

**COMUNE DI MALNATE
CONCORSO DI IDEE DEFINIZIONE SPAZI E
REALIZZAZIONE NUOVI UFFICI COMUNALI**

RELAZIONE TECNICA

RELAZIONE TECNICA

L' area di concorso ed il suo intorno: analisi del luogo.

Gli obiettivi del progetto.

La recente riorganizzazione urbana: relazioni con il nuovo progetto

Organizzazione dell'edificio – elementi architettonici funzionali strutturali ed impiantisti

Diagramma funzionale

Dati dimensionali e costi.

L'organizzazione e le relazioni interne dell'edificio

L' area di concorso ed il suo intorno: analisi del luogo

L'area di concorso per il nuovo Municipio si trova nel cuore dell'abitato di Malnate e fa parte di un'area centrale più estesa posta all'interno di un importante sistema di piazze.

A Nord, Via Giuseppe Brusa mette in collegamento Piazza S. Martino con Piazza della Libertà mentre a Sud via Giuseppe Garibaldi collega Piazza Vittorio Veneto con Piazza della Repubblica.

Viale Guglielmo Marconi e Via Varese – Via Madonnina collegano le piazze in direzione nord – sud.

Via Conconi collega piazza V. Veneto con Piazza Bianchi Luraschi dove si trova la stazione ferroviaria.

Il palazzo Municipale esistente ha la sua sede principale su Piazza V. Veneto. L'area di sua pertinenza comprende i lotti 7 e 9 che si sviluppano verso nord fino al confine con l'area Coop e che confinano a Ovest con un'area di nuovo ed intensivo sviluppo urbano a carattere misto residenziale commerciale.

Gli obiettivi del progetto

Obiettivi del progetto:

Ridefinizione del sistema delle relazioni urbane, dei rapporti spaziali e percettivi dell'area in oggetto e del suo intorno con l'inserimento di un organismo architettonico che coniughi nuove modalità di fruizione dell'area definita dal sistema ampio di strade e piazze e le necessità funzionali specifiche dell'edificio pubblico richiesto.

Formazione di una nuova e diversa caratterizzazione degli spazi aperti, sia pubblici che di pertinenza particolare attraverso la loro riorganizzazione planimetrica ed il loro ridisegno anche e soprattutto attraverso una forte e rappresentativa immagine architettonica del nuovo edificio Municipale.

Realizzazione di un organismo edilizio che soddisfi le richieste del bando sia in termini volumetrici che funzionali curando particolarmente gli aspetti distributivi interni per assicurare un elevato livello qualitativo degli ambienti di lavoro.

La recente riorganizzazione urbana: relazioni con il nuovo progetto.

L' importante intervento edilizio in corso di ultimazione e realizzato sui lotti numero uno, due, tre, quattro e sei, si pone non solamente per il suo forte peso volumetrico ma anche per il suo disegno complessivo come elemento emergente e strutturante nel contesto della cittadina.

La sua composizione planivolumetrica pare utilizzare un linguaggio architettonico neoclassico e nel procedere alla costruzione dello spazio per isolati propone come tessuto connettivo un nuovo spazio pubblico o nuova piazza fortemente caratterizzato da una rigorosa simmetria.

Anche se ancora incompleto già oggi è leggibile il carattere di questo luogo organizzato secondo un sistema percettivo assiale.

La dimensione dello spazio, definito dalle alte quinte edilizie porticate che lo definiscono ai margini, il disegno a terra e i dislivelli di quota, sono elementi che creano un'accelerazione prospettica centrale che secondo la logica neoclassica dovrebbe trovare un elemento che si ponga a conclusione di quello spazio.

Lo spazio si presenta quindi oggi incompleto.

Rispetto a questa condizione il nostro progetto cerca una strada alternativa; il suo motto potrebbe essere: "e allora dove? In qualsiasi altro punto".

In effetti l'inizio del nostro lavoro ci ha visti tesi in uno sforzo mirato a risolvere proprio il problema della incompletezza di questo luogo; spontaneamente emergeva la necessità di realizzare un edificio posto al termine della piazza, sul confine dell' area di progetto che ci consentisse di dare continuità alla quinta edilizia esistente e quindi di concluderla, inoltre, posto in quella posizione il nuovo edificio pareva assumere un ruolo fondante, necessario e definitivo, coerente con il ruolo ed il significato simbolico che dovrebbe avere un edificio pubblico e con l'impostazione spaziale preesistente.

In seguito abbiamo intuito che proprio questo elemento di necessità, quasi di ineluttabilità, era ciò che nonostante tutto ci metteva a disagio.

Lo spazio che stava prendendo forma era estremamente statico, non consentiva movimento alternativo allo sguardo, si dava in modo totale ed immediato.

Inoltre all'interno di questa dimensione l'edificio si costituiva un ostacolo non solo visivo e realizzava una cesura tra ciò che gli stava davanti e tutto ciò che si trovava dietro.

