



COMUNE DI ANCONA

AREA URBANISTICA
SETTORE PIANIFICAZIONE
URBANISTICA ATTUATIVA

VARIANTE PIANO DI RECUPERO ex Ospedale Umberto I°

Relazione

direttore d'area: ing. SAURO MOGLIE
dirigente : arch. GIACOMO CIRCELLI

responsabile
procedimento: geom. EMILIO MANCINELLI*

coordinatore: arch. DANIELE MARTELLI

progettisti: arch. DANIELE MARTELLI
ing. TOMMASO PIEMONTESE
arch. GIACOMO CIRCELLI

collaboratori: geom. EMILIO MANCINELLI*
geom. ROBERTO BARBOTTI
geom. ROBERTO MORESCHI
geom. STEFANO GOVERNATORI
ing. RICCARDO RACCOSTA
arch. ALBERTO PROCACCINI
geol. STEFANO CARDELLINI
geol. AUGUSTO NICOLETTI
dott. GIANNI FRATICELLI

assessore all'urbanistica
arch. P. PASQUINI

il sindaco
Dott. F. GRAMILLANO

data: febbraio 2012

Adottato con D.G.M. n. 357 del 18/10/2011

APPROVAZIONE

indice

- 1 obiettivi del piano
- 2 riferimenti alla normativa urbanistica
- 3 inquadramento urbano
 - 1.1 la regione urbana: insediamento e contesto
 - 1.2 l'area dell'umberto 1° tra pubblico e privato
 - 1.3 caratteri permanenti dell'identità' dei luoghi
- 4 la variante: motivazioni e contenuti
- 5 sistema della viabilità e degli accessi
- 6 sistema dei parcheggi
- 7 sistema del verde e dei percorsi pedonali
- 8 sistema degli spazi pubblici attrezzati
- 9 sistema dei padiglioni
- 10 destinazioni d'uso
- 11 modelli di sostenibilità della trasformazione
- 12 opere di urbanizzazione
- 13 elenchi catastali
- 14 dati quantitativi fondamentali
- 15 modifiche da introdurre nella convenzione

1 obiettivi del piano vigente

Il Piano di iniziativa pubblica per il recupero dell'area dell'ex ospedale Umberto I°, è stato redatto dal Comune di Ancona in attuazione delle previsioni dell'art.71 delle NTA del PRG, attraverso la formazione di un tavolo tecnico di cui hanno fatto parte, oltre al Comune, gli altri enti coinvolti nella trasformazione: Regione Marche, Azienda Umberto I, Azienda Sanitaria Locale.

Il presente Piano di Recupero disciplina un comprensorio costituito dall' APC2 "Ospedale Umberto I" di cui all'art.71 delle NTA del PRG e un'area esterne per le destinazione e con le categorie di intervento conformi al PRG. La superficie territoriale del PdR è mq.45.457 contro i mq. 45412 dell'APC2.

Il piano di recupero si prefigge i seguenti obiettivi:

- la rifunionalizzazione dell'area dell'Ex ospedale Umberto I, posto in una posizione strategica della città, con l'inserimento di funzioni residenziali e di servizi a livello urbano e di quartiere: verde pubblico, parcheggi, centro civico di quartiere, strutture sanitarie di base, attrezzature di interesse comune a livello urbano.
- la valorizzazione del patrimonio storico-architettonico dell'area, attraverso il rispetto dell'impianto e dei caratteri dei padiglioni originari
- il consolidamento delle relazioni tra la città e il parco del Cardeto tramite la creazione di percorsi pedonali interni all'ambito dell'ospedale e la tutela del sistema del verde esistente

Vengono riportate in premessa le NTA del PRG per le parti di interesse.

2 riferimenti alla normativa urbanistica

Art. 71 - Aree Progetto prevalentemente costruite (APC)

Costituiscono tutte le zone di nuovo intervento previste dal PRG non comprese nelle Zone a Tessuto Omogeneo, relative ad aree prevalentemente costruite. Le eventuali Categorie principali di intervento relative agli edifici esistenti sono indicate nelle tavole di progetto 7A-Z in scala 1:2.000; in generale, trattandosi di interventi prevalentemente di riuso urbano, si applica la modalità d'intervento NC1.

Di seguito per ciascuna Area Progetto vengono definiti gli Usi previsti e gli Usi regolati (eventuali), le modalità di attuazione e i parametri urbanistici ed edilizi.

Per ogni area progetto viene indicata (tra parentesi) la Zona a Tessuto Omogeneo di riferimento.

Per le zone ed aree all'interno della ZTO 20 dovranno essere rispettate le prescrizioni specifiche di cui all'art.57.

APC 2 - Ospedale Umberto I (ZTO 3)

Riguarda il recupero (con possibilità di demolizione e ricostruzione) dell'area e degli edifici attualmente occupati dall'ospedale, una volta che tale attrezzatura sarà interamente trasferita. In pendenza di tale trasferimento sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2.

Usi previsti:

U1/1 abitazioni

U1/2 abitazioni collettive

U4/12 attrezzature di interesse comuni civili e religiose

Le attrezzature di interesse comune comprendono i servizi sociali di quartiere, quali centri civici, uffici di quartiere, sedi decentrate dell'amministrazione locale, sedi di associazioni di partecipazione dei cittadini all'attività politico/amministrativa di quartiere, organi decentrati dell'amministrazione pubblica, servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica, gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi ed assistenziali nonché le attrezzature complementari, quali spazi per attività culturali, ricreative e sportive.

U4/16 attrezzature per il verde

U4/19 attrezzature socio-sanitarie

U4/24 attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

U4/25 parcheggi attrezzati

Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo.

Parametri urbanistici ed edilizi: Indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = U_{fe}$

Altezza massima $H =$ pari all'esistente.

Prescrizioni specifiche: Attraverso l'elaborazione dello strumento urbanistico preventivo si dovrà stabilire quali edifici potranno essere demoliti e ricostruiti, fermo restando in generale, il vincolo di conservazione, tramite ristrutturazione e risanamento conservativo, degli edifici architettonicamente più interessanti. Negli interventi consentiti deve essere prevista una quota residenziale pari almeno al 50%. (U1/1 +U1/2)

In relazione ai nuovi usi previsti vanno reperite all'interno dell'area le superfici da destinare agli standard previsti all'art.69 delle NTA.

3 i n q u a d r a m e n t o u r b a n o

PREMESSA.

Lo studio per il Piano di Recupero ha inteso evidenziare gli elementi che sono alla base della trasformabilità dell'area nel rispetto delle prescrizioni del PRG.

L'impianto dell'ex ospedale Umberto I è estremamente caratterizzato, sia dal punto di vista architettonico, in quanto i padiglioni originari risalgono al primo decennio del 1900, sia dal punto di vista urbanistico, in quanto le caratteristiche dell'area hanno fortemente influenzato la viabilità interna. A queste caratteristiche si deve aggiungere il valore strategico che l'area assume nei confronti della città di Ancona, innanzitutto nel sistema delle centralità urbane che si innestano lungo gli assi stradali costituiti da Corso Matteotti, Corso Amendola e Viale della Vittoria: dal Teatro delle Muse, al Rettorato dell'Università di Piazza Roma, dal Palazzo di Giustizia, alla sede della facoltà di Economia nell'Ex Caserma Villarey, dalla sede del Comune, alle Poste centrali. A questo sistema si somma quello degli spazi pubblici: Piazza del Teatro, Piazza Roma, la nuova Piazza Pertini, Piazza Cavour, Piazza Don Minzoni, Largo Cappelli, Piazza Diaz, fino a culminare nel parco del Passetto. L'area dell'ex ospedale Umberto I ha i requisiti sia per diventare una nuova centralità grazie a funzioni residenziali e di interesse pubblico, ma presenta anche le dimensioni per accogliere al suo interno spazi al servizio del quartiere di rilevanza urbana.

Un discorso a parte è costituito dal rapporto dell'area con il retrostante Parco del Cardeto, infatti l'ex ospedale Umberto I è incastonato in parte fra il tessuto consolidato esistente determinato da Corso Amendola, Via Montenero, Via Cadore mentre nella parte superiore confina con il parco del Cardeto che in questi ultimi anni è stato acquisito dal Comune e oggetto di un programma di recupero da parte dell'amministrazione, quindi la trasformazione dell'area deve diventare un ulteriore tassello del processo di riqualificazione che finisce per coinvolgere un intero settore della città. Per questi motivi uno degli elementi principali dello studio è il rapporto fisico e funzionale che si deve instaurare fra l'area dell'Umberto I e il Cardeto, in modo che la trasformazione edilizia garantisca l'integrazione del parco con la città.

