

COMUNE DI MORI

PROVINCIA DI TRENTO

CANALI

STUDIO ASSOCIATO DI PROGETTAZIONE

e-mail fcanali@gmail.com
lorenzo.canali@gmail.com

Tel/Fax 0464-910145
indirizzo via Marconi 38/b, Mori
C.F. /P.IVA 02146660226

COMMITTENTE: COMUNE DI MORI

PROGETTO PRELIMINARE

PER IL RICAVO DI NUOVA CASA SOCIALE DI LOPPIO
E AMBULATORIO MEDICO SULLA P.ED. 154 - C.C. VALLE

Disegnato da: Canali ing. Lorenzo

Data: 14 FEBBRAIO 2014

Aggiornamento:

Scala:

N. tavola:

-

ESTRATTO RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

Allegati:

Quadro economico, estratto PRG e mappa catastale,
proposta di variante urbanistica al PRG, rilievo fotografico,
riferimenti progettuali, schede tecniche tetto verde

Il progettista:

SOMMARIO

PREMESSA	2
1. CONFORMITA' URBANISTICA	2
2. IL CONTESTO	3
3. TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO – STATO ATTUALE	4
4. GENESI PROGETTUALE	5
5. TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO – STATO DI PROGETTO	7
6. I MATERIALI	8
7. BIOARCHITETTURA-SOSTENIBILITA'	9
8. I PERCORSI E GLI ACCESSI AL LOTTO	10
9. IL VERDE	11
10. QUADRO ECONOMICO	11

Allegati:

- Quadro economico
- Estratto P.R.G.
- Proposta di variante urbanistica al P.R.G.
- Estratto mappa catastale
- Rilievo fotografico
- Riferimenti progettuali
- Schede tecniche copertura a verde di tipo estensivo

PREMESSA

La presente relazione tecnico-illustrativa, in conformità all'incarico affidato allo scrivente ing. Lorenzo Canali con Verbale di deliberazione n.152 di data 05 novembre 2013, illustra l'intervento inerente la ristrutturazione della P.Ed. 154 – C.C. VALLE, attualmente casa sociale di Loppio con funzione di aggregazione sociale e ambulatorio medico.



Figura 1: p.ed. 154 – C.C. VALLE

1. CONFORMITA' URBANISTICA

Descrizione dell'intervento

L'intervento in progetto riguarda la ristrutturazione totale dell'edificio identificato dalla P.Ed. 154 C.C. VALLE, situata in loc. Loppio lungo la S.S. 240.

Attualmente l'edificio ricade, sotto il profilo urbanistico, entro il perimetro del Piano Regolatore Generale nella zona classificata come "Aziende agricole" (art. 39).

Allo stato di progetto, causa la necessità di ampliare il sedime al fine di adeguarlo alle attuali esigenze della comunità di Loppio, si prevede di intervenire anche sulle limitrofe

pp.ff. 1576/3 e 1436/1 classificate all'interno del P.R.G. come “Verde pubblico e parchi urbani” (art. 33).

Si renderà quindi necessario prevedere una variante urbanistica al Piano Regolatore Generale.

La nuova destinazione urbanistica dovrà essere quella di “Spazi pubblici attrezzati di interesse locale” (art. 32).

2. IL CONTESTO

Allo stato attuale il lotto si colloca lungo la S.S. 240 (fiancheggiata dalla pista ciclo-pedonale) nei pressi del nucleo storico di Loppio caratterizzato dalla sede del palazzo dei Castelbarco, la Chiesa di S. Maria e la “fabbrica”. Nelle vicinanze sono presenti attività commerciali, tra cui un bar.

L'analisi delle criticità, che porterà a giustificare l'intervento di demolizione e ricostruzione, è stata sviluppata su 4 livelli:

1. Il contesto
2. L'accessibilità
3. La visibilità
4. Lo stato architettonico

Per quanto riguarda il primo punto è marcata la decontestualizzazione dell'attuale edificio rispetto all'area nella quale si insedia: di fatto si trova in posizione isolata e di chiusura al centro del lotto, si denota la mancanza di allineamenti e la mancanza di una stretta relazione con il parco verso il quale addirittura si chiude. Paradossalmente, si apre con la facciata principale verso l'elemento di maggior criticità per l'intero paese: la S.S. 240.

