

INDICE

- struttura generale area pag. 2

PUNTI NODALI

- parcheggi pag. 4

- parco pag. 5

- edificio polifunzionale pag. 6

- punti commerciali pag. 8

- anfiteatro pag. 9

- residenziale privato pag. 9

- acqua pag. 9

VIABILITA'

- accesso carraio all' area pag. 10

- accesso pedonale all' area pag. 11

ANALISI COSTI pag. 13

STRUTTURA GENERALE AREA EX CONSORZIO AGRARIO

L'obbiettivo della riqualificazione dell' area è di creare un polo di funzioni pubbliche dedicate all' associazionismo; un luogo in cui la comunità possa vivere quello che era e dovrebbe essere il concetto di "piazza" - un luogo non settoriale in cui trovano spazio utenze di tutte le età; un bene pubblico dove poter sostare, riposare, vivere e svolgere eventi funzionali ad una comunità di circa diecimila persone.

PUNTI NODALI

L' area avrà quindi diversi aspetti e funzioni:

- parcheggi
- parco
- edificio polifunzionale
- punti commerciali
- anfiteatro
- residenziale privato
- acqua

PARCHEGGI

I parcheggi previsti per l' intervento saranno principalmente divisi in due sezioni. La prima risulta essere il PK esistente adiacente l' istituto di credito (non oggetto di intervento, planimetricamente pressochè invariato, se non nell' accesso da via V. Veneto, ora previsto centrale e conterà n° 41 posti auto. Possibilità durante il mercato domenicale di convertirlo a piazza per il mercato stesso in funzione di spazio d' unione con l' intervento adiacente.

La seconda soluzione si svilupperà invece lungo tutto il semiperimetro dell' intervento e precisamente lungo la nuova arteria con ingresso da via Girardi, con uscita su via V.Veneto. Lo sviluppo lineare di notevoli dimensioni porterà quindi ad un totale di posti auto pari a 55

PARCO

La zona centrale dell' intervento sarà dunque adibita a verde pubblico-parco. Punto d' unione e di distribuzione tra gli edifici ad uso residenziale - commerciale a Nord, i parcheggi, l' accesso da via Girardi e la piazza antistante il nuovo centro polifunzionale.

Presenti diversi percorsi/livelli altimetrici: da +-0 ml. a + 2,00 ml. Le curve di livello corrisponderanno quindi con i percorsi attraversanti lo stesso e/o come sedute pubbliche, in quanto il dislivello di ogni singola curva sarà previsto di cm. 50.

Percorsi sinuosi per unire le varie funzioni del nuovo polo; sinuosità proposta in diverse occasioni all' interno dell' intervento con lo scopo di unire le diverse funzioni dello stesso.

In particolare il parco avrà, oltre la funzione intrinseca del parco sociale stesso (luogo d' incontro dove passeggiare, riposare etc.), l' ulteriore scopo di platea per eventi svoltisi nella piazza antistante il centro polifunzionale grazie alle sedute sopraccitate. Le variazioni altimetriche sono quindi volute per dare importanza e visibilità alle diverse situazioni create; una "Cavea al negativo" aperta e dedicata all' intorno.

Curve di livello generatrici di forme riprese negli edifici ad uso commerciale/residenziale, nei percorsi pedonali e nell' anfiteatro, sino a divenire parte integrante dell' edificio stesso.

Gli elementi utilizzati per i percorsi saranno macadam per le pavimentazioni e c.l.s. lisciato per le sedute/contenimenti delle curve di livello.

Per incrementare il flusso all' interno del parco sarà previsto WIFI libero, in funzione anche dell' edificio polifunzionale adiacente.

EDIFICIO POLIFUNZIONALE

L' edificio polifunzionale sarà ubicato a Sud/Est dell' area in progetto. Generato dalla fusione tra la linearità/parallelismo derivante dall' asse di via Girardi e ripreso nelle maglie della pavimentazione - verde d' ingresso e le forme sinuose del parco - edifici - anfiteatro.

