

RELAZIONE



Introduzione

Il progetto si propone di ridefinire il vuoto urbano di Piazza Repubblica.

Lungo il lato meridionale della piazza una quinta urbana segna il limite fra la città e la collina di Bosto.

I volumi che compongono la quinta urbana insistono sulla linea che virtualmente collega la piazza alla corte della nuova biblioteca.

Uno fra questi volumi, quello che contiene il teatro, si solleva e permette alla piazza di andare ad agganciarsi alla collina.

In questo punto, al posto delle abitazioni e degli uffici, viene proposta la realizzazione di un parco che va ad annettersi al grande giardino di Villa Esengrini.

Abitazioni e uffici sono posti a completamento dell'isolato di Via Dazio Vecchio, compreso tra l'omonima strada e Via Bizzozero.



Descrizione

Date le dimensioni dell'area, è opportuno analizzare il progetto per punti.

1 La quinta urbana

2 La biblioteca

3 La piazza

4 Il parco

5 Le residenze e gli uffici

1 LA QUINTA URBANA

Il nuovo edificio che costituisce la quinta urbana delimita il lato Sud di Piazza Repubblica.

Verso la piazza l'edificio disegna una linea retta, mentre sull'altro fronte si scompone in pieni e vuoti che reagiscono alla geometria di Via Bizzozero.

La linea disegnata sulla piazza parte dalla corte della biblioteca, si interrompe in corrispondenza del vuoto che si apre verso il parco di Bosto e si conclude perpendicolarmente alla facciata del centro commerciale.

L'edificio presenta un'altezza che si uniforma a quella delle strutture adiacenti, eccezion fatta per la scatola che contiene il teatro la cui torre scenica diventa il punto più alto della piazza.

Proprio sotto a questa scatola si trova il passaggio verso il parco e la collina di Bosto. Percorsi minori e trasversali collegano invece i vuoti generati dai volumi dell'edificio in cui si trova anche il monumento ai caduti, mantenuto nella sua posizione originale.

Nell'edificio trovano posto il teatro da 1'300 posti, i nuovi uffici ed ambulatori dell'Azienda Sanitaria Locale (ASL) e la sala polivalente richiesta dall'Università.

Il piano terreno dell'edificio è scomposto in volumi dai quali si accede alle diverse funzioni.

Ai piani superiori i volumi si uniscono ma alcune funzioni rimangono separate.

Al piano interrato si collocano la zona di carico e scarico per il centro commerciale ed i locali tecnici e di deposito per quest'ultimo e per il teatro.

La distribuzione verticale è contenuta nei setti che scandiscono il ritmo della pianta dell'edificio.

L'edificio è progettato in calcestruzzo armato.

I setti che contengono la distribuzione sono anche gli elementi di sostegno a cui si agganciano le solette. In questo modo lo spazio che si forma può rimanere libero o essere frazionato a seconda della necessità.

Il ritmo dei setti segue quello del parcheggio interrato. Un'analisi più approfondita può chiarire se sia necessaria la sostituzione parziale della struttura esistente del parcheggio o se possa essere sufficiente un rinforzo della stessa.

Il volume sospeso che contiene il teatro presenta invece una struttura di tralicci in metallo, che lo ancorano ai due setti in calcestruzzo più massicci.

2 LA BIBLIOTECA

Un edificio a “L” è posto a completamento del volume della ex Caserma Garibaldi.

La corte quadrata che risulta dall'integrazione tra l'edificio esistente ed il nuovo, è collegata con la piazza attraverso il porticato originale della Caserma, e a Via Magenta attraverso il piccolo portico di accesso laterale.

Al piano terreno, nell'ala vecchia dell'edificio, trovano posto gli uffici della Polizia municipale, un bar/ristorante e un'edicola.

Nell'ala nuova sono previste una galleria espositiva e l'ingresso alla biblioteca, che occupa tutti i piani superiori dell'edificio.

La distribuzione verticale avviene tramite i vani scala esistenti nella parte vecchia, mentre nella parte nuova si trovano gli ascensori, una scala di emergenza e la scala principale collocata in un grande spazio a tripla altezza.

Ai piani superiori il vecchio porticato della Caserma viene climatizzato e costituisce il nuovo anello di distribuzione per la biblioteca.

Gli spazi in serie della Caserma vengono allacciati in maniera trasversale da aperture che generano delle enfilade.

La struttura originale della Caserma viene modificata il meno possibile, mentre gli interventi posticci vengono tutti eliminati.

La facciata verso la piazza viene rinforzata come già stabilito nei documenti del bando. La struttura in calcestruzzo armato del nuovo annesso rimane visibile dall'esterno, mentre all'interno viene isolata e intonacata.

Le facciate dell'esistente vengono mantenute e restaurate. Le facciate del nuovo volume sono cieche verso l'esterno e aperte verso la corte.

