



Luca Parmeggiani architetto

## Distretti internazionali e aree militari: dotazioni per uso direzionale/uffici

Bologna 25 maggio 2008

La prospettiva di realizzare un progetto di qualità con alte prestazioni qualitative e quantitative porta al seguente standard di superficie utile e lorda (mq per addetto)

Superficie dell'area di lavoro	10,00 mq
Collegamenti interni all'area di lavoro	1,00 mq
Superficie destinata sala conferenze, riunioni esposizioni ecc..	2,50 mq
Collegamenti tra le diverse aree di lavoro	2,00 mq
Superficie archivi, server ecc..	3,10 mq
Superficie servizi comuni, cafeteria, selfservice, relax	2,80 mq
<b>Totale superficie utile netta</b>	<b>21,40 mq</b>
<b>Superficie utile lorda</b> (comprende strutture e cavedi impiantistic	<b>25,00 mq</b>

Potremmo scendere a 20 mq. di S utile lorda qualora necessario

Il rapporto 80/100 e 20/100 per direzionale e servizi extra nel progetto dei nuovi distretti può funzionare.

Se ipotizzassimo una edificazione in Staveco, pari a 85.000 mq (indice nostro 0,6) con :

- torri 25.000 mq (625 mq /piano x 40 piani) H media 140 metri (N.B. le torri sta tutte entro profilo collinare, il dislivello tra la quota dei viali e il campanile di S. Michele in Bosco è di circa 110 metri)
- recupero esistente SS. Annunziata ed alcuni altri edifici 30.000 mq (circa 17.000 mq superficie coperta)
- nuova edificazione bassa su 2/3 piani, lato porta Castiglione, 30.000 mq

potremmo avere così un totale di sup. coperta pari a circa 40.770 mq e liberare uno spazio per il solo parco pari a 10 Ha (100.000 mq.)

Ricordo di conteggiare nei costi anche:

- la demolizione di gran parte delle attrezzature ad uso militare
- la bonifica dei terreni liberati

Riporto infine alcune ulteriori considerazioni poco tecniche da prendere come parole in libertà...

Pensando alla Staveco, l'immagine che comincia a delinearsi in questi giorni dopo gli incontri avvenuti è:

- quella di un fascio di due e tre torri abbracciate che mostrano in parte una scorza esterna dura (pietra, cemento tecnologico parzialmente opalescente alla luce con fibre inserite al suo interno, altro?) e a tratti il vetro o il vuoto. Questa intuizione serve per definire una superficie media per piano di circa 625 mq senza correre il rischio di proporre un monolito sproporzionato sia rispetto all'area sia rispetto alla storia delle nostre torri alte e snelle. Chiaramente noi oggi abbiamo la necessità di collocare attività all'interno dei volumi mentre una volta erano unicamente difensive. Snellezza e pieno, abbraccio e vuoti, della torre penso siano nel sedimento di memoria della gens bolognese.
- l'abbraccio è rafforzato dalle reciproche diverse altezze e da piani piazza su più livelli pieni di attività e di verde. Il duplice riferimento formale che guarda alla storia e all'organico (il fascio di fiori o giunchi) è accattivante e stimolante. (qui tracima l'impeto dell'architetto...)
- l'altezza dovrebbe aggirarsi sui
- Il verde e le attività, anche pubbliche, che entrano nell'edificio. La torre oggi non è più un baluardo da conquistare oppure da difendere, le torri abbracciate, abbracciano ed accolgono.
- le torri e la base, il corpus che ai piani bassi le raggruppa e sostiene, dovrebbero essere collocati sulle prime pendici collinari a ridosso della via Osservanza che conduce al Rizzoli. Questo perché sul fronte viali abbiamo edifici che potrebbero essere conservati, perché potremmo avere un collegamento ponte ai piani piazza intermedi dalla via Osservanza, perché le torri abbracciate potrebbero essere un fondale fantastico per una cascata incastonata entro le sue mura derivante dall'Aposa

