

Un progetto sostenibile

Il progetto si ispira ai criteri della sostenibilità ambientale. Non soltanto si fonda sulle soluzioni per il risparmio energetico, ma è concepito come una parte di città che si evolve e si integra: un organismo pensato per durare e svilupparsi nei secoli a venire.

Per conseguire questo risultato abbiamo determinato una visione d'insieme – un seme – che suscita interesse e che sia capace di guidare lo sviluppo in futuro sia all'interno che nell'immediato intorno del sito.

Secondariamente abbiamo definito una netta distinzione tra infrastrutture inerenti l'intero sito – stabilendo le componenti fisse nel progetto – e il grado di flessibilità dei singoli lotti, per crescere, mutare e rispondere alle problematiche della città nel loro divenire.



Il nostro obiettivo è che la nuova Santa Chiara debba svilupparsi a partire dal suo contesto urbano e debba inserirsi nel suo ambito.

Per poter esplorare, testare e comunicare la nostra visione abbiamo sviluppato uno schema illustrativo – una delle svariate possibilità derivanti dal nostro progetto.

Nel fare ciò è importante “zoom-are”, tornare indietro per stabilire quegli aspetti del progetto maggiormente significativi se visti nel contesto dell’intero centro storico della città. Gli isolati urbani e gli edifici sono subordinati al sistema pubblico principale.

Le parti



L'insieme e le sue parti



Largo delle Mura

Una vasta area pubblica è stata aperta lungo la direttrice delle Mura cittadine; un nuovo collegamento tra l'Arno e Piazza dei Miracoli.

Schema illustrativo

E' importante anche "zoom-are" in avanti, nel dettaglio, e immaginare di essere nel sito, vivendo gli spazi tra gli edifici e gli edifici stessi.

Nelle pagine che seguono cercheremo di descrivere l'esperienza del muoversi e usare questi spazi; del camminare tra edifici e spazi verdi, vecchi e nuovi, percependo non una nuova parte di città, ma una parte esistente che è stata restaurata e trasformata.

Nei nostri studi dettagliati, e nelle descrizioni, abbiamo specificato i nuovi edifici, le funzioni possibili e gli interventi sugli edifici esistenti. Tutto ciò in stretta relazione con le idee generali di progetto e la sua flessibilità. Naturalmente si tratta di simulazioni aperte a ulteriori, necessari, livelli di verifica e approfondimento.





- 1 Nuovi edifici residenziali con i caffè al livello del suolo, al fine di incorniciare l'itinerario da via Bonanno Pisano a via Roma.
- 2 Oculistica: Potenziale per il rinnovamento come importante insieme/palazzo/edificio di uffici con ristoranti al livello del suolo.
- 3 Una nuova ed importante costruzione commerciale con una presenza civica sul Largo delle Mura che, inoltre offre il potenziale per altri usi.
- 4 Tettoia del nuovo mercato: un punto di riferimento per Piazza del Mercato
- 5 Una terza costruzione commerciale principale, con il potenziale per altri usi, che si unisce alle strutture circostanti il Largo. Con i caffè al livello del suolo.
- 6 Costruzione commerciale o pubblica, con una presenza in via Bonanno Pisano; incornicia l'itinerario del Largo.
- 7 Chirurgia Generale: Un nuovo hotel a 5 stelle, che inoltre offre il potenziale per fini residenziali di lusso.
- 8 Nuovo porticato che collega Piazza Manin al Largo e rende di nuovo visibili le mura della città. È occupata dai negozi di souvenir per i turisti.
- 9 Arredo paesaggistico semplice ed elegante in Largo delle Mura con l'uso di materiali, panchine ed illuminazione di alta qualità.
- 10 Terrazza del ristorante all'interno del giardino dell'hotel; visto dei tre grandi monumenti di Pisa.
- 11 Un prominente hotel che sostituisce il Laboratorio di Analisi, vicino sia alla Piazza dei Miracoli che al porticato/tettoia commerciale che è all'interno di Santa Chiara.
- 12 Una nuova parete garantisce la riservatezza al giardino dell'hotel mentre mette concentra ed incanala il flusso pedonale fra il Largo e Piazza dei Miracoli.
- 13 Servizio Autoambulanza: Potenziale per un nuovo centro d'informazione turistico, o forse un gelateria.
- 14 Via del Duomo; potenziale per generare un angolo di calma nella Piazza con la nuova pavimentazione ed nuove panchine; i negozi di souvenir dovrebbero esser riposizionati nel Largo.
- 15 Le Mura della città sarebbero liberate così da entrambi i lati tramite la rimozione delle attuali costruzioni adiacenti.



Largo delle Mura è strutturato in modo organico, sviluppandosi dalla direttrice di Via Nicola Pisano. Importanti strutture ricettive collegano la zona nord alla zona sud.

Largo delle Mura

Il "Largo delle Mura" viene ricavato dalle demolizioni di due piccoli – ma significativi – ostacoli sulla linea delle mura della città, accostando in modo informale edifici vecchi e nuovi lungo questa direttrice.

Benché misuri una lunghezza di circa 280 metri ed includa un vasto insieme di funzioni e attività – turismo, commercio, istruzione, residenza – il nostro intento è di rendere questo spazio leggibile come unico ed omogeneo.

È un luogo di ritrovo e di orientamento, seguendo le Mura sulla linea di Via Nicola Pisano, per i turisti che sempre più numerosi arriveranno dall'Arno.

È anche un posto dove poter mangiare, bere e fare acquisti; vicino, ma separato dalla Piazza dei Miracoli.

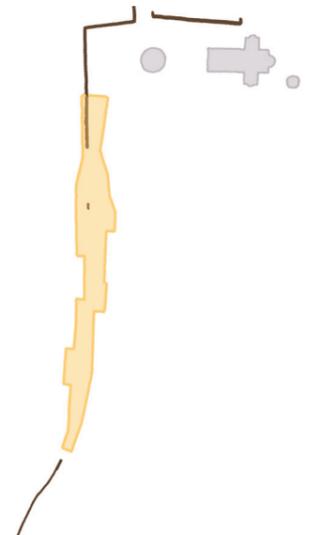
La sua testata a nord si definisce in rapporto a Piazza dei Miracoli e Piazza Manin, su ambo i lati delle Mura. È occupata da due alberghi, dei quali quello a est occupa l'edificio di Chirurgia Generale, il miglior albergo a cinque stelle di Pisa, con una grande terrazza tra i pini e sullo sfondo i tre magnifici monumenti.

I box per i souvenir turistici, spostati da Piazza dei Miracoli, corrono da qui fino al cuore del Largo.

La parte centrale è contornata da tre importanti edifici terziari, ognuno con caffè e ristoranti al piano terra. Un quarto edificio per uffici dà a questo insieme commerciale una presenza su Via Bonanno Pisano; l'entrata principale è lungo Via Crescentino Caselli, uno dei tragitti pedonali est-ovest che attraversando il Largo e la Piazza del Mercato portano al Centro storico.

Sul lato a Sud, un mix differenziato con edifici per appartamenti, una scuola, una mediатеca pubblica ed un terzo grande albergo – e la Caserma Artale – definisce lo spazio e connette il sistema, attraverso Via Paolo Savi, con i quartieri ovest ed il centro, Piazza dei Cavalieri e Borgo Stretto. Parte di questo spazio accoglie la strada carrabile esistente di Via Nicola Pisano e Via Paolo Savi.

Il "Largo" è l'unico spazio dedicato esclusivamente ai pedoni, con l'eccezione dei mezzi di emergenza.



Largo delle Mura

1



Il confine lineare e ben definito verso Piazza dei Miracoli viene mantenuto, benché i chioschi di souvenir vengano spostati all'interno di Santa Chiara, su entrambi i lati delle mura cittadine.

2



Nuovi edifici commerciali su Via Bonanno Pisano fanno da cornice ad un percorso pedonale nel cuore del Largo.

3



Piazza Manin potrebbe essere migliorata come punto di arrivo, aperta su un nuovo hotel e collegata a Santa Chiara lungo le mura.

4

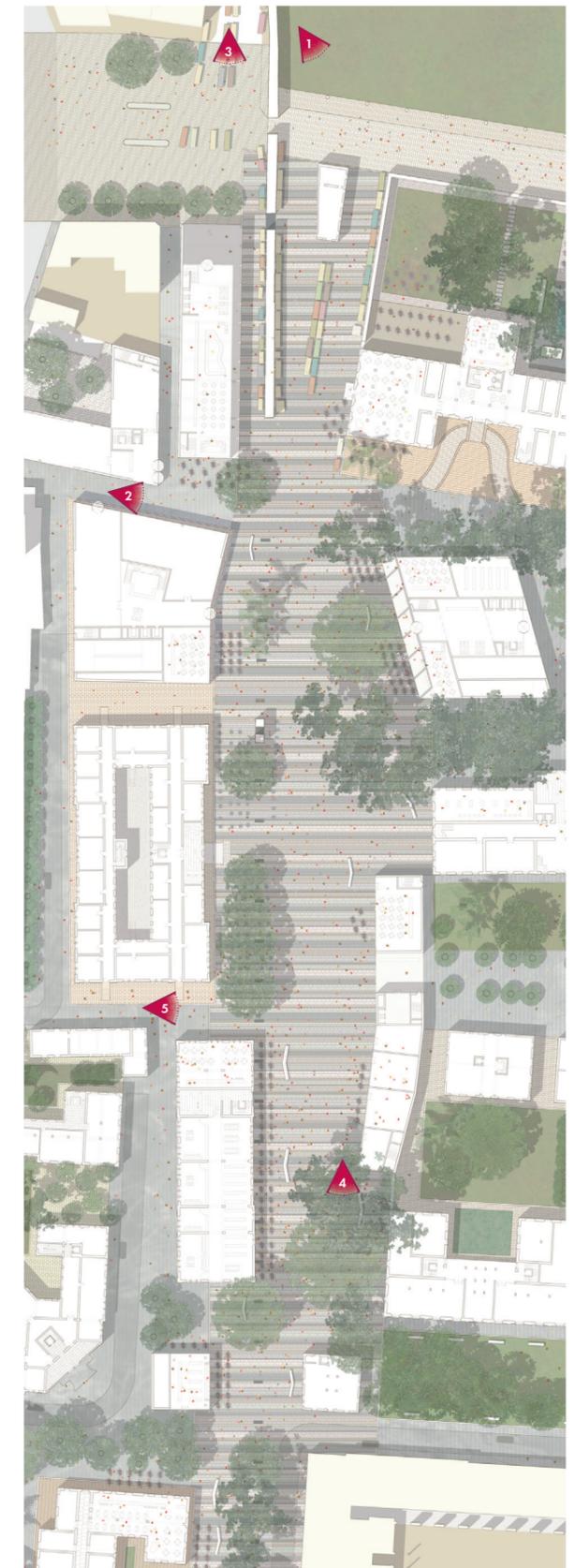


Eliminando l'ala est delle Malattie cardiovascolari (costruzione risalente a circa il 1920), il Largo viene collegato a Via Nicola Pisano tramite Via Savi; si crea così un'area di orientamento tranquilla ed informale.

