



RECUPERO FUNZIONALE E RIQUALIFICAZIONE DI UN PLESSO DA ADIBIRE A ISTITUTO EUROPEO PER LA MONTAGNA

PROGETTO PRELIMINARE _ LUGLIO 2009

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO LAVORI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Introduzione

Il progetto ha l'obiettivo di restituire importanza e dignità al complesso architettonico della Cattedra attraverso l'istituzione del nuovo Istituto Europeo della Montagna, idea nata dall'Associazione dei 7 comuni dell'altopiano di Asiago: Enego, Foza, Gallio, Roana, Lusiana, Rotzo e Asiago stessa.

La Cattedra è un edificio costruito negli anni '30 come cascina modello, con lo scopo di fornire un esempio di organizzazione della produzione agricola e aiutare la popolazione ad emanciparsi dall'agricoltura di sussistenza.

Il ruolo culturale del complesso, il suo impianto aperto verso il paesaggio ed esposto a sud, e infine la posizione privilegiata su un terreno quasi pianeggiante rendono la Cattedra una vera e propria icona di questo territorio, un edificio pressoché unico per aspetto e significato.

Per questa unicità, l'istituzione di un centro di studi legato alla montagna può rappresentare un'occasione importante per dare nuova vita alla Cattedra senza snaturarla, ma anzi attualizzandone la funzione e aprendola a nuove possibilità di crescita.

L'obiettivo del nuovo istituto, infatti, è quello di creare un laboratorio permanente e diversificato per competenze e fruitori in grado di elaborare, studiare e sperimentare un complesso di politiche innovative per lo sviluppo sostenibile della montagna dal punto di vista economico, demografico, ecologico, scientifico, culturale.

Il progetto

Obiettivo dell'intervento è quello di introdurre il programma di progetto attraverso nuovi elementi spaziali che interagiscano con l'esistente senza modificarne la morfologia.

Innanzitutto, sono state rimosse le superfetazioni più evidenti e l'edificio in cemento, di minor pregio, finora adibito a fienile (blocco B).

I fossati ora esistenti lungo i prospetti sono stati modellati con delle movimentazioni di terreno al fine di raccordare le varie quote e, di conseguenza, le rampe di accesso ai vari corpi del complesso sono state rimosse.

Considerando che l'introduzione di un programma tanto articolato, complesso e qualificato in un edificio fortemente degradato quale è la Cattedra attualmente, avrebbe comportato costi proibitivi e comunque l'alterazione dello stato di fatto per rendere a norma l'edificio, si è scelto di basare il progetto su un concetto più radicale, ma al tempo stesso rispettoso dell'esistente e in grado di moltiplicarne le potenzialità spaziali.

Svuotato il complesso dei tramezzi, e dei solai, che allo stato di degrado attuale non sarebbero in grado di sostenere l'introduzione del nuovo programma, si è deciso di costruire all'interno delle pareti perimetrali e dei muri portanti esistenti, opportunamente rinforzati e risanati, una serie di unità spaziali indipendenti tra loro ma reciprocamente correlate, con lo scopo di accogliere le funzioni previste.

Queste unità, che si configurano come volumi di legno variamente aperti in corrispondenza delle aperture esistenti sui prospetti, di dimensioni e altezze variabili, vengono affiancati o sovrapposti generando spazi diversificati in ciascun corpo del complesso.

Le potenzialità spaziali della Cattedra si amplificano grazie alla molteplicità delle ambientazioni che si generano all'interno di ciascun elemento, attraverso il collegamento tra loro, o anche tra i nuovi volumi e l'involucro dell'edificio esistente, qualificando ed esaltando anche la bellezza degli spazi vuoti che risultano dalla composizione. Il contatto tra le mura esistenti e i nuovi ambienti si manifesta con chiarezza in corrispondenza delle aperture esistenti, che sono state quasi completamente conservate.

In questi punti, il legno del volume interno fuoriesce dalle pareti perimetrali e forma una cornice sporgente che definisce il paesaggio esterno all'interno di un quadro.

Agli spazi vuoti interni all'edificio si contrappone anche una serie di patii ritagliati tra i volumi, all'interno delle mura esistenti, con lo scopo di illuminare gli ambienti chiusi e dilatare lo spazio verso il cielo.

Questo concetto ha permesso un'evoluzione del progetto slegata dalla logica tradizionale dei piani (solette e pareti) a favore di un'elaborazione puramente volumetrica.

Il vantaggio di una simile organizzazione spaziale è dato proprio dall'ambiguità di questi nuovi spazi, al tempo stesso indipendenti e interrelati: tutti i corpi che costituiscono l'arco planimetrico della Cattedra risultano permeabili trasversalmente, permettendo una lunga passeggiata interna all'edificio, di funzione in funzione, di ambiente in ambiente.

