

COMUN...EMENTE!

Relazione tecnico-illustrativa

INDIRIZZO A

La scelta dell'indirizzo è guidata dalla volontà di progettare un edificio in cui poter concentrare tutti gli uffici e gli enti richiesti dal bando del concorso, in spazi funzionali, energeticamente efficienti ed in un contesto adeguato, liberare la piazza Tenente Nicola dai veicoli parcheggiati, e rendere l'intervento economicamente vantaggioso per l'amministrazione comunale.

La scelta di ricollocare gli uffici nell'attuale sede avrebbe richiesto uno sforzo economico sicuramente maggiore, con un risultato distributivo ed energetico limitato dall'impianto dell'edificio e dai vincoli ambientali gravanti su di esso.

Allo stesso modo la trasformazione dell'area Rtc avrebbe avuto un legame più debole con il centro storico.

SCELTE URBANISTICHE

L'edificio comunale si configura all'interno dell'area Rtc come opera di urbanizzazione secondaria, come previsto *dall'Allegato 2 "Documento preliminare di avvio alla progettazione" al punto III comma 4).*

Il progetto propone di ripartire la quota pari al 30% della SUL, attualmente destinata dalle N.t.A. a terziario pubblico, con una variante al P.R.G.C. prevista al sopraccitato punto del *"Documento preliminare di avvio alla progettazione"*, in 10% di commerciale e 20% di terziario privato.

00_ "COMUN...EMENTE!"_ *Linee guida alla progettazione*

L'ampliamento urbanistico in progetto, così come richiesto *dall'Allegato 2 "Documento preliminare di avvio alla progettazione" al punto III comma 4)*, prevede la formazione di un nuovo organismo urbano dalla duplice centralità: quella rappresentata dalla rigenerazione dell'attuale piazza Tenente Nicola, nel centro storico cittadino (*vedi 02_ "LO SPAZIO CONDIVISO"*), e quella derivante dalla trasformazione dell'area Rtc, oggetto del presente concorso.

L'intento ambizioso è di trasformare la città, senza creare una nuova centralità, ma integrando spazi esistenti con quelli in progetto: luoghi dedicati alla socializzazione e alla vita comunitaria, ponendo particolare attenzione alla connessione degli stessi, alla loro fruibilità ed accessibilità.

La scelta progettuale di inserire la sede degli uffici comunali, all'interno dell'area Rtc, deriva dalla espressa necessità, di raggruppare tutti gli enti ed uffici comunali, donando così facile accessibilità ai servizi comunali da parte di tutti i cittadini e permettendo al Comune di offrire un servizio efficiente in un contesto adeguato, contenendo sicuramente le spese di gestione.

La conformazione orografica dell'area Rtc, caratterizzata dalla presenza di due livelli di campagna ben definiti, unitamente alle indicazioni progettuali sulla massima altezza degli edifici (*vedi Allegato 2 "Documento preliminare di avvio alla progettazione"*) hanno suggerito una suddivisione ben precisa dell'area in funzione della destinazione prevista.

COMUN...EMENTE!

Relazione tecnico-illustrativa

Il nuovo Palazzo di Città viene collocato nella porzione di area Rtc corrispondente circa all'attuale parcheggio di P.zza Primo Levi, ampliata dal lato opposto alla via Kennedy ritagliando così un lotto stretto e lungo, perimetrato da un percorso carraio.

Questo permette di mantenere invariata la distribuzione originaria del terreno, restituendo particolare visibilità e accessibilità alla sede comunale dalla viabilità carraia di via Kennedy e da quella pedonale del vicolo Don Puglisi.

La posizione del Palazzo di città ha permesso di destinare la restante porzione di area, interamente distribuita sullo stesso livello, al Borgo San Giorgio. La relazione diretta dell'area con il costruito esistente della via San Rocco, ha generato un assetto urbanistico dalla chiara ispirazione medievale (elementi di schiera che si accorpano), che nella fase costruttiva restituisce alla città un quartiere dichiaratamente contemporaneo.

01_LO SPAZIO CONDIVISO *Recupero della sede comunale e di casa Archinti*

La rigenerazione planovolumetrica dell'attuale sede del comune e degli spazi attigui vuole restituire alla comunità un luogo dalla forte identità sociale e urbana, "lo spazio condiviso".

