



Un nuovo ambiente urbano

Linee guida per un progetto di riforma dell'area Vismara a Casatenovo

Cino Zucchi Architetti
Luglio 2010

Un nuovo ambiente urbano

Linee guida per un progetto di riforma dell'area Vismara a Casatenovo

Cino Zucchi Architetti

Luglio 2010





Uno sguardo d'insieme

Il territorio che va dalla pianura Padana alle Prealpi, con la sua storia lunga e complessa, è stato negli ultimi anni interessato da trasformazioni profonde. Esso muta ogni giorno nella sua forma fisica, ma più di questa mutano le maniere di come le persone si muovono attraverso i luoghi, come li usano, come attribuiscono loro nuovi significati. Lo sviluppo accelerato del secondo dopoguerra ha sostituito il lento processo che aveva fatto crescere in reciproca relazione i nuclei abitati, la realtà agricola e i primi insediamenti industriali del paesaggio lombardo. Se il secolo scorso è stata segnata dall'espansione del perimetro della metropoli, il nostro è sempre più contraddistinto da processi di metamorfosi che cambiano dall'interno la natura e la qualità ambientale dei luoghi esistenti.

Per agire in questi scenari vorremmo attivare due diverse e complementari attitudini: la prima è una visione "lontana", che sappia comprendere e risolvere i problemi di natura tecnica alla luce delle mutazioni strutturali che agiscono sull'uso sociale degli spazi urbani; la seconda è piuttosto una visione "affettiva" dello spazio, attenta alla sua storia particolare, ai suoi caratteri specifici, ai suoi

problemi peculiari. In questo modo, chiari obiettivi generali riescono ad articolarsi in comportamenti pragmatici, capaci di cambiare nel tempo senza indebolire i principi che li hanno generati.

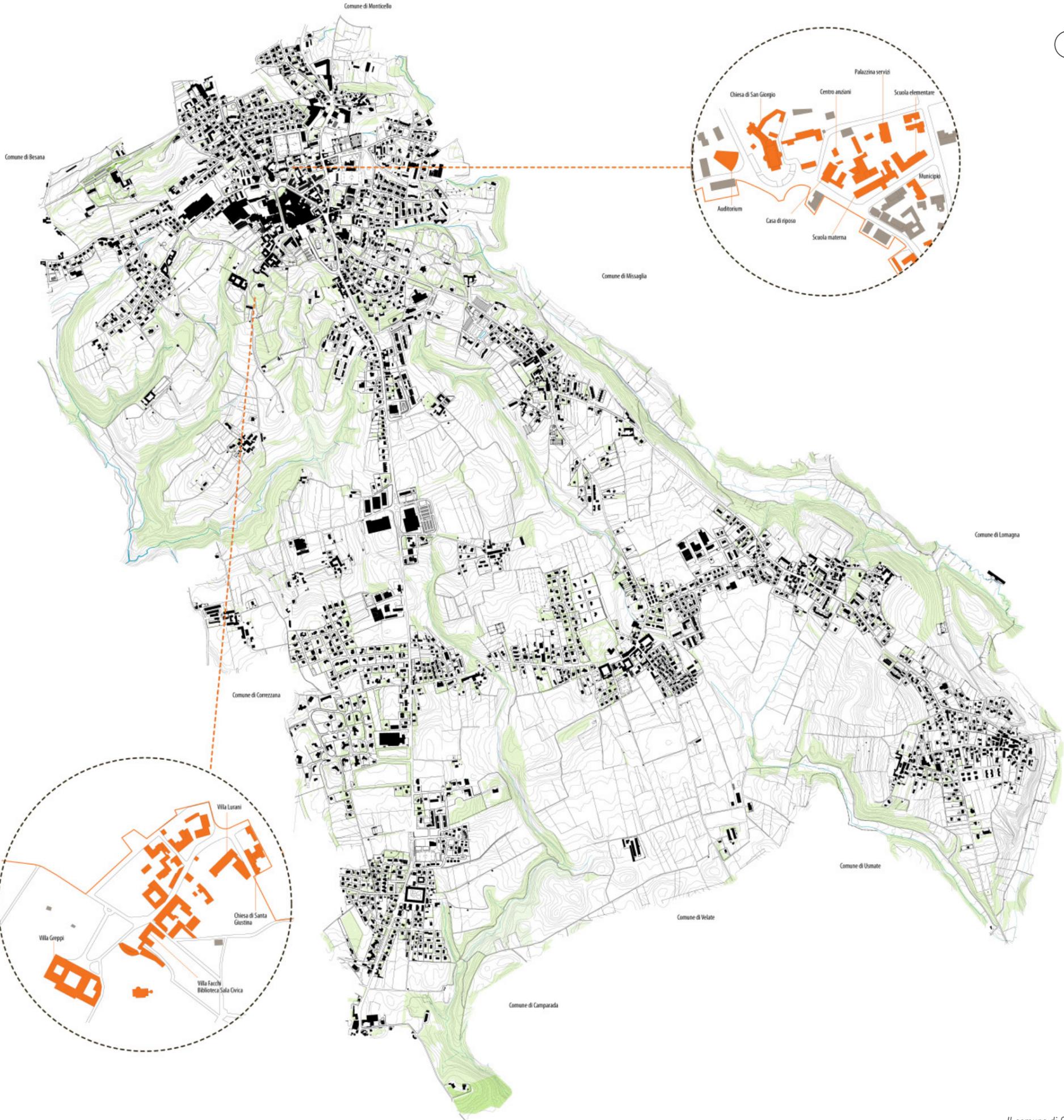
La società contemporanea ha progressivamente acquisito nuovi valori: l'attenzione alla dimensione del paesaggio, dell'ambiente, della conservazione delle risorse naturali; l'apprezzamento del carattere stratificato dei luoghi; la volontà di rispondere in maniera armonica all'evoluzione dei nuovi stili di vita legati allo sviluppo delle infrastrutture della mobilità e all'impatto delle tecnologie informatiche sulla dimensione pubblica e privata.



Vista aerea



Inquadramento territoriale





Comune di Besana



Comune di Missaglia

Un master plan contemporaneo

Più che uno strumento di controllo e limitazione delle localizzazioni funzionali, un master plan dovrebbe oggi essere in grado di generare interazioni significative tra la permanenza della forma dello spazio collettivo e la possibile evoluzione nel tempo degli usi e delle funzioni. Esso dovrebbe produrre quella sensazione di "seconda natura" che proviamo di fronte alla città storica, e che ne determina la qualità ambientale.

La storia ci insegna che la forma della città deve poter sopravvivere al cambio di uso. A un modello tutto "quantitativo" e funzionalista dell'urbanistica di espansione abbiamo oggi sostituito un approccio "qualitativo", capace di generare ambienti collettivi piacevoli e ben innestati sulla struttura esistente.

Nell'affrontare il tema di un masterplan per l'area Vismara a Casatenovo, la sensibilità verso le varie scale vorrebbe generare una strategia articolata, capace di governare i vari "materiali" che compongono la nuova città facendoli dialogare tra loro. In questo senso, un master plan non coincide tout court

con un progetto d'architettura, ma deve in ogni caso essere capace di generare un'alta qualità urbana e ambientale. Esso non è né pura "forma" né puro "processo", ma piuttosto un'interazione significativa tra desideri e bisogni e la determinazione degli spazi che li accoglieranno. L'urbanistica contemporanea ha determinato modalità più sofisticate di interazione tra soggetti istituzionali, investitori privati, opinione pubblica. Lo sviluppo di un master plan e la sua concretizzazione in un progetto di architettura ha necessariamente una natura "ricorsiva", dove il programma edilizio e i suoi requisiti di varia natura (tecnica, sociale, immobiliare, ambientale) sono "collaudati" da una proposta fisica sottoposta al giudizio dei vari soggetti interessati.

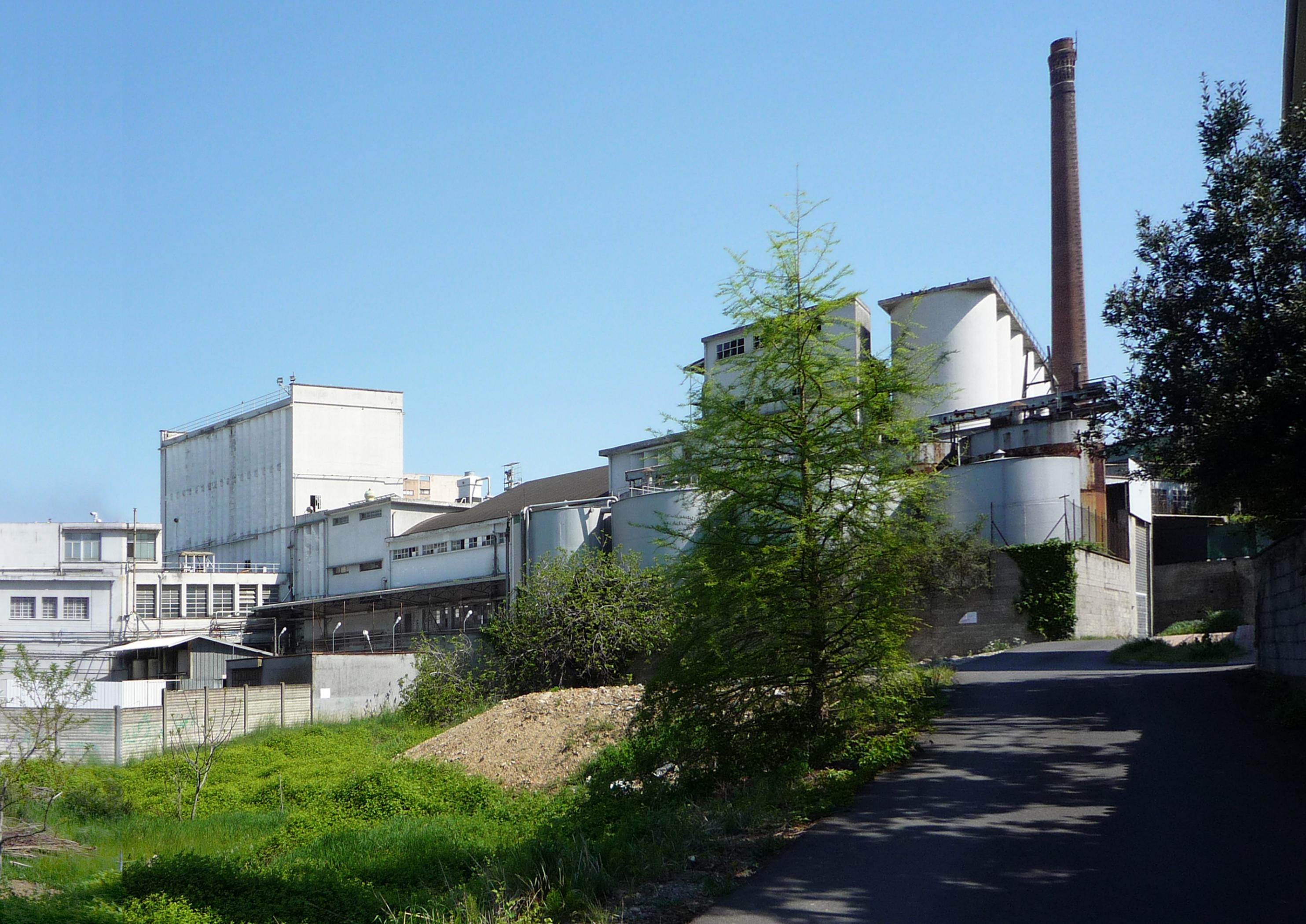
Il ridisegno di aree industriali dismesse e la loro trasformazione in un nuovo ambiente urbano pone una serie di temi ulteriori. La loro originaria dimensione introversa, legata all'ottimizzazione della sequenza produttiva, deve trovare nuovi rapporti con la struttura circostante, aprendosi a usi più complessi, a una maggiore qualità ambientale, ad una dimensione abitativa e pubblica.

