

# MAFFIOLI<sup>••</sup>

Feel better. Live better.

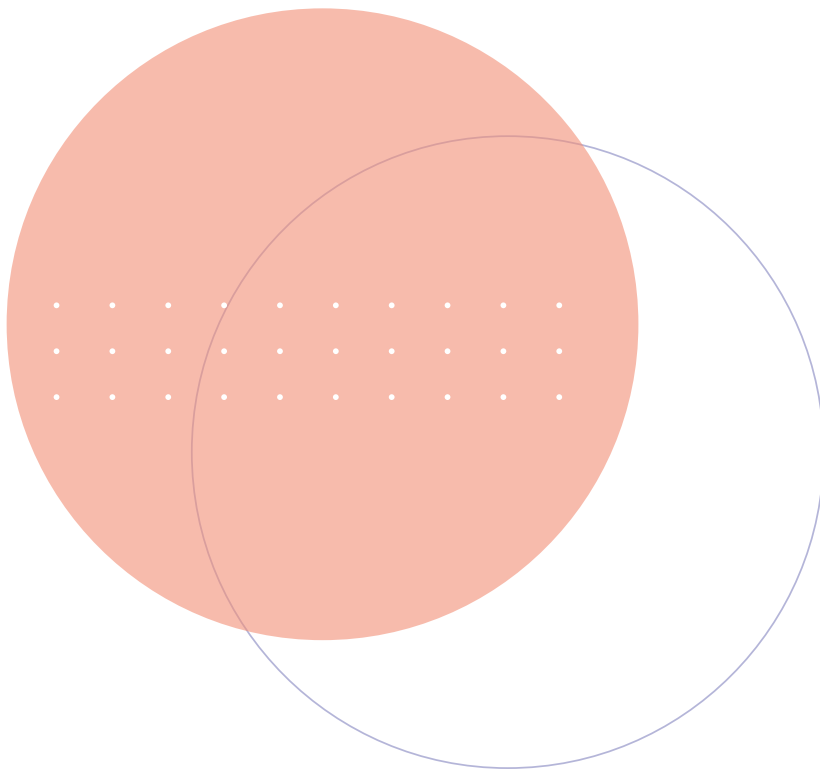
DESCRIZIONE DEL PROGETTO

- • • • • • • • • •
- • • • • • • • • •



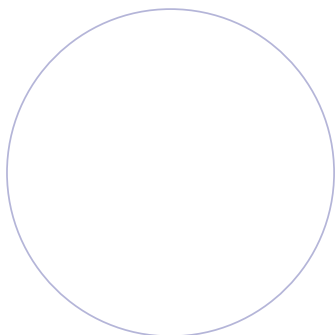
# INDEX

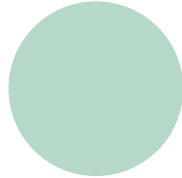
1 _	VISIONE E VALORI.....	p.1
2 _	L'ARCHITETTURA INTEGRATA .....	p.4
3 _	BENESSERE PERSONALE .....	p.7
4 _	TECNOLOGIA E DOMOTICA.....	p.9
5 _	SOSTENIBILITÀ ED ECONOMIA CIRCOLARE.....	p.13
6 _	MOBILITÀ INTEGRATA.....	p.18
7 _	PARTNER E CONVENZIONI CONDOMINIALI.....	p.22



## 1\_ VISIONE E VALORI

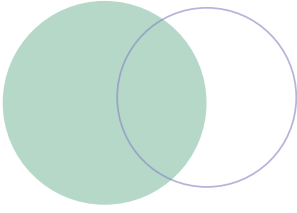
"Paesaggire"...capire ciò  
che ci circonda" *Andrea  
Zanzotto*





***Uno spazio di vita che delinea una nuova relazione tra abitazione, abitanti e città, all'insegna del benessere, della sostenibilità, dell'uso consapevole della tecnologia, e dei servizi per aumentare la qualità della vita contemporanea.***





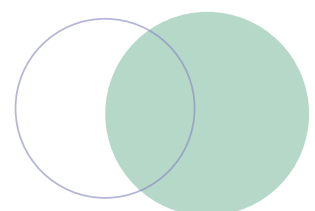
Il progetto abitativo Maffioli, inserito all'interno dell'area metropolitana di Treviso-Padova-Venezia, nasce dal desiderio di creare un luogo di abitazione completo e confortevole. Ogni spazio, funzione e materiale è stato progettato per rispondere alle necessità dello stile di vita contemporaneo e per aumentarne la qualità. A Maffioli la casa è molto di più che una semplice struttura fisica. Il benessere dell'inquilino, la sostenibilità e il tessuto di relazioni diventano parte integrante e fondamentale di questo nuovo organismo abitativo.

Maffioli è stato ideato pensando agli stili di vita attuali e futuri, alle evoluzioni del tessuto sociale, alla trasformazione delle famiglie e delle interazioni tra la vita privata, pubblica, lavorativa ed educativa. Partendo da queste riflessioni abbiamo creato abitazioni inserite in un contesto più ampio che risponde alle nuove esigenze familiari e lavorative.

Questo ecosistema si ispira agli stili di vita del passato, in particolare alle tradizioni della cultura locale Trevigiana e veneta. Inoltre, integra alla tradizione la nuova infrastruttura del mondo digitale. Il digitale viene utilizzato come strumento che può aiutare a governare e facilitare le nostre attività quotidiane.