LA REGIONE URBANA: INSEDIAMENTO E CONTESTO.

L'esplicitazione di alcune riflessioni relative al rapporto dell'insediamento con la città consolidata, oltre che arricchire la lettura della regione urbana, possono essere utili per descrivere un percorso di continuità tra le ragioni del piano vigente e della variante.

All'inizio del XX secolo, la città storica si estendeva fino all'attuale piazza Cavour a ridosso del margine daziario, un imponente sistema fortificato demolito e traslato a partire dal primo decennio del secolo scorso. La posizione, la giacitura e la funzione del nuovo insediamento ospedaliero, costruiscono una cerniera tra città

consolidata e il nuovo quartiere in costruzione lungo l'asse mare-mare che ha come terminali il porto ed il passetto, ed un invito alla costruzione di collegamenti trasversali a questo asse: l'ingresso alla città dalla galleria del Risorgimento lungo via Giannelli ne è traccia evidente e permanente, mentre altri percorsi sono stati notevolmente ridotti di rango come la via Tre Cantoni. Questa centralità ha conferito nel tempo all'insediamento la valenza di interfaccia tra città storica e l'area nel frattempo recuperata a parco urbano del Cardeto dunque di cerniera tra i diversi modi di vivere gli spazi pubblici della città: piazze e parchi in prevalenza. Originariamente aperto sulla piazza, il margine era costituito da una cancellata. Prima delle addizioni del dopoguerra, l'area rappresentava l'unica discontinuità della cortina edilizia compatta, di bordo dei corsi Matteotti e Amendola. Perpendicolarmente a questo asse il fronte è molle e permeabile a costituire una quinta che alterna edilizia a vegetazione a margine del tessuto connettivo, come conseguenza delle scelte insediative e tipologiche suggerite dalla orografia del terreno. Trasversalmente al sistema dei corsi, le relazioni percettive si estendevano alla linea di crinale dell'area del Cardeto, mentre l'accessibilità fisica era contenuta entro i confini dell'area e selezionata dalla funzione. Con le addizioni del dopoguerra e la recinzione in muratura la percezione dell'insediamento dalle zone prossime ai suoi confini si è persa, mentre permangono le relazioni visive a distanza. Permangono ad oggi i Caratteri insediativi originali di "luogo salubre" declinati dall'armonia tra spazi pubblici e privati, percorsi pedonali aree di sosta, misura del verde ridurre la percezione e favorire l'accettabilità dell'alta densità edilizia.

L'AREA DELL'UMBERTO 1° TRA PUBBLICO E PRIVATO

Per i ragionamenti proposti, il margine fisico, normativo, funzionale, percettivo dell'area ovvero le relazioni tra esterno ed esterno, è il tema principale del piano di recupero, nella misura in cui la proposta sa cogliere gli elementi permanenti dell'identità del luogo tra memoria e attualità. In tal senso possono essere di aiuto alcune ulteriori considerazioni relative al margine, alle funzioni passate e future.

I confini a contatto con la città con il tempo hanno attenuato se non annullato la originaria trasparenza.

Viceversa gli altri confini sono sempre stati impermeabili, costruiti con muri di confine, o derivati dall'orografia del terreno o preesistenze monumentali, tracce cospicue di antiche fortificazioni.

La funzione sanitaria, di per se pubblica, connota un "luogo altrove", una eterotopia cioè una parte della città necessaria per la vita di una comunità ma, al tempo stesso, emarginata dal quotidiano sentire la vita in comune. Appartengono a questa specie oltre agli ospedali, ad esempio, le caserme e le carceri, i conventi cioè luoghi di permanenza limitata in qualche modo obbligata dalle regole sociali dove la vita si svolge con ritmi, finalità, caratteristiche, aspettative diverse appunto dalla comune e prevalente idea di quotidianità e dunque in qualche modo estranea a quest'ultima: il Lazzaretto è segno eloquente di una tale condizione.

Il PRG vigente sembra leggere tutto quanto in questo paragrafo si è scritto associando alla nozione di recuperabilità, la rivitalizzazione del ruolo di cerniera con la previsione di “almeno il 50% di residenza”: questa funzione in tutta evidenza segna il confine tra parte domestica e parte pubblica della città e dunque il ruolo di interfaccia di cui l'area dell'Umberto I° diventa l'emblema. La scelta del PRG in definitiva, traduce in chiave normativa i valori permanenti ed attuali dell'insediamento, in quanto tale e per le sue relazioni con la regione urbana: un luogo accessibile fisicamente in ragione dell'interesse della funzione prevalente. Il recupero dell'area non può prescindere dal rafforzare e dall'instaurare relazioni fisiche tra l'area e il suo intorno, compatibilmente con i valori di pregio espressi dalla tipologia insediativa, edilizia e costruttiva preesistente e dalla garanzia di permanenza del carattere di salubrità.

CARATTERI PERMANENTI DELL'IDENTITA' DEI LUOGHI

Tra gli altri sembra opportuno segnalare alcuni caratteri di pregio dell'insediamento, perché costituiscono premessa con i precedenti, delle ragioni della variante. Si tralasciano i caratteri permanenti degli edifici perché già l'attuale normativa del piano, interpreta correttamente con le categorie di intervento, il giudizio di valore sugli stessi.

- **accessi.** Data l'orografia del terreno ed il sistema distributivo interno sostenuto dall'ossatura della strada a serpentina, gli accessi a monte avvengono con passerelle sospese sullo “scannafosso” costituito da un fossato contenuto da un muro di sostegno, che garantisce la salubrità del piano altrimenti seminterrato. Questa soluzione caratterizza gli spazi esterni che sono per lo più organizzati in ambiti separati da siepi o muretti utilizzati dai degenti, vicini ai padiglioni e dai visitatori, vicini alla strada. A valle gli accessi originari erano spesso pavimentati o asfaltati, visto che gli accessi ai padiglioni o per le forniture avvenivano alla quota più bassa. Il rapporto dei singoli edifici con l'esterno, mediato e sistemato a terra in modo coerente e ricorrente, con soluzioni sobrie ed efficaci è davvero un carattere distintivo del luogo.
- **Materiali ed arredi.** La maggior parte degli arredi non presenta particolare pregio essendo stati sostituiti gli originali. Lo stesso discorso può essere fatto per il sistema di illuminazione mentre altri aspetti legati a soluzioni costruttive e alla scelta di materiali si preservano leggibili, diffusi e portatrici di valori sia propri che di relazione come detto. La necessità di soddisfare ad esigenze funzionali e terapeutiche del presidio sanitario, ha dato luogo al disegno di un sistema di aree di sosta con finiture che attingono al linguaggio “del moderno” e che nel loro insieme contribuiscono a conferire all'insediamento un carattere salubre ed ospitale. Emergenze di questo sistema sono piccoli manufatti

coordinati quali muretti, pavimentazioni, scoli, gradini, e materiali come il mattone, la pietra e il cemento liscio. Una tale finezza di disegno degli elementi architettonici "cosiddetti minori" si estende anche al margine della strada: i muretti e le cunette di scolo sono in mattoni.

- **Il verde.** Il verde inteso non solo come sistema botanico - vegetazionale ma come sistema connettivo di percorsi - aree pedonali, è anche esso uno dei caratteri da preservare in quanto declinazione del luogo salubre. Il verde inteso come "presenze arboree e arbustive" si richiama per specie al gusto estetico ricorrente nei parchi e giardini dell'epoca nella nostra zona: il valore aggiunto sta nel contribuire a qualificare le relazioni tra esterno ed interno, al pari dei manufatti descritti per gli accessi, e a qualificare le relazioni visuali tra le parti di città descritte più sopra.

- **Le preesistenti fortificazioni.** La preesistenza di consistenti relitti del sistema fortificato daziario che dal Forte Cardeto raggiungeva la lunetta di S. Stefano, affiora al margine del comprensorio qualificandone la natura ed il senso: è per questo irrinunciabile che il sistema delle fortificazioni si coniughi con l'esigenza di dialogo tra Parco e l'area del PdR, qualificandone il timbro e l'estensione.