3 LA PIAZZA

La piazza viene liberata da tutti gli arredi ed ostacoli che ne occupano attualmente la superficie.

Una nuova pavimentazione minerale segue le direzioni suggerite dai volumi, formando una superficie continua fra la corte della biblioteca, la piazza e il parco.

Gli elementi tecnici del parcheggio vengono mascherati e trasformati in elementi astratti che occupano la piazza, in questo modo la loro funzione è mantenuta, ma celata ai fruitori della piazza.

4 IL PARCO

Gli edifici presenti nel comparto di Via Ravasi vengono demoliti.

Al posto del complesso di abitazioni e uffici, il lotto viene trasformato in un parco che va ad annettersi al grande giardino di Villa Esengrini¹.

Il giardino copre completamente la superficie della collina e verso Ovest confina con i Giardini di Palazzo Estense, formando un'unica grande area verde a ridosso del centro-città.

I percorsi interni al parco che si ramificano a partire dall'accesso da Via Bizzozero, seguono la geometria dei volumi demoliti, e si connettono agli accessi esistenti su Via dei Giardini.

I nuovi alberi sono distribuiti su di una griglia generata dalla geometria dei percorsi.

¹La villa è presentata più approfonditamente nel documento allegato "Studio del contesto".

5 LE RESIDENZE E GLI UFFICI

Il programma previsto per il comparto di Via Ravasi si trasferisce nel lotto occupato attualmente dal teatro Apollonio, che viene denominato “comparto di Via Dazio Vecchio”.

Il nuovo comparto comprende un edificio per abitazioni a pianta trapezoidale, ed uno più piccolo per uffici a pianta triangolare.

L'edificio residenziale, più alto, si confronta con i volumi esistenti e contrapposti su via Bizzozero.

Il piccolo edificio terziario riprende invece la geometria e l'altezza degli edifici a cui si annette e diventa la punta estrema di Via Dazio Vecchio verso la piazza.

Fra i due nuovi volumi trova spazio una piccola via che si collega al parcheggio interno all'isolato e si congiunge con una rampa al livello inferiore che comunica con Via Dazio Vecchio.

Il volume dell'edificio di abitazioni presenta una corte che comunica su ogni lato con l'esterno. Il carattere di questo spazio si colloca a metà fra pubblico e privato.

Al piano terreno entrambi i volumi sono occupati da funzioni commerciali, in modo da formare il tassello di congiunzione fra i negozi di Via Dazio Vecchio e quelli di Via Bizzozero.

Ai piani superiori si trovano gli appartamenti e gli uffici.

La pianta degli appartamenti è organizzata in modo da avere sempre un doppio affaccio, verso la corte e verso l'esterno.

La disposizione delle stanze è stata progettata con l'obiettivo di non avere corridoi per collegare gli spazi.

Nell'edificio per il terziario ogni piano ospita un ufficio, la cui pianta è libera: la divisione dello spazio è fatta dagli arredi.

STUDIO DI PREFATTIBILITÀ AMBIENTALE

Spazi verdi

Alla base della proposta di progetto c'è l'intenzione di distinguere chiaramente l'area verde della collina di Bosto dall'area costruita della piazza.

Questa distinzione non corrisponde però ad una separazione fra le due aree, fra le quali si cerca anzi di definire un rapporto diretto tramite i percorsi ed i vuoti degli edifici.

Sulla superficie della piazza / tetto del parcheggio interrato non vengono quindi previste aree verdi, mentre **per il comparto di Via Ravasi si propone la realizzazione di un parco di 8'000 mq.**

Il parco andrebbe a completare l'area verde di 40'000 mq della collina, che confina ad Ovest con i Giardini di Palazzo Estense.

Questo polmone verde a ridosso del centro città genera chiaramente una qualità urbana migliore per i quartieri adiacenti.

Viabilità

La riqualifica di Piazza Repubblica comporta un aumento del carico antropico dell'area del 5%². A questo corrisponde anche un aumento dei flussi veicolari, con tutte le conseguenze che ciò comporta.

L'area è attraversata dal flusso di traffico che dall'autostrada è diretto verso il centro città lungo Via Magenta, e dal flusso che dalle stazioni arriva lungo Via Medaglie D'Oro. Nel punto di incrocio di queste due vie, si forma la maggior congestione di traffico di quest'area.

Per questo motivo si propone di eliminare tutti gli impianti semaforici che circondano il triangolo compreso fra Via Magenta, Via Piave e Via delle Medaglie D'Oro, e di trasformare l'isolato in una grande rotatoria a più corsie con un unico senso di marcia.

Così facendo i flussi di traffico rimangono ininterrotti e costanti, in modo da evitare le soste in corrispondenza degli incroci che sono la maggiore causa dell'inquinamento acustico e atmosferico.

In questa grande rotatoria si immette anche il traffico che arriva lungo Via Pavesi, che diventa quindi il percorso alternativo a Via Spinelli che da progetto viene eliminata.

