

COMUNE DI PARMA

ASSESSORATO POLITICHE URBANISTICHE ED EDILIZIE
SETTORE TERRITORIO
SERVIZI PIANI DI RIQUALIFICAZIONE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA. AREA “EX-ANAGRAFE”

RELAZIONE TECNICA

1 *premessa*

Il Comune di Parma, nell'ambito delle iniziative volte alla tutela ed alla riqualificazione del Centro Storico della città, ha attivato la progettazione urbanistica dell'area compresa tra Via Rodolfo Tanzi, Borgo delle Grazie, Via Farnese ed il complesso monumentale di S.M. delle Grazie.

L'area è comunemente chiamata “Ex Gondrand”, dal nome dell'azienda di autotrasporti che l'ha utilizzata nel dopoguerra, oppure “Ex-Anagrafe”, data la funzione dell'edificio ora dismesso, che vi è sorto negli anni '60. Estesa per mq. 5.080 e situata nel Centro Storico, rappresenta uno dei “nodi progettuali” irrisolti più importanti della città. Attualmente, anche in seguito alla dismissione dell'edificio dell'anagrafe comunale, si presenta quale vuoto progettuale all'interno del tessuto abitativo compatto dell'Oltretorrente compreso tra il Parco Ducale e Via D'Azeglio e necessita con urgenza di un intervento appropriato che restituisca all'area la valenza storica e funzionale posseduta nel passato.

Sono tuttora evidenti le condizioni di degrado e di sottoutilizzo che l'hanno caratterizzata fin dal 1944, quando i bombardamenti compromisero le strutture della Chiesa di S. Teresa e gli altri corpi di fabbrica conventuali adiacenti, definitivamente rasi al suolo poi nel 1959.

Il comparto rappresenta certamente un luogo nevralgico di elevata rilevanza storico – testimoniale; la progressiva antropizzazione dell'area, attuata già in epoca romana, poi longobarda e medievale, culmina con la costruzione del complesso conventuale delle carmelitane scalze. La Chiesa e il convento di Santa Teresa d'Avila, risalenti al tardo rinascimento, sorgevano integri sino alla seconda guerra mondiale.

Il concretizzarsi dell'intervento, permetterà quindi la riappropriazione urbana di un importante tassello del Centro storico, liberandone tutte le potenzialità.

Il recente riconoscimento della città di Parma, quale sede dell'Authority per la sicurezza alimentare, e l'adiacenza dell'area in oggetto, con quella del Giardino Ducale che ospita la sede rappresentativa di tale organismo, conferiscono al Piano una particolare pregnanza ed attualità. La prevalente funzione residenziale prevista risponde altresì ad un documentato interesse della domanda di abitazioni. Questo interesse conferma anche un più ampio processo che vede nelle aree libere, la possibilità di risposta alla domanda di alloggi nel centro storico, sempre più aggredito dalle funzioni non residenziali.

Dal punto di vista progettuale il tema non è inedito, in quanto è stato affrontato, in epoca relativamente recente, sia in occasione del concorso di idee del 2002, sia dal progetto "Gino Valle" che aveva come principale oggetto, la riqualificazione del piazzale della Ghiaia. Tali lavori hanno fornito utili spunti di riflessione alla elaborazione progettuale, tuttavia la decisione di relazionare le scelte architettoniche agli aspetti relativi alle preesistenze, e le indicazioni della Sovrintendenza, hanno orientato il lavoro verso una impostazione diversa.

2 Caratteristiche dell'area di intervento

La strumentazione urbanistica generale destina tutta l'area a recupero architettonico attraverso "PIANO PARTICOLAREGGIATO", avente categoria d'intervento a "COMPARTO DI RISTRUTTURAZIONE", con destinazione d'uso a "ZONA MISTA CON PRIORITÀ DI USO RESIDENZIALE".

Il progetto ne propone quindi la riqualificazione urbanistica e architettonica, secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici.

L'indice di fabbricabilità territoriale previsto è pari a 3 mc./mq; l'altezza massima consentita è pari a m. 14.

All'interno del piano è consentito l'insediamento di funzioni abitative, congiuntamente ad una quota non superiore al 30% del volume complessivo di attrezzature commerciali o direzionali.

Il comparto, avente una superficie complessiva pari a mq. 5.081 ed una volumetria ammessa di mc.15.243, verrà destinato in gran parte a residenza, ma saranno previsti anche spazi destinati a commercio e a funzioni direzionali.

Oltre ai parametri urbanistici il Piano, nelle formulazioni progettuali, assume come fondamentale elemento di vincolo, l'insieme dei riferimenti storici.

3.a riferimenti storici

Impostata con l'asse longitudinale in direzione nord – sud, occupante il margine nord-orientale dell'area, proprio all'intersezione tra strada Farnese e borgo delle Grazie.

Lo studio della evoluzione storica è assunto come imprescindibile parametro della progettazione.

