



SAFAU 2012-2020

da fabbrica a *città giardino*



SOMMARIO

0. Concetti generali per la trasformazione urbana pag. 2

1. Riferimenti al nuovo PRGC di Udine pag. 3

2. Il progetto della SAFAU*garden**city* pag. 4



0. Concetti generali per la trasformazione urbana

Nella storia delle città la creazione di nuovi quartieri è sempre stato un tema appassionante, di sfida al senso comune e per certi versi anche all'ineluttabilità della storia, prima nel tentativo di costruire luoghi urbani a misura d'uomo, all'epoca dell'inurbamento dalle campagne per l'industrializzazione, a partire dagli inizi del '900 e fino agli anni '60-'70, poi, più di recente, nel tentativo di porre rimedio ai grandi vuoti urbani lasciati dagli edifici produttivi abbandonati per il naturale processo di trasferimento altrove delle fabbriche.

Nella storia dell'urbanistica moderna i modelli, spesso falliti a causa dell'impetuosità dello sviluppo della nostra civiltà, sono diversi ed hanno avuto la loro matrice fra la fine dell'800 e gli inizi del '900 dai concetti di città industriale di Tony Garnier e di città giardino ("*garden city*") di Ebenezer Howard, poi ripresi e sviluppati da Lewis Mumford con le "*New Towns*".

Il tema di oggi è, come nel caso dell'area ex SAFAU, quello di invertire la rotta per non certificare definitivamente il ruolo delle ex fabbriche come dei "non luoghi urbani", come la storia recente ci ha consegnato, ma piuttosto di ricercarne una nuova identità, facendole diventare dei luoghi urbani di pregio. Partendo dalla loro storia e memoria, si deve determinare la loro rigenerazione urbana ambientalmente sostenibile ed energeticamente efficiente, perseguendo e attualizzando anche i modelli positivi di

aggregazione sociale, servizi e qualità della vita disegnati nella storia dalle città giardino (si vedano gli esempi inglesi originari di Letchworth, fondata nel 1903, ma anche gli esempi italiani di Milano Marittima, del Villaggio Solvay a Rosignano, fino all'esempio locale del quartiere di Panzano a Monfalcone e tanti altri).

Il tema ovviamente oggi non è quello di dare una casa agli operai e impiegati delle fabbriche, in un contesto di maggiore qualità urbana e sociale rispetto alla degrada periferia urbana degli *slums*, quanto invece quello di riportare l'interesse su questi luoghi dimenticati per proporre un moderno modello di *social housing*, dove qualità dell'abitare, servizi e spazi per le relazioni sociali, possano integrarsi in modo virtuoso fra le esigenze di vita intima e di vita collettiva dei cittadini di oggi e del futuro e dei nuovi nuclei familiari della città.

La storia locale dell'area ex SAFAU dunque come memoria, ma non come freno alle nuove esigenze di trasformazione urbana. Lo sforzo da compiere è infatti quello di mantenere gli elementi significativi dell'archeologia industriale (il famoso camino del forno Martin-Siemens), ma soprattutto sviluppare in chiave moderna la funzione sociale e produttiva dell'area, favorendo anche nuovi modi di lavoro e vita tipici delle cosiddette "*smart cities*" future, ove il lavoro non comporterà spostamento fisico ma virtuale, attraverso la rete, in luoghi distribuiti nel territorio e comunque dotati di opportune infrastrutture tecnologiche.



