



ALLEGATO D)

Codice Intervento:	Codice Edificio:	Codice Fase: P	Codice Elaborato: SF
Scala:	File:	Data: LUGLIO 2018	Revisione: R0

STUDIO DI FATTIBILITA'

1. QUADRO DEI BISOGNI E DELLE ESIGENZE

L'Amministrazione Comunale ha manifestato l'esigenza di addivenire ad una ipotesi di rifunzionalizzazione del punto di ristoro all'interno della cittadella della Rocca Brancaleone teso a garantire una migliore fruizione da parte del pubblico come si evince dalla Relazione Tecnica allegata.

2. ANALISI DI FATTO

Il monumento, al cui interno si trova il punto ristoro realizzato negli anni settanta del secolo scorso, denominato Rocca Brancaleone, è stato edificato nel XV secolo. Su tale monumento nel corso degli ultimi anni sono stati effettuati svariati interventi non collegati ma funzionali alla necessità di mantenerlo in efficienza e visitabile dagli utenti.

L'immobile è quindi soggetto a conservazione e tutela oltre ad essere vincolato ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Il giardino della Rocca Brancaleone situato all'interno dell'antica fortezza è ubicato in fregio alla linea ferroviaria lato est della città.

3. OPERE STRUMENTALI AL SODDISFACIMENTO DEI BISOGNI

Per il soddisfacimento dei bisogni si può ipotizzare in via di fattibilità un intervento di rifunzionalizzazione del punto ristoro come da relazione tecnica allegata

4. CARATTERISTICHE ECONOMICO FINANZIARIE DELL'INTERVENTO

Sulla base degli interventi sopra elencati si è proceduto alla redazione del Quadro Tecnico Economico generale.

Va in ogni caso sottolineato come dato il carattere preliminare dello studio di fattibilità, rispetto alle successive fasi della progettazione e fermo restando la fattibilità di ciascuno degli interventi previsti, tale quadro economico sia da ritenersi suscettibile di verifiche ed aggiustamenti in base alle indicazioni che emergono nelle successive fasi di progettazione.

QUADRO TECNICO ECONOMICO GENERALE

A	Lavori a base d'asta:		
	Opere Edili	€	99.800,50
	Impianto elettrico	€	9.350,00
	Impianto idro-termo-sanitario	€	16.800,00
	Oneri per la sicurezza	€	9.049,50
	Totali lavori a base d'asta	€	135.000,00
B	Somme a disposizione dell'Amministrazione		
	IVA 22%	€	29.700,00
	Imprevisti per lavori	€	2.700,00
	Spese tecniche per progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento sicurezza in fase di progettazione ed in fase esecutiva, Collaudo statico, CNPAIA, IVA, Incentivi per funzioni tecniche calcolato nella misura massima lorda sulla base di gara ex art. 113, c.2 D.Lgs. n. 50/16, comprensiva della quota da destinare ad avanzo vincolato (20% del totale)	€	43.000,00
	Spese assicurative, per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche, spese relative alle attività tecniche Amministrative, al RUP, di gara e commissioni di verifica e validazione	€	3.000,00
	Spese Generali	€	1.350,00
	Totale somme a disposizione dell'Amministrazione	€	79.750,00
	TOTALE LAVORI	€	214.750,00



COMUNE DI RAVENNA

Area Economia e Territorio

Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica

PROGETTO: RIFUNZIONALIZZAZIONE PUNTO RISTORO ROCCA BRANCALEONE

Sindaco:

Segretario Generale

Assessore allo Sviluppo Economico, Industria, Commercio,
Artigianato, Agricoltura, Personale, Ravenna Digitale,
Patrimonio, Aziende Partecipate

Capo Servizio Patrimonio

Assessore all'Urbanistica, edilizia Privata,

Rigenerazione Urbana

Capo Area Economia e Territorio:

Capo Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica

Progetto:

Collaboratori:

Michele de Pascale

Paolo Neri

Massimo Camelliani

Gloria Dradi

Federica Del Conte

Paola Bissi

Valentino Natali

Leonardo Rossi

Dajana Vrga

Carmine Errico



Ravenna, Febbraio 2018

Oggetto: **RIFUNZIONALIZZAZIONE PUNTO RISTORO
ROCCA BRANCALEONE**

Cenni storici

Quando i veneziani ottennero il dominio di Ravenna spodestando l'ultimo dei Polentani (1.441) si preoccuparono di costruire valide fortificazioni per ridare agli abitanti sicurezza e fiducia nel nuovo governo, pensarono anche ad una fortezza.

Per finanziare l'impegnativa impresa furono stanziati, dapprima, i proventi del dazio sul sale ed in seguito con prelievi fiscali vari e cercando di risparmiare con l'utilizzazione di materiali provenienti dalla demolizione degli antichi edifici.

Il 25 maggio del 1.457 ci fu la solenne cerimonia della posa della prima pietra ed i lavori procedettero sotto la direzione dei nobili veneti Vitale Lando e Giacomo Comaro. Solo nel 1.470 i lavori che, andarono per le lunghe, si possono considerare finiti. La grande fortezza è divisa in due parti: la Rocca o Ridotto e la cittadella.

