

**Relazione tecnico illustrativa per il progetto di Piano di Recupero
per la conversione funzionale ed il riuso della ex autorimessa “Guido Monaco”**

Proprietà SIF srl, via Guido Monaco 58, Arezzo

Progettista

Arch. Massimiliano Baquè

via Guadagnoli 11, Arezzo

1 – Finalità del progetto

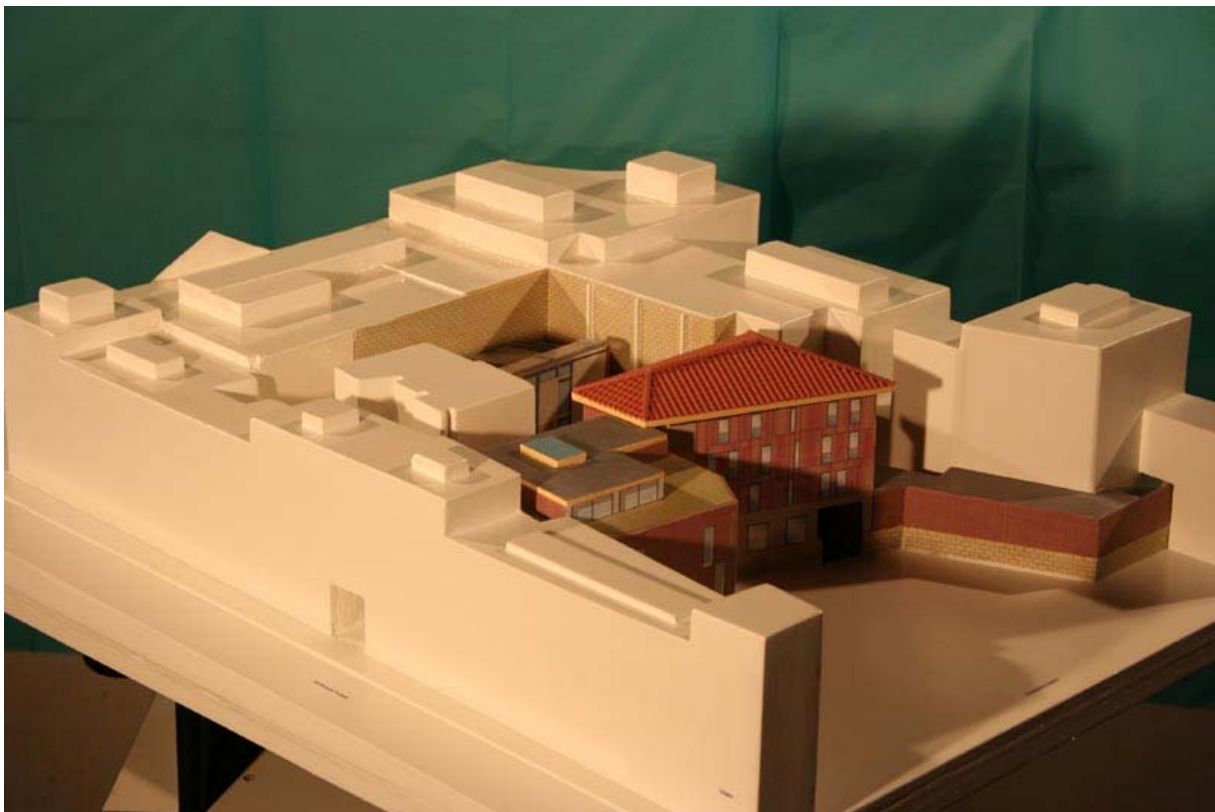
2 – Valori aggiunti per la città

3 – Modalità di attuazione

1. Finalità del progetto

Il progetto mira alla restituzione di una funzionalità a tutto il complesso, attraverso una serie di interventi di redistribuzione del volume tra le singole parti; mediante un sistema di aperture onde favorire un accesso all'area maggiore e non ultimo attraverso la creazione di un tessuto funzionale più variegato. La destinazione d'uso attuale infatti (commerciale ad autorimessa) non consente il reinserimento del compendio immobiliare in una logica di fruizione quotidiana a causa di innumerevoli problemi quali certificato di prevenzione incendi, accesso all'area, dimensione dell'offerta di parcheggio.

L'ipotesi di un riutilizzo prende le mosse quindi dall'esame del contesto urbano circostante dove la multifunzionalità delle attività presenti nel quartiere ne preserva la sua vitalità e dinamismo (commercio al minuto, direzionale, residenziale, pubblici esercizi, spazi di relazione, ecc.).



Compatibilmente quindi alle dimensioni ed agli spazi, il progetto mira alla ricomposizione di quella pluralità di funzioni tipica del tessuto urbano.



2. Valori aggiunti per la città

L'analisi di un contesto quale quello di centro storico, nonché le recenti dinamiche di trasformazione di un'area così importante quale quella di Piazza Fanfani (ex Cadorna), hanno portato ad esaminare la riqualificazione dell'area SIF con una attenzione particolare al contesto di inserimento dell'area e non solo, quindi, alle funzioni che essa potrebbe ospitare.



Ne è scaturita la coscienza del ruolo urbanistico che questa area ha, ovvero una vocazione di cerniera fra l'area del centro storico (corso Italia) e Piazza Fanfani. Questo è il motivo per cui nel progetto di recupero assume un ruolo fondamentale il futuro passaggio di collegamento che porterà dalla Galleria Madiati (esistente) all'area ex militare, attraverso l'ex autorimessa Guido Monaco.



La centralità di questo passaggio, unita alle considerazioni sul fallimento della tipologia "galleria" completamente chiusa, ha portato alla decisione di accompagnare il nuovo collegamento ad un'area aperta; uno spazio privato ma di vocazione pubblica, aperto e permeabile tanto alla luce quanto alla percorrenza.