Il progetto infatti assume il tracciato degli antichi corpi di fabbrica come vincolo riguardo al sedime di quelli nuovi. Il disegno complessivo ripropone in chiave moderna i pieni ed i vuoti del vecchio monastero, individua nella parte su Borgo delle Grazie una volumetria compatta che ripropone l'unitarietà dei fronti. L'area sulla quale sorgeva la Chiesa di Santa Teresa, invece viene destinata a galleria commerciale avente copertura trasparente, mantiene idealmente, come nel passato, una funzione di fruizione pubblica. Gli spazi pubblici ricalcano l'idea dei vecchi chioschi tardo rinascimentali ed, in un disegno complessivo dalle linee moderne, si ripropongono i segni ed i tracciati delle preesistenze.

CRONISTORIA DELLA CHIESA E DEL MONASTERO DI SANTA TERESA D'AVILA:

Fine del XVI sec.:Sorge l'oratorio con annesso il convento ad opera dei FRATI MINORI CONVENTUALI RIFORMATI.

1620: Gli edifici vengono ceduti ai TEATINI, i quali ne entrano in possesso solo nel 1627.

- 1626: I frati minori vengono evacuati dal convento in seguito alla soppressione dell'ordine religioso decretata da Urbano VIII.
- 1627: Il convento viene messo a disposizione dei padri dell'Ordine di S. Antonio da Padova (Teatini) i quali non modificano l'impianto dei frati minori.
- 1629: Ai teatini viene concessa anche una chiesa più grande (S. Cristina in Strada Repubblica).
- 1635: Chiesa e convento di S. Antonio, in seguito ad alienazione passano alle Carmelitane Scalze.
- 1666/1673: sul sito del vecchio chiostro di S. Antonio si ricostruì totalmente il monastero demolendo il "vecchio". Anche la Chiesa originaria di S. Antonio, nel medesimo sito, fu riedificata completamente, arricchendosi nelle decorazioni.
- 1805: in seguito ad un decreto imperiale vengono soppressi vari ordini religiosi, tra i quali anche l'ordine delle Teresiane: il convento doveva essere destinato a pubblica utilità.
- 1811: G. Coconcelli effettua un rilievo del P.T. del convento e della Chiesa al fine di stabilire un futuro uso pubblico dei fabbricati. Nella documentazione allegata scrive, parlando del complesso, che i sotterranei sono soggetti a riempirsi d'acqua per abbondanza di sorgenti e che la fonte presente nel convento è già stata venduta al demanio. Dice inoltre che il Convento delle Grazie servirà per ospitare orfani.
Per alcuni anni il monastero fu destinato a caserma, subendo danneggiamenti ad opera dei soldati.
- 1816: Per volere di Maria Luigia il convento fu riassegnato alle Teresiane per farne un istituto per l'educazione delle fanciulle. In quegli anni il complesso venne restaurato al fine di riparare i danni provocati dai soldati.
- 1866: Lo Stato Italiano sopprime di nuovo molti ordini religiosi, fra i quali anche le Teresiane. Le monache, però, riusciranno a restare nei locali fino al 1898.
- 1897: La Direzione Generale del Fondo per il Culto fa eseguire una ispezione al monastero per determinare quali locali lasciare alle 7 monache ancora lì residenti.
- 1898: Il Comune proibì l'uso dell'edificio alle monache che furono costrette a spostarsi temporaneamente in B.go Felino in attesa della costruzione di un nuovo convento.
- 1903: Il Consiglio Comunale più volte (dal 1902 al 1906) delibera l'approvazione del Progetto Toschi per fare nei locali del monastero la "Regia Scuola Industriale", ma non fu mai realizzato
- 1905: Il Comune concede in affitto alla confraternita del SS. Crocefisso la Chiesa. La Chiesa fu restaurata per renderla adatta al culto.
- 1907 – 1923: L'edificio monastico fu sede della Camera del Lavoro.
- 1909: Vengono fatti restauri in quanto la parrocchia di Santo Spirito venne trasferita in Santa Teresa.
- 1934: Alla Chiesa di Santa Teresa fu unito l'asilo comunale del Cornocchio.
- 1944: Un bombardamento colpì la chiesa nella parte absidale e l'asilo nido.
- 1944 – 1959: L'area senza edifici subì vari usi fino a quando venne utilizzata come deposito dell'impresa di trasporti Gondrand.
- 1954: Nel piazzale insistevano ancora edifici.
- 1959: Viene totalmente demolita l'area e viene costruito l'edificio dell'Ufficio Anagrafe. L'area circostante viene destinata a parcheggio pubblico.
- 1961: L'edificio dell'Anagrafe viene ampliato.
- 2002: L'Ufficio Anagrafe viene delocalizzato lasciando inutilizzato l'edificio. L'area circostante resta utilizzata come parcheggio pubblico.

