FORTE DEI MARMI

CONCORSO DI IDEE
PER LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED URBANA DEL MERCATO COPERTO A FORTE DEI MARMI

COMUNE DI FORTE DEI MARMI

PROVINCIA DI LUCCA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
RELAZIONE TECNICA ECONOMICA
RELAZIONE FATTIBILITA'

Relazione tecnica illustrativa.

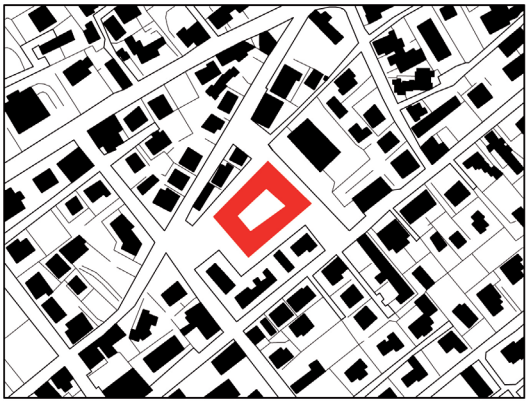
Come questa pagina stampata, se è leggibile, può venire visivamente afferrata come un interrelazionato sistema di simboli riconoscibili, così sarà leggibile quella città, in cui quartieri, riferimenti, o percorsi risultino chiaramente identificabili e siano facilmente raggruppabili in un sistema unitario.

Kevin Lynch

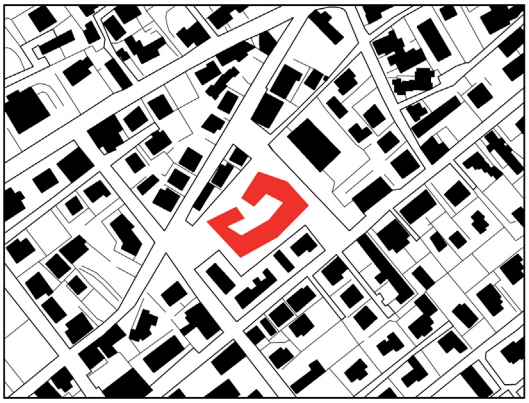
Premessa.

Migliorare la qualità del mercato coperto e lo spazio pubblico adiacente significava ripensare interamente tale spazio per dotarlo di nuovi assetti e funzionalità. La frammentarietà del contesto urbano adiacente, ove le piccole villette unifamiliari costituiscono i tasselli della trama urbanistica preponderante, suggeriva altresì l'idea della necessità di un gesto unico, forte, dal carattere organico. Un gesto cioè che imponesse rigore formale, sobrietà, eleganza e restituisse al contesto l'idea di centro aggregativo ed economico.

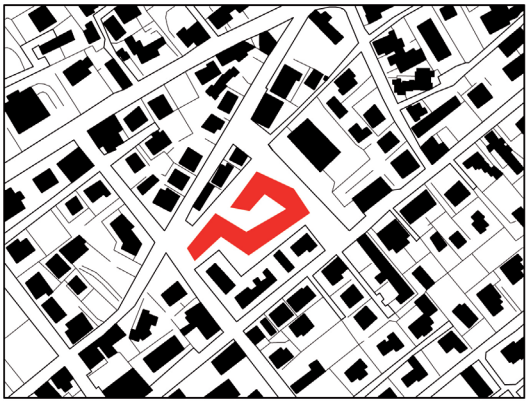
Il complesso pensato e prosposto si integra così nel contesto esistente privilegiando soluzioni distributive che permettono una corretta fruizione degli spazi. L'area sulla quale si doveva intervenire era molto interessante dal punto di vista delle sue potenzialità espressive in termini spaziali ed architettonici; tale potenzialità è ad oggi inespressa per l'elevato carattere di frammentarietà e disomogeneità dell'edificato che vi insiste. Situazione di partenza che ha incanalato le scelte progettuali verso un disegno urbano ed architettonico che rivendicasse la chiarezza apparente o leggibilità del disegno urbano. L'intenzione primaria è dunque stata quella di facilitare la riconoscibilità delle parti della nuova realtà urbana e l'organizzazione delle stesse in un sistema coerente. E' stato di fondamentale importanza, coerentemente con gli obiettivi fissati dal bando, riqualificare questa area attraverso un disegno organico che ne



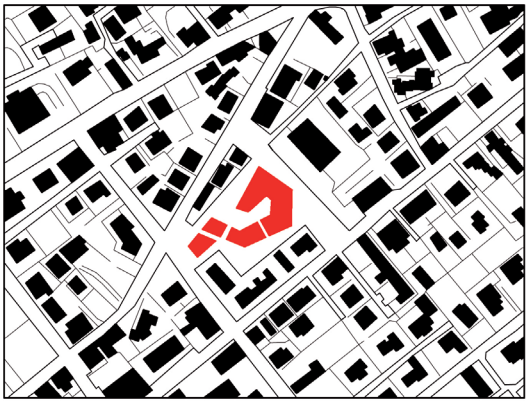
Step One



Step Two



Step Three.