L'idea progettuale è di creare un'infrastruttura architettonica che al suo interno preveda la presenza di servizi e funzioni pensati per lo stile ed i ritmi della vita contemporanei attraverso l'utilizzo di spazi e tecnologia. L'obiettivo è di generare un ambiente che contribuisce a semplificare la vita quotidiana e accresce la vivibilità.

Maffioli è un ecosistema dove i metri quadri del singolo appartamento si amplificano. Un condominio dove i confini e l'utilizzo della casa sono determinati dall'inquilino usufruendo di spazi condivisi e servizi. L'appartamento non è limitato dalle sue mura ma comprende spazi comuni che donano maggior valore alla casa, come ad esempio la terrazza sul tetto. Servizi, spazi ed abitazione si integrano migliorando la qualità dell'esperienza e vivibilità.





## 2\_ L'ARCHITETTURA INTEGRATA

A large yellow rectangular area is positioned in the lower right quadrant of the page. A black vertical rectangle is placed on top of the yellow one, slightly to the right of the center.

“La scienza dell’architetto  
s’adorna di molte discipline e di  
svariata erudizione” *Vitruvio*

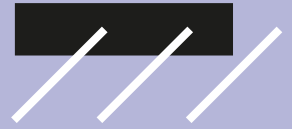


## ***Un nuovo tessuto abitativo partecipativo e creativo nel quale ogni abitante è attore attivo e parte di un tutto organico.***

L'uomo è un essere naturalmente sociale ed anche il suo spazio ideale di vita tende verso una compartecipazione creativa e funzionale di persone, luoghi e servizi. Questo nuovo approccio culturale al tema del vivere quotidiano ha generato oltre agli spazi privati e personali, altri spazi adattabili per la famiglia, il proprio lavoro o il tempo libero: luoghi flessibili e vitali che si integrano nei flussi degli eventi quotidiani in modo collaborativo generando qualità di vita, risparmio di tempo e risorse.

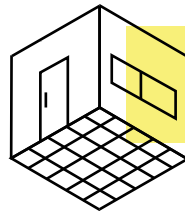


Maffioli sarà un centro di abitazioni private e residenziali, ma di nuova generazione. Gli appartamenti sono stati pensati per poter adattarsi a molteplici utilizzi, flessibili e facilmente adattabili alle esigenze di chi, per esempio, lavora in modalità smart e remote, da chi ha necessità di utilizzare la propria casa per la propria attività professionale (ad esempio: arti e mestieri, psicologi, fisioterapisti etc.) o come ufficio e sede di una società. Questa modalità mix-use e aperta avvantaggia la potenzialità del luogo, che può essere più di una semplice abitazione, aumentando la qualità della vita degli abitanti ed il valore dell'edificio.



## FILÒ

Nel Filò oltre alle funzioni abituali del condominio si potranno organizzare attività tradizionalmente svolte al di fuori del condominio. Per chi utilizzerà gli appartamenti come libero professionista gli spazi il filò in condivisione potrà avere una funzione di appendice-ufficio del proprio appartamento e quindi utile per fare riunioni e incontri lavorativi. Per le famiglie, lo spazio potrà essere utilizzato per organizzare feste di compleanno, o corsi doposcuola, fornendo il vantaggio di evitare spostamenti. Inoltre, gli inquilini hanno la possibilità di organizzare eventi come ad esempio corsi di yoga, conferenze o incontri culturali. Questi sono alcuni esempi di come un luogo in condivisione, se usato con creatività e buon senso, possa apportare un notevole vantaggio alla vita di tutti i giorni.



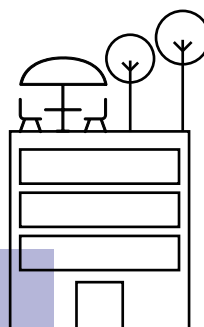
## DESCRIZIONE ARCHITETTONICA

Oltre all'architettura dello spazio privato il condominio presenta un'infrastruttura composta di luoghi in condivisione che rispondono concretamente alle esigenze e desideri di vita contemporanei.

Per completare l'universo Maffioli abbiamo previsto anche altre funzioni come aree di carico-scarico nell'area interrato per parcheggio temporaneo di biciclette, passeggini, borse della spesa, o delle valigie; dei magazzini di servizio per il condominio e per ogni appartamento.

## TERRAZZE SUL TETTO

All'ultimo piano del condominio sono state progettate due ampie terrazze accessibili da tutti i coinquilini. L'obiettivo è di creare uno spazio aggiuntivo, separato dall'appartamento, accessibile in modo libero e senza costrizioni, luogo di destinazioni di funzioni che è preferibile vivere in luoghi ampi ed aperti. Gli spazi possono essere utilizzati per varie attività ricreative, cene all'aperto, BBQ, o semplicemente come zona solarium o relax. L'accesso al terrazzo, quindi, rende il singolo appartamento più ampio, dando più valore all'esperienza abitativa.