L' edificio si sviluppa da setti monoliti rivestiti in pietra. Pareti vetrate schermate da frangisole in legno tecnico (tipo woodn) per contenere i costi di manutenzione; in legno tecnico sarà anche la pavimentazione esterna antistante la sala polifunzionale, aggettante attraverso una seduta sulla vasca d' acqua adiacente, come pure la pavimentazione della terrazza al piano primo. Setti monoliti generatori di spazi e volumi atti ad ospitare le diverse attività previste. quali:

aula polifunzionale da 312 posti; posta centralmente, punto nodale e principale del progetto stesso.

n°5 sale per l' associazionismo di cui una posta a l piano terra ed altre quattro al piano primo. Tre delle quali avranno superficie di circa 50 mq., mentre le restanti due avranno superficie rispettivamente da circa 40 mq. e 70 mq. Aule di dimensioni differenti per venire incontro alle diverse esigenze di spazio necessarie per lo svolgimento delle attività preposte.

sala per università anziani di circa 65 mq posta in prossimità dello specchio d'acqua esterno.

poliambulatorio di circa 40 mq.

servizi igienici e c.t.

All' interno dell' edificio sono stati previsti inoltre n° 2 locali ad uso pubblico ma con lo scopo di essere dati in gestione a privati - uso commerciale - per poter beneficiare così di un ritorno economico per la comunità e precisamente:

un bar al piano terra, posto in prossimità dell' ingresso principale del centro e facilmente accessibile anche dal parcheggio adiacente e dalla nuova arteria d'accesso principale da Piazzale Papa Pio X

una caffetteria / sala lettura posta al piano primo di circa 140 mq. Un luogo in cui l' utente potrà usufruire di uno spazio rilassante, con una terrazza esterna con pompeiana ricoperta da essenze arboree (es. gelsomino); luogo dove potersi dedicare alla lettura con una vista privilegiata sul parco antistante. Luogo non presente a Camisano V.no, come nei comuni nelle immediate vicinanze, ma di sicuro utilizzo in un Comune di circa 10.000 abitanti, in una zona geografica di estrema dinamicità e produzione, sia intellettuale che materiale; proprio questa a-tipicità ed esclusività insieme alla necessità della popolazione di un luogo centrale in cui potersi dedicare alla lettura, all' informazione, a dibattiti, con lo scopo di creare un punto forte e centrale in cui la cultura e l' associazionismo siano non solo indotti dalle attività già presenti all' interno dello stesso, ma bensì creati spontaneamente dagli utenti. Cultura e associazionismo come punti focali e nodali, intesi come catalizzatori di idee; ricordando che l' eccellenza italiana, intesa come unicità di prodotto, di pensiero e di stile, deve essere coltivata, accompagnata e creata attraverso anche i più modesti interventi urbanistici e strutturali di carattere puntuale e continuativo.

PUNTI COMMERCIALI

Previsti punti commerciali anche all' esterno del centro polifunzionale. Punti commerciali sviluppati come veri e propri "cubi" commerciali; nell' ottica di volumi estranei al contesto pubblico ricreato, ma che al contempo, data la loro particolare forma diventano a loro volta punti d' unione tra gli elementi caratteristici dell' intervento. Sviluppati modularmente, di dimensioni contenute, per dare alle diverse attività al loro interno svolte un costo di gestione non eccessivo. Modulari e di diverse dimensioni per adattarsi alle diverse attività quali allestimenti temporanei di associazioni o chioschi per micro attività commerciali. Essendo modulari tali installazioni potranno avere dimensioni differenti (ml. 3 x ml. 3) per gli utilizzi sopracitati, mentre per gli esercizi commerciali veri e propri o per temporary store, potranno essere di dimensioni maggiori (ml. 4 x ml. 4, ml. 5 x ml. 5). Tutti i punti saranno ad un piano con parte soppalcata adibita a stoccaggio merci.