5



Una nuova via attraversa il Largo e collega Via Bonanno Pisano ad ovest con Via Roma ad est. Nuovi blocchi residenziali incorniciano un passaggio ad arco attraverso Piazza Gabriele Monasterio.



Largo delle Mura



Tutti gli edifici vecchi e nuovi sono generalmente in armonia con lo skyline cittadino. Le proporzioni e le tonalità proposte sono in equilibrio sia con il sito di Santa Chiara sia con il contesto circostante, pur essendo subordinate ai tre grandi monumenti.



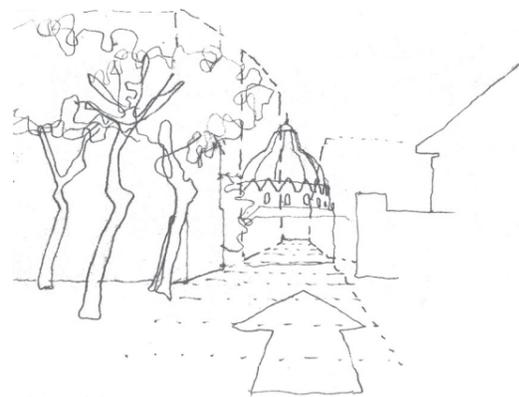
Il cuore del Largo, tagliato a metà dalla linea delle Mura cittadine, è un'area civica compresa tra due nuovi palazzi con caffè e ristoranti al piano terra.

Piazza del Mercato

- 1 Gli edifici medievali dell'Ospedale vengono ripristinati e adibiti ad un nuovo mix di destinazioni pubbliche e culturali.
- 2 Un nuovo porticato collega Piazza del Mercato al Battistero, salvaguardando la semplice cinta di Piazza dei Miracoli.
- 3 L'ala occidentale dell'Ospedale è raffigurata eliminata, ma potrà essere conservata se necessario. La porta principale che oggi dà accesso al Museo delle Sinopie viene aperta per collegare Viale Buscheto alla Piazza.
- 4 Il Cortile del Pellegrinaio viene trasformato in mercato locale con lati ad arcate e facciate attive, nello spirito delle costruzioni ospedaliere del Rinascimento.
- 5 Il terrapieno decorativo definisce le due parti dello spazio a forma di L del mercato e forma un rifugio tranquillo ed un punto di osservazione privilegiato del Battistero.
- 6 Portone anteriore del nuovo hotel a cinque stelle: un prospetto importante tra Piazza del Mercato ed il Largo.
- 7 Il Cortile S.Ranieri è formato da edifici vecchi e nuovi con un mix di destinazioni d'uso residenziale e pubblico. Si tratta di uno spazio tranquillo, attraversato però da una fitta rete di stradine pedonali.
- 8 Piazza del Mercato: la destinazione a mercato locale è una risorsa per pisani e turisti. La piazza è inserita in una rete di percorsi turistici pedonali.
- 9 Un nuovo edificio commerciale importante fa parte di un business cluster incentrato sul Largo, con presenza su Piazza del Mercato.
- 10 Con la nuova tettoia viene realizzato uno spazio coperto e protetto per il nuovo mercato coperto.
- 11 I nuovi edifici destinati ad alloggi studenteschi e altri usi ospitano anche negozi con vetrine a livello della strada.
- 12 Viene realizzato un nuovo collegamento con Via Roma e Via Santa Maria lungo Via Galli Tassi sulla direttrice dell'esistente viale alberato e dell'arcata gotica nelle Mura cittadine.
- 13 Il Palazzo Gabriele Monasterio può essere convertito in un elegante blocco residenziale, con circa 50 nuove abitazioni, giardini prospicienti e piazze su tutti i lati.
- 14 Viale Buscheto è un'importante via di passeggio che collega Piazza dei Miracoli alla Caserma Artale, ma consente anche il passaggio dei veicoli per Via Paolo Savi.
- 15 Percorsi a traffico limitato attraversano il sito per i necessari servizi all'hotel, al mercato e agli altri edifici, con più accessi ai parcheggi sotterranei.



All'interno degli edifici ospedalieri originali si realizza una piazza del mercato a forma di L. Un mercato coperto, nuovi portici, nuovi negozi e nuovi collegamenti attraverso le mura fino a Piazza dei Miracoli conferiscono struttura e vitalità a questo reticolato di spazi.



La "Piazza del Mercato" è uno spazio molteplici, dedicato sia ai pisani che ai visitatori. La Piazza è collocata a sud del Battistero e si connette a Piazza dei Miracoli attraverso due nuovi passaggi.

Il suo carattere è dato da un sofisticato arredo urbano, dai grandi alberi, dal nuovo mercato coperto e dagli edifici porticati. Espandendosi sul confine nord verso est il cortile degli Spedalinghi, all'interno dell'Ospedale, viene trasformato in un mercato sotto i portici. Benché immediatamente adiacente alla Piazza dei Miracoli, non pensiamo ad un mercato affollato di bancarelle turistiche, ma piuttosto ad un mercato di quartiere, con generi alimentari e artigianato pisano.

Questo cortile, insieme al Cortile degli Spedalinghi ed il nuovo Cortile S.Ranieri a sud, compone un trittico di spazi interconnessi.

Le funzioni che caratterizzano questi spazi sono diverse.

A piano terra, l'attività prevalente è costituita da locali con vetrina su strada per artigianato o piccole attività. Questi sono alternati a negozi e ristoranti, importanti sia per i residenti che per i turisti.

Nei piani superiori, nuove unità residenziali, inclusi appartamenti per studenti, assicurano un mix integrato ed un vitale ventaglio di attività diurne e notturne, nel centro della parte antica del sito. La parte più antica dell'Ospedale viene destinata ad un nuovo museo di scultura in pietra, a complemento del Museo delle Sinopie, mentre altre parti vengono destinate ad attività di uso civico e didattico, includendo una scuola di musica.

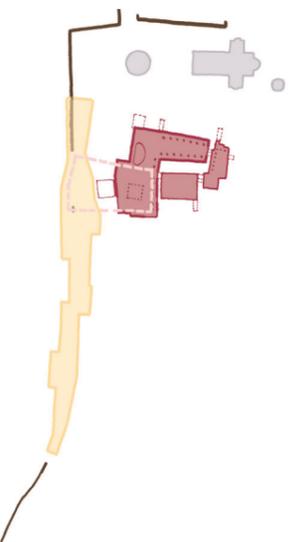
Tra le due parti principali della "Piazza del Mercato", come parte di un collage urbano, si stende a sorpresa – in modo certamente singolare – una collinetta verde, che nasconde un pozzo del diciannovesimo secolo. Qui i grossi alberi della collinetta vengono potati e il disegno del verde si adatta al disegno e all'arredo urbano dell'intera Piazza.

La collinetta crea sia un punto di vista da dove poter ammirare il Battistero, sia uno schermo acustico ai rumori della "Piazza del Mercato" che potrebbero disturbare l'atmosfera di Piazza dei Miracoli.

Due nuovi percorsi portano alla "Piazza del Mercato". Ad est il "Via Mansueto Tanganelli" porta a Via Roma e da lì a Via Santa Maria e Via Galli Tassi, sulla via dell'Arco nella parte restante delle Mura.

A sud Viale Buscheto, passata la Scuola Medica e via Paolo Savi, si connette con un nuovo tratto alla Caserma Artale.

Importante è l'accesso carrabile previsto per la "Piazza del Mercato" attraverso un ambito comune a Via Paolo Savi, che serve anche l'albergo a cinque stelle e il parcheggio sotto gli edifici.

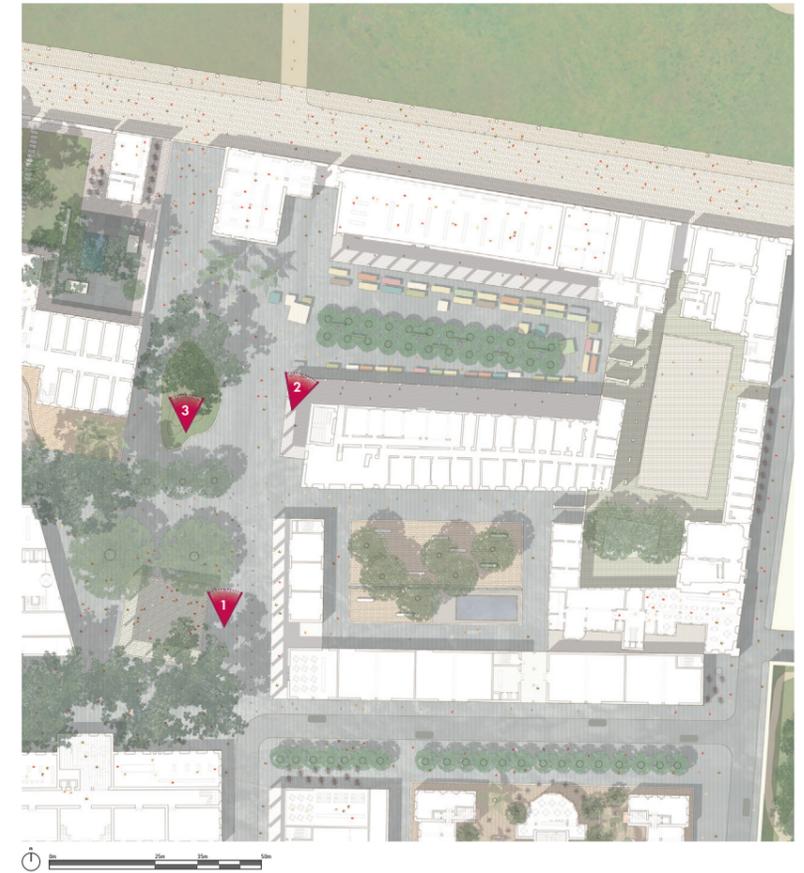


Piazza del Mercato

1



Eliminando gli ampliamenti dell'ala ovest nella parte posteriore dell'Ospedale (che risalgono all'inizio del XX secolo e al 1951), si rafforza la presenza "magnetica" del Battistero in direzione nord dalla Caserma Artale e Via Paolo Savi.