Una grande enclave produttiva come quella della Vismara, inserita in un tessuto residenziale e in un quadro di altissimo valore urbano e paesaggistico, deve essere profondamente trasformata nella sua morfologia e nelle sue funzioni, aprendo una serie di nuovi percorsi e spazi pubblici. Nel fare ciò bisogna tuttavia guardare l'area su di uno sfondo più vasto, che legga il rapporto peculiare tra la struttura di Casatenovo e il paesaggio circostante.

La conservazione delle testimonianze del passato industriale, lo studio accurato del traffico e della nuova viabilità di progetto, il disegno di nuovi spazi verdi e della rete degli spazi pubblici, la determinazione dei fattori di ecosostenibilità del progetto sono così parti di un processo articolato, il cui esito finale non può che essere fruito in termini qualitativi, come percezione di un nuovo ambiente urbano capace di completare e arricchire quello esistente.







VISMARA



L'area Vismara e la città: linee guida per una riforma

Pur nella sua particolarità, la struttura di Casatenovo e del suo territorio appare nel tempo attraversare molte delle comuni fasi di sviluppo che nella storia hanno caratterizzato i comuni delle Prealpi lombarde: ai nuclei rurali e alle pievi si sono aggiunte nel tempo le ville nobiliari, poi l'industrializzazione e l'espansione residenziale, infine la progressiva "suburbanizzazione" del tessuto residenziale e la comparsa della grande distribuzione commerciale.

Queste diverse fasi di sviluppo si sono sovrapposte nel tempo, ognuna lasciando una traccia fisica più o meno forte, che sopravvive spesso alle funzioni e ai valori che la hanno generata.

Il nuovo master plan per l'area Vismara deve saper interpretare la "resilienza" dei luoghi, innestandosi su di una struttura delicata, chiarendo il rapporto tra struttura urbana e natura in una nuova sintesi capace di accogliere l'attenzione all'ambiente e al paesaggio che caratterizza la nostra epoca.

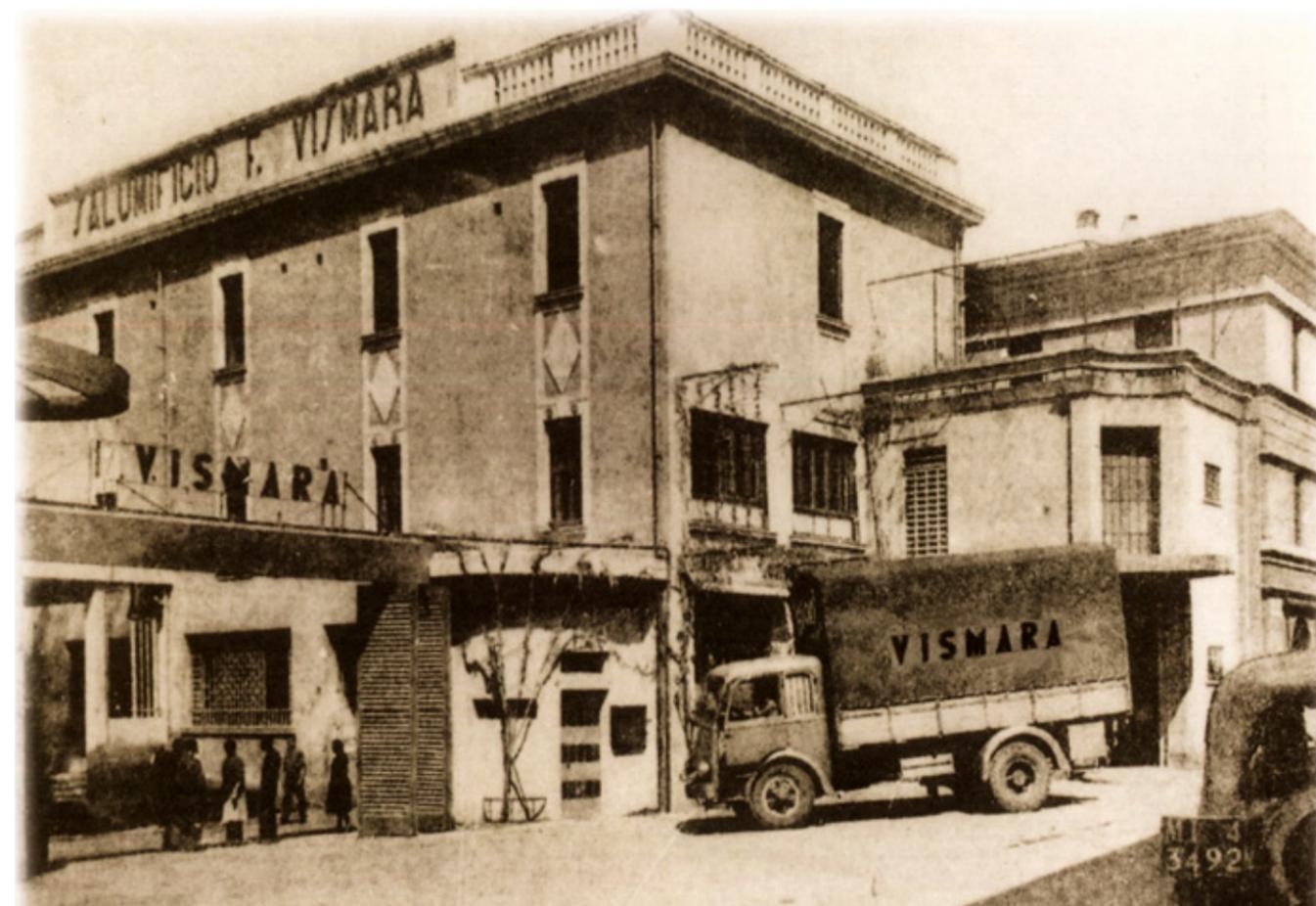
Se via Roma (SP51) "La Santa", direttrice storica oggi caricata da un traffico veicolare eccessivo, costituisce senza dubbio la principale connessione territoriale nord-sud, via

Mameli, via Giovenzana, via Garibaldi, via del Lavoro costituiscono la maglia viaria sulla quale innestare la nuova struttura sia dal punto di vista veicolare che pedonale. Via Don Rossi è così sia l'asse principale teso tra la chiesa di S. Giorgio, il castello/villa Lurani e la chiesa di S. Giustina sia una sorta di "spartiacque" tra due parti dell'area interessata dall'Accordo di Programma.

Un percorso ininterrotto dal Municipio e dagli edifici pubblici esistenti fino al nuovo parco lega insieme il centro storico con la nuova dimensione territoriale del progetto, attraversando così una serie di luoghi di diversa forma e natura che rispondono ai vari contesti, legando tra loro i tessuti urbani preesistenti che incontrano.

Nel grande isolato a est compreso tra via Don Rossi, via Manzoni e via Mameli trova posto una nuova piazza mercato tesa tra la piazza all'incrocio tra via Manzoni e via Mameli e la chiesa di S. Giorgio.

La direttrice di via Giovenzana definisce il punto di accesso principale al nuovo spazio pubblico. In questo luogo prospiciente alla Casa di Riposo e nei pressi delle scuole va a



collocarsi un servizio pubblico di primaria importanza, con accesso su due lati, da via Manzoni e sulla nuova piazza di progetto. Esso si configura come un volume triangolare con destinazione di sala civica e sale per associazioni, con una grande copertura aggettante per ospitare eventi all'esterno.

Gli edifici che definiscono la forma a fuso della nuova piazza sono a matrice lineare, con una profondità che ottimizza funzioni residenziali o miste e uno "schermo" di logge e terrazzi a mediare l'affaccio sullo spazio pubblico; essi ospitano a piano terra negozi di vicinato, agenzie bancarie, o altri servizi per la città.

La nuova piazza, che da via Mameli apre una vista lunga sulla chiesa di S. Giorgio, costituisce così un "interno urbano" piacevole e protetto dal traffico veicolare, ma aperto e ben connesso con tutte le direttrici pedonali fondamentali. Esso si costituirà come vero e proprio nuovo spazio centrale della città, capace di catalizzare la vita del paese e di ospitare occasionalmente eventi, sagre, mercati all'aperto. La nuova piazza è impostata sulla quota altimetrica a mon-

te della piazza della chiesa di S. Giorgio, in modo da poter riutilizzare l'ingresso viario su via Mameli sulla direttrice di via del Lavoro.

Dopo aver attraversato la via Don Rossi si raggiungono i volumi dell'hotel e della nuova biblioteca; quest'ultima, dotata di un piccolo bar che si affaccia sul parco aperto sul paesaggio, dona vitalità allo spazio collettivo prospiciente.

L'area più grande a ovest di via Don Rossi e a sud di via Casati è trattata come un grande "ecosistema" organizzato lungo il vasto giardino verde centrale che va dalla chiesa di S. Giorgio ai campi a sud-ovest di via Greppi e della villa omonima con viste lunghe sulla valle del Pegorino e del Lambro. Una viabilità ben studiata permette di servire tutti gli edifici del nuovo tessuto urbano senza disturbare il grande canale visivo che da S. Giorgio apre verso i grandi prati verdi a sud-ovest. Il nuovo tessuto residenziale sfrutta i dislivelli esistenti e la struttura ad anfiteatro dei declivi a ovest per generare una serie di spazi verdi di alta qualità ambientale, che riconnettono i percorsi oggi

esistenti tra via Chioso e via Casati a sud e il collegamento con il Parco Vivo, innervando così una serie di nuovi percorsi collettivi immersi nel verde.

Sull'area sono proposte diverse tipologie residenziali per sfruttare al meglio viste e orientamenti solari: edifici a matrice lineare dalle grandi terrazze continue, edifici organizzati a definire delle corti aperte e basse palazzine a distribuzione centrale, tutte distribuite lungo il perimetro del parco.

Le altezze degli edifici di progetto sono il risultato di diverse considerazioni incrociate: sulle sezioni che si generano in rapporto alla qualità desiderata dello spazio pubblico, all'irraggiamento solare nelle varie ore e stagioni, alle esigenze delle funzioni, ai punti di vista dagli spazi pubblici. Gli edifici non sono concepiti come volumi isolati, ma cercano sempre di porsi in relazione diretta con gli spazi aperti, a definirne i margini o a creare accenti sulle prospettive create dai canali visivi esistenti. La disposizione dei nuovi volumi si innesta con attenzione sulla struttura della città circostante, vedi parziale conservazione

dell'edificio Vismara che affaccia sulla nuova piazza del mercato, il mantenimento della ciminiera con l'edificio ai piedi che potrebbe diventare museo. Se l'area della piazza del mercato è contraddistinta da una serie di volumi che definiscono il margine dello spazio pubblico in maniera diretta, attorno al parco essi risultano staccati da esso in rapporto alle funzioni più private dei piani terra da una serie di spalti e siepi che separano gli spazi privati da quelli pubblici e contribuiscono in maniera decisiva al disegno del parco.