## 3\_ BENESSERE PERSONALE

“Ciò che è creato dallo spirito ha più vita della materia” *Charles Baudelaire*

***Ogni abitazione e ogni spazio è progettata come un ecosistema sostenibile che mette al centro il benessere fisico, psicologico e sensoriale.***



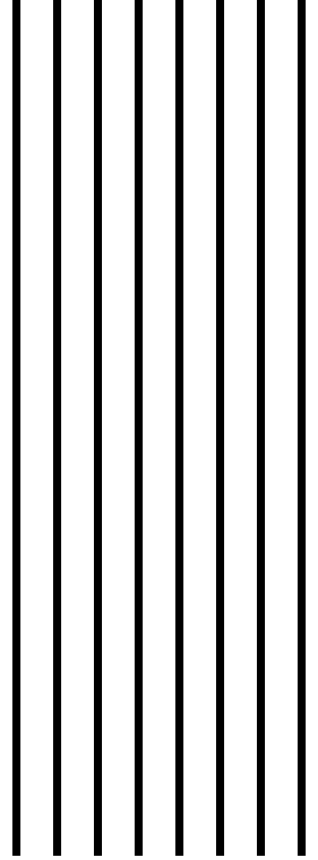
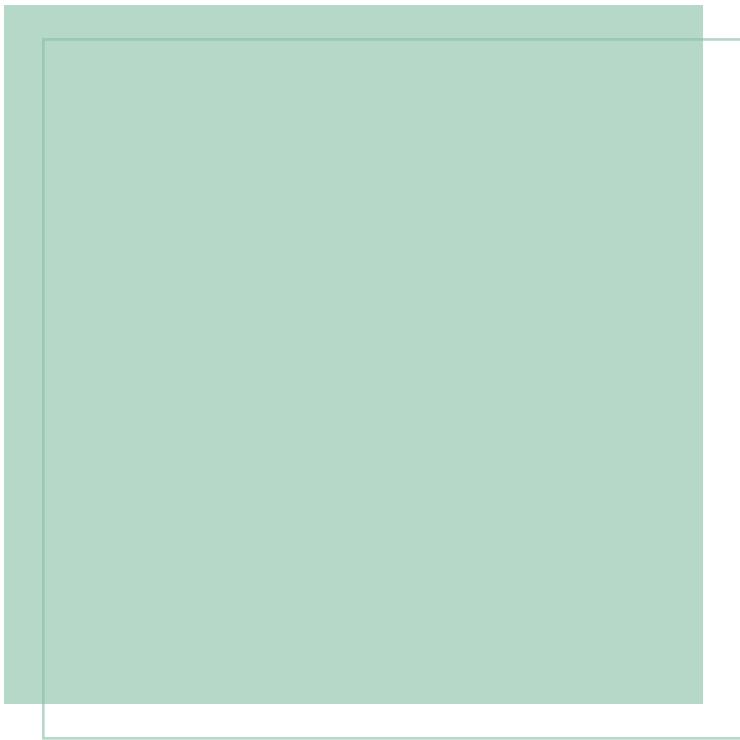
L'architettura della casa non deve rispondere solamente alla funzionalità: il suo obiettivo è consentire la godibilità dello spazio e favorire il benessere di chi lo abita. Gli ambienti privati e comuni sono infatti concepiti per influire positivamente sullo stile di vita e sulla salute. L'universo Maffioli favorisce la condivisione di spazi ma al contempo vuole creare appartamenti dove il benessere personale è centrale. Per questo abbiamo prestato particolare attenzione alla sicurezza dell'abitazione, all'acustica, e all'aerazione. In modo da creare un sistema abitativo in condivisione e totalmente isolato al contempo.

## **DESCRIZIONE ARCHITETTONICA**

La tecnologia utilizzata prevede che ogni appartamento sia completamente isolato dalla struttura dell'edificio e quindi indipendente e senza commistioni con gli appartamenti vicini. Utilizzando la tecnologia box-in-box otteniamo appartamenti isolati acusticamente e a livello olfattivo. Inoltre, una caratteristica progettuale degli appartamenti è di avere planimetrie con un alto numero di lati liberi. Questi accorgimenti rendono l'esperienza di vita confortevole e totalmente privata.

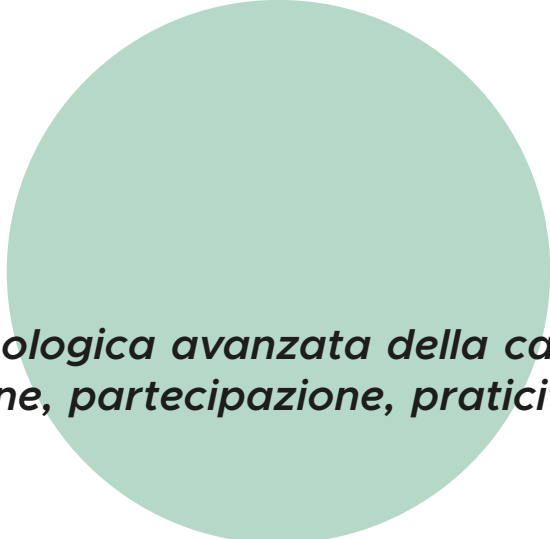
## **SICUREZZA**

Un'infrastruttura digitale, se utilizzata in modo etico e trasparente, può essere utile per garantire sicurezza e tranquillità nel condominio. Abbiamo creato un impianto elettrico con la predisposizione per CCTV, un sistema di videocontrollo nelle parti condominiali e interno all'appartamento, controllabile direttamente o da remoto. Abbiamo inoltre previsto un sistema di accessi digitali che permette di poter accedere alla propria casa senza la necessità della chiave.



