

RELAZIONE TECNICA

Il Concorso invita i partecipanti alla Ridefinizione del Comparto ex AEM e delle sue adiacenze attraverso il recupero degli edifici esistenti e delle aree pubbliche ad essi legate.

IL CONTESTO

L'area si trova al centro del perimetro urbano di Massagno ed è compresa fra la via Motta a nord e la via Sindacatori a sud. Lungo la via Motta, strada di carattere prettamente residenziale, si attestano pure importanti edifici di carattere pubblico con i relativi spazi esterni. L'asse urbano, parallelo alla principale via San Gottardo, è rinforzato, sul sedime di concorso, dalla sistemazione del largo marciapiede di collegamento con un filare di alberi e, insieme, dalla disposizione regolare di elementi di arredo.

La via Sindacatori piega verso sud nella corrispondenza della valletta orientandosi così in direzione di Besso e collegando Massagno alla Stazione di Lugano.

Sul comparto, a vocazione pubblica, insistono già due diversi edifici di carattere aggregativo, la struttura del cinema Lux con il salone Cosmo e il grotto Valletta.

La palazzina, il magazzino nord e il magazzino sud, strutture ex AEM, devono essere ripensate per poter ospitare spazi per eventi e associazioni culturali.

A differenza del cinema Lux, che può contare su un accesso diretto e in quota dalla via Motta, il salone cosmo si apre su uno spazio esterno infossato, poco accessibile e senza via di uscita che si configura, per questo, a tutti gli effetti, come un retro.

L'unico passaggio attivo da tale spazio verso sud è quello che attraversa l'area esterna del ristorante Valletta, parallelo al gioco delle baccie. Anche se è ritenuto positivo il fatto che non vi siano limitazioni di sorta al passaggio pubblico sull'area esterna del grotto, la caratteristica semi-privata della funzione inibisce l'effettivo transito.

Il grotto prende il nome dal toponimo derivato dalla configurazione morfologica dell'area. Sul luogo, resta ben visibile l'avvallamento che « divide » in due versanti il comparto. Tale caratteristica orografica non appare sufficientemente valorizzata sia per l'impercorabilità del segno, sia per la condizione del mappale 972.

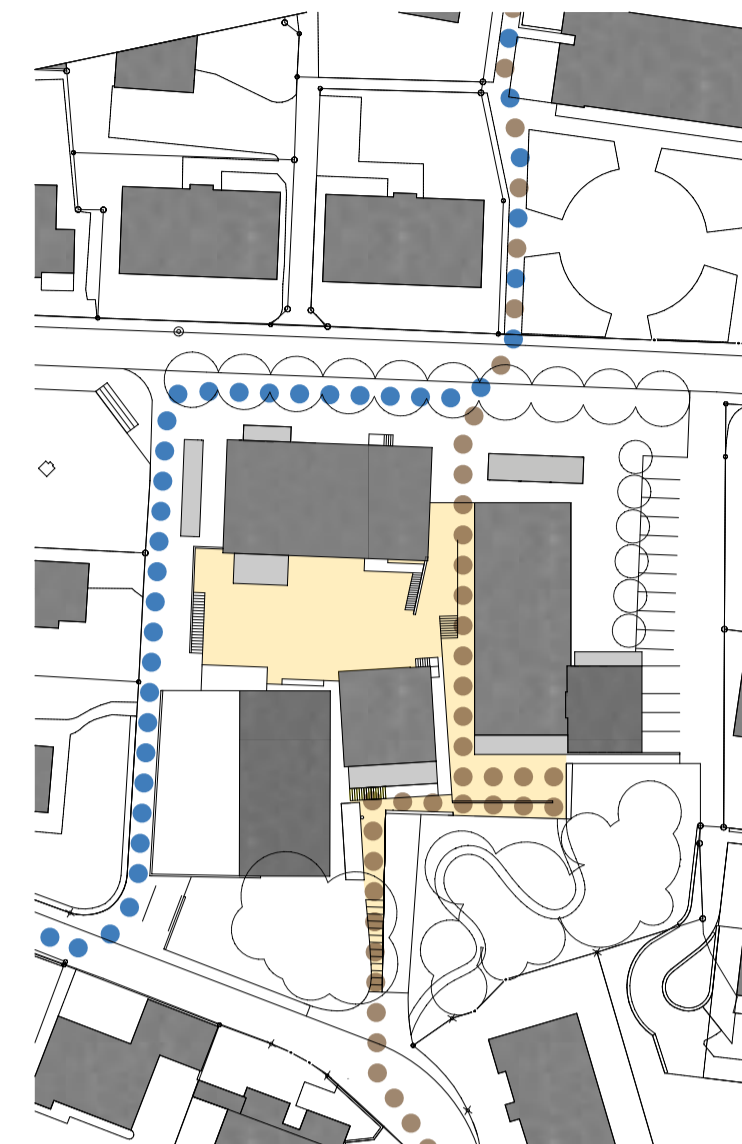
A ovest, la via dei Platani è intralciata al traffico veicolare ma resta attiva per pedoni e biciclette. Il suo calibro risponde però alle dimensioni dei veicoli. A differenza di quanto accade a ovest, sul lato est del comparto risulta mancare un percorso di collegamento fra la quota della Palazzina, e quindi della via Motta, e la via Sindacatori. A questo compito assolve, attualmente, un sentiero di fortuna che attraverso impregio il mappale 972.

IL PROGETTO
PERCORRERE LA « VALLETTA »

Il progetto si pone come obiettivo quello di attivare un percorso di collegamento a mobilità lenta, trasversale, che colleghi la zona a nord della via S. Gottardo alla città di Lugano e alla stazione. Tale ricucitura si materializza nel nuovo tracciato in progetto, percorso che attraverso la Valletta collegando la via Motta e il sottopassaggio a nord con la via Sindacatori già via Genzana.

Il nuovo attraversamento si inserisce nella valletta che dà il nome al comparto e, occupando le aree interstiziali fra gli edifici, determina un effettivo collegamento pure fra di loro.

Tutto il percorso, compresi gli spazi di sosta, è pavimentato con il medesimo materiale e colore. Questa impronta cromatica prosegue sui marciapiedi delle vie Motta e Sindacatori per identificare gli accessi pedonali al comparto.