Area Vismara



Gli edifici industriali

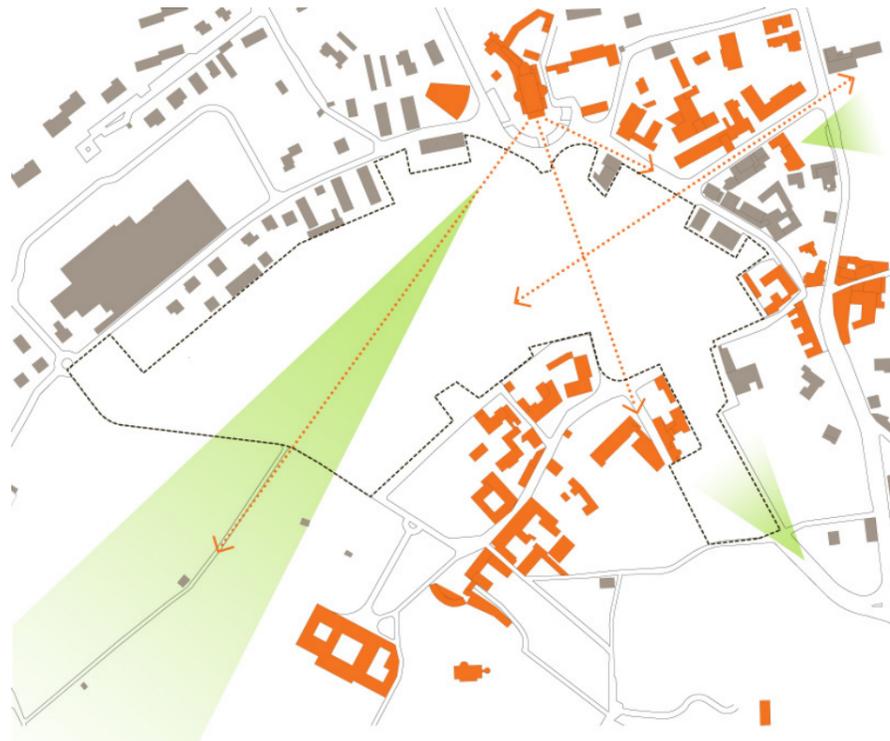


Tessuti urbani consolidati



Edifici industriali conservati

Strategie



Linee visuali da valorizzare



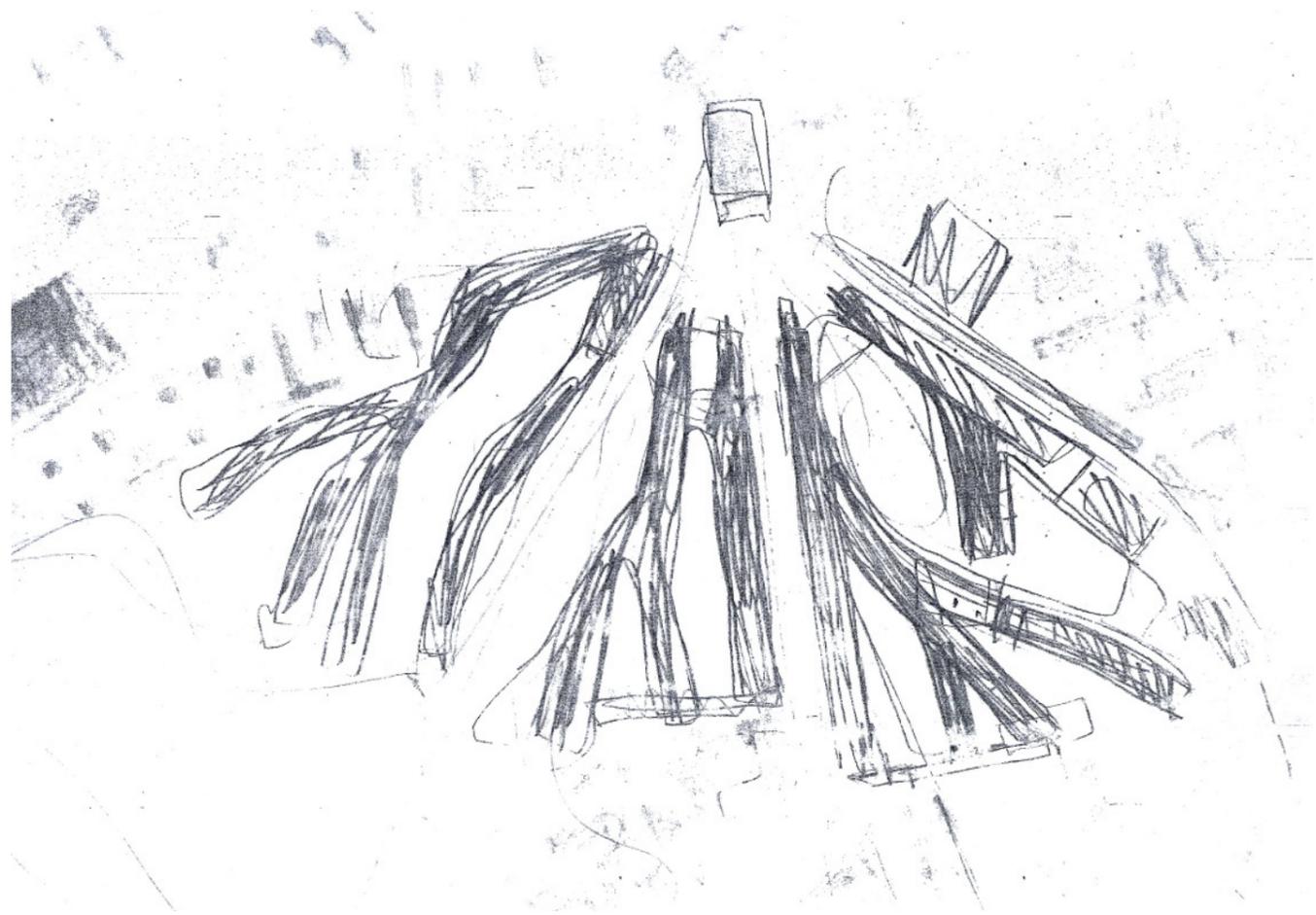
Nuovi spazi pubblici



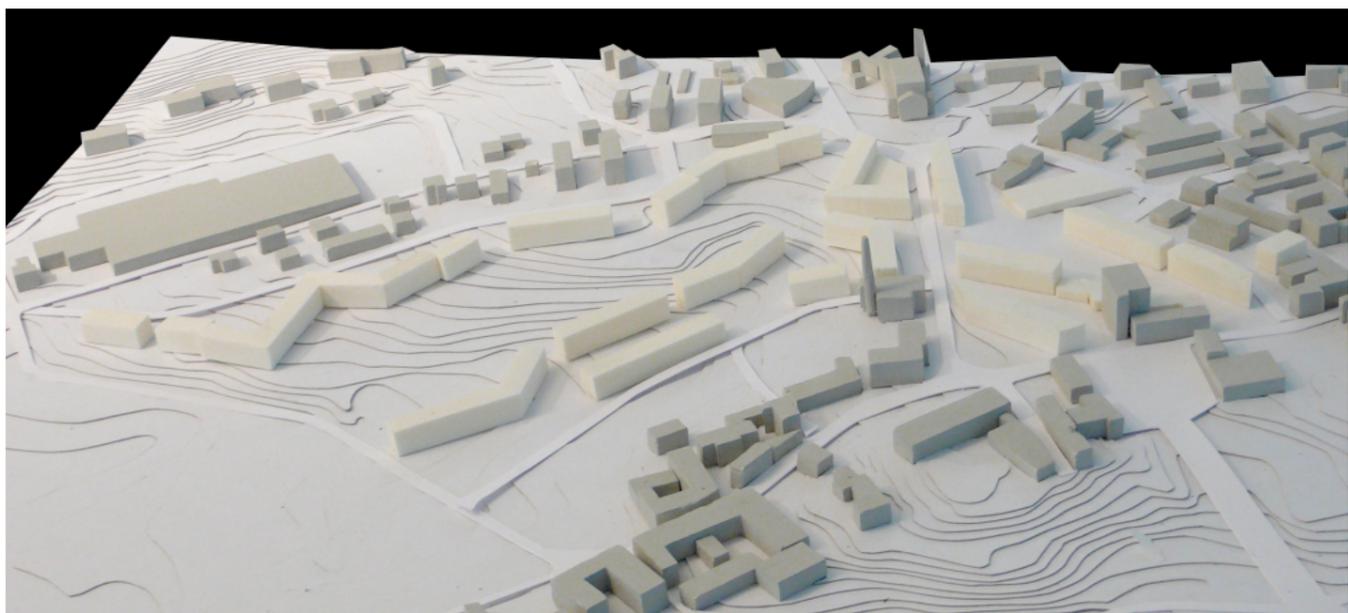
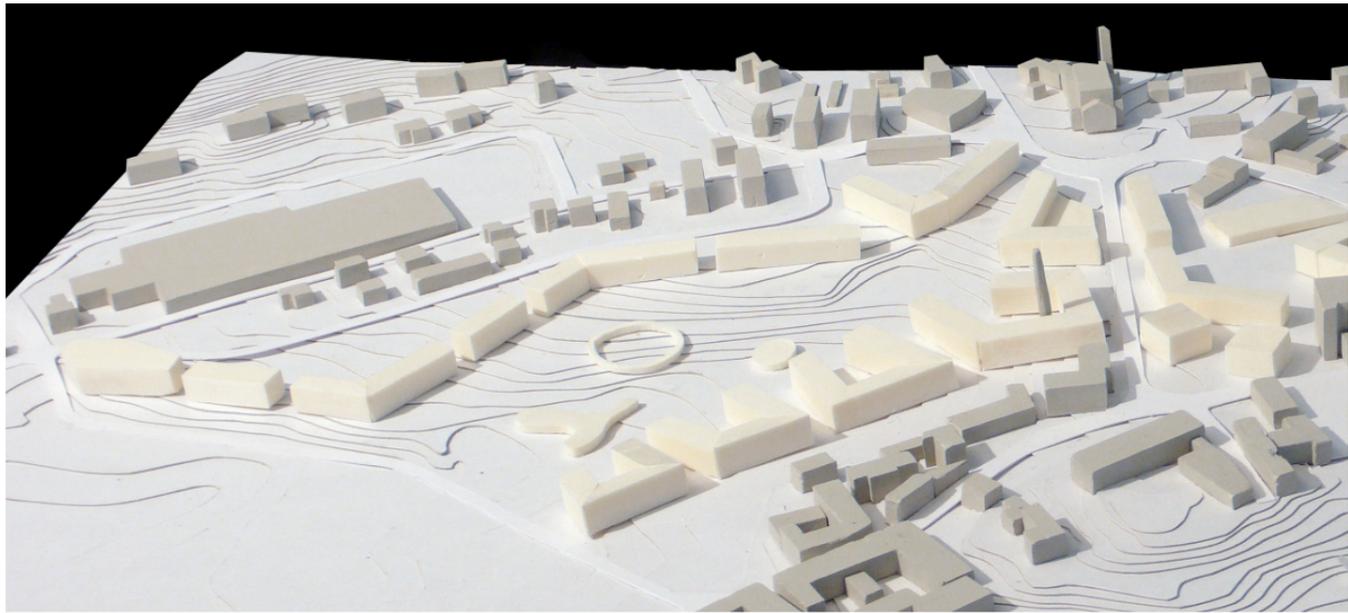
La connessione del verde

