

**CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE SANTA CHIARA**

**PISA292**

# INDICE

<b>Introduzione</b>	3
<b>1. Criteri guida</b>	4
1.1 Analisi	4
1.2 Scelte progettuali	5
1.2.1 Inserimento urbanistico: il sito e la città, un doppio sistema ad anello	6
1.2.2 Riqualificazione urbanistica: un campus urbano, i padiglioni nel sistema degli spazi pubblici	7
<b>2. Soluzioni previste</b>	8
2.1 La Spina centrale, un doppio colonnato come elemento cerniera del nuovo sistema urbano	8
2.2 Una strada piazza, un luogo di passaggio e di destinazione	9
2.3 Un intervento in marmo bianco e grigio	10
<b>3. Unità minime d'intervento e fasi</b>	11
3.1.1 Unità minime d'intervento	11
3.1.2 Fasi di realizzazione di intervento	12
3.1.3 Costi e fasi d'intervento	13
<b>3.2 Fattibilità e concretezza in relazione alla valorizzazione</b>	14
3.2.1 Ipotesi di intervento	14
3.2.2 Tipologia di operazioni	14
3.2.3 Scenario operativo	15
<b>4. Descrizione delle soluzioni relative alla mobilità</b>	17
4.1 Pedonalizzazione e traffico limitato	17
4.2 Accessibilità	17
4.3 Sosta	17
4.4 Mobilità	17
<b>5. Soluzioni architettoniche previste e criteri di restauro</b>	18
5.1 Categorie di intervento per il restauro degli edifici	18
5.2 Criteri del restauro	19
5.3 Soluzioni architettoniche previste	20
<b>6. Soluzioni previste per l'arredo urbano</b>	38
6.1 Elementi per la sistemazione degli spazi pubblici	39

## Introduzione

La complessità del tema, l'unicità del complesso e del suo contesto, hanno richiesto un progetto fondato su un metodo altrettanto complesso ma adeguato alla dimensione e al senso dei problemi posti.

Lo sviluppo dell'idea per il recupero urbanistico del Complesso di Santa Chiara ha richiesto l'incontro e il confronto delle diverse competenze specialistiche del gruppo di progettazione in maniera tale da consentire l'incrocio di diverse discipline sui problemi del progetto alla ricerca di soluzioni appropriate.

Il recupero urbanistico del Complesso di Santa Chiara viene sostenuto da una serie di attente analisi a supporto della validità delle scelte operate.

Il progetto di recupero urbanistico ricerca congruenza e appropriatezza rispetto ai principi delle fabbriche dalle loro origini a oggi, ma anche ai principi del complesso nelle relazioni tra edifici e luoghi, tra luoghi e città, considerando i diversi ruoli che il Complesso di Santa Chiara ha e potrà avere.



# 1. Criteri guida delle scelte progettuali

## 1.1 Le analisi come criterio guida

I criteri guida alla base del progetto per il Complesso di Santa Chiara sono stati definiti dopo una serie di analisi su due diversi ordini di livello: quello a scala urbana generale (la città) e quello a scala urbana particolare (il sito).

Le analisi storica, volumetrica, tettonica, tipologica, funzionale e viabilistica hanno contribuito alla chiarificazione della situazione esistente e hanno suggerito indirizzi per possibili scenari di intervento.

Le analisi hanno costituito la base dell'impostazione del progetto per una comprensione critica di questa parte della città, indagando le interrelazioni tra gli edifici del Complesso e il più ampio contesto della città.

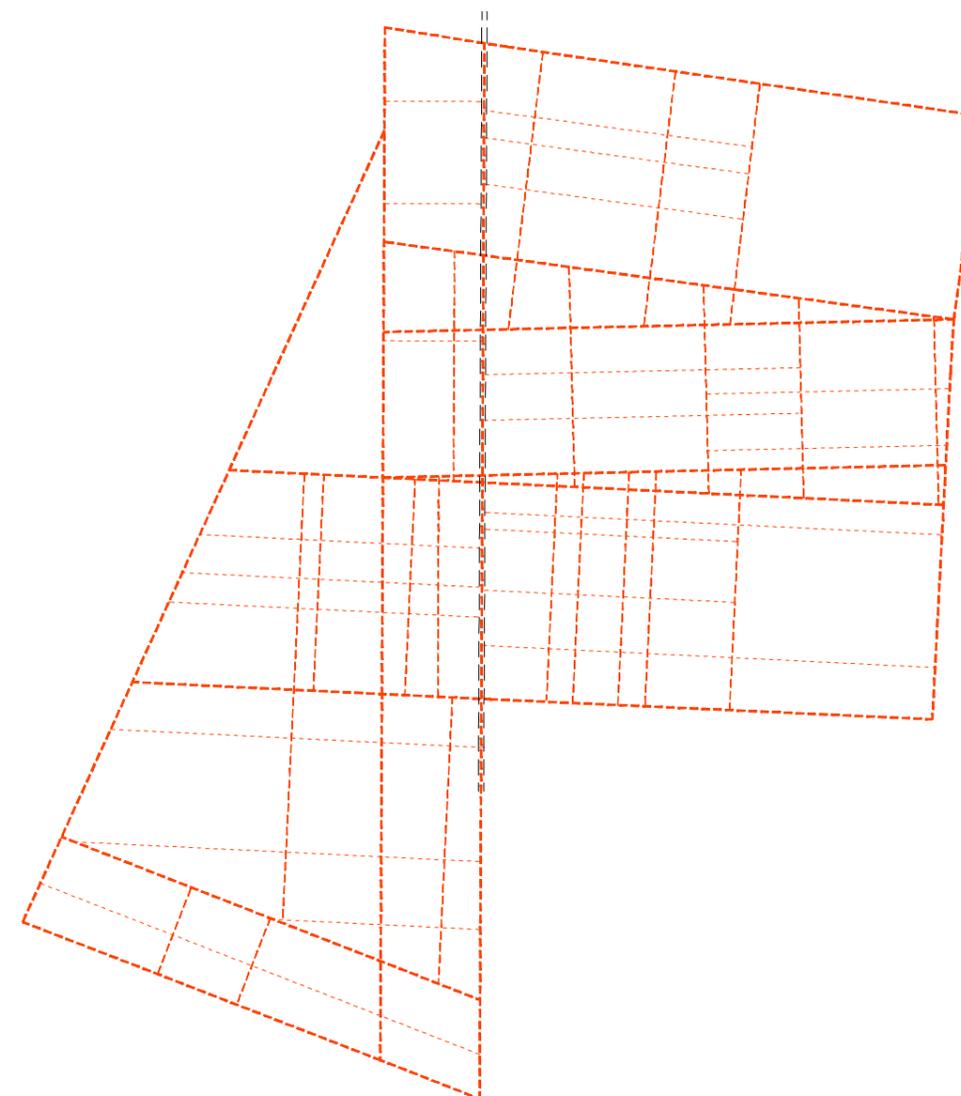
Queste analisi hanno costituito due momenti distinti ma interrelati del processo di comprensione critica degli edifici e del loro contesto permettendo di individuare tre livelli di intervento:

- 1) identificare strutture e spazi da conservare
- 2) razionalizzare e chiarire la composizione volumetrica e spaziale esistente
- 3) intervenire con la nuova architettura per riorientare e ricomporre quest'area urbana

Ruolo fondamentale nella definizione delle aree ha avuto l'analisi (planimetrica) delle geometrie del sito che ha permesso di evidenziare le aree principali su cui intervenire: una prima area quadrangolare alla destra del tracciato delle mura storiche con una sua triplice geometria suddivisibile in tre sub-aree comprese tra via Duomo, via Roma, e via Savi, e il prolungamento di via Nicola Pisano; una seconda area triangolare alla sinistra del tracciato a seguire la stessa geometria delle mura compresa tra via Bonanno Pisano e il prolungamento di via Nicola Pisano; una terza area trapezoidale sempre alla sinistra del tracciato delle mura compresa tra via Nicola Pisano, via Risorgimento e via Bonanno Pisano.

La definizione di queste tre aree e l'identificazione delle specifiche caratteristiche delle stesse ha permesso di intervenire con maggiore chiarezza all'interno del sito di progetto di recupero urbanistico.

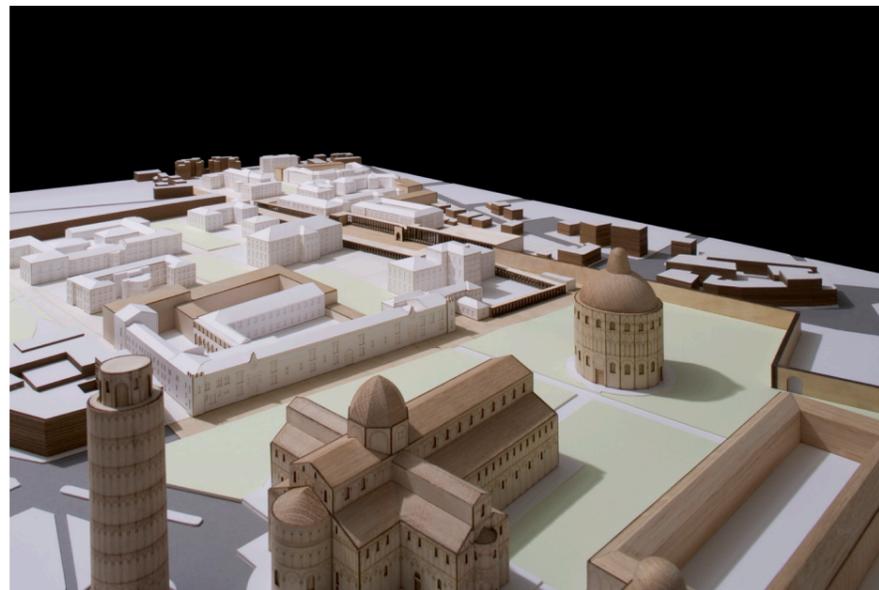
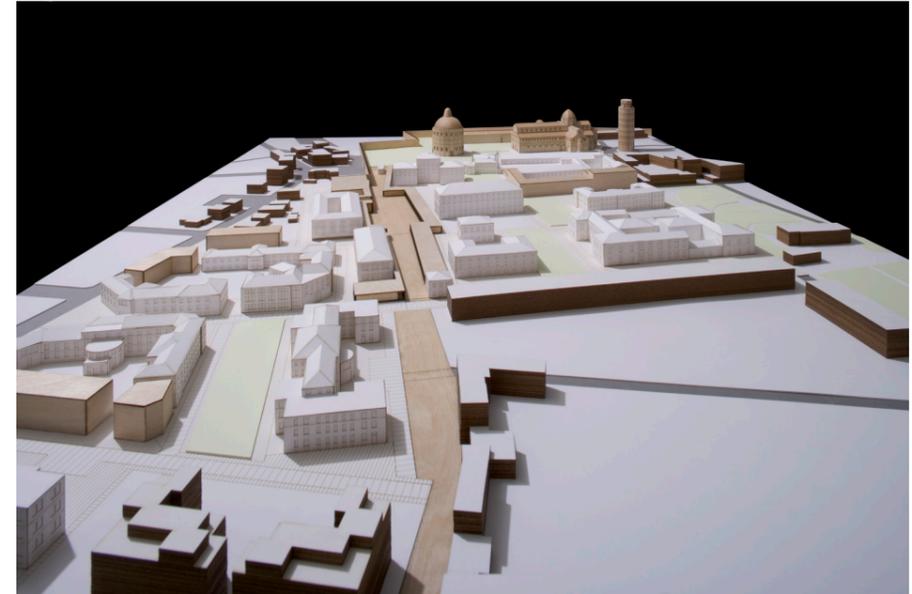
Il progetto perciò prevede un solo intervento architettonico concentrato lungo l'asse centrale nella consapevolezza che un intervento architettonico denso comporterebbe pesanti modifiche morfologiche del sito.



## 1.2 Principali scelte progettuali

La principale scelta progettuale è quella di ristabilire il senso del Complesso a un doppio livello di definizione guardando soprattutto agli aspetti che riguardano la sua realtà fisica.

Pur ritenendo che un'analisi critica delle possibilità funzionali sia necessaria e debba informare la speculazione sul futuro di quest'area, si parte dalla convinzione che il progetto delinei una serie di interventi che intendono reinterpretare la condizione dei monumenti esistenti e consolidare sia le caratteristiche fisiche dei volumi che le potenzialità del luogo. L'invenzione di uno scenario funzionale e il suo impiego come base per una proposta progettuale viene considerato un metodo fragile. I giudizi e le iniziative si basano su risposte coerenti alle caratteristiche fisiche del luogo e sono sviluppati al fine di generare un ambito all'interno del quale alternative funzionali possano essere prese in considerazione.