Per quanto ci potessimo sforzare, sembrava che tutte le regole fossero predeterminate, ogni decisione già data.

Con grande sforzo abbiamo cercato di uscire da questo schematismo rassicurante cercando di liberarci da questa camicia di forza.

Abbiamo trasformato la piazza chiusa in spazio aperto arretrando il corpo di fabbrica fino al limite possibile; lo abbiamo posto in continuità prospettica solo con un lato della "piazza", aprendo così un cono visuale capace di abbracciare una porzione ampia dello spazio portando la città all'interno della piazza. Invece di gerarchizzare e di escludere, abbiamo aperto ed incluso.

Ne sono scaturite una serie di nuove ed importanti relazioni che ci hanno permesso di mettere in comunicazione parti diverse di città.

E' stato definito il percorso pedonale nord – sud che mette in comunicazione Piazza Repubblica con via Marconi; abbiamo rivalutato quello esistente ma marginale che passa tra l'edificio del Municipio esistente ed il nuovo intervento residenziale, mettendo in comunicazione diretta Piazza V. Emanuele ed il nuovo Municipio, e all'incrocio di questi due percorsi abbiamo posto la nuova piazza del municipio, una piazza coperta leggermente rialzata, nella quale una grande copertura a sbalzo, definisce uno spazio di pertinenza nel quale trovano posto l'ingresso ai nuovi uffici e la sala consigliare vetrata che si apre a sud verso Piazza della Repubblica.

Il nuovo edificio mantiene una relazione diretta con quello esistente del municipio, che continuerà ad ospitare le rappresentanze e le attività politiche, trovando in una corte interna ad uso del personale un luogo connettivo di passaggio tra i due fabbricati, consentendo al personale l'accesso e lo spostamento indipendente dagli uffici e verso la sala consigliare. Ivi è previsto anche un parcheggio di servizio.

L'abitazione del custode è stata posta in un nuovo fabbricato su Viale Marconi e definisce un limite tra lo spazio funzionale di pertinenza del personale, con l'ingresso agli uffici ed il parcheggio, e quello della pubblica via.

Organizzazione dell'edificio – elementi architettonici funzionali strutturali ed impiantisti

L'edificio proposto si sviluppa attorno alla piazza coperta e si compone di due corpi di fabbrica ortogonali incernierati da un corpo centrale con funzione di ingresso principale pubblico e di distribuzione verticale ed orizzontale.

Lo spazio esterno coperto, sul quale si apre la sala Consigliare e sul quale si affacciano gli uffici è posto ad un livello leggermente più alto dell'intorno e si configura come prosecuzione dello spazio esterno scoperto che ha origine in Piazza della Repubblica.

Una vasca d'acqua posta angolarmente ed in posizione perpendicolare alla proiezione dell'estremità della copertura aggettante segnala il punto in cui l'ampia rampa permette di raggiungere la quota della piazza coperta e dona quella leggera accelerazione dinamica che contribuisce a differenziare maggiormente le diverse direttrici pedonali.

Gli elementi architettonici distintivi del fabbricato sono sostanzialmente: la grande copertura a sbalzo ed il trattamento della pelle esterna delle facciate. La prima costituisce l'elemento volumetrico strutturante ed è caratterizzata da grandi lame in acciaio inox a vista con funzione plastica oltre che portante; per la loro forma e per il loro particolare sistema di ancoraggio garantiscono non solo l'efficienza statica ma conferiscono all'edificio una immagine dinamica.

L'altro elemento caratterizzante l'edificio è il trattamento della sua superficie esterna in vetro serigrafato bianco a fasce orizzontali che a seconda delle esigenze di luce e dell'orientamento delle facciate, si infittisce dove l'incidenza della luce è maggiore e si dirada dove maggiore è la necessità di luce.

Un ulteriore elemento caratterizzante l'architettura dell'edificio è dato dal corpo di ingresso, rivestito in lastre di rame Tecu, con pezzature irregolari, che si presenta con la parete inclinata verso la piazza; in questo senso il trattamento della sua superficie, il suo colore e la sua forma contribuiscono ad enfatizzare la sua importanza simbolica e funzionale; all'interno il corpo che si sviluppa a tutta altezza ed ha lo stesso rivestimento dell'esterno per i tre livelli degli uffici, funziona da cerniera tra i due corpi ed ospita i collegamenti verticali. Da questo spazio a tutta altezza, illuminato zenitalmente da luce naturale, si accede al piano terra, da un lato alla Sala Consigliare, dall'altro all'area sportelli anagrafe ed agli altri uffici. Grazie ad un collegamento con la corte retrostante qui è garantito inoltre l'accesso riservato ai dipendenti e la comunicazione pedonale ai rappresentanti politici tra il nuovo edificio ed il Palazzo Municipale esistente.

