

Regione del Veneto

UNITA' LOCALE SOCIO SANITARIA 19
del MEDIOBRENTA - Cittadella Padova

p r o g e t t o e s e c u t i v o
per l'adeguamento igienico e sanitario
dell'Ospedale di Galliera Veneta - Padova
(piano terra ala est): struttura residen-
ziale per anziani non autosufficienti

RELAZIONE

agosto 1989

a r c h i t e t t o
Corte Ridolfo, 19.4
30173 - Mestre Ve
Ordine Architetti
VENEZIA n. 1198

ANTONIO PASQUALIN
Via Daniele Manin, 3
35018 - San Martino
di Lupari Padova
tel. 049.5951535

indice:

- 1.0 - Riferimenti generali
- 2.0 - Le trasformazioni dell'area e della Villa Imperiale
- 3.0 - La Villa Imperiale nel contesto urbano di Galliera Veneta
- 4.0 - Individuazione cartografica
- 5.0 - L'analisi edilizia degli edifici esistenti
- 6.0 - Il progetto esecutivo
 - 6.1 - Lavori edili
 - 6.2 - Impianti idro-termo-sanitari e gas ossigeno
 - 6.3 - Impianti elettrici
 - 6.4 - Destinazioni funzionali
- 7.0 - Riferimenti alla normativa regionale
- 8.0 - La verifica dei parametri qualitativi
- 9.0 - L'analisi dei costi
 - 9.1 - Dati metrici
 - 9.2 - Indici di costo
 - 9.3 - Analisi dei costi unitari
 - 9.4 - Preventivo sommario di spesa
- elenco degli elaborati

1.0 - RIFERIMENTI GENERALI

L'intervento progettuale di cui alla presente relazione e agli elaborati grafici si situa nella sede ospedaliera di Galliera Veneta (Padova), posta nel pregevole complesso architettonico e ambientale della Villa Imperiale.

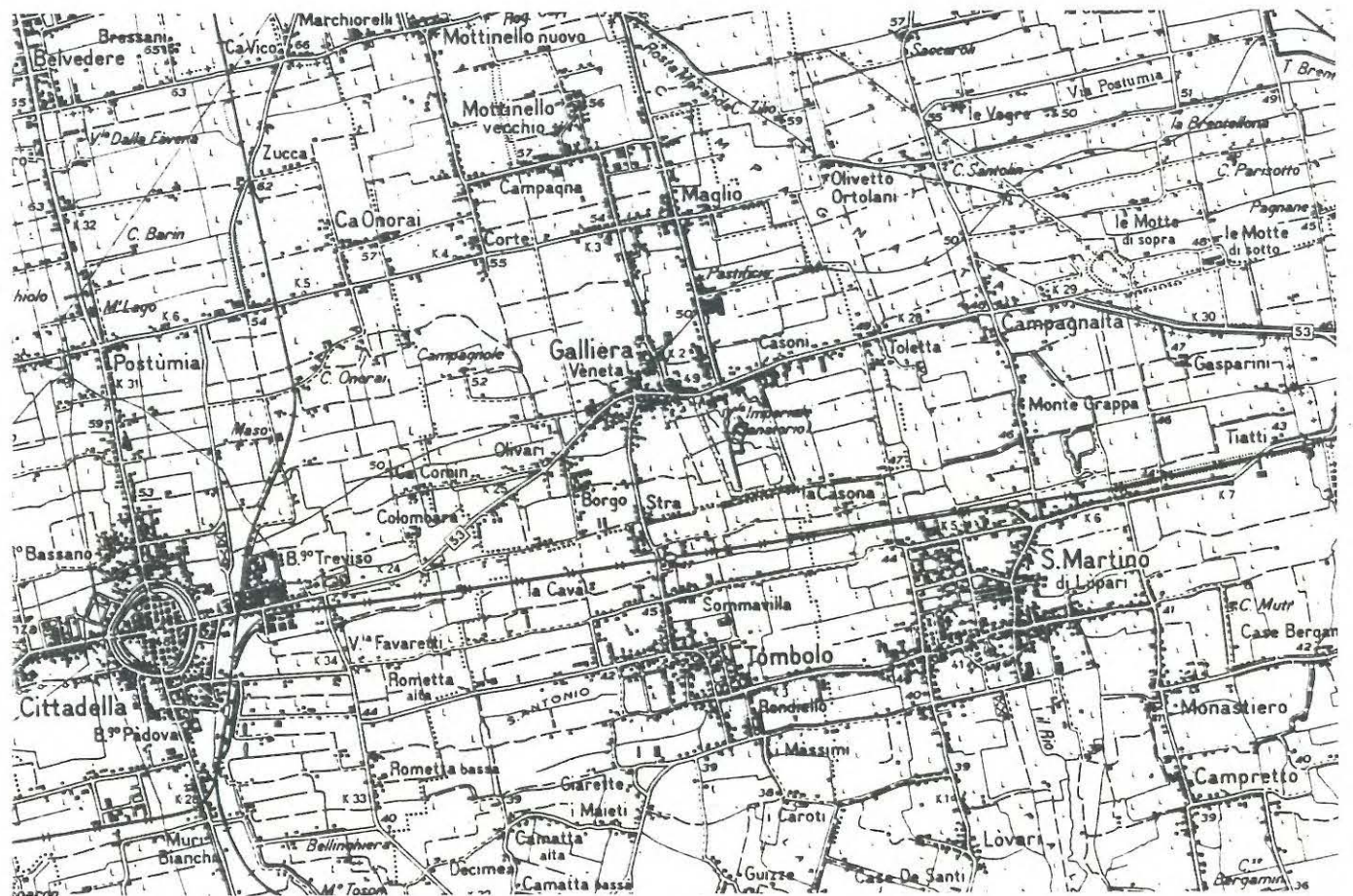
Essa fa parte del patrimonio a disposizione dell'Unità Locale Socio-sanitaria 19 del Medio-Brenta.

Il progetto di adeguamento igienico e sanitario dell'ala est - piano terra della Villa si basa sulle indicazioni degli Organi decisionali dell'ULSS, ponendosi nell'ambito del piano generale di riqualificazione delle strutture esistenti, come primo momento funzionale, dettato dalle pressanti esigenze di spazio e servizi da destinare ad anziani non autosufficienti.

In relazione ai delicati problemi connessi a tale particolare utenza, il progetto rende disponibili gli spazi in termini di adeguamento agli standards specifici e di recupero edilizio, considerando la destinazione degli edifici in relazione alla loro origine storica, alla particolare tipologia edilizia e allo stato di conservazione.

nella pagina seguente:

- in alto, il territorio dell'ULSS 19 con la localizzazione della Villa Imperiale. L'Unità Locale Socio-Sanitaria n.19 "Mediobrenta", con sede in Cittadella (Padova), comprende la parte nord-occidentale della provincia di Padova e, più precisamente i territori dei seguenti quindici Comuni: Campodoro, Campo S. Martino, Carmignano di Brenta, Cittadella, Curtarolo, Fontaniva, Galliera Veneta, Gazzo, Grantorto, Piazzola sul Brenta, S. Giorgio in Bosco, S. Martino di Lupari, S. Pietro in Gù, Tombolo, Villafranca Padovana.
- in basso, l'ambito comunale di Galliera Veneta (Padova), con in evidenza il complesso ambientale della Villa Imperiale e del Parco.



2.0 - LE TRASFORMAZIONI DELL' AREA E DELLA VILLA

Il territorio

La composizione urbanistica

La composizione architettonica

Il territorio tra Cittadella e Castelfranco Veneto

Nel territorio ad est di Cittadella rimangono evidenti le tracce dell'originario assetto agricolo dovuto al rigoroso impianto della centuriazione romana.

In particolare, la vicinanza della Via Postumia connota l'intero ambito territoriale: in maniera diretta con la strada ad essa perpendicolare, segna la situazione insediativa della Villa Cappello (poi "Imperiale"), in analogia con la vicina Villa Comello a Mottinello Nuovo, nello stesso comune di Galliera Veneta.

La partizione agricola a sud e ad est dell'area di pertinenza della Villa Imperiale, cinta da mura, risente della maglia geometrica romana. Il lato meridionale della mura è impostato su una vecchia viabilità campestre ora dismessa, di chiara origine romana, ancora detta "la stra".

Altro momento storico fondamentale per questa porzione di territorio veneto è il XV° secolo quando l'interesse della Repubblica di Venezia si rivolge alla campagna con notevoli acquisizioni terriere, l'insediamento di "villa" e le importanti opere di regimazione delle acque.

Nel Catalogo "Le ville venete", a cura di Giuseppe Mazzotti (1954), la Villa è così descritta:

"Comune di Galliera Veneta

VILLA IMPERIALE.

Oggi adibita a Ospedale Sanatoriale dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale. Costruita nel 1545 dai patrizi veneziani Cappello. Il nome le deriva dall'aver appartenuto per lungo tratto del sec. XIX all'Imperatrice Marianna d'Austria. L'architettura fu da qualcuno attribuita ad Andrea Palladio. All'interno è una ricca cappelletta con una pala del Grigoletti. Ma gli ambienti furono in gran parte trasformati per adattarli all'uso presente.

Il parco, già vastissimo, con laghetto, venne in gran parte distrutto."

La composizione urbanistica

La composizione architettonica

Nelle otto significative sezioni temporali, dal XV° secolo ai giorni attuali, riportate di seguito, si analizzano alla scala urbanistica il ruolo della Villa e alla scala architettonica le relazioni tra gli edifici e il loro processo formativo.

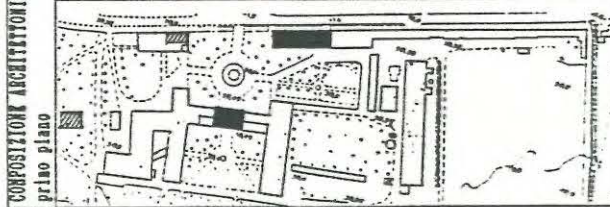
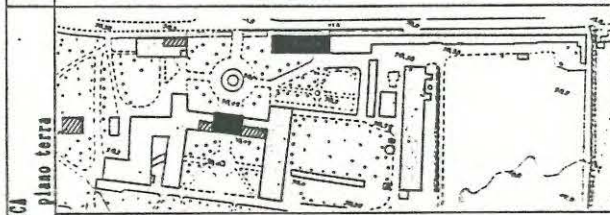
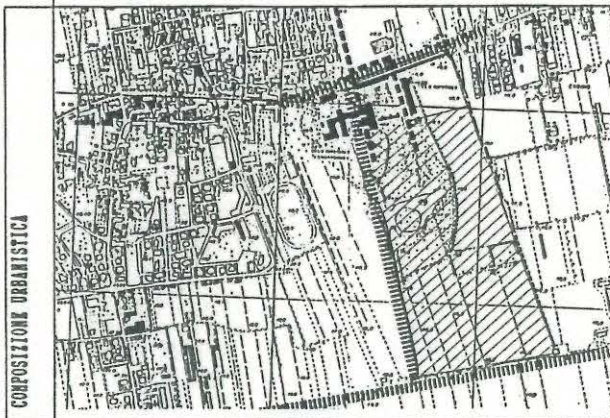
Sono state verificate le regole compositive dell'insieme seguite nel tempo, e il grado di permanenza di taluni elementi compositivi ("stradone", "roggia", "cortili" e giardini, "peschiere", "brolo" e parco).

La lettura ha consentito di individuare nei due progetti "Bagnara, 1854" e "Bortolani, 1858", pur con le modifiche susseguitesì, i caratteri fondamentali per l'immagine attuale della Villa e del Parco.