## 4\_TECNOLOGIA E DOMOTICA

“Invece di scartare l'intelligenza urbana accumulata nel corso dei secoli, dobbiamo esplorare come ciò che oggi è considerato "smart" si relaziona con la sapienza accumulata nei secoli precedenti” *Rem Koolhaas*



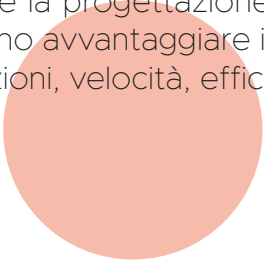
***Un'infrastruttura digitale e tecnologica avanzata della casa pensata per favorire integrazione, partecipazione, praticità, velocità, controllo e risparmio.***

Per favorire il benessere dell'inquilino, i servizi di Maffioli sono resi più efficienti da un'infrastruttura digitale e tecnologica avanzata a portata di smartphone. Ogni impianto e servizio abitativo potrà essere monitorato e controllato da remoto con facilità e immediatezza, ottimizzando così le prestazioni, il comfort e i consumi. L'abitante avrà così la possibilità di gestire autonomamente e direttamente la propria presenza all'interno degli spazi.

Il nostro obiettivo è di dare la possibilità all'abitante di Maffioli di usufruire al meglio dei vantaggi che la tecnologia può fornire. Ciò è possibile grazie alla rivoluzione digitale che ha coinvolto progettazione, costruzione e attività di manutenzione degli immobili dando vita ad immobili innovativi ed efficienti nei quali l'inquilino avrà la possibilità di gestire più facilmente la propria abitazione digitale.

Per fornire un edificio tecnologicamente avanzato abbiamo utilizzato una progettazione digitalizzata secondo i principi del BIM (Building Information Modelling) e predisposto un impianto domotico wireless all'interno dell'appartamento. Il nostro obiettivo è di far in modo che le funzioni principali dell'appartamento possano essere controllate da smartphone, con l'ausilio delle più avanzate tecnologie disponibili sul mercato.

Tutto questo è stato fatto con l'idea che l'aggiornamento ed implementazione del digitale è oggi un cambiamento strutturale che non può non coinvolgere le nostre abitazioni. Le nostre scelte si basano sull'idea che avere gli strumenti tecnologici digitali rendono non solo più efficiente la progettazione e costruzione, ma - se implementata in modo corretto - ma potranno avvantaggiare i futuri inquilini in ambito comunicativo, controllo, accesso alle informazioni, velocità, efficienza e risparmio.



## **BIM - Building Information Modelling -**

Gli elevati livelli di complessità e necessità di coordinamento di tutte le figure coinvolte nelle diverse fasi e processi del progetto, oltre alla necessità di accesso e condivisione dei molteplici flussi informativi creano la necessità ed opportunità di adottare sistemi di information technology che consentano una gestione più efficiente ed efficace. Il BIM è un nuovo modo di lavorare e organizzarsi con l'obiettivo di incrementare la qualità finale del prodotto attraverso un migliore coordinamento e flusso informativo.

La metodologia BIM offre il vantaggio di poter gestire in maniera ottimale la iper-specializzazione e frammentazione delle informazioni dell'immobile evitando così di perdere informazioni nei vari passaggi di competenze, o di rallentare i lavori per mancanza di coordinamento. Tutto questo si traduce in maggiore efficienza, riduzione di errori progettuali, e vantaggi nella gestione della manutenzione e gestione del manufatto durante tutto il suo ciclo di vita.



## **PIATTAFORMA DIGITALE CONDOMINIALE**

I condomini Maffioli saranno dotati di una piattaforma digitale contenente i dati relativi all'immobile. Un centro di raccolta dove reperire le informazioni utili ed affrontare meglio le difficoltà di gestione dovute all'aumentare delle variabili qualitative e normative. I futuri operatori di settore (come ad esempio i Responsabili di Condominio, l'Amministratore, o i tecnici manutentori, ma anche i periti, banche o i professionisti della vendita come i notai) potranno facilmente accedere alla piattaforma di condivisioni dati dove poter reperire velocemente tutte le informazioni necessarie per la manutenzione e la gestione ordinaria dell'immobile.

L'ambiente condiviso dei dati è uno strumento di trasparenza, ottimizzazione e preservazione dei flussi di informazioni legate alla gestione di un progetto immobiliare. Una piattaforma dati può essere utile nell'aiutare a migliorare una grossa mole di informazioni sensibili, garantire una sicurezza informatica, al contempo, fornire una struttura flessibile nella quale le informazioni possono essere aggiornate ed accessibili.

## IMPIANTO DOMOTICO

Ogni appartamento sarà dotato di un impianto domotico, cioè di un sistema strutturale e funzionale che consente l'impiego di tecnologie e dispositivi tramite i quali l'abitante attiva e gestisce, anche a distanza, l'automazione degli impianti di casa. L'impianto domotico in modalità wireless wi-fi permetterà dunque di attivare le funzioni dell'appartamento tramite l'utilizzo del cellulare che diventa quindi telecomando, termostato e chiave d'ingresso. Lo stile di vita contemporaneo, caratterizzato da frequenti spostamenti, viene facilitato dalla possibilità di gestire attività e funzioni da remoto. Lo smartphone consentirà il controllo e la personalizzazione dell'ambiente abitativo, consentendo la gestione a remoto dell'illuminazione, il riscaldamento, il sistema di allarme, apertura e chiusura porte e controllare i carichi di corrente. Ciò si traduce oltre ad un maggiore comfort abitativo in un notevole risparmio sui consumi grazie alla gestione ottimale delle diverse fonti energetiche.