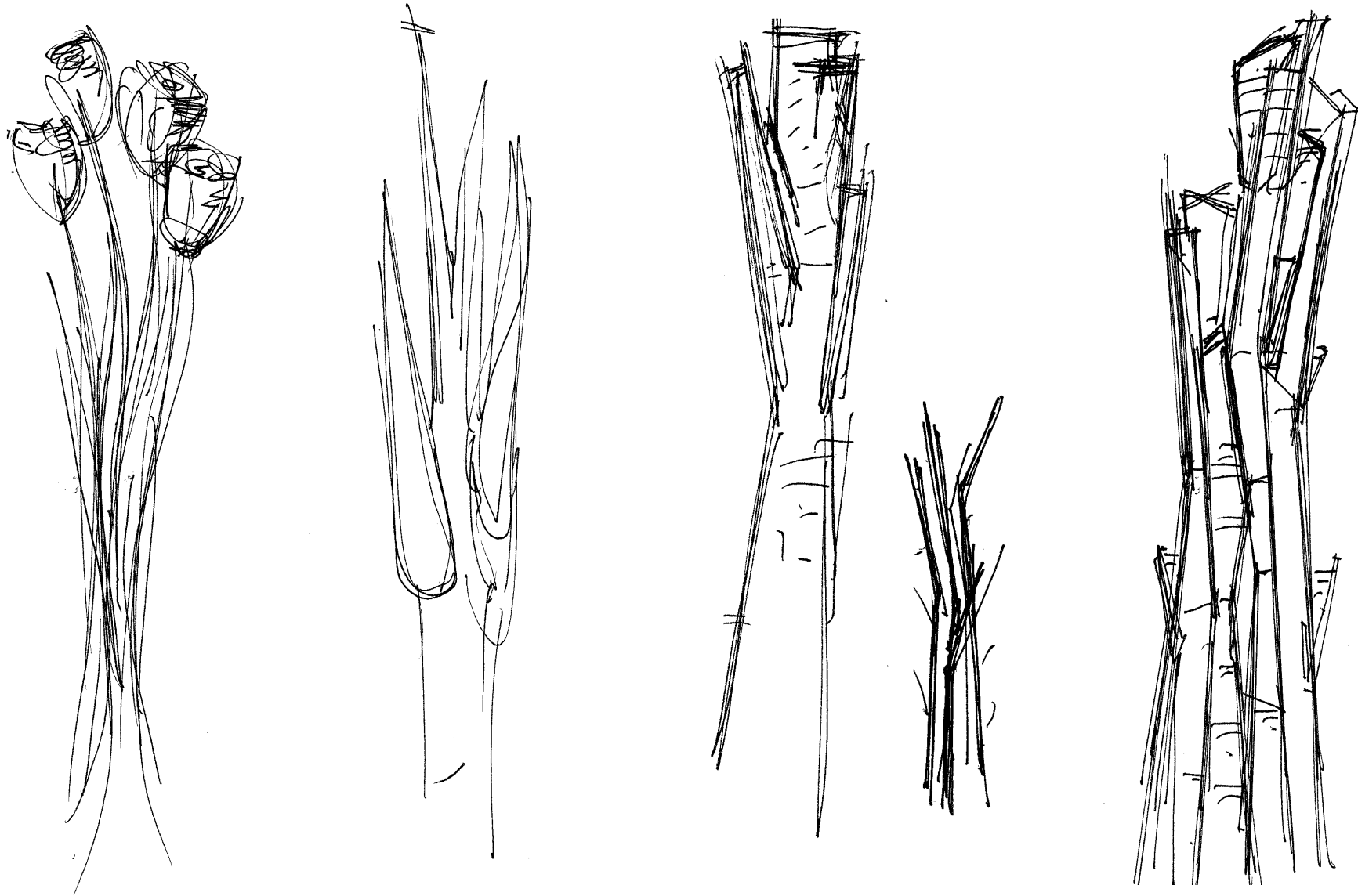
(verificare quote e immissioni) e/o artificialmente dalle acque piovane di recupero collocate in una grande ed utile (nonché ecologica) vasca lago di laminazione.