I nuovi concetti del vivere e lavorare nella città contemporanea e futura, che abbiamo cercato modestamente di condensare nella nostra proposta progettuale, pertanto, con l'obiettivo temporale del 2020 e oltre, sono i seguenti:

- **densificazione parziale ed efficienza energetica dei luoghi** (complessi edilizi compatti, inseriti in aree verdi distribuite, nei quali è più facile e più efficiente sia fornire che produrre energia per rendere i fabbricati ad energia zero, se non addirittura energeticamente positivi);
- **gestione condivisa** (edifici che nascono da principi comuni di performance energetiche e qualità ambientale privata e pubblica, dove lo spazio sarà più legato ai desideri delle persone e agli spazi per la vita collettiva - luoghi di lavoro comuni collegati alla rete, luoghi per il tempo libero come palestre, centri benessere etc., luoghi per i servizi alla persona come gli asili nido, l'assistenza sanitaria, ecc.);
- **dal possesso all'accesso** (il lavoro si svolgerà più in luoghi virtuali che in luoghi fisici ed anche i trasferimenti delle persone si concentreranno più per il turismo e il tempo libero che non per il lavoro. A tal riguardo sarà molto più importante l'accesso alla rete globale attraverso internet e i social network, piuttosto che il possesso di qualcosa di materiale, se non la casa dove si abita ed eventualmente il luogo comune dove si lavora. Anche le multinazionali potrebbero creare nelle diverse città luoghi di lavoro organizzati in contatto diretto

con le proprie sedi principali, attraverso sistemi di connessione remoti ai propri server o di virtualizzazione informatica su *hosting* gestiti da terzi, in una sorta di comunità virtuale che vive e lavora nella grande città cibernetica).

1. Riferimenti al nuovo PRGC di Udine

Il nuovo PRGC del Comune di Udine, recentemente adottato, indica per l'area di interesse AT.01 - AMBITO SAFAU, la trasformazione tramite piano attuativo comunale di iniziativa privata (P.A.C.), per destinazioni d'uso prevalentemente a carattere terziario, senza però impedire le destinazioni di tipo residenziale, che comunque si prevede siano limitate per quanto riguarda la realizzazione di edifici a carattere totalmente residenziale.

Nel sub ambito 1, di cui il presente progetto si occupa, si prevede l'integrazione delle funzioni residenziali con piccole e medie strutture di vendita. Del resto il sub ambito 1 è quello più vicino al tessuto urbano esistente della città di Udine, poiché non è lontano dalla via Marsala da cui, con le nuove viabilità previste dal piano regolatore può oltretutto agevolmente essere raggiunto.

Nell'intorno del sub ambito 1 già insistono piccoli e medi fabbricati di tipo residenziale di epoca generalmente risalente al primo dopoguerra o al massimo agli anni '50-'60 del novecento, caratterizzati da altezze mai superiori ai 3 piani (9-10 m).





I parametri urbanistici ed edilizi indicati dal nuovo PRGC per l'intero ambito sono:

- IT = 2 mc/mq
- H massima = 25,00 m
- De = 10 m fra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante.

LEGENDA

	Perimetro ambito scheda
	Sub-ambito 1
	Sub-ambito 2
	Sub-ambito 3
Rapporti con il contesto	
	Punti di accesso veicolare
	Percorsi veicolari
	Percorsi ciclopedonali
	Divieto di formazione di accessi carrai
	Sistema del verde
	Parcheggi Pubblici
	Localizzazione parcheggi pubblici
	Verde pubblico fuori dall'ambito scheda
	Parcheggi pubblici fuori dall'ambito scheda
	Fronte dei parcheggi pubblici
	Corridoi verdi
	Sottopasso
Elementi strutturanti il disegno interno	
	Sistemazione del verde
	Filari
	Tipologie di intervento su edifici esistenti
	Edifici oggetto di tutela negli elementi significativi riscontrabili



Tali parametri appaiono, soprattutto per quanto riguarda l'altezza massima degli edifici, non del tutto appropriati per il sub ambito 1 di interesse, ove si ritiene opportuno dal punto di vista urbanistico tenere più bassi gli edifici rispetto al massimo consentito, anche in rapporto al vicino tessuto urbano preesistente di via Marsala.

Il sub ambito 1 ha una superficie di circa 10.000 mq su cui si possono andare a realizzare circa 20.000 mc di nuova edificazione, realizzando anche i parcheggi pubblici a servizio delle attività terziarie, questi ultimi già indicati nel PRGC come elementi strutturanti il disegno interno, assieme ai viali alberati di accesso principale all'area (sul lato est e sud).