3.b Descrizione della Chiesa e del Monastero

La Chiesa di Santa Teresa era a navata unica, internamente a forma rettangolare di circa 23 x 9 metri. Sui lati lunghi vi erano due cappelle (una per lato), in sporgenza di circa 3 metri, che contenevano i ricchi altari in marmo.

La copertura era a volta a botte con lunette a vela non intersecanti che appoggiavano sui muri perimetrali laterali rafforzati internamente da paraste di ordine composito e presenti anche in facciata come contrafforti laterali.

L'altare maggiore era posto al centro di una specie di coro rettilineo che comunica, attraverso un tabernacolo, con lo spazio della chiesa interna. Quest'ultima, al modo di una grande abside interna allungata (9 m circa) consentiva lo spazio necessario ad accessi e pareti divisorie ed è coperta con volte a crociera.

La Chiesa di Santa Teresa prospettava sull'omonimo borgo (poi detto Rodolfo Tanzi) dove era situato l'unico ingresso al Monastero e si snodava longitudinalmente in parallelo a Strada Farnese, ma era affiancata da un lato dalla casa dell'agente di città, fetta di edificio su due piani, coperta da uno spiovente e in comunicazione con la Chiesa esterna tramite una scala; dall'altro lato il tempio era incastonato negli edifici della prospiciente area monastica di clausura: il parlatorio, il capitolo del noviziato, la sacrestia interna ed il confessionale. La Chiesa, con copertura a croce tra corpo longitudinale e cappelle laterali, riceveva luce da piccole aperture frontali e dalle finestre laterali delle cappelle, di cui una sull'interno del monastero.

La facciata esterna della Chiesa era settecentesca. Il campanile, sormontato dalla croce, era di media altezza, forato da finestre monoluce e coperto da quattro falde.

Il Tempio era parte integrante del Monastero; quest'ultimo aveva una complessa articolazione di edifici, cortili giardini ad uso specifico. L'entrata principale al Monastero era da B.go Tanzi, preceduta da una breve scalinata. Un muro sobriamente decorato e forato da finestre sui due piani, correva tutt'intorno a Borgo Tanzi e a Borgo Delle Grazie, dove vi era una seconda entrata. Dall'entrata principale iniziava un corridoio che, coperto o porticato, fiancheggiava ogni locale del complesso: a destra piccole celle individuali (delle quali due erano situate al piano superiore) che si affacciavano su due lati del chiostro; di seguito il corridoio girava tutt'intorno al giardino claustrale con alberi e fontana centrale, proseguiva poi guidando ai grandi ambienti adibiti ad oratorio, refettorio, cucina e ai locali dell'infermeria e degenza limitavano, con l'ala est del convento verso borgo delle Grazie, il grande orto trapezoidale, il cui lato confinante con l'oratorio delle Grazie, ospitava la vasca – ghiacciaia e una cappella interna. Nel retro della Chiesa un secondo cortiletto era adibito anche a piccolo orto e ospitava un'altra cappella piuttosto grande; adiacenti a questo, ma ben separati, vi erano i porticati per il bestiame e gli alloggi per fattori e contadini, serviti da un apposita "entrata rustica" su strada anese. Altri due vani in questa zona erano destinati a fienile (al piano superiore) e legnaia (piano terra), mentre granaio e deposito farine erano ai piani superiori dei locali cucina. Nell'angolo tra Borgo Tanzi e Borgo delle Grazie vi era il pozzo alimentato dal canale Taro, con scale che portavano ai piani sotterranei. Oltre a quelli dei piani superiori, altri servizi erano al piano terra, al fianco dell'entrata principale e dal lato opposto, serventi la Chiesa esterna.

3.c l'edificio "ex anagrafe"

L'edificio ex anagrafe, eretto per uso uffici nel 1960, con caratteristiche architettoniche di scarsa rilevanza, risulta dismesso dal 2002 e costituisce ora evidente elemento di degrado.

A seguito del parere della Soprintendenza ai beni architettonici, l'edificio ex-anagrafe è stato considerato di scarso valore storico testimoniale, di conseguenza si è prevista la sua completa demolizione.

DESCRIZIONE:

Alla fine della seconda guerra mondiale il luogo nel quale sorgeva il convento di Santa Teresa si presentava ingombro da macerie e da resti degli edifici bombardati.

Fu solo nel 1959 che l'area fu definitivamente sgomberata, abbattendo quanto ancora restava degli edifici bombardati. In quell'anno venne costruito dall'Amministrazione Comunale l'edificio che tutt'ora insiste sull'area, destinandolo ad Anagrafe Comunale.

Posto su un'area di proprietà comunale catastalmente estesa per 1.100 mq. confina:

- a nord con strada comunale (borgo Rodolfo Tanzi)
- ad est con proprietà comunale (particella 203) e con Unione Italiana del Lavoro (particella 964);
- a sud con Unione Italiana del Lavoro (particella 929);
- a ovest con strada comunale (borgo delle Grazie, ex Via XXIV Maggio).

