COMUNE DI MASONE (GE)

CONCORSO DI IDEE PER
LA RIQUALIFICAZIONE AREA EX CERUSA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E TECNICA

TERRITORIO

La **valle Stura** è una vallata dell'Appennino ligure, appartenente sia alla città metropolitana di Genova sia alla provincia di Alessandria ed è attraversata dal torrente omonimo; comprende i comuni genovesi di Masone, Campo Ligure, Rossiglione e parte di quelli piemontesi di Ovada e Belforte Monferrato; porzioni più limitate del bacino appartengono poi ai comuni di Bosio (AL), Mele (GE), Ceranesi (GE) e Genova.

La valle è attraversata in tutta la sua lunghezza dal torrente Stura e il suo territorio è racchiuso a sud dai monti che si affacciano sul versante marittimo nell'entroterra dell'odierno abitato di Genova Voltri; la parte occidentale confina con i rilievi che circondano il medio e basso corso del torrente Orba, mentre la parte orientale con la Val Polcevera e Val Piota.

I tre principali centri abitati (Masone, Campo Ligure e Rossiglione) sorgono nel fondovalle dove lo Stura ha creato nei secoli ospitanti piane alluvionali.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'oggetto di intervento è ubicato lungo la strada provinciale del Turchino ed è contraddistinto dall'area dismessa occupata dell'ex cotonificio Cerusa, fabbricato completamente demolito nel 2010. L'edificio industriale, una volta abbattuto, ha lasciato un **grande vuoto** all'interno del centro abitato; tale ambito, non progettato, ostacola e non favorisce il dialogo e la relazione fra il "Paese Vecchio" che si sviluppa a nord ed il "Paese Nuovo" che si trova a sud;

Una parte di questo spazio è attualmente utilizzato come parcheggio pubblico, il resto verte in stato di abbandono ed è completamente coperto di vegetazione infestante.

Il lotto in questione è perimetrato da un lato dalla strada provinciale che attraversa il paese, e dall'altro dall'alveo del torrente Stura (posto ad una quota decisamente più bassa); la caratteristica più interessante è il suo **posizionamento strategico** che funge da **cerniera tra il borgo antico di Masone e l'area cittadina sviluppatasi più di recente**.

CITTA' VECCHIA E CITTA' NUOVA

perimetro indicativo città vecchia
perimetro città nuova
edificio / area di progetto

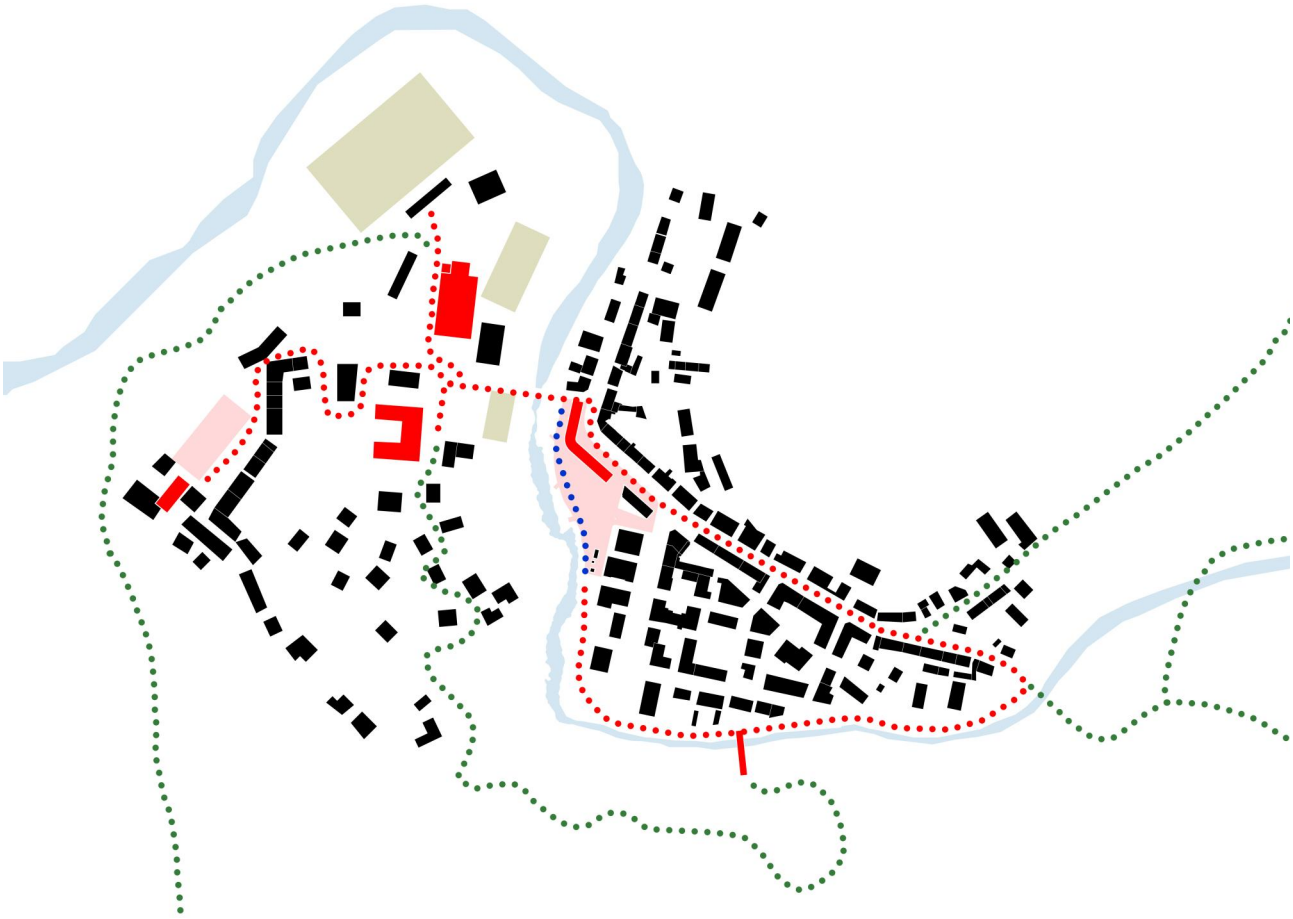
VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

