



**Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori della provincia di Pistoia**

**OSSERVAZIONI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI INIZIATIVA PUBBLICA DEL COMUNE DI
PISTOIA
AREA EX CEPPO**

**Adottato dal Consiglio Comunale il 30 gennaio 2017
con Deliberazione n. 9**

Indice

CONSIDERAZIONI GENERALI.....	3
OSSERVAZIONE n. 1 – Dimensionamento del Piano.....	5
OSSERVAZIONE n. 2 - Viabilità di quartiere.....	6
OSSERVAZIONE n. 3 – Nuovi insediamenti residenziali UMI 12, UMI 13 e UMI 14.....	7
OSSERVAZIONE n. 4 – Parcheggi	9
OSSERVAZIONE n. 5 - Spazi pubblici (percorsi ciclopedonali).....	13
OSSERVAZIONE n. 6 – Spazi pubblici (La piazza centrale ed i portici).....	14
OSSERVAZIONE n. 7 – Sistema del verde.....	15

CONSIDERAZIONI GENERALI

Il Piano Particolareggiato, sotto il profilo delle indicazioni morfologiche e tipologiche, non sembra abbia raggiunto gli obiettivi riportati dalla scheda ACT14 (derivati da quelli contenuti nella RU/20), rendendo irraggiungibili le aspirazioni all'**alta qualità insediativa** perseguite giustamente dall'Amministrazione Comunale per questa importante area entro la terza cerchia delle mura cittadine.

Il fine è infatti quello del *completamento e (la) ricucitura del tessuto residenziale di frangia esistente con 2 nuclei di nuovi fabbricati, i cui caratteri architettonici si basano su modelli insediativi tipici del contesto, in modo da produrre cortine murarie che contribuiscano ad esaltare gli spazi pubblici, secondo il tradizionale metodo di intervento dell'edilizia locale.* Tale obiettivo è sottolineato nella Relazione Tecnica per la Variante n. 8 al Regolamento Urbanistico (pag. 8), utilizzando le parole del Prof. Pier Luigi Cervellati, circa *l'inserimento di nuove architetture adibite a residenza. Questo nuovo inserimento si configura quale prolungamento delle residenze della città storica. ...si conformeranno ai principi costruttivi e formali degli insediamenti avvenuti lungo le strade all'interno della cinta muraria.*

Invece, negli elaborati del PP, circa i nuovi interventi a destinazione residenziale osserviamo l'inserimento di tipologie insediative riferibili a quartieri periferici costruiti nel recente passato, con aree pertinenziali esclusivamente asservite al parcheggio della auto dei residenti, lungo nuovi tratti stradali con dimensioni e posizionamento incongrui con il contesto storicizzato che si vorrebbe riqualificare, con una perdita di qualità rispetto alle indicazioni contenute nel Piano della Città Storica.

L'importante novità, rispetto al passato, cioè di procedere alla completa esecuzione preventiva delle opere di urbanizzazione e degli altri spazi pubblici, sulla base di un progetto unitario risultante da un percorso concorsuale, potrebbe essere associata ad un modo nuovo (e, insieme, antico) di costruzione del quartiere, attraverso distinti edifici in linea su lotti lungo le strade, predefiniti entro ciascuna UMI.

In modo pragmatico, a seguito degli esiti del concorso per la definitiva progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, l'Amministrazione comunale dovrebbe dichiararsi

disponibile a modificare ulteriormente gli strumenti urbanistici (RU e PP), ove emergessero soluzioni migliori di quelle attualmente previste.

L'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori è disponibile a collaborare con L'Amministrazione comunale per la predisposizione del bando e di quanto necessario per l'espletamento dei concorsi. Ciò sarebbe in linea con la normativa sui lavori Pubblici che prevede la possibilità di espletare Concorsi di idee o progettazione **per interventi di particolare rilevanza e complessità** (art. 156 del D.L. 50/2016) come quelli per l'attuazione del Piano Particolareggiato.