4 la variante: motivazioni e contenuti

La presente variante al Il PdR dell'APC 2 approvato con DCC n. 48 del 21/04/2005, trae spunto sostanzialmente dagli approfondimenti progettuali della scala attuativa, che hanno:

- arricchito alcune conoscenze
- suggerito di attribuire un diverso peso ad alcune valutazioni iniziali
- invitato, per conseguenza, a dare diversa e tuttavia coerente soluzione ad alcuni aspetti affrontati dal Piano di Recupero.

Dalla data di entrata in vigore del PDR sono stati infatti elaborati ed approvati i progetti degli ambiti sistemici, approvato il progetto delle opere di urbanizzazione, sviluppati progetti edilizi di vari interventi, per alcuni dei quali è già stato rilasciato permesso a costruire, e soprattutto sono state condotte indagini e rilievi adeguati all'attuazione. Nel ripensare il PdR non è secondaria l'acquisizione dei pareri di Servizi ed Enti competenti nelle diverse materie, in sede di istruttoria dei progetti richiamati, non ultimo il parere della Soprintendenza ai Monumenti che invita esplicitamente a riflettere su alcune soluzioni prescritte dal piano vigente. L'esplicita domanda di variazione presentata da una delle proprietà in data 12/08/2008 prot. 75099 poi condivisa dalla Giunta con propria decisione del 28/10/08 lettera O/1 con la quale ha dato mandato ai Servizi di provvedere, ha svolto perciò il ruolo di catalizzatore di un processo di aggiustamento, ottimizzazione e approfondimento delle scelte del piano, da considerarsi fisiologico quando si interviene in area costruita ed a maggior ragione su un complesso monumentale. Gli obiettivi e le motivazioni fondamentali della variante, che discendono direttamente o indirettamente, esplicitamente o implicitamente dai ragionamenti proposti illustrando l'inquadramento urbano, vanno letti in relazione sistemica tra loro e con il sostegno degli approfondimenti e spiegazioni contenute nei successivi paragrafi di questa stessa relazione. In forma didascalica gli obiettivi tendono:

- **reimpiegare** le informazioni della fase realizzativa (conferenze dei servizi, pareri contenuti dei progetti approvati ecc..) per implementare la fattibilità delle previsioni e le coerenze del piano,
- **reinterpretare** la "vocazione pubblica" del sito intervenendo, implementandolo, sul sistema delle relazioni con le altre parti della città. Con particolare riferimento al parco del Cardeto e irrinunciabile garantire percorsi e spazi di sosta pedonali accessibili in senso trasversale, da piazza Cappelli al Cardeto, e in senso longitudinale, dall'ingresso da piazzale delle Ginestre al Pantano, facilitando in quota il collegamento tra le due parti di città confermando in parte la previsione del PdR vigente. Quest'ultimo percorso dovrà verosimilmente garantire anche i seguenti obiettivi con lo scopo di:

- **aprire un** vaso dove è situata la fortificazione anche per migliorarne la visibilità a valle
 - **creare** una zona pubblica che consenta di fruire correttamente la fortificazione da valle da collegare al sistema di percorsi pedonali che conducono verso la zona parco del Pantano
 - **Implementare** la fattibilità di realizzare collegamenti con il Parco del Cardeto, individuando una soluzione tra le possibili e non semplicemente una prescrizione planimetrica anonima;
- Si prospetta così una rete di percorrenze che, oltre a recuperare a sistema le piazze e gli spazi di sosta come nell'attuale previsione, dettaglia soprattutto il rapporto tra parti pubbliche e private;
- **confermare e valorizzare** alcuni caratteri insediativi irrinunciabili, scegliendo di confermare la sezione stradale preesistenze le previsioni del PdR per recuperare quel sistema di relazioni trasversali tra strada e padiglioni, che costituiscono preesistenza riconoscibile e caratterizzante l'identità del luogo. Questo significa rinunciare alla scelta un po' massimalista del piano vigente, che ha enfatizzato la valenza carrabile imponendo la dimensione di 7 mt per tutto lo sviluppo. Oltre alla perdita del sistema delle relazioni trasversali, una strada pubblica che collega la viabilità cittadina con un parcheggio pubblico sommatiale, questa è la previsione vigente, non sembra con il senno di poi la migliore soluzione per garantire la nozione di luogo salubre e quel pregio riconosciuto di quinta urbana che a gradoni alterna edifici ed alberi: in tutta evidenza la riprofilatura della strada implica l'abbattimento di molte specie arboree e arbustive di margine dell'infrastruttura, incidendo, oltretutto e nuovamente sul sistema delle relazioni trasversali quinta cui si è fatto cenno e alterando le originarie relazioni percettive con l'intorno urbano. Questa scelta implica ridurre la viabilità interna a privata e collocare diversamente la quota di parcheggi pubblici dell'ambito D, G1 e G2;
 - **garantire**, per conseguenza dell'obiettivo di cui al precedente punto, il mantenimento e la tutela del sistema arboreo vegetazionale ai margini del tracciato stradale
 - **orientare** l'impiego delle risorse finanziarie del soggetto attuatore, orientando le scelte per una diversa catalogazione delle opere a scomputo, privilegiando quelle che meglio possano garantire alcuni obiettivi originari del piano;
 - **ridurre il** costo manutentivo delle opere o aree a carico della AC, pur garantendo gli obiettivi della permeabilità, attraversabilità, accessibilità dell'area e la dotazione di presidi (aree o edifici) pubblici all'interno;

- **separare** la viabilità , i parcheggi e gli accessi carrabili pubblici da quelli privati, ridistribuire i parcheggi ed il verde sia per realizzare gli obiettivi già illustrati che per alcune considerazioni sostenute dagli approfondimenti progettuali (ad esempio la superficie a parcheggio dell'ambito G1 teorica prevede nel Pdr vigente, 280 posti auto per una superficie di mq. 8500 mentre l'approfondimento alla scala edilizia da un valore di 219 posti auto per una superficie di mq. 7246;
- **ricalibrare** il dimensionamento a seguito di due nuove perizie giurate basate sul rilievo del 2007, le quali accreditano una SUL maggiore di quella vigente pari a 34.219 mq (incremento mq. 124);
- **aggiornare** convenzione e nta congruentemente con le variazioni introdotte. A questo proposito particolarmente significativa la disciplina relativa ai tempi di realizzazione e alla gestione dei parcheggi privati P3 atteso che sono diversamente distribuiti e proposti in quantità notevolmente superiore al fabbisogno minimo (circa 1.450 mq in più), per la coerenza con i principi informatori del piano vigente e quelli della variante;
- **applicare** l'art.21 bis all'ambito E per conseguire una riduzione della permeabilità del suolo e favorire un range più ampio di soluzioni possibili a livello insediativo;
- **prevedere** la demolizione di alcuni manufatti tra i quali la portineria, per garantire l'accessibilità pedonale da largo Cappelli e valorizzare il padiglione "storico identificato con il n.2 e la cabina enel per la realizzazione del percorso pedonale lungo il tracciato della cinta daziaria;
- **rinunciare alla demolizione** della testata dell'edificio dell'ambito A, in quanto:
 - o il suo recupero all'interno dell'ambito potrebbe risultare a basso indice di fattibilità a parità di superficie di sedime e altezza, quest'ultima non modificabile se non in variante al PRG,
 - o è evidente una pressoché inconsistente incongruità con il resto dell'addizione della ripresa post bellica,
 - o non sussistono le motivazioni originarie che avevano previsto la demolizione, atteso che viene mantenuta la sezione stradale originaria
- **ricalibrare** gli standard per effetto delle modifiche e della maggiore SUL accertata delle quote di parcheggio U4/25;

- **ampliare** il perimetro del PDR per realizzare con maggior facilità il percorso di collegamento tra via Matteotti ed il Cardeto, senza modificare il perimetro dell'APC, attribuendo all'area modesta aggiunta la disciplina già del PRG e dunque, in conformità con lo strumento urbanistico generale;
- **ricavare** nel sottosuolo degli ambiti G2 e D parcheggi privati P3 ulteriori, allo scopo di aumentare lo standard edilizio
- **valorizzare** il patrimonio comunale atteso che tutti i parcheggi P2 e una quota di parcheggi P1 previsti dal PdR vigente a raso e che dovranno essere ceduti gratuitamente, nella presente variante sono tutti al coperto all'interno di una struttura edilizia. La dotazione dei parcheggi pubblici è superiore di 164 mq della dotazione minima e di poco superiore alle previsioni del PdR vigente (20 mq);

