



CONCORSO INTERNAZIONALE DI IDEE

PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO INSEDIAMENTO
NELL'AREA DELL'EX CASERMA DEI LUPI DI TOSCANA

MAcs241911

RELAZIONE

Il concorso per il recupero dell'ampia area in cui è collocata l'ex Caserma costituisce un'occasione importante di riprogettazione di una parte significativa della città e di riflessione su temi cruciali come il rapporto fra "città e campagna", o quello, non meno complesso, tra ambiente urbano, produzione agricola e parco pubblico. Il progetto proposto ha in particolare esplorato la capacità delle strutture urbane lineari di dare una struttura di riferimento ai territori estesi e frammentati della città e, conseguentemente di innescare processi virtuosi di riqualificazione ambientale e urbana.

I rapporti con il contesto urbano, funzionale e paesaggistico

Il contesto è stato considerato sia come un intorno a cui connettersi così come un organismo vivente da ascoltare e con il quale aprire un dialogo.

A livello figurativo, il riferimento più stimolante sono risultate le tracce del territorio rurale che discendono dalla centuriazione romana. Il progetto attribuisce a queste tracce il valore di signature in quanto suggeriscono modalità operative con cui intervenire per rigenerare la città.

Di particolare valore e significato sono i segni allungati generati dai decumani. Disposti trasversalmente a principali assi della viabilità che tagliano in fasce lunghe e strette il tessuto insediativo, hanno un grande valore urbano e si prestano a costruire **sistemi lineari di nuove centralità**.

E' un processo già in atto: i principali sistemi urbani che caratterizzano la zona, hanno infatti una struttura lineare e seguono l'orientamento di decumani come evidenziato in modo chiaro nel centro urbano di Scandicci e il quartiere dell'Isolotto.

La forma allungata e distesa di queste strutture è stata fatta propria dal progetto elaborato per il recupero dell'area dell'ex caserma Lupi di Toscana che l'ha utilizzata per mettere in relazione le principali attrezzature presenti (o previste) intorno all'area di concorso come la tranvia, i due ospedali, il parcheggio scambiatore e il centro commerciale.

Il progetto ha considerato inoltre obiettivo prioritario la valorizzazione della grande risorsa paesaggistica rappresentata dall'area agricola esistente subito fuori le mura di cinta della caserma che viene considerata una parte fondamentale del progetto del nuovo insediamento.

Si è infine ritenuto opportuno mantenere un dialogo aperto con la stessa caserma. E' stato previsto di ricordarne la presenza figurativa, sia pure sottotraccia, attraverso la previsione di un fossato e la disposizione di antiche essenze arboree a segnarne il perimetro.

Il sistema della mobilità

Il progetto persegue l'obiettivo primario di valorizzare la mobilità sostenibile, in particolare quella pedonale e ciclabile che deve necessariamente relazionarsi con la linea 1 della tranvia.

La stessa struttura morfologica e funzionale del progetto discende da questa l'idea. Al centro del progetto è infatti posto un grande viale alberato dotato di ampi marciapiedi, di un piacevole e comodo percorso ciclabile, di un asse carrabile riservato ai mezzi di trasporto pubblico e, in alcuni tratti, ai residenti. I filari

alberati e i cambi di colorazione della pavimentazione in cemento architettonico indicano il tracciato da seguire ai diversi utilizzatori.

Le strade di servizio al tessuto residenziale, previste alberate, sono ad uso esclusivo dei residenti. La parte carrabile presenta variazioni di percorso per limitare la velocità.

La mobilità carrabile invece si attesta sul grande parcheggio multipiano che soddisfa in larga misura la necessità di parcheggi pubblici e privati dell'intero complesso. Questa previsione permette di avere importanti risultati: riduce al minimo il traffico all'interno della zona dell'insediamento, limita le superfici impermeabili, permette di realizzare corti interne dotate di alberi di alto fusto e di contenere i costi di costruzione. Infine, rende la costruzione degli edifici più rapida e semplice.

Agli ingressi delle residenze, sono comunque previsti piccoli parcheggi per i disabili e di servizio.

Per la residenza a libero mercato e per la parte di housing sociale destinata alla vendita sono ammessi parcheggi privati nei piani interrati gli edifici. Appositi locali chiusi per il ricovero delle bici (un posto ogni alloggio oppure 2,5 posti ogni 100mq di sul) sono invece collocati al piano terreno.

Più in generale, il progetto prevede una **articolata rete di piste ciclabili** che si collega con il sistema ambientale e funzione circostante.