Il progetto, oltre a recuperare un'ampia area abbandonata della città, mira a riconnettere il Paese Nuovo al Paese Vecchio attraverso ambiti urbani e a verde, percorsi ciclo-pedonali da sviluppare lungo lo Stura e lungo le vie principali e i percorsi limitrofi di Masone.

I tracciati favorirebbero non solo lo sviluppo della mobilità dolce ma potrebbero fare da innesco ad un turismo sostenibile legato al trekking e alla bicicletta. L'area potrebbe connettersi con una rete più ampia di camminamenti (lineari oppure ad anello), attraverso la realizzazione di corsie dedicate.

A nord, risulterebbe possibile unire la nuova area di progetto: al Municipio, all'oratorio, ai campi sportivi, allo stadio comunale, arrivando fino a piazza Castello e al museo Civico; a sud, il percorso ciclopedonale potrebbe essere realizzato come pista a sé stante disegnata lungo la via Piave fino all'incrocio con il Ponte di Legno per poi, tornando indietro, riprendere la strada del Turchino lungo verso la Piazza Nuova.

Sono stati individuati anche alcuni sentieri escursionistici a scala più ampia che potrebbero facilmente collegarsi ai tracciati sopradescritti.



PROGETTO URBANO

Il concorso di idee per la riqualificazione dell'area denominata Ex-Cerusa si configura come **un'opportunità di rigenerazione urbana per l'intero paese di Masone**. L'inserimento di un nuova biblioteca, di uno spazio coworking, la realizzazione di una piazza, di aree verdi e attrezzate per lo sport favoriscono l'idea di un **ambito urbano fortemente attrattivo** per tutta la collettività.

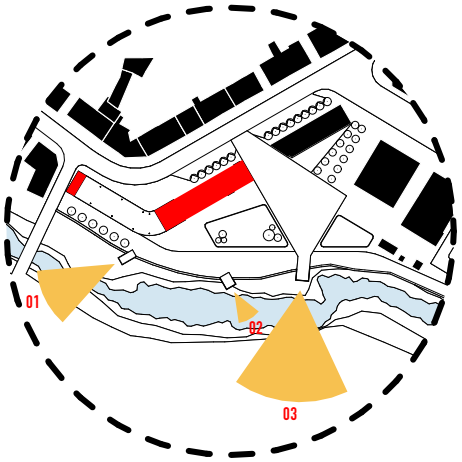
Il susseguirsi di edifici in linea lungo i margini delle strade è una delle caratteristiche tipiche dello sviluppo dell'edificato che definisce il Paese Nuovo; per tale ragione, anche l'immobile che ospiterà una piccola caffetteria, lo spazio co-working e la piccola biblioteca comunale dovrà armonizzarsi con il medesimo impianto.

