

REALIZZAZIONE NUOVA SEDE C.C.I.A.A. VENEZIA ROVIGO E DELTA LAGUNARE IN VIA TORINO MESTRE (VE)

PROGETTO PRELIMINARE

ELABORATO	
VRD.P.02.A02.01	RELAZIONE TECNICA ARCHITETTONICA

Sede legale: Piazza Sallustio, 21 - 00187 Roma

C.F./P.I. 04786421000

Capitale Sociale € 1.318.941,00



Direzione Tecnica ed Amministrativa:
Corso Regio Parco, 29 - 10152 Torino

DIRETTORE TECNICO: Arch. Sandro Peritore

PROGETTISTA	Arch. Sandro Peritore	
CAPO COMMESSA	Ing. Andrea Giaretto	
COLLABORATORI	Arch. Pier Luigi Brandol Arch. Fabrizio Magnaguagno	Arch. Alessandra Sconfienza

REV.	PROTOCOLLO	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICATO
0	T2/21339/PP/12/A007	10/16	emissione	studiobeta	Giaretto
1	T2/21339/PP/12/A014	02/17	revisione dati dimensionali	studiobeta	Giaretto
2					

1	PREMESSA.....	2
2	OBIETTIVI.....	3
3	CONTESTO ED ESECUTIVITÀ	4
3.1	Stato di fatto.....	4
3.2	Finalità.....	5
4	PROGETTO PRELIMINARE.....	6
4.1	Edificio A – sede S.S.V.....	6
4.1.1	Piano interrato	6
4.1.2	Piano terra	7
4.1.3	Piani primo e secondo	8
4.1.4	Piano copertura	9
4.2	Edificio B – sede C.C.I.A.A.....	10
4.2.1	Piano interrato	10
4.2.2	Piano terra	10
4.2.3	Piani primo e secondo	11
4.2.4	Piano copertura	11
4.3	Parcheggio esterno.....	12
5	VALUTAZIONI E SCELTE ARCHITETTONICHE	13
6	PRINCIPALI DATI DIMENSIONALI.....	15
7	CONCLUSIONI.....	17

1 Premessa

La Camera di Commercio Venezia Rovigo, quale ente pubblico ai sensi della lex 580/1993, ha acquisito dall'Università Ca' Foscari di Venezia, il diritto di superficie delle porzioni immobiliari site in Venezia-Mestre via Torino n° 155, per la realizzazione di due edifici da destinare a sede della Camera di Commercio e della Stazione Sperimentale del Vetro, denominati rispettivamente "B" e "A", nonché l'area da adibire a parcheggio pertinenziale dei medesimi. L'Università Ca' Foscari Venezia ha garantito la regolarità urbanistico-edilizia, per quanto sinora realizzato e quanto da realizzare, e la piena e legittima titolarità dei diritti oggetto delle disposizioni in atto. Pertanto si può confermare la possibilità edificatoria dei due edifici, a vantaggio della Camera, a seguito dell'acquisizione del diritto di superficie e conseguente rinuncia all'edificazione da parte dell'Università. Il progetto preliminare ed esecutivo, per la realizzazione dei due edifici, dovrà comunque essere approvato dall'Università, ai fini della verifica di compatibilità con gli insediamenti universitari realizzati, per ciò che concerne l'aspetto esteriore. Il Comune di Venezia ha acconsentito alla modifica dell'originaria convenzione a favore della C.C.I.A.A., con l'obbligatorietà della costituzione di un vincolo di destinazione d'uso a propria sede, nell'ottica di realizzare comunque l'interesse dell'Amministrazione Comunale, riguardante la concretizzazione di un indiscusso valore aggiunto della zona interessata dall'intervento, derivante da un lato dalle sinergie che si potranno innestare nei rapporti con l'Università ed il vicino Parco scientifico-tecnologico e la presenza di C.C.I.A.A., dall'altro dallo svolgimento, da parte di quest'ultima, nell'ambito di detto polo, di funzioni integrative delle funzioni universitarie, che ben si inseriscono nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica.

