

A cura di Massimo Vallotto



A fianco

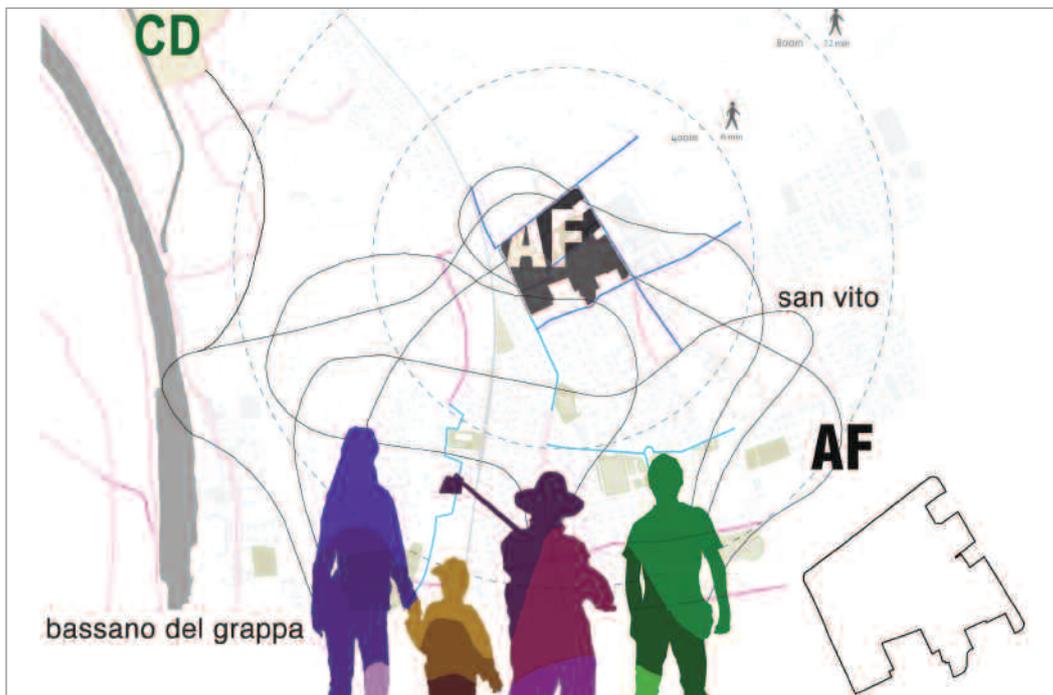
Uno degli schemi messi a punto per mostrare le utenze che potenzialmente fanno capo all'area, in funzione dei diversi interessi e dei mezzi di trasporto utilizzati. Questo tipo di elaborato è frutto dell'approccio innovativo utilizzato per la valutazione di sostenibilità (che verrà approfondita nel prossimo numero di Bassano News).

Coordinatore e Responsabile del Progetto	Massimo Vallotto Roberto Costa (assistente) Diego Gnoato (assistente)
Urbanistica Sostenibile	Valentina Antonucci Denis Bordignon Sergio Giaccon Alberto Carlo Mazzocco Michela Pace Pietro Spampatti Silvano Zanella
Housing Sociale	Pietro Spampatti Marco Alvaro Diego Baggio Lorenza Breda Klara Cassanese Filippo Lovato Iliana Brunelli Silvano Zanella
Fattoria Sociale Urbana	Denis Bordignon Diego Baggio Carlo Branchi Lorenza Breda Iliana Brunelli Enrica Martin
Spazio di interesse comune	Ruggiero Todisco Diego Baggio S. A. Lazzarini
Veristamento di sostenibilità	Michela Pace Sergio Giaccon Alberto C. Mazzocco Silvano Zanella
Comunicazione	Filippo Lovato Denis Bordignon Iliana Brunelli Michela Pace Pietro Spampatti Alberto C. Mazzocco

La mancata alienazione di un'area pubblica nel 2011 ha portato un gruppo di cittadini a elaborare scenari di possibile sviluppo e valorizzazione offrendo agli amministratori pubblici un ventaglio di soluzioni prima di ogni decisione

AREA FINCATO: quale futuro? Il Masterplan San Vito Nord

La centralità della sostenibilità ambientale in un intervento pubblico-privato, naturale conseguenza di altre scelte già operative (RES, Masterplan Bassano2020, PICIL).