Inoltre:

- preso atto della manifestazione di disinteresse per le destinazioni d'uso attribuite dal piano vigente ai padiglioni 3 ¹, 12 e 13 ² rispettivamente da parte della Regione Marche e dell'ERSU;
- preso atto del rinvenimento di un tratto significativo della cinta daziaria;
- della nota prot. 84101 del 21/09/2011 del Dirigente Settore Assistenza agli Organi Dott. Ciro del Pesce con la quale veniva ritirata la pratica iscritta all'odg del Consiglio Comunale con il n.2549/2010 "*variante al PdR ex Umberto I°*"

la variante acquisisce i seguenti contenuti in in conformità al PRG vigente

- **separare** l'ambito A in 2 subambiti, il primo che comprende i padiglioni 1 e 2 ed il secondo che ricomprende il padiglione 3 per conferire autonomia progettuale alle due proprietà intessate;
- **considerare** il vincolo soprintendenza bb.aa. per cinta daziaria rinvenuta a seguito dell'attività autorizzata di cantiere;
- **cambiare** la destinazione d'uso del padiglioni 3, di proprietà del Soggetto Attuatore, in residenza atteso che la Regione sembra aver manifestato l'intenzione di voler concentrare solo sui padiglioni 1 e 2 di sua proprietà, i servizi sanitari di sua competenza;

¹ Verbale della conferenza dei servizi Regione – Comune del 2 marzo 2010 acquisita al prot.89386 il 12.10.2010 e nota del 7 luglio 2010 prot.62467

² Delibera di disinteresse dell'ERSU n.3 del 30.03.2010. La comunicazione di disinteresse dell'ESU è stata comunicata alla Santarelli Costruzioni spa il 2 aprile 2010 e trasmessa da quest'ultima all'A.C in allegato alla nota 28.04.2010 prot.39767; l'offerta della Santarelli Costruzioni spa all'ERSU del 17.2.2010 è stata acquisita al protocollo il 18.10/2010 prot.91182

- **cambiare** la destinazione d'uso dei padiglioni 12,13 in residenza, atteso il disinteresse che l'ERSU sembra aver manifestato per la realizzazione delle previste residenze per studenti;;
- **Utilizzare** le quantità edilizie conseguenti le demolizioni previste in Ambito D (circa 50mq) per la realizzazione di una piccola struttura di presidio della copertura del parcheggio in Ambito G1 (bar, pubblico esercizio..)

5 sistema della viabilità e degli accessi

Il recupero dell'area non può prescindere dall'esame scrupoloso del sistema della viabilità e degli accessi esistenti. Il confine inferiore dell'area, delimitato dal Largo Cappelli e relativi giardini, si trova alla confluenza della fine di Corso Matteotti a sinistra, e dell'inizio di Corso Amendola a destra. I confini laterali presentano una situazione disomogenea, mentre a sinistra il confine è rappresentato dai retri delle abitazioni su Via Volturno a destra si trova via Montenero che è una strada senza sbocco e di servizio per le residenze adiacenti.

Gli attuali accessi carrabili all'area sono:

- 1 ingresso principale da Largo Cappelli
- 1 ingresso secondario lungo Via Montenero
- Gli attuali accessi pedonali sono
- 3 ingressi su Largo Cappelli

All'interno dell'area la viabilità è a tornanti lungo le quattro file di padiglioni, tale impianto risulta essere l'unico praticabile per rispettare le quote dell'area che passano dai 40m dell'ingresso ai 64m dei padiglioni più in alto, con un dislivello di circa 25m.

L'ipotesi planovolumetrica del Piano di Recupero ripropone quindi il sistema della viabilità a tornanti con accesso principale da Largo Cappelli attraverso lo schema ad enclave esistente. Non essendoci uscite nella parte superiore, la viabilità non è di attraversamento per raggiungere altre parti di città, ma è esclusivamente al servizio degli edifici pubblici e privati.

Confermando sostanzialmente gli accessi carrabili preesistenti il piano, la variante individua dunque i seguenti accessi carrabili:

- L'uscita e l'ingresso degli autoveicoli che sostano nei parcheggi privati P3 dl parcheggio G1, G2 , D G3, avvengono attraverso la strada interna privata: il traffico privato si interfaccia con la rete pubblica attraverso l'accesso in Piazza Cappelli;
- L'uscita e l'ingresso dei parcheggi P1 e P2 collocati all'interno dell'ambito G1 avviene direttamente su via Montenero alla confluenza con via Maratta;

6 il sistema dei parcheggi

L'ipotesi planovolumetrica del Piano di Recupero propone una scelta molto definita: al fine di scoraggiare il transito interno e di ovviare all'incongrua occupazione degli spazi di pertinenza asfaltati, non sono realizzati parcheggi pertinenziali intorno ai padiglioni da recuperare, dove sarà consentita la sosta esclusivamente temporanea. Si tratta quindi di localizzare la dotazione di parcheggi dell'intera APC concentrandola in punti strategici rispetto all'impianto viario e al sistema delle altimetrie. A questo proposito sono individuate tre aree:

- area 1 (Ambito Unitario di Intervento G1)

l'area attualmente occupata dal padiglione 4, definita dal primo e secondo tornante dalla parte di Via Montenero. La scelta dell'area non dipende solo dal fatto che è attualmente occupata da padiglioni di scarso valore, ma dal fatto che è possibile realizzare un parcheggio multipiano interrato con uscita ed ingresso su Via Montenero in asse con Via Maratta, infatti in quel punto la strada è al livello di 48,7m, mentre subito sopra, all'interno del perimetro dell'ex ospedale è a livello di 52,5m. Il varco diretto su via Montenero sarà utilizzato dalle auto in sosta nel parcheggio pubblico (P1 e P2 standard urbanistici e dei P3 afferenti gli edifici 10 e 11 dell'ambito D) collocato a piano terra e completamente autonomo. I piani superiori saranno utilizzati per i parcheggi privati (P3), necessari a soddisfare una quota dello standard edilizio dell'area. Complessivamente il parcheggio multipiano interrato può ospitare circa 219 posti auto P3, P2, P1 (contro i 280 previsti dal PdR vigente) per complessivi mq. 7.247 di superficie (contro mq. 8.500 previsti dal Pdr vigente): tale decremento in termini di superficie è dovuto con probabilità, alla differenza tra la superficie teorica calcolata planimetricamente dal piano vigente e superfici definite dal progetto edilizio oggetto di permesso a costruire rilasciato.

Nei piani di attuazione degli strumenti urbanistici generali, la porzione destinata a parcheggio delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dei nuovi insediamenti, è realizzata mediante l'individuazione della superficie complessiva destinata a parcheggio sommando le singole superfici di parcheggi realizzati in tipologia multipiano. Il profilo economico va ricondotto nell'ambito degli scomputi, comprese le valutazioni sui costi che l'attuatore debba sostenere, in particolare in presenza della irripetibilità delle eccedenze realizzative rispetto agli oneri tabellari comunque garantiti nel loro pagamento.

Il livello -3 è destinato a contenere i parcheggi (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) dovuti per i parametri urbanistici del piano. Tali opere di urbanizzazione sono oggetto di cessione ai sensi dell'art. 33 lett.b) L.R. 34/92.

Pertanto il profilo economico andrebbe ricondotto nell'ambito degli scomputi e limiti, comprese le valutazioni sui costi che l'attuatore debba sostenere, in particolare in presenza della irripetibilità delle eccedenze realizzative rispetto agli oneri tabellari comunque garantiti nel loro pagamento.

- area 2 (Ambito unitario di Intervento G2)

l'area posta ai bordi della fascia superiore confinante con la zona del parco del Cardeto denominata "Pantano", ospiterà un parcheggio multipiano interrato per circa 112 posti auto P3 (contro i 58 circa P1 previsti dal PdR vigente) di cui 5 per disabili per una superficie di mq 4.349 (contro mq. 1.756 previsti dal Pdr vigente);

- area 3 (Ambito Unitario di Intervento G3)

nell'area posta al termine dell'ultimo tornante in corrispondenza dell'attuale uscita su via Montenero e in parte asfaltata e già adibita alla sosta a raso, verranno realizzati posti auto di tipo P3 interrati per un piano.