2 Obiettivi

La cessione del diritto di superficie da parte dell'Università alla C.C.I.A.A. si propone il raggiungimento dei seguenti obiettivi :

- realizzazione della nuova sede di C.C.I.A.A. Venezia Rovigo e della Stazione Sperimentale del Vetro, all'interno del Complesso Universitario di via Torino, nell'ottica di un processo di razionalizzazione dell'allocazione degli uffici e dei laboratori della C.C.I.A.A. e della SSV, dislocati in diversi, distinti compendi immobiliari, ai sensi dell'art. 8, comma 1, lettera F del D.L. 95/2012.
- la necessità di reperire, da parte della C.C.I.A.A., le superfici necessarie a soddisfare il rapporto mq./addetto, nella misura compresa tra 12 e 20 mq./addetto, secondo quanto emanato dall'Agenzia del Demanio con prot. n° 20494 del 16/07/2012. Da parte della SSV la possibilità di accorpamento delle attuali sedi con la finalità di ottimizzare energie e risorse.
- razionalizzazione della spesa di mantenimento degli immobili oggi in proprietà della Camera e della Stazione, che potrebbe essere più che dimezzata, viste le continue necessità manutentive derivanti da vetustà ed uso.
- concretizzazione di esperienze e capacità, derivanti da una efficace cooperazione, che possono innestarsi nei rapporti tra il Parco Scientifico-Tecnologico dell'Università ed il Centro Studi della Camera di Commercio e della Stazione Sperimentale del Vetro, in ragione del previsto trasferimento in loco.
- riconoscimento dello svolgimento, da parte della C.C.I.A.A. e della Stazione Sperimentale del Vetro, nell'ambito delle proprie attività, di funzioni integrative delle funzioni universitarie, con creazione di vantaggi reciproci a seguito della possibile collaborazione.

3 Contesto ed esecutività

3.1 STATO DI FATTO

L'acquisito diritto di superficie comprende due piani:

Piano interrato

interamente realizzato, accessibile attraverso la carrabilità di due rampe di entrata ed uscita, con larghezza ml. 4,50 ed altezza minima di accesso di circa ml. 2,25.

Strutture e finiture sono completate e funzionali all'effettivo sottoutilizzo. La pavimentazione carrabile è del tipo industriale in calcestruzzo lisciato, con pareti intonacate e tinteggiatura estesa a pareti e soffitti.

Risultano al grezzo e non finite le partizioni di interrato, sottostanti il sedime dei fabbricati, ad eccezione dei vani scala di collegamento verticale con il piano terra ed alcuni locali limitrofi, in quanto i rimanenti locali sono stati riempiti di pietrisco e ciottolame misto, per una altezza di circa cm. 70 per l'edificio "A", e circa cm. 100 per l'edificio "B", per zavorramento dell'interrato a compensazione delle sottospinte idrauliche sulla platea di fondazione, per la mancanza dei carichi permanenti dei sovrastanti edifici non ancora realizzati.

Per la stessa motivazione sono presenti allineamenti di blocchi sovrapposti in cls., in aderenza o meno di pareti, ove necessità statica richiede.

Piano terra

realizzato con solaio, di copertura dell'interrato, costituito da predalles prefabbricate non collaboranti costituenti l'intradosso del solaio e struttura in c.a. a soletta piena od alleggerita in corrispondenza del sedime degli edifici soprastanti, debitamente isolata dal punto di vista della permeabilità idraulica e ricoperta da adeguato spessore di magrone, per il corretto riporto in quota esterna e per il necessario sostegno degli elementi prefabbricati in cls., disposti secondo necessità statica, allo scopo di caricare il solaio, anche in questo caso, privo dei necessari carichi permanenti di progetto.

All'esterno risultano finiti, ma con previsione di opportuna protezione all'atto dell'insediamento del cantiere, e di ripristino alla fine dei lavori, in caso di eventuali danni, marciapiedi e percorsi pedonali pavimentati con presenza di grigliati di aerazione ed evacuazione fumi del sottostante piano interrato.

Risultano ulteriormente finiti, ma necessariamente in previsione di demolizione al momento di procedere con l'esecuzione dei fabbricati, alcuni volumi a struttura e copertura metallica, dotati di serramenti in alluminio anodizzato e vetro, a protezione dei vani scala di collegamento al piano interrato, già finiti e in necessità di protezione dagli agenti atmosferici esterni.

Dovranno invece essere mantenuti e protetti due volumi esterni, quali vani tecnici destinati all'attività dell'Università, esclusi dal diritto di superficie, collocati in adiacenza del percorso pedonale centrale, posto tra i due edifici "A" e "B", all'interno dell'area verde prevista.

