

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Noi alunni della III B dell'I.C. "Betti" di Camerino abbiamo accolto con interesse il bando promosso dall'ANCE per la riqualificazione di edifici pubblici abbandonati da destinare a residenza studentesca, co-living o co-working.

Dopo aver analizzato il territorio, caratterizzato da medio-bassa densità edilizia ma con alcune aree dismesse, abbiamo individuato nel comune di San Severino Marche, cittadina situata a circa 20 km da Camerino, con buoni collegamenti di trasporto pubblico e un bacino d'utenza favorevole, il sito idoneo ad ospitare l'edificio destinato agli spazi di co-working. La scelta di tale destinazione rappresenta la soluzione più adeguata tra quelle indicate dal bando per motivi di organizzazione del tessuto economico e sociale della città di San Severino che al momento non offre opportunità di formazione universitaria o post-diploma; di conseguenza il modello di residenza studentesca potrebbe non aver successo.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'area che verrà riqualificata con il presente progetto è situata nel comune di San Severino Marche in Via Campo Fiera ed è contraddistinta al NCEU al foglio n. 154 particelle 60 e 61. La sua estensione è di circa 1090 mq e il territorio risulta totalmente pianeggiante. All'interno di questa area si trova un immobile adibito a palestra, chiuso ormai da diversi anni e in stato di abbandono. La posizione centrale del sito, a pochi minuti dalla piazza principale e nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria, la rende un punto strategico, capace di coniugare facilità di accesso e funzionalità proprie del modello organizzativo del co-working. Inoltre, la presenza dei giardini pubblici e di impianti sportivi dedicati al tennis nelle immediate adiacenze rappresenta un'ulteriore opportunità, offrendo spazi ideali per momenti di pausa e relax.

IPOSTESI DI PROGETTO

Con il progetto "Co-working ex novo" l'accesso all'area avverrà da Via Campo Fiera, in corrispondenza del lato sud, direttamente sul parcheggio esistente che verrà ammodernato con l'installazione di colonnine di ricarica per automobili elettriche e ampliato per incrementare i posti auto. Dal parcheggio si potrà accedere all'area in oggetto che sarà principalmente occupata dall'edificio ma in cui troverà posto anche un'ampia zona pavimentata che si estende parallelamente a Via Campo Fiera fino al limite nord dove sarà collocato l'ingresso pedonale e ciclabile in modo da non creare interferenze con l'accesso carrabile. Proprio in questa zona saranno installate alcune rastrelliere per la sosta delle biciclette con apposite colonnine di ricarica. La trasformazione dell'area si realizzerà pienamente con la costruzione di un nuovo edificio costituito da due volumi: un piano terra che si sviluppa parallelamente a Via Campo Fiera e un piano primo che invece si estende perpendicolarmente in modo da creare un aggetto rispetto al piano sottostante in corrispondenza del quale sarà collocato l'ingresso principale dell'edificio; questo accesso sarà valorizzato dalla presenza di specchi d'acqua e sedute.

Per quanto riguarda la progettazione degli spazi di co-working all'interno dell'edificio, si prediligerà la creazione di ambienti flessibili modulari con il bilanciamento di aree collaborative, sale riunioni attrezzate, zone relax e aree verdi creando un ambiente professionale, funzionale e flessibile. Il piano terra ospiterà due grandi openspace per il co-working, di cui uno destinato alle giovani lavoratrici madri con un'area co-baby adiacente per i loro bambini, estesa all'esterno con una zona giochi attrezzata. L'obiettivo sarà offrire alle mamme un ambiente dove lavorare, creare reti professionali e garantire cura e attenzione ai figli a pochi passi da loro. Sempre a piano terra nelle immediate vicinanze della hall troverà spazio un'area break con cucina condivisa, mentre di fronte si troveranno i collegamenti con il piano superiore e i servizi igienici. A completare questa organizzazione saranno le due sale riunioni dotate di proiettori e i phone booth o cabine insonorizzate per le call. Al piano primo, invece, saranno collocati altri due grandi spazi per il co-working, dai quali sarà possibile accedere ai due giardini pensili adibiti ad orto, due sale riunioni e una piccola palestra. Elementi chiave del progetto includeranno l'arredo ergonomico, l'illuminazione naturale, il design biofilico, l'insonorizzazione e una connettività ad alta velocità.