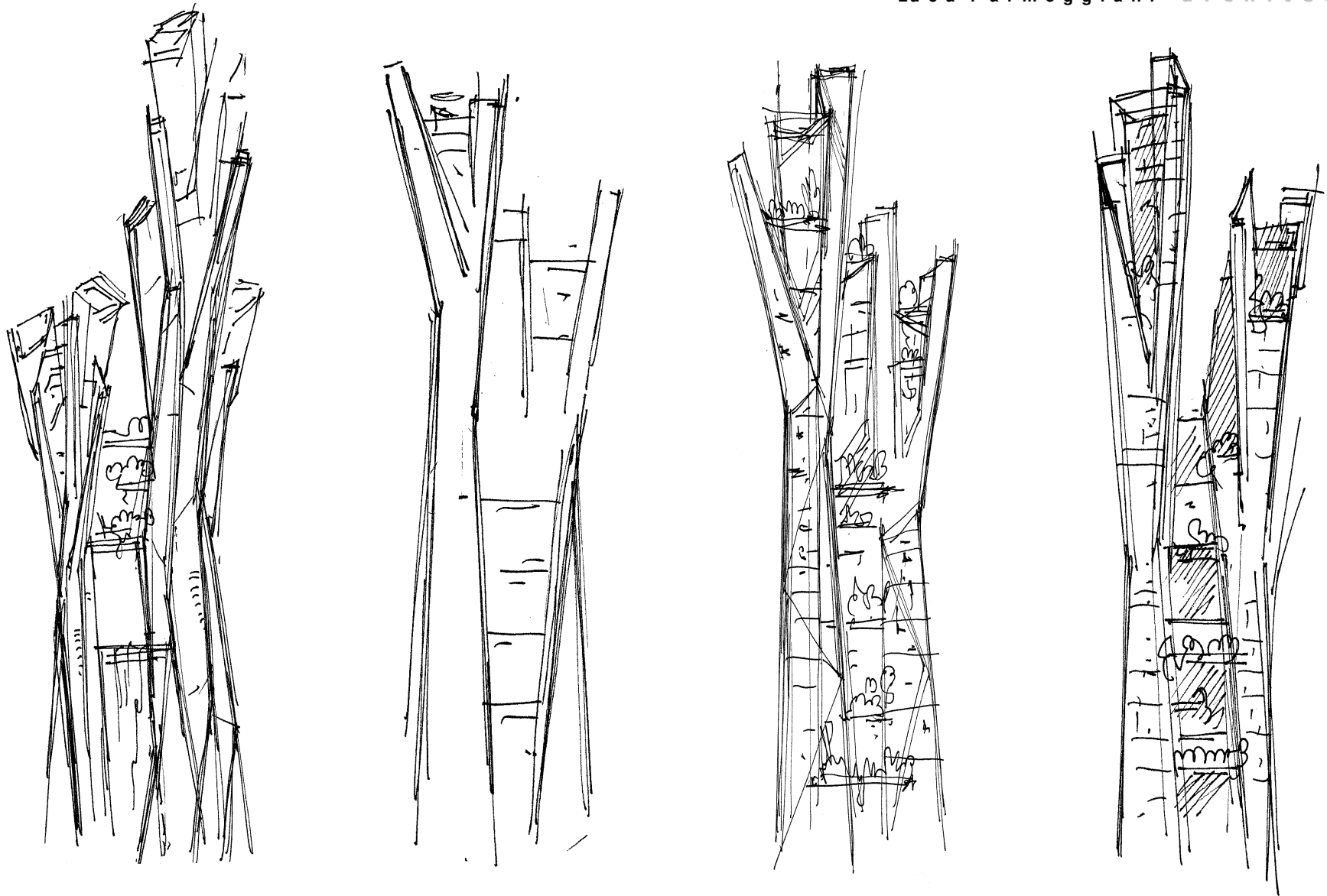
- se riusciamo e recuperare alcuni, edifici degni di valore storico testimoniale e lavorare parzialmente in altezza si apre alla città uno scenario potenzialmente dirimpente. Un grande parco, con lago e cascata, un sistema di servizi aperti al pubblico come un wellness center (legato all'acqua del lago potrebbero essere proposte anche una piccola serie di piscine a diverse temperature ecc.) ristoranti, foresterie ecc.