Al complesso si accede dalla strada principale, in arrivo da est. L'ingresso è segnalato da una struttura leggera in acciaio corten che, grazie alla sua forma irregolare e scultorea, introduce ad un patio-filtro tra la parte esterna e la corte interna, più direttamente legata all'Istituto. A questo punto, con un unico sguardo si può abbracciare tutta la struttura, i cui ingressi alle singole parti sono segnalate da altre strutture in acciaio corten, immediatamente riconoscibili.

Si può procedere, quindi, direttamente ad una parte del complesso o percorrerlo interamente.

Il complesso risulta costituito da 8 segmenti, di cui 7 esistenti e uno di nuova costruzione:

1 e 2_ Ricettività_ Albergo, con un totale di 65 posti letto, distribuiti tra 4 stanze triple, 5 singole e 24 doppie, di cui 2 completamente accessibili ai disabili

3_ Ricettività _Area Ristoro, costituita da un'area mensa con 100 coperti per i dipendenti e gli ospiti dell'Istituto, ed un ristorante con 200 coperti, aperto anche a visitatori occasionali.

4_ Polo direttivo, in cui sono concentrate le sedi direzionali e amministrative delle istituzioni politiche e civili attive nel programma dell'Istituto.

5_ Strutture di supporto_ Auditorium dal 252 posti

6_ Area Formazione_ Laboratori, aule di studio e ricerca, corredate di biblioteca, area multimediale e cineteca.

7_ Area Espositiva_ Sale espositive e spazi per degustazioni di prodotti tipici locali.

8_ Ricettività _Bar, ospitato in un nuovo edificio posizionato al termine del percorso che si snoda lungo il complesso della Cattedra. La nuova costruzione è un semplice volume in vetro, la cui struttura a pilastri in legno a sezione rettangolare richiama l'essenza dei nuovi elementi che si sono incontrati all'interno dell'edificio. La scansione

irregolare, più o meno fitta, dei pilastri permette una visione mutevole sulla corte, sulla Cattedra e, in particolare, sul paesaggio a sud. Il bar è corredato da un'area di pertinenza esterna coperta, delimitata dalla successione dei pilastri in legno, che fungono anche da brise-soleil.

Come accennato in precedenza, si può passare da un edificio all'altro trasversalmente e tutti i piani del complesso sono collegati da scale e ascensori che ne permettono la completa fruizione anche ad un'utenza disabile.

Sistemazioni esterne

Il progetto delle sistemazioni esterne prende spunto dall'unicità di questa corte aperta sul paesaggio e vantaggiosamente esposta a sud.

Per esaltare l'unità di questo spazio, è stato uniformato il livello del terreno, rimuovendo i cumuli e i dossi, con lo scopo di raccordare le quote principali.

Il nuovo terreno in piano sarà un semplice prato, segnato da alcune linee che evidenziano gli ingressi e le prospettive fondamentali.

Nella guida dello sguardo avrà una grande importanza l'uso dell'acqua: una vasca in acciaio corten stretta e lunga, che ricorda un abbeveratoio per il bestiame, accompagna il visitatore lungo l'area espositiva, di maggiore interesse turistico. Da qui si diparte un canale sottile che alimenta una vasca d'acqua molto ampia, affiancata al bar, in posizione centrale rispetto alla corte, quasi come una conclusione dell'intero percorso attraverso la Cattedra.

Al termine della strada principale che conduce al complesso, si prevede un'area parcheggio per 4 pullman e un'area in cui trovano posto 40 posti auto. Il parcheggio, con pavimentazione in autobloccanti, è ombreggiato da un filare di alberi esistenti che corre in direzione nord-sud, ed è separato dal complesso da lunghe siepi sempreverdi.

Si ipotizza anche la realizzazione di un ulteriore spazio interrato da adibire a parcheggio con ulteriori 48 posti auto, da realizzarsi eventualmente in futuro in caso di crescita delle esigenze dell'Istituto.

Sistema costruttivo, materiali e sostenibilità

Dal punto di vista costruttivo, dopo la demolizione delle partizioni interne e dei solai, e il risanamento di mura portanti e fondamenta, si prevede la costruzione a piano terra di un nuovo solaio su vespaio aerato con struttura portante in calcestruzzo armato separata da quella esistente, che, notevolmente alleggerita dalla demolizione dei solai, dovrà solamente sostenere se stessa e le coperture. Queste ultime verranno sostituite, senza alterare la pendenza delle falde- con nuovi pacchetti dotati degli opportuni isolamenti e rivestite in lamiera zincata.

La stratigrafia del nuovo solaio di pavimento prevede isolanti, uno spazio per impianti, pannelli radianti, e calcestruzzo al quarzo rifinito con resina trasparente come finitura.

All'interno del guscio formato dalle pareti perimetrali, si inseriranno i volumi a cui si è accennato sopra: degli elementi realizzati in multistrato di legno locale, isolati termicamente ed acusticamente e dotati delle canalizzazioni impiantistiche, con struttura occulta in acciaio. La scelta di utilizzare delle essenze locali è legata all'esplicita ragione di sostenibilità dell'intervento: oltre ad essere smontabili e rimovibili, i volumi potranno essere realizzati da manodopera locale con materiali reperibili in zona, senza costosi spostamenti di merci e persone. I componenti dei volumi sono prefabbricati, il che rende agevole e veloce la fase di montaggio in cantiere.