L'impianto domotico è strutturato in modo tale da poterlo adeguare alle proprie esigenze tramite successive attivazioni e miglioramenti. Collegamento di impianti esistenti, apparati tecnologici come ad esempio i sistemi vocali Google Home o Alexa, sistema stereo musica, sicurezza (fughe di gas, incendio, allagamento, antintrusione), collegamento con elettrodomestici, sensori meteo e automazione tapparelle.

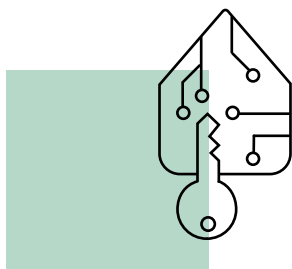
Al fine di poter dare la massima prestazione tecnologica, l'infrastruttura digitale prevede anche che il condominio avrà una linea telefonica wi-fi dedicata ed ogni appartamento sarà dotato di linea veloce in fibra ottica FTTH disponibile all'ingresso dell'appartamento.

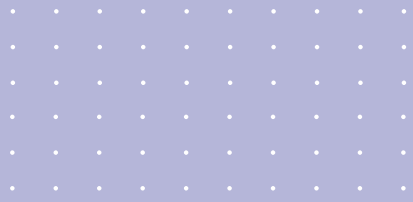
## ACCESSI DIGITALI (Smart keys)

Oltre a garantire un elevato livello di sicurezza, l'implementazione di una serratura digitale rappresenta un'opzione comoda ed efficiente. Le chiavi meccaniche non saranno più necessarie, e l'inquilino avrà la possibilità di creare delle chiavi digitali personalizzabili da condividere con parenti, amici, personale di servizio, e ospiti. Le chiavi sono facilmente inviabili tramite SMS e danno la possibilità di decidere quando gli ospiti possono accedere.

## ARMADIETTI INTELLIGENTI (Smart lockers)

Per facilitare la vita quotidiana abbiamo predisposto un'area adiacente all'ingresso condominiale per l'installazione di un "portiere condominiale digitale" aperto 24/7. Gli smart lockers sono accessibili al personale di consegna e validi sia per la corrispondenza ordinaria che per i pacchi voluminosi. La presenza di uno smart locker permette di poter ricevere un pacco tramite controllo remoto ed evitare di dover essere presenti al momento della consegna o di dover delegare amici o parenti fornendo un valido risparmio di tempo.





## 5\_ SOSTENIBILITÀ ED ECONOMIA CIRCOLARE

“in questo progresso scorsoio non so se vengo ingoiato o se ingoio” *Andrea Zanzotto*





***Un modello di economia circolare è ciò che definisce l'approccio alla scelta di elementi e comportamenti virtuosi in materia di energia, acqua e rifiuti.***

L'ecosistema abitativo a Maffioli incoraggia le pratiche virtuose ed eco sostenibili dei suoi abitanti. L'economia circolare e la sostenibilità trovano la propria concretizzazione nell'architettura bioclimatica, in energie rinnovabili naturali, nel risparmio dell'acqua, nella scelta dei materiali, e nella raccolta differenziata.

Architettura bioclimatica

## **DESCRIZIONE ARCHITETTONICA**

L'architettura bioclimatica utilizza gli elementi naturali presenti sul sito, come il sole, il vento, e l'acqua per realizzare edifici termicamente efficienti in grado di soddisfare i requisiti di comfort termico, indipendentemente dall'uso di impianti di climatizzazione. Così da creare un sistema abitativo al tempo sostenibile e confortevole.

L'approccio bioclimatico è legato al principio di autosufficienza e alla consapevolezza che i principali fenomeni che influiscono negativamente sull'ambiente, nel caso dell'edilizia, provengono dalle emissioni dei gas e di CO<sub>2</sub> degli impianti di climatizzazione e di riscaldamento.

Lo scopo dell'architettura bioclimatica è il controllo del microclima interno, con strategie progettuali che minimizzando l'uso di impianti meccanici, massimizzano l'efficienza degli scambi termici tra edificio e ambiente.

Dunque, a Maffioli durante la progettazione energetica non ci siamo solamente concentrati nel raggiungimento di un'ottima classe energetica. Abbiamo creato un ambiente di comfort climatico dove è possibile scegliere come gestire energeticamente l'appartamento.

Seguendo l'approccio bioclimatico abbiamo pensato prima di tutto all'orientamento dell'edificio in pieno sud. Gli appartamenti sono dotati di grandi vetrate per apporti di calore gratuiti durante l'inverno e con tende solari esterne che creano uno spazio filtro con funzioni microclimatiche in estate. Inoltre, gli spazi interni favoriscano il riscontro d'aria e permettono di sfruttare la ventilazione naturale.







Durante la mezza stagione o con temperature medie, l'appartamento può essere rinfrescato in modalità bioclimatica - con porte finestre aperte e riscontro d'aria naturale per rinfrescare l'ambiente. L'impianto è progettato per poter rispondere velocemente ad esigenze mutevoli del clima ed ai cambi di temperatura utilizzando l'impianto di condizionamento dell'aria quando le temperature elevate lo rendono necessario.