- Area 4 (Ambito unitario di intervento D)

Nell'ambito D dovranno essere realizzati i parcheggi privati di tipo P3 ad esclusivo servizio delle attrezzature pubbliche in Ambito D, per un totale di 4 posti auto corrispondenti ad una superficie di 50 mq.

La localizzazione delle tre aree parcheggio avviene nella *tav. 7 – localizzazione e tipologia del verde e dei parcheggi* attraverso le seguenti CATEGORIE QUALITATIVE:

Pm - Parcheggio multipiano

Gli standard di parcheggio, ai fini della verifica della dotazione, sono classificati in base all'art. 20 delle NTA del PRG e individuati nella *tav.8 – Tavola normativa* nel seguente modo:

P1 – Parcheggi di urbanizzazione primaria

P2 – Parcheggi di urbanizzazione primaria e/o secondaria

P3 – Parcheggi a servizio esclusivo degli edifici

Rispetto al piano vigente, si registra una maggiore superficie a parcheggio, complessivamente pari a circa 1447 mq. L'incremento è sostanzialmente determinato dalla quota di parcheggi privati P3 paria circa 1477 Mq. L'aumento di superficie P3 non corrisponde un aumento di posti auto corrispondente (ad esempio se la superficie di parcheggio fosse di 30,4 mq come da tabella sotto riportata i posti auto dovrebbero essere 49 e salirebbero a 59 con l'unità di misura ricorrente di 25 mq/auto): complessivamente i parcheggi P3 aumentano

di 20 unità. La non corrispondenza proporzionale tra l'aumento di superficie dedicata, dunque aumento degli standard reperiti, e numero degli stalli, è da collegarsi agli approfondimenti di scala progettuale di cui si è detto e dei quali la variante in parte si nutre, dalla scelta di qualificare l'offerta privata con box piuttosto che il semplice posto auto e dalla previsione di un numero maggiore di posti auto per diversamente abili la cui superficie di parcheggio è maggiore di quelle convenzionali: quest'ultimo tipo di parcheggio è previsto in numero doppio di quelli previsti per legge (2 ogni 50 invece di 1 ogni 50). I parcheggi pubblici diminuiscono di circa mq 30, in quanto l'incremento di parcheggi P2 dovuti alla nuove residenze, non compensa la perdita dei parcheggi P1 previsti dal piano vigente per soddisfare la domanda di standard relativa alle destinazione U1/2 e U4/19 che la variante sostituisce con l'uso U1/1. Tutti i parcheggi pubblici hanno accesso direttamente dall'esterno dell'APC e il 100% è collocato all'interno di autorimesse.

PIANO VIGENTE											
	Parcheggi totali				Parcheggi Pubblici			Parcheggi P3			
	<i>tipo P previsto</i>	<i>sup totale</i>	<i>posti auto</i>	<i>mq a parch.</i>	<i>P1/P2</i>	<i>mq a parch.</i>	<i>posti auto</i>	<i>P3</i>	<i>mq a parch.</i>	<i>posti auto</i>	
ambito D	P1-P2-P3	1.043			739	30,4	24	304	30,4	10	
ambito G1	P1-P3	8.500	280	30,4	320	30,4	11	8.180	30,4	269	
ambito G2		1.756			1.756	30,4	58	0		0	
		11.299			2.815		93	8.484		279	
VARIANTE											
	Parcheggi totali				Parcheggi Pubblici			Parcheggi P3			
	<i>tipo P previsto</i>	<i>sup totale</i>	<i>posti auto</i>		<i>P1/P2</i>	<i>mq a parch.</i>	<i>posti auto</i>	<i>P3</i>		<i>posti auto</i>	
ambito G3	P3	834	27					834	27,0	27	
ambito G1	P1-P2-P3	7.247	219	33,1	2.785	33,1	84	4.462	33,1	135	
ambito G2	P3	4.349	112					4.349	112,0	112	
ambiti B,C,D,F	P3 (raso)	316	25					316	25	25	
		12.746			2.785		84	9.961		299	

N.B.: Non sono stati inseriti nella tabella i parcheggi P3 dell'ambito E la cui quantità prevista nel piano vigente rimane inalterata.

7 sistema del verde e dei percorsi pedonali

Una delle caratteristiche dell'area è la dotazione di verde (15.430 mq di verde esistente pari al 33,94% dell'intera superficie dell'area) localizzato intorno ai padiglioni con la presenza sparsa di alberi ad alto fusto, che sono censiti all'interno della tavola 5 – Individuazione delle emergenze botanico-vegetazionali. Il mantenimento dell'impianto viario e il recupero dei padiglioni consente la conservazione del maggior numero di essenze esistenti, coerentemente alla riprofilatura della strada interna che viene adeguata agli standard viabilistici e dotata su un lato di un marciapiede pubblico e alla costruzione del parcheggio interrato all'interno dell'Ambito Unitario di Intervento G1.

Determinanti per la fruibilità dell'area sono i percorsi pedonali sia pubblici che privati. Il progetto di variante prevede la costruzione di un sistema di percorsi pedonali pubblici di tre tipi sostanziali:

- il primo di risalita e collegamento di collegamento tra largo Cappelli ed il Cardeto lungo il margine nord come prosecuzione di via Tre Cantoni;
- il secondo più composito, costituito da una rete che collega tutti i padiglioni e permette la risalita del versante con viali longitudinali e scale o rampe trasversali, per valorizzare il sistema degli ingressi ai padiglioni residenziali ed il rapporto tra spazi pubblici ed aree pertinenziali private;
- il terzo di rilevante spessore perché introduce un valore aggiunto e nuovo alle relazioni del comprensorio con la città, è il corridoio verde previsto nella parte superiore a diretto contatto con il parco del Cardeto che congiunge l'ingresso al Parco dal Piazzale delle Ginestre con lo spazio pubblico posto al margine estremo dell'APC 2 a confine con l'area denominata "Pantano". Su questo punto vale come approfondimento la relazione del servizio riqualificazione Urbana redatta per una prima ipotesi di fattibilità del percorso" *Nel progetto preliminare di sistemazione dell'accesso al parco del Cardeto dal quartiere Panoramica, elaborato dal Servizio Riqualificazione Urbana, era stato previsto un collegamento pedonale che, dalla quota d'ingresso al parco dell'attuale Piazzale delle Ginestre, potesse raggiungere la zona del Pantano o dei Casermaggi attraversando l'area dell'ex ospedale Umberto I.*

Tale previsione era stata, anche se con diverso tracciato, recepita dal piano di recupero che disciplina la trasformazione dell'area stessa individuata come AP dal PRG.

In fase successiva sono stati realizzati i lavori edilizi per la creazione dell'accesso al parco da V.Panoramica e si è proceduto alla conseguente bonifica dell'area ad immediato ridosso del Parco.

Questa situazione ha permesso di verificare e meglio localizzare la presenza di un'importante struttura fortificata, che rimane uno degli ultimi resti della cintura daziaria che dal forte Cardeto, raggiungeva la Lunetta di S.Stefano, attraversando la sede di piazza Cavour. La fruizione di questa importante testimonianza resta nell'attuale situazione fortemente penalizzata per il fatto che l'ingresso si situa ad una quota più bassa delle zone del parco e risulta accessibile solo a valle nell'area dell'ex Umberto I che al momento non è collegata con il parco.

Nella fase attuale in cui sono state effettuate le demolizioni dei corpi aggiunti previste dal Piano di Recupero, sono anche meglio fruibili e visibili i siti, perciò è stato possibile effettuare un rilievo piano altimetrico sulla base del quale verificare l'effettivo tracciato del percorso, che nella sua prima parte deve vincere il notevole dislivello (oltre 12 metri).

