

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

MOTIVAZIONI TERRITORIALI DELLA PROPOSTA

L'area interessata dal progetto rappresenta un residuo di territorio agrario abbandonato, posto tra la zona industriale del Paip di Legino e il quartiere residenziale di Piazzale Moroni. Per questo ambito, il PRIS ha previsto una evoluzione verso il tessuto urbano che, nel tempo, non è mai stata attuata. La ragione è che, per la struttura geomorfologia del sito e per il carattere sostanzialmente compiuto che la zona residenziale è venuta assumendo, la vocazione insediativa di questo scampolo di territorio appare più orientata ad essere un ultimo, limitato episodio del tessuto artigianale, piuttosto che una nuova occasione di espansione residenziale.

Questa affermazione trova giustificazione anche rispetto allo scenario urbanistico e territoriale di livello comunale che, dopo l'intenso sviluppo di natura residenziale degli anni 60/80, ha visto lo sostanziale stabilizzarsi della richiesta di nuove abitazioni popolari, oltre all'emergere di una nuova esigenza di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, che inducono ad una rimeditazione delle vocazioni territoriali complessive.

In particolare, come dimostra il recente episodio dell'insediamento nelle aree ex Erg di nuove attività artigianali e di servizio, si è manifestata recentemente una domanda di localizzazione di attività produttive di piccole dimensioni che scontano una rarefazione delle aree disponibili a livello comprensoriale.

Nello specifico caso in esame è sembrato quindi assai più utile, sotto il profilo dell'impiego razionale, efficace ed efficiente delle risorse territoriali, proporre una sostanziale modifica della previsione di urbanistica vigente, in modo da rendere possibile un insediamento produttivo che, per impronta insediativa, caratteri architettonici e attività ospitate, possa raccordarsi senza conflitti con le attività produttive già insediate e il tessuto residenziale di contorno.

Dal punto di vista dell'articolazione spaziale la proposta si presenta quindi con un elevato grado di fattibilità avendo riguardo ai seguenti fattori:

- la quota di spiccato del nuovo insediamento, che consente di mantenere le volumetrie al di sotto del piano di elevazione del quartiere residenziale;

- la facilità dei collegamenti infrastrutturali con il Paip, che consente di urbanizzare la nuova zona con un basso investimento e senza sensibili alterazioni dell'assetto geomorfologico dell'area;
- la messa a disposizione di una stabile riserva di verde pubblico a livello zonale.

SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE E REGIME URBANISTICO VIGENTE

L'area d'intervento, in base al Piano Regolatore Intercomunale del Savonese (PRIS), è disciplinata come zona residenziale ("SR6", cfr. tavola 2). La zona SR6 si estende poi oltre a levante comprendendo l'insediamento abitativo realizzato negli anni 60/70 con interventi di edilizia residenziale pubblica e privata, di bassa qualità complessiva.

Rispetto al regime previsto per l'area di intervento dalla normativa del Piano di Bacino del rio Molinero si presentano le seguenti situazioni

suscettività al dissesto – l'area è a suscettività bassa; la relazione geologica allegata al presente SUA analizza la fattibilità dell'intervento in progetto

fasce di indondabilità – l'area di intervento è attraversata dal rio Galletto e si trova in parte in fascia A, in particolare in sponda sinistra, ovvero quella interessata dall'intervento edilizio; allegata al presente SUA viene presentato lo studio idraulico che prevede, attraverso una serie di opere adeguate, la messa in sicurezza del rio in modo da liberare dal vincolo l'area dello SUA. L'area di intervento non ricade in zona di vincolo idrogeologico.

Il PTCP della Regione Liguria, assetto insediativo, prevede una classificazione della zona in ID TR-TU che consente l'attuazione delle previsioni di trasformazione in senso produttivo dell'area. L'area non risulta essere stata percorsa dal fuoco.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Come accennato l'area di intervento è attraversata dal rio Galletto. L'insediamento viene posizionato in sponda sinistra che offre una parte pianeggiante e un declivio più lieve, mentre il versante della collina che sale sopra la sponda destra rimane escluso dall'intervento.

