
Indice

1. **“Equalizzatore urbano” come dibattito su una nuova idea di Pianificazione Urbanistica**
2. **“Equalizzatore urbano”: il senso di una definizione**
3. **Usi e funzioni dei vuoti urbani**
4. **La Piazza: un Progetto nel Progetto**
5. **Viabilità e definizione dei percorsi**
6. **Il Progetto Architettonico**
7. **Stralci costruttivi**

1. **“Equalizzatore urbano” come dibattito su una nuova idea di Pianificazione Urbanistica**
-

Il Progetto di Riqualficazione dell'area "Ex Consorzio Agrario" di Camisano Vicentino ha rappresentato l'opportunità, in linea generale, per la verifica dei contenuti morfologici che caratterizzano il paese, dal tessuto antropizzato al sistema naturale dei parchi e dei giardini (pubblici e privati), dallo stato dei flussi veicolari a quello dei flussi pedonale e ciclabile; ha fornito un pretesto per analizzare a fondo lo stato della pianificazione urbana locale e formulare idee che possano influenzare la strategia progettuale futura.

L'idea di base parte dall'osservazione degli edifici esistenti all'interno del perimetro di Progetto: i blocchi edilizi definiti "U.M.I. 1" e "U.M.I. 2", nonché l'edificio attualmente occupato dalla filiale di Camisano Vicentino della Banca Unicredit; soprattutto gli edifici U.M.I. 1 e U.M.I. 2 furono oggetto di numerose discussioni dovute all'imponenza dei volumi nei confronti del tessuto urbano che caratterizza, principalmente, via Vittorio Veneto: edifici di massimo due piani fuori terra, eminentemente privi di qualsivoglia unitarietà stilistica e/o estetica.

Del Piano Particolareggiato che ha rappresentato la base per l'esecuzione del Progetto denominato "Equalizzatore urbano", in contro tendenza rispetto all'opinione corrente, l'altezza possibile prevista per lo sviluppo altimetrico degli edifici è uno dei punti positivi contenuti nel documento, da analizzare, studiare e proporre anche in differenti declinazioni.

In questo senso, l'edificio U.M.I. 1 ha rappresentato non un ostacolo, ma una risorsa allo sviluppo del Progetto in Concorso. Nell'attimo in cui, durante la fase meta-progettuale, l'attenzione è rivolta solo ed esclusivamente a principi quali la ri-connessione del costruito, alla cosiddetta ri-cucitura urbana, al primato dell'immagine generale anziché particolare, le caratteristiche dimensionali degli edifici esistenti perdono consistenza e valore.

La prima proposta che emerge dal lavoro presentato, forte, chiara, senza compromessi, è la modifica del Piano Particolareggiato esistente per quanto riguarda il vincolo dimensionale in altezza. Una idea che, lungi dall'essere fine a se stessa e affine a una Pianificazione Urbana obsoleta e di carattere speculativo, trova le sue radici più profonde in uno dei temi su cui più si discute negli ultimi anni: la sostenibilità urbana e ambientale.

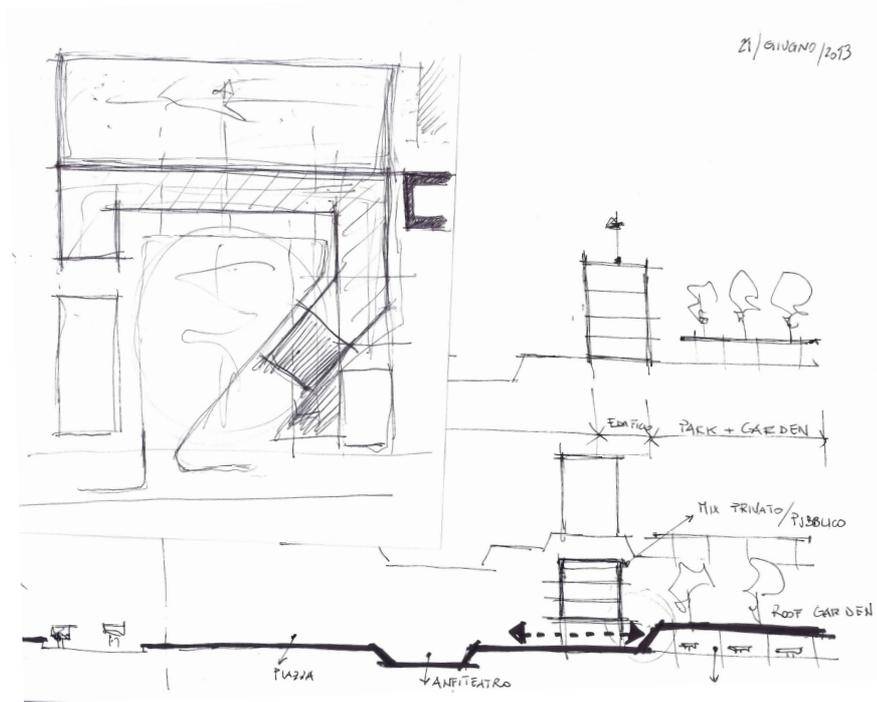
La sostenibilità urbana e ambientale può essere declinata su vari livelli, dal generale al particolare, dalla scala urbana alla dimensione puntuale rappresentata dal singolo edificio; noi la definiamo come una forma di rinnovo comportamentale, come presa di coscienza e valore aggiunto per un atteggiamento progettuale virtuoso, caleidoscopico, contemporaneo.

