

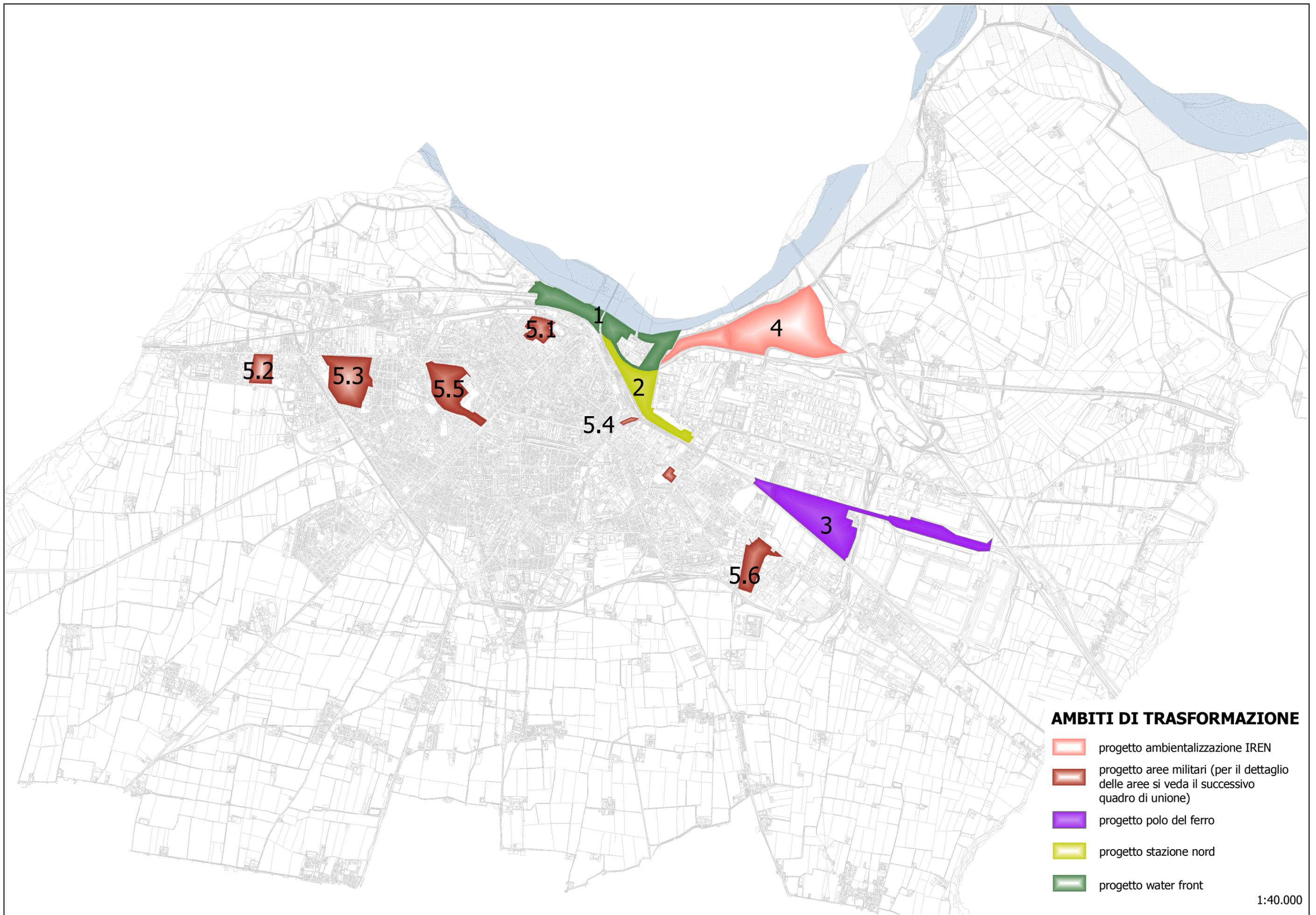


PIANO
STRUTTURALE
COMUNALE
DI PIACENZA
AZZURRI

SCHEDE PROGETTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

adottato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n.6 del 10.03.2014, n.7 del 17.03.2014, n.9 del 31.03.2014, n.10 del 1.04.2014, n.11 del 7.04.2014, n.12 del 14.04.2014, n.13 del 15.04.2014

approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.23 del 06.06.2016

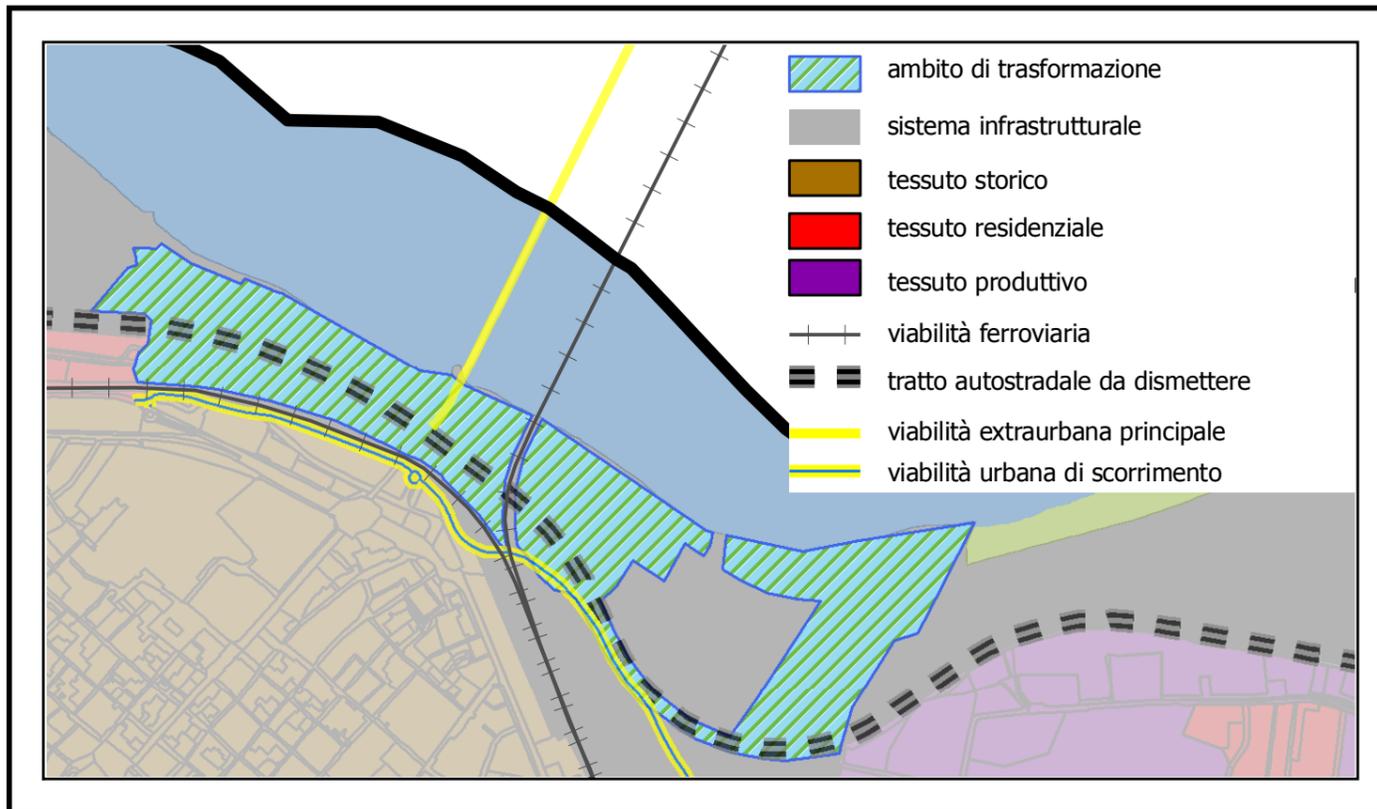


AMBITI DI TRASFORMAZIONE

-  progetto ambientalizzazione IREN
-  progetto aree militari (per il dettaglio delle aree si veda il successivo quadro di unione)
-  progetto polo del ferro
-  progetto stazione nord
-  progetto water front

