

Aggiornamento Maggio 2017



CONSORZIO

CENTRO COMMERCIALE



Proprietà:

PORTA LAVAGINE SRL
Via Ponte Magno 42
CUPRAMONTANA (AN)
Tel 0731 704300
Fax 0731 704310

Porta Lavagine Srl

Centro polifunzionale "Consorzio"

INDICE:

- 1) Inquadramento
- 2) Dati Generali
- 3) Urbino – Cenni Storici –
- 4) Descrizione dell'Iniziativa e Localizzazione
- 5) Dati di Progetto
- 6) Il Progetto – Descrizione dell'Intervento –
- 7) Bacino di Utente
- 8) Lay-Out e Merchandising Plan
- 9) Elaborati Grafici Illustrativi
- 10) Rendering e Note

N.B.

Le planimetrie e le immagini riportate nel depliant si intendono esemplificative e potranno essere modificate durante la realizzazione dell'opera o in funzione dello specifico utilizzo degli spazi.

1- INQUADRAMENTO



2- DATI GENERALI

Localizzazione.....	Urbino (PU)
Proprietà.....	Porta Lavagine s.r.l.
Apertura prevista.....	Marzo 2012
Singoli esercizi commerciali.....	mq 250 superficie di vendita
G.L.A. Totale.....	mq 5.656
Superficie Negozi.....	mq 2.500 superficie totale di vendita
Uffici / Direzionale.....	mq 970 lordi
Livelli.....	2 + Garage Interrato
Posti auto.....	185

3- URBINO - CENNI STORICI

Urbino è ubicata a 450 mt. sul livello del mare e rappresenta una delle maggiori mete del turismo mondiale. Urbino si offre allo sguardo del visitatore come una città che conserva intatta una realtà storico urbanistica che affonda le sue radici nell'età rinascimentale, ma che nel contempo si configura come moderno centro di irradiazione culturale a dimensione internazionale. Furono le geniali iniziative politiche e culturali di Federico di Montefeltro, principe illuminato del XV secolo, che seppero trasformare una terra anonima e ostica in un territorio storicamente ben definito: una sorta di approdo obbligato per chi voglia esplorare una dimensione essenziale della civiltà.

Il centro storico è racchiuso tra le mura bastionate ed è interamente costruito in mattoni, nel centro è possibile visitare i più famosi monumenti della città: il Palazzo Ducale simbolo fisico dello Stato Rinascimentale (un palazzo aperto alla circolazione delle idee e degli uomini) la Casa di Raffaello, il Duomo, ricco di pregevoli dipinti, statue, stucchi e decorazioni. Nei pressi del Palazzo Ducale si trova il Teatro Sanzio considerato il capolavoro urbinato dell'architetto Vincenzo Ghinelli, il Palazzo Bonaventura, gli Oratori di San Giovanni e San Giuseppe, la Fortezza Albornoz e tante altre opere di valore architettonico e culturale.

Il territorio circostante è ricco di beni storici, architettonici ed artistici, immersi nel contesto di uno straordinario patrimonio ambientale e paesaggistico.



4- DESCRIZIONE DELL'INIZIATIVA E LOCALIZZAZIONE

Il Progetto nasce su iniziativa del Comune di Urbino che ha indetto una Gara Pubblica per risolvere il problema dei parcheggi nel centro storico dichiarato patrimonio dell' UNESCO. Il complesso edilizio previsto è collocato addossato ad un pendio, in posizione baricentrica tra la propaggine sud del Centro Storico di Urbino ed il Mausoleo San Bernardino e segue l'andamento curvilineo dell'area su cui insiste situata a ridosso delle mura di Urbino.