PERCORSI PEDONALI e PERCORSI CICLABILI DI ATTRAVERSAMENTO

DA « RETRI » A « FRONTI »

Il progetto propone nuovi orientamenti per gli edifici contrastando così l'affaccio univoco delle costruzioni verso la via Motta: questa scelta determina un più completo sfruttamento delle superfici e, quindi, l'attivazione degli spazi residui, facendo guadagnare ai retrii la funzione di nuovi fronti.

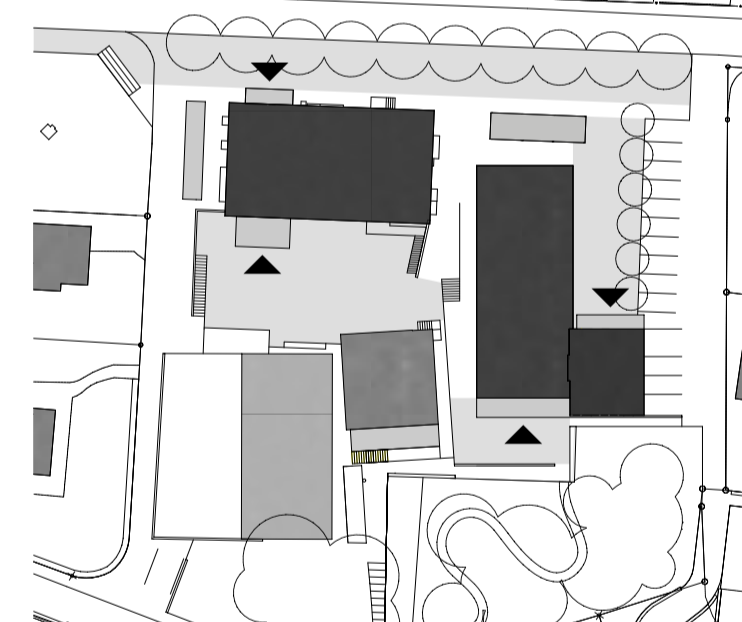
Il progetto prevede la demolizione del magazzino sud, costruzione precaria nel suo stato di conservazione, e la creazione, al suo posto, di un nuovo spazio esterno di accesso al magazzino nord riqualificato. Tale spazio aggregativo, situato allimetricamente al livello della quota più bassa della Palazzina, è collegato, attraverso il percorso di progetto, agli altri spazi esterni del comparto e alle strade principali.

Grazie all'inversione dell'accesso all'edificio del Magazzino, si stabilisce con chiarezza la nuova vocazione del mappale 972 che diventa l'effettiva estensione verde della neonata piazza.

L'ingresso alla Palazzina viene mantenuto nella posizione attuale e può contare su uno spazio esterno di accesso ora libero dalle auto.

Lo spazio ribassato antistante il Salone Cosmo diventa attrattivo grazie al nuovo sfogo a sud che lo collega con gli altri spazi esterni del comparto attraverso raccordi allimetrici facilmente percorribili e accessibili a tutti.

Il nuovo percorso, a sud, rivaluta la scala di accesso al grotto Valletta da via Sindacatori evitando la realizzazione di un altro percorso. Il volume del grill chiarisce il limite tra la terrazza del ristorante e la zona di passaggio, risolvendo l'attuale promiscuità funzionale.



ACCESSI DEGLI EDIFICI E SPAZI ESTERNI AD ESSI RIVERNITI. AGLI SPAZI DELLE ASSOCIAZIONI E AL CINEMA LUX SI ACCEDERÀ DA NORD, AL NUOVO SPAZIO POLIVALENTE E ALLA SALA COSMO SI ACCEDERÀ DA SUD.

GLI SPAZI ESTERNI E LE AREE DI SOSTA DEL COMPARTO SEMIPEDONALE

Il comparto può contare su molti spazi esterni dalle caratteristiche diversificate. Agli attuali spazi aggregativi si aggiungono la nuova piazza di accesso al padiglione delle arti e lo spazio di sosta e accesso alla Palazzina. La piazza ribassata del salone cosmo, dimensionalmente importante, assume una funzione centrale nel nuovo disegno degli esterni ed è ora dotata di infrastrutture che la rendono adatta all'organizzazione di eventi. La sosta dei veicoli è concentrata lungo il confine est del mappale. I posteggi, nel numero richiesto, disposti trasversalmente, si raggiungono sfruttando l'esistente strada di accesso all'autorimessa dei due edifici residenziali privati al mappale 99 e sono disposti sotto un filare di alberi.

Tutti i posteggi sono dotati di stazioni di ricarica elettrica grazie all'apporto di energia derivante dal nuovo involucro fotovoltaico dell'edificio del magazzino.

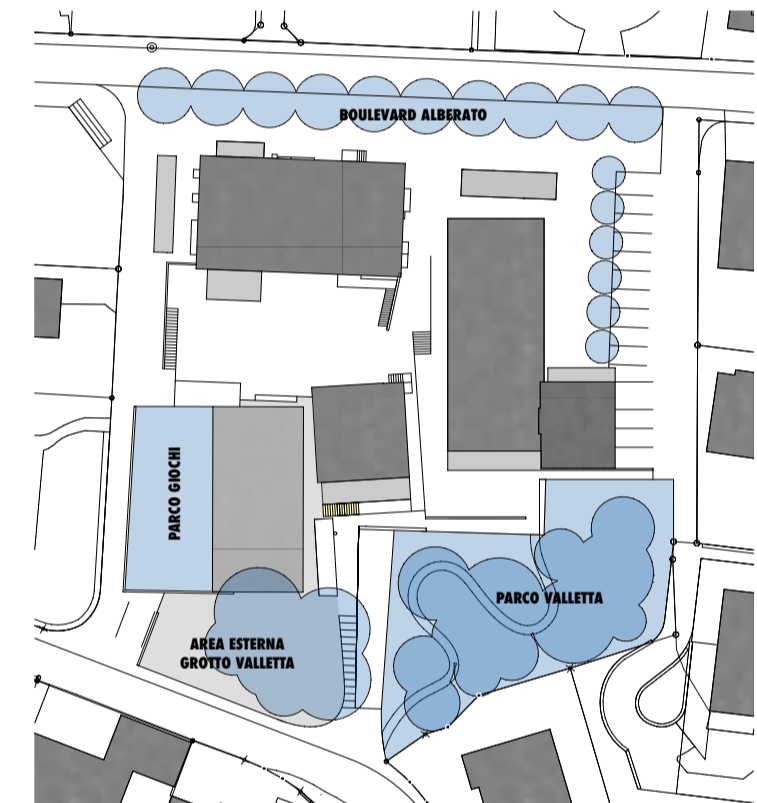
Le attuali porte laterali del magazzino nord sono ora utilizzate come accessi di servizio allo spazio polivalente e lo spazio antistante, raggiungibile dalla corsia carrabile dei posteggi, è utilizzabile per la temporanea sosta dei veicoli di servizio per le operazioni di carico e scarico.

