

AMBITO STORICO 5 PIAZZA DELLE TELE

Localizzazione Capoluogo

Superficie territoriale 13.560 mq

Caratteri morfologici e funzionali

Area urbana pianeggiante a contatto con il versante acclive del monte La Croce.

Disciplina generale dell'ambito

Obiettivi dell'intervento unitario

Riqualficazione urbana dell'area dell'antica piazza delle Tele, la cui denominazione attuale è piazza Garibaldi. L'attuale conformazione urbana è frutto di uno sventramento effettuato in epoca prebellica, della ricostruzione postbellica e di nuove edificazioni successive. Dell'antico tessuto storico si leggono ancora: i fabbricati che fronteggiano la via Terme e quelli che prospettano il Rio Maggiore, l'ex Hotel Tripolitania (in corso di ristrutturazione) e il vecchio Ospedale. Gli altri edifici (Pronto soccorso, Casa Protetta, edificio residenziale situato al centro della piazza e scuola materna) sono tutti di edificazione recente e comunque postbellica. In particolare i corpi del Pronto Soccorso e della Casa Protetta oltre ad avere un impatto estetico significativo interrompono l'antico percorso storico di accesso alla cittadina da sud.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Ripristino dell'antico percorso storico e riprogettazione della "piazza delle Tele" tenendo conto delle relazioni con il contesto infrastrutturale in evoluzione (descritto all'art. 2.10 lettera c) delle norme del PSC). Recupero funzionale dell'Ospedale Costa a seguito della realizzazione del nuovo Ospedale. Realizzazione di parcheggi pubblici interrati a servizio delle nuove funzioni e a supporto dell'insediamento storico esistente.

All'interno dell'ambito si distinguono tre sub ambiti (che verranno perimetrali nel POC):

- a. Area dell'Ospedale Costa, delle proprietà AUSL e della scuola materna.
- b. Area di Piazza delle Tele.
- c. Retro dell'ex Hotel Tripolitania e percorso pedonale sul rio Maggiore.

Nel sub ambito a) è prevista la demolizione della Casa Protetta, dell'ex pensione Monari, del pronto soccorso e della scuola materna (circa 16.100 mc complessivi di cui 650 mc della scuola materna) al fine di ripristinare il percorso storico e di riportare all'originario isolamento l'ex ospedale Costa (15.780 mc). Potrà essere realizzato un fabbricato sul lato verso monte dell'antica strada ripristinata, al fine di ricrearne la cortina edilizia. Recupero -attraverso un intervento di risanamento conservativo per le parti originarie e di ristrutturazione edilizia per le parti aggiunte- del vecchio Ospedale Costa, e riuso a fini residenziali commerciali e terziari. Per l'intervento di demolizione e ricostruzione è ammesso un incremento non superiore al 20% del volume esistente da demolire per una volumetria complessiva massima di 19.300 mc. Inoltre dovrà essere realizzato un parcheggio interrato pluripiano sottostante l'intero spazio

pertinenziale i fabbricati di nuova costruzione e l'antica strada.

Nel sub ambito b) riprogettazione della piazza attraverso la ridefinizione dei limiti della Piazza, tenendo conto delle visuali verso il fiume stesso e dei profili collinari situati all'intorno del nucleo antico di Porretta Terme. Realizzazione di un parcheggio pubblico preferibilmente interrato, da situare sotto i nuovi fabbricati e la piazza, con accesso comune dall'ambito dell'Ospedale Costa..

Nel sub ambito c) ridisegno del fronte nord dell'attuale Piazza Garibaldi (edificio in c.a. a un piano fuori terra pari a 1400 mc), attraverso la realizzazione di un nuovo edificio per funzioni commerciali e terziarie capace di dare dignità urbana al fronte nord della futura piazza delle Tele. Risistemazione degli spazi retrostanti l'ex Hotel Tripolitania e fronteggianti il rio Maggiore come verde di arredo. Realizzazione di una passerella pedonale sul Rio che possa collegare l'attuale Biblioteca e il Municipio con la nuova area urbana, e la Sottostazione e le Terme, così come individuata in cartografia.

Funzioni ammesse (valori riferiti all'intero ambito)

Residenza	45-65%
terziario e servizi	10-20%
commercio (anche medie strutture non alimentari)	25-35%
parcheggi (pertinenziali e pubblici)	

Capacità insediativa massima

Sub ambito a) demolizione e ricostruzione + ampliamento 20% al netto del riuso delle volumetrie esistenti	19.300 mc
Sub ambito b) nuova costruzione al netto delle volumetrie esistenti	4.600 mc
Sub ambito c) ristrutturazione con ampliamento	2.800 mc

Dotazioni territoriali minime

Parcheggi pubblici	2.000 mq
Servizi (attrezzature collettive)	350 mq

Prestazioni di qualità urbana richieste

Il POC dovrà definire i nuovi allineamenti edilizi tenendo conto delle indicazioni progettuali del PSC e dovrà approfondire gli aspetti relativi all'accessibilità carrabile in merito alle entrate ed uscite dei parcheggi pubblici e pertinenziali, tenendo conto delle ipotesi infrastrutturali di viabilità complessiva. Inoltre dovranno essere approfonditi attraverso uno specifico strumento di coordinamento progettuale (piano attuativo esteso all'intero ambito) gli aspetti planivolumetrici e percettivi, dimensionali ((quali la SC e gli altri parametri urbanistico-edilizi nel rispetto del volume massimo ammissibile) oltrechè funzionali. I nuovi fabbricati dovranno avere preferibilmente il piano terra dedicato a funzioni commerciali e artigianali di servizio alla persona. Il POC dovrà definire i diritti edificatori incrementali in misura proporzionale alle volumetrie da demolire e ricostruire (comparto a)), alle proprietà immobiliari (comparto b)) e alla

volumetria dell'edificio esistente (comparto c)). Il POC inoltre definirà la ripartizione delle opere previste e degli oneri a carico del privato.

Suddivisione in sub ambiti

Da definire in sede di POC nel rispetto degli indirizzi del PSC sopra esposti.