda Agraria Servadei. Potrebbero essere sviluppate sinergie con elementi interessanti per la fruizione come il tumulo storico e la centrale idro-termica, reperto storico – industriale.

Il progetto dovrà inoltre considerare anche possibili destinazioni delle aree verdi quali nuovi luoghi a parco per la città di Udine che rivitalizzino funzioni già presenti (come ad esempio le attività dell'associazione sportiva, gli itinerari botanici e culturali, gli orti) e introducano una nuova modalità di fruizione.

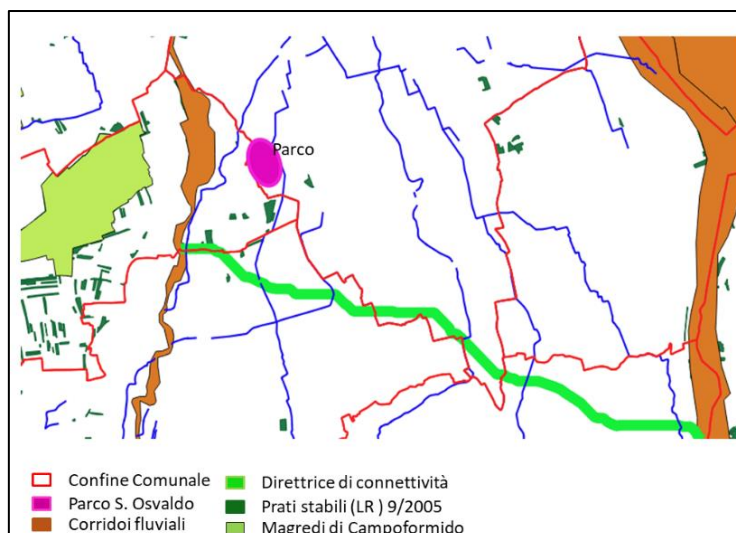


Figura 13 Inquadramento del Parco di S. Osvaldo rispetto agli elementi della Rete Ecologica Regionale prevista dal Piano Paesaggistico Regionale

Valutazione rischio radon

Si rappresenta che nell'area è stata riscontrata la presenza di significativi livelli di radon. Pertanto, nella progettazione degli interventi, dovranno essere messe in atto tutte le misure necessarie previste dalla normativa di settore vigente.

9 Stima dei costi - Quadro economico - Finanziamenti

La Regione ha concesso all'Azienda, con Decreto n. 3187/SPS 25.11.2021, un finanziamento pari ad € **25.000.000,00** per la riqualificazione del comprensorio di Sant'Osvaldo.

E' doveroso premettere che l'attuale situazione del settore dell'edilizia rende alquanto difficile una stima economica ancorché di carattere preliminare, in quanto la forte oscillazione dei prezzi delle materie prime si ripercuote necessariamente sul costo complessivo delle opere.

Le stime parametriche (lorde di quadro economico), recentemente utilizzate in interventi simili, prese come riferimento per valorizzare gli interventi sugli immobili sono le seguenti:

- 1) Recupero di immobili in precarie condizioni (attualmente non in uso) € 2.500,00/mq
- 2) Interventi di manutenzione straordinaria per adeguamento di funzioni (su immobili in uso) € 1.200,00€/mq;
- 3) Interventi previsti nei piani seminterrati € 500,00€/mq.

Con riferimento ai valori parametrici indicati, moltiplicati per le superfici lorde, si riporta di seguito la stima economica degli interventi con riferimento ai singoli immobili.

