

CONCORSO DI IDEE PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA EX CONSORZIO AGRARIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 IL PROGETTO

Il verde da un'altra prospettiva: questa, ma non solo, è la visuale che propone l'intervento di riqualificazione dell'area "Ex consorzio agrario".

Il nuovo nucleo aggregativo per la vita pubblica completa e al tempo stesso riordina l'esistente e si mimetizza tra le chiome degli alberi ed i saliscendi delle aree verdi che lo circondano. Esso si apre agli utenti, ma mantiene comunque una riservatezza che si estranea e rifiuta il "caos" esterno.

Per minimizzare le interferenze con il paesaggio, lasciando libera la prospettiva e la scena urbana, il progetto si sviluppa in superficie fagocitando tutta l'area e limitando lo sviluppo in altezza al solo edificio direzionale come ideale cortina di chiusura ad est in allineamento al costruito esistente.

La funzione aggregativa dei nuovi spazi pubblici è sottolineata dal percorso pedonale che unisce Via Vittorio Veneto e Via Girardi individuando due accessi preferenziali agli edifici.

Da Via Vittorio Veneto, salendo la scala monumentale che si allinea con gli edifici esistenti, la mobilità pedonale avviene su un percorso individuato da una passerella sopraelevata che si incunea tra le chiome degli alberi e svela la piazza sopraelevata. Dalla piazza l'utente potrà scendere al livello inferiore quindi ricollegarsi all'area pedonale della zona che affianca il centro parrocchiale e comprende la zona polisportiva fino alla Chiesa ed il Municipio.

L'area dell'ex consorzio agrario riprende corpo mediante la creazione di forme forti e semplici sia per la viabilità sia per gli edifici, con l'imposizione di linee nette che indicano le direzioni preferenziali e delimitano gli spazi.

L'edificio è delimitato dal recinto geometrico della pilastrata che prosegue anche per tutta l'altezza dell'edificio per uffici che si slancia verso il cielo.

L'intervento, pur configurandosi come unitario, sottolinea in ogni elemento la duplice funzionalità, infatti se per il pubblico si persegue una dimensione immersa nel verde ed estesa in superficie, la parte direzionale si alza al livello del terreno in allineamento con gli edifici circostanti.

Anche la viabilità sottolinea la differenza di destinazione dei locali, infatti, mentre la parte destinata alla comunità preferisce una movimentazione pedonale, più consona alla socializzazione, la parte commerciale direzionale è servita principalmente, ma non esclusivamente, da viabilità veicolare dedicata.

La zona pedonale è concentrata sul lato dell'edificio che dà su Via Vittorio Veneto e gli gira tutto attorno ricollegandosi al centro storico attraversando ed interrompendo Via Girardi, in questo modo, oltre a creare una piacevole passeggiata dal centro storico al nuovo edificio polifunzionale, ci si ripropone di riqualificare anche l'asilo in quanto attualmente l'area giochi prospetta sulla strada appena citata.

La mobilità veicolare corre sul lato est dell'area senza interferire con la vita della piazza e assolvendo appieno le necessità dei locali direzionali e commerciali che si affacciano sul lato est e sud dell'intervento.

Le dotazioni di progetto prevedono per l'edificio polifunzionale:

- 1) Locali per l'università Adulti/Anziani;
- 2) Poliambulatorio medico;
- 3) 4 locali per l'associazionismo, il tempo libero e i giovani modulabili in occasione di mostre o eventi che richiedano superfici maggiori;
- 4) Sala polifunzionale da 300 posti;
- 5) 9 servizi igienici;
- 6) Locali tecnici ed accessori;
- 7) Autorimessa per 6 autoveicoli;

Le dotazioni di progetto prevedono per l'edificio commerciale/direzionale:

- 1) 5 negozi;
- 2) 10 uffici che offrono ampia flessibilità grazie anche alla regolarità della maglia strutturale dell'edificio;

I dati salienti del progetto sono i seguenti:

- 1) VOLUMETRIA COMPLESSIVA circa 14.000 m³ . La minor volumetria sviluppata (rispetto ai 13.250 + 3.000 = 16.250 m³ è giustificata dalla ricerca di una qualità ambientale e sociale superiore preferendo spazi di aggregazione ed aree a verde.
- 2) OPERE A VERDE circa 1500 m² distribuiti sia sul livello superiore dell'edificio polifunzionale (verde pensile e giardino interno) sia a livello del terreno tutto attorno al complesso edificatorio estendendosi fino ad inglobare Via Girardi e collegandosi con l'area pedonale del centro storico.
- 3) STRADA circa 600 m², il minimo indispensabile per servire gli uffici e le attività commerciali che si insedieranno nel complesso loro dedicato. La soluzione che prevede l'estensione del verde anche su Via Girardi dovrà essere opportunamente approfondita, comunque in prima istanza si è ipotizzato di indirizzare il traffico in uscita dal piano e diretto verso il centro su Via Europa.
- 4) PARCHEGGI 800 m²