A tal fine, la demolizione dei fabbricati aggiunti tra l'impianto originale del convento e la casa Archinti, lascia spazio al nuovo e marcato segno del portico, per donare una permeabile fruibilità agli spazi ridisegnati.

Il nuovo passaggio prevede la riapertura del secondo fornice al piano terreno del corpo originario del convento, sul lato opposto alla chiesa, lo spostamento e l'ampliamento, dell'attuale passaggio che conduce al parcheggio di P.zza Partigiani in continuità con il portico e la costruzione di un pergolato coperto che conduce attraverso la casa Archinti, fino alla via Roma.

Il ritmo creato dalla successiva smaterializzazione del portico, nel suo percorso da P.zza Partigiani alla via Roma, sottolinea e rafforza il legame tra il centro storico e il nuovo disegno degli ex spazi comunali.

La rifunzionalizzazione degli spazi vuole garantire il mix sociale e di funzioni necessario a dar vita allo "spazio condiviso":

Il Municipio attuale, privato delle superfetazioni sopracitate, ritrovata l'essenzialità dell' antico convento, diventa luogo di incontro integrato intergenerazionale.

A tal fine si prevede la restituzione di spazi il più possibile "puliti" e "flessibili" da destinarsi a centro polivalente al servizio della comunità, permettendo in questa maniera di far vivere la città di giorno e di notte a 360 gradi.

Uno spazio al piano terreno adibito ad info point, lascerà alla restante porzione di edificio la libertà di adattarsi alle necessità collettive diventando all'occorrenza centro espositivo, banca del tempo, centro d'incontro integrato.

Piazza Tenente Nicola, ridisegnata e ampliata verso la piazza Partigiani, liberata dalle automobili, diventa luogo di incontro quotidiano e di manifestazioni occasionali.

COMUN...EMENTE!

Relazione tecnico-illustrativa

La figura del chiostro viene mantenuta, ricreando un percorso continuo attorno alla piazza che grazie alle nuove connessioni con la Piazza Partigiani e con il cortile di Casa Archinti, si relaziona con il contesto, restituendo uno spazio riservato che regala lungo il suo percorso piacevoli scorci sul contesto in cui è inserito.

Il disegno, dal rigido aspetto geometrico, contrasta con l'ampiezza e l'apertura degli spazi. L'inseguirsi di percorsi, verde e spazi di sosta si addensa a ridosso del segno del portico, creando una tensione spaziale che ne esalta l'importanza della funzione.

La pedonalizzazione della piazza, rafforzata da un forte legame tra gli spazi urbani, permette a questo spazio di prestarsi piacevolmente ad ospitare manifestazioni culturali all'aperto quali: mostre, eventi mondani, cinema estivo, nonché semplici incontri di condivisione collettiva.

Casa Archinti si conferma fulcro del nuovo percorso porticato, trasformandosi in centro ricettivo pubblico-privato.

Viste le precarie condizioni in cui versa il complesso, si vuole ridar vita agli spazi grazie ad una ricostruzione dell'intero impianto in chiave contemporanea, nel rispetto degli ingombri e delle altezze del complesso attuale.

L'unica sostanziale modifica risiede nell'apertura dell'originaria corte chiusa, verso la piazza e la via Roma, a restituire uno spazio intimamente collegato al centro storico cittadino.

La destinazione turistico-ricettiva, di proprietà comunale con possibilità di locazione a privati delle singole attività vuole essere un'opportunità per far vivere la città da cittadini e turisti, restituendo così un intervento economicamente vantaggioso.

02_IL PALAZZO DI CITTA' _Nuova sede degli uffici comunali

Giustapposto alla piazza della chiesa e dello "spazio condiviso" il palazzo di città diventa il perno tra Borgo San Giorgio e il centro storico della città.

L'IMPIANTO

Come già citato al precedente punto 00 ("COMUN...EMENTE!"_Linee guida alla progettazione), la nuova sede comunale trova spazio sul sedime dell'attuale P.zza Primo Levi ampliata in direzione opposta al torrente Sangonetto.

La posizione e l'impianto dell'edificio garantiscono fruibilità e accessibilità a spazi e servizi comunali, mentre la geometria e la trasparenza del fabbricato, donano visibilità sia dalla viabilità pedonale che carraia.

LA VIABILITA'

Un anello viario carraio a senso unico circonda l'edificio, con accesso diretto da e sulla via Kennedy e con possibilità di parcheggio lungo i bordi dello stesso.

