



De8_ Architetti

Via Portico 59/61
24050 Orio al Serio
(BG) Italia
info@deottostudio.com
deottostudio.com
Tel. +39 035 530 050
035 199 010 36
Fax +39 035 199 010 67
Sede Legale:
Via Piacenza 31
26013 Crema (CR) Italia
CF e P. Iva 00988610192

**Comune di
Albano Sant'Alessandro**

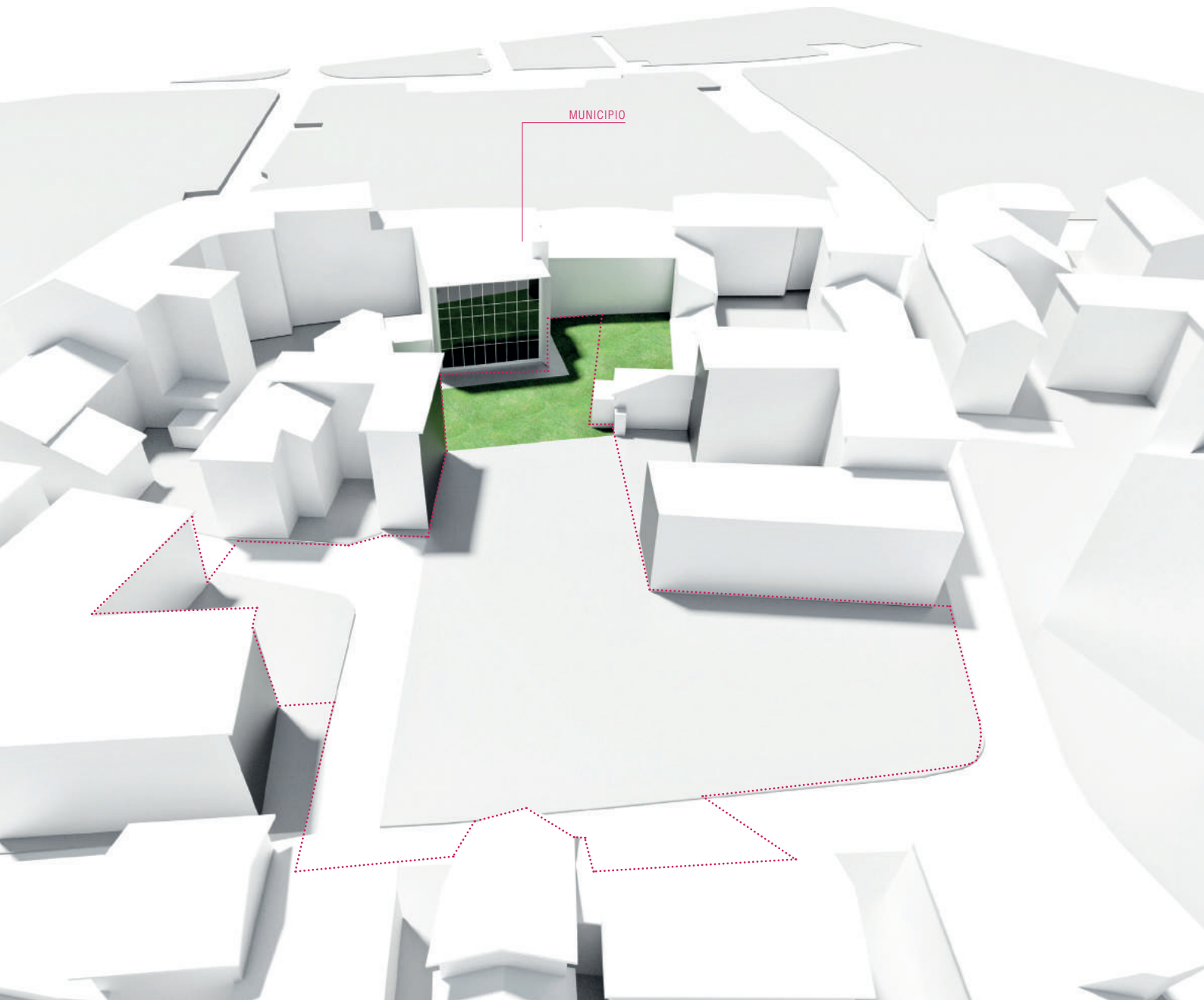
**AII. 01
RELAZIONE
ILLUSTRATIVA -
QUADRO TECNICO
ECONOMICO**

**IDENTITY PLACE – Piazza
dei caduti per la Patria.
Realizzazione nuova
Piazza e Parco,**



INDICE

Obiettivi del Progetto Esecutivo	pag.05
“Costruire una Piazza”	pag.07
La nuova Piazza come elemento identitario	pag.09
La scala del progetto	pag.11
Piazza VS parcheggio	pag.15
Spazi urbani: sequenze e sistemi attrattori	pag.19
Aspetti idrogeologici	pag.25
Aspetti archeologici	pag.27
Conclusioni	pag.29
Quadro Tecnico Economico	pag.31



Obiettivi del Progetto Esecutivo

Il progetto esecutivo per la nuova Piazza e Parco Pubblico di Albano Sant'Alessandro, ha lo scopo di ri-pensare completamente lo spazio urbano creatosi a seguito della demolizione del vecchio municipio, una sorta di vuoto che ora rende possibile il collegamento est-ovest dell'antico isolato, tra la Via Roma e Via Antonio Locatelli. Dalla lettura del Documento di Piano, all'interno degli obiettivi generali, si sottolinea come lo strumento urbanistico nasca dall'analisi delle specificità del sistema territoriale cui Albano Sant' Alessandro appartiene per rafforzare la propria identità locale ed individui una strategia d'azione che riguardi il rafforzamento dei

rapporti sociali così come il riconoscimento delle identità culturali e storiche del luogo. La creazione della Piazza, strutturata come sequenza di spazi urbani, è esattamente la risposta "politica" (dall'aggettivo greco πολιτικός, a sua volta derivato da πόλις, città. Era il termine in uso per designare ciò che appartiene alla dimensione della vita comune, dunque allo Stato πόλις e al cittadino πολίτης. Centro e insieme oggetto della p. è la πόλις, la vita nella città e della città) all'esigenza di realizzare spazi per il riconoscimento dell'identità culturale che favoriscano la socializzazione e migliorino la qualità urbana del nucleo antico.

Questo progetto di *ri*-disegno urbano è sicuramente una valida strategia per rilanciare il centro storico come "spazio commerciale aperto", con progetti indirizzati alla riqualificazione e la valorizzazione dell'ambiente



urbano e la prossimità dei servizi, così come auspicato dagli strumenti di programmazione urbanistica.

Nello specifico l'intervento prevede la trasformazione dell'attuale area a parcheggio in una sequenza di spazi urbani, che si articolano in un sistema di piazze e parco. Hanno il compito di collegare gli edifici più rappresentativi del luogo (chiesa – municipio –biblioteca) così come devono poter offrire alla collettività quegli spazi centrali ora mancanti come una piazza per eventi ed un parco liberamente attraversabile.

Non secondaria è la necessità che questo intervento riesca a ri-cucire i bordi dello spazio urbano, cioè quelle quinte degli edifici che a seguito della demolizione del municipio sono diventati veri affacci ora prospicienti sulla Piazza.

Il progetto esecutivo è un'evoluzione degli obiettivi individuati nel progetto definitivo approvato, di cui riprende fedelmente le strategie e le azioni progettuali.