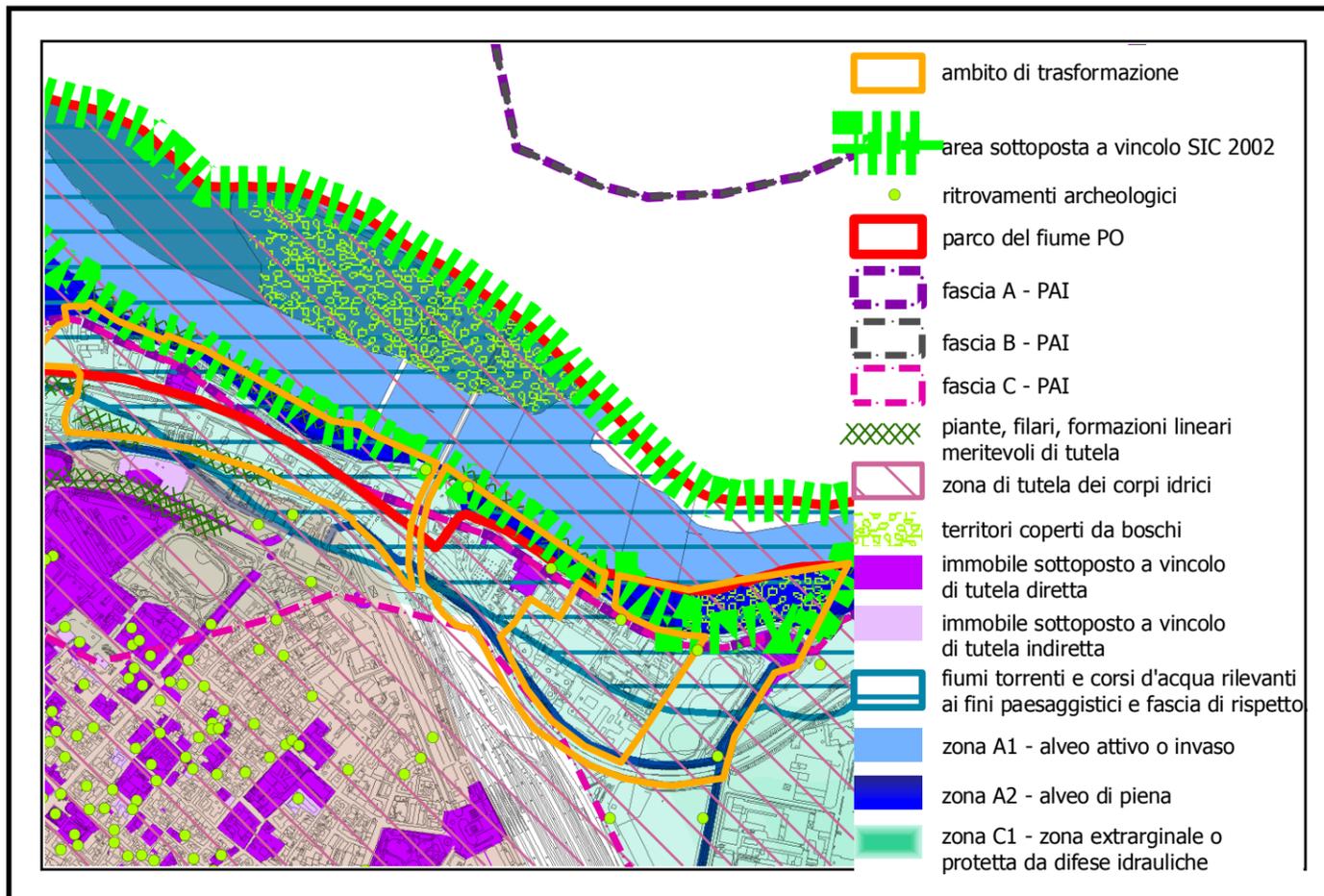
A.T.1 PROGETTO WATERFRONT

Inquadramento territoriale



Aspetti condizionanti - tutele

1:15.000



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione

Parte dell'area rientra nell'U. di P. PAESAGGIO FLUVIALE DEL PO E nell'U. di P. PAESAGGIO PERIFLUVIALE DELLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE E DEL POLO ENERGETICO.

All'interno dell'ambito due immobili sottoposti a vincolo di tutela diretta e precisamente, Chalet Vittorino da Feltre e il complesso Centrale Emilia, di cui al D.Lgs 42/2004 e di cui all'art.25 del PTCP.
L'area è interessata dalla presenza di segnalazioni di rinvenimenti archeologici di cui all'art.22 del PTCP vigente. Sono inoltre presenti elementi vegetazionali lineari, di cui all'art. 9 del PTCP vigente.

Il progetto del Waterfront urbano si collega strettamente al progetto della stazione.
C'è una mancanza di relazioni urbane tra tessuto edilizio e argine fluviale con relativa frattura dei percorsi e dell'immagine dei luoghi. Ci sono però una serie di impianti sportivi su cui far leva nel processo di riqualificazione.

Parte dell'area è interessata al progetto di riqualificazione "Lungo Po", dove sono previsti una serie di interventi sul verde, una pista ciclabile di connessione tra le due aree, a destra e sinistra del ponte stradale e una pista pedonale che consente di raggiungere l'approdo turistico di attracco delle imbarcazioni.

Superficie Territoriale dell'ambito : 417.208 mq

Volume esistente nell'ambito : 242.800 mc

Max volume recuperabile : 242.800 mc

Si precisa che tali dati saranno da verificare in sede di progetto definitivo, e l'attuazione delle trasformazioni sarà condizionato ai disposti degli articoli sopra citati.

STRATEGIE E OBIETTIVI

Data la caratteristica dell'area sono ammessi esclusivamente interventi volti ad assicurare la tutela dei percorsi panoramici che si sviluppano lungo l'argine maestro e le aree golenali del Po, nonché l'incentivazione e sistemazione di ulteriori percorsi panoramici che dal Po si sviluppano nel sistema urbanizzato della città. Deve essere garantito il consolidamento dell'assetto vegetazionale sponale.

Il Fiume deve essere il catalizzatore della rigenerazione, il cui scopo è la riconnessione urbana della città oltre la linea ferroviaria. Il cavalcaferrovia consente di deviare buona parte del traffico, liberando il tracciato dell'argine, (via N.Bixio e via del Pontiere) che in questo modo potrà diventare totalmente ciclabile e pedonale.

Il collegamento fisico tra la città e il suo fiume sarà rappresentato da una "promenade", che ripercorre il tratto di via N.Bixio, e superando la barriera dell'autostada e della ferrovia, accede al fiume.

Al fine di dare maggiore funzionalità ai luoghi occorrono interventi di riqualificazione urbana, di identificazione e delimitazione delle aree.

Sono ammesse funzioni di servizio, quali punti informativi turistici, ristorazione, attività di piccolo commercio. E' altresì da potenziare l'offerta di attività sportive, ricreative e culturali legate al fiume (pesca sportiva, postazioni per l'osservazione della fauna selvatica...) le funzioni saranno comunque definite con maggior dettaglio in sede di P.O.C e P.U.A

La Centrale Emilia, importante esempio di architettura industriale, potrebbe essere riconvertito a museo d'arte moderna o a centro di documentazione sul PO, in ogni caso le funzioni attuali (residenze e uffici) sono da riconsiderare.