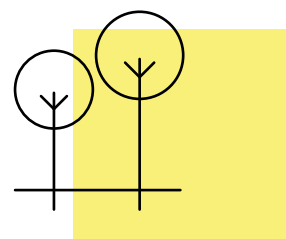
Tramite questi accorgimenti bioclimatici l'appartamento ha elevati standard di efficienza energetica e di risparmio nei consumi. Questa impostazione garantisce minori costi di gestione, è più efficiente e mantiene alti gli standard di sostenibilità.

## nZEB (Nearly Zero Energy Building)

Gli obiettivi di sostenibilità ambientale e risparmio energetico hanno portato ad un cambiamento radicale nelle modalità di progettazione e costruzione degli edifici. L'attenzione ai parametri energetici, di sostenibilità e di risparmio è sempre più rilevante e le numerose normative in essere forniscono gli incentivi necessari per progettare immobili nel rispetto dell'ambiente. Maffioli rivolge la massima attenzione a questo ambito ed al conseguente vantaggio per il cliente in termini di comfort, qualità della vita e risparmio energetico.

Il nostro approccio progettuale è stato quello di favorire quanto già presente in natura e ciò si riflette anche nella scelta di energie rinnovabili. La filosofia che abbiamo abbracciato è quella dell'edificio a consumo quasi zero nZEB (Nearly Zero Energy Building), costruendo appartamenti ad altissima prestazione energetica il cui fabbisogno energetico molto basso è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta in situ. Il nostro obiettivo non è legato a specifici parametri prestazionali, ma a requisiti minimi di prestazione energetica che sono finalizzati al raggiungimento di livelli ottimali in funzione ai costi. I requisiti minimi dovrebbero quindi rendere possibile un equilibrio maggiormente virtuoso e ottimale in relazione ai costi d'investimento necessari ed al risparmio energetico per tutta la durata del ciclo di vita dell'immobile.

La realizzazione di un edificio ad energia quasi zero implica uno sforzo progettuale e costruttivo importante. È necessario minimizzare le dispersioni o i guadagni di calore indesiderati attraverso la realizzazione di un involucro altamente isolante e lo studio delle ombreggiature. Oltre a questo, bisogna garantire che vi sia adeguata autoproduzione dell'energia necessaria per climatizzazione, illuminazione, produzione di acqua calda sanitaria e altri consumi attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili.



## ACQUA

Una gestione sostenibile della risorsa idrica è stato un altro obiettivo per creare un immobile il più possibile ecosostenibile. I cambiamenti climatici e l'aumento della cementificazione del territorio hanno reso sempre più necessari interventi per il risparmio dell'acqua e per il contenimento del flusso delle acque meteoriche.

Maffioli ha riposto attenzione sull'uso efficiente della risorsa progettando l'immobile in modo da favorire risparmio di consumo d'acqua tramite l'utilizzo di tecnologie efficienti e tramite opere strutturali di invarianza idraulica. In fase progettuale e costruttiva è stata adottata la scelta di un impianto a scorrimento idrico ad anello, l'utilizzo di cassette a doppio flusso (riduzione flusso da 9 a 3 litri circa), riduttori di flusso, soffioni doccia a basso consumo (riduzione consumi del 50%) ed utilizzo di docce rispetto alla vasca da bagno.

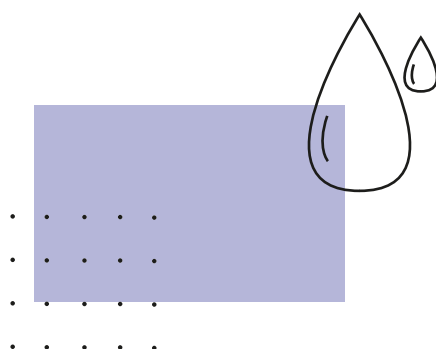
È importante però ricordare che un'effettiva riduzione dei consumi energetici necessari al riscaldamento dell'acqua e al funzionamento degli impianti dipenderà principalmente da un comportamento corretto e sostenibile da parte dell'utilizzatore, ma alcuni accorgimenti tecnologici sono stati adottati al fine di favorire il raggiungimento dell'obiettivo.

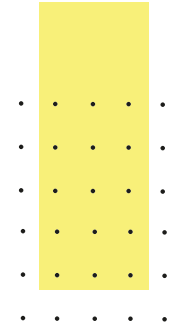
Durante la fase di utilizzo dell'immobile, l'utente finale potrà non solo utilizzare comportamenti virtuosi, ma anche installare elettrodomestici che garantiscono basso consumo d'acqua (come ad esempio lavatrici o lavastoviglie di nuova generazione). Ed infine durante la fase di vita futura dell'edificio saranno importanti le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che potranno prevenire eventuali perdite d'acqua e malfunzionamenti attraverso un'opportuna attività di monitoraggio e controllo.

Aggiungere energia - pannelli fotovoltaici, pompa di calore elettrica, e contratto con fornitore che garantisce fornitura energia elettrica da energie rinnovabili --> condominio 100% rinnovabile

La successiva area di intervento è l'invarianza idraulica, ossia l'obiettivo di mantenere invariata la portata ed il volume delle acque di precipitazione piovosa in appositi corpi ricettori all'interno della nuova costruzione con l'intento di conservare e mantenere l'equilibrio idrico preesistente alla nuova costruzione ed impedire così effetti secondari dannosi al territorio circostante.

Sempre in relazione all'acqua un altro pilastro importante è quello della qualità dell'acqua e dell'utilizzo di acqua sana e pulita. Gli impianti prevedono un sistema di sanificazione (con la minore quantità possibile di agenti chimici), un sistema di filtraggio, l'analisi chimica di controllo dell'acqua ed una manutenzione programmata con controllo sanitari.