La Rocca è costituita da un ampio quadrilatero di mq. 2.180 di superficie, con quattro imponenti torrioni circolari, di m. 17 di diametro, agli angoli, uniti da cortine murarie di spessore variabile tra i 7 e gli 8 metri.

La cittadella era un piccolo borgo che comprendeva la casa della guarnigione, i magazzini, il mulino, l'officina per la preparazione delle munizioni e i servizi. Dalla proprietà dello Stato Pontificio, la Rocca passò poi a quella dello stato Italiano, che se ne sbarazzò vendendola a privati.

Da questi in anni recenti, passò in proprietà al Comune di Ravenna che, con opportuni restauri, ha cercato di impedire la totale rovina del poco che nel tempo era rimasto.

L'intento è stato raggiunto sia con interventi conservativi sia, con l'assegnare alla fortezza nuove funzioni nel tessuto sociale cittadino.

La Cittadella è stata così attrezzata: a parco per i bambini e, la Rocca o Ridotto, a teatro all'aperto.

L'area verde esistente.

Il giardino della Rocca Brancaleone (1,7 ettari circa), situato all'interno dell'antica fortezza eretta dai Veneziani nel XV secolo, è stato realizzato negli anni '70 del secolo scorso. E' molto frequentato per la buona dotazione di attrezzature e servizi e per la piacevole cornice alberata che lo caratterizza. Il settore della rocca vera e propria, nell'angolo a nord-ovest, è utilizzato come teatro all'aperto e ospita importanti spettacoli pubblici.

I giochi, la pista di pattinaggio, le panchine, le fontanelle, il bar e i servizi igienici rendono questo parco particolarmente adatto ai bambini ma allo stesso tempo, l'ombra e il silenzio sono ideali per chi necessita calma e tranquillità per potersi rilassare.

Una densa cortina di alberi, che si apprezza soprattutto dall'esterno della Rocca, ombreggia quasi interamente il giardino, molto adatto al riposo e al gioco libero dei bambini, protetti entro le mura della fortezza. Vicino al torrione della Ghiacciaia cresce una grande quercia abbarbicata alle mura.

Le alte chiome dei pioppi cipressini si affacciano a quelle di altre latifoglie (pioppi neri, pioppi bianchi, platani, frassini, bagolari) e, in misura minore, a sempreverdi (cedri, pini domestici, cipressi dell'Arizona, allori). A tratti, le diroccate mura della fortezza sono rivestite da macchie di edera oppure ospitano giovani alberi e arbusti cresciuti spontaneamente.

I percorsi che attraversano l'area, da poco pavimentati in lastre di pietra naturale,

invitano al passeggio e alla scoperta dei tanti suggestivi angoli di questo singolare spazio verde.

Nel parco è presente un percorso didattico con pannelli che illustrano le caratteristiche storiche, architettoniche e funzionali della Rocca, e al contempo fornisce informazioni sulle varie tipologie arboree presenti al suo interno.

L'ingresso principale al giardino è costituito dalla suggestiva Porta della Cittadella, che scavalca su un ponticello in legno l'antico fossato di cinta, oggi prosciugato (sono ancora riconoscibili le asole dove scorrevano le catene del ponte lavatoio).

Un'area verde esterna ma attigua alle mura della Rocca è dedicata alla sgambatura dei cani.

L'edificio adibito a punto ristoro

In prossimità della Porta della Cittadella è esistente un edificio ad un piano dalla forma quadrata in prossimità del tratto di mura disposte ad ovest. Edificio a mattone a vista con copertura a due falde in coppi.

L'edificio è il punto di riferimento per i frequentatori del giardino della Rocca. E' dotato della sala bar posta sull'ingresso principale ad est, quest'ultimo protetto da una piccola tettoia in coppi e con i relativi servizi posti sul retro. Sul lato nord è presente un piccolo portico che consentiva di accedere ad alcuni servizi igienici oggi in disuso e sostituiti ora da un modulo prefabbricato posto nelle immediate vicinanze.

A completamento dei servizi offerti ai turisti/visitatori, è stata realizzata in adiacenza al fronte sud dell'edificio, struttura in legno lamellare dotata di sette pilastri, avente una superficie coperta di 94,00 mq. I fronti e la copertura sono tamponati con teli plastificati color panna. Lo stesso materiale è stato impiegato per ampliare e proteggere l'ingresso principale del punto ristoro localizzato sul fronte est. L'insieme è completato da ombrelloni e strutture coperte che consentono la sosta protetta nei mesi estivi.

Il Progetto

Come prima considerazione si è partiti dall'analisi delle strutture di servizio presenti all'interno del perimetro delle mura della Rocca Brancaleone. E' emerso che il risultato al quale ci ritroviamo oggi è semplicemente l'aggiunta nel tempo di elementi che in qualche modo assolvono in parte alle funzioni richieste, ma che non offrono un servizio caratterizzato tale da far la differenza. Inoltre le strutture risultano realizzate con materiali molto diversi fra di loro: dal lamellare in legno al box prefabbricato, ai teli plastificati, strutture nate ognuna indipendente dalle altre e tutto questo crea disturbo visivo.