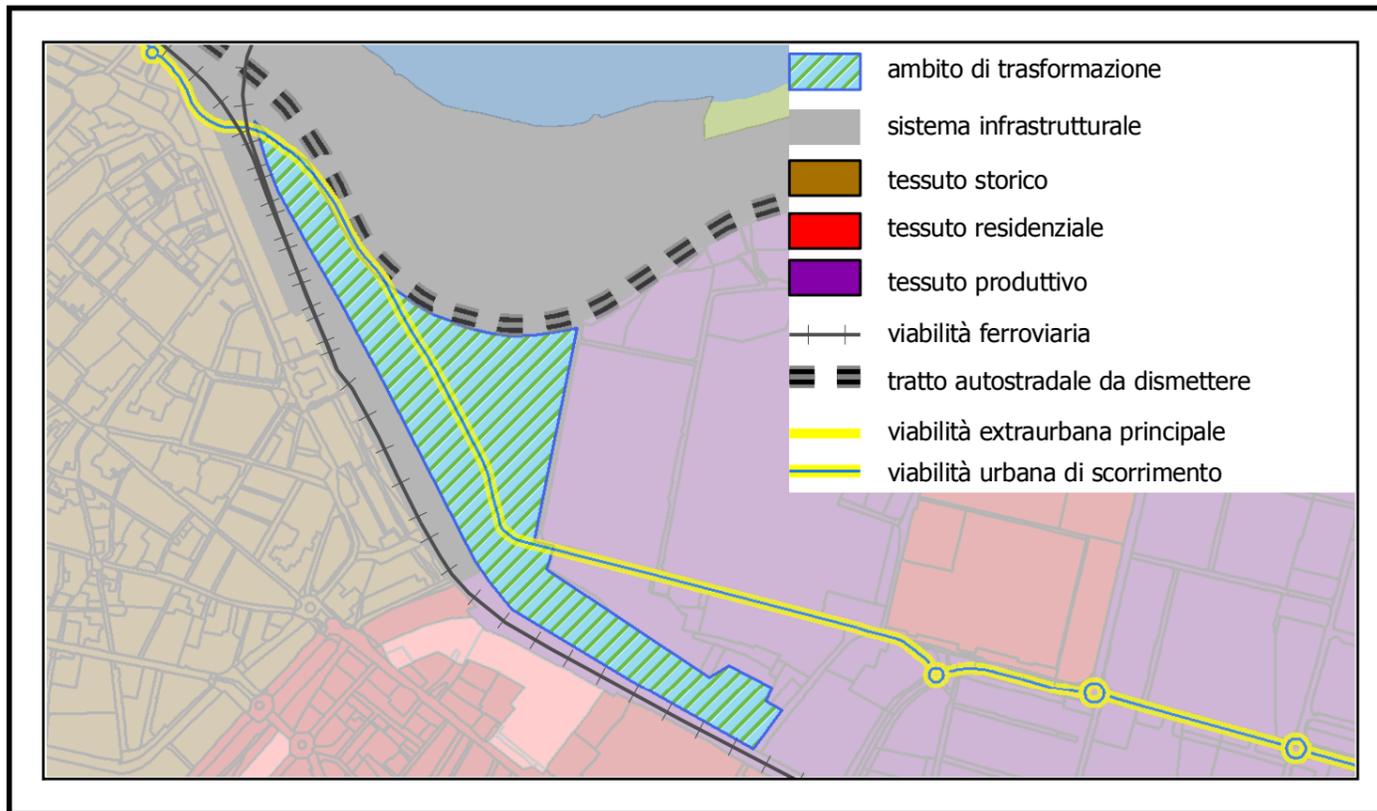
La fattibilità è connessa agli altri ambiti di riqualificazione con l'applicazione del principio della perequazione. Sarà anche da verificare l'accesso alle risorse previste alla Delibera CIPE per il progetto strategico speciale "Valle del Fiume PO", così come indicato nello studio relativo a Piacenza Territorio Snodo.

Da un punto di vista sociale l'intervento potrà portare maggiore attrattività all'area attraverso un maggior afflusso turistico e la creazione di nuove aree per l'attività all'aria aperta.

Si prevede al massimo il recupero della volumetria esistente.

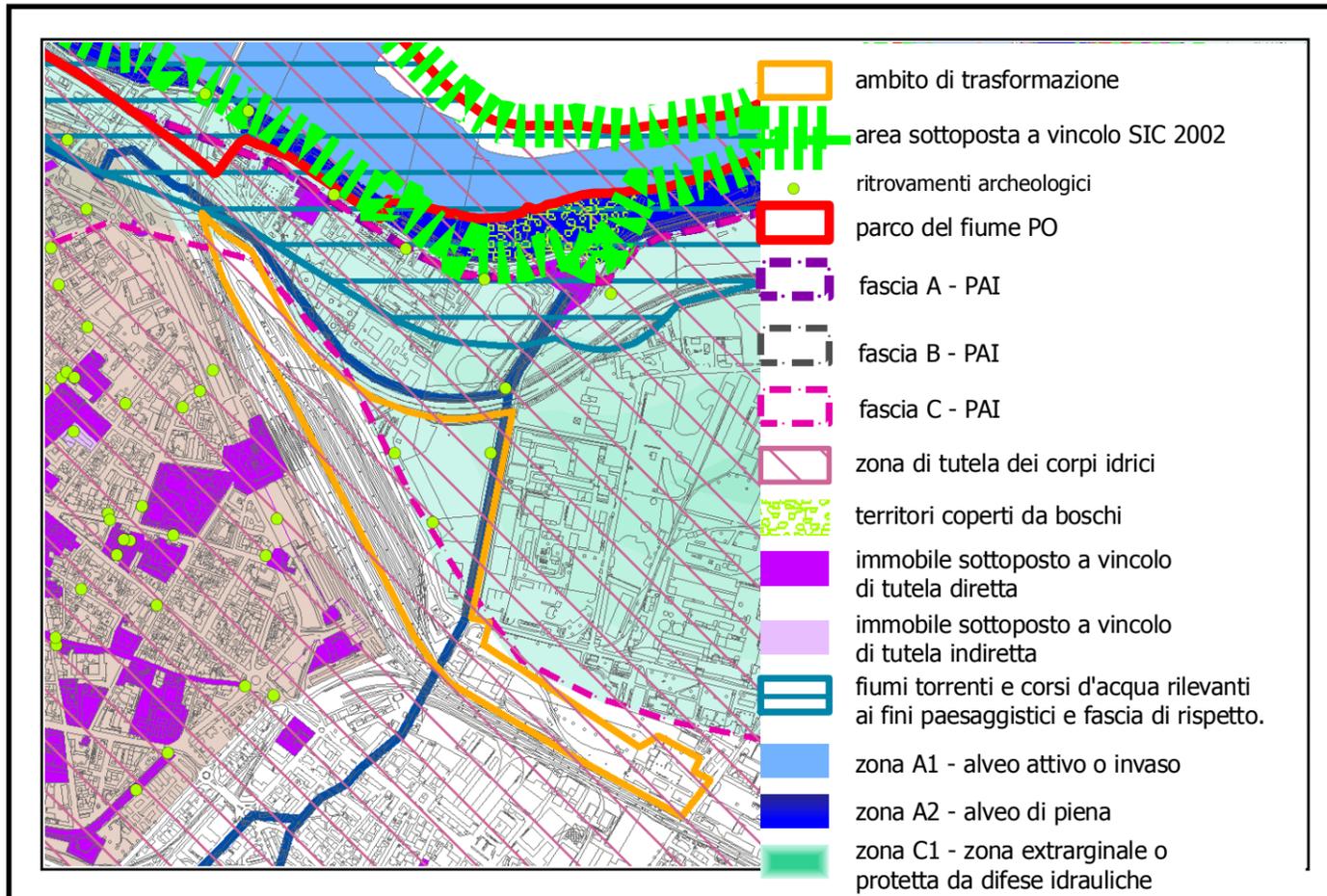
A.T.2 PROGETTO STAZIONE NORD

Inquadramento territoriale



Aspetti condizionanti - tutele

1:15.000



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione

L'area è interessata dalla presenza di segnalazioni di rinvenimenti archeologici di cui all'art.22 del PTCP vigente. Il progetto della stazione nord si collega strettamente al progetto del Waterfront urbano. E' una parte di città discontinua e frammentaria, che vede la presenza di una serie di attività in essere e attività dismesse che costituiscono di fatto dei "non luoghi" che si percepiscono come insicuri. Parte degli stessi binari sono in via di dismissione.