Per la **mobilità carrabile esterna all'insediamento**, sono state fatte proprie le indicazioni del regolamento urbanistico che prevedono il completamento del vialone dell'ospedale. Considerando che l'intervento rendere più scorrevole il traffico sia in entrata che in uscita, si è deciso di limitare a una sola corsia in direzione della via di Bagnese la previsione del raccordo che conduce alla rotonda di fronte all'ospedale Torregalli, così da poter mantenere la pista ciclabile senza ridurre lo spazio per il marciapiede.

La previsione del parcheggio scambiatore di 350 posti auto viene mantenuta e integrata con la previsione di un'area mercatale, di una piazza di raccordo con la fermata della tranvia e di un edificio a destinazione commerciale-direzionale che funge anche da land mark.

Infine è stata prevista, come richiesto dal bando, la fermata della navetta nel piazzale antistante la palazzina di comando. La soluzione non sembra del tutto risolutiva in quanto permette di avvicinarsi agli ingressi degli ospedali di soli 600 m. lasciando altri 250 m da percorrere a piedi. Nella planimetria di progetto è stato indicato anche il possibile tracciato per portare la fermata della navetta fin dentro gli ospedali.

La soluzione più convincente sembra però quella di prevedere una linea di trasporto pubblico su gomma ad alimentazione elettrica che colleghi il quartiere di San Lorenzo a Greve all'omonima fermata della tranvia per poi proseguire lungo il nuovo viale e, dopo aver percorso la rotonda di fronte all'ospedale di Torregalli, entrare all'interno dell'area ospedaliera e fermarsi di fronte agli ingressi dei due ospedali.

La qualità del sistema insediativo, il mix funzionale e la struttura morfologica di progetto

Nella struttura morfologica proposta si intrecciano diverse idee di città che vanno da quella ordinata e continua, basata sulla ripetizioni della figura degli isolati chiusi, a quella frattale della città contemporanea che prevede un sistema insediativo aperto e l'utilizzo di diverse tipologie edilizie.

Il risultato è un tessuto urbano intenzionalmente ibrido in cui la disposizione a corte aperta degli edifici permette di realizzare spazi raccolti e protetti così come di permettere alla luce e il sole di entrare senza particolari difficoltà. In elevazione la configurazione e la successione degli edifici di diverse altezze conferiscono ulteriore varietà al paesaggio urbano da cui emergono, tra un fitto sistema arboreo, due torri di 10 piani e una più bassa di 8 piani.

Il piano terra, quando è prospiciente i principali spazi pubblici è previsto a destinazione commerciale o direzionale. Nelle parti più interne dell'insediamento sono invece collocati i servizi alla residenza, o gli spazi coperti di uso pubblico destinati ai giochi dei bambini

L'insediamento proposto, pur basato su una definita struttura morfologica, ammette e prevede diversi gradi di libertà compositiva in sede di definizione del progetto architettonico.

La previsione di un insediamento composto dall'aggregazioni di singoli edifici da realizzarsi su **distinti lotti** permette inoltre di distribuire la realizzazione dell'insediamento nel tempo e, soprattutto, di affidare il progetto architettonico dei singoli edifici a architetti diversi così, **da garantire la necessaria varietà architettonica**

Il nuovo complesso è dotato di molti servizi tra cui l'asilo nido, la scuola elementare e materna, le attrezzature sportive, la biblioteca, la ludoteca, le sale riunioni e gli spazi per le mostre e un ampio parco agricolo. I 2,5 ha di terreno della caserma restituiti all'agricoltura permettono di realizzare una azienda agricola dotata di annessi per il ricovero degli animali e dei mezzi da lavoro, di serre per la coltivazione degli ortaggi e della frutta, un ristorante, uno spaccio e, infine un centro di ricerca e di formazione specializzato nel settore dell'agricoltura urbana e della conservazione della biodiversità .

La possibilità di avere "sotto casa" la produzione di prodotti agricoli biologici conferisce grande attrattività al nuovo complesso urbano che **assume i caratteri originali e innovativi di una vera "agripolis" collocata al centro di un ampio sistema insediativo.**

La previsione delle destinazioni funzionali è basata sull'idea che la varietà e la mescolanza delle funzioni sia un valore e che queste possano variare nel tempo. La proposta contenuta nel masterplan sente la presenza dei due grandi ospedali e indica molte attività connesse al tema della salute: studi medici , centri diagnostici e riabilitativi compreso un giardino progettato a fini terapeutico con annesse erboristerie. A fianco dell'edificio destinato al parcheggio è inoltre previsto un albergo-residence utile anche per ospitare in un ambiente piacevole i famigliari delle persone ricoverate. Le attività commerciali sono previste a ridosso degli spazi pubblici e del viale urbano così da trarre giovamento dal "traffico" indotto dalle bici, i pedoni e i bus elettrici.