3.2 FINALITÀ

La realizzazione dei due edifici "A" e "B" dovrà essere improntata e conforme alle specifiche destinazioni d'uso previste dalla committenza, quale sede della Camera di Commercio per l'edificio "B", con caratteristiche prettamente direzionali, atte a soddisfare le attuali esigenze delle specificità interne all'ente e quale sede della Stazione Sperimentale del Vetro, per l'edificio "A", con caratteristiche e destinazioni d'uso diverse, per la presenza di laboratori di sperimentazione e collaudo dei materiali vetrosi, prevalenti rispetto ai pur presenti uffici legati alla funzionalità direzionale dell'ente.

Volumetria, sedime e prospetti dovranno uniformarsi, il più possibile, a quanto già progettato ed approvato, in precedenza, dall'Università, per ottemperare alla prescrizione contemplata nell'atto di acquisizione del diritto di superficie, che prevede oltre al vincolo di destinazione, anche la verifica di compatibilità dei nuovi edifici con gli insediamenti universitari esistenti, per ciò che concerne l'esteriorità.

Saranno comunque necessarie variazioni forometriche nei prospetti, conseguenti alla diversa distribuzione interna, peraltro ammessa, atta a soddisfare le specifiche esigenze delle nuove committenze, salvaguardando gran parte dei previsti e già realizzati percorsi verticali.

4 Progetto preliminare

4.1 EDIFICIO A – SEDE S.S.V.

L'edificio consta di un piano interrato e tre piani fuori terra, con destinazione d'uso centro di ricerca, sperimentazione e collaudo.

In quanto destinato alla SSV, ente non a servizio pubblico, l'edificio non è soggetto al rispetto della circolare n° 24016 del 04/10/2013 dell'Agenzia del Demanio, in ossequio all'art. 3 comma 9 del D.L. 95/2012 riguardante il parametro di rapporto mq./addetto. Le superfici previste comunque soddisfano abbondantemente il numero di 57 addetti comunicato dalla SSV. Viene inoltre garantita la classe di efficienza energetica B per la struttura edilizia, che può essere migliorata con l'apporto delle tecnologie impiantistiche, secondo la normativa attuale, ai sensi D.M. 26/06/2015 .

4.1.1 Piano interrato

Risulta eseguito, sia con porzioni già rifinite e pronte all'uso, quali accessi verticali, scale e rampe, percorsi interni, che con porzioni eseguite al grezzo, non rifinite per la presenza al loro interno del sopra citato zavorramento, che dovrà essere asportato, per poter portare a finitura i locali interessati attualmente privi di intonaco, serramenti ed impiantistica relativa all'uso.

La specifica destinazione di questi locali sarà a servizio della Stazione Sperimentale del Vetro, per la porzione, sotto il sedime del fabbricato, a sud del piano interrato, una volta stabilite le superfici minime necessarie per i locali tecnici.

L'attività prevalente della SSV è quella di collaudo e verifiche sperimentali tecniche su campionature varie a base vetrosa, sono quindi necessari ai piani superiori laboratori ed officine.

In questo caso le superfici destinate a parcheggio, previste dal precedente progetto, vengono utilizzate per ottenere nuovi locali confinati, a servizio, quali accessori necessari, dell'attività svolta dalla Stazione Sperimentale del Vetro.

In particolare al piano interrato devono trovare collocazione i locali per lo stoccaggio dei materiali/scarti , il loro collegamento verticale con i sovrastanti laboratori, tramite adeguato montacarichi.

Trattandosi di campionature di varie dimensioni, risulta necessaria una viabilità interna idonea al transito di muletti, compreso il collegamento verticale su montacarichi. Inoltre risulta necessario riservare locali da destinare alla sosta di tali mezzi, dei cavalletti di sostegno, nonché dei mezzi ambientali in dotazione alla Stazione per le attività di collaudo e verifica esterne, oltre ad altri locali a destinazione specifica, quali archivio, trattamento acque e prova di rottura meccanica (ascia).

In particolare si prevede di non usufruire del vano scala, predisposto in questa porzione, eliminandolo e nel contempo realizzare un nuovo vano scala, dotato di ascensore, collocato più a sud, per soddisfare soprattutto esigenze distributive dei piani superiori.

E' necessaria inoltre la realizzazione di un vano montacarichi di grande dimensione adiacente alla rampa di accesso all'interrato. Come in precedenza citato, per adempiere alle alle necessità della SSV risulta poi necessario accorpore l'attuale superficie destinata a parcheggio per 13 posti, per poter realizzare i locali confinati da adibire a magazzino, archivio ed area di stoccaggio materiali e scarti.