Si discute molto, a vari livelli, sull'attenzione da riporre al consumo delle risorse non rinnovabili, l'utilizzo di energie alternative per il funzionamento delle città e dei paesi, la tutela dell'ambiente, l'equilibrio tra spazi naturali e spazi antropizzati; a livello locale, soprattutto, il tema dell'abbattimento dei consumi energetici e dunque della razionalizzazione delle risorse (anche in chiave di bilancio economico) ricoprono un'importanza strategica: il ricorso all'ottimizzazione dei consumi, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili rappresentano scelte obbligate per la gestione del patrimonio edilizio e naturale.

Nell'ambito dei dibattiti sul contenimento dei consumi energetici e sul controllo nei confronti dell'utilizzo delle risorse non rinnovabili, molto spesso, a nostro avviso, non si fa riferimento alla verifica sulle modalità di utilizzo di quella che riteniamo, in modo incontrovertibile, la prima delle risorse non rinnovabili presenti nel pianeta: il suolo naturale.

La debolezza degli strumenti di pianificazione vigenti sta proprio all'interno di queste pieghe (in un certo senso, in linea generale, il Piano di Assetto del Territorio supera queste mancanze dai tratti campanilistici, provinciali), proponendo modelli di sviluppo urbanistico che comportano, nei nostri territori, la disseminazione ordinata di edifici privi di qualsiasi coerenza dimensionale, tradendo l'aspettativa nei confronti di modelli di crescita integrata dove urbanistica e architettura sono discipline complementari, necessarie alla buona riuscita l'una dell'altra.

La seconda proposta contenuta nel Progetto riguarda dunque la distribuzione al suolo delle volumetrie disponibili, concentrandole in alcuni punti definiti da un disegno urbanistico che si preoccupi di relazionare lo spazio costruito ai vuoti urbani (il progetto preliminare diventa fondamentale rispetto al suo valore attuale): assumono carattere di necessità lo studio dell'assetto del territorio, la verifica degli allineamenti tra edifici in progetto ed edifici esistenti, la definizione delle funzioni degli spazi aperti quali piazze, vie e viali, parchi pubblici e giardini privati.



Sketch 1: studio di assetto del territorio, verifica degli allineamenti, definizione delle funzioni

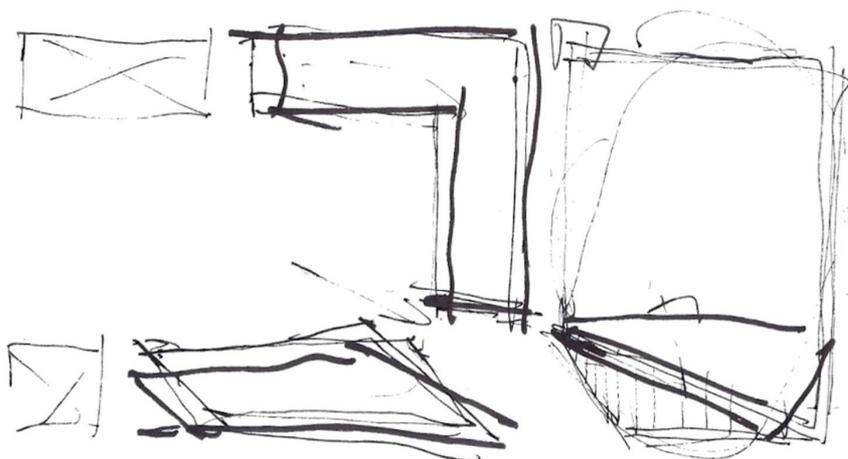
Con la concentrazione delle volumetrie disponibili due effetti risultano dunque lampanti: lo spazio costruito si comprime, gli spazi aperti si dilatano; le due proposte fin qui riportate risultano quindi naturalmente collegate, conseguenti, in quanto le consistenze urbanistiche di ogni comparto devono essere garantite e non possono esservi vincoli nei confronti di tali garanzie.

Queste proposte, che noi poniamo convintamente (lo esprime chiaramente il titolo di questo paragrafo) quali temi di dibattito, rientrano in una strategia pianificatoria che, ovviamente, dovrebbe prevedere la revisione sostanziale degli strumenti urbanistici vigenti, oppure una implementazione critica all'interno del Piano di Assetto del Territorio. Solo all'interno di un progetto complessivo tali ipotesi hanno la possibilità di funzionare, migliorando la qualità ambientale del territorio, evitando la loro applicazione in senso "orizzontale". Verrebbe in parte superato, inoltre, il vetusto metodo di pianificazione fondato sullo "zoning", ponendo le condizioni per immaginare nuove forme di utilizzo degli spazi urbani.

2. "Equalizzatore urbano": il senso di una definizione

Il progetto che presentiamo raccoglie queste proposte per una nuova pianificazione urbanistica, rimanendo (in termini di volumetria edificata, secondo quanto espresso in precedenza) comunque nel solco delle norme tracciate dal Piano Particolareggiato vigente sul comparto (si realizzano circa 30.000 mc su un monte disponibile di 32.000).

Il disegno complessivo, alla scala urbana, che valuta gli allineamenti con gli edifici esistenti e verifica le potenzialità di ogni versante dell'area trattata, prevede la sistemazione della volumetria disponibile secondo una forma definibile, per semplicità, a "C" (a completare la cortina edilizia iniziata con le U.M.I. 1 e 2; limitata all'allineamento tracciato dall'edificio dell'asilo / oratorio; chiusa lungo l'asse di via G. Girardi fino all'edificio sede della filiale Banca Unicredit di Camisano Vicentino); questa distribuzione critica, ragionata del volume edificabile, genera due vuoti urbani: uno affacciato lungo via Vittorio Veneto, che assume le caratteristiche peculiari della piazza italiana, l'altro verso il confine sud est del comparto.