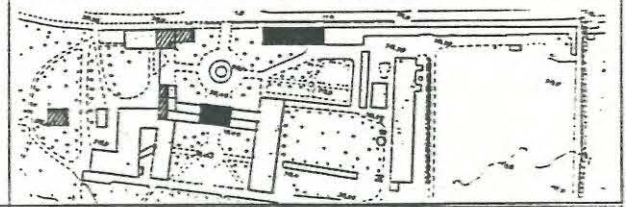
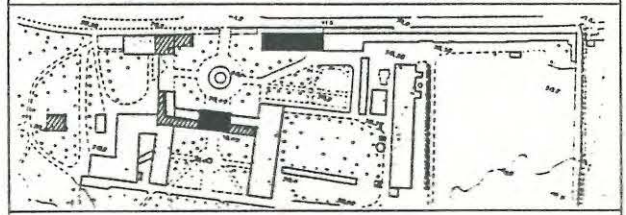
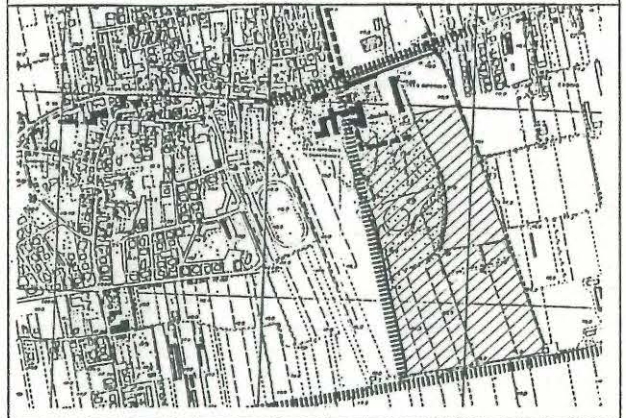
In sintesi:

- il corpo centrale della Villa risulta da diverse sopraelevazioni e dal riorientamento della facciata a nord;
- le ali della Villa da sopraelevazioni, ampliamenti e raddoppi del corpo di fabbrica che passa da una semplice tipologia in linea (spessore circa m. 6) ad una, via via più complessa, con corridoio centrale (spessore circa m.15);
- l'edificio ex "casa da massaro" ad ovest, ripetutamente sopraelevato ed ampliato, infine totalmente sostituito, nella tipologia costruttiva;

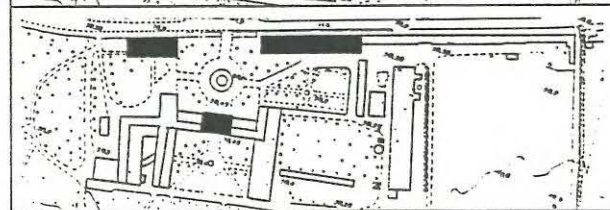
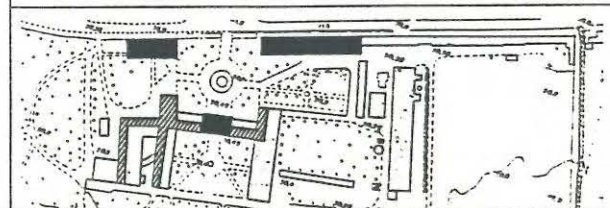
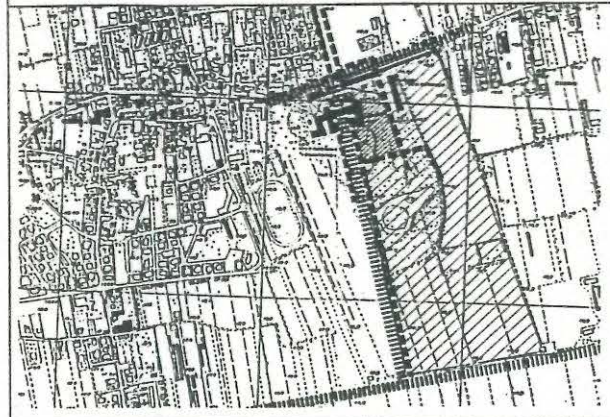
1682 - (Archivio di Stato di Venezia, Beni Inculti)



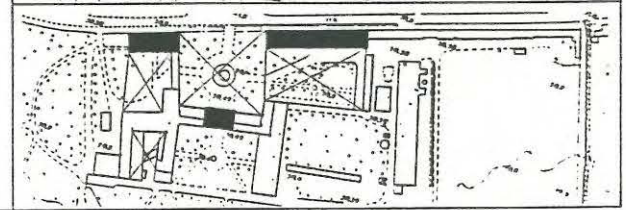
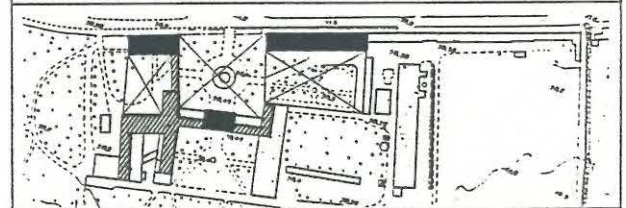
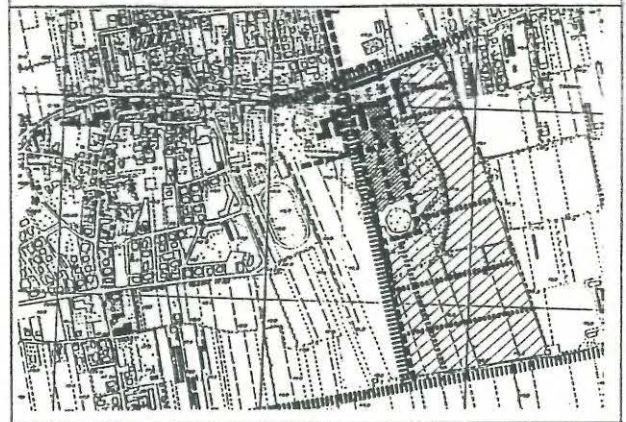
1686 - (Archivio di Stato di Venezia, Beni Inculti)



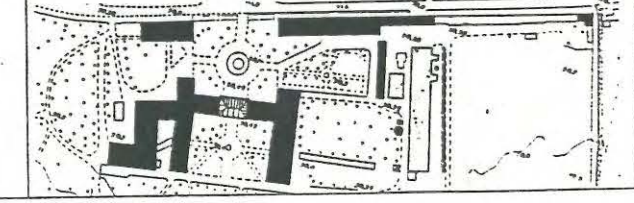
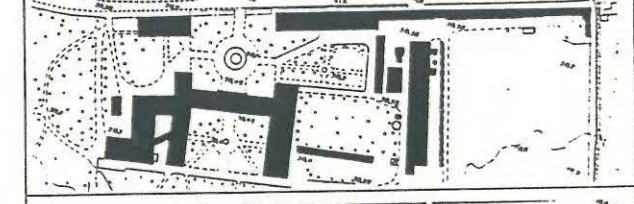
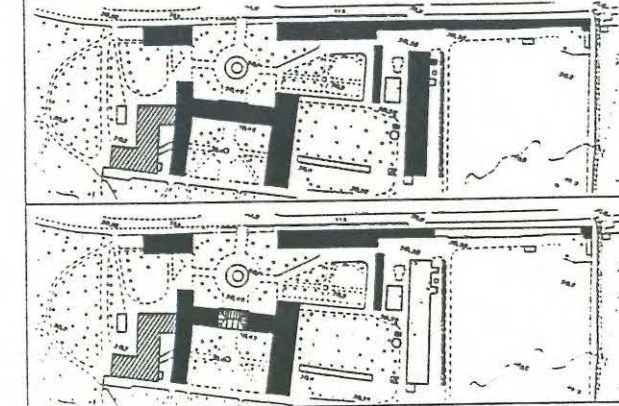
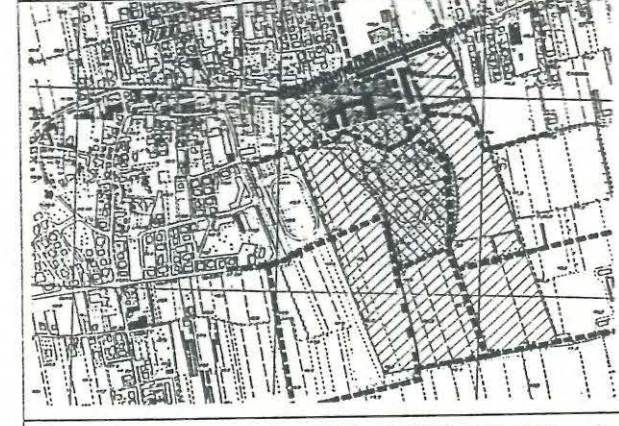
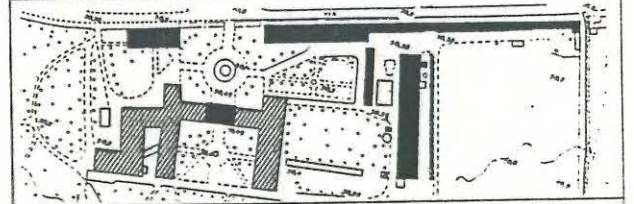
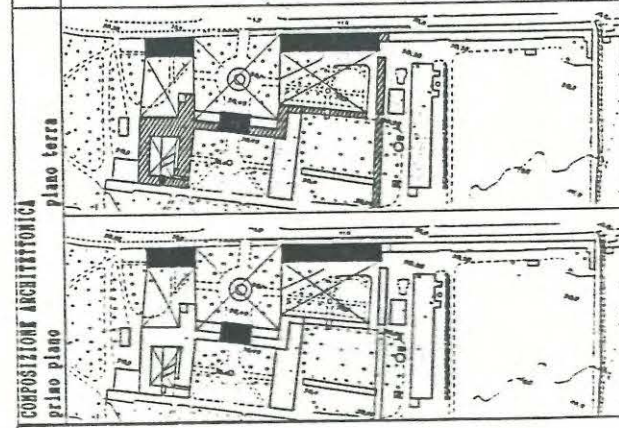
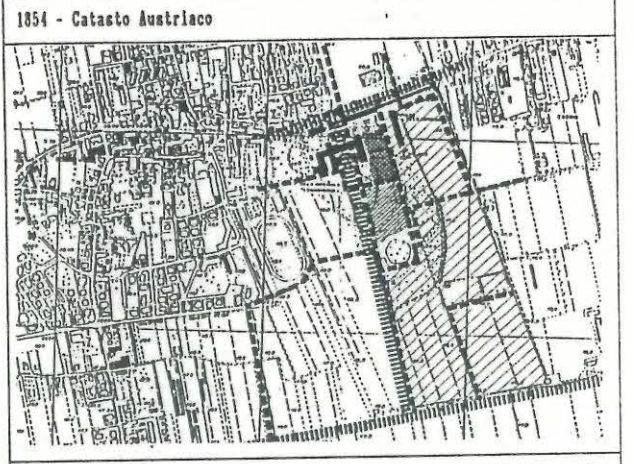
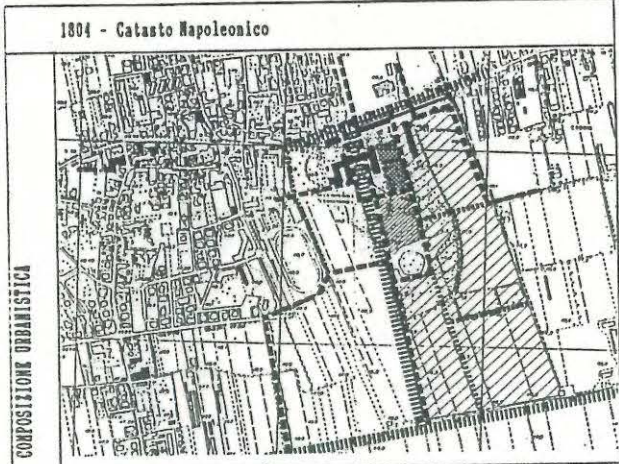
1760 - (Archivio di Stato di Venezia, Beni Inculti)



1790 - circa (Archivio Cappello - Apostoli)



- | | |
|--|---|
| <p>COMPOSIZIONE URBANISTICA</p> <ul style="list-style-type: none"> edificazione attuale percorso / viale / "stradone" corso di acqua / "reggia" giardini "cortili" | <ul style="list-style-type: none"> "cortile" area coltivata / "brala" parco <p>COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA</p> <ul style="list-style-type: none"> edificio formalmente consulto in relazione all'area edificio non formalmente consulto |
|--|---|



- | | | |
|-------------------------------|---|----------------------------------|
| COMPOSIZIONE URBANISTICA | | "sestieri" |
| edificazioni attuali | aree coltivate / "orti" | parche |
| percorsi / viali / "stradone" | COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA | |
| corsi d'acqua / "foggia" | edificio forestale costruito in relazione all'acqua | edificio non forestale costruito |
| giardini | | |
| "cortili" | | |

- le barchesse "di levante" e di "ponente" risultano dalla trasformazione tipologica da semplice edificio singolo ad edificio composito in linea con portico;
- il parco deriva dalla riconversione da "giardino all' italiana" a "parco all'inglese".

