



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



COMUNE DI MASSA

Settore Lavori Pubblici, Assetto del Territorio e Protezione Civile

PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA
MISSIONE M5C2I2.1 - "INVESTIMENTI IN PROGETTI DI RIGENERAZIONE URBANA, VOLTI A
RIDURRE SITUAZIONI DI EMARGINAZIONE E DEGRADO SOCIALE"

**SOSTITUZIONE EDILIZIA EDIFICIO EX CAT E
RIQUALIFICAZIONE OO.UU. AREE LIMITROFE
CUP C61B21003330001**



RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

ARCH. LORENZO TONARELLI

PROGETTAZIONE

EXA
ENGINEERING SRL
EXA ENGINEERING SRL
via Fontevivo 19/F
19125 La Spezia
T> +39.0187.500220
info@exaweb.it

TEAM DI LAVORO:
Ing. Sabatino Tonacci
Geom. Paolo Biggeri
Ing. Eugenio Pulsinelli
Ing. Riccardo Cecchini
Ing. Nicola Bonfigli
Ing. Elia Belli
Ing. Sara Gariglio
Ing. Federico Micheli
Ing. Daniela Aranzulla



FASE PROGETTUALE

PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO

TITOLO ELABORATO

RELAZIONE GENERALE

REV.	DATA	DESCRIZIONE	SCALA			
00	30.05.23	PRIMA EMISSIONE	-			
01	12.06.23	aggiornamento alle prescrizioni del verbale di verifica n.1 di EN3 srl	-			
			DATA			
			Novembre 2022			
REDATTO		VERIFICATO	AUTORIZZATO			
ING. SARA GARIGLIO		ING. RICCARDO CECCHINI	ING. SABATINO TONACCI			
COD. LAV.	FASE	TIPO	DOC. NUM.	COD. DETT.	REV.	
E293	PE	R	1	01	01	

INDICE

1.	PREMESSA E ITER APPROVATIVO	3
2.	INQUADRAMENTO GEOGRAFICO	4
2.1	STATO DI FATTO	4
2.1.1	ANALISI DEI PERCORSI	9
3.	INQUADRAMENTO STORICO	12
3.1	IL GIARDINO DI ALBERICO I CYBO MALASPINA	12
3.1.1	PRIMA MODIFICA	14
3.1.2	SECONDA MODIFICA	16
4.	FATTIBILITÀ INTERVENTO	21
4.1	VINCOLI E COMPATIBILITÀ COL CONTESTO	21
4.1.1	PIUSS – VARIANTE AL PRG.....	21
4.1.2	PS – PIANO STRUTTURALE	26
4.1.3	PAI E PGRA	26
4.1.4	BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI	28
4.1.5	REGOLAMENTO URBANISTICO – NTA.....	29
4.1.6	DISPONIBILITÀ E ACCESSIBILITÀ DELLE AREE.....	29
5.	SOLUZIONE PROGETTUALE	30
5.1	INTENTI PROGETTUALI.....	30
5.2	DEMOLIZIONE EX-CAT E COSTRUZIONE “CASA DELLE ARTI”	30
5.2.1	SISTEMAZIONE DEL PIANO TERRA	32
5.2.2	CALCOLO DELLA CURVA DI VISIBILITA’	32
5.2.3	SISTEMAZIONE DEL PIANO PRIMO.....	33
5.2.4	ASPETTI STRUTTURALI	36
5.2.5	ASPETTI IMPIANTISTICI	36
5.2.6	ACCESSIBILITA’ E BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	36
5.3	AREA ESTERNA DI PERTINENZA DELL’EDIFICIO	36
5.4	REALIZZAZIONE NUOVO PARCHEGGIO	36
5.5	REALIZZAZIONE ROTATORIA E NUOVA VIABILITA’	37
5.6	INTERVENTI SUL GIARDINO DEL POMARIO	38
6.	VISTE PROGETTUALI.....	39
6.1	RENDER DI PROGETTO E FOTOINSERIMENTI	39

1. PREMESSA E ITER APPROVATIVO

Il progetto di cui si occupa la presente relazione è denominato **“SOSTITUZIONE EDILIZIA EDIFICIO EX CAT E RIQUALIFICAZIONE OO.UU. AREE LIMITROFE”** e ha codice CUP C61B21003330001.

I passaggi approvativi che sono già stati precedentemente affrontati sono i seguenti:

- con atto di consiglio comunale n.41 del 16/02/2021 è stato approvato il Programma Triennale delle OO.PP. 2021-2023;
- con delibera di Consiglio Comunale n.46 del 16/02/2021 è stato approvato il Bilancio di Previsione Finanziario ed il conseguente Documento Unico di Programmazione (DUP);
- con atto di consiglio comunale n.84 del 17/05/2021 è stato approvato l’*“Adeguamento del Programma Triennale delle OO.PP. 2021-2023”* inserendo nell’Elenco Annuale 2021 il progetto denominato *“Sostituzione edilizia edificio Ex CAT e riqualificazione OO.UU. aree limitrofe”*.

L’incarico di progettazione è stato emanato a seguito del DPCM 21 gennaio 2021 per l’*“Assegnazione ai comuni di contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale”*, con cui sono stati fissati criteri e modalità per la richiesta dei contributi alla progettazione.

2. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

2.1 STATO DI FATTO

Il fabbricato oggetto di sostituzione edilizia, denominato “deposito ex-CAT” e di proprietà del Comune di Massa, è situato nel centro di Massa, all’interno dell’area delimitata verso monti dal giardino del Pomario Ducale, verso mare da via Palestro, lato Carrara da via Bassa Tambura e lato Viareggio da Via Giampaoli.

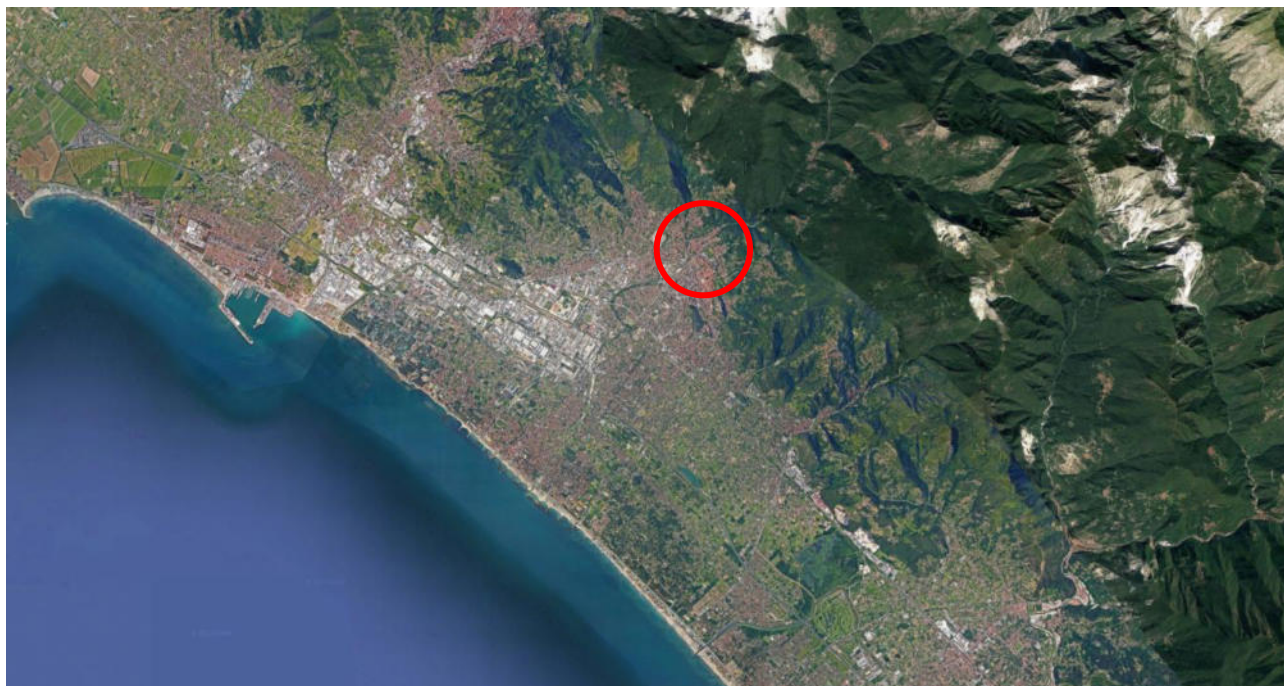


Figura 2.1-1 – Localizzazione territoriale dell’area di intervento.



Figura 2.1-2 – Inquadramento ravvicinato dell’area d’intervento.



Figura 2.1-3 – Rilievo con nuvola di punti. Restituzione grafica eseguita con software “Autodesk Recap”.



Figura 2.1-4 – Confini dell’area d’intervento.



Figura 2.1-5 – Ortofoto aerea dell'area d'intervento, scattata nel 2022.

Catastalmente, l'area è individuata al **foglio 67** del **mappale 37**.

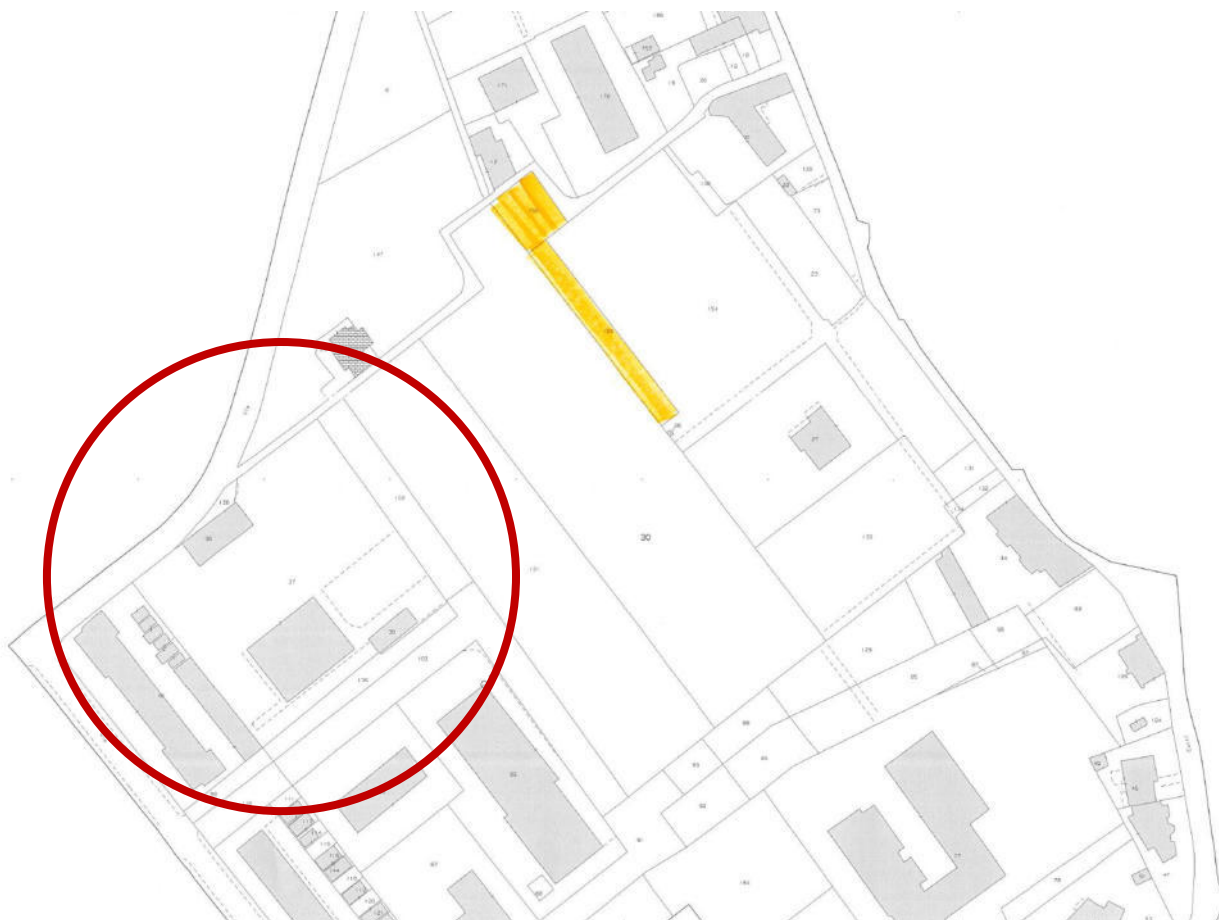


Figura 2.1-6 – Mappa catastale dell' "ex-CAT".

La costruzione dell'edificio dell'"ex-CAT" risale presumibilmente agli anni '60. La pianta è regolare, inscritta in un rettangolo di dimensioni massime di 28.3 m e 20.3 m, sviluppata sul solo piano terra. In elevato l'edificio è caratterizzato da due corpi di fabbrica laterali di altezza inferiore ai 4.00 m, coperti da un solaio piano, ed un corpo centrale emergente coperto da una volta circolare di luce notevole pari a 15 m, in cui la spinta dell'arco è eliminata da tiranti metallici che collegano le travi di imposta laterali. Il fabbricato è dotato di ampie vetrate. La struttura portante è in cemento armato ordinario, con tamponamenti in laterizio e solai in latero cemento.



Figura 2.1-7 – Vista dell'edificio "ex-CAT".

La denominazione attuale deriva dalla destinazione d'uso dei locali, utilizzati fino al 2009 come deposito dalla società CAT S.p.A. per la gestione dei servizi di deposito pubblico nel territorio della Provincia di Massa Carrara. Dopo il 2009 l'edificio è stato utilizzato per alcuni anni con la destinazione di uffici e locali per attività ricreative da parte di associazioni di cittadini senza scopo di lucro, sino alla sua definitiva chiusura avvenuta a seguito delle risultanze delle indagini di vulnerabilità sismica, condotte nell'anno 2014, dall'Università di Pisa su incarico dell'Amministrazione Comunale, sulla base delle prescrizioni riportate nelle N.T.C. 2008. A valle della campagna di indagini e successive calcolazioni è emerso che l'edificio è costituito sia da elementi portanti di calcestruzzo armato sia da elementi strutturali in laterizio, quali la volta di copertura, ed anche da elementi in muratura, quali i pilastri che sorreggono i solai, il tutto sostenuto da fondazioni di tipo isolato (plinti) difficili da caratterizzare (nei saggi eseguiti non è stato possibile riscontrare la presenza di armatura).

Complessivamente le analisi condotte hanno dimostrato un comportamento dell'edificio assai critico con elevata vulnerabilità sia nei confronti delle azioni statiche sia di quelle sismiche, condizione aggravata dall'elevata incertezza riguardo il reale schema del sistema di fondazioni e di alcuni elementi strutturali la cui configurazione è probabilmente frutto di una progettazione eseguita nei confronti dei soli carichi verticali. In base alle suddette risultanze, l'Amministrazione Comunale ha deciso di procedere con un intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio, in quanto i costi dell'adeguamento strutturale sarebbero stati consistenti, e l'intervento non avrebbe comunque consentito un migliore sfruttamento delle superfici e delle volumetrie a disposizione, per adeguarle alla nuova destinazione d'uso prevista per l'edificio.

L'area in cui è situato l'edificio, come è possibile osservare dalla documentazione fotografica, è attualmente utilizzata come area per il parcheggio di autoveicoli.



Figura 2.1-8 – Vista interna di parte del lotto in cui è situato l'edificio ex-CAT.



Figura 2.1-9 - Vista interna di parte del lotto in cui è situato l'edificio ex-CAT.

Uno degli edifici inseriti all'interno del parcheggio ex-CAT, ossia quello indicato in *figura 2.1-10* con il numero 2, è

attualmente utilizzato per ospitare il Museo della Resistenza. L'edificio indicato invece con il numero 1 è attualmente utilizzato come magazzino e deposito materiali.



Figura 2.1-10 – 1: edificio adibito a recupero materiali. 2: edificio adibito a Museo della Resistenza.

All'interno dell'edificio 2 è stato eseguito un rilievo fotogrammetrico, i cui risultati sono riportati nell'elaborato "PD-R-4-00-00_Relazione sui rilievi topografici". L'edificio 1 è invece, come già detto precedentemente, stato oggetto di uno studio di indagini di vulnerabilità sismica condotto dall'Università di Pisa nel 2014.