Motivo di osservazioni per una più approfondita riflessione progettuale si rileva anche in merito al dimensionamento e alla dislocazione dei parcheggi: se ne diminuisce la capacità rispetto al Piano Particolareggiato redatto dall'architetto Cervellati; se ne prevede la dislocazione all'interno del comparto in modo non appropriato.

Infine, preme evidenziare come il Piano Particolareggiato passi da indicazioni che appaiono eccessivamente generiche, non essendo supportate da prescrizioni normative conseguenti, ad altre di eccessivo dettaglio che rischiano di condizionare pesantemente la successiva progettazione architettonica (che si spera affidata a procedure concorsuali) e di limitare l'arricchimento che potrebbe derivarne.

Pertanto, al fine di corrispondere agli obiettivi ed alle ambizioni dell'Amministrazione Comunale e alle aspirazioni dei cittadini pistoiesi, proponiamo le seguenti specifiche osservazioni per il miglioramento del Piano Particolareggiato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.9 del 30 gennaio 2017.

OSSERVAZIONE n. 1 – Dimensionamento del Piano

Riferimenti:

Relazione tecnica della Variante al RU

Motivazioni a supporto delle modifiche richieste

Si tratta della pag. 11 della Relazione Tecnica alla Variante n. 8 al RU, dove si afferma che *“Riguardo il dimensionamento si ricorda che questo intervento è fra quelli esclusi dal prelevamento dal Piano Strutturale, perché riguardanti demolizioni e ricostruzione di volumi esistenti”*.

L'affermazione risulta in primo luogo scorretta in linea di principio: quando si tratta di demolizioni e ricostruzioni con cambio di destinazione d'uso è evidente che il dimensionamento relativo va conteggiato, altrimenti si vanificano le ragioni del “dimensionamento” del PS, impedendo la verifica della sostenibilità rispetto agli obiettivi posti ed alle risorse disponibili.

L'affermazione è anche scorretta nel merito, in quanto il dimensionamento residenziale (131 alloggi, ossia 13.100 mq di SUL) risulta già conteggiato nei documenti del RU, come quantità derivante da varianti successive all'approvazione del PS, e pertanto sottratte già dal conteggio complessivo-.

Anche nella Relazione Generale del RU, nella parte relativa alla capacità residua del PS, si comprende che tale quantità è già stata considerata e sottratta.

Modifiche al P.P. richieste

Si propone di conteggiare il dimensionamento del Piano Particolareggiato all'interno di quello del Piano Strutturale, come peraltro già previsto nel RU vigente, non comportando di fatto nessun prelievo aggiuntivo.

OSSERVAZIONE n. 2 - Viabilità di quartiere

Riferimenti:

NTA

Cartografia del Piano Particolareggiato

Motivazioni a supporto delle modifiche richieste

Il nuovo tratto stradale in prosecuzione dell'accesso dal viale Matteotti, che incrocia via del Soccorso e via della Crocetta (UMI 18), appare incongruo per dimensioni e andamento. Determina un incrocio improprio in un contesto storico, che contrasta fortemente con i caratteri delle vie esistenti, senza apprezzabili miglioramenti funzionali, in vista della pedonalizzazione di via della Crocetta. Per dare accesso ai nuovi insediamenti e a quelli ristrutturati ci pare più appropriato progettare strade con percorsi e sezioni più consone a quelle delle **zone 30**, che si dichiara di voler perseguire (p. 16 della Relazione illustrativa del PP). Non vi sono infatti ostacoli di natura normativa, stante le previsioni contenute nelle *Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade* (DM 5/11/2001, n. 6792), che al paragrafo 3.5, riguardo alle *Strade locali con destinazione particolare*, recita:

Si fa presente che nell'ambito delle strade del tipo locale debbono considerarsi anche strade a destinazione particolare, per le quali le caratteristiche compositive fornite dalla tabella 3.4.a e caratterizzate dal parametro "velocità di progetto" non sono applicabili. Si tratta, in ambito extraurbano (..... omissis....). In ambito urbano ricadono in queste considerazioni le strade residenziali, nelle quali prevale l'esigenza di adattare lo spazio stradale ai volumi costruiti ed alle necessità dei pedoni.