2. Il progetto della SAFAUgardencity

Il progetto, nel rispetto dei concetti generali enunciati in precedenza, prende spunto dall'esigenza di realizzare degli edifici sufficientemente densi e compatti, che consentano lo sfruttamento al meglio dei sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili (solare termico, fotovoltaico e centrale termica unica, che può essere alimentata anche a biomassa), ma allo stesso tempo creino dei volumi destinabili a funzioni miste (primi due piani) e disegnino nella loro composizione complessiva, degli spazi pubblici scoperti a corte, che facilitino l'aggregazione sociale e l'utilizzazione commerciale dei piani terra (è questo il caso dell'edificio di progetto che si affaccia sulla corte e la viabilità principale).

Gli edifici avranno un orientamento prevalente nord-sud, ma anche

est-ovest, nei due bracci della C che si affaccia sulla corte pubblica. L'altezza massima dei fabbricati non sarà superiore ai 5 piani (circa 16 m), per l'edificio con affaccio posteriore sui parcheggi pubblici a raso e pari a 4 piani per l'edificio a C della corte (circa 13 m).

L'elemento distintivo dell'intero complesso edilizio, che dovrà avere l'obiettivo di essere costruito almeno in classe A CasaClima (consumo energetico < 30 kWh/m²K), se non addirittura come edificio passivo, è costituito dai giardini pensili, i quali caratterizzano la maggior parte delle unità residenziali. In questo modo si intende favorire il naturale arieggiamento e raffrescamento degli alloggi e consegnare ai residenti una qualità del verde privato paragonabile a quella dei villini e delle ville a schiera caratteristiche della periferia udinese e a cui evidentemente, a giudicare dal successo immobiliare che continuano a riscuotere, i friulani sono tanto affezionati.

Accanto a questo elemento di qualità del verde privato, che si inserirà in una qualità degli spazi pubblici a verde e non, con la quale è prevista la collocazione di tutto il complesso dell'area ex SAFAU dallo stesso PRGC, sono stati studiati gli spazi terziari, di relazione e i servizi collettivi. Per quanto riguarda il terziario vero e proprio, le attività potranno trovare spazio nel primo piano destinato completamente ad attività direzionale nell'ambito dell'edificio posto più a nord, e nel piano terra dell'edificio a C sulla corte, destinato completamente ad attività commerciali e/o artigianali. Sotto l'edificio a 5 piani, caratterizzato da un piano



completamente libero sorretto da *pilotis* potranno trovare spazio attività ricorrenti all'aperto (seppur protette dal porticato), come il mercatino locale o attività culturali itineranti di vario genere. Gli elementi architettonici di raccordo e testata dell'edificio a C posto sulla corte, saranno invece destinati ad attività di servizio collettivo tipo *social housing*, per il lavoro in rete ed il tempo libero (luoghi attrezzati per la connessione alla rete, dotati delle necessarie infrastrutture, palestre, piccoli fitness e wellness center, asili nido, spazi per attività ludiche e culturali etc.)

I percorsi per l'accessibilità generale sono diretti da nord a sud e da est a ovest, e collegheranno con continuità ed in modo protetto, attraverso passaggi coperti o porticati, il parcheggio pubblico a raso, posto a nord verso la ferrovia, tutti gli spazi pubblici principali e la galleria commerciale al piano terra della corte a C, protetta da un portico colonnato.

I parcheggi privati (*garages*), a disposizione sia delle attività residenziali, che commerciali e direzionali insediate nel complesso, sono ricavati nel piano interrato posto al di sotto dei corpi di fabbrica principali con orientamento est-ovest, ed accessibili tramite una rampa carrabile con ingresso dal lato est, lungo il viale alberato di collegamento al parcheggio pubblico a raso.