Step Four

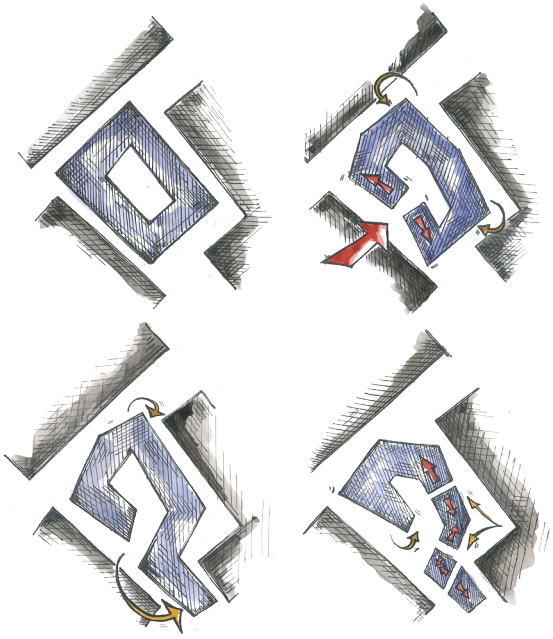
Fotoinserimento dell'intervento.

definisse il carattere e ne valorizzasse le qualità inespresse, ne migliorasse la fruizione ed offrisse ai cittadini spazi di qualità per la vita di tutti i giorni che potessero essere utilizzati anche per eventi particolari come concerti, proiezioni di film, esibizioni, allestimenti e quant'altro.

Il complesso pensato e prosposto si integra così nel contesto esistente privilegiando soluzioni distributive che permettono una corretta fruizione degli spazi. Così il disegno urbano proposto vuole dare organizzazione e omogeneità al sistema degli spazi pubblici e, attraverso la definizione di una moderna corte che riesce a dare continuità al perimetro attuale dell'area in oggetto, crea un sistema di connessione con il tessuto urbano delle aree limitrofe. L'idea proposta approfondisce l'ambito di interesse urbano attraverso lo studio e l'individuazione di nuovi rapporti tra i vari spazi, gli edifici e i fruitori degli stessi, rafforzando l'identità del luogo, dei percorsi e le connessioni col tessuto esistente.

Descrizione del progetto.

L'aspetto che fin dal primo momento è parso strategico è stato quello di ragionare in termini di corte: realizzare cioè un sistema di edifici perimetrali che si attestassero sul perimetro del lotto (secondo le dovute distanze dai confini) e che definissero al loro interno un sistema di piazze. Questa



Genesi dell'idea progettuale.

sorta di corte avrebbe però dovuto avere una duplice funzione: da un lato quella di definire uno spazio interno di qualità ed intimità, la piazza vera e propria, dall'altro quello di aprirsi, attraverso una calibrata geometria architettonica, all'edificato circostante per entrare in relazione col sistema dei percorsi pedonali, ciclopedonali e viari, allo scopo di creare quel sistema di connessione col tessuto urbano esistente indispensabile per una perfetta integrazione nel contesto del nuovo progetto. Così, attraverso diversi steps progettuali, nei quali la corte chiusa originariamente disegnata si è man mano smaterializzata, aperta e snodata all'interno del perimetro

della piazza, si è giunti alla configurazione proposta. Questa declinazione del tema della corte si articola in tre parti essenziali, chiaramente distinte ma al tempo stesso collegate concettualmente tra loro: la parte dei servizi, che si attesta in prossimità di via Amilcare Ponchielli con i collegamenti verticali che conducono dal parcheggio interrato al livello terra e con l'edifcio che ospita un book shop – cafeteria articolato su due diversi livelli; una seconda parte caratterizzata da una pelle di rivestimento dominata da una teoria di fori che rimanda alla suggestione del granello di sabbia. Vi è poi la parte delle residenze degli anziani dotate di essenziali e funzionali spazi di vita e servizio, che nellla semplicità del suo disegno geometrico e qualità del rivestimento denuncia l'assolutà modernità ed apertura alla luce solare sul fronte esposto a sud – sudovest. Infine il volume di forma lenticolare che definisce la quinta della nuova corte sui fronti esposti a est e a nord, che ospita il nuovo mercato coperto con fondi promiscui e riquadra il sistema della piazza.

