

Contemporary City

Situations, projects, policies

Urban Planning and Design Section

Designing the future: towards a master plan for the military areas in Piacenza

Paolo Bozzuto and Stefano Pendini

May 10, 2012

Direzione scientifica

e coordinamento

Francesco Infussi

Gabriele Pasqui

Ricerca e progettazione

Mariasilvia Agresta

Paolo Bozzuto

Antonella Bruzzese

Chiara Merlini

Anna Moro

Gianfranco Orsenigo

Stefano Pendini

Giuliana Taggi (tirocinante)

Ludovica Vacirca (tirocinante)

Attori e strategie

Giancarlo Vecchi

Fattibilità economica

Luca Gaeta

Viabilità e mobilità

Paolo Riganti

Laboratorio “Progetti e politiche per il territorio”

Dipartimento di Architettura e Pianificazione (DIAP)

Politecnico di Milano

Marzo/dicembre 2009



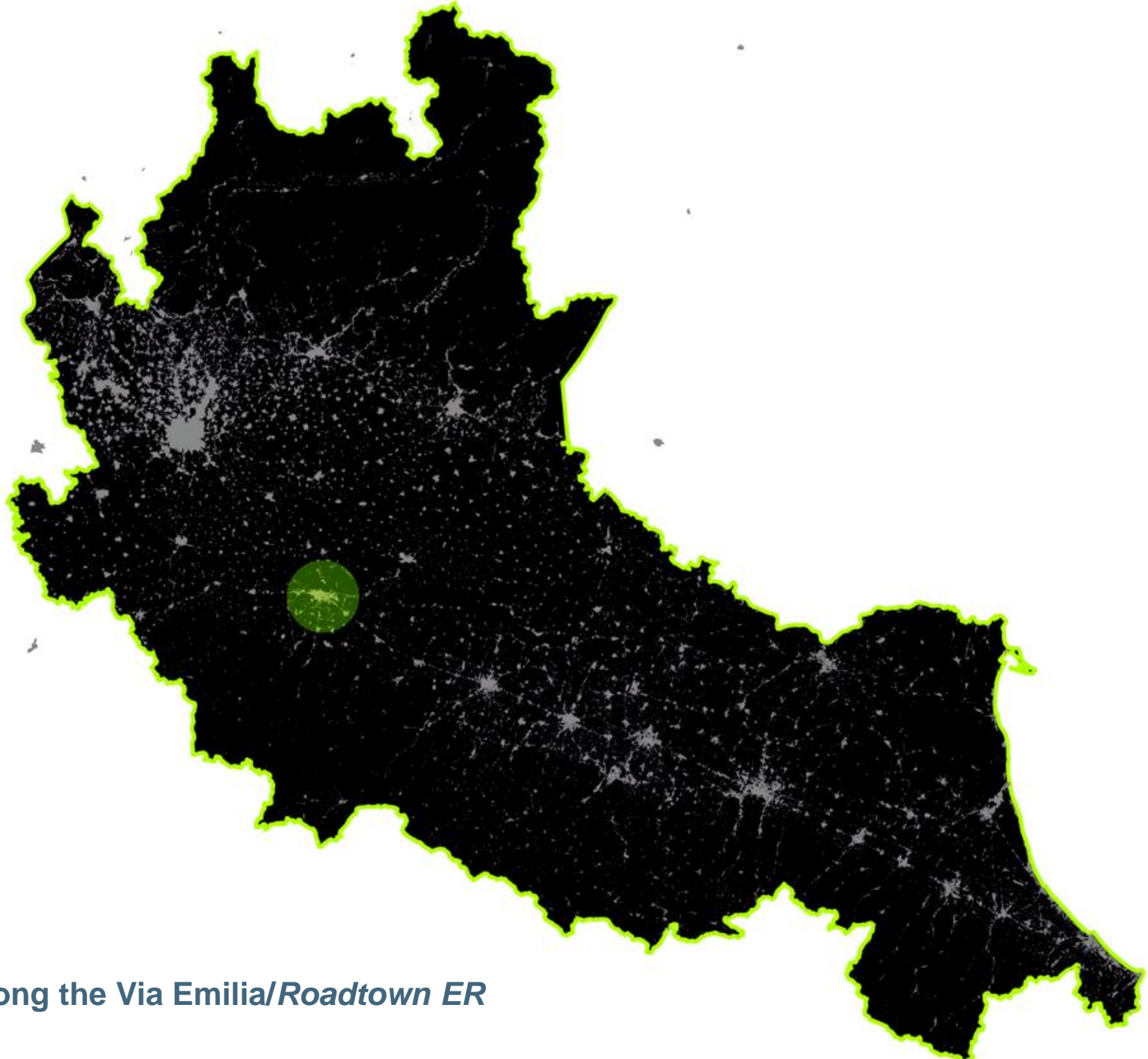
Italy



Italy/lombardia + emilia romagna



Italy/lombardia + emilia romagna/piacenza



Piacenza along the Via Emilia/*Roadtown ER*

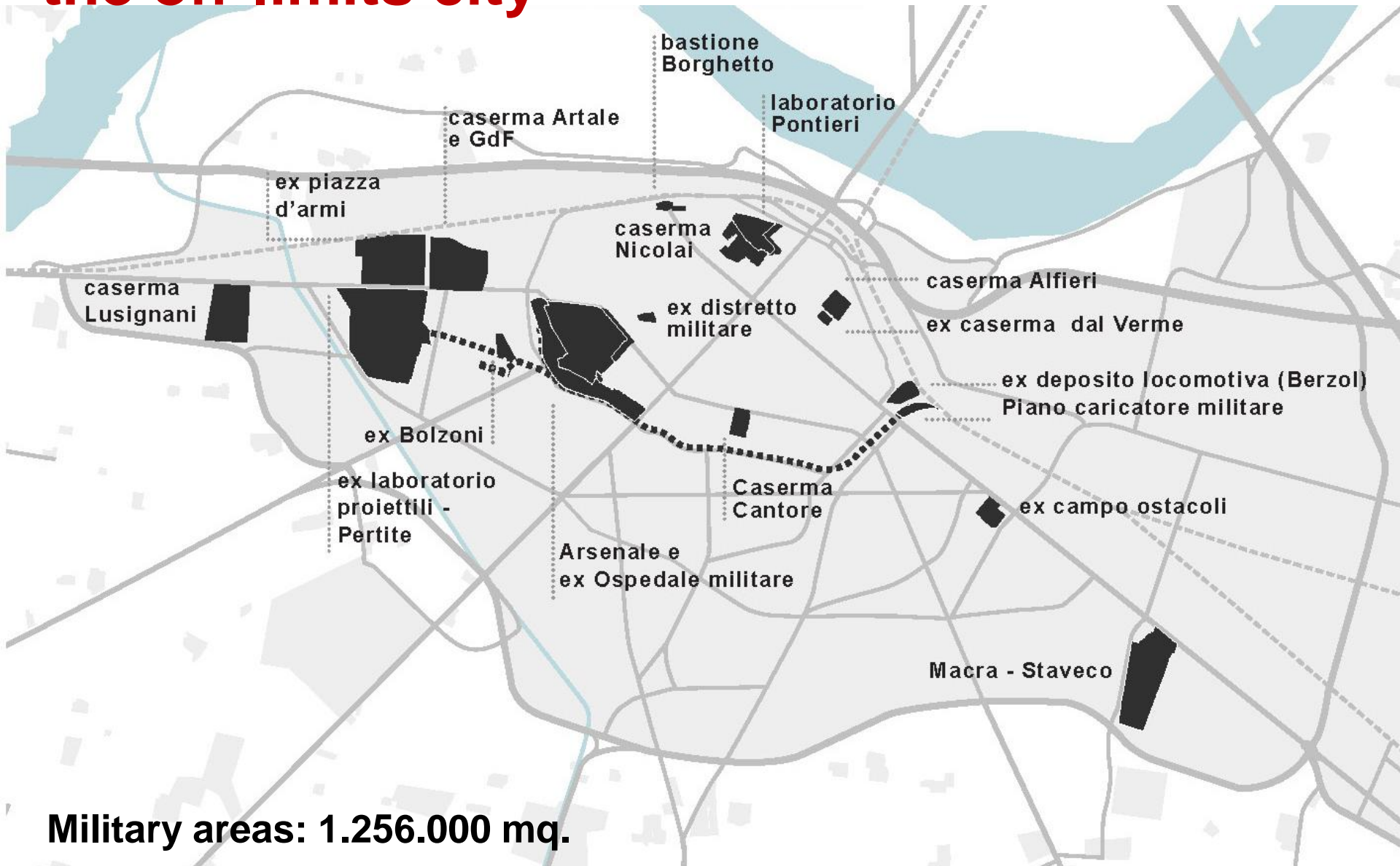
The general aim of the work was to design a *Master Plan* for the urban conversion of six military areas, property of the Italian *Ministry of Defence*, set inside the city core of Piacenza.

The *Master Plan* should have been the key element of a very complex planning process based upon an bargain between the Municipality of Piacenza and the *Ministry of Defence*.

This bargain concerned the making of a swap between those six areas and a new, stand-alone, military base to be built outside the city core: a clever way to give the six areas back to the Municipality, the city and its inhabitants.

The DiAP team was asked by the Piacenza Municipality to run research activities aimed at defining different design strategies for the construction of the final *Master Plan*.

the off-limits city



Military areas: 1.256.000 mq.

4,5% of the entire Piacenza urbanized areas

the off-limits city



The fragmented image of Piacenza's multiple military areas: enclosed by impassable walls, inaccessible, hidden from view, unknown for most of the inhabitants.