Ulteriori possibilità di parcheggio si troveranno nell'adiacente P.zza Sandro Pertini per cittadini e visitatori e nel parcheggio interrato del Borgo San Giorgio per gli impiegati comunali.

COMUN...EMENTE!

Relazione tecnico-illustrativa

La viabilità pedonale e ciclabile verso il centro storico, sarà garantita dal vicolo Don Puglisi, che inerpicandosi per il rinnovato abitato a ridosso del centro stesso, attraverserà la P.zza Pertini, ridisegnata in modo da sottolineare il percorso che dal vicolo, conduce all'ingresso principale del Palazzo di Città.

Il volume trasparente dell'ingresso permette una connessione visiva verso il Borgo San Giorgio.

Le connessioni pedonali verso i nuovi spazi residenziali, saranno rappresentate da una rete di marciapiedi, accessi carrai e passaggi coperti che superando i dislivelli garantiranno accessibilità e fruibilità.

L'EDIFICIO

Due corpi principali dall'aspetto elegante e rigoroso, sottolineati da accenti vetrati per generare una connessione tra il nuovo tessuto urbano e quello esistente.

L'edificio si pone infatti l'obiettivo di fungere da tessuto connettivo urbano e sociale tra il nuovo borgo e il centro storico, permettendo la fruizione dei propri spazi interni ed esterni a verde, non solo per le ordinarie attività comunali, ma soprattutto per quelle attività comunitarie e di socializzazione che prevedono lo sfruttamento di questi spazi oltre che nei giorni e negli orari lavorativi, anche nei momenti di svago.

La composizione sfrutta il motivo della finestra binata, ripetendone il segno sui corpi a doppia manica trattati a pietra, sottolineandolo con imbotti in acciaio cor-ten.

La facciata della porzione di edificio a manica semplice rimane più "muta" sul fronte principale, dichiarando all'esterno la funzione celata.

Il corpo scala principale, quello di accesso all'auditorium e la sala polifunzionale stessa sono trattati a vetro, rapportando direttamente quanto succede all'interno dell'edificio con l'esterno.

L'utilizzo della pietra, dell'acciaio corten e del vetro simboleggiano rispettivamente la solidità e la trasparenza della politica dell'amministrazione locale.

L'andamento orografico del terreno è stato idealmente suddiviso in tre piani principali: il piano stradale di via Kennedy, il piano d'ingresso all'edificio a quota e il piano del Borgo San Giorgio a quota.

Rampe e scale raccordano i piani garantendo sempre libera accessibilità agli spazi.

Dalla distribuzione planimetrica si nota come un corpo rettilineo, a manica doppia ed uno ad "L" a manica semplice nel suo lato corto e doppia nella porzione in fregio alla via Kennedy, si incontrino a generare l'ingresso principale agli uffici comunali. Un secondo ingresso, che da accesso diretto alla sala polifunzionale (Auditorium), è posizionato in testata all'edificio prospiciente la via Kennedy.

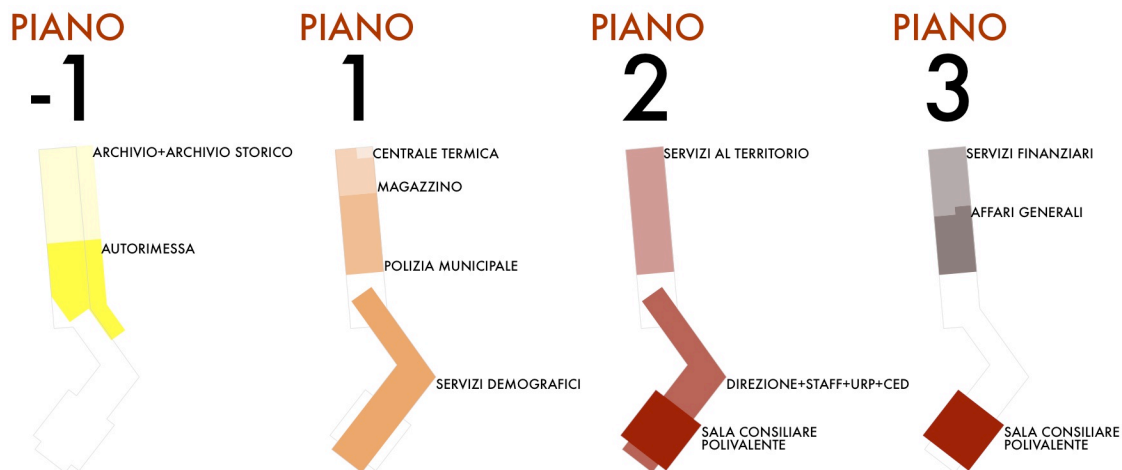
La distribuzione verticale ordinaria all'interno dell'edificio, è rappresentata da tre corpi scala, con relativi ascensori, collocati all'estremità dell'edificio e nel suo baricentro vetrato.