Le scelte in materia di sostenibilità ambientale riguarderanno innanzitutto la produzione di energia, attraverso l'installazione di pannelli fotovoltaici con batterie di accumulo sulla copertura del secondo piano, così da garantire il fabbisogno energetico dell'edificio in tutte le fasce orarie, con particolare attenzione all'alimentazione delle colonnine di ricarica per auto e biciclette elettriche. All'interno sarà inoltre realizzata una piccola palestra, fruibile durante le pause, dotata anche di cyclette che, oltre a favorire il benessere fisico, contribuiranno alla produzione di energia elettrica. Un ulteriore intervento orientato alla sostenibilità consisterà nella realizzazione, nella copertura del primo piano, di un orto pensile gestito secondo criteri biologici, trasformando così il tetto in uno spazio attivo, produttivo e sostenibile. La coltivazione di erbe aromatiche e piante officinali, quali malva, lavanda, rosmarino e timo, contribuirà ad aumentare la biodiversità attirando insetti impollinatori. Questa soluzione rappresenterà inoltre un valido strumento per migliorare l'isolamento termico dell'edificio e mitigare il fenomeno delle isole di calore.

Per quel che riguarda i materiali da costruzione, tutti quelli che verranno utilizzati rispetteranno i requisiti CAM, ovvero i criteri ambientali minimi obbligatori nella realizzazione di edifici pubblici. In particolare, la scelta della struttura portante in acciaio offrirà vantaggi concreti specialmente nell'ottica dell'economia circolare sottolineando la capacità di questo materiale di essere durabile, riciclato e riciclabile. La tamponatura esterna sarà realizzata con pannelli di fibrocemento con interposto isolante mentre i divisori interni saranno realizzati con cartongesso o con pareti vetrate. Tutto quanto fin qui descritto viene meglio illustrato negli elaborati grafici allegati.

Camerino, lì 13/03/2026

Il progettista
Classe IIIB dell'I.C. "Betti"

STATO ATTUALE

PLANIMETRIA CON ANALISI DEL TESSUTO URBANISTICO E CONNETTIVO

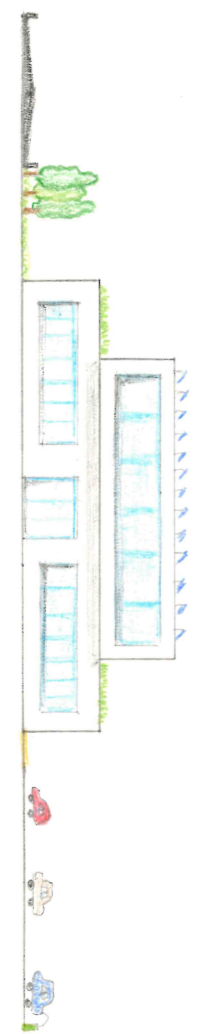


- AREA DA RIQUALIFICARE
- ATTREZZATURE SPORTIVE (TENNIS)
- VERDE (GIARDINI PUBBLICI)
- CENTRO STORICO
- STAZIONE FERROVIARIA
- VIABILITA' PRINCIPALE
- VIABILITA' SECONDARIA
- VIABILITA' FERROVIARIA

