

# ***MANIFATTURA SUD***

***L'ipotesi progettuale***



## ***Il perché della nostra proposta***

*La pandemia, che ha stravolto le nostre vite e che stiamo vivendo con grande preoccupazione, una volta esaurito il suo effetto sulla sfera della salute, ci imporrà delle scelte per trasformare le nostre città: adattarle ad un nuovo modello che contenga in sé più funzioni possibili, con una maggiore vicinanza delle persone ai luoghi della produzione e ai servizi. E' una ricetta indicata da grandi urbanisti nazionali e internazionali, che non a caso esprimono il concetto della necessità di "città aumentate" nelle quali si moltiplichino le occasioni di vita di comunità. Non più una città che viva prevalentemente su funzioni separate, ma che inizi a pensare anche a luoghi che hanno un mix di funzioni, e garantiscono la risposta a molti bisogni entro un raggio di 15 minuti a piedi. Un modello valido anche e soprattutto per Lucca, da decenni alla ricerca di un fragile equilibrio tra il rispetto delle sue caratteristiche e la necessità di guardare al futuro. Un dilemma che riguarda in particolare, oltre alla vivibilità dei quartieri in cui troppo spesso si è privilegiato il cemento ad uno sviluppo armonico, uno dei più ben conservati centri storici italiani, che sconta però una mancanza di programmazione sulle funzioni e un fallimento su riutilizzo dei suoi principali contenitori (Caserma Lorenzini, Mercato del Carmine e Pulia, ex Manifattura). E proprio per l'ex Manifattura zona Sud, seguendo le linee di creatività che ci vengono imposte dal progettare le città post-pandemia, abbiamo provato a ipotizzare un utilizzo che contempli la nuova direzione da intraprendere: sensibile e capace di adattarsi attraverso una rigenerazione che apra gli spazi alla fruizione di multi-funzioni, e non li chiuda a favore di progetti meramente immobiliari. Rispettando parametri green che non portino alla realizzazione di nuovi volumi. Un Comune che ha a cuore lo sviluppo della propria città, fa proposte di utilizzo senza che vengano imposte dall'esterno. Ecco perché la lista civica che rappresentiamo, prima rispetto a tutti gli altri, prova a tratteggiare una propria proposta: che vuole essere un contributo di idee, certamente migliorabile, da discutere e integrare per approfondirne la fattibilità. Ma una base da cui partire, nella consapevolezza che prima di decidere le destinazioni di un complesso così strategico, bisogna mettere nero su bianco cosa si ritiene di dovervi realizzare.*

*La lista civica SìAmoLucca*

## **MANIFATTURA SUD: parcheggio fino a 800 posti auto**

### **Con silos fuori terra meccanizzati**

Il complesso ex Manifattura Sud rappresenta l'ultima possibilità per dotare il centro storico di un polmone per la sosta. Un approdo facile e sicuro, come definito anche dalle categorie economiche, capace di portare a frequentare di nuovo la città anche da quanti abitano fuori dalle Mura, che negli anni si sono progressivamente allontanati. Ma al tempo stesso un luogo dove parte degli spazi siano riservati ai residenti del centro storico. Va previsto per questo un aumento che porti gli stalli fino ad un massimo di 700-800 posti. A questo proposito l'ipotesi progettuale prevede di installare prevalentemente dei silos automatizzati fuori terra all'interno dei volumi dell'ex Manifattura, che compatterebbero molto lo spazio necessario per le auto. Un sistema di parcheggio già sperimentato in altre città, che consente di posteggiare le auto in maniera appunto automatica su diversi livelli, e che sono adattabili alle strutture esistenti. Le vetture vengono parcheggiate senza l'utilizzo di corsie di marcia o di rampe di accesso, sistemando il veicolo su apposite piattaforme metalliche che automaticamente provvederanno a prelevarlo ed inserirlo negli spazi disponibili. I vantaggi di queste strutture stanno nel fatto che rendono possibile sistemare numerose vetture con tempi di entrata e di uscita brevissimi in spazi ridotti. Le superfici disponibili possono essere utilizzate in modo più efficace, riducendo i costi e allo stesso tempo aumentando i numeri di posti auto. Oltre ai vantaggi economici, il parcheggio automatico oltre a consentire la massima flessibilità offre un elevato livello di sicurezza e ha un impatto positivo sulla protezione dell'ambiente, perché riduce le emissioni di anidride carbonica emesse dalle autovetture circolanti alla ricerca di un posto per parcheggiare. Si raggiunge così una ulteriore duplice funzione: creare un'attività redditizia per le casse del Comune in compartecipazione con il partner privato, e consentire una rapida pedonalizzazione delle piazze vicine (come ad esempio piazza San Romano e piazza della Magione o altre ancora) in modo da restituirle al passeggio e a un decoro consono alla loro bellezza.