Si danno di seguito alcuni cenni storici, relativi soprattutto alle varie destinazioni d'uso avute dalla Villa nei secoli.

Mentre le parti in *corsivo*, che si riferiscono alle elaborazioni grafiche relative alla composizione urbanistica dell'area ed architettonica degli edifici, di cui alle pagine seguenti, descrivono i momenti essenziali del processo di trasformazione dell'area e degli edifici stessi.

1530

I Cappello, nobile famiglia veneziana, acquistano vasti terreni nei pressi di Galliera.

1545 circa

Esiste in loco un palazzo costituito da un piano terreno, da un piano superiore e da una bottega.

1630 circa

I Cappello ottengono il permesso di derivare acqua dal fiume Brenta, su una roggia, detta ancor oggi "Cappella".

1639 - 1685 - 1689

Si hanno notizie degli sviluppi edilizi attraverso i disegni delle "suppliche" per le concessioni d'acqua.

1682 (Archivio di Stato di Venezia, Beni Inculti)

Vi sono rappresentati il palazzo dominicale, con due piccole ali laterali, i pilastri del cancello a nord, a levante la barchessa abitazione del "giardinaro" e del "casaro", a ponente la casa dell'agente. Ad ovest è indicato anche un altro edificio del quale rimangono solo tracce delle fondazioni.

La facciata del palazzo è orientata verso sud, anche se l'edificio comunicava a nord con un grande cancello. La tradizione vuole che per entrare nella Villa si percorresse un viale diritto, a sud, ombreggiato da carpani.

1686 (Archivio di Stato di Venezia, Beni Inculti)

Rispetto al disegno del 1682 si nota un ampliamento ad ovest ottenuto con la realizzazione di due corpi edilizi di diversa altezza, di cui il più alto sembra una torretta.

La barchessa di levante è caratterizzata da una serie di aperture ad arco del portico rivolto a sud.

Risulta ampliata anche la barchessa di ponente con un edificio collegato alla mura di recinzione.

1760 (Archivio di Stato di Venezia, Beni Inculti)

La Villa risulta ampliata ad ovest del corpo principale, con edifici formanti una corte rivolta verso sud.

Le barchesse di levante e di ponente sembrano già definite con le due torri all'estremità.

1790 circa (Archivio Cappello - Apostoli)

E' evidente l'orientamento a sud della Villa e degli altri edifici. Nella recinzione a sud, in allineamento con il corpo centrale della Villa, è visibile ancora oggi una entrata murata che permetteva l'accesso allo "stradone" principale della Villa. Tale accesso avveniva dalla vecchia via romana detta "la strà".

Lo "stradone" è fiancheggiato da un canale per tutta la sua lunghezza ed immette in un giardino ricco di aiuole dalle forme geometriche, antistante il corpo centrale della Villa.

A sud della barchessa di levante si notano aiuole e peschiere con un secondo "stradone" che porta al lago al cui centro è ubicata una isoletta detta "La montagnola".

1797

La Villa passa al Demanio, in quanto si estingue la famiglia Cappello.

Così è descritta: "palazzo con adiacenze, corte, barchesse, oratorio, casa per il fattore e campi 65 cinti da muro, divisi parte in giardino e parte in brolo con irrigazione di acqua; si ricava fieno, limoni, legne e poca uva, ma la spesa per la coltura del giardino, viali e peschiere supera l'annuale rendita"

1798

La Villa è ancora di proprietà demaniale.

1798 (25 settembre)

L'architetto Pier Angelo Fossati redige un'ampia relazione descrittiva del "Palazzo domenicale ed altre adiacenze negli incerti disegni dimostrate", corredata da piante e disegni ad acquarello.

1804 Catasto Napoleonico

Il complesso è situato nella "Contrada della Piazza".

È riconoscibile in posizione centrale il fabbricato con destinazione a "casa di villeggiatura" affiancato ad ovest dall'articolato edificio della "casa da massaro".

A nord di questi, in fregio alla "strada dipartimentale" (via Roma) sorgono rispettivamente, ad ovest ed a est del nucleo centrale, i fabbricati destinati a "casa da fattore" e "casa da massaro".

L'area scoperta circostante è destinata:

a giardino con peschiere, nelle adiacenze della "casa di villeggiatura";

ad orto, a sud della casa da massaro;

a prato irriguo ed arativo, la restante.

Un lungo fabbricato a serra chiude ad est il complesso.

Non appaiono catastalmente definiti gli elementi compositivi del più vasto giardino a sud.

1808

La Villa è acquistata, con gran parte del paese, da Alessi di San Martino di Lupari.

1813-21

Passa a Manfrin di Castion di Loria.

1821-57

È di proprietà della famiglia Comello di Venezia. Valentino Comello in questi anni fa costruire la "boaria" oltre la strada, e fa trasformare il parco da Francesco Bagnara.

1854 Catasto Austriaco

Il complesso, ora situato nella "Contrada della Chiesa", appare notevolmente trasformato per l'ampliamento di alcuni edifici e la nuova costruzione di altri.

Risulta ampliato, nella consistenza attuale, il fabbricato in fregio alla "strada Vicenza - Treviso", il cui fronte prosegue ora ininterrottamente fino al "Follo".

Il corpo centrale acquista ad est una ulteriore ala con la conseguente soppressione di una peschiera; è modificata anche la già "casa da massaro" ad ovest.

Una nuova costruzione viene edificata più ad ovest.

Non è catastalmente rilevata l'opera di Francesco Bagnara che impone una radicale trasformazione all'originaria struttura geometrica del parco. Con il progetto, che trasforma il giardino all'italiana in un parco all'inglese, furono eliminate le peschiere e creati corsi d'acqua, laghetti e rilievi di terreno, su cui vegetano tuttora piante decidue assieme a quelle perenni.

1858

Diviene proprietà di Maria Anna di Savoia, moglie di Ferdinando I d'Austria, assumendo la denominazione di "Villa Imperiale".

1891 Catasto Italiano

Divenuto proprietà dell'Imperatrice Maria Anna Carolina Pia di Savoia, l'insieme assume l'attuale aspetto per opera di Luigi ed Antonio Bortolani, ai quali commissionò nel 1858 il rifacimento e l'ampliamento delle due ali laterali e la sopraelevazione del corpo centrale.

Venne, in particolare, girato l'orientamento della facciata da sud a nord, aggiungendovi il poggiolo, il timpano ed il belvedere a pagoda.

1896

La Villa viene acquistata dalla famiglia Raggio De Micheli di Genova, fu adibita prima a residenza estiva poi definitiva.

Vi collocano un pastificio, primo della zona, una torcitura per filande e un allevamento di polli e conigli.

1915-18

E' sede del Comando della IV Armata del Grappa al comando del generale Gaetano Giardino. La Villa è trasformata in Ospedale della Croce Rossa Italiana.

1920 circa

La famiglia De Micheli cerca di vendere la Villa.

1929

La Villa, nel complesso decaduta, viene posta all'asta. Essa viene rilevata dall'INPS che la trasforma in sanatorio. I campi sono destinati ad azienda agricola, che produce frutta, verdura e latte per l'Ospedale.

1931 (21 aprile)

Viene inaugurato ufficialmente il Sanatorio.

1944 (10 luglio) - 1945 (30 giugno)

La Casa di cura viene requisita dall'autorità militare tedesca.

1971

L'Ospedale dell'INPS si trasforma in "Ente Autonomo Ospedale Gabriele Falloppio", specializzato nella cura della tubercolosi. Cessa la gestione INPS.

1978

L'Ospedale di Galliera Veneta si fonde con quello di Cittadella.

Catasto attuale (Ufficio Tecnico Erariale, Padova)

I fabbricati appaiono sostanzialmente immutati, salvo che per la costruzione di piccoli manufatti accessori dovuta alla diversa destinazione d'uso del complesso.

In particolare appare il rilievo del vasto parco tutt'ora confrontabile con i disegni di progetto di Francesco Bagnara.

bibliografia principale:

B. Dolcetta, "L'alto Padovano e la Marca", in F. Mancuso e A. Mioni (a cura di) *I centri storici del Veneto*, Milano, 1979.