L'accessibilità invece è praticamente nulla, la presenza del cancello verso il paese pone il lotto come una sorta di luogo dal difficile e problematico invito in direzione del parco, attualmente l'unico luogo di aggregazione sociale che assume di fatto il ruolo della “piazza” di paese.

La visibilità, intesa come fronte sul quale si affaccia l'edificio, è direzionata verso la strada statale. L'edificio, aprendosi in direzione della strada, a sua volta preclude l'apertura sia verso il paese che verso il parco.

Infine, per quanto riguarda lo stato architettonico ci si limita ad osservare la scarsa qualità dei materiali, lo stato di degrado nel quale si presenta e le caratteristiche formali a connotati fortemente individuali, figlie di un'edilizia a basso costo degli anni '50.

E' doveroso sottolineare inoltre che il dislivello tra pavimento interno ed esterno rende difficoltoso lo sbarriamento architettonico ai fini del raggiungimento del livello di accessibilità.

Tutte queste considerazioni fanno sì che l'intervento più conveniente sia la demolizione e la ricostruzione dello stabile, sia ai fini del riadeguamento in base alle funzioni necessarie alla comunità, sia ai fini di una rigenerazione a livello urbano con la creazione di un'area in continuità col parco.

Di fatti intervenire sul volume esistente significherebbe demolire pavimentazioni e relativi sottofondi per circa 80 cm in maniera da agevolare gli accessi da tutte le direzioni senza l'utilizzo di rampe, intervenire per risanare le murature, adeguamenti strutturali, demolire e ricostruire la copertura e altri interventi nel rispetto della normativa vigente in termini di risparmio energetico e antisismica.

Inoltre l'eventuale realizzazione di una parte interrata comporterebbe la demolizione di quasi metà del volume esistente.

Quindi un intervento di demolizione e ricostruzione, oltre a portare ad un risultato qualitativamente migliore, risulterebbe anche più efficiente dal punto di vista economico.

3. TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO – STATO ATTUALE

Allo stato attuale l'edificio, di forma prevalentemente rettangolare, è suddiviso in tre parti con relativi accessi indipendenti.

Una parte è destinata ad ambulatorio medico, con sala d'attesa, antibagno e bagno.

Una seconda parte è contraddistinta da una sala riunioni e due bagni.

Una terza parte è destinata ad appartamento, attualmente utilizzato come cucina e zona dispensa.

In totale la metratura è pari a 134,48 mq.

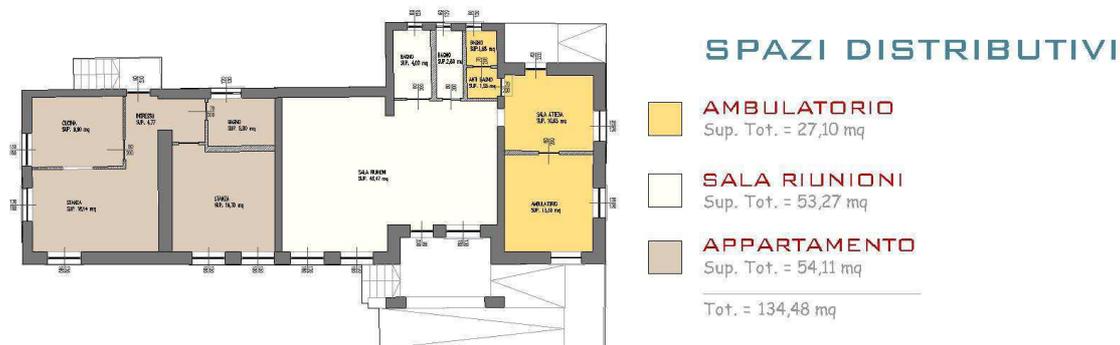


Figura 2: gli spazi distributivi attuali

4. GENESI PROGETTUALE

L'intervento progettuale non consiste semplicemente nella ristrutturazione di un edificio, ma si tratta di ricostruire, seppur parzialmente, un nuovo sistema urbano in grado di valorizzare non il "pieno" bensì il "vuoto": ovvero il "non costruito". Il vero senso di un paese o di una città, e quindi di una comunità, non sta nel costruito ma negli spazi che li relazionano (strade, piazze, vicoli ecc.).