2.1.1 ANALISI DEI PERCORSI



Figura 2.1-11 – Analisi dei percorsi pedonali.

In *figura 2.1-11* sono stati analizzati i percorsi pedonali e quelli ciclabili, indicati in blu (in tratteggio i percorsi sia carrabili che pedonali). Nella mappa sono indicati in rosso tratteggiato quelli che potrebbero essere i percorsi ciclabili da sviluppare, in ordine all'esecuzione del progetto, i quali porterebbero sicuramente ad una vivibilità migliore dell'area. In arancione sono indicati, inoltre, i maggiori punti di interesse storico comunale vicini all'area d'intervento, a partire dal vicino portale di Pasquino e Pasquina, indicato come "portale del Pomerio ducale".

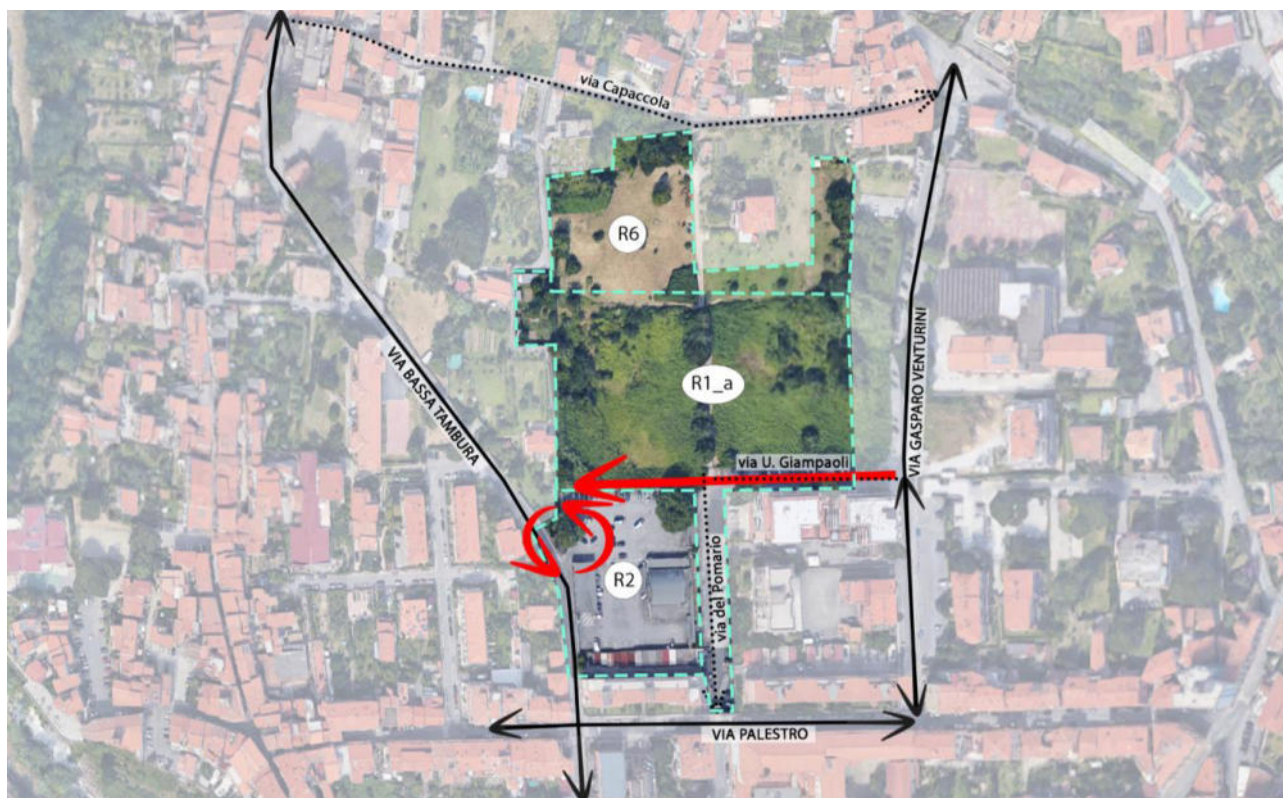


Figura 2.1-12 – Analisi dei percorsi carrabili.

Allo stesso modo in *figura 2.1-12* sono visualizzabili gli studi che sono stati effettuati sul territorio circostante, in particolare sullo sviluppo della rete viaria e su come questa possa cambiare in base agli interventi progettuali. In rosso sono evidenziati gli interventi previsti dal PIUSS, in nero i percorsi carrabili principali e in tratteggio i percorsi carrabili secondari.



Figura 2.1-13 – Vista attuale del portale di Pasquino e Pasquina da via Palestro.



Figura 2.1-14 - Vista del portale di Pasquino e Pasquina da via del Pomario.

3. INQUADRAMENTO STORICO

3.1 IL GIARDINO DI ALBERICO I CYBO MALASPINA

“Nell'anno 1557 Lo Ill.mo Sig. Alberico Cibo, Marchese di Massa, diede principio al giardino che si ritrova al Collo; qual giardino fu fatto et piantato in meno di quaranta giorni, et vi furono portati frutti et arbori con li loro frutti; et vi portorno quasi la maggior parte delli aranci che erano nel giardin vecchio, qual giardino era nel mezzo della strada toscana. Il Sig.re Iddio gli dia fortezza di potere fare di bene in meglio.”¹

Come riportato sopra, il giardino del Pomario fu costruito nell'anno 1557 per volere del marchese Alberico I Cybo Malaspina, che fece di questo terreno incolto un giardino amenissimo.

Il nome del marchese era un nome importante per il territorio di Massa: la famiglia dei Cibo (divenne Cybo nel 1568, quando Alberico I adottò questo nuovo termine per sé e i suoi discendenti), infatti, è stata sempre considerata una famiglia illustre, piena di personaggi rilevanti sia in campo militare che ecclesiastico. La nomea del casato accrebbe anche grazie a matrimoni strategici quale, ad esempio, quello con la famiglia de' Medici: fu proprio dal matrimonio tra Franceschetto Cibo e Maddalena de' Medici, figlia di Lorenzo il Magnifico, che nacque Lorenzo, padre di Alberico I.

Il giardino sorse contemporaneamente alla nascita di Massa Cybea, un progetto di fondazione urbana conosciuta anche come *“Massa Nova”*, in un'area di circa 11500 m² tra le attuali via Venturini, Giampaoli, Palestro e Camporimaldo. Inizialmente venne concepito dal marchese come luogo di meditazione esterno alla città e come orto ducale.

La sua forma subì nel tempo diverse modifiche, come testimoniano i disegni che lo raffigurano in epoche successive.

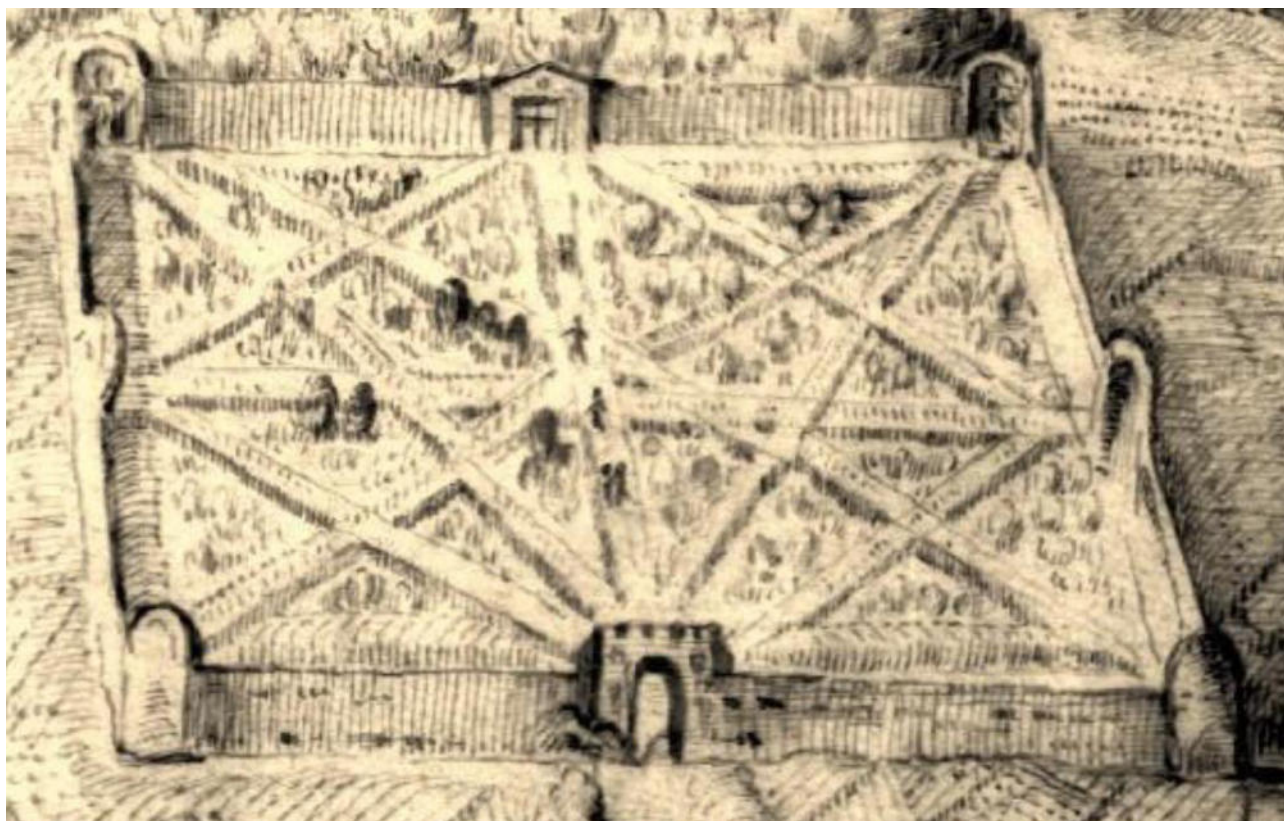


Figura 3.1-1 – Pomerio albericiano. Particolare tratto dal disegno anonimo di *“Ponte e Colle”*.

¹ Dal *“Libro di Guaspar Venturini incominciato l'anno 1540”*. Informazioni reperite dal documento PDF realizzato da Apuamater dall'architetto Claudio Palandrani.

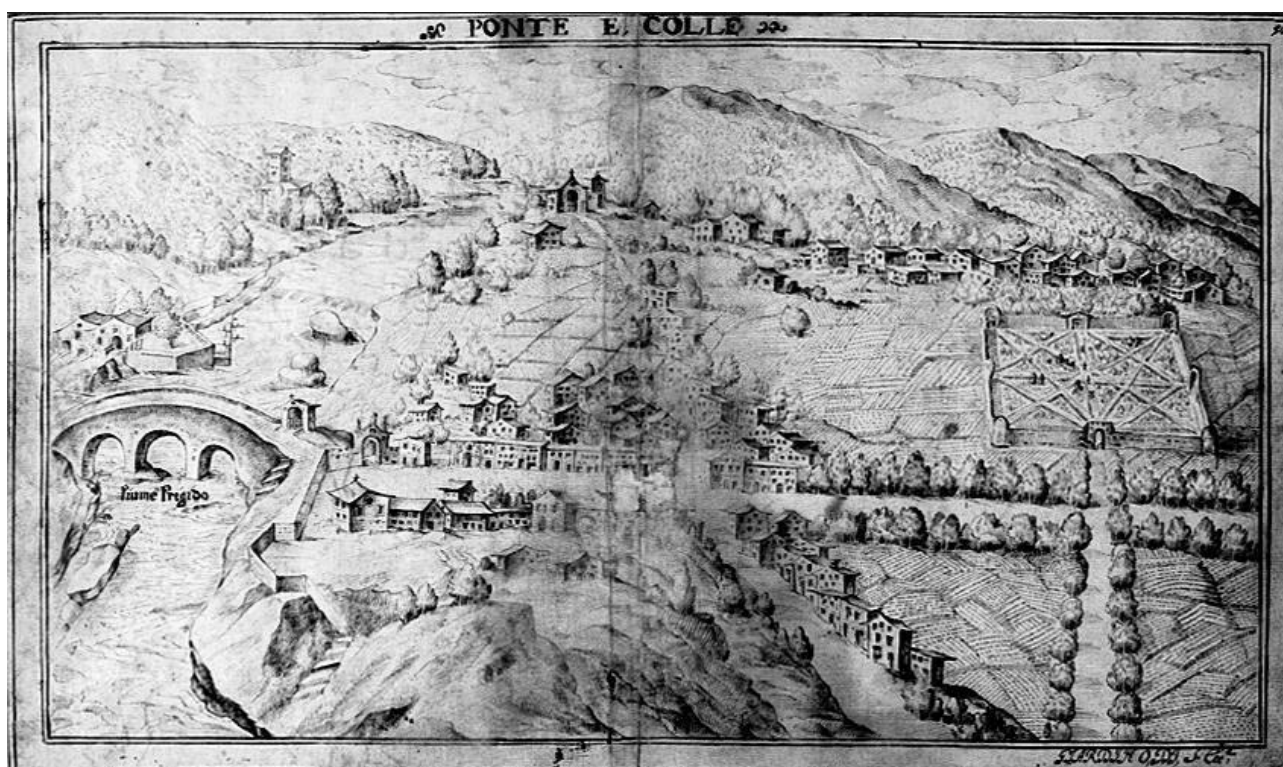


Figura 3.1-2 – Disegno anonimo “Ponte e Colle”.

E' grazie al disegno anonimo sopra riportato che possiamo fare ipotesi sull'impianto originario del *viridarium*. Osservando lo schema iniziale possiamo notare un sistema principale di due assi viari perpendicolari e, contemporaneamente, un sistema di assi secondario che tracciava le diagonali del quadrilatero. E' presente poi un quadrato più piccolo inscritto nel perimetro del giardino, posizionato in diagonale, ottenuto grazie all'unione tra loro dei punti mediani dei lati del giardino. Conclude lo sviluppo dei viali un grande triangolo realizzato unendo la porta d'accesso ai vertici del lato opposto. Oltre allo schema dei viali possiamo osservare come il giardino fosse circondato da alte mura che ne racchiudevano la forma quadrilatera. Ai vertici del quadrato erano presenti nicchie con statue in marmo e, in mezzo a ciascun fronte, erano posti i portali d'accesso all'area. Alcune testimonianze riportano che nel giardino fossero presenti una grossa quantità di cedri ed altri agrumi.

Non sono invece presenti vedute o descrizioni dettagliate degli apparati scultorei, ma ne sono rimaste alcune descrizioni:

“Il giardino (è) adorno di molte statue di marmo così belle che chi le mira vi aggiunge beltade perché quasi da statue di Medusa guardato impietrisce e diventa poco meno che una statua per lo stupore accompagnato con il diletto che amabile lo trattiene fra quegli amabilissimi trattenimenti”.

E ancora:

“Massa è città imperiale, e vaga per le strade e molto più per la gran piazza che si gode davanti il palazzo ducale, che veramente è notevole: nobile altresì, vago e ricco di marmi è il sontuoso giardino, che poco distante dalla città si vede.”.

