

RELAZIONE TECNICA

Dall'analisi del sito emergono le seguenti considerazioni:

- L'**edificio esistente**, costruito di recente nell'area di progetto, per forma e dimensione si riconosce come un "**edificio fuoriscalda**" (per altezza e proporzione dei volumi) rispetto all'edificazione circostante ed al contesto edilizio a cui appartiene (il centro storico).
- L'area di intervento è caratterizzata da due zone distinte per forma **aventi un dislivello l'una rispetto all'altra di circa un metro**; la prima, rettangolare, si colloca lungo Via Vittorio Veneto, la seconda, di forma quadrata, attualmente priva di pavimentazione, costeggia Via Mons. Giradi.
- Il sito si colloca nelle immediate vicinanze dell'area delle opere parrocchiali dotata di **impianti sportivi ed aree attrezzate all'aperto** mentre sul lato opposto confina con la **Roggia Piovego** che in prossimità del lotto, si piega con un'ansa a gomito.
- L'edificio attualmente occupato dalla **Banca Unicredit si affaccia nell'area di intervento con un fronte modesto** nato evidentemente come retro di un fronte articolato e ben proporzionato (quello su Via Vittorio Veneto e Mons. Giradi).
- L'area di intervento viene attualmente utilizzata anche come **area di sosta per autoveicoli**, in particolare in occasione del mercato domenicale.
- L'area per la propria conformazione orientata lungo l'asse nord-sud consente un **ampio utilizzo degli apporti gratuiti solari** ed un'installazione ottimale dei dispositivi per l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili (pannelli fotovoltaici ed altro).
- **L'attuale parcheggio** lungo Via Vittorio Veneto realizzato all'interno dell'area di intervento, risponde ad un bisogno reale di aree di sosta per autoveicoli soprattutto per le attività commerciali ma costituisce di fatto, **un'iterazione degli spazi a parcheggio limitrofi che si sviluppano lungo "il Corso" di Camisano.**

Obiettivi del progetto:

- Al fine di **mitigare l'altezza dell'edificio esistente**, recentemente costruito nell'area di progetto, l'intervento proposto contempla la realizzazione di una "**piazza verde**" collocata al primo livello. La piazza ed i suoi "percorsi in quota" **tagliano in orizzontale tutta**

L'area e inglobano delle aree dotate di terrapieni, che occupano parte del piano terra e che **consentono la crescita di piante ad alto fusto direttamente dal primo livello dell'intervento!!** Con questo espediente l'altezza dell'edificio viene ridotta visivamente di un piano e la facciata risulta mitigata dalla coltre della vegetazione che comincia a crescere da una quota di circa più 4 metri rispetto al piano stradale!!

- **L'area a parcheggio**, attualmente collocata lungo Via Vittorio Veneto, è trasferita nel progetto nell'area retrostante (attualmente priva di pavimentazione) **sfruttando il dislivello naturale** (circa un metro) e consentendo in questo modo di concentrare l'area di sosta per gli autoveicoli in una posizione adiacente alle autorimesse ricavate per la residenza (n°8 autorimesse per i corrispondenti otto appartamenti soprastanti) e per l'edificio polifunzionale (n°2 autorimesse per tre autovetture tot. 6 posti auto come da richiesta del bando). Le macchine percorrono una **viabilità limitrofa all'area di intervento**, prevista a senso unico e che comprende anche il tratto di strada ed il parcheggio che costeggia **l'edificio appena terminato** che, in questo modo, **non viene penalizzato dalla nuova soluzione**. I posti auto coperti (escluse le autorimesse ed i posti auto scoperti) raggiungono il numero di **52** e sono direttamente collegati alle aree di progetto attraverso le vie di risalita previste (rampe, scale ed ascensori).
- **Le aree esterne aperte al pubblico si identificano in tre soluzioni: una piazza al piano terra** lungo Via Vittorio Veneto, **una "piazza verde" collocata al primo piano**, **uno "spazio verde in andamento"** che costeggia l'attuale edificio della Banca. La scelta di dividere gli spazi esterni aperti al pubblico in tre aree articolate per forma e dimensione parte dalla volontà di **ricreare degli spazi a misura d'uomo differenti per tipologia e caratteristiche**, il tutto per **allontanare l'idea di una piazza vuota e dispersiva**. Queste tre aree esterne, **caratterizzano tre aree distinte per destinazione d'uso**: la prima sulla piazza lungo Via Vittorio Veneto accoglie gli edifici (due su due piani) preposti per **un'attività commerciale**, la seconda, collocata sopra l'area a parcheggio, si sviluppa lungo i fronti della parte con **destinazione direzionale e residenziale**, la terza, in andamento, nasce dalla copertura del centro polifunzionale con spazi per **l'associazionismo ed il tempo libero**. Circa la Piazza su Via Vittorio Veneto, possiamo vedere negli elaborati grafici allegati, che si sviluppa con una **"zona a gradoni"** collocata in posizione opposta rispetto al "fronte vetrinato" degli edifici commerciali, realizzando in questo modo **un'ampia area di**