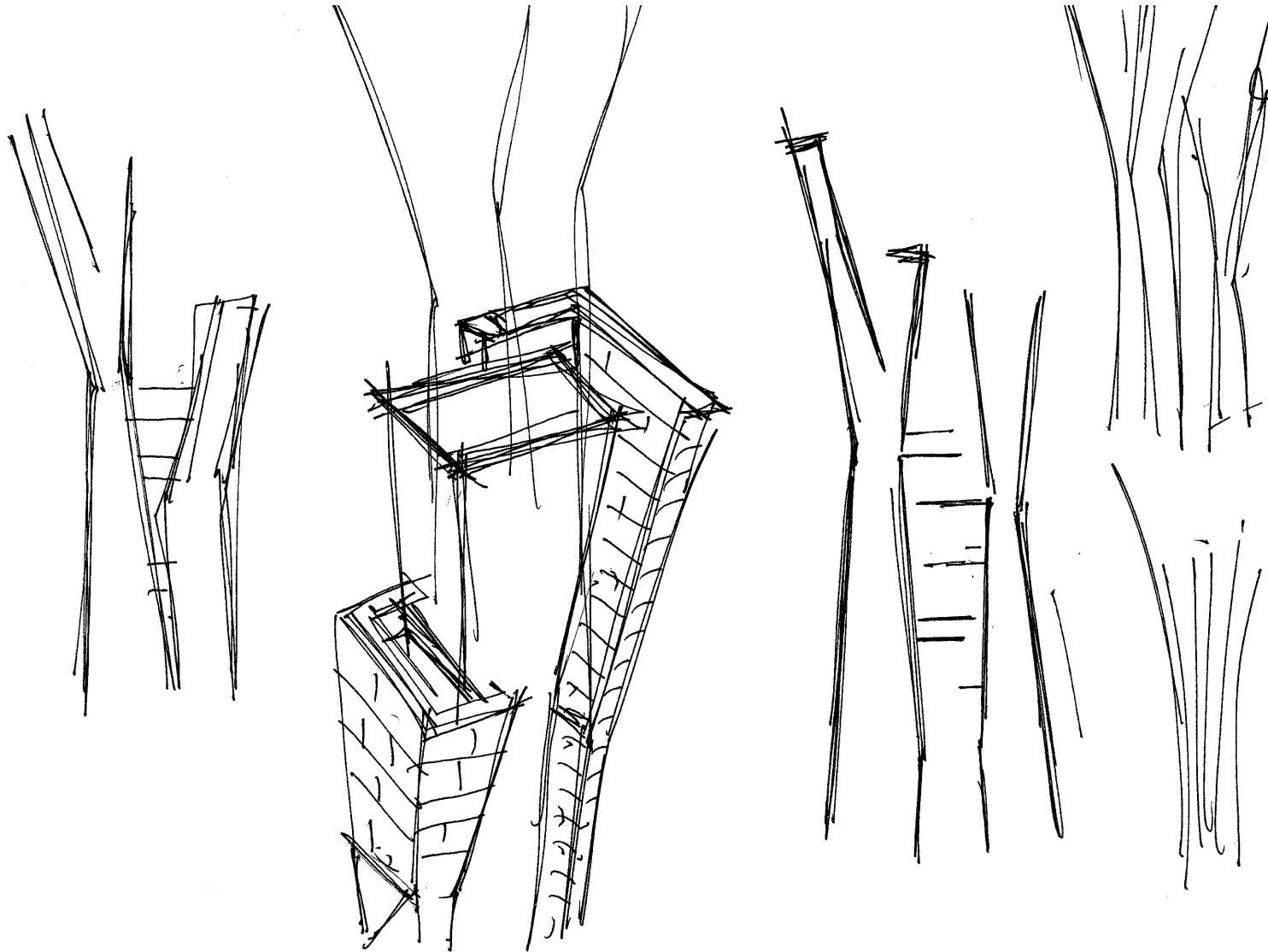
L'approccio potrebbe essere analogo per Casarlata che attualmente però conosco meno.