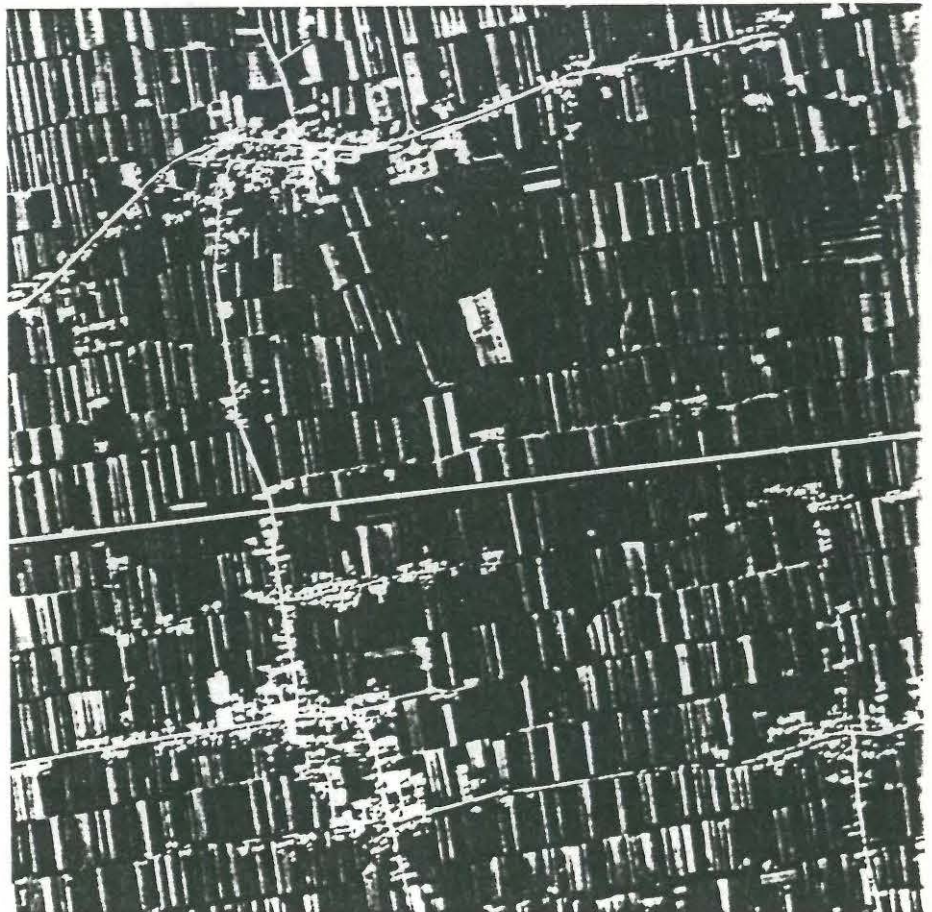
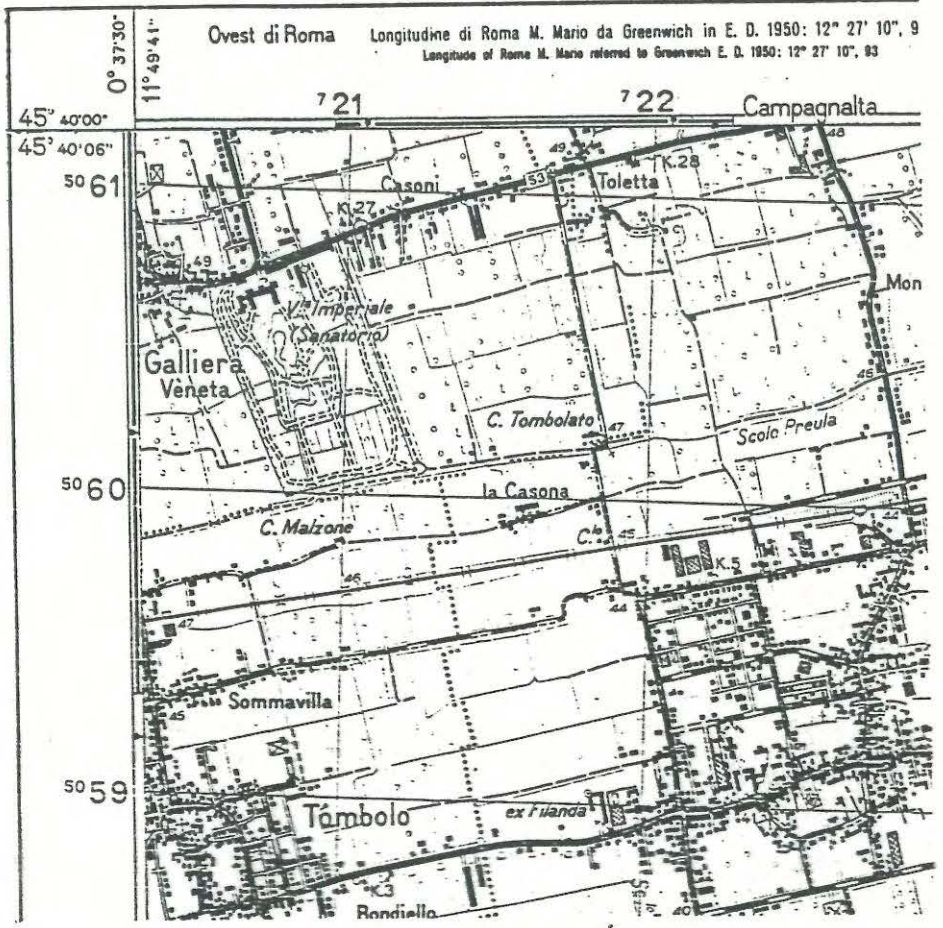
P. Bussadori, P. Giulini, "Parco Imperiale di Galliera Veneta. Lettera per un parco", in *Il Giardino e la Scena*, Castel Franco Veneto, 1986.

A.M. Biolo Pratesi, *La Villa Imperiale di Galliera Veneta*, Vicenza, 1982.

nella pagina seguente:

- in alto, un particolare della vecchia tavoletta IGMI (30 I NE) in scala 1:25000.

- in basso, un immagine aerea del 1955.



3.0 - LA VILLA IMPERIALE NEL CONTESTO URBANO DI GALLIERA VENETA

Il complesso ambientale, costituito dalla Villa e dal Parco, ha da sempre costituito l'immagine di Galliera Veneta.

Nel processo storico di trasformazione la Villa ha avuto ruoli diversi nei confronti del contesto urbano ed agrario.

E' passata da una destinazione residenziale, prima stagionale poi definitiva, segnata dalla precisa configurazione villa-brolo-mura, ad una destinazione ospedaliera caratterizzata da una forte specializzazione degli spazi e dalla chiusura verso l'esterno.

Con il venire meno dell'importanza sociale di tale funzione, il conseguente inserimento di alcuni servizi socio-sanitari e l'apertura al pubblico di una porzione del vasto parco si hanno da una parte, una maggiore conoscenza di questo patrimonio architettonico ed ambientale dovuta alla frequentazione, dall'altra un'idea del valore rappresentato da tale insieme per l'intero territorio.

Lo strumento urbanistico comunale pur nella limitatezza delle previsioni recepisce il valore ambientale del complesso e promuove il processo di integrazione urbana, indicando:

- a livello ricognitivo, la destinazione ad "ospedale" per la Villa e gli annessi;
- la previsione di "parco con attrezzatura" per parte dell'area di pertinenza a sud, maggiore di quella in uso;
- la delimitazione dell'ambito delle mura come "vincolo ambientale-paesaggistico", confermando i vincoli della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Veneto.

A tale riguardo va considerato che il complesso della Villa, con le barchesse, il giardino ed il parco, è soggetto alla Legge 1 giugno 1939, n. 1089 per la parte così catastalmente distinta: Comune di Galliera Veneta, Foglio IX°, mappali 752parte, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 760, 135, 136, 137, 138parte, 472, 473, 474.





Inoltre, con decreto in data 28 ottobre 1983 del Ministro Segretario di Stato per i Beni Culturali ed Ambientali, ai sensi della Legge 1089/1939, art. 21, sono state date le seguenti prescrizioni:

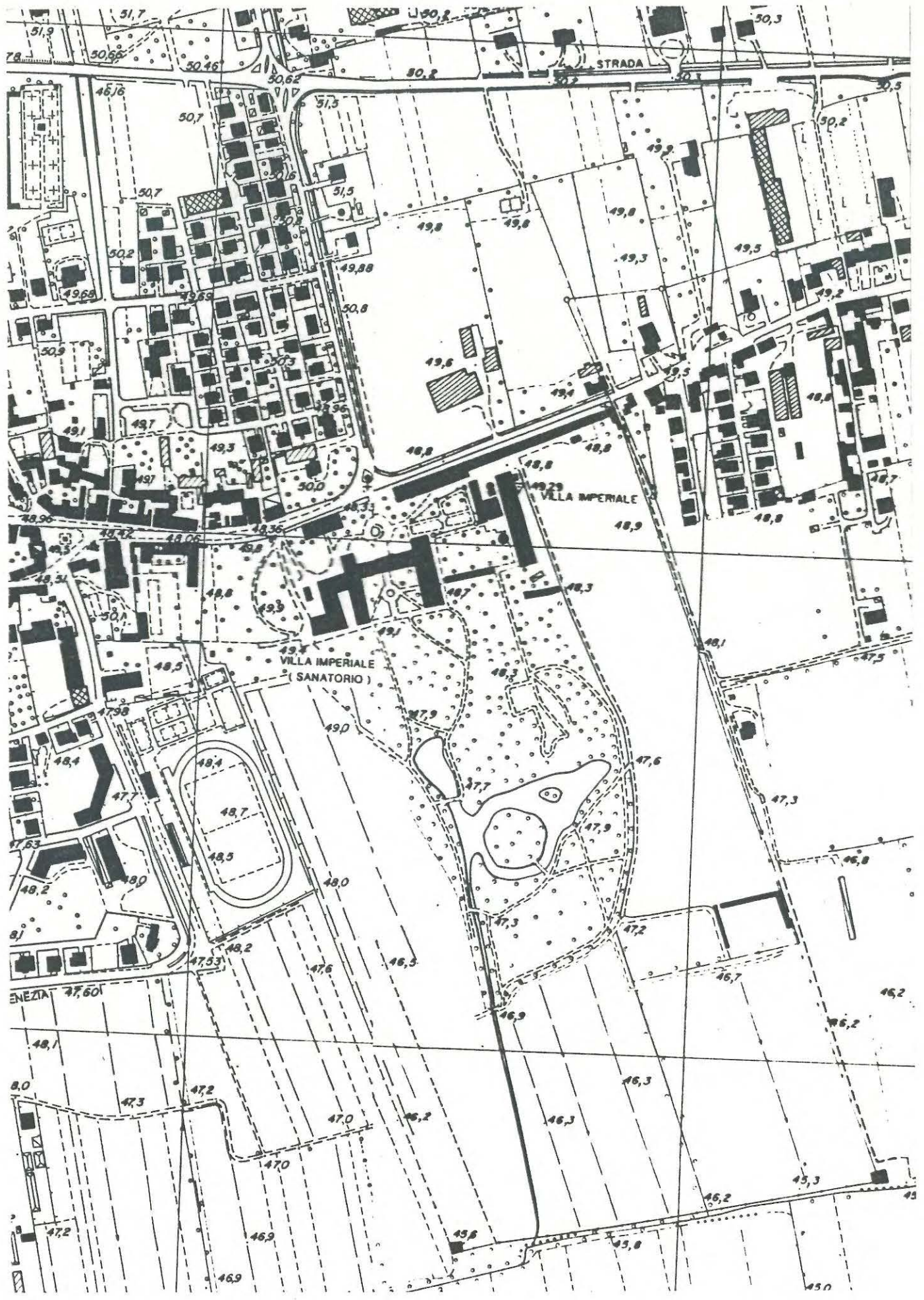
- inedificabilità assoluta con destinazione agricola, sull'area individuata in Catasto in Foglio IX°, mappali 470, 469, 242, 42parte, 471, 476, 457, 44parte, 475, 27, 24, 23, 762; in Foglio VII°, mappali 47, 49;
- mantenimento inalterato della volumetria attuale, dei profili delle coperture, della quota di gronda, di colmo e della copertura, eventuali interventi sulle murature esterne non devono alterare l'aspetto cromatico, le partiture architettoniche devono rispettare le caratteristiche tipologiche della zona, per gli edifici così individuati Foglio IX°, mappali 138parte, 741, 759, 139; Foglio VII°, mappale 53;
- mantenimento inalterato della rimanente parte del mappale 53 Foglio VII°.