Per questo il nuovo edificio dovrà relazionarsi con il contesto in maniera equilibrata, non verrà trattato come un edificio in un lotto chiuso bensì sarà un intero sistema integrato nel parco; quest'ultimo arriverà così ad affacciarsi sulla S.S. 240 creando un ingresso in collegamento con il nucleo storico di Loppio.

Il tratto dalla Chiesa di S. Maria al parco è evidente che sarà lo spazio per eccellenza che riqualificherà e darà un'identità molto marcata all'intero paese.

Al momento, e finché non verrà modificata l'attuale viabilità, su questo tratto di strada non possiamo intervenire ma possiamo gettare le basi per creare un ingresso dignitoso a quella che sarà la "strada-piazza", in grado di generare relazioni sociali.

Questo sistema urbano che va delineandosi garantisce un ruolo di nuova centralità: una configurazione che sia in grado di portare il paese all'interno del sistema edificio-parco e viceversa, un oggetto che sia filtro ed elemento unificatore con il contesto garantendo la valorizzazione del luogo ai margini dell'abitato.

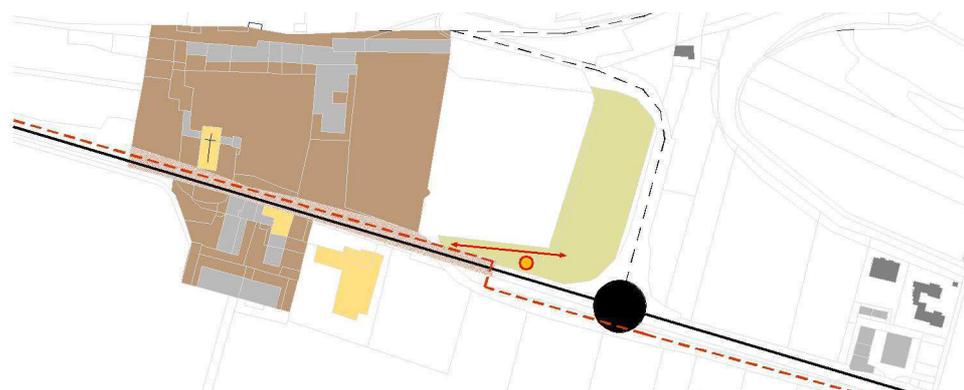


Figura 3: da due lotti ad un unico lotto-parco. La valorizzazione del “non costruito”: gli spazi di relazione.

Architettura e luogo: nuova forma di centralità.

Il lotto è unico in continuità con il parco, l’edificio nasce “ritagliando” ed elevando in copertura la superficie del parco. Vetrate trasparenti e scorrevoli saranno collocate ad est verso il cuore del parco dove verrà ricavata una sorta di “piazza”, affinché all’interno dell’edificio si possa godere della vista sul parco e viceversa.

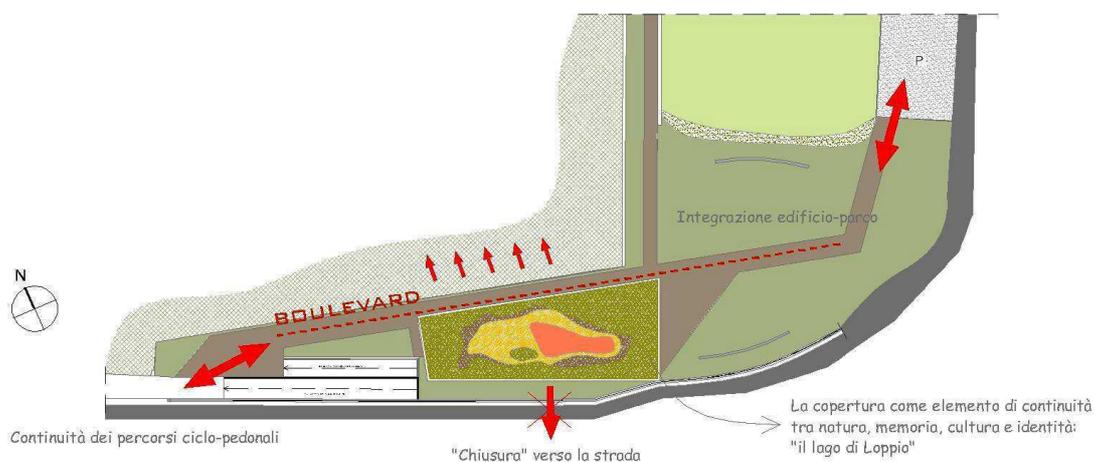


Figura 4:

*Il verde come maggiore elemento di strutturazione d’identità del paese.
Il boulevard come elemento rigeneratore di contesti fisici e spaziali*

Il tetto verde, che non è altro che il quinto prospetto, sarà l’elemento in grado di dare continuità al parco che si avvicina così sempre più verso l’abitato.

5. TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO – STATO DI PROGETTO

La tensione infrastrutturale causata dalla presenza della S.S. 240 e la presenza del parco urbano come unico spazio di relazione sociale, hanno portato a considerare il lotto oggetto d'intervento come un tutt'uno insieme al parco affinché quest'ultimo arrivasse ad affacciarsi lungo la strada principale. Quest'ultima però è anche affiancata dalla pista ciclo-pedonale che collega la Vallagarina con l'Alto Garda e dal marciapiede che si collega con il nucleo storico di Loppio.

La realizzazione del nuovo centro polifunzionale prevede una profonda modifica del sedime attuale, con una nuova forma basata sugli allineamenti prestabiliti del fronte sud esistente e dal rispetto dei confini verso la campagna a nord. Di conseguenza anche l'edificio riprende la forma lunga e stretta del lotto e come esso tende ad allargarsi verso est in direzione del parco, zona nella quale verrà collocata la sala polifunzionale caratterizzata da grandi vetrate trasparenti affinché dall'interno si possa godere della vista sul parco e viceversa.

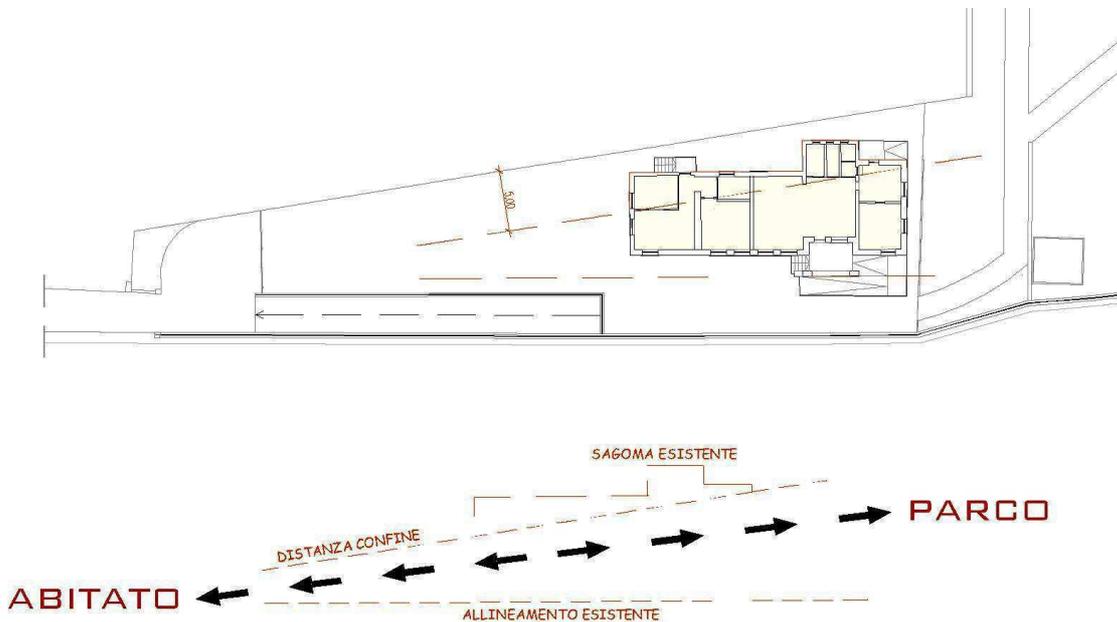


Figura 5: gli allineamenti e la definizione del nuovo sedime

L'edificio sarà costituito da due parti contraddistinte esternamente dall'uso di materiali differenti: la sala polifunzionale e la cucina ad est, caratterizzate da ampie vetrate

trasparenti e muri rivestiti con cappotto termico di colore chiaro; il blocco ad ovest contenente l'ambulatorio, bagni e stanza a servizio della sala caratterizzato invece da un rivestimento in listelli in legno di larice.