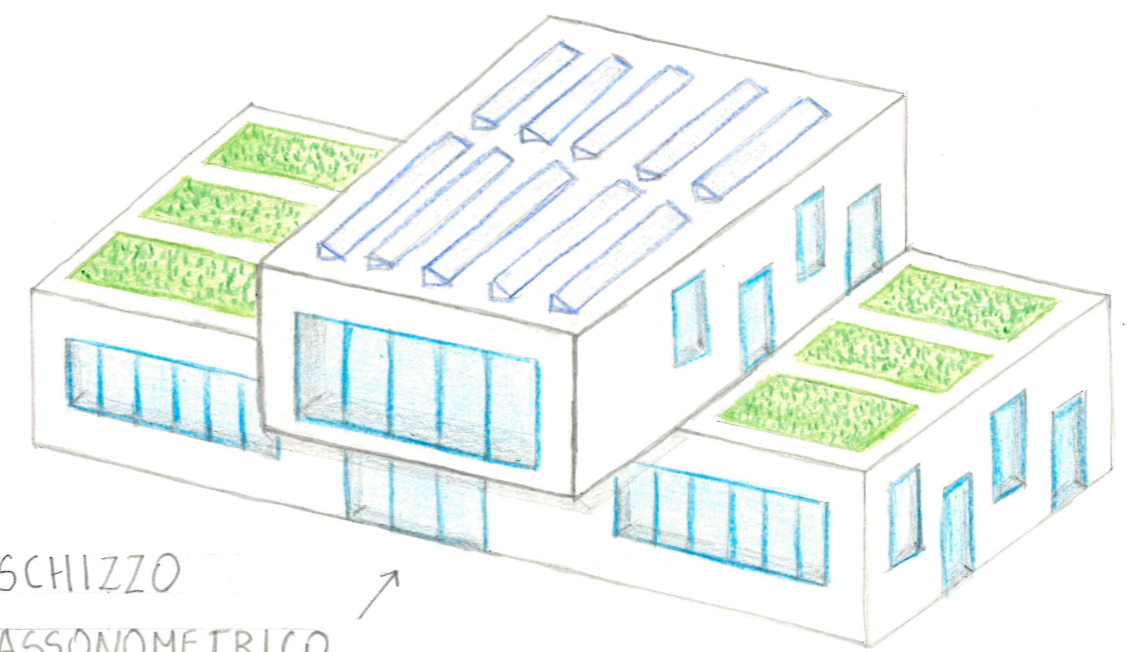


PLANIMETRIA

PROGETTO
SCALA 1:500

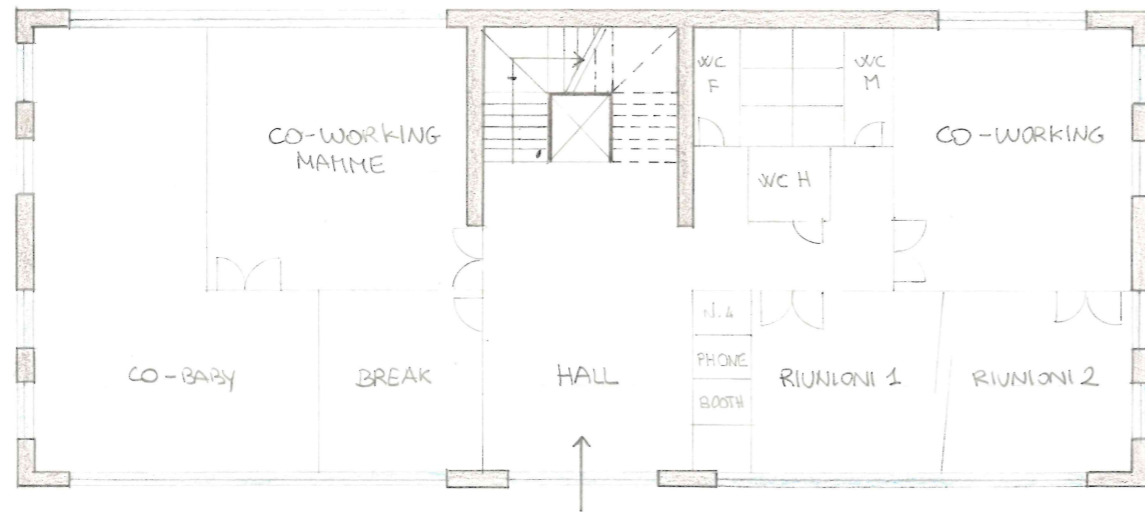


PROSPETTO VIA CAMPO FIERA