Premessa

La volontà di immaginare scenari di possibile trasformazione e valorizzazione dell'area dell'ex caserma Fincato, a nord del quartiere San Vito, nasce dall'attenzione destata dalla mancata alienazione a fine 2011. Lungi dal considerarlo un fallimento, un gruppo di cittadini, tra i quali diversi professionisti bassanesi, ha visto questa come un'opportunità per ripensarne il futuro secondo una logica differente, rivolta al miglioramento della qualità urbana e della sostenibilità ambientale e economica dei processi di trasformazione, anche immobiliare.

Le ragioni dell'assenza di adesioni all'asta pubblica possono forse ricercarsi proprio nella necessità di immaginare le funzioni, gli usi e le modalità di trasformazione di una così importante parte della città, prima della messa in vendita del bene. Per i cittadini, per la città, il

valore non è solo quello economico immediato. Il valore sta in ciò che l'area diverrà in futuro, con la consapevolezza della necessità di ottemperare all'attuale scarsità di risorse pubbliche. Si è quindi perseguita una inversione di senso: valorizzare non è solo semplicemente vendere, è indicare come si valorizza, attraverso quali strumenti attuativi, che devono essere equi e efficaci sotto il profilo dell'azione pubblica. Soprattutto, quali contenuti, quali destinazioni d'uso rispondono davvero alle nuove esigenze che la città si trova ad affrontare in un mutato contesto economico globale. L'obiettivo principale del lavoro svolto è stato quello di immaginare come accompagnare lo sviluppo privato con la promozione e la crescita delle parti pubbliche della città, senza mortificare né l'uno, né le altre. La presentazione degli scenari di sviluppo vuole costituire

un supporto all'Amministrazione Comunale per definire gli obiettivi e le funzioni strategiche da inseguire nella zona, al fine poi di individuare il promotore che realizzi concretamente un progetto di riqualificazione a seguito dell'acquisizione di tutte o di una parte delle aree coinvolte. Trenta cittadini hanno così dato vita a sei "tavoli di lavoro" per ciascuno dei tematismi individuati e ha promosso un percorso di studio di cinque mesi per elaborare delle soluzioni praticabili di trasformazione dell'area. Il progetto ha tenuto conto (in anteprima assoluta) anche dei protocolli sperimentali di certificazione ambientale LEED e Habitat CasaClima.

Urbanistica sostenibile

Sotto il profilo funzionale, gli obiettivi che informano le ipotesi progettuali per l'area rispondono in pieno ai contenuti promossi

Sopra I cittadini componenti il gruppo di lavoro *b_urbanpro* che ha elaborato i tre possibili scenari per lo sviluppo dell'area dell'ex caserma Fincato, suddivisi secondo le tematiche individuate per dare concrete risposte a quanto un progetto di simile portata innovativa richiede.



nella campagna di “Rigenerazione Urbana” e al “Piano Città” promosso dall’Ordine Nazionale degli Architetti, in collaborazione con ANCI e il Ministero dello Sviluppo Economico e sono in particolare:

- contenimento del consumo di suolo attraverso processi di densificazione;
- Riqualficazione di ex caserme e aree dismesse;
- Riutilizzo di manufatti esistenti.

La soluzione ottimale, una volta vagliate e verificate le funzioni e gli scenari di sostenibilità economico-finanziaria, è promuovere, da parte del Comune di Bassano del Grappa, un concorso nazionale o internazionale di progettazione (inserendo tra i requisiti anche le istanze del Masterplan San Vito Nord) per individuare in modo trasparente e realmente competitivo la miglior proposta progettuale. Il metodo di lavoro ha definito le nuove funzioni da insediare nell’area, anche in ascolto dei desiderata delle associazioni, della cittadinanza e dell’Amministrazione e

la realizzazione di scenari progettuali corredati da studi di fattibilità economico-finanziaria per ciascuna proposta elaborata. L’esito finale è la costruzione di tre scenari possibili per l’area San Vito Nord: la prima, più ambiziosa e impegnativa, occupa tutta l’area Fincato per residenze a libero mercato mentre l’Housing Sociale, le attrezzature pubbliche e la Fattoria Sociale interessano le aree agricole contermini. La seconda e terza soluzione, progressivamente più contenute, occupano il sedime della Caserma solo per le residenze, sia sociali che libere. Nella soluzione minima le aree agricole contermini non sono coinvolte, mentre nella terza sono interessate solo per una parte, allo scopo di insediare la Fattoria Sociale.