Primo imput di progetto è stato il pensiero di percorsi accessibili, elemento di qualità caratterizzante il progetto non solo in relazione alle persone con ridotta o impedita capacità motoria, ma anche per una migliore fruizione da parte di tutti, anche dal punto di vista psicosociologico. L'interesse si è rivolto cioè alla restituzione di una vivibilità diffusa dell'intera zona, cercando di eliminare, per quanto possibile, tutte quelle barriere fisiche o anche semplicemente percettive che si pongono quali ostacoli e/o impedimenti nella vita di tutti i giorni. Altro fondamentale imput di progetto è stato quello di non intaccare il sistema della circolazione delle autovetture in modo da non gravare sugli assetti complessivi della viabilità . La scelta è stata quella di organizzare gli spazi pedonali in maniera indipendente da quelli veicolari dotando la zona di un parcheggio

L'impianto generale a volo d'uccello.

Vista della piazza per il mercato all'aperto.

interrato per liberare spazio alla quota terra e rendere fruibili quelle superfici e quegli scorci dell'area investiti dal progetto. Tuttavia alla nuova piazza, tramite un opportuno dimensionamento degli spazi, non è stata sottratta la possibilità di accesso e transito di mezzi anche pesanti e/o di sicurezza a servizio del mercato coperto e di quello all'aperto, delle residenze e delle varie attività temporanee da allestirvisi. In definitiva l'obiettivo è stato quello di intervenire per definire una nuova piazza, con una propria autonomia funzionale, parte di un sistema più ampio di spazi pubblici che riuscisse a definire una nuova immagine dell'area e stabilisse una intima correlazione con il sistema stesso.

Col nuovo disegno urbano si sono definite più piazze intimamente connesse tra loro e un organismo edilizio caratterizzato dalla sua estrema porosità (sia nel disegno che nella qualità del rivestimento) ed apertura agli spazi

circostanti che al contempo gode di una sua personale intimità e relazione con le quinte murarie dei volumi definiti che ospitano varie funzioni. C'è dell'altro... il disegno tende a potenziare la qualità spaziale del sito e a mettere in scena le forme del paesaggio: le Alpi Apuane che si intravedono a nord dalla piazza, la cui forza espressiva è già molto evidente, diventano una quinta ideale che fa da sfondo alla piazza e al camminamento sopraelevato che viene creato sopra il mercato coperto. Le nuove volumetrie definite sono trattate con generosa sensibilità attraverso l'impiego di materiali che esaltino il senso di estraneità ed appartenenza ai luoghi per non danneggiare l'identità del contesto.

Numerosi i riferimenti al backgroud storico culturale del luogo: la pelle traforata di rivestimento degli edifici rimanda all'idea dei granelli di sabbia della spiaggia, il cor-ten ed il legno sono due materiali ampiamente impiegati nel mondo navale, pietra, intonaco e natura fanno il resto. La particolare texture del rivestimento degli edifici che si sovrappone all'intonaco irrompe nel paesaggio segnando l'ingresso da più punti alla nuova piazza. La tonalità ruggine dei volumi è allora metafora della potenza corrosiva del tempo declinata nei vari elementi disegnati.

Analisi dell'intervento.

L'intento è quello di realizzare uno spazio fortemente identitario al contempo integrato con il contesto urbano esistente attraverso un insieme sistematico di interventi capaci di coniugare la riqualificazione e la valorizzazione dell'esistente con la realizzazione di un nuovo disegno urbano. La proposta progettuale prende vita da un attento studio delle percorrenze, della fruizione degli spazi pubblici contigui e dalla necessità di farli divenire multiformi, liberi e aggreganti disegnando un sistema nuovo che si svolge a livello strada con un concetto di piazza rivisitato, pensato non solo come luogo chiuso e concluso, ma inserito in un insieme fluido e dinamico, aperto ma allo stesso tempo intimo. Si prevede così di liberare e rendere pedonalizzabile lo spazio in superficie del lotto, scavando sotto la quota zero del livello strada per ricavare nuovi posti auto a servizio delle attività previste sul lotto in progetto e definire un sistema di piazze mediante la demolizione dell'attuale mercato coperto e la costruzione di nuovi volumi perimetrali che ne definiscano l'invaso, con un'attenzione particolare rivolta alla loro permeabilità. Il progetto investe la risoluzione di un importante nodo urbano di Forte dei Marmi e la sua traduzione in forma architettonica tiene conto delle diverse geometrie e visuali che strutturano i luoghi circostanti. L'edificio sembra nascere e crescere da terra seguendo un leggero andamento curvilineo che piega e si chiude in se stesso, crescendo da un lato e rastremando dall'altro, senza una precisa gerarchia di fronti, senza simmetrie né punti di forza particolari, ma solo in considerazione dell'edificato circostante e del paesaggio, secondo una matrice compositiva che ricorda l'andamento delle catene montuose che fanno da sfondo allo scenario. Si tratta di una impostazione progettuale che mantiene il primato dei caratteri di permanenza nel tentativo di reinterpretare la complessità dell'uso che la città contemporanea impone. Il disegno si articola secondo uno sviluppo in pianta di circa 1300 metri quadri di superficie coperta, mentre la futura destinazione prevede un piano terra prevalentemente commerciale e una restante parte residenziale da destinare agli anziani per un totale di 8 unità abitative. Alla domanda di servizi pubblici in un'area carente di attrezzature e spazi per il tempo libero, il progetto tenta di assolvere incrementando la potenzialità dei nuovi percorsi urbani sia pedonali che ciclabili, spazi di sosta, affacci utili a collegare la piazza al mare e all'entroterra.