Complessivamente, oltre agli spazi direzionali, commerciali e di servizio, sono previsti 36 alloggi residenziali di varia metratura che vanno dai 100 mq di superficie degli alloggi più grandi, ai 40 mq dei mini alloggi, dotati quasi tutti di giardino pensile privato, allo

stesso livello dell'appartamento o al piano di copertura (dotato in questo caso anche di serre), collegati complessivamente ai vari livelli da 6 corpi scala vetrati, dotati di ascensore.

Tutti gli alloggi hanno gli affacci principali degli spazi giorno (cucina e salotto) che danno sui lati più luminosi posti a sud, est o ovest, dove sono collocati i giardini pensili, mentre le facciate esposte a nord ospitano generalmente gli spazi notte e dispongono di aperture più limitate.

La realizzazione di tali alloggi, di cui nel seguito si dà qualche esempio di composizione a livello di pianta tipo, parte da una struttura edilizia semplice e dal passo regolare, per favorire un buon rapporto volumetrico dell'edificio nel suo complesso, dettato da motivi di efficienza energetica e di economicità di costruzione. In questo modo la struttura edilizia si adatta perfettamente al sito di progetto ma, essendo stata concepita fin dalla sua origine con criteri di modularità e flessibilità, si può facilmente riprodurre e sviluppare su altri sedimi. Ogni finestratura rivolta sui lati più soleggiati, secondo le buone regole proposte dalle direttive tecniche del protocollo CasaClima, dispone di adeguati sistemi di ombreggiamento con *brise-soleil*, costituiti da elementi filtro caratterizzati da lamelle mobili regolabili.

In sintesi il nuovo complesso edilizio della SAFAUgardencity ha una volumetria immobiliare di circa 20.000 mc, di cui il 67% destinati a residenza, il 20% ad attività commerciali, l'8% ad attività direzionali e il 5% ad attività di servizio.





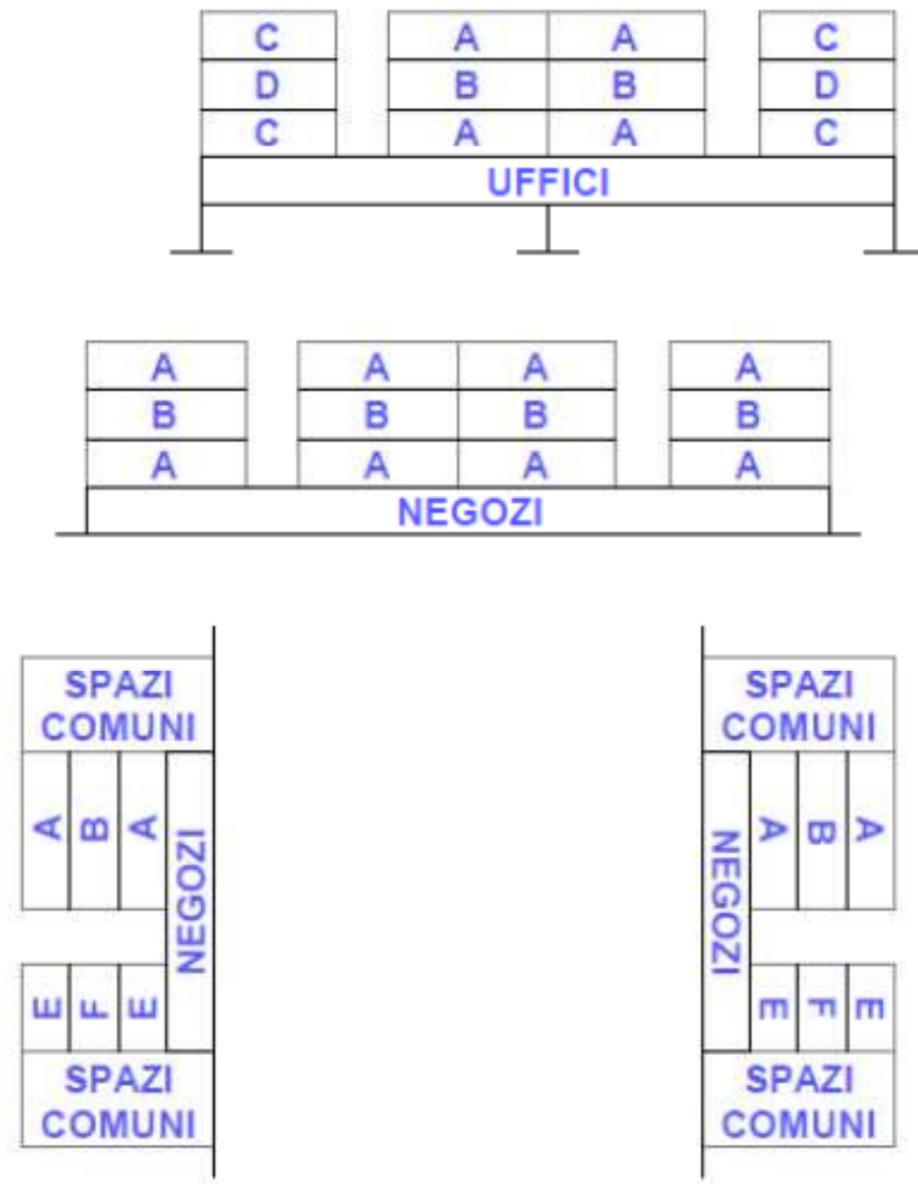
Vista d'insieme del complesso architettonico SAFAUgardencity