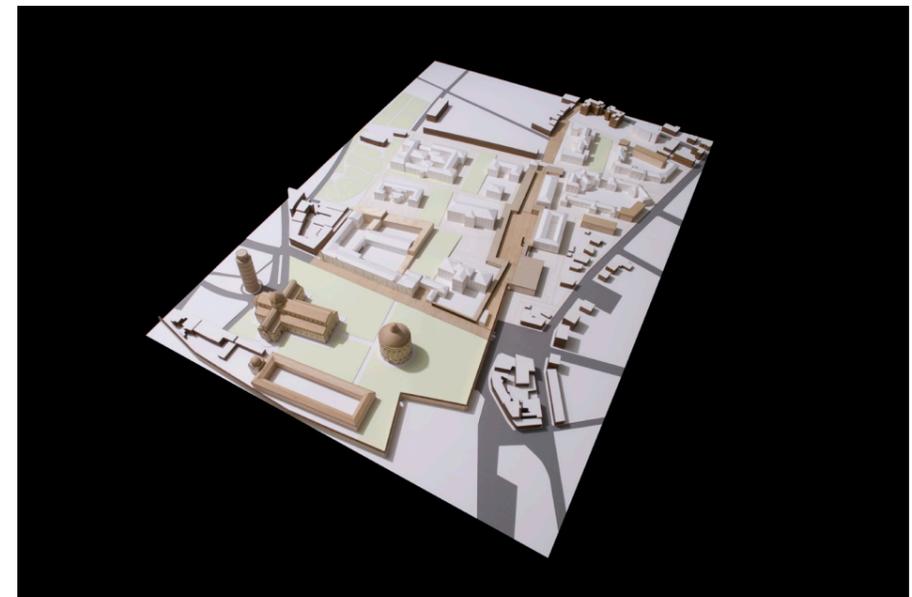
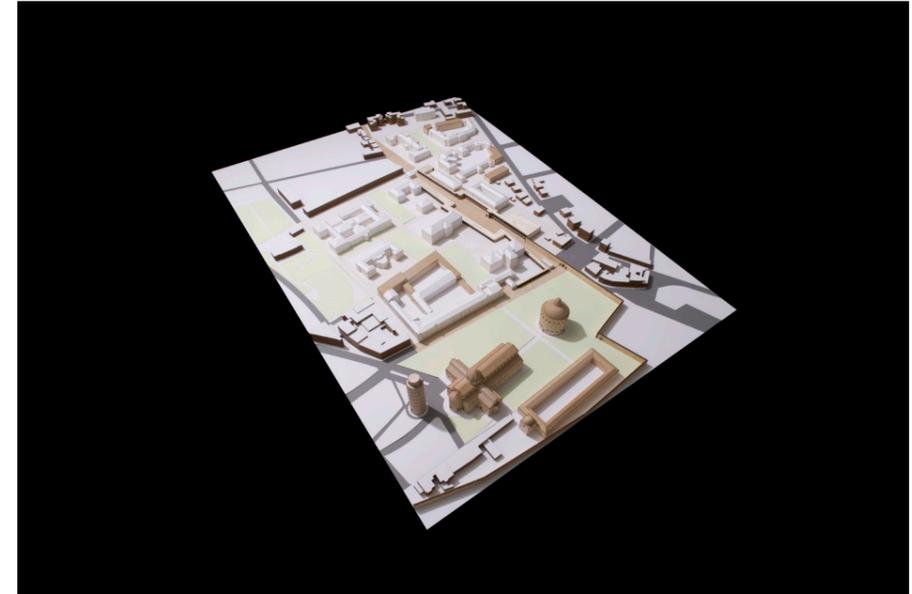
### 1.2.1 Inserimento urbanistico: il sito e la città, un doppio sistema ad anello

Il progetto di recupero urbanistico dell'area e del complesso di Santa Chiara ha inizio dall'analisi storica del processo di trasformazione della città di Pisa che evidenzia due elementi fondamentali: il percorso lungo le mura ed il sistema a pezzatura orizzontale del verde.

Questi due elementi storici, ritenuti fondamentali, vengono ripresi come punti di partenza e di arrivo dell'intero progetto. Il percorso nord-sud lungo le mura viene riaperto ed enfatizzato come asse delimitato da un sistema di colonnati, il mosaico verde est-ovest viene riproposto e rinforzato con un sistema di spazi pubblici attraversati da una spina verde che idealmente e fisicamente collega il verde del Campo dei Miracoli con il verde dell'Orto Botanico.

Il progetto di recupero prevede inoltre due nuovi assi orizzontali: un primo asse viario orizzontale est-ovest attraverso il prolungamento di via Paolo Salvi a congiungersi con via Bonanno Pisano; un secondo asse pedonale orizzontale ovest-est attraverso l'Orto Botanico a congiungersi con via Luca Ghini in un succedersi di strade e piazze da Piazza Felice Cavallotti attraverso Piazza dei Cavalieri fino a Piazza Martiri della Libertà.

Il sistema urbano proposto genera un nuovo sistema turistico culturale ad anello (dal Museo della Navigazione, al Museo delle Scienze, al Campo dei Miracoli, al Palazzo Reale), che si relaziona con il sistema ad anello lungo e attorno al fiume Arno permettendo un più ampio completamento del doppio anello generando un sistema ad otto.



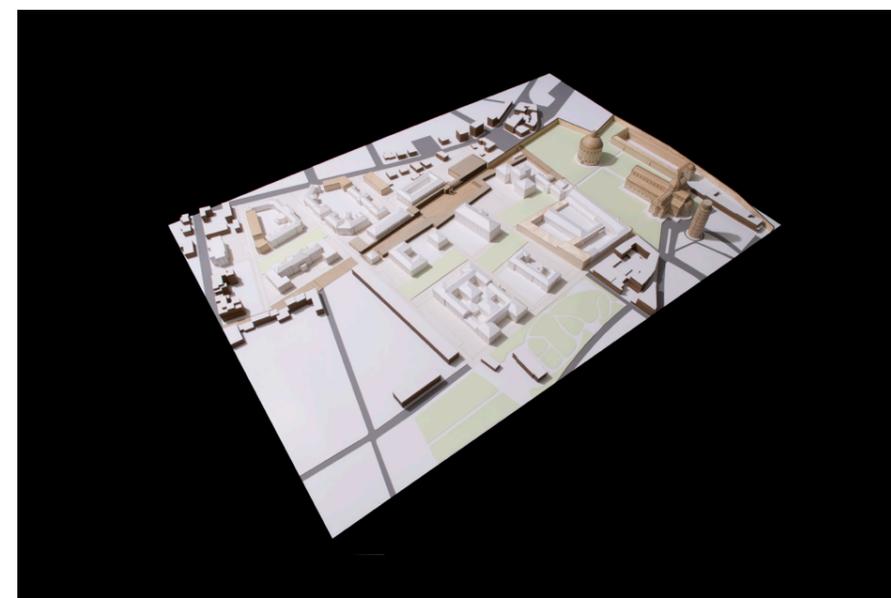
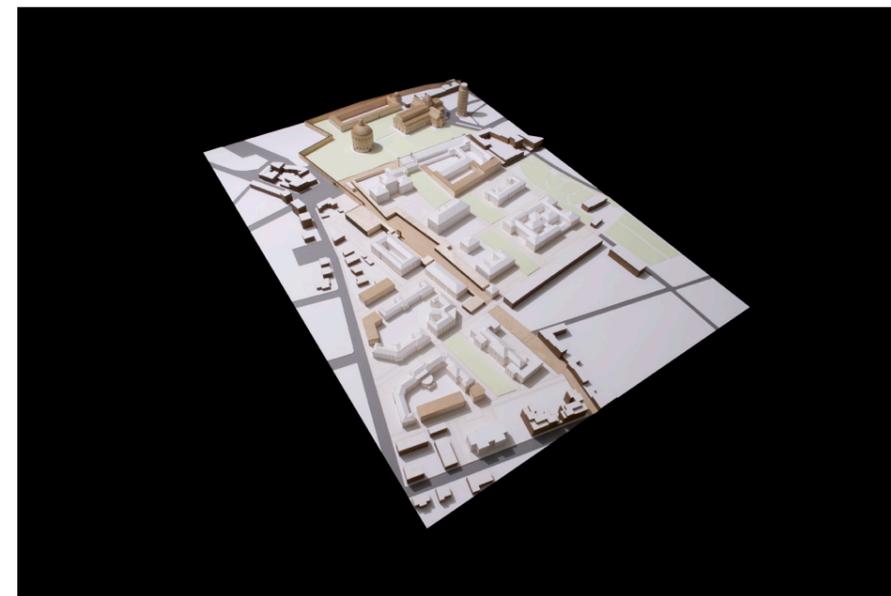
### 1.2.2 Riqualificazione urbanistica: un campus urbano, i padiglioni nel sistema degli spazi pubblici

Il progetto di recupero urbanistico parte dal presupposto che le caratteristiche del sito debbano essere conservate ed enfatizzate. La prima caratteristica leggibile è quella dei padiglioni indipendenti posizionati secondo particolari geometrie planimetriche a formare dei gruppi per allineamenti geometrici.

La seconda caratteristica leggibile è quella del verde presente sul sito, che nonostante l'eterogeneità delle specie, è rilevante per la quantità di piante (610).

Il progetto parte, da un lato, dalla semplificazione delle volumetrie attraverso la demolizione di tutti gli edifici non tutelati o considerati di scarso valore architettonico (padiglioni 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 33) e delle superfetazioni e finisce, dall'altro lato, con il completamento ed il rafforzamento del verde, proponendo il passaggio da area monofunzionale chiusa ad area polifunzionale aperta attraverso lo sviluppo del sistema degli spazi più che dallo sviluppo del sistema dei volumi.

Il progetto perciò prevede un solo intervento architettonico concentrato lungo l'asse centrale nella consapevolezza che un intervento architettonico denso comporterebbe pesanti modifiche morfologiche del sito.



## 2. La descrizione delle soluzioni previste

### 2.1 la spina centrale: un doppio colonnato come elemento cerniera del nuovo sistema urbano

Il progetto di recupero urbanistico propone la realizzazione di due elementi architettonici lineari trasparenti e continui: due colonnati che generano una sorta di incastro aperto per sottolineare la percorrenza verticale e un'enfasi orizzontale per incoraggiare la sosta. Questa soluzione permette di ottenere una continuità verticale ed una trasparenza orizzontale.

Un primo colonnato in marmo bianco ortogonale completa il margine occidentale collegando gli edifici (padiglioni 15 e 25) e riorganizzandoli in un unico sistema funzionale di edifici pubblici. Tale sistema ha l'obiettivo di valorizzare il tracciato delle mura urbane e propone una moderna interpretazione di completamento delle stesse attraverso una volumetria e un'altezza variabile in rapporto agli edifici adiacenti.

Un secondo colonnato in marmo bianco zigzagante completa il margine orientale seguendo la geometria degli edifici (padiglioni 8, 17 e 26) e includendo all'interno dello spazio centrale due edifici minori (padiglioni 4 e 34) che diventano oggetti lungo il percorso principale. Tale sistema ha l'obiettivo di generare un limite e proporre un'alternativa funzionale al sistema turistico-commerciale di piazza Duomo.



## 2.2 Una Strada-piazza: un luogo di passaggio e di destinazione

La cucitura dei due margini viene formalizzata attraverso l'accostamento di due elementi concavi che formano uno spazio pubblico centrale, sintesi simbolica di un processo di cicatrizzazione tra le due parti di città dentro e fuori le mura. Questo spazio pubblico generato per i residenti e per i turisti si pone come luogo fisico caratterizzante dell'intervento urbano e viene pavimentato in marmo grigio come i colonnati prospicienti. E' uno spazio catalizzatore per la conformazione fisica e la posizione che, abbracciato dai colonnati, consente il funzionamento di due sistemi di movimento verticale paralleli: uno orientale da nord a sud e uno occidentale da sud a nord. Lo spazio si propone come luogo di sosta e d'incontro e al contempo come luogo per riaprire nuove prospettive e visuali verso il Campo dei Miracoli.

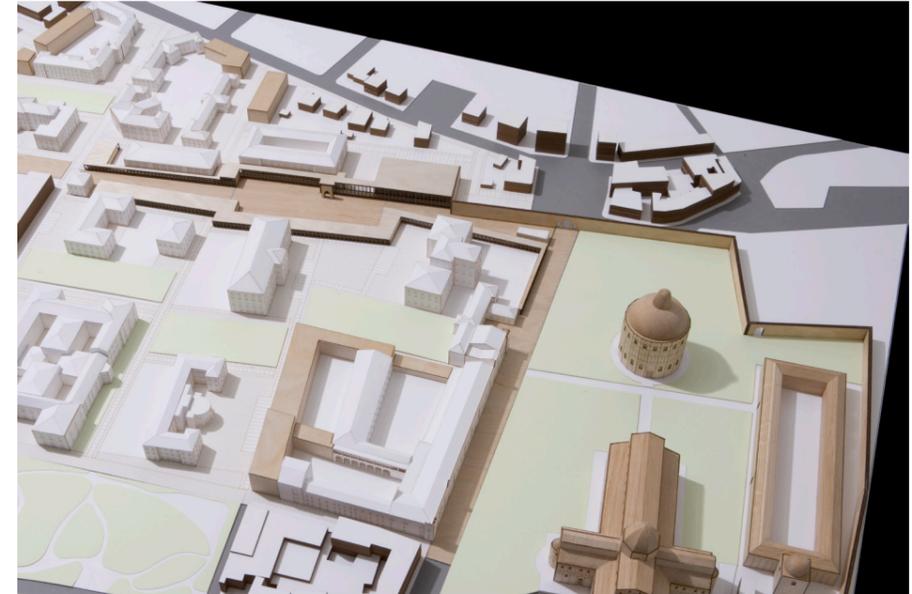


### 2.3 Un intervento in marmo bianco e grigio

L'intervento architettonico principale in marmo bianco e grigio cangiante alla luce variabile del giorno per l'alternarsi di pieni e vuoti vuole rispondere per armoniosità e grandiosità dell'insieme alla notevole dimensione e frammentarietà del sito.

Un intervento in linea con il tracciato delle mura storiche che cingono Piazza dei Miracoli, sul lato settentrionale e occidentale, in continuità spaziale sul lato meridionale ma in discontinuità materica.

Sembra logico pensare a un più ampio progetto che lega le costruzioni tra loro in un continuum materico e architettonico, con un preciso controllo di determinati rapporti spaziali, in riferimento materico al monumentale complesso di Piazza dei Miracoli.



### 3. Indicazione unità minime di intervento (UMI) e fasi di realizzazione

#### 3.1.1 Unità minime di intervento (UMI)

In relazione allo sviluppo del progetto sono state individuate Unità Minime di Intervento attraverso le quali articolare la realizzazione e restituire centralità alla qualità degli spazi pubblici e dei nuovi edifici, garantendo qualità delle ristrutturazioni ed adeguatezza della valorizzazione economica.

UMI\_1: Asse verticale centrale; l'intervento prevede opere di demolizione dei manufatti n°5, 6, 7, 10, 16 e 21, la costruzione del colonnato, del mercato, dei parcheggi pubblici nell'area nord-ovest ed il restauro del manufatto 15 per adibirlo a biblioteca, definendo il primo asse di attraversamento e consentendo il transito dei turisti.