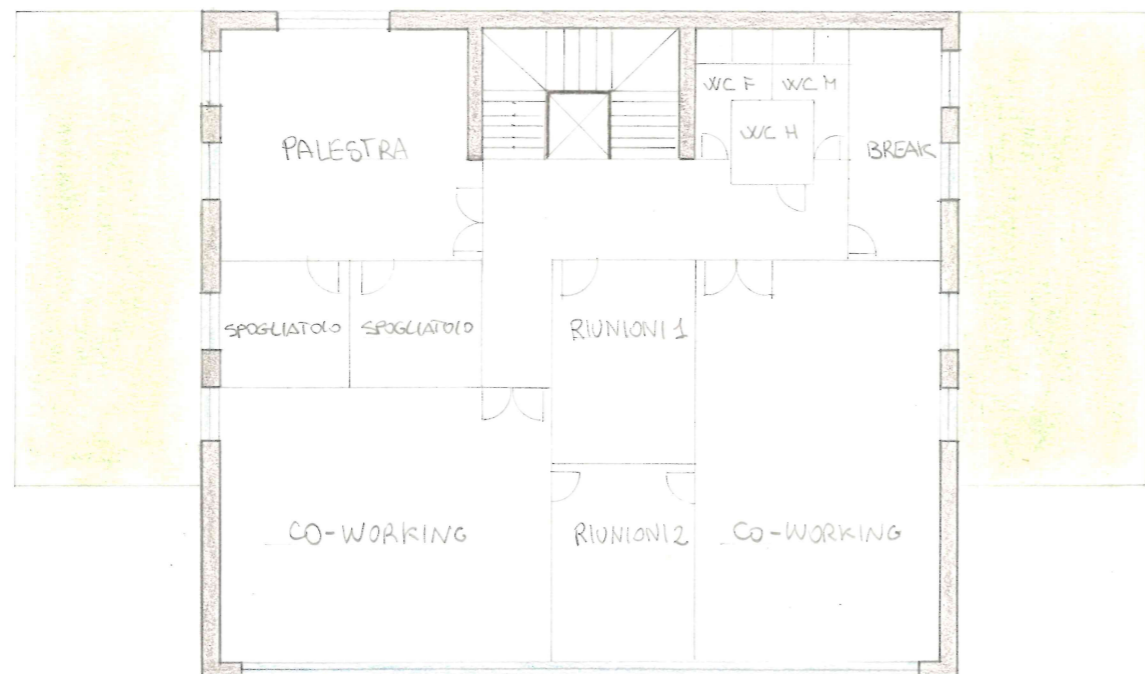


SCHIZZO
ASSONOMETRICO

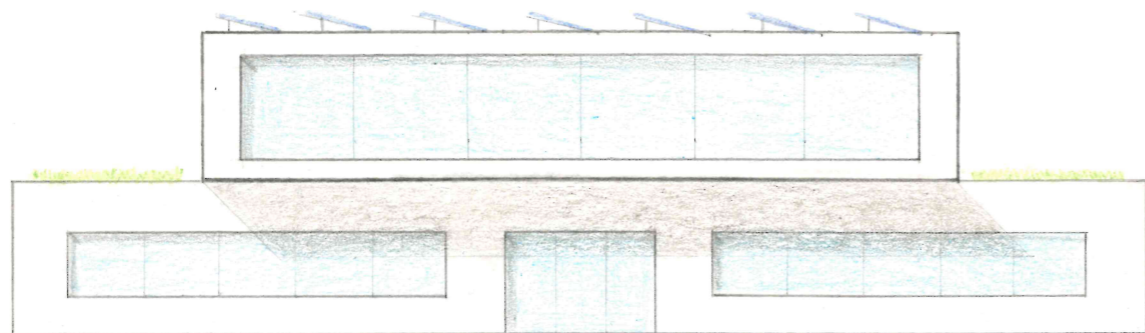
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PROSPETTO PRINCIPALE