Committente: Porta Lavagine S.R.L

Progetto a base Gara: PIANO PARTICOLAREGGIATO ARCH. GIANCARLO DE CARLO

Progetto Architettonico: ING. CARLO RIPANTI – ARCH. STEFANO GENNARI, ARCH. YASUO WATANABE
(consulente generale)

Progetto Opere Geotecniche: PROF. GIAN PAOLO GIANI – ING. BRUNO BIANCO, GEOL. SERGIO CATURANI
(consulente)

Progetto Strutturale: ING. ERNESTO OLMEDA

Consulenza Impianti Meccanici ed Elettrici: TECNOSTUDI DELL'ING. ROLANDO GIRELLI E ASSOCIATI

Impresa Esecutrice: TORELLI DOTTORI SPA – CUPRAMONTANA (AN)

6- IL PROGETTO - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il complesso edilizio previsto è collocato addossato ad un pendio e segue l'andamento curvilineo dell'area su cui insiste. La struttura sorge su un'area perfettamente inserita nel sistema viario esistente, infatti si trova all'ingresso della città, proprio in corrispondenza della rotatoria "Croce dei Missionari", crocevia delle strade che da Pesaro e da Fano conducono ad Urbino e si caratterizza per la visibilità e la posizione altamente strategica; da qualunque direzione si provenga è



praticamente inevitabile trovarsi l'edificio davanti. Sull'area oggetto dell'intervento sorgeva il Consorzio Agrario per cui per gli abitanti di Urbino "Il Consorzio" definisce un luogo ben preciso e facilmente identificabile.

Il Complesso Polifunzionale "Consorzio" si configura come un complesso commerciale di moderna concezione con l'obiettivo di colmare la scarsa offerta commerciale della cittadina. Il risultato finale è dunque un complesso di alto valore architettonico che coniuga funzionalità ed efficienza sotto il punto di vista del mix di offerta commerciale e servizi.

Dal punto di vista architettonico il complesso è costituito da tre distinti corpi di fabbrica con coperture parzialmente interconnesse, articolati su tre livelli, di cui due fuori terra. La struttura si presenterà come un aggregato di molteplici esercizi di piccole dimensioni (esercizio di vicinato) e sarà dotato di percorsi-porticati di collegamento tra i vari esercizi. Una nuova strada a doppio senso collegata alla rotatoria "Croce dei Missionari" consentirà un facile ed immediato accesso al centro e al parcheggio interrato che ospiterà 185 posti auto.



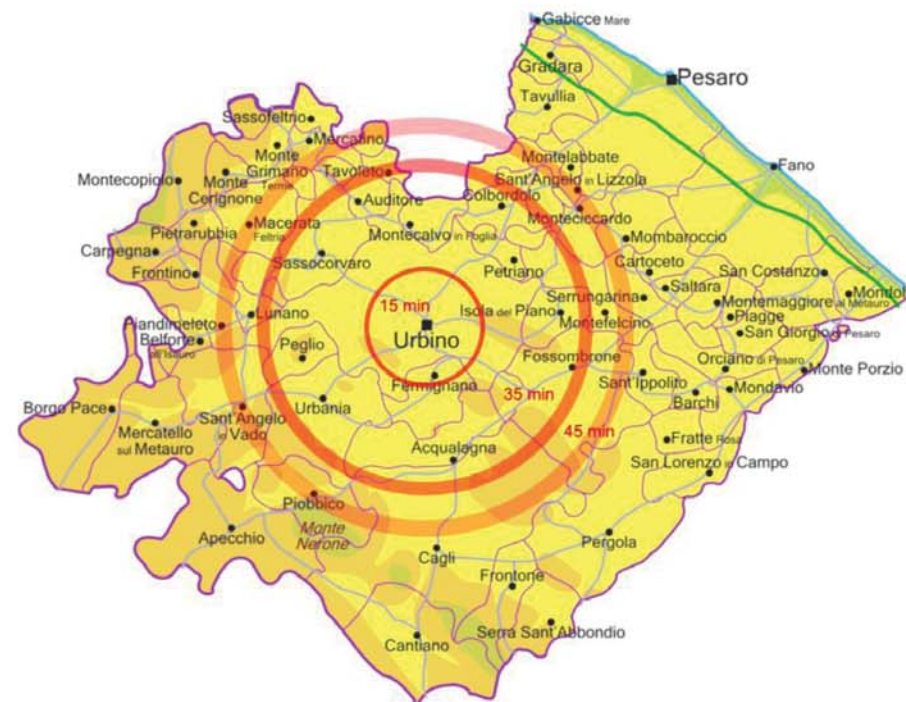
I tre volumi esterni saranno collegati tra loro da un sistema di porticati, camminamenti comuni e coperture. I collegamenti verticali tra i vari livelli saranno assicurati da un sistema di scale ed ascensori, posti in posizioni baricentriche rispetto all'intera struttura. L'ascensore posizionato nel lato destro del complesso è l'unico ad arrivare fino in superficie al livello della strada superiore, in corrispondenza della fermata dell'autobus di linea urbana: in tal modo il complesso sarà facilmente raggiungibile anche per chi circola con i mezzi pubblici. La piazza antistante il piano terra rimarrà esclusivamente pedonale.