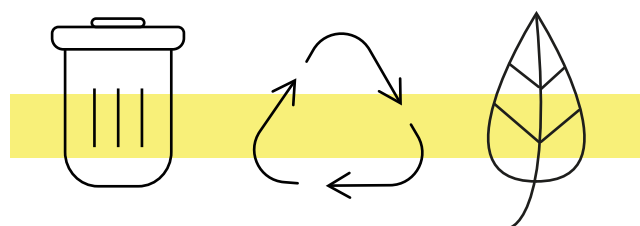


## RIFIUTI

Treviso detiene il primato italiano della raccolta dei rifiuti grazie all'attività dell'azienda municipale Contarina che ha fatto scuola in Italia e nel mondo. Treviso ricicla l'88% dei rifiuti con un beneficio per l'ambiente stimato in 7,7 milioni di tonnellate in meno di CO2. L'obiettivo futuro è quello che viene definito dalla stessa azienda Contarina "Obiettivo Triplo Zero". Questo significa andare nella direzione di Zero rifiuti, Zero Spreco e Zero Km.

Questo obiettivo si traduce nei traguardi di ridurre dell'80% l'attuale quantità di rifiuto totale prodotto, di ridurre dell'80% dei rifiuti ingombranti attuali, di aumentare la raccolta differenziata al 96,7% e di un aumento del compostaggio domestico al 40%. Obiettivi impegnativi, ma raggiungibili.

Seguendo le indicazioni di Contarina l'obiettivo principale quindi non è il riciclo dei rifiuti ma è la loro riduzione. La riduzione dei rifiuti dipende principalmente da pratiche individuali. La filosofia ed il disegno del progetto sono in linea con questi obiettivi ed il nostro contributo è stato nell'implementazione di un'area dedicata dove poter raccogliere i rifiuti, di uno sbratto cucina dove poter fare compostaggio domestico, e nella creazione di una cultura sharing che possa attivare pratiche virtuose come ad esempio l'organizzazione di consegna di bottiglie con vuoto a rendere per acqua potabile o detersivi.



## MATERIALI

Oggi le tecniche costruttive sono molto diverse ed in enorme evoluzione rispetto al passato e molta più attenzione è rivolta all'utilizzo di materiali che siano sani, sostenibili e riciclabili. Non sarà breve il percorso per portare le costruzioni italiane al raggiungimento dei parametri indicati dalle teorie dell'economia circolare o delle direttive Europee, ma la strada è avviata e nel futuro assisteremo a cambiamenti ancora più impattanti.

I materiali finali di Maffioli non sono ancora stati definiti nel dettaglio, ma lo spirito e la filosofia è quella di ricercare e selezionare quanto più possibile materiali salutari e senza agenti inquinanti, riciclati e riciclabili, provenienti da fonti rinnovabili o a Km 0, privi di COV (composti organici volatili) o di altre emissioni dannose alla salute (come ad esempio la formaldeide).

L'obiettivo è focalizzato principalmente nelle aree più importanti e sensibili interne all'appartamento e nelle opere quali fornitura e posa di cartongessi, pitture interne, porte blindate, porte interni, pavimenti in legno, serramenti.

Massima attenzione e specifici accordi contrattuali saranno previsti per far sì che l'utilizzo di adesivi, primers, sigillanti, prodotti cementizi e vernici per legno usati all'interno dell'edificio soddisfi il requisito di minima emissione di Composti Organici Volatili.



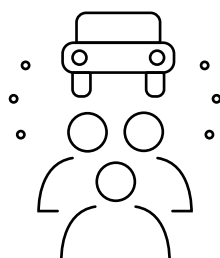
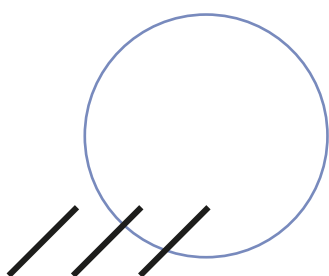
## 6\_MOBILITÀ INTEGRATA



“L’idea di una città in cui prevale la bicicletta non è pura fantasia” *Marc Augé*

## ***La mobilità è resa facile ed efficiente da un sistema integrato di mezzi privati, in sharing e pubblici.***

Grazie alla centralità e facile accessibilità dell'area Treviso Sud la mobilità cittadina ed extraurbana è agevole ed efficiente. A Maffioli, attraverso un sistema integrato di mezzi privati ed in sharing, come automobili e biciclette, e pubblici come autobus, treno e piste ciclabili, ogni spostamento diventa di facile accessibilità e contribuisce ad un approccio di vita sano, ecologico e più conveniente. Si favorisce così l'idea di uno spazio inteso come sistema vivente, in cui uomo e servizi interagiscono avendo cura di sé stessi e dell'ecosistema.



### **AUTOMOBILE**

Maffioli evolve il concetto di interrato e “box auto” e risponde alle esigenze di mobilità odierne creando una piattaforma integrata di servizi e dalla tecnologia digitale che invita ad un nuovo modo di muovere persone e cose.