Sketch 2: disposizione della volumetria disponibile e definizione dei vuoti urbani

La strategia progettuale adottata permette di identificare chiaramente le potenzialità funzionali dei due vuoti urbani: ed è proprio in questo frangente che il concetto di equalizzazione urbana prende forma, acquisisce un'immagine.

Lo spazio su via Vittorio Veneto avrà una funzione obbligata, definita dalla sua stessa morfologia: sarà cioè una piazza. Uno spazio che, a livello generale, chiude il sistema degli ambiti aperti che si articolano lungo l'asse viario principale del paese, da piazza XXIV Aprile (caratterizzata dal giardino pubblico di fronte alla Scuola Elementare), passando per le Piazze Umberto I e Libertà. Il vuoto rivolto al confine nord est dell'area di progetto avrà una funzione più utilitaristica: in quanto spazio di risulta, difficilmente utilizzabile dalla comunità per essere schermato dal fronte edilizio parallelo a via Vittorio Veneto, sarà adibito a parcheggio. La scelta di differenziare i flussi veicolare e pedonale (tra gli altri), rendendo la piazza inutilizzabile ai veicoli a motore, rafforza questa scelta.

In entrambi i vuoti urbani, secondo quantità diverse, ogni centimetro di suolo occupato dalle opere necessarie all'esecuzione del Progetto sarà compensato dalla presenza, dall'introduzione di aree a giardino (aiuole, giardini pensili) che mitighino l'impatto del costruito sull'ambiente, andando a connettere il tessuto naturale interno al comparto di Progetto con le aree "verdi" circostanti e i giardini privati: ecco il senso dell'equalizzatore urbano, inteso come insieme di opere tese a valorizzare le parti naturali e a ridurre la consistenza dell'intervento umano sull'ambiente.

3. Usi e funzioni dei vuoti urbani

La "piazza", soprattutto in ambiti urbani di ridotte dimensioni, può rivelarsi un'ipotesi suggestiva in linea generale, ma tradursi in un rischio strategico letale per quanto riguarda la stesura del Progetto architettonico, seppur declinato alla scala urbana. Il mancato studio delle peculiarità del luogo e delle necessità di dotazioni infrastrutturali, degli usi e consuetudini degli abitanti, può generare ipotesi suggestive, ma rendere plastica la natura di "vuoto" tipica della piazza.

L'analisi condotta nel corso dello sviluppo del Progetto ha coinvolto molteplici aspetti sui quali articolare la proposta:

- peculiarità dell'offerta commerciale del paese come volano per l'utilizzazione dello spazio durante i fine settimana
 - sempre in ambito commerciale, la necessità ormai improcrastinabile della ristrutturazione del mercato domenicale attraverso la ri-visitazione del layout attuale e la dotazione di nuove aree espositive
 - l'esclusione netta della funzione commerciale all'interno dello spazio costruito, ovvero non prevedere locali ad uso negozio e/o magazzino (con un'unica eccezione costituita dall'apertura di un nuovo caffè)
-

- adottare e ampliare la platea di dotazioni pubbliche oltre a quelle indicate dal bando di concorso formulando una ipotesi logica, attenta, intelligente al problema legato agli spazi (in modo evidente del tutto inadeguati) degli uffici operativi all'interno della casa comunale di Piazza Umberto I

Le considerazioni riportate ai punti precedenti permettono di determinare caratteristiche tali da ipotizzare un uso omogeneo della piazza nel corso di ogni giorno dell'anno: in questo senso, risulta fondamentale la riflessione qui sopra menzionata al quarto punto dell'elenco.

La dotazione spaziale della sede del comune di Camisano Vicentino è da anni al centro di una accesa polemica e di discussioni colorite tra chi vorrebbe de-localizzare la casa comunale (nel Piano Particolareggiato vigente è addirittura prevista la nuova sede all'interno dell'area "Ex Consorzio Agrario") ed esponenti dell'opinione contraria.

E' innegabile che gli spazi destinati agli uffici comunali, interni alla sede storica di Piazza Umberto I, siano del tutto inadeguati alle reali necessità degli operatori e dei fruitori dei servizi; è altrettanto palese che l'ubicazione perfetta della casa comunale è il centro del paese, e non un'area decentrata e poco "istituzionale".

Il Progetto di Concorso fornisce, a nostro modo di vedere, la soluzione più logica alla disputa in corso ormai da tempo su questo tema; e permette, al di là di ogni considerazione urbanistica e architettonica, di fornire elementi sufficienti a garantire il pieno sfruttamento della piazza nel periodo diurno della giornata, rafforzando la correttezza dei ragionamenti di natura funzionale e più prettamente tecnici che permeano le scelte di Progetto.

La sede istituzionale del comune rimarrà quella storica di Piazza Umberto I, conservando l'Ufficio del Sindaco, la Sala Consiliare e la Segreteria Comunale; la sede operativa sarà spostata sul nuovo edificio in Progetto sviluppato lungo l'asse viario di via G. Girardi, raggiungibile a piedi attraverso la nuova piazza e con l'automobile, parcheggiando i veicoli all'interno dell'autorimessa pubblica coperta prevista sul lato sud est del comparto.

La presenza degli uffici comunali e del poliambulatorio medico garantisce l'utilizzo della nuova piazza nell'arco delle ore mattutine; le dotazioni pubbliche che caratterizzano i basamenti degli edifici in Progetto assicurano la fruizione della spazio nelle ore pomeridiane e serali; la sala polivalente capace di ospitare trecento unità e le abitazioni ai piani superiori dei fabbricati contribuiranno, insieme ai corpi illuminanti propri della piazza, a punteggiare la superficie di luce durante le ore notturne.