Housing Sociale

La valorizzazione dell’ex caserma Fincato prevede, a seguito della demolizione degli edifici esistenti, la realizzazione di alloggi residenziali a libero mercato e alloggi

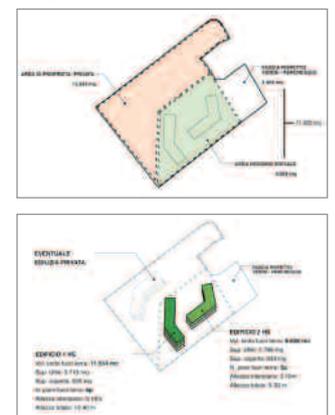
destinati a Housing Sociale. La scelta della funzione residenziale aderisce alla vocazione prevalente del quartiere di San Vito e muove dalla volontà di riqualificare un’area degradata e dismessa rispondendo al disagio abitativo crescente che informa la cosiddetta “fascia grigia”: giovani coppie, singles, anziani autosufficienti e più in generale quanti non riescono ad accedere agli alloggi a libero mercato, sia in vendita che in affitto, ma che non hanno i requisiti minimi per l’accesso alle case popolari. L’Housing Sociale prevede infatti l’affitto di residenze a canone calmierato, inferiore al valore di mercato ma comunque remunerativo e non equiparabile al canone sociale delle case popolari. E’ importante sottolineare come l’Housing Sociale sia riconosciuto, sia dalla normativa nazionale che regionale, come standard. Dunque può essere realizzato sulle aree a standard di proprietà pubblica. Tale strumento diviene perfettamente aderente allo stato di fatto e

A fianco

La planimetria generale del terzo scenario di sviluppo ipotizzato per l’area dell’ex caserma Fincato e dintorni, ovvero quello probabilmente più efficace sotto il profilo del perseguimento degli obiettivi e della sostenibilità economico-finanziaria degli interventi. E’ prevista la riqualificazione dell’intera area dell’ex caserma con l’acquisizione dei terreni agricoli contermini e dei tre annessi rustici da destinare esclusivamente ai servizi e alle dotazioni ambientali. Vengono recuperati sotto il profilo edilizio una parte degli immobili esistenti da destinare ad attrezzature di interesse collettivo, alla Fattoria Sociale e all’Agrinda o Agriasilo, contenendo al massimo il consumo di suolo agricolo, mentre l’edificazione sia a libero mercato, che per l’Housing Sociale, è contenuta all’interno del sedime della ex caserma.

Sotto

Gli schemi che quantificano la portata dell’intervento del terzo scenario. Sono previsti due edifici di tre e quattro piani fuori terra per le residenze sociali da realizzarsi su una porzione dell’area messa a disposizione dal Comune. La rimanente porzione del sedime della ex caserma viene venduta dall’Amministrazione allo sviluppatore privato che realizza l’Housing Sociale e ha la facoltà di realizzare residenze a libero mercato. Su tali aree, inoltre, viene ipotizzato di poter costruire delle volumetrie private, attraverso lo strumento della perequazione, a compenso della cessione dei suoli agricoli e degli annessi rustici esistenti.



VIVA
REAL ESTATE
BUILDING WITH RESPECT

Edifici con doppia certificazione energetica

KlimaHaus
CasaClima
Interi edifici

SACERT
Sistema per l'accertamento degli organismi di certificazione degli edifici
Singole unità

A fianco e sotto

Due immagini render ad altezza d'uomo che mostrano quanto previsto dal progetto: il verde è gestito in maniera "produttiva" (ad orto, per erbe aromatiche, ecc.) e inserito sia tra gli edifici dell'Housing Sociale sia tra quelli per la parte privata (elaborazione 3D di Marco Alessi).