Il progetto si pone l'obiettivo di accorpare tutte le funzioni necessarie in un'unica struttura collegata all'edificio esistente. Questo permetterà di offrire ai turisti e ai frequentatori, tutti quei servizi necessari per rendere davvero fruibile questo importante spazio pubblico localizzato, peraltro, in posizione strategica per chi proviene dal Mausoleo di Teodorico ed intende affrontare una visita al Centro Storico di Ravenna.

L'esperienza dell'ampliamento dello chalet dei giardini pubblici di questi ultimi anni, indica che questa è la strada giusta da perseguire.

Oltre alla ristrutturazione degli ambienti di servizio del bar attuale, è prevista una nuova struttura, predisposta in alternativa al padiglione in legno lamellare, al box prefabbricato e alle strutture varie ad ombreggio. E' sostanzialmente costituita da due elementi indipendenti facilmente amovibili, di cui il primo a protezione del secondo:

Nel dettaglio questi gli interventi previsti:

1 – Fabbricato esistente

E' prevista la ristrutturazione dei servizi igienici esistenti, i quali potranno essere utilizzati dai frequentatori del parco della rocca. A tale proposito sono stati individuati tre wc più uno per portatore di handicap. Adiacente a questo blocco trova spazio la cucina dotata di bagno di servizio per il personale e di un ripostiglio. Il fronte sud è inoltre interessato dall'ampliamento delle due finestre esistenti che nell'occasione diventano, una la porta per accedere alla cucina dall'esterno da parte del personale di servizio e l'altra un'apertura a tutt'altezza di collegamento del bar con la sala caffetteria.

2 - Struttura di protezione.

E' costituita da una struttura piana sorretta da pilastri a sezione circolare di cm 20, pilastri che ospitano al proprio interno i pluviali necessari per l'allontanamento dell'acqua piovana. La copertura piana di dimensioni 11x16,55 m., è composta da struttura reticolare in acciaio, pannelli coibentati e cartongesso a soffitto. Sopra alla guaina ardesiata andrà riposto uno strato di finitura di ghiaia al fine di proteggere la struttura e di integrarla al meglio con l'ambiente circostante. La struttura piana, realizzata in aderenza all'edificio esistente con opportuno giunto di dilatazione, è prevista verniciata di bianco così come per i pilastri che dovranno risultare ad effetto intonaco. Relativamente alle superfici esterne ma coperte dalla struttura di protezione, è prevista la pavimentazione in pesare a continuazione della pavimentazione esistente.

3 - Sala caffetteria

Il blocco di servizio alla struttura di ristorazione esistente, è indipendente dalla struttura a copertura piana, segue sul lato ovest il medesimo profilo, mentre a est è più arretrato in quanto è stato prevista una fascia di protezione agli agenti atmosferici per i frequentatori della sala caffetteria, i quali potranno accedere al bar esistente opportunamente protetti. Anche il fronte sud risulta più arretrato in questo caso però di un modulo, consentendo con ciò di poter prevedere anche tavolini all'aperto. Questa è un'opportunità molto importante in considerazione del fatto che l'attività verrà svolta prevalentemente nella buona stagione e questo spazio contribuirà quindi ad integrare la sala caffetteria dove sarà possibile aprirla verso l'esterno in quanto predisposta con pannelli scorrevoli in vetro. La struttura portante della caffetteria è in acciaio con travi lamellari, la copertura opportunamente protetta all'esterno con lastre sempre in corten, mentre a terra si prevede una pavimentazione di tipo industriale.

Dati tecnici:

1 – Fabbricato esistente

Sala bar 49,00 mq

Cucina 21,00 mq+ servizi 4,10 mq

Blocco servizi per il pubblico 11,18 mq

Totale 85,28 mq

2 – Struttura di protezione

Superficie coperta 182,00 mq

3 – Sala caffetteria

Superfici utili:

- Sala caffetteria di 75,50 mq

- Locale di supporto alla cucina 8,00 mq

- Dispensa di 10,00 mq

- Locale tecnico 8,10 mq

Totale 101,60 mq

Le opere di cui ai punti 2 e 3, valutate complessivamente in 150.000 €, sono previste come strutture temporanee e di facile rimozione tenuto conto anche dei materiali impiegati quali: i pannelli in legno coibentati rivestiti con lastre di corten per quanto riguarda il blocco di servizio alla cucina, le travi lamellari in legno per la copertura della sala caffetteria, l'acciaio per quanto riguarda la struttura di protezione. Non sono previste murature in laterizio né in cemento armato.

Si precisa che la struttura è strettamente legata alla durata della nuova concessione e che il nuovo gestore dovrà presentare dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la Struttura Temporanea di cui ai punti 2 e 3 e a ricondurre in pristino l'originario precedente stato dei luoghi. A garanzia dell'impegno assunto, dovrà essere prestata apposita fidejussione bancaria/assicurativa di € 30.000.