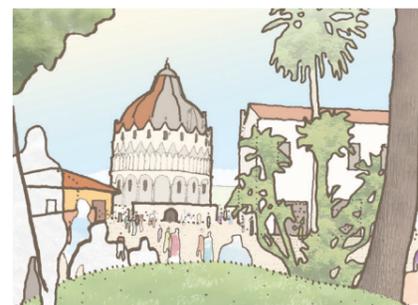


2



Il cortile ovest dell'Ospedale viene trasformato in un mercato locale, circondato da portici con negozi, laboratori e spazi ad uso pubblico/culturale.

3



La verde collinetta a sud del Battistero crea un punto di forza e di congiunzione tra le due aree della Piazza del Mercato."

Giardini di Santa Chiara

- 1 Palazzo Filippo Pacini: numerose possibilità di nuove destinazioni d'uso, tra cui quello residenziale; costituisce una serie di tratti distintivi rispetto agli spazi urbani: Giardino Filippo Pacini e Giardino Gabriele Monasterio
- 2 Giardino Filippo Pacini: un giardino urbano amplia il carattere verde dell'Orto Botanico nel sito.
- 3 Giardino Gabriele Monasterio: una piazza con giardino residenziale delimitata da una serie di edifici vecchi e nuovi.
- 4 Un nuovo porticato dà accesso dal sito a Via Diotisalvi.
- 5 Scuola Medica: completamente restaurata con possibilità di diventare il Centro Internazionale dei Congressi di Pisa. Potrebbe anche ospitare un hotel e altre destinazioni d'uso.
- 6 Nuova teoria di edifici in Viale Buschetto con negozi, facciate attive e ingressi veicolari dissimulati ai parcheggi sotterranei.
- 7 L'ala occidentale della Scuola Medica può ospitare la l'Istituto di Anatomia e il Museo di Anatomia; una nuova attrazione culturale richiamerà i visitatori da sud verso la Caserma e Via Paolo Savi nel Centro Storico.
- 8 Giardino Gaetano Corsani: un giardino urbano privato che crea un ambiente piacevole e sicuro per famiglie che vivono nel cuore della città.
- 9 Viale Buschetto è un'importante via di passeggio che collega Piazza dei Miracoli alla Caserma, e per l'accesso dei veicoli a Via Paolo Savi. È dominata dalla vista settentrionale del Duomo e del Battistero.
- 10 Potenziale sede di una nuova sala per conferenze / auditorium per il Centro Conferenze della Scuola Medica; offre una presenza civica su Via Roma e sul nuovo parco creato lungo Via Paolo Savi.
- 11 Parco della Caserma: dotato di parcheggio pubblico sotterraneo questo nuovo spazio verde è destinato al relax e all'orientamento lungo questo asse principale che costituisce potenzialmente un collegamento pedonale diretto tra la parte occidentale della città e Piazza dei Cavalieri attraverso l'Orto Botanico.
- 12 Via Paolo Savi viene ripavimentata e considerata un'area a priorità pedonale ma è parte essenziale della rete veicolare per il sito e la città.
- 13 La Caserma artale ha diverse destinazioni d'uso potenziali, in parte pubbliche. La sua ristrutturazione dovrebbe essere integrata con la vista di Santa Chiara per ottenere il massimo vantaggio per il pubblico.



Tra Piazza del Mercato e Via Savi si realizza un quartiere urbano a uso promiscuo: il nuovo Centro Congressi nella Scuola Medica e i nuovi spazi pubblici all'interno della Caserma Artale, circondati da giardini e piazze residenziali.

La parte sud della zona "dentro le Mura" continua ad avere il carattere "a funzioni miste" già descritto. Vengono creati tre giardini urbani circondati da edifici residenziali; alcuni nuovi ed altri dalla conversione dei vecchi.

La parte centrale è Giardino Gabriele Monasterio circondata da nuovi edifici ad ovest, sud ed est.

Ci sono circa 20.000 metri quadri di superficie residenziale attorno ai tre giardini, 5130 mq dei quali sono costituiti dall'imponente edificio di Medicina Generale (Palazzo Gabriele Monasterio) la cui forte presenza è sentita sia qui che nell'angolo sud della "Piazza del Mercato".

Due dei tre giardini sono pubblici, mentre il fronte degli edifici al piano terra, in particolare su Viale Buschetto, è destinato ad usi pubblici quali bar, trattorie, uffici, negozi di quartiere o studi medici, asili nido, ecc.

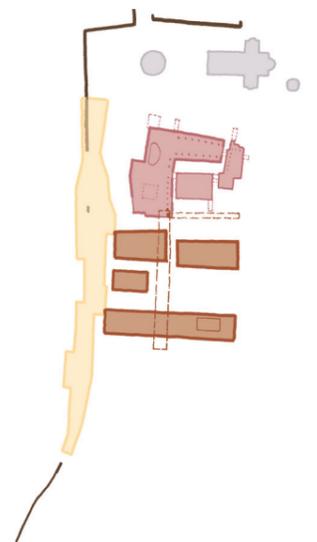
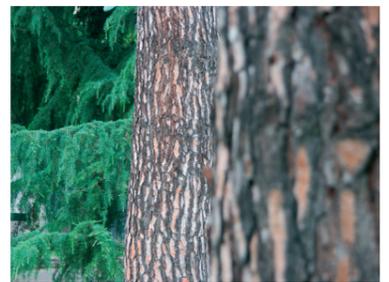
Intorno ai giardini abbiamo ubicato delle residenze leggermente sopraelevate per una migliore privacy.

Questi due spazi sono connessi da Via degli Agrumi che diviene parte di un tranquillo ma importante nuovo percorso attraverso il sito, tra Via Roma e Via Andrea Pisano, nella parte ad ovest di Via Bonanno Pisano.

Il terzo Giardino – chiamato Giardino Gaetano Corsani – è uno spazio recintato comune ed è fortemente animato da balconi che si affacciano su di esso. Basandosi sul carattere verde del sito originale, tutti e tre le aree prevedono un ampio spazio verde per il relax ed il gioco creando, nella nostra visione, un contesto di tipo residenziale unico per la città.

Procedendo a sud su Viale Buschetto si giunge nella zona con le maggiori destinazioni pubbliche – Il Museo di Anatomia, la Facoltà di Anatomia ed un nuovo centro conferenze – tutte situate nell'edificio della Scuola Medica.

Il suo ingresso secondario si affaccia ad ovest e si connette a Nord a Piazza dei Miracoli ed al nuovo centro degli affari.



Giardini di Santa Chiara

1



Viale Buscheto: una nuova strada si apre dal Battistero alla Caserma Artale su Via Paolo Savi.

2



Pur rimanendo una strada a transito veicolare, Via Paolo Savi diventa un parco urbano, in armonia con le grandi dimensioni della Caserma Artale.

3

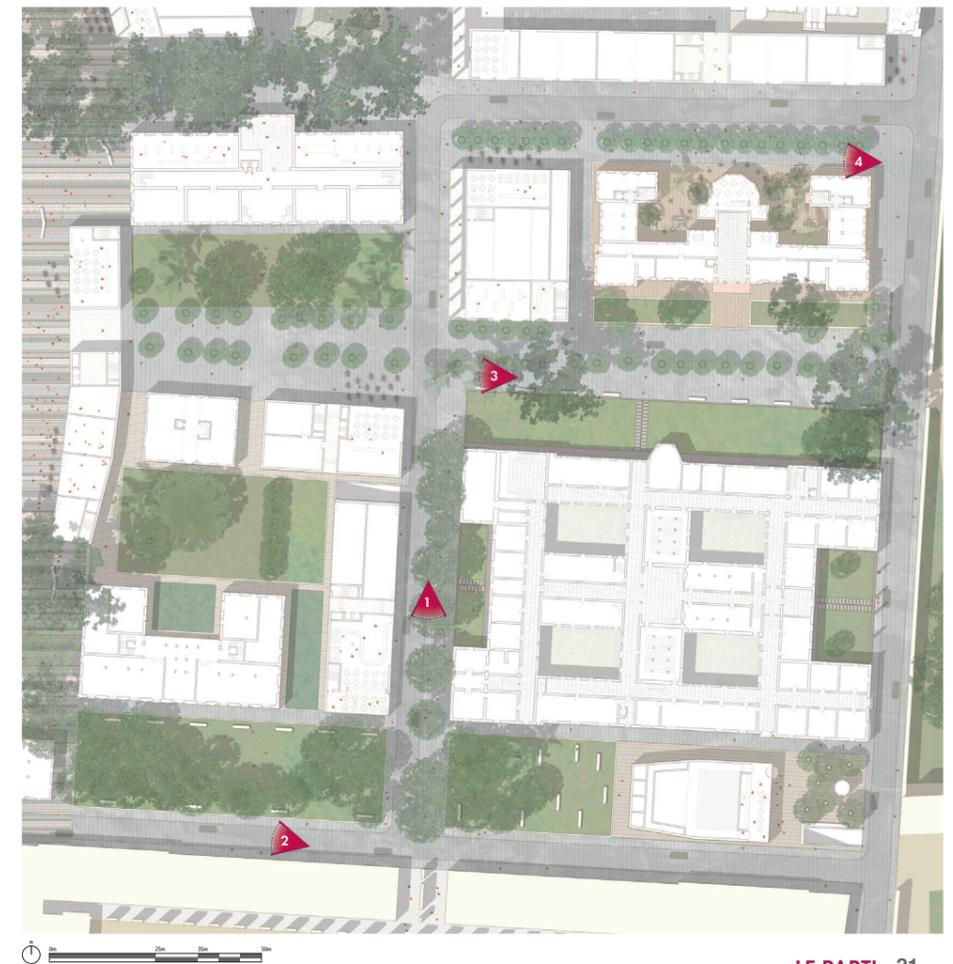


Giardino Gabriele Monasterio viene arricchita di nuovi edifici a sud e ovest. Si tratta di una piazza urbana con giardino, che conserva la concezione dello spazio tipica del XIX secolo.