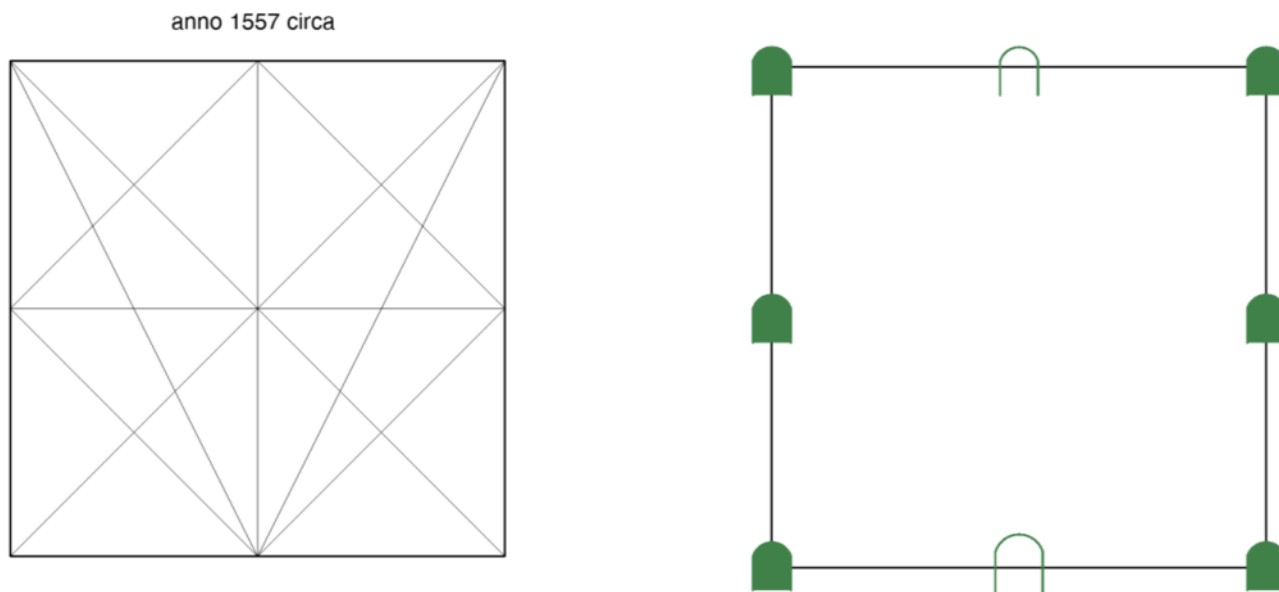


Figura 3.1-3 – Rappresentazione schematica dello schema originale del giardino del Pomario.

3.1.1 PRIMA MODIFICA

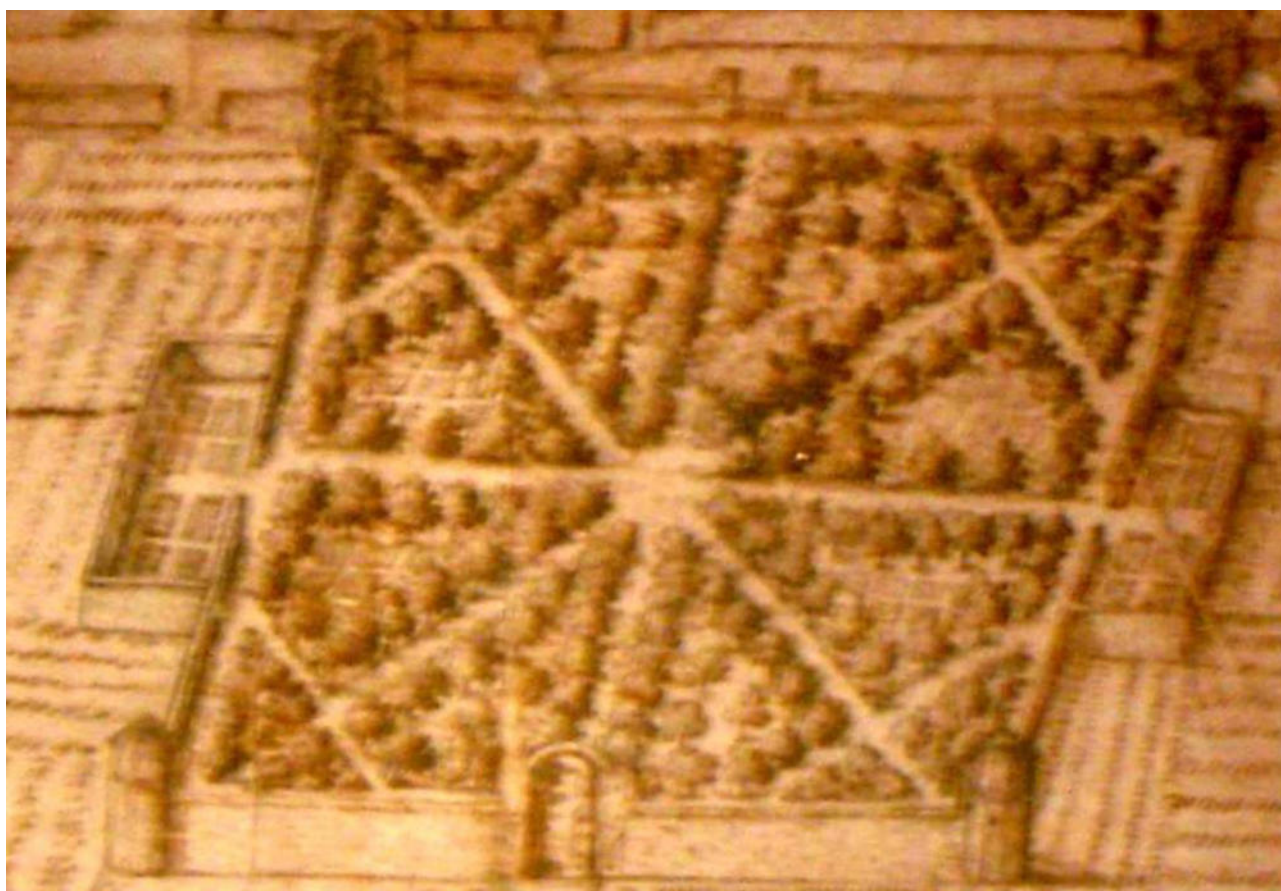


Figura 3.1-4 – Pianta del giardino dopo la prima modifica.

La prima modifica alla pianta originaria del giardino è testimoniata dal disegno seicentesco riportato in *figura 3.1-4* e risale, con molta probabilità, alla prima metà del XVII secolo : è chiaro come ci sia stata l'aggiunta di due bracci laterali

simmetrici e una variazione dei viali interni, con l'eliminazione di alcuni di essi eseguita in maniera simmetrica per mantenere uno schema preciso e pulito e l'aggiunta di altri viali a creare una nuova figura ottagonale, la quale si integra con i viali presenti nei bracci laterali.

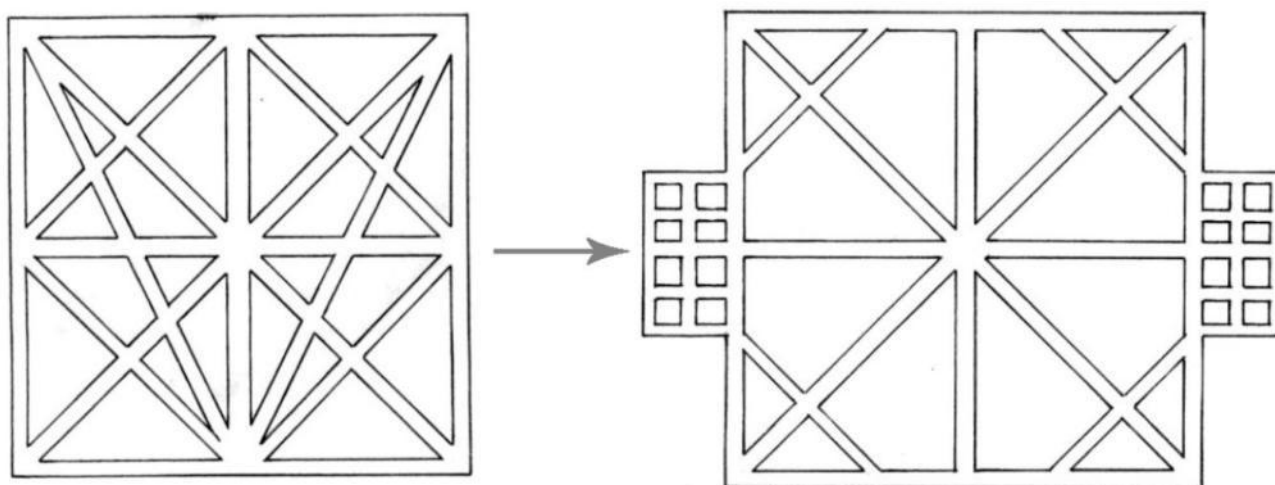


Figura 3.1-5 – Differenze tra lo schema originario e lo schema successivo alla prima modifica.

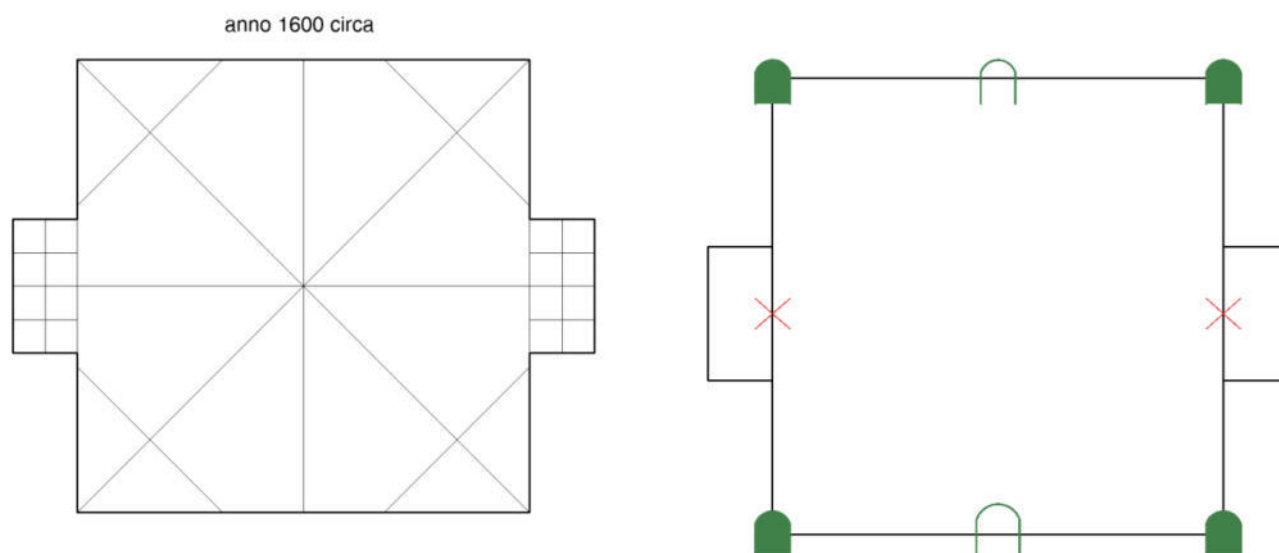


Figura 3.1-6 - Rappresentazione schematica dello schema del giardino del Pomario dopo la prima modifica.

3.1.2 SECONDA MODIFICA

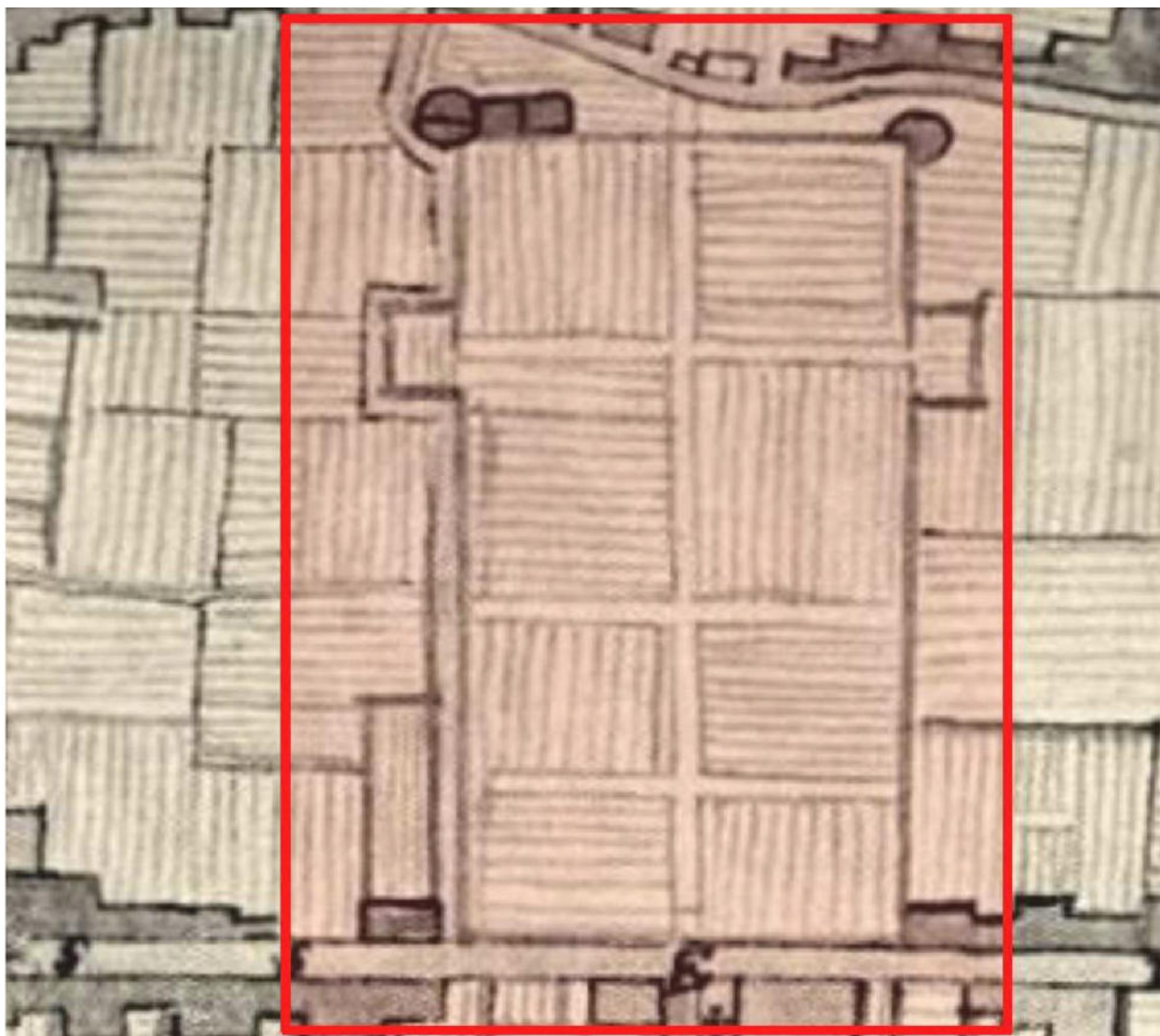


Figura 3.1-7 – Mappa catastale ottocentesca con l'ampliamento del giardino del Pomario.

