

Relazione a sostegno del progetto di riqualificazione degli spazi del CPO

(Progetto approvato dal Consiglio dell'Oratorio in data 3.03.2010)

Premessa

Come si deve leggere il seguente documento.

Da qualche anno si sta parlando della necessita di un progetto complessivo di sistemazione e riqualificazione degli spazi del Centro Parrocchiale.

Obiettivo finale

L'obiettivo finale è la messa a punto degli spazi e delle attrezzature del Centro Parrocchiale, soprattutto per i ragazzi, perché l'ambiente sia in sicurezza, usufruibile e di facile accesso, oltre che adeguato alle esigenze attuali e future.

Contenuti

1. Panoramica
2. Il progetto
3. Bozze grafiche delle realizzazioni / ambientazioni
4. Analisi delle priorità e formazione dei lotti
5. Finanziamento
6. Il Comitato

1. Panoramica

Il progetto, si vedrà alla fine, non modifica la volumetria complessiva già edificata eccezione fatta per la copertura che è stata però inserita in uno spazio oggi utilizzato per il medesimo fine. Quello che si è ottenuto è un considerevole aumento degli spazi fruibili e nuove ambientazioni (grazie anche alla volumetria che si intende anettere, come si spiega più avanti nel documento).

Le linee guida del progetto sono state:

- I ragazzi, che in oratorio devono vivere, e le loro necessita: l'oratorio domenicale, l'oratorio feriale, gli incontri per la catechesi e per la formazione cristiana.
- Si è ritenuto "necessario" arricchire il CPO di spazi e attrezzature proprie al fine di garantire la minima autosufficienza.

- La riorganizzazione dell'area esterna è stata pensata cercando di preservare il più possibile lo spazio libero.
- Al momento di decidere come doveva essere la costruzione del nuovo oratorio, oggi CPO, si è puntato alto e lo si è realizzato. Ora vogliamo poterlo rifare: lottizzeremo le opere a seconda delle disponibilità finanziarie, ci vorrà tutto il tempo necessario, ma quando avremo finito avremo quello che vogliamo!

Le parti coinvolte nella riprogettazione sono state raggruppate nei capitoli:

L'abitazione

- Affittare i locali può voler significare avere un "presidio" e usufruire di un "servizio"

L'ingresso

- Per una accoglienza "presidiata"

Il piano interrato

- Disporre di spazi più ampi (quelli coperti e riscaldati) in particolare modo per le attività dell'oratorio, visto che l'unione dei due oratori ha portato un aumento domenicale dei ragazzi e ragazze; avere più spazi, anche più ampi, per poterli suddividere fra quelle attività che vede ragazzi e ragazze divisi.
- Arricchire il CPO di locali a supporto delle iniziative parrocchiali per essere sempre più "Centro Parrocchiale".

Le aree esterne e la copertura

- Più aree attrezzate per il gioco, senza compromettere le aree libere, per le ragazze e per i bambini.
- Una struttura "capace", posizionata in uno spazio oggi utilizzato per il medesimo fine.

Annessione di nuova volumetria : il magazzino presso l'area casa accoglienza

- Questa richiesta è considerata quale opportunità da non perdere: crediamo infatti che questa soluzione "necessaria" a questo studio, possa essere favorevole anche ad ogni altra proposta di progetto che verrà avanzata. Gli spazi del CPO oggi utilizzati come magazzino si ritiene che possano risultare più utili se recuperati per le attività dell'oratorio e della parrocchia.

2. Il progetto

2.1. L'abitazione

L'abitazione è da destinarsi ad una famiglia. Non intendiamo in questa relazione avanzare alcuna pretesa in merito se non quella di diventare una presenza a presidio dell'immobile CPO e delle aree annesse. Ogni altra disponibilità sarà oltretutto a beneficio delle attività, soprattutto quelle serali.

2.2. L'ingresso

L'area circonda l'atrio principale del CPO. L'esigenza specifica riguarda la necessità di una postazione per l'accoglienza (apertura serale, accoglienza catechesi, accoglienza domenicale e prima accoglienza oratorio feriale).