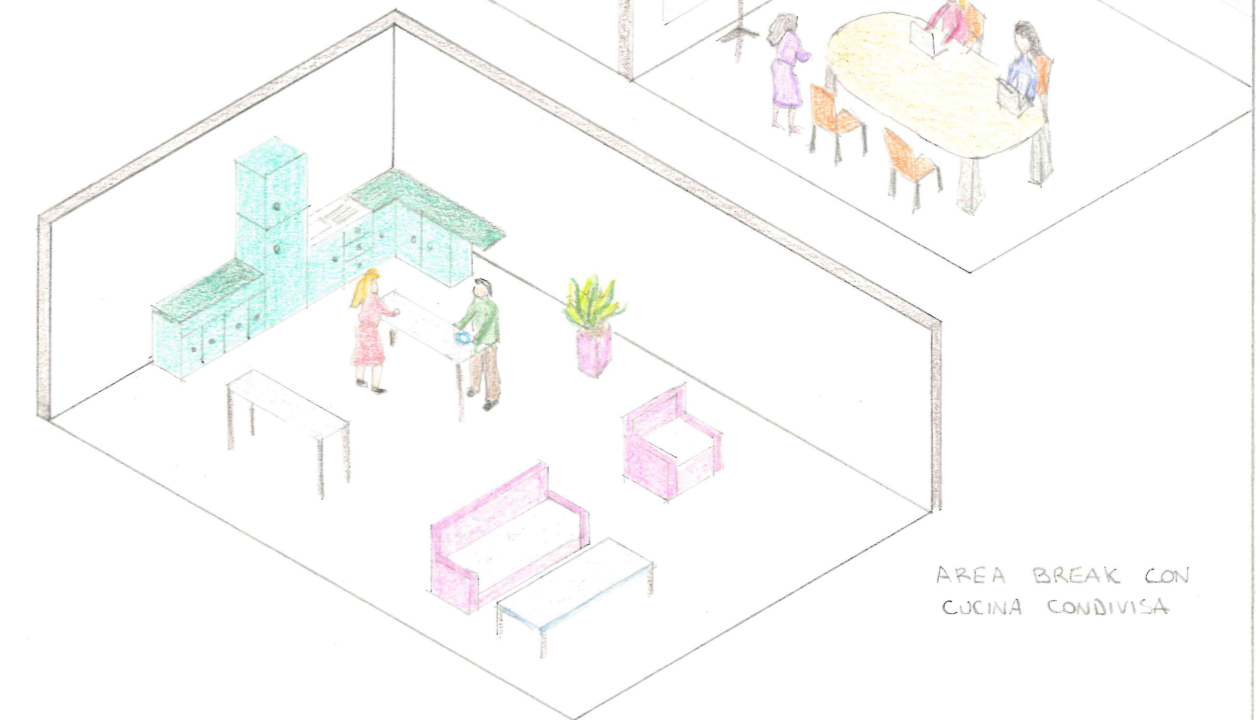


PROSPETTO LATERALE

VISTE ASSONOMETRICHE DEGLI AMBIENTI INTERNI DEL PIANO TERRA



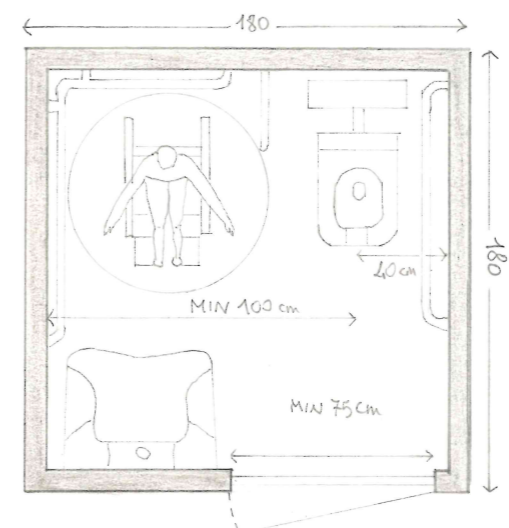