ANFITEATRO

previsto un anfiteatro posto a Nord Est dell' area, in prossimità della roggia esistente. Collegamento tra la zona residenziale-tettoia pubblica e l' edificio polifunzionale; spazio aperto alla collettività, preposta allo svolgimento di attività quali cineforum, rappresentazioni teatrali etc..

RESIDENZIALE PRIVATO

Realizzazione della volumetria residenziale/commerciale prevista con UMI2. Il carattere tipologico dell' intervento previsto, essendo in aderenza con edificio UMI1 esistente, sarà simile per quanto riguarda le forme direttrici. La sinuosità caratterizzante l' intero intervento sarà ripresa in facciata sull' edificio residenziale, proseguirà attraverso la pensilina ad Est e di fonderà quindi con l' anfiteatro e l' edificio polifunzionale. Tale sinuosità sarà quindi rappresentata attraverso la realizzazione di fasce orizzontali in corrispondenza dei marcapiani che interesseranno anche l' edificio esistente denominato UMI1. Rivalutazione attraverso modesti ed economici interventi di facciata atti a risolvere ed integrare l' edificio esistente quali: tinteggiature, fasce lineari orizzontali ed illuminazione.

ACQUA

Previsti specchi d' acqua a ridosso del nuovo edificio residenziale e dell' edificio polifunzionale. Quest' ultimo creerebbe a nella parte antistante il fabbricato un corridoio d' acqua illuminato dall' interno della vasca stessa, dando risalto all' edificio retrostante, creando una "quinta scenica" attraverso l' edificio stesso.

VIABILITA'

ACCESSO CARRAIO ALL' AREA

La nuova viabilità è stata sviluppata tenendo conto della duplice funzione dell' area; utilizzabile quindi durante la settimana e, con variazioni minime anche la domenica. Identificati due flussi con relativi parcheggi.

1- flusso settimanale. Previsto con accesso da via Girardi, con senso unico fino a via V.Veneto, permetterà di usufruire dei parcheggi a spina di pesce posti lungo il semiperimetro dell' area. Tale flusso non andrà quindi ad intaccare la vita sociale all' interno dell' intervento stesso.

2 - flusso domenicale. Durante il mercato domenicale l' unico accesso carraio all'area, data l' ubicazione e lo sviluppo del mercato stesso, sarà da via Girardi (medesimo accesso settimanale) ma, non potendo uscire su via V.Veneto, le auto avranno la possibilità usufruire comunque dei parcheggi dell' area, grazie a un piccolo portico (larghezza 3,50 ml. - senso unico) posto sotto la proprietà privata UMI2 , divenuto carraio solamente la domenica, potranno agevolmente raggiungere anche il parcheggio esistente e quindi raggiungere l' uscita su via Girardi.

ACCESSO PEDONALE ALL' AREA

L' accesso all' area ex Consorzio agrario verterà su due punti principali.

Il primo sarà da via V. Veneto, naturale sviluppo dello stato attuale; la riqualificazione di tale nuovo accesso pedonale avverrà tramite la chiusura - spostamento dell' attuale passo carraio esistente sul parcheggio a ridosso dell' istituto di credito.

La soluzione meno invasiva ed economica è stata quella di riconvertire lo spazio direttamente antistante l' imponente fabbricato esistente, da passaggio carraio/parcheggio a passaggio pedonale e verde. L' eliminazione quindi dei 7 posti auto posti a ridosso dei portici, sostituendoli con area verde e camminamenti atti a collegare il portico con nuovo percorso / viale pedonale in funzione di collegamento con l' area in progetto. Questa nuova disposizione porterà ad una riqualificazione immediata del fabbricato esistente (UMI1) in quanto i portici ed i futuri esercizi commerciali potranno beneficiare di un flusso pedonale costante anzichè di un parcheggio di poche unità.

La scelta di porre a ridosso del fabbricato esistente - come poi del futuro UMI2, una zona pedonale - verde, porterebbe ad un maggiore quotazione degli immobili stessi, in quanto i nuovi percorsi/accessi fungerebbero da filtro all' edificio.