Per quanto riguarda i week end e i periodi caratterizzati dalla presenza delle feste comandate, lo studio e la verifica delle peculiarità commerciali del paese contribuiscono all'ottenimento di una soluzione formale per l'allestimento della piazza.

Il parcheggio sul lato sud est del comparto "incarna" perfettamente lo spirito dell'equalizzatore urbano: l'autorimessa, realizzata fuori terra, è coperta con un tetto - giardino caratterizzato da una molteplicità di funzioni, tra le quali:

- dal punto di vista compositivo e progettuale funziona come elemento di ricucitura degli spazi naturali che contornano l'area di Progetto (campo sportivo e giardini privati);
- garantisce agli abitanti degli alloggi interni al blocco edilizio parallelo a via Vittorio Veneto di avere uno sfogo visivo su uno spazio a giardino anziché su una superficie grigia e de-strutturata qual'è un parcheggio pubblico;
- la sala polivalente viene dotata di un ampio spazio aperto per manifestazioni, incontri, assemblee durante i periodi primaverile e estivo;
- il giardino pensile può essere utilizzato in qualità di spazio di gioco e per l'utilizzo del tempo libero in quanto pubblico e di libero accesso;
- consente, in forma definitiva, logica, funzionale, la separazione tra i flussi veicolare e pedonale a totale vantaggio dello spazio aggregativo rappresentato dalla piazza.

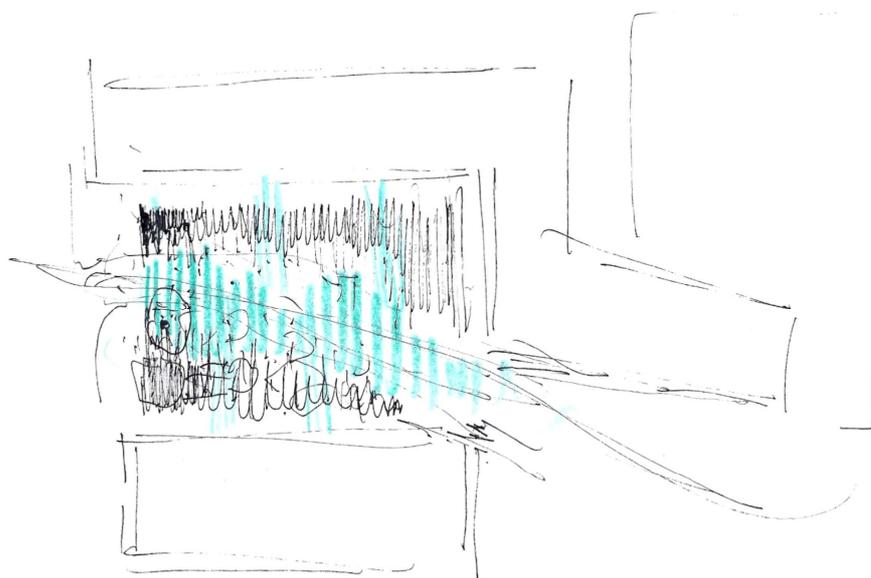
4. La Piazza: un Progetto nel Progetto

La Piazza, il suo disegno e la sua articolazione derivano dall'analisi e dalla declinazione della più evidente tra le caratteristiche del paese, cioè la sua propensione al commercio che trova la massima espressione nel mercato domenicale.

Il Progetto, lungi dall'essere solo un esercizio di stile sull'illuminazione pubblica e sull'arredo urbano, intende rappresentare una opportunità di ristrutturazione del mercato domenicale e un'ipotesi di

sistemazione delle altre piazze che caratterizzano l'asse viario centrale del paese strettamente correlata al rinnovamento della manifestazione che rimane ancora, ad oggi, la più grande della regione Veneto.

La pavimentazione della piazza rifletterà nuovamente lo spirito dell'equalizzatore urbano, mescolandosi organicamente ad "aiuole" destinate a giardino; il disegno della superficie orizzontale incarna la tensione, l'invito ad attraversare lo spazio fino alla cesura che separa il blocco edilizio a forma di "C" sul vertice posizionato a sud, connettendo il nuovo vuoto urbano con l'area delle strutture sportive in capo alla Polisportiva Aurora 76, della scuola materna e dell'oratorio.