COMUN...EMENTE!

Relazione tecnico-illustrativa

Le scale filtrate nell'accesso ai piani e l'opportuno dimensionamento delle vie di esodo rendono la distribuzione adeguata alle vigenti normative in materia di sicurezza antincendio.

GLI UFFICI



Due dei tre corpi scala descritti conducono al piano interrato, dove trovano spazio archivio e archivio storico, nonché il parcheggio richiesto per i mezzi comunali. Una rampa carraia permette l'accesso al parcheggio dall'anello a senso unico che circonda il Palazzo di Città.

Al primo piano fuori terra, nella porzione ipogea del fabbricato, magazzino e centrale termica hanno accesso carraio diretto. Gli uffici destinati ai vigili urbani hanno la possibilità di accesso diretto ai mezzi nel piano interrato, nonché la possibilità di avere contatto col pubblico dall'ingresso principale.

Ad affacciarsi sull'ampio spazio a doppia altezza dell'ingresso vetrato, il foyer del palazzo, anche se non direttamente richiesta dal bando, una piccola portineria/punto informativo.

Nel fabbricato ad "L" il piano è interamente riservato ai servizi demografici, limitando in tal modo la necessità di spostamenti verticali per l'accesso agli uffici con apertura al pubblico.

Al primo piano fuori terra, nel fabbricato rettilineo si collocano i servizi al territorio, mentre nel secondo fabbricato gli uffici dirigenziali, del relativo staff, di URP e CED, godono di una funzionale riservatezza e dell'accesso diretto alla sala polivalente.

Proprio quest'ultima, dal forte motivo architettonico, sfrutta uno spazio a doppia altezza per avere la necessaria fruibilità a seconda della destinazione del caso.

Al secondo piano fuori terra troviamo servizi finanziari e affari generali nel corpo rettilineo, mentre il corpo ad "L" si trasforma in una terrazza accessibile dal corpo scala baricentrico e dalla quale si gode di uno sguardo privilegiato sulla città e sulla sala polifunzionale, grazie ad una finestra a nastro che ne permette l'affaccio.

COMUN...EMENTE!

Relazione tecnico-illustrativa

L'EFFICIENZA ENERGETICA

Come previsto dalla *L.R. 13 del 28 maggio 2007_ "Disposizioni in materia di rendimento energetico in edilizia"* e relative *D.G.R. attuative*, l'edificio rispetta i limiti di trasmittanza termica per le superfici verticali ed orizzontali opache e per le superfici vetrate, stabilite dalla *D.G.R. 46-11968 del 07 agosto 2009* rispettivamente in 0,33-0,30-2,0 W/m²K, nonché i limiti di fabbisogno energetico previsti dalla *D.G.R. 43-11965 del 07 agosto 2009* attestandosi in classe A+, con indice di prestazione energetica globale (riferita a Torino) minore di 9 kWh/m³.

Per ottenere i requisiti di trasmittanza termica appena citati e contenere tempi e costi di cantiere il fabbricato è progettato sfruttando la tecnologia del Wood frame, ovvero una struttura portante in legno prefabbricata, debitamente isolata e rivestita, montata su di un basamento in cemento armato.

La stratigrafia della parete portante esterna presenta (dall'esterno verso l'interno): facciata ventilata con rivestimento lapideo, rivestimento in lastre di fibrocemento da esterni sp 1,5 cm, isolamento termico in kenaf sp. 5 cm, isolamento termico in kenaf sp. 20 cm (da posizionarsi all'interno del telaio ligneo), barriera al vapore, lastre in legno-magnesite ad alta densità sp. 4 cm, rivestimento in cartongesso REI 1,5 cm, camera passaggio impianti sp. 5 cm e pannello di finitura interna in cartongesso sp. 1,5 cm, per una trasmittanza $U=0,14$ W/m²K.