Il fronte principale dell'edificio si affaccia su borgo Rodolfo Tanzi, mentre lo sviluppo principale della costruzione è lungo borgo delle Grazie.

Il fabbricato è strutturato su tre piani, oltre piano seminterrato; presenta tetto a due falde con copertura in tegole marsigliesi.

Nel 1961 l'edificio venne ampliato mediante un allungamento verso sud di circa 10 metri del corpo posto su Borgo delle Grazie. Tale ampliamento è tutt'ora evidente guardando le planimetrie dell'edificio.

La struttura portante del corpo posto lungo Borgo delle Grazie è di tipo a telaio con pilastri in cemento armato, mentre la parte situata su Borgo Rodolfo Tanzi presenta una struttura a muri portanti.

La distribuzione interna avviene mediante un solo vano scale.

Nel corso degli anni sono state apportate lievi modifiche strutturali volte ad abbattere le barriere architettoniche: è infatti stato inserito un ascensore per lo smistamento ai vari piani, nonché rampe per poter accedere al piano terra.

Sono inoltre state apportate variazioni alla distribuzione interna dell'edificio per razionalizzare l'uso degli uffici.

Da luglio 2002, con l'inaugurazione del Direzionale Uffici Comunali, l'edificio non è più utilizzato.

3.d indagini archeologiche

All'origine dello studio è stato subito impostato un proficuo dialogo con le Soprintendenze al fine di mettere a fuoco le problematiche afferenti l'aspetto storico ed archeologico.

E' emersa subito l'esigenza di procedere attraverso ricognizioni archeologiche tese ad accertare la consistenza dei reperti storici. Sono state individuate sostanzialmente due fasi:

una prima fase, effettuata nel novembre 2003, ha già permesso di riscontrare l'esatta posizione di alcuni dei fabbricati preesistenti, ed altresì di accertare la effettiva presenza di vani ipogei pressoché intatti, ancorché ricolmi di detriti;

una seconda indagine poi è prevista in fase attuativa, secondo le precise indicazioni della Direzione scientifica della Soprintendenza archeologica e dovrà essere realizzata dai soggetti attuatori stessi.

Di conseguenza il progetto esecutivo dovrà comprendere l'esatta definizione di tutte le opere infrastrutturali e di restauro utili a realizzare la valorizzazione delle preesistenze architettoniche ed archeologiche già individuate nelle tavole di Piano, in ottemperanza alle indicazioni espresse dalle Soprintendenze specifiche.

3.e la strada romana.

L'area è interessata dall'attraversamento dall'antica via per Cremona, di certa origine romana, in direzione sud-nord, posta alla quota di circa 3 ml di profondità. Attraverso l'interessamento della Soprintendenza ai beni archeologici, che ha già diretto i saggi eseguiti nel novembre scorso, sono state previste ulteriori fasi di scavo archeologico riguardanti proprio tale tracciato, da eseguirsi a carico del soggetto attuatore, nella fase preliminare del cantiere.

3.f le antiche fabbriche conventuali.

Detti saggi archeologici già effettuati sono stati definiti altresì di concerto con la Soprintendenza ai beni architettonici. Hanno fornito importanti elementi di conoscenza afferenti la consistenza strutturale dei fabbricati preesistenti, permettendo di precisare l'esatto sedime dei corpi di fabbrica, risultato come sostanziale conferma di quanto già documentato dalle planimetrie storiche note.

I saggi hanno permesso anche di collocare esattamente i corpi di fabbrica preesistenti, riportando alla luce una piccola porzione del pavimento della Chiesa, ed una teoria di vani interrati, voltati a botte, in corrispondenza della manica nord, prospiciente su Borgo Tanzi, dei quali il progetto propone ora il recupero e la valorizzazione.

Si rimanda la puntuale descrizione dei saggi effettuati, alla specifica relazione tecnica archeologica.

3.g Ricostruzione planivolumetrica delle preesistenze

Sulla scorta dei diversi documenti storici è stata sviluppata una puntuale ricostruzione grafica-planivolumetrica della Chiesa e dell'antico convento. L'elaborazione è stata effettuata intersecando l'esame dei diversi elementi conoscitivi:

- i sondaggi archeologici effettuati,
- le cartografie storiche: in particolare la planimetria dell'intero complesso, tratta dall'atlante storico "SARDI" e la planimetria generale tratta da rilievo architettonico eseguito nel 1909, in occasione dell'esecuzione di lavori di restauro;
- Le fotografie storiche. Si tratta di materiale interessantissimo costituito in parte da foto aeree dell'area in oggetto, risalenti ad epoca precedente la 2^a guerra mondiale, che documentano l'intero complesso; in parte da documentazione fotografiche della Chiesa e degli altri edifici gravemente compromessi dai bombardamenti del 1944.