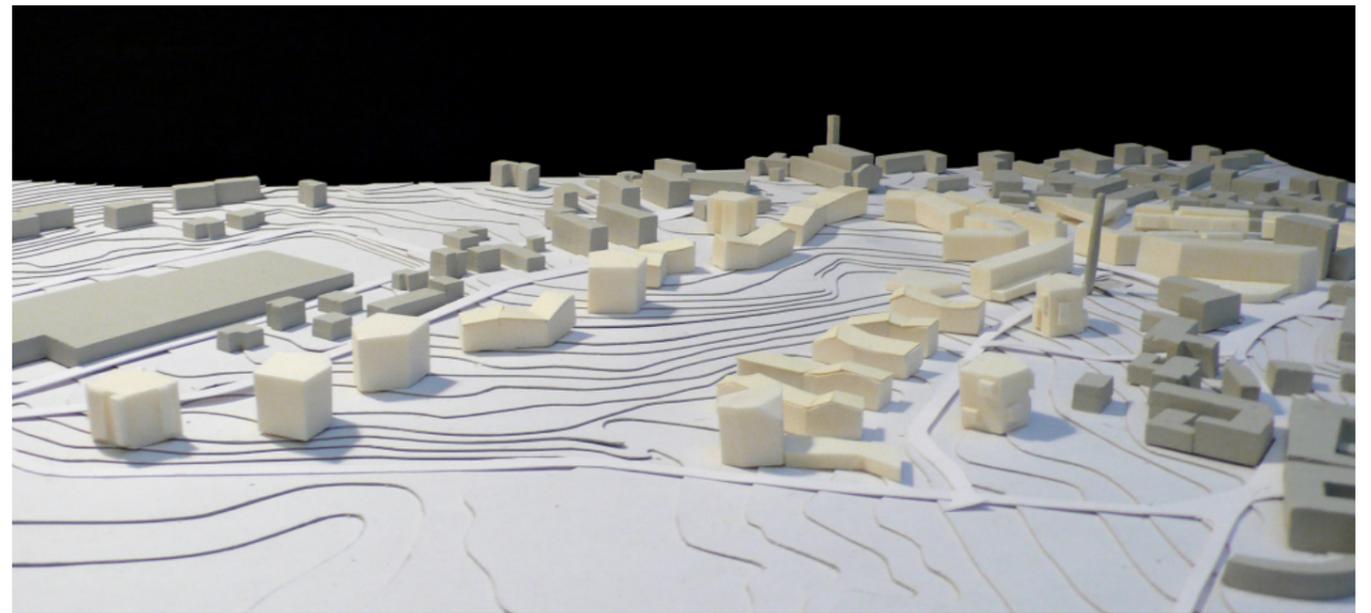
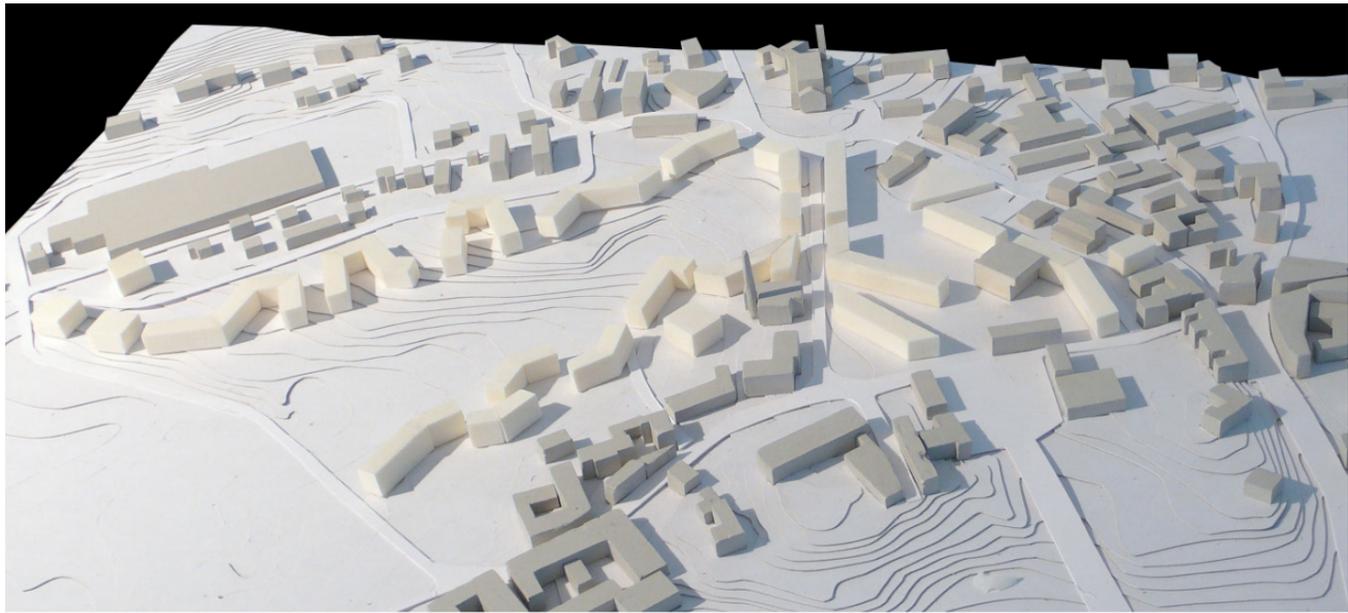
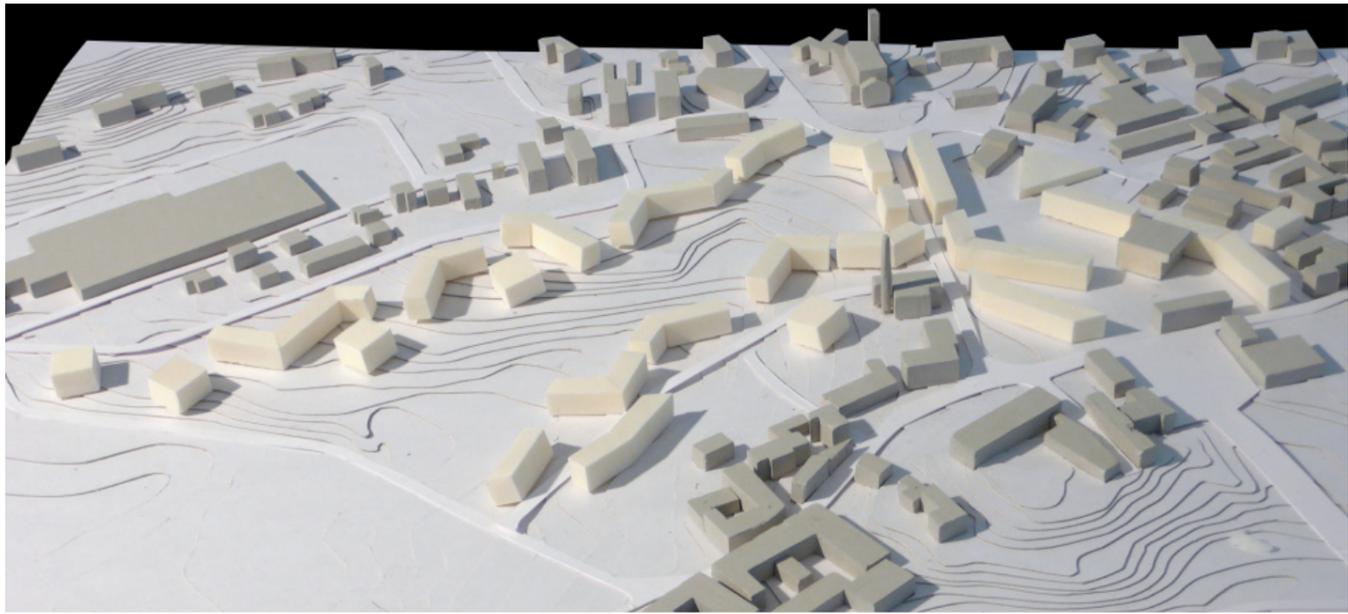