La stratigrafia della copertura presenta (dall'esterno verso l'interno): rivestimento in lamiera, lastre in legno-magnesite ad alta densità sp. 6 cm, isolamento termico in kenaf sp. 5 cm, isolamento termico in kenaf sp. 20 cm (da posizionarsi all'interno del telaio ligneo), barriera al vapore e pannello di finitura interna in cartongesso sp. 1,5 cm, per una trasmittanza $U=0,14$ W/m²K.

I serramenti hanno telaio in alluminio a taglio termico con $U_f=1,3$ W/m²K e vetrocamera 4/12/4 con vetro basso emissivo e riempimento vetrocamera in gas kripton con $U_g=1,0$ W/m²K.

Un impianto fotovoltaico da 15 Kw è posizionato sul terrazzo al di sopra della manica semplice del corpo a "L" della sede comunale, e l'energia elettrica prodotta verrà sfruttata per alimentare un sistema di trattamento aria in pompa di calore sia per il riscaldamento invernale che per il raffrescamento estivo.

Il surplus energetico, derivante dalla maggior produzione estiva verrà trattato in regime di scambio sul posto, generando un credito che andrà a compensare l'eventuale maggiore necessità di energia durante il periodo invernale di minore produzione.

I ricambi aria vengono garantiti in maniera forzata al fine di limitare al minimo lo scambio termico verso l'esterno.

Il fabbisogno di acqua calda sanitaria viene soddisfatto dall'installazione di collettori solari termici sulla copertura dell'edificio.

Dal punto di vista energetico l'edificio risulta essere pertanto assolutamente efficiente e a bassissimo impatto ambientale.

COMUN...EMENTE!

Relazione tecnico-illustrativa

03_IL BORGO SAN GIORGIO_ *Complesso residenziale nell'area Rtc*

L'IMPIANTO

L'impianto urbanistico caratteristico del borgo arroccato, riproposto in chiave moderna, guida il fruitore attraverso una successione spaziale, che richiama la piacevolezza dell'agglomerato medievale, sottolineato da una composizione architettonica dichiaratamente contemporanea.

L'assetto dichiara la propria ispirazione al costruito di via San Rocco, definendo un negativo planimetrico che ben si inserisce all'interno del tessuto urbano esistente.

In particolare vede la formazione di una sorta di cortina che, attestandosi sulla viabilità a senso unico attorno al Palazzo di città, mette in dialogo diretto il Borgo San Giorgio e la sede comunale.

Dietro la cortina spazio pubblico e privato si alternano, inseguendosi in un gioco di piazze (spazi pubblici) e giardini (luoghi privati di pertinenza delle abitazioni) che garantiscono riservatezza ai residenti e massima permeabilità al visitatore.

Una serie di portali coperti a doppia altezza permette il collegamento viario tra le piazze successive e tra queste e la viabilità di collegamento con la città.

La composizione architettonica vuole, anche in questo caso, ispirarsi al borgo medievale, le facciate prendono vita in maniera indipendente rispetto ai fabbricati adiacenti, dichiarando esplicitamente ciò che stanno celando, pur conservando un'unitarietà nella scelta dei materiali e del ritmo compositivo che scandisce l'intero complesso.

LE DESTINAZIONI

Come indicato al punto *SCELTE URBANISTICHE della presente relazione*, all'interno dell'area Rtc la SUL verrà destinata a residenziale privato, residenziale pubblico, terziario privato e commerciale.

I lembi estremi del borgo, vista la posizione dagli ampi spazi privati a verde e l'affaccio esclusivo, sono destinati a residenziale privato.

La piazza centrale del complesso presenta al suo primo piano fuori terra una serie di locali da destinarsi a terziario privato e commerciale mentre il secondo piano fuori terra ospita le residenze pubbliche, caratterizzato da una rilettura in chiave contemporanea del sistema distributivo a ballatoio.

La lunga infilata rappresentata dalla cortina, è invece trattata seguendo il principio della casa bottega. Al primo piano fuori terra commerciale e terziario privato affacciano all'interno del borgo, mentre la porzione di piano affacciante sul Palazzo di Città e il secondo piano fuori terra sono destinate a residenza privata o pubblica di pertinenza all'attività insediata al piano terreno.

LA VIABILITA'

Il parcheggio interrato dalla duplice fruibilità pubblica e privata, opportunamente compartimentato, riserva l'ormai rara piacevolezza di rendere

COMUN...EMENTE!