the off-limits city



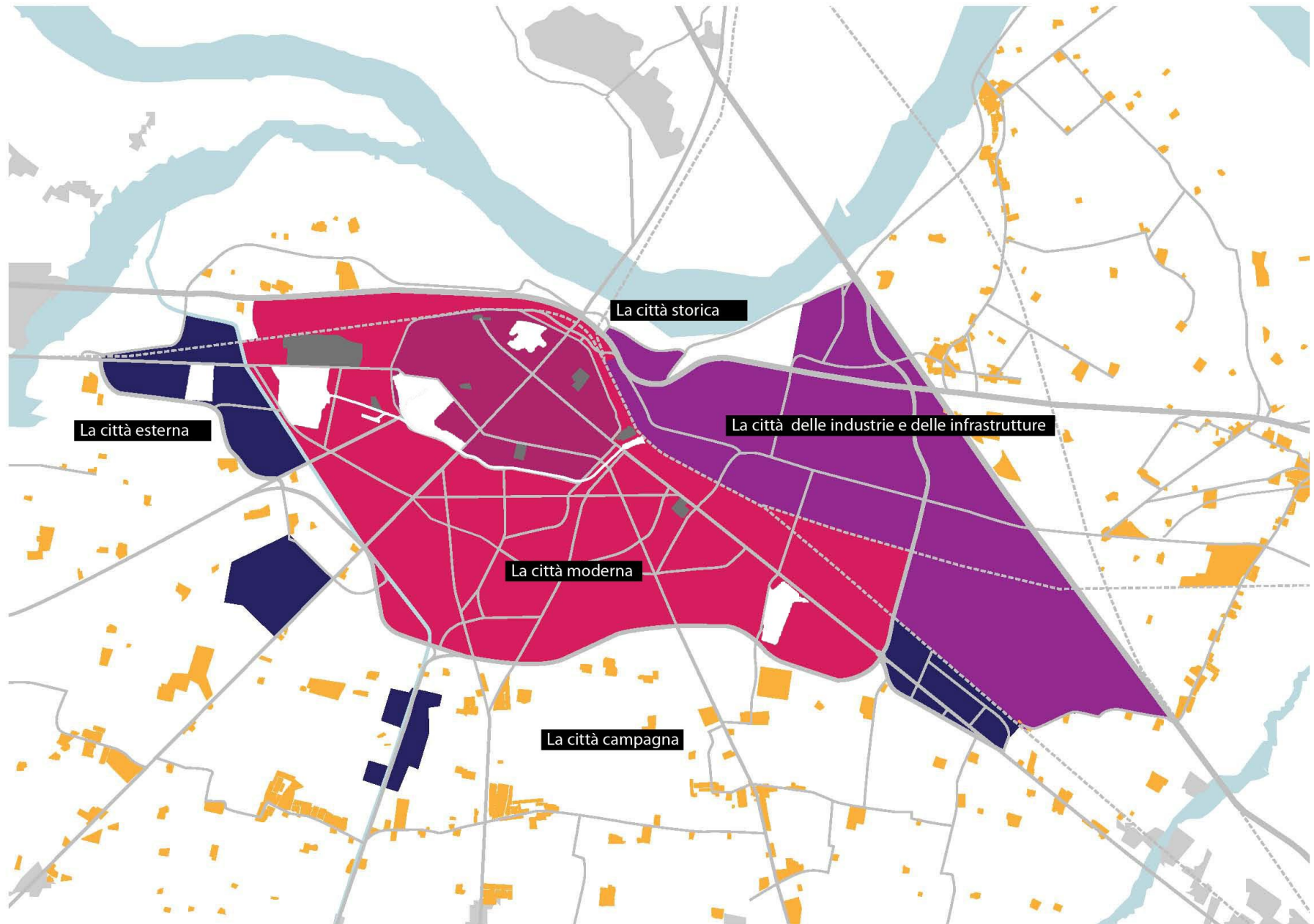
the off-limits city



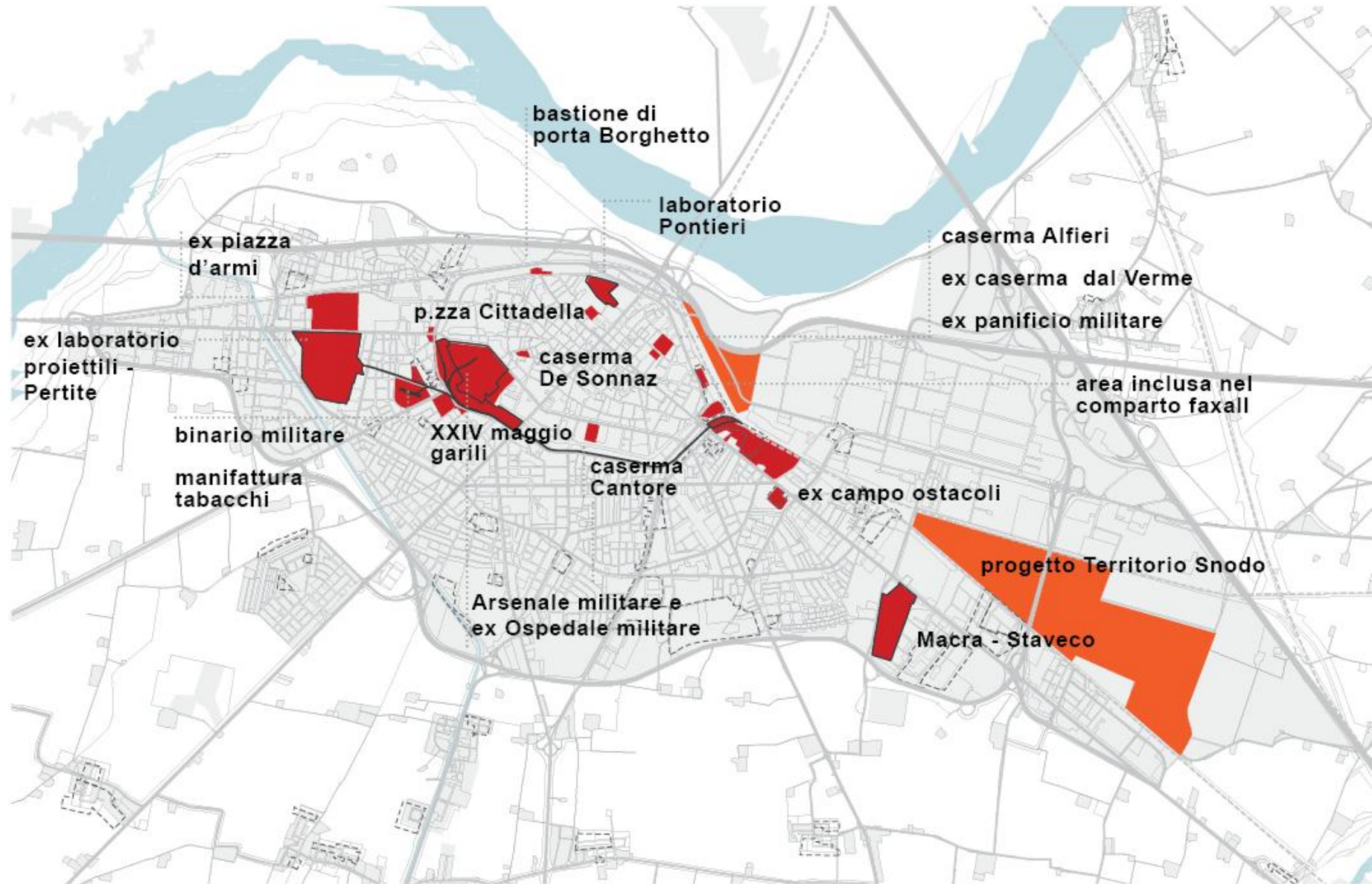
the off-limits city













Because of their wideness and position inside the city, these military areas could play a key role in defining the future development of Piacenza.

Their possible conversion and transformation would mean a relevant change for the whole image of the city and mainly for its habitability.

Designing a *Master Plan* for the urban conversion of the military areas in Piacenza substantially means designing the future of the city.

The whole planned process for the DiAP team work

Phase 1

- Strong interaction with the local government to verify municipality's strategies and expectations about the military areas in connection with the framework of urban policies
- Collection and review of different kind of urban documentation, to define a set of themes and topics

Phase 2

- Preliminary technical investigation about every single area and about the whole military areas system, also through design explorations
- Working hypothesis about the new urban functions to be developed inside the areas
- Scenario building about the developing of different kind of space, settlements and buildings
- Working hypothesis about actors involved and to be involved in the process, about their possible strategies and goals
- Working hypothesis about economic, financial and management feasibility

Phase 3

- Designing of a Master Plan draft
- Presentation and submission of the Master Plan draft to the Municipality Council
- Designing of the final Master Plan

The achieved steps

Phase 1

- Strong interaction with the local government to verify municipality's strategies and expectations about the military areas in connection with the framework of urban policies
- Collection and review of different kind of urban documentation, to define a set of themes and topics

Phase 2

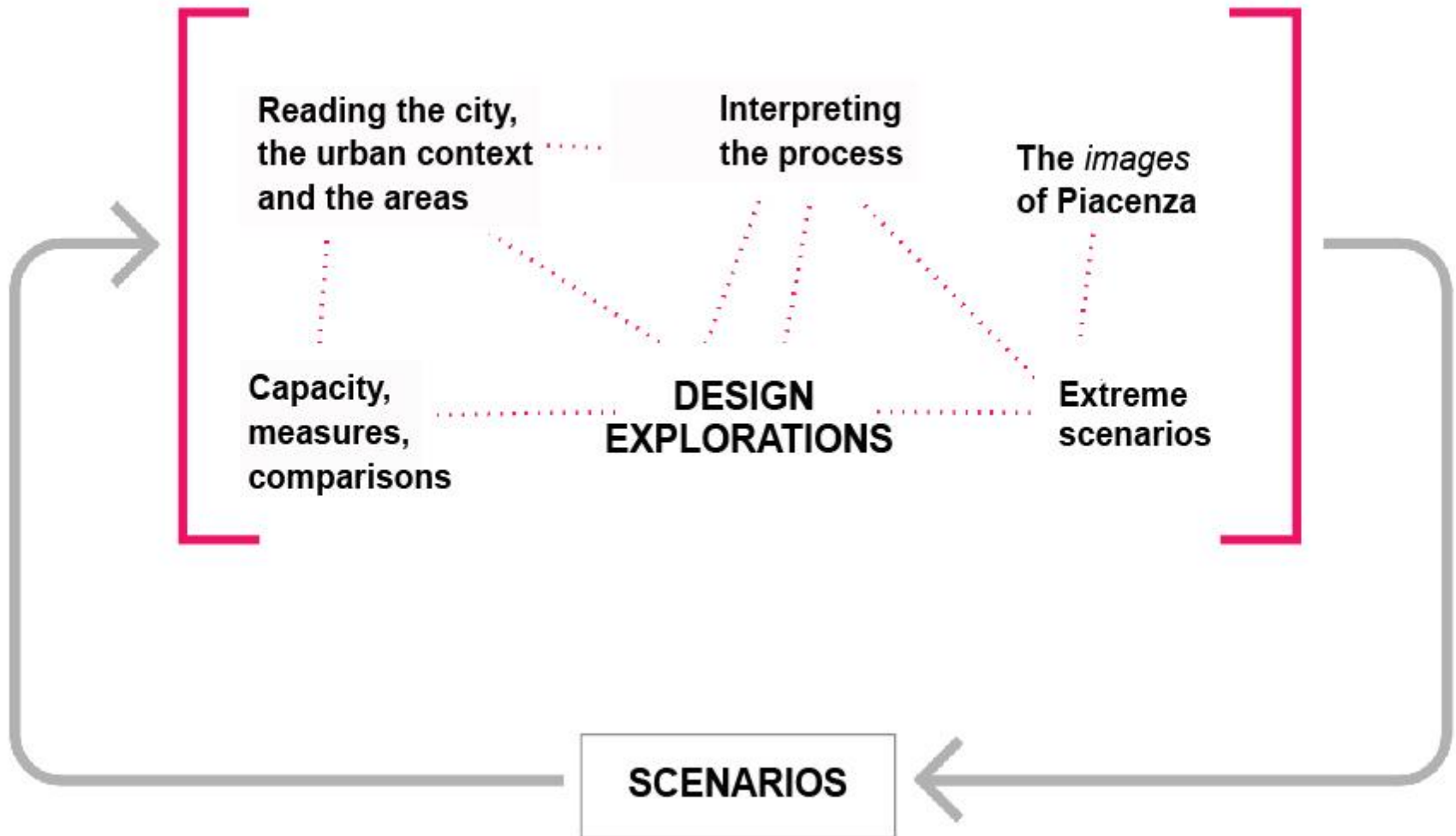
- Preliminary technical investigation about every single area and about the whole military areas system, also through design explorations
- Working hypothesis about the new urban functions to be developed inside the areas
- Scenario building about the developing of different kind of space, settlements and buildings
- Working hypothesis about actors involved and to be involved in the process, about their possible strategies and goals
- Working hypothesis about economic, financial and management feasibility

What we talk about today

Phase 2

- Preliminary technical investigation about every single area and about the whole military areas system
- Working hypothesis about the new urban functions to be developed inside the areas
- Design explorations
- Scenario building about the developing of different kind of space, settlements and buildings

How we worked during Phase 2...



 **DESIGN EXPLORATIONS**

Six military areas





Research operations

Interpretation

From the **lectures** emerge elements useful to orient the project and relevant conditions:

- the **"position"** of area within the context, highlighting frictions and opportunities related to transformation process;
- the recognition of relevant **urban situations at the border**, in order to suggest the definition of projectual strategies;
- the identification of specific projectual **themes** related to the urban transformation.

Measurement

By the operation of **measurement**, two kind of experiments will be made:

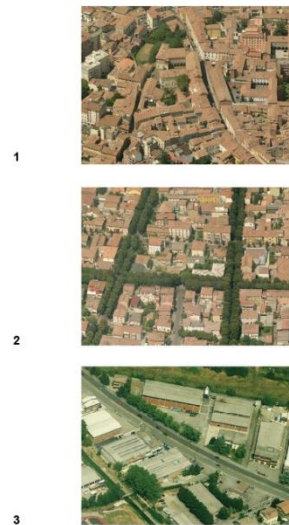
First: a **comparison** between **transformation areas** and some well **known urban spaces** (in Piacenza and other urban contexts).

Second: the **insertion**, in every area, of some **urban tissues sampled from Piacenza**, in order to put in evidence possible outcomes coming from the application of different kind of **habitable spaces**.

Exploration projects

The **exploration projects** define **different possible modalities of tranformation of the areas of intervention**. Every exploration project is related to a **specific theme**. The aim of this operation is oriented to discover **crucial moves** in the construction of the project. These relevant elements can be summarized in a few **project strategies** (**reinterpretation, densification, innovation**) and in some outstanding **questions** (How new interventions will be related to the exiting urban context? What does every specific project give to the city? Is it possible to think a project realizable in different parts through time? Is it possible to consider the project within a range of different condition of building density?).

01 interpretation



1

2

3

Un'area in una condizione di margine



The position of the areas in the city

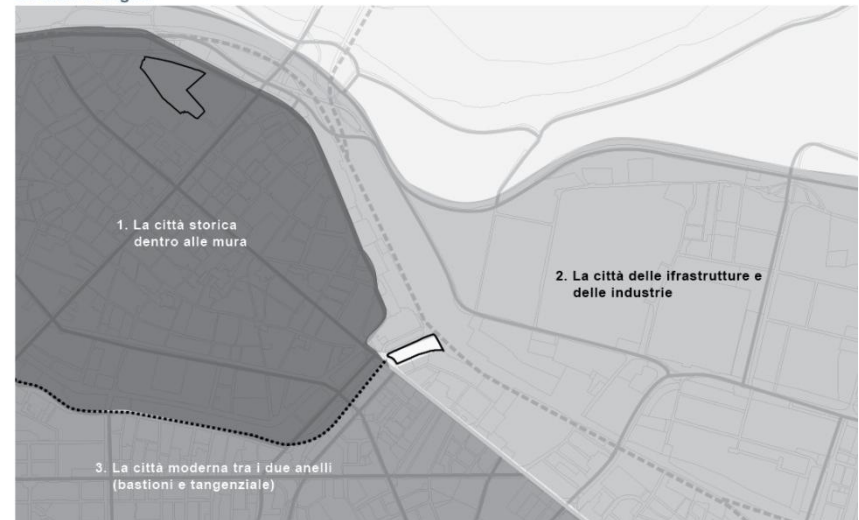
1. una porta
alla città storica

2. un nodo della cultura

3. un nodo commerciale

Un punto di soglia

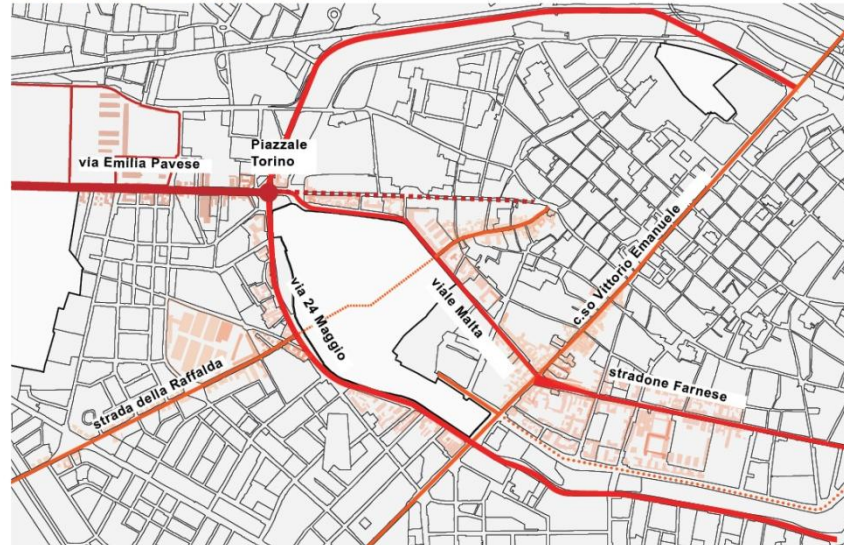
Un'area di soglia



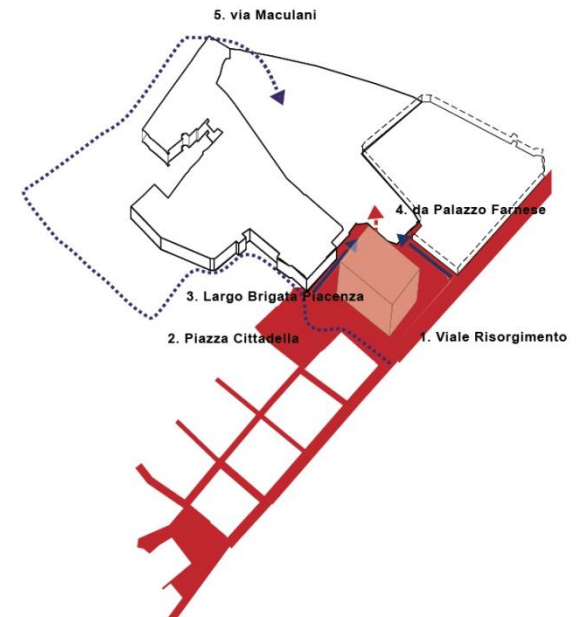
Una accessibilità "vincolata"