Il sedime in pianta del nuovo edificio pubblico e la sua volumetria andranno a completare le quinte urbane che definiscono il margine dell'asse stradale recuperando percettivamente la visione prospettica che si osserva percorrendo la strada provinciale, in entrambe le direzioni di marcia.

Il nuovo volume avrà altresì funzione di margine e di perimetro per la nuova piazza; delimitare uno spazio urbano e pubblico è fondamentale per circoscrivere, dare vita e rendere immediatamente riconoscibile un luogo collettivo di incontro e relazione.

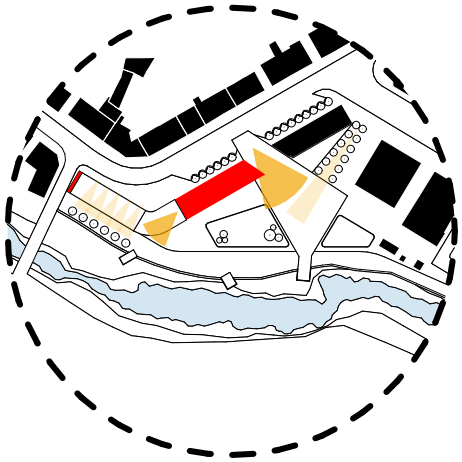
Il perimetro di progetto, racchiuso dal nuovo edificio, affaccia lungo la sponda dello Stura e presenta tre zone distinte anche se tra loro fortemente connesse: la Piazza Nuova, le aree a verde, il lungofiume.

Lungo la provinciale si è optato per la creazione di una largo marciapiede alberato che possa accompagnare i pedoni fino agli ingressi della Nuova Piazza; su questo lato sono stati posizionati anche alcuni parcheggi disposti a spina di pesce, per limitare il passaggio e la presenza di automobili nelle aree pubbliche dedicate ai pedoni.



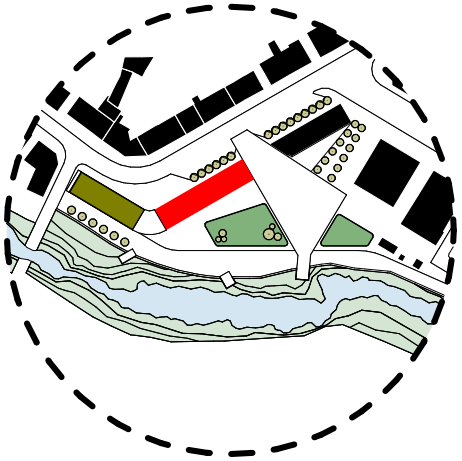
PUNTI DI VISTA

01 chiesa del Cristo Re
02 torrente Stura
03 borgo antico



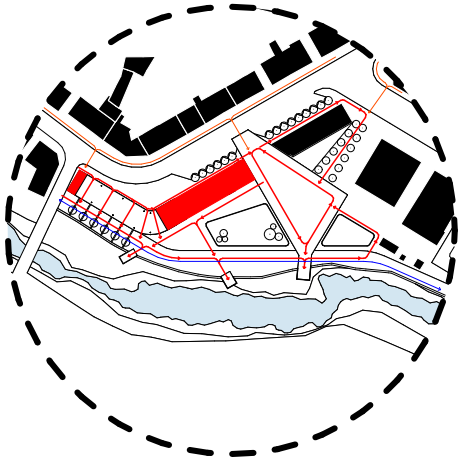
VEDUTE DI PROGETTO

scorci prospettici
viste principali



SISTEMA DEL VERDE

filari alberati
verde di progetto
tetto verde
ambito fiume / parco naturale



FLUSSI

flussi principali
flussi secondari
pista ciclabile

_ **la piazza nuova**

Il nuovo centro del paese è stato progettato all'interno dell'area ex-Cerusa; la piazza a pianta trapezoidale è chiusa a nord dal volume dell'edificio di progetto e a sud dalle aree a verde e dall'alveo del torrente Stura; la dimensione è adeguata alla città di Masone (la stessa potrebbe essere ulteriormente ampliata qualora l'area privata parcheggio del condominio esistente venisse acquisita dal Comune.

Percorrendo la strada provinciale del Turchino e le altre vie in affaccio alla Piazza Nuova, tra i volumi degli edifici, si aprono vedute che invitano alla scoperta e alla fruizione dello spazio pubblico. La forma dinamica della Piazza sottolinea e valorizza a le prospettive che sia godono da questo luogo.

