

IL MOSAICO DI SAN SEVERO

PROGETTO SPERIMENTALE PER L'INCLUSIONE SOCIO-LAVORATIVA: EX MACELLO COMUNALE"

RECUPERO, RIFUNZIONALIZZAZIONE E RESTAURO DEL PLESSO COMUNALE DENOMINATO "EX MACELLO"
DA DESTINARE A SPAZIO SPERIMENTALE DI INTEGRAZIONE SOCIALE

A. Qualità architettonica della soluzione progettuale e del suo inserimento nel contesto territoriale nel rispetto delle caratteristiche attuali del complesso edilizio

L'area d'intervento è un ambito di circa 6.000 mq con accesso da Via Soccorso -che la delimita a sud ovest- fiancheggiato a nord ovest dalla strada San Severo-Rignano che sottopassa la linea ferroviaria Bologna-Bari qualche centinaia di metri più a sud della Stazione. Lungo il margine della linea ferroviaria, appare proponibile un breve **percorso ciclopedonale di collegamento** fra la Stazione e l'ex Macello peraltro che potrebbe proseguire verso lo Sporting Club.

Il PUG 2018 considera l'intorno dell'area di intervento come una delle cinque nuove Porte della Città: questa (la "*nuova porta Foggia*") include l'unico da progettare dei 3 "parchi di testata" ("*nuovo parco sud*"), peraltro centrale in una delle principali aree di trasformazione indicate dal PUG. La "*nuova porta Foggia*" segna anche l'inizio del "sistema dei corridoi verdi" ("*corridoio Via Foggia > basso Tavoliere*").

Nell'area d'intervento sono presenti significative alberature, in particolare verso sud-est.

La soluzione proposta rende trasparente la parte bassa dell'attuale "capannone prefabbricato" la cui altezza interna consente l'inserimento di un secondo livello destinato alla "accoglienza temporanea", con 2 scale esterne aperte fino al livello di copertura destinato a "orti urbani". Agli estremi NE/NO, 1 loggia coperta e 1 terrazza: puntano a smaterializzare l'attuale "prefabbricato", creare trasparenze con il cielo, **mitigarne l'improprio impatto nel paesaggio.**

Al pianterreno gli spazi destinati a "*produzione di eccellenza locale e trasformazione prodotti*" in vetrocemento trasparente tipo "Energy Saving"; zona "*store*" con ampie vetrate verso la strada.

Un articolato sistema di "**camini d'aria e di luce**" agisce in ambedue i livelli del capannone.

Fermo restando il n° complessivo degli ospitati (52), le superfici delle singole unità sono un po' più ampie di quelle indicate nel "Piano di gestione" e più articolate nelle diverse possibilità di accoglienza (fino a 58 posti complessivi, ma da contenere in 52 per evitare attuali modifiche al "Piano di gestione").

L'intervento nel "prefabbricato" quindi non solo ne mitiga l'impatto, ma facilita il restauro e la ristrutturazione degli edifici tutelati (Decreto 18.01.2016 della competente Soprintendenza) specie per quanto riguarda il mantenimento di **residui di pavimentazioni in pietra e canali di scolo** nell'edificio lineare segnalati nella "*Relazione storico-artistica*" allegata al Decreto. Il restauro riguarda:

- edificio centrale, con eliminazione dell'impropria superfetazione sul lato sinistro
- edificio lineare, lungo il limite nord-est
- ingresso principale a sud-ovest
- due palazzine agli estremi del fronte sud-ovest

Sono quindi previste significative variazioni dell'immagine del "prefabbricato" e un chiaro ridisegno del "non-costruito" concluso a nord-est dal fabbricato lineare che mantiene aperte alcune superfici che così integrano lo "spazio espositivo all'aperto".

Gli spazi esterni sono caratterizzati da forte permeabilità e dalla configurazione plastica delle cavee che si fronteggiano determinando lo "spazio musica e intrattenimento culturale" fra l'edificio d'ingresso e l'edificio centrale.

In tutto il complesso, assenza di barriere architettoniche e servizi idonei anche ai disabili.

Lungo la strada San Severo-Rignano -appena prima e appena dopo il "prefabbricato"- sono previsti due varchi carrabili: quello più a nord, arretrato anche per consentire la sosta mezzi N.U.; quello più a sud, analogamente arretrato e anche di uscita, aiuta anche a massimizzare la visibilità dello "store" dall'esterno.

A parte le percorrenze di emergenza, il collegamento interno limitato al raccordo fra i due varchi carrabili assicura il servizio alla cucina e quanto necessario a tutte le altre attività ("*produzione di eccellenza locale e trasformazione prodotti*", "*esposizione all'aperto*", ecc.).

La superficie non-costruita -prevalentemente **permeabile**- conserva le grandi e significative alberature attuali e le integra con altre scelte privilegiando **essenze che massimizzano l'assorbimento di CO₂**.

Come già accennato, il presente "progetto di fattibilità tecnico economica" fissa principi e logiche di intervento che -anche per la messa a punto delle sistemazioni esterne- necessitano di puntuali rilievi specie per quanto segnalato nella "*Relazione storico-artistica*" allegata al Decreto di vincolo.

