

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il progetto rappresenta la risposta ad una sfida che abbiamo voluto riassumere con questa domanda
Cosa significa realizzare un parco urbano in tempo di crisi?

1. Qualità.

Il progetto di architettura oggi, soprattutto quello di spazi aperti di medie e grandi dimensioni, si trova coinvolto in processi di cambiamento delicati, non sistematici e così veloci da avere un altro passo rispetto i normali tempi di realizzazione dello stesso. Spesso la molteplicità degli obiettivi e la limitatezza delle risorse portano progetto e progettisti a realizzare soluzioni poco incisive e troppo legate la prezzo per mq dell'intervento.

A nostro avviso, la qualità dello spazio è un valore duraturo nel tempo, potenzialmente inscalfibile da processi di abbandono o degrado. Il progetto presentato, materiale e immateriale, svilupperà sinergie fisiche e sociali, solide e durature. Esso racconta spazi costruiti attorno a concetti di luminosità, intimità, mixità funzionale, profondità visiva, condivisione, alternanza di materiali caldi e freddi, ecc.

2. Accendere la miccia

Ancor prima di dare forma allo spazio, si è voluto dare forma alle relazioni che il progetto intende sviluppare. Progettare lo spazio pubblico, a nostro avviso, significa utilizzare le potenzialità del luogo per dare il via a un processo di rigenerazione che riguardi l'area dell'intervento e che contamini il contesto, funzionando da "faro" e da sponda per la creazione di sinergie con altri spazi e altre attività. La prima "regola" di questo progetto è stata quella di prevedere diversi usi per uno stesso spazio, quindi di non definire indiscutibilmente "chi fa cosa, dove e come". Il progetto prevede una serie di spazi interni ed esterni uno a servizio dell'altro: se un tratto di percorso diventa platea per la sala conferenze, un tratto di serra diventa palco per un evento musicale o sala da ballo per un laboratorio di danza.

3. Spostare i costi

L'attuale condizione di crisi ci porta a lavorare sulla fattibilità del progetto in modi completamente differenti rispetto poco tempo fa. Ai giorni nostri, progettare non vuol dire organizzare tutto, ma lasciare certi gradi di libertà che permettano che le cose possano accadere anche da sole e ripensare al progetto secondo due aspetti. Il primo, non sempre puramente economico, è una questione legata all'investimento. Quanto tempo e quali risorse devo essere messe in gioco per la realizzazione di un progetto? La seconda questione riguarda il livello di sfida che vogliamo intraprendere nel rispetto delle nostre disponibilità. Pensare di realizzare un progetto ambizioso con costi nulli è incoscienza. Realizzare, invece, qualcosa di inedito ed originale impone -se fatto bene- necessariamente l'impiego di molte risorse. Detto in un altri termini, tempi, costi e qualità del progetto sono strettamente legati: se i soldi sono pochi, bisognerà investire maggiori quantità di tempo per ottenere un risultato di buon livello.

Tali risorse possono essere contenute, se il programma di spesa per le attività e il guadagno ottenuto da tali attività consentono un tempo di ritorno entro limiti accettabili (10 anni).

Spostare i costi vuol dire puntare su nuovi modelli economici come l'autocostruzione e l'autogestione: far lavorare i concessionari per far crescere il parco al posto dell'affitto e offrire a un vivaista lo spazio necessario per coltivare le proprie piante in cambio della cura del verde pubblico presente nel parco sono solo due dei molti esempi possibili.

4. Interpretare la contemporaneità

Ovvero saper interpretare in modo coerente in termini di sostenibilità il dialogo tra progresso tecnologico ed "economia" delle risorse (scelte dei materiali, processi costruttivi, ecc). La tecnologia costruttiva della serra è stata utilizzata per realizzare due grandi contenitori di attività, facilmente smontabili e di basso impatto visivo. Allo stesso tempo, le serre risultano a tutti gli effetti un intervento "site specific", grazie alla loro praticità, la loro estetica in termini formali e di materiali di rivestimento, e relativamente al loro uso.