Un sistema di filtraggio permette al pubblico di accedere alla sala Consigliare senza interferire con le aree degli uffici consentendo così un suo possibile utilizzo per altre attività. In modo anche indipendente.

La sala, ritenuta spazio e luogo rappresentativo della vita pubblica cittadina è stata pensata con una lunga parete vetrata che si apre sulla piazza coperta garantendo così una sua migliore visibilità e riconoscibilità anche dall' esterno.

Ai piani superiori la distribuzione degli spazi interni si sviluppa lungo due ampi corridoi dove le pareti interne vetrate degli uffici favoriscono il propagarsi della luce naturale anche agli ambienti circostanti.

Dal punto di vista strutturale l'edificio ha una struttura mista in c.a. (alcune murature a confine o al piano interrato) ed acciaio (solai e pilastri).

Per il comfort termico si è immaginato sia il riscaldamento che il raffrescamento a pannelli radianti a pavimento, mentre un sistema di ricambio forzato dell'aria passa nel controsoffitto tecnico.

Le vetrate a sud ed ad ovest oltre alla serigrafia più fitta troveranno applicate una schermatura per abbattere la luce ed il calore da irraggiamento.

Tra il vetro di facciata e il vetro interno è previsto un camino d'aria per consentire e favorire il condizionamento naturale dell'edificio.

Gli impianti saranno alloggiati al piano primo nell'apposito cavedio tecnico.

Diagramma funzionale

L' edificio è organizzato su quattro livelli di cui uno interrato e tre fuori terra per tutte le attività previste.

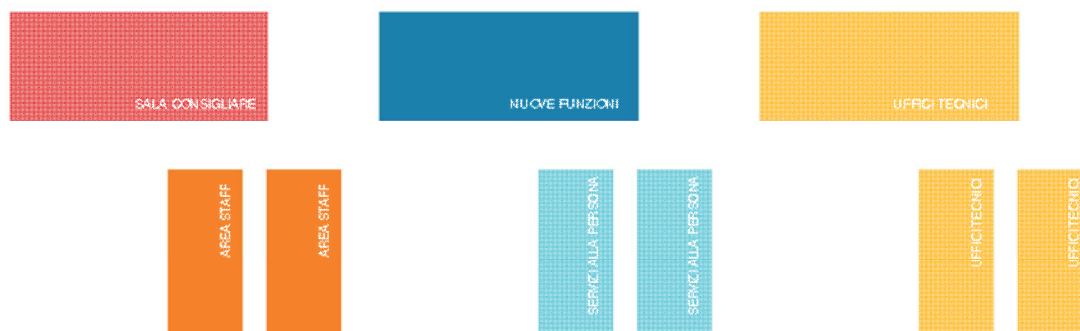
Al piano interrato si trovano i parcheggi e l'archivio storico e generale (260 mq.)

Al piano terra sono previste tutte le attività relative ai Servizi Demografici, l'ufficio Relazioni con il Pubblico (212 mq.) e la Sala Consigliare (211 mq)

Al primo piano trovano spazio i Servizi alla Persona. (212 mq.) e spazi per nuove funzioni (100 mq.)

Al secondo piano sono organizzati gli Uffici Tecnici e parte dell'Area Staff. (310 mq.)

L'alloggio del custode si trova in un nuovo corpo di fabbrica indipendente e si sviluppa su due livelli per 120 mq. Netti complessivi.



Dati dimensionali e costi

Poiché si procede ad una soluzione in variante alle norme del Piano particolareggiato vigente si esplicitano per ciascun lotto (7 e 9) i dati dimensionali. Infatti i due lotti vengono raggruppati e sulla loro totalità viene considerata la capacità edificatoria. Di seguito si trovano la tabella per il lotto 7 e quella per il lotto 9. Infine si riassume tutto nella tabella per il comparto 4 che riunisce i due lotti precedentemente esplicitati.

LOTTO 7

VOLUME TOTALE EDIFICABILE:	m3	8.235,14
VOLUME PREVISTO	m3	5.161,89
DI CUI:		
DESTINAZIONE PUBBLICA	m3	5.161,89
DESTINAZIONE PRIVATA	m3	
VOLUME RESIDUO DISPONIBILE	m3	3.073,25
SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO 7	m2	2.025,00
SUPERFICIE LORDA A UFFICI PUBBLICI (PT)	m2	451,50
SUPERFICIE PRIVATA	m2	
SUPERFICIE A PORTICI PUBBLICI	m2	
SUPERFICIE A PIAZZA COPERTA	m2	374,77
SUPERFICIE A PARCHEGGIO PUBBLICO	m2	120,29
SUPERFICIE A VERDE	m2	
SUPERFICIE A PASSAGGI PEDONALI	m2	1.078,44