L'unico elemento in comune è la copertura a verde pensile di tipo estensivo che garantisce percettivamente la continuità con il parco e permette un inserimento più armonioso del volume in un contesto a forte vocazione naturale.

A fianco dell'attuale tunnel della pista ciclo-pedonale verrà ricavato un secondo tunnel in collegamento con il piano interrato, caratterizzato da un deposito di circa 90 mq ricavato sotto il sedime del blocco contenente l'ambulatorio medico, i bagni e la stanza a servizio della sala.

Nello specifico, la distribuzione è la seguente:

1. Al piano interrato è presente un deposito di circa 90 mq;
2. Al piano terra, per un totale complessivo di circa 200 mq sono presenti:
 - a. Ambulatorio, sala d'attesa, atrio e bagno per un totale di circa 35 mq;
 - b. Locale pluriuso di 18 mq, atrio di circa 4 mq, un bagno per disabili di 4 mq, un bagno di 2,20 mq, una cucina di 21 mq ed una sala polifunzionale di 113 mq.

Quindi, rispetto allo stato attuale che prevedeva spazi per circa 135 mq, c'è stato un aumento di circa 65 mq, spazio utilizzato ad aumentare la superficie della sala polifunzionale.

Nella progettazione dell'edificio, oltre al ripristino di una dimensione contestualizzata con l'intorno, la principale attenzione è stata volta al conseguimento di tre obiettivi:

- a. La valorizzazione dei materiali locali;
- b. Il basso impatto ambientale;
- c. I principi della sostenibilità.

Di seguito si dettaglia rispetto a detti elementi.

6. I MATERIALI

Esternamente l'edificio si presenterà con le caratteristiche espresse in precedenza. Nello specifico il colore del cappotto termico con finitura acril-silossanica sarà chiaro nei colori della terra.

La facciata ventilata in legno di larice sarà a fughe aperte verticali. Il larice ha caratteristiche e qualità di altissimo livello, pertanto non necessita di ulteriori protezioni aggiuntive. Sulla superficie esterna si forma uno strato ossidato che funge da barriera protettiva dagli agenti atmosferici. Col tempo la patina grigia formata sarà una caratteristica che non influirà sulla integrità della facciata.

I nuovi serramenti sono previsti in legno nel blocco caratterizzato dal rivestimento in legno di larice, in alluminio a taglio termico nelle altre parti.

I vetri impiegati avranno, naturalmente, caratteristiche diverse a seconda del lato di esposizione solare; a sud e ad ovest si ricorrerà a vetri di tipo selettivo, tali da garantire la trasparenza e allo stesso tempo un basso parametro di isolamento termico rispettando i parametri imposti dalla normativa vigente in materia di contenimento del consumo energetico. A nord invece i serramenti saranno sempre di tipo basso-emissivo ma non di tipo selettivo.

Quelli direttamente accessibili avranno inoltre la caratteristica di vetro antisfondamento, e saranno quindi stratificati sia internamente che esternamente.

La copertura sarà in cemento armato, coibentata e rivestita da un inverdimento di tipo estensivo, a basso spessore e bassi costi di manutenzione.

I canali di gronda sono in lamiera d'alluminio preverniciata a sezione circolare.

7. BIOARCHITETTURA-SOSTENIBILITA'

Per garantire uno sviluppo dell'area coerente ed equilibrato si è posta specifica attenzione agli aspetti di "sostenibilità ambientale", con particolare riguardo ai criteri di architettura bioclimatica e di basso consumo e basso impatto ambientale degli edifici.

Il concetto di sviluppo sostenibile è diventato imprescindibile in una progettazione accorta e attenta alle risorse del pianeta. Detto concetto non può essere semplificato con un formale ricorso a materiali cosiddetti "naturali", ma deve essere supportato da uno studio complessivo del sito, delle risorse impiegate per la costruzione e da un'attenta valutazione dei costi per il mantenimento dell'edificio.

In quest'ottica, pertanto, specifica attenzione è stata posta, nello studio progettuale, rispetto ai seguenti argomenti tra loro strettamente correlati e funzionali: l'orientamento, il comfort ambientale, l'efficienza energetica, un corretto uso delle risorse naturali.