I materiali usati per la pavimentazione sono minerali: cemento lavato e cordoli in pietra; le linee a terra marcano sul piano orizzontale gli spigoli verticali degli edifici limitrofi contribuendo a rendere organica la percezione generale.

La scelta di questi materiali è legata all'ottima permeabilità alle piogge che essi garantiscono ed alla loro pressoché nulla manutenzione.

_ **le aree verdi**

la Piazza Nuova è in diretto contatto con due ampie aree a prato, che ospitano alberature, sedute e un piccolo parco giochi per bambini. La presenza di verde contribuisce al contenimento e al controllo delle isole di calore, favorendo al contempo la presenza e il passaggio di piccoli animali selvatici.

_ **il lungofiume**

Sulla sponda dello Stura che chiude la Piazza Nuova a sud è stata progettata una fascia da destinarsi a passeggiata ed a parco lineare; lungo il tragitto sono state collocate: un tratto di pista ciclabile, postazioni fitness, alcune sedute, tre "belvedere" aggettanti sul torrente – piattaforme che hanno lo scopo di inquadrare e sottolineare le bellezze paesaggistiche del territorio, dalla chiesa del Cristo Re al Borgo Antico di Masone.

I materiali utilizzati per questa parte di intervento prevedono l'utilizzo di cemento lavato e drenante di colore rosso per la ciclabile e deck in legno composito per l'area di passeggio e sosta.

PLANIMETRIA GENERALE DI INTERVENTO

PROGETTO ARCHITETTONICO

Il nuovo edificio di progetto si presenta come un unico corpo di fabbrica. La pianta ha la forma di un rettangolo stretto e lungo che si conforma all'andamento della strada provinciale. La volumetria evidenzia le funzioni interne mettendo in luce due blocchi ben distinti: il primo, destinato alla biblioteca e al co-working, si sviluppa su due piani; il secondo, dedicato al mercato e ad ulteriori stalli a parcheggio coperto, si caratterizza per la tipologia a portico; la parte terminale del volume segnala il nuovo intervento slanciando in verticale una piccola torre che valorizza con una scritta il nome del fabbricato.

Nel dettaglio, le funzioni inserite nella parte di edificio che si sviluppa su 2 piani presentano:

al piano terra:

- la caffetteria/bar con ingresso direttamente dalla nuova piazza di progetto;
- la hall di ingresso con banco di accoglienza ed info-point;
- lo spazio di co-working suddiviso in un'area di lavoro comune, tre piccole aule più isolate ed una sala riunioni/conferenze in coda all'edificio che affaccia su un giardino "segreto";

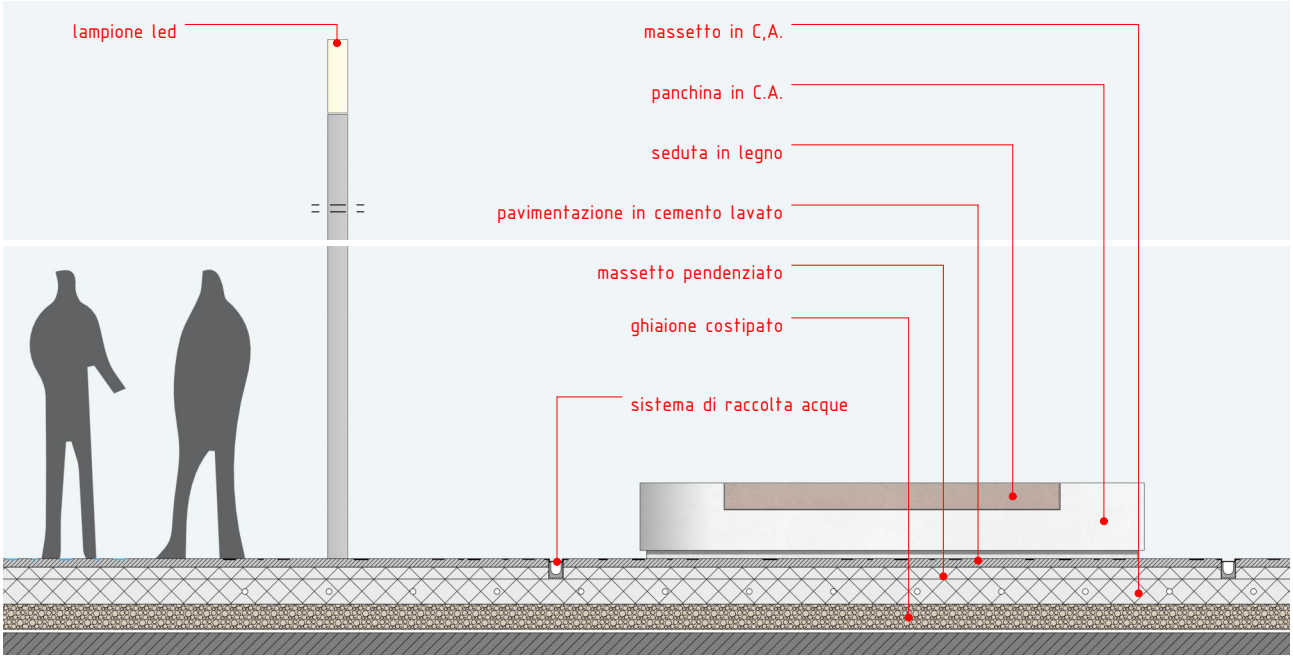
al piano primo (collegato tramite scale ed ascensore)**:**