Ad ogni livello planimetrico del progetto del comparto, nella posizione più comoda agli accessi, è prevista la realizzazione di posteggi per persone disabili, di dimensioni adeguate.

Verso la via Motta, come completamento del fronte edificato del cinema, per ridurre la profondità dello spazio teso del boulevard, è proposta la pensilina per il ricovero delle moto e delle microrcar elettriche. Il suo aspetto strutturale chiarisce tale estensione volumetrica.

Nell'angolo nord-ovest del mappale, lungo il percorso della ciclopista, è presente un largo spazio senza una specifica funzione, non essendo in relazione con nessuna attività né costruzione. Per ridurre tale fuorviante misura in pianta, è proposta, in questa corrispondenza, la realizzazione della pensilina di copertura del posteggio delle bici.

La piazzetta sovrapposta, che ha il compito di raccordare la quota del boulevard con quella della chiesa, è ridefinito nel suo perimetro per ridurre lo spazio compreso fra di esso ed il cinema Lux.



SPAZI VERDI MANTENUTI, RIQUALIFICATI E RIDISEGNATI

Tutti gli spazi verdi all'interno del mappale sono mantenuti, riqualificati o ridisegnati.

L'area fortemente alberata del mappale 972 è riorganizzata con la piantagione di una selezione di specie autoctone arbustive e ad alto fusto che si aggiungono ad alcuni esemplari preservati. Nell'area è introdotto un sentiero dal profilo morbido che mette in relazione la nuova piazza con la via Sindacatori. Lungo questo sentiero è prevista la posa di arredi per la sosta e il relax.

I Platani del grotto Valletta sono ragionevolmente preservati e la zona dei tavoli esterni è estesa verso est in modo da lasciare spazio ad est per il nuovo percorso.

Il parco giochi sovrapposto, ben collegato con le funzioni del comparto, è ora ampliato e congeniato come un vero e proprio spazio protetto: la riduzione del calibro della via ai Platani permette di estenderne la superficie verso est.

Un nuovo filare di alberi definisce, a nord-ovest, il limite fra la zona dei posteggi dei veicoli e l'area di accesso alla Palazzina.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI E PROGRAMMA DEGLI SPAZI

Il progetto prevede la demolizione del Magazzino a sud. Tale struttura, di carattere eterogeneo, è ritenuta di scarsa qualità architettonica ed è mal adattabile a nuovi contenuti.

Il magazzino nord risulta riconoscibile per lo spazio interno che propone: viceversa la Palazzina appare identificabile per le caratteristiche dei fronti. L'obiettivo di preservare in un caso l'interno e nell'altro l'esterno della costruzione obbliga ad un approccio d'intervento mirato e differenziato per ognuna delle due parti.

LA PALAZZINA

L'edificio, a pianta quadrata di circa undici metri per lato, presenta qualità architettoniche interessanti in special modo rispetto alla composizione e alla decorazione dei fronti. All'interno, interventi non sempre fortunati, hanno alterato le condizioni di origine. E' necessario, visto il futuro utilizzo, che l'edificio venga reso accessibile in tutte le sue parti e modificato in relazione alla misura minima delle vie di fuga. Inoltre, si dovrà agire sull'involucro per adeguarlo allo standard energetico Minergie.

In relazione a quanto sopraesposto, si propone di intervenire sull'edificio unicamente dall'interno, sostituendo l'attuale scala con altra, nella stessa posizione, delle dimensioni normative. In aderenza alla nuova scala saranno realizzati, per ogni piano, l'ascensore da una parte e il servizio accessibile dall'altra. Questa configurazione allinea i servizi nella parte centrale dell'edificio, lasciando liberi a sud e nord due ampi locali divisibili per le attività previste.

Per evitare di modificare l'aspetto dei fronti, l'involucro è implementato attraverso la realizzazione di controperiti interne isolate, oltre alla nuova copertura. L'accesso è ora segnato dalla realizzazione di una nuova pensilina sul fronte verso via Motta e la protezione solare è garantita da tende esterne automatizzate a caduta e sporto in luogo delle attuali gelosie.

Ad ogni piano è proposta la realizzazione di un controsoffitto che, oltre a risolvere i punti tecnici sulle murature verticali, consente di distribuire la ventilazione in canali nascosti. L'edificio può contare su un locale tecnico esterno, raggiungibile attraverso la posa di condotte sotto alla nuova piazza a sud, realizzato in contiguità con quello esistente del cinema Lux.

MAGAZZINO NORD

L'edificio misura in pianta dodici per ventotto metri e presenta un'altezza interna di circa sei metri. Lo spazio interno è scandito dalla struttura in calcestruzzo a ferro ed è in parte occupato da annessi di servizio. Il progetto prevede la demolizione di tutte le superaffettazioni per il ripristino dell'originalità spaziale interna con il mantenimento e il risanamento conservativo completo della struttura originaria in calcestruzzo. L'accesso principale dell'edificio avviene dal nuovo spazio esterno. Alla stessa quota di accesso, gli spazi di servizio (bagni e spogliatoi) trovano spazio all'interno del piano inferiore della Palazzina: la sinergia funzionale fra i due edifici diventa evidente nell'utilizzo condiviso dell'ascensore e degli spazi di deposito.

