

Proposta di variante per la valorizzazione dell'area
Ex ospedale Misericordia e Dolce

Estratto Norme Tecniche di Attuazione
Art. 96 – Progetto Norma 6.2 Ospedale

Riferimento n. 261 – febbraio 2015

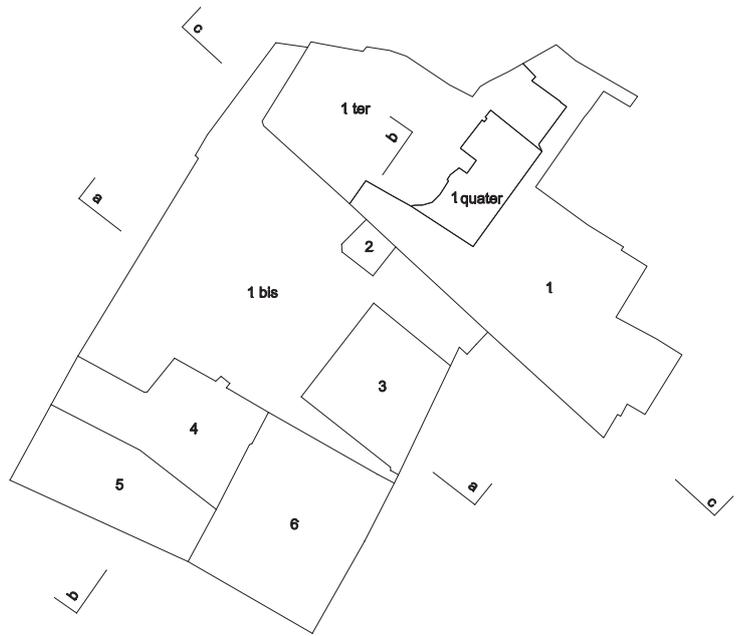
STATO MODIFICATO

Regolamento Urbanistico

novembre 2012

*testo aggiornato fino alla
D.C.C. n. 82 del 11/10/2012
(BURT n. 46 del 14/11/2012)*





Regolamento urbanistico Art. 96 - Progetto norma 6.2 Ospedale

Il progetto prevede nove unità minime di intervento.

UMI 1

Riqualificazione urbanistica dell'area occupata dagli edifici di più recente costruzione dell'ex-ospedale Misericordia e Dolce, previa formazione di un progetto che preveda:

- a) la conservazione del complesso di rilevante valore storico/artistico di Santa Caterina individuato col numero 183 nell'elenco dell'art. 120 del R.U. gli interventi dovranno prevedere la realizzazione di un percorso pedonale pubblico che attraversi il complesso storico e colleghi via Santa Caterina con il parco pubblico attrezzato di cui alla successiva lettera b);*
- b) la demolizione totale degli edifici dell'ex-ospedale ricompresi nella UMI, previa eventuale bonifica dei suoli, e ricomposizione dell'area in parco pubblico, con formazione di spazi aperti (parco attrezzato, piazze, viabilità di servizio, percorsi ciclo/pedonali, giuochi) funzionalmente collegati al Centro Storico;*
- c) la ricostruzione di modeste volumetrie integrative a servizio e di supporto al parco attrezzato, per incrementarne l'attrattiva ed il comfort, al fine di garantire la permanenza costante ed il presidio da parte dei fruitori del parco.*

UMI 1 bis

Riorganizzazione a servizi socioculturali e ospedalieri aperti al pubblico degli spazi fuori le mura, prevedendo un passaggio pedonale che colleghi la zona alla parte storica della UMI 1. Sulle aree del Mercato ortofrutticolo è prevista la demolizione degli edifici esistenti ed il trasferimento degli spazi di servizio dell'Azienda USL che non trovano collocazione nel nuovo presidio. Realizzazione di un parcheggio a raso di circa 800 posti macchina ai quali si sommano i 200 posti macchina di pertinenza dell'ospedale sulla fascia nord-sud chiusa a nord da piazzale Ebensee.

Recupero di una parte dell'edificio della fabbrica Lucchesi per ospitare i servizi dell'Ospedale aperti al pubblico (medicina del lavoro, medicina sportiva, ecc.).