Il secondo e più rilevante accesso all' area sarà da via Girardi e precisamente, grazie ad interventi minimi riguardanti la sola pavimentazione, dalla via

attualmente pedonale proveniente da Piazzale Papa Pio X. Tale nuova arteria sarà la nuova via principale dell' intervento in quanto naturale proseguimento del centro storico, già acquisito dalla comunità come zona pedonale consolidata. Attualmente l' arteria da Piazzale Papa Pio X è chiusa al traffico ed è utilizzata pedonalmente per collegare i parcheggi adiacenti al campo sportivo parrocchiale con il centro nonché in funzione dell' attuale sala polifunzionale - asilo esistenti.

La contestuale riqualificazione di questa arteria andrebbe a creare un unico percorso che partirebbe dalla chiesa, passando per l' asilo - associazione insieme - bocciodromo e polisportiva, andando ad unire la nuova area ri-creando un percorso parallelo a via Marconi (via centrale di Camisano V.no dotata di marciapiedi ma comunque carrabile) completamente pedonale dedicato alla comunità ed all' associazionismo.

Il collegamento quindi all' area in oggetto avverrebbe, per risultare economicamente sostenibile, attraverso il cambio di pavimentazione ed illuminazione sull' arteria da Piazzale Papa Pio X, la quale compenetrerebbe direttamente nell' area ex consorzio agrario con lo stesso linguaggio. Una texture lineare andrebbe via via a fondersi visivamente man mano che si entra nell' area stessa, accompagnando l' utente da una situazione sociale esistente consolidata alla nuova realtà sociale comunitaria senza ostacoli se non l' inderogabile attraversamento (tramite dosso) su via Girardi.

Una volta entrati nell' area da via Girardi l' utente sarà accompagnato, grazie alla particolare pavimentazione in pietra grigia, frammentata, illuminata e con inserti a verde, al fulcro dell' intervento.

Prima di arrivare alla piazza ed all' edificio polifunzionale, l' utente potrà sia visitare gli esercizi commerciali/cubi, che sostare liberamente su sedute realizzate da volumi puri in c.l.s. della stessa tonalità della pavimentazione in pietra; il carattere della pavimentazione si fonderà con quello delle sedute, inserendo al proprio interno fasci di luce complanari alle sedute stesse così come nella pavimentazione.

ANALISI COSTI

I costi dell' intervento sono stimati a in:

500 € / mc per l' edificio polifunzionale

100 € / mq per la piazza ed il parco

70 € / mq per parcheggi e strade

i "cubi" commerciali saranno conteggiati a corpo e precisamente:

€ 15.000 per dimensioni ml. 3,00 x 3,00

€ 30.000 per dimensioni ml. 4,00 x 4,00

€ 50.000 per dimensioni ml. 5,00 x 5,00

Esclusa la volumetria UMI2 in quanto privata

Si avranno quindi i seguenti costi:

edificio polifunzionale	mc. 5600 x 500 € / mc	=	2.800.000 €
piazza / parco	mq. 4.050 x 100 € / mq	=	405.000 €
parcheggi e strade	mq. 1900 x 70 € / mq	=	133.000 €

ponendo:

n°3 "cubi" commerciali (ml. 3,00 x 3,00)	=	45.000 €
n°2 "cubi" commerciali (ml. 4,00 x 4,00)	=	60.000 €
n°2 "cubi" commerciali (ml. 5,00 x 5,00)	=	100.000 €
		<hr/>
	totale costo	3.543.000 €

N.B.

Si precisa che i "cubi" commerciali e parte della volumetria dell' edificio (circa 815 mc) possono essere realizzati da privati, quindi in detrazione dal computo di cui sopra:

mc. 815 x 500 € / mc	=	- 407.500 €
totale "cubi" commerciali	=	- 205.000 €
		<hr/>
	totale costo	2.930.500 €