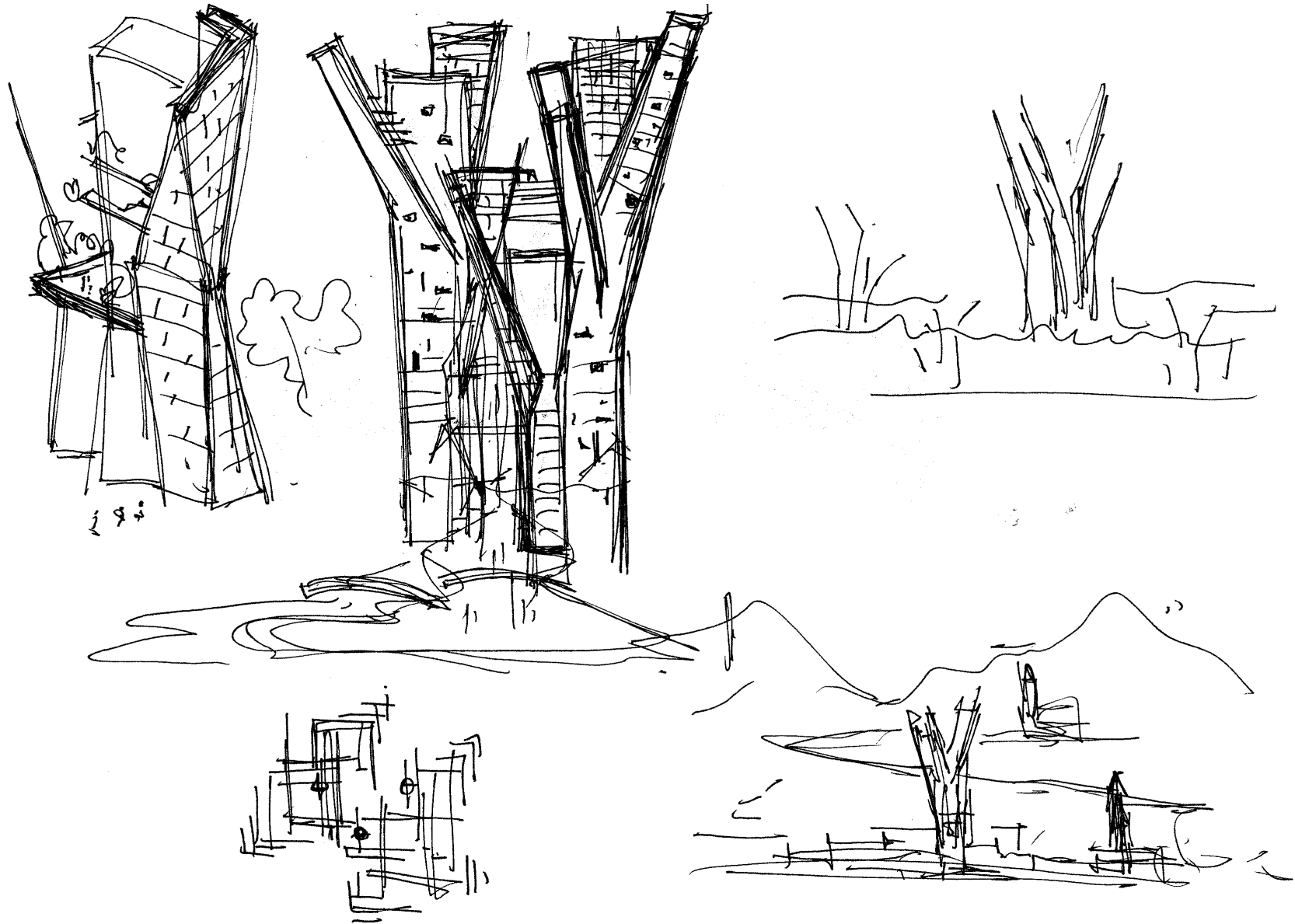
Allego alcune immagini di schizzi che vi prego di considerare alla stessa stregua delle parole, tra amici, in libertà...