Allegati

01 - Vedute Rocca Brancaleone

02 - Planimetria 1:1.000 – Foto stato di fatto

03 - Planimetria Catastale – Estratto RUE vigente

04 - Piano terra – stato di fatto 1:100

05 - Prospetti – stato di fatto 1:100

06 - Piano terra – progetto 1:100

07 - Prospetti, Sezione – progetto 1:100

08 - Comparazione 1:100

09 - Schizzo prospettico 1

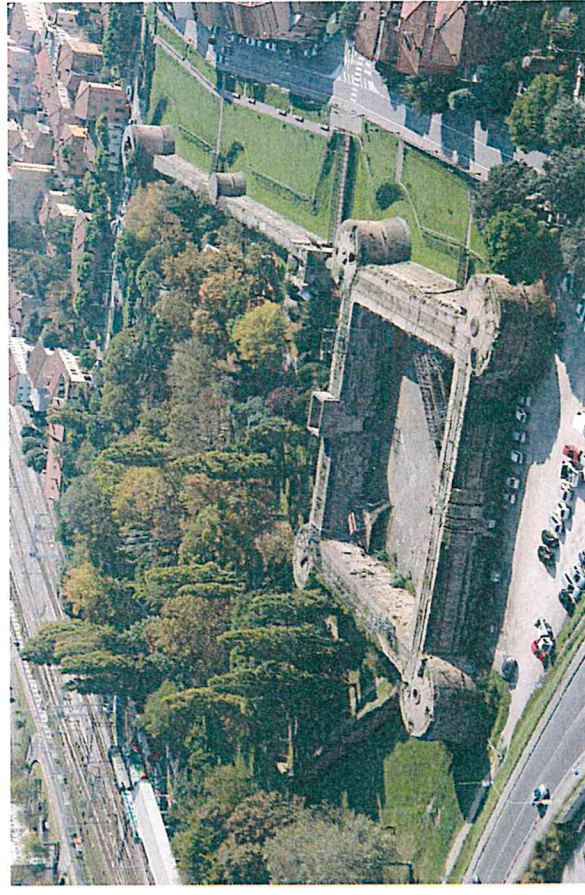
10 - Schizzo prospettico 2



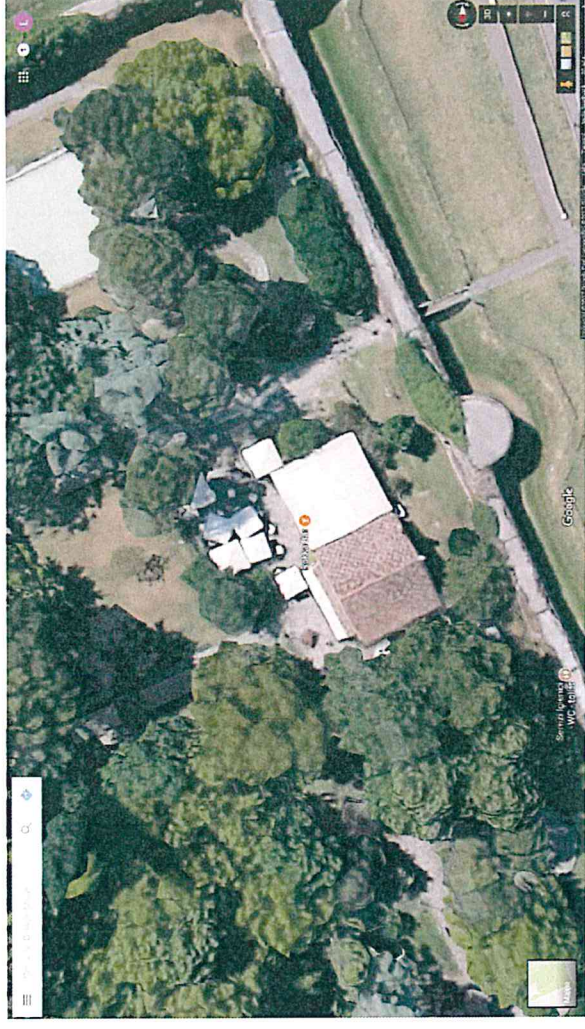
Veduta dall'alto verso nord



Veduta zenitale Rocca Brancaleone



Veduta dall'alto verso sud



Veduta zenitale del punto ristoro Rocca Brancaleone



1



2



3



4



5



6

Linea 35

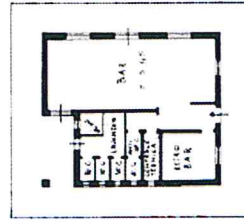
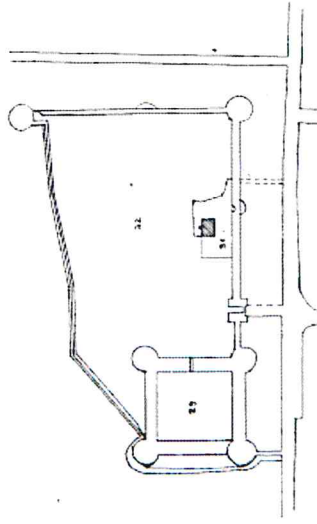
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RAVENNA Via EUGENIO BRASCALEONE

Ditta COMUNE DI RAVENNA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esente di RAVENNA