aggregazione con numerosi posti a sedere che fungono da cavea per eventuali rappresentazioni all'aperto (mostre, esposizioni, concerti etc.); questa soluzione sostituisce le scontate panchine tipiche dell'arredo urbano e **sfrutta il percorso in quota che costeggia il fronte dello spazio commerciale al primo piano come loggia sullo spazio sottostante**. Questa piazza inoltre, rappresenta il collegamento pedonale tra l'area a parcheggio e il "Corso commerciale" di Camisano, in questo modo **le nuove attività commerciali si collegano alle esistenti integrandole e dotandole dei servizi e degli spazi di incontro oggi insufficienti**. Circa la seconda Piazza, quella posta sopra l'area a parcheggio, questa rappresenta un'area lontana dai percorsi destinati alla viabilità; dotata di un ampio spazio verde erboso che confina con un fronte alberato che nasce dalla quota inferiore del parcheggio, si identifica come **uno spazio esterno dove sostare in totale tranquillità e relax, senza arrecare disturbo alle attività presenti** (con destinazione direzionale e residenziale). Questa "piazza verde" rappresenta **il collegamento tra due aree aventi diverse caratteristiche**: quella delle opere parrocchiali e quella che costeggia La Roggia Piovego a nord est del lotto di intervento; quest'ultima viene valorizzata attraverso la realizzazione di uno **specchio d'acqua che parte dall'ansa della Roggia** e che accompagna il pedone alla rampa di risalita con una cascata; una seconda rampa termina in prossimità dell'attuale campo da calcio, proponendo in questo modo **un attraversamento est-ovest in quota alternativo a quello progettato al piano terra**. Il **terzo spazio esterno**, nasce dalla copertura dell'edificio polifunzionale; **questa copertura verde rappresenta una via di risalita naturale al primo livello**, il percorso (avente un'inclinazione inferiore all'8%) parte dal marciapiede lungo Via Vittorio Veneto e attraverso alcune aree di sosta in piano intermedie (direttamente collegate all'area a gradoni della prima piazza), consente **il raggiungimento della piazza sopraelevata** ma si spinge oltre portando il visitatore fino al limite dell'area di intervento che culmina con la scala di risalita dell'edificio polifunzionale!!!. Da questa posizione è possibile ricreare un **collegamento visivo con il centro di Camisano** e con uno dei suoi simboli, il campanile. Lo spazio verde inclinato, **una sorta di terrapieno naturale**, accoglie al suo interno un'ampia **sala polifunzionale da 300 posti**, una **sede per l'università degli adulti**, un **poliambulatorio medico** e alcuni **locali per l'associazionismo**, alcuni anche con "doppia altezza" ed altri spazi coperti per mostre temporanee, esposizione etc. oltre ai servizi igienici e locali tecnici

ed accessori. Questo **edificio polifunzionale chiaramente identificabile per forma e funzione** risulta direttamente collegato alle altre due aree, quella commerciale e direzionale-residenziale attraverso percorsi che si sviluppano su tre livelli: **percorsi al piano terra ciclo-pedonali, percorsi al primo piano orizzontali e percorsi in andamento che collegano i due livelli con aree di sosta esterne** (piattaforme pavimentate, un piccolo spazio coperto per rappresentazioni etc.)

