

from the valley bottom to the crest: thinking over the settlement system starting from the historic-landscape matrix

The project propose a new access to the medieval town of Vinci through the ancient crest-path. This will assure a higher landscape quality in comparison to the main roads of the adjoining valleys. The project also propose an ecological land settlement criterion for the surrounding rural areas. The ecological value should descend from the following aspects: hills areas are not menaced by the flood as river-side areas are; new settlements must grant highs energy-saving performances, reusable building materials and a very low visual impact, in order to respect the characteristics of the rural landscape. A competition procedure could be used to assign construction rights in order to select the plans that better respond to the ecological characteristics previously listed.

dal fondovalle al crinale: ripensare il
sistema insediativo a partire dalla matrice
storico-paesaggistica
di cristina garotti, giuseppe ponz de leon pisani

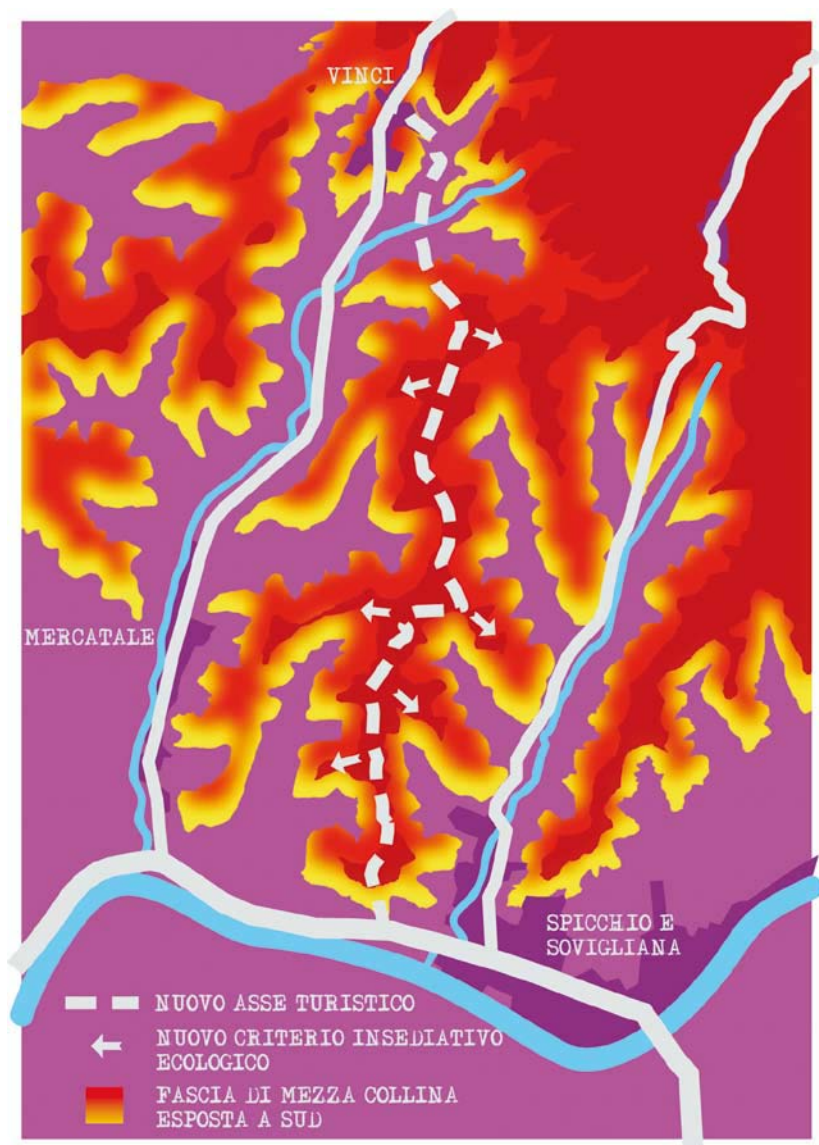
Il nuovo criterio insediativo proposto per il territorio vinciano si basa su un approccio metodologico che mira a ridefinire il sistema territoriale in chiave qualitativa e secondo regole di attuazione innovative. Tre sono le componenti concettuali sottese al progetto: la lettura del territorio come rilievo storico-critico delle eccellenze per riconoscerne potenzialità e criticità; l'individuazione delle interrelazioni tra i sistemi antropico e paesaggistico al fine di superare la dicotomia tra cultura del territorio e pianificazione urbanistica nei processi di trasformazione; infine, la volontà di operare una scelta compatibile attraverso una risposta progettuale che faccia propri i requisiti vocazionali del territorio.