Rimane a disposizione una superficie, non confinata, in prossimità del vano scala a nord, da destinare a parcheggio per 15 posti auto, ove, se necessario, non possa essere destinata ad altro uso, previa opportuna delimitazione.

E' obbligo, per permettere l'accesso al piano interrato di veicoli di maggior dimensione, quali furgoni e/o simili, per carico e scarico di materiali, rivedere la pendenza delle rampe a favore di un più agevole accesso, ora limitato per l'altezza di ml. 2,25 nel punto più sfavorevole.

Tale operazione risulta fattibile, per la superficie a disposizione, tramite demolizione e ricostruzione con diversa pendenza delle rampe per agevolare l'accesso di mezzi di movimentazione e trasporto, ensando alle necessità della Stazione Sperimentale del Vetro.

4.1.2 Piano terra

Risulta completamente da eseguire, previa demolizione dei volumi realizzati a protezione dei vani scala di collegamento al piano interrato, già eseguiti e rifiniti.

L'assetto distributivo viene caratterizzato, rispetto a quanto in precedenza progettato ed approvato, dalla necessità di realizzare un accesso presidiato, comune alle due entità, C.C.I.A.A. e SSV, che possa soddisfare esigenze di visibilità ed accessibilità.

A questo scopo viene isolato l'ultimo modulo a sud, creando un passaggio libero, corrispondente al penultimo modulo, per poter accedere sia all'ingresso principale della SSV, che permettere un passaggio indipendente e qualificato per la C.C.I.A.A., collocata in seconda fila rispetto la SSV.

Nel modulo così isolato, troverà posto una comune reception con annessi locali di riferimento ed un vano scala, dotato di ascensore, per il collegamento ai piani superiori.

Spazi e superfici rimanenti vengono determinati dalle necessità operative della Stazione Sperimentale del Vetro, che prevede, a questo piano, la maggior parte delle proprie operazioni di carico/scarico e deposito del materiale destinato alle prove di laboratorio, per le quali risulta necessaria un'altezza utile di ml. 4,50, a garanzia della movimentazione con mezzi meccanici di elevazione, con una portata del solaio di 1.000 kg./mq., pertanto con necessità di consolidamento. L'ingresso principale viene necessariamente collocato all'estremità sud, in corrispondenza del sopra citato passaggio, mentre l'ingresso operativo è collocato in posizione baricentrica, sul fronte

tra le rampe, con possibilità di facile accesso dei materiali scaricati sul lato prospiciente la viabilità oltre che di collegamento pedonale con il parcheggio posto al di là della strada.

Una limitata e specifica zona di reception ed attesa caratterizza la parte estrema dell'edificio, dalla quale gli operatori esterni potranno essere indirizzati ai vari laboratori e uffici collocati a pettine rispetto ad un percorso centrale che percorre longitudinalmente quasi tutto l'edificio, dando tuttavia maggior spazio, nella porzione centrale a fronte dell'ingresso operativo, all'area destinata al ricevimento ed allo stoccaggio dei campioni di vetro, anche voluminosi.

Solo per necessità di visibilità di superficie e relativa capienza, è stato rappresentato uno schema distributivo con zone e destinazioni d'uso delimitate, può benissimo essere auspicata, a seconda delle necessità della SSV, una distribuzione alternativa, giustificata da percorsi e collegamenti rapportati alle eventuali mutate esigenze operative.

Trovano poi collocazione all'estremità nord della distribuzione in pianta, rispettivamente, l'officina, con accesso indipendente per carico e scarico materiali, con il relativo magazzino, le sale climatiche ed il deposito campioni analizzati.

Come previsto all'estremità sud trovano posto l'ingresso principale, con propria reception ed ufficio, i servizi igienici di piano, lo spogliatoio, un laboratorio prove, con adiacente il foro per permettere la prova di caduta dall'alto di una sfera, denominato "torretta" ed un locale per la preparazione dei campioni.

Completa il quadro distributivo la presenza di un montacarichi, di grande superficie e 7.000 kg. di portata, e due vani scala, posti rispettivamente all'estremità sud, quello modificato, ed a nord dell'ingresso operativo, con annessi vani tecnici, ascensore e blocco servizi igienici.

L'ubicazione di tali collegamenti verticali è in parte determinata dalla realizzazione fatta a seguito della specifica precedente progettazione, che però non risulta vincolante per l'assetto distributivo interno di questo e degli altri piani.