Grazie al processo di ibridazione dei classici materiali di composizione della serra, con diversi materiali di tamponamento, nonché con tecnologie impiantistiche economiche e ad alto rendimento, questo tipo di strutture modulari componibili bene si prestano ad ospitare al loro interno diversi tipi di funzioni pubbliche e private, collettive e individuali, diurne e notturne. I quasi 1000mq di spazio coperto sono stati destinati a contenere un programma funzionale vario e integrabile, che prevede: 4 case per artisti con relativo spazio laboratorio, una sala polifunzionale adatta ad essere utilizzata come sala conferenze dalla capienza di 140 posti a sedere, spazi tecnici di deposito attrezzi e materiali, servizi igienici pubblici, info point, bar/ristorante con cucina, mercatino a Km 0 e un ampio spazio per le attività di esposizione e vendita di un vivaista.

5. Saper leggere il contesto

Dovendo lavorare con un contesto già precedentemente presidiato come può essere un'area di orti urbani, la prima mossa è stata quella di leggere in quali modi gli abitanti abbiano vissuto lo spazio finora. La lettura dei segni preesistenti ha permesso di comprendere come progettare un luogo del genere tramite un intervento minimo, temporaneo e rimovibile.

La cosa più interessante che questa analisi ha evidenziato, oltre ai diversi pattern di usi del terreno, è la presenza lungo l'asse nord-sud di una serie di alberi che, potenzialmente, potrebbero essere riuniti sotto un'unica massa boschiva più folta. Questo bosco potenziale, diventa spunto fondamentale per tutto il successivo progetto.

COMPUTO METRICO

			Unità	Quantità	Prezzo unitario	Totale
1		PULITURA, SGOMBERO E SISTEMAZIONE DELL'AREA				
1.1		Manutenzione arbusti, siepi, aiuole	mq	200	12,6	2520
1.2		Manutenzione alberature	cad	12	87,6	1051
1.3		Smontaggio opere in ferro (baracche esistenti)	mq	100	26,49	2649
1.4		Smontaggio opere esistenti (recinzione esistenti)	mq	500	26,49	13245
1.5		Movimentazioni e trasporti	mc	50	45,91	2296
		TOTALE				21.761
2		COSTRUZIONI				
2.1		PAVIMENTAZIONI				
2.1.1		Solaio di calpestio delle serre	mq	980	37,88	37122
2.1.2		Pavimentazione in ghiaino	mq	970	33,04	32049
2.1.3		Cigli e cordoli	m	370	53,45	19777
2.1.4		Recinzione in rete metallica (h = 1 m)	m	375	19,28	7230
		TOTALE				96.178
2.2		SERRE				
2.2.1		Struttura metallica portante	mq	980	25	24500
2.2.2		Pannelli OSB di rivestimento e tamponatura	mq	1500	10	15000
2.2.3		Pannelli in policarbonato trasparente, semitrasparente	mq	1500	36,19	54285
		TOTALE				93.785
3		IMPIANTI				
3.1		IMPIANTO ELETTRICO	a corpo	1		36.750
3.2		IMPIANTO DI FOGNATURA				
3.2.1		Scavo a sezione obbligata	mc	500	5,1	2550
3.2.2		Sottofondo per posa tubazioni	mc	35	34,56	1210
3.2.3		Reinterro per fossa aperta	mc	400	1,91	764
3.2.4		Tubazioni di scarico (fi 80)	m	230	28,18	6481
3.2.5		Pozzetti Chiusini e Griglie	cad	20	98,27	1965
		TOTALE				12.970
3.3		IMPIANTO IDRICO				
3.3.1		Tubazioni	m	400	8,16	3264
3.3.2		Boiler elettrici	cad	5	233,23	1166
3.3.3		Lavandini	cad	12	334,28	4011
3.3.4		Lavelli per cucina	cad	6	319,7	1918
3.3.5		Piatti doccia	cad	4	271	1084
3.3.6		Vasi igienici	cad	15	248,36	3725
		TOTALE				15.169
3.4		IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO				
3.4.1		Pompa di calore tipo aria aria (Unità esterna)	cad	2	7604,98	15210
3.4.2		Pompa di calore (Unità interna)	cad	12	1896,68	22760
		TOTALE				37.970
4		ARREDI E FORNITURE				
4.1		Fornitura arredi per abitazione artisti	cad	4	2600	10400
4.2		Fornitura scaffalature (uso generico)	cad	50	113	5650
4.3		Fornitura sedie e tavoli per Bar/Ristorante	a corpo			2000
4.4		Fornitura di Sedie per sala Conferenze	cad	140	20	2800
4.5		Fornitura elettrodomestici per cucina ristorante	a corpo			15000
		TOTALE				35.850
5		OPERE DI ARREDO URBANO				
5.1		Tavoli in legno per esterni	cad	4	255,74	1023
5.2		Panchine	cad	8	267,96	2144
5.3		Cestino portarifiuti	cad	10	68,52	685
5.4		Portabiciclette	cad	2	388,52	777
5.5		Fontanelle per orti	cad	2	145,77	292
		TOTALE				4.920