Lo spazio pensato si riduce ad un mobile chiuso a chiave da installare alla parete fra la porta di ingresso e la vetrata che insiste su via Gorizia, un banco reception da utilizzare anche per la messa in vista e la distribuzione del materiale di volantinaggio. Questo spazio sarà anche dotato di un telefono fisso per qualsiasi evenienza. Dall'atrio verrebbero tolti gli attuali tavolini e verrebbero ridisposte alcune sedie.

2.3. Il piano interrato

Seguendo l'ipotesi di spostare gli spogliatoi sull'area esterna, lo spazio che si ottiene comprendendo la sala giochi, la sala camino, l'area spogliatoi e il garage/magazzino ci consente una più ampia ed efficace riorganizzazione del piano interrato; lo spazio complessivo ci permette inoltre di realizzare le nuove ambientazioni ricercate.

*(***) Negli ambienti qui sotto proposti si potrebbero rilevare sovrapposizioni con pari realizzazioni in altri edifici parrocchiali. L'esempio più evidente è sicuramente il Circolino oggi strategico per alcune iniziative essendo il CPO sprovvisto di adeguati spazi e attrezzature. Si ritiene invece "necessario" che il CPO sia provvisto di propri spazi e attrezzature perché sia autosufficiente al fine di far fronte alle incertezze future.*

- La sala giochi (che merita di più spazio da quando è stato unificato l'oratorio) spostata nello spazio attualmente occupato dalla sala camino e dal garage.
 - Si passa dagli attuali 145 mq ad una superficie di 190 mq.
 - Sarà posta particolare attenzione all'insonorizzazione del locale.
 - In sede tecnico progettuale saranno affrontati i problemi strutturali (areazione, illuminazione, umidità)
 - Sempre in sede tecnico progettuale si valuterà la realizzazione di un cavedio sul lato nord (verso via Gorizia)
- La "sala multifunzionale", nello spazio attualmente occupato dalla sala giochi e spogliatoi, capace di accogliere 100 persone (evitando l'ostacolo rappresentato oggi dai pilastri dell'attuale sala camino).
 - e' stato ritenuto importante poter disporre di tale spazio all'interno delle strutture del CPO, soprattutto per gli incontri che trattano argomentazioni in merito alla catechesi e alla formazione cristiana; la sala del cinema risulta troppo grande e troppo dispersiva a tali scopi.
 - Lo spazio multifunzionale è sfruttato anche come area gioco e di attività domenicale / feriale (quando piove o fa troppo freddo), per pranzi, feste, ...
 - in sede di progettazione saranno studiate le vie di fuga (uscite di sicurezza) e l'accesso a questa sala ed a tutto l'interrato per disabili o persone anziane (scivolo in sostituzione della scala spogliatoi, elevatore, ascensore etc.). In questo contesto da valutare la fattibilità della realizzazione del cavedio sul lato nord verso via Gorizia con lo scivolo d'accesso.
- Una cucina (sullo stile di quella del Circolino) per la conservazione e la cottura di cibi. Serve anche da supporto alla cucina esterna appositamente attrezzata in occasione delle feste. Risulta a servizio della "sala multifunzionale".

- Locale per adolescenti e giovani, con l'avvertenza di non diventare esclusivo, adeguatamente attrezzato. Lo stesso era stato ideato prima da Don Silvano, poi da Don Angelo, allo scopo di trattenere i giovani e gli adolescenti in oratorio soprattutto alla domenica oltre che poter considerare l'oratorio un punto di ritrovo e di vita insieme.
- Un bar meglio attrezzato, a servizio dei ragazzi e delle famiglie (i genitori che accompagnano o seguono i loro figli all'oratorio). Per meglio intenderci, manca la macchina del caffè.
- Piccolo deposito per i giochi delle attività oratoriane al fine di liberare la segreteria.
- Seconda area bagni con la creazione di servizi igienici per ragazzi e del servizio igienico per disabili, allo scopo di differenziare il bagno dei ragazzi da quello delle ragazze. Questa separazione fisica la si attiverebbe solo nel piano interrato.
- Locale per le attività di oggettistica / costumi a supporto delle attività dell'oratorio, oppure sala musicale, da ricavare nel locale cantina dell'abitazione (oggi sede del gruppo sportivo).
- Nuove aule per catechesi e/o attività di gruppo
- Sistemazione delle porte che danno sul portico; si è valutato che queste porte creano impedimento al passaggio lungo le scale, perciò si propone un spostamento verso l'esterno con la creazione di un disimpegno più ampio. In questo contesto si potrebbe inserire un'ipotesi progettuale che potrebbe prevedere la realizzazione di un elevatore esterno che colleghi il piano interrato, il portico (il disimpegno sopra indicato), il piano rialzato ed il primo piano.