Come si può facilmente comprendere dalla lettura dei documenti progettuali, la qualità del progetto che verrà realizzato è legata alla corretta esecuzione di

tutti i dettagli esecutivi presenti nella documentazione progettuale. Il progetto si articola attraverso una sequenza di pavimentazioni continue (“structure pav”); pavimentazioni in pietra naturale, griglie di raccolta acqua e spazi verdi, che normalmente sono considerati elementi “infrastrutturali” ed ai quali si presta un'attenzione realizzativa precaria o comunque non così attenta come questo progetto richiede. Per quanto riguarda le pavimentazioni si dovrà porre particolare cura e attenzione alla scelta del materiale naturale (posa – dimensione – colore) nonché alla determinazione dei componenti delle pavimentazioni continue (colore dell'impasto – tipo e dimensionamento dell'inerte – campiture e giunti strutturali). La figura del Direttore lavori sarà allora determinante per l'approvazione di tutte le campionature necessarie al fine dell'ottenimento del risultato auspicato. Particolare attenzione dovrà essere posta anche al coordinamento impiantistico in modo che ci sia una perfetta integrazione delle reti all'interno del progetto architettonico. Per tutte le opere del verde devono essere fedelmente rispettate tutte le indicazioni contenute nella relazione tecnico agronomica.

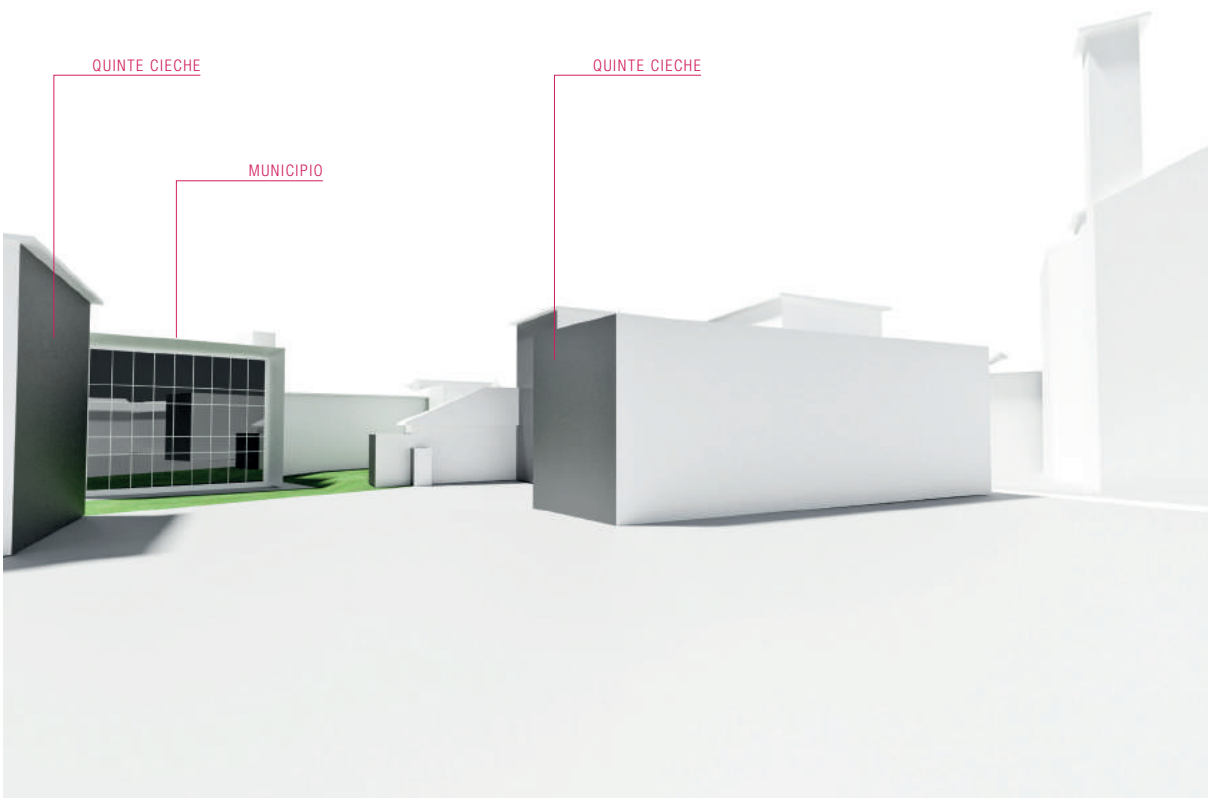
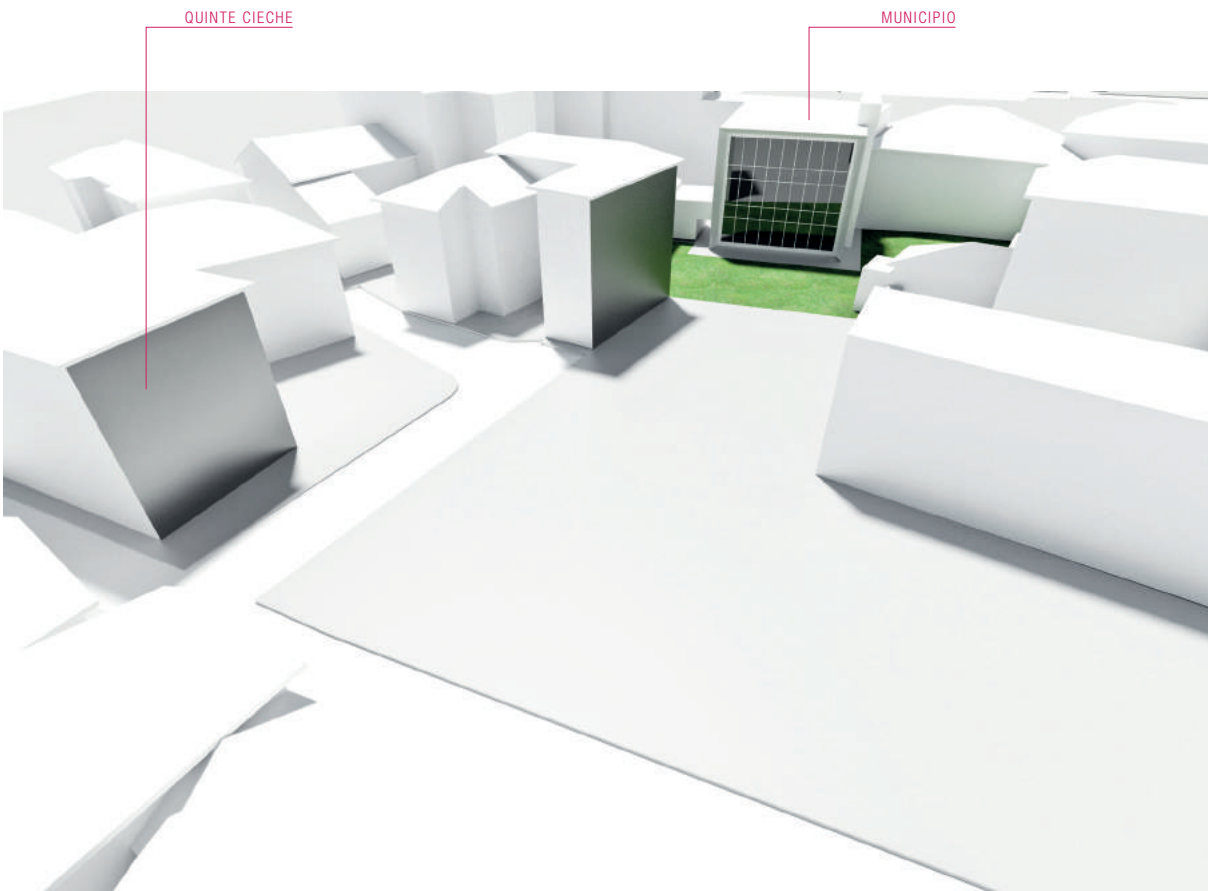
“Costruire una Piazza”

Siamo normalmente abituati all’idea che la Piazza, uno dei principali luoghi della nostra tradizione urbanistica, sia saltuariamente “aggiornata” e sottoposta ad azioni di ridisegno, o meglio di *restyling*, mentre difficilmente abbiamo esperienza di creazione della Piazza quale nuovo spazio.