SPAZIO CO-WORKING E SALA RIUNIONI



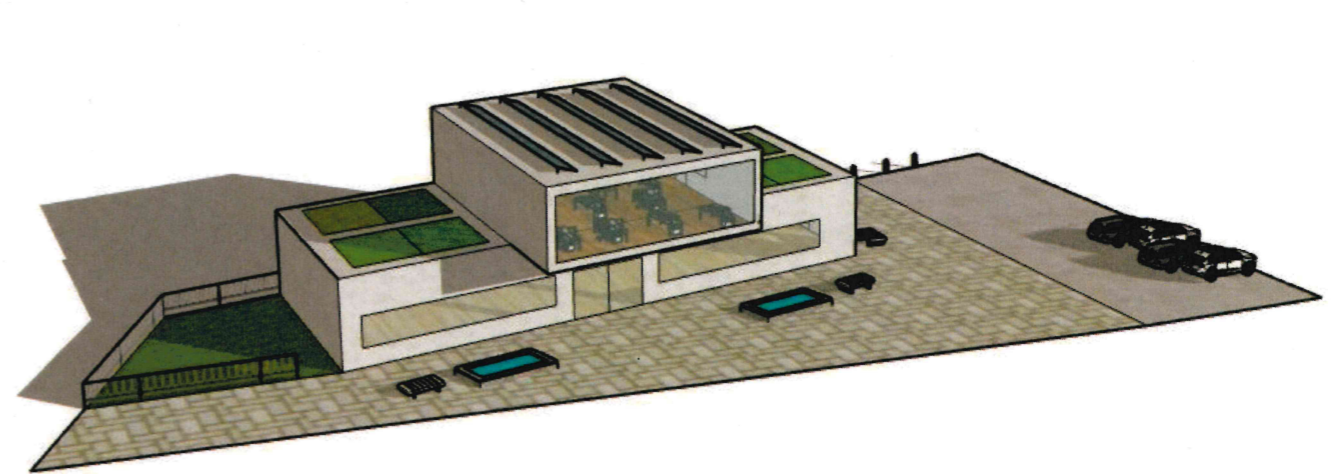
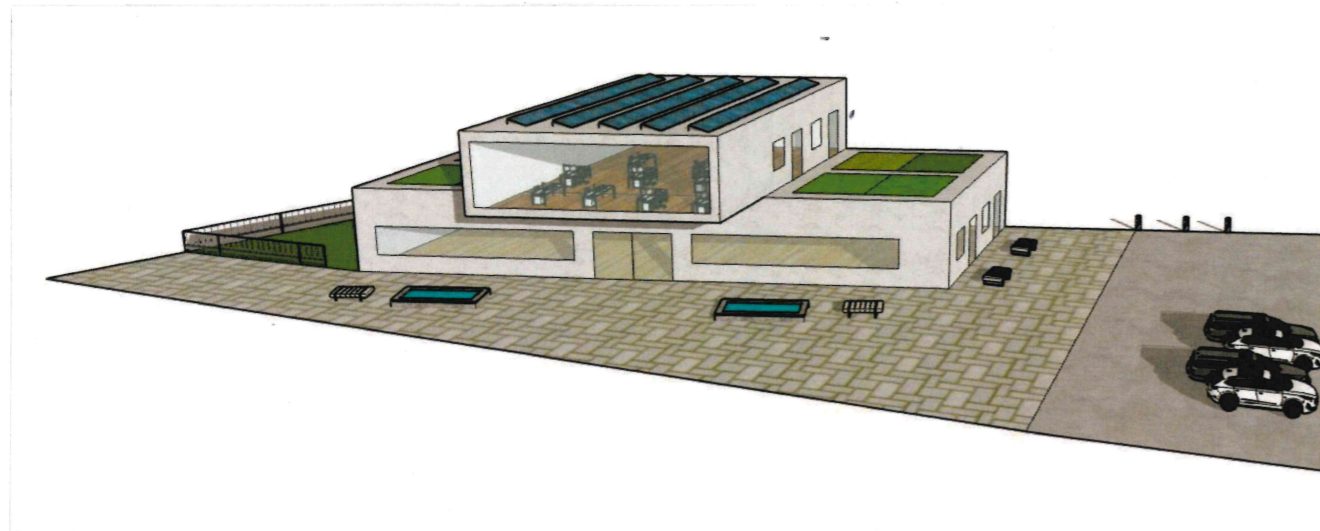
AREA BREAK CON CUCINA CONDIVISA