4



Un nuovo percorso collega Via Galli Tassi a Via Roma attraverso il Largo, lungo il passaggio ad archi nelle Mura cittadine. Si realizza una nuova area con bar, ospedale e laboratori al piano terra.



Orto Pisano

- 1 Edificio a padiglione: potenziale sede per un negozio di specialità locali.
- 2 Potenziale per il posizionamento, al piano terra degli edifici esistenti, di locali per usi destinati alla comunità: studi dentistici o medici.
- 3 Potenziale per la creazione di un albergo di grandi dimensioni sul lato terminale sud del Largo e antistante all'Orto Pisano.
- 4 Viale Paolo Savi fa parte del collegamento centrale est-ovest fra Piazza dei Cavalieri e le Vie Bonanno Pisano / Diotisalvi.
- 5 Accesso veicolare controllato che si estende intorno all'Orto.
- 6 Parte terminale sud del Largo delle Mura: uno spazio dedicato sia ai visitatori che agli abitanti.
- 7 Orto Pisano: una piazza-giardino residenziale; uno spazio verde ricreativo che ricorda gli orti originali che circondavano le mura della città.
- 8 Gli edifici ospedalieri esistenti del XX secolo, circostanti l'orto, sono l'ideale per essere trasformati in abitazioni residenziali con finiture di alta qualità.
- 9 Le "Pinete" all'interno degli isolati sono state trasformate in deliziosi giardini ombreggiati con parco giochi, nursery e altre attività comunitarie.
- 10 Un nuovo edificio d'angolo completa l'isolato e forma la parte terminale del Largo.
- 11 Altri nuovi edifici creano le facciate verso l'Orto e poggiano sulle attuali parti posteriori delle costruzioni adiacenti.



Orto Pisano è un punto residenziale focale. La zona sud viene razionalizzata con nuovi edifici residenziali. Un grande albergo nell'ex area Ginecologia riconvertita conferisce un uso promiscuo alla zona sud del sito.

La zona "fuori le Mura" si stende da ambo i lati di Via Paolo Savi – uno spazio esistente rinominato per ricordare il suo allineamento con Via Paolo Savi che è il principale asse di connessione tra Santa Chiara ed il Centro città (dipendente da una strada diurna pedonale sorvegliata che viene creata tra le due metà del Giardino Botanico).

Il Viale, con edifici esistenti del 20° secolo convertiti in residenze da ambo i lati, viene interrotto per connettersi a Via Bonanno Pisano.

Un nuovo viale di pini viene impiantato e al termine del viale viene ubicato un edificio ad energia alternativa per concludere l'asse e dirigere la strada verso Via Diotisalvi.

Questo edificio è significativo sia per la strategia di sostenibilità del sito, sia per migliorare l'impianto di Via Bonanno Pisano.

Si prevede qui anche una entrata al parcheggio interrato.

Grazie agli edifici esistenti e alla piantumazione di pini adulti su Via Bonanno Pisano, questo è uno dei soli tre edifici che vengono proposti in questa parte del sito. Gli altri sono un blocco residenziale ed un nuovo edificio commerciale all'estremità nord e che sostituisce il Pronto Soccorso.

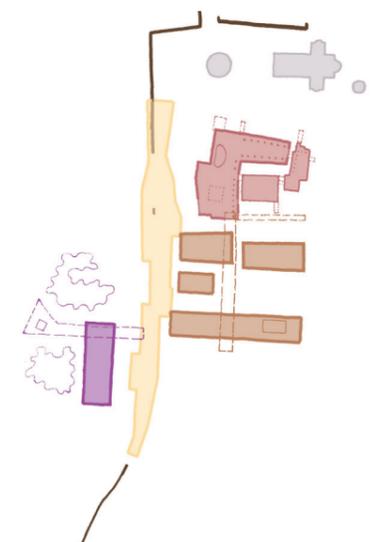
Il muro esistente viene in gran parte demolito, la pavimentazione allargata e piantata una nuova fila di alberi: l'edificio esistente ritrova in questo ambito un carattere gentile e diverso. La strada torna ad essere uno spazio dove poter camminare e Santa Chiara diviene permeabile ai pedoni che si dirigono verso o dal centro storico.

La piantumazione dei pini occupa l'interno dei blocchi residenziali su ambo i lati di Via Paolo Savi, creando "piccoli paradisi" per il nuovo quartiere residenziale. Naturalmente con un carattere diverso da quello dei Giardini di Santa Chiara.

La maggior parte del quartiere è costituita da quello che chiamiamo "l'Orto pisano", una lunga piazza verde circondata da edifici residenziali su tre lati e dall'edificio del 1920 di Ginecologia, trasformato in albergo all'estremità est.

Il lato sud dell'Orto è completato da due nuovi edifici che marginano il non terminato isolato residenziale lungo Via Risorgimento, il cui retro ora si affaccia sul sito.

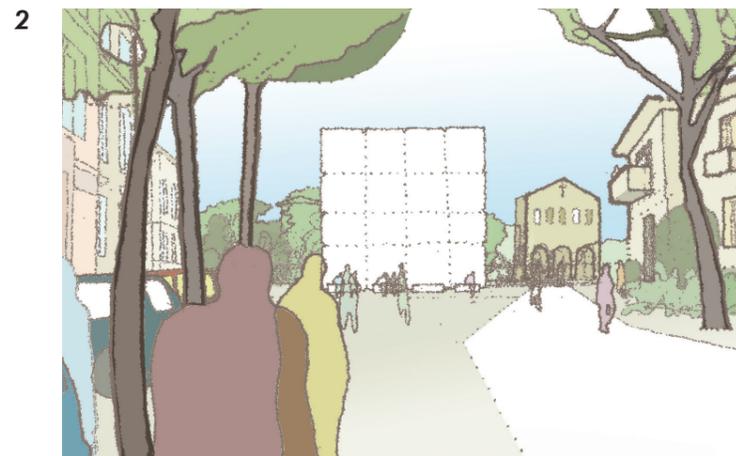
Un nuovo lotto ad "L" completa il quadro, portandoci di nuovo a Via Nicola Pisano sulla punta sud del "Largo delle Mura".



Orto Pisano



L'area verde centrale, attrezzata per il gioco e il relax, è nettamente delimitata da vecchi e nuovi edifici che mettono in risalto il suo carattere di "ambiente all'aperto".



La direttrice di Via Paolo Savi viene ampliata attraverso il sito per il collegamento con Via Diotallevi tramite Via Bonanno Pisano. Il nuovo viale alberato e un edificio imponente conferiscono all'area un aspetto unico e speciale.



L'angolo sud-orientale del sito viene completato da un nuovo blocco a uso promiscuo su Via Nicola Pisano, che collega Largo delle Mura con Orto Pisano.



Sostenibilità

Cosa si intende per Sostenibilità?

Per noi, sostenibilità significa garantire che Santa Chiara e l'area circostante continuino a evolversi e prosperare che per i prossimi dieci, venti, trenta anni forniscano servizi sempre migliori alle generazioni future. Ridurre al minimo le emissioni di carbonio e ottimizzare un utilizzo efficiente delle risorse sono obiettivi sempre più importanti che comporteranno naturalmente un approccio integrato e responsabile al trasporto, alla densità abitativa, agli utilizzi degli spazi urbani e ai paesaggi così come a tecnologie con ridotto consumo energetico.

Proprio come la visione di Santa Chiara è caratterizzata da lungimiranza e flessibilità innata, allo stesso modo un luogo veramente "sostenibile" può essere creato solo se esiste un profondo equilibrio tra fattori talvolta antitetici. Siamo convinti che sia nostro dovere mettere le persone al primo posto in una visione a lungo termine, supportata dal fermo proposito di "gestire al meglio" il patrimonio di cui disponiamo.

Strategia ambientale ed energetica

L'area di Santa Chiara sarà sviluppata in accordo con una serie di linee guida nelle quali verranno esposti i requisiti del Masterplan in termini di qualità dell'ambiente, sia esterno che interno, di controllo delle condizioni e dell'illuminazione attraverso strategie passive e a basso consumo energetico. Inoltre saranno trattati gli argomenti impiantistici di generazione e di distribuzione di energia, con l'integrazione di fonti rinnovabili di energia elettrica e termica. Gli edifici vincolati saranno curati in modo sensibile dal punto di vista della conservazione pur migliorando il confort interno e il loro comportamento energetico.

La strategia di base consiste in un approccio sistematico di riduzione della richiesta energetica degli edifici tramite considerazioni passive, seguito da elevata efficienza e di recupero di energia nelle soluzioni impiantistiche per poi arrivare ad una richiesta di energia primaria ridotta. Avendo ridotto al minimo la richiesta energetica, questa ultima potrebbe essere infine prodotta da fonti rinnovabili.

Gli edifici esistenti vincolati saranno destinati ad usi idonei in funzione della loro posizione, della loro tipologia e della disposizione degli spazi. Per la ristrutturazione di edifici esistenti, si mira ad una classifica energetica corrispondente alla normativa

vigente in fase di realizzazione. Gli edifici nuovi saranno progettati con un obiettivo di classificazione energetica minima di classe B per il settore residenziale, e di classe C per il settore commerciale.

E' prevista come da normativa nazionale l'integrazione di collettori solari per la produzione dell'acqua calda sanitaria, con la copertura dei fabbisogni degli edifici vincolati sfruttando i tetti degli edifici nuovi e ristrutturati del Masterplan.