COSTO TOTALE DELL'OPERA	355.353
--------------------------------	----------------

Sovraprezzo stimato per la posa in opera delle serre e degli arredi interni	10%	35.535
---	-----	---------------

COSTO TOTALE STIMATO DELL' INTERVENTO	390.889
--	----------------

PROGRAMMA DEGLI EVENTI

EVENTI	DESCRIZIONE	COSTI	RICAVI	FREQUENZA
CONFERENZE	2 conferenze a settimana (sabato e domenica) di spessore dal tema vario (arte, architettura, musica, urbanistica). Conferenzieri di livello nazionale e internazionale per attirare un pubblico numeroso.			30 conferenze all'anno
rimborso spese	Stimato 600 €	€ 600,00		
vitto conferenziere	4 pasti completi	€ 80,00		
alloggio conferenziere	2 notti in albergo medio costo	€ 100,00		
costi fissi	acqua, luce, elettricità e costi di gestione della sala	€ 50,00		
costi del personale	2 persone x 3 ore	€ 120,00		
ingresso pubblico	sala conferenze da 200 persone (ingresso € 5,00)	€ 1.000,00	€ 1.000,00	
	SOMMANO	€ 950,00	€ 1.000,00	
	TOTALE CONFERENZE	€ 0,00	€ 50,00	€ 1.500,00
RISTORANRE KMO	ristorante a km zero con frutta e verdura prodotti in loco (aperto solo durante gli eventi). 50 coperti. Costi stimati sul 30% dei ricavi (se gestito tramite l'associazione) + costi personale			50 giorni all'anno
cena	50 persone*30€		€ 1.500,00	
costi vari	stimati sul 30% dei ricavi	€ 500,00		
costi del personale	4 persone x 6 ore	€ 720,00		
	SOMMANO	€ 1.220,00	€ 1.500,00	
	TOTALE RISTORANTE KMO	€ 0,00	€ 280,00	€ 14.000,00
BAR	Bar a servizio degli ortolani (stimate circa 40 persone) e degli ospiti (stimati min. 15/gg). Costi stimati sul 30% dei ricavi (se gestito tramite l'associazione) + costi personale		€ 72,50	150 giorni all'anno
caffè+brioche	1 caffè/giorno+ 0,5 brioches/giorno		€ 180,00	
varie	cibo vario (pastine, pizzete, succhi di frutta, centrifughe ..ecc.), stimato 6€*30 persone		€ 145,20	
pranzo	un terzo delle persone x 8€		€ 275,00	
aperitivi	50% delle persone; 10€/persona			
costi vari	stimati sul 30% dei ricavi	€ 227,57		
costi del personale	2 persone x 8 ore	€ 320,00		
	SOMMANO	€ 547,57	€ 682,70	
	TOTALE BAR	€ 0,00	€ 135,13	€ 20.270,00
MERCATO SOCIALE	Mercato sociale per vendere i prodotti coltivati in loco negli orti o per alcuni prodotti certificati a filiera corta (DOP, DOC, OCG ..ecc..). Una volta a settimana, gratis per gli ortolani, eventuali bancarelle da fuori pagano un piccolo contributo			25 giorni all'anno
costi vari	costi di gestione, pubblicità, stampa volantini, ecc.	€ 100,00	€ 100,00	