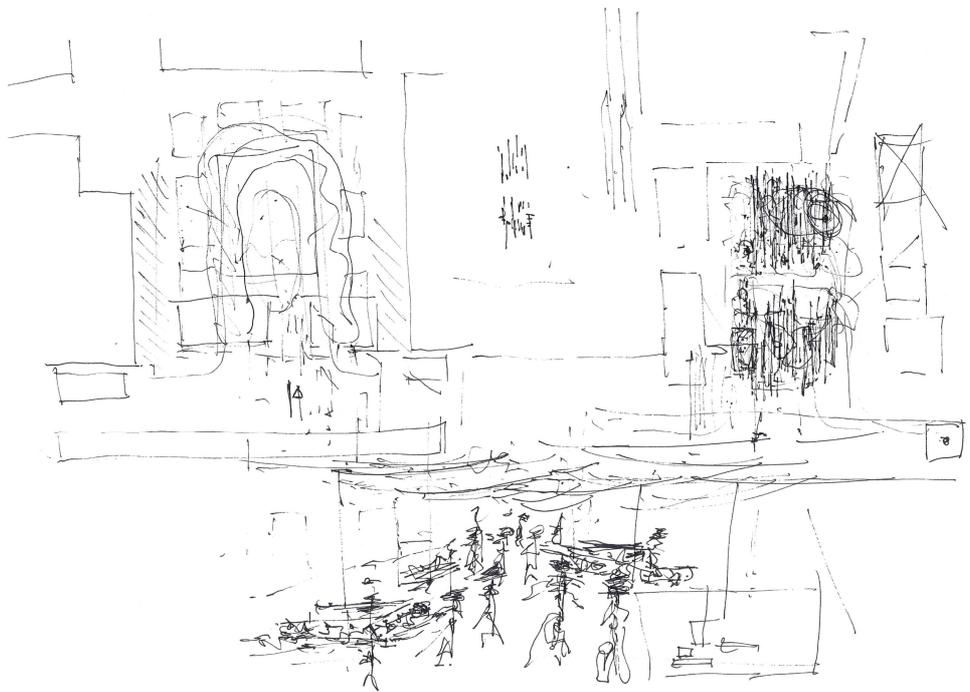


Sketch 3: la piazza pubblica, il disegno della pavimentazione organico alle aiuole, il flusso pedonale

I corpi illuminanti sono disposti in accordo alla logica organica che caratterizza la pavimentazione, pertanto senza un ordine pre-stabilito: essi sono dislocati secondo un approccio apparentemente casuale, ma che in realtà richiama il "disordine" festoso del mercato. Tra di essi si crea una molteplicità di percorsi senza definirne uno principale: ogni angolo della piazza risulta ugualmente importante e artefice dell'immagine complessiva dell'intervento.

I corpi illuminanti assolvono ad una duplice funzione: quella da cui acquisiscono il nome e quella attribuita in fase di Progetto, cioè di sostegno a teli che, quando aperti, disegnano un nuovo spazio connesso al mercato o da utilizzare durante manifestazioni pubbliche: i teli, rimovibili, grazie alla loro ricchezza cromatica, fondata sulle sfumature del verde, contribuiscono a fondere lo spazio naturale a quello antropizzato.

La piazza, grazie anche agli elementi di illuminazione pubblica, diviene organica al mercato domenicale, rappresentandone un nuovo sfogo in grado di aumentare l'atmosfera di festa e di spensieratezza tipica di questa manifestazione.



Sketch 4: la piazza pubblica, i corpi illuminanti e i teli rimovibili a formare un nuovo tratto di mercato

Non solo il mercato, ma anche gli altri eventi che caratterizzano il paese possono trovare spazio in questo elemento di nuova centralità generata nel tessuto urbano esistente: la piazza diventa per noi, all'interno del Progetto, l'elemento in grado di porre le basi per una riflessione generale sulle attività pubbliche e sociali che si svolgono nell'arco dell'anno, ripensandone la forma, la struttura, l'articolazione spaziale e temporale.

5. Viabilità e definizione dei percorsi

Frequentemente, nei paragrafi precedenti, abbiamo accennato alla ricerca di separazione dei flussi veicolare e pedonale (includendo, all'interno di questo, anche quello ciclabile). L'operazione è stata condotta con logica e pragmatismo, senza eccedere in inutili quanto sterili forzature.

E' infatti del tutto evidente come la morfologia del tessuto urbano, la sua bassa densità e la dimensione del paese non richieda suddivisioni dei flussi tanto integraliste quanto irrealizzabili. Obiettivo del Progetto è individuare, rafforzare, rendere gradevoli percorsi che, in funzione della loro dimensione originaria, decretano una identità fino a oggi completamente dimenticata, o peggio, negata.

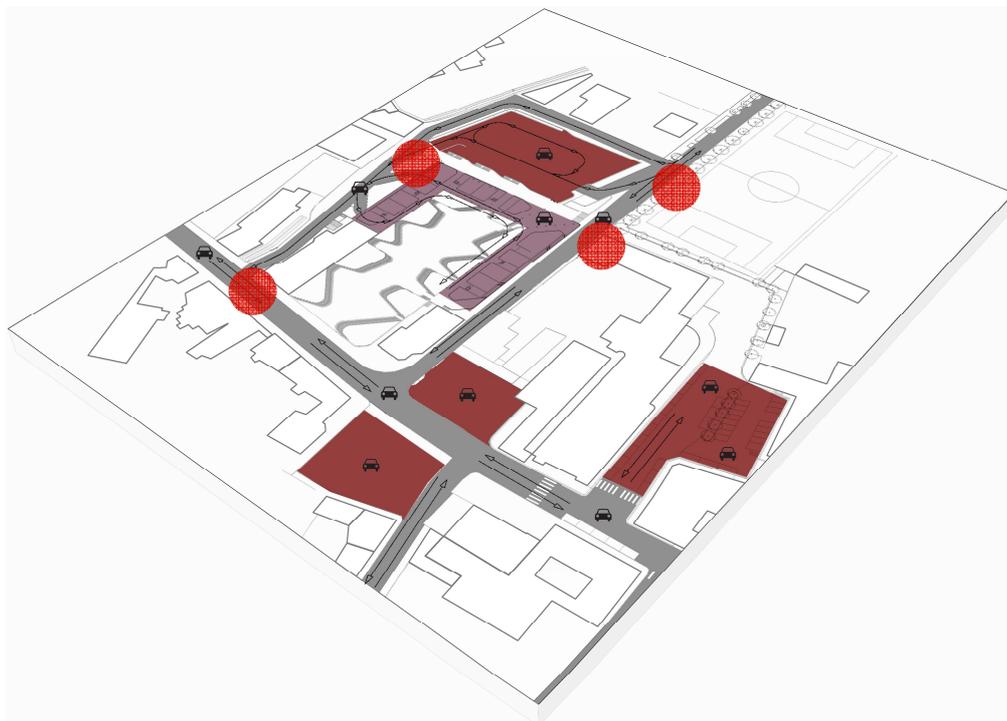
Si pensi, ad esempio, alla strada che separa il campo sportivo dall'oratorio, caratterizzata dalla presenza della catena a interromperne il transito all'intersezione con via G. Girardi. Non potrebbe sostenere il transito veicolare, se non in senso unico di marcia: quest'ultima ipotesi però non sarebbe realistica, in quanto sfociante di fronte all'ingresso del campo sportivo, dell'oratorio, dell'asilo. La natura di quel breve tratto di strada è una e una sola, ossia accogliere il traffico di cicli e pedoni, creando un tratto di quell'asse di collegamento libero dagli autoveicoli che attraversa il paese da est a ovest.