La seconda modifica consistette nell'avanzamento del fronte anteriore e nella ricollocazione del portale d'accesso, (posizione mantenuta tuttora dal portale) il quale subì un parziale rifacimento. Tali modifiche appaiono documentate in una mappa catastale ottocentesca di Massa.

anno 1800 circa

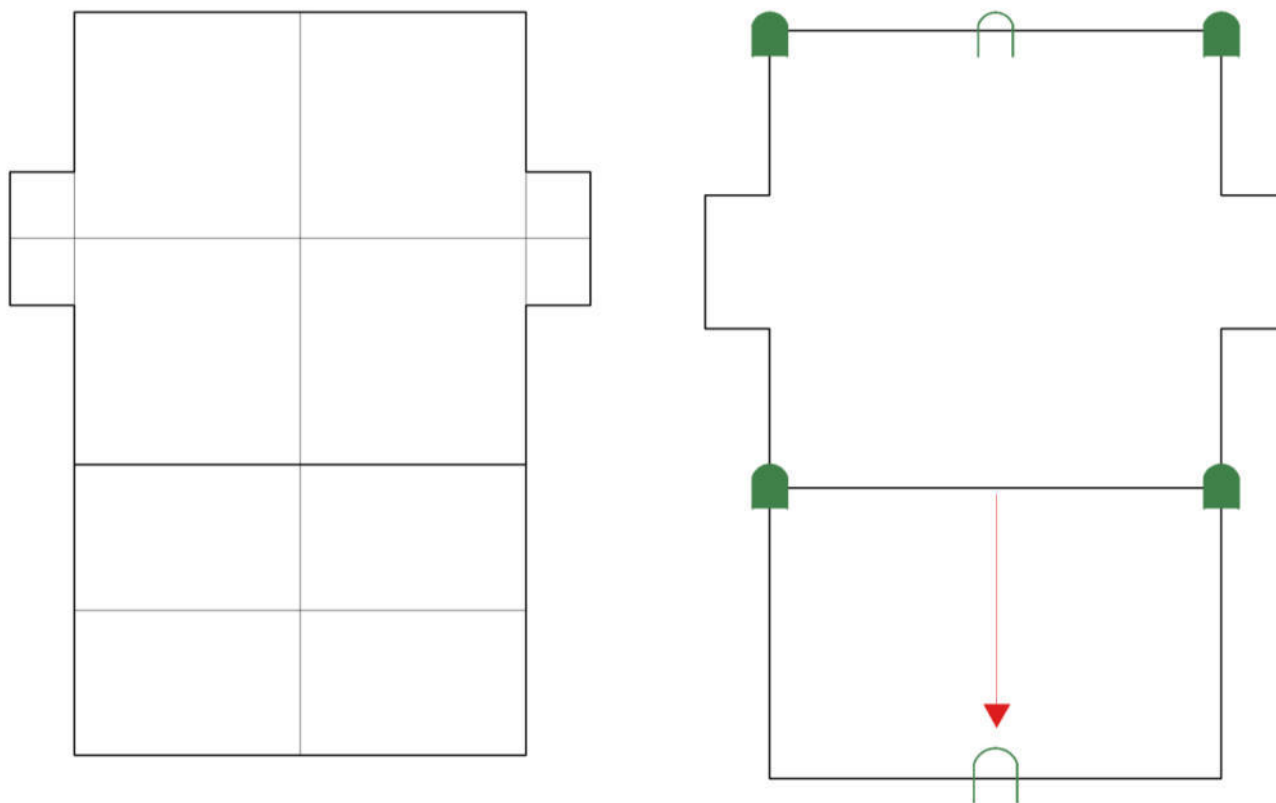


Figura 3.1-8 - Rappresentazione schematica dello schema del giardino del Pomario dopo la seconda modifica.



Figura 3.1-9 – Area del giardino storico. APrticolare dell'ampliamento del periodo di Carlo I. Foto ante 1936. Fonte: archivio storico Renzo Nicolini.

A metà del secolo venne demolito il muro ad est e, nel Novecento, tutta l'area interessata dall'ampliamento venne man mano edificata, fino ad arrivare allo stato attuale.



Figura 3.1-10 – Foto aerea del dopoguerra, con evidente edificazione di porzione del giardino storico. Fonte: materiale PDF realizzato da Apuamater senza scopo di lucro, curato dall'arch. Claudio Palandrani.



Figura 3.1-11 – Portale di accesso al giardino storico in una foto dei primi decenni del '900. Foto originale presso Accademia BB.AA. di Carrara.



Figura 3.1-12 – Illustrazione presa dal libro “Alberico e Massa – La città e il Giardino” di Palandrani C., Alberto Ricciardi Editore.

4. FATTIBILITÀ INTERVENTO

4.1 VINCOLI E COMPATIBILITÀ COL CONTESTO

Di seguito si riportano gli stralci di natura urbanistica e vincolistica vigenti per la disciplina dell'area in oggetto.

4.1.1 PIUSS – VARIANTE AL PRG

Il PIUSS (piano integrato di sviluppo urbano sostenibile) è lo strumento con cui la Regione Toscana vuole dare attuazione alle politiche di sviluppo economico e sociale in aree urbane in ottica di sostenibilità. Come è riportato nei documenti comunali, [...]l'obiettivo "centrale" del PIUSS consiste, quindi, ed essenzialmente, nella volontà di recuperare alla vita economica, sociale e culturale della città gli spazi attraverso operazioni di recupero e riadattamento funzionale di quella porzione di territorio cittadino che si trova oggi in ampio stato di degrado, puntando, prevalentemente sulla creazione di nuovi ed importanti poli dedicati sia alla parte residenziale, sia alla strutturazione turistica e culturale del territorio, sia alla sua funzione sociale.[...].

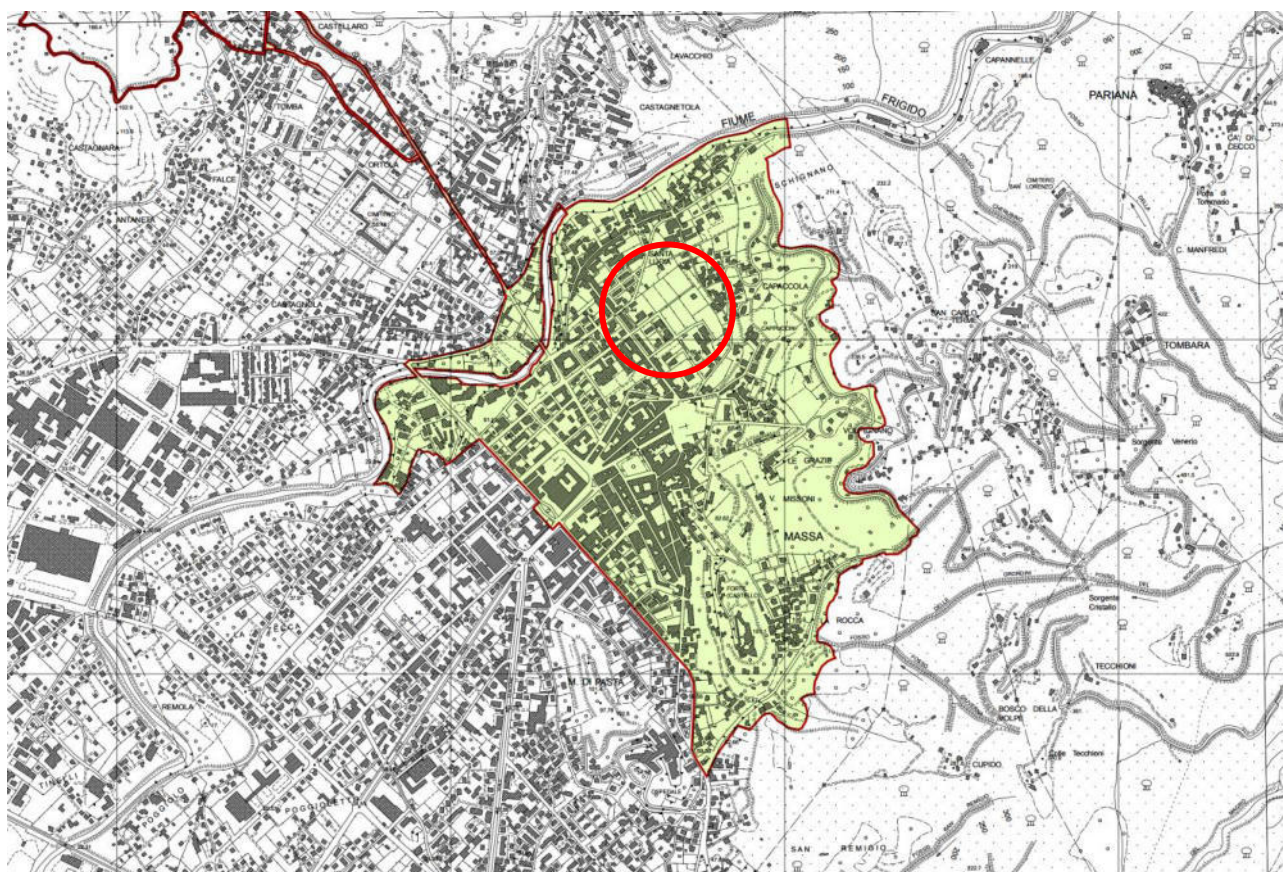


Figura 4.1-1 - PIUSS unificato. In verde è evidenziato l'ambito PIUSS del Comune di Massa.

Tra gli interventi proposti troviamo i seguenti:

- la razionalizzazione e il potenziamento dei parcheggi ai margini orientali del centro, abbinati al recupero della zona del Mercato Ortofrutticolo;
- la pedonalizzazione di Piazza degli Aranci e di Piazza Giuseppe Mazzini, i due più rappresentativi spazi pubblici della città storica, ancor oggi incongruamente utilizzati come parcheggi;
- la riqualificazione e il potenziamento dei percorsi – destinati prioritariamente all'uso pedonale – tra il centro e il Castello Malaspina, in continuità con i tracciati che, derivando dalla Via Francigena, intessono la città storica e che fanno da "trama" all'intero PIUSS. Tra questi interventi vi è anche la creazione di un collegamento meccanizzato – mediante scale mobili – tra la zona di Piazza Martana e il Castello, con sosta intermedia in

prossimità del Convento del Carmine;

- una nuova centralità urbana fra i nuclei di Capaccola e Borgo del Ponte, di cui il recupero dell'area oggi incolta ricalcante l'antico "Pomario" dei duchi Cybo-Malaspina, costituisce l'elemento di maggior qualificazione, a cui si agganciano sia il recupero della contigua area dell'ex-deposito CAT in spazio culturale (la "Casa delle Arti"), sia la proposta d'iniziativa privata, accolta nel PIUSS, di una nuova galleria d'arte collocata in un terreno adiacente all'antico muro di cinta sopravvissuto al Pomario.

Nel documento elencante le idee progettuali del PIUSS troviamo che al capitolo 6.19 viene descritto brevemente l'intervento di recupero per l'area ex-CAT, che cita: "recupero degli spazi dell'ex deposito del C.A.T. per spazi ed attività culturali, commerciali, aggregativi, sociali ed abitativi".

Di pari passo con l'attuazione degli interventi previsti dal PIUSS si sviluppa la variante parziale al PRG, che individua le aree di intervento e le relative schede normative. La Variante individua 14 aree di riqualificazione, di seguito riportate:

1. area R1 – comparto "Pomario Sud";
2. area R2 – comparto ex-CAT "Casa delle Arti";
3. area R3 – spazio espositivo in via Bassa Tambura;
4. area R4 – comparto "Capaccola – Santa Lucia";
5. area R5 – comparto "Via Venturini";
6. area R6 – recupero area "Pomario Nord";
7. area R7 – recupero dell'area della "Concia" "Centro giovanile";
8. area R8 – recupero area "Intendenza di Finanza";
9. area R9 – intervento di recupero urbano "Borgo Ducale";
10. area R10 – recupero ex Mattatoio;
11. area R11 – recupero area della "Conca";
12. area R12 – recupero area "Mercato ortofrutticolo";
13. area R13 – percorso di accesso al Castello Malaspina;
14. area R14 – bed & breakfast in via del Colletto.

L'intervento in oggetto è identificabile nell'area di riqualificazione R2 - comparto ex-CAT "Casa delle Arti", il cui schema direttore è visualizzabile nella seguente immagine, la quale raggruppa le aree R1, R2, R3, R4, R5 e R6.

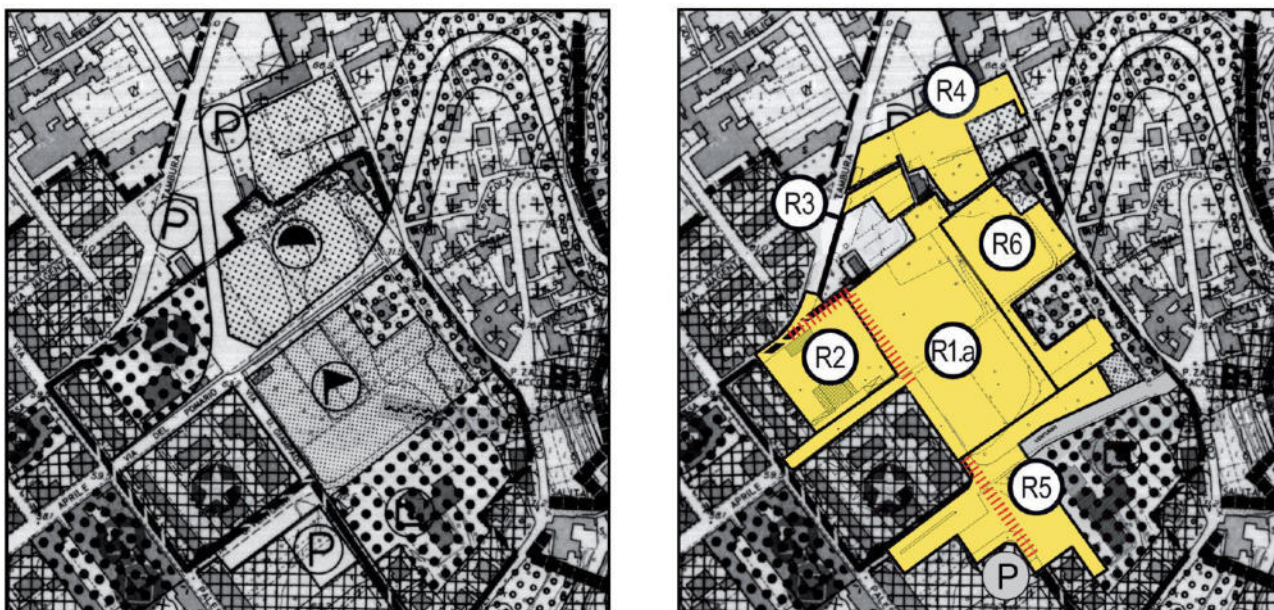


Figura 4.1-2 – Previsioni presenti nel PRG vigente (a sx) e nella variante al PRG (a dx). In rosso: nuove connessioni urbane.

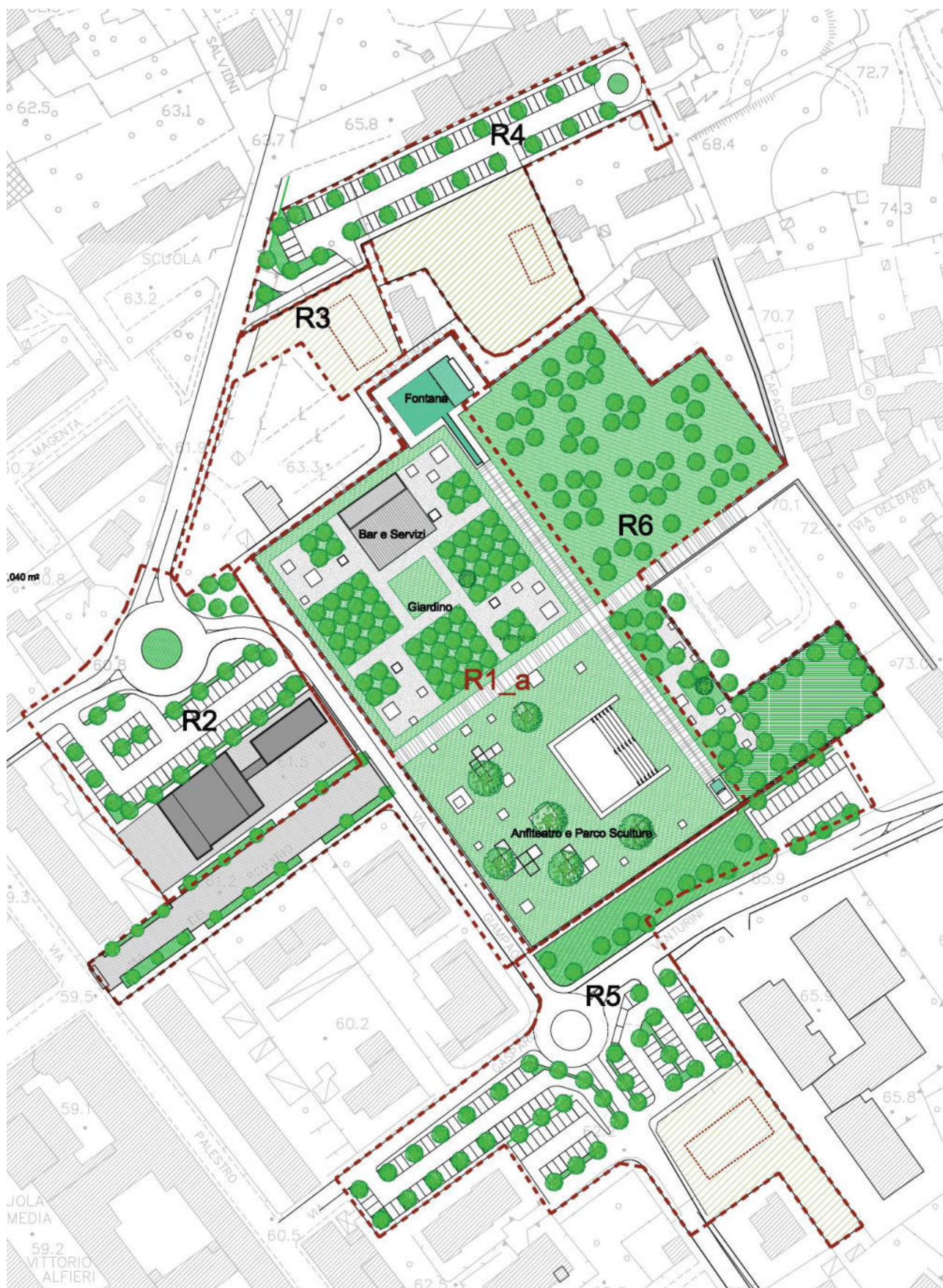


Figura 4.1-3 – Schema direttore “Pomario”.