Le considerazioni sopra riportate valgono anche per il tratto stradale fra la chiesetta di San Girolamo e via degli Armeni, contenuto nell'UMI 17

Modifiche al P.P. richieste

Si propone, pertanto, uno schema circolatorio a sensi unici interni al quartiere, con accesso dal viale Matteotti più idonei a garantire la qualità insediativa residenziale delle UMI 13 e 14, ricercata dal Piano.

La sezione delle nuove strade interne al quartiere andrà progettata con riferimento all'art. 68 del Regolamento Urbanistico, relativo alla **Zona 30**, che, seppur relativo all'ambito urbano esterno al Centro Storico, nulla osta che venga applicato alla nuova *zona 30* del “Quartiere sostenibile per l'area del Ceppo”.

OSSERVAZIONE n. 3 – Nuovi insediamenti residenziali UMI 12, UMI 13 e UMI 14

Riferimenti:

NTA

Cartografia del Piano Particolareggiato

Motivazioni a supporto delle modifiche richieste

Per i nuovi insediamenti residenziali il Piano Particolareggiato dichiara di voler perseguire obiettivi di *alta qualità architettonica ed edilizia ... che tenda alla tutela dell'identità storico-culturale e morfo-tipologica degli insediamenti circostanti, siano essi esterni o interni al perimetro del PP. Dovranno essere garantiti il benessere e la salute degli occupanti attraverso un'alta qualità insediativa, nonché un'alta qualità architettonica ed edilizia caratterizzata da sostenibilità ambientale.* (Articoli 28, 29 e 30 delle Norme Tecniche di Attuazione con schede norma, Documento 5)

Il progetto rappresenta, invece, assetti insediativi e tipologie edilizie estranee al Centro Storico, più riferibili ad ambiti di periferia realizzati nei passati decenni. Non prevede spazi verdi di uso privato e destina sostanzialmente gli spazi condominiali alla sola sosta delle auto, invece che al soddisfacimento dei veri bisogni abitativi dei nuovi residenti. Peraltro, non essendo sufficiente in ogni caso la superficie del resede, altri posti auto pertinenziali dovranno essere reperiti nel sottosuolo o al piano terreno dei nuovi edifici.

Nell'UMI 12 – Frantoio, nonostante si affermi che *la nuova costruzione dovrà tendere alla “chiusura” dell'isolato urbano formatosi al di fuori del perimetro del quartiere, ridisegnandone confini e prospetti sugli spazi pubblici*, viene proposto un edificio staccato dall'isolato che dovrebbe completare, collocato sul percorso carrabile che oggi da accesso anche al retro del Padiglione Cassa di Risparmio, a ridosso del giardino d'arte del

l'emodialisi. L'eventuale spostamento verso nord del nuovo edificio determinerebbe anche una evidente contrazione dello spazio pertinente l'opera di Gianni Ruffi "Lunatica".

Per le UMI 13 "Piloto" e 14 "Funaro", si afferma timidamente che *l'edificio potrà essere suddiviso in più corpi di fabbrica connotati da una certa permeabilità visuale, con diverse caratteristiche architettoniche ... e (nella prima unità) ... altezze differenziate, in ragione delle visuali paesaggistiche.*

Così facendo sono disattese le specifiche e le prescrizioni, indicate al punto 05 della Scheda norma ACT 14, relative al recupero dell'antica maglia insediativa e *degli spazi a verde secondo l'orditura storica del sistema del verde*, ed al riferimento ai modelli tipologici desunti dal Piano della Città Storica redatto dal Prof. Cervellati. Sembra che non si consideri, inoltre, che il Piano Particolareggiato può derogare alla disciplina comunale delle distanze da confini, fabbricati e strade (ai sensi del comma 11 dell'art. 29 del Regolamento Edilizio, ma applicando altre norme dettate dal Codice Civile) in vista di una migliore qualità residenziale ed urbanistica, come in genere riconosciamo agli insediamenti storici.