7- BACINO DI UTENZA

Urbino conta circa 16.000 abitanti residenti divisi tra gli abitanti del centro storico (1.141), quelli fuori le mura (4.596) e quelli che risiedono nelle frazioni. Nell'arco di 15 minuti si contano 41 frazioni con un totale di circa 9.900 abitanti.

Altri dati importanti si riferiscono alla popolazione studentesca che frequenta le università di Urbino (15.000 studenti) e all'affluenza turistica annuale (250.000 persone).

I paesi che si trovano ad una distanza di circa 30 minuti (Urbania, Fossombrone, Farnignano, Acqualagna, Sant'Angelo in Vado ecc.) hanno un totale di 31.630 persone residenti.



8- LAY-OUT E MERCHANDISING PLAN

Dal punto di vista funzionale, il nuovo insediamento ospiterà al Piano Terra ed al Piano Primo le attività commerciali, direzionali e le ricreative, organizzate prevalentemente con le vetrine verso valle e con gli spazi logistici verso monte. Nel dettaglio: al Piano Terra nel lato destro verrà posizionata la piastra alimentare, nel lato opposto verrà realizzata la zona ristorativa; la food-court, disegnata sul lato dell'immobile che guarda verso la valle attraverso una grande superficie vetrata. Le attività commerciali di abbigliamento e beni per la persona sono state concentrate nella parte centrale del livello terra.

Al primo piano sul lato destro saranno collocati altri esercizi commerciali scelta determinata dall'ottima visibilità dei locali dalla strada, mentre nella parte centrale e sinistra si concentreranno gli uffici, le attività terziarie e direzionali.

Al Piano Seminterrato saranno collocati i parcheggi, con i relativi servizi, e uno spazio di circa 1.000 mq con destinazione ricreativa (fitness / estetica). La piazza antistante, esclusivamente pedonale, potrà essere utilizzata per l'organizzazione di eventi e attività di supporto al centro.