PLANIMETRIA Scala 1:1000



SEZIONE RAVENNA
Fog. 74
MAPP. 35

ORIENTAMENTO



Scala di 1:1000

PIANTA PIANO
TERRA

Completata dal GEOM. CLAUDIO

GABRIELLI DIPENDENTE del COMUNE DI

RAVENNA

data 30/1/1977

Firma

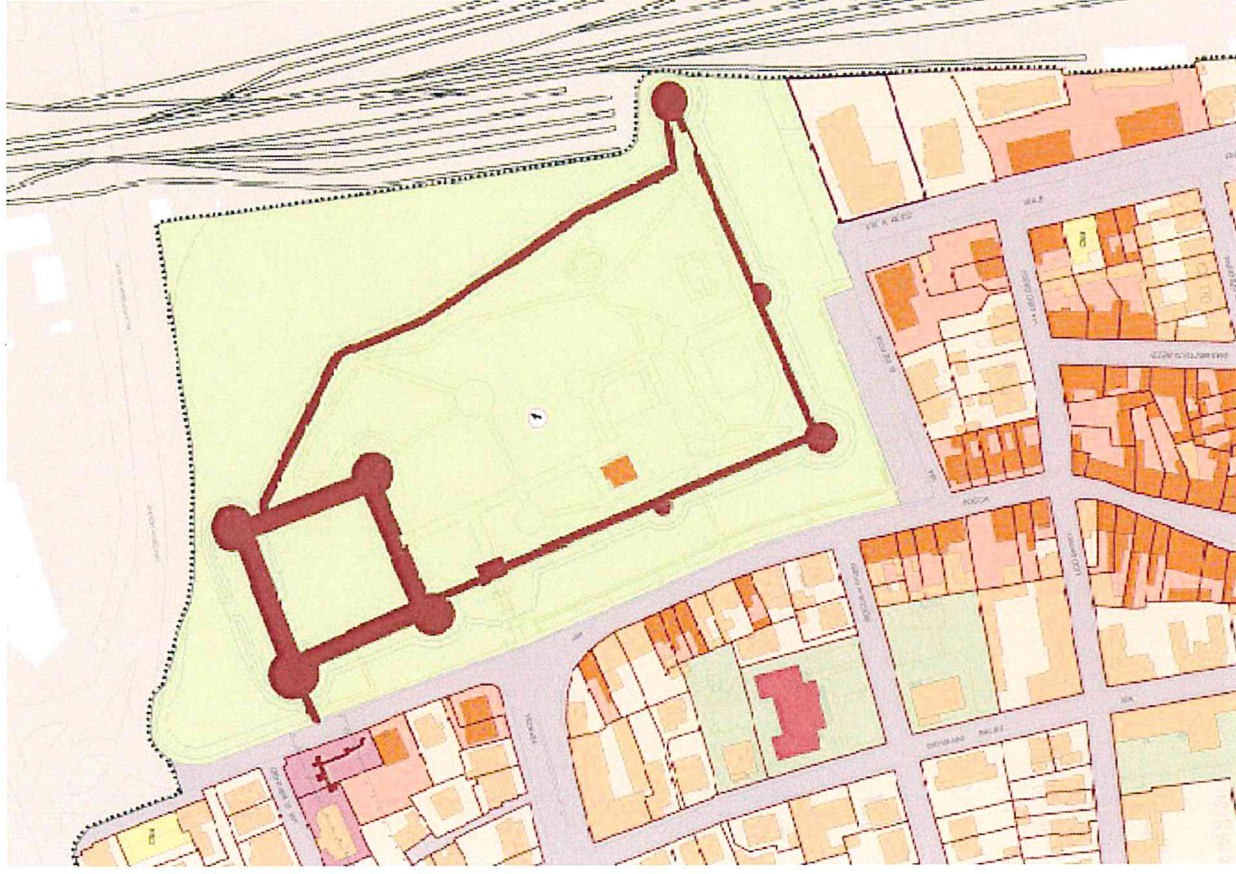
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 25/4/82