La cancellazione dell'accesso diretto da via degli Armeni al retro del Padiglione Cassa di Risparmio, investe di un uso improprio gran parte dell'UMI 19, dove appare più opportuno dare continuità al tessuto connettivo verde, e determina un itinerario lungo e tortuoso per servire uno degli edifici di maggior "peso" dell'intero comparto.

Modifiche al P.P. richieste

Si propone:

a) di ripristinare un assetto conforme alle indicazioni del vigente Piano per la Città Storica, secondo gli schemi redatti dal Prof. Cervellati, che prefigurano tipologie residenziali con spazi verdi privati in assonanza con i modelli insediativi registrabili entro la città murata;

b) di modificare il testo del periodo relativo, nelle *Modalità di intervento* nelle tre UMI, nel modo seguente: *Il complesso edificato dovrà essere suddiviso in più corpi di fabbrica con diverse caratteristiche architettoniche e tipologiche ed altezze differenziate, in ragione delle visuali paesaggistiche.*

c) di prescrivere il reperimento dei posti auto pertinenziali in strutture interrato o in alternativa la loro concentrazione nell'UMI 15, nel parcheggio interrato da potenziare ulteriormente, come è già previsto per i posti macchina pertinenziali delle UMI soggette a interventi di recupero con cambio di destinazione;

d) di mantenere la possibilità dell'accesso di servizio al retro del Padiglione - Cassa di Risparmio da via degli Armeni, in prosecuzione della viabilità pertinenziale dell'UMI 12;

e) di preservare il giardino con opere di arte ambientale intorno al padiglione dell'emodialisi, valorizzandone la percezione e la fruibilità con i nuovi percorsi pedonali ed escludendo la collocazione di nuovi parcheggi in adiacenza al medesimo padiglione;

f) di modificare, conseguentemente, il perimetro delle UMI 5, UMI 12, 13, 14 e dell'UMI 17, relativa agli spazi pubblici;

h) di eliminare, nelle Norme Tecniche di Attuazione, indicazioni di dettaglio improprie per uno strumento urbanistico qual'è il Piano Particolareggiato, che condizionerebbero pesantemente la successiva fase di progettazione architettonica; a titolo di esempio richiamiamo la seguente prescrizione, relativa alle Modalità di intervento nell'UMI 14 – Funaro:

I marciapiedi pubblici saranno separati dal fabbricato principale mediante uno spazio minimo di m 1,50, da utilizzare per l'allestimento verde di aiuole con piante e fiori ...

OSSERVAZIONE n. 4 – Parcheggi

Riferimenti:

Allegato c del DOC 1 – Relazione illustrativa: “valutazioni in merito al fabbisogno di parcheggi del nuovo piano del Ceppo” e “scheda di progetto: dotazione parcheggi”.

Cartografia del Piano Particolareggiato

Motivazioni a supporto delle modifiche richieste

Pur considerando che gli spazi della Città Storica siano da tutelare dalla presenza incondizionata di auto, si evidenzia una generale carenza di dotazione di parcheggi nelle indicazioni del Piano Particolareggiato.

A motivazione di quanto osservato si evidenzia che:

1) La procedura utilizzata per il dimensionamento dei parcheggi disattende quanto prescrivono le NTA, ed in particolare, trattandosi di intervento di Ristrutturazione Urbanistica alla "*tabella quadro sinottico parcheggi*". Fatta eccezione per i nuovi edifici, che rappresentano una superficie minoritaria, vengono utilizzati parametri arbitrari, definiti attraverso la differenziazione tra nuovi edifici ed edifici esistenti, secondo una metodologia non riconducibile alla Ristrutturazione Urbanistica.

Sarebbe stato, probabilmente, più corretto valutare il carico urbanistico prodotto dalle diverse destinazioni d'uso.

Si desume, pertanto, che il calcolo del fabbisogno di parcheggi venga fatto in deroga a quanto previsto dal R.U., in base al c.1, art.62 delle NTA.