Lungo Via Bizzozero il disegno della pavimentazione della piazza invade la strada e diventa dissuasore per rallentare il traffico. Diversi progetti hanno dimostrato che il metodo più efficace per rallentare il traffico in corrispondenza di attraversamenti pedonali è di eliminare la segnaletica orizzontale, in modo da confondere l'automobilista e spingerlo di conseguenza a diminuire la velocità.

2

Per approfondire lo studio del carico antropico dell'area si rimanda allo "Studio di fattibilità per la riqualificazione di Piazza Repubblica, rapporto ambientale preliminare" fornito nel bando di concorso.

Parcheggi

L'aumento dei flussi di traffico nell'area comporta un necessario aumento del numero di parcheggi. L'affluenza di spettatori al teatro avviene nei momenti di chiusura del centro commerciale e comunque al di fuori dell'orario di lavoro, pertanto il parcheggio interrato esistente soddisfa le necessità della nuova struttura.

Gli accessi a questo parcheggio vengono modificati per rispondere alle esigenze progettuali:

- le uscite e gli accessi da Via Spinelli vengono eliminati e sostituiti da un unico grande punto di ingresso e uscita posizionato lungo Via Bizzozero;
- l'uscita e l'ingresso lungo via Magenta vengono mantenuti ma invertiti, in modo da seguire il senso di marcia del traffico.

Per soddisfare la domanda di parcheggi degli edifici residenziali e per uffici viene costruito un parcheggio seminterrato su tre livelli all'interno del lotto compreso fra Via Dazio Vecchio e Via Bizzozero.

Trasporti pubblici

L'area di Piazza Repubblica non è attualmente servita dai mezzi di trasporto pubblici. L'inclusione dell'area nelle linee dei bus cittadini comporterebbe un alleggerimento del traffico e un aumento di afflusso dei cittadini.

Per includere il comparto di Piazza Repubblica nella rete di trasporti pubblici si propone il posizionamento di una nuova fermata per i bus lungo Via Magenta, in corrispondenza della nuovo polo bibliotecario collocato nella ex caserma Garibaldi.

L'inclusione di questa fermata nella rete dei trasporti pubblici, comporta la deviazione delle linee urbane che passano ora lungo Via Piave. La modifica prevede di correggere il tragitto deviandolo su Via Medaglie D'oro e poi su Via Magenta, girando attorno al grande isolato "rotatoria", per poi ricongiungersi al percorso originale lungo Via S. Pedrino.

Aspetti litologici e geolitologici

Nel sito di progetto è possibile distinguere tre unità geologiche distinte. La parte più superficiale è composta da sabbie limose con ghiaie e ciottoli, fino alla profondità di circa 10 m. Fra gli 8 e i 10 m di profondità si trova uno strato di limo argilloso. Lo strato più profondo è costituito da ghiaie e sabbie argillose.

Gli interventi di scavo per la realizzazione del progetto non superano i 10 m di profondità. La biblioteca e gli edifici residenziali/terziari si fermano ad una quota di 5 m di profondità, mentre l'edificio del teatro viene costruito in corrispondenza del parcheggio, dove quindi gli scavi sono già stati effettuati in passato.

STUDIO DEL CONTESTO

L'antica fisionomia di Varese comprendeva il borgo, sede del centro civile e religioso, e le sei Castellanze ad esso collegate.

L'area su cui si trova Piazza Repubblica corrisponde alla campagna che separava il borgo dalla Castellanza di Bosto.

Nei secoli l'espansione della città ha portato all'urbanizzazione di queste aree, ma il colle su cui sorge la Castellanza di Bosto coincide ancora oggi con il limite meridionale della città.

Nonostante il valore storico e la prossimità con il centro cittadino, il nucleo di Bosto rimane una zona di Varese molto poco frequentata dai cittadini.

Il colle di Bosto è inoltre occupato da un parco di circa 40'000 mq di cui i varesini sanno poco o nulla, poiché si tratta del giardino privato di Villa Esengrini.

La villa ed il parco furono progettati nel 1874 dall'architetto Emilio Alemagna. Il progetto costituisce un affascinante esempio di stile Neoclassico-Liberty con interni ampi e molto decorati. La proprietà comprende anche le serre dell'epoca, la dépendance, la portineria e le autorimesse.

La caratteristica più interessante del complesso è però la vista panoramica sul Lago di Varese che si può ammirare dalla sommità del colle.

La villa è stata messa all'asta ad Aprile di quest'anno ed è ora in vendita tramite l'agenzia Engel & Völkers al costo di 5'000'000 di euro.

Seppur non prevista nell'idea originaria del progetto di riqualifica di Piazza Repubblica, l'inclusione dell'area di Villa Esengrini, data la sua importanza storica e l'adiacenza con il sito di progetto, rappresenterebbe un'occasione irripetibile per Varese, città che fa della presenza delle ville storiche e relativi giardini la sua bandiera.