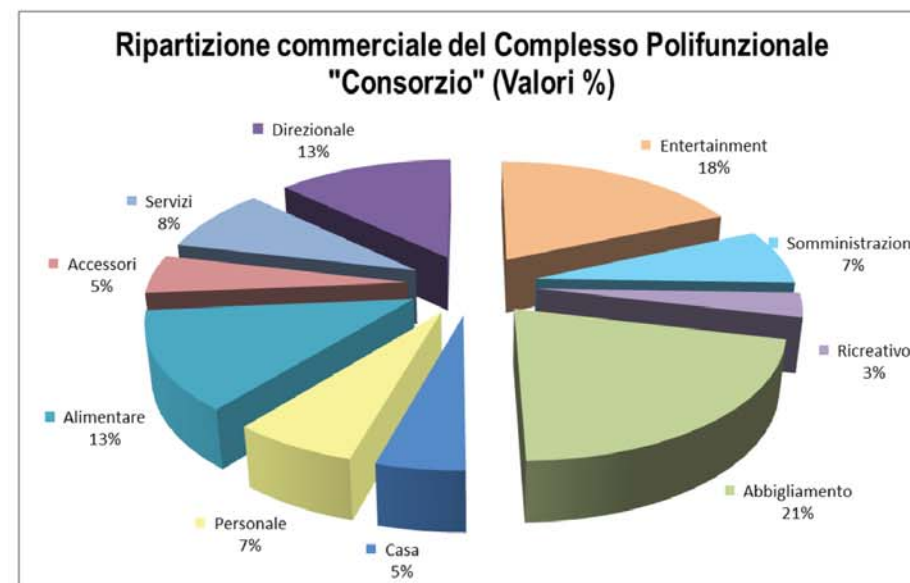
Nelle tabelle e nella tavola seguenti sono indicate le varie attività e il mix merceologico. È importante sottolineare che durante la realizzazione e il posizionamento dei vari brand, il merchandising plan potrebbe subire delle modifiche.

MERCHANDISING PLAN - CENTRO POLIFUNZIONALE "CONSORZIO"

Livello	Mq. GLA (Sup. Lorda)	Attività	Settore
Interrato	1025,4	Palestra - Fitness	Entertainment
Terra	406,3	Ristorazione - self - bar	Somministrazione
Terra	177,3	Spazio ricreativo	Ricreativo
Terra	341,1	Abbigliamento U/D	Abbigliamento
Terra	201,6	Abbigliamento Bambino	Abbigliamento
Terra	100,9	Intimo	Abbigliamento
Terra	256,9	Oggettistica – Arredo casa	Casa
Terra	138,6	Giocattoli	Personale
Terra	715,6	Superette	Alimentare
Terra	222,1	Igiene Casa/Persona	Personale
Terra	227,1	Ottico – Parafarmacia – Centro telefonia	Servizi
Primo	282,9	Calzatura - Pelletteria	Accessori
Primo	84,3	Intimo	Abbigliamento
Primo	318,2	Abbigliamento U/D	Abbigliamento
Primo	134,2	Abbigliamento sportivo	Abbigliamento
Primo	245,4	Spazio espositivo e temporary store	Servizi
Primo	724,2	Direzionale - Uffici	Direzionale

TOT: 5602,1









Ripartizione commerciale Mq. GLA		
Settore	Sup. Lorda Mq.	%
Alimentare	366,9	6,49
Somministrazione	406,3	7,25
Abbigliamento	1180,3	21,07
Accessori	282,9	5,05
Entertainment	1025,4	18,30
Personale	360,7	6,44
Servizi	472,5	8,43
Casa	256,9	4,59
Direzionale	724,2	17,14
Ricreativo	177,3	3,16
Totale	5602,1	100,00