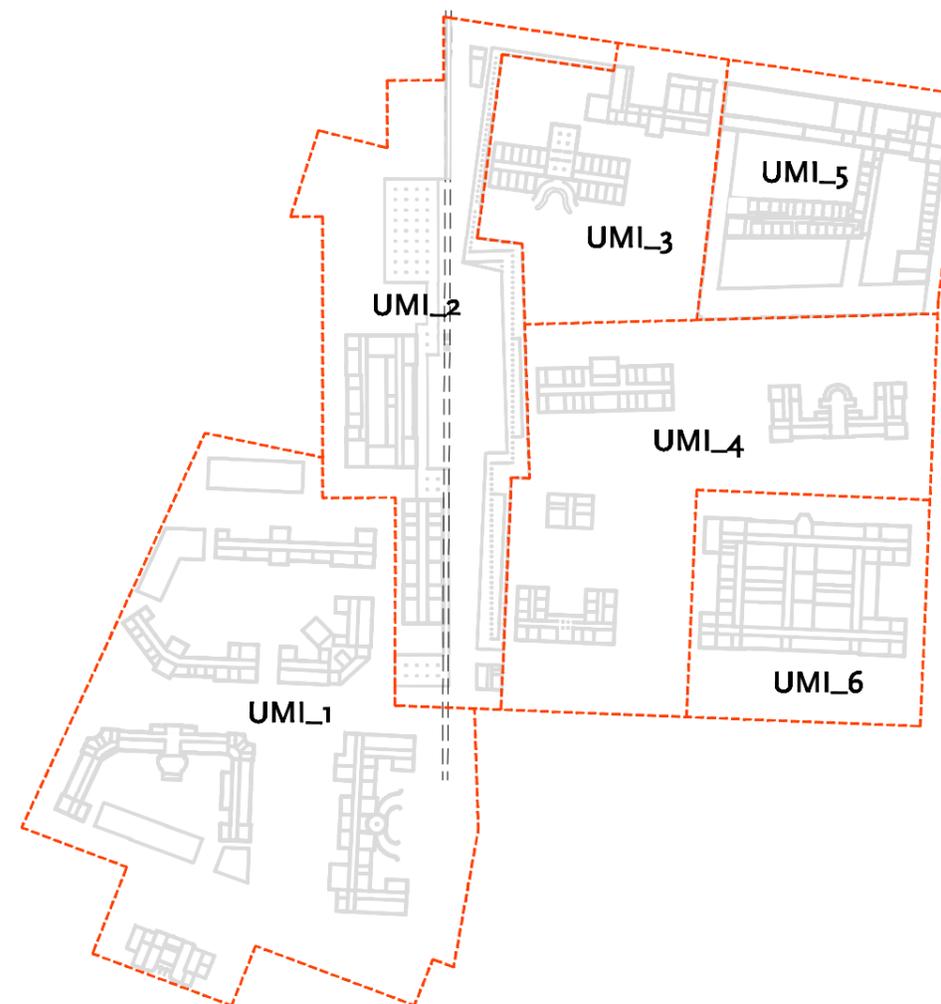
UMI\_2: Area residenziale "extra moenia"; l'intervento prevede opere di demolizione dei manufatti n°19, 20 e 33, la costruzione dei nuovi fabbricati D, E, F e G, il restauro dei manufatti n°24, 28, 29, 30, 31 e 32, la realizzazione dei parcheggi pertinenziali e di relazione e di un parco urbano.

UMI\_3: Area ricettiva; l'intervento prevede il restauro dei manufatti 3 ed 8 per adibirli ad attività ricettive quali ristorante ed albergo di pregio, la realizzazione di parcheggi pertinenziali e di relazione e di un parco urbano.

UMI\_4: Area residenziale "intra moenia": l'intervento prevede opere di demolizione dei manufatti n°11, 12, 13, 14, 21 e 23, il restauro dei manufatti n°17, 18, 22 e 26, la realizzazione di parcheggi pubblici e di 2 parchi urbani.

UMI\_5: Nucleo antico ospedale: l'intervento prevede la costruzione del manufatto C a completamento del nucleo dell'antico ospedale, da adibire a museo e servizi di interesse generale.

UMI\_6: Scuola Medica: l'intervento prevede il restauro del manufatto n°27 per adibirlo a museo ed ad attività didattiche, congressuali ed espositive.



### 3.1.2 Fasi minime di realizzazione

Le Unità Minime di Intervento individuate consentono l'attuazione anche per fasi. Le UMI sono state articolate in modo da raggiungere compiutezza ed autonomia, anche parziale, ma comunque tale da assicurarne la funzionalità e l'operatività anche in assenza della preliminare conclusione di tutto l'intervento.

L'ipotesi di realizzazione più attendibile risultante dalla analisi economica riportata di seguito è quella della Finanza di Progetto.

In tale ipotesi l'intervento potrebbe sia essere sviluppato in unica fase che suddiviso nelle UMI sopra individuate, considerando la necessità di attivare da subito la UMI\_2, anche contestualmente alla UMI\_1, garantendo in tal modo all'investitore privato la realizzazione di circa il 75% della superficie residenziale, pari a circa 250 nuovi alloggi, e commerciale, oltre che dei parcheggi pertinenziali e di relazione, e quindi un flusso finanziario positivo.

La realizzazione della UMI\_1 garantirebbe poi la separazione netta dell'intervento "extra moenia" dal successivo intervento "intra moenia" soddisfacendo, inoltre, i seguenti obiettivi prioritari:

Creazione dell'asse di collegamento turistico atto a canalizzare verso la Piazza dei Miracoli i flussi turistici provenienti dal punto di arrivo dei bus turistici previsto in prossimità degli Arsenali Medicei (futuro Museo della Navigazione);  
Enfatizzare un percorso porticato nell'ambito del quale allocare i chioschi per la vendita di souvenir presenti sulla Piazza ed addossati al lato nord dell'Ospedale;  
Generare un'area mercatale porticata atta anche a ricevere il mercato settimanale di Via San Martino;  
Attuare due punti di informazione turistica all'ingresso dell'area di Santa Chiara, manufatto n°34, ed all'ingresso di Piazza dei Miracoli, manufatto n°4;  
Implementare l'offerta turistico/culturale, con il recupero del manufatto n°15 da destinarsi a biblioteca ed archivio storico;  
Implementare i parcheggi pubblici con la realizzazione di 2 nuovi parcheggi in prossimità di Piazza Manin, a servizio sia dell'afflusso turistico che delle attività commerciali;

Tale ipotesi seppure apparentemente in contrasto con la normale logica costruttiva, che inviterebbe a procedere con le opere dall'interno verso l'esterno, e quindi partendo dalla UMI\_5 fino a concludere con la UMI\_1, risulta, da un'analisi costi benefici, la più attuabile.

A fronte di una maggiore difficoltà di accesso alle aree "intra moenia" nelle fasi successive si garantisce infatti, sin dalla prima fase, il raggiungimento di obiettivi prioritari e di flussi economici positivi.

Le prime due UMI risulterebbero inoltre dotate di tutte le opere di urbanizzazione necessarie al loro funzionamento e godrebbero quindi di una reale autonomia dal contorno.

La successiva fase di intervento potrebbe includere la realizzazione delle UMI\_3 ed UMI\_4, procedendo da nord verso sud e garantendo quindi il raggiungimento dei seguenti ulteriori risultati:

Implementazione dell'offerta ricettiva con la creazione di un albergo a 4 stelle e di un ristorante, dotati delle necessarie aree di parcheggio;

Implementazione dei parcheggi pubblici dimensionati anche per il soddisfacimento delle future funzioni culturali nelle UMI\_5 ed UMI\_6;

Realizzazione dell'ulteriore 25% di superficie residenziale, raggiungendo l'obiettivo delle 330 unità immobiliari, e commerciale, dotato di parcheggi pertinenziali e relazionali;

Realizzazione di 3 parchi urbani che si connettono con percorsi verdi all'Orto Botanico;

Realizzazione di tutta la viabilità interna di collegamento.

La demolizione, in questa fase, dei manufatti n°13 e 14, consente l'attivazione della successiva fase relativa alla UMI\_5 che, insieme alla UMI\_6, completa la dotazione dell'area di aree museali, congressuali, espositive e di servizi di interesse generale.

L'intervento relativo alla UMI\_6 viene riservato quale ultima fase in quanto significativo sotto il profilo economico ma di tipo "freddo" sotto il profilo finanziario. La UMI\_6 inoltre richiede principalmente interventi all'interno della "Scuola Medica" e quindi non invasivi per l'ambiente circostante.

### 3.1.3 Costi e fasi di intervento

Si riepilogano, di seguito, i costi relativi alle singole fasi:

UMI_1	
Demolizioni:	1.100.000,00
Costruzione nuovi corpi:	4.500.000,00
Restauro corpi esistenti:	6.100.000,00
Sistemazioni esterne:	1.600.000,00
Parcheggi	3.700.000,00
Totale	17.000.000,00

UMI_2	
Demolizioni:	600.000,00
Costruzione nuovi corpi:	9.300.000,00
Restauro corpi esistenti:	39.800.000,00
Sistemazioni esterne:	5.200.000,00
Parcheggi	5.600.000,00
Totale	60.500.000,00

UMI_3	
Restauro corpi esistenti:	10.200.000,00
Sistemazioni esterne:	1.400.000,00
Parcheggi	3.900.000,00
Totale	15.500.000,00

UMI_4	
Restauro corpi esistenti:	18.000.000,00
Sistemazioni esterne:	4.100.000,00
Parcheggi	5.900.000,00
Totale	28.000.000,00

UMI_5	
Demolizioni:	15.000,00
Costruzione nuovi corpi:	6.750.000,00
Restauro corpi esistenti:	12.085.000,00
Sistemazioni esterne:	750.000,00
Totale	19.600.000,00

UMI_6	
Demolizioni:	300.000,00
Restauro corpi esistenti:	21.600.000,00
Sistemazioni esterne:	500.000,00
Totale	22.400.000,00

Il riepilogo dei costi associati alle successive considerazioni in merito alla valorizzazione immobiliare confermano le ipotesi di avanzamento dell'intervento per fasi precedentemente prospettate.



## 3.2 Fattibilità e concretezza in relazione alla valorizzazione

### 3.2.1 Ipotesi di intervento

L'idea progetto trova la sua sostenibilità finanziaria e quindi il potenziale interesse del settore privato, in quanto è in grado di generare flussi di cassa (cash flow positivi) capaci di remunerare l'investimento stesso nonché di coprire i costi annuali per il servizio del debito.

L'analisi effettuata ha innanzitutto scomposto l'Investimento in funzione delle Opere da costruire e della loro capacità a produrre flussi di cassa positivi e precisamente:

Le tipologie di Opere da costruire e il notevole importo da investire, circa € 163.000.000/00, al netto dell'IVA e delle spese tecniche, determinano il necessario ricorso al Project Financing (Finanza di Progetto), in quanto trattasi della realizzazione di un progetto che genera dei flussi positivi di cassa e nel cui ambito trovano applicazione i tradizionali strumenti di finanziamento, sia a titolo di capitale di rischio (equity), sia a titolo di debito (mutui a medio e lungo termine, prestiti subordinati, leasing, prestiti obbligazionari, anticipazioni IVA; leasing in costruzione, mutui edilizi ecc...)

Nello scenario analizzato i flussi di cassa connessi sia alla vendita di parte delle opere realizzate (Opere Calde) che alla gestione delle altre (Opere Semi Fredde), costituiscono la fonte primaria per il servizio del debito (capitale e interessi) necessario all'investimento nonché permettono la remunerazione del capitale di rischio (generalmente i dividendi possono essere distribuiti subordinatamente alla disponibilità di cash flow residuali dopo il pagamento dei costi operativi e del servizio del debito);

TIPOLOGIA	COSTO DI REALIZZAZIONE
OPERE CALDE (flussi finanziari immediati da cessione)	€ 81.100.000
OPERE SEMI FREDDE (flussi finanziari costanti nel tempo-locazioni-tariffe)	€ 19.800.000
OPERE FREDDE (incapaci di produrre flussi finanziari positivi per il Privato ovvero capaci di coprire i costi di investimento)	€ 62.100.000

### 3.2.2 Tipologia di operazioni

L'operazione di Project Financing per l'investimento da realizzare, essendo costituito da tre tipologie di opere si realizza sui seguenti schemi operativi:

B.O.T. (Build, Operate and Transfer) che prevede la costruzione, la gestione dell'opera costruita e il trasferimento finale delle opere.

Tale schema è applicabile per la realizzazione, su base project finance, di opere pubbliche semi fredde (quelle che sono suscettibili di generare ricavi da locazione e da tariffe) le quali, al termine della durata della connessione, devono essere trasferite, in genere gratuitamente, alla Pubblica Amministrazione;

B.O.O (Build, Operate and Own) che prevede la costruzione, la gestione e la proprietà delle opere realizzate ;

Tale schema è applicabile per la realizzazione, su base project finance, di opere che sono suscettibili di generare ricavi capaci di sostenere l'intero investimento e che restano nella disponibilità del Privato il quale decide se venderle o locarle.;

A livello di sistema economico il ricorso al project financing consente all'Ente pubblico di realizzare opere pubbliche ed infrastrutture con il capitale privato dei promotori e dei loro finanziatori (banche) in quanto parte consistente delle opere realizzate permettono di coprire il costo dell'investimento e generare una redditività soddisfacente sia per l'operatore Privato che investe che, nello specifico, per l'operatore pubblico che mette a disposizione l'area su cui intervenire.