Una buona performance energetica è prioritaria per garantire efficienza funzionale e qualità architettonica ed è ottenibile con semplici accorgimenti come il giusto posizionamento degli spazi interni in base all'orientamento solare ed il loro ombreggiamento, la compattezza della forma dell'edificio al fine di ridurre la superficie disperdente, la coibentazione ed il controllo dei ponti termici, il raffrescamento interno tramite il tetto verde e lo sfruttamento delle energie rinnovabili grazie all'installazione di pannelli solari.

Il progetto, pertanto, cerca di sfruttare le specificità del luogo, nel rispetto delle sue caratteristiche naturali e morfologiche.

Nell'edificio, come detto in precedenza, la copertura a verde prevista è di tipo estensivo "a sedum", l'unico sistema in grado di soddisfare l'esigenza del comfort interno con un costo di manutenzione praticamente nullo; detta scelta, inoltre, permette di ottenere ulteriori benefici in termini di isolamento termico (esempi concreti mostrano che il risparmio estivo arriva fino al 30%), di protezione dell'impermeabilizzazione, e di regimazione delle acque meteoriche, cui si accompagna un evidente abbellimento estetico dell'edificio.

Nella progettazione e nell'esecuzione dell'edificio è stata usata particolare attenzione alla definizione dell'involucro per favorire l'edilizia a basso consumo e ridurre al massimo le dispersioni termiche.

Oltre ad una accurata scelta dei materiali verranno utilizzate soluzioni quali l'isolamento termico a cappotto, coibentazioni significative sia orizzontali che verticali, controllo dei ponti termici, ecc., il tutto nel rispetto e con particolare riferimento alle certificazioni richieste dalle normative vigenti in materia di risparmio energetico.

8. I PERCORSI E GLI ACCESSI AL LOTTO

Nella progettazione dell'area si è cercato di ricreare una continuità non solo spaziale ma anche percettiva tra edificio, parco e nucleo storico, valorizzando i collegamenti e i percorsi pedonali.

L'ingresso al parco ora è sottolineato ed identificato chiaramente fin dall'uscita del tunne ciclo-pedonale, mentre viene mantenuto dalla parte del parcheggio comunale a nord.

Questi due ingressi sono ora collegati e riconoscibili spazialmente con continuità, attraversando di fatto il nuovo edificio collocato in mezzo al parco.

9. IL VERDE

Particolare attenzione è stata posta al sistema del verde.

Gli aspetti positivi non sono solamente estetici, ma anche funzionali in quanto il verde rappresenta:

- filtro ambientale, migliorativo del microclima, del benessere acustico e presupposto in genere per una migliore qualità di vita della nuova struttura;
- segno forte di continuità e bassissimo impatto ambientale, portando il parco fino al confine con la strada statale S.S. 240;
- spazio ludico e di relazioni sociali, comune a tutta l'area, per attività all'aperto o di relax.

In copertura verrà impiegato un verde estensivo a sedum a carattere minimalista, caratterizzato, a differenza dei verdi intensivi, da una a bassa manutenzione.

L'impiego del verde:

- svolge una funzione nella regolazione del microclima soprattutto nel periodo estivo: grazie infatti al processo di evapo-traspirazione della vegetazione a all'effetto "ombra" che questa ha nei confronti del terriccio, la temperatura a livello superficiale si mantiene leggermente inferiore alla temperatura dell'aria;
- svolge un importante ruolo anche per quanto riguarda il campo del risparmio energetico grazie al suo effetto coibente;
- contribuisce alla regolazione del deflusso delle precipitazioni in quanto il tetto verde consente una dilatazione dei tempi di smaltimento delle acque a tutto vantaggio degli impianti di scarico che riescono a allontanare quantità superiori di acqua a parità di sezione delle tubazioni grazie all'allungamento dei tempi di lavoro.

10. QUADRO ECONOMICO

L'elenco prezzi fa riferimento al Prezziario P.A.T. 2012 per tutte le voci che trovano

corrispondenza con le lavorazioni di progetto.

Per voci non presenti nel listino di riferimento, i prezzi sono stati determinati sulla base di esperienze precedentemente maturate o dall'analisi di mercato, basandosi su Listini Ufficiali di altre Province o Enti.

Mori, 19.02.2014

Il tecnico