2.4. Le aree esterne e la copertura

*(***) La riorganizzazione dell'area esterna è stata pensata cercando di preservare il più possibile gli spazi liberi esterni.*

- Consolidamento della mura lungo via Privata Magni. La realizzazione sembra mostrare dei cedimenti; è pertanto necessario verificare lo stato attuale ed eventualmente intervenire.
- Realizzazione dell'area esterna attrezzata (il tutto preservando i 3 pini marittimi) composta da: campo di basket, campo da pallavolo, area gioco per i più piccoli, tavoli e panchine. la copertura del campo di pallavolo, nel rispetto dei vincoli urbanistici e di distanza dai confini, in futuro potrà essere oggetto di valutazione e realizzazione in presenza di specifiche necessità (sportive e non) in quanto la proposta progettuale di sistemazione dell'area non pregiudica una simile realizzazione.
- Copertura
 - la scelta di progetto in particolare definisce l'occupazione dello spazio cioè la realizzazione nell'area adiacente al portico, dalle dimensioni di 16mt x 16mt, possibilmente ad unica campata. Relativamente alle modalità di realizzazione si rimanda alla fase tecnico-progettuale per la valutazione di proposte migliorative. Si ritiene, in ogni caso, che un confronto fra proposte progettuali di tecnici diversi possa portare ad una soluzione migliorativa più adeguata allo spazio da occupare; pertanto si suggerisce di affrontare la progettazione attraverso un concorso di idee.
 - In fase tecnico-progettuale si valuterà il problema della volumetria; se del caso si provvederà a formulare richieste specifiche all'Amministrazione Comunale.
 - Osservazioni in merito:
 - i. Preserva l'impiego di altri spazi ritenuti molto più importanti rispetto a quello indicato

- ii. Uno spazio sufficiente sotto il quale poter organizzare anche grandi giochi (inoltre lo spazio viene ulteriormente allargato dallo spazio del portico così riparato dalle intemperie)
- iii. Adiacente alla struttura del CPO, evitando percorsi sotto le intemperie
- iv. Senza vincoli di altezza e di distanze
- Taglio di 4 alberi (vengono mantenuti i 2 alberi e lo spazio attorno ad essi a corredo e sfogo lungo la via di accesso che comincia dal cancello principale). Si prevede la piantumazione di altre essenze in aree diverse del CPO
- Parcheggio auto: Si ribadisce che la scelta progettuale (ampliamento aree campi pallacanestro e pallavolo) permette il recupero dello spazio che viene perso per la realizzazione della copertura; si terrà presente, in fase progettuale, il problema della collisione delle auto con la struttura.
- Conversione dell'attività di "raccolta rottami" in "attività di manutenzione" dell'oratorio e servizi più remunerativi con la predisposizione di una officina attrezzata: manutenzione del verde, manutenzione dello stabile, verniciature, raccolta rifiuti, attività per la raccolta fondi (sistemazione e vendita biciclette, traslochi, ...).

Nel caso di raccolte rottami periodiche si prevede l'impiego dei cassoni da posizionare estemporaneamente sulle aree del CPO. Vista l'attuale diversa collocazione degli spazi all'interno della casa d'accoglienza, si prevede la possibilità di adattare provvisoriamente una parte dell'officina a box.