2. VERIFICA DI COMPATIBILITA' URBANISTICA

Il progetto sviluppato cerca di ottenere la massima integrazione delle diverse aree previste con l'introduzione del minimo numero di elementi che permetta di renderle coerenti. Cerca, inoltre, di costruire un nuovo "carattere" per l'area, come offerta complementare e rispettosa del centro storico, che privilegi la sua dimensione pubblica, rappresentativa e ambientale.

L'area risulta compresa tra Via Vittorio Veneto a nord, la roggia Piovego a est, la muretta di confine con una proprietà privata a sud e via Girardi a ovest.

I piani Particolareggiati approvati in precedenza necessitano un'ulteriore variante a seguito di migliorare la qualità dell'area inserita in un'area urbana centrale

Nella progettazione si è tenuto conto delle normative urbanistiche vigenti, in particolare:

P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale N. 4015 in data 31 dicembre 2001 e pubblicato nel B.U.R. N. 15 del 5 febbraio 2002

4a Variante Parziale approvata con delibera di Giunta Regionale N. 2129 IN DATA 4 luglio 2006

Norme di attuazione con le modifiche ai sensi DELL'ART.45 – L.R. 61/85 di cui alla D.G.R.V. N° 2129 del 04/07/2006 e alla D.G.R.V. N° 2638 del 04 agosto 2006.

3. SOSTENIBILITA' E GESTIONE COSTI

La qualità architettonica, con particolare attenzione all'architettura ed ai linguaggi architettonici contemporanei, sarà il tema portante per lo sviluppo degli edifici e degli spazi pubblici.

Particolare attenzione verrà data alla qualità ambientale ed alla salubrità degli insediamenti che saranno particolarmente orientati all'architettura sostenibile, realizzando edifici a bassa emissione di CO₂ e rispettando, nonché migliorando, il sistema del verde che, per quanto possibile, dovrà essere un elemento fondamentale della progettazione.

La realizzazione dell'intervento comporta inevitabilmente una modificazione dell'ambiente naturale o antropico in cui essa viene ad inserirsi; in questo contesto diventa indispensabile dare concretezza al concetto di sviluppo sostenibile in modo che l'intervento sia realizzato in maniera integrata nel territorio.

Quindi la "mimetizzazione" deve essere oltre che urbanistica anche ambientale, infatti la modifica del sistema naturalistico-ambientale sarà minima solo perseguendo obiettivi ambientali, sociali ed economici trovando la giusta intersezione tra essi, come riassunto nel diagramma di seguito riportato:

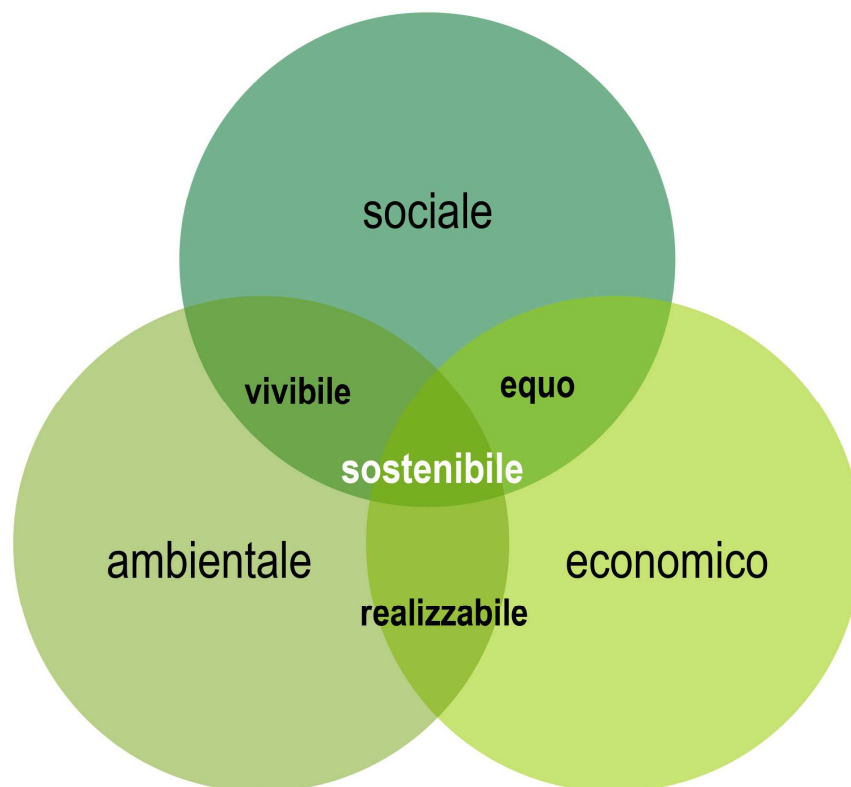


Figura 1: Diagramma per l'individuazione di sostenibilità dell'intervento

Ci si trova quindi di fronte a diverse classi di esigenze che spaziano dall'utilizzo delle risorse climatiche locali alla qualità ambientale degli spazi (esterni ed interni) passando per il contenimento del consumo di risorse e la riduzione dei carichi ambientali.

Si è ritenuto necessario pertanto svolgere considerazioni su varie scale, partendo dal contesto urbanistico per terminare con la fruizione del singolo utente degli spazi.

In scala urbanistica gli accorgimenti riguardano principalmente:

- 1) **Compatibilità idraulica:** considerando la normativa vigente D.G.R. n° 2948 del 6/10/2010 e il Piano di assetto Idrogeologico si sono previsti i volumi di invaso necessari al fine di garantire il principio di invarianza idraulica. Inoltre si cerca di perseguire una corretta gestione delle acque piovane differenziando le acque in base alla loro qualità.

Il sistema prevede un accumulo separato per la acque di prima pioggia da inviare in rete fognaria, il bacino di laminazione vero e proprio ed un'ulteriore volume di stoccaggio per il riutilizzo ai fini di irrigazione.

- 2) **Illuminazione pubblica:** si è tenuto conto degli aspetti derivanti dal consumo energetico e dall'inquinamento luminoso seguendo i criteri individuati dalla Normativa vigente, in particolare la L.R. 17 del 07/08/2009 e s.m.i. "Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici". I criteri seguiti quindi riguardano: il controllo del flusso luminoso diretto, il

controllo del flusso luminoso indiretto, sorgenti luminose ad alta efficienza, ottimizzazione degli impianti e gestione della luce.

Tali obiettivi possono essere perseguiti con scelte orientate su dispositivi a led con possibilità di controllo remoto che pur rinunciando a qualche “lumen” rendono strade e piazze più naturali ed accoglienti. In altri termini l'intensità della luce sarà calibrata, nei vari momenti della notte e nei diversi periodi dell'anno, sulle attività dei diversi componenti dell'intervento. Lungo i percorsi ciclo-pedonali, ad esempio, la luce potrà essere abbassata, o addirittura spenta, in orari prestabiliti.

- 3) **Progettazione e gestione del verde:** la piantumazione del verde pubblico è distribuita sull'intera area dell'intervento, mentre tutto attorno agli edifici è sviluppato un ampio spazio a giardino che si muove con dolci dislivelli come meglio evidenziate nelle tavole di progetto.

Fattore rilevante per questo aspetto è il costo di manutenzione, infatti, rispetto ai punti precedenti in questo caso i costi di manutenzione risultano più elevati rispetto a quelli di realizzazione.

Pertanto si è cercato di evitare fin da questa fase specie arboree inadatte alle esigenze climatiche ed ambientali della zona prediligendo specie autoctone che meglio si inseriscono nell'ambiente al fine di ottenere risultati soddisfacenti delle piantumazioni.

Si sono per altro evitati specchi d'acqua e creazione di aree particolarmente nascoste ed altri elementi di difficile gestione.

Infine si è conservato il sistema verde già presente, cercando scelte tendenti alla sua valorizzazione.

Per gli edifici “Valutare la sostenibilità ambientale” consiste nel corretto impiego delle procedure di valutazione che comprendono aspetti come la **sostenibilità economico finanziaria** (intesa come risorse economiche necessarie in relazione ai benefici economici e misura in cui le attività potranno sostenersi nel tempo), la **sostenibilità ambientale**: (l'utilizzo delle risorse rinnovabili cioè con un tasso inferiore a quello di rinnovo), la **sostenibilità sociale** (modifiche alle relazioni sociali, riferimenti culturali, valori, che mantengono in equilibrio la società) ed infine **sostenibilità istituzionale/amministrativa** (intese come miglioramento delle procedure e del sistema amministrativo).