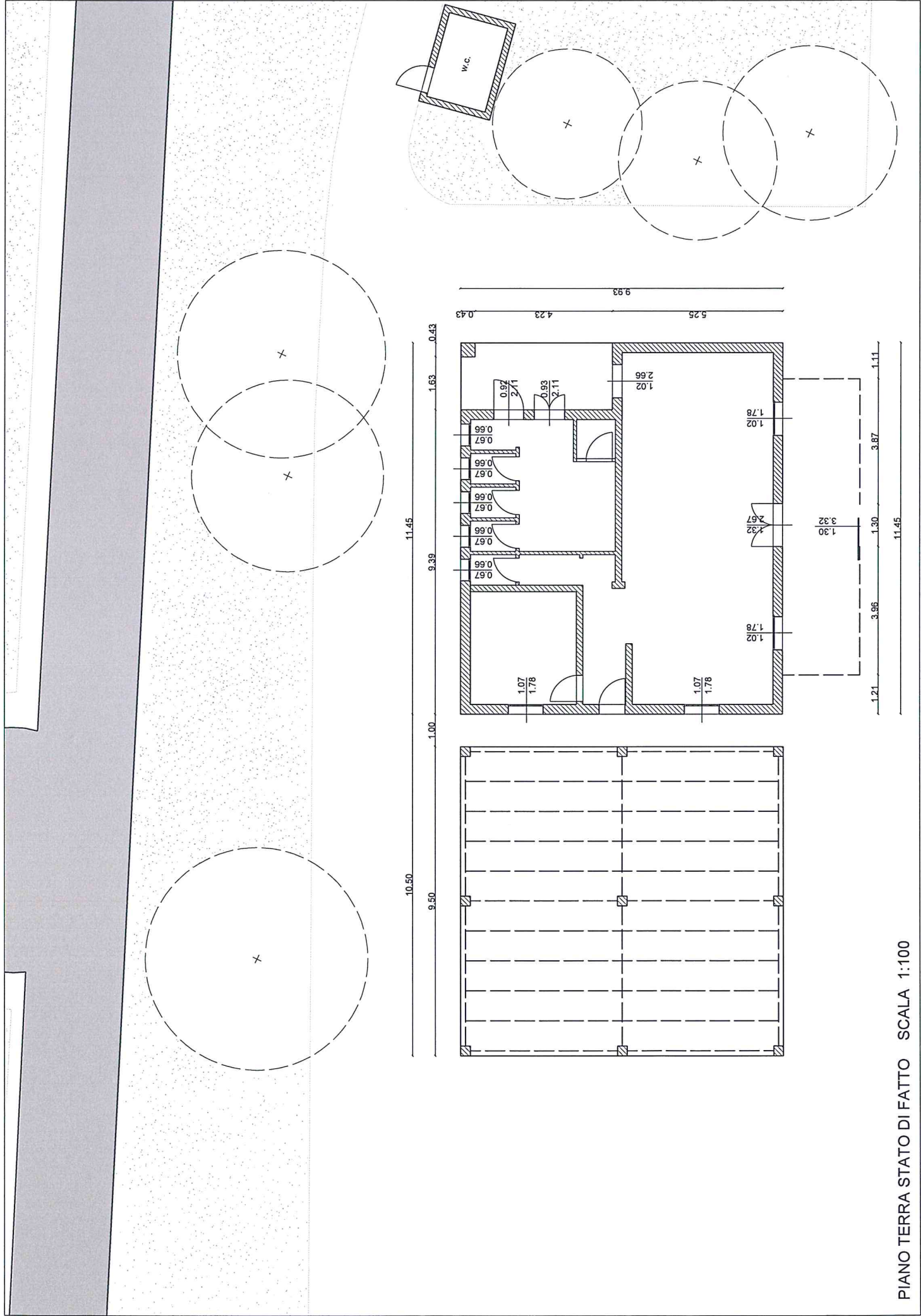
Foglio 74

Mappe 34

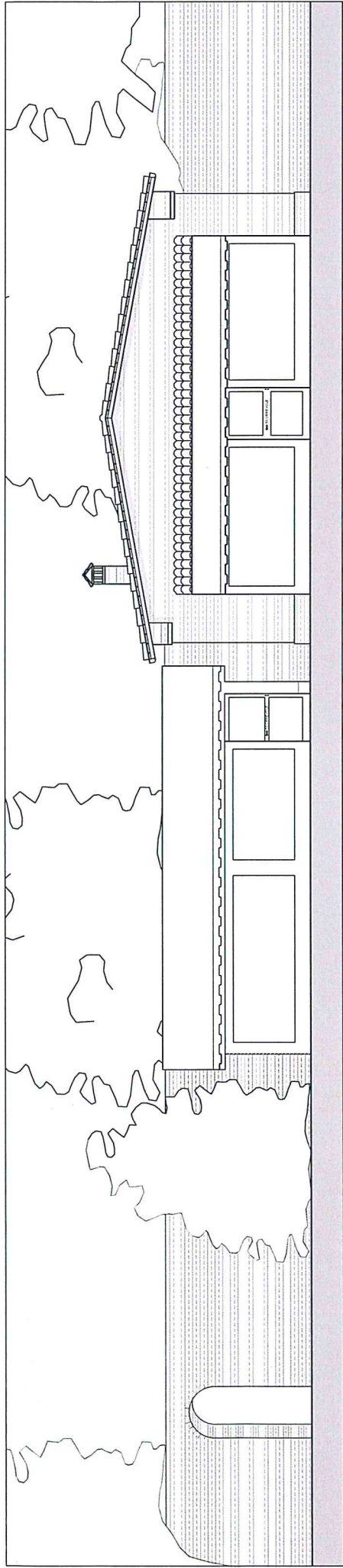
Sub. 1



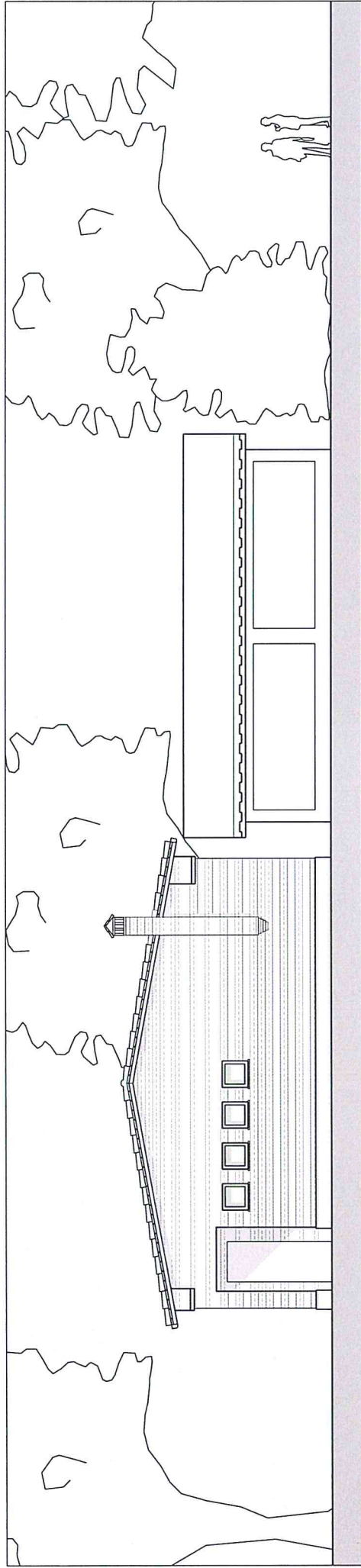
Stralcio RUE 4.1



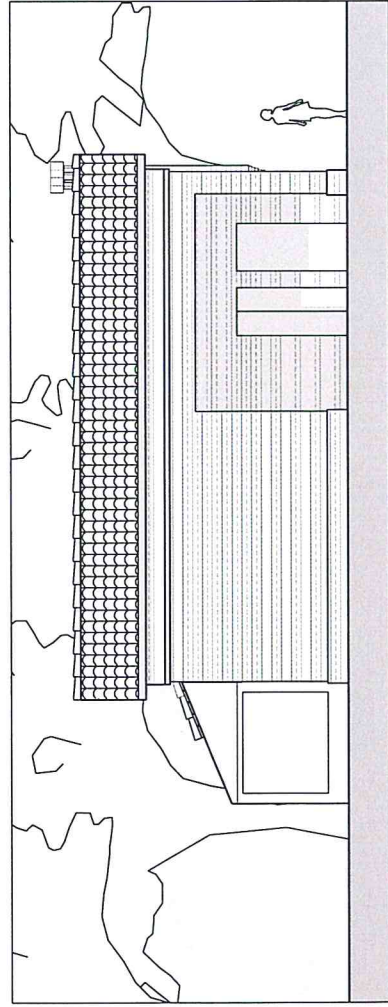