- Nuovi spogliatoi da collocare negli spazi degli attuali magazzini completi di magazzino sport, locale caldaia, sede gruppo sportivo. Nella fase progettuale sarà possibile valutare la miglior soluzione da adottare, in termini tecnici ed economici (valutazione costi-benefici), tenendo presenti anche le proposte di ampliamento o di interrimento (vedi in allegato schizzi proposte alternative).
- Realizzazione del fondo in erba sintetica per il campo di calcio.
- Si propone la sistemazione della zona davanti al cancello d'ingresso compresa fra il campo di calcio e l'edificio dell'oratorio. In questa zona si prevede la realizzazione di una tettoia sotto la quale posizionare il parcheggio delle biciclette e la zona cucina per le feste, nonché un' area cassonetti (vedi bozze grafiche)
- Idee a sostegno dei "passi carrai" nelle aree antistanti ai cancelli.
- Nuovo sito dove posizionare lo scambiatore aria del cinema tenendo conto anche dell'eventuale aggiunta di macchinari per la climatizzazione estiva. La nuova installazione potrebbe essere sul tetto in corrispondenza dei camerini della sala cine-teatro.
- Possibilità di ampliare il 2° camerino della sala cine-teatro con la realizzazione di un piano aggiuntivo. La zona sottopalco si ritiene debba essere recuperata alla sua funzione originale cioè quella di supporto all'attività del cinema teatro; in particolare l'ex taverna dovrebbe ritornare ad essere un ampio camerino per i teatri.

2.5. Annessione di nuova volumetria

La proposta è sostenuta dal progetto globale che ha la prerogativa di aumentare di fatto le aree attrezzate senza compromettere le metrature delle aree oggi libere. Avere lo spazio da destinare al nuovo magazzino permette di allocare definitivamente tutto il materiale da conservare (possibilmente comprendendo anche gli automezzi parrocchiali) liberando fin da subito tutte le aree da convertire.

Si ricorda che la sistemazione della casa di accoglienza costituisce una progettazione autonoma ed indipendente da quella del CPO;

PERTANTO

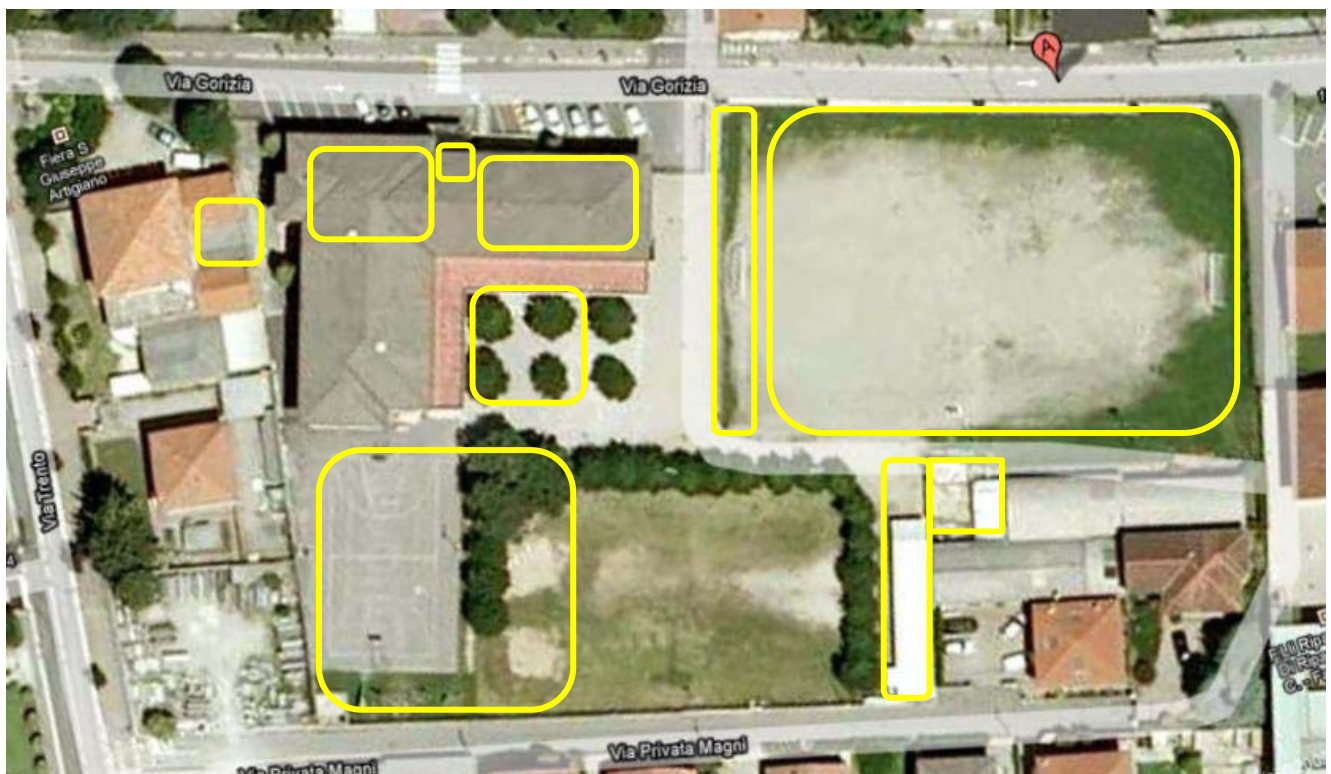
E' stato chiesto, ai progettisti della casa di accoglienza, di ritagliare lo spazio, dalle da destinare al magazzino dell'oratorio convertendo l'unità abitativa situata al piano terra, adiacente allo spazio già allocato.