L'area vista la sua localizzazione in corrispondenza della linea ferroviaria non si presta ad una futura realizzazione di interventi residenziali, mentre al contrario si presta a trasformazioni produttive o a servizi/commerciali.

Superficie Territoriale dell'ambito : 226.021 mq

Volume esistente nell'ambito : 40.002 mc

Max volume recuperabile : 40.002 mc

Si precisa che tali dati saranno da verificare in sede di progetto definitivo e l'attuazione delle trasformazioni sarà condizionato ai disposti dell'articolo sopra citato.

STRATEGIE E OBIETTIVI

Il progetto nasce dall'idea della stazione bi-fronte.

Si prevede la collocazione di un parcheggio scambiatore a nord del fascio dei binari e l'utilizzo dell'area prospiciente V.le S.Ambrogio come spazio pubblico qualificato.

Il nuovo parcheggio dovrà essere collegata funzionalmente e fisicamente alla stazione FS, prevedendo anche pubblici esercizi e punti di informazione.

Nell'area interclusa tra il viadotto autostradale - V.Diete di Roncaglia potranno trovare spazio funzioni ricreative/culturali anche rumorose (discoteca, spazi per i giovani, spazio concerti...) ma temporanee visti i condizionamenti ambientali presenti (fasce di rispetto elettrodotti).

Qualora la dismissione del tratto autostrale A21 avvenisse in concreto, le campate del viadotto potrebbero essere usate per alcune funzioni ludiche e commerciali (ristoranti, bar, atelier per artisti, punti informativi e turistici).

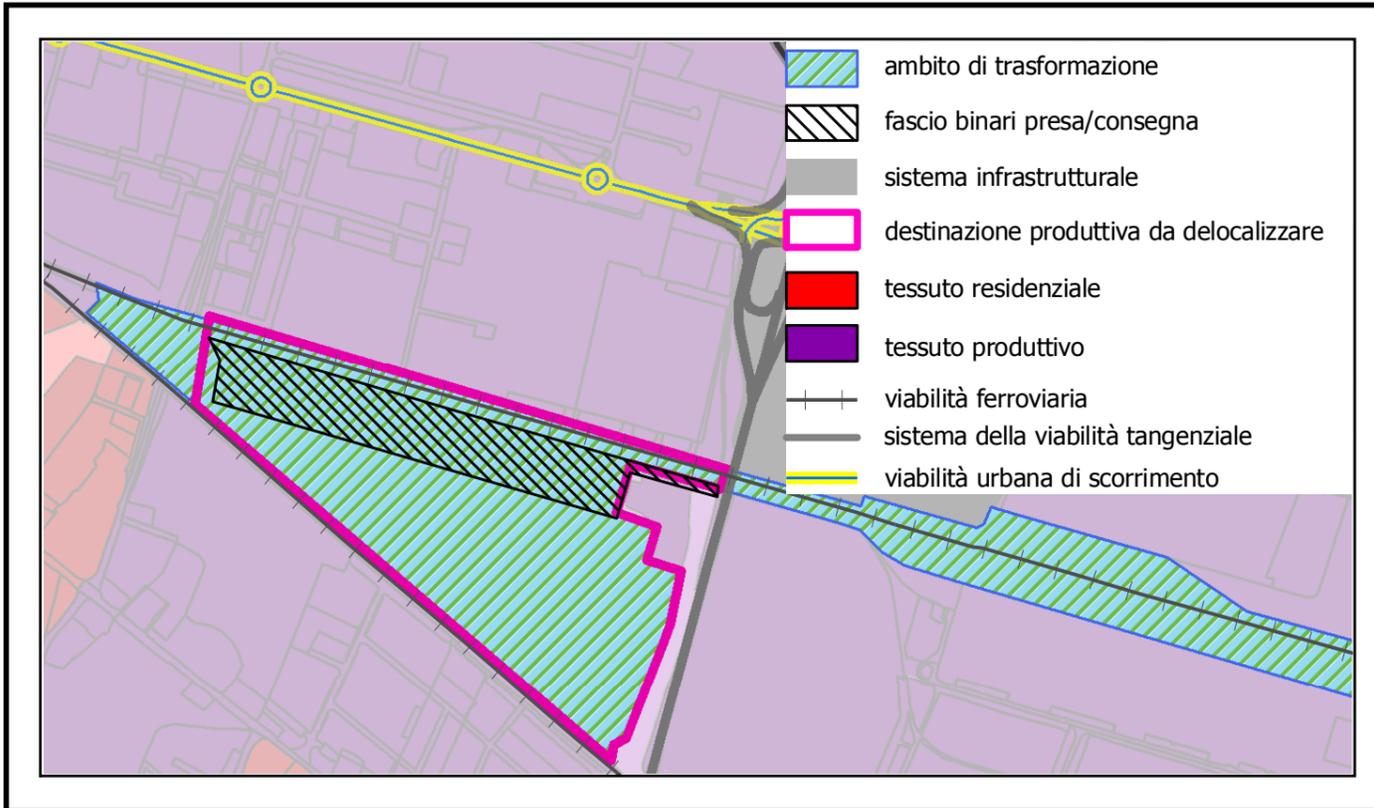
Il progetto sarà da elaborare in sintonia con il previsto Parco delle Mura e Parco del Po.

Quest'ultima è una condizione necessaria affinché l'intervento sia opportunamente ambientalizzato urbanisticamente, evitando di produrre un elemento avulso dal contesto.

Si prevede al massimo il recupero della volumetria esistente.