UMI 1 ter

Riqualificazione urbanistica ed architettonica dell'area, tesa al mantenimento di alcune funzioni ospedaliere e amministrative da realizzarsi mediante interventi edilizi diretti, che preveda:

- a) il restauro del complesso di rilevante valore storico/artistico costituente il "Palazzo dell'Ospedale della Misericordia (delli Spedalinghi)", individuato dal numero 188 nell'elenco dell'art. 120 del R.U. ed appartenenti all'ambito contrassegnato dalla sigla "re - restauro" dalle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico. Il complesso è oggetto di provvedimento di dichiarazione di interesse culturale di cui all'art. 10, comma 1 del Codice dei Beni, emesso ai sensi dell'art. 13 in data 22/08/2013 n. 399/2013;*
- b) la ristrutturazione conservativa degli edifici appartenenti agli ambiti contrassegnati dalla relativa sigla "ri";*
- c) la realizzazione di un collegamento pedonale tra la piazza dell'Ospedale ed il nuovo parco urbano (UMI 1 con attraversamento della UMI 1 quater) al fine di creare un nuovo accesso al parco pubblico attrezzato.*

UMI 1 quater

Riqualificazione urbanistica ed architettonica dell'area previa approvazione di piano di recupero esteso all'intera UMI, che preveda:

- a) la ristrutturazione oppure demolizione e ricostruzione degli edifici appartenenti alla UMI e contrassegnati dalla sigla "ri/dr". La superficie utile lorda (SUL) ristrutturata e/o ricostruita non dovrà superare 9.000 (novemila) metri quadri, da destinare a funzioni residenziali, terziarie e di servizio purché coerenti con il contesto di insediamento. Il Piano ed i relativi progetti attuativi dovranno attenersi ai seguenti temi di natura urbanistica ed architettonica:*

- realizzazione di un percorso pedonale tra la piazza dell'Ospedale ed il nuovo parco urbano (UMI 1) attraverso le UMI 1 ter e UMI 1 quater. La nuova connessione pedonale dovrà essere concepita come un unico spazio pubblico che favorisca la continuità relazionale tra l'antica piazza ed il nuovo parco;

- generare un nuovo insieme architettonico che sviluppi una corretta relazione con il complesso monumentale del Misericordia e Dolce in termini di rapporto dimensionale (volumetrie e altezze dei nuovi edifici), tipologie edilizie (edifici con nuove corti o comunque con spazi interni dimensionalmente correlati a quelli esistenti) ed in termini funzionali (mix di funzioni coerenti con il contesto esistente e di progetto);

- il progetto architettonico dovrà essere in grado di relazionarsi con i complessi monumentali del Misericordia e Dolce, il monastero di Santa Caterina, il convitto Cicognini e le Mura, oltre che con il limitrofo parco urbano attrezzato. A questo scopo dovrà utilizzare un linguaggio sobrio e pulito ed ispirarsi alle più qualificate esperienze europee che hanno previsto l'inserimento di nuovi edifici all'interno di contesti storici e tendere a rappresentare un alto esempio di architettura contemporanea.



UMI 2

Recupero di una parte dell'edificio della fabbrica Lucchesi per ospitare la nuova farmacia comunale.

UMI 3

Recupero degli edifici dell'ex Macello per destinarli a funzioni di supporto ad attività socio-culturali. Sistemazione del parcheggio esistente a parcheggio alberato separato da una fascia di verde dalla strada.

UMI 4

Demolizione di edifici industriali con ristrutturazione delle porzioni edificate che si affacciano su via Genova e nuova edificazione di edifici residenziali. Nuovo impianto di spazi verdi e di parcheggi pubblici a raso.

UMI 5

Demolizione di edifici industriali con ristrutturazione delle porzioni edificate che si affacciano su via Genova e nuova edificazione di edifici residenziali. Nuovo impianto di spazi verdi e di parcheggi pubblici a raso.

UMI 6

Demolizione parziale di edifici industriali, nuova edificazione di edifici residenziali e nuovo impianto di spazi verdi e pavimentati.