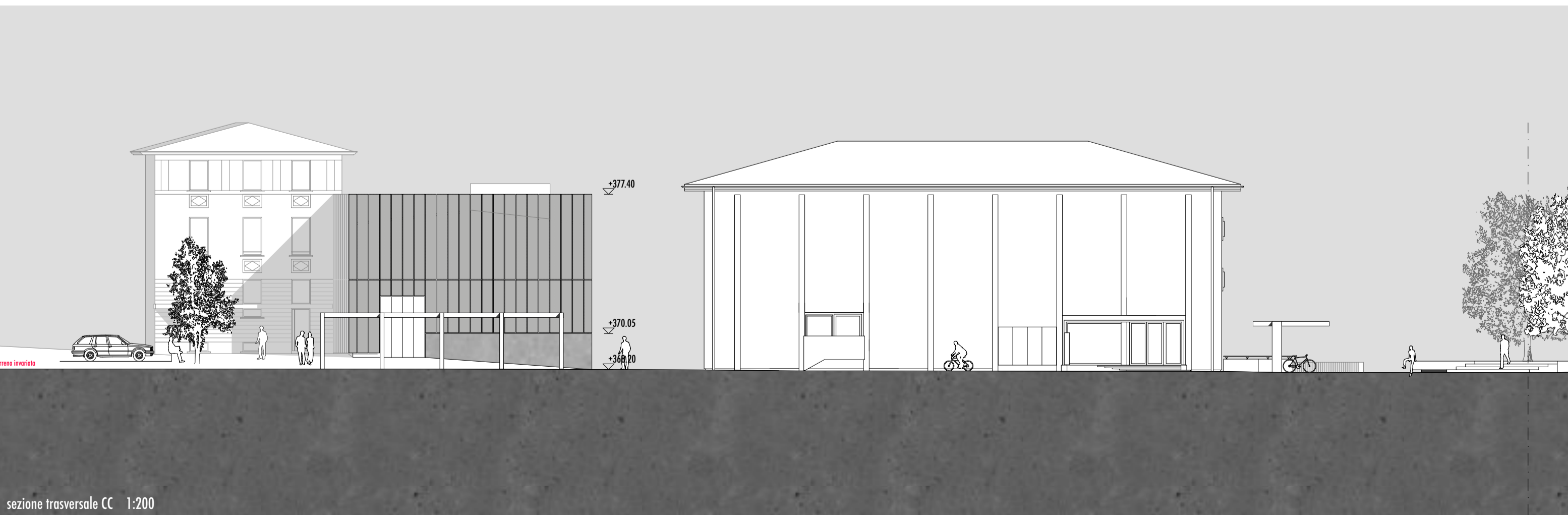
Dall'atrio ribassato, provvisto di bouvette aperta pure verso l'esterno, attraverso una breve scala o l'ascensore, si accede allo sala polivalente che gode dello sfondo dell'area verde della Valletta. L'ingresso di servizio, al piano della sala, avviene attraverso la facciata est, nella corrispondenza delle attuali porte di accesso del magazzino. Le macchine trovano spazio sulla copertura.

L'isolamento dell'edificio è eseguito dall'esterno. E' prevista la posa di nuovi serramenti oltre gli attuali, l'isolazione dei pilastri e delle porzioni di pareti oltre alla coibentazione del tetto.

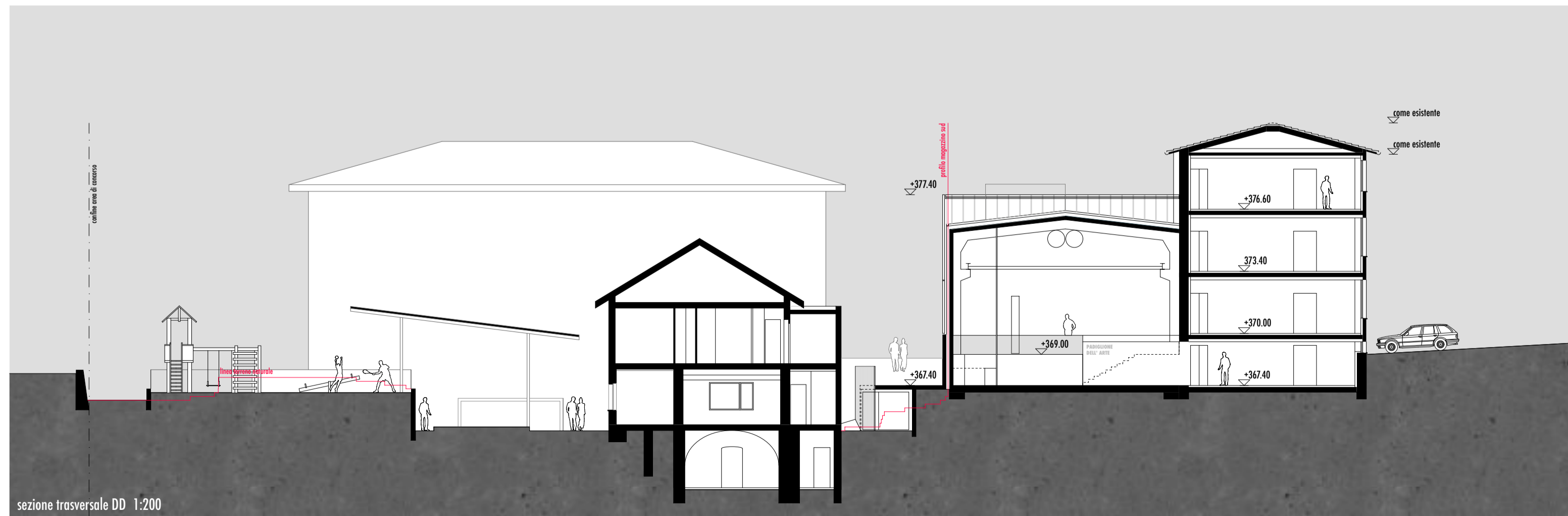
Tutto l'edificio, a partire dalla quota superiore del nuovo basamento in calcestruzzo, compresa la copertura, è contenuto in una seconda pelle fotovoltaica, con valore di memoria dell'Azienda Elettrica di Massagno. La facciata ventilata, composta da un'intelaiatura metallica di supporto e dai pannelli fotovoltaici, ha funzione di produzione di elettricità per il comparto e di protezione dalla luce solare e dai riverberi. Per le necessità di oscuramento totale, sono previste tende interne a rullo elettrificate.