2) L'applicazione dei parametri prescritti nella "*tabella quadro sinottico parcheggi*" di cui all'art.62, e ulteriormente specificati all'art.19 "*tabella standard minimi obbligatori per aree di trasformazione e destinazioni*", determinerebbe un fabbisogno di parcheggi pari a circa 1500 posti auto a fronte dei 561 posti auto previsti nel Piano.

Considerato che un tale dimensionamento occuperebbe una superficie tale da impedire la realizzazione del Piano e valutata l'oggettiva carenza di posti auto, si sottolinea la necessità di un'ulteriore ricerca progettuale che permetta l'equilibrio delle varie esigenze presenti all'interno del comparto del Ceppo, ma anche al di fuori di esso.

3) l'art. 47 delle NTA del Piano Strutturale prescrive che il piano di recupero dell'area preveda :

*"la ristrutturazione urbanistica degli edifici più recenti (porzione nord) privi di valore storico testimoniale, conseguendo più elevati standard in termini di posteggi pubblici e di verde attrezzato a **servizio del centro storico**, anche per mezzo di una riduzione delle attuali volumetrie."*

I parcheggi pubblici previsti nel Piano Particolareggiato risultano tutti a servizio del nuovo quartiere e nessuna previsione viene fatta a servizio del Centro Storico;

4) Il Piano Particolareggiato redatto dall'architetto Cervellati nel 2005, a parità di superficie utile, prevedeva (vedi "*sintesi degli interventi delle NTA*") una dotazione

complessiva di parcheggi pari a 18050 mq, ovvero **n°722** posti auto, di cui 11.350 mq , pari a **n°454** p.a., destinati a parcheggi pubblici (il Piano attuale ne prevede **n°286**).

Il maggior numero di parcheggi pubblici rispetto al Piano attuale ne permetteva l'uso anche a favore del Centro Storico, rispettando le prescrizioni del Piano Strutturale. Si legge, infatti, nella *Premessa della Relazione Tecnica della "Variante al PRG per la definizione della RU20 relativa all'area del Ceppo- ospedale storico-"* redatta dal Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio nel novembre 2005:

" i parcheggi interrati a servizio anche del Centro Storico non dovranno essere inferiori a 10.000mq di superficie; ..", ovvero a **n°400** posti auto.

5) IL PP calcola il dimensionamento dei parcheggi pubblici secondo il parametro di **0,10mq/mq** (il R.U. prevede 0,40mq/mq per attrezzature e servizi), determinandolo attraverso un rapporto percentuale relativo ai parcheggi precedentemente a servizio dell'Ospedale del Ceppo. **Si osserva** che tale dimensionamento non tiene conto dei parametri legati alle destinazioni d'uso -vedi "*tabella quadro sinottico parcheggi*"- risultando fortemente carente rispetto a destinazioni quali direzionale, commerciale, turistico-ricettivo per le quali è prescritto lo **0,70mq/mq**. (parametro che riguarderebbe gran parte degli immobili dell'area: Padiglione Lazzereschi, Convento S.M. delle Grazie e Radiologia, Padiglione Cassa di Risparmio).

6) Riguardo ai parcheggi pertinenziali privati ex L.122/1989, se ne determina il dimensionamento, in base al numero che era a servizio dell'Ospedale del Ceppo. A fronte delle funzioni previste nel comparto, il dimensionamento risulta peggiorativo. Infatti:

- per i fabbricati con destinazione sanitaria i soli parcheggi pertinenziali previsti sono quelli relativi all'ampliamento del Centro Sanitario, dimezzandone percentualmente il numero rispetto alla dotazione preesistente. Mentre, per i padiglioni costruiti dopo il 1° settembre 1967 (giorno di entrata in vigore della Legge 765/1967), si sarebbe dovuto prevedere il mantenimento dei posti auto pertinenziali realizzati nel rispetto del parametro vigente al momento della loro realizzazione.

Per i quattro fabbricati denominati "*edifici sanitari sparsi*" ne è prevista la monetizzazione nel caso la Asl intendesse cambiarne la destinazione d'uso ed alienarli a terzi.