LOTTO 9

VOLUME TOTALE EDIFICABILE	m3	6.839,27
VOLUME ESISTENTE	m3	6.839,27
VOLUME DEMOLITO	m3	2.519,68
VOLUME RICOSTRUITO	m3	2.787,72
VOLUME TOTALE EDIFICATO	m3	7.107,31
DI CUI:		
DESTINAZIONE PUBBLICA	m3	6.529,31
DESTINAZIONE PRIVATA	m3	578,00
VOLUME RESIDUO DISPONIBILE LOTTO 9	m3	- 268,04
SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO 9	m2	2.473,11
SUPERFICIE LORDA A UFFICI PUBBLICI (PT)	m2	769,00
SUPERFICIE PRIVATA	m2	82,57
SUPERFICIE A PORTICI PUBBLICI	m2	
SUPERFICIE A PIAZZA	m2	
SUPERFICIE A PARCHEGGIO	m2	415,00
SUPERFICIE A VERDE	m2	206,80
SUPERFICIE A PASSAGGI PEDONALI	m2	999,74

COMPARTO 4 (unione lotto sette e lotto 9)

VOLUME TOTALE EDIFICABILE	m3	15.074,41
VOLUME ESISTENTE	m3	6.839,27
VOLUME DEMOLITO	m3	2.519,68
VOLUME REALIZZATO	m3	7.949,61
VOLUME TOTALE EDIFICATO	m3	12.269,20
DI CUI:		
DESTINAZIONE PUBBLICA	m3	11.691,20
DESTINAZIONE PRIVATA	m3	578,00
VOLUME RESIDUO DISPONIBILE COMPARTO 4	m3	2.805,21
SUPERFICIE TOTALE DEL COMPARTO 4	m2	4.498,11
SUPERFICIE LORDA A UFFICI PUBBLICI (PT)	m2	1.220,50
SUPERFICIE PRIVATA	m2	82,57
SUPERFICIE A PORTICI PUBBLICI	m2	
SUPERFICIE A PIAZZA COPERTA	m2	374,77
SUPERFICIE A PARCHEGGIO	m2	535,29
SUPERFICIE A VERDE	m2	206,80
SUPERFICIE A PASSAGGI PEDONALI	m2	2.078,18

**COSTO DI REALIZZAZIONE:
DA COMPUTARE**

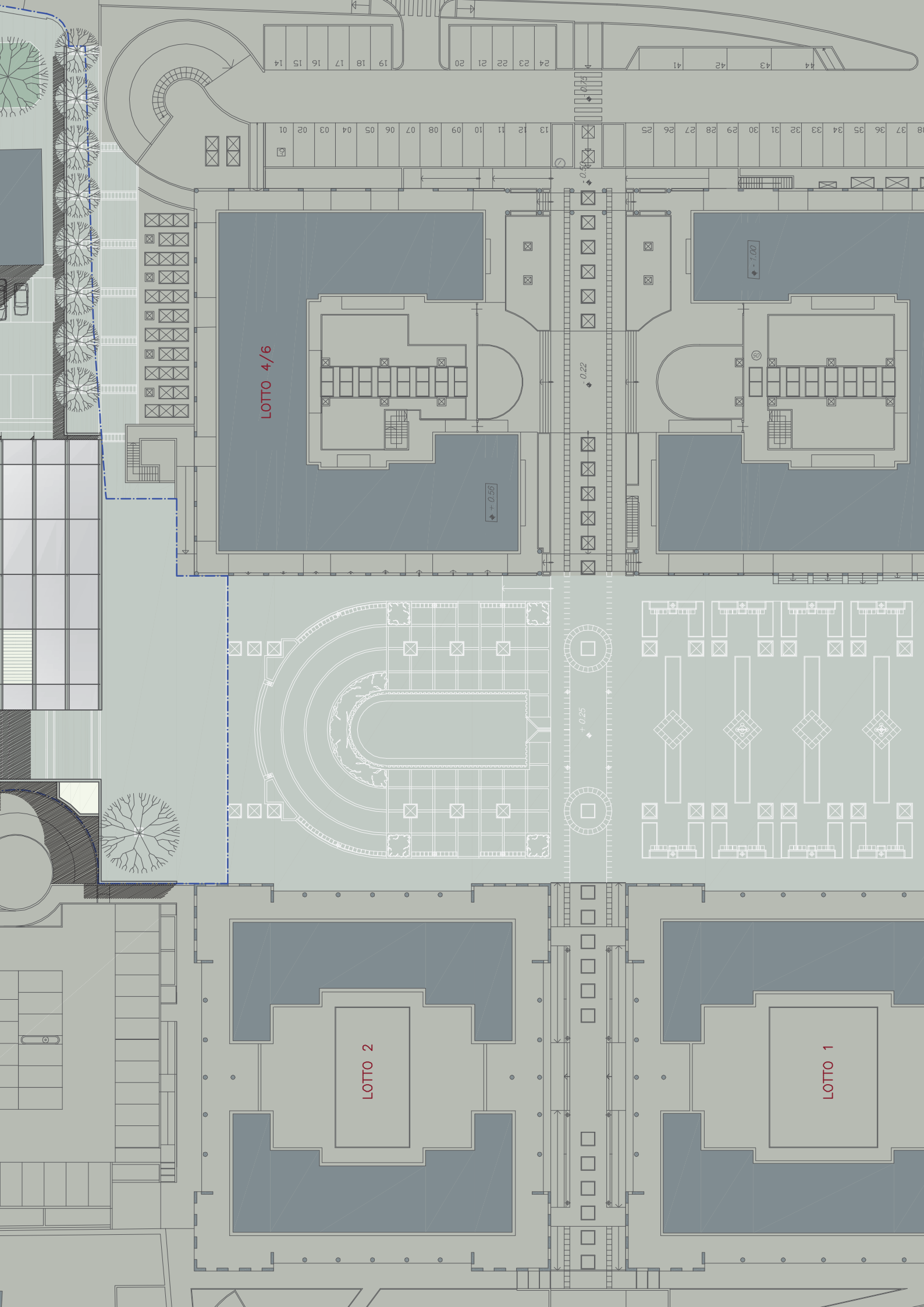
CALCOLO DELL PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE PROPOSTE PER IL COMPARTO 4