Sarà data particolare cura dell'immagine anche notturna mediante una delicata illuminazione degli spazi esterni che consentirà **configurazioni luminose, variabili** in funzione delle diverse esigenze d'uso.

L'intervento punta a determinare un luogo di alta qualità eco-ambientale, piacevole e teso a favorire collaborazione, **inclusione sociale e integrazione**.

L'esperienza vissuta dalle persone che saranno accolte nel tempo in questo complesso del Comune di San Severo contribuirà alla loro formazione e indurrà -quando lo si lascia- a conservare le abitudini, i comportamenti e le positive relazioni acquisite.

Nel proporre la forte interazione e permeabilità tra gli spazi interni/esterni, abitare/produrre, costruito/verde, aree comuni/riservate, questa proposta di progetto estende il **principio spaziale** anche a quello **culturale di accoglienza** che punta sulla condivisione e sull'integrazione, sulla cura reciproca: quindi agisce sui comportamenti e da questi ne viene arricchito ed esaltato.

Il legame con la lavorazione dei prodotti della terra esalta le relazioni tra spazio/uomo e natura; il verde ne diventa parte viva e non semplice espediente tecnico o componente estetica.

L'accoglienza trova nel progetto la sua massima espressione: principi di interazione tra le parti sostenuti dall'articolazione spaziale proposta favoriscono comportamenti virtuosi e potranno essere origine di pratiche esemplari.

- B.** Capacità del progetto di soddisfare le esigenze indicate nella documentazione tecnica e di indirizzo alla progettazione. Qualità delle soluzioni progettuali proposte con particolare riferimento a soluzioni innovative sia sugli spazi interni che su quelli esterni, senza che queste comportino significative alterazioni delle caratteristiche storico-artistiche dell'immobile

La proposta rispetta le destinazioni funzionali degli spazi previste dal “piano di gestione” collocando parte degli alloggi nel nuovo livello introdotto nel “prefabbricato”: evita pertanto di eliminare **tracce di pavimentazioni e canali di scolo in pietra nell’edificio lineare** (segnalati dalla Relazione allegata al Decreto 16.01.2016 MiBAC, da ben considerare nelle successive fasi progetto). Questa dislocazione migliora la salubrità degli alloggi (*più articolati, non incrementati nel totale dei posti per non incidere sulle stime del “piano di gestione”*) e consente eventuali incrementi di “*spazi di ristorazione e laboratorio*” capaci invece di generare risorse.

Incrementi degli spazi aperti disponibili derivano dagli “orti urbani” previsti in copertura e dal lasciare porticati (utili zone aperte e protette dalla pioggia) nell’edificio lineare rispettando i vincoli MiBAC.

1. ristrutturazione “capannone prefabbricato”

- produzione di eccellenza locale e trasformazione prodotti

trasformazione pomodori e ortaggi	ca. 200 mq	
frantoio	ca. 120 mq	
trasformazione Cereali	ca. 200 mq	
confezionamento, imbottigliamento, magazzino	ca. 120 mq	
store	ca. 140 mq	<i>con ampie vetrate verso la strada</i>
- 17 unità per accoglienza temporanea (max 37 posti) *al secondo livello 2 scale aperte a sud-est + elevatore*
n°14 fino a 2 persone ciascuno; 1 fino a 3 persone; 1 fino a 4 persone) *due logge coperte*
- orti urbani in copertura 700 mq *si aggiungono a quelli a livello del suolo*

2. “edificio centrale”

- sala conferenze e congressi (*in polifunzionalità con la sala ristorazione*) e auxiliary spaces
- cucina e sala ristorazione *utilizzabile anche da esterni, incrementi rispetto all’attuale “piano di gestione”*
- laboratori didattici (Fab/lab + Fab Marketing) (depositi in interrato)

3. edificio lineare

- Exposition Gallery all’aperto, laboratorio “artigianato digitale”, locale rifiuti, impianti, compostaggio

4. edificio ingresso principale

- ingresso, info-point, uffici per la gestione, ambulatorio pronto soccorso, servizi

5. palazzine negli angoli del fronte sud-ovest

- 4 unità per accoglienza temporanea (max 20 posti)

6. negli spazi “non-costruiti”

- orti urbani *con salvaguardia alberature esistenti e con nuove alberature (Acero riccio = massimo assorbimento CO₂)*
- spazio musica e intrattenimento culturale *due ampie cavee a fronte, fra ingresso e edificio centrale*
- centro espositivo all’aperto *fra l’edificio centrale e le zone porticate dell’edificio lineare*

Indicazioni su materiali e soluzioni innovative negli spazi esterni e interni sono nei paragrafi A./C./B. di questa Relazione, per chiarezza espositiva/grafica e puntuali esigenze di spazio. Sono destinati a parcheggio gli spazi indicati nel “Piano di gestione”, peraltro incrementati non prevedendosi ora accessi sul muro di cinta del fronte principale.