Relazione tecnico-illustrativa

completamente pedonale il borgo, senza negare la comodità dell'accesso diretto in automobile.

E' proprio il parcheggio, frazionato per servire sia residenziale che terziario e sede comunale, l'accesso carraio ordinario al complesso.

Questa scelta radicale vuole privilegiare la vivibilità e la fruizione degli spazi, riservando comunque la possibilità di accesso dall'anello viario carraio attraverso i portali di collegamento delle piazze, per poter effettuare manovre di soccorso da parte degli enti preposti e per garantire l'accesso in situazioni di necessità quotidiana quale carico/scarico merci per le attività commerciali e traslochi per il residenziale.

Il collegamento verticale tra parcheggio e Borgo, è garantito da una serie di corpi scala con relativi ascensori che si distribuiscono in modo omogeneo su tutto il complesso contenuti nelle porzioni edificate.

L'EFFICIENZA ENERGETICA

Come previsto per il Palazzo di città, anche per il Borgo San Giorgio la metodologia costruttiva è quella del Wood frame, che come già anticipato al precedente paragrafo permette di contenere, minimizzandone le spese, i costi di cantiere, limitando i tempi di costruzione a circa il 20% di quelli necessari ad una costruzione tradizionale.

Nel rispetto dei principi costruttivi della bioedilizia e della normativa in materia di contenimento dei consumi energetici, anche in questo caso involucro edilizio e utilizzo di fonti rinnovabili vanno di pari passo.

Come previsto dalla *L.R. 13 del 28 maggio 2007_ "Disposizioni in materia di rendimento energetico in edilizia"* e *relative D.G.R. attuative*, il complesso rispetta i limiti di trasmittanza termica per le superfici verticali ed orizzontali opache e per le superfici vetrate, stabilite dalla *D.G.R. 46-11968 del 07 agosto 2009* rispettivamente in 0,33-0,30-2,0 W/m²K, nonché i limiti di fabbisogno energetico previsti dalla *D.G.R. 43-11965 del 07 agosto 2009*.

Gli impianti di riscaldamento e raffrescamento a pannelli radianti annegati a pavimento (che più si adattano alla destinazione residenziale) saranno integrati con collettori solari termici e pompe di calore verranno alimentate da impianti fotovoltaici disposti in maniera omogenea sulla copertura dell'intero complesso.

04_ LE CONNESSIONI_ *Collegamenti viari e non tra il centro storico e l'area Rtc*

Nuovi percorsi legano una città rinnovata, rafforzandone l'identità e creando un marcato attaccamento al territorio del cittadino.

La viabilità attorno al palazzo di città garantisce la totale accessibilità ai servizi comunali rendendoli visibili ed efficienti. Si è scelto di rendere tale viabilità a senso unico al fine di restituire un flusso ordinato e leggibile da chi abita il Borgo San Giorgio, da chi frequenta quotidianamente il Palazzo di Città e anche da chi lo deve raggiungere per la prima volta.

COMUN...EMENTE!

Relazione tecnico-illustrativa

Il vicolo don Puglisi crea una forte arteria ciclo-pedonale di connessione al nuovo e ampliato centro cittadino, permettendo una connessione privilegiata per raggiungere il centro storico della città.

L'abbondante presenza di marciapiedi e percorsi pedonali, permette di raggiungere a piedi qualsiasi luogo della nuova area in un ambiente sicuro e piacevole.

Legami non solo pedonali ma anche visivi, attraverso le trasparenze del Palazzo di Città, consentono una nuova vivibilità, accessibilità e fruibilità che dal portico dello "spazio condiviso" guida alle piazze del Borgo San Giorgio.

Al fine di restituire una riqualificazione del centro urbano complessivamente omogenea, sarebbe opportuno inserire anche la P.zza Pertini e il Vicolo Don Puglisi all'interno dell'area di intervento.

In questo modo sarebbe rispettata la necessaria continuità spaziale e compositiva del nuovo centro urbano.

05_CALCULO SOMMARIO DELLA SPESA

Opere strutturali:	1.947.500	euro
Opere di finitura:	2.882.300	euro
Sistemazioni esterne pertinenziali:	779.000	euro
Impianto elettrico:	467.400	euro
Impianto termico:	934.800	euro
Spese tecniche:	779.000	euro
TOTALE	7.790.000	euro