La quota zero mantenuta costante su tutto il lotto consente una completa accessibilità e fruibilità non soltanto alle residenze ed agli spazi commerciali, ma anche alle piccole aree verdi, alle sedute disclocate secondo un preciso disegno, ma soprattutto alla scoperta del sistema di percorsi e piazze che si viene a creare col disegno architettonico definito dai volumi. La sottile flessuosità degli edifici, che volutamente vengono percepiti come unico grande corpo di fabbrica, è rivestita in una vibrante pelle traforata, smaterializzata dall'organicità della forma; l'unitarietà del materiale segue un'architettura che esprime la propria gravità oltre il rassicurante rifugio nella tettonica classica e nonostante la presenza di parti rivestite in intonaco tradizionale, mentre il cornicione di coronamento e il tetto sono uniformi in segno continuo ed articolato. Proprio dove l'edificio concentra una forte massa volumetrica, il corpo del fabbricato è rivestito da una superficie continua in vetro senza soluzione di continuità modificando così il sistema di gravità che la cubatura imrpime al terreno. E' proprio l'assenza di continuità tra le pareti e le parti dell'edificio stesso che proietta il complesso oltre la dimensione urbana quale elemento di uno scenario collinare. La pella metallica assume l'aspetto opaco e corrusco della vegetazione antistante, mentre bucature ed affacci sono disposti in modo spontaneo sul prospetto.

Il mercato coperto diviene esso stesso parte di un sistema più ampio di percorsi trasformandosi in un vero e proprio camminamento coperto che si affaccia all'interno della corte, chiudendo così solo visivamente la nuova piazza; entrambi attraversabili e percorribili internamente diventano filtri sequenziali che accompagnano il fruitore alla scoperta di nuovi contesti, nuove prospettive e giochi continui di percezioni che fondono interni ed esterni, permettendo così agli spazi di essere, di volta in volta, teatro

La piazza col suo sitema di colori e relazioni in notturna.

La piazza dal camminamento scoperto sopra il mercato.

di eventi diversi secondo una massima flessibilità distributiva e funzionale. Il camminamento del mercato, nelle ore di chiusura delle atttività commerciali, può diventare spazio sorprendente e teatro di installazioni, proiezioni e performances di vario genere e natura. Non vi è un passaggio diretto tra esterno ed interno. Il confine è dilatato: lo spazio pubblico della piazza continua all'interno del percorso coperto, è climatizzato. Il mercato stesso, nelle ore diurne, si riversa fuori, si apre alla piazza che può ospitare installazioni, eventi, e banchi per attività commerciali ambulanti.

Alla pavimentazione è affidato il compito di definire la lettura dei nuovi edifici che si affacciano sull'interno della corte. I ricorsi delle pezzature di dimensioni differenti di materiale lapideo, dalla cromatura tenue, divengono i segni generatori del nuovo sistema architettonico e urbano che caratterizza il fabbricato lenticolare dal profilo non uniforme sul

lato sud ed ovest del lotto e il volume del nuovo cinema teatro a est.

Sistemi di sedute sono disposti seguendo la geometria delle pavimentazioni e si attestano in prossimità delle aree verdi ricavate nei vuoti della pavimentazione, lasciando ampio respiro al resto della piazza. Non esiste un punto preciso in cui pavimentazione e verde si incontrano. Come nella magia dei rifessi proiettati dalle vetrate degli edifici, il confine si fa spazio.

Le alberature si innalzano dalla quota della piazza sul lato sud-ovest come filtro vegetale in grado di separare e creare intimità tra l'esistente e la nuova realizzazione.