La semplicità del sistema costruttivo permette anche di modificare gli spazi nel tempo con relativa facilità, senza che il progetto perda di significato.

Inoltre, il risanamento delle pareti esistenti, l'introduzione di nuovi serramenti in legno con vetro camera, la gestione delle temperature regolabili ambiente per ambiente, il funzionamento dei patii come camini per la ventilazione o come "serbatoi" per l'accumulo di calore, contribuiscono a rendere il complesso quanto di più simile ad un edificio energeticamente passivo.

Per quanto riguarda gli impianti, si ipotizza, sempre in vista del principio della sostenibilità, l'utilizzo di una centrale termica che preveda la combustione di biomasse. In alternativa si può prevedere per il futuro la possibilità di allacciamento ad un'eventuale rete di teleriscaldamento.

Relativamente all'albergo, si pensa poi di produrre acqua calda sanitaria con l'ausilio di pannelli solari posti sulle coperture e si può ipotizzare, come investimento futuro, la predisposizione di pannelli fotovoltaici per rendere autosufficiente il complesso.

Murature, sottofondi e isolanti dovranno essere naturali e certificati, gli intonaci a base di calce idraulica naturale. Le pitture saranno a base di calce o acqua.

RECUPERO FUNZIONALE E RIQUALIFICAZIONE DI UN PLESSO DA ADIBIRE A ISTITUTO EUROPEO PER LA MONTAGNA _ **PROGETTO PRELIMINARE** _ LUGLIO 2009

DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO LAVORI

CALCOLO SUPERFICI LORDE DEL PROGETTO PRELIMINARE				
EDIFICIO	PT mq	P1 mq	P2 mq	TOT. mq
1 - albergo	187	147		334,00
2 - albergo	594	506	243	1.343,00
3 - area ristoro	440	380		820,00
ingresso principale	44	-		44,00
4 - uffici	462	304		766,00
5 - auditorium	406	176		582,00
6 - aule	395	301		696,00
7 - esposizioni - degustazione	519	405		924,00
8 - bar	416	-		416,00
	3.463	2.219	243	5.925,00

CALCOLO COSTI TOTALI DI COSTRUZIONE				
	SUPERFICIE	COSTO UNIT.	COSTO TOT.	
EDIFICI	5.925,00	1.200	7.110.000	
ESTERNI	4.800	20	96.000	
FONTANA	1	20.000	20.000	
DEMOLIZIONI	1	50.000	50.000	
VARIE	1	50.000	50.000	
PARCHEGGIO	2.400	70	168.000	
TOTALE BASE			7.494.000	
MATERIALI BIOCOMPATIBILI	5.925,00	40	237.000	
EDIFICI CLASSE A	5.925,00	40	237.000	
IMPIANTI RECUPERO ACQUA	1	4.000	4.000	
GEOTERMICO	1	140.000	140.000	
PREDISPOSIZIONE FOTOVOLTAICO	1	10.000	10.000	
BUILDING INTELLIGENCE	5.925,00	15	88.875	
TOTALE IMPLEMENTATO			8.210.875	

CALCOLO COSTI PRIMI 2 STRALCI (INGRESSO, UFFICI, AULE E BIBLIOTECA)				
	SUPERFICIE	COSTO UNIT.	COSTO TOT.	
EDIFICI	1.506	1.200	1.807.200	
ESTERNI MINIMI	1.000	20	20.000	
DEMOLIZIONI	1	50.000	50.000	
CENTRALE TERMICA	1	40.000	40.000	
VARIE	1	20.000	20.000	
TOTALE BASE			1.937.200	
MATERIALI BIOCOMPATIBILI	1.506	40	60.240	
EDIFICI CLASSE A	1.506	40	60.240	
IMPIANTI RECUPERO ACQUA	1	25.000	25.000	
GEOTERMICO	1	75.000	75.000	
PREDISPOSIZIONE FOTOVOLTAICO	1	5.000	5.000	
BUILDING INTELLIGENCE	1.506	15	22.590	
TOTALE IMPLEMENTATO			2.185.270	

QUADRO TECNICO ECONOMICO PRIMI DUE STRALCI

LAVORI primi 2 stralci (ingresso principale, uffici, aule/laboratori e biblioteca)	2.185.270,00
SICUREZZA	49.730,00
I.V.A. 10 %	223.500
ESECUTIVO PRIMI 2 STRALCI	73.500,00
I.V.A. E CASSA progetto esecutivo	16.464,00
R.U.P.	22.350,00
PUBBLICITA' APPALTO COMMISSIONE	10.000,00
COLLAUDI	15.000,00
I.V.A. E CASSA collaudo	3.060,00
Imprevisti 6% circa	131.126,00
TOTALE euro	2.730.000,00