Il Progetto che presentiamo rivaluta e dona piena dignità alla natura di questo collegamento viario pedonale, includendolo di fatto nelle opere di ri-qualificazione dell'area "Ex Consorzio Agrario", così come dona una nuova immagine al percorso pedonale lungo via G. Girardi fino a svoltare sulla via Vittorio Veneto, diventando sostanzialmente la cornice sud est, sud ovest del comparto.



Schema n. 1: la viabilità ciclo pedonale; con la freccia di colore verde scuro, l'asse di collegamento pedonale est ovest appena descritto

Le intersezioni con la viabilità veicolare non si possono eliminare: compito del Progetto è ridurle al minimo e segnalarle fortemente. L'articolazione dei percorsi ne prevede quattro, due su via G. Girardi, una sulla viabilità interna all'area di Progetto e una su via Vittorio Veneto.



Schema n. 2: la viabilità veicolare; con il colore rosso amaranto i parcheggi pubblici a raso; con il viola tenue i box interrati destinati alle residenze private. I pallini rossi rappresentano le intersezioni tra i flussi.

La viabilità veicolare conserva le caratteristiche di fruizione legate alle strade che perimetrano l'area oggetto di studio; via Vittorio Veneto e via G. Girardi permangono infatti a doppio senso di circolazione con la possibilità, da quest'ultima strada, di accedere all'autorimessa coperta. Il percorso motorizzato interno al comparto è caratterizzato da una via a senso unico di marcia (imboccabile da via G. Girardi con uscita su via Vittorio Veneto) che si interseca in un punto con i percorsi pedonali; si tratta di un tratto viario che, oltre l'intersezione appena descritta, consente di raggiungere l'autorimessa

interrata a servizio esclusivo dei residenti sull'area e favorisce il deflusso delle autovetture parcheggiate presso l'autorimessa pubblica coperta.

Come per i punti precedenti, il Progetto si pone un obiettivo ambizioso, che non si esaurisce nell'ambito dell'Area "Ex Consorzio Agrario": in quanto interprete di una proposta innovativa di pianificazione urbana e ambientale, vorrebbe rappresentare un primo, prezioso tassello per la creazione di una rete di percorsi alternativi alla viabilità veicolare, capaci di permeare i vuoti urbani che caratterizzano i centri edificati a bassa densità e generando i presupposti per lo sviluppo di una maglia naturale sovra-comunale.

6. Il Progetto Architettonico

Stabilito, su scala urbana, il sedime degli edifici dove concentrare la volumetria disponibile, si è proceduto al Progetto di dettaglio degli stessi.

I fabbricati si articolano su quattro livelli più il piano mansardato (piani terra, primo, secondo, terzo e mansarda), con le quote di inter-piano allineate con quelle caratteristiche della U.M.I. 1. Il piano mansardato, con altezza minima pari a 180 centimetri, risulta pienamente abitabile.

L'aumento di quota degli edifici, intenzionale secondo la volontà del Progetto di proporre una nuova ipotesi di pianificazione urbana secondo i principi richiamati al primo paragrafo di questa Relazione consente di aumentare il prestigio complessivo degli alloggi ipotizzati; le superfici minime degli appartamenti (mai inferiori a 75 mq) sono una risposta al trend attuale del mercato immobiliare che ha escluso, ormai definitivamente, le unità di piccolo taglio dalle richieste usuali degli acquirenti.

Dalla sua costruzione, l'edificio U.M.I. 1 ha rappresentato un manufatto controverso, accusato da più parti di rappresentare un "fuori scala" rispetto alle caratteristiche morfologiche del tessuto architettonico del paese. La sua solitudine, la marginalità che lo avvolge all'interno dell'area "Ex Consorzio Agrario" rafforzano questa impressione, sostenuta anche da un'articolazione prospettica eccessivamente decorata e legata ad un passato che si ri-affaccia grazie ad esercizi imitativi abbastanza consueti nel panorama architettonico regionale.

L'U.M.I. 1, per noi, non è solo fonte di critiche, ma ha però numerosi meriti: permettere lo sviluppo di un Progetto urbano coerente alla localizzazione del comparto; ideare un insieme di opere che formino un'immagine complessiva esclusa dal corto circuito campanilistico dell'architettura italiana fuori dai perimetri dei grandi centri urbani; rafforzare, con un intervento di dimensioni adeguate, la presenza degli episodi di architettura contemporanea che sempre più frequentemente si verificano nel paese; creare uno sfondo adeguato alle proporzioni della piazza.