La prima fase della progettazione, come più analiticamente descritto nella verifica idraulica, prevede la realizzazione di un nuovo argine per il rio Galletto, il cui alveo viene allargato e regolarizzato. Successivamente viene impostato l'intervento della strada pubblica che raggiunge il lotto dalla viabilità comunale che attraversa il PAIP. Tale operazione prevede la riqualificazione di parte della viabilità privata esistente che attraversa il lotto già insediato confinante con l'area di intervento e la sua trasformazione in strada pubblica. All'ingresso della proprietà si procede poi alla realizzazione della nuova strada che dovrà superare il rio, arrivare in sponda sinistra e servire l'edificio in progetto: la strada gira intorno al fabbricato e collega entrambi i livelli in progetto alle due quote previste.

All'ingresso del lotto viene ubicato il parcheggio pubblico.

Sempre in corrispondenza dell'accesso all'area viene realizzato un piazzale privato da destinarsi al parcheggio di mezzi e/o a zona operativa di carico e scarico merci a servizio dell'insediamento. Tale scelta è funzionale alla necessità di superare alcune ristrettezze logistiche determinate dalla ridotta dotazione di aree scoperte annesse alle unità immobiliari.

La forma dell'insediamento progettato si ispira a quelli che sono i caratteri specifici dell'edilizia industriale, ovvero semplicità ed economicità. La ricerca di questo esito complessivo ha peraltro prodotto spesso, soprattutto con la prefabbricazione basata sul quadrilatero trave/pilastro/tegolo/pannello di tamponamento, un atteggiamento progettuale di anonimato diffuso, di proposta mimetica rispetto alla varietà degli utilizzi, che ha generato contenitori privi di qualsiasi connotazione formale e di bassa qualità.

Il progetto in esame, pur non rinunciando alla ovvia convenienza di adottare soluzioni attuative basate sui prodotti seriali offerti dall'industria della prefabbricazione, assume una propria personalità sotto il profilo architettonico, attraverso l'articolazione della composizione volumetrica e la texturizzazione coloristica e materica delle superfici.

Un primo elemento, dettato da ragioni funzionali e di massimo sfruttamento degli spazi, è costituito dallo slittamento in avanti del corpo superiore dei capannoni rispetto allo zoccolo del primo piano. In questo modo si ottiene un oggetto che spezza la complanarità del fronte, dando vita ad un chiaroscuro volumetrico, funzionale sia al fine di proteggere gli ingressi delle

unità poste al piano terra sia di dilatare le superfici disponibili al primo piano. Il cambio di materiale di chiusura esterna (pannelli di tamponamento in cls vs u-glass), consente di caratterizzare architettonicamente questo oggetto.

Senza voler nascondere o banalizzare dietro forzati scarti geometrici la propria realtà di struttura di grandi dimensioni, l'edificio deriva dalla sovrapposizione di due lunghi parallelepipedi che hanno dimensioni regolari e caratteri formali molto diversi fra loro ma che consentono agevolmente di rispettare le esigenze funzionali richieste: infatti essendo destinato soprattutto ad attività artigianali di piccole dimensioni operanti in settori anche molto diversi fra loro occorre prevedere unità insediative base, seriali, "neutre", eventualmente accorpabili in modo da rispondere alle diverse esigenze delle aziende utenti.

La forza compositiva del fabbricato procede da questa sorta di contrapposizione dei due volumi che creano l'edificio. Il primo corpo è posizionato alla quota di 24.00 mt: è un lungo e basso parallelepipedo che nella parte finale, a nord, raggiunge l'altezza del secondo livello a formare una sorta di elle. Questo primo volume è tamponato con pannelli in cls prefabbricati, con finitura liscia, tinteggiati con un colore molto scuro (forse nero), bucato ad ogni intervallo strutturale da un portone che individua l'unità funzionale minima: è la base dell'edificio, più pesante e solida, fondativa della composizione architettonica.