### 3.2.3 Scenario operativo

Dall'analisi inferenziale effettuata si sono costruite le ipotesi di base della sostenibilità finanziaria dell'Investimento. Esse sono rappresentate nella seguente tabella:

<b>OPERE CALDE</b>	<b>superficie</b>	<b>pezzatura</b>	<b>80% residenziale</b>	<b>20% commerciale/direzionale</b>
Residenziale/commerciale	50.850	120	40.680	10.170
Parcheggi pertinenziali	12.500			
Commerciale/turistico	4.287			
<b>OPERE SEMI FREDDE</b>				
Alberghiero/ristorazione	7.880	Locazione		
Parcheggi pubblici	18.000	Locazione		
<b>OPERE FREDDE</b>				
Museale/direzionale	35.000	o		
Sistemazioni a Verde e Viabilità		o		
<b>PARAMETRI</b>				
	<b>VENDITA</b>	<b>prezzo min</b>	<b>prezzo max</b>	<b>prezzo med</b>
	Residenziale	€ 2.600,00	€ 4.500,00	€ 3.550,00
	Pezzature	330		
	Commerciale	€ 3.500,00	€ 5.000,00	€ 4.250,00
	Parcheggio	€ 700,00	€ 1.500,00	€ 1.100,00
	<b>LOCAZIONE</b>	<b>Mese</b>	<b>Anno</b>	
		€ 40,00	€ 480,00	

Relativamente alle aree destinate a parcheggio pubblico si è poi ipotizzato un costo orario di € 1,50 stimando la rotazione e l'utilizzo in funzione del raffronto medio per aree similari. Il risultato viene di seguito riportato:

<b>Parcheggi pubblici</b>	<b>Ora</b>	<b>Mq/Posto auto</b>	<b>N° parcheggi</b>	<b>% Occupata /Ora</b>
Incasso posto auto	€ 1,50	25	720	80%
Costo gestione 30%	-€ 0,45			
Netto	€ 1,05			
	<b>Rotaz. Giorno/Posto</b>	<b>Redditività giorno netto</b>	<b>Redditività anno</b>	
Minima	1	€X(n°parch.x% Occup.)Xmedia rotaz.		
Massima	22	€ 6.955,20	€ 2.503.872,00	
<b>Media</b>	<b>12</b>			

In funzione della sopra descritta parametrizzazione si è ipotizzato che:

L'investitore Privato disponga liberamente in proprietà e godimento delle Opere Calde

L'Operatore Pubblico resti titolare delle Opere Fredde e delle Opere Semi Fredde

L'Operatore Privato detenga in concessione per la durata di trenta anni il parcheggio pubblico, l'albergo ed il ristorante, introitando gli incassi e pagando un canone di concessione all'Operatore Pubblico nella misura del 60% del Ricavo netto realizzato.

Quest'ultima ipotesi è funzionale a generare un flusso di cassa positivo per l'Operatore Pubblico tale da poter contrarre un Mutuo di Liquidità di euro 80.000.000/00 da destinare alla realizzazione del nuovo complesso Ospedaliero in località Cisanello. Nello specifico il flusso di cassa derivante dal canone di concessione del Parcheggio Pubblico, è stato tarato per pagare il servizio del debito (capitale ed interessi) per il predetto mutuo della durata di trenta anni ad un tasso del 4,5%.

**Importo:** € 80.000.000,00

**Rate:** 360 30 anni

**Periodicità:** MENSILE

**Tasso:** 4,5%

Mov	Scadenza	Importo Rata	Quota Capitale	Quota Interessi	Debito Residuo
1	0,196145833	381.932,24	115.265,57	266.666,67	79.884.734,43
2	0,196840278	381.932,24	115.649,79	266.282,45	79.769.084,64
3	0,197534722	381.932,24	116.035,29	265.896,95	79.653.049,35
4	0,198229167	381.932,24	116.422,07	265.510,16	79.536.627,28
5	0,190601852	381.932,24	116.810,15	265.122,09	79.419.817,14
6	0,191296296	381.932,24	117.199,51	264.732,72	79.302.617,62
7	0,191990741	381.932,24	117.590,18	264.342,06	79.185.027,45
8	0,192685185	381.932,24	117.982,14	263.950,09	79.067.045,30
9	0,19337963	381.932,24	118.375,42	263.556,82	78.948.669,88
10	0,194074074	381.932,24	118.770,00	263.162,23	78.829.899,88
11	0,194768519	381.932,24	119.165,90	262.766,33	78.710.733,98
12	0,195462963	381.932,24	119.563,12	262.369,11	78.591.170,85

Costo annuo del Servizio = 4.583.186,88

Tipologia Opera	Costo Realizzazione	Proprietà	Concessione 30 anni
OPERE CALDE	€ 81.100.000,00	Privato	
OPERE SEMI FREDDE	€ 19.800.000,00	Pubblico	Privato 40%
OPERE FREDDE	€ 62.100.000,00	Pubblico	

Costi di Realizzazione	Ricavi da Vendita	Ricavi da locazione annua	Ricavi da locazione annua
	Privato	Privato	Privato
OPERE CALDE	€ 215.868.490		
OPERE SEMI FREDDE		€ 1.512.960,00	€ 4.773.312,00
OPERE FREDDE			
SPESE DI PROGETTAZIONE			
IVA SU INVESTIMENTO			
TOTALE INVESTIMENTO FINANZIARIO	-€ 202.772.000,00	€ 215.868.490,00	€ 1.512.960,00
			€ 4.773.312,00

## 4. Descrizione delle soluzioni relative alla mobilità

### 4.1. Pedonalizzazione e traffico limitato.

Nella redazione del progetto di recupero urbanistico si è tenuto conto dell'assetto delle strade dell'ambito, specialmente in relazione alla pedonalizzazione e alle limitazioni al traffico veicolare.

Si è tenuto conto che attualmente il tratto di Via Roma compreso tra Via Savi e Via Galli Tassi è compreso in zona a traffico limitato ai residenti ed agli autorizzati, e che il tratto terminale, fino alla Piazza dei Miracoli, è pedonalizzato, innestando su tali strade la viabilità residenziale interna all'area, anch'essa limitata ai solo residenti.

### 4.2. Accessibilità

Il progetto prevede il mantenimento di ampie zone pedonali, cercando di concentrare gli accessi carrabili, soprattutto se rivolti ad utenti esterni (cioè al traffico richiamato da eventuali particolari funzioni pubbliche o rivolte al pubblico) lungo la viabilità urbana principale di scorrimento (Via Bonanno), riservando eventuali ingressi secondari alla sola possibilità di accesso ai parcheggi pertinenziali.

La percorribilità veicolare all'interno dell'area è stata limitata, per quanto possibile, al solo accesso dei residenti, degli automezzi di servizio degli edifici pubblici, e degli utenti dell'albergo.

### 4.3. Sosta

Al fine di evitare che la sosta di autoveicoli e motoveicoli possa avvenire ovunque non fosse esplicitamente vietata, come di fatto accade oggi, sono stati individuati e delimitati un sufficiente numero di spazi adibiti a questa funzione.

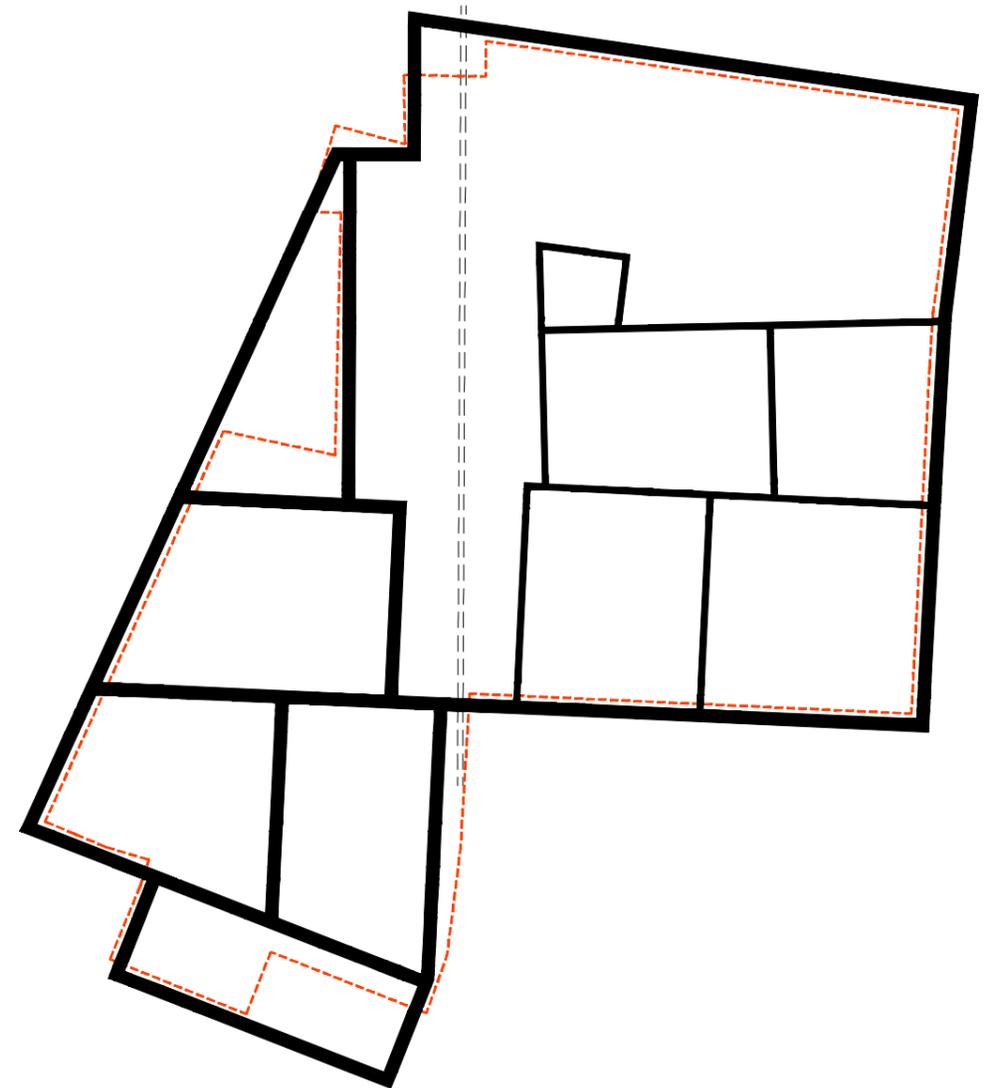
Un riordino della sosta con questa modalità consente un uso più razionale dello spazio disponibile, riduce l'impatto estetico del fenomeno e garantisce una migliore funzionalità della rete infrastrutturale.

La sosta lungo strada è stata limitata all'indispensabile al fine di ridurre l'impatto. Gli edifici, in relazione alle funzioni loro destinate, sono dotati di parcheggi pertinenziali nella misura di legge. Per quanto riguarda i parcheggi di relazione, sono state previste le quantità necessarie individuate dal Regolamento e rapportate alle destinazioni previste.

Il progetto ha limitato al minimo gli spazi di parcheggio scoperto, preferendo soluzioni interrato nelle zone ove possibile privilegiando la realizzazione di parcheggi pubblici e pertinenziali di tipo interrato, al fine di ridurre la problematica della sosta lungo strada, particolarmente rilevante nel centro storico.

### 4.4. Mobilità

Gli interventi di potenziamento della rete infrastrutturale previsti dall'Amministrazione Comunale potranno migliorare il livello di accessibilità e di mobilità. Si ritiene altresì necessario introdurre criteri di regolamentazione a favore di opzioni modali di minore impatto ambientale. Attraverso la previsione di zone a traffico limitato dove l'uso dell'auto è autorizzato essenzialmente per i soli residenti, mentre per le altre esigenze della domanda si prevede il trasporto pubblico o le due ruote distinguendo tra veicoli motorizzati e non.



## 5. Soluzioni architettoniche previste e criteri di restauro

### 5.1 categorie di intervento per il restauro degli edifici

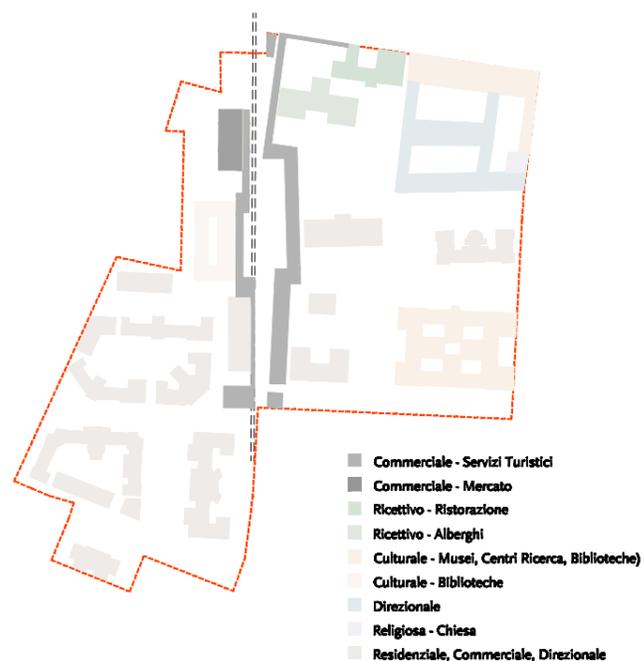
Ogni intervento di restauro sugli edifici monumentali è preceduto da un'attenta valutazione ed analisi critica dell'edificio, allo scopo di chiarirne la morfologia originaria. L'obiettivo primario è quindi quello di ridare riconoscibilità agli edifici. Si prevede di eliminare tutte le modifiche e le aggiunte che sono state eseguite nelle varie epoche secondo una logica strettamente funzionale ed utilitaristica, e di realizzare quegli interventi che permettono di riportare alla luce, con chiarezza, i caratteri originari del monumento.

Per perseguire questo scopo non vengono previste solo demolizioni, ma anche, in alcuni e limitati casi, ricostruzioni di parti nuove talvolta necessarie per ricostruire l'unitarietà e la completezza dell'edificio.

Vengono inoltre previsti alcuni interventi necessari per rendere adatto l'edificio alla nuova funzione proposta: le funzioni individuate sono il più possibile adeguate alla tipologia edilizia considerata.

Sono infine previsti una serie di interventi per ricostruire le condizioni materiche degli edifici attraverso, in alcuni casi, anche semplici interventi di manutenzione straordinaria e di riconfigurazione dei principali elementi architettonici.