L'intervento edilizio mescola virtuosamente attività pubbliche e private. Degli uffici operativi comunali si è parlato diffusamente al terzo paragrafo della Relazione; il basamento degli edifici include tutte le dotazioni pubbliche richieste all'Allegato A del bando di concorso.

Proprio il basamento, arretrato nella profondità per lasciare spazio al sistema trilitico dei portici, rappresenta il più grande segno di continuità tra interventi differenti caratterizzati da linguaggi architettonici differenti. L'edificio U.M.I. 1 si innesta armoniosamente nel Progetto, indipendentemente dal diverso sviluppo altimetrico reso ininfluenza dalla presenza dei corpi illuminanti e degli alberi che ombreggiano le aiuole interne e organiche alla piazza.

I piani superiori contengono al loro interno alloggi a destinazione residenziale e/o direzionale: molti di questi sono articolati su due livelli (*duplex*) con grandi terrazze esposte sulla piazza antistante: le facciate sono scandite ritmicamente da una continuità modulare di pieni e vuoti che definiscono nitidamente la destinazione funzionale che caratterizza gli edifici.

Differente è il trattamento di facciata per le dotazioni pubbliche ai piani superiori degli edifici, quali la sala polivalente e gli uffici operativi comunali: una serie di lamelle rigide orientate senza un ordine apparente, creano un "brise soleil" verticale a proteggere le retrostanti superfici in vetro.

E' sul vertice dello schema a "C" dove si attestano le dotazioni pubbliche, il vertice sud, che si trova la cesura che rompe la rigidità del disegno, formando un passaggio che mette in collegamento la piazza con le strutture sportive, l'oratorio e la scuola materna.

Trattamento diverso è stato riservato alle facciate che non si affacciano sul vuoto della piazza, caratterizzato da porte finestre a tutta altezza con scuri a scorrimento, alternati nella direzione di chiusura da livello a livello. Un quarto elemento di diversificazione prospettica è rappresentato dalla

facciata dell'edificio sviluppato lungo via G. Girardi dove, insieme alle porte finestre, contribuiscono all'arricchimento della superficie nuove terrazze su ogni livello della stessa.

Le finiture sono rispettose della richiesta del bando relativamente all'utilizzo di materiali tradizionali: le facciate sono interamente rivestite, secondo il principio costruttivo della facciata ventilata, da lastre in pietra gialla di Vicenza, con il basamento trattato con il colore grigio dello stesso materiale; i parapetti delle terrazze sono in metallo, così come i serramenti sono in alluminio a taglio termico (color antracite) a elevata prestazione energetica. Unica eccezione, dovuta alla conformazione dei tetti, è per il manto di copertura in zinco titanio, che contribuisce ad un'immagine ancor più contemporanea degli edifici.

Il Progetto, oltre che qualificarsi per la ricerca formale, estetica, materiale della proposta, analizza e applica, seppur con modalità preliminare, tutte le forme di efficienza energetica rintracciabili sul mercato odierno.

Una bozza di questo ragionamento può essere valutato dal dettaglio costruttivo all'Elaborato grafico n. 4: gli edifici sono coibentati a partire dalle fondazioni fino alla sommità delle coperture; i serramenti, coerentemente con l'immagine generale del Progetto, sono in alluminio a taglio termico con superfici trasparenti basso emissive ad alta efficienza energetica. L'utilizzo della tecnica della "facciata ventilata" favorisce condizioni termometriche ottimali interne agli alloggi.

Le protezioni solari passive, a mitigare la radiazione solare estiva, sono state studiate con particolare cura: ai piani bassi, la profondità delle logge impedisce ai raggi solari caratteristici della stagione estiva di penetrare negli spazi interni; ai piani alti, un sistema di lamelle disposte orizzontalmente (brise soleil) genera lo stesso effetto sugli alloggi caratterizzati da terrazze articolate su due livelli. Durante l'inverno le condizioni sono invertite: i raggi solari, per le loro caratteristiche geometriche, riescono facilmente a introdursi negli alloggi, e nelle dotazioni pubbliche presenti nel basamento, contribuendo alla riduzione del fabbisogno di riscaldamento per ogni singola unità.

Una riflessione particolare è stata riservata alla generazione del calore: secondo le analisi e gli studi più recenti, si è scelto di ipotizzare un impianto di riscaldamento centralizzato, funzionante attraverso una cascata di generatori dove il principale dovrebbe funzionare a biomassa (legna, pellet, cippato ecc.). Questa scelta genera ricadute virtuose sul monte degli oneri per la gestione dei fabbricati grazie, eminentemente, al risparmio sull'acquisto del combustibile; la possibilità di applicare, all'interno di ogni alloggio, un dispositivo per la contabilizzazione del calore garantisce a ogni inquilino e/o fruitore di corrispondere solo quanto effettivamente consumato.

7. Stralci costruttivi

Il Progetto, come descritto al paragrafo precedente, incorpora omogeneamente differenti funzioni, diversi linguaggi architettonici e un numero esiguo di materiali di finitura, formulando una proposta di grande unità formale e pienamente integrata con le pre-esistenze adiacenti.

Proprio l'utilizzo di differenti linguaggi architettonici, utili alla definizione delle funzioni, favorisce la possibilità di prevedere l'esecuzione delle opere per stralci funzionali.

L'importanza del Progetto, l'entità delle opere da eseguire possono rappresentare l'opportunità per sperimentare forme virtuose di partnership nella gestione degli investimenti tra ente pubblico e investitori privati, massimizzando il risultato in termini di aderenza del costruito alle previsioni dello stesso Progetto e calendarizzando tempi certi nell'esecuzione delle opere.