4.1.3 Piani primo e secondo

Questi due livelli, ovviamente da realizzare, possono considerarsi, di massima, simili per distribuzione, con la sola eccezione che il primo piano si differenzia per la presenza di una grande pensilina, collocata a protezione e copertura delle rampe di accesso al piano interrato.

Risulta presente, in entrambi i piani, un ballatoio tecnico esterno, sul prospetto interno a sud/est, protetto da brise-soleil, al quale possono accedere alcuni dei locali prospicienti, così come previsto dal progetto originario. Ferme restando le strutture verticali di collegamento e i blocchi dei servizi igienici, tutta la superficie, con altezza utile di ml. 3,00 e solai di 400 kg./mq. di portata, prevede un'asse distributivo centrale al quale possono collegarsi a pettine sia gli uffici che le zone a destinazione di laboratorio o di prove a seconda delle necessità.

Al secondo piano, in particolare vengono previste una sufficiente area di ristoro "coffee break", a disposizione del personale, nonché una sala riunioni.

Menzione a parte necessita il modulo "separato" ma contiguo, posto a sud, caratterizzato dalla presenza del vano scala con ascensore e del servizio igienico, nella porzione est, e due sale nella rimanente estensione dei rispettivi piani, al primo piano con destinazione polivalente, al secondo quale sala di riunioni, entrambe fruibili sia dalla C.C.I.A.A. che dalla SSV. La sala di riunioni del secondo piano è caratterizzata dalla presenza di un bow window vetrato, a sbalzo, collocato sull'angolo sud/ovest del modulo.

Altro elemento caratterizzante l'intervento è la presenza di una passerella di collegamento tra il secondo piano dell'edificio A e B, in struttura metallica e vetro.

4.1.4 Piano copertura

E' caratterizzato dalla realizzazione, sulla terrazza di copertura, del prolungamento del tetto a vela, in struttura metallica, originato dall'edificio C dell'Università, per necessità ed obbligatorietà di intervento e per continuità architettonica con l'originario progetto.

Per il resto può essere in gran parte confermata l'originaria distribuzione, che prevede la presenza di volumi tecnici che potrebbero soddisfare diverse esigenze, impiantistiche, previo collegamento con i cavedi verticali, predisposti nella facciata posteriore, necessari alle esigenze della SSV, realizzabili anche parzialmente, come numero, con semplificazione della fase esecutiva, e senza apprezzabili modifiche di carattere estetico/ architettonico.

La copertura piana inoltre risulta idonea per poter collocare un idoneo impianto fotovoltaico a servizio dei fabbricati.

4.2 EDIFICIO B – SEDE C.C.I.A.A.

L'edificio consta di un piano interrato e tre piani fuori terra, con destinazione d'uso direzionale.

In quanto destinato alla Camera di Commercio, ente a servizio pubblico, l'edificio è soggetto al rispetto della circolare n° 24016 del 04/10/2013 dell'Agenzia del Demanio, in ossequio all'art. 3 comma 9 del D.L. 95/2012, per analogia con le pubbliche amministrazioni. Pertanto il parametro riguardante il rapporto mq./addetto viene rispettato in quanto le superfici previste soddisfano il numero di 114 addetti comunicato dalla camera di Commercio. Viene inoltre garantita la classe di efficienza energetica A1 per la struttura edilizia, che può essere migliorata con l'apporto delle tecnologie impiantistiche, secondo la normativa attuale, ai sensi L.90/13 e D.M. 26/06/2015 .

4.2.1 Piano interrato

Risulta eseguito, come per il precedente edificio A, sia con porzioni già rifinite e pronte all'uso, quali accessi verticali, scale e rampe, percorsi interni, che con porzioni eseguite al grezzo, non rifinite per la presenza, al loro interno, del sopra citato zavorramento, che dovrà essere asportato, per poter portare a finitura i locali interessati, attualmente privi di intonaco, serramenti ed impiantistica relativa all'uso.

La specifica destinazione di questi locali sarà diversa dalla precedente pur lasciando le superfici minime necessarie per i locali tecnici.

Rimane comunque a disposizione una superficie, non confinata, da destinare a parcheggio per 37 posti auto, sempre che non vi sia il bisogno di ulteriori locali confinati.