4 progetto

Ai fini di una immediata e più corretta comprensione del progetto, si ritiene utile richiamare i principi ispiratori e le scelte di fondo:

- 1 riproposizione dei nuovi volumi edilizi nel rispetto del sedime dell'isolato storico;
- 2 riproposizione dell'articolazione originale dei volumi pieni e vuoti;
- 3 riproposta degli spazi liberi preesistenti. La grande area cortilizia al centro, ricalca nelle dimensioni e nel tracciato, quella dell'antico Cortile. Al centro è prevista una fontana;
- 4 esigenza di mantenere un "vuoto" in adiacenza del complesso di S.M.delle Grazie, per rispetto monumentale e valorizzazione degli elementi archeologici superstiti;
- 5 valorizzazione dei resti degli antichi edifici, ricomponendo la successione dei vani interrati in adiacenza a Borgo Tanzi;
- 6 rinuncia alla pedissequa riproposizione del linguaggio architettonico proprio dei fabbricati preesistenti;
- 7 valorizzazione dei cannocchiali prospettici significativi, nella disposizione planimetrica dei percorsi pedonali più importanti;
- 8 proposta di uno spazio principale di relazione tra le diverse funzioni, in corrispondenza del sedime dell'antica Chiesa, costituito da ampio percorso con copertura trasparente;
- 9 adozione di moduli compositivi in armonia con l'articolazione morfologica del centro storico, attraverso lo studio particolare delle dimensioni, scansione e aggregazione delle aperture di facciata;
- 10 unitarietà dell'insieme ottenuta attraverso la presenza di elementi architettonici ricorrenti, quali cornicione e spalle d'angolo, e lo studio particolare del ritmo nella distribuzione degli elementi strutturali e delle aperture;
- 11 rarefazione volumetrica a piano terra ottenuta attraverso una maggiore concentrazione delle superfici porticate, onde favorire l'inserimento di assi visivi e di percorrenza in totale, rettilineo attraversamento dell'intero comparto. La nuova edificazione è incisa

- orizzontalmente, ricavando così assi di percorrenza, a volte coperti, che attraversano linearmente e completamente il complesso, valorizzando gli scorci prospettici più significativi;
- 12 proposta di due livelli interrati, adibiti a parcheggio, distribuiti opportunamente onde rendere parzialmente fruibili i resti storico archeologici;
 - 13 inserimento di alberature in corrispondenza degli spazi verdi perimetrali.

Il presente progetto indica tutti gli elementi morfologici volumetrici, dimensionali, nonché relativi alla natura dei materiali, che possano concorrere alla definizione architettonica, dei fabbricati e delle infrastrutture di interesse pubblico, che nel loro insieme costituiscono il Piano particolareggiato in oggetto.

Nel progetto gli attori dovranno trovare tutti gli elementi che definiscono le fasi esecutive successive; in conformità alle indicazioni delle Tavole di Piano, dovranno provvedere alla redazione dei progetti esecutivi e alla realizzazione delle infrastrutture primarie relative a parcheggi pubblici interrati, cabina di trasformazione energia AMPS, opere impiantistiche, di illuminazione pubblica e sistemazione degli spazi esterni. Tali opere saranno realizzate direttamente dai soggetti attori sotto il controllo tecnico dell'Amministrazione Comunale e nel rispetto delle condizioni previste in Convenzione.

L'intero organismo dovrà proporsi con coerenza formale rispetto dei principi assunti e adeguata rispondenza funzionale.

La definizione del progetto a livello volumetrico, scaturisce dalla riproposta dello schema planimetrico delle fabbriche conventuali preesistenti. Tale scelta ha orientato lo studio alla formulazione di corpi di fabbrica piuttosto compatti; lo spazio interno è organizzato secondo matrici geometriche impostate sugli assi ortogonali e sulla figura del quadrato. I volumi sono distribuiti in modo da definire all'interno, spazi liberi molto regolari:

- a) **Il cortile**, di forma pressoché quadrata, riprende, dell'antico chiostro, l'ubicazione, la sagoma e il disegno delle masse verdi, distribuite "all'italiana". I quattro corpi di fabbrica vi si affacciano in modo piuttosto autonomo, con volumi spesso arretrati per dar luogo a terrazzi, affacci e percorsi coperti di collegamento e di accesso agli alloggi. Un "leggero" e trasparente diaframma, costituito da esili colonne metalliche e da cornice di coronamento, conferisce unitarietà all'intero cortile e ne caratterizza l'immagine. La centralità viene rimarcata dall'inserimento di una fontana monumentale, avente anche funzione di riferimento prospettico per i diversi assi pedonali che vi convergono geometricamente. All'interno dell'area cortilizia troveranno adeguata collocazione le esistenti targhe commemorative di coloro che, nell'ambito del quartiere, sono caduti durante la seconda guerra mondiale. Sarà questo un modo per rendere memoria di un evento che ha segnato così fortemente, non solo dal punto di vista umano ma anche fisico, la storia di questo luogo.
- b) **Lo spazio pubblico coperto** si sviluppa in modo piuttosto lineare, sia nel tracciato planimetrico, che ricalca quello dell'antica Chiesa, sia nella volumetria a tutt'altezza. Viene intesa come spazio di relazione, ove si affacciano soprattutto le attività commerciali. I principali collegamenti, sia verticali che orizzontali, vi si snodano secondo un rigoroso schema geometrico, creando un intreccio di scale, passerelle e affacci, in grado di caratterizzarne l'immagine. Lo spazio, impostato con l'asse longitudinale coincidente con quello della preesistente Chiesa, gode di abbondante illuminazione naturale, garantita dall'ampia copertura vetrata. La struttura favorisce tale effetto di leggerezza, grazie all'impiego di elementi di sostegno piuttosto esili: travi reticolari in ferro ad interasse regolare, sagomate a doppia pendenza, in modo da garantire alla galleria, l'effetto della copertura a due falde. La testata settentrionale coincide con la facciata della Chiesa preesistente ed è sottolineata da una presenza architettonica che formalmente si distacca dagli altri corpi di fabbrica, divenendo il segno caratterizzante più forte dell'intero comparto. Si tratta di un elemento a portale

che si eleva a tutta altezza, dove i vuoti prevalgono sui pieni costituiti da semplici spalle di muratura intonacata. Il portale costituisce l'accesso principale a tutto il sistema degli spazi di relazione, aggiungendo quindi alla valenza funzionale, un valore simbolico ed evocativo.

- c) **Lo spazio a sud**, interposto al complesso monumentale di S.M. delle Grazie, è destinato a percorrenza pedonale, verde pubblico e parco archeologico. Quest'ultimo sarà realizzato grazie ad opere di recupero e restauro, concentrate in una fascia di profondità dai 3 ai 5 m. adiacente i fianchi settentrionali del complesso delle Grazie. In tal modo si propone la valorizzazione delle frangie delle antiche strutture murarie, sui piani verticali e la riproposta dell'antico tracciato planimetrico, sul piano orizzontale di terra.

4.a Caratteri architettonici

Se la galleria geometricamente raccoglie e funzionalmente disimpegna le attività commerciali, la figura conclusa della corte, permette la corretta distribuzione delle unità abitative; rivolta a favorire una più forte connessione tra le funzioni interne al comparto e lo spazio urbano esterno. Dell'antico convento il progetto ripropone la matrice planimetrica, ove risalta la sagoma quadrata centrale del verde, che richiama idealmente la forma del Chiostro, mentre le fenditure presenti negli edifici, soprattutto a piano terra, consentono di stabilire una continuità visiva ed una permeabilità di percorsi tra il comparto ed il quartiere nel suo intorno.

Nessuno degli edifici in progetto si eleva per altezze superiori a quelle degli edifici circostanti; tuttavia taluni corpi di fabbrica, magari semplici elementi di collegamento, concepiti a tutt'altezza, senza cioè cesure orizzontali, creano interruzioni cadenzate nel ritmo compositivo e restituiscono il senso di una elevazione maggiore. Le palazzine sono concepite in linea, articolate su tre livelli fuori terra; i volumi sono definiti con maggiore libertà di aggetti ed arretramenti, verso i lati interni, maggiore rigore nel rispetto di una planarità regolare, nei lati esterni, quasi a suggerire l'andamento dei fronti preesistenti.

Gli accessi agli spazi pubblici interni sono costituiti da numerose rampe pedonali disposte ortogonalmente alle facciate esterne, le quali risolvono i piccoli e molteplici dislivelli rispetto alle quote esterne, mentre la presenza di elementi "a portale" ne segnala visivamente in facciata, la presenza. Altre due rampe esterne, parallele alle facciate, costituiscono l'accesso automobilistico ai parcheggi interrati.

Il progetto presuppone un uso collettivo sia degli spazi pavimentati sia degli spazi verdi compresi tra gli edifici. Lo spazio aperto esterno agli edifici è segnato dalla presenza di alberature ed elementi di arredo urbano.

Un numero rilevante di percorsi pedonali, dotati opportunamente di illuminazione artificiale ed arredo urbano, attraversa e cinge il comparto connettendo gli spazi interni con i percorsi stradali esterni.

4.b le funzioni

Il PUA, in ottemperanza con le previsioni dello strumento urbanistico generale, si articola secondo le seguenti destinazioni funzionali:

1. **residenza.** E' la funzione prevalente, essendo sviluppata su mq. 2456 di S.U. Le dimensioni dei corpi di fabbrica sono definite da una griglia che consente una pluralità di tipi e tagli dimensionali degli appartamenti. Taluni di essi trovano accesso direttamente al piano terra.