L'organizzazione delle funzioni all'interno del lotto sono distribuite in maniera tale da creare un'intima connessione con le preesistenze limitrofe; l'aspetto pubblico si riversa al centro della piazza alla quota zero del progetto e si apre sui lati interni; quello privato rispetta i caratteri prettamente riservati e discreti del fronte sud-ovest occupato da fabbricati residenziali.

Il parcheggio interrato.

La preoccupazione di rendere sicura ed agevole la fruizione pedonale dell'area in progetto e delle aree contigue ad essa connesse ha privilegiato la connessione pedonale a raso in corrispondenza del fronte su via Ponchielli della piazza con la conseguente collocazione dell'accesso carrabile al parcheggio interrato a sud-ovest del perimetro di intervento e in posizione defilata rispetto al percorso veicolare principale. Tale scelta ha permesso di salvaguardare non solo gli accessi e i percorsi pedonali e ciclabili già presenti, ma di mantenere inalterati i tracciati dei flussi veicolari evitando un loro ulteriore sovraccarico.

Il parcheggio interrato è definito da una struttura che si sviluppa su un unico livello e in grado di ospitare un numero

Vista dalla piazza verso l'ingresso del mercato coperto.

Il camminamento interno del mercato.

massimo di posti auto pari a 167 a servizio delle destinazioni commerciali e terziarie presenti (altri 33 posti auto sono esterni per un totale di 200). L'accesso carrabile avviene tramite una rampa a doppio senso di marcia accessibile da via Piave, mentre le uscite pedonali sono collocate nei punti strategici della piazza che permettono un facile collegamento con l'intorno urbano.

Il nuovo mercato coperto.

La nuova struttura è stata concepita come un percorso coperto dall'andamento curvilineo che si attesta intorno alla piazza centrale dell'intero impianto. Questo percorso può diventare così una promenade realizzata intorno alla piazza che consente infine, attraverso i collegamenti verticali posti più a sud dell'edificio, di salire fino alla terrazza esterna dalla quale è possibile traguardare l'orizzionte e godere della vista delle Alpi Apuane.

Le 11 attività commerciali ad oggi

presenti trovano spazio all'interno del nuovo edificio in appostiti box caratterizzati dalle diverse dislocazioni all'interno del percorso organizzato: a partire dalla primo fondo, i successivi ruotano attorno all'asse del percorso in maniera spontanea per creare una serie di visuali e prospettive che attirano il consumatore a saziare il suo desiderio di curiosità attraverso il camminamento intrapreso all'interno dell'edificio. Le porte di ciascuno dei fondi sono variamente colorate per creare un gioco di colori che si trasmette all'esterno e, ruotando esse stesse secondo raggi di rotazione differenti occupano spazi di ingombro in larghezza e lunghezza differenti da box a box, in modo da accentuare il taglio sfalzato che ogni fondo ha rispetto ad un altro. Ogni attività può godere di un proprio box contenitore, con relativo spazio di deposito comunicante con l'esterno. Oltre alle 11 attività ad oggi già esistenti, si affiancano spazi organizzati per ospitare diverse altre funzioni a carattere commerciale e/o culturale secondo il principio della massima flessibilità nell'uso degli spazi.

Le residenze degli anziani.

La piazza è definita a sud e a sud-est dagli edifici che si articolano su due livelli e che ospitano residenze per gli anziani. Questi edifici seguono la curvatura del lotto individuato crescendo sullo spigolo sud-ovest e rastremandosi sugli altri lati per evidenziare così gli elementi di continuità e di resistenza con il contesto.

L'andamento spigoloso degli edifici vuole definire, incrementando la possibilità di nuovi percorsi urbani, una corretta esposizione delle residenze e creare affacci utili a collegare la piazza nuova alla città. La flessuosità di tali edifici è rivestita da una vibrante pelle in cor-ten, smaterializzata dall'organicità della forma e dalla texture puntiforme, e rame ossidato che ospita al suo interno il "solar system", un sistema tecnologico che consente cioè di sfruttare

Lo spazio intimo dedicato alle residenze degli anziani.

l'esposizione a sud e la pendenza delle falde di copertura per produrre acqua calda sanitaria senza la necessità di ricorrere a fonti di energia diverse. L'unitarietà del materiale di rivestimento (esterno cor-ten e rame, all'interno intonaco tradizionale) segue un'architettura che esprime la propria gravità oltre il rassicurante rifugio nella tettonica classica. L'assenza di soluzione di continuità tra le pareti, concepite come un'unica massa cromaticamente soggetta al passare del tempo, proietta il complesso oltre la dimensione urbana quale elemento di uno scenario caratterizzato da un intenso sistema di relazioni.