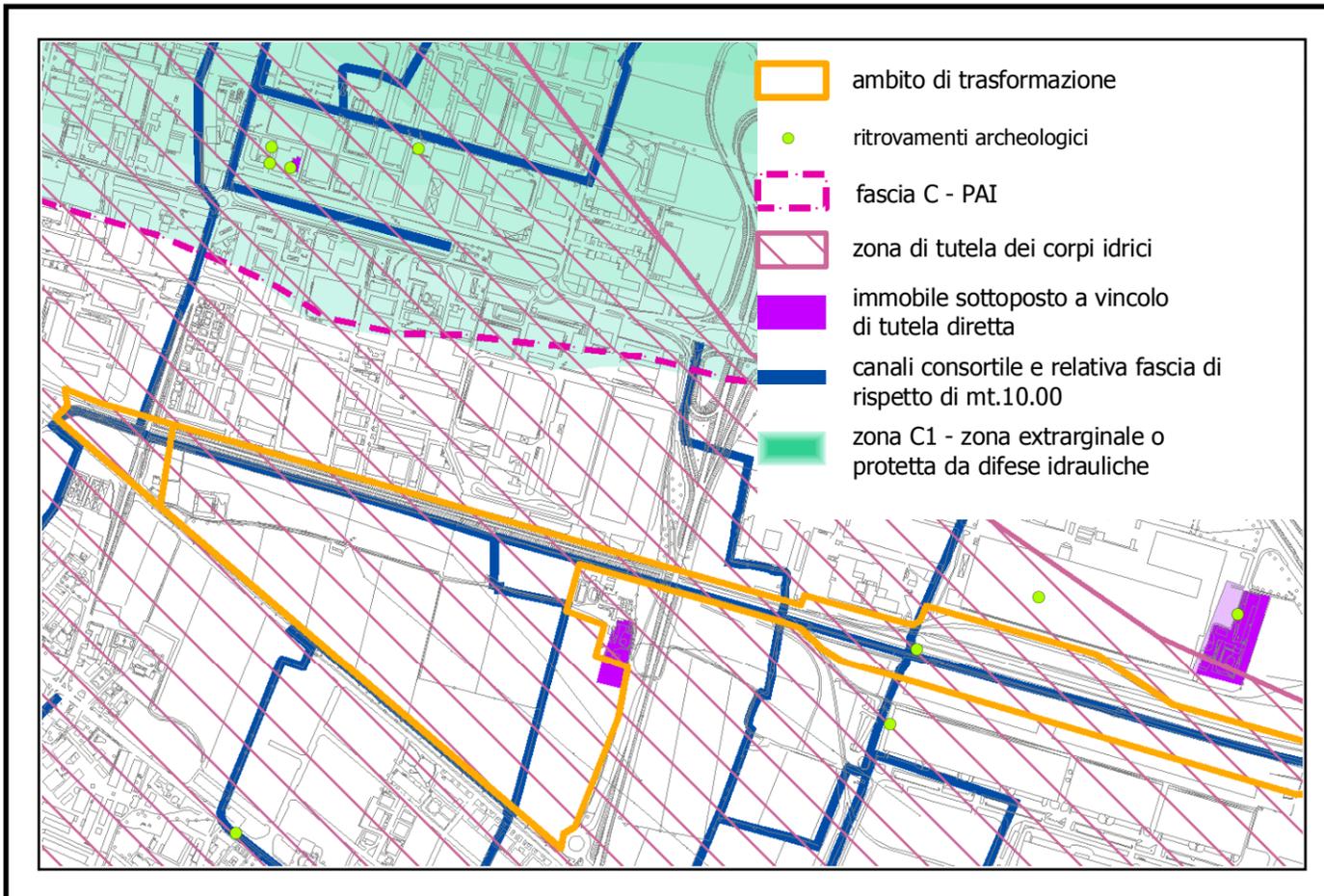
A.T.3 PROGETTO POLO DEL FERRO

Inquadramento territoriale



Aspetti condizionanti - tutele

1:15.000



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione

L'area è interessata dalla presenza di segnalazioni di rinvenimenti archeologici di cui all'art.22 del PTCP vigente. E' altresì tangente al tracciato di alcuni percorsi consolidati appartenenti alla rete della viabilità storica individuata dal PTCP di cui all'art.27 delle stesse norme.

Attualmente lo scalo merci è ubicato presso la zona retrostante il fascio di binari della stazione di P.le Marconi.

Risulta necessario potenziare il sistema ferroviario per servire adeguatamente il polo logistico.

Ad oggi il polo è costituito da un insediamento industriale privato, e i magazzini esistenti nel PIP Le Mose sono già dotati di raccordi ferroviari allacciati alla linea PC-CR.

Inoltre il polo logistico gode di una posizione strategica, è a 2 Km dal casello autostradale PC sud, 4 dalla stazione e lambita dalla tangenziale e dalla stazione ferroviaria PC-CR.

Superficie Territoriale dell'ambito : 661.546 mq

Si precisa che tali dati saranno da verificare in sede di progetto definitivo, e l'attuazione delle trasformazioni sarà condizionato ai disposti degli articoli sopra citati.

STRATEGIE E OBIETTIVI

Si prevede la realizzazione di un vero e proprio Hub ferroviario dove saranno concentrate tutte le attività svolte presso lo scalo merci della stazione ferroviaria in p.le Marconi. Questo intervento è strettamente collegato alla dismissione dello scalo merci attuale.

Quest'area potrà essere facilmente connessa al polo logistico, sia via ferro, sia via gomma.

Il progetto sarà articolato in due fasi, la prima è già stata oggetto di impegni convenzionati per la sua realizzazione anche a carico di privati anche se i lavori non sono ancora partiti.

L'intervento basilare della prima fase è la creazione del fascio di 4 binari di presa/consegna con cui sarà possibile raccordare i magazzini del polo logistico con la linea PC-CR.

Il fascio è collocato a Ovest del comparto AP3 - Polo logistico compreso fra la strada dell'Anselma e la strada della Rovinaglia.

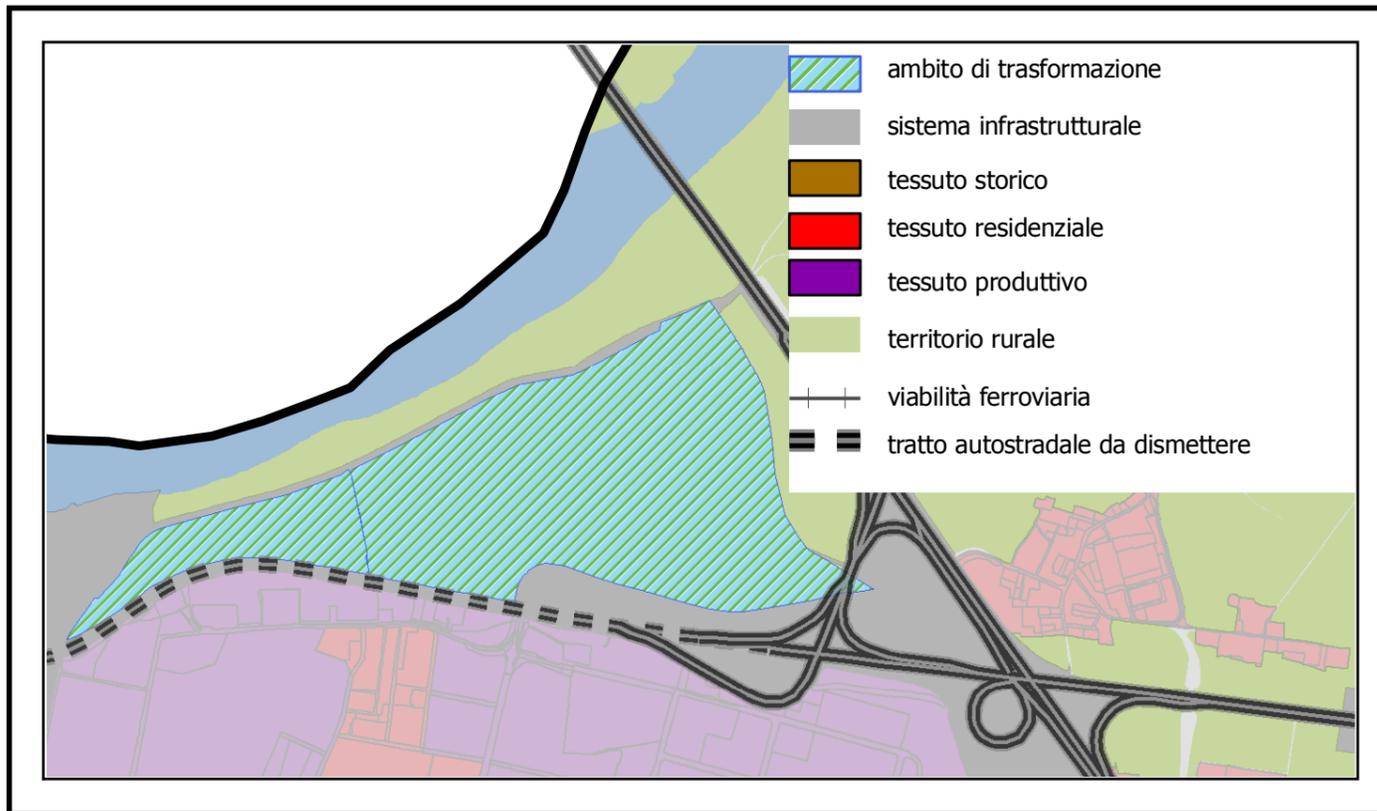
Il secondo intervento, sempre riferito alla prima fase, consiste nell'elettificazione del fascio di binari, ciò comporterà la realizzazione di una vera e propria stazione per le merci alleggerendo il movimento merci nella stazione ferroviaria di Piacenza.

La seconda fase sarà costituita dalla realizzazione dello scalo merci con la realizzazione di ulteriori 6 binari in sostituzione di quelli esistenti nella zona nord della stazione di p.le Marconi, ed in aggiunta ai 4 già realizzati. verificando preventivamente il suo dimensionamento e la necessità di aree ad esso pertinenti.

Ferma restando la scelta prioritaria della realizzazione dell'Hub ferroviario, la rimanente parte dell'area con destinazione produttiva prevista dal PRG 2001 e ricadente nell'ambito di trasformazione, potrà essere utilizzata ad uso produttivo concentrando in essa i diritti edificatori e prevedendo prevalentemente il trasporto su ferro collegato all'Hub ferroviario; oppure, in caso di incompatibilità, delocalizzando gli stessi in altra area. L'attuazione dovrà avvenire tramite PUA.