PIANO TERRA STATO DI FATTO SCALA 1:100



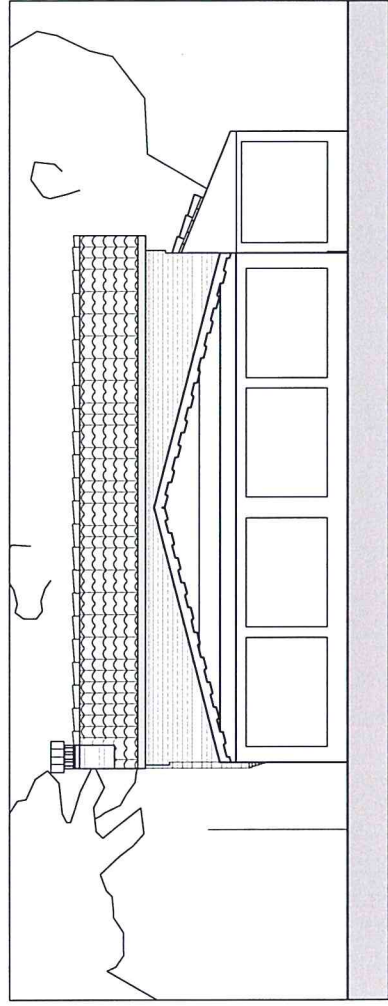
PROSPETTO EST



PROSPETTO OVEST

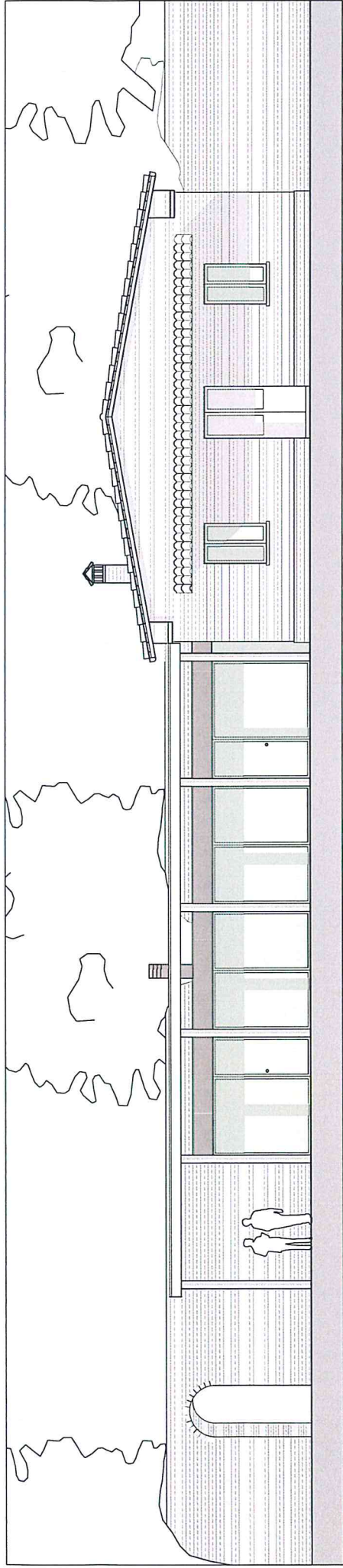


PROSPETTO NORD

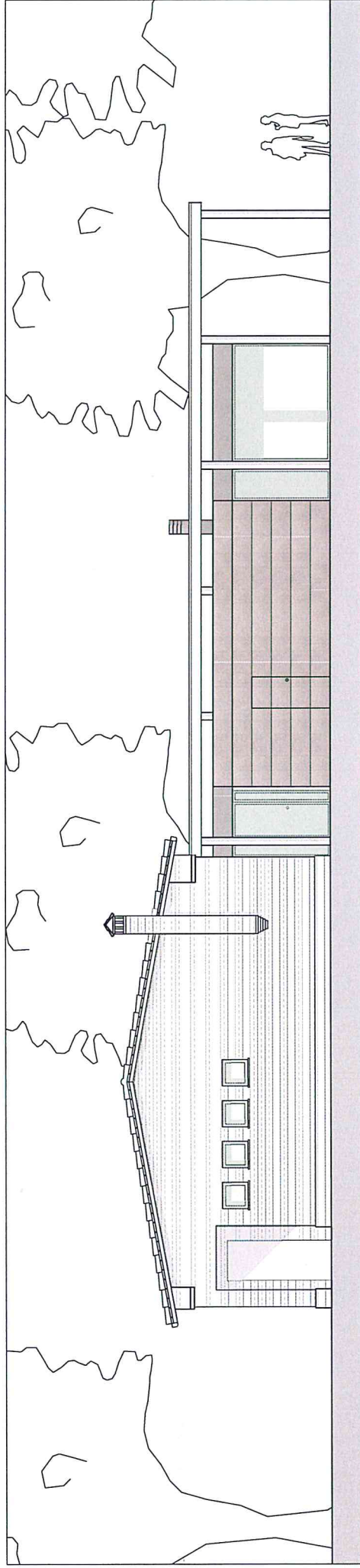