ACCESSIBILITA'

IL LOTTO COMPLETAMENTE PIANEGGIANTE GARANTISCE LA FRUIBILITA' DEGLI SPAZI ESTERNI ANCHE PER IL DISABILE SU SEDIA A RUOTE, MENTRE PER QUEL CHE RIGUARDA GLI INTERNI LA PRESENZA DI UN ASCENSORE DI DIMENSIONI ADEGUATE E DI TUTTI GLI ACCORGIMENTI PREVISTI DALLA L.13/1989 E DAL D.M. 236/1989 PERMETTERA' L'ACCESSIBILITA' A TUTTI GLI AMBIENTI. QUI A LATO SI RIPROTA LA PIANTE DEL BAGNO PER DISABILI DEL PIANO TERRA E DEL PIANO PRIMO.

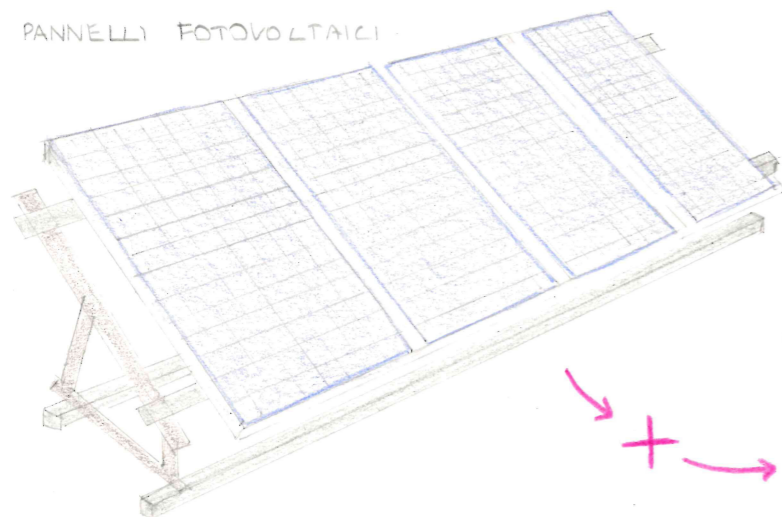


VISTE DEL MODELLINO 3D DELL'EDIFICIO REALIZZATO CON SKETCHUP

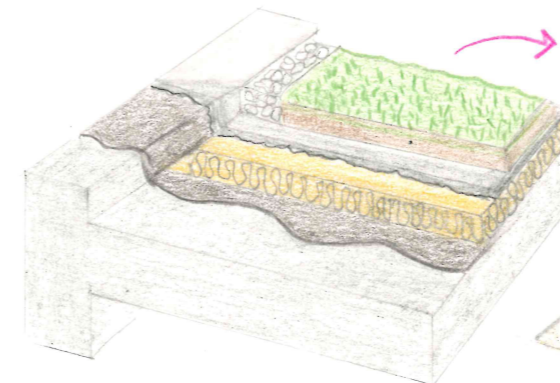


ASPETTI DI SOSTENIBILITA'