Nel relativo progetto lo spazio messo a disposizione è stato modificato risultando ora centrale all'edificio e su due livelli. Questo risponde anche all'esigenza di collegare i livelli della zona magazzino con lo scivolo del CPO.

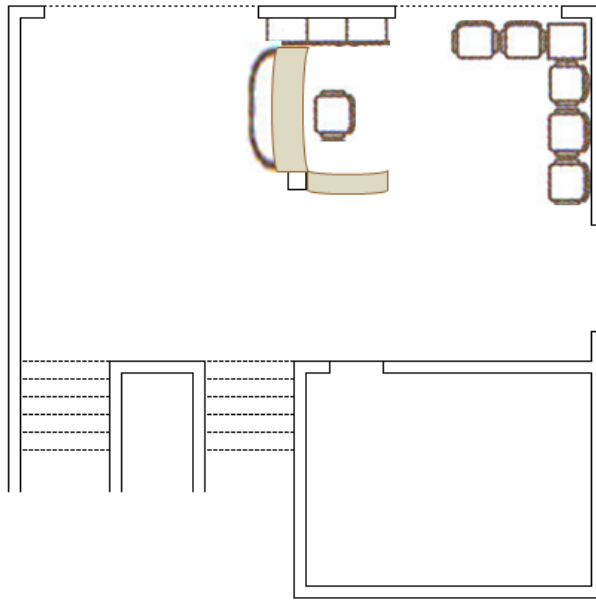
Inoltre viene chiesto di aumentare ulteriormente lo spazio a favore del CPO al fine di ricavare una autorimessa (per il camion ed il pulmino, se non quello di oggi lo spazio è previsto per quello di un domani o eventualmente come ulteriore magazzino) utilizzando l'area, oggi verde, della nuova casa di accoglienza. L'ingresso di questa autorimessa dovrebbe essere dallo scivolo/zona uscite sicurezza del CPO