## **MANIFATTURA SUD: un polo artistico-scolastico**

### **con istituti superiori, galleria d'arte moderna e biblioteca**

Da anni si discute sulla necessità che gli istituti scolastici rimangano nel centro storico, per non far venire meno alla città una delle funzioni più importanti. La volontà, che pare condivisa dalla gran parte dei soggetti istituzionali, trova però il suo principale problema nella situazione degli edifici che attualmente ospitano le attività didattiche, spesso inadeguati per gli spazi e le caratteristiche tecniche e anti-sismiche.

A questo proposito, negli anni si è sviluppata una politica della Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca, volta a migliorare le condizioni dei vari istituti su tutto il territorio. Ecco che la proposta progettuale elaborata da SìAmoLucca prevede di creare nell'ex Manifattura Sud un polo scolastico, che potrebbe essere tematico: con il trasloco, all'interno del complesso, del Liceo Artistico "Passaglia" attualmente dislocato in tre sedi (Piazza Napoleone, Via Fillungo e Via della Caserma). Con questa soluzione, oltre a razionalizzare gli affitti per le scuole pagati dalla Provincia, si potrebbero liberare al contempo edifici in cui far trovare spazio ad altri istituti scolastici attualmente alle prese con problemi logistici (il "Giorgi" ad esempio che attualmente ha una sede distaccata a Saltocchio, ma ricordiamo anche il "Paladini Civitali" che ha aule nei container al Campo di Marte) sviluppando la garanzia di rimanere all'interno della cerchia muraria per numerose attività studentesche (da ricordare che nell'altra parte della Manifattura è già prevista la realizzazione di una mensa). Strettamente legata alla creazione di questo polo artistico, la proposta è di far trovare spazio - in locali attigui - ad una galleria di arte contemporanea, con annesso centro di formazione e biblioteca. Un centro in cui ospitare pure laboratori e workshop internazionali di alto livello e a pagamento, sfruttandone l'internazionalizzazione per suscitare anche l'interesse degli studenti stranieri. Con annesso un nuovo luogo espositivo per artisti.

In generale, il polo scolastico sarebbe oltretutto facilmente raggiungibile dagli abitanti esterni. Una delle principali attrattive per il ritorno di residenza nel centro storico è la possibilità, che è data ai loro figli, di raggiungere i plessi a piedi in sicurezza.



## **MANIFATTURA SUD: Sala cinematografica polivalente da 500 posti con uso multifunzionale (centro congressi e sala concerti-teatrale)**

Nell'ipotesi progettuale che è stata elaborata da SiAmoLucca c'è anche la realizzazione di una sala cinematografica (500 posti). Opzione questa per la quale potrebbe essere utilizzata la parte di via del Pallone in cui ci si trovano gli edifici più bassi (precisamente al primo e secondo piano), ovvero l'unica parte dell'ex Manifattura in cui non ci sono delle colonne interne, che renderebbero difficile creare le condizioni per la visione dei film. Si tratta di un'opzione che era già stata individuata e discussa dalla Fondazione Cassa nel 2018. Per spiegare meglio questa prospettiva, bisogna precisare che parliamo di una sala e non di una multi-sala, quindi di un cinema di nuova generazione che implementi l'attuale offerta, affiancando le sale esistenti. Giova ricordare a questo proposito che l'esigenza è stata rappresentata dagli operatori del settore cinematografico lucchese anche nel recente passato, nel corso di un incontro in Comune durante il quale si è aperto proprio alla possibilità di reperire uno spazio idoneo nell'ex opificio. Un progetto, quello di un cinema nell'ex Manifattura in modo da invertire la tendenza del calo di pubblico nei cinema del centro storico, che riguarda principalmente la fascia dai 18 ai 45 anni. Una struttura polivalente e flessibile da utilizzare per molteplici tipi di rappresentazioni con una programmazione organica: oltre a cinema anche adattabile a centro congressi, auditorium, sala concerti, sala conferenze, piccole rappresentazioni teatrali: attivando dinamiche sociali all'interno dello spazio Manifattura con beneficio per tutta la città. Contestualmente l'ipotesi progettuale prevede di recuperare il teatro interno che esisteva all'interno del complesso (sul lato piazzale sosta ex Clap) famoso tra gli anni 30/60 per i concorsi e esibizioni di compagnie legate ad enti e associazioni.