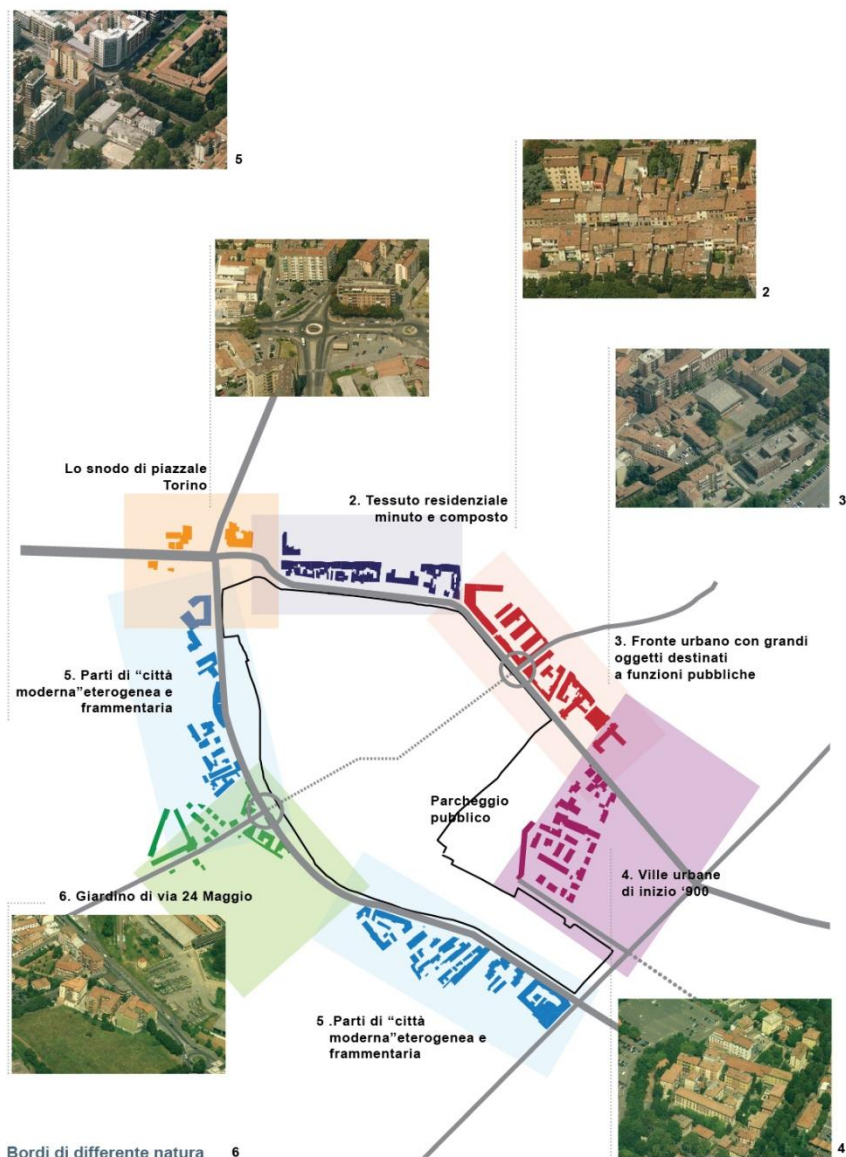


Un'area lambita da strade importanti

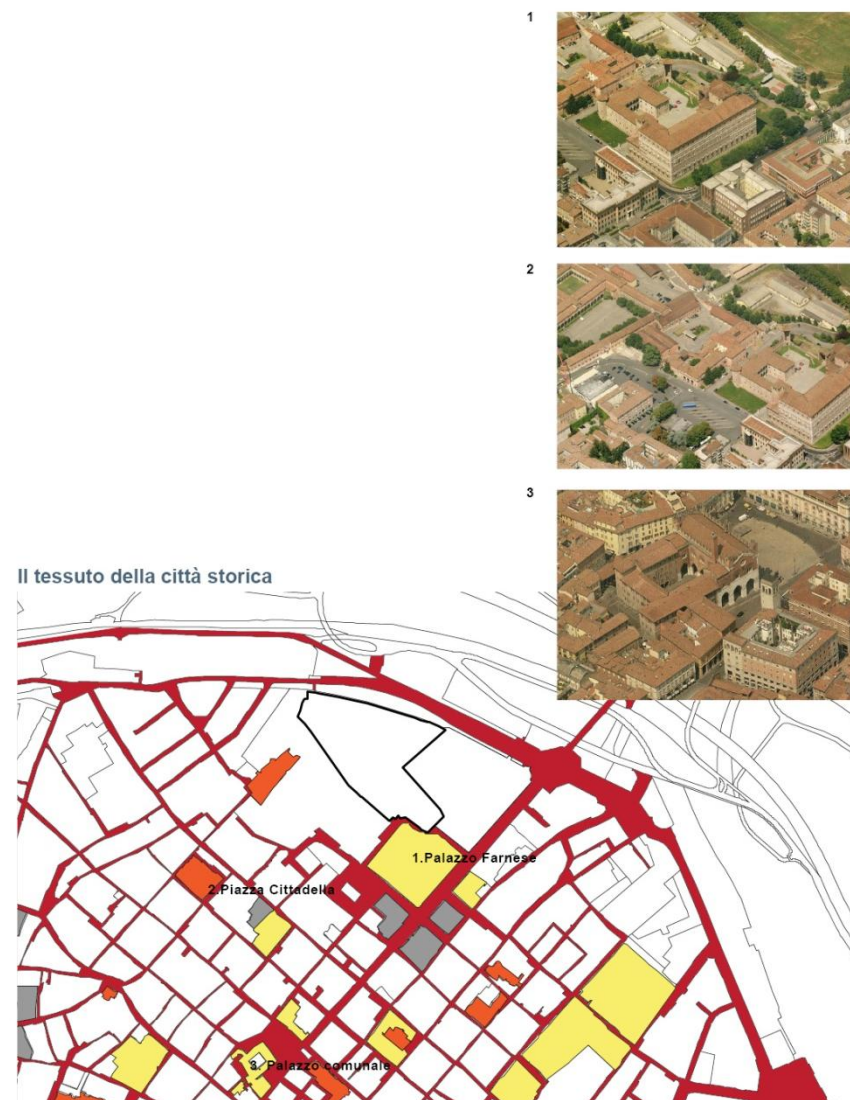


Infrastructures and accessibility





Contact with the city



The green open space system

1

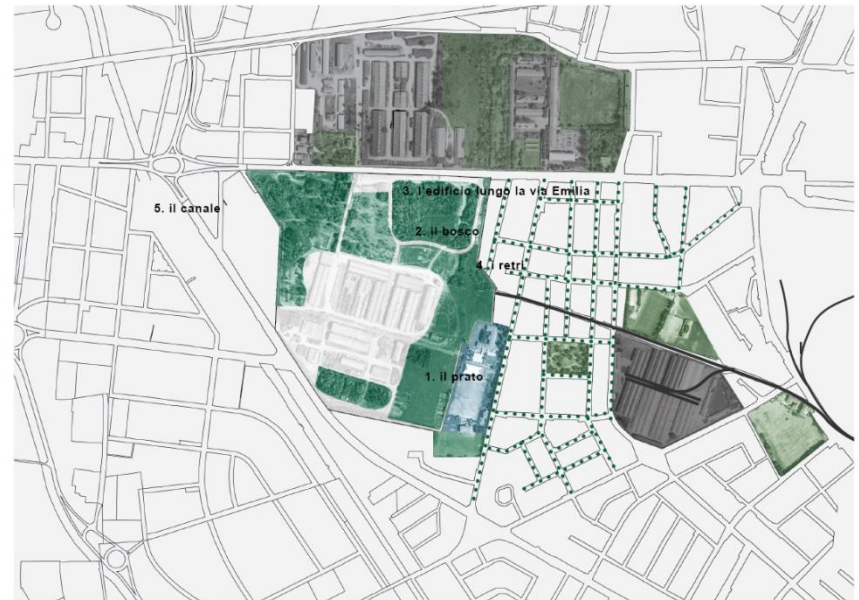
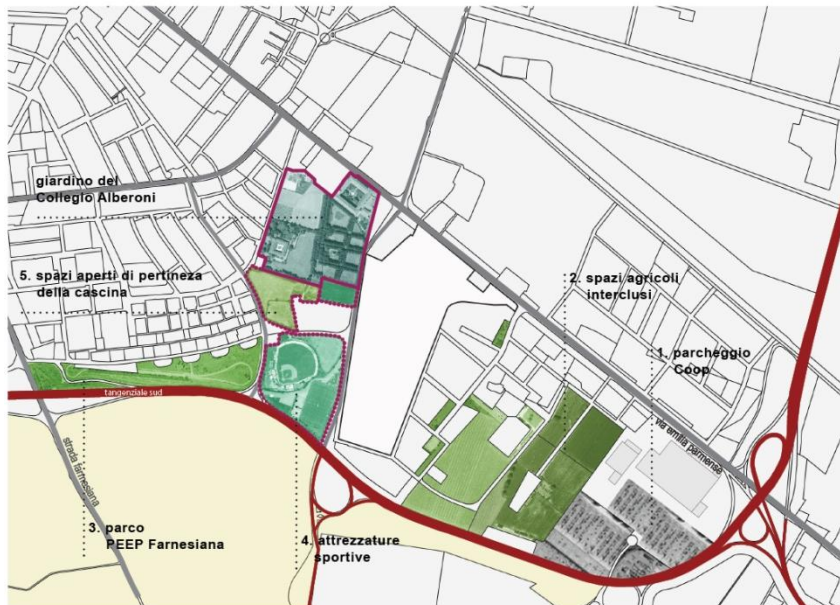


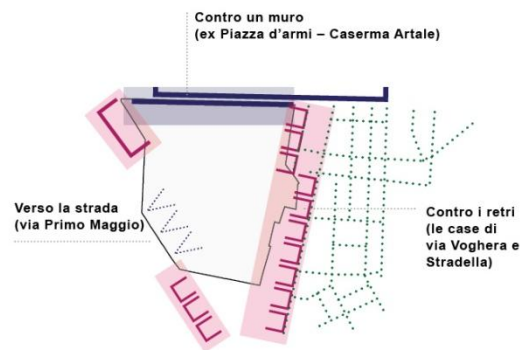
2



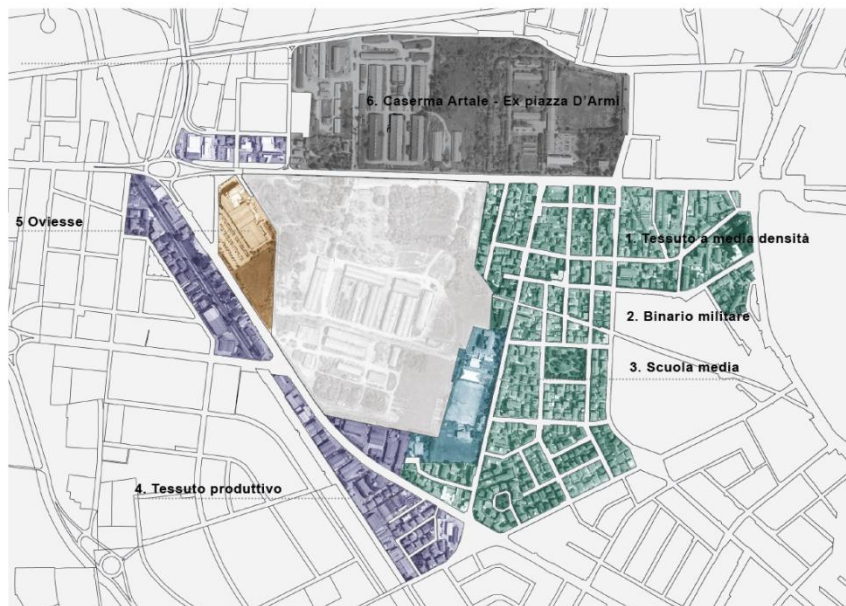
Una collana di spazi aperti
lungo la tangenziale sud

Sistemi di spazi verdi: binario militare e tangenziale

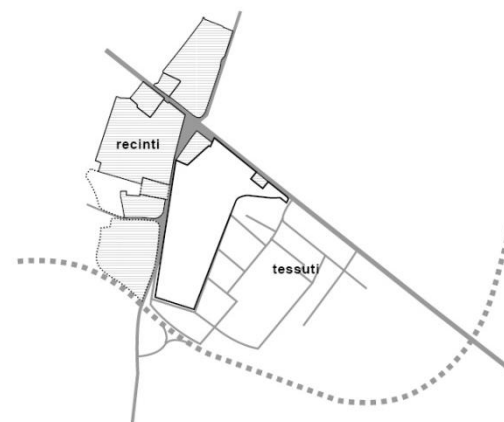




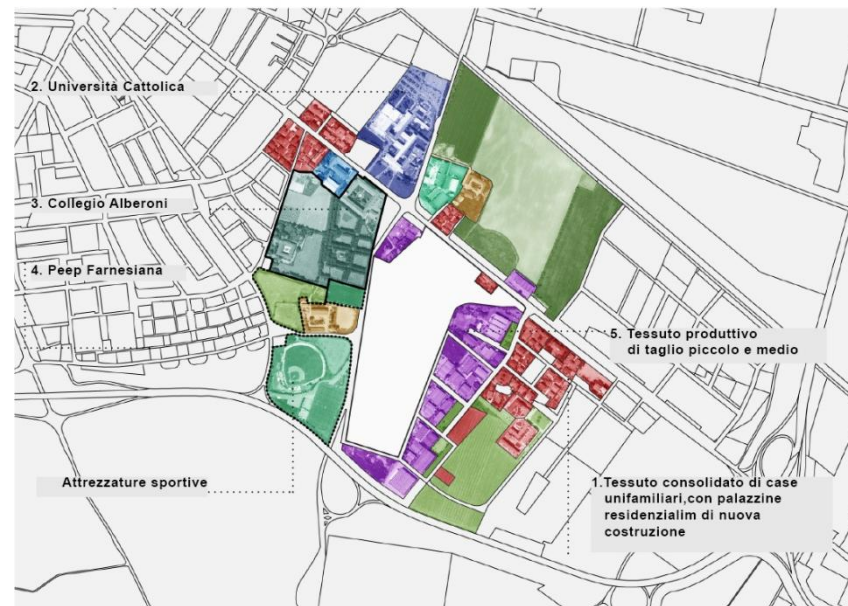
Differenti modalità di contatto con la città



At the border of the areas



Un grande isolato entro un ambiente composito



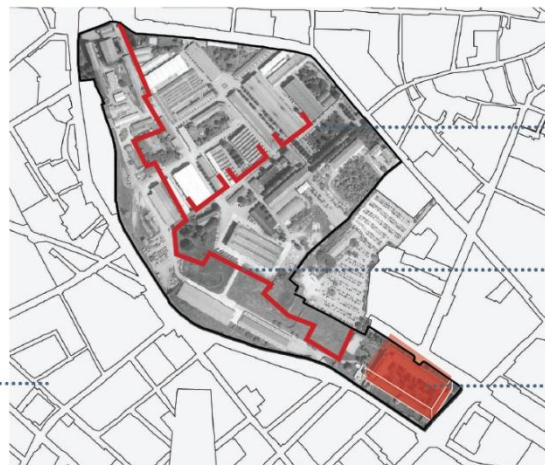
Inside the areas



1

2

Preesistenze



allineamenti e antichi tracciati

1. il tracciato delle mura e i bastioni

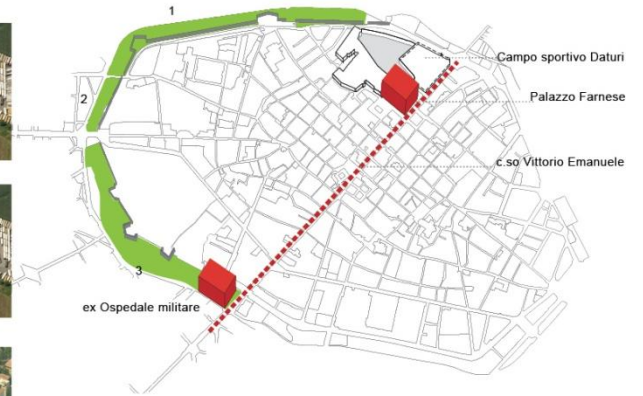
2. ex Ospedale Militare



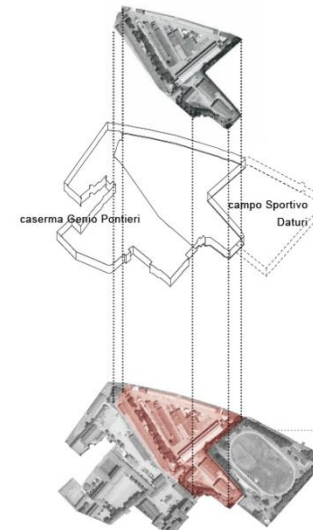
3

1

2



L'appartenenza al sistema dei bastioni



Una parte di un recinto più ampio

02 measurement

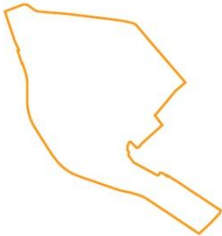
4.1.2 MISURAZIONI

Spazi aperti

In queste pagine è presentato un esercizio di confronto tra l'area in esame e alcuni spazi aperti, di Piacenza o di altre città. Si tratta di una modalità di misurazione che non fa riferimento, come di consueto, al solo valore numerico, ma che, facendo ricorso a spazi che si presume siano relativamente noti, cerca di riportare la dimensione dello spazio all' "esperienza" individuale di ciascun lettore. In tal senso la comparazione consente di riflettere sulla consistenza dimensionale dell'area e, implicitamente, sul "peso" che essa può avere nel contesto della città.