Un nuovo accesso turistico-paesaggistico a Vinci. L'attuale accesso a Vinci avviene tramite due direttrici di fondovalle che attraversano le zone industriali (Mercatale e stabilimenti Bitossi). Un simile ingresso, oltre ad essere appesantito dalla compresenza di traffico pesante e traffico ordinario, non si addice, certo, ad introdurre le qualità storico architettoniche dell'antico borgo vinciano. Si propone, pertanto, un accesso alternativo 'dolce' (ad es. una carreggiata a senso unico) lungo il percorso storico di crinale, che fonda l'esigenza di una percorrenza significativa al recupero dell'antica infrastruttura medicea. Per l'elevata qualità paesaggistica e la delicatezza del contesto agrario, non sono prevedibili nuovi fabbricati lungo il crinale principale, ma solo il recupero degli edifici esistenti. Eventuali nuovi interventi (strutture ricettive, residenziali o agricole) potranno essere ubicati nella fascia di mezza collina, a condizione che rispettino criteri insediativi a basso impatto ambientale.

Un nuovo criterio insediativo a bassa densità e alta qualità. Gli insediamenti più recenti sono concentrati lungo l'Arno (Spicchio e Sovigliana) e nelle zone di fondovalle (Mercatale) lungo i suoi affluenti. Tali zone, malgrado non si siano ancora verificati eventi disastrosi, sono potenzialmente soggette al rischio di esondazione. Si propone, dunque, di sfruttare la fascia di mezza collina per ospitare eventuali nuovi insediamenti, appoggiandosi ai tracciati storici di crinale. Per garantire il carattere di eccellenza (architettonica, ambientale, sociale, paesaggistica ed energetica) dei nuovi interventi, si ritiene appropriato l'utilizzo di una procedura concorsuale per l'assegnazione dei diritti edificatori (già sperimentata in Emilia-Romagna), sfruttando le potenzialità innovative della L.R. Toscana 1/2005.

Un concorso per l'assegnazione dei diritti edificatori. La scomposizione dello strumento urbanistico in una parte strutturale (non conformativa della proprietà e quindi con durata indeterminata) ed una operativa, introduce interessanti prospettive di sperimentazione legate alla concorrenzialità tra attori delle trasformazioni e alla concertazione pubblico/privato. Il Regolamento urbanistico, conformando la proprietà immobiliare, individua le aree di trasformazione e attribuisce i diritti edificatori; tali attribuzioni possono avvenire tramite un procedimento concorsuale nel quale i soggetti attuatori competono attraverso la presentazione di un progetto.

Nel nostro caso, il PS stabilisce i criteri insediativi generali (ad es. ambito della media collina, esclusione delle zone di crinale, vicinanza alle reti dei servizi ecc.), nel rispetto dei quali il Regolamento urbanistico definisce requisiti qualitativi e prestazionali per un bando di selezione dei progetti. Il bando può essere costituito, ad esempio, da una serie di requisiti quantitativi e qualitativi il cui soddisfacimento comporta l'attribuzione di un punteggio. In tal modo i progetti maggiormente rispondenti alle aspettative comunali avranno maggiori possibilità di aggiudicarsi i diritti edificatori. Le potenzialità di un simile meccanismo sono evidenti: i proprietari dei terreni godono di una condizione di pari opportunità nell'assegnazione della capacità edificatoria e la pubblica amministrazione ottiene vantaggi sicuramente superiori a quelli assicurati dalla rigida applicazione degli standard urbanistici.



1.

didascalia

1. A new access to the medieval town of Vinci through the ancient crest-path and an ecological land settlement criterion for the surrounding rural hills areas.