Soprattutto per quanto riguarda i centri storici, la Piazza, luogo deputato alla celebrazione ed alla rappresentazione della collettività, è uno spazio che normalmente già esiste ed appartiene al disegno della città da molto tempo.

Ad eccezione della città rinascimentale e di qualche esempio di città di fondazione o di *ri*-disegno d’inizio novecento, in Italia le città sono cresciute per addizione; nell’originario impianto romano e/o medievale la Piazza ha sempre avuto una fondamentale funzione sociale ed una precisa collocazione nel tessuto urbano.

Siamo perciò abituati non solo alla presenza della Piazza quale principale luogo di rappresentazione della più grande invenzione dell’uomo, ovvero la città (Claude Lévi-Strauss), ma bensì all’idea che sia la Piazza stessa ad aver influenzato ed orientato la genesi urbana di un luogo; uno spazio quindi non solo necessario ma anche imprescindibile della città.



La nuova Piazza come elemento identitario

Nell'esperienza Italiana, ed europea, l'assenza di questo spazio, cioè della Piazza principale del luogo, è una sorta di eresia urbana e sociale.

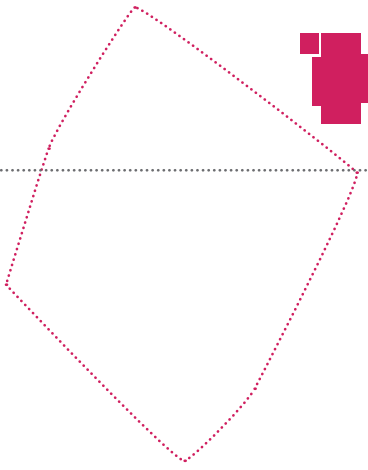
Detto ciò non possiamo non considerare come l'intento di questo progetto, ovvero la creazione di una sequenza di nuovi spazi collettivi al centro del nucleo storico che si sta compiendo ad Albano Sant'Alessandro, sia di fatto la creazione di una nuova identità collettiva piuttosto che la progettazione di una nuova Piazza.

della comunità.

Non si tratta quindi d'intervenire "sul disegno" della Piazza, ma sulla definizione di un processo che porti all'ideazione di uno spazio connettivo-rappresentativo-partecipativo. Confrontando le mappe storiche si vede chiaramente come l'abitato si sia sviluppato attorno al nucleo agricolo-difensivo del Castello. Fino all'inizio dell'ottocento il sistema "a corte" del borgo presidiava la campagna disegnando, attraverso il sistema viario, il primo quadrante urbano.

Il vuoto urbano, creatosi a seguito della demolizione dell'antico municipio, ha liberato un'importante porzione di suolo che ora si appresta ad essere il nuovo spazio di rappresentazione





La chiesa, erroneamente orientata nord-sud (non è rivolta ad oriente come avviene per ogni "cattedrale", ma è orientata alla stella polare, come tutte le chiese certosine) non è al centro del sistema urbano ma ne definisce il limite.



E' bordo e limite dell'impianto.

Aspira ad essere inclusa all'interno del nuovo disegno come chiaro sistema attrattore e quale luogo simbolico.

La mancanza di una vera Piazza, di un luogo oggi strutturato per assolvere all'esigenza di divenire spazio dell'identità collettiva, rappresenta oggi una grande opportunità: la psicanalisi ci ha infatti

spiegato come dall'assenza delle cose nasca, attraverso il pensiero e l'astrazione concettuale, la necessità di elaborarne la mancanza. Abbiamo quindi la possibilità, attraverso un processo concettuale, di rimediare all'assenza, di oggi come da sempre, della Piazza per provare ad elaborare una strategia di creazione della nuova identità urbana, che inglobi le tracce e le ambizioni di ciò che la storia ci ha lasciato.

La scala del progetto

BERGAMO, Piazza Vecchia

Ogni visione ha bisogno di un proprio racconto. E' immediatamente comprensibile, comparando le dimensioni del "vuoto" rispetto al costruito, considerare come "fuori scala" una Piazza che si sostituisca oggi allo spazio disponibile.

La mera sostituzione materica del suolo, un disegno del pavimento che renda il vuoto attuale quale spazio utilizzabile, appare un'idea impropria: non solo non si crea una Piazza attraverso un pavimento, ma le dimensioni sono tali che si altererebbe qualsiasi equilibrio urbano.

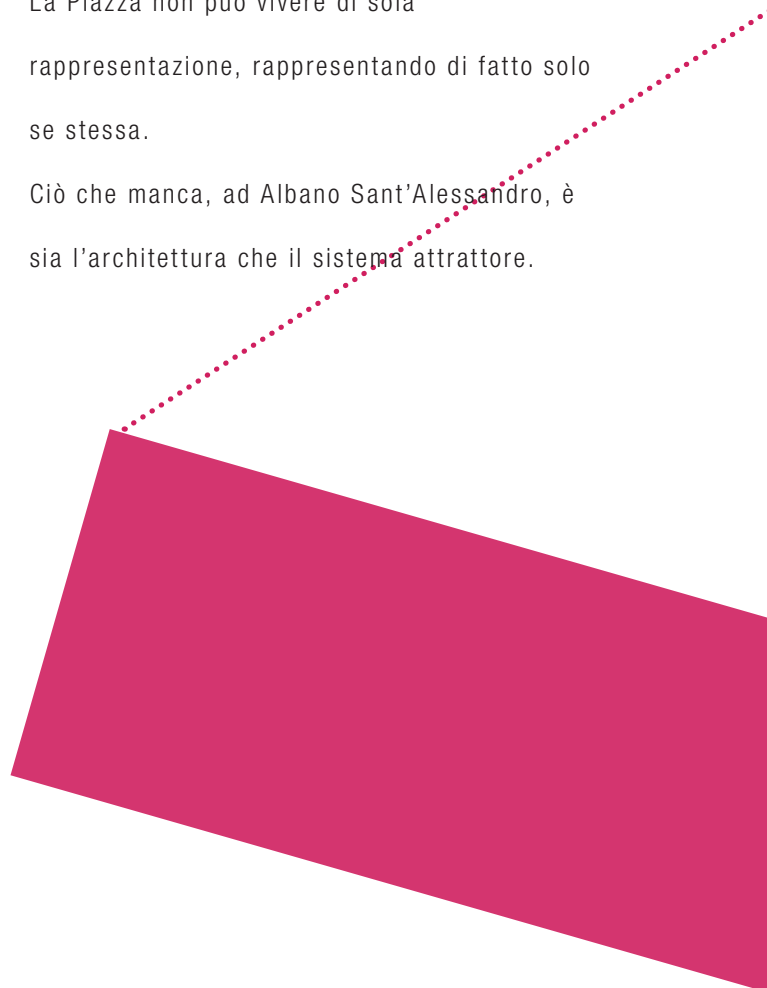
Le dimensioni della nuova Piazza sono paragonabili alla rinascimentale Piazza Vecchia della città alta di Bergamo, un rettangolo di circa 70m X 40m.

E' immediatamente chiaro come la Piazza rinascimentale abbia bisogno dell'architettura che ne definisca le quinte fondali, i bordi e le terminazioni.