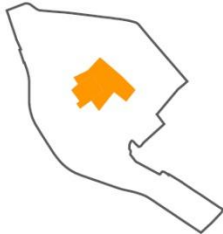


28 ha



Piazza de' Cavalli
(Piacenza)

1 ha: 28 volte



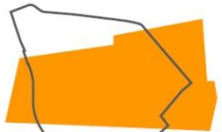
Giardini Margherita
(Piacenza)

2 ha: 14 volte



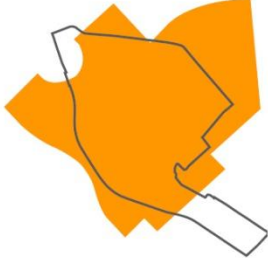
Parco Ducale
(Parma)

21 ha: 1,3 volte



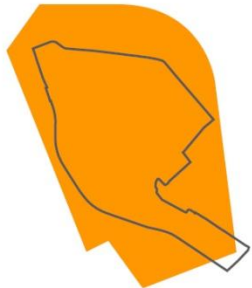
Parco Sempione
(Milano)

38,5 ha: 0,7 volte



Parc La Villette
(Paris)

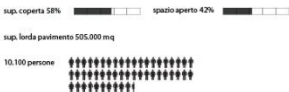
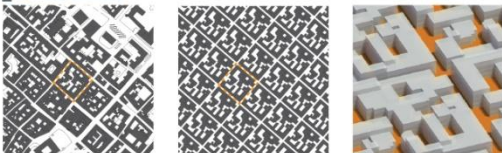
50 ha: 0,6 volte



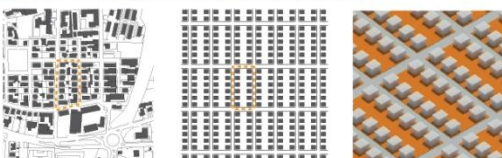
Tessuti

Questo secondo esperimento adotta come unità di misura differenti tessuti urbani della città. Alcuni tipi di spazio abitabile sono cioè "campionati", rielaborati in un tassello di 500 x 500 m., e misurati secondo alcuni parametri. Ciascun modello viene in seguito utilizzato per occupare l'area in oggetto, sondandone così la capacità insediativa.

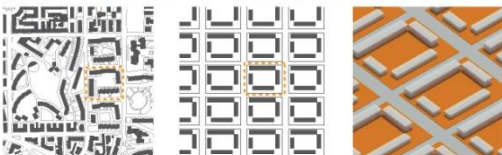
Centro storico



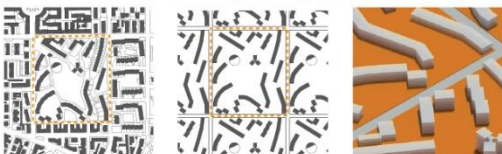
Villette urbane (vie R.Sanzio, S.Ricci, I.Spolverini)



Corti aperte (via Gian Maria Damiani, via Diofebo Negrotti)



Quartiere Modello Ina-Casa (Vie F.Zago, G.M.Damiani, G.Rainieri, G.Nasalli Rocca)



Quartiere Santa Margherita (vie Caduti sul lavoro, Marinai d'Italia, G.Radini Tedeschi)



Centro storico



Corti aperte



Villette urbane



Quartiere Modello Ina-Casa



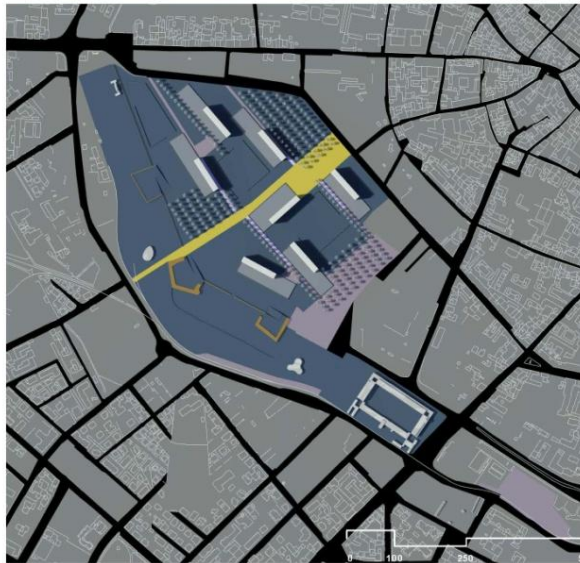
Quartiere Santa Margherita



03 explorative projects



Figura del costruito



A1_The inhabited park



Figura del costruito



A2_Urban mixité



Figura del costruito

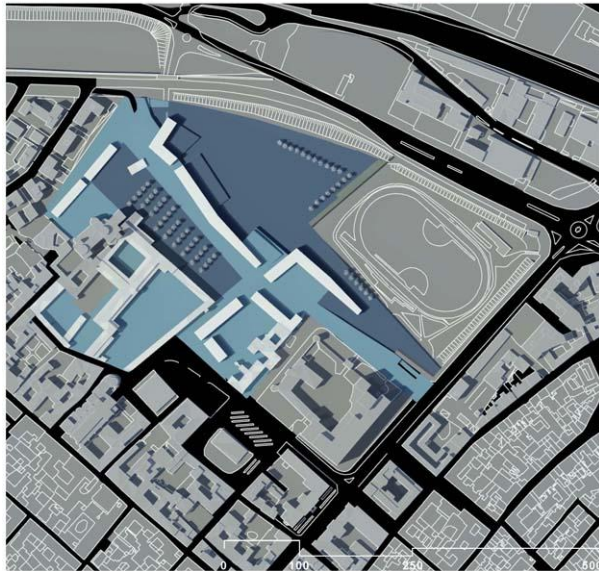


A3_The tissue of the courtyards



Figura del costruito

Riuso

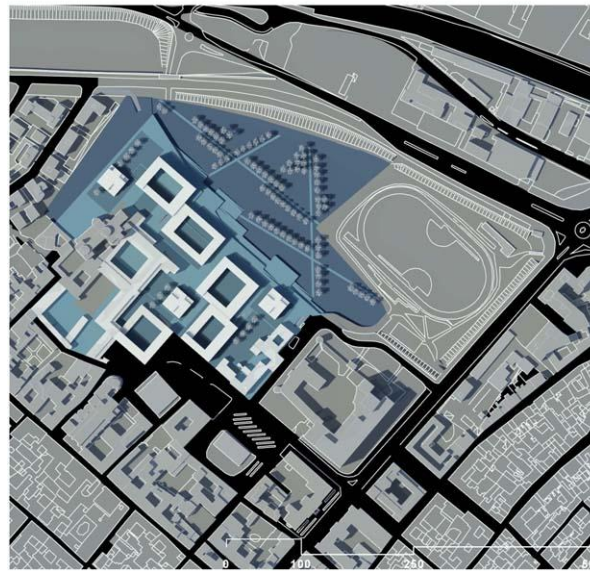


CP1_A lawn for the city



Figura del costruito

Riuso

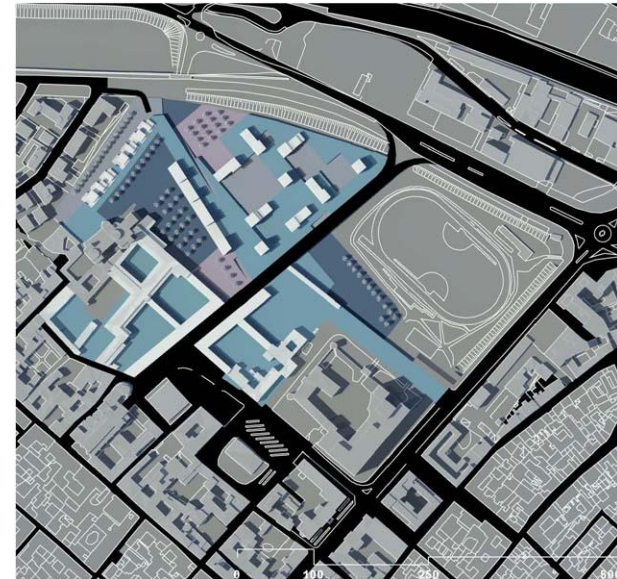


CP2_Cluster of courtyards



Figura del costruito

Riuso



CP3_The artificial landscape



Figura del costruito



L1_Domestic space

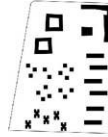
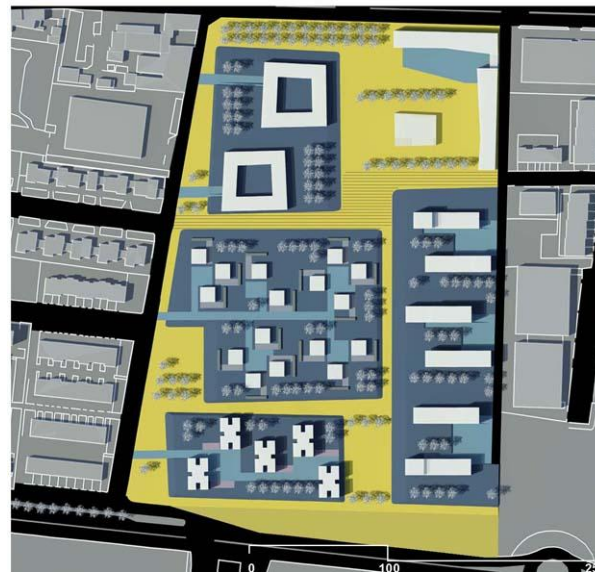


Figura del costruito



L2_The islands

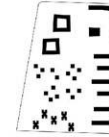
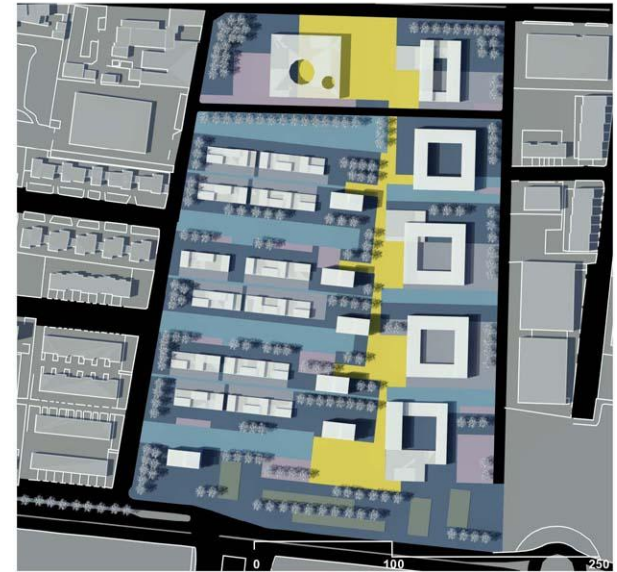