- la sede della nuova biblioteca comunale, suddivisa in modo da avere un'area di consultazione comune ed uno spazio più raccolto per lo studio;
- la sala per piccole mostre, presentazioni o conferenze;
- il terrazzo panoramico in affaccio verso la chiesa del Cristo Re.

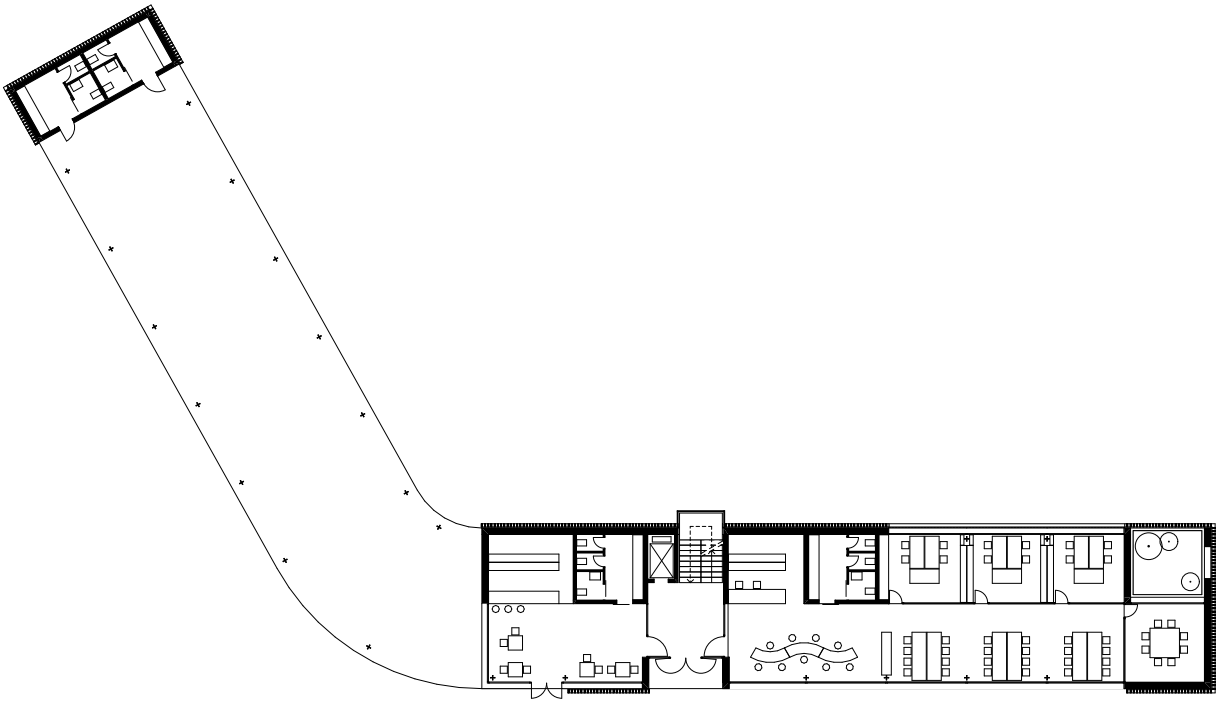
Il secondo blocco del complesso invece è stato pensato per essere il più flessibile possibile; si configura come una grande pensilina sorretta da pilastri metallici e sotto di essa possono svolgersi varie tipologie di eventi: dal mercato settimanale di paese, alle manifestazioni o piccoli spettacoli pubblici oppure, in caso di assenza di eventi, può fungere da parcheggio coperto (a completamento dei nuovi spazi di sosta previsti lungo la strada provinciale).
In appendice a questo secondo blocco funzionale sono stati collocati i bagni pubblici, dotati di un ingresso al coperto.