E' stata quindi ipotizzata una sorta di piazzetta interna, corredata di verde e su cui affacceranno gli edifici rinnovati, nonché il passaggio stesso.



Una soluzione progettuale di ricucitura del tessuto urbano ispirata tanto alla tradizione degli interventi nei quartieri viennesi della Ringstrasse, quanto alle “isla” di Barcellona e non da ultimo ai fortunati interventi attuati a Valencia (vedasi il quartiere della musica).

L'idea di una nuova piazzetta verde lungo il collegamento Corso Italia – Piazza Fanfani è stato presentato alla Amministrazione Comunale in data novembre 2006 come studio preliminare, ed è stato riconosciuto come valido e fatto proprio, come dimostrano i numerosi articoli a stampa (uno su tutti: Corriere di Arezzo, domenica 15/07/2008) e come dimostrato dall'inserimento di questo percorso all'interno delle linee guida per la manifestazione di interesse per la trasformazione dell'area ex caserma Cadorna.

A tale proposito, premesso che la S.I.F. srl ha partecipato a tale manifestazione con occhio rivolto alle aree di confine con la propria, si fa presente che negli studi preliminari la nuova piazzetta doveva essere totalmente pedonale, nello spirito di una valorizzazione della percorrenza a misura d'uomo. Nel presente progetto questo spazio pubblico, nonché il tunnel di accesso esistente sono “costretti” a mantenere una parziale commistione con una percorrenza veicolare.

Questo perché la somma degli interventi sul complesso immobiliare sono tali da richiedere la soddisfazione di standard urbanistici, da reperire all'interno dell'area e per i quali, ovviamente, si necessita un accesso carrabile.

La totale e completa pedonalizzazione di questo percorso potrebbe attuarsi se e solo se, come richiesto anche nella “manifestazione di interesse” espressa da SIF, l'Amministrazione concedesse un accesso carrabile dal “retro” ovvero dall'area ex militare. Una ipotesi questa che da parte della società titolare del Piano di Recupero, rimane nella piena disponibilità, a fronte di un pubblico interesse sovraordinato.

3. Modalità di attuazione

Il presente Piano di recupero dovrà attuarsi attraverso:

3.1 Riqualificazione estetica del tunnel di accesso dal lato di via Guido Monaco, attraverso il rinnovo della pavimentazione ed il trattamento delle superfici parietali.

3.2 “Casa SIF”

La “Casa SIF” è stata oggetto della presentazione di una DIA per ristrutturazione edilizia, i cui effetti si chiede vengano reinseriti all'interno del presente Piano di Recupero.

La ristrutturazione del fabbricato prevede lo svuotamento dell'edificio nei suoi livelli interni, ricalibrandone il passo in maniera tale, a parità di altezza di gronda fra vecchio e nuovo, da ottenere un piano in più.

L'intervento comporterà l'aggiunta della destinazione direzionale a piano primo, oltre alla conferma del residenziale attualmente presente. A piano terra il fabbricato subirà uno svuotamento parziale per il passaggio tra l'area SIF e l'area ex Cadorna.

Nella sua nuova veste architettonica questo edificio sarà in parte rivestito con riparamento lapideo ed in parte intonacato a specchiature irregolari, in modo da delineare un gioco prospettico che ne alleggerisca la severa massa.

3.3 Copertura centrale

La grande copertura metallica sarà dimensionata attraverso la rimozione di una parte di essa, onde liberare il cielo per la nuova piazzetta. Nella diminuzione della superficie coperta saranno modificate le grandi capriate, dotandole di un nuovo appoggio. La parte residua e rimanente della copertura verrà restaurata e restituita a nuova funzionalità senza tuttavia modificarne la geometria e le quote di imposta; questo nel rispetto dei fronti finestrati circostanti.

Lo spazio in tal modo ottenuto, coperto dalla struttura rinnovata, sarà delimitato da nuove facciate dotate di ampie vetrate e sarà destinato ad attività commerciale, ipotizzando un pubblico esercizio tipo ristorazione, l'altezza interna oggi esistente rimane immutata nel progetto, consentendo di ipotizzare un'area soppalcata ricavata nel passo delle capriate metalliche.



3.4 Palazzina 2

L'edificio posto in direzione di via Garibaldi, a causa dei problemi statici cui è afflitto, e non risolvibili, sarà demolito e ricostruito. Il nuovo fabbricato, mantenendo uguale ingombro planimetrico rispetto all'originale, avrà una volumetria maggiormente regolare e sarà innalzato di un livello rispetto allo stato odierno.

Nella sua nuova veste architettonica questo edificio sarà caratterizzato da delle facciate schermate da un sistema di brise soleil in doghe di legno verticali che, apribili parzialmente o completamente attraverso un sistema a libro, lasceranno intravedere la retrostante facciata in vetro.

Il fabbricato così composto avrà nei livelli interni destinazioni d'uso residenziali e commerciali, mentre l'interrato terra sarà destinato, assieme agli spazi residui di connessione, a parcheggio.

3.5 Piazza nuova

Questo nuovo spazio, ottenuto dalla sottrazione di parte della copertura metallica, sarà caratterizzato da un percorso centrale con vocazione principalmente pedonale (aperto anche alla percorrenza veicolare solo per raggiungere i parcheggi interni, pertinenziali e privati). Ai lati di questo percorso, qualificato con una pavimentazione in Levocel e travertino, due aree verdi caratterizzeranno i lati di ingresso della "casa SIF" e del locale pubblico, con spazi atti ad ospitare tavoli nonché funzionali alla vita della nuova piazza.

Arch. Massimiliano Baquè