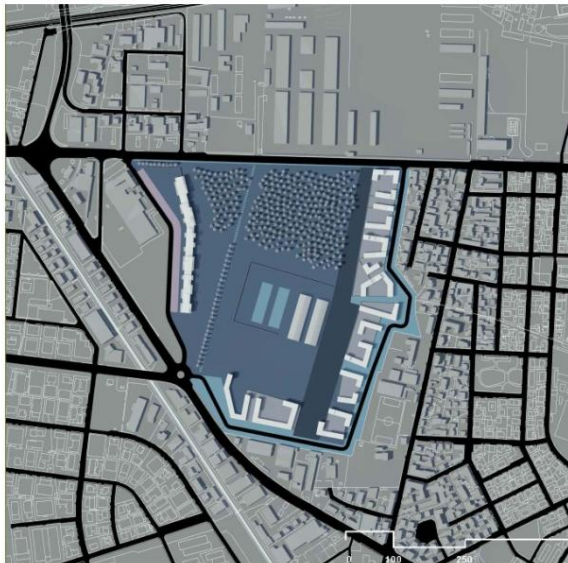
Figura del costruito



L3_Central spine



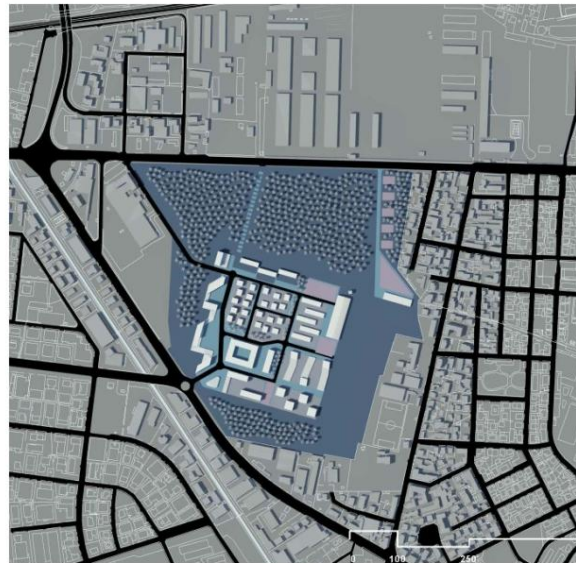
Figura del costruito



P1_Border on the park



Figura del costruito



P2_The island in the green



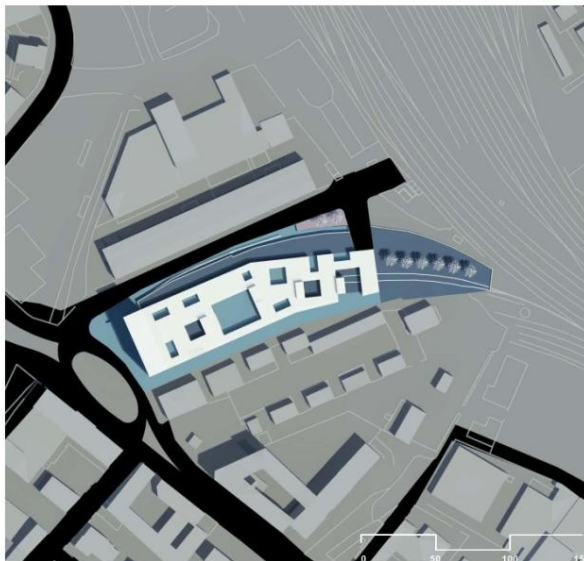
Figura del costruito



P3_The porous surface



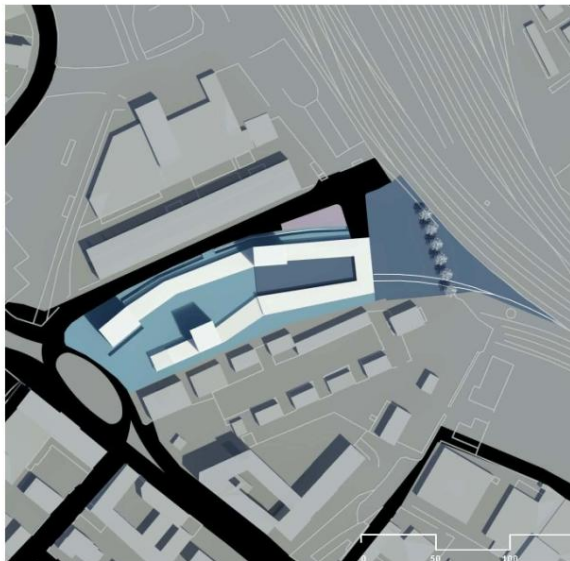
Figura del costruito



PC1_Gate building



Figura del costruito



PC2_Courtyard



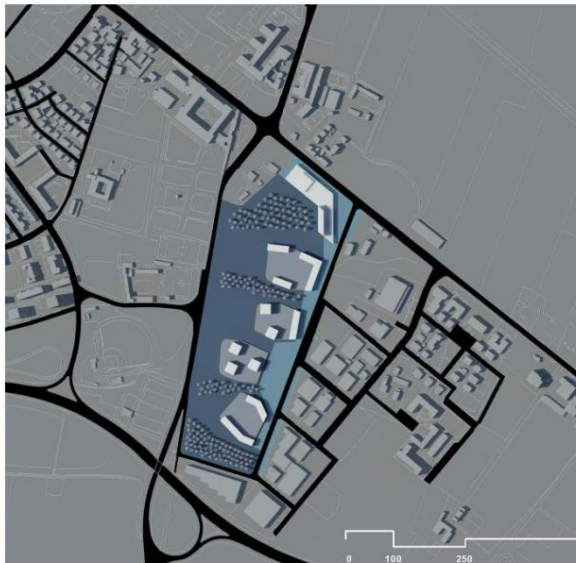
Figura del costruito



PC3_Towers



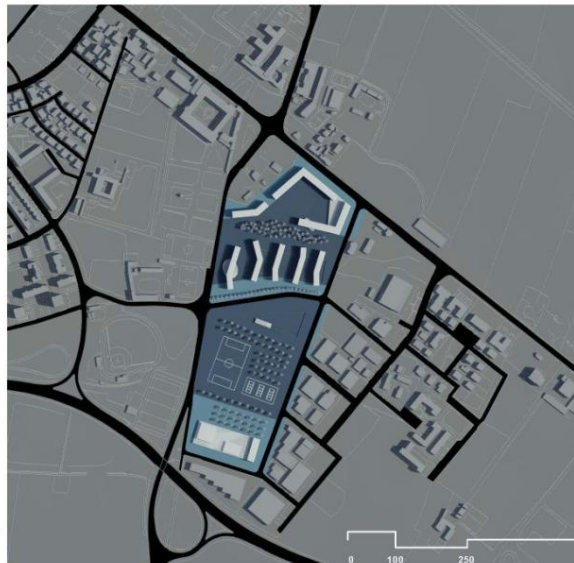
Figura del costruito



MS1_Facing on the park



Figura del costruito



MS2_Double gate



Figura del costruito

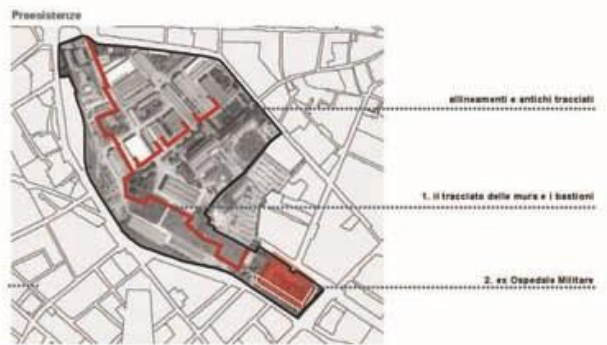
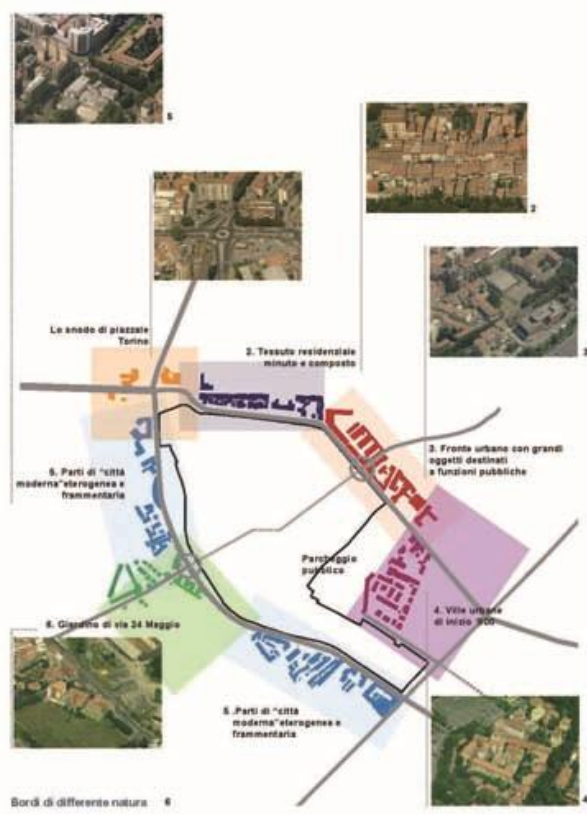


MS3_Domestic space



4.1 ARSENALE Ex OSPEDALE MILITARE

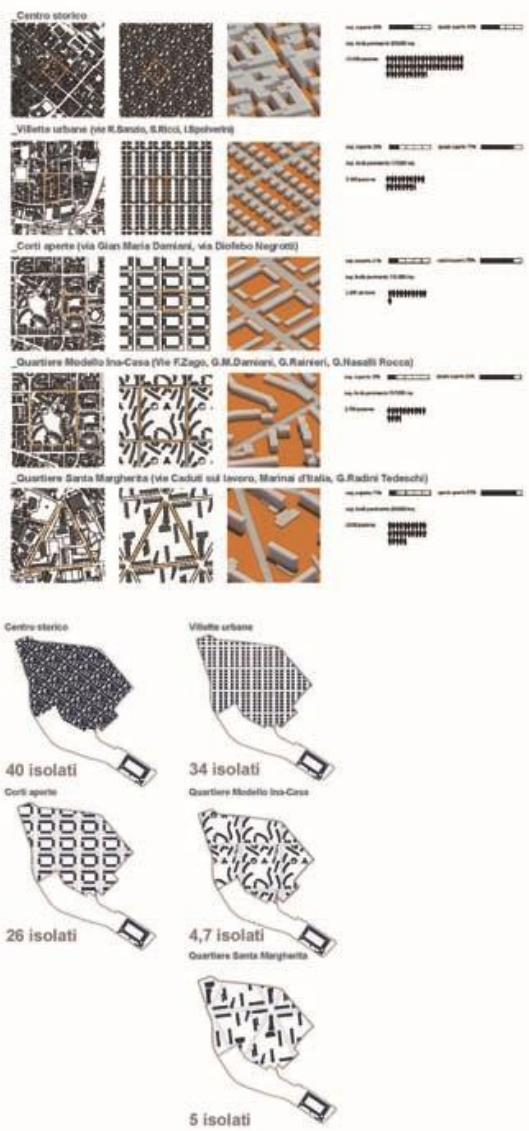




Spazi aperti
In queste pagine è presentato un esercizio di confronto tra l'area in esame e alcuni spazi aperti, di Piacenza o di altre città. Si tratta di una modalità di misurazione che non fa riferimento, come di consueto, al solo valore numerico, ma che, facendo ricorso a spazi che si presume siano relativamente noti, cerca di riportare la dimensione dello spazio all' "esperienza" individuale di ciascun lettore. In tal senso la comparazione consente di riflettere sulla consistenza dimensionale dell'area e, implicitamente, sul "peso" che essa può avere nel contesto della città.



Tessuti
Questo secondo esperimento adotta come unità di misura differenti tessuti urbani della città. Alcuni tipi di spazio abitabile sono cioè "campionari", ritagliati in un tassello di 500 x 500 m., e misurati secondo alcuni parametri. Ciascun modello viene in seguito utilizzato per occupare l'area in oggetto, sondandone così la capacità insediativa.



A1_IL PARCO ABITATO

L'ipotesi prevede che la grande area dell'Arsenale diventi un "parco abitato": uno spazio aperto per la città che possa accogliere al suo interno alcuni edifici residenziali.

Il progetto intende proporre un ambiente inedito, che sottolinei l'eccezionalità di questo luogo nella città.

Il "parco interno"
L'area interna alla cerchia dei bastioni si trasforma in un grande prato sul quale si dispongono alcuni lotti residenziali. Lo spazio aperto è molto dilatato, organizzato in alcune "stanze" verdi delimitate da filari di alberi, ed è interamente percorribile pedonalmente.
Il "parco interno" con la residenza è in contatto con il "parco esterno", delimitato dai bastioni e da via XXIV Maggio e inserito in una più generale ipotesi di ridisegno dell'anello delle mura e del suo sistema di spazi aperti.

Le "lame" residenziali
I lotti residenziali, con edifici in linea (7-9 piani), si dispongono in un grande prato destinato a parco pubblico, e si "agganciano" alle strade di margine e al parcheggio con corsie carrabili riservate. L'attraversamento carrabile dell'area non è previsto, al fine di rafforzare la condizione eccezionale della residenza nel verde. I lotti hanno uno spazio aperto di pertinenza e parcheggi interrati; un dislivello e una recinzione con una alta siepe trattano il contatto con il parco pubblico.

La piazza e il percorso di attraversamento
L'area è attraversata da uno spazio collettivo che ristabilisce la continuità con la città storica e con i tessuti residenziali più esterni. Questo spazio si allarga in una piazza affacciata su viale Malta, che diventa un punto di ingresso privilegiato e che si caratterizza per la presenza di un edificio che potrebbe ospitare al piede delle funzioni di natura collettiva.