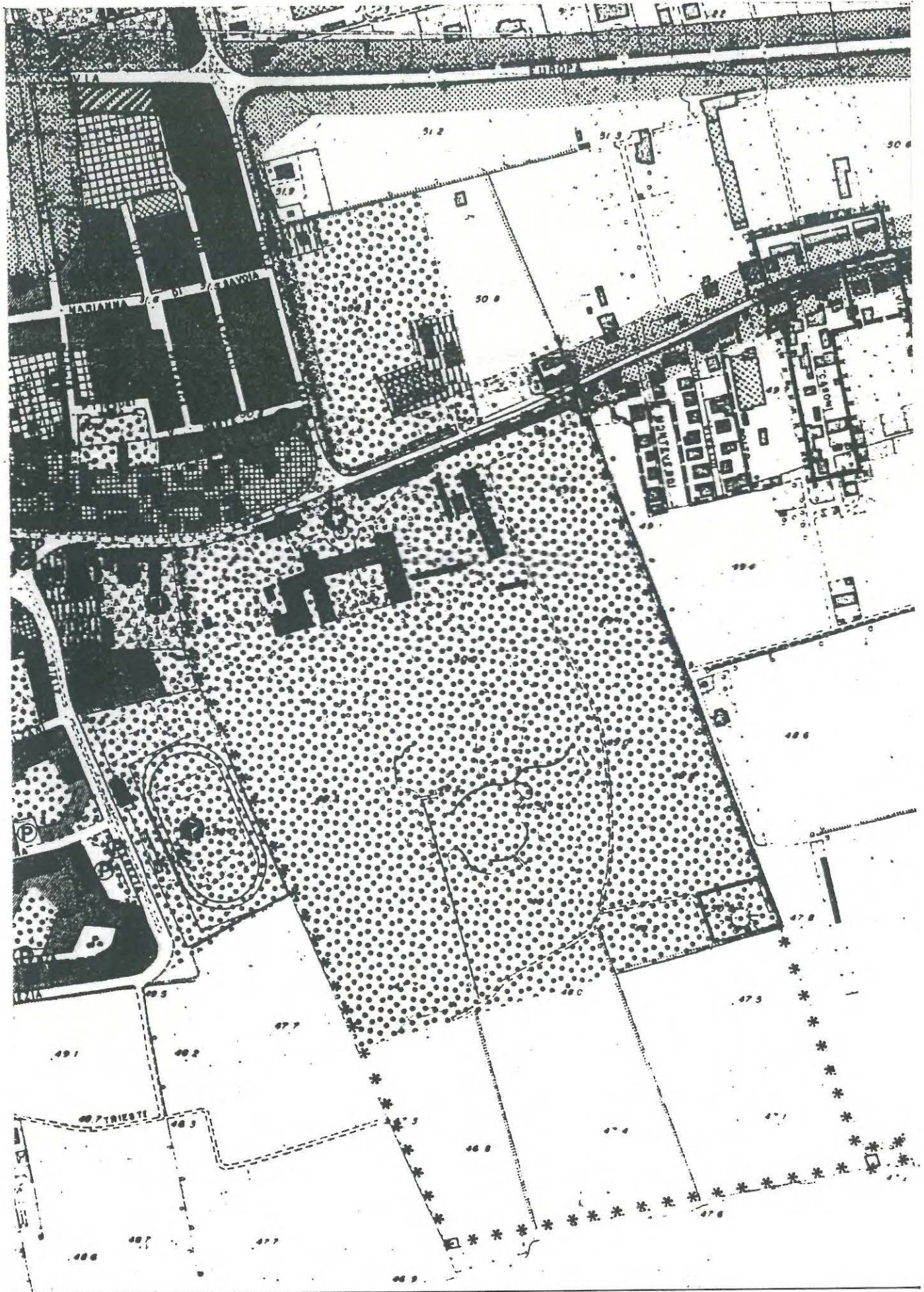
L'ala est (piano terra) della Villa Imperiale, oggetto dei lavori di cui trattasi è così catastalmente individuata: Comune di Galliera Veneta, Foglio IX°, mappale n. 136.

4.0 - INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Con riferimento al disegno n. 1, si riportano nelle pagine seguenti:

- 4.1 - estratto dalla Carta Tecnica Regionale
(elementi n. 104102 Galliera Veneta e n. 104113 S. Martino di Lupari - nord, 1981)
in scala 1:5000.
- 4.2 - estratto dalla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Galliera Veneta,
1983, in scala 1:5000.
- 4.3 - i vincoli di carattere normativo.
-  limite del centro storico Legge Regionale 31 maggio 1980, n. 80
 -  Vincolo ambientale-paesaggistico (variante PRG, 1983)
 -  Area e Vincolo cimiteriale
 -  Ambito storico di riferimento della Villa Imperiale
- 4.4 - estratto aerofotogrammetrico del complesso architettonico della Villa Imperiale con
il parco pubblico.
- 4.5 - estratto catastale, in scala 1:2000: Comune di Galliera Veneta, Foglio IX*, mappale
n. 136.





LEGENDA

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

-  **B** DI COMPLETAMENTO DEI DUE CENTRI DI GALLIERA E MUTTINELLO VECCHIO
-  **C₁** DI TIPO SEMINTENSIVO DI ESPANSIONE DEL VECCHIO CENTRO
-  **C₂** RESIDENZIALE DI ESPANSIONE
-  **C₃** RESIDENZIALE DI ESPANSIONE 50% ED. EC. POP.
-  **D₁** ZONA INDUSTRIALE
-  **D₂** ZONA ARTIGIANALE
-  **E** ZONA AGRICOLA
-  **F** ZONA PARCO CON ATTREZZATURA

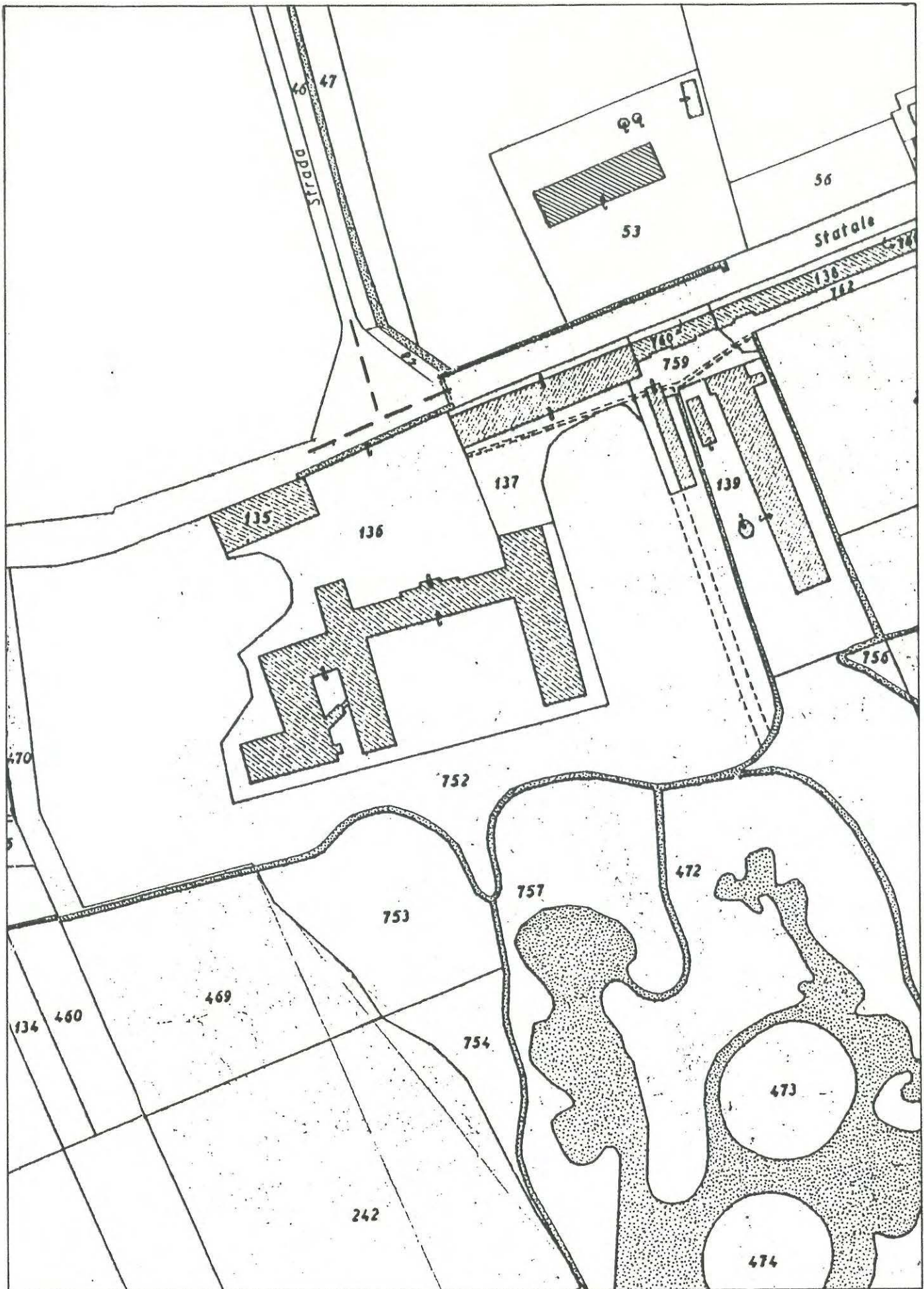
AREE PER SERVIZI

-  AREE PER L'ISTRUZIONE
-  ATTREZZATURE COLLETTIVE
-  AREE DI RISPETTO
-  VERDE PRIVATO
-  AREE PER PARCHEGGI
-  AREE CIMITERIALI
-  VINCOLO CIMITERIALE

SERVIZI E ATTREZZATURE

- | ESISTENTI | PROGETTO | |
|---|---|---------------------------|
|  |  | SCUOLA MATERNA |
|  |  | SCUOLA ELEMENTARE |
|  |  | SCUOLA MEDIA |
|  |  | CHIESE TEMPLI |
|  |  | AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE |
|  |  | BANCHE |
|  |  | CINEMA TEATRO |
|  |  | ATTREZZATURE MILITARI |
|  |  | HOSPEDALE |
|  |  | ATTREZZATURE SPORTIVE |
|  |  | POSTEGGIO AUTO |
|  |  | CASA DI RIPOSO |
|  |  | BIBLIOTECA |
-
-  STRADE DI TRAFFICO PRINCIPALE
(le altre strade segnate sono indicative)
 -  NUCLEI RESID. IN ZONE RURALI
 -  " " ART. 9 L.R. 58/78
 -  ZONA DI DEGRADO
 -  VINCOLO AMBIENTALE-PAESAGGISTICO





5.0 - L'ANALISI EDILIZIA DELL'ESISTENTE

I disegni n. 2, 3, 4 e 5 rappresentano il rilievo dello stato di fatto in scala 1:500 (piano terra, primo piano, secondo piano e reti tecnologiche), con le caratteristiche dimensionali e funzionali di ciascun edificio o parte, in relazione all'uso.

Dati metrici dello stato di fatto:

	descrizione	superficie	posti letto
A1.0			
A1.0.01	ingresso	28,80	
A1.0.02	connettivo	67,28	
A1.0.03	accettazione	58,45	
A1.0.04	sala attesa	27,54	
A1.0.05	ambulatorio 1	31,31	
A1.0.06	ambulatorio 2	18,11	
A1.0.07	ambulatorio 3	14,54	
A1.0.08	sala raggi	6,88	
A1.0.09	archivio	47,60	
A1.0.10	servizi	32,90	
A1.0.11	pds (scale)	35,70	
	totale	369,11	0
A2.0			
A2.0.01	ingresso	23,70	
A2.0.02	connettivo	192,52	
A2.0.03	chiesa	48,43	
A2.0.04	ex-degenza	48,43	
A2.0.05	deposito	45,51	
A2.0.06	broncoscopia	65,13	
A2.0.07	suora	12,20	
A2.0.08	servizi	67,20	
A2.0.09	ex-servizi	29,58	
A2.0.10	ex-aerosolterapia	12,75	
A2.0.11	ex-deposito	13,26	
A2.0.12	ex-dentista	15,85	
A2.0.13	ex-ambulatorio	40,29	
A2.0.14	sede seggio	70,85	
A2.0.15	pds (ascensore)		
	totale	685,70	0
A3.0			
A3.0.01	ingresso	95,57	
A3.0.02	connettivo	71,61	
A3.0.03	c. spirometrico	50,77	
A3.0.04	disp.farmaceutico	41,13	
A3.0.05	sala raggi	63	
A3.0.06	attesa	14,10	
A3.0.07	studio medico	22,54	
A3.0.08	ex-lab. analisi	36,13	
A3.0.17	pds (ascensore)	9	
	totale	403,85	0
	totale superficie	1458,66	0

Tale analisi è stata compiuta per verificare lo stato di consistenza attuale delle opere e per esprimere un giudizio sul loro grado di trasformabilità, inteso come capacità della struttura ad accogliere nuove funzioni.

I disegni citati forniscono, piano per piano, le superfici lorde di ogni locale, distinguendo il connettivo con i percorsi orizzontali, gli spazi ambulatoriali e/o di assistenza, ed individuando gli accessi e i punti di salita con i vari percorsi verticali.

Vengono indicate inoltre le superfici inutilizzate o utilizzate in modo improprio, fornendone la quantificazione.

In particolare il disegno n. 2, relativo ai piani terra, riporta, per l'area degli edifici, l'uso degli spazi aperti e la viabilità meccanica di servizio con i parcheggi e gli ingressi carrabili.