L'accesso alle residenze del primo livello avviene attraverso un corpo scala e ascensore collocati al piano terra direttamente accessibili dalla piazza, proprio per accentuare la forte connessione con questa, mentre l'ingresso alle varie unità abitative al piano terra, è posto sul retro, a sud, in posizione più riservata. Le residenze previste sono otto per un taglio di circa 45 mq per ciascuna. La dislocazione degli appartamenti sul lotto è stata pensata in relazione all'esposizione: tutti gli alloggi ricevono sole diretto nelle principali ore del giorno.

Risparmio energetico.

All'interno dell'organismo architettonico complesso è possibile tradurre le più avanzate tecnologie in termini di risparmio energetico e

abbattimento delle emissioni dannose per l'ambiente, coniugando soluzioni impiantistiche sofisticate a scelte strutturali ed architettoniche votate al conseguimento di risultati tecnico-prestazionali di eccellenza. A partire dall'assetto insediativo a corte, per giungere alla scelta del trattamento delle facciate, differenziate secondo l'esposizione, tutto l'organismo si pone in costante relazione dialettica con il potenziale fruitore, stimolando l'attenzione su ogni parte del sistema architettonico. Le facciate sono progettate in modo da risultare il più possibile opache la dove si ritiene necessario proteggere l'edificio sia dai venti freddi invernali sia dall'eccessivo calore estivo. Sulle falde di copertura è previsto l'impiego di pannelli in rame ossidato che integrano al loro in terno il "solar system", un moderno sistema di produzione di acqua calda da fonte di energia rinnovabile, mentre l'installazione dei pannelli metallici distaccati dal tamponamento interno consente di creare facciate ventilate per la regolazione bioclimatica degli edifici. Gli organismi edilizi possono essere inoltre dotati di sistemi di ventilazione mista: naturale ed artificiale e possono disporre di reti di drenaggio che separino l'acqua della pioggia per l'utilizzo futuro oltre a meccanismi di salvataggio di energie per il consumo di acqua negli impianti sanitari.

L'attezione è rivolta anche agli aspetti che riguardano l'illuminazione dei vari ambienti attraverso l'utilizzo di lampade a fluorescenza, a led, a vapori ad alta pressione per il contenimento energetico e un adeguato comfort visivo.

Altri criteri progettuali eco-sostenibili accompagnano la proposta progettuale: riciclaggio dei rifiuti integrato all'interno dell'edificio con locali addetti alla raccolta differenziata: vetro, carta, cartone, plastica, metallo e organico; locali dotati di un sistema di impianti integrati in grado di dialogare ed interagire tra loro per la corretta regimazione dei consumi e l'ottimizzazione della resa degli stessi (sistema volgarmente chiamato domotico).

L'impianto integrato.

Nessuna architettura intelligente può essere pensata indipendentemente da un sistema edificio - impianto correttamente dimensionato e sensibilmente predisposto.

La domotica è una disciplina che si occupa principalmente proprio dell'integrazione dei vari impianti e dispositivi elettronici, dei sistemi di controllo e comunicazione, e delle apparecchiature elettriche che possono essere inserite negli edifici. Un sistema intelligente cioè che deve essere parte integrante degli edifici in progetto. Si tratta di pensare una architettura del sistema impiantistico che consente di collegare tutte le utenze elettriche ed elettroniche presenti nei vari edifici: sistema di sicurezza, sistema di condizionamento/riscaldamento, luci, sistemi di ventilazione, sistemi audio e video, dispositivi per il controllo di tende, finestre, porte, scuri, tapparelle, basculanti, ascensori, irrigazione e quant'altro. Una o più centraline dislocate nei vari punti strategici, potranno quindi coordinare la molteplicità dei sistemi sopra elencati ed essere utilizzate mediante diverse tipologie di interfacce, nell'ottica della massima semplicità, funzionalità e comodità d'uso. Caratteristica basilare del sistema domotico pensato è la semplificazione della vita all'interno degli edifici. Maggiormente un edificio è reso tecnologico (in maniera discretamente intelligente) più semplice, razionale e comodo è l'uso dello stesso. Un impianto integrato di questo tipo consente di vivere e gestire il quotidiano, diminuendo o eliminando gesti ripetitivi e dispersivi, permettendoci di controllare e gestire l'edificio in maniera intelligente, immediata e personalizzata.