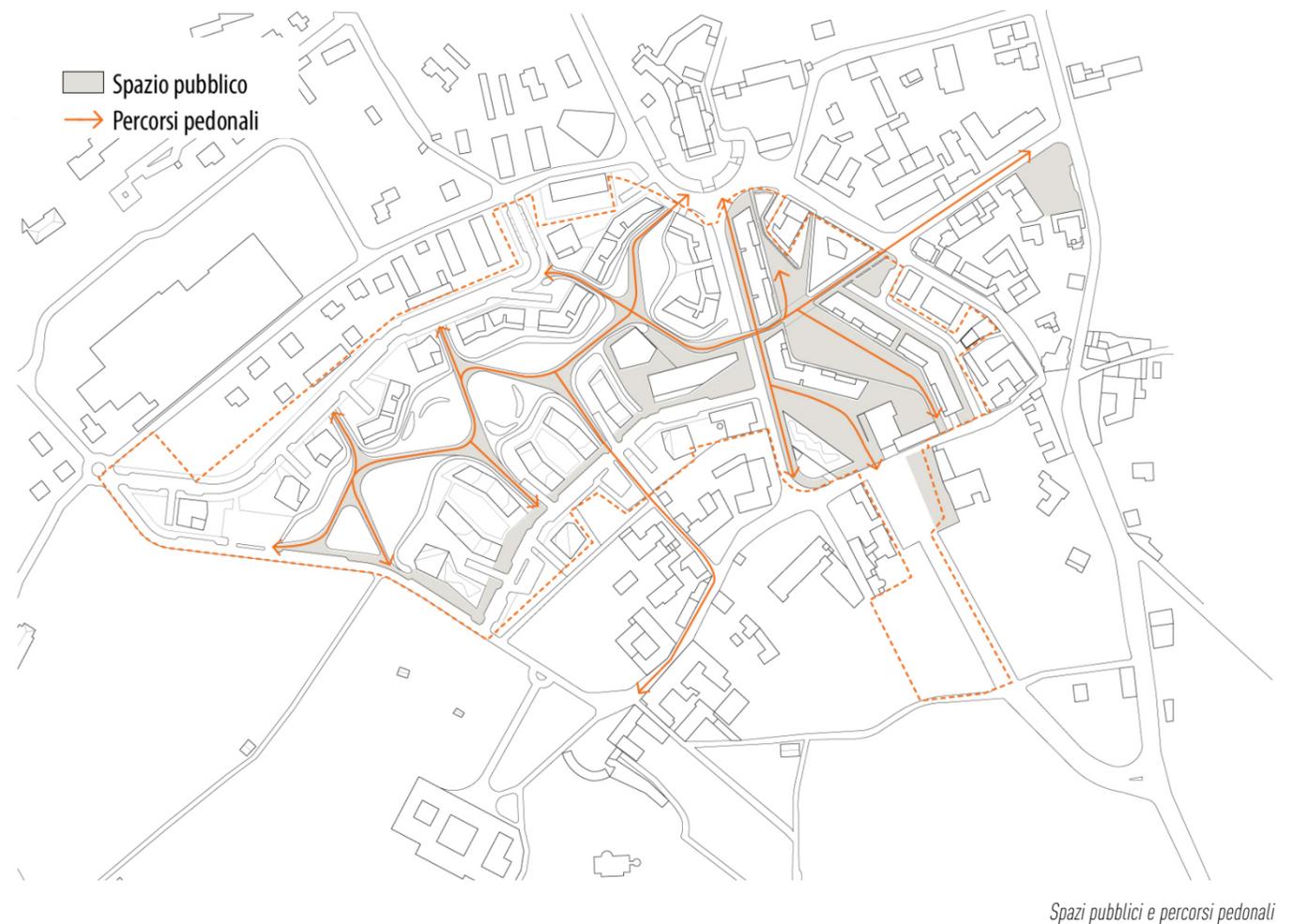






Il sistema del verde

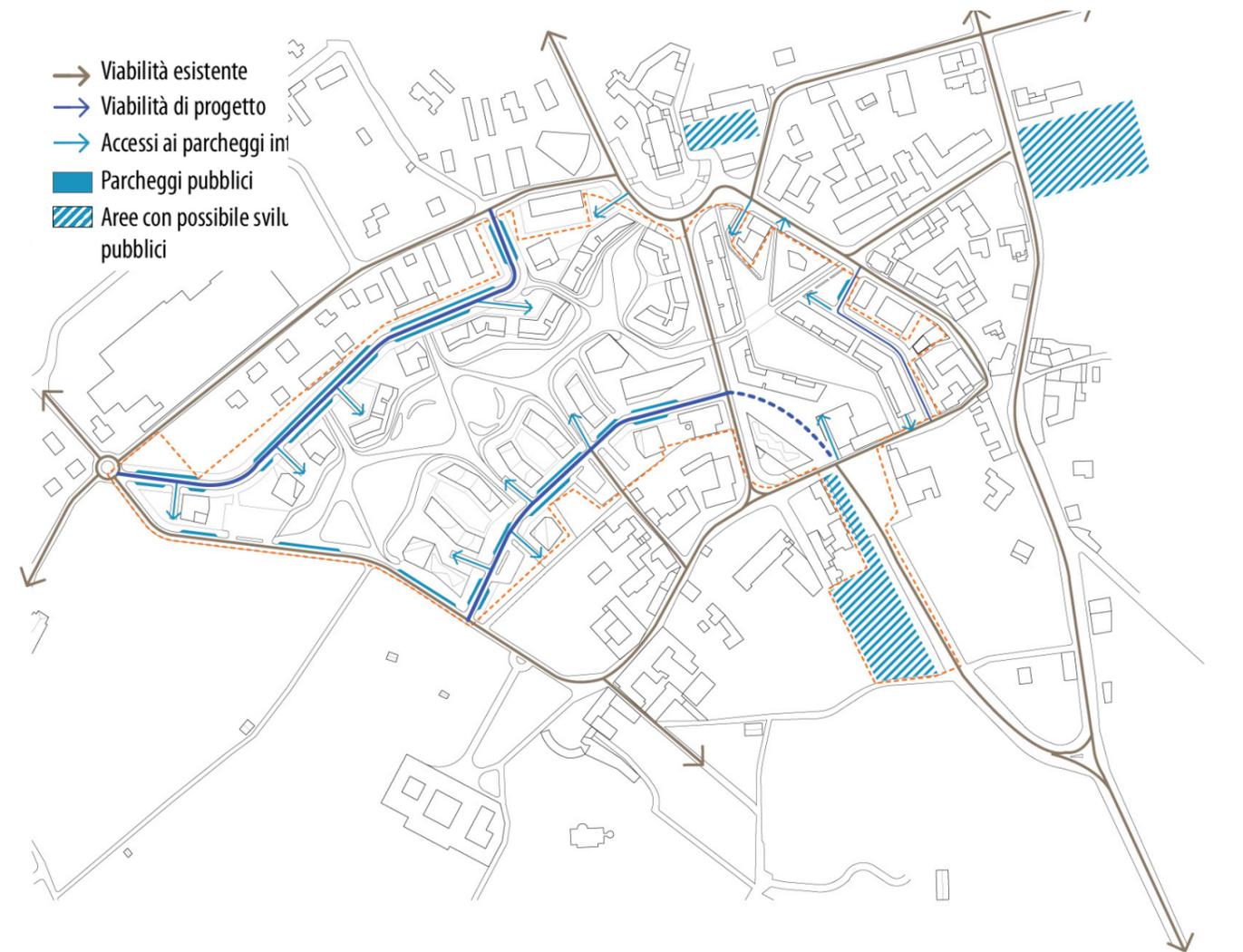
La grande qualità del verde diffuso esistente a Casatenovo è così integrata e valorizzata con la nuova struttura del verde in una sequenza che assume diversi accenti a secondo degli spazi che attraversa. Le alberature esistenti sulla via Don Rossi sono conservate e valorizzate da un nuovo carattere delle sistemazioni a terra, e il nuovo grande parco alterna percorsi in calcestruzzo stabilizzato a prati e gruppi di alberi di varie essenze autoctone. Molti dei nuovi percorsi stradali sono bordati da tigli o altre essenze ad alto fusto presenti in ambienti urbani. I giardini privati delle residenze che affacciano sul parco creano un microclima verde in forte continuità con il nuovo parco pubblico entrando in risonanza con i parchi delle ville storiche nelle vicinanze.



Viabilità, parcheggi ed accessibilità edifici

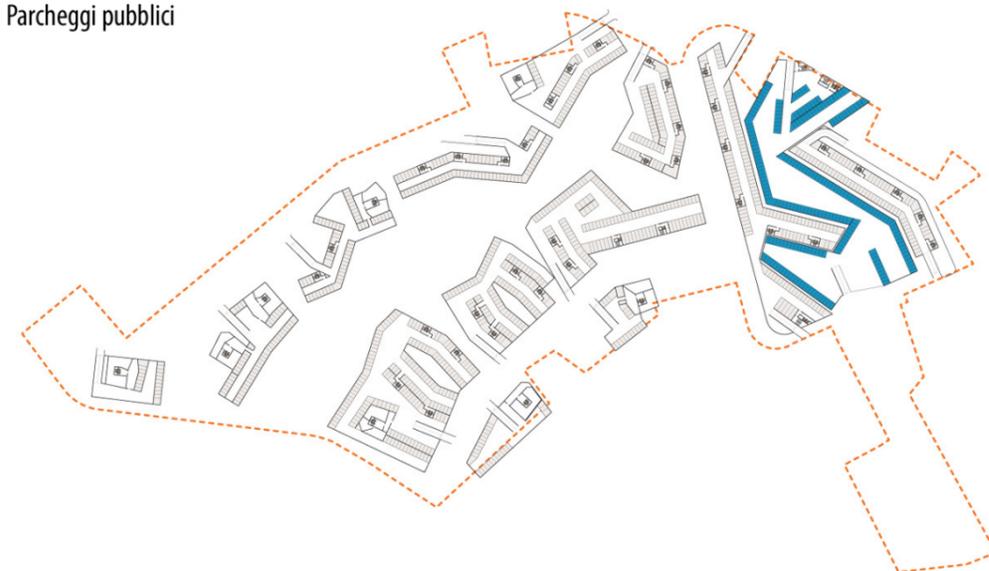
Il disegno della viabilità non è trattato in termini di pura tecnica viabilistica, ma è considerato in tutte le sue valenze di forma urbana e territoriale. Così le nuove aree a parcheggio sono integrate nel disegno complessivo del verde e dei volumi, in modo da generare una struttura urbana organica e ben innestata sul tessuto esistente.

L'area attorno alla nuova piazza del mercato si qualifica per il suo carattere pedonale e per il nuovo parcheggio pubblico interrato. Il grande parco e le residenze che lo circondano sono serviti a nord e a sud da due strade di attraversamento est-ovest che riducono la pressione del traffico generato dalla grande distribuzione presente su via Casati sul centro esistente e sul nuovo intervento. Pur limitando al massimo l'interferenza tra viabilità e spazi pubblici, la proposta prevede in entrambi i settori un'accessibilità puntuale a tutti i lotti e ai loro parcheggi di pertinenza. La rete viaria si configura così come un vero e proprio nuovo tracciato urbano in forte connessione con la rete esistente. Una serie di parcheggi pubblici a raso ed interrati è collocata in maniera strategica a servire tutte le nuove attività e i nuovi spazi collettivi.



Viabilità e parcheggi pubblici

- Parcheggi pertinenza (Pertinence parking, shown in light grey)
- Parcheggi pubblici (Public parking, shown in solid blue)



Parcheggi interrati

Superficie territoriale complessiva del comparto di progetto: 113.405 mq

Superficie residenziale totale: 42.165 mq

Superficie residenziale prevista per abitazioni in affitto: 2.389 mq (5% Superficie residenziale totale)

Superficie residenziale riservata all'edilizia convenzionata : 4.896 mq (10% Superficie residenziale totale)

Superficie per strutture pubbliche: 3.104 mq

Biblioteca, Sala Civica, Sale per riunioni, Strutture da destinare al mondo del volontariato locale e dell'associazionismo no profit)

Superficie per commercio di vicinato, ristorazione e altre attività ricettive (albergo), uffici, direzionale : 15.774 mq

(incluso recupero edifici Vismara e Ferrarini)

Superficie del parco: 20.134 mq

Superficie delle aree ad uso pubblico di particolare pregio dal punto di vista dell'aggregazione sociale: 11.038 mq

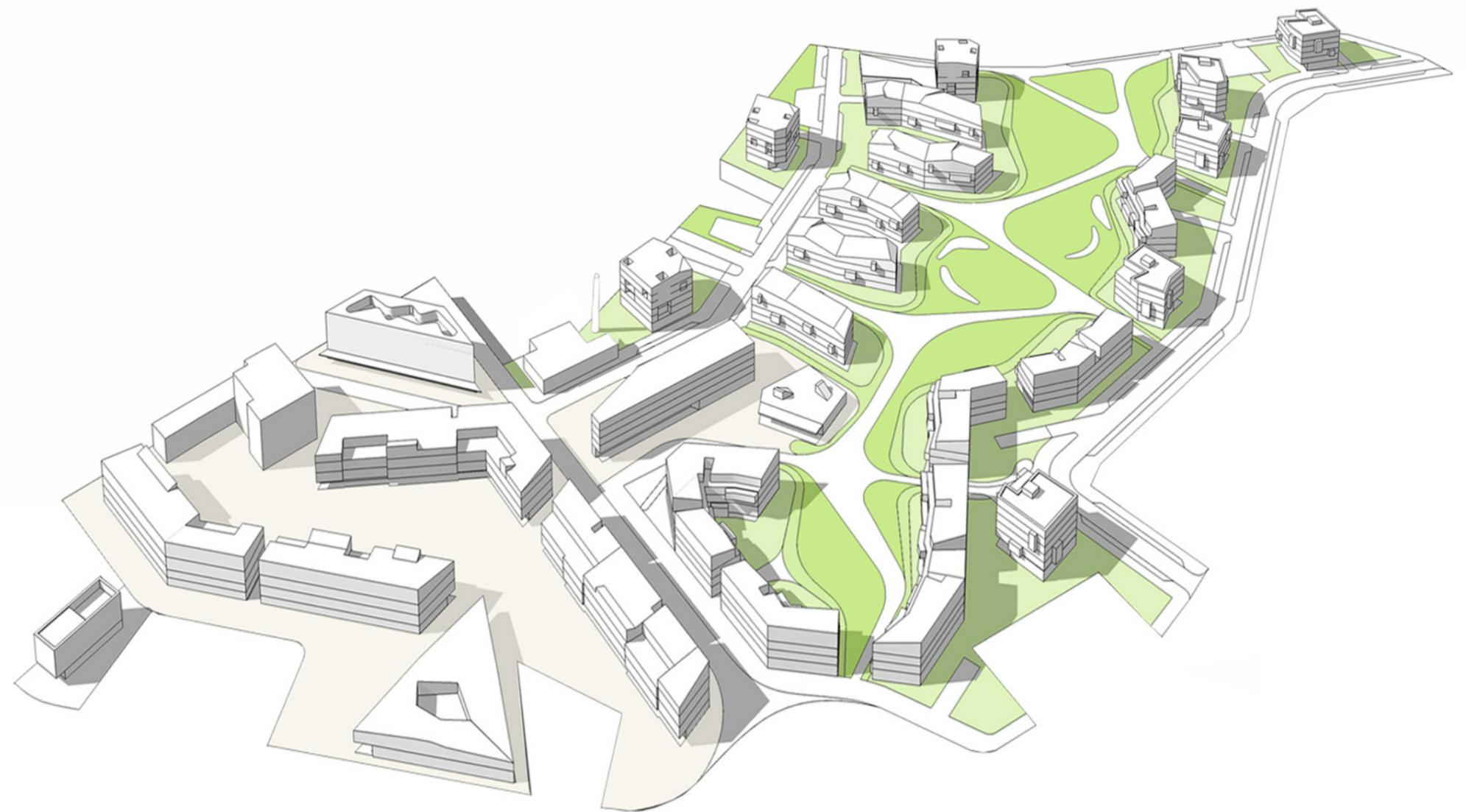
Superficie parcheggi pubblici: 12.153 mq