ricavi	10 bancarelle *10 €			
	SOMMANO	€ 100,00	€ 100,00	
	TOTALE MERCATO SOCIALE	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
FESTA DELLA MUSICA	Concerto di 5 giorni da fare in piazza (400 persone ca.).			
Gruppo	stimato 600 euro per il gruppo	€ 600,00		
Service audio	stimato 400 €	€ 400,00		
Costo biglietto	piazza da 400 persone x 5 €		€ 2.000,00	
Bar	50% delle persone; 10€/persona		€ 2.000,00	
costi personale	4 persone x 6 ore	€ 480,00		
	SOMMANO	€ 1.360,00	€ 4.000,00	
	TOTALE FESTA DELLA MUSICA	€ 0,00	€ 2.640,00	€ 13.200,00
FESTA DEI SAPORI	Festa con vino, birra e carne.			10 giorni
cibo e birra	stimati circa 7 € x 400 persone			
costi vari	stimati sul 30% dei ricavi	€ 933,33	€ 2.800,00	
gruppo	stimato 600 euro per il gruppo	€ 600,00		
	SOMMANO	€ 1.533,33	€ 2.800,00	
	TOTALE SAGRA	€ 0,00	€ 1.266,67	€ 12.666,67
RESIDENZE PER ARTISTI	4 residenze per artisti con relativi atelier, compreso acqua, luce e gas			4 case x 6 mesi
spese	stimato su 300 € al mese	€ 300,00		
	SOMMANO	€ 300,00	€ 0,00	
	TOTALE RESIDENZE ARTISTI	-€ 300,00	€ 0,00	-€ 7.200,00
MOSTRE D'ARTE	Mostre per la promozione degli artisti			6 mostre all'anno
costi fissi	acqua, luce, elettricità e costi di gestione della sala	€ 50,00		
costi del personale	2 persone x 6 ore	€ 240,00		
	SOMMANO	€ 290,00	€ 0,00	
	TOTALE MOSTRE D'ARTE	-€ 290,00	€ 0,00	-€ 1.740,00
ASTE D'ARTE	aste con le opere d'arte regalate dagli artisti in cambio del soggiorno gratuito			3 artisti
opere regalate	opere d'arte regalate (valore minimo 1.500 € x 2 opere ad artista)		€ 3.000,00	
costi fissi	stimati 1000 €	€ 1.000,00		
	SOMMANO	€ 1.000,00	€ 3.000,00	
	TOTALE MOSTRE D'ARTE	€ 0,00	€ 2.000,00	€ 6.000,00
WORKSHOP	workshop di arte, architettura, musica ecc. Per 20 persone minimo 2 giorni			5 workshop all'anno
iscrizioni	20 persone x 120 €		€ 2.400,00	
rimborso spese	Stimato 600 €	€ 600,00		
vitto conferenziere	4 pasti completi	€ 80,00		
alloggio conferenziere	2 notti in albergo medio costo	€ 100,00		
costi fissi	acqua, luce, elettricità e costi di gestione della sala	€ 50,00		
costi del personale	2 persone x 3 ore	€ 120,00		
spese	stimato il 50% dei ricavi	€ 1.200,00		
	SOMMANO	€ 2.150,00	€ 2.400,00	
	TOTALE WORKSHOP	€ 0,00	€ 250,00	1.250,00
SPAZIO MULTIFUNZIONALE	spazio multifunzionale			5 workshop all'anno
	TOTALE	€ 59.946,67	all'anno	
	FATTORE DI RIDUZIONE 75%	€ 44.959,00	all'anno	
	COSTO DELL'INTERVENTO (STIMATO)	€ 390.000,00		
	TEMPO DI RITORNO (ESCLUSA INFLAZIONE)	8,7 anni		