In una fase successiva è stata sottoposta, dal soggetto attuatore, al Settore Riqualficazione Urbana una diversa soluzione progettuale del percorso pedonale per la quale in data 29/09/2011 prot. N 86404 lo stesso settore ha espresso parere favorevole ritenendo che *"le modifiche apportate al percorso rispetto allo schema precedentemente presentato sono dovute alle verifica delle pendenze ed al rispetto delle prescrizioni normative destinate a fare in modo che il percorso stesso abbia le caratteristiche per la percorrenza da parte dei disabili"*

Per tutto quanto premesso, si ritiene che la variante al Pdr dell'area dell'Umberto I°, debba recepire la proposta elaborata affinché siano garantite in modo soddisfacente e fattibile, le relazioni tra le diverse parti della città interessate, utilizzando in modo adeguato le aree di confine del Parco del Cardeto e del comprensorio dell'ex Umberto I°

La localizzazione del verde avviene nella *tav. 7 – localizzazione e tipologia del verde e dei parcheggi* attraverso le seguenti CATEGORIE QUALITATIVE:

V - Verde totalmente permeabile e piantumato

Vc - Verde carrabile parzialmente permeabile

Vp - Verde pedonale minimamente permeabile

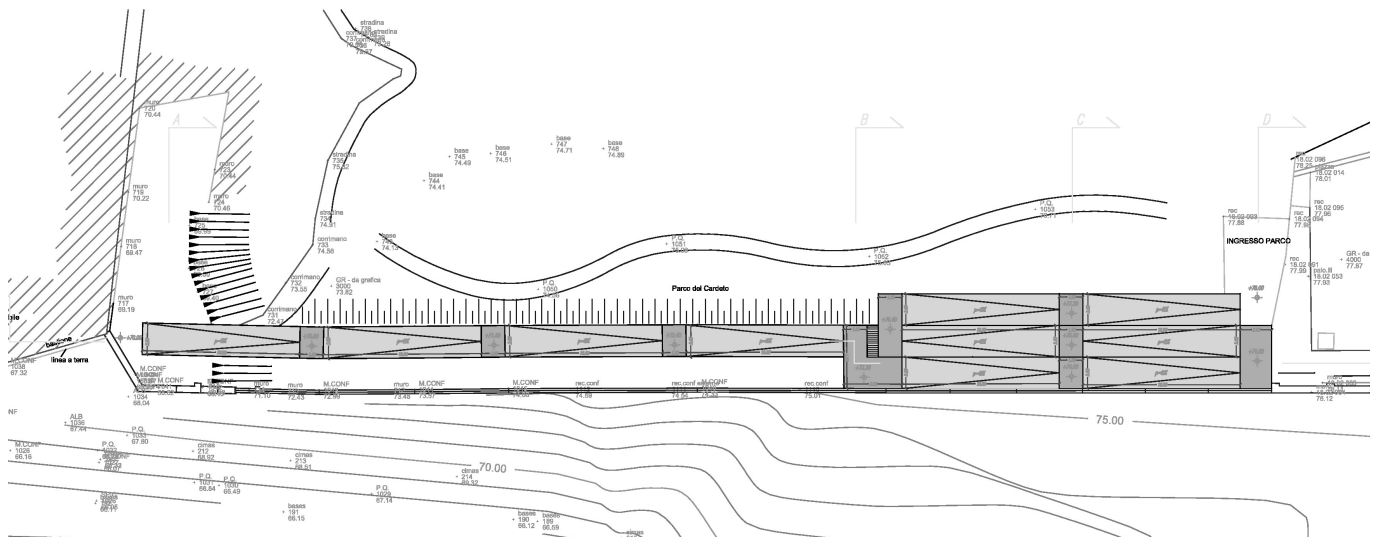
Tutte le aree adibite a verde e parcheggio sono individuate nella tavola tramite una sigla che fa riferimento alla tipologia e all'ambito di appartenenza.

Gli standard di verde, ai fini della verifica della dotazione, sono classificati in base agli art. 21 delle NTA del PRG e individuati nella *tav.8 – Tavola normativa* nel seguente modo:

V1 – Verde di urbanizzazione primaria

V2 – Verde di urbanizzazione secondaria

V3 – Verde privato di vicinato



8 sistema degli spazi pubblici attrezzati

Il disegno del piano di recupero individua un chiaro sistema degli spazi pubblici basato su 4 zone specifiche e sulla rete di percorsi pedonali trasversali che innervano tutta l'area fino al soprastante Parco del Cardeto.

Le quattro zone per attrezzature pubbliche sono localizzate strategicamente all'interno del piano e nel pieno rispetto dell'impianto originario:

- l'Ambito Unitario D, all'interno del quale sono collocati i padiglioni 10 e 11, destinato interamente ad attrezzature pubbliche, per il rispetto degli standard di cui al D.M 1444/68;
- l'area soprastante il parcheggio multipiano all'interno dell'Ambito Unitario G1 attrezzato per diventare uno spazio pubblico completamente in piano di dimensioni significative e fruibile dagli abitanti dell'interno quartiere: è stato dotato di una "piccola struttura di presidio" per poter ospitare associazioni, un punto di aggregazione (U4/12-U4/16-U4/25);
- l'Ambito Unitario G2 destinato ad ospitare uno spazio pubblico di dimensioni contenute, ma posto in una posizione strategica rispetto al Parco del Cardeto e al nuovo sistema di accessi realizzati dall'amministrazione al lato della Caserma Villarey, al nuovo accesso da piazza delle Ginestre e allo slargo dinnanzi la fortificazione daziaria.

La localizzazione degli spazi pubblici attrezzati avviene all'interno della *tav. 7 – localizzazione e tipologia del verde e dei parcheggi* attraverso la seguente CATEGORIA QUALITATIVA:

Sp – Spazi pubblici attrezzati, all'interno dei quali il Progetto Unitario dovrà definire l'esatta quantificazione qualificazione e localizzazione delle attrezzature pubbliche

9 sistema dei padiglioni e degli Ambiti Unitari di Intervento

Lo studio in base alla documentazione contenuta nell'archivio storico del Comune di Ancona, ha identificato i padiglioni appartenenti all'impianto originario, che è stato edificato agli inizi del secolo scorso (1906-1910). I padiglioni originari sono: il padiglione centrale situato nella prima fila prospiciente Largo Cappelli, il padiglione della seconda fila e i tre padiglioni della terza fila, tutti simmetrici rispetto all'asse centrale trasversale, più i due padiglioni gemelli opportunamente distanziati, destinati originariamente ai malati di Tbc e pesantemente rimaneggiati nel corso degli anni. Tali padiglioni sono realizzati in muratura portante e sono caratterizzati da un discreto livello di finitura tipico dell'edilizia specialistica dell'epoca ottenuta tramite la forma e la distribuzione delle aperture, l'uso di sobri elementi decorativi come cornici marcapiano, lesene, riquadrature, che connotano l'immagine complessiva dell'area.

L'analisi dei caratteri storico-stilistici ha quindi determinato la scelta dei padiglioni da recuperare, rispetto a quelli che, edificati in epoche successive e privi di elementi di pregio architettonico, possono essere sostituiti. L'ipotesi planovolumetrica del Piano propone quindi il recupero dei padiglioni originari e il conseguente rispetto dell'impianto originario a fasce altimetriche.

Per differenziare il tipo di intervento e le regole della trasformazione all'interno dell'APC, e per rendere maggiormente flessibile il processo di trasformazione il piano individua degli Ambiti, più precisamente:

- *Ambiti Sistemici di Intervento (ASI)* che identificano e disciplinano sistemi selezionati su base funzionale.

Gli Ambiti Sistemici di Intervento sono 4:

- Ambito Sistemico del verde che si occupa della conservazione e valorizzazione del patrimonio botanico vegetazionale esistente
- Ambito sistemico della viabilità che si occupa di tutti gli interventi sulla viabilità carrabile
- Ambito sistemico delle reti tecnologiche che si occupa di tutti gli interventi sulle reti tecnologiche
- Ambito sistemico dei materiali e degli arredi

- *Ambiti Unitari di Intervento (AUI)* che identificano porzioni di territorio all'interno della APC caratterizzate da usi prevalenti e da specifiche categorie di intervento

Gli Ambiti Unitari e gli Ambiti Sistemici sono tra loro complementari: le norme degli Ambiti Sistemici integrano e completano quelle degli Ambiti Unitari.