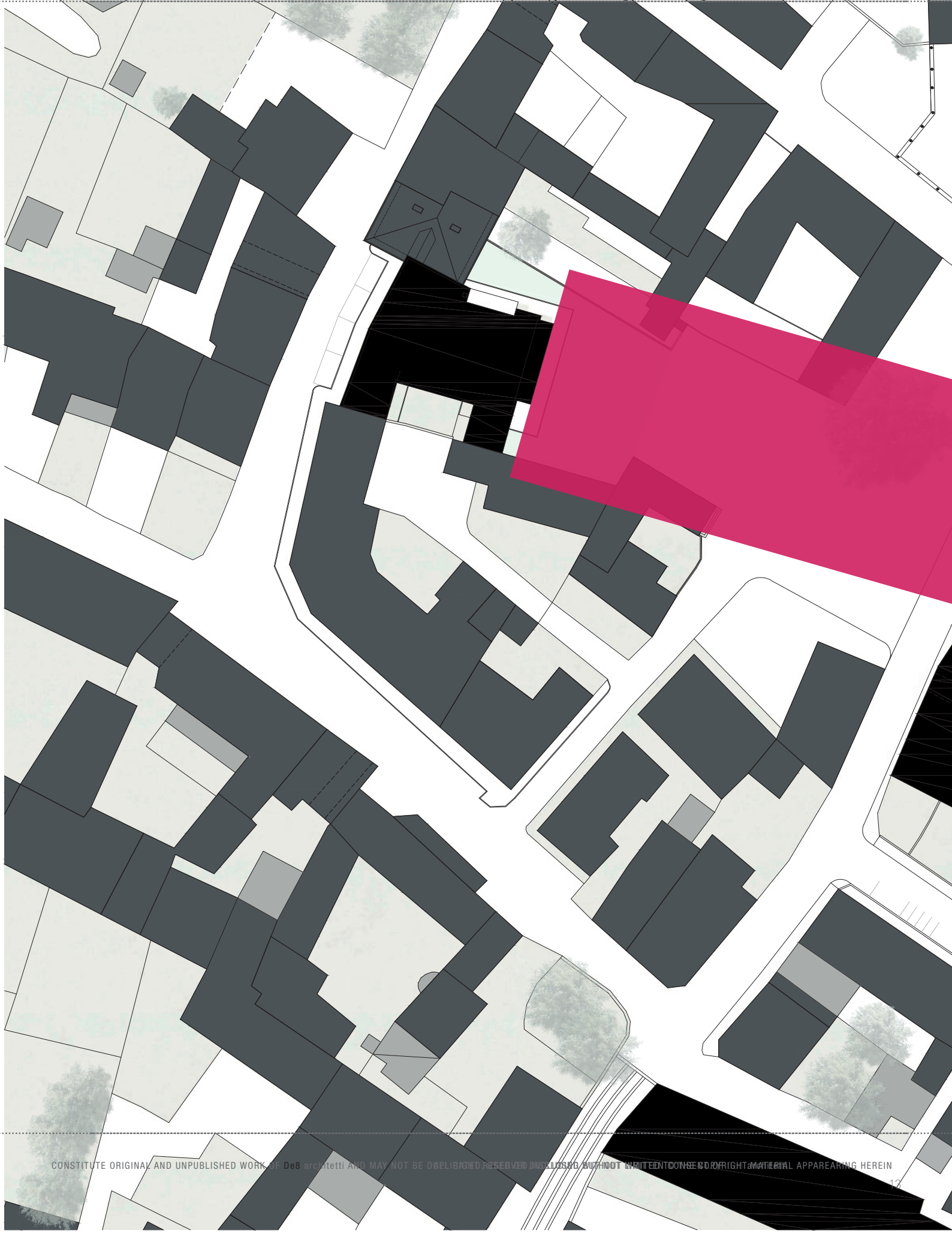
Come è altrettanto evidente la necessaria presenza di attrattori, pubblici o privati (università, biblioteca, spazi commerciali, ristoranti etc.) che ne giustifichino l'uso, e quindi il senso urbano.

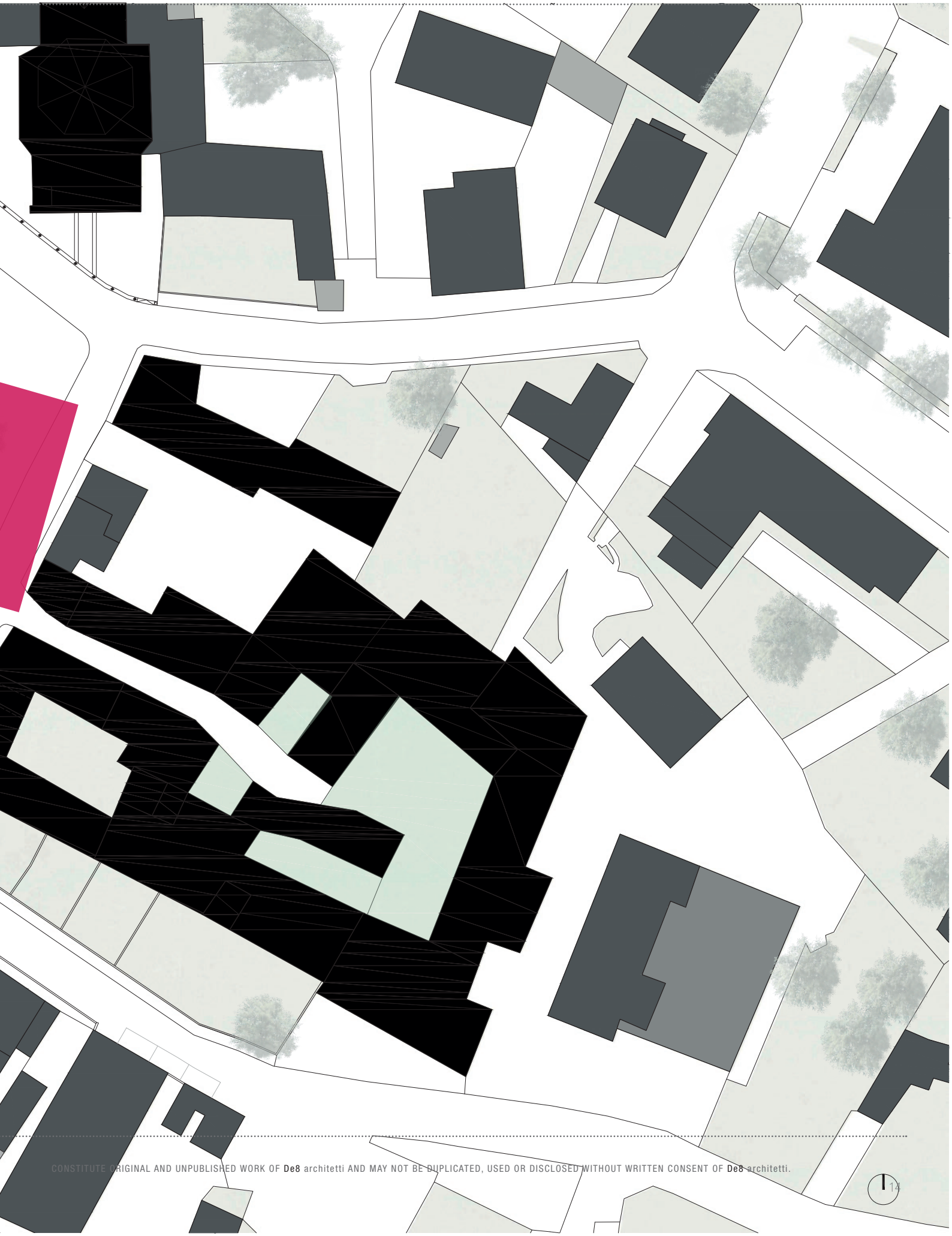
La Piazza non può vivere di sola rappresentazione, rappresentando di fatto solo se stessa.