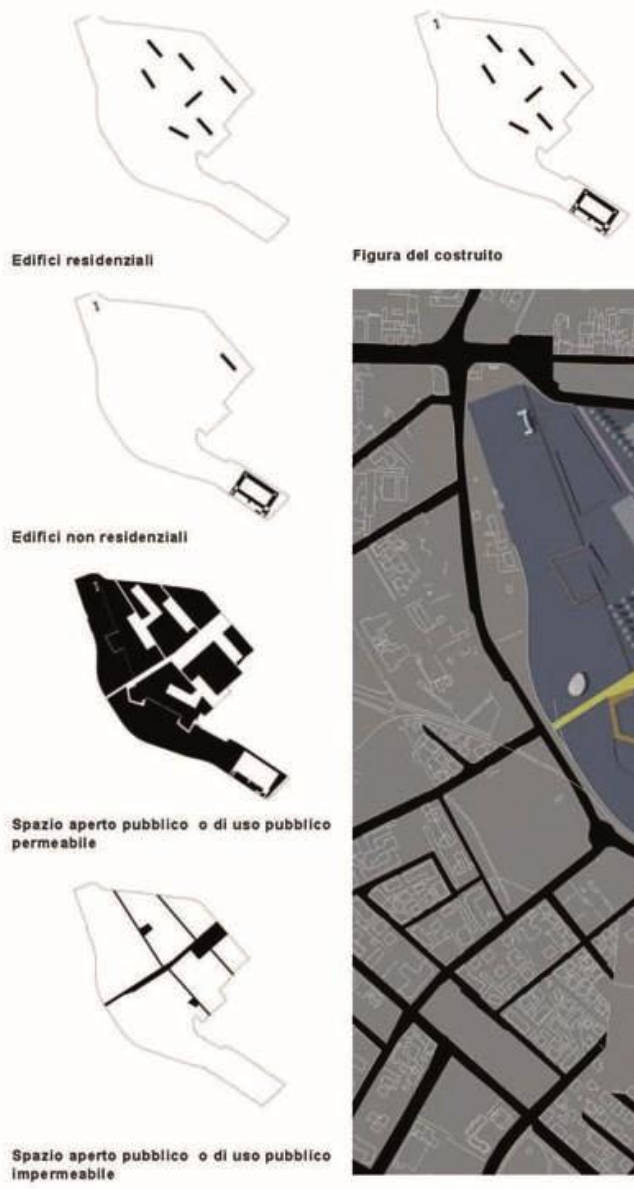
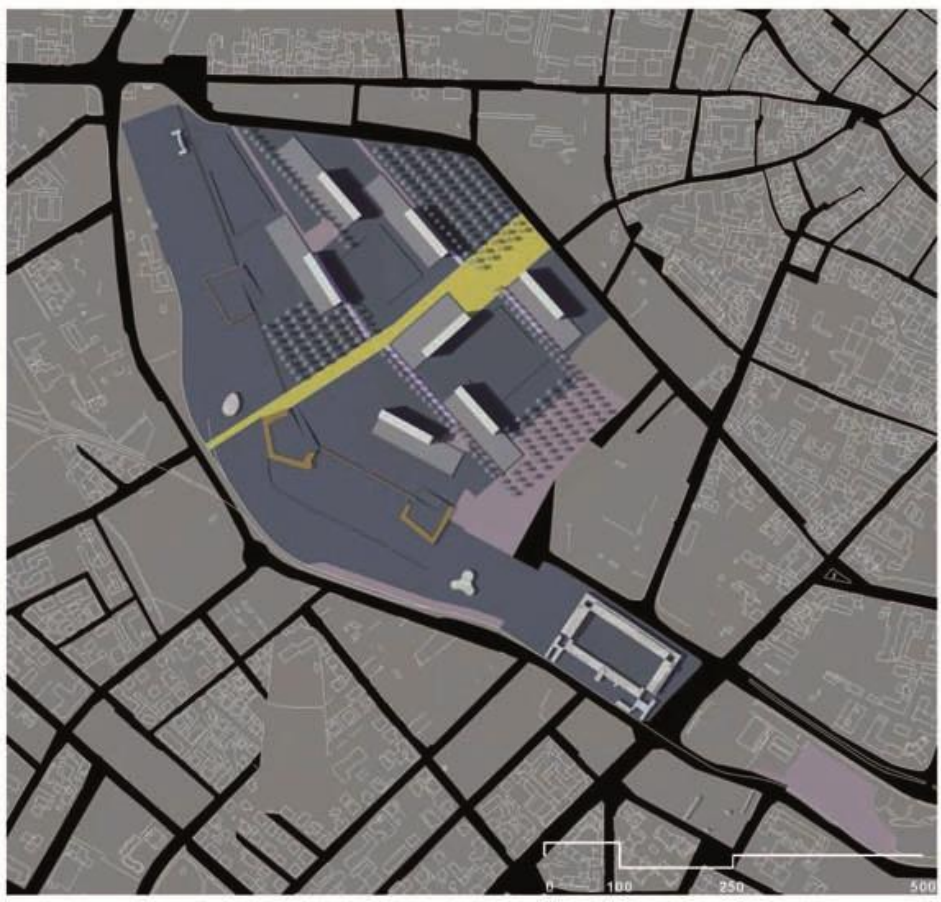
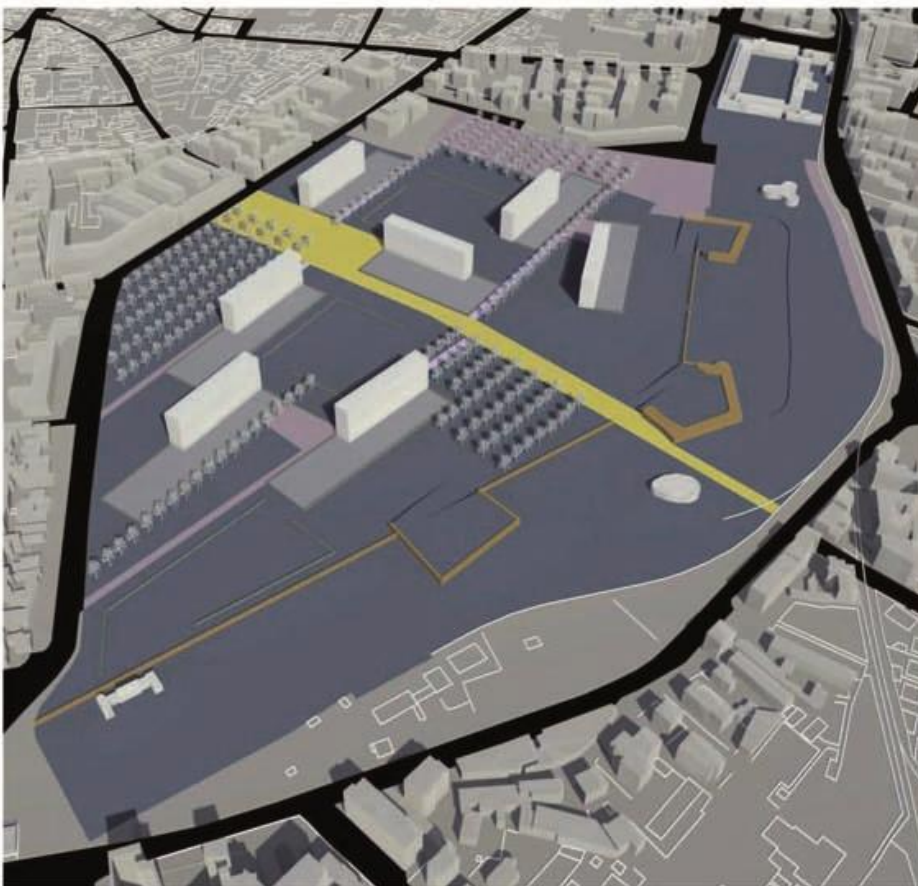


Figura del costruito





> Scomponibilità

L'assenza di strade di percorribilità interna consente di frazionare molto l'intervento. Ogni "lama", essendo dotata di una accessibilità riservata e connessa alle strade perimetrali, può essere realizzata indipendentemente dalle altre insieme con una porzione del parco.

> Versatilità

L'ampiezza dello spazio aperto consente di mantenere uno sviluppo abbastanza consistente in altezza. Gli edifici residenziali possono comunque essere di altezze tra loro differenti.

> Riuso

I bastioni e il parco lineare sono elementi costitutivi e considerati delle "invarianti" valide per ciascuna delle ipotesi progettuali predisposte sull'area (si rimanda al paragrafo d.).

> Funzioni

Il progetto si connota quasi esclusivamente in senso residenziale, con una quota minoritaria di funzioni pubbliche che potrebbero essere ospitate al piede dell'edificio posto nella piazza di ingresso all'area su viale Malta.

> Dotazioni urbane

Il progetto immagina che tutta l'area diventi un grande parco. Facendo ciò, oltre a immettere nel tessuto denso e compatto della città storica un "vuoto" di dimensioni considerevoli che può diventare un nuovo elemento di centralità, si rafforza il sistema del verde lungo i bastioni.

> Contesto

Le relazioni tra l'area del progetto e la città circostante si diversificano in riferimento a diversi aspetti. Ad una massima percorribilità pedonale, finalizzata a ristabilire la continuità con il tessuto urbano circostante, corrisponde una preclusione all'attraversamento carrabile che cerca in un certo senso di "isolare" e proteggere questa grande risorsa.

A2 _LA MIXIT  URBANA

Il progetto rafforza l'immagine "urbana" dello spazio aperto pubblico, definendo un ambiente denso e introverso, al quale si accosta il parco lineare dei bastioni.

Il progetto adotta due principali atteggiamenti: il mantenimento e il riuso degli edifici esistenti, e l'inserimento puntuale di nuovi edifici, in aggiunta ai manufatti esistenti o secondo nuove aggregazioni.

Il riuso dell'esistente e i nuovi edifici
Molti dei manufatti che attualmente occupano l'area sono mantenuti e recuperati per uso abitativo o misto (laboratori artigianali, loft, uffici, piccoli incubatori di impresa, servizi, ecc.). Inoltre viene messo a punto un "edificio-tipo" costituito da uno zoccolo destinato a servizi, commercio e spazi di lavoro, sul quale si innesta un volume pi  alto e trasparente, a uso residenziale (6-8 piani). Esso si insedia collaborando con i manufatti esistenti alla costruzione di un ambiente dai caratteri "urbani" secondo due modalit : in un primo caso si addossa agli edifici recuperati diventandone parte integrante e innovativa, in un secondo caso si inserisce puntualmente o secondo piccole aggregazioni a fianco dei parcheggi. Gli edifici – riconvertiti e di nuova costruzione – si raggruppano affacciandosi su una serie di spazi verdi di pertinenza, ad uso semicollettivo, recintati e separati dal suolo pubblico "duro".

Il connettivo urbano
La natura degli edifici oggi esistenti e le relazioni che intrattengono tra loro sono tali da conferire all'area un carattere di "urbanit " che si intende conservare e rafforzare. La reinterpretazione dell'esistente interessa sia alcuni manufatti, sia alcuni spazi aperti. Il progetto immagina uno spazio collettivo continuo e molto articolato che "lega" gli edifici e consente una permeabilit  veicolare lenta, diffusa e ramificata (pi  punti di accesso all'area, slarghi, piazze interne, numerosi piccoli parcheggi, ecc.).



Edifici residenziali



Edifici non residenziali



Spazio aperto pubblico o di uso pubblico permeabile

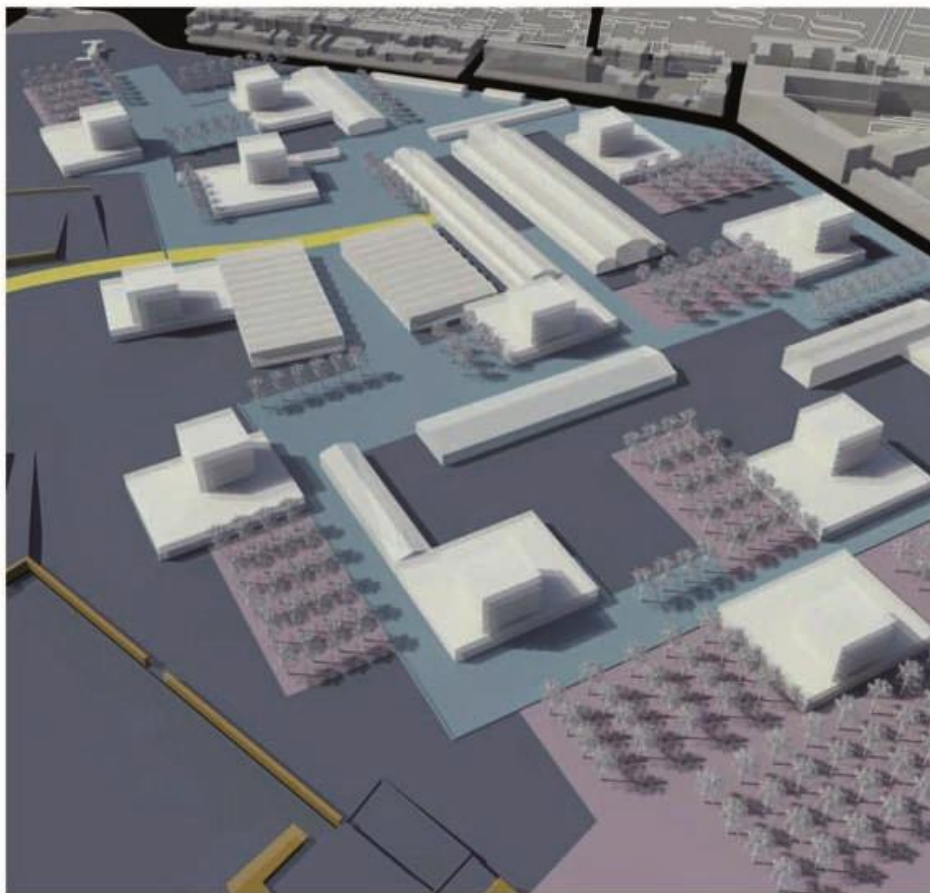


Spazio aperto pubblico o di uso pubblico impermeabile



Figura del costruito





> Scomponibilità

La scelta di riutilizzare i manufatti esistenti consente al progetto di essere realizzato anche per stralci limitati, molto dilazionati nel tempo e affidati a differenti operatori. Anche per quanto riguarda la percorribilità interna all'area, il riuso di spazi aperti e tracciati esistenti consente una crescita incrementale "lenta".

> Versatilità

È in parte legata alle caratteristiche degli edifici esistenti che, a seconda dei casi, possono essere assoggettati a differenti forme di reimpiego. Gli edifici nuovi possiedono una proporzione standard, che fissa i rapporti tra lo zoccolo e la parte alta.

> Riuso

La scelta del mantenimento e riuso si lega più alle opportunità che la condizione attuale offre in termini di una qualità dello spazio urbano che può essere ripresa e sviluppata con il progetto, piuttosto che al valore intrinseco degli edifici. Le opportunità di riutilizzo degli edifici dovrebbero essere valutate in riferimento a più criteri (disponibilità ad accogliere nuove funzioni, valore storico, collocazione rispetto all'insieme e relazioni con altri elementi dello spazio, consistenza, ecc.), pertanto la configurazione proposta nell'esplorazione progettuale è una fra le possibili realizzabili secondo i criteri sopra indicati. Anche in questo caso i bastioni e il parco lineare sono elementi costitutivi e da considerare una "invariante" (si rimanda al paragrafo d.).

> Funzioni

Dal punto di vista del mix funzionale il progetto immagina uno spettro abbastanza articolato, prefigurando uno spazio per l'abitare e per il lavoro innovativo, che articoli l'attuale offerta della città. Sia il recupero dell'esistente sia i nuovi edifici potrebbero ospitare funzioni adatte a dare risposta a una imprenditorialità avanzata (servizi, incubatore d'impresa, terziario, loft, studi professionali), integrata ad uno spazio residenziale di qualità.

> Dotazioni urbane

Il progetto offre alla città uno spazio inedito, che compone una esigenza di recupero con una prospettiva che ne valorizza il ruolo in termini di capacità di innovazione. Sono possibili fertili interazioni con le attività che possono essere ospitate nell'Ex Ospedale.

> Contesto

Il recupero e la caratterizzazione funzionale dell'area non devono essere intesi come ridefinizione di un recinto specializzato. L'area, valorizzando e ridisegnando lo spazio aperto, si apre verso l'esterno ricercando una continuità con il tessuto della città storica.