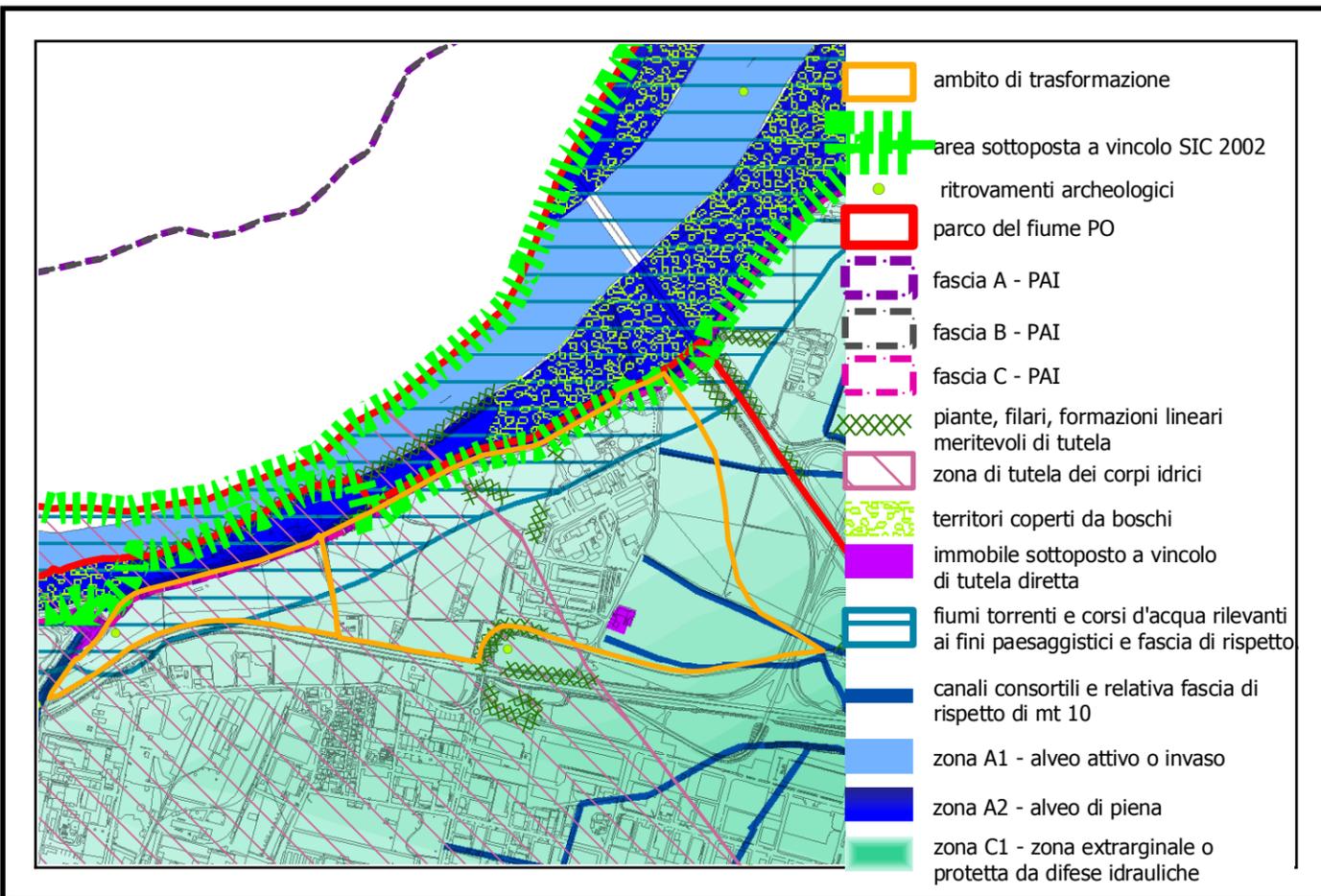
A.T.4 PROGETTO AMBIENTALIZZAZIONE IREN

Inquadramento territoriale



Aspetti condizionanti - tutele

1:20.000



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione

Tutta l'area rientra nell'U. di P. PAESAGGIO PERIFLUVIALE DELLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE E DEL POLO ENERGETICO.

All'interno dell'ambito è presente un elemento di architettura rurale, Complesso La lampugnana, sottoposto a vincolo di tutela diretta, di cui al D.Lsd 42/2004 e di cui all'art.25 del PTCP.

L'area è interessata dalla presenza di segnalazioni di rinvenimenti archeologici di cui all'art.22 del PTCP vigente.

Sono inoltre presenti elementi vegetazionali lineari, di cui all'art.9 del PTCP vigente.

E' altresì tangente al tracciato di alcuni percorsi consolidati appartenenti alla rete della viabilità storica individuata dal PTCP di cui all'art.27 delle stesse norme.

L'area è posta ai margini della città. E' caratterizzata da una sequenza di spazi aperti, delimitata da grandi infrastrutture, privi di una chiara identità formale e simbolica, caratterizzati da "non luoghi" quali il sistema di depurazione delle acque sede IREN, con costruzioni discontinue, nate in tempi diversi per adeguarsi di volta in volta alle nuove esigenze di spazio, tralicci di alta e media tensione. L'area risulta piuttosto problematica sia per gli alti livelli di rumorosità sia per uno sgradevole impatto ambientale.

Si ripropone il progetto di sistemazione e ambientazione complessiva a suo tempo predisposto e proposto al Comune da ASM, ora IREN.

Si precisa che l'attuazione delle trasformazioni sarà condizionato ai disposti degli articoli sopra citati.

STRATEGIE E OBIETTIVI

La realizzazione di questo sistema di ambientazione minimizzerà l'intervento già realizzato ed i futuri ampliamenti, riducendo l'impatto ambientale delle infrastrutture.

Da un punto di vista di sistemazione ambientale il progetto proposto prevede il Parco delle libere attività che occupa la parte ovest dell'area ed ha origine verso nord lungo l'argine. Ciò garantirebbe un'apertura sul fiume ed una accessibilità agli argini.

Il sistema del verde è indirizzato al fine di migliorare le condizioni ambientali dell'area, e di mitigare l'impatto ambientale delle grandi infrastrutture presenti.

Viene prevista un'ampia fascia verde di misura variabile che si estende lungo il polo tecnologico mediante un ecosistema a bosco ed essenze miste autoctone tra loro compatibili.

E' prevista la rinaturalizzazione delle sponde fluviali con impianti di speci arbustive ed arboree autoctone nella fascia compresa tra l'argine ed il Po ed il potenziamento delle fasce boscate sulle pendici dell'argine.

Uno sviluppo e potenziamento dei filari è previsto lungo tutta la viabilità pedonale e veicolare con potenziamento delle fasce boscate nel tratto di argine verso nord. La scelta botanica sarà atta ad identificare le speci più qualificate e resistenti all'inquinamento atmosferico.

