

# THE PLAN



ARCHITECTURE & TECHNOLOGIES IN DETAIL

Editorial: Alfonso Femia Gianluca Peluffo

The Project: an Essential Means of Dialogue

**SPECIAL  
FEATURES ON  
REAL ESTATE**  
**PIUARCH**  
**BEIRUT**  
**URBAN  
REGENERATION**  
**OMA**  
**CROATIAN  
EMERGING  
ARCHITECTS**  
**3LHD ARHITEKTI**





NUOVE PROSPETTIVE DELL'ABITARE  
CONTEMPORANEO  
NEW PROSPECTS FOR  
CONTEMPORARY LIVING

Milan / Arese / Bassano del Grappa

Civilanova Marche / Baku

Mumbai / Beirut / Istanbul

Bursa / Mugla / San Sebastián

Strasbourg / Fredericia / London

Kandahar / Tianjin / Ouagadougou

Meganisi Island / Boston



Un'area importante nello sviluppo urbano di Bassano, prossima al centro storico, confina al parco botanico dedicato al naturalista A. Parolini, con andamento nord-sud, e parallela al tracciato ferroviario: su quest'area, con proprietà suddivisa fra più attori, si sono esercitati nel tempo controversi progetti urbanistici, fino al più recente Masterplan (architetti Valotto e Guglielmini). Un concorso d'architettura indetto dalle società Numeria SGR e Iniziativa Parolini, per unire le differenti proprietà, alla ricerca di indicazioni progettuali per il futuro prossimo dell'area a residenza e attività commerciali, è una risposta a valenza strategica nel rapporto con la città. Le discriminanti di valutazione per i progetti selezionati alla fase conclusiva sono la capacità di generare innovazione e qualità architettonica, di inserimento nel contesto urbano e di riqualificare l'ambiente; importanti, gli aspetti di sostenibilità allargata, con i corollari energetici, di ottimizzazione delle risorse naturali e di riduzione dei costi.

Tre gli studi selezionati: C+S Associati (Carlo Cappai e Maria Alessandra Segantini) con Andreas Kipar - Studio Land; Made Associati (Michela De Poli e Adriano Marangon), Fontanateller (Luisa Fontana). Un'idea di fondo comune ai progetti si attesta sulla linearità suggerita dalla conformazione dell'area, una lunga striscia fra la viabilità e la zona dei binari ferroviari, nei confronti della quale individuare elementi di filtro attraverso il verde o con edifici. L'asse viene riconosciuto dai progetti come pure la valenza ambientale del parco di connessione e riferimento al suolo.

Il progetto vincitore, di C+S Associati con Andreas Kipar, rende dominante l'assetto del verde, nell'idea di fondo che sia il parco a disegnare la città: il sistema del verde e gli spazi aperti divengono struttura portante delle trasformazioni nell'area di intervento. Baricentro del progetto è il parco a forma rettangolare, la "stanza verde" di Bassano, per porre simbolicamente al centro il cittadino. Episodi nel verde: il bosco lineare, le "stanze all'aperto", piazze attrezzate. La trama dell'architettura si fa leggera, avvicinando continuità e discontinuità nei fronti, con vetrate che specchiano il parco e logge attrezzate, nell'articolazione della planimetria.

Luisa Fontana introduce poli architettonici, citi edifici trasversali per residenza a sud e nord dell'area, che godono di un prospetto aperto con terrazze e giardini a sud e un fronte finestrato più compatto a nord. L'edificio commerciale collega le parti del progetto: un volume d'altezza contenuta si allunga nell'area, costituisce un fronte relativamente chiuso verso la ferrovia, propone un tetto verde e introduce ballatoi, percorsi di connessione in quota.

Lo studio Made opera per masse architettoniche separate su un tessuto verde continuo: articolazione degli edifici nella disposizione all'interno dell'area, ed articolazione nei fronti, che contrappongono compattezza a permeabilità. Unitaria la caratterizzazione di alloggi a doppio affaccio e la ricerca di amplificazione tonica dell'intervento, proponendo logge interne alle facciate.



**AREA PAROLINI**

**Location:** Bassano del Grappa  
**Client:** Fondo Rialto  
 e Iniziativa Parolini Srl  
**Developer:** Numeria SGR S.p.A  
 e Iniziativa Parolini Srl  
**Architects:** C+S Associati,  
 Andreas Kipar - Land,  
 Fontanatelier, Made Associati  
**Masterplan Floorspace:** 50,300 m<sup>2</sup>  
**Functions:** Residential,  
 Commercial, Tertiary  
**Masterplan Date:** 2003  
**Competition Date:** 2011  
**Status:** Ongoing  
**Estimated Completion Date:** 2020



The area concerned by the competition is key to the urban development of the northeast Italian town of Bassano del Grappa. Close to the old town centre, adjacent to an old botanical garden dedicated to botanist A. Parolini, and hemmed in by railway tracks and roads, this long north-south strip of land - further complicated by diverse ownership of the different plots - had seen several controversial development plans come and go over the years. Until the Masterplan by architects Vallois and Guglielmini. The recent competition by developers Numeria SGR and Iniziativa Parolini aimed to provide a single residential and commercial development strategy for the whole area that would link it with the adjacent town.

Three projects were shortlisted for their innovative quality architecture and ability to mesh with the adjacent urban context, regenerate the area, and ensure wide-scale sustainability thanks to energy-efficiency and general cost reduction. They were: C+S Associati (Carlo Cappel and Maria Alessandra Segantini) with landscape architect Andreas Kipar of Land; Made (Michela De Poli and Adriano Marangon); and Fontanatelier (Luisa Fontana). All three projects opted for a linear development programme in compliance with the main axis of a plot flanked on one side by railway tracks and on the other by a main road. All three filtered these out either with barriers of natural vegetation or buildings, and all three took care to enhance the proximity of the botanical garden.

The winner, C+S Associati with Andreas Kipar, puts the most emphasis on landscaping to give the idea of the nearby park spilling over into the surrounding area. The positioning of trees and plants and the allocation of open spaces form an underlying matrix into which the buildings fit, rather than the other way around. The new project symbolically pivots around the existing rectangular park, traditionally Bassano's "green room". The plan also provides for a linear strip of woodland, open green areas and squares equipped with urban furniture. The architectural footprint is light, an articulated mix of solid walls and elevations fragmented by recessed loggias. Glazed surfaces reflect the nearby park.

In her project, Luisa Fontana proposed architectural poles at both ends of the plot: high rises running horizontally across the strip at the north and south edges. South-facing elevations had terraces and overlooked gardens while north-facing façades presented more closed, glazed surfaces. A long low commercial building connected the two extremes providing a barrier backing up against the railway. It had a green roof and a series of balustrades providing overhead passageways.

The project submitted by the firm Made proposed groups of buildings set in a continuum of natural vegetation. Juxtaposing compactness and permeability was a keynote feature. The compact yet articulated grouping of built volumes was offset by the permeability of the elevations. Recessed loggias on every floor created a play of solids and voids on the façades while each apartment enjoyed views from two sides.