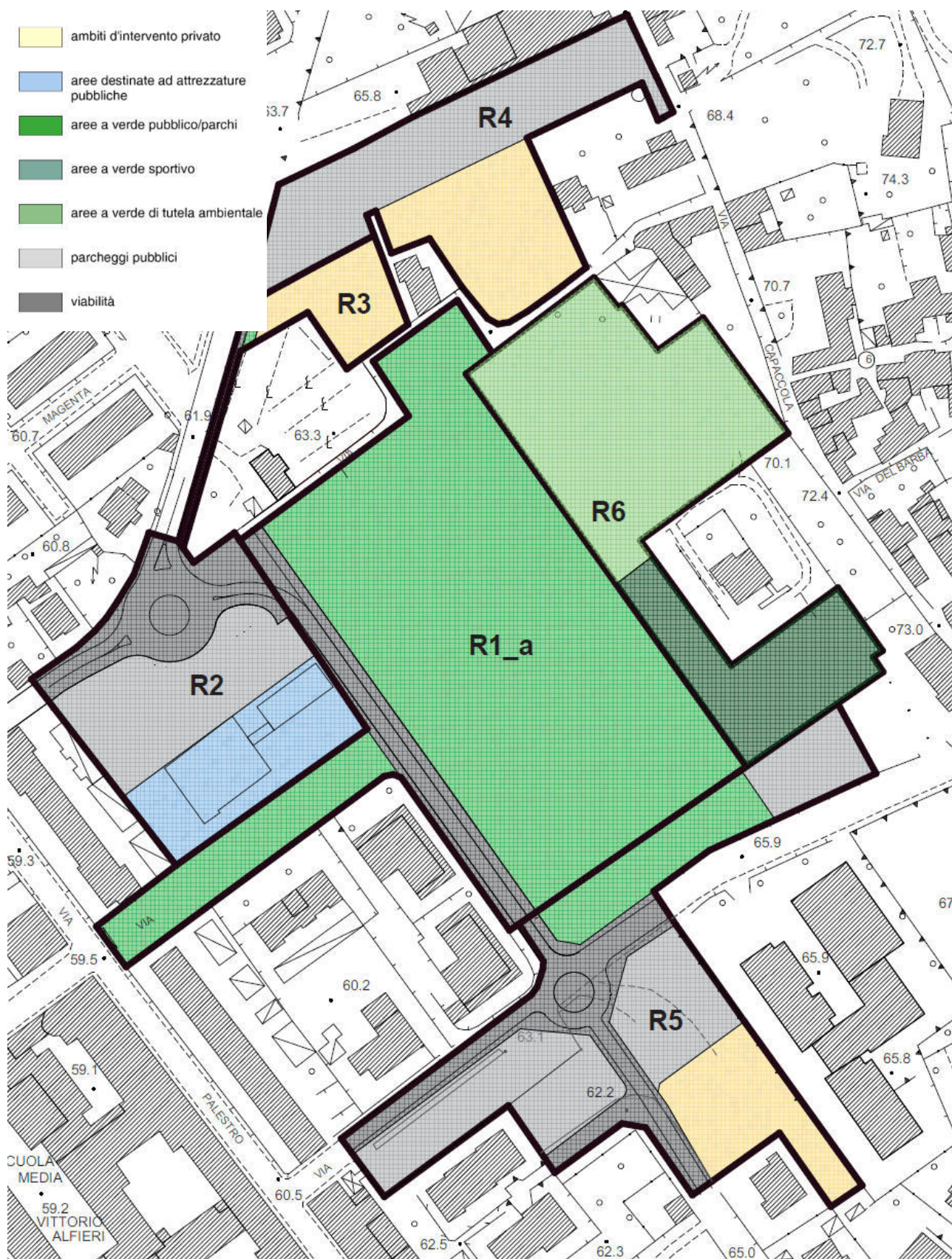


Figura 4.1-4 – Opere di urbanizzazione e aree a standard.

Nella figura precedente è evidente come, nell'area R2, siano previste opere di viabilità, di inserimento di parcheggi pubblici e di aree destinate ad attrezzature pubbliche. Tra i documenti comunali, infatti, è presente anche uno studio della circolazione del settore urbano (riportato in figura 3.1-6), nel quale è visibile come l'intervento riguardi la viabilità

per collegare due strade altrimenti non in comunicazione diretta, ossia via Giampaoli e via Bassa Tambura.

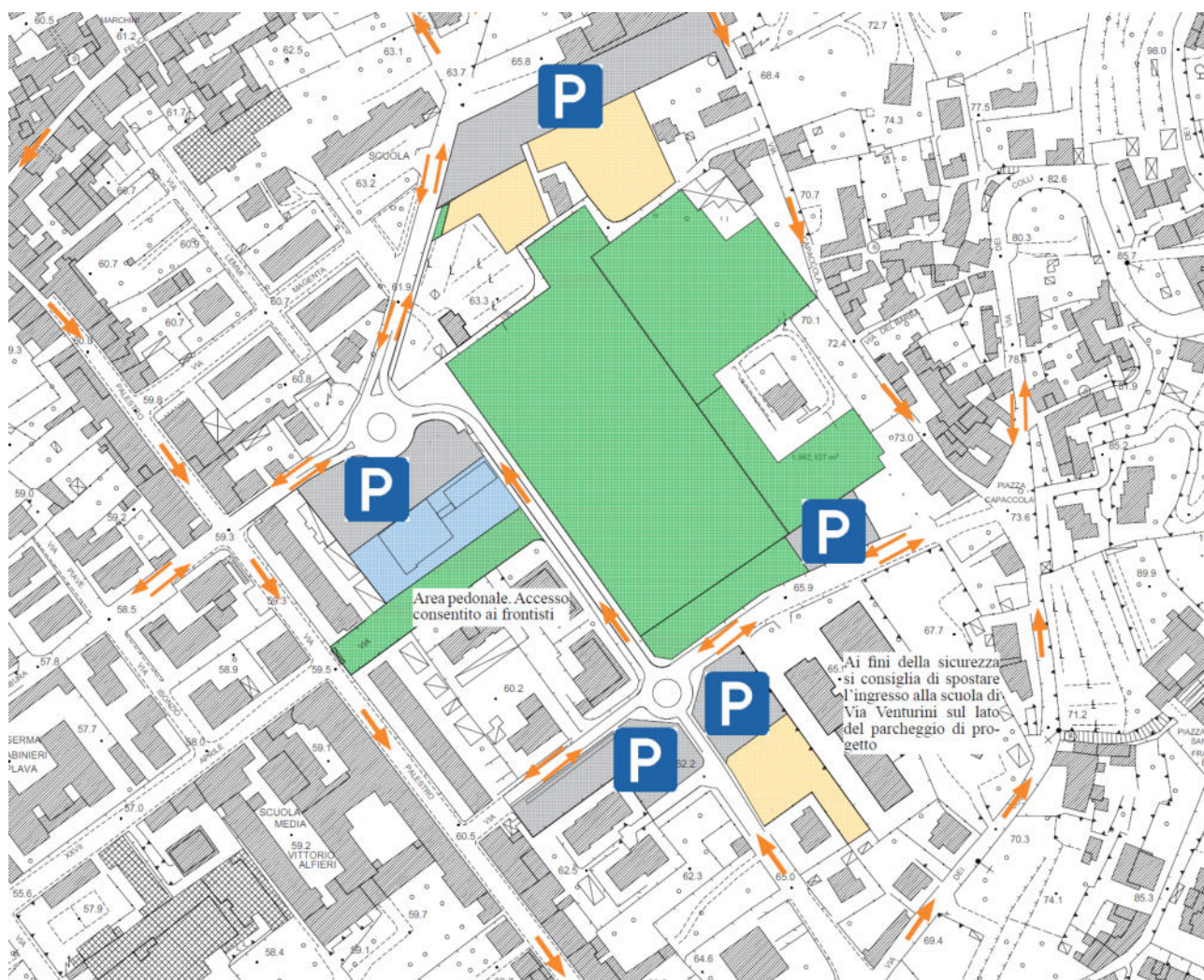


Figura 4.1-5 – Studio della circolazione del settore urbano.

4.1.2 PS – PIANO STRUTTURALE

Il Piano Strutturale PS è stato predisposto per delineare l'identità culturale, le scelte strategiche di sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale del territorio comunale di Massa.

Nel PS è riportata la carta della pericolosità idraulica derivante da quelle che una volta erano le carte del PAI.



Figura 4.1-6 – Stralcio del PS - Carta della pericolosità idraulica ai sensi del PAI.

Come si può notare da figura 4.1-6, l'area è interessata in parte sia dalla pericolosità media, indicata in verde chiaro, sia dalla pericolosità idraulica elevata, indicata in azzurro chiaro.

Per la disciplina e la progettazione su tali zone si rimanda all'art.57 del PS "Disciplina del rischio idraulico: ambiti di assoluta protezione". Come però verrà spiegato nel punto successivo, per la pericolosità idraulica non si farà più riferimento al PAI (di cui il PS riporta, appunto, la carta) ma al PGR.

4.1.3 PAI E PGR

A causa delle loro specificità tecniche e normative, allo stato attuale la normativa e la cartografia sono descritte in cinque distinte pagine web secondo i cinque PAI "originali": bacino del fiume Arno, bacino del fiume Serchio, ex bacino interregionale del fiume Magra, ex bacini regionali toscani ed ex bacini regionali liguri. Negli ex bacini regionali toscani il PAI vigente si applica per la parte relativa alla pericolosità da frana e da dissesti di natura geomorfologica mentre la parte relativa alla pericolosità idraulica del PAI è abolita e sostituita integralmente dal Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGR). Il PGR ha valore di piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate, tenendo conto delle caratteristiche fisiche e ambientali del territorio interessato e sulla base delle mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni, le misure di prevenzione, di protezione, di preparazione e di risposta e ripristino finalizzate alla gestione del rischio di alluvioni nel territorio distrettuale.

Nel bacino del fiume Serchio, negli ex bacini regionali liguri e nel bacino del fiume Magra il PAI vigente si applica per la parte relativa alla pericolosità da frana e da dissesti di natura geomorfologica e per la parte di pericolosità idraulica, sia come norme che come perimetrazioni. Per la parte idraulica si rimanda alla sezione dedicata al PGR.

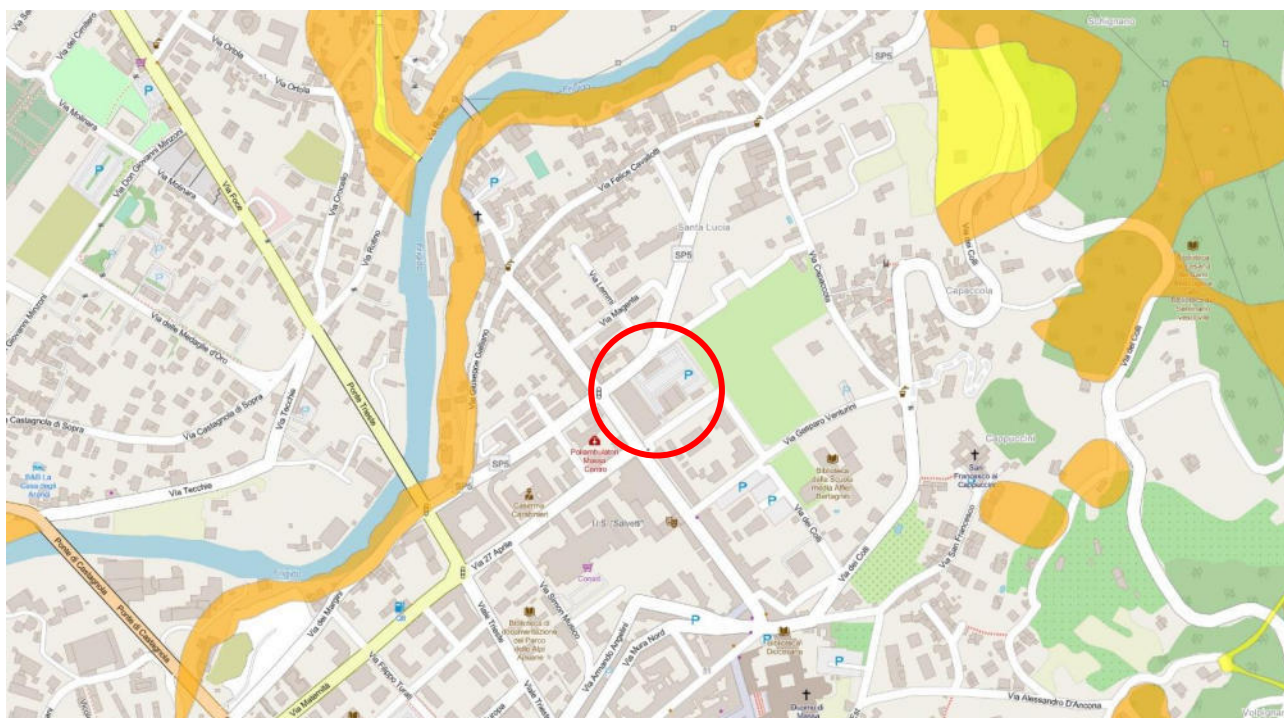


Figura 4.1-7 – Stralcio del PAI – Bacino Toscana Nord. Pericolosità geomorfologica.

Come si può vedere da figura 4.1-7, nello stralcio della carta di pericolosità geomorfologica l'area d'intervento dell'ex-CAT si trova fuori da ogni confine di pericolosità.

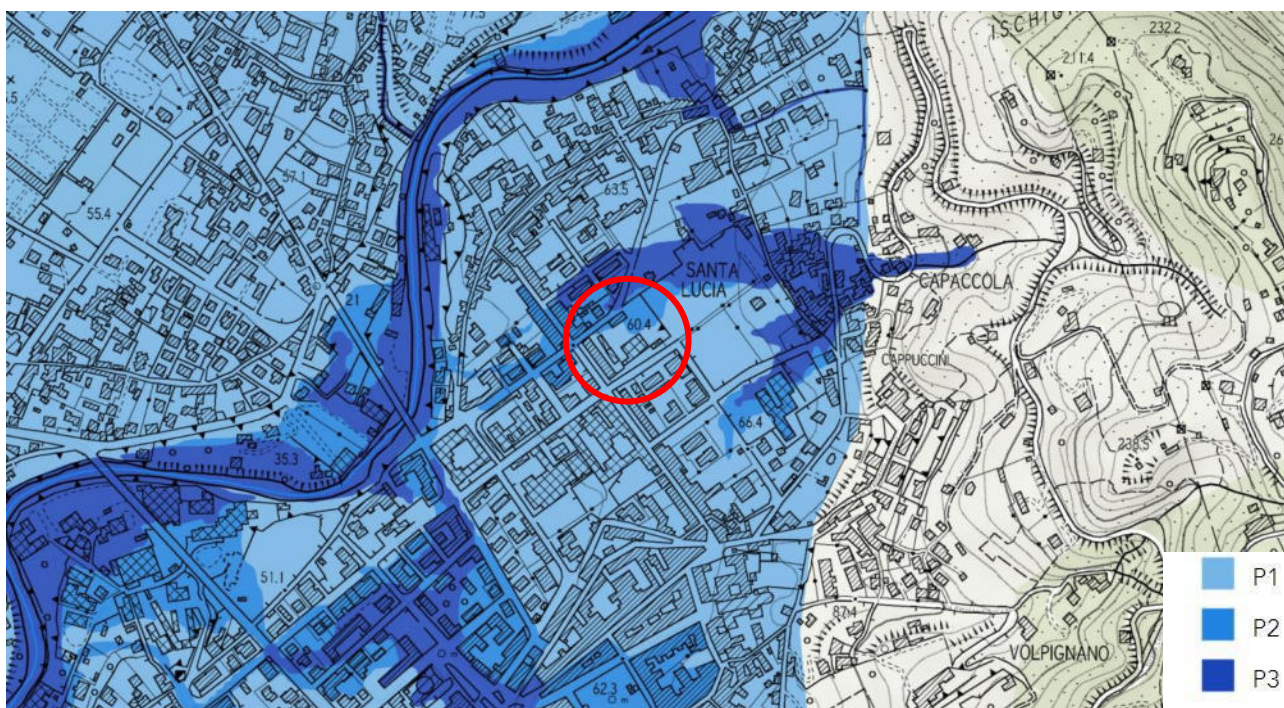


Figura 4.1-8 – Stralcio del PGRA – Stralcio della mappa della pericolosità idraulica fluviale.