IMMAGINE INTERNA DELLO SPAZIO POLIVALENTE RISANATO, NELLA CONFIGURAZIONE "ESPOSIZIONE"

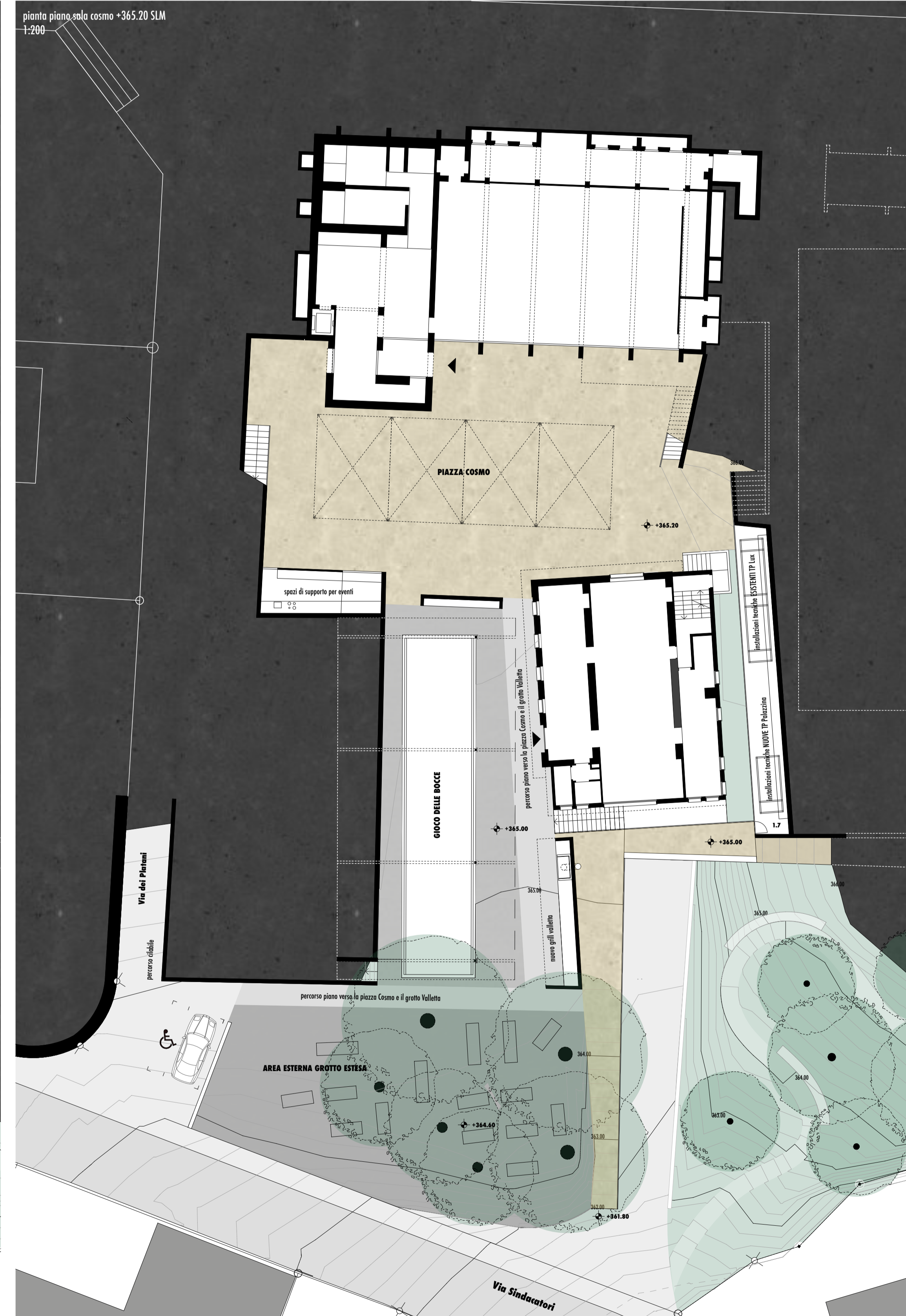
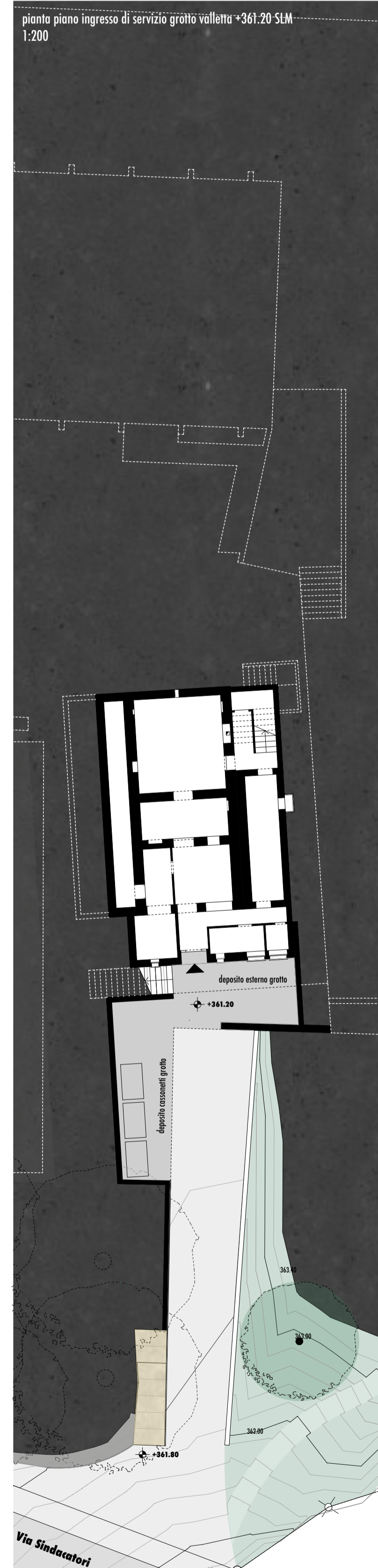
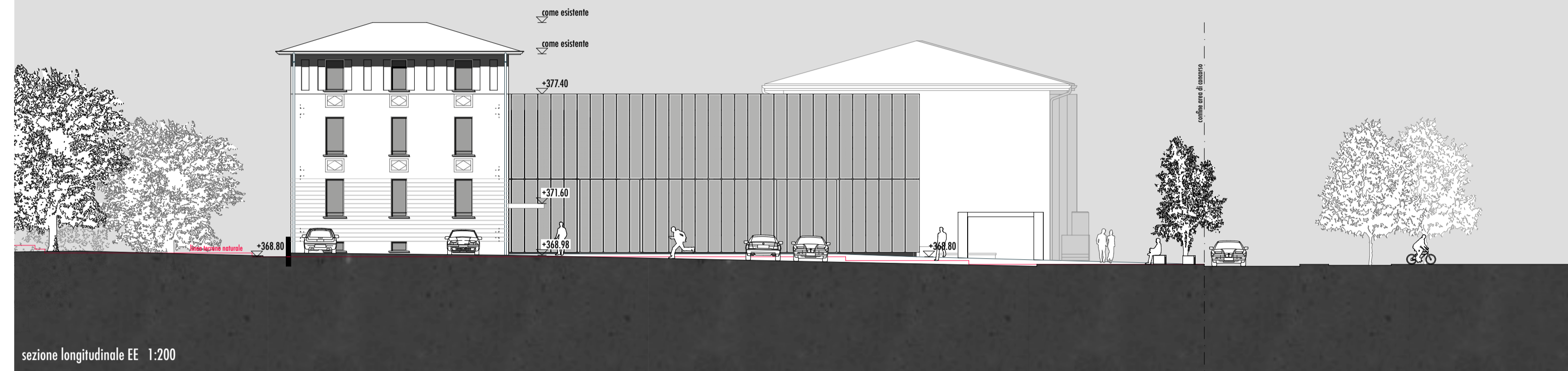