La successiva gestione dei fabbricati, comprensiva degli oneri per la manutenzione, può sancire l'accordo definitivo tra gli investitori e ipotizzare la creazione di un fondo, da destinare all'efficienza degli edifici e degli impianti, derivante da affitti e/o convenzioni legati alle dotazioni pubbliche (poliambulatorio medico, bar / caffè, piazzole esterne di esposizione durante le manifestazioni, sala polivalente) e dal contributo dei privati possessori degli alloggi mediante l'onere delle spese condominiali.

Grazie a questa ipotesi, l'esecuzione delle opere risulta economicamente sostenibile nel corso del tempo e appetibile a diverse tipologie di investitori.

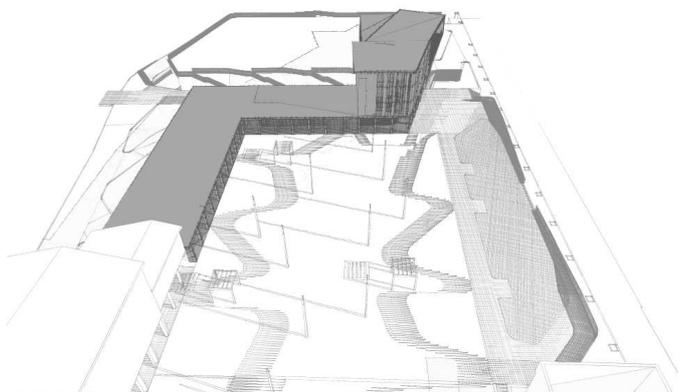
Gli stralci funzionali individuati in sede di Progetto sono tre e possono essere suddivisi secondo gli schemi di cui all'Elaborato Grafico numero due:

- Il primo stralcio prevede l'esecuzione del basamento relativo all'edificio adiacente alla U.M.I. 2 fino alla costruzione della sala pubblica polivalente; la realizzazione dell'autorimessa pubblica coperta con tetto giardino sul lato sud est del comparto; il completamento dei box interrati di proprietà privata; la pavimentazione della piazza con corpi illuminanti, arredo urbano e sistemazione delle aree a giardino (aiuole) organiche alla superficie pavimentata.

L'entità dell'investimento iniziale, introducendo un'ipotesi di partnership tra capitale pubblico e privato, può essere espresso sommariamente secondo i contenuti di cui alla tabella a seguire:

Opere	Superficie	€ / mq* pubblico	€ / mq* privato
Basamento edificio adiacente alla U.M.I. 2	881	€ 1.400,00	
Sala pubblica polivalente	606	€ 1.400,00	
Autorimessa pubblica coperta	2250	€ 350,00	€ 350,00
Box interrati	1950		€ 800,00
Sistemazione della piazza secondo la descrizione di cui sopra	2900	€ 175,00	€ 175,00

*: prezzi indicativi, per unità di superficie, soggetti a variazioni indipendenti dalla volontà dei Progettisti.



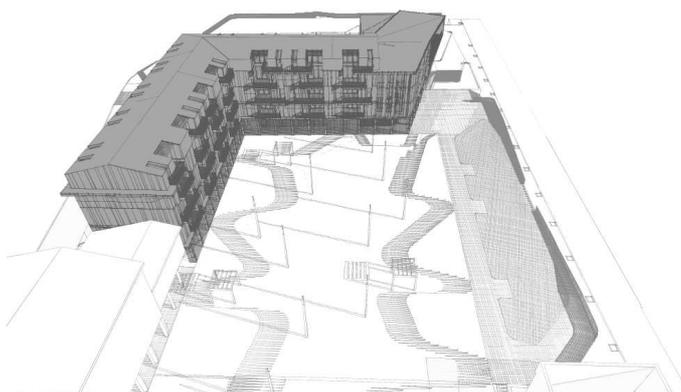
Sketch 5: stralcio n. 1

- Il secondo stralcio prevede il completamento dell'edificio adiacente alla U.M.I. 2, introducendo nel tessuto costruito i primi alloggi destinati alla proprietà privata.

L'entità dell'investimento relativo allo step di Progetto in questione, sempre nell'ipotesi di partenariato tra capitale pubblico e privato, può essere espresso sommariamente secondo i contenuti di cui alla tabella a seguire:

Opere	Superficie	€ / mq* pubblico	€ / mq* privato
Completamento edificio adiacente alla U.M.I. 2	3524		€ 1.400,00

*: prezzi indicativi, per unità di superficie, soggetti a variazioni indipendenti dalla volontà dei Progettisti.



Sketch 6: stralcio n. 2

- Il terzo stralcio prevede la costruzione dell'edificio lungo via G. Girardi, sia per quanto riguarda il basamento destinato alle dotazioni pubbliche, sia per i piani superiori che includono gli spazi per gli uffici operativi comunali.

L'entità dell'investimento relativo allo step di Progetto in questione, continuando nell'ipotesi di partenariato tra capitale pubblico e privato, può essere espresso sommariamente secondo i contenuti di cui alla tabella a seguire:

Opere	Superficie	€ / mq* pubblico	€ / mq* privato
Basamento edificio lungo via G. Girardi	662	€ 1.400,00	
Uffici operativi comunali	875	€ 1.400,00	
Alloggi privati ai piani superiori	1660		€ 1.400,00

*: prezzi indicativi, per unità di superficie, soggetti a variazioni indipendenti dalla volontà dei Progettisti.



Sketch 7: stralcio n. 3