Parcheggi a raso, parcheggi interrati

Le superfici segnalate sono indicative, potrebbero subire delle variazioni in seguito agli approfondimenti progettuali delle fasi successive

- Edifici residenziali
- Edifici residenziali in affitto
- Edifici di edilizia residenziale convenzionata
- Edifici pubblici
- Commercio
- Attività di servizio
- Uffici - Direzionale
- Ricettivo (Hotel - Ristorante)
- Parcheggi a raso
- Parcheggi interrati



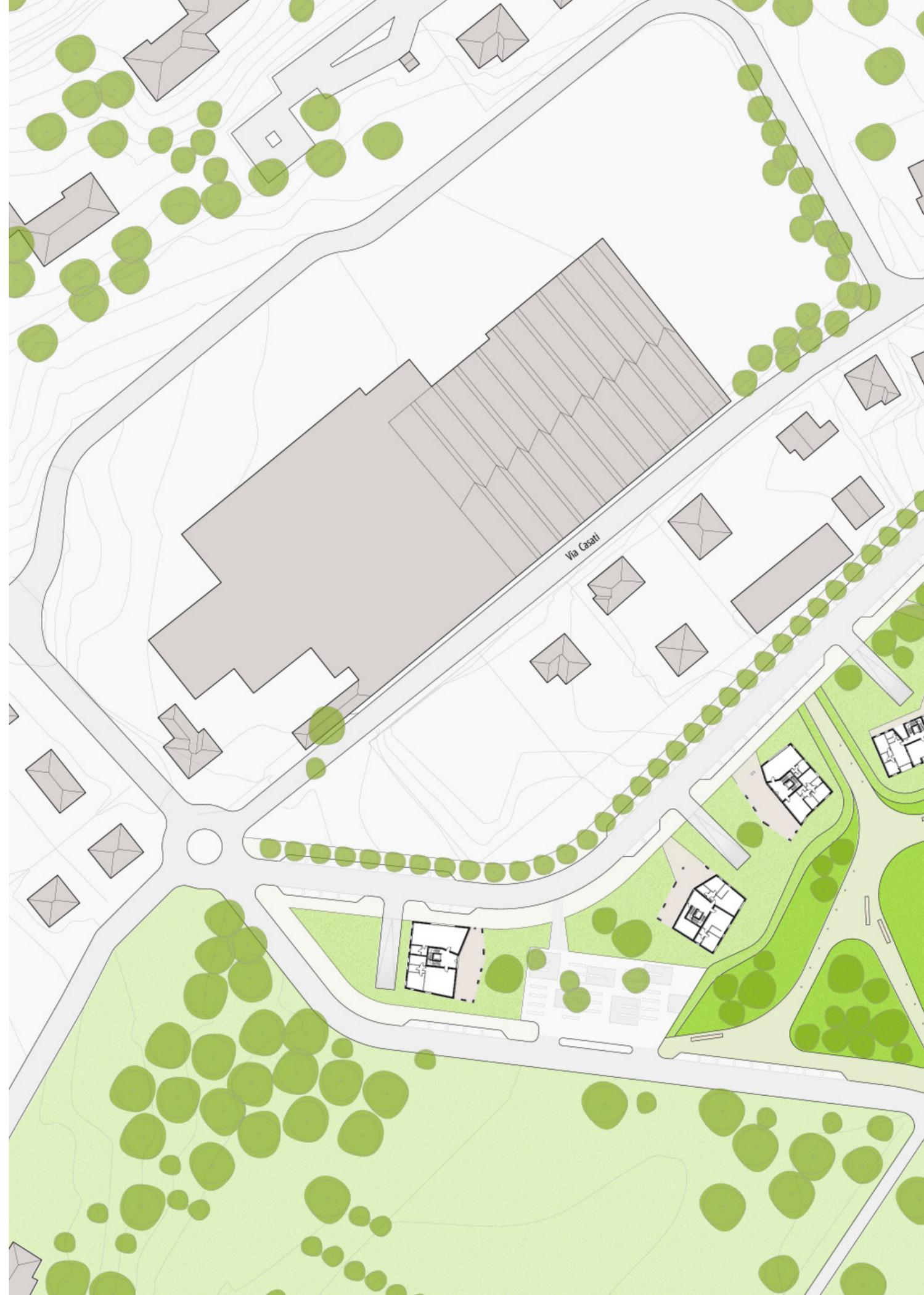








Veduta aerea dell'intervento.







Cino Zucchi Architetti, Edificio D, Area ex-Junghans, Venezia



Cino Zucchi Architetti, Nuovi spazi pedonali, Cerea



Via Manzoni

Via Don Rossi







Via Don Rossi

Pianta piano tipo



Materiali ed ambienti



Sezione AA

Sezione BB

Pur senza alcuna pretesa “mimetica”, tutti i materiali suggeriti dalla proposta appartengono alla tradizione edilizia di questa parte della Lombardia (intonaco a vari colori, mattoni stonalizzati faccia a vista, rivestimenti e dettagli in pietra naturale) vivificati da alcuni inserti in materiali più leggeri (alluminio, ferro verniciato, parapetti in vetro) riferiti alla cultura del nostro secolo e alla sua rinnovata sensibilità nei confronti dell’ambiente.





Veduta della nuova piazza del mercato

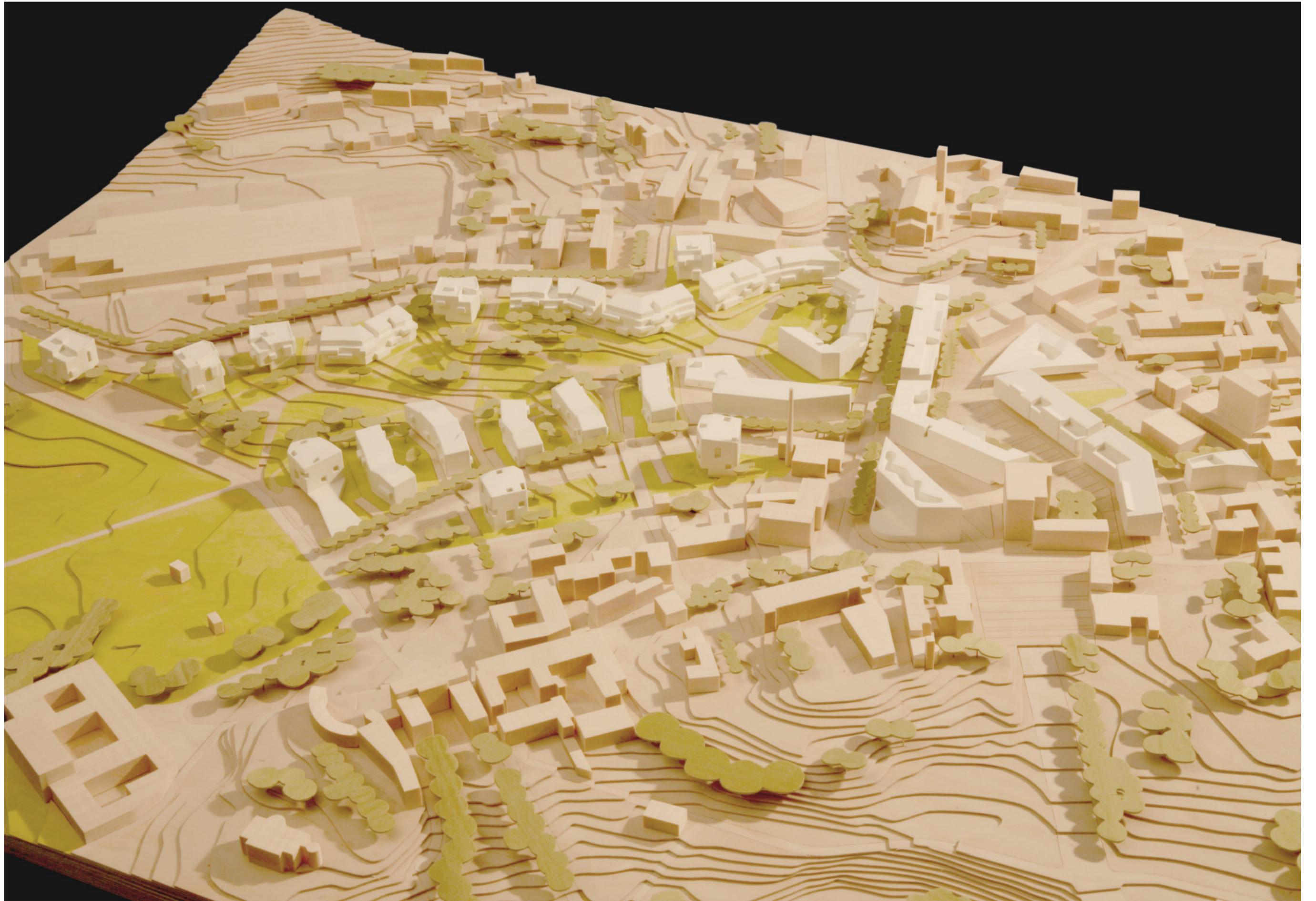
Una narrazione urbana

Nonostante siano animate da considerazioni molto concrete e puntuali sulla situazione esistente, le indicazioni morfologiche contenute nella proposta non vanno interpretate in alcun modo come progetto “chiuso” ma piuttosto come una struttura aperta capace di accogliere i desideri e le aspirazioni di una città. Essi mostrano l’inizio di un ragionamento che non può che essere sviluppato nell’interlocuzione con i cittadini e i soggetti interessati.