Viene confermata la necessità, vista in precedenza, di rivedere la pendenza delle rampe, per permettere l'accesso al piano interrato dei veicoli che trasportano i campioni, in modo da consentirne il carico e lo scarico. Anche in questo edificio il vano scala, collocato a sud, viene limitato al collegamento con il piano terra.

L'accesso ai piani superiori dal piano terra, viene garantito da un vano scala a tre rampe, di nuova formazione collocato nell'angolo contrapposto.

4.2.2 Piano terra

Risulta completamente da eseguire, previa demolizione dei volumi realizzati a protezione dei vani scala di collegamento al piano interrato, già eseguiti e rifiniti.

L'assetto distributivo viene caratterizzato, rispetto a quanto in precedenza progettato ed approvato per l'Università, dalle necessità operative della Camera di Commercio , che prevede, a questo piano, la maggior parte delle proprie operazioni a contatto con il pubblico.

Si prevede un ingresso principale, nella porzione sud in aderenza al vano scale, di collegamento al piano interrato, situato all'estremità dell'edificio.

Questo verrà abbandonato al piano terra, favorendo il collegamento con i piani superiori tramite un nuovo vano scala posto nell'angolo contrapposto.

I locali a servizio del pubblico sono collocati a pettine rispetto ad un corridoio centrale, che percorre longitudinalmente gran parte dell'edificio, separandoli dalle zone di uso collettivo e dai servizi.

Trovano poi collocazione alla estremità nord della distribuzione in pianta, la sezione metrica, con accesso indipendente per carico e scarico materiali, e in zona baricentrica, la sala, con i relativi locali accessori ed accesso indipendente, per riunioni di limitata capienza, massima complessiva di circa 90 persone.

Completa il quadro distributivo la presenza di un secondo vano scala, posto alla estremità nord dell'edificio, con annesso vano tecnico, ed ascensore, in prosecuzione di quello esistente al piano interrato mentre il blocco dei servizi igienici trova collocazione al centro.

L'ubicazione di tali collegamenti verticali è determinata dalla realizzazione fatta a seguito della specifica precedente progettazione, che però non risulta vincolante per l'assetto distributivo interno di questo e degli altri piani, che dovranno soddisfare lo standard dimensionale di 20 mq./addetto per la superficie direzionale impiegata.

4.2.3 Piani primo e secondo

Questi due livelli, ovviamente da realizzare, possono considerarsi, di massima, simili per distribuzione. Ferme restando le strutture verticali del piano terra di collegamento e i blocchi dei servizi igienici, tutta la superficie prevede un'asse distributivo centrale al quale possono collegarsi a pettine sia gli uffici delimitati, direzionali, di amministrazione e segreteria che le zone "open space" a seconda delle necessità.

Al primo piano, nella porzione sud, trovano posto l'ufficio presidenza, con annessa piccola sala per riunioni, la segreteria e la sala consiglio, mentre il secondo piano è caratterizzato dalla presenza della passerella aerea di collegamento con il fabbricato A, per poter accedere ad una sala riunioni a disposizione di entrambe le strutture. In questo piano inoltre, come al primo, vengono previste sufficienti ambienti, a destinazione direzionale, che dovranno soddisfare lo standard dimensionale di 20 mq./addetto, compresa una zona ristoro e "coffee break" a disposizione del personale.

4.2.4 Piano copertura

Può essere confermata l'originaria distribuzione che prevedeva la presenza di volumi tecnici che potrebbero soddisfare diverse specifiche esigenze legate all'impiantistica dei due edifici, destinata al funzionamento sia di laboratori ed officine, che di uffici e servizi, realizzabile in sintonia con il progetto originario, senza particolari modifiche di carattere estetico/architettonico.

Come per l'edificio A, la copertura piana viene utilizzata per il dimensionamento di un adeguato impianto fotovoltaico a servizio dei fabbricati.

4.3 PARCHEGGIO ESTERNO

L'area prevista di mq. 2.600 è collocata a fronte dell'edificio A, al di là della strada di accesso al Campus Universitario, direttamente collegata a via Torino.

Non essendo il parcheggio previsto nel progetto del comparto, dovrà essere approvato e legittimato con il rilascio delle necessarie autorizzazioni edilizie, prima della realizzazione.

La capienza massima prevista è di 92 posti auto più 3 posti per portatori di handicap, per un totale di 95 posti. Viene previsto un unico passo carraio, per l'entrata e l'uscita dalla strada di accesso al Campus, a distanza regolamentare rispetto l'innesto su via Torino, posizionato tra la zona di carico/scarico ed il passaggio pedonale previsti per l'edificio A.