3. Bozze grafiche delle realizzazioni / ambientazioni

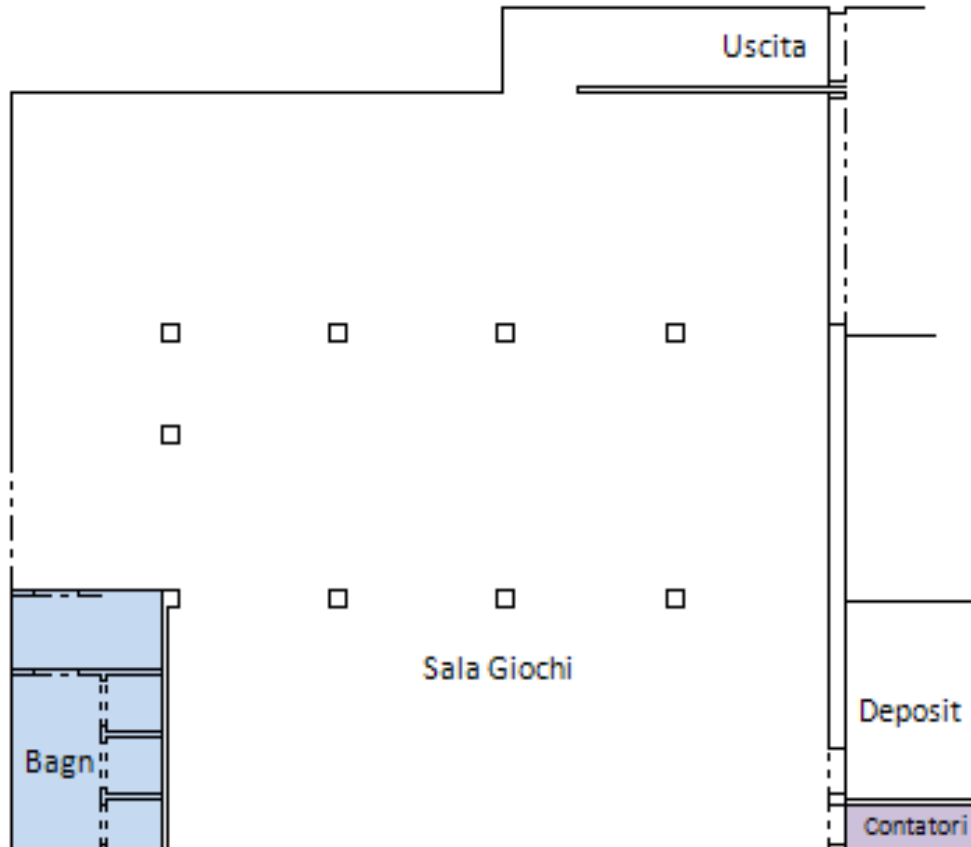
PLANIMETRIA GENERALE DELLE PARTI INTERESSATE



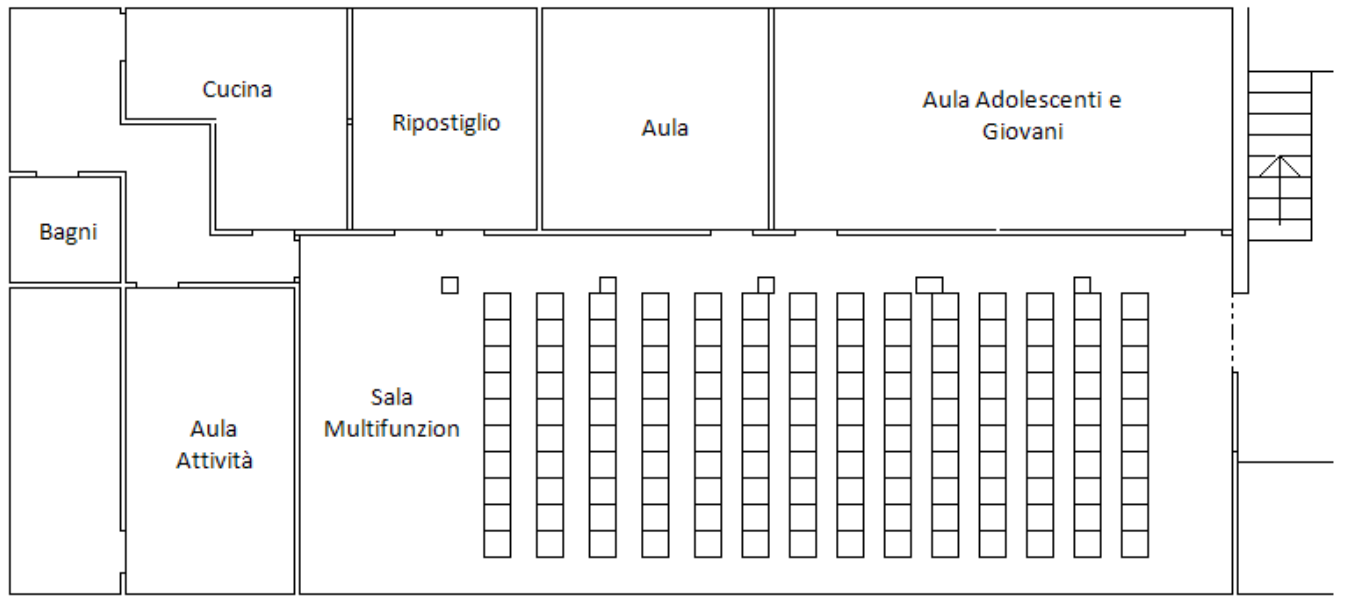
ATRIO INGRESSO



SALA GIOCHI



SALA MULTIFUNZIONALE / CUCINA / AULE



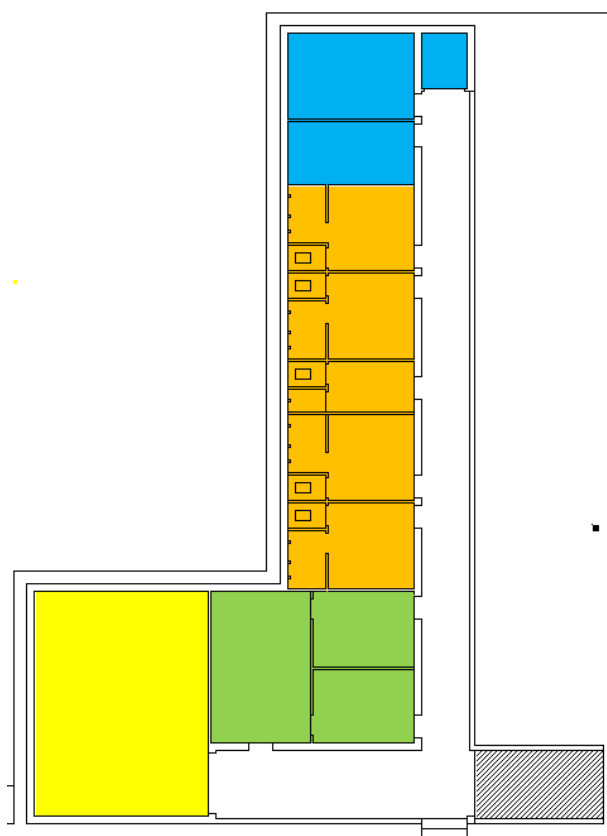
AREA ESTERNA ATTREZZATA



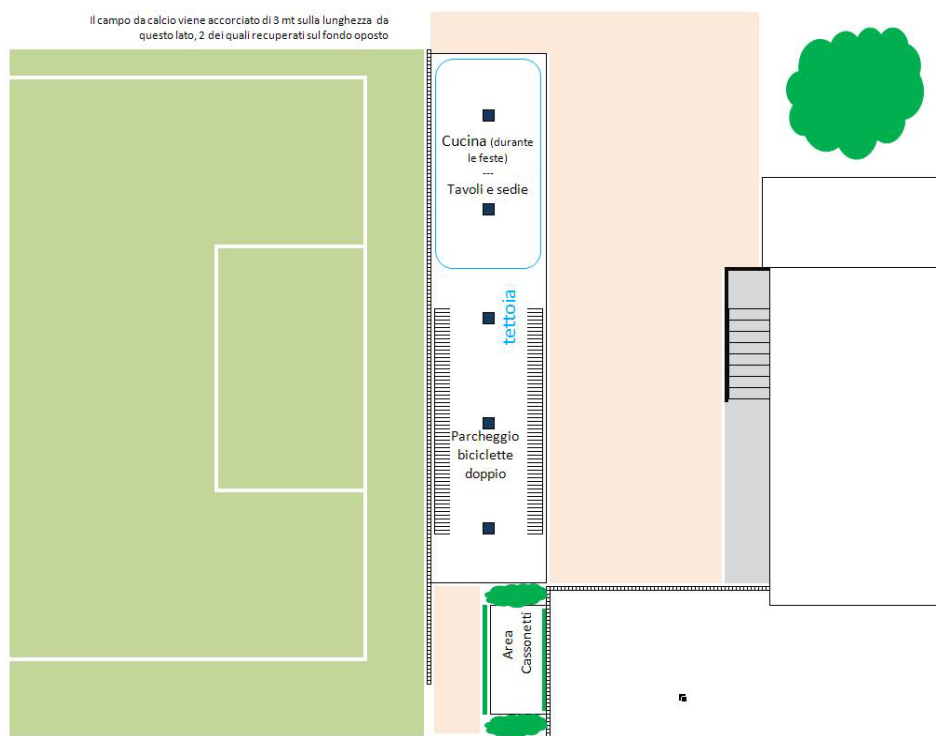
COPERTURA



SPOGLIATOI / SEDE GRUPPO SPORTIVO / MAGAZZINO – OFFICINA



SISTEMAZIONE ZONA DAVANTI AL CANCELLO D'INGRESSO



4. Analisi delle priorità e formazione dei lotti

L'intera opera è da realizzarsi per passi successivi e viene divisa in lotti di attuazione. Ogni lotto, a sua volta, viene scomposto in blocchi di intervento.