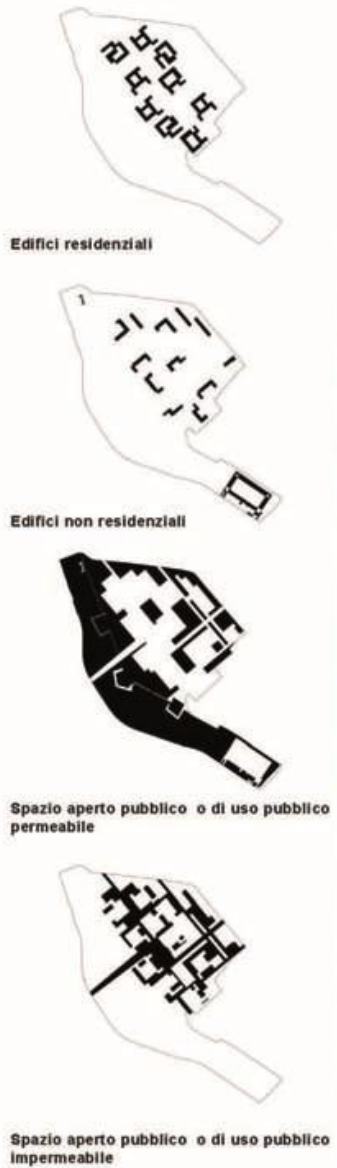
A3_IL TESSUTO DELLE CORTI

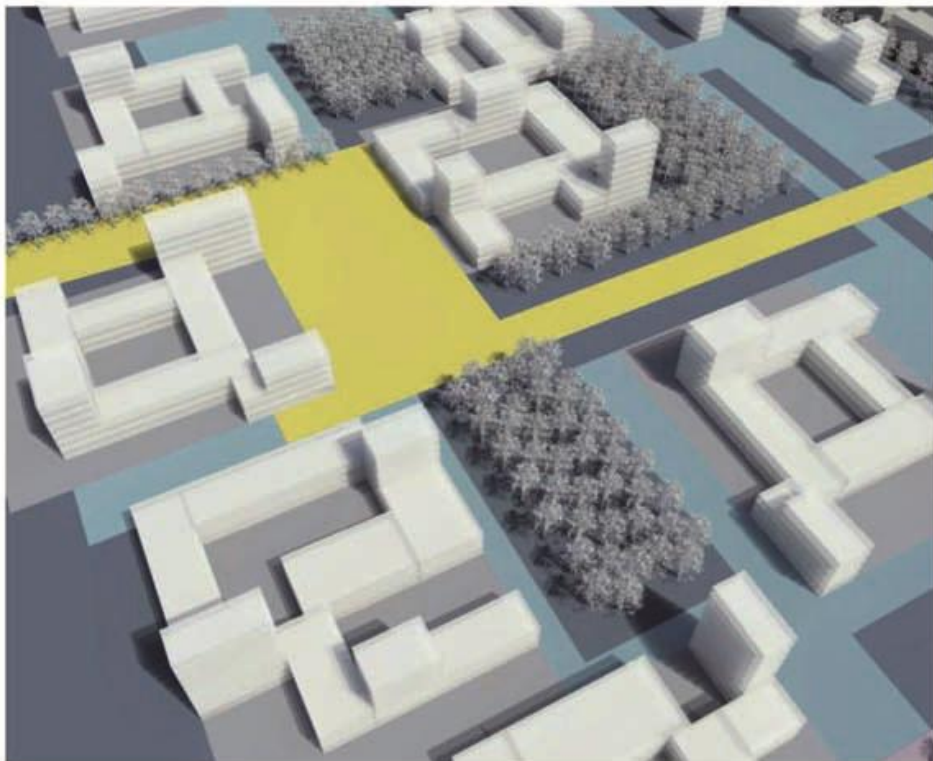
Il progetto tratta tre temi principali: la definizione di un nuovo affaccio verso il centro storico, la densificazione dell'area interna ai bastioni, il mantenimento del "vuoto" lungo l'anello delle mura.

La mossa più rilevante del progetto, nella parte centrale dell'area, riguarda la disposizione di una serie di edifici a corte, secondo un principio di "saturazione" dell'area, di "continuità" con la città esistente e di "porosità" dello spazio collettivo interno.

Il fronte con i servizi
L'area affaccia verso via Malta con un fronte intermittente di edifici eterogenei nei quali possono essere ospitati commercio, attrezzature pubbliche, terziario, ecc..
Il fronte è permeabile e consente accessi pedonali e carrabili verso l'interno dell'area.

Le corti
Una serie di edifici a corte occupa quasi interamente la parte centrale dell'area, reinterpretando l'isolato denso della città storica e organizzandosi secondo un principio di ripetizione, ma anche di variazione interna.
Gli edifici sono molto articolati, sia nella disposizione sul suolo, sia nella volumetria (variabilità del corpo di fabbrica, arretramenti, svuotamenti, ecc.).
Ulteriori variazioni negli attacchi a terra definiscono differenti rapporti tra l'ambito interno alla corte, più raccolto e riservato, e lo spazio collettivo esterno.
Le altezze variano dai 3 piani delle corti propriamente dette, ai 7-9 degli edifici alti innestati su di esse.
L'articolazione delle corti si relaziona anche con lo spazio "duro" che le accoglie sul suolo, circondandole e costituendo l'attacco allo spazio carrabile.
L'articolazione volumetrica delle corti consente a ciascuna di esse di ospitare residenze e uffici contemporaneamente, eventualmente con presenze di commercio al piede degli edifici.





> Scomponibilità

Il progetto si compone di due tipi di spazio: gli edifici terziari su viale Malta, e la serie delle corti. Ciascuno di essi può essere realizzato per parti, secondo singole unità.

> Versatilità

Gli edifici a corte sono volumetricamente molto articolati, e consentono sia una certa escursione nelle altezze, sia una variazione nelle modalità differenti di attacco al suolo.

> Riuso

I bastioni e il parco lineare sono elementi costitutivi e considerati delle "invarianti" valide per ciascuna delle ipotesi progettuali predisposte sull'area (si rimanda al paragrafo d.).

> Funzioni

Le corti sono spazi urbani ibridi che possono ospitare differenti attività, pratiche e flussi. Prevalentemente residenziali, accolgono nella parte bassa, uffici, servizi pubblici e uffici.

> Dotazioni urbane

Le dotazioni urbane relative allo spazio aperto, sommano al parco delle mura una rete di spazi in "duro" e un arcipelago di spazi verdi alternati alle porzioni edificate.

Il principio di accessibilità e quello insediativo sono sufficientemente flessibili e versatili da poter accogliere servizi pubblici lungo i bordi e all'interno dell'insediamento.

> Contesto

Il sistema di spazi pubblici ciclopeditoni da via del Castello alla strada della Raffalda costruisce un rapporto diretto del nuovo insediamento con le due parti di città adiacenti: il centro storico a nord e l'espansione novecentesca a sud.

L'accessibilità carrabile è consentita su tre lati, escluso quello a sud con il parco. Parcheggi di attestamento si trovano su viale Malta ad est e a ovest.

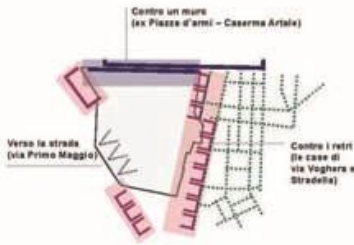
> Estensione

Il fronte est comporta una riqualificazione del parcheggio comunale esistente che diventa così uno dei principali accessi all'area.



4.4 PERTITE

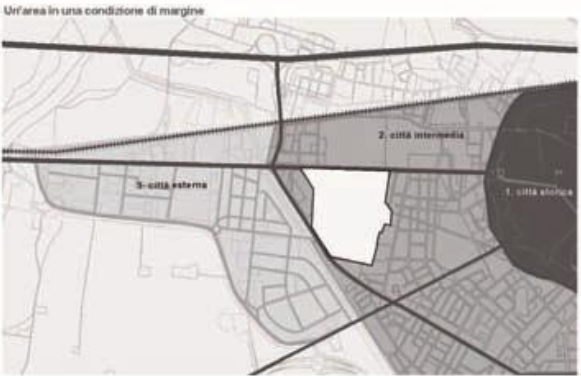




Differenti modalità di contatto con la città



Una accessibilità "vincolata"

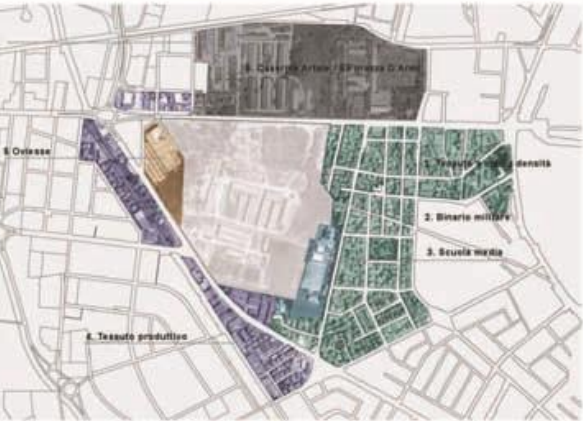


Un'area in una condizione di margine



Sistemi di spazi verdi: binario militare e tangenziale

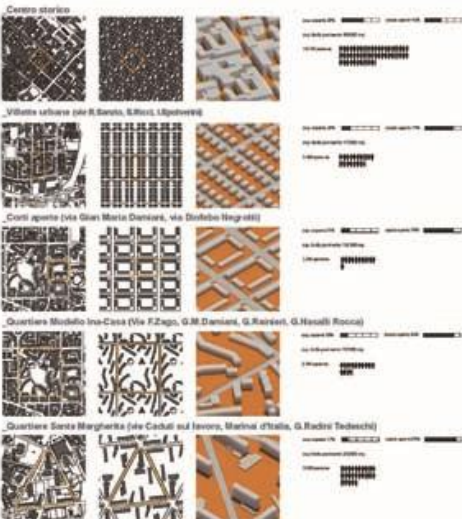
Una collana di spazi aperti lungo la tangenziale sud



Spazi aperti
In queste pagine è presentato un esercizio di confronto tra l'area in esame e alcuni spazi aperti, di Piacenza o di altre città. Si tratta di una modalità di misurazione che non fa riferimento, come di consueto, al solo valore numerico, ma che, facendo ricorso a spazi che si presume siano relativamente noti, cerca di riportare la dimensione dello spazio all' "esperienza" individuale di ciascun lettore.
In tal senso la comparazione consente di riflettere sulle dimensioni dimensionali dell'area e, implicitamente, sul "peso" che essa può avere nel contesto della città.



Tessuti
Questo secondo esperimento adotta come unità di misura differenti tessuti urbani della città. Alcuni tipi di spazio abitabile sono così "campionati", ridotti in un tassello di 500 x 500 m., e misurati secondo alcuni parametri. Ciascun modello viene in seguito utilizzato per occupare l'area in oggetto, sommandone così la capacità insediativa.



P1_IL BORDO SUL PARCO

La mossa principale del progetto sta nel concentrare l'edificazione sui bordi dell'area mantenendo così ampie porzioni del bosco e dello spazio aperto esistente, che diventano un parco per la città.

Il progetto usa le risorse esistenti immaginando una crescita edilizia abbastanza contenuta e adottando un principio che reinterpreta la scala e la misura di una parte della città esistente molto prossima all'area.

Il bordo residenziale con le corti aperte e il grande prato
Le nuove abitazioni si organizzano secondo una sequenza di piccole corti aperte che reinterpretono la misura degli isolati esistenti nel tessuto ad est, ridefinendone l'impianto a terra e l'articolazione volumetrica (edifici da 4 a 6 piani). Gli edifici sono dotati di uno spazio aperto condominiale e affacciano prevalentemente verso il parco, mentre sono più chiusi sul lato est. Una lunga fascia a prato media il contatto tra i giardini condominiali e la parte più attrezzata del parco, nella porzione centrale dell'area.

La "strada-piazza" di margine
L'edificazione sul bordo è servita da uno spazio di distribuzione articolato, una sorta di "strada-piazza" che non si esaurisce nella sola corsia carrabile comprendendo parcheggi, aree di sosta, piantumazione, slarghi, piccoli giardini, ecc. (il riferimento è allo spazio del "woonerf" frequenti nelle città del nord Europa). Questo spazio, di cui si immagina un uso molto diversificato, stabilisce una opportuna distanza dai retri delle case esistenti e limita l'attraversamento carrabile dell'area rallentandolo.

Il parco centrale e l'edificio per le feste
Il parco si compone di differenti spazi: il bosco, l'area attrezzata centrale, il prato lineare a contatto con le residenze. Il bosco è considerato una risorsa rilevante, in parte da mantenere ma soprattutto da rafforzare con opportuni interventi di sfoltimento selettivo, e da "esporre" verso l'esterno, lungo il fronte principale su via Emilia.
La parte centrale dell'area è destinata a parco attrezzato ed è organizzata usando in parte il sedime degli edifici esistenti



Edifici residenziali



Edifici non residenziali



Spazio aperto pubblico e di uso pubblico permeabile



Spazio aperto pubblico e di uso pubblico impermeabile



Figura del costruito





> Scomponibilità

Il progetto si può scomporre in grandi parti (il bordo ovest, il bordo sud, diverse porzioni del bordo est, il parco), le quali possono, a loro volta, essere oggetto di una realizzazione frammentata nel tempo. Le infrastrutture sono associate alla realizzazione delle parti principali: la strada ovest all'edificio di bordo; la "strada piazza" alle corti aperte ad est; il parcheggio sul prato armato e il percorso pedonale al parco.

> Versatilità

Il nuovo fronte residenziale consente una certa escursione dimensionale, dato che la natura dell'ambiente immaginato è coerente sia con edifici di 3-4 piani, sia con edifici più alti (5-6 piani circa). Carattere costitutivo del progetto è la articolazione volumetrica degli edifici, al fine di consentire sempre una relazione percettiva con il parco (gli elementi che formano le corti aperte devono essere di altezze diverse).

> Riuso

L'area boscata è mantenuta in tutta la parte nord. La vegetazione dovrà però essere oggetto di uno sfoltimento adeguato, al quale potrà seguire una nuova piantumazione. Inoltre due degli edifici esistenti vengono "svuotati" e riutilizzati.

> Funzioni

I due fronti hanno una caratterizzazione funzionale precisa: il nuovo bordo al margine (lato est e sud) è pensato per ospitare solo residenza; l'edificio a ovest può essere destinato prevalentemente a funzioni terziarie con limitate presenze residenziali.

> Dotazioni urbane

Il principio insediativo proposto, con lo svuotamento della parte centrale e il mantenimento del bosco, consente di "offrire" alla città un grande parco (in parte più artificiale e attrezzato, in parte più "naturale"). La dimensione e la natura del parco sono tali da restituire non solo una risorsa in termini spaziali, ma di fornire delle opportunità da interpretare e da declinare in relazione alle domande che la città potrà esprimere (lo spazio del parco è disponibile a usi molto diversificati). L'ambiente residenziale che si propone ha una elevata qualità, che deriva principalmente dall'affaccio sul parco, sempre garantito.

> Contesto

L'area è immaginata come un nuovo "recapito" della città, sia in relazione agli usi collettivi (il grande parco), sia in relazione alla residenzialità e alle funzioni terziarie. L'attraversamento dell'area non è possibile, essendo ammessa solo la circolazione perimetrale. La strada ad ovest costituisce una

P2_L'ISOLA NEL VERDE

La trasformazione edilizia prevista dal progetto si addensa tutta nella parte centrale dell'area, dove oggi insistono gli edifici, mentre il parco e il bosco formano un anello più esterno.

L'atteggiamento è di sostituzione dell'edificazione esistente sul precedente sedime (anche secondo fasi successive).

La nuova "isola" della residenza
L'edificazione insiste sulla parte centrale dell'area, dove oggi si concentrano gli edifici militari, e si configura come una sorta di campionario di differenti tipi di spazio abitabile (edifici di 2-3 piani con giardino privato, palazzine o edifici in linea con giardino comune di altezze variabili tra 4 e 6 piani). L'"isola" residenziale si aggancia alle due strade di margine (via Emilia e via I Maggio) con un asse principale trasversale sul quale si innesta una rete minore che distribuisce ai lotti, e che si articola con un sistema minuto di slarghi, piazze pubbliche e parcheggi. Una piazza più grande ospita un edificio a corte che costituisce un recapito principale (funzioni di servizio e collettive). Negli isolati che compongono questa grande quadra "dura" che viene ri-occupata trovano posto, oltre alla residenza, servizi posti al piede di alcuni edifici o in sede propria.