sezione trasversale CC 1:200

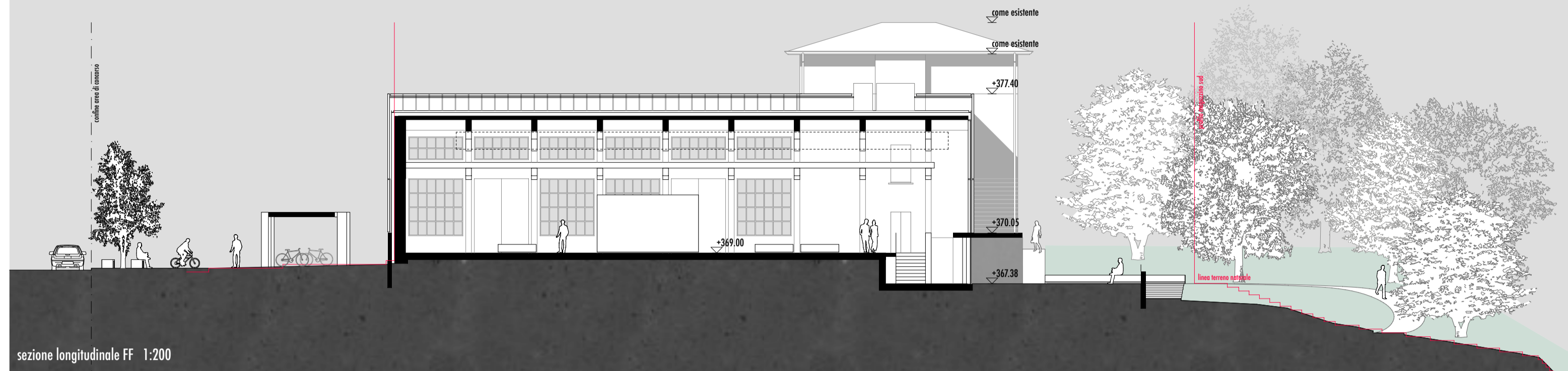


sezione trasversale DD 1:200

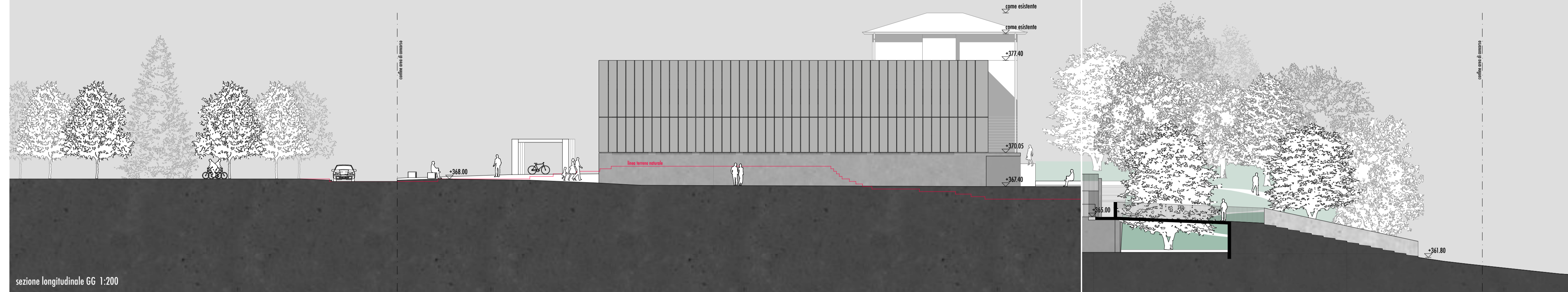
CONCORSO RIDEFINIZIONE COMPARTO EX AEM E ADIACENZE



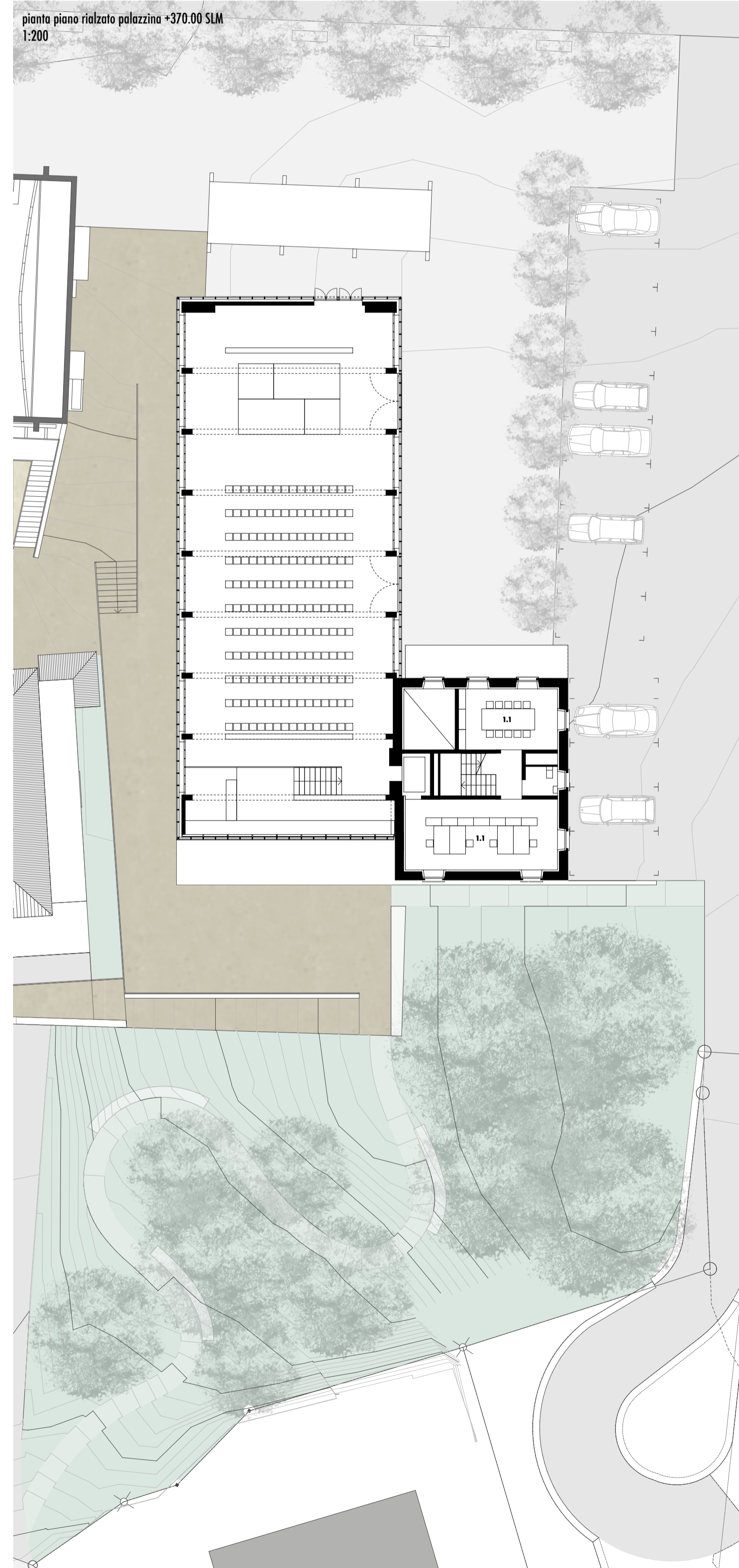
ACROPOLI



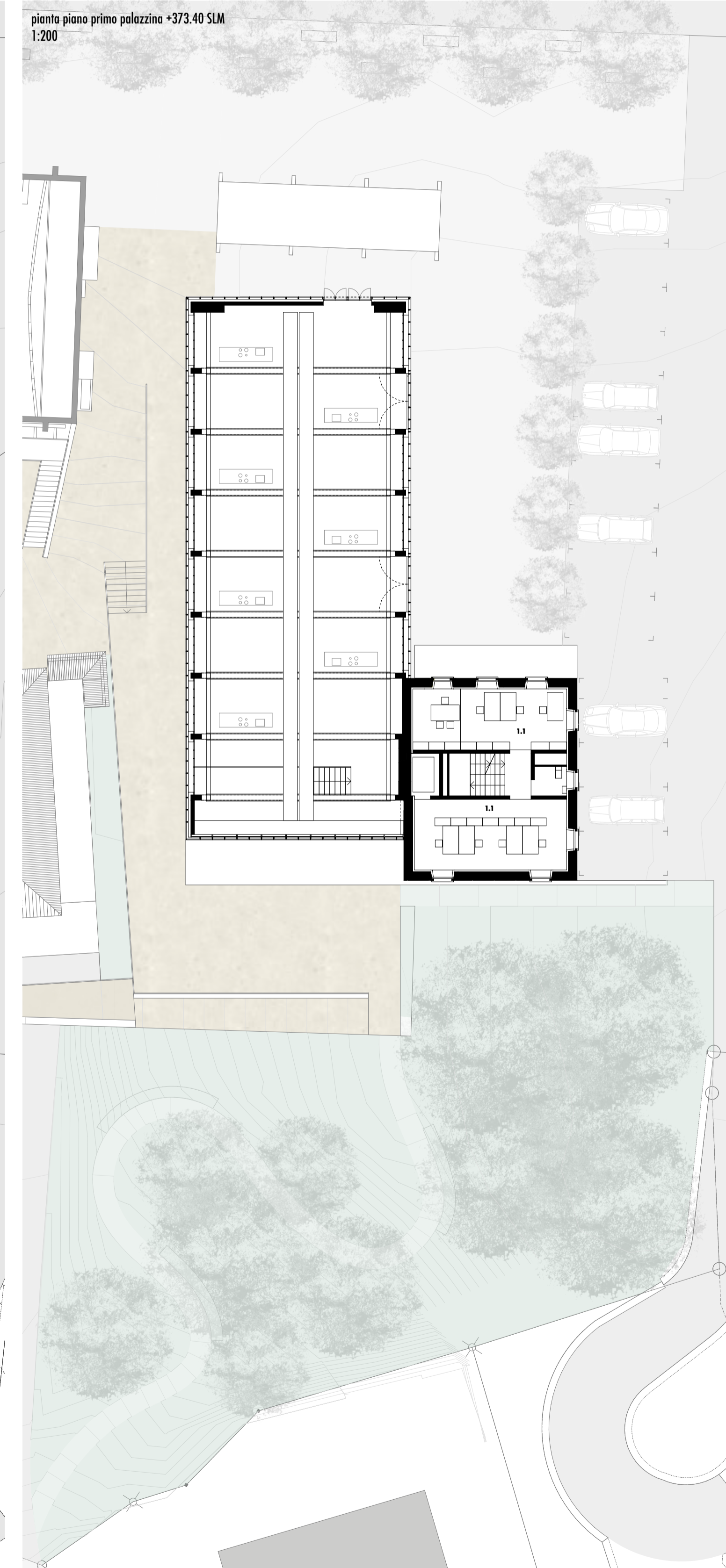
CONCORSO RIDEFINIZIONE COMPARTO EX AEM E ADIACENZE



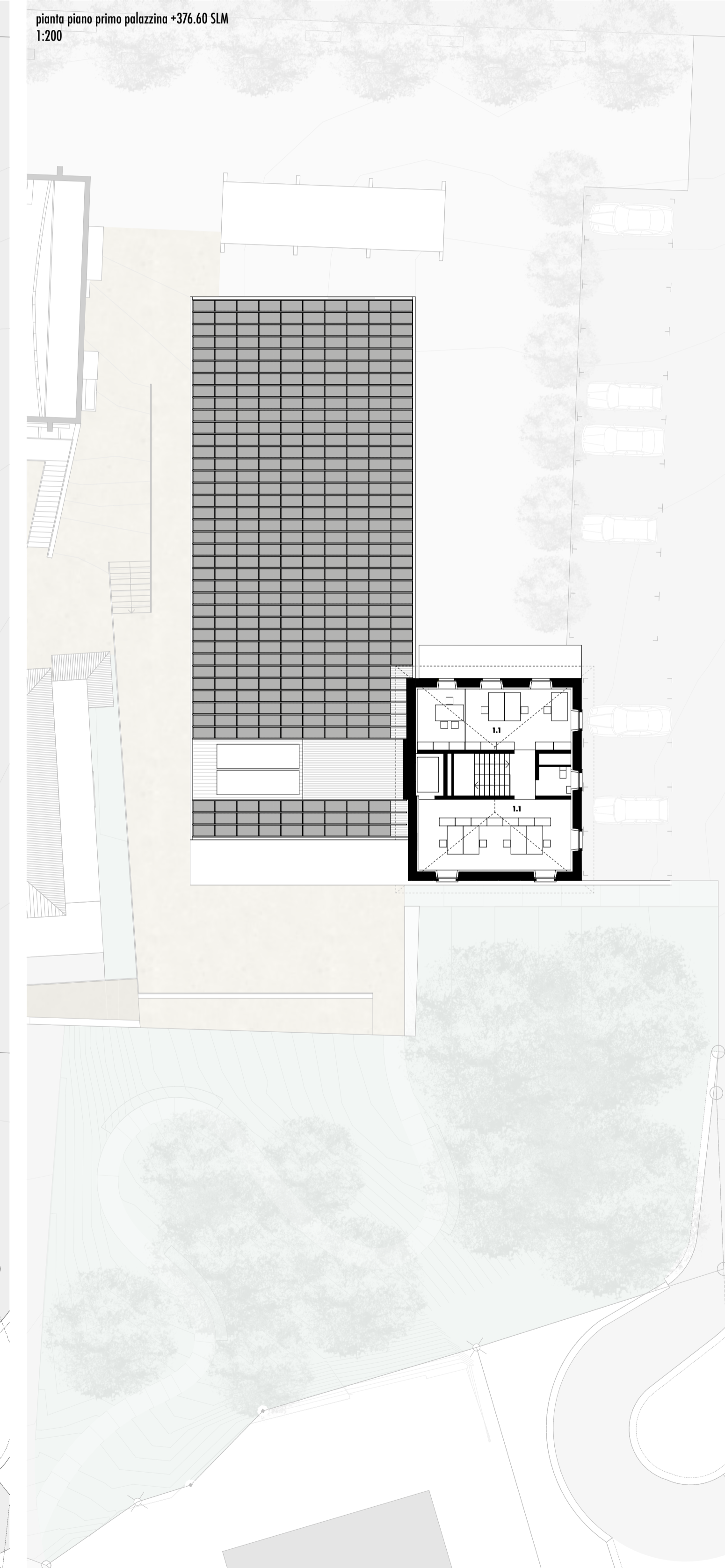
sezione longitudinale GG 1:200



pianta piano rialzata palazzina +370.00 SLM
1:200



pianta piano primo palazzina +373.40 SLM
1:200



pianta piano primo palazzina +376.60 SLM