Ciò che manca, ad Albano Sant'Alessandro, è sia l'architettura che il sistema attrattore.









Piazza VS parcheggio

Oggi lo spazio esistente è percepito come parcheggio. Non solo perché svolge la funzione di parcheggio,

La chiesa, seppur senza un adeguato spazio antistante, partecipa alla costruzione dello spazio urbano; anticipa l'accesso alla Piazza e



ma perché del parcheggio ne è esatta rappresentazione: è uno spazio asfaltato che non ha alcuna ambizione ad assolvere altre funzioni non previste.

Non esistono sistemi attrattori e non ha l'architettura come quinte fondali.

Lo spazio è stato ricavato dall'eliminazione di pre-esistenti edifici e nessuna architettura sopravvissuta ha il carattere per potersi confrontare con uno spazio di tali dimensioni.

La strategia progettuale proposta consiste nel rendere evidenti le tracce.



Vicolo del Castello

ne è fondale appropriato e necessario.

Anche la cortina che delimita l'accesso al vicolo del castello ha una propria dignità che la porta a partecipare al nuovo impianto.

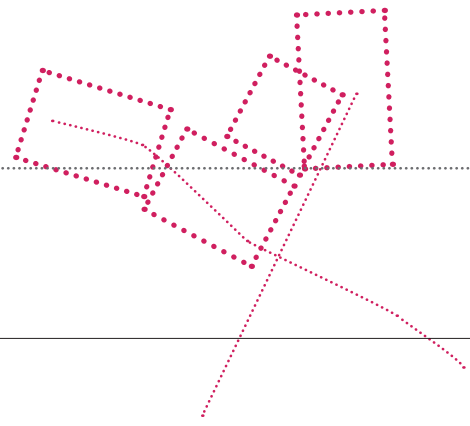
Il "vicolo castello", la pre-esistenza più antica dell'edificato, deve trovare un'opportuna ricucitura con ciò che si appresta a divenire la nuova rappresentazione del luogo.

Il vicolo stretto e lungo e la dimensione dei cortili interni, hanno l'esigenza di essere nuovamente presenti nel racconto urbano.









Spazi urbani: sequenze e sistemi attrattori

I progetto introduce la necessità di ri-organizzare il grande vuoto attraverso la creazione di una sequenza di spazi.

La Piazza tradizionale, con una pavimentazione in porfido per dare una continuità materica all'esistente tratto viario, viene creata a ridosso della strada.

Il sistema strada-piazza, con la medesima pavimentazione, favorisce la percezione quale "luogo centrale", con la naturale diminuzione della velocità delle auto.

Si avrà la consapevolezza di attraversare "il centro", con la chiesa, la biblioteca, la cortina storica e il nuovo fronte commerciale dell'edificio in ampliamento.

Questa Piazza avrà quindi un adeguato rapporto tra edificato e spazio aperto, con opportuni attrattori: chiesa, biblioteca, spazi commerciali.

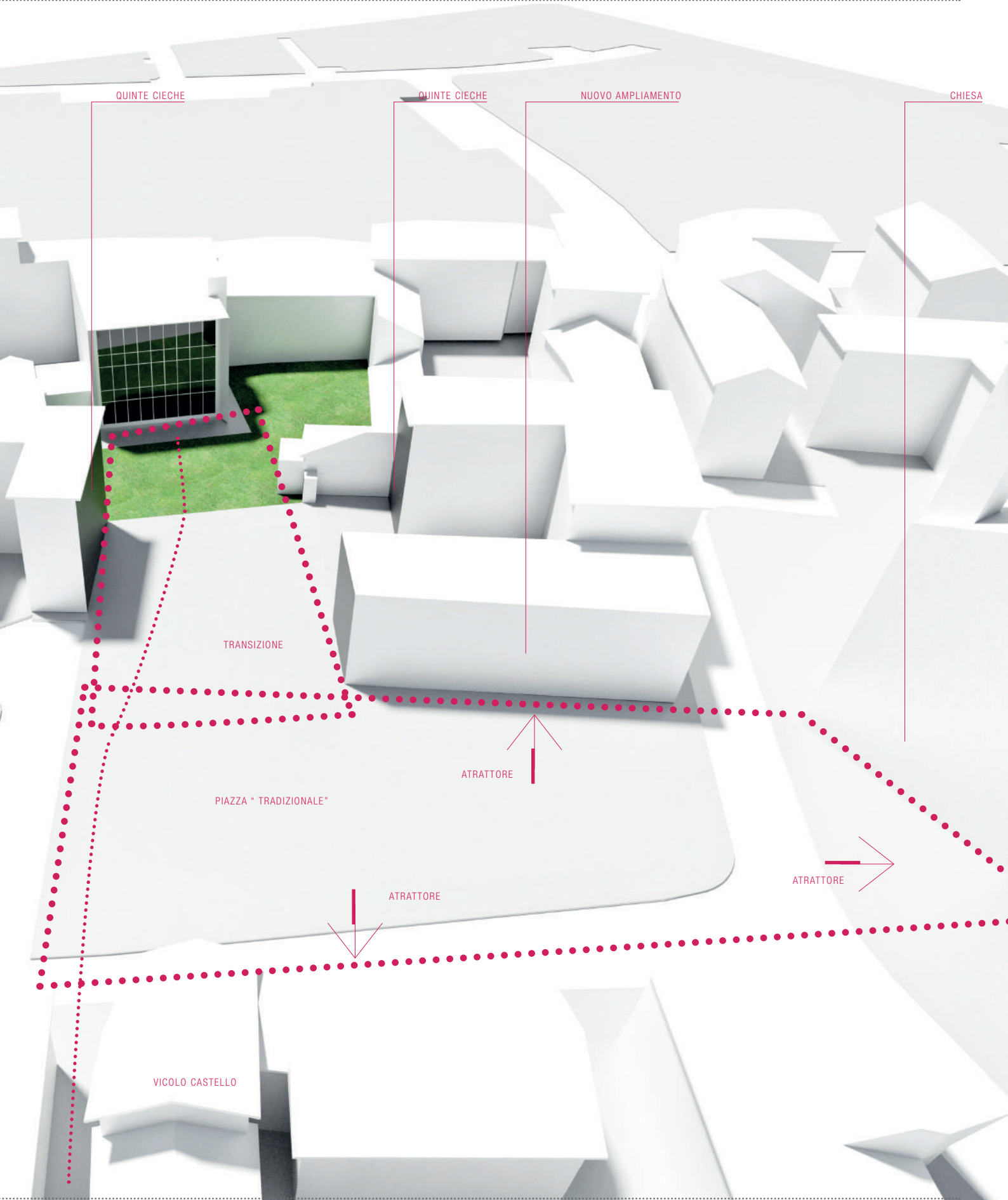
Lo spazio che conduce invece al nuovo Municipio dev'esser interpretato come spazio pubblico diversamente fruibile.

Le condizioni al contorno, le quinte degli edifici generate dalle demolizioni, non sono assolutamente adeguate per porsi quali delimitazioni di una piazza. Prima della demolizione del vecchio municipio erano cortili e giardini interni, che oggi vengono chiamati a definire la qualità urbana senza essere stati pensati per questo scopo.