In particolare per la realizzazione del parcheggio, ubicato fuori dal comparto universitario, sono necessarie le autorizzazioni sia del Provveditorato alle OO.PP. di Venezia che del Consorzio Bonifica Acque Risorgive. La prima viene conseguita con il rilascio della Variante al Decreto del 3 marzo 2003, presentata dalla Camera di Commercio per ottenere, oltre a quanto progettato per le proprie esigenze, anche la titolarità della stessa Variante. La seconda, necessaria per ottemperare all'Ordinanza del Commissario Prefettizio Delegato n° 3 del 22/01/2008, viene conseguita, previa presentazione del progetto al Consorzio che autorizzerà le misure compensative idonee a garantire l'invarianza idraulica, con la realizzazione di un sistema di raccolta e canalizzazione delle acque meteoriche verso una vasca interrata in c.a.. Il costo per l'opera è stato previsto e computato in modo adeguato.

5 Valutazioni e scelte architettoniche

La scelta della destinazione dei due fabbricati è stata improntata dalla necessità della SSV di avere maggior superficie a disposizione oltre ad un affaccio diretto sulla viabilità per ovvi motivi legati alle operazioni di carico e scarico dei campioni vetrosi. Per queste ragioni è stato assegnato alla SSV l'edificio A.

Questa collocazione poteva porre in un secondo piano l'edificio B, all'ombra dell'edificio A, sia sotto il profilo della visibilità che della accessibilità, soprattutto in riferimento al parcheggio esterno. Per tale motivo si è pensato di creare, al piano terra attraverso l'edificio A, un passaggio, valorizzato dal punto di vista estetico e formale, quale segnale visivo di un percorso obbligato. Il passaggio previsto ha isolato l'ultimo modulo del fabbricato A, che di conseguenza ha assunto un ruolo ed un significato distinto da entrambi i fabbricati, ma comunque comune ad essi.

Viene infatti predisposta a piano terra una comune reception per poter indirizzare il pubblico correttamente alle singole entrate dei due enti.

Questo ultimo modulo del fabbricato A, a sé stante ma contiguo anche nella verticalità, assume un'importanza baricentrica rispetto ai due edifici e può collocarsi nel contesto come perno dell'intervento e segnale di distinzione rispetto all'esistente.

Se al piano terra può trovare collocazione una destinazione d'uso comune, quale la reception, anche ai due piani superiori possono trovar posto soluzioni condivisibili: possono così trovar posto una sala polivalente al primo piano ed una sala riunioni al secondo, entrambe fruibili da parte dei due enti, con possibilità di collegamento diretto tra i due edifici, tramite una passerella aerea, al secondo piano.

Il modulo a servizio comune può essere fruito indipendentemente dai due edifici, in quanto dotato di scala, ascensore e servizi igienici propri.

Viene valutata una radicale modifica del sistema costruttivo messo in opera negli edifici già realizzati nel campus, orientato verso una soluzione conveniente per rapidità di esecuzione e semplicità di gestione del cantiere, con non trascurabili efficienza e sicurezza.

Quindi per convenienza operativa entrambi gli edifici saranno eseguiti in struttura metallica e facciate continue ventilate ad eccezione del piano terra dell'edificio A, che per la specifica destinazione di carico/scarico e deposito di materiali dovrà essere dotato di tamponamenti verticali in muratura. Dal punto di vista formale ed estetico sarà necessario uniformarsi alla semplicità compositiva dei manufatti già progettati in modo da non rendere di grosso impatto le eventuali modifiche che si rendessero necessarie per scopo di rappresentatività e funzionalità, così come sono state espresse e giustificate in precedenza.

La presente progettazione ha voluto dare un segnale di distinzione tra i due fabbricati, per indicarne la diversità di destinazione d'uso. Per questo i due edifici si presentano con un impatto visivo nettamente contrastante dovuto, pur nell'impiego degli stessi materiali, alla diversa colorazione di finitura. Si è voluto creare un contrasto proprio per sottolineare le diverse finalità dei due edifici. Da un lato il fabbricato B, a vocazione direzionale, con la necessità del contatto pubblico, dall'altro il fabbricato A, a vocazione sperimentale, più consono e vicino all'attività del Parco Tecnologico dell'Università. Come già sottolineato, assume particolare importanza l'ultimo modulo del fabbricato A, sul fronte di via Torino, quale segnale visivo dell'intervento, soprattutto per il pubblico. Per questo dovrà riprendere le peculiarità dell'edificio B affacciante sulla stessa direttrice di via Torino e dialogante con esso mediante la passerella di collegamento.