ARREDO URBANO

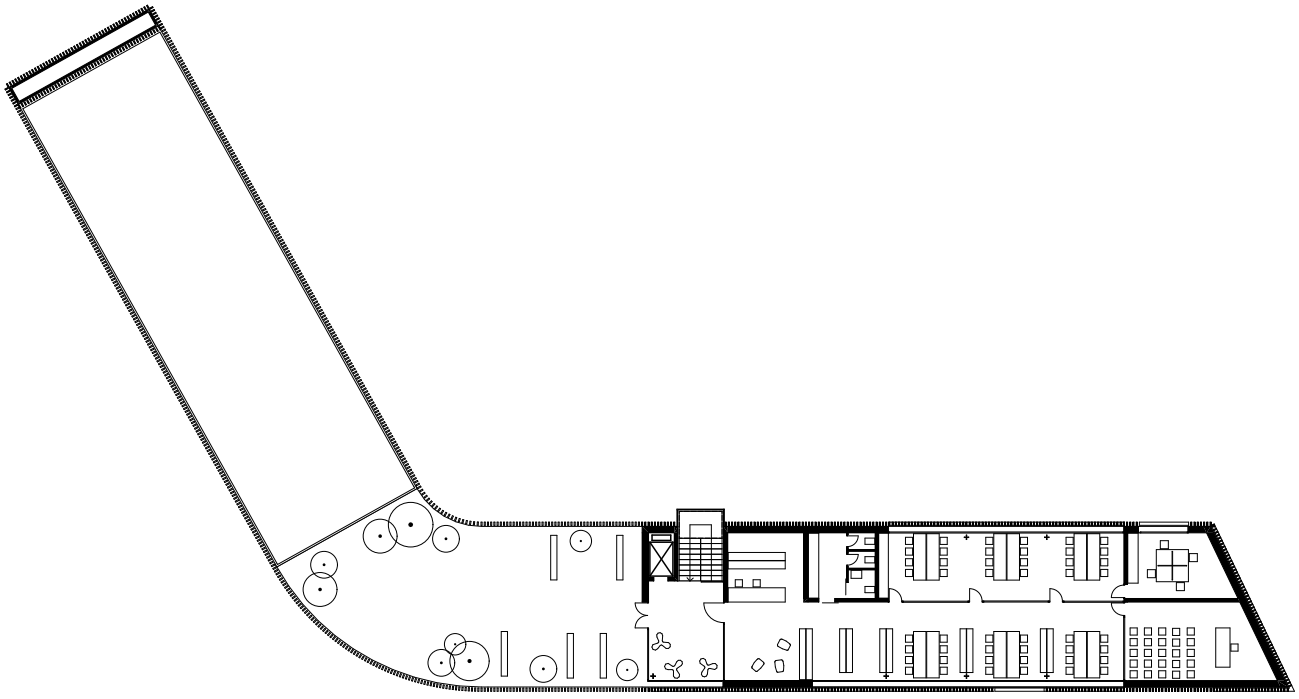
A completamento del progetto architettonico nell'area ex Cerusa è stato pensato anche un nuovo arredo urbano caratterizzato da panchine in cemento con seduta in legno e da pali con lampadine led che verranno posizionati lungo l'anello di via Roma, viale Vittorio Veneto e via Piave dando così omogeneità al progetto urbano.