- **L'edificio residenziale in progetto**, si sviluppa in linea con l'edificio costruito, ma risulta posizionato sopra un terrapieno alberato occupando parte della sagoma dell'edificio con tipologia a "C", (quello con destinazione direzionale), con questo espediente **l'altezza del fronte risulta sicuramente mitigata dai volumi architettonici dell'intervento!!!**(si rimanda ai render di progetto). L'edificio residenziale presenta due fronti ciechi e due lati con ampie vetrate con pannelli frangisole scorrevoli (in legno-resina) allo scopo di sfruttare gli apporti gratuiti solari **nel rispetto delle indicazioni ripartite per un'architettura sostenibile**, alla sommità dell'edificio sono stati posizionati i pannelli fotovoltaici in modo da garantire una **gestione economica dell'illuminazione notturna di tutte le aree esterne aperte al pubblico**. I sistemi di risalita dotati di ascensori mettono in comunicazione gli appartamenti con le autorimesse ricavate al piano terra (a meno un metro dalla quota stradale).
- Circa la **viabilità veicolare**, questa riprende un **percorso ad anello a senso unico** che parte da Via Mons. Girardi con una piccola rampa che mette in collegamento la quota del parcheggio in progetto con la nuova viabilità, per poi risalire e collegarsi con la quota della strada che serve l'area a parcheggio esistente lungo l'edificio costruito.
- Circa la **viabilità ciclabile** il progetto presenta un attraversamento che taglia in orizzontale tutto il lotto consentendo un'integrazione futura dei percorsi nelle lottizzazioni confinanti.
- Circa la **viabilità pedonale** esistono nel progetto ampi percorsi pedonali su vari livelli tutti ampiamente serviti da sistemi di risalita fruibili anche da persone diversamente abili.
- Il progetto contempla il **mantenimento della volumetria e delle caratteristiche dell'edificio UMI2** (di proprietà privata) e **dell'edificio dell'agenzia Unicredit**; quest'ultimo diventa un elemento cardine del progetto attraverso il terrapieno che lo costeggia e che lo rende parte integrante dell'intervento.
- Circa **l'attuazione del progetto per lotti successivi nel tempo** vista la conformazione dell'intervento che si **sviluppa in tre aree distinte**

per forma e funzione, risulta facilmente realizzabile per fasi successive senza compromettere la fruizione degli spazi costruiti.

- La qualità architettonica ed urbana **viene ricercata attraverso un** progetto che accompagni il visitatore in luoghi differenti per forma e funzione proponendo viste sull'intorno mai scontate e spazi con caratteristiche differenti ma facilmente collegati, il tutto per ricreare un ambiente dinamico, non banale, articolato e sviluppato con volumi di altezze diverse a seconda dei fronti urbani verso i quali si posizionano, superfici piene contrastano con fronti vetrate nell'intento di abbandonare una forometria scontata e ripetitiva per favorire il rapporto con la luce e l'intorno. Il progetto fa largo uso delle coperture verdi che dal punto di vista ecologico e dell'architettura sostenibile sono consigliabili perché non sigillano il terreno occupato dall'edificio e migliorano il microclima degli ambienti sottostanti oltre a consentire di immagazzinare l'acqua piovana che altrimenti, in caso d'intense precipitazioni, andrebbe a congestionare i canali di scolo.

Analisi dei costi:

- Piazza piano Terra su Via Vittorio Veneto
mq. 1000 x Euro 300/mq = Euro 300.000
- Edifici commerciali Piano Terra e Primo
mq. 800 x Euro 1000/mq = Euro 800.000
- Edificio Polifunzionale Piano Terra Primo
mq. 1.400 x Euro 1000/mq = Euro 1.400.000
- Parcheggio, autorimesse piazza primo livello
mq. 2.500 x Euro 600/mq = Euro 1.500.000
- Edificio direzionale a "C" Primo Piano
mq. 1.050 x Euro 1000/mq = Euro 1.050.000
- Edificio residenziale Piano Secondo e Terzo

mq. 1.200 x Euro 1.200/mq= Euro 1.440.000

- Strade e sistemazioni esterne
A corpo Euro 400.000

Totale importo dei lavori Euro 6.890.000

In allegato alcune immagini complessive dell'intervento.