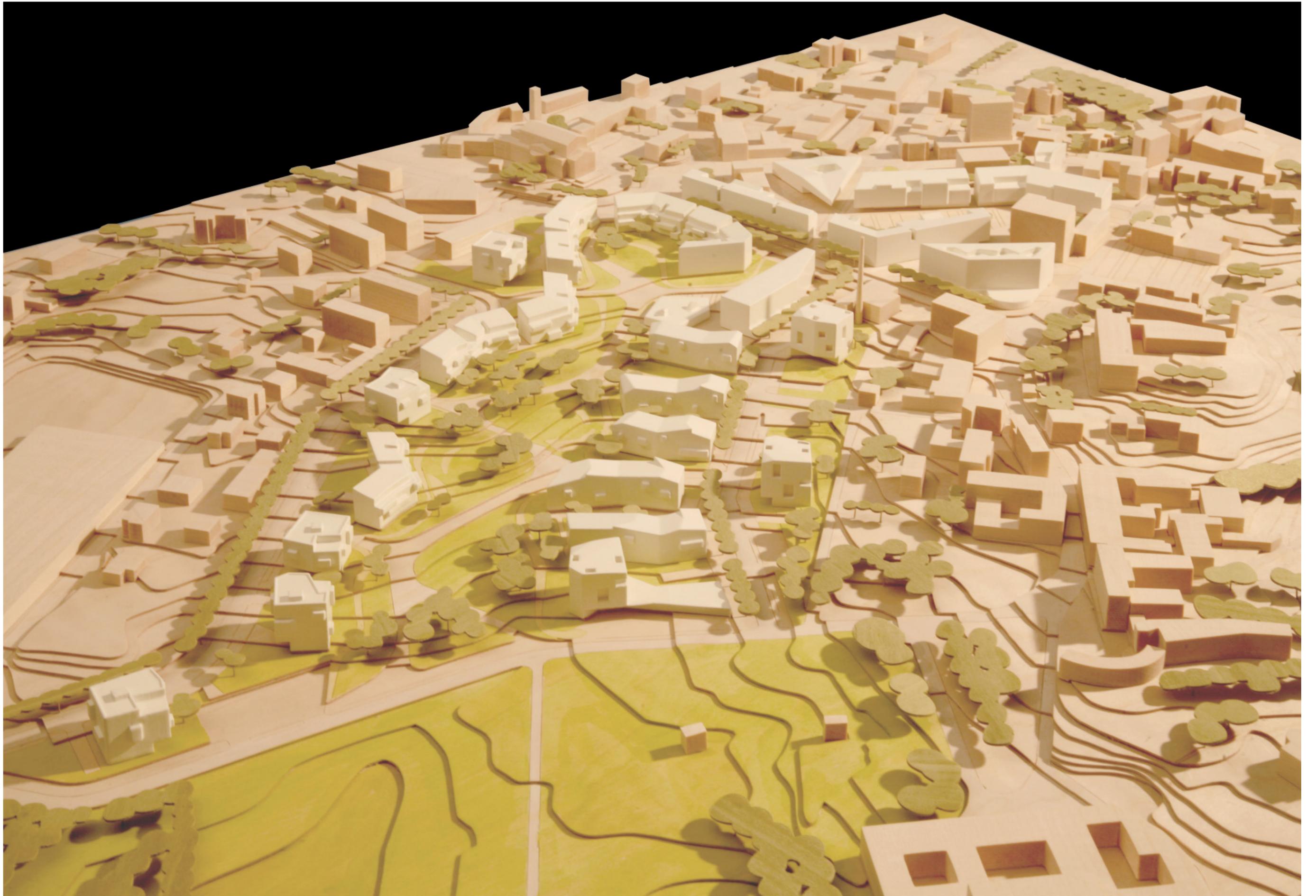
Le idee contenute in essa, che in filigrana rivelano tutta la complessità tipologica e morfologica del tema, vorrebbero suggerire una nuova e vasta “narrazione urbana” capace di donare a Casatenovo una serie di spazi, di funzioni, di nuove connessioni tra parti oggi separate dal grande recinto della Vismara. Nessuno può sottovalutare il carattere epocale che questo intervento riveste per Casatenovo, e la conseguente delicatezza del tema, che rappresenta una grande occasione di riforma di un nuovo luogo centrale dalle altissime qualità ambientali.

Senza operare mimetismi di natura dozzinale, i caratteri degli spazi aperti e delle architetture suggerite dalla proposta nascono da un riflessione estremamente attenta ai luoghi esistenti, alla loro stratificazione, alle loro particolarità. Il risultato finale deve ritrovare la naturalità della città antica, introiettando e facendo propri tutti i nuovi valori ecologici e ambientali sentiti dalla nostra società.











Tavole di progetto

Uno sguardo d'insieme

Il territorio che va dalla pianura Padana alle Prealpi, con la sua storia lunga e complessa, è stato negli ultimi anni interessato da trasformazioni profonde. Esso muta ogni giorno nella sua forma fisica, ma più di questa mutano le maniere di come le persone si muovono attraverso i luoghi, come li usano, come attribuiscono loro nuovi significati. Lo sviluppo accelerato del secondo dopoguerra ha sostituito il lento processo che aveva fatto crescere in reciproca relazione i nuclei abitati, la realtà agricola e i primi insediamenti industriali del paesaggio lombardo. Se il secolo scorso è stata segnata dall'espansione del perimetro della metropoli, il nostro è sempre più contraddistinto da processi di metamorfosi che cambiano dall'interno la natura e la qualità ambientale dei luoghi esistenti.

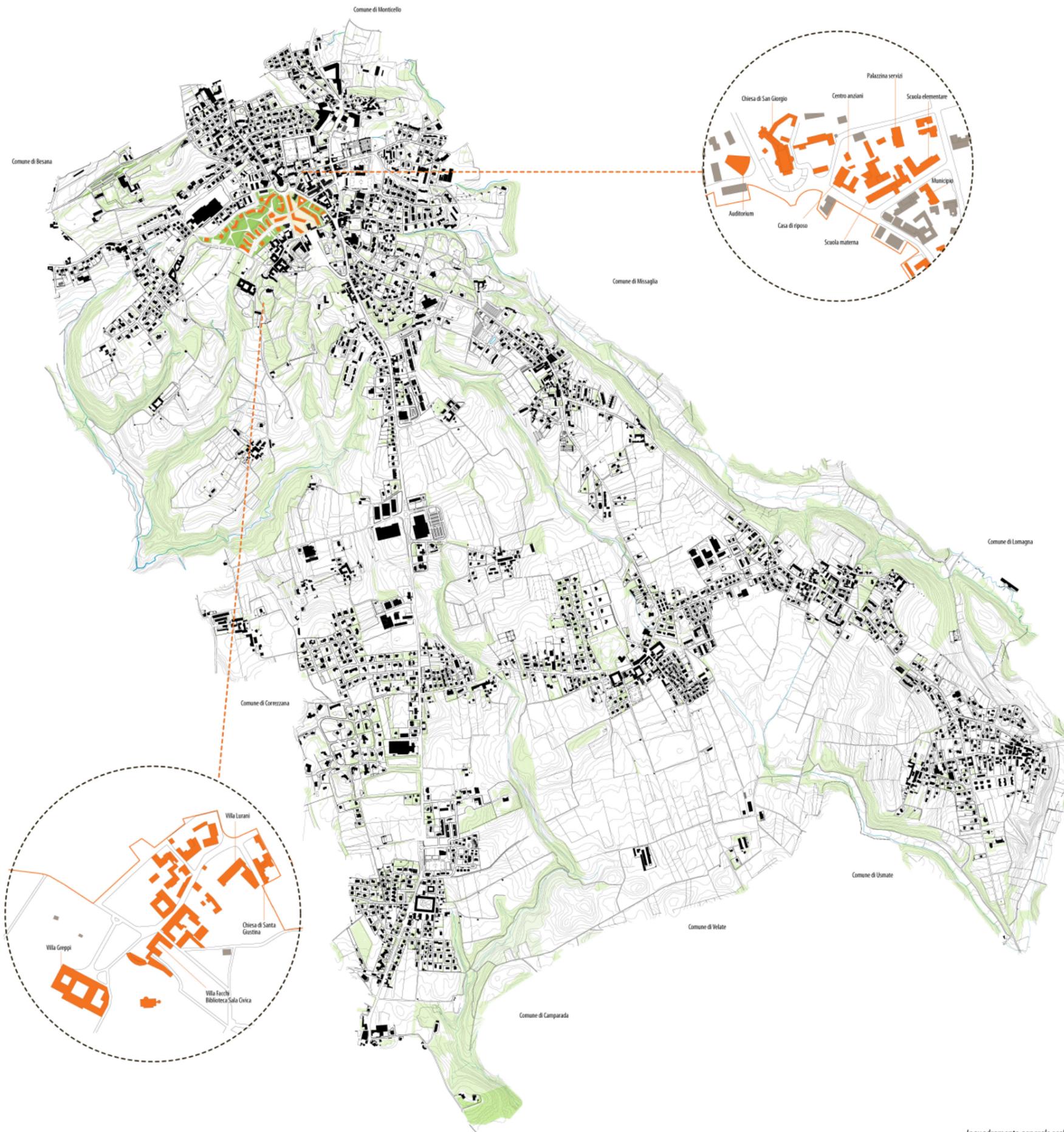
Per agire in questi scenari vorremmo attivare due diverse e complementari attitudini: la prima è una visione "lontana", che sappia comprendere e risolvere i problemi di natura tecnica alla luce delle mutazioni strutturali che agiscono sull'uso sociale degli spazi urbani; la seconda è piuttosto una visione "affettiva" dello spazio, attenta alla sua storia particolare, ai suoi caratteri specifici, ai suoi problemi peculiari. In questo modo, chiari obiettivi generali riescono ad articolarsi in comportamenti pragmatici, capaci di cambiare nel tempo senza indebolire i principi che li hanno generati.