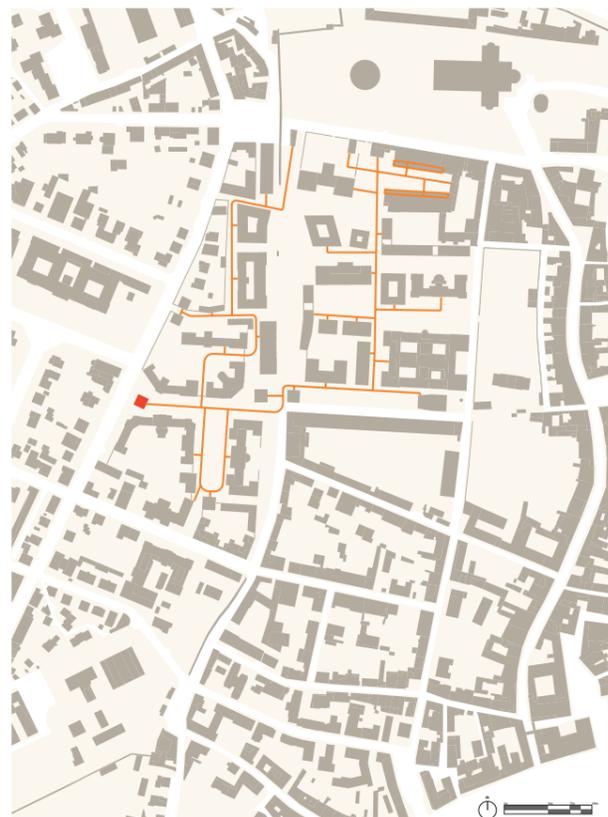
Una rete di teleriscaldamento e di teleraffreddamento di quartiere fornirà energia termo-frigorifera agli edifici, sfruttando in questo modo la non contemporaneità della richiesta energetica e le efficienze di una produzione centralizzata. Si valuteranno due opzioni di produzione di energia:

Opzione 1 – centrale di tri-generazione a doppio combustibile (biomassa e gas metano), in grado di produrre energia elettrica + energia termica, e smaltimento di energia termica attraverso gruppi frigoriferi ad assorbimento e l'acqua del fiume.

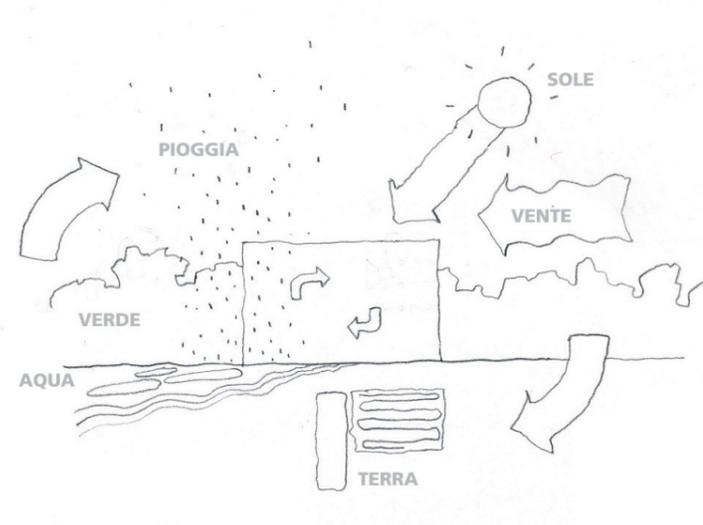
Opzione 2 – centrale termo-frigorifera costituita di gruppi frigoriferi e pompe di calore sfruttando lo scambio termico con acqua di falda. Con questa opzione non e' prevista la generazione locale di energia elettrica.

Per entrambi le soluzioni e conformemente alle normative italiane sarà necessaria la formazione di una ESCO (Energy Service Company) per l'investimento, la gestione, la vendita e la distribuzione dell'energia termica.

La creazione di percorsi esclusivamente ciclo-pedonali all'interno dell'area – salvo accesso di emergenza – elimina le emissioni dirette dovute al traffico, ed insieme alle aree di verde garantiscono il benessere generale delle persone ed un'elevata qualità dell'aria esterna.



Una rete di teleriscaldamento e di teleraffreddamento

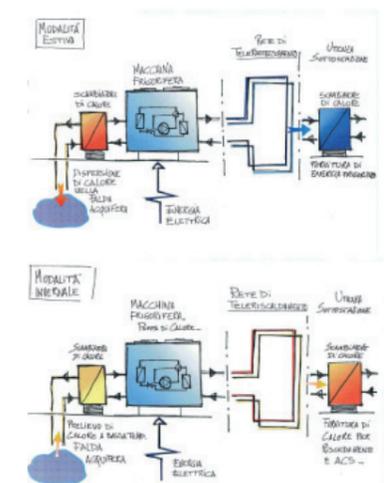


La visione che abbiamo di Santa Chiara è avvalorata da una vasta gamma di studi tecnici preliminari.

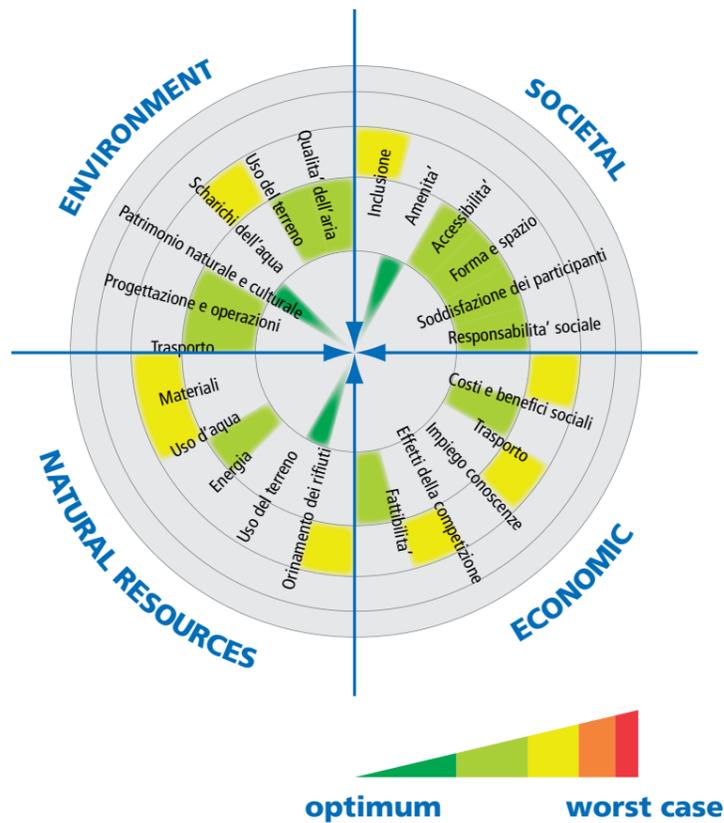
E' essenziale che il Framework risponda positivamente ai vincoli tecnici che spaziano dall'energia al trasporto, dalla struttura all'archeologia.

La presente sezione intende sintetizzare le questioni chiave che ispirano il Masterplan nel corso del suo sviluppo dettagliato.

Tecnico



Sostenibilità



Gerarchia Energetica

Sostenibilità

La sostenibilità è alla base della filosofia progettuale, riflessa nell'approccio alla progettazione multidisciplinare ed integrata. Il ragionamento progettuale è ancorato ai valori principali di impatto ambientale, profilo sociale, fattibilità economica ed efficienza nell'utilizzo di risorse naturali.

E' necessario definire le aspirazioni dello sviluppo dell'area in esame, quali:

- Flessibilità di destinazione d'uso, ovvero nuovi edifici con adattabilità dello spazio interno; appropriata destinazione d'uso degli edifici storici
- Contenimento e razionale utilizzo di energia, tramite il curato studio dell'orientamento, dell'involucro edilizio, della ventilazione naturale, della definizione di target di certificazione edilizia (standard minimo di Classe C)
- Fonti rinnovabili ed efficienza della distribuzione dell'energia, con produzione centralizzata di energia, distribuzione tramite teleriscaldamento/ teleraffreddamento, target di 30% da fonti rinnovabili di energia
- Razionale utilizzo dei materiali, attraverso la ristrutturazione degli edifici esistenti, il riciclo dei materiali di demolizione, la predisposizione di spazi adibiti alla raccolta differenziata dei rifiuti.
- Accessibilità: servizi locali (negozi, strutture pubbliche) nelle vicinanze residenziali e comunque con distanze percorribili a piedi, riduzione necessità dell'utilizzo dell'automobile, una ri-apertura dell'area ai Pisani e riqualificazione attraente ai visitatori, predisposizione di percorsi ciclo-pedonali sicuri e attrezzature per biciclette.
- Comunità e turismo; previsione di strutture a servizio sociale per gli abitanti e possibile creazione

di un nuovo mercato studentesco dell'edilizia; benessere generale dell'area permettendo una più lunga sosta della gente oltre alla sola attrazione dei beni culturali.

Per il raggiungimento dei propri obiettivi è necessario considerare, oltre agli indicatori economici tradizionali, i fattori pertinenti ad uno sviluppo attento della nostra società. Per garantire la sostenibilità dello sviluppo si impone una serie di obiettivi valutabili ovvero misurabili.

Il Masterplan sarà valutato in termini della sostenibilità della proposta progettuale utilizzando indici riconosciuti a livello internazionale. I singoli edifici saranno valutati utilizzando il metodo ITACA consigliato dalla regione Toscana, basato sul protocollo internazionale GB Tool.

Gli obiettivi posti per il Masterplan sono rappresentati dal seguente diagramma, e l'intenzione è quella di adottare la buona prassi o migliorare l'area di sviluppo rispetto alla norma, in funzione dell'indicatore e dei vincoli del sito.

Le funzioni e destinazioni d'uso sono equilibrate ai fini di una rimodellazione della comunità esistente, autosufficiente nei suoi servizi e bilanciata dal punto di vista energetico.

Trattandosi di un'area storica e ricca in termini culturali, si parte dal presupposto che verranno conservate le principali caratteristiche storiche architettoniche, ovvero verranno ri-valorizzate alcuni aspetti della città storica al momento nascosti dal tessuto urbano moderno. In particolare saranno evidenziate le mura all'interno dell'area e creati percorsi di riscoperta della città. Gli edifici storici saranno destinati ad usi appropriati alla loro struttura, quali usi culturali e pubblici non richiedendo installazioni impiantistiche importanti, e in questo modo permettendo di valorizzare le loro particolarità architettoniche.