TABELLA RIEPILOGATIVA INVESTIMENTI				
EDIFICIO	DESTINAZIONE DI PROGETTO / INTERVENTO	CONSISTENZA (mq. lordi)	INVESTIMENTO (€)	IMPORTO LAVORI (€)
39	Casa del direttore / Info point - spazi espositivi - recupero immobile	603,00	1.397.500,00	931.666,67
9	Luogo della Memoria / Messa in sicurezza e congelamento del degrado	855,00	1.710.000,00	1.140.000,00
5	Dpt. Dip. Ser.T. ed Alcologia - recupero immobile	1.135,80	2.409.500,00	1.606.333,33
15	Dpt. Dip. Ser.T. ed Alcologia - demoriscostruzione immobile	677,00	1.692.500,00	1.128.333,33
10	CIM - recupero immobile	1.187,00	2.967.500,00	1.978.333,33
20	Mensa / self service - recupero immobile	1.485,00	3.712.500,00	2.475.000,00
CIM	Dipartimento di prevenzione - efficientamento energetico	886,00	1.048.700,00	699.133,33
17	Dipartimento di prevenzione - efficientamento energetico	2.407,00	2.460.700,00	1.640.466,67
18	Dipartimento di prevenzione - efficientamento energetico	2.423,00	2.479.900,00	1.653.266,67
40+47+48+49	Chiosco estivo - demolizione e ricostruzione su sedime ex fabbricato 4	a corpo	500.000,00	333.333,33
	Infrastrutture e verde: realizzazione nuovo accesso e viabilità esistente; recupero e restauro sistema parco; sviluppo rete viabilità e parcheggi; potenziamento e ampliamento rete distribuzione energia elettrica, idrica, metano; ampliamento rete illuminazione esterna	a corpo	4.621.200,00	3.414.133,33
	TOTALE		25.000.000,00	17.000.000,00

Quadro economico

Comune di Udine			
Azienda Sanitaria Universitaria Friuli Centrale			
RIQUALIFICAZIONE DEL COMPRESORIO DELL'EX OSPEDALE PSICHIATRICO DI SANT'OSVALDO			
Quadro Economico di progetto			
A) SOMME A			
A1. Lavori a corpo (compresa sicurezza)		16.490.000,00	
Oneri della sicurezza		510.000,00	
A.2 TOTALE SOMME A		17.000.000,00	17.000.000,00
B) SOMME a DISPOSIZIONE dell'AMMINISTRAZIONE			
B.1 rilievi, accertamenti, indagini e allacciamenti		164.360,00	
B.2 Imprevisti	6%	1.020.000,00	
B.3 accantonamenti e incentivi	2%	340.000,00	
B.4 spese tecniche (comprehensive di iva e cassa)	22%	3.740.000,00	
B.5 spese per commissioni giudicatrici e tasse gare		10.000,00	
B.6 Iva al	10%	845.300,00	
B.7 iva al	22%	1.880.340,00	
B.8 TOTALE SOMME a DISPOSIZIONE dell'AMMINISTRAZIONE			8.000.000,00
TOTALE IMPORTO PROGETTO (A.3+B.6)			25.000.000,00

10 BIM (Building Information Modeling)

Con riferimento all'articolo 23, comma 1 del Codice Appalti (D.lgs. 50/2016), che disciplina l'introduzione di metodi e strumenti elettronici, quali il BIM (Building Information Modeling), ed il successivo Decreto Ministeriale n. 312 del 2 agosto 2021 che prevede che tale disciplina sia applicata alle opere pubbliche relative ad interventi su costruzioni esistenti di importo superiore alle soglie di cui all'art. 35 del già citato Codice, si ritiene sia indispensabile che la progettazione venga sviluppata attraverso l'utilizzo di strumenti elettronici specifici quali quelli di modellazione per l'edilizia e le infrastrutture, restituendo pertanto modelli che abbiano le caratteristiche tecniche definite nei documenti predisposti dalla Stazione Appaltante e allegati al bando di gara per l'affidamento dei servizi di ingegneria ed architettura (*Capitolato Tecnico Prestazionale*).

Dovrà essere altresì predisposto, a cura del professionista della fase esecutiva, un capitolato informativo che definisca le caratteristiche richieste per i modelli informativi che saranno consegnati dall'impresa al termine dei lavori (as – built). Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione degli aspetti utili ai fini gestionali successivi alla attivazione degli edifici.

11 Criteri Ambientali Minimi

In osservanza degli articoli 34 e 71 del D.lgs 18 Aprile 2016 n.50 e ss.mm.ii., costituiscono parte integrante del Capitolato Tecnico Prestazionale i Criteri Ambientali Minimi (CAM), emanati dal Ministero competente ed applicabili al progetto affidato.