Per approfondire:

www.theediblegardenshow.co.uk



Sotto, dall'alto verso il basso

Alcuni momenti che hanno caratterizzato il lavoro del gruppo *b_urbanpro*: la visita all'area e uno degli incontri settimanali presso l'Urban Center durante i cinque mesi di lavoro.

L'area dell'ex caserma Fincato, oggi.



alle potenzialità delle aree oggetto dello studio. Particolare attenzione è stata riservata alla progettazione degli spazi pubblici dell'intervento poiché essi acquisiscono notevole importanza perché rappresentano il terreno di scambio, sia fisico che simbolico, tra il nuovo insediamento e la comunità esistente; si può dire che la qualità del nuovo spazio pubblico e il valore che riesce a creare sono la "dote" che l'intervento porta al quartiere esistente.

Fattoria Sociale Urbana

Poco lontano dall'ex caserma Fincato ha sede la Fattoria Sociale Conca d'Oro, una struttura capace di unire servizi alla persona, agricoltura e reinserimento sociale; una realtà che grazie all'impegno di molte persone sta diventando un modello innovativo apprezzato in tutto il territorio regionale.

Il gruppo di lavoro ha avviato un dialogo con i responsabili di Conca d'Oro per individuare tutte le aree verdi all'interno del Masterplan San Vito Nord con l'obiettivo di creare una Fattoria Sociale Urbana; permettendo così ai nuovi abitanti e a tutto il quartiere di vivere da vicino i processi che la terra, lentamente, ci insegna. Attraverso la

valorizzazione delle attuali aree agricole già coltivate, introducendo anche altre coltivazioni di tipo orticolo seminativo e grazie alla presenza di un parco rurale e un biolago, verrebbe a crearsi così una simbiosi tra la Fattoria Sociale, gli spazi pubblici e i percorsi ciclopedonali rendendoli fruibili a tutti i residenti e garantendo inoltre la manutenzione e uno standard di sicurezza elevato senza ulteriori costi a carico della collettività. Grazie al recupero di uno degli annessi rustici e di una nuova struttura troverebbe spazio un'area di parziale trasformazione e vendita dei prodotti della terra; un punto ristoro con prodotti biologici per pasti snelli a servizio della città; spazi di aggregazione e un magazzino per il deposito dei materiali. La sfida di Conca d'Oro è soprattutto quella di aiutare a migliorare le condizioni di persone affette da disabilità attraverso un supporto alla persona e l'inserimento lavorativo; un progetto che finora sta dando lusinghieri risultati e che ha crescente domanda. Coltiviamo inoltre un altro grande sogno: creare un centro dedicato all'autismo. Il progetto sarà un'opportunità di crescita sociale e culturale per l'intero territorio.

Opere di interesse comune

Le opere di interesse comune rappresentano le ideali cuciture tra il nuovo insediamento e il tessuto urbano circostante. Durante la fase di analisi sono state avanzate da più parti alcune richieste di inserimento di importanti impianti sportivi quali per esempio un campo da rugby o un impianto coperto, risultate tuttavia fuori scala per la grande superficie richiesta.

Nel corso di sviluppo delle varie alternative progettuali si è fatta strada quella che, allargando la visuale alle aree agricole contornate, ne promuoveva l'integrazione con le più consuete funzioni urbane. Questa impostazione innovativa ha generato in modo naturale un insieme di aspettative fino a oggi inesprese, discendenti proprio da questa nuova interpretazione del vivere la città.

E' venuto spontaneo attribuire e ricercare il valore del progetto negli spazi di relazione, piuttosto che negli edifici che li delimitano o almeno non solo in essi.

Gli spazi di relazione sono diventati un Parco Rurale Urbano, con frutteti e orti e giardini comuni.

Continua nel prossimo numero



Ianostrabassano

dalla parte della città e dei suoi cittadini

Via Villaraspas, 19
Bassano del Grappa (VI)
ianostrabassano@gmail.com