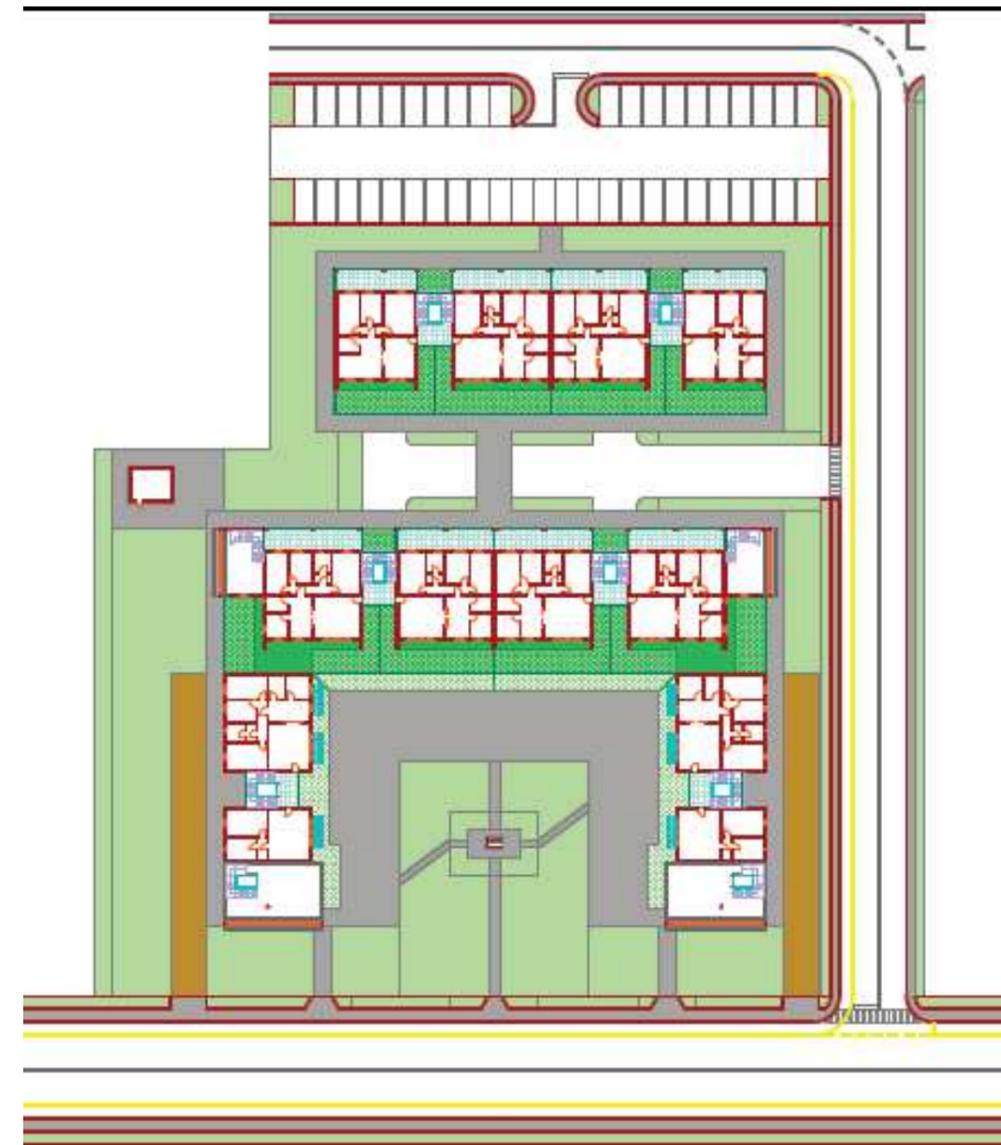






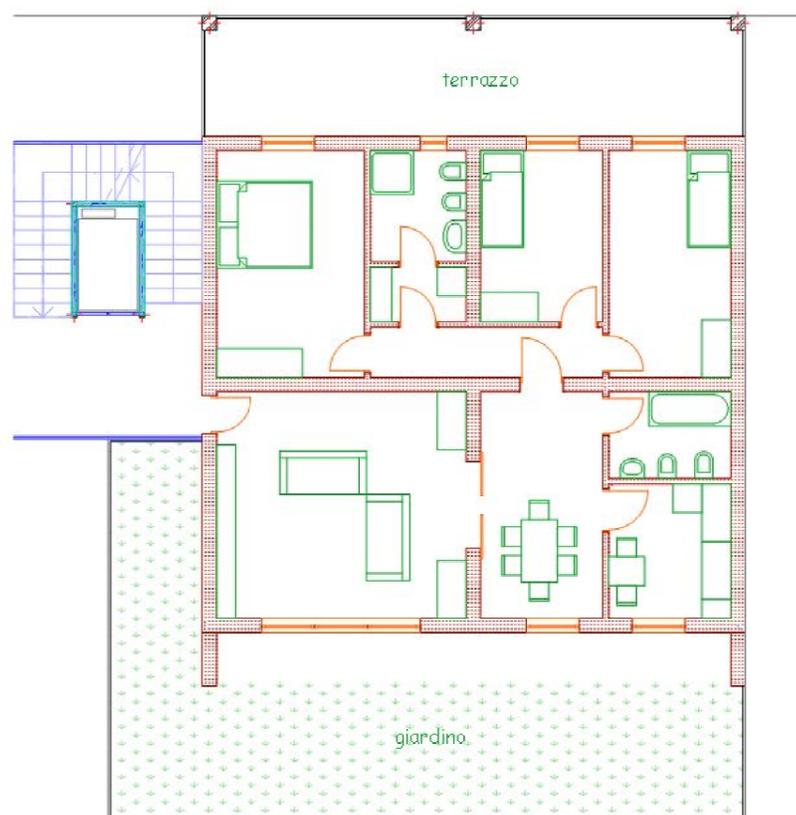


Schema distributivo delle unità immobiliari
(con lettera sono indicati i diversi tipi di alloggi)



Planimetria tipo di un livello con giardini pensili (3° livello)

