

Città Warszawa

Sito Czyste

Popolazione 1 700 000 abitanti

Superficie area di studio 50 ha

Superficie del sito circa 6 ha

TEMA

L'obiettivo è di creare un quartiere residenziale raccolto che offra l'opportunità di sviluppo diversificato dei siti annessi, che crei anche un contesto pubblico attraente grazie all'inserimento del parco esistente, degli edifici a bassa densità, della vicinanza al centro, raggiungibile in bicicletta in pochi minuti, e che garantisca collegamenti pedonali sicuri con i dintorni residenziali.

SCALA TERRITORIALE: CONTESTO

La capitale Varsavia è il centro amministrativo, finanziario e didattico della Polonia. E' inoltre la città più grande in termini di popolazione residente ed attiva. Negli ultimi anni ha visto un forte aumento di uffici e centri commerciali e, più recentemente, anche nel settore residenziale. I terreni precedentemente occupati da industria e ferrovia, si trovano spesso in ampi luoghi ben posizionati all'interno della città; alcuni di questi sono stati convertiti a nuove funzioni che hanno creato, a loro volta, un nuovo ambito pubblico.

SCALA URBANA: AREA DI STUDIO

L'area di studio comprende zone precedentemente e attualmente, industriali, ferroviarie e residenziali. I principali utilizzi sono per strutture di magazzinaggio e produzione, commercio al dettaglio, uffici, residenze e sanità. Gli edifici sono generalmente bassi e a bassa intensità con vaste aree di verde ed un parco lungo la via Brylowska. La ex azienda del gas ha numerosi edifici posti sotto controllo conservativo architettonico, come dettagliato nell'allegato. Il territorio è ben collegato con le strade principali grazie alla rete stradale locale delle vie Kolejowa, Prądyńska, Brylowska e Bema. La sua immediata vicinanza con il centro di Varsavia crea le giuste condizioni per lo sviluppo di usi multifunzionali e per generare luogo.

Eventuali usi per generare un sub-centro di impiego includono lo sviluppo commerciale di uffici, strutture culturali e creative, centro sanitario privato, che possono utilizzare alcuni dei molti edifici presenti, come per esempio il gasometro.

SCALA DI PROSSIMITA': SITO DI PROGETTO

Il sito di progetto occupa il territorio lungo la via Prądyńskiego, dove i principali edifici sono strutture temporanee e magazzini di stoccaggio di cui è prevista la demolizione.

Si prevedono le seguenti funzioni: uffici e negozi al pianterreno, residenze ai piani superiori, garage interrati. Il minimo di terreno biologicamente attivo è del 25%, con un limite massimo di altezza di 30 m ed un rapporto di lotto di 2,5. Gli standard di parcheggio sono di un posto auto per unità abitativa e di 30 posti per 1000 m² di uffici.

A causa del passato sviluppo estensivo, si ricerca un'ampia gamma di tipologie edilizie, compresi edifici più alti. L'area di studio prevederà l'integrazione, spaziale e funzionale, delle terre annesse che saranno pure trasformate, per fasi future.

Un elemento essenziale sarà la proposta di un programma che identifichi le fasi successive di questo sviluppo.