Vista aerea



Il contesto territoriale



Inquadramento generale scala 1:10.000

Area ex Vismara



Edifici industriali



Tessuti urbani consolidati



Edifici industriali conservati

Il contesto



Veduta da Via Greppi



Veduta da Via Del Lavoro



Veduta dalla Chiesa di Santa Giustina



Veduta della Chiesa di San Giorgio

Strategie



Linee visuali da valorizzare



Nuovi spazi pubblici



La connessione del verde

Schizzi di studio





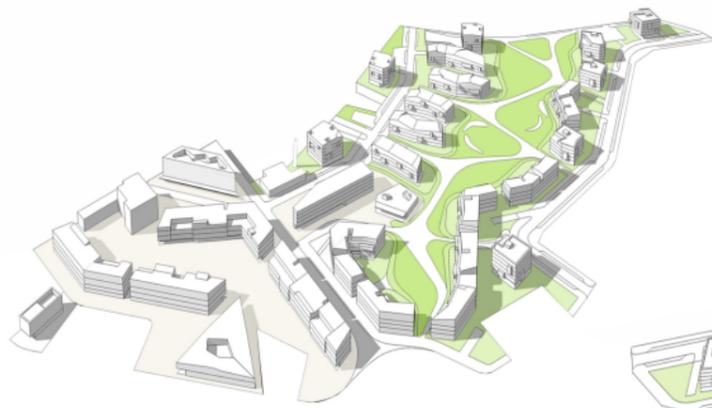
Planivolumetrico generale scala 1:2.000



Sezione AA scala 1:1.000



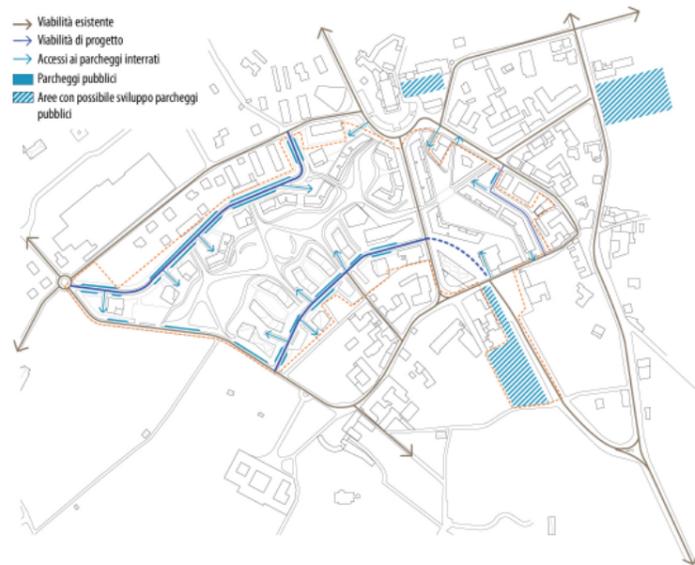
Sezione BB scala 1:1.000



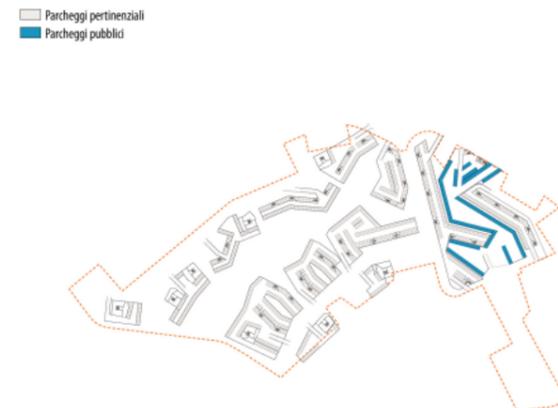
Vista da Nord



Vista da nSud



Viabilità e parcheggi



Parcheggi interrati



Verde pubblico e verde privato



Spazio pubblico e percorsi pedonali

- Edifici residenziali
- Edifici residenziali in affitto
- Edifici di edilizia residenziale convenzionata
- Edifici pubblici
- Commercio
- Attività di servizio
- Uffici - Direzionale
- Ricettivo (Hotel - Ristorante)
- Parcheggi a raso
- Parcheggi interrati



Schema funzionale

Superficie territoriale complessiva del comparto di progetto: 113.405 mq

Superficie residenziale totale: 42.165 mq

Superficie residenziale prevista per abitazioni in affitto: 2.389 mq (5% Superficie residenziale totale)

Superficie residenziale riservata all'edilizia convenzionata: 4.896 mq (10% Superficie residenziale totale)

Superficie per strutture pubbliche: 3.104 mq

Biblioteca, Sala Civica, Sale per riunioni, Strutture da destinare al mondo del volontariato locale e dell'associazionismo no profit)

Superficie per commercio di vicinato, ristorazione e altre attività ricettive (albergo), uffici, direzionale: 15.774 mq
(incluso recupero edifici Vismara e Ferrarini)

Superficie del parco: 20.134 mq

Superficie delle aree ad uso pubblico di particolare pregio dal punto di vista dell'aggregazione sociale: 11.038 mq

Superficie parcheggi pubblici: 12.153 mq

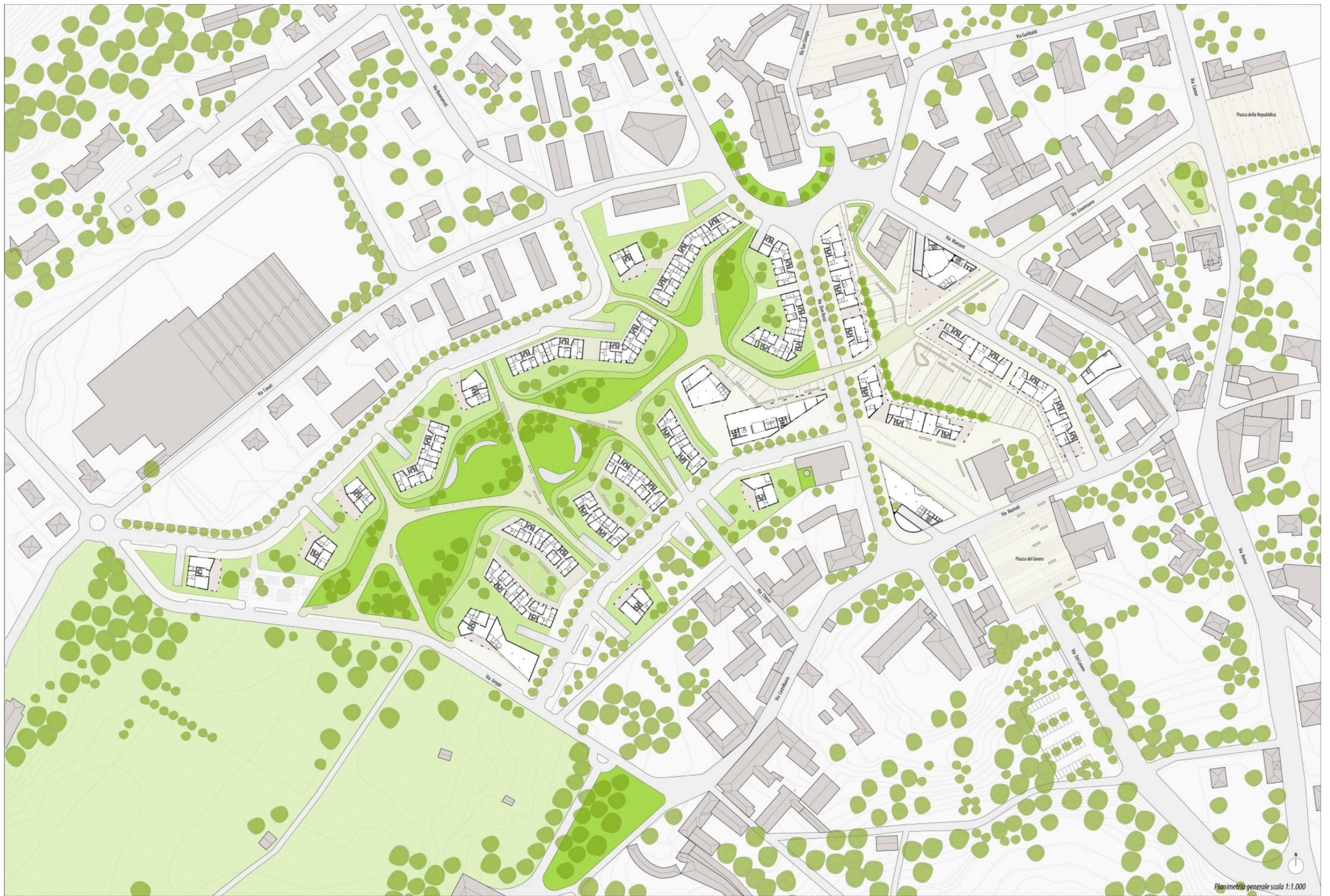
Parcheggi a raso, parcheggi interrati

Le superfici segnalate sono indicative, potrebbero subire delle variazioni in seguito agli approfondimenti progettuali delle fasi successive

Verifiche quantitative



Un nuovo ambiente urbano - Progetto di riforma dell'area Vismara a Casatenovo

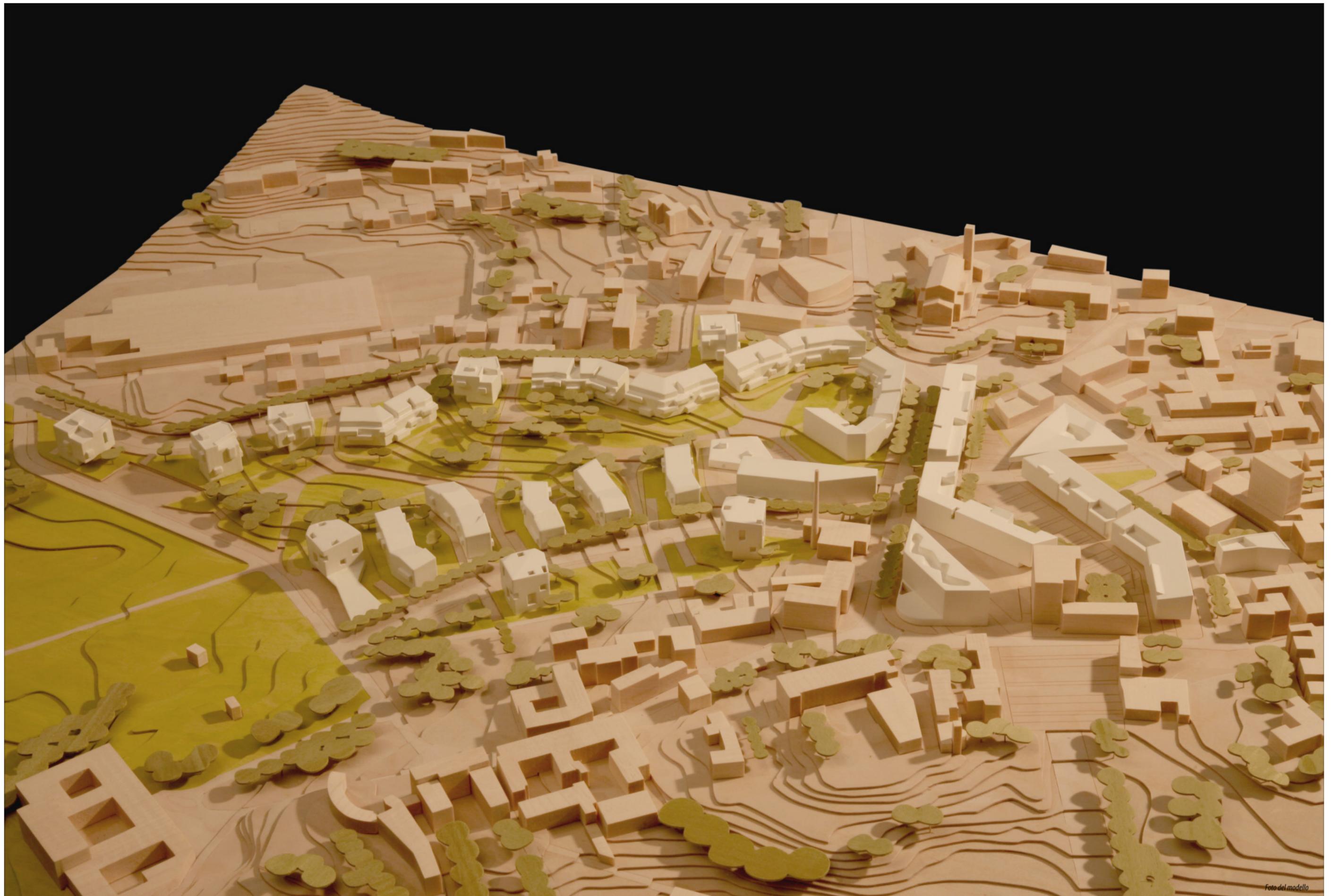


Planimetria generale scala 1:1.000





Veduta della nuova piazza



Un nuovo ambiente urbano - Progetto di riforma dell'area Vismara a Casatenovo





CZA Cino Zucchi Architetti

Via Revere, 8 - 20123 - Milano - Italia
T +39 02.48.01.61.30 M+39 02.48.01.61.37
www.zucchiarchitetti.com
studio@zucchiarchitetti.com

www.zucchiarchitetti.com