- I fabbricati esistenti, sempre destinati ad attrezzature pubbliche, quali Antico Ceppo e Padiglione Cassa di Risparmio, risultano privi di parcheggi pertinenziali seppure si

prevedano destinazioni d'uso di forte carico urbanistico quali scuole, università, istituzioni pubbliche, musei, direzionale e direzionale di servizio.

7) La previsione di posti auto pubblici dislocati su Viale Matteotti interferisce negativamente con le peculiarità di uno dei viali storici, alberati, della città, inserendo una funzione sicuramente fonte di degrado funzionale e visivo ed in contrasto con un futuro recupero del Viale e con la valorizzazione delle mura cittadine. Gli interventi sul Viale Matteotti dovrebbero essere oggetto di un progetto unitario possibilmente di carattere concorsuale.

Modifiche al Piano richieste

Non potendo intervenire sull'impianto progettuale come definito con l'Accordo di Programma, per evitare ripercussioni sulle parti limitrofe della città, la risoluzione del problema è da ricercare fuori dall'area del Ceppo all'interno del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile in discussione. Ciò nonostante si richiedono alcune modifiche utili al miglioramento del Piano proposto.

Relativamente ai parcheggi si chiede:

- a) la cancellazione di quello pubblico lungo le mura, che nella configurazione proposta andrebbe a pregiudicare l'unitarietà paesaggistica del viale, interrompendone l'attuale continuità percettiva e visuale;
- b) il potenziamento di quello coperto attraverso un corpo di fabbrica su due livelli, compartimentato e parzialmente interrato con accesso dal lato del Convento dei Cappuccini, ad una quota più elevata del piano di campagna attuale ed in sicurezza idraulica; questa parte compartimentata potrà essere destinata ai parcheggi pertinenziali mentre il resto del parcheggio coperto da giardino pensile potrebbe esser destinato a parcheggio pubblico.
- c) l'eliminazione di tutti i parcheggi pertinenziali dai resede, concentrandoli in quello descritto al punto precedente;
- d) l'eventuale realizzazione di un ulteriore parcheggio sotterraneo localizzato nell'area dell'UMI 16, esterno alle aree di pericolosità media ed elevata.

OSSERVAZIONE n. 5 - Spazi pubblici (percorsi ciclopedonali)

Riferimenti:

NTA

Cartografia del Piano Particolareggiato

Motivazioni a supporto delle modifiche richieste

La pista ciclabile che discende da Viale Matteotti sul lato Est attualmente transita sul lato del parcheggio coperto con evidenti problematiche di interferenze con la viabilità carrabile.

Anche quella che scende sul lato Ovest ha identiche problematiche, oltre ad accentuate pendenze nel tratto successivo all'accesso al parcheggio sottostante, e crediamo sia più opportuno che venga spostata in adiacenza del muro del Convento.

Modifiche al R.U. richieste

Si richiede lo spostamento del percorso ciclopedonale in adiacenza al muro del Convento dei Cappuccini, per evitare l'intreccio con l'accesso al parcheggio e migliorarne l'andamento planoaltimetrico.

Anche per il tratto discendente dal viale Matteotti, nella porzione orientale del comparto, riteniamo opportuno risolvere le criticità rilevate.

OSSERVAZIONE n. 6 – Spazi pubblici (La piazza centrale ed i portici)

Riferimenti:

NTA

Cartografia del Piano Particolareggiato

Motivazioni a supporto delle modifiche richieste

La definizione di piazza in tutti i periodi storici è sempre stata caratterizzata dallo spazio racchiuso da edifici e dalle funzioni di incontro e di attività sociali pubbliche, nonché di rappresentanza come luogo di eccellenza di una città, un quartiere, un paese (Camillo Sitte, *“L'arte di costruire le città”*; Gordon Cullen *“Paesaggio urbano”*).

Il portico adiacente all'UMI 6 (verso Nord e verso Ovest) introduce un elemento estraneo al paesaggio urbano di Pistoia, che per dimensioni e carattere non riuscirà a svolgere la funzione di quinta che definisce fisicamente le dimensioni percettive della piazza.