	Sup.Terr. mq	ne R mc	ne T mc	ne S mc	ne tot mc	ri R mc	ri S mc	rc S mc	Sup. tot S mq	V tot mc	D mc	Parch. mq	Verde mq
UMI 1	37.190	0	0	0	0	0	12.000 ⁽¹⁾	33.183	8.150	45.183	112.266	0	28.785
UMI Ibis	69.567	0	0	48.594	48.594	0	13.632	0	23.655	62.226	21.005	15.840	19.269
UMI Iter	25.140	0	0	0	0	0	52.061	61.701	11.518	113.762	526	0	12.077
UMI Iquater	6.620	0	0	0	0	(2)	(2)	0	(2)	28.800 ⁽³⁾	47.559 ⁽⁴⁾	0	0 ⁽⁵⁾
UMI 2	1.665	0	0	0	0	0	3.450	0	1.577	3.450	3.187	0	0
UMI 3	12.692	0	0	0	0	0	1.405	11.655	5.960	13.060	840	6.175	0
UMI 4	15.335	16.536	6.184	0	22.720	2.838	0	0	0	25.558	95.449	5.167	0
UMI 5	14.406	9.216	3.072	0	12.288	7.767	0	0	0	20.055	9.068	5.097	0
UMI 6	23.566	22.110	14.579	0	36.689	22.429	0	0	0	59.118	43.888	1.000	0
totale	206.181	47.862	23.835	48.594	120.291	33.034	82.548	106.539	50.860	371.212	333.788	33.279	60.131

⁽¹⁾ il volume destinato a servizi per il parco è indicativo in quanto la quantità massima edificabile è riferita a 3.000 mq di SUL;

⁽²⁾ il dato non è specificato in quanto gli interventi edilizi possono comportare sia la ristrutturazione conservativa che la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti per un totale massimo di 9.000 mq di SUL pari a circa 28.800 mc. Le destinazioni d'uso insediabili possono essere indistintamente: residenza, terziario e servizi;

⁽³⁾ volume indicativo riferito ad un'altezza virtuale afferente alla destinazione residenziale; il volume potrà subire variazioni al variare delle funzioni insediate, nel rispetto dei 9.000 mq di SUL complessiva;

⁽⁴⁾ dato riferito alla possibilità di completa demolizione e ricostruzione di tutti gli immobili esistenti nella UMI;

⁽⁵⁾ gli standard afferenti l'intervento sono surrogati dalla cessione di parte delle aree della UMI 1 per la realizzazione del parco pubblico, è prescritta la realizzazione di un percorso pedonale pubblico di collegamento tra la Piazza dell'Ospedale ed il nuovo parco pubblico previsto dalla UMI 1.

La realizzazione del progetto norma

Intervento diretto del Comune	UMI 1
Intervento diretto di società mista	UMI Ibis
Intervento diretto	UMI Iter
Piano di recupero di iniziativa privata	UMI Iquater
Intervento diretto di società mista	UMI 2
Intervento diretto del Comune	UMI 3
Intervento convenzionato con privati	UMI 4
Intervento convenzionato con privati	UMI 5
Intervento convenzionato con privati	UMI 6

*Nuove centralità nei luoghi della
dismissione: il lanificio Lucchesi
in piazza dei Macelli*