Si è scelto di ristrutturare edifici esistenti, laddove non è giustificata la loro demolizione dalle aspirazioni del progetto, ai fini di mantenere il tessuto esistente, ri-utilizzare strutture per non sprecare materiale di costruzione e adeguare la struttura alla normativa vigente sul risparmio energetica, sicurezza ed installazione degli impianti elettrici.

Per quanto riguarda il metodo ITACA per i singoli edifici, si pongono i seguenti obiettivi:

Edifici storici vincolati:

voto ³ 0 per tutti gli indici (e' ammissibile -1 per la sola voce di energia elettrica da fonte rinnovabile)

Settore residenziale, edifici ristrutturati:

voto ³ 1 per tutti gli indici

Settore residenziale, edifici nuovi:

voto ³ 3 per tutti gli indici

Settore commerciale, edifici ristrutturati:

voto ³ 1 per tutti gli indici

Settore commerciale, edifici nuovi:

voto ³ 3 per tutti gli indici

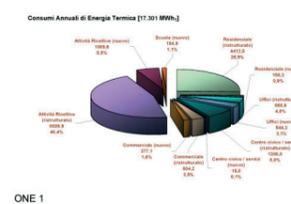
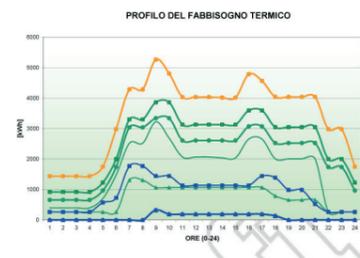
Funzioni di pubblica amministrazione:

voto ³ 2 per tutti gli indici

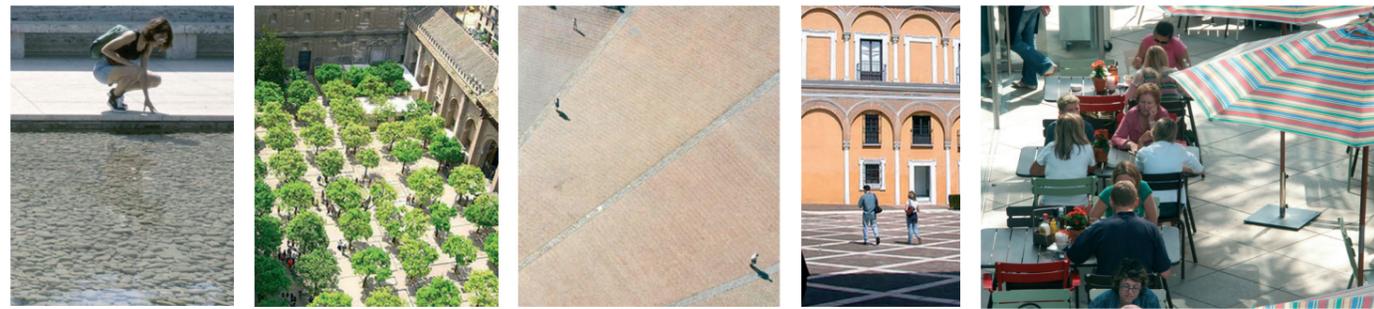
La certificazione ITACA permette all'utente di ottenere agevolazioni e tassi di mutuo più favorevoli.

La produzione di energia elettrica e termica sfrutta le diverse funzioni, la non-contemporaneità delle utenze e fonti rinnovabili di energia (vedi il capitolo sulla strategia energetica).

L'obiettivo da raggiungere infine è il giusto equilibrio sociale, economico ed ambientale come linea guida generale nello sviluppo dell'area.



Paesaggio



Alberi secolari

Piante e aree verdi già esistenti hanno largamente ispirato il carattere e la struttura della riqualificazione urbana. Nuove piante sono state proposte al fine di riflettere e rafforzare il carattere del sito e del suo contesto.

Gli alberi, unitamente alle facciate degli edifici, hanno posto le basi della riqualificazione urbana, arricchendola di ombre e di una sensazione unica di "recinzione permeabile".

Materiali

Saranno usati materiali locali, tradizionali e duraturi. Pietra Serena, pavimentazione a mosaico, ghiaia; panchine di legno e di pietra, ferro lavorato e verniciato: queste è la nostra gamma di colori attraverso i quali realizzare sia ricchezza che armonia.

Spazi verdi

Vengono realizzate molte aree verdi: giardini comunali, parchi e piazze con giardini.

La tecnica di piantumazione è semplice e la manutenzione minima, dando priorità alla qualità e alla composizione piuttosto che all'elaborazione.

Acqua

Ci sono occasioni usare l'acqua per animare, ammorbidire e render più eleganti gli spazi pubblici di Santa Chiara. Siamo lavorando per esplorare nei particolari nel corso dell'evoluzione del progetto. La tradizione marittima di Pisa può essere riflessa nel dettaglio dell'architettura del paesaggio, mantenendo la tradizione italiana storicamente famosa per la costruzione costruire di fontane pubbliche e per la progettazione e realizzazione di giardini.

Allestimento Urbano

Un certo livello di armonia nel design e nei materiali utilizzati per l'arredo urbano di questo grande sito sarà sicuramente un punto di forza, ma non il punto di omogeneità.

Per garantire che Santa Chiara sia una parte integrata della città, la varietà dei suoi numerosi aspetti deve riflettersi nel design delle panchine, dei cestini portarifiuti, dei punti luce e della segnaletica.

Semplicità, eleganza e robustezza innanzi tutto: ecco le priorità da considerare non soltanto per mettere in risalto le potenzialità di Santa Chiara in un progetto di prima classe, ma anche per creare un adeguato ampliamento dell'attuale Centro Storico e di Piazza dei Miracoli.

Illuminazione e segnaletica

Carattere, orientamento e sicurezza, di giorno come di notte, dipendono molto da un approccio coerente all'illuminazione e alla segnaletica. In un sito storico di questa portata, si cercherà un equilibrio senza tempo tra tradizione e modernità, pur mantenendo sempre un approccio non invasivo e di alta qualità.

Arte Pubbliche

Siamo convinti che la fama di Pisa come centro artistico deve riflettersi anche nella strategia del paesaggio per Santa Chiara. La tradizionale lavorazione della pietra, un tempo ai massimi livelli mondiali, così come il patrimonio internazionale e marittimo possono essere riesumati in una serie di incarichi artistici, da integrare nella riqualificazione urbana della rinnovata Santa Chiara.



Struttura ed infrastruttura



Opere strutturali ed infrastrutture civili

L'intervento di valorizzazione dell'area di Santa Chiara procederà mediante la conservazione ed il consolidamento degli edifici esistenti dal punto di vista strutturale. In generale, gli interventi attraverso quali si esplica il piano d'intervento dal punto di vista strutturale si possono riassumere in:

- Conservazione e consolidamento strutturale e sismico degli edifici vincolati;
- Progettazione dei nuovi edifici con tecnologie preferenziali per la tipologia dell'area e per le garanzie di comportamento ed efficienza;
- Protezione sismica del patrimonio edilizio attraverso indicazioni preferenziali di progettazione e consolidamento;
- Realizzazione di scavi ed opere interrato con attenta valutazione delle conseguenze di stabilità, impermeabilizzazione, protezione dei livelli di falda esistenti.

A questi scopi, è possibile rispondere con una strategia generale per l'intervento strutturale. Per gli edifici esistenti di cui viene suggerita la conservazione, si propongono interventi di valorizzazione dell'impianto storico che garantisce anche il migliore e più semplice comportamento strutturale. E' infatti possibile rilevare come tutti gli elementi storicamente estranei siano spesso causa di un peggioramento del comportamento strutturale ed in particolare sismico dell'edificio originale. La liberazione da superfetazioni strutturali, quindi, non costituisce soltanto una valorizzazione estetica e morfologica ma anche un primo passo verso un piano di protezione strutturale.

A questo si aggiungono una serie di interventi che possono incrementare la stabilità, la resistenza ed il comportamento sismico degli edifici senza incidere in modo significativo sulla sua conservazione storica. In quest'ottica si collocano tutti gli interventi minuti di consolidamento di "taglia-e-cuci" che, mediante operazioni puntuali e diffuse possono contribuire significativamente all'innalzamento della sicurezza strutturale degli edifici.

In una strategia invece più generale si collocano tutte quelle indicazioni per una progettazione robusta che includono regole per la valorizzazione della regolarità e della compattezza strutturale, della simmetria e della semplicità.

La compattezza e la simmetria rappresentano principi rilevanti per il raggiungimento degli obiettivi da perseguire nel caso di costruzioni in zona sismica, in particolare. In base ad essi, in un edificio a base fissa tutte le membrature strutturali dovrebbero contribuire in maniera omogenea alla resistenza ed alla dissipazione dell'energia. I due fattori hanno lo scopo di evitare le concentrazioni delle sollecitazioni e di ridurre le eccentricità che conducono a dannosi effetti torsionali. Ovviamente questi requisiti influenzano la morfologia architettonica dell'edificio, perché impongono vincoli sostanziali alla sua forma che dovrebbe perciò mirare ad un'intrinseca semplicità.

L'omogeneità e la regolarità delle forme contribuiscono ad evitare l'instaurarsi di zone critiche nelle quali un'elevata domanda di resistenza o di duttilità potrebbe portare rapidamente a situazioni di collasso.

Tecnologia

La tecnologia rappresenta un ulteriore fattore rilevante ai fini della configurazione del sistema sismo-resistente e, più in generale, della struttura edilizia in relazione alle tipologie costruttive e ai materiali strutturali impegnati sia dalle azioni gravitazionali sia da quelle orizzontali di natura sismica. L'impiego ottimale dei materiali dovrebbe guidare la morfologia dei nuovi interventi così come il consolidamento degli edifici di valore storico. In quest'ottica la progettazione del nuovo edificato e la definizione delle opere di consolidamento dovrebbero essere improntate all'esaltazione delle specificità intrinseche dei materiali usati: l'impiego di un materiale leggero e resistente come l'acciaio determina la presenza di elementi snelli che necessitano di strutture controventanti mentre un materiale privo di resistenza a trazione come la muratura conduce alla realizzazione di sistemi sismo-resistenti a pareti, ad esempio.

Lo studio di un'adeguata morfologia architettonica, di un'oculata scelta tecnologica e di una consapevole valorizzazione strutturale degli interventi richiedono anche un sistema di riferimento operativo e progettuale che è possibile individuare nella necessità di istituire della Linee Guida locali per l'intervento di Santa Chiara.