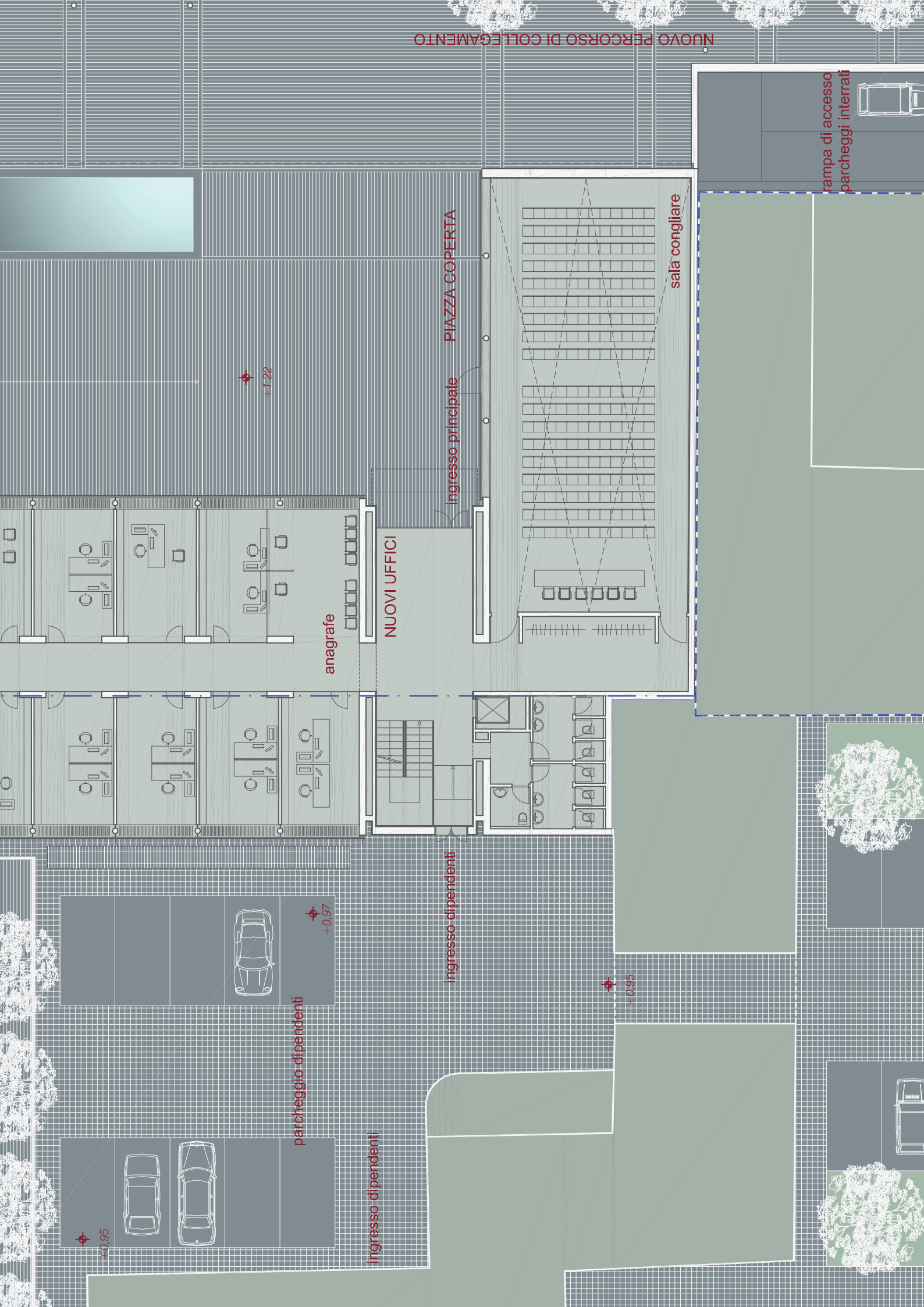
PARTI	CALCOLO	DESTINAZIONE			
		PUBBLICA		PRIVATA	
		SUP. m2	VOL. m3	SUP. m2	VOL. m3
PIANO TERRA	1500 €/m2	259,50	1172,94	50,37	176,30
	1500 €/m2	239,83	1084,03		
	900 €/m2	114,38	514,75	32,20	112,70
PIANO PRIMO	1500 €/m2	259,50	908,25	82,57	289,00
	1500 €/m2	160,43	561,51		
	900 €/m2	239,08	836,78		
PIANO SECONDO	1500 €/m2	259,50	908,25		
	1500 €/m2	120,24	420,84		
	900 €/m2	279,27	977,45		
TOTALE GENERALE		1977,03	7371,61	165,14	578,00
VOLUME TOTALE PREVISTO PER LA NUOVA EDIFICAZIONE DEL COMPARTO 4				7949,61	
PIANO INTERRATO	900 €/m2	341,83	1196,41		
	900 €/m2	1526,22	5341,77		