Luca Parmeggiani











**Distretti internazionali e aree militari:  
dotazioni per uso direzionale/uffici**

Bologna sabato 31 maggio 2008

Staveco

Ho preso come riferimento staveco per definire alcune immagini. Si parte da una foto aerea del 2007 per poi individuare l'area, capire cosa si deve e/o può conservare, cosa demolire e bonificare. Sono disegnati i tracciati storici e attuali di collegamento, la fermata metrò che vorrei, gli isolati del centro storico che sono l'immagine e la storia, nonché la bellezza dei nostri luoghi, isolati che potrebbero descrivere l'approccio per il nuovo (quinte stradali, piazze, luoghi riconoscibili ecc...). Ho poi individuato a grandi linee le posizioni della famiglia di torri, e il lago su cui potrebbero specchiarsi. Il verde e il lago mostrano un parco disseminato su tutta l'area non ritagliato appena come standard in un pezzetto del lotto.

Queste immagini potrebbero essere inserite come slide successive nel power point

Sul contenuto della bozza che abbiamo visto lunedì scorso:

- a pag. 12 "comma" 3 toglierei l'aggettivo elevata dalla densità delle aree. Se sia elevata o meno l'edificazione che proponiamo nono sarebbe meglio lasciarlo dire a chi ascolta?
- a pag. 13 in merito alla gara da indire con progetto di finanza. Sul lato finalità vincoli ed oneri non si potrebbe mettere in evidenza come l'esito della aggiudicazione sia un mix di punti acquisiti con qualità dell'offerta architettonica, economica, tecnologica, ecologica ecc... Sottolineare cioè che saranno selezionati solo quei gruppi che avranno al loro interno un team che risponda ai punti precedenti e che ci sarà una giuria di architetti ed urbanisti di altissimo livello?
- a pag. 25 per staveco, ma è analogo per casaralta, non metterei in rilievo come gli uffici siano collocati unicamente entro le torri ed i servizi a parte. Questo andrebbe in contrasto con le premure che abbiamo sottolineato di proporre un brano di città, la città nella città. Potrebbe essere semplicemente enucleata la sup. delle torri e delle altre edificazioni ad uno o due/tre piani, di recupero o meno. Se nelle torri trovassero posto che ne so ai piani alti servizi di ristorazione panoramici, oppure al centro, o al piede, centri del benessere vicino al lago sarebbero in contrasto con la strategia economica?



Sani Casaralta.

Stessa sequenza di Staveco.

- Ho lasciato in minore evidenza la porzione dell'area (non evidenziata nella grafica demanio) che presumibilmente fa tornare i conti sulla superficie reale del lotto (150.000 mq) ditemi se preferite stralciarla.
- Ho lasciato qualche edificio con ipotesi di recupero non perché sia certo di tale necessità ma per far vedere che il progetto terrà conto di eventuali piccoli volumi da recuperare come presenza storico testimoniale, magari per uso servizi come ristorazione, punto di ritrovo ecc...
- La geografia dell'area promuove una edificazione che guarda all'isolato lungo la via Ferrarese ricucendo cesure. il lato est invece visto l'elevato traffico e il tessuto urbano inesistente (che gruppo in gola vedere dall'alto il non disegno, non città, dell'area unipol ed il direzionale delle fiera...) ospita una fascia verde e boscata di parco.
- Ho segnato in basso l'ipotetica fermata metrò che vorrei... forse nelle carte è ancora più in basso ma penso valga la pena mostrarla per dare forza al progetto metrò.
- La maglia quadrangolare dell'intorno (non abbiamo la presenza di un sistema biotico naturalistico come la collina di san michele in bosco alla staveco) detta l'aspetto formale delle vasche di laminazione/lagetti
- anche qui le torri sorgono da una base di uno/due piani utilizzabile come servizi per non farle spuntare avulse dal contesto.
- Per lo skyline da s. Michele in bosco, se riesco provo a produrre qualche cosa entro martedì.
- Se lo ritenete possibile potremmo sperimentare per la comunicazione (power point e/o libretto) una impaginazione grafica un poco più snella e vivace. Sto recuperando anche alcune immagini della Bologna turrata medioevale e manipolando foto della staveco vista dai viali e dalla collina.

Luca Parmeggiani