Gli Ambiti Unitari di Intervento (AUI) sono 9:

- ambito A situato nella prima fascia prospiciente Largo Cappelli
- ambito B situato nella seconda fascia
- ambito C situato nella terza fascia comprendente i primi 3 padiglioni
- ambito D situato nella terza fascia comprendente l'ultimo padiglione e la camera mortuaria
- ambito E situato nella quarta fascia posta a contatto con il Parco del Cardeto
- ambito F situato nella quarta fascia a contatto con Via Montenero
- ambito G1 situato nella seconda fascia a contatto con Via Montenero
- ambito G2 situato nella quarta fascia posta a contatto con il Parco del Cardeto nella parte denominata "Pantano"
- ambito G3 situato al termine della strada di distribuzione interna

Gli otto ambiti si suddividono in due tipologie:

- 1 **Ambiti Unitari di Intervento di recupero** (ambito A, B, C, D, F) che corrispondono alle aree contenenti i padiglioni dell'impianto originario compresi gli ex padiglioni della Tbc nell'attuale conformazione
- 2 **Ambiti Unitari di Intervento di trasformazione** (ambito E, G1, G2, G3) che corrispondono alle aree dove sono ubicati i padiglioni di più recente costruzione (anni 50-60) e ai nuovi parcheggi interrati.

La superficie Utile totale dell'intera APC 2 è di 34.219 mq, di questa 28.232 mq (pari al 82% circa) è interessata da interventi di recupero. I restanti 5.987 mq (pari al 18% circa) recuperati dalle demolizioni degli annessi e dei padiglioni di scarso valore architettonico sono così ridistribuiti: nell'ambito unitario di Intervento A mq. 40, nell'ambito di intervento G1 mq 53 e nell'ambito unitario di Intervento E mq. 5.934. In tal modo vengono rispettate globalmente la previsione del -PRG-: $S_u = S_{ue}$.

10 destinazioni d'uso

La scelta delle destinazioni d'uso è di fondamentale importanza sia per il recupero dell'area, sia per la sostenibilità dell'intervento, l'ambito dell'ex ospedale Umberto I si deve caratterizzare, sia per la localizzazione di servizi di interesse pubblico a livello urbano e di quartiere, sia per la residenza, che in base all'uso regolato previsto dal PRG non deve essere inferiore al 50%. (il Pdr vigente attesta la residenza sul 67% circa della SUL totale): con questa variante la residenza incide per il 78%

Lo schema funzionale adottato prevede la localizzazione dei servizi in due Ambiti Unitari di Intervento specifici: ambiti A (padiglioni 1 e 2) e D e la distribuzione delle varie tipologie di residenza negli ambiti B, C, E, F, A (limitatamente al padiglione 3) consentendo il recupero dei padiglioni contestualmente alla realizzazione della quota residenziale.

All'interno dell'Ambito Unitario di Intervento A situato a diretto contatto con la città, i padiglioni n. 1 e 2, che prospettano su Largo Cappelli potrebbero continuare ad ospitare funzioni sanitarie: uffici poliambulatoriali attualmente ospitati al Viale della Vittoria, oltre al servizio di Pronto Soccorso.

Nell'Ambito di Intervento Unitario D situato al bordo dell'area verso via Montenero dovranno localizzarsi quota parte (qualità e quantità) dei servizi per il soddisfacimento degli standard di cui al D.M. 1444/68.

Le due fasce centrali, corrispondenti agli Ambiti Unitari di Intervento B e C dove è previsto il recupero dei padiglioni esistenti e la fascia in alto corrispondente all'ambito E di nuova costruzione dovrebbero ospitare la residenza, rivolta in particolare alle nuove tipologie famigliari: single o nuclei con due componenti, e alle nuove esigenze abitative: abitazioni studio e abitazioni con possibilità di spazi collettivi di relazione.

Schematizzando

ambito A	attrezzature socio-sanitarie (padiglioni 1, 2) e residenze solo (padiglione 3)
ambito B	residenze
ambito C	residenze
ambito D	servizi pubblici di quartiere parcheggio a raso e interrato
ambito E	residenze
ambito F	residenze
ambito G1	parcheggio multipiano interrato
ambito G2	parcheggio multipiano interrato e a raso
ambito G3	parcheggio interrato

11 modelli di sostenibilità della trasformazione

Tutti gli interventi all'interno dell'area dell'ex ospedale Umberto I devono essere realizzati secondo principi di risparmio energetico, urbanizzazioni innovative, architetture ecocompatibili e conformemente a quanto previsto dalla LR 14/2008

Relativamente al risparmio energetico sia nei padiglioni da recuperare che negli edifici di nuova costruzione potrebbero essere montati pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e laddove possibile per la produzione di acqua calda, il progetto edilizio dovrà naturalmente verificare la compatibilità di tali strutture sui padiglioni esistenti oltre a prevedere l'utilizzo di tutti gli accorgimenti per un adeguato isolamento delle strutture.

Per quanto riguardano le opere di urbanizzazioni primarie e secondarie, oltre alla divisione delle acque reflue all'interno del ciclo idrico integrato, le fognature dovranno essere realizzate in maniera da essere ispezionabili. Accanto alle normali reti tecnologiche dovrà essere prevista una rete cablata a larga banda, per permettere a tutte le unità edilizie connessioni multimediali.

12 opere di urbanizzazione

Come anticipato in premessa, il progetto delle opere di urbanizzazione e prima, il progetto degli ambiti sistemici sono stati già approvati prima che la presente variante iniziasse il suo corso redazionale. Come meglio precisato in normativa, valgono le soluzioni tecniche, costruttive, i materiale ed il sistema prestazionale adottate nei progetti di opere, conformi al piano vigente. Le varianti al progetto delle OOU approvate seguono lo stesso iter utilizzato per la loro approvazione se conformi al PdP.

Laddove parti o ambiti di urbanizzazione non siano stati approvati o debbono essere predisposte varianti, queste saranno realizzate con soluzioni tecnico costruttive della stessa specie di quelle già approvate, per le parti non disciplinate dalle nta del PdR

superamento delle barriere architettoniche

Ai fini del superamento delle barriere architettoniche secondo le prescrizioni della normativa vigente, in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, dovranno essere previsti gli accessi ai marciapiedi e gli spazi di manovra necessari per persona diversamente abile ove necessario. Inoltre saranno realizzati specifici parcheggi riservati a persone diversamente abili pari al doppio della normativa vigente (2 posti ogni 50)

13 elenchi catastali

ELENCHI CATASTALI				
CATASTO TERRENI				
<i>foglio</i>	<i>num</i>	<i>qualità</i>	<i>Superficie (ha.a.ca.)</i>	<i>Proprietà</i>
9	1013(parte)	ENTE URBANO	03,98,39	SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A
9	1014	ENTE URBANO	00,09,65	ASUR
9	1015	ENTE URBANO	00,19,03	ASUR
9	1016	ENTE URBANO	00,23,23	ASUR
9	1017	ENTE URBANO	00,00,81	ASUR
9	1018	ENTE URBANO	00,00,95	ASUR
9	1020(parte)	ENTE URBANO	00,00,05	AZIENDA OSPEDALIERO – UNIVERSITARIA OSPEDALI RIUNITI UMBERTO I – G.M. LANCISI – G. SALESÌ
9	1	ENTE URBANO	00,00,00	DEMANIO DELLO STATO
9	10	ENTE URBANO	00,00,00	DEMANIO DELLO STATO
9	190	ENTE URBANO	00,00,00	DEMANIO DELLO STATO
9	31(parte)	ENTE URBANO	00,00,05	GIROMBELLI MAFALDA
9	strada		00,00,07	VIA MONTENERO
9	32(parte)	ENTE URBANO	00,00,19	MAGGIO SILVIA MEME' EMANUELE MEME' EMILIANO MEME' LUCA
9	33(parte)	ENTE URBANO	00,00,59	TINELLI FRANCESCA
9	887(parte)	ENTE URBANO	00,00,41	ASUR
9	888(parte)	ENTE URBANO	00,00,15	GIROMBELLI MAFALDA
9	890(parte)	ENTE URBANO	00,00,26	ORSINI MARIA GRAZIA

14 dati quantitativi fondamentali

parametri urbanistici ed edilizi, superfici a parcheggio e verde previsti dal piano divisi per Ambiti Unitari di Intervento

Area Umberto I calcolo delle superfici all'interno degli ambiti

	St	strada privata	Sup. ambiti	Su prog	Vol prog	Sc prog.	P prog	V prog	Servizi prog
ambito A	lotti A1.1/A1.2		5.859	6.555	28.082	2.303	0	1.630	
	lotto A2			3.681	13.901		0	1.738	
ambito B			8.004	6.405	29.335	2.157	120	5.727	
ambito C			7.431	6.259	28.916	2.193	75	5.163	
ambito D			3.075	960	4.229	372	50	0	3.025
ambito E			5.278	5.934	26.988	4.222	1.780	1.056	
ambito F			3.591	4.372	19.931	1.090	71	2.430	
ambito G1			2.296	53	159	53	7.247	2.243	
ambito G2			3.776	0	0	0	4.349	2.598	
ambito G3			405	0	0	0	834	405	
totale	45.457	5.742	39.715	34.219	151.541	12.390	14.526	22.990	3.025

La superficie dell'APC 2 è di mq. 45.412

La superficie territoriale del Piano di recupero è di 45.457 mq.