C. Tecnologie costruttive a fini riduzione di tempi di esecuzione, costi e impatto del cantiere e a fini della qualità dell'opera

Nuova struttura in legno, autonoma e interna al "prefabbricato": pilastri in prossimità agli attuali in c.a. e setto intermedio. Impalcati con muraletti accostati parallelamente al lato lungo, appoggiati a telai di travi e pilastri a essi ortogonali. Smontaggio di 4 tegoli prefabbricati del solaio di copertura.

Semplice smontaggio delle pannellature esterne, in parte rimontabili come parapetto della copertura resa praticabile, in parte triturate e riutilizzate come inerti per varie esigenze di cantiere fra cui la formazione delle cavee per "musica e intrattenimento culturale all'aperto", così evitando trasporti a rifiuto di materiali di risulta da ristrutturazioni/demolizioni (minori costi e minore traffico e inquinamento).

Scale esterne a servizio del livello alloggi e degli "orti urbani" in copertura (a nord in adiacenza all'elevatore adatto a disabili che raggiunge anche la copertura praticabile (ca. 8,00). Nel solaio di copertura si prevedono cerchiature in acciaio per realizzare i fori 1,80x1,80 necessari per introdurre 4 "camini d'aria e di luce"; inoltre il taglio di ca.2 m dell'ala esterna del coppone pigreco per il passaggio del contrappeso dell'elevatore.

Restauro/ristrutturazione dell'edificio lineare più rapido ed economico: oltre ca.2/3 sono porticato o locali accessori (più semplice conservarne **tratti con pavimentazioni in pietra e canale raccolta reflui**).

Per gli intonaci -diversi all'esterno e all'interno- materiali e tecniche a basso impatto ambientale: privi di sostanze chimiche, composti da calce, sabbia e acqua con aggiunta di elementi naturali o derivanti da scarti. Attente soluzioni e materiali per **assorbimento acustico** specie negli spazi di maggiore dimensione.

D. Qualità delle soluzioni tecnologiche in ambito impiantistico, di contenimento energetico e di sostenibilità ambientale

L'intervento massimizza la permeabilità del suolo e prevede 700 mq di copertura a verde coltivabile. Le acque meteoriche dalle coperture recuperate per irrigazione automatica, lavaggio, impianto acqua grigie servizi igienici. Coperture a falda con tegole fotovoltaiche in cotto e puntuali zone con solare termico. L'acqua di falda (poi rimessa in falda) è utilizzata per l'impianto geotermico collocato nell'edificio lineare che peraltro accoglie l'impianto di "compostaggio di comunità".

Il riscaldamento con serpentine a pavimento avrà **costi di gestione contenuti** anche per la minore volumetria utile del complesso (ca. 2.000 mc). Negli spazi di grande altezza, in presenza di pavimentazioni in pietra, si prevedono sistemi a "tubi alettati" a piccola distanza dal pavimento.

Il progetto nZEB porrà attenzione a coibentazione involucri (quando vetromattoni, tipo Energy Saving $U=1.5 W/m^2K$), protezioni dal sole ed efficace ventilazione naturale degli spazi interni: ciò limiterà al massimo le esigenze di riscaldamento e assicurerà **elevato comfort ambientale** nelle varie condizioni di temperatura.

In considerazione del crescente riscaldamento del clima, criteri e sistemi di **raffrescamento aree esterne** -per la prima volta introdotti a Siviglia '92- nel caso specifico potranno trovare soluzioni semplici ed economiche avvalendosi delle acque di falda.

E. Stima sommaria quantità mq lordi

- Capannone livello lavorazioni 780 mq 3.000 mc
livello alloggi 580 mq (1.800 mc) + terrazzi 200 mq + orti in copertura 650 mq
scale + elevatore
- 2 palazzine 360mq 2.600 mc
- Ingresso / uffici / infobox / Prt.Socc. 140mq 1.050 mc + portici annessi
- Edificio centrale 635mq 5.000 mc + deposito interrato 270 mq
- Edificio lineare ca.320 mq (130 abitabili; 190 locali impianti e simili) + 160mq lasciati aperti in totale 1.600 mc
- Spazi esterni ca.3.550 mq(pavimentati ca.2.250 mq + a verde ca.1.300 mq)

Nel complesso:	<u>a. ristrutturazione edilizia civile</u>	ca. 1.400 mq	1.215.000,00 €	
		<i>780mq lavorazioni x 500€/mq + 600mq alloggi x 1000€/mq + 900mq terrazzi/orti x 250€/mq</i>		
	<u>b. restauri</u>	ca. 1.500 mq	10.250 mc	1.500.000,00 € 1.000€/mq
	<u>c. spazi esterni</u>	ca. 3.550 mq		<u>.. 355.000,00 €</u> 100€/mq
				3.070.000,00 €

eventuali eccedenze (nuovo solaio; minori lavori nell'edificio lineare, minori volumetrie da riscaldare e minori costi di gestione) potrebbero risolversi con "Capitolato di appalto" che preveda offerte migliorative su alternative (individuate, progettate, elencate, ciascuna quantificata) riducendo al massimo offerte al ribasso e puntando ad elevare qualità di materiali e tecnologie