L'Aggiudicatario – pertanto – dovrà porre in essere tutte le azioni e le opere necessarie per il rispetto dei requisiti ambientali minimi, del loro eventuale miglioramento e degli ulteriori impegni presi in sede contrattuale (ai sensi dell'art. 34, comma 2 del Codice degli Appalti), relativamente alla tematica ambientale. La fonte normativa primaria che disciplina la materia dei CAM per il servizio oggetto del presente appalto è il Decreto MiTE 23.06.22 n.256 "*Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi*" in vigore dal 4.12.2022 concernente l'edilizia, il D.M. 7.2.2023 – arredo urbano, e D.M. n.63 del 10.3.2020 – verde pubblico.

Nel caso dei contratti relativi alle categorie di appalto riferite agli interventi di ristrutturazione, inclusi quelli comportanti demolizione e ricostruzione, i criteri ambientali minimi sono tenuti in considerazione, per quanto possibile, in funzione della tipologia di intervento e della localizzazione delle opere da realizzare, sulla base di adeguati criteri definiti dal Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare.

Nell'applicazione dei criteri di cui al Decreto MiTE 23.06.22 n.256, si intendono fatte salve le normative ed i regolamenti più restrittivi, così come i pareri espressi dalle Soprintendenze competenti.

Si precisa che la scelta dei requisiti ambientali minimi da adottare è demandata unicamente all'aggiudicatario che redigerà un'apposita relazione tecnica, comprensiva degli allegati grafici in cui vengano esplicitate:

- le tematiche di impatto ambientale e sulla riduzione dei consumi relative al progetto;
- le modalità di selezione dei CAM da recepire nell'attività di progettazione;
- il confronto tra lo stato *ante operam* e *post operam* al fine di determinare l'impatto degli interventi previsti ed i risultati raggiungibili;
- la verifica dei livelli prestazionali (qualitativi e quantitativi) in riferimento alle prestazioni ambientali di cui alle specifiche tecniche ed ai criteri premianti;
- gli obiettivi del piano di manutenzione dell'opera.

Al fine di agevolare l'attività di verifica da parte della Stazione Appaltante della conformità alle caratteristiche ambientali minime richieste, e di quelle migliorative offerte, oltre alla relazione appena descritta,

l'Aggiudicatario dovrà sviluppare nei contenuti e dettagliare le modalità di attuazione e quelle di verifica, accompagnate da un cronoprogramma delle attività di misurazione, monitoraggio, verifica e rendicontazione dei livelli prestazionali raggiunti.

12 Disposizioni generali per la stesura dei piani di sicurezza

Le opere oggetto del presente Documento di Indirizzo alla Progettazione ricadono nel campo di applicazione del D.lgs. 81/08 ss.mm.ii. e, pertanto, saranno gestite applicando i principi di coordinamento introdotti dallo stesso decreto. Il Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC), redatto in sede di progetto esecutivo, così come previsto dall'art. 100 del D.lgs. 81/08 e ss.mm.ii., dovrà essere conforme a quanto disposto dall'allegato XV del suddetto decreto e dovrà contenere indicazioni sull'individuazione, l'analisi e la valutazione dei rischi concreti, con riferimento all'area ed all'organizzazione del cantiere, alle lavorazioni e alle loro interferenze, nonché le interferenze con i fruitori del Compendio in cui l'edificio è ubicato.

Tutte queste informazioni dovranno essere riportate nell'elaborato delle prime indicazioni e prescrizioni per la redazione del piano di sicurezza e coordinamento, da redigere nel Progetto di fattibilità tecnica economica. Di seguito vengono riportati a titolo esemplificativo ma non esaustivo, i contenuti delle prime indicazioni preliminari relative alla stesura del piano di sicurezza e coordinamento come previsto nel D. lgs. 81/2008 e ss.mm.ii. da redigere e integrare durante le fasi successive di progettazione.