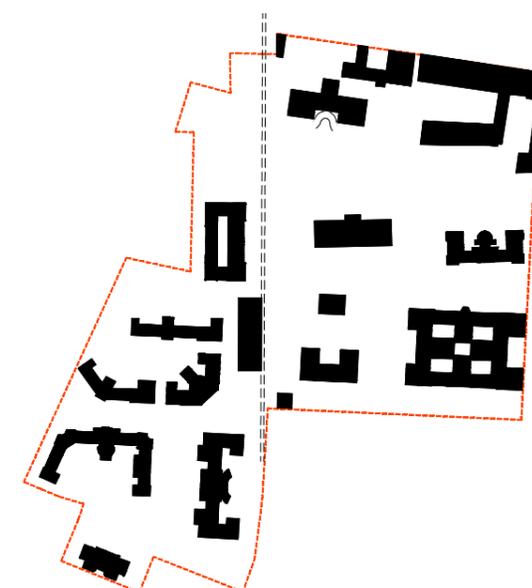
Funzioni



Edifici nuovi



Edifici esistenti conservati



## 5.2 Criteri del restauro

I criteri da adottare nel restauro degli edifici nell'ambito della riqualificazione urbanistica del complesso ospedaliero universitario di Santa Chiara, si fondano su tre livelli di approccio interrelati. Questi livelli integrano le problematiche del restauro degli edifici con quelle relative alla riqualificazione urbanistica dell'intero complesso e, infine, tengono conto delle nuove destinazioni d'uso attribuite agli edifici.

Primariamente il restauro di edifici di tale rilevanza storica e culturale è attuato in accordo con i principi, approvati in ambito internazionale, enunciati dalle carte del Restauro (Carta di Venezia e le Carte del Restauro successive al 1964). Ogni intervento sui manufatti viene pertanto condotto in modo che la struttura esistente non venga danneggiata o se ne perda una sua parte. Utilizzando le più recenti tecnologie ove necessario, per conseguire tali risultati.

Allo scopo di consentire il restauro degli edifici è necessario utilizzare le più recenti tecnologie di restauro ed i materiali più adeguati, insieme alle tecniche ed ai materiali tradizionali. Queste tecnologie e questi materiali costituiscono il carattere unificante dei tre livelli di approccio, sia sul piano formale sia sul piano metodologico.

Generalmente, nella maggior parte dei progetti di restauro, emerge una tendenza nel cancellare la patina della storia che si deposita sui manufatti nel corso del tempo. Questo approccio determina quasi sempre una copia dell'originale, che nonostante la sua fedeltà al modello non contiene più nulla della integrità originaria.

L'obiettivo del restauro in questo caso è quello di restituire senso all'edificio, di restaurare il suo significato e la sua forza evocativa senza perderne l'autenticità. Il progetto di restauro degli edifici del Complesso Santa Chiara deve, essere sostenuto da un'attenta e sostanziata dimostrazione della convenienza e validità delle scelte operate. Congruenza ed appropriatezza verificate non solo rispetto al carattere ed ai principi sostanziatisi nella struttura formale del Complesso dalle sue origini ad oggi, ma anche rispetto al complesso delle diverse relazioni d'identità tra i singoli edifici monumentali tra gli elementi ed il sistema. Il successo dell'intervento di restauro che è anche un intervento di ri-funzionalizzazione è legato alla compiutezza del rapporto dialettico fra condizione storica e condizione futura.

In linea con gli indirizzi ed i suggerimenti contenuti nelle carte di Venezia (1964) e delle disposizioni del 1972, nonché con i contenuti della carta di Burra (1979), l'approccio al restauro tende a delineare una nuova strategia, che garantisca flessibilità di scopi e risponda all'esigenza di un approccio multidisciplinare rispetto a istanze conservative che possono essere anche molto diverse.

Nel progetto si tende ad esprimere la possibilità di proporre una soluzione adeguata alle molteplici problematiche individuabili nella condizione dei diversi edifici, e che confluiscono nel programma per la loro conservazione.

Il progetto di restauro degli edifici deve inoltre garantire la conservazione, nel tempo, del patrimonio naturalistico delle parti più significative del Complesso e al contempo accogliere in maniera efficace le nuove destinazioni d'uso previste per gli edifici.

Perciò esso deve essere basato su una serie di appropriate scelte tecniche, e sviluppato all'interno di un processo conoscitivo che implichi la raccolta di informazioni e l'approfondita conoscenza non solo degli edifici ma anche della popolazione vegetale presente.

## 5.3 Soluzioni architettoniche previste

### 5.3.1 Edificio 1,2,9

#### Stato di fatto

I manufatti 1, 2 e 9 fanno parte di un complesso edilizio sviluppatosi intorno all'antica corte dei Spedalinghi che è il risultato di stratificazioni avvenute dal 1200 fino all'ultimo restauro risalente al 1908.

Il complesso è costituito da una struttura muraria continua, solai in materiale ligneo come anche da una copertura con orditura lignea portante con scempiato in cotto e manto in coppi ed embrici.

Dal corpo centrale si diramano due corpi paralleli che racchiudono un corte delimitata ad est da un porticato in pilastri di muratura di mattoni sormontati da archi a tutto sesto. L'insieme architettonico richiama le linee semplici ed essenziali tipiche della tradizione francescana.

#### Scelta progettuale ed inserimento urbanistico

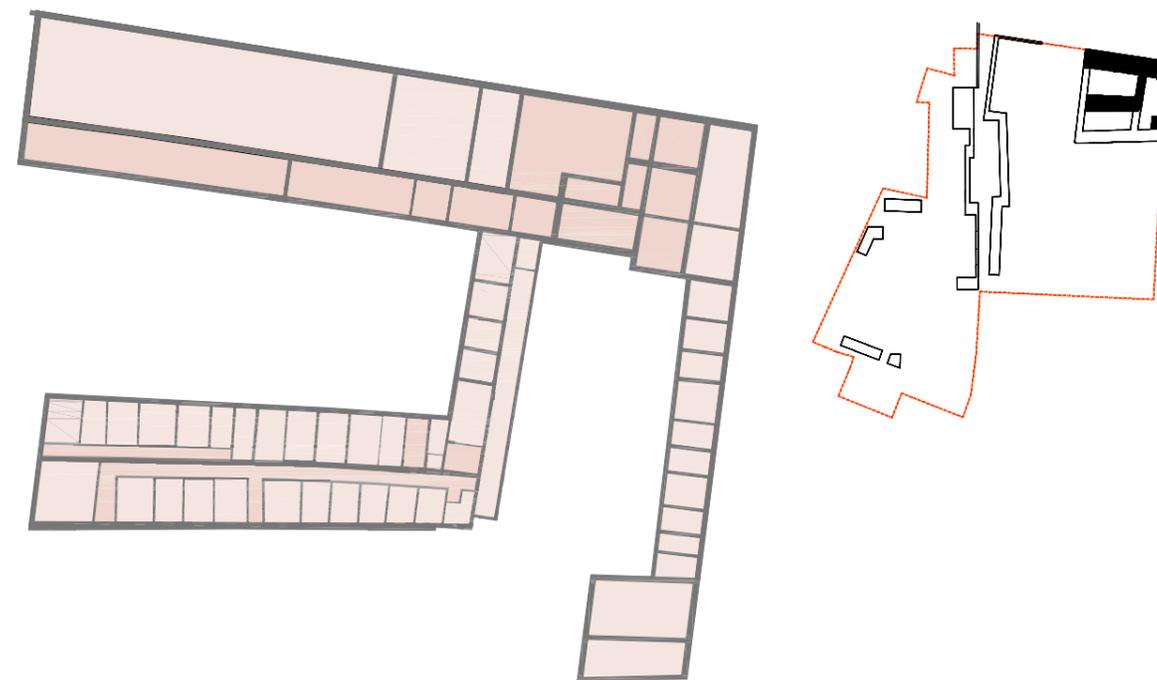
Il complesso racchiude al suo interno il Museo delle Sinopie, sul lato nord e la Chiesa di Santa Chiara sul lato sud ovest.

Il progetto, attesa anche la posizione strategica del Complesso a ridosso di Piazza dei Miracoli, ha inteso rispettare tali destinazioni d'uso affiancando loro ulteriori spazi museali e funzioni istituzionali quali uffici pubblici, mediante un ampliamento teso a completare e chiudere le corti sui lati sud ed ovest.

#### Descrizione delle soluzioni architettoniche previste e dei criteri di restauro

Il Complesso necessita di interventi molto limitati atteso il buono stato di conservazione.

L'inserimento dei nuovi corpi di fabbrica sarà armonizzato con il preesistente nelle linee architettoniche e nei materiali di finitura esterna, nel rispetto delle volumetrie degli edifici circostanti.



### 5.3.2 Edificio 3

#### Stato di fatto

Il manufatto 3 è il risultato dell'unione di più corpi di fabbrica che per motivi funzionali sono stati realizzati in tempi successivi dall'800 fino alle ultime modifiche del 1951.

È costituito da una struttura muraria portante che si eleva per circa 8 m, solai piani e copertura a padiglione con rivestimento in tegole tipo Marsiglia.

Ha una forma in pianta a F a formare un ampio giardino interno. La facciata nord è prospiciente la Piazza dei Miracoli.

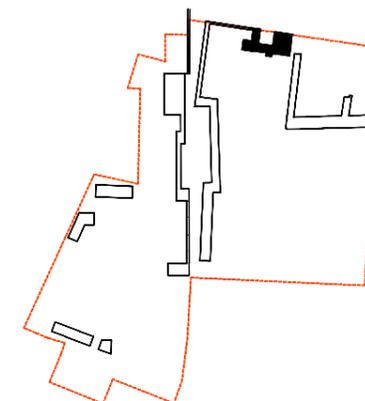
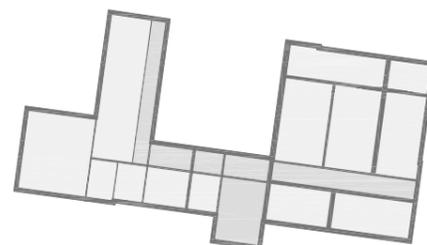
#### Scelta progettuale ed inserimento urbanistico

La scelta progettuale è stata quella dare ai manufatti prospicienti la Piazza del Duomo una destinazione turistico ricettiva, in particolare viste le dimensioni e la distribuzione interna di convertire il manufatto 3 in ristorante.

#### Descrizione delle soluzioni architettoniche previste e dei criteri di restauro

Il progetto prevede esternamente di pulire il manufatto di tutti gli elementi di impianti presenti in facciata, dei corpi illuminanti, mentre internamente di eliminare soppalchi e tramezzature per generare ampi locali.

Il progetto di restauro si basa sull'approccio al restauro tendente alla restituzione volumetrica formale originaria attraverso l'utilizzo delle tecniche e dei materiali più adeguati, eliminando tutte quelle parti che sono state aggiunte per motivi funzionali.



### 5.3.3 Edificio 4

#### Stato di fatto

Il manufatto 4 è un edificio realizzato negli anni '30 che si eleva per circa 4 m coincide a nord con il vecchio muro di cinta dell'ospedale mentre ad ovest è prospiciente le mura cittadine.

È costituito da una struttura in muratura portante e copertura a capanna con rivestimento in tegole di tipo Marsiglia.

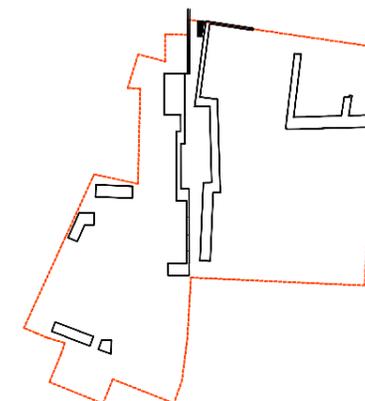
#### Scelta progettuale ed inserimento urbanistico

La scelta di destinare il manufatto 4 ad attività turistico commerciale è stata effettuata per la posizione strategica prospiciente la Piazza dei Miracoli sul varco d'accesso del nuovo percorso lungo le mura.

#### Descrizione delle soluzioni architettoniche previste e dei criteri di restauro

Il progetto propone di eliminare il manufatto 7 confinante a sud con l'edificio in quanto non vincolato e di scarso valore architettonico e di realizzare un elemento lineare e trasparente che inglobi il manufatto 4 e generi un percorso turistico commerciale valorizzando e riproponendo il tracciato delle mura urbane.

Il progetto di restauro si basa su un approccio al restauro tendente alla restituzione volumetrica formale originaria, eliminando tutte quelle parti che nel corso del tempo sono state aggiunte soprattutto per motivi utilitaristici e o funzionali.



### 5.3.4 Edificio 8

#### Stato di fatto

Il manufatto 8 è un edificio realizzato nel 1897 su progetto dell'ing. Crescentino Caselli. Esempio di architettura eclettica di fine '800 che si distingue tutt'oggi per la sobrietà, la razionalità e le soluzioni tecnologiche e strutturali utilizzate.

È costituito da una struttura muraria continua, solai a volte a vela ribassate poggianti su profilati in ferro e muri maestri; da copertura su pilastri in muratura su cui si innestano una serie di archi ribassati e capriate metalliche.

Le facciate dell'edificio risultano scandite da un ordine di semicolonne giganti e da ampie finestrate.

#### Scelta progettuale ed inserimento urbanistico

La scelta di convertire il manufatto in albergo di lusso è stata effettuata sia per la posizione privilegiata "intra moenia" e prospiciente la Piazza dei Miracoli sia per la conformazione dell'edificio che più si adatta, per le dimensioni degli ambienti, per le ampie finestrate e per le soluzioni architettoniche utilizzate ad una destinazione ricettiva.

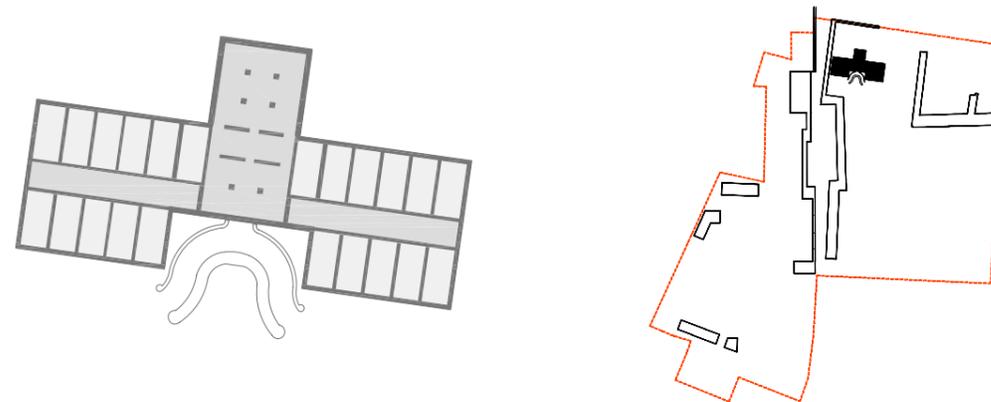
L'attuale destinazione ospedaliera con presenza di camere di degenza, di impianti tecnologici, e vie di esodo rende più agevole non solo il rispetto di norme ma anche la trasformazione di destinazione d'uso.