Il complesso prevede la realizzazione di 42 alloggi, suddivisi in 7 edifici in linea aventi un massimo di tre piani abitabili; agli appartamenti del secondo e terzo piano si accede attraverso n. 6 blocchi scale e impianti di risalita meccanici.

Gli ingressi principali agli edifici sono previsti sul lato che si rivolge all'esterno; altri ingressi sono stati previsti internamente al comparto.

Gli alloggi sono concepiti con tagli diversificati onde rispondere ad esigenze diverse.

Le diverse tipologie si traducono nella diversa consistenza dimensionale dei singoli alloggi, dalla superficie minima dei monolocali (il più piccolo misura mq. 34), al taglio maggiore che raggiunge i 101 mq.

2. **unità commerciali.** Si tratta di n. 10 spazi a destinazione commerciale. Tali spazi, ubicati prevalentemente a piano terra, costituiscono un comparto funzionale piuttosto organico in quanto gravitano attorno alla galleria a cui si affida la funzione di spazio di relazione.
3. **standard di urbanizzazione secondaria.** Territorialmente estesi per mq 2.910 comprendono aree a piano terra, destinate a verde pubblico; spazi pavimentati pubblici e parco archeologico, nonché un'area posta a livello del primo piano interrato, nella quale verranno recuperati gli antichi vani interrati del monastero.
4. **Parcheggi.** I parcheggi pubblici sono progettualmente situati all'interno del comparto per rispondere alle diverse esigenze di chi vive all'interno del comparto, degli ospiti, oppure delle abitazioni limitrofe che si trovano in deficit di posti auto pubblici. Il parcheggio è articolato su due livelli interrati:
 - quota -1, avente capacità pari a n.120 posti auto di cui 5 per disabili, per una superficie di circa 4.046 mq.
 - Quota -2, avente capacità pari a n.139 posti auto, per una superficie di circa 4.022 mq.

Il progetto propone, rispetto al parcheggio attuale, un incremento di posti auto pari a 129 unità.

I parcheggi sono disimpegnati attraverso rampe inclinate con percorsi smistati:

l'accesso, unico per entrambi i livelli, è consentito in adiacenza al transito viabilistico di borgo Tanzi; l'uscita si innesta con il traffico viabilistico, a senso unico, in strada Farnese.

Il sistema di aerazione prevede l'impiego di griglie superficiali per la ventilazione naturale, integrato da impianto di ventilazione forzata, sino al raggiungimento degli standard previsti. Le griglie superficiali sono disposte in parte orizzontalmente ed in parte sui lati verticali di elementi rilevati inseriti nelle aree verdi, con funzione di arredo urbano.

4c. i materiali

Le scelte relative ai materiali hanno comportato uno studio piuttosto articolato, nel quale sono passate in rassegna molteplici soluzioni, attraverso l'esame di campionature, l'esecuzione di disegni di prova, l'elaborazione di un modello 3D nel quale, con linguaggio digitale, si sono potute confrontare svariate soluzioni, con buon grado di verosimiglianza, progredendo parallelamente con la messa a punto degli aspetti morfologici. L'esito finale tende a privilegiare criteri di sobrietà, in cui i nuovi corpi di fabbrica, pur rinunciando alla mimesi o alla pedissequa riproposizione del "com'era e dov'era", pur rivendicando quindi una propria autonomia linguistica, si rapportano in assonanza con il tessuto storico. Vi sono diversi elementi peculiari della architettura corrente del centro storico, che vengono assunti e rielaborati compositivamente. I muri in laterizio intonacato sono assai prevalenti rispetto a vetrate o altri materiali; le aperture, aventi moduli dimensionali costanti e "consueti", scandiscono le facciate con allineamenti ricorrenti sia verticalmente che orizzontalmente.

Le facciate, essenzialmente risolte a superfici verticali piane, sono finite ad intonaco civile tinteggiato.

Presentano alternanza di settori con pigmento chiaro ed altri, più scuri, i quali interessano gli elementi verticali strutturali e il coronamento orizzontale, quasi a voler scandire e contornare le facciate in ampie campiture, a loro volta ritmate dal modulo più stretto e regolare, delle aperture. Le facciate risultano morfologicamente caratterizzate dalla presenza di un particolare elemento cornicione, posto a coronamento. Si tratta di una fascia, alta circa 80 cm. Quasi sempre risvoltata orizzontalmente all'esterno, a formare una veletta in sporto di gronda. Tale elemento,

caratterizzato dal particolare rivestimento in lastre di acciaio "corten", in cui la componente di rame conferisce una singolare colorazione bronzata, introduce un forte segno di orizzontalità, a coronamento dei diversi settori di facciata, a loro volta caratterizzati da una prevalenza di linee verticali.

La copertura degli edifici è prevista a falde inclinate, contenute ai bordi dal cornicione; il manto di copertura è previsto in rame naturale.

Sempre in rame naturale saranno da realizzare anche i pluviali previsti in facciata.