Criteri di intervento

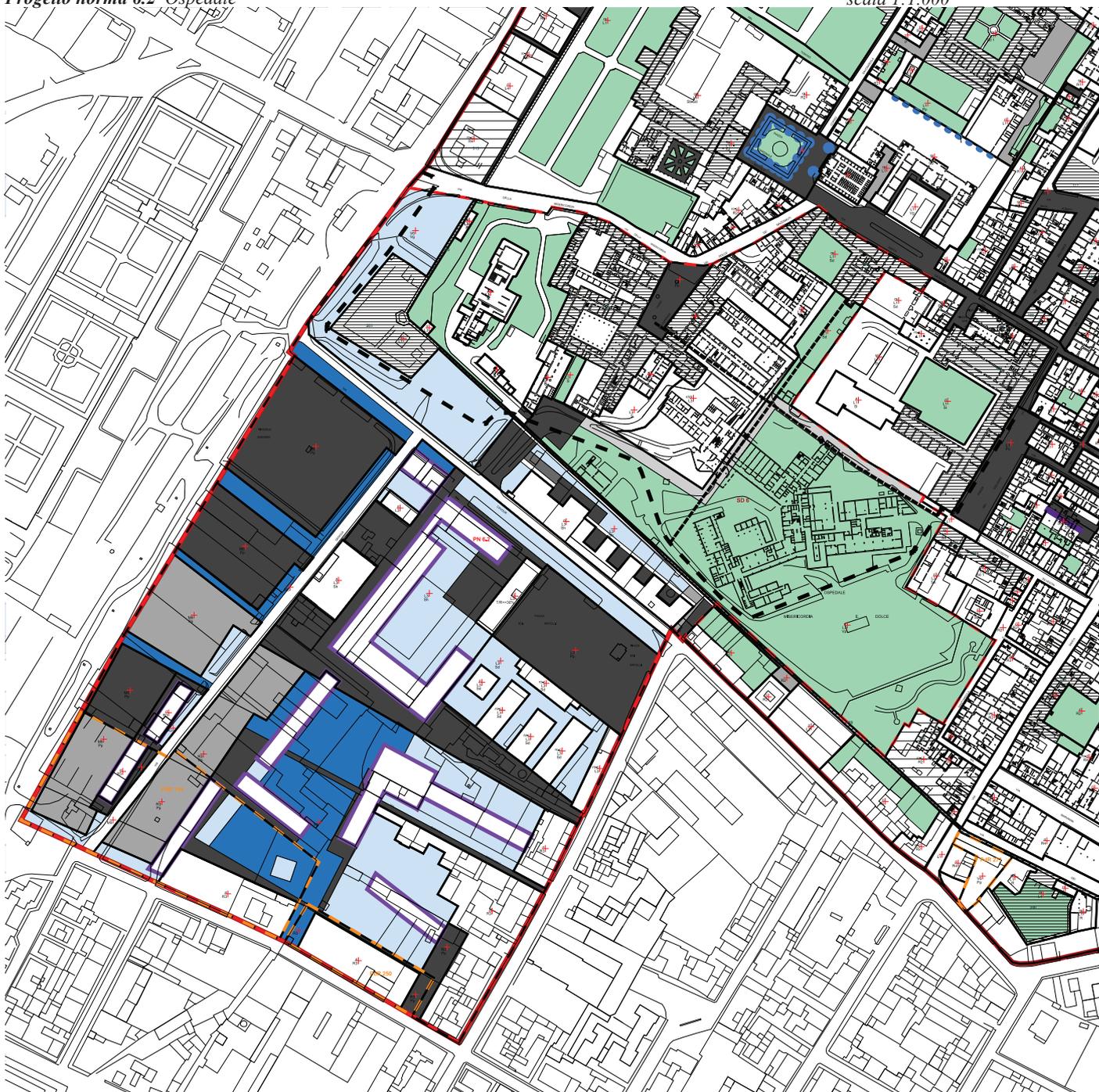
Fatta eccezione per i primi tre capannoni, presso l'ospedale, le condizioni generali del complesso appaiono discrete e gran parte del fabbricato è ancora utilizzato. Per quanto riguarda le strutture verticali in muratura, esse presentano alcune lesioni ad andamento prevalentemente inclinato, soprattutto al piano superiore. Lo stato di conservazione delle murature e

dei pilastri può dirsi soddisfacente. Viceversa i solai e le coperture in alcuni casi potrebbero risultare sottodimensionati. Le coperture lignee degli edifici mantenuti devono essere recuperate con le necessarie opere di consolidamento o di sostituzione degli elementi ammalorati, o sottodimensionati. Deve essere inoltre mantenuto

il prospetto sulla piazza dei Macelli, effettuando interventi localizzati di regolarizzazione o di lieve modifica, senza alterazioni sostanziali. E' da conservare l'impianto dell'edificio "basilicale", adiacente alla parte bassa presso l'ospedale, conservandone la copertura lignea ed eventualmente adeguandone le strutture in c.a.

Progetto norma 6.2 Ospedale

scala 1:1.000



1. Schema delle destinazioni d'uso

- 1. residenza con commercio al piano terra
- 2. servizi socio-culturali
- 3. servizi ospedalieri
- 4. servizi ospedalieri aperti al Pubblico
- 5. residenza, terziario e servizi
- 6. parco pubblico e relativi servizi



2. Schema delle destinazioni d'uso dell'ex Lanificio Lucchesi

- a. farmacia
- b. medicina sportiva e medicina del lavoro
- c. multizonali
- d. attività sanitaria di comunicazione
- e. igiene e medicina legale

Schema dei percorsi pedonali e dei parcheggi

-  parcheggi pavimentati
-  parcheggi non pavimentati
-  percorsi ciclopedonali
-  percorsi pedonali
-  percorsi pedonali interni
-  percorsi pedonali interrati
-  viabilità parcheggi