Il disegno n. 5 riporta il quadro dei servizi e delle reti tecnologiche. Vi sono segnati i tracciati dell'idrografia (canalizzata o a cielo aperto) e della rete fognaria, la localizzazione delle vasche biologiche, della centrale di depurazione, della cabina elettrica e dell'acquedotto - torre piezometrica.

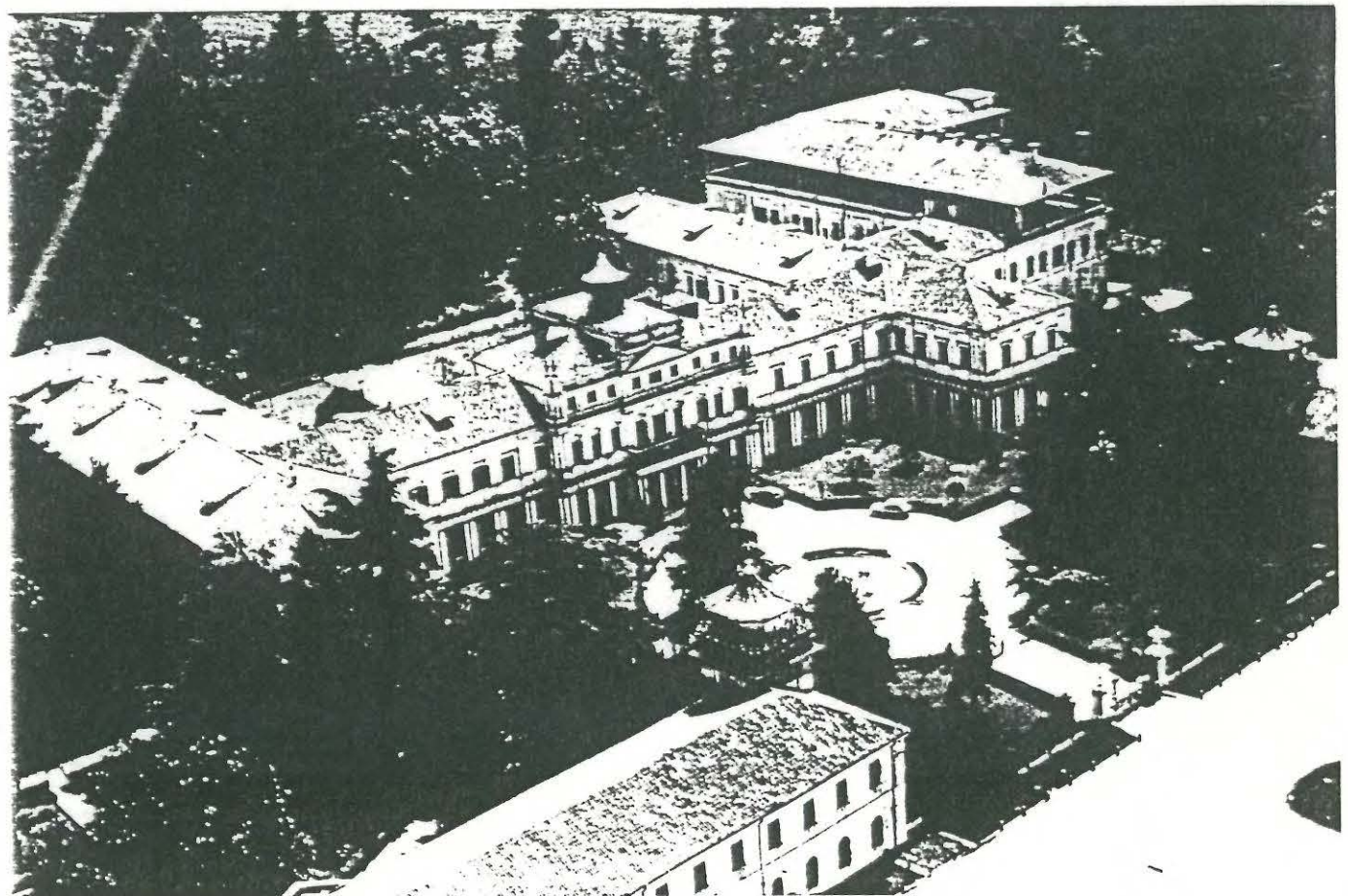
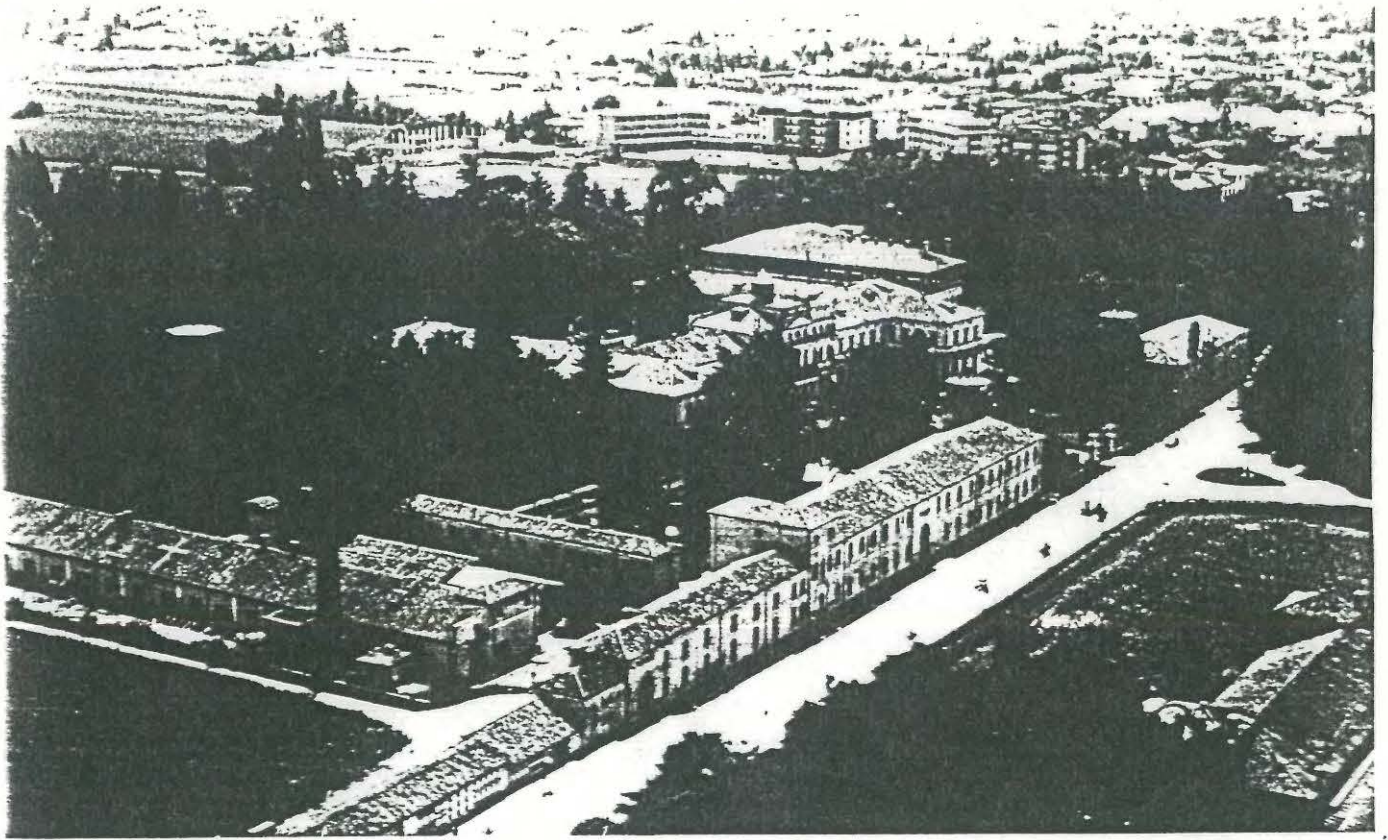
Sono stati indicati i cunicoli ispezionabili per impianti, le canalette, i vani interrati e i relativi punti di ingresso o di ispezione.

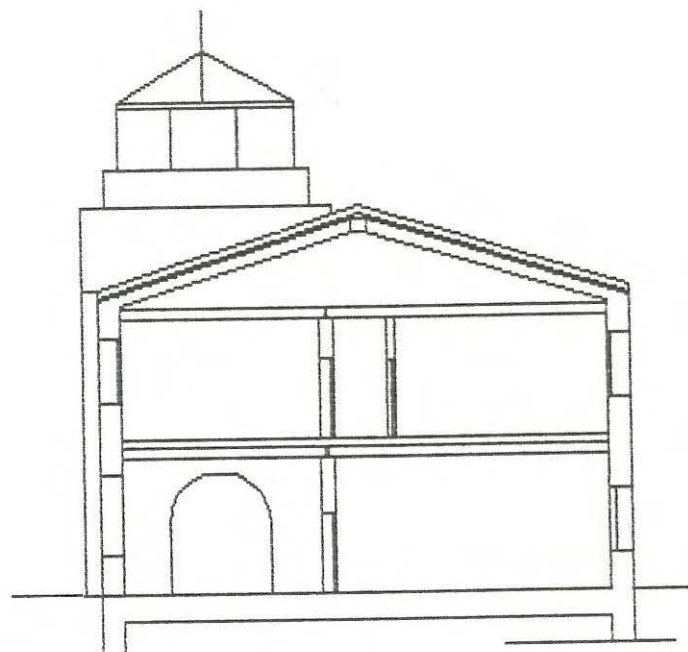
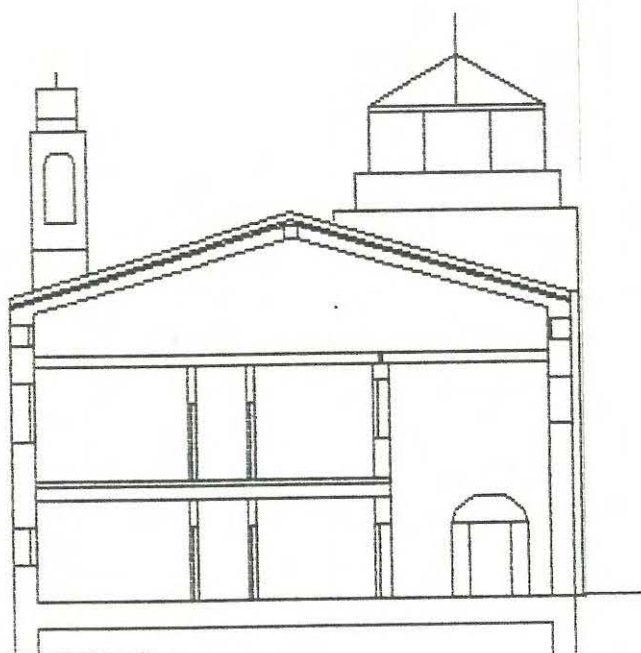
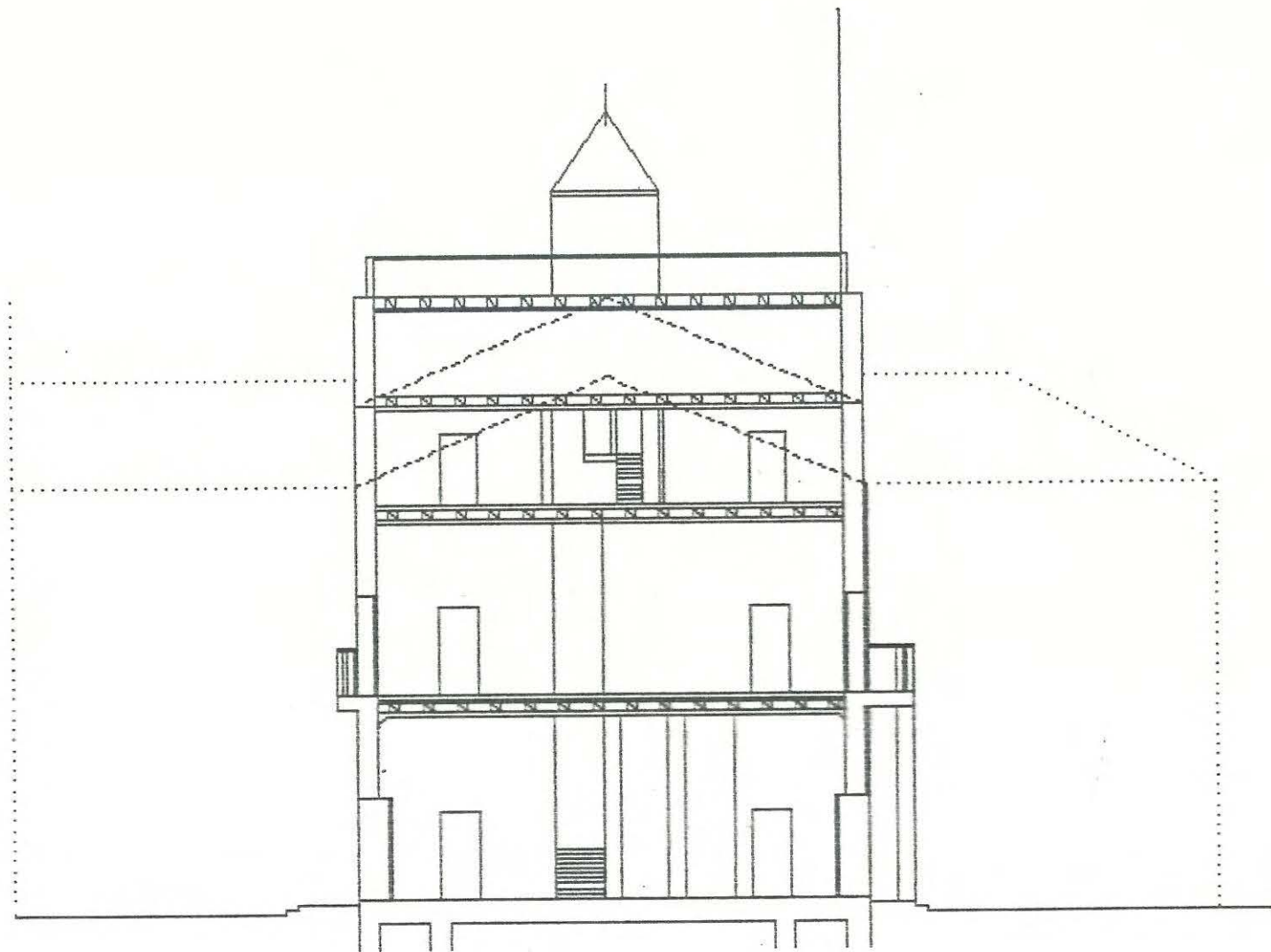
Più in dettaglio il disegno n. 6 rappresenta lo stato di fatto dell'ala est al piano terra.

