

il contesto normativo

gli indirizzi dello strumento urbanistico sono quelli di trasformare l'area garantendo sistemi di connessione interni al tessuto costruito, restituendo così parte di quelle superfici alla città.

il contesto costruito

l'isolato è attualmente in parte occupato da un edificio pluripiano a destinazione commerciale (area ex-standa), composto da un piano interrato, da un piano terra e da due piani soprastanti destinati a parcheggi. la parte verso via giannone è invece occupata da alcuni bassi fabbricati, diversamente articolati, oggi utilizzati da un'impresa edile.

l'impianto esistente risulta definito ai bordi dalla cortina edilizia del centro commerciale, poco permeabile e quasi totalmente edificato.



il progetto

requisito necessario all'ottenimento dell'auspicato rinnovo dell'area, sia da parte degli operatori che dell'amministrazione pubblica, è lo spazio urbano. Lo spazio pubblico in progetto è declinato come un luogo a diverse velocità e livelli; un luogo che è unitario ma anche riconoscibile come sommatoria di ambienti a gradiente d'uso differente. Il disegno più che rappresentare, in questo caso, vuole suggerire e stimolare, con la sua conformazione finale, possibilità d'uso.

Lo spazio connettivo si compone di una piazza bassa a livello della viabilità pubblica e un parco sopraelevato al di sopra della piastra commerciale. L'accesso a tale parco è garantito da due collegamenti verticali attestati su via garibaldi e via giannone, in maniera tale da permettere l'attraversamento in quota dell'isolato, collegando così la nuova piazza campidoglio con il centro città.

Il programma funzionale prevede la realizzazione di tre torri residenziali (140 appartamenti), una piastra misto commerciale/terziario (8 unità commerciali, 1 piccolo centro commerciale di quartiere e qualche ufficio) e due livelli di interrato, inseriti in 3.300 mq di piazze e giardini pubblici.

le quantità

Superficie del lotto	4.450 mq
Superficie lorda totale in progetto.....	10.342 mq
Superficie lorda residenziale in progetto	7.742 mq
Superficie lorda terziaria/commerciale in progetto	2.600 mq
Spazio pubblico in progetto	3.300 mq