Le finestre, quasi integralmente a tutt'altezza, saranno dotate di parapetto metallico, sino alla quota di cm 110; ed altresì di oscuramento, costituito da antine ripieghevoli a libro, in legno tinteggiato a vernice coprente opaca, con tonalità simile a quella della fascia di coronamento.

I percorsi pedonali sono previsti con l'impiego della pavimentazione in pietra di Luserna. Si prevedono arredi urbani in ghisa (panchine, cestini portarifiuti, elementi porta biciclette) per favorire la pubblica fruizione.

Il percorso in allineamento con il borgo Bosazza, è risolto con l'impiego del "calcestre" ovvero un materiale inerte, sciolto, dalla particolare colorazione biancastra, in quanto derivato dalla frantumazione di rocce calcaree, in grado di conferire al contesto particolare luminosità e di raggiungere buona compattezza.

E' previsto l'inserimento di numerose essenze arboree con diverse requisiti a seconda delle esigenze:

- essenze "*tilia cordata*" si prevedono per la realizzazione di cortine verdi ai margini del comparto, in fregio a borgo Tanzi e a strada dei Farnese;
- la corte centrale sarà impreziosita dalla presenza di essenze arbustive nelle aiuole all'italiana, e punteggiata dalla presenza di alberature più importanti quali il pero per il giusto riferimento storico all'antico chiostro;
- un viale di "*populus nigra*" è previsto in fregio al pedonale allineato con borgo Bosazza, in modo da accentuare il senso di assialità nel viale alberato, ed attribuire un suggestivo elemento naturale di verticalità, allo spazio di cesura tra il nuovo comparto ed il complesso monumentale di S.M. delle Grazie.

Aspetti strutturali

Si prevede una fase preliminare di ricognizione, dove verranno approfonditi gli aspetti geologici e geotecnici per tutte le situazioni profonde del terreno che potranno influenzare le scelte strutturali.

Ipotizzando in questa fase preliminare la struttura portante verticale, si può pensare di realizzare setti murari e/o pilastri in asse con la linea di contrapposizione dei parcheggi, in modo tale da non modificare gli spazi di sosta attualmente progettati; le strutture verticali scaricheranno su platea di fondazione delimitata perimetralmente da diaframmi a parete.

L'impalcato tra il secondo livello interrato e il primo livello interrato verrà calcolato a piastra per reggere i carichi delle vetture in sosta; il solaio al piano terra sarà più impegnativo dal punto di vista statico in quanto verrà calcolato anch'esso a piastra, ma con la funzione di reggere i carichi derivanti dagli immobili realizzati fuori terra.

In sintesi le strutture orizzontali e verticali interrate saranno sviluppate in funzione dell'organizzazione dei parcheggi dati in progetto, svincolandoli dalla situazione strutturale delle palazzine fuori terra. Questo sarà possibile grazie al sovradimensionamento della soletta orizzontale posta al piano terra, che dovrà essere calcolata e progettata con particolari accorgimenti per poter reggere i carichi accidentali e permanenti provenienti dagli edifici fuori terra di modeste dimensioni.

Dal punto di vista strutturale la tecnologia adottata per i piani interrati, farà ricorso ad opportuni sistemi di "*diaframmi*" continui in calcestruzzo armato, impiegati all'esterno delle murature perimetrali. Si tratta di una tecnologia a pannelli accostati, ad andamento planimetrico lineare ed in parte a elementi isolati di fondazione, eseguiti in terreni sciolti, tale da garantire la perfetta tenuta alla spinta laterale delle falde acquifere.

In particolare, per ciascun lotto, i parametri e le quantità edilizie di progetto sono le seguenti:

LOTTO 1	
Destinazione d'uso	Commerciale
Sf	mq 272,71
LOTTO 2	
Destinazione d'uso:	Commerciale (P.T) e Residenza (P.1, P.2)
Sf:	mq 499,13
LOTTO 3	
Destinazione d'uso	Commerciale (P.T) e Residenza (P.T, P.1, P.2)
Sf	mq 905,28
LOTTO 4	
Destinazione d'uso	Commerciale (P.T) e Residenza (P.1, P.2)
Sf	mq 168,06
LOTTO 5	
Destinazione d'uso	Residenziale
Sf	mq 196,82

Per ciò che concerne le opere di urbanizzazione primaria e secondaria le quantità richieste e previste sono le seguenti:

standards richiesti:

parcheggi pubblici	1.123,56 mq
urbanizzazione secondaria	3.552,61 mq
TOTALE	4.676,17 mq

standards di progetto:

parcheggi pubblici	3.000,00 mq	(parametrati 25mq/posto auto)
urbanizzazione secondaria	2.910,08 mq	
TOTALE	5.910,08 mq	

aree per la viabilità:	44,77 mq
marciapiedi:	161,71 mq
opere di urbanizzazione fuori comparto P.T.	510,56 mq