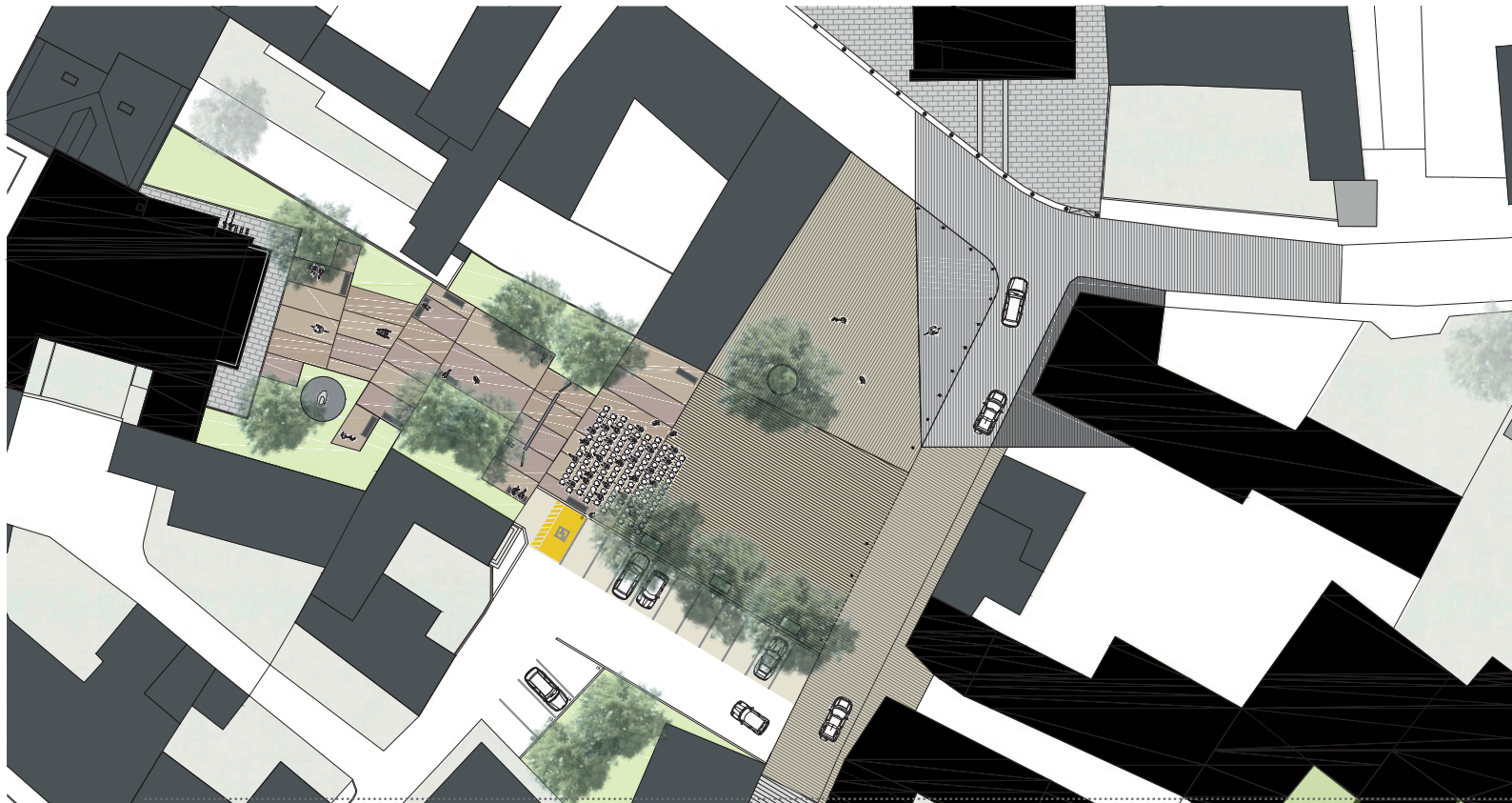
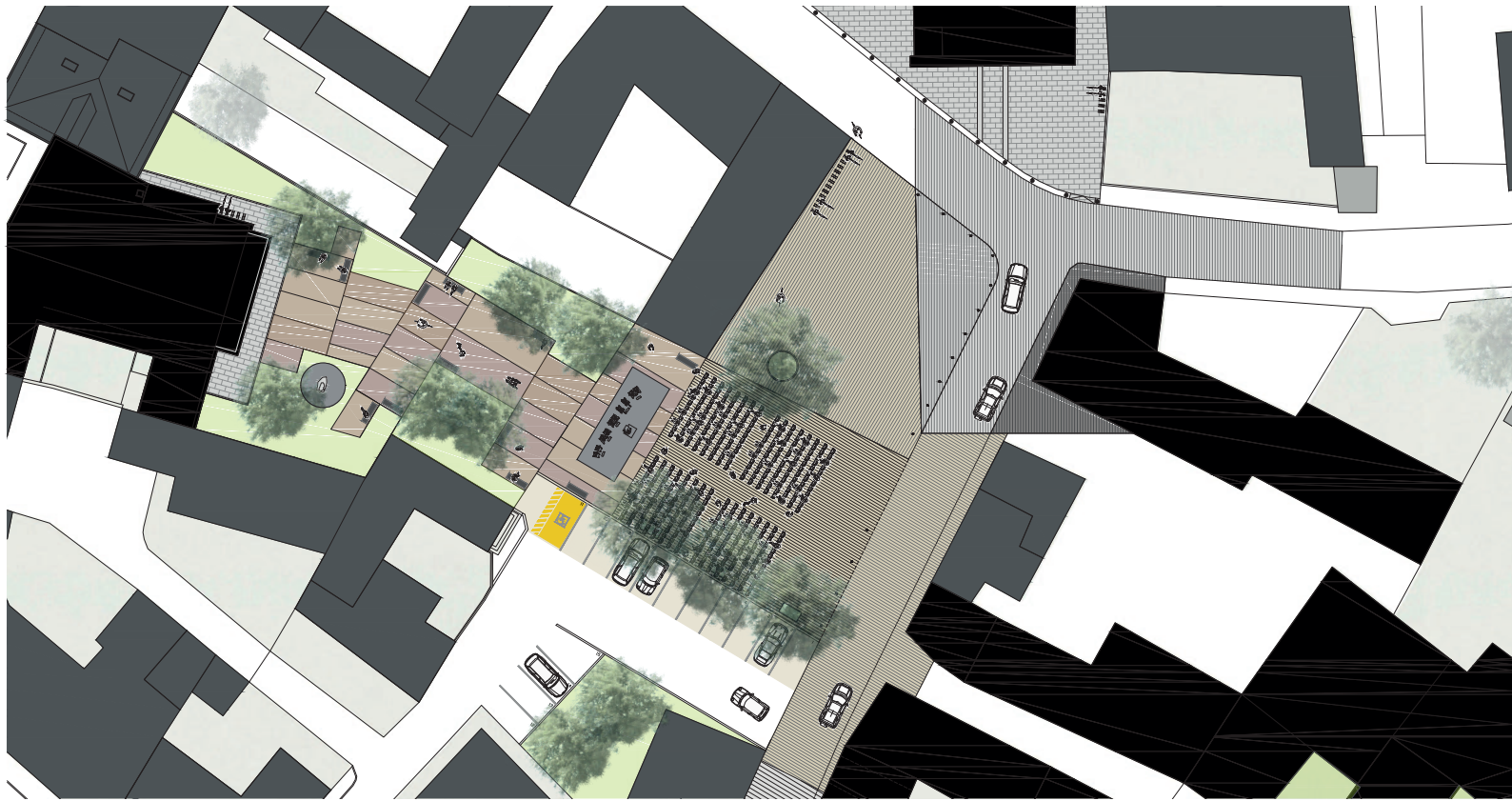
Si propone di ri-dimensionare il vuoto costruendo cortine vegetali, una sorta di micro parchi. Questo non solo consente di rendere meno asettico il collegamento con il nuovo Municipio ma permette di creare un luogo fruibile, che muta secondo le stagioni.