Descrizione delle soluzioni architettoniche previste e dei criteri di restauro

**Il progetto prevede di diradare il tessuto edificato eliminando l'edificio accessorio** situato a nord-ovest della clinica di epoca successiva e generare un giardino privato a nord dell'edificio confinante con la Piazza dei Miracoli.

Il progetto di restauro si basa su di un approccio tendente alla restituzione volumetrica originaria, attraverso l'utilizzo delle tecniche e dei materiali più adeguati, eliminando tutte quelle parti che nel corso del tempo sono state aggiunte soprattutto per motivi utilitaristici e o funzionali.

Sono, inoltre, previsti i minimi interventi necessari per rendere l'edificio adatto alla nuova funzione ricettiva nei limiti di quanto previsto dalle normative e dai decreti di vincolo.



### 5.3.5 Edificio 15

#### Stato di fatto

Il manufatto 15 è un edificio realizzato negli anni '30 su progetto dell'ing. Pietro Studati.

È costituito da una struttura muraria mista portante che si eleva per circa 8 m, solai piani e copertura a padiglione con rivestimento in tegole tipo Marsiglia.

Ha una forma rettangolare con un grande cortile interno. Le facciate dell'edificio risultano scandite da ampie finestrate.

#### Scelta progettuale ed inserimento urbanistico

La scelta progettuale è stata quella di convertire il manufatto in edificio a funzione pubblica, quale la biblioteca, per la composizione architettonica, la distribuzione degli ambienti, l'ampio seminterrato e la naturale illuminazione che meglio si adattano alla nuova destinazione d'uso.

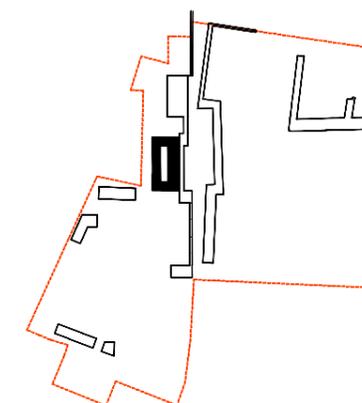
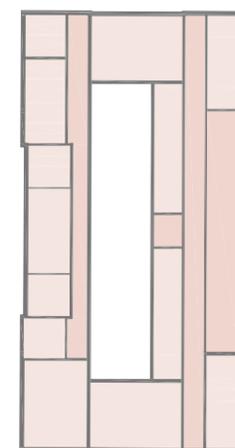
Inoltre il manufatto è inglobato nel colonnato che forma la spina centrale e ripropone una moderna interpretazione delle mura urbane in direzione nord-sud.

#### Descrizione delle soluzioni architettoniche previste e dei criteri di restauro

Il progetto prevede di ripulire il manufatto di tutti gli elementi di impianti presenti in facciata, dei corpi illuminanti, degli accessi al piano rialzato, in particolare sui lati nord e sud, non necessari. Si prevede, inoltre, di eliminare gli edifici accessori utilizzati per funzioni commerciali.

Il progetto di restauro si basa su un approccio tendente alla restituzione volumetrica originaria attraverso l'utilizzo di tecniche e materiali più adeguati, eliminando tutte quelle parti che sono state aggiunte per motivi funzionali.

Sono, inoltre, previsti i minimi interventi necessari per rendere l'edificio adatto alla nuova funzione ricettiva nei limiti di quanto previsto dalle normative e dai decreti di vincolo.



### 5.3.6 Edificio 17

#### Stato di fatto

Il manufatto 17 è un edificio realizzato all'inizio del '900.

È costituito da una struttura muraria continua e copertura a padiglione con orditura lignea portante e manto in tegole tipo Marsiglia.

Il manufatto ha una forma rettangolare ed è composto da quattro livelli fuori terra, un piano ammezzato ed un corpo accessorio sul lato nord realizzato in epoca successiva.

#### Scelta progettuale ed inserimento urbanistico

Il manufatto insieme ad altri quattro situati nella parte inferiore del blocco intra moenia è stato destinato ad attività commerciali al piano terra e residenza privata ai piani superiori.

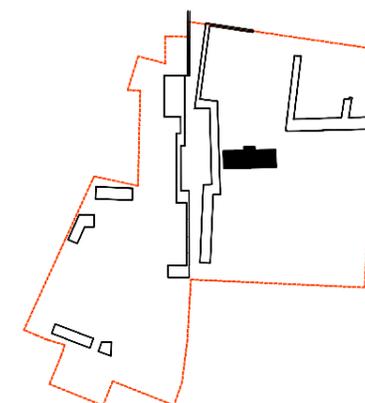
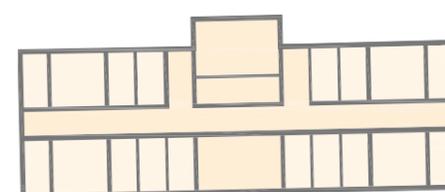
La composizione architettonica attuale e la presenza di balconcini sul lato sud, rende fattibile la nuova destinazione d'uso residenziale.

Il manufatto confina ad ovest con il colonnato di nuova progettazione e ad est con un'area verde di progetto dove sono previsti parcheggi per i residenti nelle aree di sedime degli edifici da demolire.

#### Descrizione delle soluzioni architettoniche previste e dei criteri di restauro

Il progetto di restauro si basa su un approccio al restauro tendente alla restituzione volumetrica formale originaria, l'eliminazione esterna di elementi impiantistici e corpi illuminanti ed, internamente, sull'eliminazione di tutte quelle parti, locali tecnici e tramezzature, che nel corso del tempo sono state aggiunte per motivi funzionali.

Sono, inoltre, previsti alcuni interventi necessari per rendere adatto l'edificio alla nuova funzione proposta



### 5.3.7 Edificio 18

#### Stato di fatto

Il manufatto 18 è un edificio realizzato agli inizi degli anni '30. Lo stile architettonico risente dell'influenza fascista per la razionalità, per la simmetria della pianta rispetto al corpo centrale semicircolare e per i riquadri in travertino sul prospetto principale riportanti i caratteristici fasci.

È costituito da una struttura muraria continua, copertura a padiglione con orditura lignea portante e manto in tegole marsigliesi.

#### Scelta progettuale ed inserimento urbanistico

Il manufatto 18 rappresenta, insieme ai manufatti 17, 22 e 26, il nucleo residenziale intra moenia.

L'eliminazione dei manufatti 13 e 14, situati ad ovest e a nord del manufatto, consente di generare aree verdi ed aree pavimentate per percorsi pedonali; sul lato sud si prevede la realizzazione di aree esterne pertinenziali.

La viabilità carrabile, che circonda l'intero immobile è ad uso esclusivo delle residenze.

Il manufatto ha in pianta una forma ad E, è dotato di tre vani scala, di cui uno nel corpo centrale e due alle estremità est ed ovest del corpo di fabbrica. È costituito da tre piani fuori terra e su ogni piano, un corridoio ampio collega la scala principale ai corpi laterali.

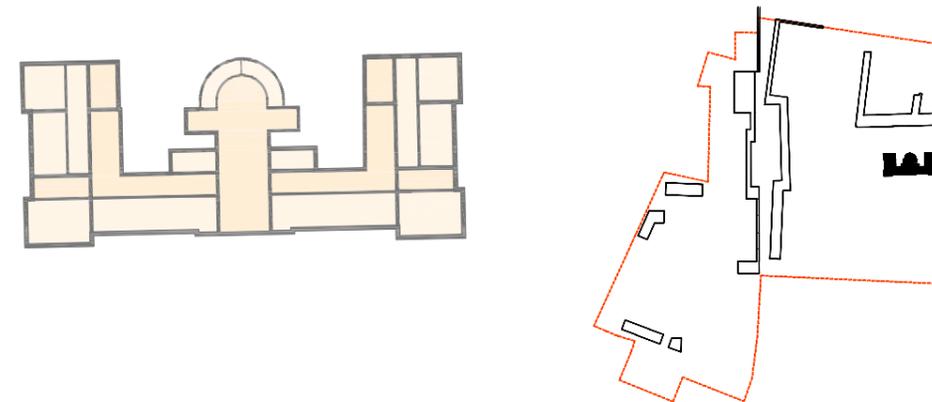
La composizione architettonica attuale rende fattibile la nuova destinazione d'uso residenziale.

#### Descrizione delle soluzioni architettoniche previste e dei criteri di restauro

Il progetto di restauro si basa su un approccio tendente alla restituzione volumetrica originaria attraverso l'eliminazione di piccoli corpi aggiunti sul lato nord, sulla pulizia delle facciate, attraverso l'eliminazione di elementi impiantistici, cartelli e corpi illuminanti, ed, internamente, sull'eliminazione di tutte quelle parti che nel corso del tempo sono state aggiunte per motivi funzionali.

I ripristini saranno realizzati attraverso l'utilizzo dei materiali più adeguati, congiuntamente alle tecniche ed ai materiali tradizionali.

Sono, inoltre, previsti alcuni interventi necessari per rendere adatto l'edificio alla funzione proposta nei limiti di quanto previsto dalle normative, quali l'inserimento di vani ascensore sulle ali est ed ovest.



### 5.3.8 Edificio 22

#### Stato di fatto

Il manufatto 22 è un edificio realizzato all'inizio del '900.

È costituito da una struttura muraria continua e copertura a padiglione con orditura lignea portante e manto in tegole tipo Marsiglia.

Il manufatto è composto da due livelli fuori terra con piano ammezzato e volume accessorio realizzati in epoca successiva. Ha una composizione simmetrica rispetto all'asse centrale verticale, con scale centrale ed ascensore.

#### Scelta progettuale ed inserimento urbanistico

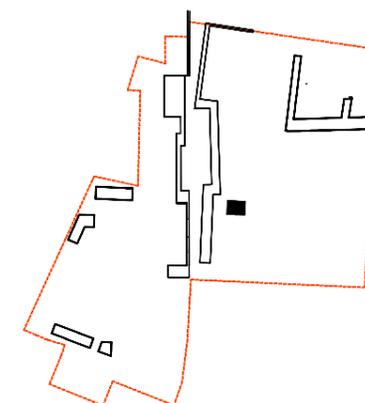
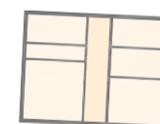
Il manufatto insieme ad altri quattro situati nella parte inferiore del blocco intra moenia è stato destinato ad attività commerciali al piano terra e residenza privata ai piani superiori.

La composizione architettonica attuale rende fattibile la nuova destinazione d'uso residenziale con la possibilità di due appartamenti per piano con vano scala ed ascensore centrale.

Il manufatto si integra con il manufatto 26 occupando gli estremi nord e sud di un intero isolato al cui interno si realizzano aree verdi di pertinenza. I parcheggi per i residenti si realizzano nelle aree di sedime degli edifici da demolire.

#### Descrizione delle soluzioni architettoniche previste e dei criteri di restauro

Il progetto di restauro si basa su un approccio tendente alla restituzione volumetrica originaria attraverso l'eliminazione di elementi impiantistici e corpi illuminanti, ed internamente sull'eliminazione di tutte quelle parti, locale tecnico e tramezzature, che nel corso del tempo sono state aggiunte per motivi funzionali. Sono, inoltre, previsti alcuni interventi necessari per rendere adatto l'edificio alla funzione proposta.



### 5.3.9 Edificio 24

#### Stato di fatto

Il manufatto 24 è un edificio realizzato negli anni '30 anche se modificato nel tempo fino al 1965. Lo stile architettonico risente dell'influenza neoclassica con richiami all'ecllettismo di fine secolo.

È costituito da una struttura muraria continua e copertura a padiglione con orditura lignea portante e manto in tegole tipo Marsiglia.

Il manufatto ha in pianta una forma a I ed originariamente era composto da un piano fuori terra ed uno seminterrato a cui poi è stato aggiunto un altro piano. È dotato di una scala interna e due esterne che collegano il primo piano con il giardino.

#### Scelta progettuale ed inserimento urbanistico

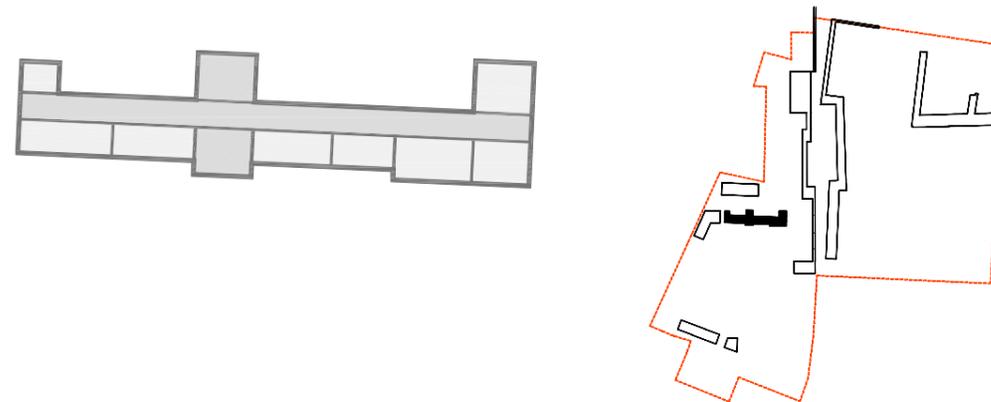
Si è scelto di destinare il manufatto insieme ad altri cinque situati nella parte inferiore del blocco extra moenia ad attività commerciali al piano terra e residenza privata al piano superiore.

La composizione architettonica attuale rende fattibile la nuova destinazione d'uso residenziale. Il manufatto si integra con gli edifici esistenti e con altri quattro di nuova costruzione costituendo un nuovo isolato all'interno del quale sono tutelate le aree a verde e le alberature e creati parcheggi interrati, sia nelle aree di sedime dei nuovi edifici che al disotto delle aree pavimentate.