PROSPETTO SUD

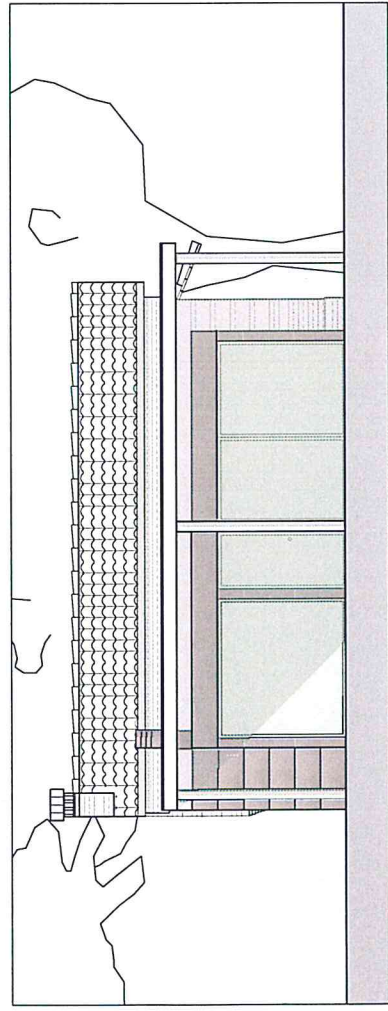




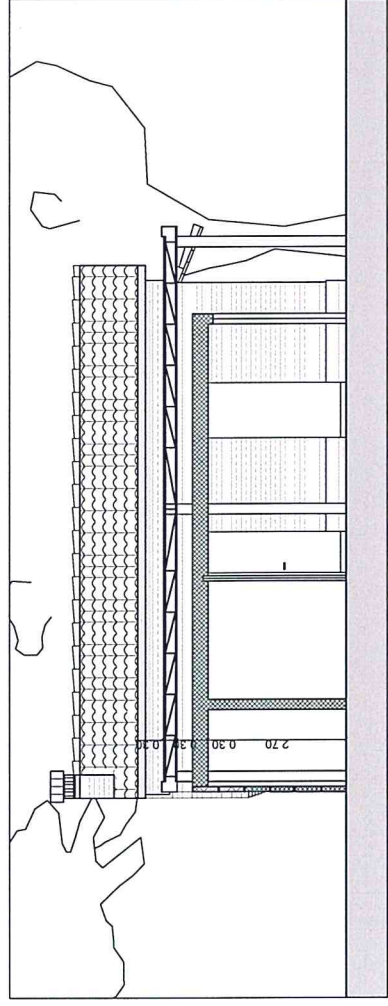
PROSPETTO EST



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO SUD



SEZIONE A-B