Altra peculiarità dell'impianto intelligente pensato per questi edifici è il controllo e comando dello stesso a

distanza. Tali operazioni possono avvenire via internet, o con collegamento diretto alla centralina dell'impianto tramite Personal Computer. E' quindi evidente che la possibilità di controllo o comando remoto, agevoli notevolmente gli operatori dell'Amministrazione Comunale che possono effettuare le operazioni necessarie, urgenti, di sicurezza, o altro ancora, indipendentemente dalla presenza fisica degli stessi all'interno degli edifici. Il poter controllare tutte le utenze installate e facenti parte dell'impianto stesso permette di avere un notevole risparmio energetico, quindi un risparmio in relazione all'uso intelligente dell'edificio: l'impianto di riscaldamento può essere meglio gestito in relazione alla temperatura esterna, l'illuminazione degli ambienti può essere gestita in funzione dell'illuminazione esterna, l'impianto di irrigazione può essere gestito in funzione degli avvenimenti atmosferici. Inoltre, l'impianto intelligente permette all'utente finale, in questo caso l'Amministrazione Comunale stessa, di avere un risparmio economico per la notevole diminuzione dei costi di gestione e manutenzione, aumentando di pari passo la sicurezza dell'impianto stesso e la salute: l'impianto intelligente comporta una notevole riduzione dei campi magnetici.

Tra i settori applicativi degli impianti intelligenti non possiamo ignorare quello concernente le persone della terza età le quali hanno come denominatore comune la perdita totale o parziale della propria autonomia. Mediante l'utilizzo di un impianto intelligente queste persone possono avere una notevole miglioria della propria situazione in un contesto di gestione personale e della propria abitazione: possono cioè godere di immediate funzioni di automazione domestica che aumentano la qualità della vita stessa, riducono la dipendenza degli utenti, e rendono maggiormente gestibile la residenza riducendo i costi di assistenza. Grazie all'impianto intelligente, l'utente non autosufficiente ha garantito un valido supporto che può restituirgli almeno in parte la libertà delle proprie azioni, potendo compierne alcune autonomamente, altre invece delegarle alla tecnologia in totale sicurezza e tranquillità.

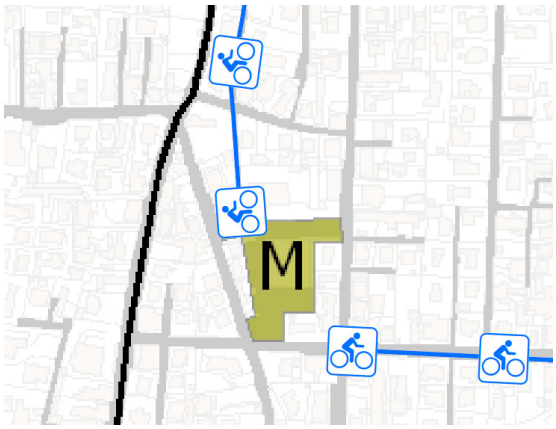
Relazione di fattibilità

Verifica compatiblità dei lavori con le norme urbanistico edilizie, nazionali, regionali, comunali e vincoli presenti

L'area pubblica oggetto del bando si inserisce in un ambito urbano fortemente strategico poiché localizzato ai margini del centro storico del Comune di Forte dei Marmi. Secondo quanto definito dall'estratto del Piano Complesso di Intervento approvato e relative Norme Tecniche di Attuazione, l'ambito di trasformazione unitaria At5 a cui fa riferimento il Mercato coperto si compone di un unico comparto di Superficie territoriale pari mq 4800 così come perimetrato dalla planimetria allegata al Piano, da destinare ad una utilizzazione principale di tipo commerciale (dal commercio all'artigianato di servizio) con un numero di parcheggi idoneo a soddisfare le esigenze derivanti dalle funzioni presenti nel centro storico e adeguato a quelle connesse con le nuove funzioni . Le trasformazioni ammesse all'interno del comparto propongono interventi di sostituzione edilizia e addizione volumetrica che portino alla demolizione totale della struttura che tutt'oggi ospita il Mercato coperto a favore di un nuovo edificio che recuperi e integri assieme a quella odierna e esclusiva di mercato, nuove funzioni fra cui quella residenziale di tipo sociale.

Compatibilmente agli obiettivi, al tipo di trasformazioni consentite, agli indici urbanistici assegnati al comparto in riferimento, alle prescrizioni quantitative e alle destinazioni d'uso previste dal piano complesso di intervento, la proposta progettuale si articola su tre livelli composti da:

- un piano interrato adibito a parcheggio pubblico interrato raggiungibile da via Piave tramite rampa di accesso con doppio senso di marcia; presenta una superficie lorda pari a mq 4712 e una H=2,5m con capienza massima di 167 posti



Piano complesso di intervento Tav .b3

auto, di cui 2 riservati a persone con ridotte capacità motorie ubicati in prossimità dei servizi e dei collegamenti verticali (corpo scala e ascensore) con i livelli superiori;

- due piani fuori terra destinati ad accogliere la viabilità pedonale ciclabile e carrabile, area a verde attrezzato, area di sosta e parcheggio pubblico per un totale di 33 posti auto, edifici per servizi e attrezzature collettive (mercato coperto, bar) e edifici per abitazioni sociali (tipo residenze per anziani) con superficie coperta totale pari a 1300 mq.