#### Descrizione delle soluzioni architettoniche previste e dei criteri di restauro

Il progetto di restauro si basa su un approccio tendente alla restituzione volumetrica originaria attraverso l'eliminazione di elementi impiantistici, cartelli e corpi illuminanti, ed internamente sull'eliminazione attraverso l'utilizzo dei materiali più adeguati, congiuntamente alle tecniche ed ai materiali tradizionali, di tutte quelle parti che nel corso del tempo sono state aggiunte per motivi funzionali.

Sono, inoltre, previsti alcuni interventi necessari per rendere adatto l'edificio alla funzione proposta.



### 5.3.10 Edificio 25

#### Stato di fatto

Il manufatto 25 è un edificio realizzato intorno al 1920 e conserva ad oggi la tipologia architettonica e i fregi in facciata tipici del periodo liberty. Alla costruzione del corpo centrale di forma rettangolare è stato aggiunto in un periodo successivo un corpo laterale dandogli una forma finale in pianta ad L.

Il corpo principale è costituito da una struttura in muratura mista che si eleva per un'altezza di circa 8 m, solai piani, e copertura a padiglione e manto in tegole in laterizio per il corpo originario.

#### Scelta progettuale ed inserimento urbanistico

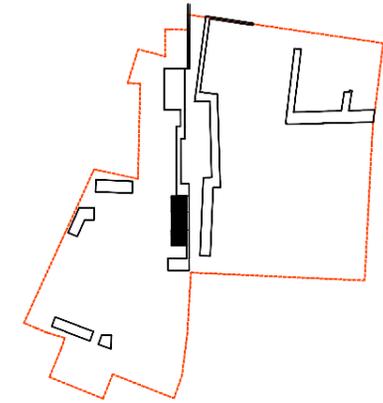
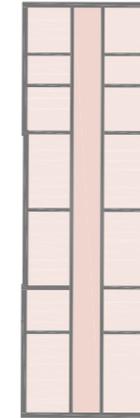
Si è scelto di convertire il manufatto insieme ad altri cinque situati nella parte inferiore del blocco extra moenia ad attività commerciali al piano terra e residenza privata al piano superiore.

La composizione architettonica attuale rende fattibile la nuova destinazione d'uso residenziale. Il manufatto si integra con gli edifici preesistenti e quelli di nuova costruzione costituendo un intero isolato, all'interno del quale saranno tutelate le aree a verde e le alberature e creati parcheggi interrati, nelle aree di sedime dei nuovi edifici e al di sotto delle aree pavimentate.

#### Descrizione delle soluzioni architettoniche previste e dei criteri di restauro

Il progetto prevede di eliminare il corpo aggiunto, ripulire la facciata ed eliminare tutti quegli elementi interni che nel corso del tempo sono state aggiunte per motivi funzionali.

Sono, inoltre, previsti i minimi interventi necessari per rendere l'edificio adatto alla nuova funzione ricettiva nei limiti di quanto previsto dalle normative e dai decreti di vincolo.



### 5.3.11 Edificio 26

#### Stato di fatto

Il manufatto 26 è un edificio di impianto tipico realizzato alla fine dell'800. Nel 1997 è stato oggetto di un intervento di restauro delle facciate esterne, degli infissi e delle gronde.

È costituito da una struttura muraria continua e copertura a padiglione con orditura lignea portante e manto in tegole marsigliesi.

Il manufatto ha una forma in pianta a C ed è composto da tre livelli fuori terra ed ha una composizione simmetrica rispetto all'asse centrale verticale.

#### Scelta progettuale ed inserimento urbanistico

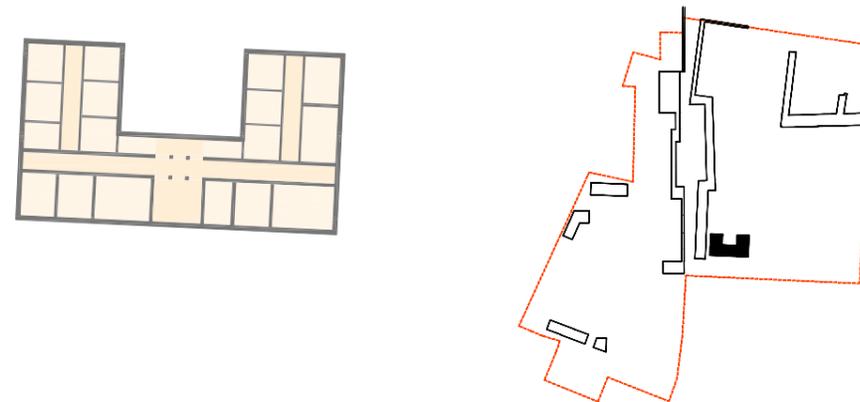
Si è scelto di destinare il manufatto insieme ad altri quattro situati nella parte inferiore del blocco intra moenia ad attività commerciali al piano terra e residenza privata ai piani superiori.

La composizione architettonica attuale rende fattibile la nuova destinazione d'uso residenziale.

Il manufatto si integra con il manufatto 22 occupando gli estremi nord e sud di un intero isolato al cui interno si realizzeranno aree verdi di pertinenza. I parcheggi per i residenti si realizzano nelle aree di sedime degli edifici da demolire.

#### Descrizione delle soluzioni architettoniche previste e dei criteri di restauro

Il progetto di restauro si basa su un approccio tendente alla restituzione volumetrica originaria attraverso l'eliminazione di elementi impiantistici e corpi illuminanti, ed internamente sull'eliminazione di tutte quelle parti, locale tecnico e tramezzature, che nel corso del tempo sono state aggiunte per motivi funzionali. Sono, inoltre, previsti alcuni interventi necessari per rendere adatto l'edificio alla funzione proposta.



### 5.3.12 Edificio 27

#### Stato di fatto

Il manufatto 27 è un edificio realizzato alla fine del 1800 su progetto dell'ing. Gaetano Corsani. Esempio di architettura in stile neorinascimentale. Il fabbricato principale ha in pianta una forma ad H con quattro cortili interni. Gli ampliamenti successivi hanno quasi raddoppiato la volumetria suddividendo i due piani interni, di altezza complessiva di 12 m, con piani ammezzati e realizzando nell'area di pertinenza altri corpi ad un solo livello fuori terra. Il corpo principale è costituito da una struttura muraria, solai a volte a botte a tutto sesto nei percorsi e a vela nei vani, da copertura a padiglione con porzioni a capanna e manto in tegole in laterizio.

#### Scelta progettuale ed inserimento urbanistico

La scelta di convertire il manufatto in museo e centro congressuale è stata effettuata per la conformazione del manufatto, le dimensioni degli ambienti, la composizione architettonica simmetrica rispetto all'asse longitudinale, la presenza di una doppia scala monumentale e le tre aule magne di altezza interna tra i 13 e 17 m.

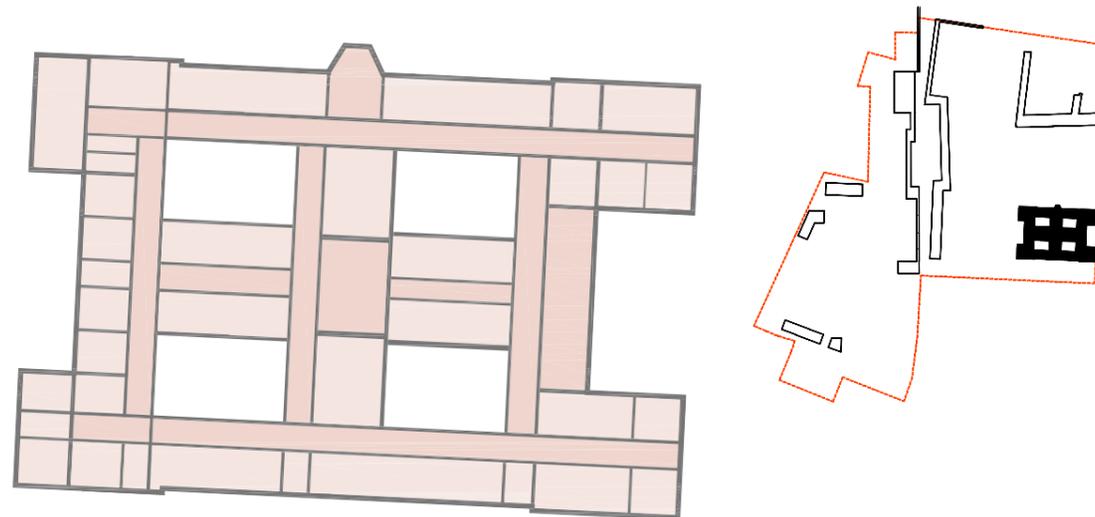
L'attuale destinazione con presenza di impianti tecnologici, e vie di esodo rende più agevole non solo il rispetto di norme ma anche la trasformazione di destinazione d'uso.

Il lotto confinante sui quattro lati con strade carrabili genera a sud un'ampia area collettiva di percorsi pedonali pavimentati ed a nord un giardino privato che si collega visivamente con le due grandi aree poste a nord ed est destinate a verde.

#### Descrizione delle soluzioni architettoniche previste e dei criteri di restauro

Il progetto prevede di diradare il tessuto edificato eliminando tutti i corpi accessori situati sui confini nord, sud e est del lotto di pertinenza.

Il progetto di restauro si basa su un approccio tendente alla restituzione volumetrica originaria attraverso l'utilizzo di tecniche e materiali più adeguati, ai materiali tradizionali e moderni, eliminando tutte quelle parti che nel corso del tempo sono state aggiunte soprattutto per motivi utilitaristici e o funzionali. Sono, inoltre, previsti i minimi interventi necessari per rendere l'edificio adatto alla nuova funzione ricettiva nei limiti di quanto previsto dalle normative e dai decreti di vincolo.



### 5.3.13 Edificio 28

#### Stato di fatto

Il manufatto 28 è un edificio realizzato negli anni '30. Lo stile architettonico risente dell'influenza fascista lineare e priva di elementi decorativi.

È costituito da una struttura muraria continua e copertura a padiglione con orditura lignea portante e manto in tegole marsigliesi.

Il manufatto ha in pianta una forma a C ed è composto da due piani fuori terra ed uno seminterrato. Dal prospetto principale sporge un corpo centrale che è sormontato da un loggiato. È dotato di due scale interne e tre esterne che collegano il primo piano con il giardino.

#### Scelta progettuale ed inserimento urbanistico

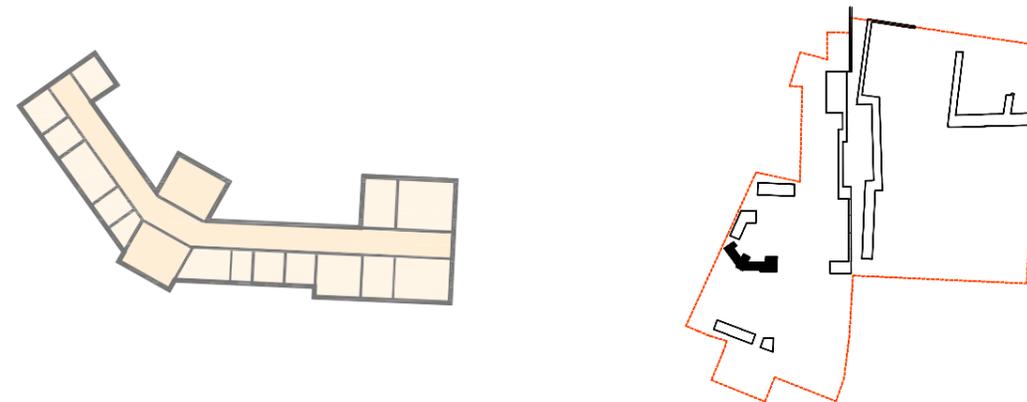
Si è scelto di destinare il manufatto insieme ad altri cinque situati nella parte inferiore del blocco extra moenia ad attività commerciali al piano terra e residenza privata al piano superiore.

La composizione architettonica attuale rende fattibile la nuova destinazione d'uso residenziale. Il manufatto si integrerà con gli edifici preesistenti e quelli di nuova costruzione costituendo un intero isolato, all'interno del quale saranno tutelate le aree a verde e le alberature e creati parcheggi interrati, nelle aree di sedime dei nuovi edifici e al di sotto delle aree pavimentate.

#### Descrizione delle soluzioni architettoniche previste e dei criteri di restauro

Il progetto di restauro si basa su un approccio tendente alla restituzione volumetrica originaria attraverso l'eliminazione di elementi impiantistici, cartelli e corpi illuminanti, ed internamente sull'eliminazione attraverso l'utilizzo dei materiali più adeguati, congiuntamente alle tecniche ed ai materiali tradizionali, di tutte quelle parti che nel corso del tempo sono state aggiunte per motivi funzionali.

Sono, inoltre, previsti alcuni interventi necessari per rendere adatto l'edificio alla funzione proposta.



### 5.3.14 Edificio 29

#### Stato di fatto

Il manufatto 29 è un edificio realizzato negli anni '30 anche se ha subito nel tempo modifiche fino al 1965.

È costituito da una struttura muraria continua e copertura a padiglione con orditura lignea portante e manto in tegole tipo Marsiglia .

Il manufatto ha in pianta una forma a 3 ed è composto da quattro piani fuori terra ed uno seminterrato. Da un'ampia gradinata del corpo centrale si accede all'edificio e ad un'aula che si sviluppa per il solo piano terra.

#### Scelta progettuale ed inserimento urbanistico

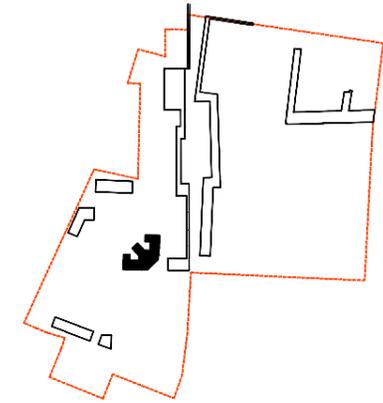
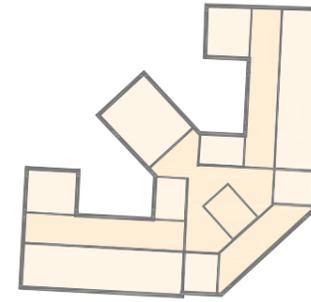
Si è scelto di destinare il manufatto insieme ad altri cinque situati nella parte inferiore del blocco extra moenia ad attività commerciali al piano terra e residenza privata al piano superiore.