Osservando invece figura 4.1-8 possiamo notare come l'area sia suscettibile in parte ad una pericolosità idraulica di tipo P1 e in minor parte ad una pericolosità idraulica di tipo P2. Le aree a pericolosità sono rappresentate su tre classi, secondo la seguente gradazione:

- pericolosità da alluvione elevata (P3), comprendenti le aree inondabili da eventi con tempo di ritorno

minore/uguale a 30 anni e, limitatamente alla UoM Regionale Liguria, con tempo di ritorno minore/uguale a 50 anni;

- pericolosità da alluvione media (P2), comprendenti le aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni e, limitatamente alla UoM Regionale Liguria con tempo di ritorno maggiore di 50 anni e minore/uguale a 200 anni;
- pericolosità da alluvione bassa (P1) corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni e comunque corrispondenti al fondovalle alluvionale.

Per quanto concerne le aree a pericolosità da alluvione media P2 sono consentiti gli interventi che possono essere realizzati in condizioni di gestione del rischio disciplinate dalle Regioni. Nelle aree P2, come riportato negli artt.9 e 10 della Disciplina di Piano del PGRA, le opere saranno subordinate al rispetto delle condizioni di gestione del rischio ricadendo nella categoria “nuove infrastrutture e opere pubbliche o di interesse pubblico” e “interventi di ampliamento della rete infrastrutturale primaria, delle opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali”.

4.1.4 BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

Come si può notare da *figura 4.1-9*, l'area dell'ex-CAT non ricade nei vincoli dei beni culturali e paesaggistici della Regione Toscana. Il sistema informativo da cui sono stati estrapolati i dati² non è da intendersi esaustivo di tutto il patrimonio culturale presente in Toscana, in quanto non comprende i beni, culturali o paesaggistici, ancora privi di un provvedimento esplicito di tutela, compresi i beni immobili culturali sottoposti *ope legis* alle disposizioni di tutela ai sensi dell'articolo 12 del Codice, che non siano stati oggetto della procedura di verifica dell'interesse culturale. Riguardo alla completezza del censimento e la correttezza della georeferenziazione, la banca dati dei beni culturali, architettonici o archeologici, è tuttora in corso di verifica e validazione, pertanto è da considerarsi come strumento informativo e conoscitivo di prima istanza.

In ogni caso abbiamo ritenuto opportuno riportare in relazione i dati resi disponibili, seppur incompleti.



Figura 4.1-9 – Stralcio dei beni culturali e paesaggistici Regione Toscana.

² <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/beniculturaliedelpaesaggio.html?codtpn=-941010005&idtpn=90480410222>. Sito della Regione Toscana – SITA: Beni Culturali e Paesaggistici.

4.1.5 REGOLAMENTO URBANISTICO – NTA

Nel regolamento urbanistico, all'art.146, sono riportate le disposizioni per la tutela dal rischio idraulico nelle aree PIE (a pericolosità idraulica elevata), in coerenza con le disposizioni previste precedentemente nel PAI. L'intervento è da inserirsi in "**interventi sul patrimonio edilizio esistenti**", per cui sono permessi interventi di **sostituzione edilizia** purché non comportino nuovi volumi interrati e purché contengano soluzioni tecniche e progettuali idonee alla messa in sicurezza dell'edificio.

Per quanto riguarda invece i **parcheggi**, essi sono realizzabili subordinatamente al rispetto delle disposizioni di cui al paragrafo 3.2.2.2, lettera b) del DPGR n.53/R/2011, riportato di seguito:

"non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge".

Alla luce di queste disposizioni e di quelle descritte nei punti successivi, per quanto riguarda la realizzazione del parcheggio, essendo inferiore a 500 m², non ci saranno problemi normativi.

Per quanto riguarda invece la sostituzione edilizia, indipendentemente dal tipo di intervento che sarebbe possibile realizzare nelle zone a rischio idraulico, l'impronta dell'edificio della nuova "Palazzina delle Arti" sarà situata in maniera tale da non interferire con la pericolosità idraulica, quindi in maniera tale da rimanere fuori dai confini designati dalle carte della pericolosità idraulica fluviale ampiamente analizzate nei paragrafi precedenti.

4.1.6 DISPONIBILITÀ E ACCESSIBILITÀ DELLE AREE

Il progetto di cui alla presente relazione verrà realizzato in un'area di proprietà del Comune di Massa. Non sussistono, dunque, necessità di esproprio così come non risultano necessarie occupazioni di aree di proprietà o in gestione ad altri Enti o Società diverse per la realizzazione degli interventi in progetto.

5. SOLUZIONE PROGETTUALE

5.1 INTENTI PROGETTUALI

Il progetto fa parte della missione M5 di *“inclusione e coesione”*, componente 2 per le *“infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore”* e investimento 2.1 per gli *“investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale”*.

La finalità del presente intervento è, infatti, quella di progettare un insieme coordinato di interventi in un’ottica di sostenibilità finalizzato al recupero e alla valorizzazione del patrimonio esistente con obiettivi di sviluppo socioeconomico, attraverso il miglioramento della qualità urbana ed ambientale.

L’idea progettuale in argomento rappresenta una riqualificazione storico culturale di un’area importante della città, ad oggi molto degradata, posta a contatto tra l’antico Borgo del Ponte di Massa e l’abitato di Massa stesso, denominata area del Pomario di Massa.

Il progetto si svilupperà essenzialmente attorno alle seguenti linee di intervento, ciascuna dotata di una sua identità e funzione ben definita che, nel complesso, comporterà una radicale ri-funzionalizzazione dell’area, andando ad agire su un’area di circa 32700 m². Le opere previste sono:

- **demolizione ex-CAT e costruzione “Casa delle Arti”**: consiste nella riqualificazione del patrimonio immobiliare nell’area ex deposito del CAT, attraverso un intervento di sostituzione edilizia che consenta, attraverso la demolizione e ricostruzione del volume esistente, di creare un contenitore sicuro, moderno, funzionale, che sia strutturalmente, energeticamente ed acusticamente rispondente alle normative vigenti. All’interno di questo nuovo volume verranno allocati spazi ad oggi insufficienti ed in parte del tutto mancanti nella città di Massa quali: spazi espositivi e museali, sale polifunzionali, sale delle arti e dei mestieri. Con tale intervento la città potrà essere rigenerata, potenziata e rivitalizzata con nuovi servizi, funzioni, attività e recuperando e valorizzando il patrimonio culturale ed il contesto urbano ad oggi presente;
- **realizzazione nuovo parcheggio**: un nuovo parcheggio consentirà un facile utilizzo della nuova struttura, oltre a rispondere alle esigenze di spazi di parcheggio abbastanza pressante nella zona;
- **realizzazione rotatoria**: per agevolare l’ingresso e l’uscita dall’area del Pomario su via Bassa Tambura verrà realizzata una rotatoria che renderà più fluido il traffico;
- **realizzazione nuova viabilità**: per decongestionare il traffico e consentire una migliore circolazione veicolare si prevede il prolungamento di via Giampaoli che verrà collegata a via Bassa Tambura, con la realizzazione di opere per la ri-funzionalizzazione della movimentazione veicolare per auto e pullman.

Tutte queste opere fanno parte, come già detto, degli interventi previsti dal PIUSS nelle zone **R2** e **R1a** (vedere *figura 4.1-4 – Opere di urbanizzazione e aree a standard*) e saranno realizzate in due fasi: la prima fase predisporrà la realizzazione della “Casa delle Arti” e delle sue pertinenze esterne, la realizzazione della rotatoria e la realizzazione della nuova viabilità, compresa la ri-pavimentazione di via del Pomario. Alcune modifiche saranno eseguite anche sull’area del Giardino del Pomario, così come descritto nel paragrafo apposito.

In seconda fase sarà invece realizzato il nuovo parcheggio, come descritto dagli elaborati grafici di progetto. La realizzazione postuma del parcheggio non interferirà con l’utilizzo dell’area riqualificata.

Di seguito saranno analizzati tutti gli interventi progettuali relativi ad entrambe le fasi.

5.2 DEMOLIZIONE EX-CAT E COSTRUZIONE “CASA DELLE ARTI”

La “Casa delle arti” sarà il punto focale del progetto, poiché in essa saranno convogliate tutte le funzioni rigenerative e di recupero sociale dell’area. Sorgerà, come previsto dal PIUSS, a sud-est dell’attuale parcheggio ex-CAT, in maniera tale da non interferire con l’area interessata da pericolosità idraulica elevata.

L’edificio è stato pensato come un edificio massivo in c.a., esternamente rivestito con una pelle in ceramica rossa. La scelta del colore, più precisamente un colore “rosso Cybo”, è stata pensata per rimandare alle origini dell’area su cui insiste l’edificio e ad alcuni dei palazzi più importanti siti nel comune di Massa.

Gli interni sono stati progettati e sviluppati pensando ad una distribuzione dinamica degli spazi e, talvolta, flessibile nelle

funzioni. Ciò si traduce, soprattutto per quanto riguarda il piano superiore, in sistemazioni interne irregolari.

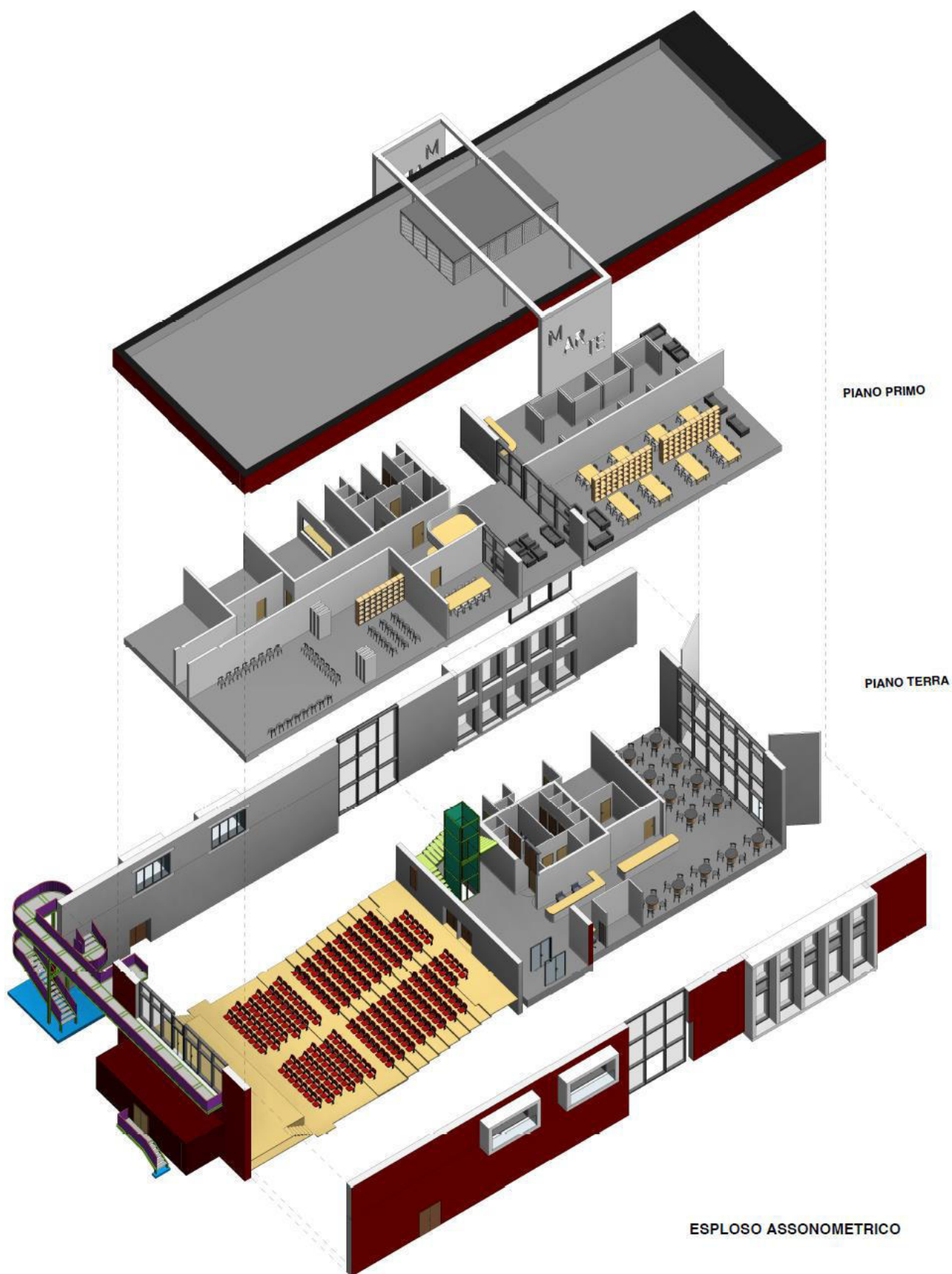


Figura 5.2-1 – Esploso assonometrico totale dell'edificio.

5.2.1 SISTEMAZIONE DEL PIANO TERRA

Al piano terra sono presenti una sala auditorium e uno "spazio urbano" con zona caffetteria, bar e spazi che si affacciano all'esterno, adatti per coltivare le relazioni sociali e come zona calma per il *relax* e la lettura.

L'auditorium è un ambiente che si svilupperà a doppia altezza, progettato sfruttando l'attuale naturale pendenza dell'ambiente, e che potrà ospitare fino ad un massimo di 270 spettatori e avere un affollamento massimo minore di 350 persone. Dietro al palcoscenico sono presenti anche gli spogliatoi e i camerini per i teatranti e/o musicisti.

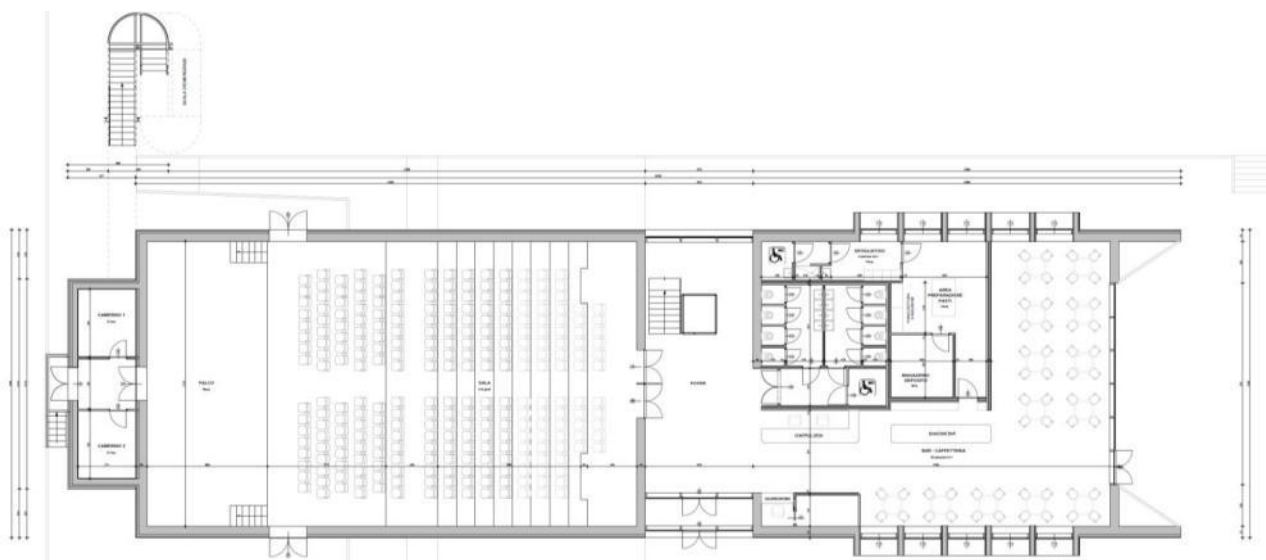


Figura 5.2-2 – Pianta del piano terra.