1:200

ACROPOLI

dettaglio di sezione e porzione di prospetto del magazzino nord rinnovato
scala 1:50

LEGENDA DEI NUMERI

1

FACCIATA VENTILATA
pannelli fotovoltaici - 5 cm
profilo di fissaggio - 5 cm
struttura metallica - 10 cm
intercapedine d'aria - 20 cm

2

COPERTURA
tetto in lamiera graffiata - 2.5 cm
telo impermeabile - 1 cm
assito - 2.5 cm
listelli - vuoto di ventilazione - 8 cm
isolazione termica 0.22 W/mqK - 22 cm
barriera al vapore - 0.35 cm
soletta esistente - 20 cm

3

PARETE ESTERNA
intonaco finitura - 1 cm
isolazione termica 0.30 W/mqK - 16 cm
parete esistente - 20 cm
serramenti in alluminio - 7.5 cm
Uf = 1.4 W/mqK con triplo vetro Ug = 0.60 W/mqK e valore g 0.53

4

PIAZZALE ESTERNO
asfalto - 5 cm
plania - 5 cm
misto granulare compatto - 30 cm
stuoia geotessile - 0.1 cm
planum - 20 cm

5

PAVIMENTO INTERNO
pavimento rasato - 0.3 cm
batonina - 7 cm
strato di separazione - 0.1 cm
isolazione 0.022 W/mqK - 5 cm
isolazione 0.039 W/mqK - 2 cm
barriera contro l'umidità ascendente - 0.35 cm
soletta in calcestruzzo armato - 25 cm
isolazione 0.035 W/mqK - 10 cm
con resistenza alla compressione >= 500 kPa