La piazza, così come disegnata appare una grande rotonda in funzione della circolazione automobilistica, anche se a traffico controllato. Appare inoltre eccessivamente dettagliata l'indicazione delle specie vegetali da mettere a dimora (arancio amaro o similari).

Tutto ciò potrebbe limitare e condizionare pesantemente la potenzialità di espletare concorsi di progettazione che lascino ai progettisti la possibilità di interpretare in modo originale il tema alla ricerca di soluzioni di alta qualità spaziale e architettonica.

Modifiche al R.U. richieste

Si chiede:

- a) La trasformazione dell' UMI 17 in piazza pubblica;
- b) L'eliminazione dei portici e la definizione dei confini della piazza con fronti costituite da facciate (rivedendo la possibilità di intervenire sui fronti prospicienti la piazza che dovrebbero avere una progettazione unitaria con lo spazio pubblico) o da vegetazione di alto fusto;
- c) La possibilità di prevedere, sempre per la piazza, destinazioni d'uso ai piani terra idonee a rafforzarne il ruolo di nuova centralità e di urbanità (quali ad es. servizi, esercizi pubblici, commercio di vicinato, ecc.)

OSSERVAZIONE n. 7 – Sistema del verde

Riferimenti:

NTA

Cartografia del Piano Particolareggiato

Motivazioni a supporto delle modifiche richieste

L'analisi del piano ha evidenziato un eccessivo frazionamento delle aree a verde pubblico che ne limita il buon utilizzo ed aggrava i costi di manutenzione per l'amministrazione comunale. Inoltre si evidenzia un eccesso di dettaglio che si sovrappone ai livelli successivi di progettazione. In particolare lungo il muro d'ambito in via del Ceppo.

I posti auto pertinenziali al Centro Sanitario, dislocati tra il Padiglione Emodialisi ed il giardino attiguo, inficiano il presupposto progettuale del padiglione, cioè permettere ai pazienti di avere un affaccio privilegiato sul giardino durante la terapia, e contraddicono la scelta operata con la stessa Variante di considerare il Padiglione Emodialisi quale *"invariante strutturale in virtù dell'alto pregio artistico delle opere presenti"* come indicato nella scheda-norma della UMI 5.

Nel giardino dell'UMI 19 si forniscono indicazioni grafiche di sistemazione del giardino troppo definite limitando la possibilità di ricercare soluzioni e idee migliorative che potrebbero manifestarsi in un processo concorsuale relativo all'unitarietà degli spazi pubblici . In questa analisi rientrano le indicazioni di dettaglio del muro-roseto lungo via

Tomba che può mettere in secondo piano il loggiato monumentale e lungo il perimetro posto in via degli Armeni.

Modifiche al R.U. richieste

Si richiedono pertanto le seguenti modifiche:

Accorpamento delle aree verdi proposte in poche aree più funzionali;

- a) Lo spostamento della strada di accesso all'UMI 6 all'interno del giardino pensile, in posizione più defilata al fine di non interrompere la continuità del nuovo spazio verde (giardino pensile);
- b) L'accorpamento delle 3 aree attrezzate con arredi da esterni;
- c) L'eliminazione del nuovo parcheggio interno all'UMI 5, localizzato in modo improprio a ridosso del padiglione, per dare maggior respiro al giardino e miglior benessere psico-fisico ai degenti;
- d) L'eliminazione delle indicazioni grafiche di sistemazione del giardino dell'UMI 19 e dei porticati per i motivi già espressi nel punto 7.1.
- e) L'eliminazione dei dettagli dei roseti e degli arretramenti del muro d'ambito lungo la via del Ceppo affinché sia valorizzata la vista verso il porticato monumentale e sia mantenuta la continuità del profilo murario lungo la via, prevedendo gli opportuni varchi di connessione sia pedonale che visuale con il nuovo giardino interno.

Infine, si propone di modificare la scheda ACT 14 – Area dell'ex presidio ospedaliero del Ceppo - del Regolamento Urbanistico, e le relative tavole del Piano della Città Storica, in conformità a quanto sopra proposto.