5.2.2 CALCOLO DELLA CURVA DI VISIBILITA'

Per la progettazione dell'auditorium si è tenuto conto della curva di visibilità, un metodo per garantire la giusta visione agli spettatori posti sulle gradinate. Le gradinate sono state sviluppate in due modalità: il primo blocco di gradinate, comprendente sei file di postazioni, in cui queste sono posizionate in maniera sfalsata in maniera tale da permettere una visione ottimale nonostante non ci sia un aumento altimetrico delle sedute. Il secondo blocco di gradinate, comprendente dieci file di postazioni, in cui invece il livello di ognuna delle file aumenta. Tra i due blocchi è stato posto un corridoio con interasse di 180 cm, mentre l'interasse tra ogni fila è di 90 cm.

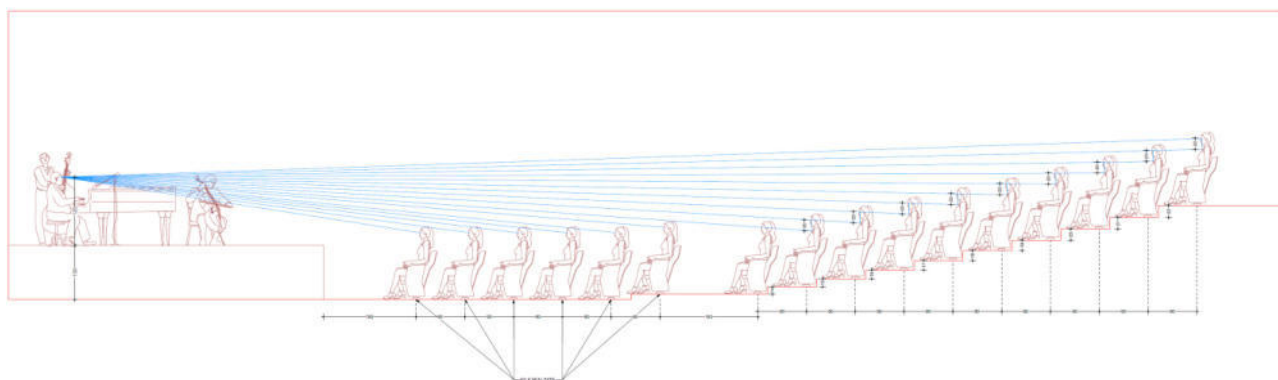


Figura 5.2-3 – Schema iniziale del calcolo della curva di visibilità.

Il calcolo è stato eseguito partendo dalla figura di un musicista, arretrato rispetto al palco e in posizione seduta, la cui altezza dell'occhio fosse pari a 120 cm. Il punto dell'occhio è stato poi fatto proseguire fino alla prima fila di spettatori, formando un primo segmento. Si è proseguito allo stesso modo creando altri segmenti per tutto il primo blocco di sedute. Per quanto riguarda il secondo blocco di postazioni, per la prima fila di esso è stato adottato lo stesso metodo di tracciamento del segmento. Per le postazioni successive, invece, si è prolungato il segmento fino al raggiungimento

della verticale sull'occhio dello spettatore. Tale punto è stato poi sopraelevato di 20 cm: in questo modo si è calcolata la posizione della testa dello spettatore della fila successiva. Tale metodo è stato utilizzato per non avere interferenze visive di alcun tipo. Si è continuato allo stesso modo per la determinazione di tutte le file successive. Il risultato avrebbe portato all'utilizzo di gradinate ognuna differente dalla precedente: l'altezza di tali gradinate è stata invece regolarizzata, ottimizzando la visibilità ottenuta come mostra la figura successiva.

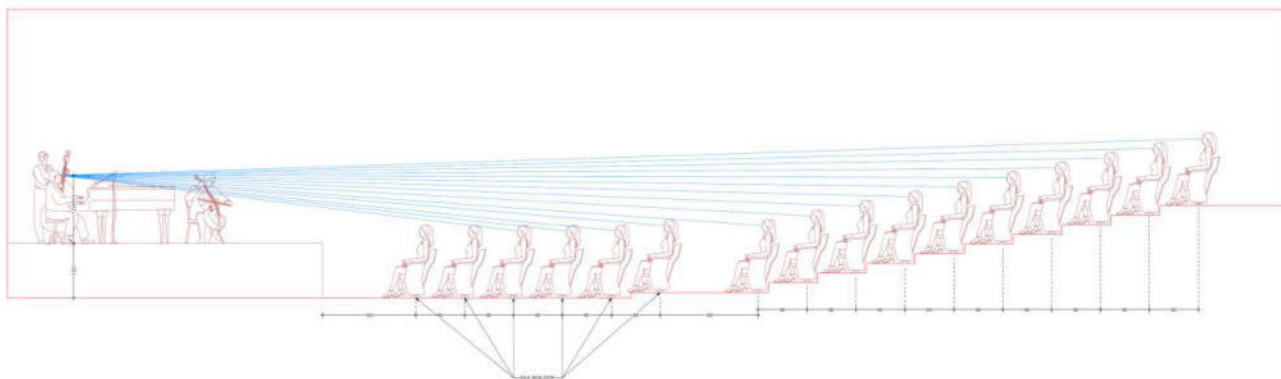


Figura 5.2-4 – Schema finale del calcolo della curva di visibilità.

5.2.3 SISTEMAZIONE DEL PIANO PRIMO

Al piano primo sono stati dedicati tutti gli spazi per le arti: teatro, musica e arti visive si collocano in aule pensate ad *hoc* per le loro diverse esigenze. Le sale di musica sono infatti inserite in ambienti insonorizzati pensati, all'occorrenza, come sale di registrazione.

Le arti visive sono inserite in quello che è un ambiente destinato alla ricollocazione del "museo della resistenza", presente attualmente in uno degli edifici nel parcheggio ex-CAT. Lo spazio è pensato come una stanza in cui proiettare le varie testimonianze storiche, quindi perfettamente utilizzabile come ambiente per altre tipologie di arti visive.

Al piano superiore è presente anche un ampio ambiente destinato allo studio.

I piani sono serviti da collegamenti verticali quali una rampa di scale centrale che verrà realizzata in acciaio, posta dirimpetto all'entrata all'edificio, e un vano ascensore.

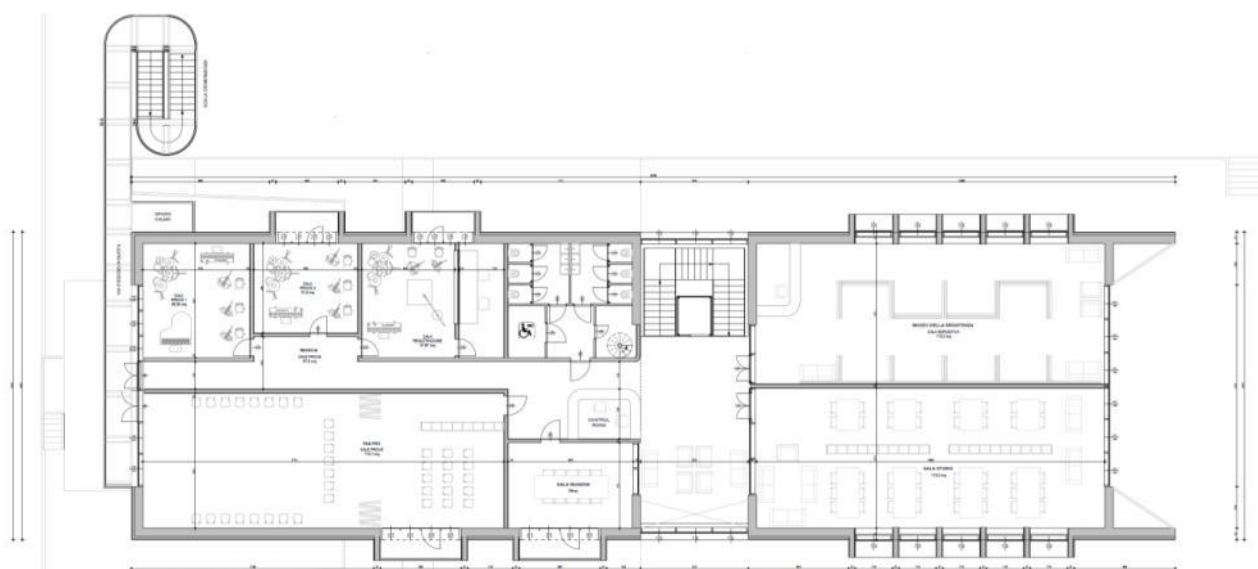


Figura 5.2-5 – Pianta del piano primo.

La copertura piana, accessibile esclusivamente per solo manutenzione da parti degli addetti, è caratterizzata da un impianto fotovoltaico e da un locale tecnico in cui sono collocate le UTA e tutte le apparecchiature elettriche utili per la gestione dell'attività. L'accesso in copertura avviene tramite scala a chiocciola posizionata in un locale all'interno dei

servizi igienici al piano primo.

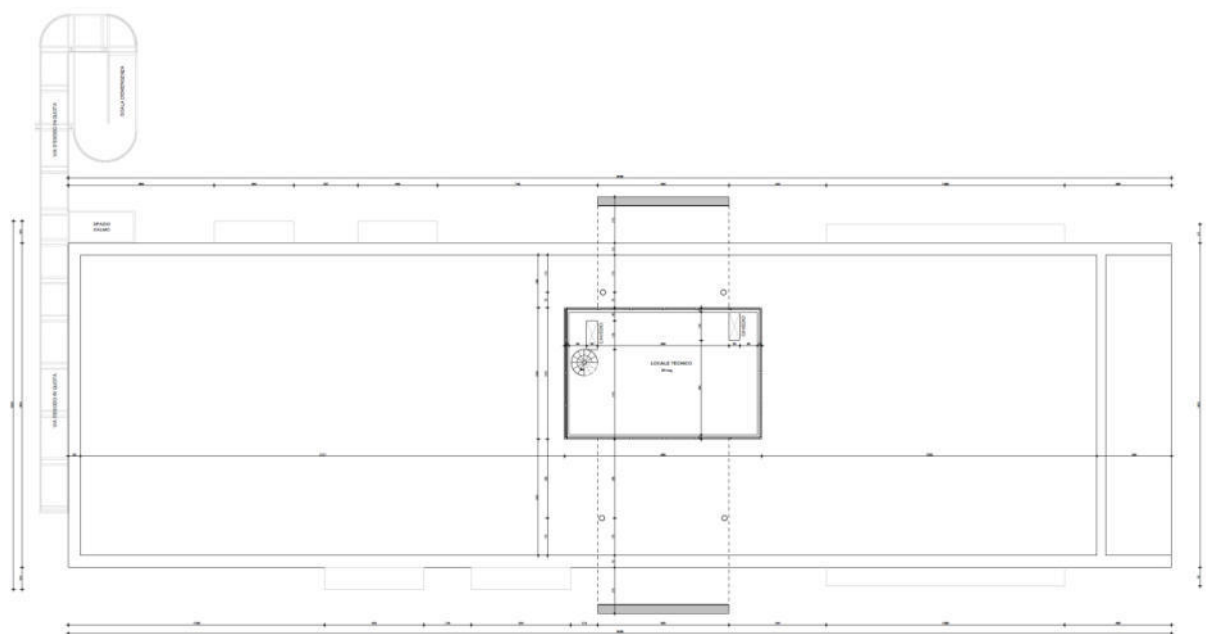


Figura 5.2-6 – Pianta della copertura.

Le piante progettuali riportate sopra sono visionabili nel dettaglio negli elaborati “PE-D-201-00-00_EDIFICIO_Pianta piano terra”, “PE-D-202-00-00_EDIFICIO_Pianta piano primo” e “PE-D-203-00-00_EDIFICIO_Pianta copertura”.

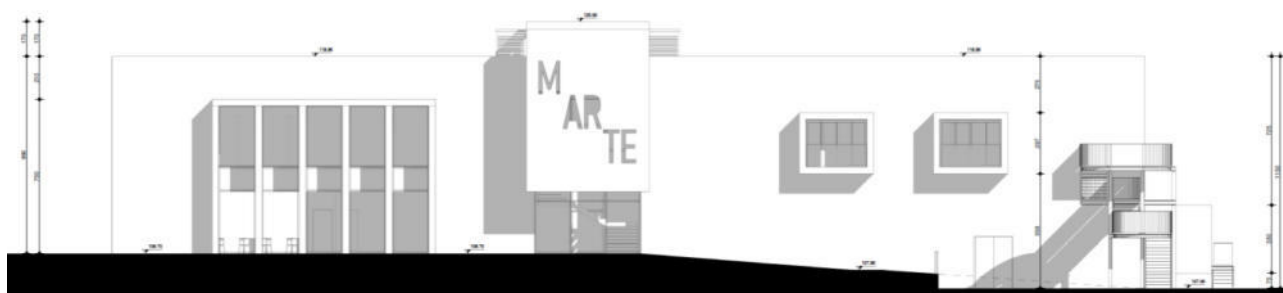


Figura 5.2-7 – Prospetto nord-est.



Figura 5.2-8 - Prospetto sud-ovest.

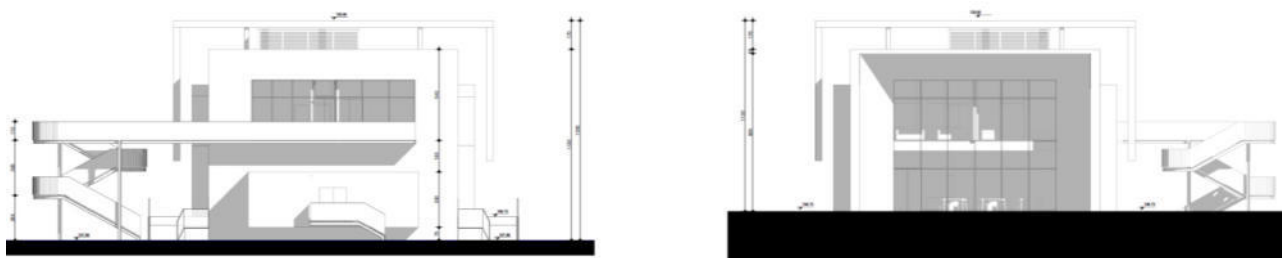


Figura 5.2-9 - Prospetto sud-est e nord-ovest.

Le facciate, come già detto, sono rivestite con piastrelle in ceramica tridimensionale, che donano un aspetto cangiante all'edificio sfruttando la diversa riflettanza dei raggi solari su di esse. Dalla facciata, in alcuni punti, si staccano elementi a sbalzo con forma a parallelepipedo, come è possibile visionare dalle figure 5.2-5 e 5.2-6 o, più nel dettaglio, nell'elaborato grafico "PE-D-205-00-00_EDIFICIO_Prospetti". Questi elementi, con struttura in c.a. e rivestiti con una pelle in ceramica bianca, donano dinamicità e movimento alle facciate, simulando dei "cannocchiali" che scrutano l'edificio in profondità e ne permettono la permeabilità.