Gli spazi del parco: il bosco, il prato e l'edificio recuperato
La concentrazione dell'edificazione al centro dell'area, sul sedime esistente, è legata alla rilevanza assegnata al bosco, che è oggetto di un diradamento selettivo e di un rafforzamento delle presenze vegetali. Esso perimetra l'"isola" residenziale sottolineandone in un certo senso l'eccezionalità e la distanza dalla città. Sul lato est la residenza affaccia invece su un grande prato che si interpone tra le case e il lotto esistente delle scuole e dei campi sportivi, con i quali si immagina una possibile sinergia. Uno dei grandi capannoni esistenti, all'estremità della quadra, diventa un punto di snodo tra il prato e il bosco, ed è mantenuto come struttura di servizio al parco (manifestazioni collettive, area feste, ecc.). Analogamente, un nuovo edificio collabora alla realizzazione di questo luogo, disponendosi tra il



Edifici residenziali



Edifici non residenziali



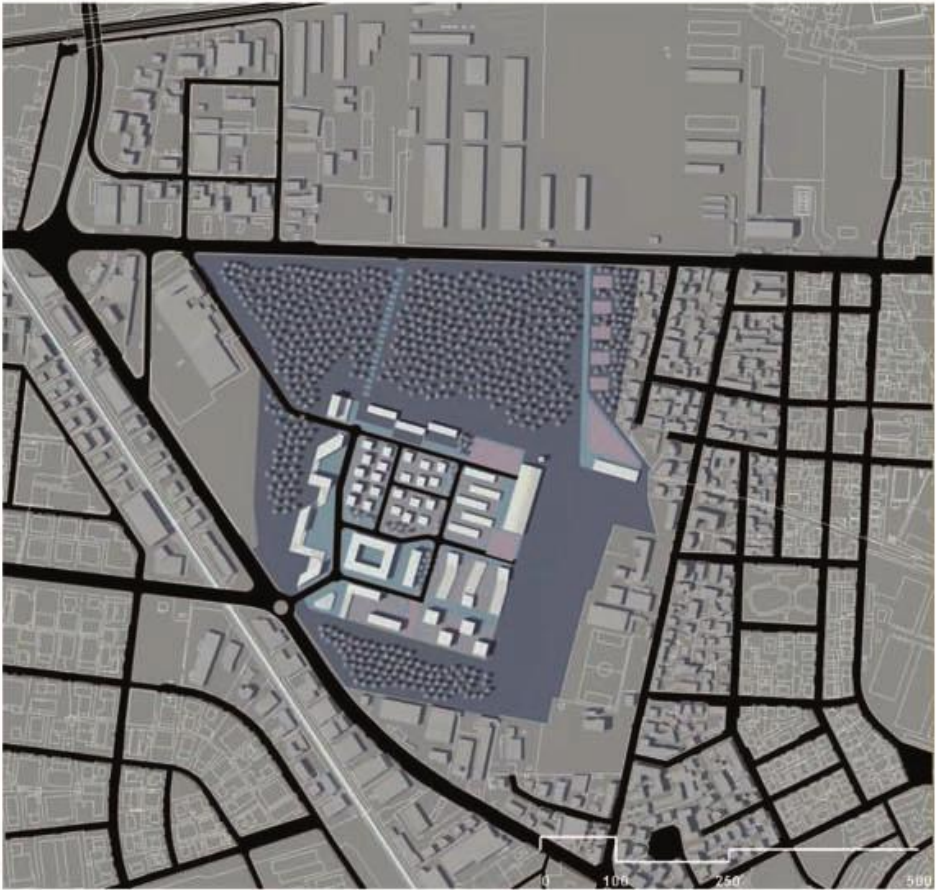
Spazio aperto pubblico o di uso pubblico permeabile



Spazio aperto pubblico o di uso pubblico impermeabile



Figura del costruito





> Scomponibilità

Insistendo sul sedime dell'insediamento preesistente il progetto potrebbe realizzarsi per parti, attraverso un processo di demolizione e ricostruzione che si dipani nel tempo e non implichi necessariamente la "tabula rasa" di tutto l'esistente. La partizione dell'"isola" residenziale è tale da consentire una sua scomponibilità in diversi lotti che potranno essere progettati e realizzati in modo decentrato.

> Versatilità

Definendosi come un "campionario" di differenti tipi di spazio residenziale, il progetto consente un range abbastanza ampio in riferimento alle altezze degli edifici. Tutti gli edifici all'interno di un lotto dovrebbero avere però la stessa escursione dimensionale.

> Riuso

Il progetto è molto orientato dal rispetto e dalla valorizzazione delle risorse oggi presenti. Il mantenimento, nella misura più estesa possibile, del bosco e la collocazione del nuovo insediamento sul terreno già oggi "duro" vanno in questa direzione.

> Funzioni

L'"isola" è prevalentemente residenziale ma alcuni edifici possono ospitare anche piccole attività commerciali al piede dell'edificio. Nella corte centrale sono previste funzioni collettive, eventualmente miste a residenza. L'edificio a nastro comprende attività commerciali al piede, mentre i piani superiori possono ospitare terziario e ancora residenza. Un elevato grado di articolazione funzionale è suggerito dalla condizione di relativa separazione dalla città.

> Dotazioni urbane

Ad un'offerta articolata sul piano tipologico corrisponde una residenzialità di differenti livelli, anche in relazione alle differenti relazioni di prossimità che le case intrattengono con il parco.

Il parco ha un ruolo duplice: da un lato il bosco e il grande prato costituiscono un importante elemento di valorizzazione della nuova residenza che ne viene circondata, dall'altro, grazie alla loro eccezionalità, si offrono comunque come risorse alla scala della città.

> Contesto

Gli affacci sul contesto rimangono in larga parte immutati. L'infrastrutturazione dell'area comporta la realizzazione di una rotonda su via I Maggio.

> Estensione

La sistemazione del parco, con il grande prato a fianco dell'"isola" residenziale potrebbe suggerire delle modifiche

P3_LA SUPERFICIE POROSA

Il progetto propone un ambiente residenziale inedito, un tessuto poroso composto da case a patio organizzate per fasce parallele a via Emilia, sulle quali si innestano sequenze di spazi aperti di varia natura e edifici di servizio.

Si immagina la totale sostituzione dell'esistente e una saturazione dell'area attraverso un principio insediativo che impiegando alcune regole di crescita, frammenta e ridistribuisce lo spazio aperto.

Il fronte sulla via Emilia e lo spazio "cuscinetto"
Lungo via Emilia si realizza un unico edificio a piastra, sul quale possono essere realizzati volumi di maggior altezza, che accoglie funzioni di servizio, attività terziarie e commercio, e che ridefinisce in modo unitario il fronte. L'area, pertanto, mostra lungo via Emilia una immagine "urbana", affidata sia alla estensione del fronte costruito sia alla offerta funzionale, che potrebbe declinarsi anche con attività "avanzate" e ad alto valore aggiunto.
Una lunga fascia con un parcheggio alberato interpone un "cuscinetto" e stabilisce una mediazione tra l'edificio a piastra e l'insediamento residenziale.

Il tessuto delle nuove abitazioni e lo spazio aperto di prossimità
Blocchi di case a patio (1-2 piani) si dispongono a fascia su buona parte dell'area delineando un ambiente denso ma poroso, intervallato da giardini e spazi di natura collettiva (piccole piazze verdi, parcheggi, spazi di gioco, ecc.). La qualità è affidata alla diffusione di questi spazi aperti di prossimità, compresi nello spessore delle fasce edificate (30 m.), e alla articolazione possibile delle case a patio.
Il passo dei lotti previsto consente numerose possibilità di aggregazione degli alloggi, con differenti tagli dimensionali e sviluppi su uno o due piani. Ogni casa è dotata di uno o più patii e di piccoli spazi di pertinenza (giardini, posti auto privati, ecc.). Una maglia di strade a percorribilità lenta organizza il tessuto abitativo, mentre una strada più fluida attraversa diagonalmente l'area (prolungando il tracciato sul retro dell'edificio Oviesso) e perimetra il tessuto edificato immettendosi su via Emilia. Una bretella aggancia questo anello alla rotonda su via I Maggio.

Edifici residenziali



Edifici non residenziali



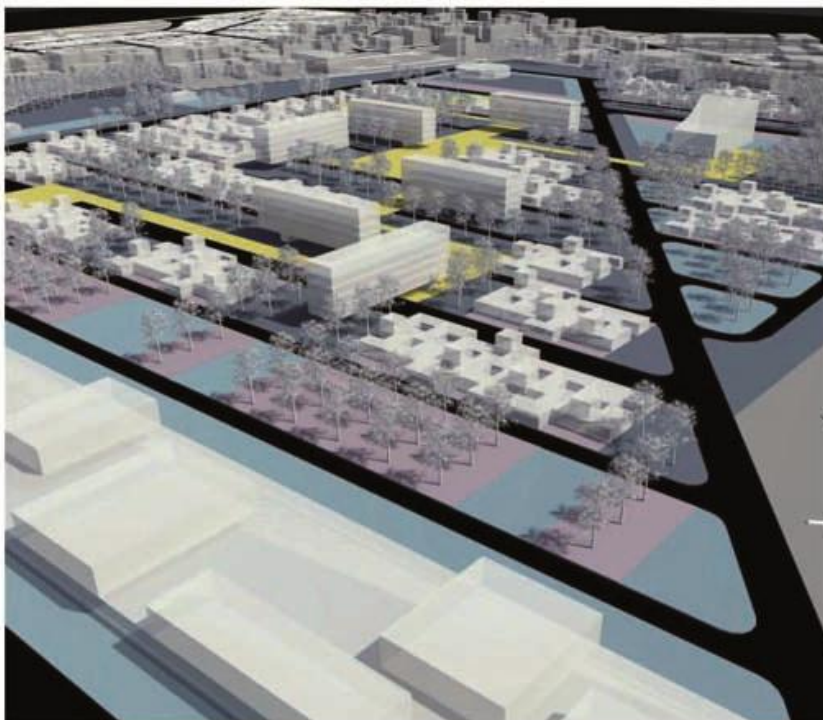
Spazio aperto pubblico o di uso pubblico permeabile



Spazio aperto pubblico o di uso pubblico impermeabile

Figura del costruito





> Scomponibilità

Il progetto si compone di differenti parti, che potrebbero corrispondere a tempi di attuazione diversi. La piastra terziaria e il parcheggio cuscinetto dovrebbero essere realizzati unitariamente, mentre i lotti delle case a patio e gli edifici più alti possono darsi secondo un processo più decentrato. Per il settore delle case a patio il progetto potrebbe prevedere la definizione di una maglia viaria che può essere via via saturata nel tempo secondo un set di regole volumetriche e di occupazione del lotto. I servizi e i luoghi eccezionali sono indipendenti dalle altre fasi di realizzazione, a meno delle infrastrutture.

> Versatilità

Per quanto riguarda gli isolati di case a patio l'escursione dimensionale è limitata. Ogni isolato ha una prevalenza di case a un piano e una quota massima possibile di case a due piani. Il sistema può consentire grande flessibilità nelle aggregazioni e si potrebbe prevedere una piccola estensione dell'alloggio con la parziale occupazione del patio. Per gli edifici isolati lungo il sistema di spazi aperti nord-sud l'escursione volumetrica va da 4-6 piani.

> Riuso

Il progetto immagina una totale modifica delle attuali condizioni, prevedendo l'eliminazione di tutti i manufatti esistenti e del bosco. La qualità dello spazio aperto viene distribuita dentro il tessuto abitativo.

> Funzioni

Il progetto immagina che lungo via Emilia e accanto alla rotonda su via I Maggio possano essere concentrate le funzioni più avanzate e attrattive, che acquistano senso alla scala urbana (commercio, terziario, servizi, ecc.), mentre nel tessuto interno vi è una prevalenza residenziale. Gli edifici più alti all'interno del tessuto comprendono comunque una piccola quota di attività commerciali o servizi.

> Dotazioni urbane

Non è previsto il "parco per la città": il grande spazio aperto esistente viene frammentato e riportato a una dotazione di pertinenza delle abitazioni e a un sistema di "piccoli" spazi aperti pubblici entro il tessuto. La città acquisisce un ambiente residenziale inedito, che può rispondere in modi nuovi ad alcune consolidate domande di privacy e appropriazione dello spazio.

> Contesto

L'area viene interamente occupata dal nuovo tessuto abitativo e si apre a nuove possibilità di attraversamento. La struttura del progetto suggerirebbe un riavvicinamento con la città esistente sul fronte est, che è però in larga parte precluso.

3 SCENARIOS

Green City Piacenza

...not less than
485.000 mq of
permeable
public ground



Green City Piacenza

Piacenza is a *green city* placed in a territory of great landscape and environmental quality. A “mid-size” city that grows in an incremental way, characterized by a high quality of the everyday living due to a large supply of public spaces.

Piacenza a city to live in

...a maximum
of **4100** new
inhabitants



Piacenza a city to live in

Piacenza is an attractive city for new inhabitants, intensively growing due to the development of dense and typically “urban” residential areas characterized by a high quality of spaces and materials, but also by a strong diversification of the real estate supply, which is able to satisfy the demand for housing deriving from several populations and consumers profiles.

Piacenza Knowledge City

...Not less than
163.000 mq
of space for
education, training,
services, offices,
commerce



Piacenza Knowledge City

Piacenza is a city of knowledge, learning and culture that hosts research and high training activities.

A city that, due to its urban and residential quality, can compete with other medium-sized cities in attracting talents and qualified human resources able to fit in with the social and economic fabric.

A city that, investing in quality of living, directs the development path towards innovation.

WHAT CAN WE LEARN?

- In Piacenza, just like in many other Italian and European cities, military areas (and former military areas not yet converted) are close to the historical concept of “citadel”: a stronghold or fortified place in or near a city.**
- Military areas often construct a sort of implicit and diffuse “citadel” inside the city: an off-limits city.**
- This peculiar urban condition is different from the complex contemporary “citadels” already showed in this course (see lesson 6 “patterns” by Prof. Giulia Fini).**

- It is made of fenced areas in which we can find technical spaces and ordinary buildings, but also historical buildings of high architectural quality and ancient urban spaces and infrastructures.**
- Today, many of these military areas are underused and inefficient: they are a cost for both the State military organization and citizens.**
- Because of the current economic contingency, in a time of recession, many of these areas could be sold on the real estate market in the next future.**
- As the Piacenza case clearly shows, the conversion of the military areas could hardly affect the future image, structure and habitability of a city.**

- Maybe in the next years, many municipalities and local governments will need a clear “vision” and solid strategies to address the future development of former military areas through complex and suitable planning and urban design processes aimed at improving the city habitability.

- It is a great challenge for municipalities and local governments, but also for planners, urban designer and architects...as we are and will be.

Thanks for your attention!