Come appoggiato ad esso, posizionato alla quota più alta di 29.90 mt che corrisponde al secondo livello dei capannoni, abbiamo un secondo corpo dalla forma allungata, realizzato con un materiale leggero e traslucido (ad esempio u-glass, o pannelli di policarbonato, o vetro opaco), in contrapposizione al calcestruzzo scuro della parte sottostante. La parete est di questo corpo superiore che ospita i portoni di ingresso delle unità al secondo livello è tamponata con pannelli prefabbricati in cls lasciato a vista.

L'edificio vive allora del costante dialogo delle due parti diverse tra loro e allo stesso tempo complementari e utili una all'altra. Il volume superiore sembra scomparire di giorno e dissolversi adattandosi via via alla luce diurna; di notte l'illuminazione interna farà emergere dalla massa scura e confusa della base, il nitido volume trasparente del secondo livello che

sembrerà galleggiare nell'oscurità. L'edificio si smaterializza, cambia identità con il trascorrere del tempo.

Per entrambi i livelli la struttura è a travi e pilastri in c.a. prefabbricato, che rimane la più adeguata da un punto di vista sia economico che funzionale. La caratterizzazione avviene attraverso lo studio della superficie esterna della due parti dell'edificio. Questo consente inoltre di fornire già una prima indicazione sulla futura destinazione delle unità funzionali: al piano terreno, che poggiando direttamente sul suolo offre maggiori possibilità di carico, potranno essere insediate attività di deposito e stoccaggio, mentre il piano superiore, molto luminoso, sarà più adatto ad attività artigianali o di servizio produttivo tradizionali che necessitano di ambienti di lavoro luminosi e di buona qualità spaziale.

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 basa sulle valutazioni di fattibilità geotecnica illustrate nell'allegato specifico prevede 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 di cls lisci, alcuni tinteggiati altri al piano superiore lasciati a vista, in u-glass o altro materiale leggero traslucido, 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 vetrata con serramento metallico 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 ancora in cls lisciato oppure in alternativa 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.

La versione computerizzata del progetto, con le simulazioni assonometriche, prospettiche e di fotoinserimento, danno ragione di una sostanziale leggerezza dell'intervento rispetto al contesto e di una sua sostanziale adesione ai presupposti di impostazione progettuale.

La parte settentrionale del lotto sarà sistemata a verde pubblico attrezzato: infatti è prevista la realizzazione di un campo da calcetto e di una piccolo volume smontabile, con struttura in metallo e tamponamento in legno, che ospita gli spazi di servizio al campo stesso (spogliatoi e servizi igienici).

La piena risoluzione delle problematiche architettoniche sarà in ogni caso rinviata alla fase della progettazione edilizia, che dovrà farsi carico delle scelte definitive in ordine all'articolazione dei prospetti, alla scelta dei materiali, alle componenti plastico/coloristiche ed estetiche di dettaglio.

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 di Milano edizione 2002"* Tipografia del Genio Civile, voce E7 dalla quale risulta:

costo delle opere - 635 euro / mq

COSTO RICONOSCIBILE DI COSTRUZIONE

COSTO RICONOSCIBILE DI COSTRUZIONE		5.334.000,00
lavori in economia previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, imprevisti	0,050	266.700,00
rilievi, accertamenti, indagini	0,020	106.680,00
allacciamenti ai pubblici servizi	0,030	160.020,00
acquisizione aree e immobili	0,000	0,00
oneri di urbanizzazione	0,000	0,00
accantonamento contenzioso	0,030	160.020,00
commissioni giudicatrici	0,005	26.670,00
pubblicità	0,005	26.670,00
prove di laboratorio, collaudo	0,005	26.670,00
piano e coordinamento sicurezza	0,060	320.040,00
incentivo qualità alle imprese	0,000	0,00
COSTI RICONOSCIBILI AGGIUNTIVI		1.093.470,00
COSTO RICONOSCIBILE TOTALE		6.427.470,00
IVA	0,100	642.747,00
spese tecniche max	0,080	514.197,60
consulenze	0,010	64.274,70
IVA su spese tecniche	0,200	115.694,46
COSTO DI PROGRAMMA		7.764.383,76