La composizione architettonica attuale rende fattibile la nuova destinazione d'uso residenziale. Il manufatto si integra con gli edifici e con altri quattro di nuova costruzione costituendo un nuovo isolato all'interno del quale sono tutelate le aree a verde e le alberature e creati parcheggi interrati, sia nelle aree di sedime dei nuovi edifici sia al disotto delle aree pavimentate.

#### Descrizione delle soluzioni architettoniche previste e dei criteri di restauro

Il progetto di restauro si basa su un approccio tendente alla restituzione volumetrica originaria attraverso l'eliminazione di elementi impiantistici, cartelli e corpi illuminanti, ed internamente sull'eliminazione attraverso l'utilizzo dei materiali più adeguati, congiuntamente alle tecniche ed ai materiali tradizionali, di tutte quelle parti che nel corso del tempo sono state aggiunte per motivi funzionali.

Sono, inoltre, previsti alcuni interventi necessari per rendere adatto l'edificio alla funzione proposta .



### 5.3.15 Edificio 30

#### Stato di fatto

Il manufatto 30 è un edificio realizzato negli anni 30. Lo stile architettonico risente dell'influenza fascista per la razionalità, per la simmetria della pianta rispetto al corpo centrale semicircolare.

È costituito da una struttura muraria continua, cordoli in cemento armato e copertura a padiglione con orditura lignea portante e manto in tegole tipo Marsiglia.

Il manufatto è composto da tre piani fuori terra a sinistra e due a destra.

Dal prospetto principale sporge un corpo centrale che è sormontato da un loggiato. È dotato di un ampio scalone centrale, due di servizio e di un ascensore.

#### Scelta progettuale ed inserimento urbanistico

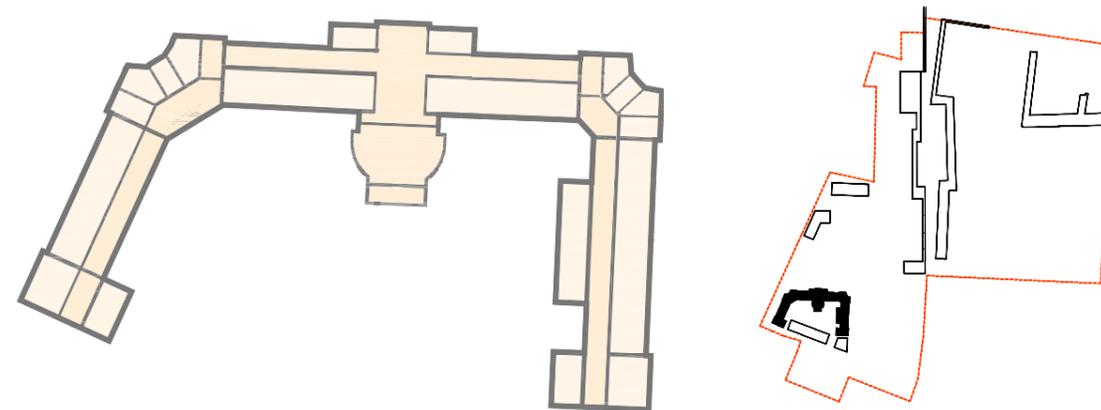
Si è scelto di destinare il manufatto insieme ad altri cinque situati nella parte inferiore del blocco extra moenia a residenza privata.

La composizione architettonica attuale rende fattibile la nuova destinazione d'uso residenziale. Il manufatto si integra con gli edifici preesistenti e quelli di nuova costruzione costituendo un intero isolato, all'interno del quale sono tutelate le aree a verde e le alberature e realizzati parcheggi interrati, sia nelle aree di sedime dei nuovi edifici che al di sotto delle aree pavimentate.

#### Descrizione delle soluzioni architettoniche previste e dei criteri di restauro

Il progetto di restauro si basa su un approccio tendente alla restituzione volumetrica originaria attraverso l'eliminazione di elementi impiantistici, cartelli e corpi illuminanti, ed internamente attraverso l'utilizzo dei materiali più adeguati, congiuntamente alle tecniche ed ai materiali tradizionali, di tutte quelle parti che nel corso del tempo sono state aggiunte per motivi funzionali.

Sono, inoltre, previsti alcuni interventi specifici necessari per rendere adatto l'edificio alla funzione proposta.



### 5.3.16 Edificio 31

#### Stato di fatto

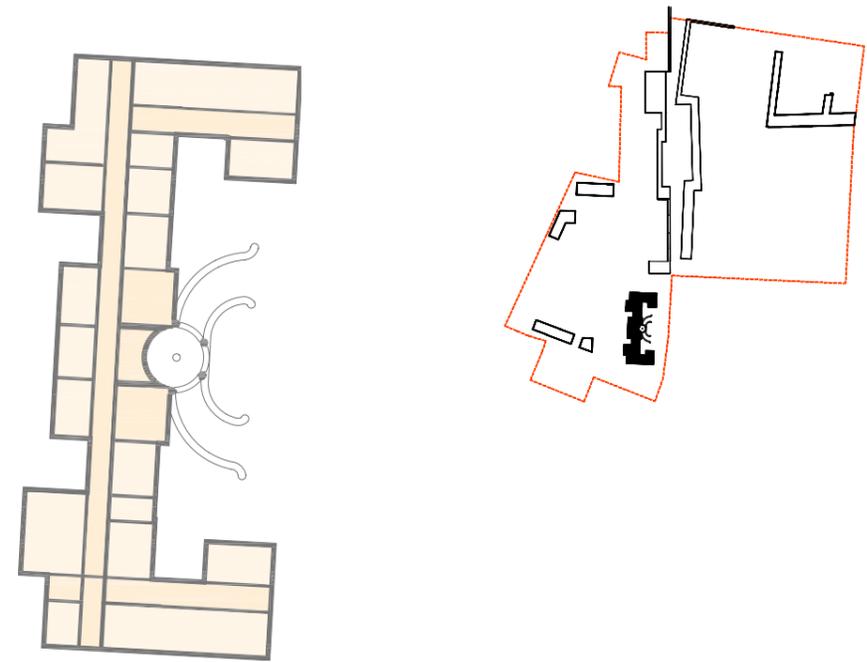
Il manufatto 31 è un edificio realizzato negli anni '30 ispirato ai temi dell'architettura classica ma allo stesso tempo attento alle tematiche di moderno funzionalismo. È costituito da una struttura muraria continua e copertura a padiglione con orditura lignea portante e manto in tegole tipo Marsiglia nella parte centrale dell'edificio. Il manufatto è un imponente edificio a forma in pianta di M ed è composto da quattro piani fuori terra ed uno seminterrato. Dall'ingresso principale, sul lato est del corpo centrale si accede ad un ampio scalone ed alle due ali dell'edificio.

#### Scelta progettuale ed inserimento urbanistico

Si è scelto di destinare il manufatto insieme ad altri cinque situati nella parte inferiore del blocco extra moenia ad attività commerciali al piano terra e residenza privata ai piani superiori. La distribuzione funzionale degli spazi interni, l'orientamento sud-est, rende attuabile la nuova destinazione d'uso residenziale. Il manufatto si integrerà con gli edifici esistenti e con altri quattro di nuova costruzione costituendo un nuovo isolato all'interno del quale saranno tutelate le aree a verde e le alberature e creati parcheggi interrati, sia nelle aree di sedime dei nuovi edifici che al disotto delle aree pavimentate.

#### Descrizione delle soluzioni architettoniche previste e dei criteri di restauro

Il progetto di restauro si basa su un approccio tendente alla restituzione volumetrica originaria attraverso l'eliminazione di elementi impiantistici, cartelli e corpi illuminanti, ed internamente sull'eliminazione attraverso l'utilizzo dei materiali più adeguati, congiuntamente alle tecniche ed ai materiali tradizionali, di tutte quelle parti che nel corso del tempo sono state aggiunte per motivi funzionali. Sono, inoltre, previsti alcuni interventi necessari per rendere adatto l'edificio alla funzione proposta.



### 5.3.15 edificio 32

#### Stato di fatto

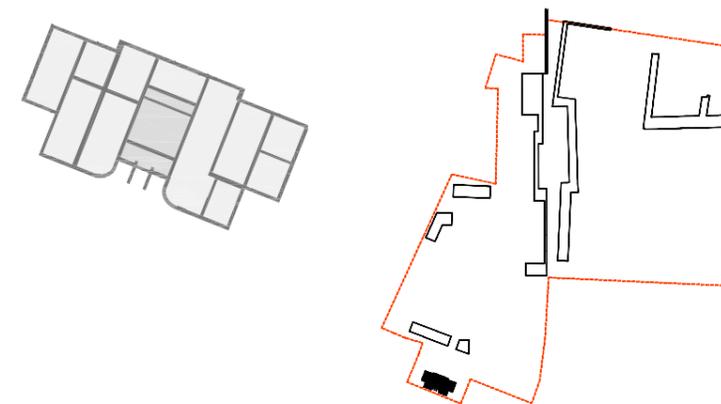
Il manufatto 32 è un edificio realizzato negli anni '30 e destinato in un primo momento a Casa dell'assistenza fascista. Riflette infatti i temi dell'architettura razionale e della cultura futurista di quel periodo. Negli anni '50 e '60 è stato ampliato con l'aggiunta di un corpo posto sulla destra rispetto all'ingresso principale e con la sopraelevazione del quarto piano. È costituito da una struttura in muratura con copertura a terrazza. Il manufatto ha in pianta una forma di L composto da quattro piani fuori terra.

#### Scelta progettuale ed inserimento urbanistico

Si è scelto di destinare il manufatto situato nella estrema parte inferiore del blocco extra moenia ad attività istituzionale al piano terra e residenza privata ai piani superiori. La distribuzione funzionale degli spazi interni, la presenza di due ingressi principali e due di servizio posizionati simmetricamente sui prospetti laterali, l'ampio vano scala ed ascensore, rende attuabile la convivenza delle due nuove destinazioni d'uso. Il manufatto si integrerà con gli edifici esistenti costituendo un nuovo isolato all'interno del quale saranno tutelate le aree a verde e le alberature e creati parcheggi interrati, sia nelle aree di sedime dei nuovi edifici che al disotto delle aree pavimentate.

#### Descrizione delle soluzioni architettoniche previste e dei criteri di restauro

Il progetto di restauro si basa su un approccio tendente alla restituzione volumetrica originaria attraverso l'eliminazione di elementi impiantistici, cartelli e corpi illuminanti, ed internamente sull'eliminazione attraverso l'utilizzo dei materiali più adeguati, congiuntamente alle tecniche ed ai materiali tradizionali, di tutte quelle parti che nel corso del tempo sono state aggiunte per motivi funzionali. Sono, inoltre, previsti alcuni interventi necessari per rendere adatto l'edificio alla funzione proposta.



### 5.3.15 edificio 34

#### Stato di fatto

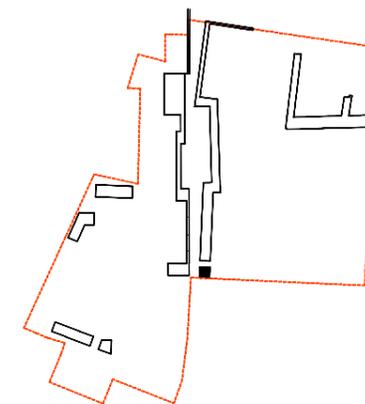
Il manufatto 34 è un edificio realizzato nel 1924 per essere destinato a casa del custode ed uffici direzionali. E' una palazzina a pianta quadrata in muratura portante a due piani fuori terra; gli orizzontamenti sono piani con strutture in latero cemento; la copertura è a padiglione con manto in laterizi tradizionali.

#### Scelta progettuale ed inserimento urbanistico

La posizione strategica all'ingresso della spina centrale sul lato sud rende il manufatto idoneo a divenire un punto di accoglienza turistica all'area museale di Piazza dei Miracoli.

#### Descrizione delle soluzioni architettoniche previste e dei criteri di restauro

Sono necessari limitati interventi per l'eliminazione di griglie di aerazione sulle facciate e sono, inoltre, previsti minimi interventi necessari per l'eliminazione delle barriere architettoniche e per rendere l'edificio adatto alla nuova funzione nei limiti di quanto previsto dalle normative e dai decreti di vincolo.



## 6. Soluzioni previste per l'arredo urbano

Il progetto dell'arredo urbano contempla una serie di oggetti collegati fisicamente. La loro progettazione risponde ai bisogni della città e sono elementi di consolidazione del progetto.

Il catalogo di elementi di arredo urbano previsti è vasto e copre un ampio e vario programma di fabbisogni. Il progetto definisce un elemento comune nella varietà di elementi di arredo trovando le caratteristiche comuni che aiutino a minimizzare l'eterogeneità e a ridurre la confusione visiva che potrebbe sorgere. Il progetto di arredo propone una soluzione comune per la connessione al suolo dell'elemento.

La base di ogni elemento di arredo urbano è più che chiara: è la caratteristica comune di questa grande famiglia di elementi. Tutto il resto è un insieme di parti. Una scatola di montaggio in cui, lì dove possibile, alcune parti sono condivise dagli stessi oggetti per scopi di economia e buon senso. Si propone che ogni parte dell'arredo urbano venga costruita con materiale duraturo. In questo caso si fa riferimento al processo di arruggimento delle giunzioni. L'arredo urbano dovrebbe cercare di raggiungere, attraverso l'utilizzo del bronzo, la massima durabilità.

Questi componenti soddisfano i bisogni dell'ambiente e contribuiscono alla sua organizzazione. L'arredo urbano può essere utilizzato per circoscrivere zone, rafforzare le strade e dare orientamento. Nella zona pedonale principale l'illuminazione stradale rafforza la direzione. Sono componenti come panchine, cestini e chioschi. Quest'ultimi possono essere localizzati nelle aree designate, lasciando i passaggi pedonali liberi e puliti.



## 6.1 Elementi per la sistemazione degli spazi pubblici

