

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L'intervento prevede la realizzazione di un edificio da destinare alla logistica nell'area dell'ex Parco Doria, in relazione al progetto del nuovo passante viario anch'esso in progetto che attraversa l'area e la rende utilizzabile, oltre a offrire un'alternativa di scorrimento a via Stalingrado.

2 FASI

In particolare questa prima fase prevede la progettazione dell'edificio che interessa la parte di area a monte della nuova arteria in progetto e che è attualmente in disponibilità del comune di Savona, il quale ha per essa firmato un accordo con RFI. Questo primo edificio ospiterà varie aziende che operano nel campo della logistica, mentre nella seconda fase, quando diverranno disponibili anche le aree a valle dell'asse viario e che completano Parco Doria, si insedieranno in questa zona l'ACTS (l'azienda di trasporto pubblico savonese) ed ulteriori ditte operanti nel settore della logistica.

IL PROGETTO

L'edificio viene posizionato a ridosso del muro di confine che separa Parco Doria dalle abitazioni comprese tra l'area in oggetto e via Stalingrado. Una strada di servizio, a senso unico, larga 6 mt, che si innesta sull'asse viario principale per mezzo di un controviale dedicato, corre lungo il confine, alle spalle dell'edificio, servendone il livello superiore e al contempo definendo la distanza del fabbricato in progetto rispetto ai confini di proprietà ed agli edifici circostanti. Infatti sfruttando il dislivello naturale tra la quota dell'area Parco Doria (che diventa la quota del piano terra del capannone) e la quota di imposta degli edifici residenziali (che diventa la quota del primo piano del polo logistico e della strada di servizio), l'edificio in progetto è impostato su due livelli, sfalsati tra loro, dotati di area di pertinenza esterna e serviti dalla viabilità citata.

La composizione architettonica complessiva riprende l'impostazione funzionale dei due livelli sfalsati tra loro. Il piano terreno, arretrato, che rappresenta la base dell'edificio, è rivestito in pannelli di corten, un acciaio particolare che nel tempo si riveste di una patina di ruggine che lo protegge eliminando ogni ulteriore necessità di manutenzione e ne determina l'aspetto singolare, in richiamo alla storia ferroviaria dell'area.

Il corpo superiore, che verso ponente "scende" ad avvolgere la parte più bassa in corten, è chiuso con tradizionali pannelli di cls prefabbricati: il fronte verso via Stalingrado ospita i portoni di accesso alle unità base nelle quali è suddiviso il piano, mentre gli altri tre prospetti utilizzano un sistema di tamponamento particolare. Ovvero ogni interasse fra i pilastri, che è di 8 mt, viene idealmente suddiviso in elementi di 1 mt ciascuno. Tali elementi, nella realizzazione, saranno costituiti o da pannelli in cls prefabbricati, che vengono lasciati a vista, alti come l'interpiano e larghi appunto 1 mt, oppure con serramenti vetrati e apribili delle stesse dimensioni. Data un'impostazione di lay-out che prevede 2 elementi vetrati e 6 opachi, ogni azienda che andrà ad insediarsi in ciascuna unità, in fase di progettazione esecutiva, potrà determinare il numero e la posizione di pannelli trasparenti od opachi funzionale alla propria attività. In questo modo si potrà ottenere un'unità completamente vetrata o completamente chiusa, gestire la quantità della luce naturale, in relazione alla natura del pannello scelto. Il prospetto, a sua volta, viene definito in fase di realizzazione, in pratica sarà determinato dagli utenti della struttura, "subirà" le loro scelte, con la capacità allo stesso tempo di assorbirle e gestirle liberamente; diventa materia viva, sensibile a chi la utilizza, capace infine anche di cambiare nel tempo ed adeguarsi alle mutate necessità dei soggetti che vi si insediano. Un codice a barre che identifica l'intervento da un punto di vista architettonico e ne determina la flessibilità funzionale.