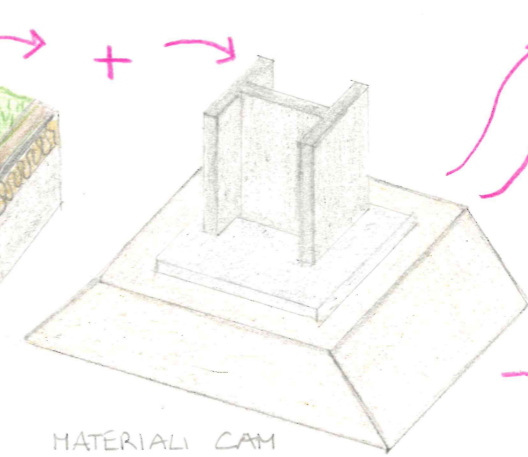
PANNELLI FOTOVOLTAICI



CYCLETTE



ORTO PENSILE



MATERIALI CAM

BIODIVERSITA'

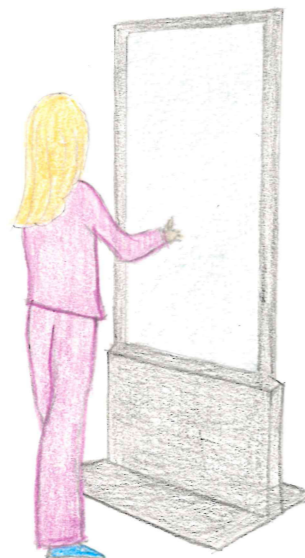
ISOLAMENTO TERMICO

RIDUZIONE FENOMENO ISOLE DI CALORE

DURABILITA'

INNOVAZIONE E INCLUSIONE

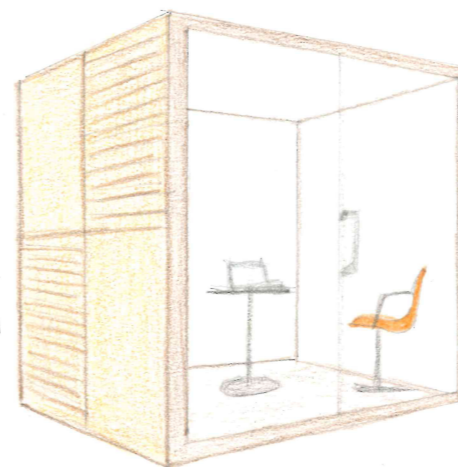
ALL'INGRESSO DELL'EDIFICIO SARA' PREDISPOSTO UN TOTEM INTERATTIVO IN MODO TALE CHE L'UTENZA PUBBLICA CHE VORRA' RELAZIONARSI CON UNA SPECIFICA POSTAZIONE DI CO-WORKING POTRA' RICEVERE ADEGUATE INFORMAZIONI



SCHIZZO DI TOTEM CHE SARA' INSTALLATO NELLA HALL PER UNA COMUNICAZIONE EFFICACE E DI IMPATTO

LE SALE RIUNIONI E I PHONE BOOTH SARANNO PRENOTABILI, DA COLORO CHE USFRUIRANNO DI UNA POSTAZIONE DI CO-WORKING, TRAMITE APPOSITA APP

ESEMPIO DI PHONE BOOTH REALIZZATO CON MATERIALI SPECIFICI CHE GARANTISCONO ISOLAMENTO SONORO.



L'AMBIENTE DI CO-WORKING DEL PIANO TERRA AFFIANCO DALLO SPAZIO CO-BABY GARANTIRA' UN CLIMA INCLUSIVO PER LE GIOVANI LAVORATRICI MADRI CHE RIENTRERANNO A LAVORO DOPO LA MATERNITA'. NON SI TRATA SOLO DI UN SEMPLICE SPAZIO DI CO-WORKING MA MOLTO DI PIU': LUOGO DOVE POTER COSTRUIRE RELAZIONI PROFESSIONALI, RETI, BABY PARKING BEN ORGANIZZATO DOVE I BAMBINI RICEVONO ATTENZIONI E CURE NECESSARIE AD UN PASSO DALLE LORO MAMME.