nelle due pagine seguenti:

- in alto, il complesso architettonico della Villa Imperiale di Galliera Veneta.
- in basso, l'edificio della Villa Imperiale.

- in alto, sezione tipo sul corpo edilizio centrale della Villa Imperiale.
- in basso, sezioni tipo delle barchesse di levante e di ponente.





6.0 - IL PROGETTO ESECUTIVO

Il progetto prevede l'esecuzione di tutte le opere, somministrazioni, prestazioni d'opera ed il collocamento in opera dei materiali e manufatti vari relativi ai lavori di adeguamento igienico e sanitario del piano terra - ala est della Villa Imperiale di Galliera Veneta (ULSS 19) da destinare a struttura residenziale per anziani non autosufficienti, descritti negli allegati disegni di progetto.

Più precisamente sono previsti i seguenti lavori:

- a) edili,
- b) per gli impianti idro-termo-sanitari e gas ossigeno,
- c) per gli impianti elettrici.

6.1 - I lavori edili di cui ai disegni n. 7, 8, 9, 10, 11 e 12, consistono sommariamente in:

- Demolizioni di murature, tramezze e rivestimenti.
Si tratta di demolizioni di entità limitata riguardanti manufatti di recente costruzione, privi di alcuna relazione con la tipologia edilizia della Villa e non interessanti per la statica dell'edificio.
- Esecuzione di impermeabilizzazioni, pavimenti, rivestimenti e tinteggiature.
Si tratta di lavori complementari alla realizzazione dei nuclei di servizi igienico - sanitari, mentre i lavori di tinteggiatura riguardano l'intera ala est.
- Esecuzione di tramezzature ed intonaci relative alla realizzazione dei quattro nuclei di servizi igienico-sanitari (sud, centro, nord e ovest).
Vengono realizzati in corrispondenza dei vecchi nuclei servizi, con particolare attenzione, nella disposizione degli spazi e dei materiali impiegati, alla fruibilità da parte dei degenti non autosufficienti
- Esecuzione delle opere in legno ed in ferro, quali porte, serramenti interni ed esterni, compresi i vetri.
Sono limitati lavori complementari, in parte di manutenzione, riguardanti l'intera ala est.
- Realizzazione di controsoffittature relative a differenti tipologie di ambienti.
Eseguita con materiali diversi, legati ai diversi usi dei locali, riguarda tutta l'ala est. La conseguente riduzione di altezza (da m. 5.40 a m. 3.40) migliora le condizioni complessive di abitabilità dei locali, e non occulta o danneggia soffitti di interesse alcuno.
- Assistenza necessaria per la realizzazione degli impianti elettrici e idro - termo - sanitari.
- Realizzazione di opere relative alla eliminazione di barriere architettoniche.
I lavori riguardano l'ambito di connettivo contraddistinto dalla sigla co 02 che viene così specializzato per l'accessibilità dei degenti motulesi; consistono nella creazione di due rampe interne dotate di apposito corrimano. Vengono impiegati i materiali previsti dalla vigente normativa.

Per il complesso dei lavori è stato redatto il Capitolato Speciale d'Appalto (n. 1) - Norme tecniche di esecuzione Elenco prezzi - Computo metrico estimativo - Opere edili, in cui sono indicate in dettaglio le caratteristiche dei materiali e dei lavori.

6.2 - I lavori relativi agli impianti di cui ai disegni n. 13 e 14, contemplano l'installazione di:

- impianto termico;
- impianto di aspirazione;
- impianto idrico-sanitario e scarichi;
- impianto di distribuzione dell'ossigeno;
- impianto antincendio;
- impianto elettrico al servizio degli impianti tecnologici, di cui sopra.

Il progetto prevede il recupero, la revisione e l'installazione degli impianti esistenti; nonché la realizzazione degli impianti nuovi e revisionati.
E' stato redatto il Capitolato Speciale d'Appalto (n. 2) - Norme tecniche di esecuzione Impianti idro-termo-sanitario-antincendio e gas ossigeno, in cui sono indicate le caratteristiche degli impianti e delle singole componenti.

6.3 - I lavori relativi agli impianti elettrici di cui ai disegni n. 13 e 14, contemplano l'installazione di:

- impianto di illuminazione;
- impianto luci di sicurezza;
- impianto di segnalazione e chiamata
- impianto orologi elettrici;
- impianto di rilevazione fumo e incendio;
- impianto di terra;
- impianto l'antenna per ricezione televisiva;
- impianto telefonico.

E' stato redatto il Capitolato Speciale d'Appalto (n. 3) - Norme tecniche di esecuzione Impianti elettrici, in cui sono indicate le caratteristiche degli impianti e delle singole componenti.

6.4 - In relazione alle nuove indicazioni progettuali si indicano le seguenti destinazioni funzionali dei locali:

- degenze (contrassegnate con d 01 - d 012)
sono stanze di degenza da 2, 3 o 4 posti letto di diversa ampiezza, poste per la quasi totalità con esposizione a levante;
- unità di assistenza (contrassegnate con u 01 - u 09)
sono locali e spazi diversi, sostanzialmente legati all'attività di assistenza svolta dal personale di assistenza, possono essere distinti in: presidio, ambulatorio e farmacia, palestra, spogliatoi e relativi servizi igienici, depositi;
- direzione e amministrazione (contrassegnate con a 01 - a 02)
sono due locali destinati ad uffici posti vicini all'ingresso principale della Villa Imperiale;
- attività comuni (contrassegnate con c 01 - c 03)
si tratta dello spazio destinato al soggiorno, pranzo e alla ricreazione collettiva e della piccola cappella religiosa;
- connettivo (contrassegnato con co 01 - co 06)
è l'articolazione dei corridoi di servizio che si sviluppano lungo il corpo di fabbrica;
- nuclei di servizi igienico-sanitari (contrassegnati con s)
sono tre nuclei con diversa composizione e specializzazione dei servizi per la degenza, ed un quarto per il personale di assistenza ed il pubblico.

7.0 - RIFERIMENTI ALLA NORMATIVA REGIONALE

A titolo indicativo si danno i seguenti elementi di raffronto previsti dal Regolamento regionale 17 dicembre 1984, n. 8 Determinazione degli standards relativi ai servizi sociali, punti 1, 2 e 3 dell'art. 23 della Legge Regionale 15.12.1982, n. 55 "Norme per l'esercizio delle funzioni in materia di assistenza sociale".

Casa per anziani non autosufficienti

<i>Caratteristiche generali</i>	<i>par.</i>		
definizione	I	prevalenza camere a 2 posti letto	no
		supporto servizi igienici interni	no
		servizi comunitari	si
	II	aggregazione delle stanze	si
	III	pranzo - soggiorno	si
		coordinamento	si
		bagno assistito	si
	IV	vani di servizio	si
		-	-
	localizzazione dell'opera	I	ambito urbano
accessibilità			si
trasporti pubblici			si
collegamenti strutture sanitarie			si
II		esposizione, ambiente, comfort	si
dimensionamento dell'opera	I a	residenzialità	si
		servizi assistenziali di supporto	
		economicità di gestione	
	II	capacità ricettiva	si
	III	dimensionamento	si
area di pertinenza	I	accessibilità	si
	II	verde attrezzato, cure elioterapiche, ecc.	si
	III	ubicazione degli edifici	si
	IV	parcheggi	si
alloggi e servizi igienici	I	dimensioni	si
	II	collocazione dei letti	si
	IV	superficie netta della stanza	si
	V	servizi in stanza	no
	VI	caratteristiche servizi igienici	si
	VII	caratteristiche del nucleo	si
	VIII	sosta all'aria aperta	si
<i>Ambienti per servizi collettivi e per presidi a carattere assistenziale</i>			
spazi per soggiorno, riunioni, ecc.	<i>par.</i>		
	I	soggiorno	no
	III	locale riunioni	si
	IV	ambiente per il culto	si
	V	laboratori occupazionali	no

sale da pranzo	I	dimensionamento dei posti	si
	II	zona pranzo	si
	III	collegamenti con cucina	si
servizi igienici di uso collettivo	I	accessibilità	si
locali per la cura della persona	I	locale pluriuso	no
	II	lavanderia ad uso personale	no
palestra	I	palestra	si
	II	dimensionamento	si
	III	servizi igienici e spogliatoi	no
ambulatorio	I	ambulatorio	si
	II	zona di attesa e serv. igienici	si
<hr/>			
<i>Ambiente ad uso comune di servizio</i>			
atrio di ingresso			si
percorsi orizzontali			si
<hr/>			
<i>Servizi generali ed accessori</i>			
uffici amministrativi e di presidio			si
servizio di cucina ed annessi			no
servizio di lavanderia e guardaroba			no
servizio per il personale fisso			si
servizi accessori			si
<hr/>			

8.0 - VERIFICHE DEI PARAMETRI QUALITATIVI

Sono stati verificati i seguenti parametri qualitativi:

8.1 - Qualità dei servizi

Il parametro (alfa) esprime la dotazione di servizi di assistenza e divisionali, rispetto alla superficie totale.