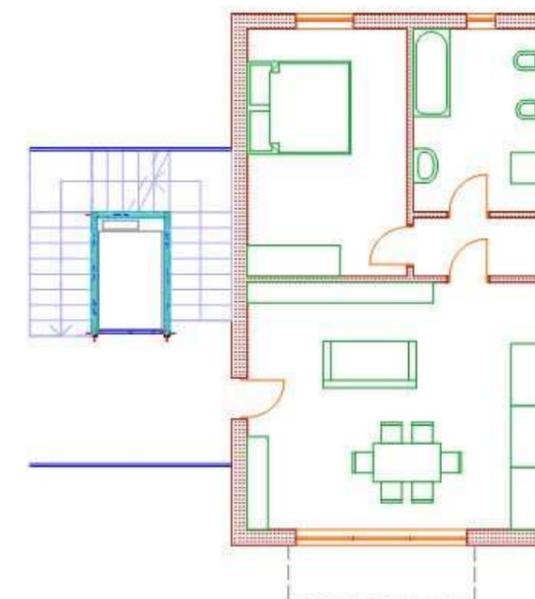
LE DIVERSE TIPOLOGIE DI ALLOGGI RESIDENZIALI



Alloggio tipo A da 100 mq

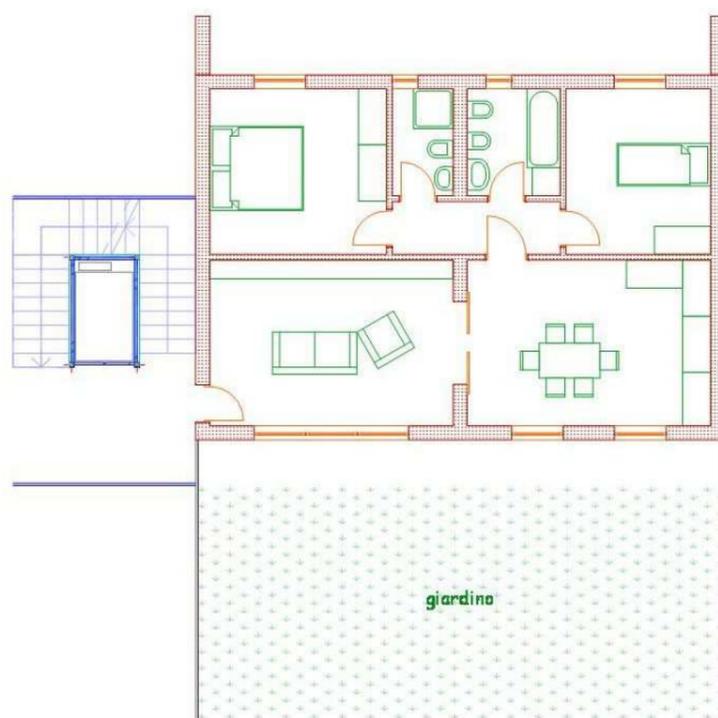


Alloggio tipo C da 85 mq



Alloggio tipo E da 55 mq

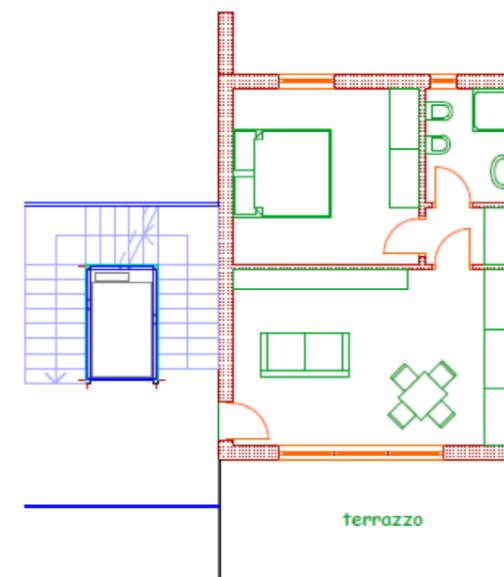
LE DIVERSE TIPOLOGIE DI ALLOGGI RESIDENZIALI



Alloggio tipo B da 75 mq



Alloggio tipo D da 60 mq



Alloggio tipo F da 40 mq