- le strade occupano 5.742 mq pari al 12,6%
- i 9 Ambiti Unitari di Intervento occupano 39.715 mq e sono suddivisi in:
- superficie coperta relativa ai padiglioni da recuperare e alla nuova edificazione 12.018 mq (12.390-372) pari al 24,7 30,2%
 - la superficie occupata dai servizi di quartiere 3.025 mq pari al 7,6%
 - la superficie occupata dal verde 22.990 mq pari al 57,9%
 - la superficie occupata dai parcheggio a raso 1.494 mq pari al 3,8%
 - l'area di pertinenza dell'edificio di c.so Amendola 188 mq pari al 0,5%

Confronto tra superfici PdR vigente e superfici della Variante

	St PdR	Variante	strade PdR	privata Variante al	ambiti	Variante al	Su prog PdR	Variate al	Vol prog PdR	Variante al	Sc prog. PdR	Variante al	P prog. PdR	Variante	V prog PdR	Variante	Servizi	Servizi
ambito A	lotti A1.1/A1.2				5.642	5.859	10.320	6.555	42.760	28.082	2.371	2.303	0	0	3.271	1.630	0	0
	lotto A2						3.681	13.901	13.901	13.901	2.371	2.303	0	0	3.271	1.738	0	0
ambito B					7.816	8.004	6.353	6.405	29.095	29.335	2.127	2.157	0	120	5.689	5.727		
ambito C					7.149	7.431	6.161	6.259	28.487	28.916	2.115	2.193	0	75	5.034	5.163		
ambito D					3.516	3.075	1.013	960	4.388	4.229	425	372	1.043	50	2.504	0	1.894	3.025
ambito E					5.621	5.278	5.934	5.934	26.988	26.988	2.000	4.222	1.780	1.780	3.621	1.056		
ambito F					3.555	3.591	4.317	4.372	17.661	19.931	1.109	1.090	0	71	2.446	2.430		
ambito G1					2.298	2.296	0	53	0	159	0	53	8.500	7.247	2.298	2.243		
ambito G2					3.337	3.776	0	0	0	0	0	0	1.756	4.349	1.581	2.598		
ambito G3					0	405	0	0	0	0	0	0	834	0	405			
totale	45.412	45.457	6.478	5.742	38.934	39.715	34.098	34.219	149.379	151.541	10.147	12.390	13.079	14.526	26.444	22.990	1.894	3.025

Sup. PdR

Sup. Proposta di Variante al PdR

calcolo degli standard da reperire divisi per Ambiti Unitari di Intervento

		Su prog	uso	Su servizi	Su residenz	P1	P3	V1	V3	ab. equival	totale standard pubblici	verde (V2)	parcheggi (P2)	servizi tot reperire	P tot da reperire	V tot da reperire	
ambito A	lotti A1.1/A1.2	6.555	U4/19	6.555	0	1.311	1.967	0	0	0	0	0	0	0	0	3.278	0
	lotto A2	3.681	U1/1	0	3.681	0	1.104	0	0	138	1.449	828	173	449	1.277	828	0
ambito B		6.405	U1/1	0	6.405	0	1.922	0	0	240	2.522	1.441	300	781	2.222	1.441	0
ambito C		6.259	U1/1	0	6.259	0	1.878	0	0	235	2.464	1.408	293	763	2.171	1.408	0
ambito D		960	U4/12-U4/25	960	0	144	288	0	0	0	0	0	0	0	432	0	0
ambito E		5.934	U1/1	0	5.934	0	1.780	0	1.056	148	1.558	890	185	482	1.966	1.946	0
ambito F		4.372	U1/1	0	4.372	0	1.312	0	0	164	1.721	984	205	533	1.517	984	0
ambito G1		53	U4/12-U4/25	53	0	8	16	302	0	0	0	0	0	0	24	302	0
ambito G2		0	U4/25	0	0	0	0	223	0	0	0	0	0	0	0	223	0
ambito G3		0	U4/25	0	0	0	0	83	0	0	0	0	0	0	0	83	0
totale		34.219	U4/25	7.568	26.651	1.463	10.266	608	1.056	925	9.715	5.551	1.156	3.008	12.885	7.215	

Al fine del calcolo degli standard minimi è stato preso in considerazione quanto previsto dall'ultimo comma dell'art.3 della legge 1444/68 (80mc ad abitante) . Solamente per l'ambito E di nuova costruzione sono stati previsti 120mc ad abitante secondo quanto previsto dalla L.R. 34/92

Il parcheggio dell'ambito **G3** ricade anche sotto la superficie stradale

verifica degli standard

		Su prog	uso	Su servizi	Su residenz.	standard parcheggio			standard parcheggio previsto			standard verde da reperire			standard verde previsto			standard servizi	standard servizi	mq standard/lab equival	
						da reperire			previsto			da reperire			previsto			da reperire	previsto	previsto	
						P1	P2	P3	P1	P2	P3	V1	V2	V3	V1	V2	V3				
ambito A	lotti A1.1/A1.2	6.555	U4/19	6.555	0	1.311	0	1.967	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1630*	0	0	
	lotto A2	3.681	U1/1	0	3.681	0	173	1.104	0	0	0	0	828	0	0	841	897*	449	0	0	
ambito B		6.405	U1/1	0	6.405	0	300	1.922	0	0	120	0	1.441	0	0	1.339	4.389*	781	0	0	
ambito C		6.259	U1/1	0	6.259	0	293	1.878	0	0	75	0	1.408	0	0	0	5.163*	763	0	0	
ambito D		960	U4/12-U4/25	960	0	144	0	288	0	0	50	0	0	0	0	0	0	0	0	3.025	
ambito E		5.934	U1/1	0	5.934	0	185	1.780	0	0	1.780	0	890	1.056	0	0	1.056	482	0	0	
ambito F		4.372	U1/1	0	4.372	0	205	1.312	0	0	71	0	984	0	0	0	2.430	533	0	0	
ambito G1		53	U4/12-U4/25	53	0	8	0	16	1.465	1.320	4.462	302	0	0	0	2.243	0	0	0	0	
ambito G2		0	U4/25	0	0	0	0	0	0	0	0	4.349	223	0	0	771	1.666	161*	0	0	
ambito G3		0	U4/25	0	0	0	0	0	0	0	0	834	83	0	0	0	0	405	0	0	
totale		34.219		7.568	26.651	1.463	1.156	10.266	1.465	1.320	11.741	608	5.551	1.056	771	6.089	16.130	3.008	3.025		44

* Compresi i percorsi pedonali privati ad uso pubblico

Complessivamente, per soddisfare gli standard di legge, occorrono:

parcheggi

superficie di parcheggi da reperire 12.885 mq
 superficie di parcheggi reperiti 14.526 mq
 la dotazione di parcheggi risulta quindi verificata

verde

superficie di verde da reperire 7.215mq
 superficie di verde reperita 22.990 mq
 la dotazione di verde risulta quindi verificata

servizi

superficie di servizi da reperire 3.008 mq
 superficie di servizi reperita 3.025 mq

15 CONVENZIONE

La variante propone modifiche e aggiustamenti alla convenzione già sottoscritta in data 12/02/2008, affinché le previsioni del piano siano compatibili con gli impegni delle parti. La convenzione è stata adeguata al nuovo codice dei contratti.

16 ASPETTI ECONOMICI- STIME

Vedasi elaborati allegati:

- Preventivo di spesa e quadro comparativo delle opere pubbliche .
- Perizia tecnico estimativa per la determinazione della differenza di valore di mercato dei padiglioni 3,12,13