Gli accorgimenti riguardano principalmente, ma non esclusivamente:

- 1) **Riduzione delle emissioni di Co₂** in atmosfera con riduzione del consumo di energia non rinnovabile realizzando **collettori solari termici** da installare sul tetto dell'edificio con destinazione commerciale/direzionale sia in modo convenzionale che in modo integrato fornendo l'acqua calda per l'impianto idrico e termico.
- 2) **Ventilazione** dei locali per garantire la salubrità degli ambienti La ventilazione avviene tramite bocchette centralizzate, poste sul tetto, da cui l'aria viene poi distribuita attraverso un sistema di canalizzazione forzata e scambiatore di calore nei controsoffitti dei singoli locali, inoltre si cerca di sfruttare il più possibile anche la ventilazione naturale generata sia dal vento che per effetto camino.
- 3) **Massimo sfruttamento della illuminazione naturale**, infatti l'utilizzo di **vetro fotovoltaico trasparente** che consente l'ingresso della luce del sole all'interno, e impedisce al contempo la penetrazione dei raggi UVA nocivi e delle radiazioni infrarosse, oltre a produrre elettricità. In questo

modo è possibile avvalersi della luce del sole per illuminare un edificio non solo durante il giorno, ma, con l'energia accumulata, anche la notte.

Disponibili in diversi colori e gradi di trasparenza i vetri (doppi e/o tripli) fotovoltaici isolanti possono essere incorporati nel progetto offrendo anche proprietà di isolamento termico.

Normalmente sono costituiti esternamente da un vetro laminato fotovoltaico di 6, 8, 10, 12, 15 o 19 mm di spessore, con una camera d'aria di 16 mm per una maggiore performance di isolamento termico e una lastra interna di vetro da 6 mm di spessore. Inoltre, può essere inserito dell'Argon nella camera d'aria per migliorare le performance termiche.

Per la realizzazione delle opere di arredo e finitura quali cordone, pavimentazioni per piazze e marciapiedi si predilige l'uso di materiali lapidei locali quali trachite e porfido da mettere in opera rigorosamente a spacco al fine di evitare inconvenienti derivanti da lavorazioni differenti.

4. STIMA COSTI

Per la stima dei costi si è tenuto conto dei prezziari regionale e Prezzi Informativi Opere Edili della Camera di Commercio di Vicenza aggiornati ad agosto 2013 e adeguati alla specificità dell'opera che richiede tipologie di materiali e qualità esecutiva che si addice ad un'opera pubblica con manutenzione ridotte al minimo per almeno 25 anni.

Vista l'importanza data alle opere a verde si ribadisce l'importanza della manutenzione dello stesso, osservando che i costi di gestione non potranno essere trascurati e trascurabili. Infatti una sottovalutazione degli stessi comprometterebbe il risultato dell'intervento.

Di seguito si riporta il quadro economico dell'opera:

IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA:

INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISTE	IMPORTI PARZIALI	IMPORTI TOTALI
A) LAVORI		
1 LAVORI		
Opere edili (miglioramento qualità urbana ed architettonica)	€ 5.950.000,00	
Opere di urbanizzazione:		
-strade	€ 48.000,00	
-parcheggi	€ 50.000,00	
-vasca di laminazione	€ 90.000,00	
Opere a Verde pensili	€ 22.000,00	
Opere a Verde a terra (urbanizzazione e piantumazione)	€ 46.000,00	
Opere di riqualificazione (illuminazione/arredo urbano)	€ 167.000,00	
Sicurezza	€ 80.000,00	
IMPORTO LAVORI		€ 6.453.000,00
B) SOMME A DISPOSIZIONE		
Iva 22 % su lavori	€ 1.419.660	
Spese tecniche (comprensive di progettazione preliminare, definitiva, esecutiva) e relazioni specialistiche (geotecnica, idrologica e idraulica, antincendio, strutturale, geotecnica, impiantistica, acustica, sicurezza in esercizio, piano di gestione degli scavi, interferenze reti e servizi, impatto/fattibilità ambientale, libretto del fabbricato)	€ 700.000,00	
Contributo 4% su spese tecniche	€ 28.000,00	
Iva 22 % su spese tecniche e contributo 4%	€ 160.160,00	
Spese amministrative (Convenzioni registro collaudi)	54.000,00	
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€ 2.361.820,00
IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA		€ 8.814.820