- Spiegazione della struttura formale del documento e indicazioni sulla compatibilità e i collegamenti con gli altri documenti di progetto e di appalto;
- Dati di riferimento e di previsione per il cantiere: Si riporteranno tutti i dati in sintesi sugli elementi soggettivi e oggettivi del cantiere, tali da poter dare corso anche alla notifica preliminare (indirizzo del cantiere, importo totale presunto dei lavori, durata presunta dei lavori, entità presunta di lavoro, numero massimo presunto di lavoratori in cantiere, numero presunto di imprese e lavoratori autonomi operanti, committente, RUP, progettista, direttore dei lavori, impresa, etc).
- Descrizione del luogo e dell'intervento: Tale descrizione sarà necessariamente riportata nel piano di sicurezza, poiché esso dovrà essere noto all'impresa che abbia formulato offerte operative ed economiche.
- Descrizione delle opere caratteristiche: Le opere andranno descritte in termini tecnici (geometria, materiali, strutture, dispositivi di protezione, impianti, ecc.) e in termini di principali aspetti operativi e tecnologici (fasi provvisoriale, scavi, deviazioni provvisorie, ecc.).
- Durata dei lavori: Si indicherà la durata complessiva dei lavori, riferita ai giorni solari.
- Entità del lavoro: Si anticiperà la entità del lavoro espressa in uomini*giorni.
- Rischi che il sito indurrà verso il cantiere: Si svilupperanno temi che riguardano rischi:
 - geologici, idrogeologici, geotecnici, sismici;
 - da rinvenimenti non previsti nel sottosuolo;
 - derivanti dalle strutture e dai fabbricati esistenti;
 - da traffico leggero e pesante;
 - da attività confinanti (agricole, commerciali, industriali, artigianali, turistiche, ecc.);
 - da opere confinanti (eventuali altri cantieri, ecc.)
 - da reti di servizi (linee aeree, agganciate a strutture, nel sottosuolo, nelle vicinanze del cantiere).

Per i rischi individuati si daranno le misure di prevenzione e le prescrizioni per la eliminazione o mitigazione.

- Rischi che il cantiere indurrà verso il sito: Si svilupperanno temi che riguardano rischi:

- da scavi ed eventuali perforazioni (in special modo per l'influenza delle scarpate);
- da convivenza con il traffico e da eventuali interruzioni stradali;
- da invadenza verso gli accessi e i transiti sulle strade circostanti;
- da immissione e uscita di mezzi pesanti sulla strada circostanti;
- da carenza di illuminazione e segnaletica
- da intrusione di estranei;
- da incidenti, esplosioni;
- da rumore, polveri, vibrazioni; da fuoriuscita di acque meteoriche o inquinate da lavorazioni.

Per i rischi individuati si daranno le misure di prevenzione e le precauzioni per la eliminazione o mitigazione.

- Organizzazione generale del cantiere: Saranno date indicazioni e prescrizioni su aspetti, quali ad esempio:
 - recinzioni e accessi;
 - segnalazioni diurne e notturne per cantieri stradali;
 - impianti di cantiere e distribuzione;
 - piste e percorsi carrabili;
 - servizi di assistenza, igienici, logistici;
 - possibilità e impostazione generale per impianti di alimentazione di energia e adduzione a servizio del cantiere, con indicazione dei possibili punti di fornitura;
 - telecomunicazioni;
 - caratteristiche minime e documentazione di attrezzature, macchine, impianti di produzione e servizio;
 - previsione di attrezzature, impianti di produzione e servizio in uso promiscuo e disposizioni di utilizzo da parte di più soggetti;
 - caratteristiche minime e documentazione di apprestamenti di sicurezza collettivi e D.P.I.;
 - possibilità di raggiungere i fronti di lavoro;
 - promiscuità di transiti tra mezzi di cantiere e lavoratori;
 - regole di ospitalità tecnica e gestionale dei fornitori;
 - presidi minimi di sicurezza dai quali non derogare;
 - segnaletica di cantiere e informativa;
 - riferimenti per le emergenze e la custodia/guardia/pronto intervento a cantiere inattivo.