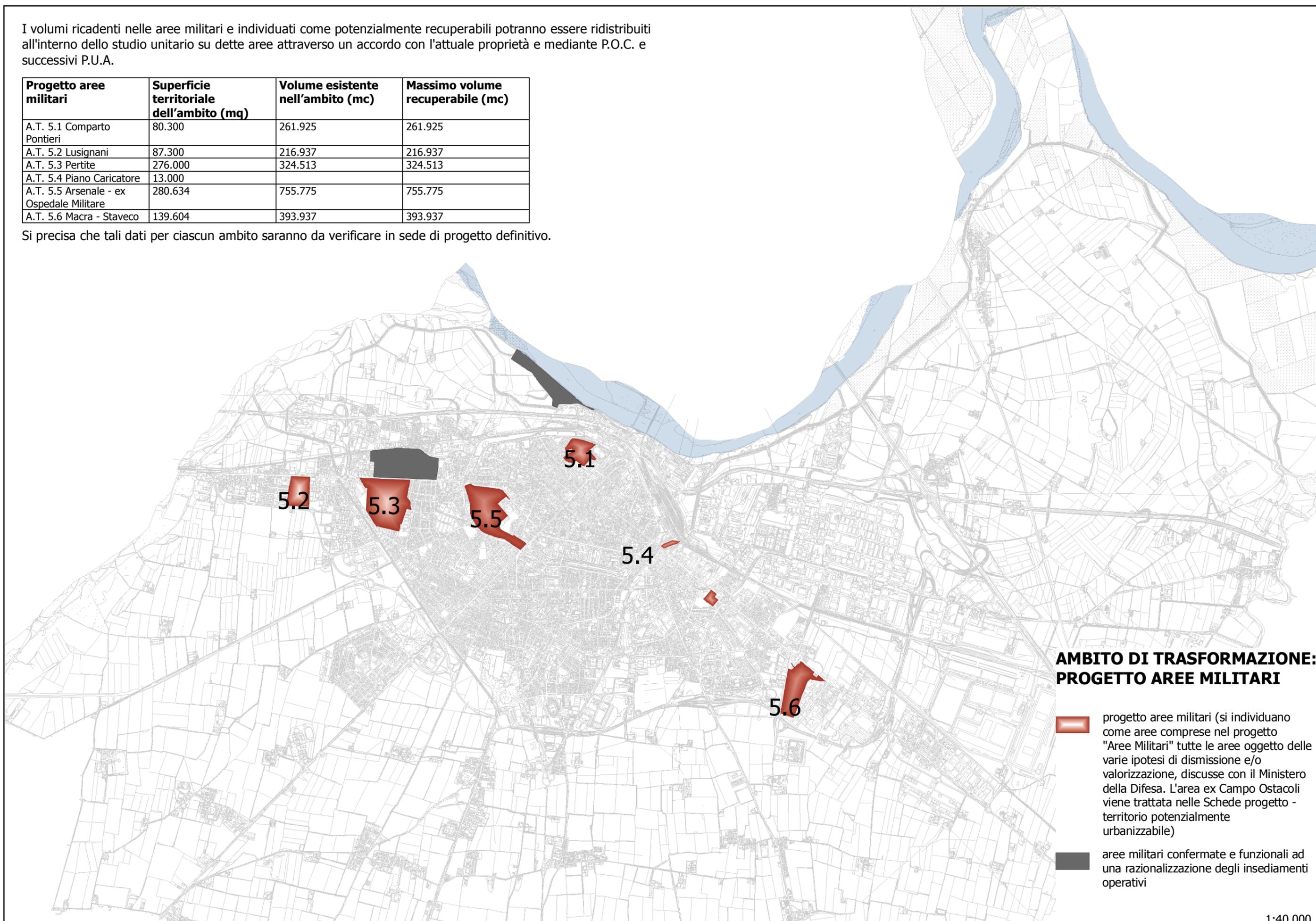
Sicuramente il sistema dell'autostrada è un elemento costruito che va ad invadere un elemento naturalistico, in parte lungo l'autostrada TO-PC e lungo la tangenziale, è prevista la realizzazione di rilevati di terreno con conseguente consolidamento del nuovo profilo con essenze arbustive e piantumazione di alberi.

Fermo restando gli impegni previsti per le opere di ambientazione già citate da eseguirsi, le aree adiacenti a quella su cui è ubicato il termovalorizzatore, poste ad Est, possono essere oggetto di un autonomo Piano Unitario, interessante almeno il 70% dell'area, per un loro utilizzo ed attività collegate e funzionali alle esigenze dei limitrofi polo industriale - logistico e della sede di IREN quali aree attrezzate per la rottamazione dei veicoli a motore, sedi di parcheggi attrezzati per autotreni e servizi legati all'autotrasporto, atteso che la realizzazione della nuova viabilità di connessione del casello di PC SUD ha già collegato direttamente tali aree alla rete autostradale senza coinvolgere attraversamenti urbani nè creare interferenze con la viabilità locale.

I volumi ricadenti nelle aree militari e individuati come potenzialmente recuperabili potranno essere ridistribuiti all'interno dello studio unitario su dette aree attraverso un accordo con l'attuale proprietà e mediante P.O.C. e successivi P.U.A.

Progetto aree militari	Superficie territoriale dell'ambito (mq)	Volume esistente nell'ambito (mc)	Massimo volume recuperabile (mc)
A.T. 5.1 Comparto Pontieri	80.300	261.925	261.925
A.T. 5.2 Lusignani	87.300	216.937	216.937
A.T. 5.3 Pertite	276.000	324.513	324.513
A.T. 5.4 Piano Caricatore	13.000		
A.T. 5.5 Arsenale - ex Ospedale Militare	280.634	755.775	755.775
A.T. 5.6 Macra - Staveco	139.604	393.937	393.937

Si precisa che tali dati per ciascun ambito saranno da verificare in sede di progetto definitivo.

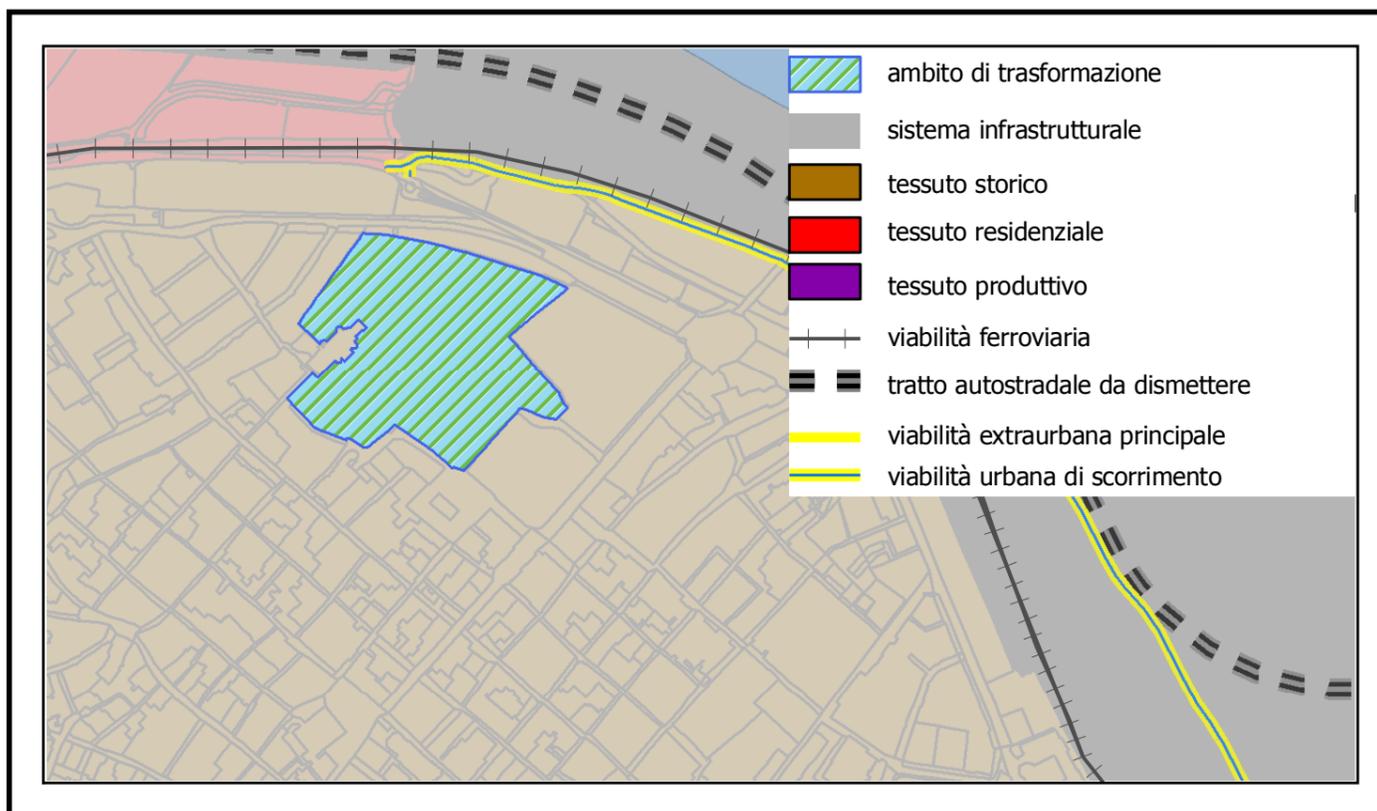


**AMBITO DI TRASFORMAZIONE:
PROGETTO AREE MILITARI**

-  progetto aree militari (si individuano come aree comprese nel progetto "Aree Militari" tutte le aree oggetto delle varie ipotesi di dismissione e/o valorizzazione, discusse con il Ministero della Difesa. L'area ex Campo Ostacoli viene trattata nelle Schede progetto - territorio potenzialmente urbanizzabile)
-  aree militari confermate e funzionali ad una razionalizzazione degli insediamenti operativi