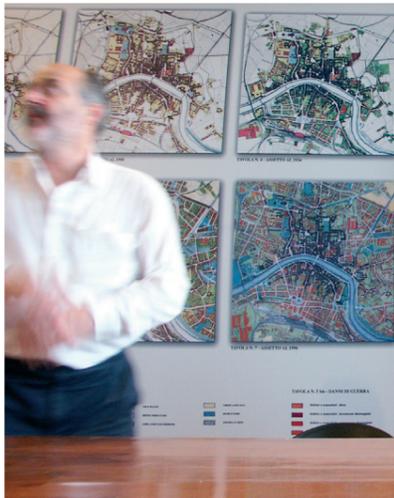
Opere civili

Con la stessa consapevolezza esplicitata nella salvaguardia contestuale della sicurezza e della valorizzazione storico-morfologia, la definizione degli interventi infrastrutturali, di scavo e di progettazione di strutture interrato mira alla salvaguardia del contesto e della stabilità ambientale.

Nell'ambito di questa strategia generale, verrà perseguito l'obiettivo di bilanciare le opere civili e di scavo secondo linee guida che:

- Valorizzeranno la preesistenza di essenze arboree pregiate o di importanza compositiva nell'inquadramento paesaggistico generale;
- Perseguiranno la valorizzazione idrologica sotterranea mirando a non interferire con i flussi naturali della falda acquifera;

Garantiranno la sicurezza, la stabilità e l'attento controllo dei cedimenti indotti sulle preesistenze per non arrecare danno agli edifici esistenti.



Trasporto ed accessibilità

Accessibilità e vita urbana

Diverse città Europee si trovano di fronte al problema di garantire una buona accessibilità al centro cittadino evitando al contempo il degrado ambientale e sociale associato al traffico automobilistico. Questo problema risulta particolarmente evidente quando il centro cittadino è un centro di impianto storico come quello di Pisa.

Considerazioni complessive

L'obiettivo primario del progetto consiste nello sviluppo di attività commerciali per dare nuova vita a parti del centro storico. Questo offrirà nuove opportunità di lavoro, di alloggio e di attrazione per la popolazione locale come per i turisti.

Questo obiettivo deve essere raggiunto senza incrementare il traffico stradale nel centro storico poiché questo causerebbe un danno alla città ed alla riuscita del progetto. Al contempo risulta necessario potenziare l'accessibilità al centro storico.

In quest'ottica, si consiglia di ridurre il numero di parcheggi previsti dal piano attuale. A giustificazione di questo vi sono due ragioni: In primo luogo il traffico generato da questi parcheggi risulterebbe dannoso per il centro storico e, in secondo luogo, il sito non ha sufficiente capienza fisica per posizionare tutti i parcheggi proposti dalle attuali norme che dovrebbero essere altrimenti organizzati in parcheggi multipiano o in parcheggi interrati. La prima non sembra una soluzione compatibile con il contesto urbano e ridurrebbe l'attrattiva del progetto. La seconda soluzione, oltre ad essere particolarmente costosa, comporterebbe una riduzione nel prezzo delle offerte commerciali.

Si consiglia invece di ridurre lo spazio di parcheggio e di studiare strategie alternative in uso in altri paesi ed altre città quali gli share-all-parking, percorsi pedonali agevolati di connessione (park-and-walk) oppure navette di collegamento (park-and-ride) oltre a riorganizzare ed intensificare il trasporto pubblico creando una fermata degli autobus nelle adiacenze del sito.

Il livello di fornitura del servizio dovrebbe essere basato sulla capacità fisica del sito, insieme ad i reali bisogni ed all'impatto sul traffico.

In relazione a questo, bisogna prendere in considerazione la disposizione di percorsi pedonali. Si evince che è previsto un parcheggio per autobus nella zona sud-orientale. Si consiglia di valutare la fattibilità di un parcheggio auto inoltre. Questo incrementerebbe il flusso di turisti in direzione del sito ed attraverso esso, incrementandone di conseguenza la vivibilità ed al contempo riducendo il flusso di traffico nelle zone

sensibili della città. Inoltre, si raccomanda l'opzione di un sistema di navette da inserire nel piano dei trasporti della città di Pisa.

Il sistema del trasporto pubblico di superficie è molto flessibile e può essere facilmente potenziato ed adattato ad una maggiore richiesta che può essere generata dalla riqualificazione del sito.

Infine, l'utilizzo di biciclette a Pisa risulta attualmente molto diffuso e si consiglia di incrementare le zone ciclabili e di considerare l'istituzione di servizi di affitto biciclette per i turisti.

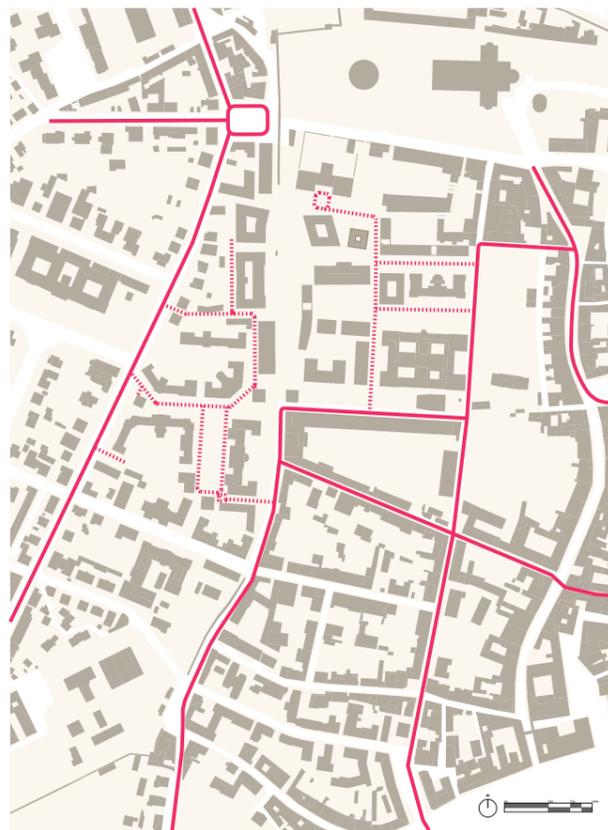
Analisi

La riduzione degli standard riferiti ad abitazioni da un valore iniziale di 1.3 a 1 per unità abitativa ha il profondo vantaggio di ridurre la domanda di parcheggio del 25% nel caso in cui non vi siano spazi privati riservati ai residenti e del 30% nel caso questi siano previsti.

L'impatto di questi cambiamenti sul volume di traffico complessivo risulta leggermente più marginale consentendo una riduzione pari al 15% del traffico residenziale. Durante le ore di punta, essendo la seconda auto generalmente utilizzata per spostamenti non lavorativi, si ottiene una riduzione complessiva dei flussi automobilistici pari al 5%.

L'introduzione di limitazioni sui movimenti veicolari dei pendolari e dei visitatori risulta essere più efficace riducendo il flusso complessivo del 25% ed i flussi critici del 40%. Gli automobilisti a cui non è stato assegnato un parcheggio potranno quindi camminare, andare in bicicletta oppure utilizzare il trasporto pubblico e, nel caso di visitatori, questi potranno utilizzare i taxi o utilizzare parcheggi esterni. Quest'ultima soluzione verrebbe supportata da un'iniziativa comunale di navette (park and ride) o percorsi pedonali (park and walk) dal parcheggio e dalla realizzazione di parcheggi nei siti ove si propone la costruzione di stazioni autobus.

L'utilizzo misto di tutti gli spazi da parte di residenti e non residenti potrebbe ridurre le necessità di parcheggi del 40%.



Movimenti veicolari



Parcheggi interatti posti auto - 1100



Fattibilità economica

Tabella 1 - Costi

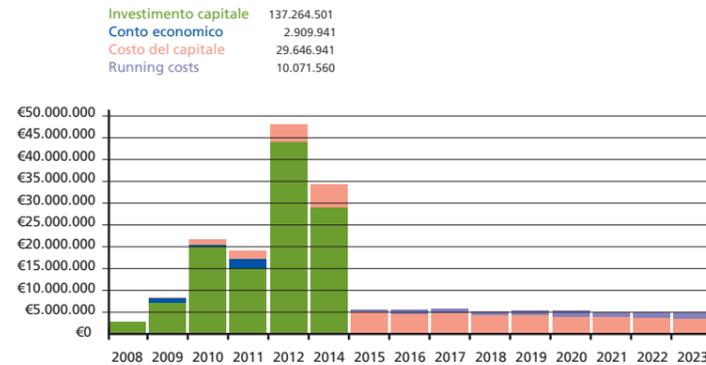


Tabella 2 - Cashflow

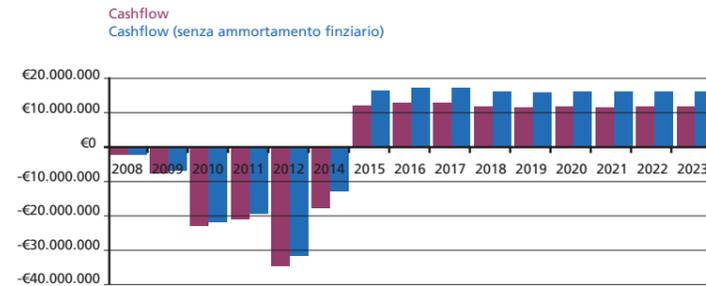


Tabella 3 - Valori di affitto

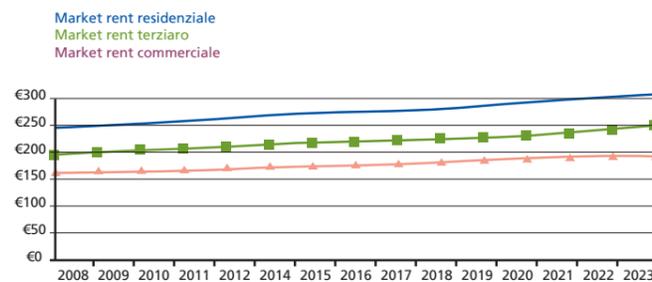


Tabella 4 - Costi costruzione / Benefici da vendita e locazione

Tipologia	Costi			Benefici				
	Superficie totale	Costo medio mc	Costo compulsivo	Superficie totale	Canone locazione annuo mc	Manutenzione annuo mc	Superficie totale	Vendita
Residenziale	51.771	€ 1.093	€ 56.592.390	30.117	€ 96	€ 1,20	12.907	€ 38.721.663
Commerciale	20.733	€ 1.002	€ 20.775.600	14.147	€ 180	€ 1,10	3.543	€ 12.402.040
Terziario	28.285	€ 1.559	€ 44.092.110	18.338	€ 132	€ 1,00	4.384	€ 13.295.044
Parking	27.604	€ 500	€ 13.802.100	13.112	€ 84	€ 0,42	13.112	€ 26.223.990
Sociale	12.328	€ 828	€ 10.206.750					
TOTALE	140.722	€ 1.034	€ 145.468.950	75.741	€ 123	4	34.147	€ 22.660.684

Le indicazioni fornite dall'analisi di fattibilità economico-finanziaria avvalorano l'ipotesi di un modello gestionale che preveda la realizzazione dell'intero progetto ricorrendo alla Finanza di Progetto.