- alfa < 20 % scadente
- alfa = 20 % discreto
- 20 % < alfa < 25 % buono
- alfa > 25 % ottimo

8.2 - Condizioni di abitabilità

Il parametro (beta) esprime un giudizio sul dimensionamento complessivo della struttura in relazione al numero dei posti letto.

- beta < 28 scadente
- beta = 28 discreto
- 28 < beta < 35 buono
- beta > 35 ottimo

8.3 - Tipologia delle degenze

Il parametro (omega) esprime il grado di compattezza della struttura, ponendo in relazione la distanza tra il posto di lavoro del personale di assistenza e l'ammalato, ed il numero di posti letto.

- omega > 1.5 scadente
- omega = 1.5 discreto
- 1 < omega < 1.5 buono
- omega < 1 ottimo

Valutati tali parametri per le parti più significative e con riferimento agli studi teorici elaborati dallo "Institut fur Krankenhausbau der Technischen Universität Berlin", si hanno i seguenti giudizi:

UNITA' DI ASSISTENZA

u 01	presidio	28,05
u 02	farmacia	14,54
u 03	deposito pulito	12,75
u 04	deposito sporco	13,26
u 05	palestra	40,29
u 06	ambulatorio	29,14
u 07	spogliatoio M	16,66
u 08	spogliatoio F	15,98
u 09	ripostiglio	4,35
	totale	175,02

NUCLEI DI SERVIZI IGIENICI

s sud	servizi degenti	39,78
s centro	servizi degenti	29,58
s nord	servizi degenti	67,20
	totale	136,56

TOTALE	311,58		
totale superficie di reparto	1382,96		

ALFA qualità dei servizi	(sup.serv.divisionali/1383*10)	22	BUONO
BETA condizioni di abitabilità	(1383/posti letto)	33	BUONO
OMEGA tipologia delle degenze	(distanza assistenza-letto/posti letto)	1	OTTIMO

9.0 - L'ANALISI DEI COSTI

Per la determinazione dei costi delle opere relative all'adeguamento igienico e sanitario del complesso architettonico della Villa Imperiale, si procede con la metodologia dell'"analisi dei centri di costo".

Si considerano i seguenti dati metrici di riferimento:

9.1 - Dati metrici

stanze di degenza	l	L	superficie		p.letto
d 1	3,55	5,10	18,11		2
d 2	5,40	5,10	27,54		2
d 3	3,75	8,35	31,31		3
d 4	5,70	8,35	47,60		4
d 5	7	8,35	58,45		4
d 6	5,80	8,35	48,43		4
d 7	5,80	8,35	48,43		4
d 8	5,45	8,35	45,51		4
d 9	3,80	8,35	31,73		3
d 10	4	8,35	33,40		3
d 11	5	6,50	32,50		4
d 12	5,90	6,50	38,35		4
			461,35 standard	11,25	41
docce					
servizi				wc A wc B docce barella lavap.	
s sud	7,80	5,10	39,78	1 4 3	
s centro	5,80	5,10	29,58	2 2 1	
s nord	11,20	6	67,20	2 6 2 1	
s ovest 1	4,90	2,25	11,03	2 1	
s ovest 2	4,70	2,25	10,58	2 1	
s ovest 3	4,70	2,55	11,99	2	
			170,15	5 16 7 3 1	0
unità di assistenza					
u 1	5,50	5,10	28,05	presidio	
u 2	2,85	5,10	14,54	farmacia	
u 3	2,50	5,10	12,75	deposito pulito	
u 4	2,60	5,10	13,26	deposito sporco	
u 5	7,90	5,10	40,29	palestra	
u 6	4,70	6,20	29,14	ambulatorio	2
u 7	4,90	3,40	16,66	spogliatoio M	
u 8	4,70	3,40	15,98	spogliatoio F	
u 9	2,90	1,50	4,35	ripostiglio	
			175,02		2
direzione e amministrazione					
a 1	4,85	7,45	36,13	direzione	
a 2	4,90	4,60	22,54	amministrazione	
			58,67		0
attività comuni					
c 1	4,70	5,15	24,21	cappella	0
c 2	6,90	6,70	46,23	soggiorno	
c 3	3	4,70	14,10	sala di attesa	
			84,54		

connettivo			
co 1	20,70	3,25	67,28
co 2	3	17,50	52,50
co 3	26,55	3,25	86,29
co 4	16,90	2,40	40,56
co 4	10,80	1,80	19,44
co 5	1,80	25,05	45,09
co 6	3,40	7,80	26,52
co 6	13,85	6,90	95,57
			433,24

superficie totale di reparto 1382,96 standard 32,16 posti letto 43

9.2 - Indici di costo

Si assume come parametro base l'unità di superficie (mq.) per rendere omogeneo il processo di individuazione del "centro di costo".

In questa fase i costi non tengono conto degli oneri riflessi.

Vengono definiti i costi base delle opere in relazione alle caratteristiche edilizie e alle destinazioni funzionali delle parti di edificio.

9.2.1 - Costo base per aree a servizi igienici protetti				%
- opere edili	L./mq.		700.000	65
- impianti termotecnici	L./mq.	320.000		30
- impianti elettrici	L./mq.	60.000		6
totale impianti	L./mq.		380.000	
TOTALE	L./mq.		1.080.000	100

9.2.2 - Costo base per aree a degenza				
- opere edili	L./mq.		70.000	33
- impianti termotecnici	L./mq.	50.000		23
- impianti elettrici	L./mq.	95.000		44
totale impianti	L./mq.		145.000	
TOTALE	L./mq.		215.000	100

9.2.3 - Costo base per aree ad Unità di assistenza				
- opere edili	L./mq.		160.000	67
- impianti termotecnici	L./mq.	30.000		13
- impianti elettrici	L./mq.	50.000		21
totale impianti	L./mq.		80.000	
TOTALE	L./mq.		240.000	100

9.2.4 - Costo base per aree ad attività comuni				
- opere edili	L./mq.		80.000	57
- impianti termotecnici	L./mq.	20.000		14
- impianti elettrici	L./mq.	40.000		29
totale impianti	L./mq.		60.000	
TOTALE	L./mq.		140.000	100

9.2.5 - Costo base per aree a direzione e amministrazione				
- opere edili	L./mq.		100.000	63
- impianti termotecnici	L./mq.	20.000		13
- impianti elettrici	L./mq.	40.000		25
totale impianti	L./mq.		60.000	
TOTALE	L./mq.		160.000	100

architetto Antonio PASQUALIN

RE 18

9.2.6 - Costo base per aree a connettivo				
- opere edili	L./mq.		180.000	72
- impianti termotecnici	L./mq.	20.000		8
- impianti elettrici	L./mq.	50.000		20
totale impianti	L./mq.		70.000	
TOTALE	L./mq.		250.000	100

9.3 - Analisi dei costi unitari per parte di edificio

9.3.1 - Costo unitario per aree a servizi igienici protetti

- costo base	L./mq.		1.080.000	
- densità edilizia	mc./mq.			0
- ristrutturazione + 15 %				162.000
Totale	L./mq.			1.242.000

9.3.2 - Costo unitario per aree a degenze

- costo base	L./mq.		215.000	
- densità edilizia	mc./mq.			0
- ristrutturazione				0
Totale	L./mq.			215.000

9.3.3 - Costo unitario per aree ad unità di assistenza

- costo base	L./mq.		240.000	
- densità edilizia	mc./mq.			0
- ristrutturazione				0
Totale	L./mq.			240.000

9.3.4 - Costo unitario per aree ad attività comune

- costo base	L./mq.		140.000	
- densità edilizia	mc./mq.			0
- ristrutturazione				0
Totale	L./mq.			140.000

9.3.5 - Costo unitario per aree a direzione e amministrazione

- costo base	L./mq.		160.000	
- densità edilizia	mc./mq.			0
- ristrutturazione				0
Totale	L./mq.			160.000

9.3.6 - Costo unitario per aree a connettivo

- costo base	L./mq.		250.000	
- densità edilizia	mc./mq.			0
- ristrutturazione				0
Totale	L./mq.			250.000

9.4 - Preventivo sommario di spesa

Con riferimento alle valutazioni di cui ai precedenti punti, all'Elenco Prezzi e al Computo Metrico Estimativo compilati per le opere edili, viene formulato il seguente Preventivo sommario di spesa:

	superficie	costo/mq.	opere edili	impianti termotecnici	impianti elettrici	importo lavori	% L./mc.
servizi	170,15	1.242.000	136.970.750	62.615.200	11.740.350	211.326.300	44
degenze	461,35	215.000	32.294.500	23.067.500	43.828.250	99.190.250	21
unità di ass.	175,02	240.000	28.003.200	5.250.600	8.751.000	42.004.800	9
dir.e amm.ne	58,67	160.000	5.867.000	1.173.400	2.346.800	9.387.200	2
att. comuni	84,54	140.000	6.763.200	1.690.800	3.381.600	11.835.600	2
connettivo	433,24	250.000	77.983.200	8.664.800	21.662.000	108.310.000	22
Totale	1.382,97	348.564	287.881.850	102.462.300	91.710.000	482.054.150	100 66.952
			60	21	19	100	

Regione del Veneto
UNITA' LOCALE SOCIO SANITARIA 19
del MEDIOBRENTA - Cittadella Padova

Progetto esecutivo per l'adeguamento igienico e sanitario dell'Ospedale di Galliera Veneta - Padova (piano terra ala est); struttura residenziale per anziani non autosufficienti

elenco degli elaborati:

- Relazione
- 1 - Individuazione cartografica e catastale
- 2 - L'analisi edilizia dell'esistente - Pianta dei piani terra scala 1:500
- 3 - L'analisi edilizia dell'esistente - Pianta dei primi piani scala 1:500
- 4 - L'analisi edilizia dell'esistente - Pianta dei secondi piani scala 1:500
- 5 - L'analisi edilizia dell'esistente - Planimetria delle reti tecnologiche scala 1:500
- 6 - L'analisi edilizia dell'esistente - Stato di fatto (piano terra ala est) scala 1:100
- 7 - Il progetto esecutivo (piano terra ala est) - Demolizioni e ricostruzioni scala 1:100
- 8 - Il progetto esecutivo (piano terra ala est)
Definizione architettonica e funzionale scala 1:100
- 9 - Il progetto esecutivo (piano terra ala est) - Controsoffittature scala 1:100
- 10- Il progetto esecutivo (piano terra ala est)
Particolari nuclei sud, centro, nord, ovest scala 1:50
- 11- Il progetto esecutivo (piano terra ala est) - Controsoffittature scala 1:50
- 12- Il progetto esecutivo (piano terra ala est) - Sezioni scala 1:50
- 13- Il progetto esecutivo (piano terra ala est)
Impianti idro-termo-sanitario-antincendio e gas ossigeno - Schema guida scala 1:100
- 14- Il progetto esecutivo (piano terra ala est)
Impianti idro-termo-sanitario-antincendio e gas ossigeno - Schema guida scala 1:100
- Documentazione fotografica

Capitolato n.1
Capitolato Speciale d'Appalto - Norme tecniche di esecuzione
Opere edili

Elenco prezzi
Opere edili

Computo metrico estimativo
Opere edili

Capitolato n.2
Capitolato Speciale d'Appalto - Norme tecniche di esecuzione
Impianti idro-termo-sanitario-antincendio
e gas ossigeno

Capitolato n.3
Capitolato Speciale d'Appalto - Norme tecniche di esecuzione
Impianti elettrici

agosto 1989

a r c h i t e t t o Antonio PASQUALIN