Si allegheranno elaborati grafici esplicativi; in particolare l'impianto di cantiere e le eventuali deviazioni stradali estemporanee o fuori sede esistenti dovranno essere descritte con una planimetria riportante una legenda circa la simbologia utilizzata.

- Aree di lavoro: Si definiranno le aree/zone omogenee per aree disponibili, tipologia di interventi, tecnologie adottate, aspetti particolari, alle quali fare riferimento per la pianificazione temporale delle fasi di lavoro.
- Composizione del lavoro in fasi e rischi di lavorazione: Si comporrà il lavoro previsto in fasi, seguendo il criterio di raggruppare singole attività per tipologia e per il presunto intervento di diversi attori. Alle singole fasi si assoceranno la prima previsione di utilizzo di macchine, impianti, attrezzature. Individuate le fasi di lavoro nelle quali comprendere tutte le attività che si svolgeranno nel cantiere, la valutazione dei rischi di lavorazione, con le conseguenti misure di sicurezza, sarà trattata in maniera generale.
- Rischi da sovrapposizione e interferenze tra le fasi di lavoro: Si individueranno i periodi più critici attesi in cantiere circa le contemporaneità di lavorazioni e circa eventuali interferenze. Si prescriveranno le misure minime (procedurali e operative) per individuare, segnalare, eliminare o

mitigare le interferenze. Si prescriveranno strumenti procedurali per la ricerca delle interferenze in periodi più ristretti di tempo, a mano a mano che il lavoro procederà.

- Situazioni particolari: Si svilupperanno gli aspetti che, per singolarità o particolare importanza tecnica, tecnologica operativa, organizzativa, viabilistica, contrattuale, saranno ritenuti caratterizzanti le funzioni di sicurezza in cantiere. S'indicheranno tutte le misure di prevenzione, protezione, i DPI e le opere provvisorie necessarie a garantire la sicurezza dei lavoratori all'interno dei luoghi confinati oggetto di intervento.
- Prodotti chimici, agenti cancerogeni, sorveglianza sanitari: Si daranno indicazioni di impostazione per tale gestione.
- Emergenze, evacuazione, primo soccorso: Si daranno le informazioni e indicazioni per la stesura, da parte dell'impresa esecutrice, dei documenti necessari alla gestione operativa di tali aspetti.
- Informazione e formazione dei lavoratori: Si daranno disposizioni per la dimostrazione della effettuazione di tali doveri e per dare attuazione agli obblighi di consultazione dei rappresentanti dei lavori.
- Documentazione di cantiere: Si stabiliranno i principali documenti da tenere in cantiere e le modalità di aggiornamento

PARTE TERZA – ALLEGATI

13 Allegati

Si allega, quale parte integrante del seguente documento di indirizzo alla progettazione la seguente documentazione:

ALLEGATO 1 – SINTESI DELL'ANALISI DEL COMPRENSORIO DELL'EX MANICOMIO DELLA PROVINCIA DI UDINE, SANT' OSVALDO :

- **PARTE PRIMA – Analisi dello stato di fatto :**
 - le fonti;
 - planivolumetrico del comprensorio;
 - planimetrie di analisi del sistema verde del comprensorio;
 - schede analitiche dei principali componenti dello spazio aperto;
 - tabella riassuntiva edifici schedati;
 - schede analitiche dei singoli componenti del sistema edilizio;
 - allegati (alla parte prima) : tavole di analisi topologica dei singoli componenti del sistema edilizio e delle relative pertinenze verdi.
- **PARTE SECONDA – Indirizzi (Risultati del workshop di studio e progetto)**
 - schede d'indirizzo progettuale dei principali componenti dello spazio aperto.

ALLEGATO 2 - RILIEVO FUNZIONI ESISTENTI;

ALLEGATO 3 - MATERIALE A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE;

ALLEGATO 4 – PLANIMETRIA GENERALE – INDIVIDUAZIONE EDIFICI OGGETTO DI INTERVENTO;

ALLEGATO 5 - SCHEDE DI INTERVENTO.