Il costo complessivo a carico del soggetto promotore comprende quindi il costo di realizzazione dell'intero programma di sviluppo, nonché tutti gli oneri di gestione relativi alla manutenzione straordinaria delle opere di pubblica utilità e dei beni dati in locazione.

Stima dei costi e dei benefici del progetto

La verifica della sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento parte dal quadro riepilogativo delle spese e dei rientri per l'attuazione delle singole componenti di progetto in modo da valutare il contributo che ciascun intervento può apportare alla riuscita dell'intera operazione.

Per quanto riguarda il fabbisogno finanziario, l'obiettivo è quello di cercare un rientro a breve degli esborsi iniziali (come si evince dalla Tabella 1, nei primi 6 anni dell'intervento si verifica la maggior parte dei costi totali del progetto), tramite la vendita di parte degli immobili ad uso residenziale, commerciale e terziario e l'affitto della restante parte, in modo da generare flussi di cassa costanti anche successivamente nel tempo.

I flussi di cassa così generati prevedono saldi negativi per i primi anni dell'intervento fino alla piena realizzazione delle attività di reddito (abitazioni ad uso residenziale, commerciale e terziario), in parte destinate alla vendita ed in parte all'affitto.

Per i valori di mercato, sia relativamente a quelli di vendita che a quelli di affitto, si è fatto riferimento alle banche dati aggiornate al secondo semestre 2006 dell' "Agenzia del Territorio". Si è previsto un aumento dei canoni di affitto del 2% annuo (andando così a coprire l'aumento legato agli indici ISTAT ed un aumento conservativo del canone d'affitto), come è possibile evincere dalla Tabella 3.

Il modello di gestione

Dall'analisi degli indici di redditività, come riportato nello schema di riepilogo, emerge la plausibilità della realizzazione del piano tramite la Finanza di Progetto.

Si è immaginato una concessione a realizzare e gestire per una durata prudenziale di trenta anni, al termine dei quali l'insieme di tutti i beni immobili non venduti ritorni nella disponibilità della pubblica amministrazione.

Lo scenario prevede la vendita di una quota delle aree delle attività a reddito (Residenze, Commerciale, Terziario e Parking) mentre la restante parte sarebbe data in locazione ottenendo così dei benefici tali, al netto dei costi di manutenzione, da consentire di realizzare anche la parte pubblica dei lavori, per la quale non è previsto alcun flusso di cassa positivo, essendo destinata essenzialmente a fini sociali. Tali opere verranno realizzate a carico del concessionario che, per tutta la durata della concessione, si impegna ad affrontarne anche gli oneri di manutenzione.

Superficie e Fasi

Per fare di Santa Chiara un progetto vincente è necessario che sia attuato in fasi economicamente sostenibili nell'arco di alcuni anni, spalmando l'onere finanziario del costo delle infrastrutture su tutto il periodo di sviluppo. E' essenziale garantire che ciascuna fase sia caratterizzata da un adeguato grado di flessibilità per rispondere alle mutevoli forze di mercato e che sia sufficientemente autonoma da essere consegnata mentre prosegue la realizzazione delle fasi successive.

La figura rappresenta un esempio di come si potrebbe realizzare Santa Chiara. E' evidente che l'attenta integrazione delle infrastrutture – servizi, parcheggi sotterranei, paesaggio, ecc. – diventa fondamentale sia per la progettazione sia per la consegna del progetto.

Visione a lungo termine

Naturalmente è importante fissare un periodo di tempo adeguato per un ritorno in termini commerciali sul quale fondare il business plan per un progetto di questa portata e complessità. Se il piano di consegna e, in particolare, gli investimenti necessari per le infrastrutture possono contare su una visione a lungo termine della proprietà e della gestione, è possibile garantire uno sviluppo realmente sostenibile di altissima qualità.

Comunicazione

Una comunicazione aperta e trasparente, associata alla flessibilità del gruppo di Progettazione per rispondere positivamente ad ogni fase di evoluzione del progetto, è vitale per consegnare un progetto di elevata qualità nell'ambito dei vincoli esistenti in termini di tempo e denaro.

Il nostro approccio ai progetti non si basa su risposte predeterminate, bensì su ricerche. Crediamo che le soluzioni debbano essere ricercate in un dialogo creativo tra designer e cliente, tra la gente del posto e gli altri gruppi coinvolti.

Disegni e modelli chiari e convincenti; capacità di osservare, ascoltare, discutere unitamente a un metodo di lavoro rigoroso sono gli strumenti principali che ci consentono di offrire un Masterplan vincente.

Tutto pronto per inizio lavori

Il team si è dedicato totalmente all'obiettivo di stabilire un Framework e "immaginare Santa Chiara" per il futuro. Ha sviluppato una profonda conoscenza delle caratteristiche del sito dal punto di vista tecnico ed estetico. Ora è pronto, con grande entusiasmo, a intraprendere questo stimolante viaggio, sperando che il progetto presentato sia quello vincente.

stato di lotto	lotto	descrizione	superficie coperta	volume edificato	superficie lorda totale	di piani	uffici lorda	residenza	ricettive / commercio & servizi	centro congressi	hotel	Sociale (incluso cliniche, asili)	manifattura e artigianato	Culturale	Education	Turismo
			mq	mc	mq		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
		i lotti esistenti														
R	CH	chiesa	247	3,021	247	1						247				
R	1	direzione generale	1,544	17,577	3,857	2						1,148		2,709		
R	3	odontostomatologia	421	3,314	703	2					140			563		
R	4	servizio autoambulanza	120	599	120	1										120
R	8	chirurgia generale	1,378	25,062	6,440	4					6,440					
R	9	chirurgia generale	1,432	13,237	5,665	2		2,822				1,411	1,432			
R	14	radiologia	639	7,828	1,917	1		1,917								
R	15	oculista	1,747	19,910	5,240	2	3,493		1,747							
R	17	medicina generale	1,454	26,168	6,199	4		5,130	1,069							
R	18	dermatologia	1,144	14,388	3,431	3		3,072	359							
R	19	andrologia	150	1,199	300	3		300								
R	20	uffici tecnici	239	1,433	239	1			239							
R	22	ambulatori medicina generale	351	3,858	1,052	2		1,052								
R	24	psichiatria uomini	961	6,727	1,922	2		1,922								
R	25	malattie cardiovascolari	1,155	1,206	2,311	2									2,311	
R	26	otorino	1,021	12,919	3,064			3,064								
R	27	scuola medica	4,912	57,530	11,425	2				8,821		12		2,592		
R	28	psichiatria donne	912	7,842	2,736	3		2,736								
R	29	urologia	1,086	15,750	5,431	3	1,086	4,345								
R	30	pediatria	1,869	24,776	4,819	3		4,819								
R	31	ginecologia	1,985	29,093	9,823	4					9,823					
R	32	ortopedia	1,131	17,524	4,522	4		4,522								
R	34	biblioteca	202	1,677	404	2						404				
		Totale: edificato mantenuto	26,099	312,638	81,866		4,579	35,701	3,414	8,821	16,403	3,222	1,432	5,894	2,311	120

stato di lotto	lotto	descrizione	superficie coperta	volume edificato	superficie lorda totale	di piani	uffici lorda	residenza	ricettive / commercio & servizi	centro congressi	hotel	Sociale (incluso cliniche, asili)	manifattura e artigianato	Culturale	Education	Turismo
			mq	mc	mq		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
		i lotti proposti														
P	35	mercato	394		394	1							394			
P	36	hotel	1,419	8,045	2,358	3					2,358					
P	37	uffici	711	7,399	2,134	3	2,134									
P	38	uffici	1,277	13,281	3,831	3	2,554		1,277							
P	39	uffici	1,870	9,900	2,878	3	2,016		862							
P	40	residenza	2,744	14,472	4,201	3		2,913				1,288				
P	41	residenza	1,564	8,373	2,466	3		2,466								
P	42	residenza	783	8,143	2,349	3		1,566	783							
P	43	residenza	533	5,547	1,600	3		1,600								
P	44	residenza/uffici	755	7,851	2,265	3		2,265								
P	45	centro congressi	584	4,670	584	1				584						
P	46	residenza	359	4,882	1,436	4		1,436								
P	47	residenza	324	4,406	1,296	4		972				324				
P	48	residenza	569	7,740	2,276	4		2,276								
P	49	sociale	200	1,437	399	2						399				
P	50	residenza	144	1,037	288	2		288								
P	51	residenza	144	1,037	288	2		288								
P	52	sociale	208	833		1						208				
		Totale: lotti proposti	14,582	109,053	31,043		6,704	16,070	2,822	584	2,358	932	1,682	5,894	0	0
		Totale: Estensione dell'area d'intervento	40,681	421,691	112,910		11,283	51,771	6,336	9,405	18,761	4,153	3,114	5,894	2,311	120

Parcheggio	piani	superficie	di posti auto
	B1	1	4,060
	B2	1	2,457
	B3	1	1,888
	B4	1	2,195
	B5	1	4,027
	B6	1	2,988
	B7	1	2,650
	B8	1	5,172
	B9	1	2,168
Totale parcheggio		27,604	1,104



■ Primo fase
■ Secondo fase
■ Terzo fase
■ Quarto fase