DETTAGLIO NUOVE PANCHINE E LAMPIONI DI PROGETTO



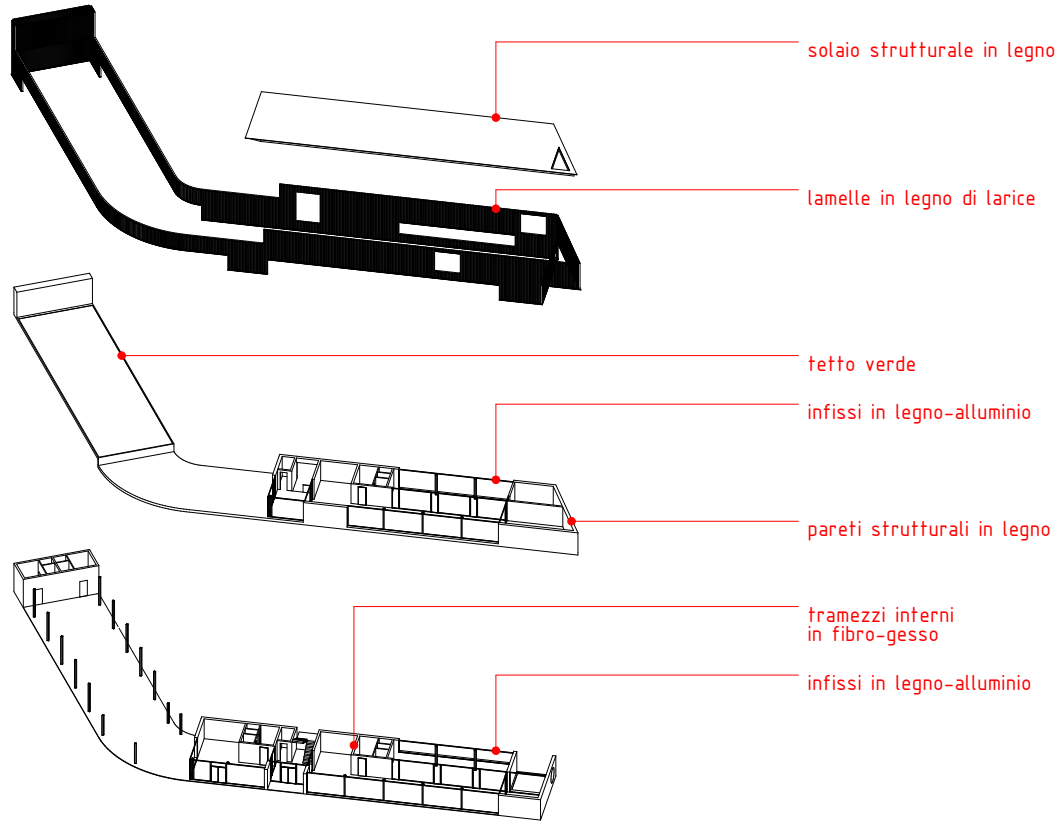
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA

L'amministrazione pubblica deve necessariamente promuovere interventi pilota per la realizzazione di edifici con un **alto valore di sostenibilità**.
Realizzare edifici davvero bioecologici non significa limitarsi al solo contenimento dei consumi.
Tale obiettivo si persegue primariamente attraverso la scelta di una tecnologia costruttiva che privilegi l'utilizzo di **materiali da costruzione naturali** o di riuso, e da **apporti energetici provenienti da fonti rinnovabili**.
Il nuovo centro polifunzionale è stato pensato con struttura prefabbricata in legno; la scelta: semplifica le problematiche di carattere statico (le strutture in legno sono più leggere), risponde meglio ai requisiti di carattere sismico, aumenta il valore di sostenibilità, riduce i tempi e i costi di realizzazione.
I materiali di finitura e gli isolanti per gli spazi chiusi e riscaldati da destinarsi a co-working e biblioteca possono essere totalmente bioecologici (la fibra di legno, il sughero, il fibro-gesso, gli intonaci a base di calce, le tinteggiature di origine vegetale...).
Parallelamente, l'efficientamento energetico si realizza in modo semplice e sistematico, grazie all'attento isolamento del fabbricato e al corretto sfruttamento degli apporti gratuiti di radiazione e luce solare; l'impianto verrà pertanto progettato solo a supporto e completamento di tali strategie primarie che già rendono molto performante l'edificio.
La soluzione impiantistica che si propone verte sull'utilizzo di una piccola pompa di calore aria-aria abbinata ad un sistema canalizzato di ventilazione meccanica dolce che possa sia riscaldare che raffrescare il nuovo centro; essa potrà essere direttamente alimentata grazie all'apporto energetico di pannelli fotovoltaici posti sulla copertura dell'edificio, emancipando il fabbricato dal gas.
La raccolta di acqua meteorica e il suo riutilizzo per scopi non alimentari (cassette w.c. e irrigazione degli spazi verdi) è un'ulteriore pratica prevista nella proposta di progetto.
Costruire un immobile con tali caratteristiche consentirebbe di realizzare un edificio a emissioni di CO2 vicine allo zero e di comunicare concretamente alla cittadinanza un nuovo modo di fare architettura che ogni abitante potrebbe vivere e valutare di persona e poi replicare in ambito privato, innescando così dinamiche virtuose di vera sostenibilità.