Il sistema dei percorsi pedonali, ciclabili e carrabili, la nuova viabilità all'interno del comparto, gli accessi e la fruizione degli spazi pubblici, sono stati individuati e progettati tenendo conto sia dei tracciati esistenti nell'intorno urbano (vedi Piano complesso di intervento Tav .b3- infrastrutture principali- infrastrutture esistenti e previsioni del regolamento urbanistico) sia delle nuove aree verdi pubbliche di progetto .

I corpi di fabbrica dei quattro edifici che popolano il lotto d'intervento (mercato, residenze per anziani , bar , collegamenti verticali) si articolano nel comparto rispettando i distacchi e le distanze minime dai confini previste di 5 m e una altezza massima del corpo di fabbrica di 8m.

L'edificio destinato al nuovo Mercato si articola su due livelli collegati mediante ascensore e corpo scale; il piano

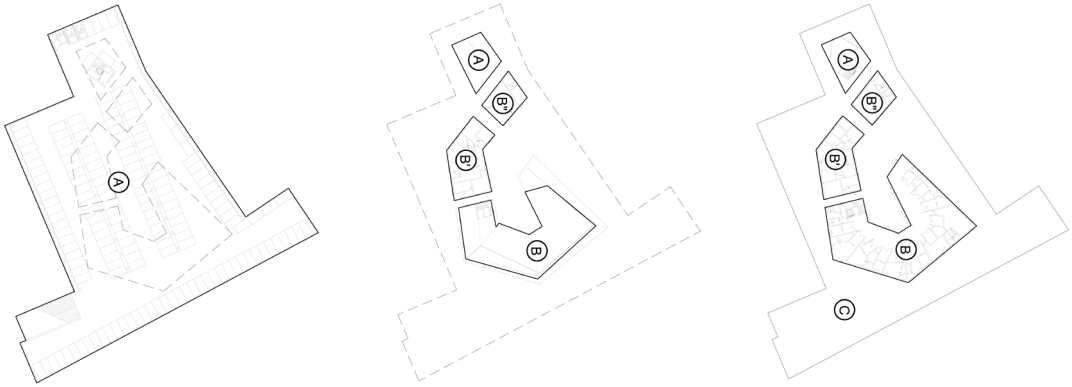
terra accoglie le attività commerciali e funzioni plurime per uno sviluppo complessivo di superficie utile lorda pari a mq 858 e una altezza di 4,5 m, a cui vengono sommati i 573 mq di sviluppo della terrazza del piano primo.

Il corpo di fabbrica delle residenze per anziani include numero otto alloggi disposti su due livelli collegati a mezzo di corpo scale e ascensore, con tagli di circa 35-40 mq cadauno e uno sviluppo complessivo di s.u.l. pari a mq 400 .

Il fabbricato a doppia altezza del Bar-Cafè si sviluppa a piano terra con una s.u.l. pari a mq 112 e un soppalco di 56mq raggiungibile a mezzo di una scala a chiocciola.

Relazione tecnica economica.

Il presente quadro economico del progetto è comprensivo di:

- Oneri di progettazione, direzione lavori, contabilità e liquidazione delle opere, indagini in situ e collaudi finali;
- Oneri per la formazione, il mantenimento e la sicurezza del cantiere;
- Oneri per la demolizione delle esistenti costruzioni e conferimento della resulta alle discariche autorizzate;
- Oneri per lo scavo e/o lo sbancamento del terreno occorrente alla realizzazione del piano interrato.

CORPO A Piano interrato da destinare a parcheggio coperto realizzato con strutture in calcestruzzo armato, completo delle opere di finitura e di impiantistica adeguate alla destinazione d'uso	€ 5.000.000,00
CORPO B Piani fuori terra da destinare a mercato coperto, residenze per anziani e servizi ricreativi - relizzazione con strutture portanti in acciaio e muratura in laterizio, completo delle opere di finitura e di impiantistica	€ 4.700.000,00
CORPO C Sistemazione e finitura dell'area scoperta del lotto di terreno con percorsi, pavimentazioni, verde ed opere di mantenimento, arredi urbani ed illuminazione idonei alla destinazione d'uso pubblico;	€ 1.800.000,00
TOTALE IMPORTO LAVORI PRESUNTO:	**€ 11.500.000,00**