Mentre il livello superiore è suddiviso in unità regolari e indistinte fra loro, che solo con l'opera degli utilizzatori sui prospetti assumeranno caratteri specifici, il piano terra, all'estremità di ponente, "scarta" in ragione della conformazione del lotto di proprietà. La progettazione ne ha

fatto un motivo funzionale. Quindi risulta che le due estremità del piano terra tendono a smaterializzarsi, sono molto vetrate e quindi potranno essere destinate ad attività che necessitano anche di spazi di esposizione. In particolare il corpo in corten è definito nella parte centrale da una serie di aperture regolari che introducono alla varie unità logistiche, mentre l'angolo di levante è completamente vetrato e si connota specificatamente. In questo livello base i portoni hanno una doppia chiusura: una interna trasparente a due battenti scorrevoli o a libro, una esterna a due ante scorrevoli in corten. In questo modo è possibile regolare l'ingresso della luce naturale e il freddo / caldo ed avere comunque una protezione ad attività sospesa. Quando tutti i portoni sono chiusi il fronte basso assume un aspetto monolitico, fondativo, che si smaterializza all'estremità.

In particolare per quanto riguarda le lavorazioni previste e i materiali si riportano di seguito le descrizioni essenziali:

- il sistema strutturale di fondazione, che si baserà sulle valutazioni di fattibilità geotecnica che verranno opportunamente svolte nella successiva fase di progettazione, prevedrà presumibilmente soluzioni differenziate sia di tipo diretto (travi rovesce appoggiate sul terreno alle quote individuate dalle analisi geotecniche) o indiretto (sempre travi rovesce appoggiate su pali di fondazione), a seconda anche del rapporto tra livello di imposta dei capannoni e profondità dello strato di terreno idoneo alla fondazione, con considerazioni quindi anche di ottimizzazione degli scavi e dei riporti
- la struttura in elevazione sarà del tipo a pilastri, travi e solai prefabbricati con getto di completamento in cantiere al fine di ottenere la necessaria collaborazione tra i componenti
- la copertura sarà in tegoli di cls completata da elementi traslucidi in policarbonato, capaci di fornire un illuminamento naturale anche dall'alto agli spazi interni; oppure sarà possibile realizzare una copertura piana, eventualmente praticabile
- i tamponamenti saranno realizzati in pannelli prefabbricati di cls lisci lasciati a vista o rivestiti con pannelli di acciaio corten; ogni unità avrà due chiusure, una esterna in

metallo a due ante scorrevoli su guide a vista (il portone vero e proprio) e l'altra interna trasparente in modo da regolare per quanto possibile nelle diverse stagioni luce, aria e calore

- i pavimenti interni saranno del tipo industriale in cemento, lisciati e finiti con spolvero di quarzo e formazione di opportuni giunti; quelli esterni in blocchetti di cls posati su letto di sabbia
- le aree esterne saranno delimitate da muretti in calcestruzzo sormontati da una ringhiera tipo Orsoiril e accessibili con l'apertura di cancelli scorrevoli su binario.

STIMA DEL COSTO

La rilevazione del costo riconoscibile di costruzione viene determinata con riferimento alla pubblicazione *"Prezzi Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti dim Milano edizione 2002"* Tipografia del Genio Civile, voce E7 dalla quale risulta:

costo delle opere – 635,00 euro / mq

COSTO RICONOSCIBILE DI COSTRUZIONE

COSTO RICONOSCIBILE DI COSTRUZIONE		8.286.750,00
lavori in economia previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, imprevisti	0,050	414.337,50
rilievi, accertamenti, indagini	0,020	165.735,00
allacciamenti ai pubblici servizi	0,030	248.602,50
acquisizione aree e immobili	0,100	828.675,00
oneri di urbanizzazione	0,000	0,00
accantonamento contenzioso	0,030	248.602,50
commissioni giudicatrici	0,005	41.433,75
pubblicità	0,005	41.433,75
prove di laboratorio, collaudo	0,005	41.433,75
piano e coordinamento sicurezza	0,060	497.205,00
incentivo qualità alle imprese	0,000	0,00
COSTI RICONOSCIBILI AGGIUNTIVI		2.527.458,75
COSTO RICONOSCIBILE TOTALE		10.814.208,75
IVA	0,100	1.081.420,88
spese tecniche max	0,080	865.136,70
consulenze	0,010	108.142,09
IVA su spese tecniche	0,200	194.655,76
COSTO DI PROGRAMMA		13.063.564,17