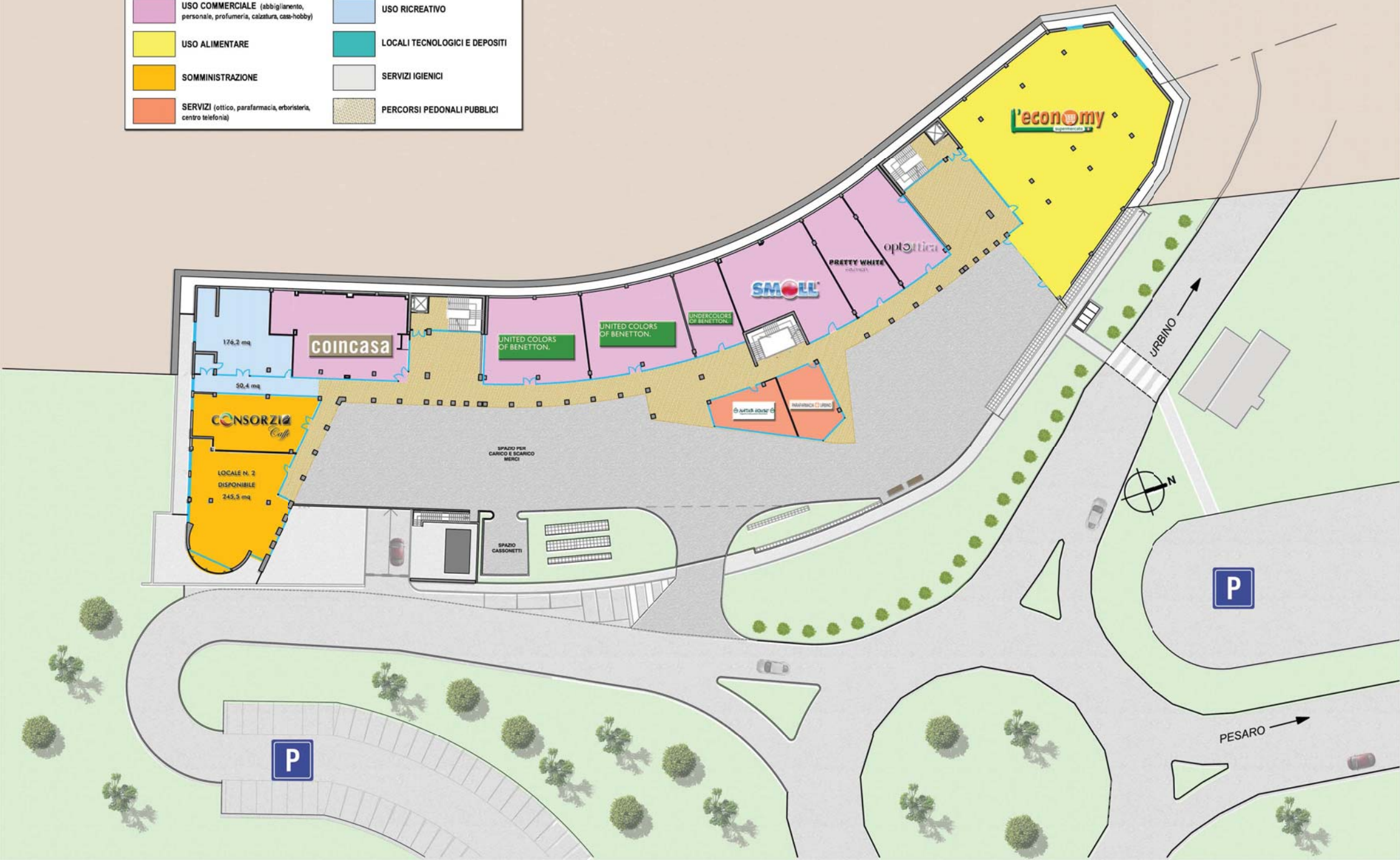


LEGENDA	
	USO RICREATIVO
	AUTORIMESSA
	LOCALI TECNOLOGICI E DEPOSITI
	SERVIZI IGIENICI



PIANTA PIANO TERRA - scala 1:500

LEGENDA	
	USO COMMERCIALE (abbigliamento, personale, profumeria, calzatura, casa-hobby)
	USO ALIMENTARE
	SOMMINISTRAZIONE
	SERVIZI (ottico, parafarmacia, erboristeria, centro telefonata)
	USO RICREATIVO
	LOCALI TECNOLOGICI E DEPOSITI
	SERVIZI IGIENICI
	PERCORSI PEDONALI PUBBLICI