Come è emerso, le opere previste sono in struttura portante metallica, pertanto il tamponamento di facciata sarà realizzato con una parete ventilata che presenta, quale "pelle" esterna, lastre in lega di rame con finitura ottone per il fabbricato B, con finitura zincata per l'edificio A, con esclusione dell'ultimo modulo. Dal punto di vista scenografico generale il fabbricato B, avendo come sfondo naturale l'edificio "nero" dell'Università, godrà di spiccata personalità per il contrasto, mentre l'edificio A risulterà più coerente ed in tono con i colori grigi delle restanti opere del Campus. E' comunque necessario precisare che l'edificio A, per motivi di convenienza e praticità legati alla specifica destinazione, si differenzierà, al piano terra, per la presenza di una vera e propria muratura perimetrale di tamponamento, con inserti metallici orizzontali, di colore affine alle proprie lastre di rivestimento esterno, su intonachino colorato a similitudine dell'effetto ottone. Per entrambi gli edifici i serramenti sono previsti in alluminio anodizzato verniciato con superfici vetrate a specchio così come le bordature dei vani scala. Con queste proposte si pensa siano state concretamente valorizzate le opere in progetto, pur nella loro differenziazione, nel rispetto del contesto ed in sintonia con le attuali tendenze architettoniche riguardanti materiali e finiture.

6 Principali dati dimensionali

EDIFICIO A		
PARAMETRI DIMENSIONALI	UNIVERSITA'	S.S.V.
Superficie piano interrato (S.L.P.)	1231,10 mq	1199,74 mq
Superficie piano terra (S.L.P.)	1.575,48 mq	1.481,40 mq
Superficie piano primo (S.L.P.)	1.575,48 mq	1.559,10 mq
Superficie piano secondo (S.L.P.)	1.575,48 mq	1.576,20 mq
SUPERFICIE TOTALE	5957,54 mq	5721,64 mq - 235,90 mq
VOLUME FUORI TERRA TOTALE	20.244,92 mc	19.664,37 mc -580,55 mc

EDIFICIO B		
PARAMETRI DIMENSIONALI	UNIVERSITA'	C.C.I.A.A.
Superficie piano interrato (S.L.P.)	666,76 mq	884,41 mq
Superficie piano terra (S.L.P.)	1.108,46 mq	1.090,30 mq
Superficie piano primo (S.L.P.)	1.108,46 mq	1.126,19 mq
Superficie piano secondo (S.L.P.)	1.108,46 mq	1.118,23 mq
SUPERFICIE TOTALE	3.992,14 mq	4219,13 mq +226,99 mq
VOLUME FUORI TERRA TOTALE	14.243,71 mc	14.498,05 mc +254,34 mc

N.B.: Le superfici sono state calcolate al lordo della muratura.

Il volume è stato calcolato all'intradosso dell'ultimo solaio.

COMPARAZIONE		
	UNIVERSITA'	S.S.V. + C.C.I.A.A.
Superficie A + B	9949,68 mq	9940,77 mq -8,91 mq
Volume A+ B	34.488,63 mc	34.162,42 mc -326,21 mc

7 Conclusioni

Considerate le favorevoli premesse che danno la possibilità, con l'esecuzione dei due fabbricati A e B, di soddisfare le attuali esigenze della Camera di Commercio, con la riunione in una unica sede di tutte le proprie componenti e il contiguo allocamento della Stazione Sperimentale del Vetro,

considerati gli obiettivi e le finalità poste ottenibili con la realizzazione dei due edifici nel contesto del Campus Universitario, a conferma delle future potenzialità fruibili per concomitanza di interessi perseguibili,

e considerati il contesto e l'esecutività, come verificati dal presente progetto preliminare, esaminando lo stato attuale delle opere eseguite e la previsione delle opere in progetto, a seguito dei sopralluoghi fatti e dell'analisi della documentazione tecnica fornita,

si può affermare la validità della programmazione messa in atto dalla Camera di Commercio, con la realizzazione dei due nuovi edifici "A" e "B" nel comparto 8 dell'Università Ca' Foscari di Venezia in via Torino 155 a Mestre.