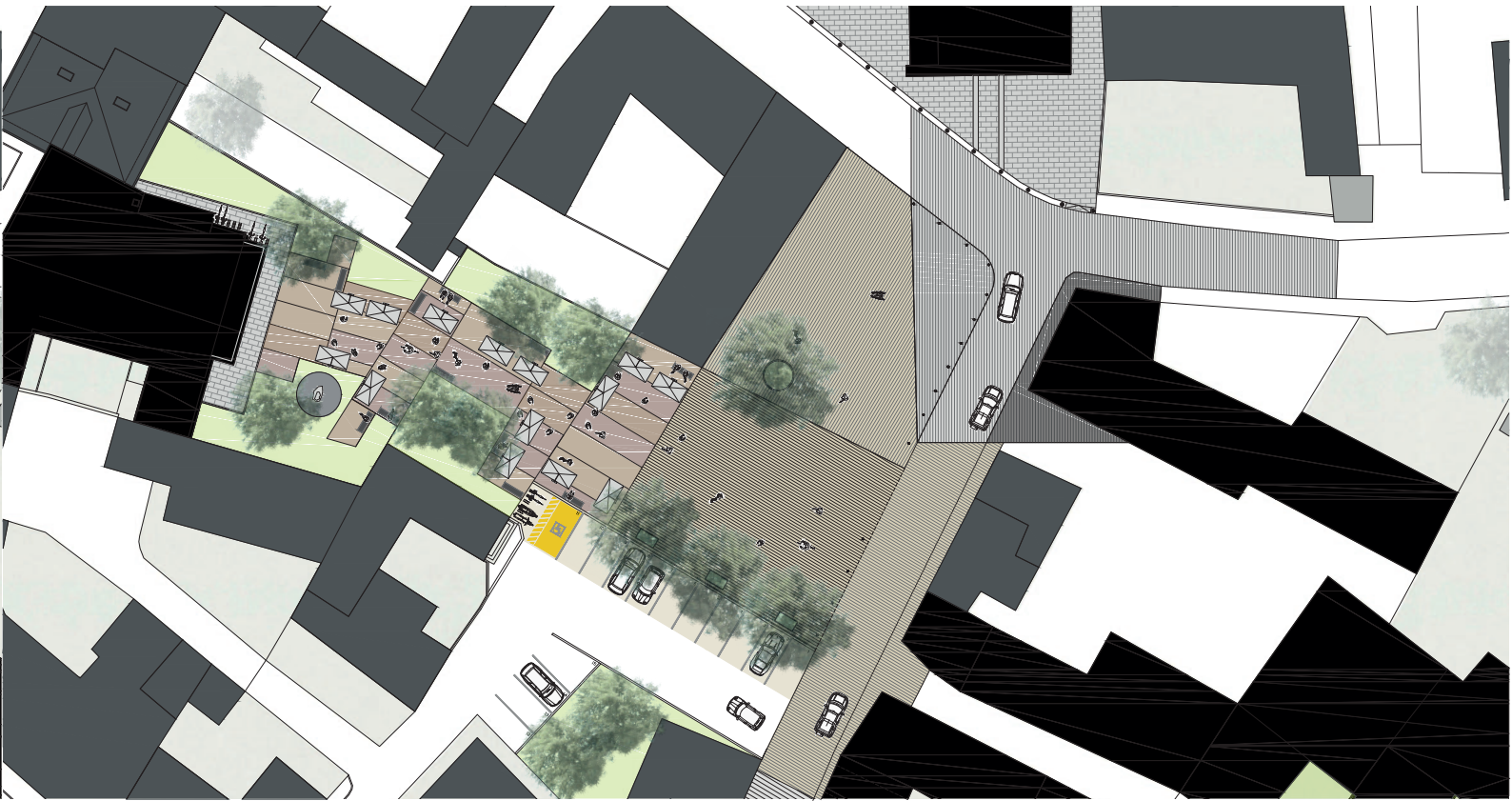
Di fatto è il sistema attrattore, assieme al Municipio, di questo spazio.

Il progetto prevede la realizzazione di spazi diversificati: dalla Piazza "tradizionale", di disegno definito, formale, "contenuta" da edifici-attrattori ad una cortina verde, i micro parchi, che creano uno spazio più intimo.











Aspetti archeologici

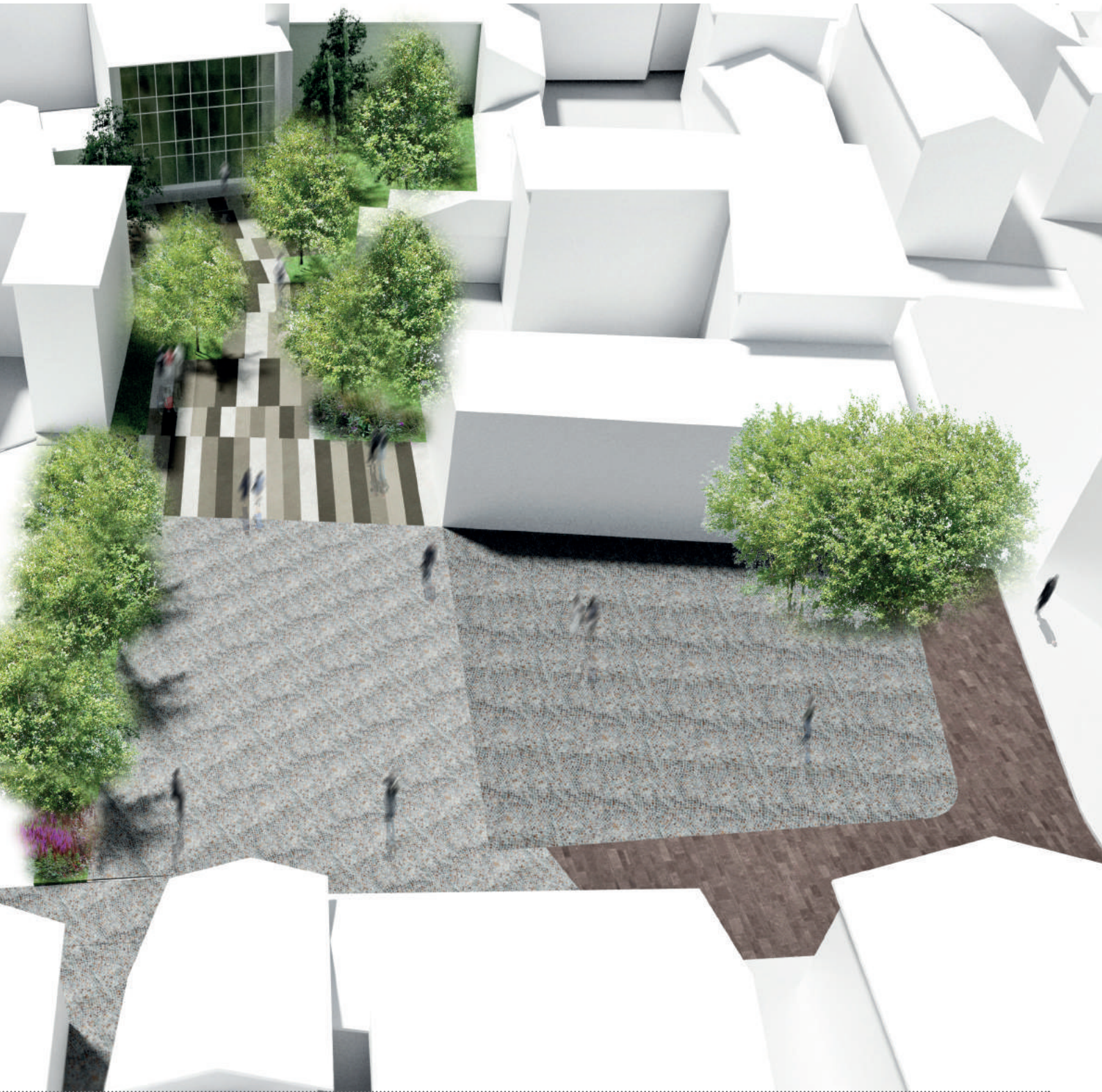
Come è noto, la prova di presenze, per lo più stabili, durante il Neolitico è venuta dagli scavi archeologici di superficie effettuati negli anni 1990-93 sul Tomenone, il rilievo più alto delle Tomene, a testimonianza del fatto che l'uomo ha da sempre privilegiato l'insediamento collinare rispetto ad una localizzazione più pianeggiante.