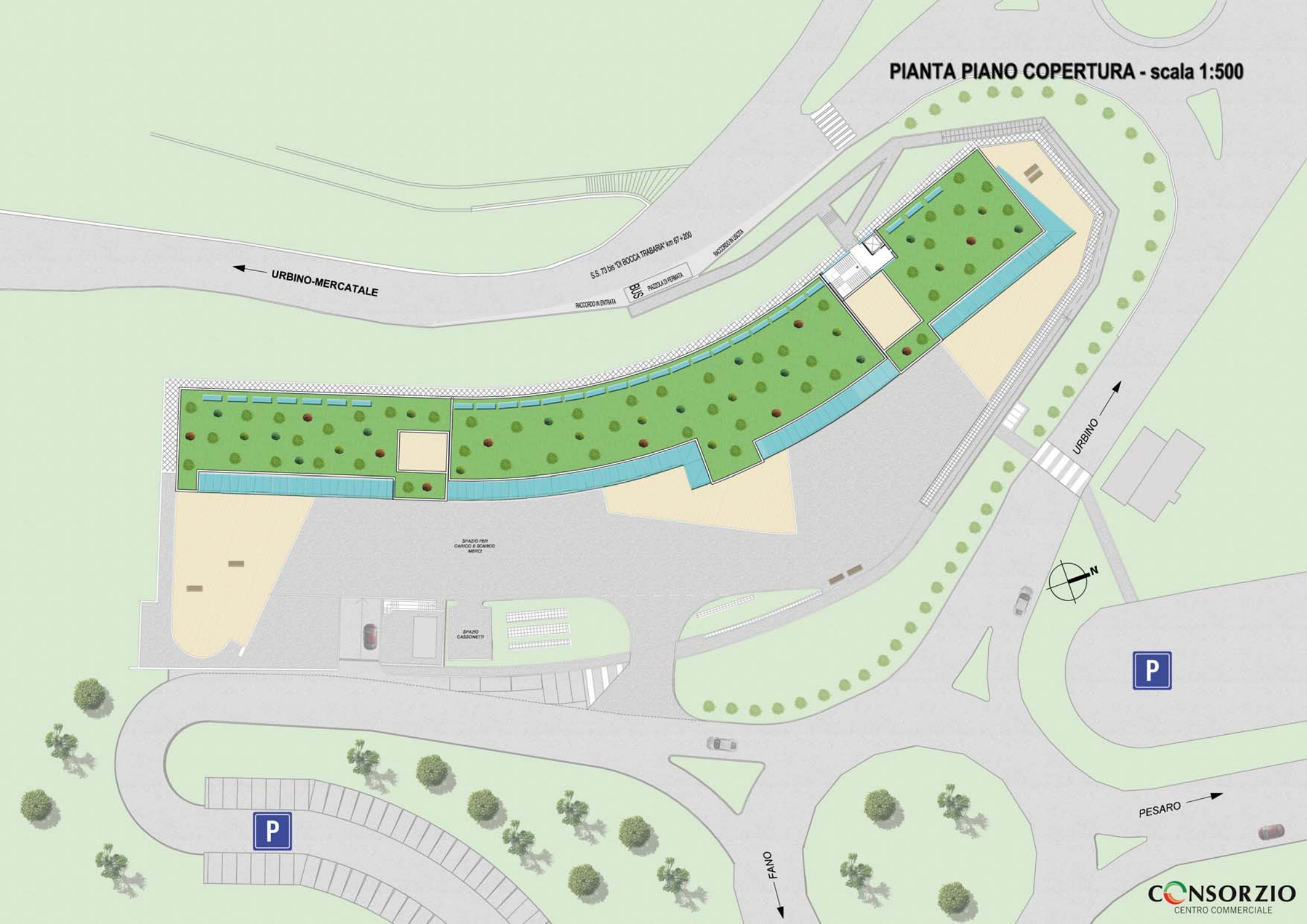


PIANTA PIANO PRIMO - scala 1:500

LEGENDA	
	USO COMMERCIALE (abbigliamento, personale, profumeria, calzatura, casa-hobby)
	USO DIREZIONALE
	PERCORSI PEDONALI PUBBLICI



PIANTA PIANO COPERTURA - scala 1:500





www.torellidottori.com