Ogni abitante potrà scegliere come migliorare il proprio viaggio scegliendo le varie alternative presenti nell'universo Maffioli. La propria auto parcheggiata nel posto auto, box singolo o doppio rimane il veicolo principale. Oltre a questo, abbiamo previsto la possibilità di implementare un servizio di auto condominiale in sharing. Abbiamo predisposto un posto auto dedicato nell'interrato e studiato la soluzione con esperti di mobilità della casa automobilistica Toyota, che forniranno l'assistenza necessaria per la riuscita dell'iniziativa. La macchina in sharing condominiale è un servizio che può essere conveniente e può andare a sostituire la seconda auto, la quale se non viene utilizzata a sufficienza è spesso inconveniente. Inoltre, le macchine in sharing possono circolare liberamente nell'area ZTL, non sono soggette a pagamento del parcheggio in zona blu, e rappresentano un'alternativa è più ecologica. All'esterno, Maffioli dispone anche di ulteriori parcheggi privati ad uso pubblico ed utilizzabili dai residenti e dagli ospiti.

Maffioli, posizionato a Treviso Sud, è oggi in una posizione preferenziale per la velocità di spostamento nel territorio dell'area metropolitana veneta. La facilità di accesso alle tangenziali, autostrade e aeroporti della zona, rende la mobilità nazionale ed internazionale un'opzione facile ed accessibile.

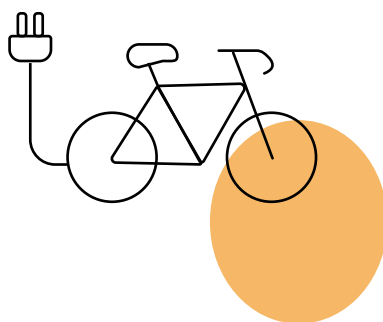


## BICICLETTA

La bicicletta è stata al centro della nostra visione progettuale. Favorire la bicicletta è in linea con le eccellenze del territorio, Treviso infatti è tra le cinque città con maggiore utilizzo di biciclette in Italia e Maffioli è la conferma che non esiste mezzo migliore per fare spostamenti brevi verso il centro storico o i servizi nelle vicinanze.

La progettazione della mobilità prevede un'area adiacente all'ingresso condominiale di uno stallo per le bici elettriche condominiali che saranno collegate ai pannelli fotovoltaici, oltre a posti per parcheggiare altre biciclette.

Favorire l'utilizzo di mobilità a due ruote nel territorio Trevigiano offre importanti vantaggi per il benessere personale e per l'ambiente che è bene ricordare. L'utilizzo della bicicletta dà un grande contributo alla nostra salute: numerosi studi e ricerche evidenziano come ogni pedalata aumenta la durata della vita e diminuisce i costi della spesa sanitaria privata e pubblica. Molti altri studi invece si concentrano sui virtuosismi ecologici di questo stile di vita, in quanto pedalare contribuisca a diminuire l'inquinamento e le emissioni di CO<sub>2</sub>.



## TRASPORTI PUBBLICI

Spostandosi sul versante dei servizi pubblici la posizione di Maffioli è strategica e vincente: a soli 100 metri c'è la fermata dell'autobus Mom Linea n° 7 che porta in centro storico in pochi minuti, e la stazione dei treni è a 10 minuti a piedi.

Area Urbana 0-5 KM (min)				
	Piedi	Bicicletta	Autobus	Macchina
Stazione FS	15	4	13	3
Piazza del Signori	25	7	15	9
Ospedale Ca' Foncello	30	8	23	6
Cantro Sportivo "La Ghirada"	10	3	3	2
Isola Wellness	12	3	-	2
Conad	12	3	-	2
Tiffany	7	2	-	1

Area Metropolitana 5-30 KM (min)			
	Autobus	Treno	Macchina
Mestre	45	50	26
Venezia	80	60	37
Aeroporto Treviso	30	-	7
Aeroporto Venezia	90	80	20

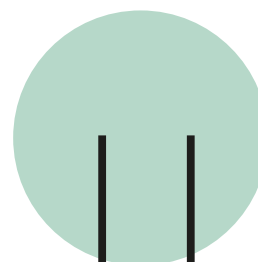
Area Metropolitana 30-50 KM (min)			
	Autobus	Treno	Macchina
Padova	90	47	50
Jesolo	106	-	38
Vicenza	-	67	60
Verona	-	109	74





## 7\_ PARTNER E CONVENZIONI CONDOMINIALI

*L'universo Maffioli vuole essere un luogo inclusivo, dinamico, intraprendente e gioviale. UN luogo di libertà e collaborazione anche in sinergia con fornitori locali che condividono la nostra filosofia e con i quali poter creare sinergie.*





*Progetto di*  
**POSTUMIA1967**  
quality homes

Via Cornarotta, 14  
31100 Treviso  
info@postumia1967.it

[www.maffioli.me](http://www.maffioli.me)  
[www.postumia1967.it](http://www.postumia1967.it)

**TEAM DI PROGETTAZIONE**

\_Studio BBF\_architettonico  
\_Studio Mardegan\_Strutture  
\_Raffaella Zorzetto  
\_Mountech

**Disclaimer**

*Tutte le informazioni contenute nel presente documento non rappresentano un elemento contrattuale. Esse sono veritiere ed esposte in buona fede pur riservandosi la parte ideatrice e promotrice la facoltà di modificare quanto sopra descritto per esigenze tecniche, costruttive, normative o di altra natura che dovessero insorgere nel corso delle opere, senza alcun obbligo di preavviso. Nessun compenso, né alcuna indennità, potrà essere riconosciuta per tali variazioni.*