COSTO TOTALE DELL' INTERVENTO PROPOSTO

1.948.500,00 + 569.457,00 + 307.647,00 + 1.373.598,00 = **4.199.202 €**

m3 totali	14487,79	COSTO AL MC.	289,84 €
m2 totali	3845,08	COSTO AL MQ.	1.092,09 €





NUOVO PERCORSO DI COLLEGAMENTO

rampa di accesso
parcheggi interrati

sala conigliare

PIAZZA COPERTA

ingresso principale

NUOVI UFFICI

anagrafe

ingresso dipendenti

parcheggio dipendenti

ingresso dipendenti

+1.22

+0.97

+0.95

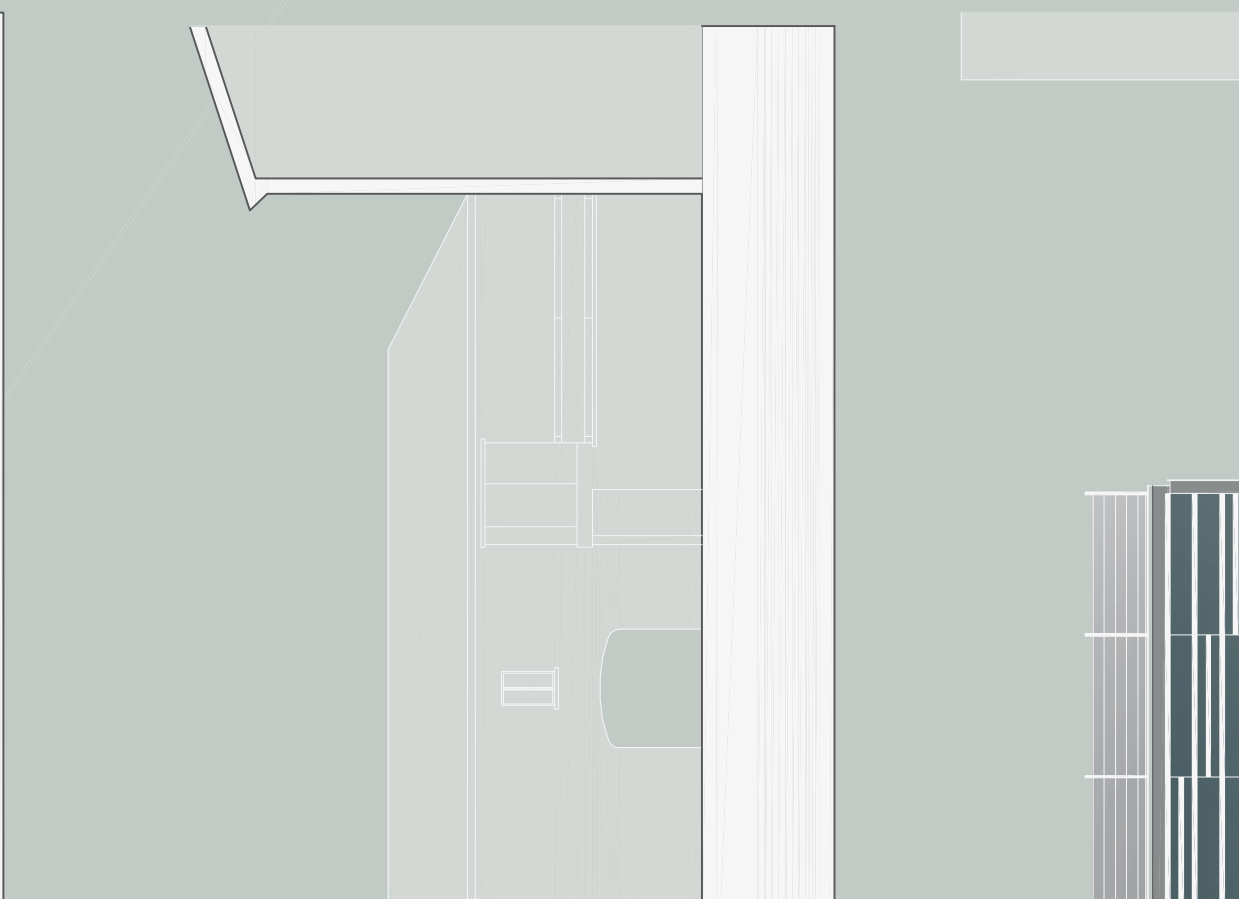
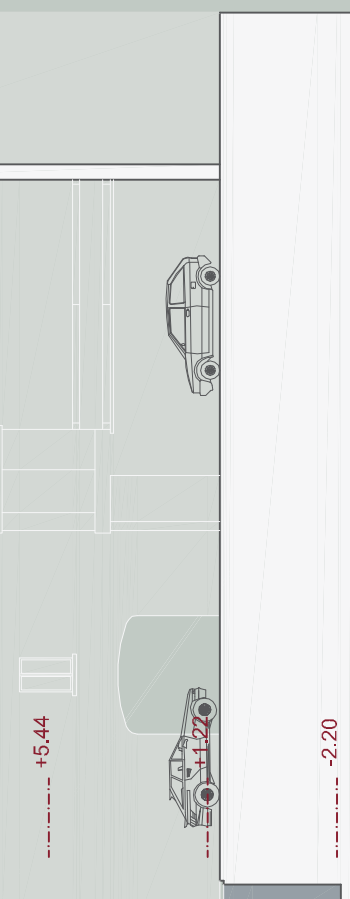
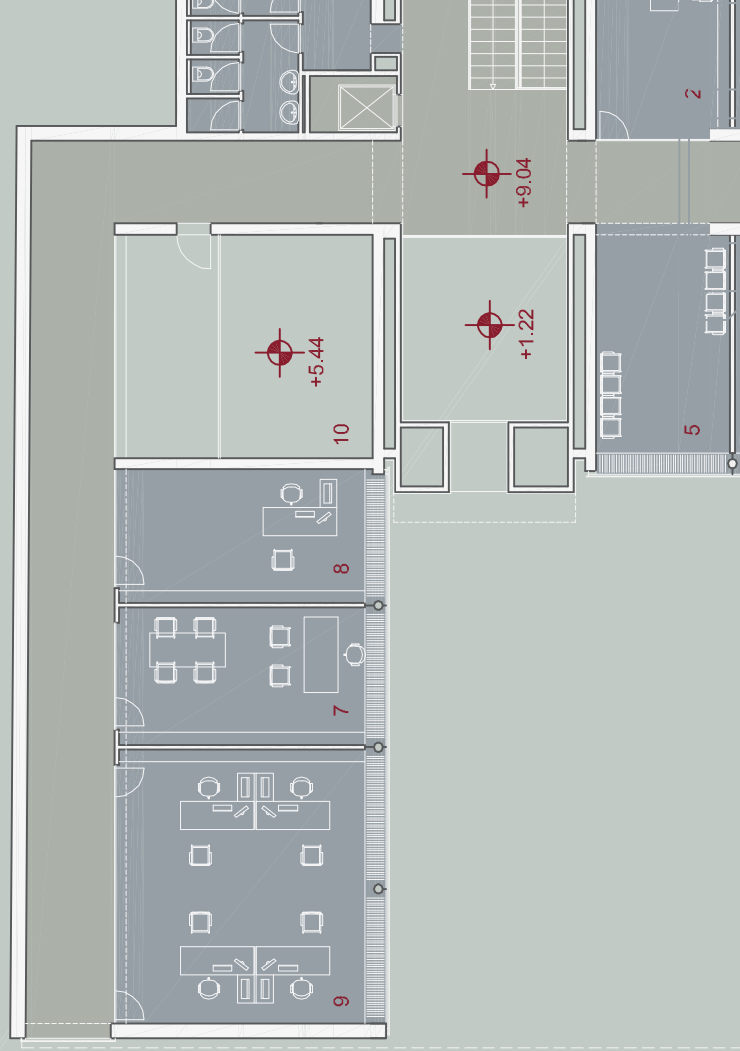
-0.95