## **MANIFATTURA SUD: Innovazione con Tagetik e ritorno in centro dell'Agazia delle Entrate**

Un'altra scelta di destinazione di una parte dell'ex Manifattura Tabacchi è senza dubbio quella di dare spazio ad attività produttive a basso impatto e ad uffici direzionali, che riportino funzioni in un centro. In questo senso la lettera di intenti di Tagetik Software a trasferirsi nel complesso (con l'impegno alla locazione della struttura per un periodo pluriennale) è da valutare positivamente e con fermare nella previsione della nuova riorganizzazione degli edifici. L'azienda lucchese tra i leader mondiali nell'offerta di soluzioni software e servizi per l'office of finance potrà così concentrare le proprie attività nell'annunciato nuovo campus. Infine la proposta di SiAmoLucca, non certo in ordine di importanza ma intesa invece come fondamentale, è destinare uno spazio nel complesso ex Manifattura dell'Agazia delle Entrate, che attualmente ha due sedi e recentemente ha manifestato interesse per la ricerca di nuova area. Nel 2008 aveva lasciato il centro storico per trasferirsi a Guamo. Operazione di rientro che può essere facilitata dalla circostanza che uno dei locali di duemila metri quadrati in cui si trova l'Agazia, sono di proprietà della Fondazione Cassa di Risparmio. In generale, l'operazione rafforzerebbe ritorno di uffici direzionali all'interno della cerchia muraria.



## **L'edificio resti un bene pubblico, sì alla collaborazione con i privati e a soluzioni che garantiscano una redditività al partner del progetto**

La premessa di qualsiasi proposta programmatica si dovrebbe basare su alcuni principi di fondo: l'ex Manifattura deve restare di proprietà dei cittadini e il Comune a capo di qualsiasi progettualità che la riguardi. Una progettualità che se da un lato non dovrà vincolare le prossime amministrazioni in modo da inibire loro qualsiasi intervento nell'area oggetto dell'intervento nei prossimi 30-50 anni, può sicuramente aprirsi ad una prospettiva di partenariato pubblico-privato, che garantisca all'investitore anche una redditività: che in questo caso si basa sulla sosta a pagamento, gli affitti alle attività e l'eventuale co-gestione degli altri servizi e dei relativi introiti.

L'ipotesi elaborata da SiAmoLucca, con l'ausilio di esperti, è un mix di indirizzi da articolare in un progetto da approfondire per verificarne la coesistenza di tutti, che nasce dalla consapevolezza della necessità di mettere sul tavolo della discussione l'alternativa ad un progetto di cui si sta discutendo negli ultimi mesi a Lucca, e che attualmente vede una sola proposta avanzata, quella di Coima insieme alla Fondazione Cassa di Risparmio. Un'ipotesi progettuale che tiene conto dei vincoli che la Soprintendenza ha posto sull'immobile, e che cerca di disegnare un nuovo volto dell'ex Manifattura rispettando la destinazione "prettamente culturale" del complesso (polo artistico, cinema); terziario di basso impatto e uffici (Tagetik, Agenzia delle Entrate); servizi e funzioni (scuole, parcheggi). Il tutto nella convinzione, e non nella pretesa, che si tratti di un'idea da sviluppare e integrare con ulteriori approfondimenti tecnici e urbanistici, magari sostituendo o aggiungendo. Un'ipotesi progettuale che valorizza di più il ruolo della Fondazione Cassa di Risparmio nella direzione che ci siamo abituati a conoscere negli ultimi anni, con investimenti che mirino al recupero e alla restituzione della fruizione dei beni alla città. Un investimento di 60 milioni di euro che deve essere un ritorno per Lucca, scegliendo un modello compatibile con il suo tessuto urbanistico e con l'idea di futuro che ne abbiamo: un progetto che sia complementare al nuovo modello di città che ci sarà suggerito dal dopo pandemia. Un progetto che consegni ai nostri figli un complesso che finalmente torna a vivere e rende più forte un centro storico che va rilanciato con soluzioni moderne pur salvaguardandone le caratteristiche e non stravolgendole, che dia una spinta a farne un luogo frequentato dai lucchesi. L'auspicio è, infine, che la nostra proposta venga non solo attentamente valutata, ma che serva da stimolo ad altri gruppi e realtà a presentarne di nuove, sempre in linea con uno sviluppo compatibile del tessuto urbano e senza speculazioni immobiliari. Nella convinzione che è solo studiando gli atti che si possono contestare delle scelte, ed è solo attraverso l'impegno e la non superficialità che si possono studiare piani diversi e migliori. Viva Lucca!