ESPLOSO ASSONOMETRICO

SOSTENIBILITÀ SOCIALE

L'attenzione rivolta alle esigenze di carattere sociale ha generato l'impianto "aperto" e l'architettura del nuovo polo civico di Masone.
La visione alla base del progetto è stata quella di immaginare, non un singolo edificio isolato, ma una parte di città dove le attività insediate potessero essere messe a servizio di tutto il Paese.
L'immagine è quella di un luogo esperienziale dove l'incontro, la cultura, lo svago e il lavoro possano trovare punti di contatto e scambio: per non emarginare nessuno e regalare a tutti uno spazio fatto di inclusione e relazione.

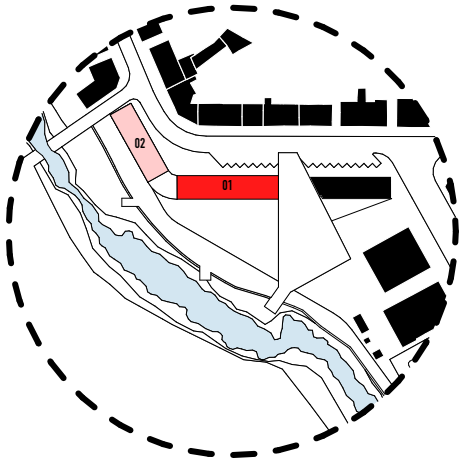
SOSTENIBILITÀ ECONOMICA

Come meglio esplicitato nelle voci della stima di massima del costo complessivo dei lavori, il budget messo a disposizione dall'amministrazione comunale copre i costi dell'intervento di progetto.
Le tipologie di materiali proposte e i colori sono meglio descritte e illustrate nel render di progetto. Le scelte indicate hanno valore indicativo e non prescrittivo, potranno, infatti, essere adeguatamente valutate a seguito di più approfondite verifiche economiche.
Le caratteristiche architettoniche degli edifici, infatti, consentono, senza pregiudizio nei riguardi dei peculiari connotati architettonici, di apportare le necessarie variazioni materiche in funzione del valore tecnico ed economico desiderato.
La sostenibilità ambientale ed energetica, associata alla proposta di trovare stimoli risolutivi per ciascuna di queste tematiche, rende la proposta/strategia progettuale estremamente attuale nell'ottica dei contemporanei principi del DNSH (do not significant harm) e nel rispetto dei principi ed indicazioni CAM.

STIMA DI MASSIMA DEL COSTO COMPLESSIVO DEI LAVORI

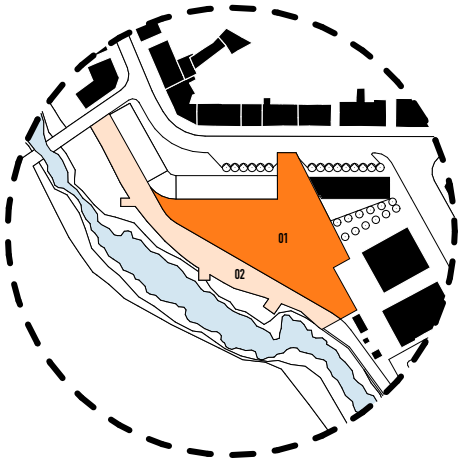
in sintesi sono stati riportati i parametri di costo dell'intervento comprensivi dei relativi costi di progettazione, direzione lavori, collaudi, costi per la sicurezza.

	LAVORI		IMPORTO
01	ALLESTIMENTO CANTIERE	€	30.000,00
02	DEMOLIZIONI, TRASPORTI E SMALTIMENTI	€	40.000,00
03	NUOVO EDIFICIO (lotto 01: biblioteca e coworking)	€	945.000,00
04	NUOVO EDIFICIO (lotto 02: spazio coperto per eventi)	€	355.000,00
05	PIAZZA E SPAZI VERDI (lotto 01: piazza Nuova)	€	400.000,00
06	PIAZZA E SPAZI VERDI (lotto 02: parco lineare)	€	160.000,00
07	ARREDO URBANO ED ATTREZZATURE	€	70.000,00
	IMPORTO TOTALE DELL'OPERA	€	2.000.000,00



LOTTI DI INTERVENTO EDIFICIO

primo lotto
secondo lotto



LOTTI DI INTERVENTO SPAZI ESTERNI

primo lotto
secondo lotto

VISTA GENERALE DELL'INTERVENTO