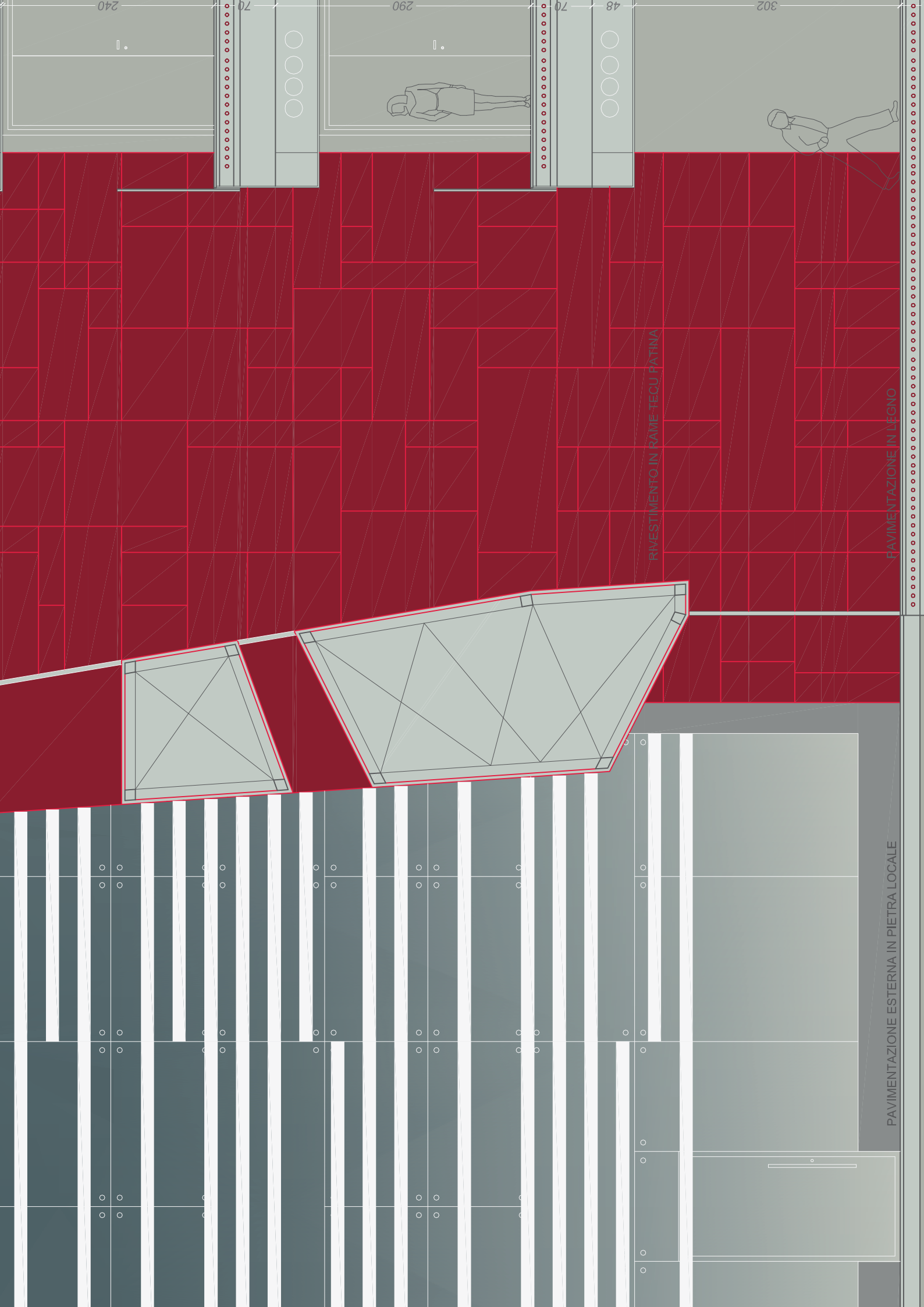


PIANO TERRENO

AREA STAFF (212 mq) - SALA CONSIGLIARE (211 mq)
 SERVIZI DEMOGRAFICI, CED E GENERALI

- 1. centralino / fattorini
 - 2. istr. direttivo anagrafe
 - 3. istr. Amm.vi anagrafe (2)
 - 4. collab. Amm.vi anagrafe (4)
 - 5. sportelli anagrafe
 - 6. collab. Amm.vi (2)
 - 7. istr. Amm.vi (2)
 - 8. responsabile C.E.D.
 - 9. funzionario responsabile
 - 10. sala consigliere (220 posti)
 - 11. vestibolo / guardaroba
- CONTRATTI, PATRIMONIO, U.R.P.
- SALA CONSIGLIARE





RIVESTIMENTO IN RAME-TECU PATINA

PAVIMENTAZIONE ESTERNA IN PIETRA LOCALE

240

70

290

70

48

302



VISTA NOTTURNA DEL NUOVO MUNICIPIO CON LA PIAZZA COPERTA

PERCORSO OVEST DI COLLEGAMENTO TRA PIAZZA V.VENETO ED I NUOVI UFFICI