La storia ci dice che tra il 1000 ed il 1200 si venne a formare il nuovo nucleo di Albano: il castello a controllo della strada di collegamento con la via Cavallina, le casseforti e la casa-torre, all'entrata del villaggio antico, rifacimento quasi certo della torre d'avvistamento d'epoca romana ed altomedioevale. Sono perciò le prime tracce riferite al nucleo antico di Albano Sant'Alessandro, limitrofe all'area di progetto.

Va ricordato che fino all'inizio del XIV sec. si registrano solo 77 famiglie su un totale di 420 abitanti .

Seppur l'area d'interesse del progetto è stata di recente oggetto della demolizione del vecchio municipio, senza alcun ritrovamento archeologico, e comunque l'altezza di scavo non superi i 130 cm dall'attuale piano urbano, l'indicazione della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le provincie di Bergamo e Brescia, con comunicazione del 12 01 2018, prescrive che vengano eseguiti assaggi preliminari allo scopo di verificare la sopravvivenza di evidenze archeologiche alle quote di scavo o, nell'impossibilità, i lavori di scavo vengano effettuati con l'assistenza di un archeologo. In ogni caso la strategia sarà meglio individuata in seguito all'inizio lavori e alla verifica dello stato dei luoghi.





Conclusioni

I progetto, necessario in seguito al vuoto urbano creatosi a seguito della demolizione del vecchio municipio, in

Attraverso la rilettura delle giaciture storiche, il rispetto dei sistemi attrattori, e l'individuazione delle nuove "performances" che gli abitanti chiedono agli spazi collettivi, il progetto crea una sequenza di spazi urbani che concorrono a rendere esplicito il senso del luogo.

Sono spazi pensati per essere attraversati così come per essere vissuti, e abitati, in differenti modalità.



coerenza con gli obiettivi generali dello strumento urbanistico in essere, individua una strategia che concretizza la possibilità non solo di ri-disegnare le aree centrali di connessione, ma piuttosto di ri-definire l'identità culturale del centro storico di Albano Sant'Alessandro.



Gli aspetti di sostenibilità ambientale (dalla riduzione dell'isola di calore all'invarianza idraulica, dal risparmio energetico all'utilizzo di materiali riciclabili), di innovazione tecnologica e di landscape, sono "tenuti assieme" dalla regia architettonica.



Quadro Tecnico Economico

PIAZZA CADUTI "IDENTITY PLACE" NUOVA PIAZZA E NUOVO PARCO CADUTI PER LA PATRIA

QUADRO TECNICO ECONOMICO

categoria	descrizione	unità di misura	costo unitario	quantità	costo totale
Oneri di sicurezza					
	Allacciamenti provvisori di cantiere, segnaletica, box prefabbricato per uffici di cantiere, segnaletica	a corpo	€ 9.402,00	1	€ 9.402,00
Demolizioni, rimozioni, scavi					
	Rimozione elementi esistenti (panchine, corpi illuminanti, dissuasori, arredo urbano esistente etc), demolizioni pavimentazioni esistenti , scavi di sbancamento e conferimento a siti autorizzati	a corpo	€ 63.345,00	1	€ 63.345,00
Impianti acque meteoriche - idrico - antincendio					
	Realizzazione del nuovo impianto per la raccolta, filtraggio e drenaggio di acque meteoriche; nuovo impianto idrico e antincendio. Compreso lo scavo, i reinterri e il trasporto in discarica dei materiali di risulta. Compresa la fornitura e posa delle canaline di raccolta .	a corpo	€ 91.259,94	1	€ 91.259,94
Illuminazione Pubblica					
	Formazione di nuovo impianto elettrico, completo di quadro e canalizzazioni e cablaggio corpi illuminanti. Fornitura e posa corpi	a corpo	€ 39.407,50	1	€ 39.407,50
Fondazioni					
	Fondazioni per murature e plinti, comprese sottofondazioni non armate, casseri, acciai di armatura	a corpo	€ 8.032,00	1	€ 8.032,00
Pavimentazioni e sottofondi					
	Formazione di nuova pavimentazione in cemento, tipo structure pav MF4, compreso di preparazione piano di posa, sottofondi, tessuto non tessuto, come da specifiche tecniche	mq	€ 110,81	473,63	€ 52.481,77
	Formazione di nuova pavimentazione in porfido, compreso di preparazione piano di posa, sottofondi, tessuto non tessuto, come da specifiche tecniche	mq	€ 123,93	1163,96	€ 144.253,69
	Lame in acciaio inox di separazione tra differenti pavimentazioni	ml	€ 46,22	87,03	€ 4.022,64
	Fornitura e posa di cordoli in cemento vibrocompresso	ml	€ 27,26	220,99	€ 6.024,19
	Formazione di strato di base " Tout Venant bitumato" + formazione strato usura in bitume, compreso di preparazione piano di posa, sottofondi, tessuto non tessuto, come da specifiche tecniche	mq	€ 48,55	321,98	€ 15.631,25
	Totale				€ 222.413,54
Intervento aree verdi					
	Preparazione piano di posa, stesura di ghiaia e geotessuto	mq	€ 4,47	550	€ 2.459,22
	Formazione strato colturale, piantagione arbusti alberi e tappezzanti, impianto di irrigazione, profilo separazione tra le essenze	mq	€ 49,20	550	€ 27.062,18
	Totale				€ 29.521,40
Segnaletica Stradale					
	Realizzazione segnaletica stradale orizzontale e fornitura e posa della segnaletica verticale	a corpo	€ 3.564,80	1	€ 3.564,80
Totali opere					
	Totale complessivo compreso allestimento cantiere e oneri per la sicurezza				€ 466.946,18

Totali opere		
	Totale complessivo compreso allestimento cantiere e oneri per la sicurezza	€ 466.946,18
	IVA 10% (ristrutturazione)	10% € 46.694,62
	imprevisti	€ 1.000,00
	incentivo art. 113 D.L.50/2016	€ 9.338,92
	spese gara	€ 0,00
	Totale	€ 523.979,72
Oneri		
	Spese tecniche progettista <u>Architettura</u> ± <u>Landscape</u> ± <u>Impianti</u> Acque/fognatura: progettazione preliminare, definitiva, esecutiva	€ 54.500,00
	Spese tecniche Sicurezza in fase progettazione: Piano di sicurezza	€ 2.500,00
	Coordinamento per la sicurezza in fase esecutiva	€ 3.500,00
	Collaudo statico	€ 0,00
	Relazione Geologica	€ 3.760,00
	Rilievo	€ 1.900,00
	D.L e liquidazione	€ 20.450,00
	Totale	€ 86.610,00
	IVA + contributo previdenziale (22%+4%)	26% € 22.518,60
	Totale	€ 109.128,60
TOT.OPERA		€ 633.108,32