il progetto dello spazio pubblico come processo generativo del sistema insediativo

Il progetto elaborato ha come principale obiettivo la definizione della struttura morfologica dello spazio pubblico. Più precisamente, è il progetto dello spazio pubblico e delle sue relazioni con il contesto che stabilisce la disposizione degli edifici, la loro altezza e le funzioni che devono ospitare. In estrema sintesi il progetto del nuovo insediamento non è altro che un articolato sistema di spazi pubblici generati da un viale urbano che cerca empatia con il contesto: si apre e si piega per dare accoglienza alla tranvia, alza i suoi edifici per segnalare la presenza del nuovo organismo urbano e poi li abbassa per meglio raccordarsi con il tessuto minuto di via di Scandicci. Infine, con una sua diramazione, buca l'edificio della palazzina di

comando così da porsi dirigere diritto dentro l'ospedale di Torregalli. Ne viene una struttura dello spazio urbano complessa e articolata costituita da piazze, giardini, slarghi, piazze mercato, e ampie scalinate che vogliono dare un ruolo urbano anche all'edificio del parcheggio che, con costi molto più contenuti dei parcheggi interrati, è riuscito ad ospitare i posti auto necessari a tutto l'insediamento previsto nell'area dell'ex caserma così come a offrire al sistema dello spazio pubblico una grande terrazza verde posta a più di 10 metri di altezza.

L' ecosostenibilità dell'insediamento

Il progetto prevede un quartiere NZED (nearly zero energy district) con fonti energetiche rinnovabili e considera la sostenibilità e l'uso accorto delle risorse un grande valore. Il nuovo insediamento, come è illustrato nella tavola 4, ha messo in atto un variegato sistema di accorgimenti finalizzati al miglioramento del microclima, il controllo delle radiazioni solari fino al corretto orientamento degli edifici. Particolare attenzione è stata posta al riuso delle acque piovane e grigie, prevedendo un articolato sistema di raccolta e ridistribuzione basato su canaline, fossetti e fossi, cisterne, vasche all'interno delle corti nello spazio pubblico: un ampio sistema di laghetti e di fitodepurazione permette un recupero di acque per gli usi non potabili e irrigui tale da non gravare troppo sul sistema sul sistema fognario esistente.

g . area pubblica autonomia funzionale collegamenti e relazioni con il contesto, flessibilità della fase attuativa in relazione all'incremento della sul di da trasferimento stralci funzionali

L'insediamento previsto nell'area della caserma è del tutto autonomo e richiede interventi esterni all'area della caserma solo per realizzare opere viarie.

Da un punto di vista meramente di funzionale richiederebbe solo la realizzazione di un piccolo tratto di strada per dare accessibilità carrabile all'area direttamente dallo stradone dell'ospedale.

Si ritiene però che per realizzare un intervento organico e coerente con le strategie di progetto sia necessario realizzare già nella prima fase realizzativa i collegamenti previsti verso la fermata della tranvia e verso via di Scandicci.

La SUL di atterraggio è stata disposta fuori dell'area pubblica al fine di rafforzare le relazioni urbane in particolare l'asse verso la tranvia, la piccola piazza di fronte agli ospedali e, infine, per costruire uno spazio urbano a fianco della chiesa di San Paolo a Soffiano.

La suddivisione in vari interventi edilizi consente di realizzare la SUL di atterraggio **per parti e per fasi distinte e indipendenti**.

I dati dimensionali rispecchiano le richieste e soddisfano gli standard urbanistici (verde e parcheggi pubblici e attrezzature comuni). La superficie per le scuole è prevista nell'area pubblica.

La fattibilità del progetto è aiutata, oltre che dalla varietà delle destinazioni d'uso, dalla compattezza dell'intervento che richiede minori costi per le opere di urbanizzazione.

La soluzione proposta per l'area della caserma si presta ad essere realizzata sia con unico intervento che per parti e interventi successivi nel tempo. **L'intervento è infatti previsto organizzato per lotti separati di diverse dimensioni.**

Questo permette anche di coinvolgere nel processo di costruzione diversi soggetti imprenditoriali e le aziende costruttrici locali che sono di dimensioni più contenute.

La fattibilità dell'intervento non è stata pensata come un'operazione di verifica a posteriori ma come criterio guida con cui affrontare il progetto.

Per essere certi della fattibilità dell'intervento di l'housing sociale sono state utilizzate tipologie edilizie semplici e collaudate come espressamente dalle linee guida del Progetto 10.000 elaborato da Investire sgr che è il principale soggetto attuatore di interventi di housing sociale in Italia

Per l'area della caserma è stata anche prevista una sequenza ragionata nella fasi di realizzazione .