Per i lavori da eseguire, nel loro complesso, è stata identificata un'armonia delle trasformazioni che non impatta sulle vicissitudini quotidiane e sulla necessità di continuare a fruire degli spazi per lo svolgimento delle attività del Centro Parrocchiale e dell'oratorio.

L'idea è che ogni blocco venga "messo in cantiere" una volta raccolta la cifra necessaria alla sua realizzazione. Nel frangente ci si dovrà preoccupare della predisposizione degli impianti, di ogni sorta, tenendo conto di volta in volta delle necessità del progetto globale.

I costi saranno valutati nel momento in cui verranno realizzate le singole opere; si ribadisce che si intende presentare un progetto globale da attuare a lotti, secondo priorità stabilite. Nel momento di realizzare il singolo lotto sarà valutato l'impatto finanziario e le relative possibilità attuative.

5. Finanziamento

Il reperimento delle somme necessarie deve essere in sincronia con la gestione economica annuale della Parrocchia e con ogni altra iniziativa parrocchiale. Il coordinamento è del consiglio affari economici che, oltre a svolgere il suo compito istituzionale per tale progetto, valuterà le modalità e le tempistiche proposte dal comitato (descritto al punto 6) per la ricerca e l'accantonamento delle somme da destinare al progetto.

Alcuni punti suggeriti

- Coinvolgimento di terzi quali: Comune, Regione, Coni, Fondazione Cariplo, ...
- Incassi provenienti da Bandi, Benefattori, Raccolte Pubblicitarie (es. striscioni)
- Iniziative Oratoriane per la raccolta di somme a finanziamento delle opere
- Istituzione di un bollettino in merito all'iniziativa
- Istituzione dell'associazione "Amici del CPO"
 - Tesseramento con versamento della quota annuale
 - Organizzazione di gruppi di lavoro (fisico) per la realizzazione di parte delle opere con l'ausilio di volontari (aspetti assicurativi permettendo)
- Ricerca di aziende "sensibili" per la fornitura di materiali a basso costo, il prestito di utensili e mezzi di lavoro

6. Il Comitato

In ultimo, date le dimensioni del progetto di riqualificazione, si suggerisce di istituire un comitato per il coordinamento delle attività. Il comitato deve godere del benessere del Parroco e degli Organi Parrocchiali e serve anche a sgravare questi ultimi dalle preoccupazioni "materiali".

Si prospetta che il comitato si possa avvelere di una cerchia di persone interessate e capaci di agire in modo complementare su tutti gli aspetti che riguardano il progetto: dalla progettazione al coordinamento del lavoro dei volontari, dal recupero fondi alle pubbliche relazioni, ... e che in esso possano prendere parte alcune rappresentanze del Consiglio Parrocchiale, del Consiglio Affari Economici, del Consiglio dell'Oratorio.

7. Conclusione

Le analisi effettuate e le relative valutazioni sulle proposte di modifica presentate sono state trasposte sul progetto di riqualificazione degli spazi del CPO.

Trattandosi di un livello di progettazione ancora generale, sono state adottate soluzioni in parte non definitive ma che richiederanno un adeguato approfondimento in sede di progettazione specifica dei vari ambiti.

Necessariamente, la valutazione ha comportato delle scelte a favore di una o dell'altra proposta; si rimarca ancora una volta il metodo adottato che è quello della massima trasparenza e della possibilità, da parte di tutti, di dare il proprio contributo.

8. Allegati

Schizzi proposte alternative realizzazione spogliatoi

- 1) ampliamento della nuova costruzione destinata a spogliatoi e magazzini utilizzando lo spazio contiguo al muro confinante con via privata Magni;
- 2) raddoppio della costruzione sopra citata ottenendo un fabbricato più ampio;
- 3) raddoppio come al punto 2) interrando la costruzione aggiuntiva.