Il concetto di permeabilità viene ripreso grazie all'utilizzo, su ogni piano, di elementi vetrati continui che si sviluppano in altezza e che lasciano la possibilità di visionare la struttura al suo interno anche a chi è situato esternamente.

Come è possibile vedere dalle figure dei prospetti di progetto, l'edificio verrà indicato con la denominazione "MARTE". Tale dicitura è stata scelta dicotomicamente sia per indicare **M** di Massa e **ARTE** per rimandare alla destinazione d'uso principale, ossia una "casa delle arti", sia per indicare **M** di musica, **AR** di arte e **TE** di teatro, ossia per rimandare alle principali maestrie di cui il progetto si è reso ospite.

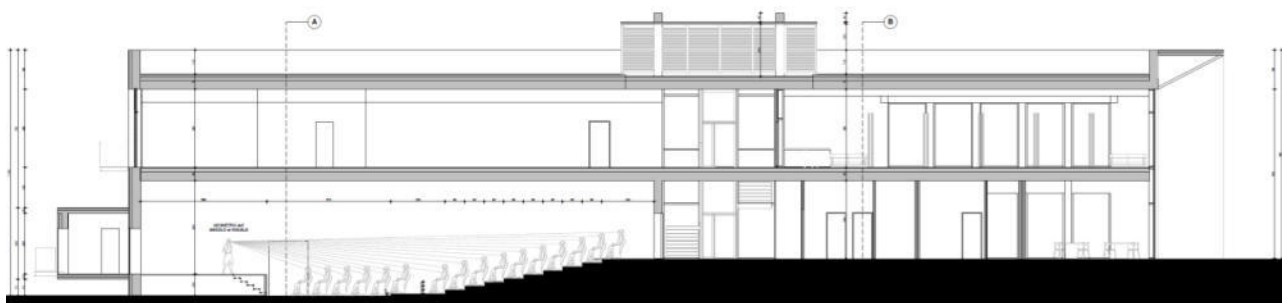


Figura 5.2-10 – Sezione longitudinale dell'edificio.

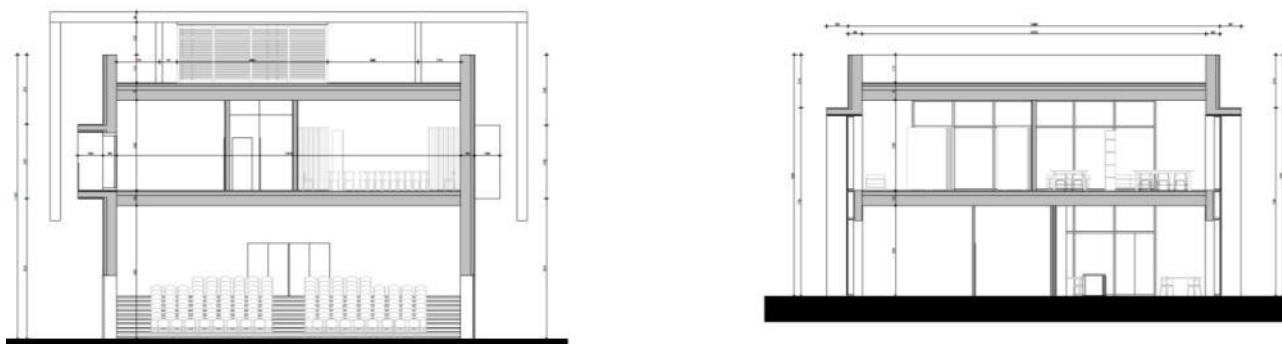


Figura 5.2-11 – Sezioni trasversali A e B dell'edificio.

Il rapporto con l'esterno tra l'edificio, il parcheggio e la nuova viabilità, verrà affrontato più dettagliatamente nei paragrafi successivi.

5.2.4 ASPETTI STRUTTURALI

L'edificio sarà realizzato in calcestruzzo armato gettato in opera e presenta una pianta di 50.35x14.8 ed un'altezza dal piano di fondazione di 12 metri, con due piani fuoriterra. Dal punto di vista strutturale possono essere individuati due blocchi tra loro contrapposti e costituiti da scatole in calcestruzzo collegati tramite il vano scale. I due volumi sono realizzati con setti dello spessore di 40 cm e solai dello spessore anch'essi di 40 cm e luce di 14 metri. Per garantire tale spessore ridotto, i solai presentano cavi di post tensione inguainati a passo di 1 metro e disposti nella sola dimensione di luce minore.

Il vano scale di collegamento non presenta pareti ma esclusivamente due solai dello spessore di 30 cm a soletta piena. Sul lato sud-ovest è realizzato un elemento sporgente, sempre in calcestruzzo armato gettato in opera, che costituisce il *backdoor* dell'auditorium/teatro.

Il solaio del piano terra è poggiante sul terreno ed è realizzato con igloo. Le fondazioni sono di tipo diretto e costituite da travi di larghezza pari a 240 cm e spessore di 40 cm.

A completamento dell'edificio sono realizzate la scala antincendio in carpenteria metallica e in parte collegata alla parete lato auditorium per mezzo di una passerella, e la scala interna anch'essa in carpenteria metallica.

5.2.5 ASPETTI IMPIANTISTICI

Per una migliore lettura e comprensione delle scelte progettuali effettuate in ambito impiantistico si rimanda all'elaborato tecnico "PE-R-I-10-00_Relazione tecnica degli impianti".

5.2.6 ACCESSIBILITA' E BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutti gli ambienti progettati sono stati pensati per essere raggiungibili da ogni tipo di utente, anche da quelli con ridotte capacità fisico-motorie. Proprio grazie a ciò, l'edificio può essere considerato un edificio di livello **accessibile**, ossia il più alto livello di inclusività possibile (seguono, dal più inclusivo al meno inclusivo, i livelli di visitabilità e di adattabilità).

La totale fruizione di ogni spazio nell'immediato deve essere garantita per quanto riguarda:

- gli spazi esterni;
- le parti comuni.

Nel nostro caso tutto ciò è perfettamente rispettato. A servizio dell'entrata è stata infatti progettata una rampa in acciaio per permettere un facile accesso all'edificio. Altre due rampe sono presenti all'esterno dell'edificio, nelle aree che collegano il piazzale esterno che si affaccia sulla zona caffetteria con il parcheggio adiacente alla struttura: una di esse costeggia uno dei lati longitudinali dell'edificio, l'altro costeggia il prolungamento di via Giampaoli.

5.3 AREA ESTERNA DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO

Come detto nel paragrafo precedente, le rampe di pertinenza dell'edificio avranno anche una funzione di collegamento dello stesso con le aree esterne, le quali circonda interamente la struttura. Sul lato nord-est è stata progettata una scalinata a gradoni, affacciata sul giardino del Pomario, in maniera tale da enfatizzare la ricerca di una vista sull'antico *viridarium*.

5.4 REALIZZAZIONE NUOVO PARCHEGGIO

Il nuovo parcheggio sarà realizzato in sostituzione a quello già presente nell'area ex-CAT, mantenendo la quota altimetrica attuale per evitare ulteriori scavi e movimentazioni sovrabbondanti.

Il muro nord dell'attuale parcheggio sarà abbattuto, così come i muri ad est e ad ovest. In questo modo si creerà un'area che, assieme all'edificio di progetto, darà vita ad un ambiente con una visuale aperta verso il giardino del Pomario.

L'entrata al parcheggio è posizionata a nord, verso il giardino del Pomario, accessibile da quello che sarà il nuovo prolungamento di via Giampaoli. Il numero di posti previsto per le automobili è di 96, mentre il numero di posti per le motociclette è di 20. Tra questi, 5 posti auto saranno riservati a persone con disabilità, come da normativa.

La pavimentazione dei parcheggi per i veicoli sarà realizzata in prato armato e la raccolta delle acque avverrà con un sistema di regimazione centrale alle corsie. Saranno inserite, a contorno dei posti auto e moto, essenze arboree quali l'acero e l'arancio. La scelta di tali alberature è stata effettuata rispettando le richieste di conformità ai CAM, così come

riportato nell'elaborato "PE-R-2-00-00_Relazione di verifica della conformità al CAM".

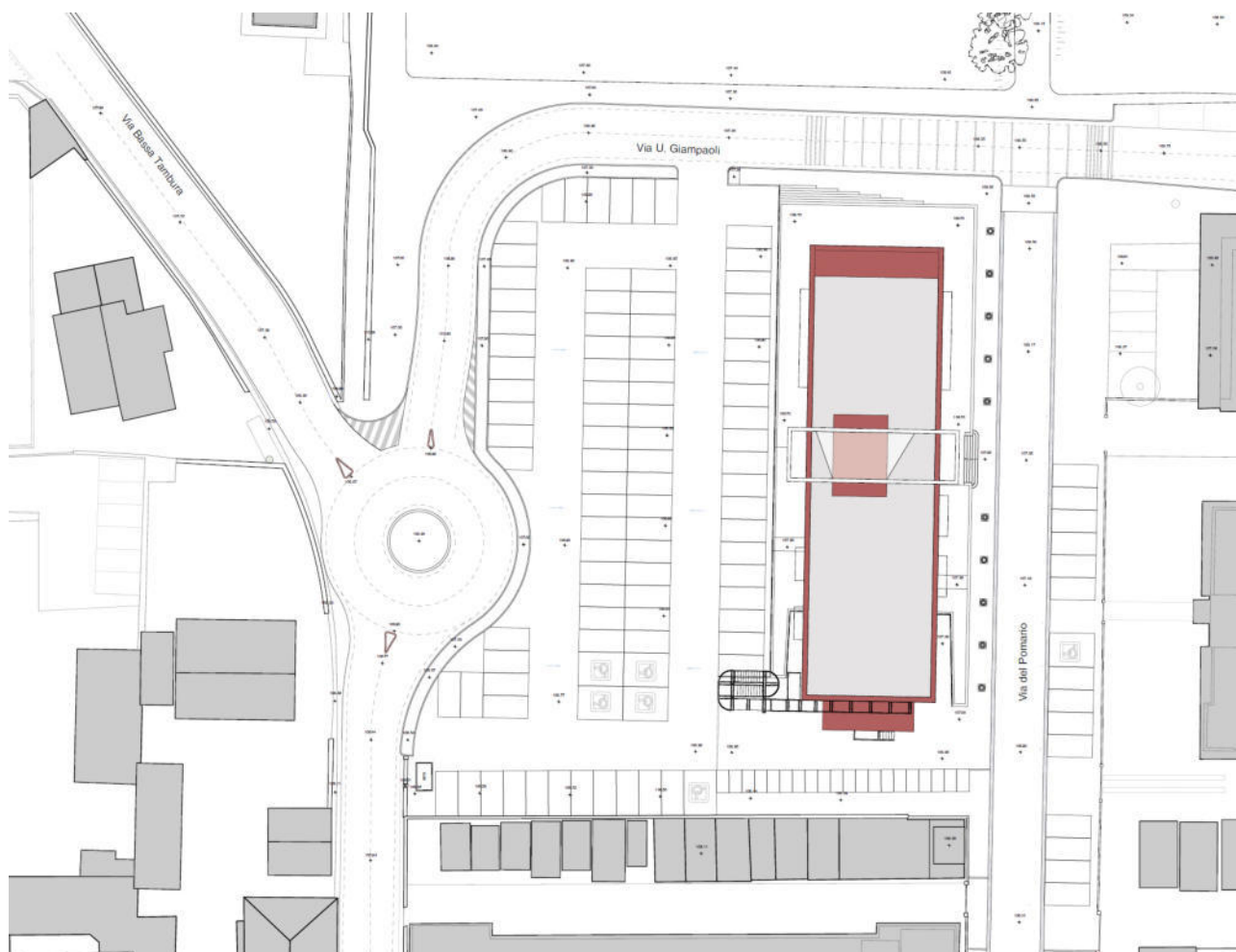


Figura 5.4-1 – Vista progettuale sul nuovo parcheggio.

5.5 REALIZZAZIONE ROTATORIA E NUOVA VIABILITA'

Di seguito verrà descritta la nuova viabilità che si andrà a creare a seguito della realizzazione della rotonda e del nuovo tratto di strada, prolungamento della già presente via Giampaoli.

Le vie "Bassa Tambura" e "Umberto Giampaoli" saranno collegate dalla rotonda che passerà dall'ex parcheggio del Pomerio Ducale. Provenendo da via Bassa Tambura e procedendo per andare in via Palestro si potrà entrare nella rotonda: prendendo la seconda uscita ci si potrà immettere in via Umberto Giampaoli oppure, prendendo la prima uscita, si potrà proseguire nella stessa via. Da via Umberto Giampaoli si potrà prendere la prima o la seconda uscita per immettersi nella via Bassa Tambura, in sensi di marcia opposti.

La nuova rotonda avrà un raggio di 10,35 m, con tre uscite che collegano via Bassa Tambura con il nuovo tratto di strada creato dalla prosecuzione della via Umberto Giampaoli. Il nuovo tratto stradale permetterà l'accesso al nuovo parcheggio del Pomario Ducale: nascerà così un nuovo senso di circolazione dei mezzi, che porterà ad un abbassamento del livello di congestione stradale.

L'esecuzione della rotonda non seguirà la previsione PIUSS, la quale la poneva in posizione differente rispetto a quella progettata attualmente: nel nostro progetto si è deciso infatti di traslarla per salvaguardare il muro storico di via Campromaldo, che altrimenti sarebbe dovuto essere abbattuto.



Figura 5.5-1 – Vista su via Bassa Tambura. Al centro è presente il muro che costeggia via Campromaldo.

La nuova viabilità risulterà ben integrata con il contesto circostante grazie al mantenimento delle quote attuali delle strade via Bassa Tambura e via Giampaoli: i nuovi tratti viari si raccorderanno all'esistente per scavare il meno possibile durante i lavori di realizzazione.

Un altro intervento riguarderà l'attuale via del Pomario (o via Pomario), la quale sarà interessata da lavori di ripavimentazione e regimazione delle acque. Questi lavori contribuiranno a rendere la via pedonale (sarà possibile accedervi e parcheggiarvi soltanto se residenti) e a valorizzarla con la scelta di una pavimentazione in porfido.

La trasformazione di via del Pomario sarà funzionale anche alla rivalutazione del portale di Pasquino e Pasquina: grazie all'intervento, infatti, si creerà un corridoio diretto tra l'entrata al giardino del Pomario, su via Giampaoli, e il portale, la cui vista è attualmente ostruita parzialmente dalle sistemazioni attuali e dai parcheggi posizionati in maniera illogica e confusionaria come è possibile osservare da figura 2.1-14.

5.6 INTERVENTI SUL GIARDINO DEL POMARIO

Gli interventi che verranno eseguiti sul Giardino del Pomario riguardano, in sintesi, il tracciamento di vialetti d'accesso in terra battuta, come mostrato nell'elaborato grafico "PE-D-111-00-00_Planimetria generale di progetto", e opere di pulizia e sistemazione dell'area d'intervento in toto.

Il progetto finale riguardante il Giardino del Pomario, con il completamento dei viali, la piantumazione di specie vegetali e alberi da frutto e l'inserimento di arredi urbani, verrà completata con altri capitoli di spesa.

6. VISTE PROGETTUALI

6.1 RENDER DI PROGETTO E FOTOINSERIMENTI



Figura 6.1-1 – Vista su via del Pomario e il fronte principale dell'edificio.



Figura 6.1-2 – Vista sul fronte a sud-ovest e sulla scala d'emergenza.



Figura 6.1-3 – Vista dall'alto su via del Pomario e sui fronti a sud dell'edificio.



Figura 6.1-4 – Vista su via del Pomario.



Figura 6.1-5 – Vista su via del Pomario.



Figura 6.1-6 – Vista su via Giampaoli e sul fronte nord-est dell'edificio.



Figura 6.1-7 – Vista sull'entrata.



Figura 6.1-8 – Vista dall'alto del fronte nord-est dell'edificio.



Figura 6.1-9 – Vista del fronte nord-est dell'edificio.



Figura 6.1-10 – Vista sulla rotonda di progetto.



Figura 6.1-11 – Fotoinserimento con vista su via del Pomario. Visuale dal portale di Pasquino e Pasquina.