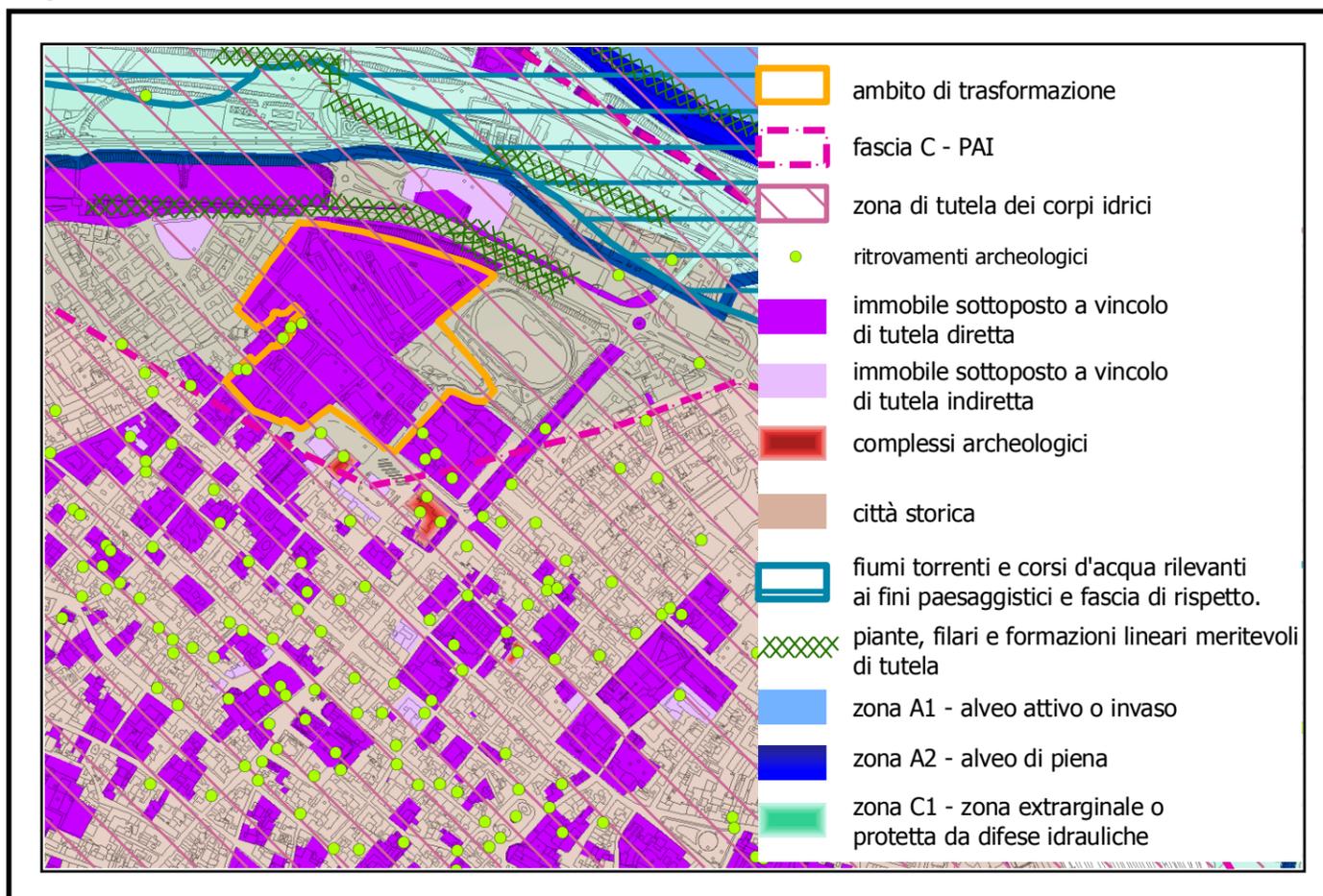
A.T.5.1 PROGETTO AREE MILITARI - COMPARTO PONTIERI

Inquadramento territoriale



Aspetti condizionanti - tutele

1:10.000



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione

L'area è interessata dalla presenza di segnalazioni di rinvenimenti archeologici di cui all'art.22 del PTCP vigente. E' altresì tangente al tracciato di alcuni percorsi consolidati appartenenti alla rete della viabilità storica individuata dal PTCP di cui all'art.27 delle stesse norme. E' inoltre ricompresa nella perimetro delle zone di tutela dei corsi idrici superficiali e sotterranei come definiti dal PTCP vigente, all'art. 35 dello stesso.

Il Comparto Pontieri è composto da due differenti aree: il Laboratorio Pontieri e il complesso della Caserma Nicolai-Bixio. Data la differenza sostanziale dei due "sub-ambiti" si suggerisce, seppur con un progetto unitario, di trattare diversamente i due ambienti tenendo conto delle singole specificità.

Le caserme confinano, e in parte includono, il complesso conventuale di San Sisto, di conseguenza, le funzioni da insediare devono misurarsi con queste preesistenze. Su P.zza Cittadella si affaccia inoltre ciò che resta del Teatro Ducale della Cittadella diventato sede delle Scuderie militari; data la dimensione potrebbe essere recuperato a funzioni pubbliche.

Inoltre, il Laboratorio Pontieri si trova in una zona ribassata alcuni metri rispetto alla quota prevalente della città, condizionando le relazioni che l'area intrattiene con l'intorno.

Una delle maggiori potenzialità dell'area è la contiguità con Palazzo Farnese, il quale, al tempo stesso, si affaccia su P.zza Cittadella. Quest'ultima, insieme a P.zza Casali, è attualmente uno spazio vago e di scarsa qualità che interesserebbe una sua riqualificazione.

L'area non è facilmente accessibile, infatti le opportunità di accesso sono due: da V.le Risorgimento e da Piazza Cittadella, attraverso la piccola via Largo Brigata Piacenza, o si accede da via Maculani/via Legione Zanardi Landi attraversando le mura.

Si precisa che l'attuazione delle trasformazioni sarà condizionata ai disposti degli articoli sopra citati.

STRATEGIE E OBIETTIVI

E' necessario premettere che nel protocollo d'intesa siglato nel 2008 tra il Ministero della Difesa e il Comune, parte dell'area era individuata come suscettibile di dismissione e di permuta con il Comune. Nella successiva proposta di aggiornamento del 2009, l'area veniva individuata dal Ministero al fine di consentirne la massima valorizzazione.

Nel luglio del 2011 nello studio per la razionalizzazione del Polo di Mantenimento pesante nord, gli immobili, tutt'ora in uso al COMFOTER e al COMLOG PMPN, risultano oggetto di dismissione.

Nel caso in cui avvenga la dismissione e/o la delocalizzazione dell'insediamento militare esistente, il progetto dovrà sicuramente tenere conto, in accordo con la Soprintendenza, di quali siano le preesistenze da mantenere e quali edifici di scarsa qualità è opportuno demolire.

Si rende necessario verificare l'eventuale presenza di costruzioni recenti e incongrue nella organizzazione planivolumetrica, in funzione di demolizioni e recupero delle preesistenze.

Data, inoltre, la già menzionata, vicinanza con Palazzo Farnese la riqualificazione potrebbe estendersi al sistema degli spazi aperti prossimi al Palazzo.

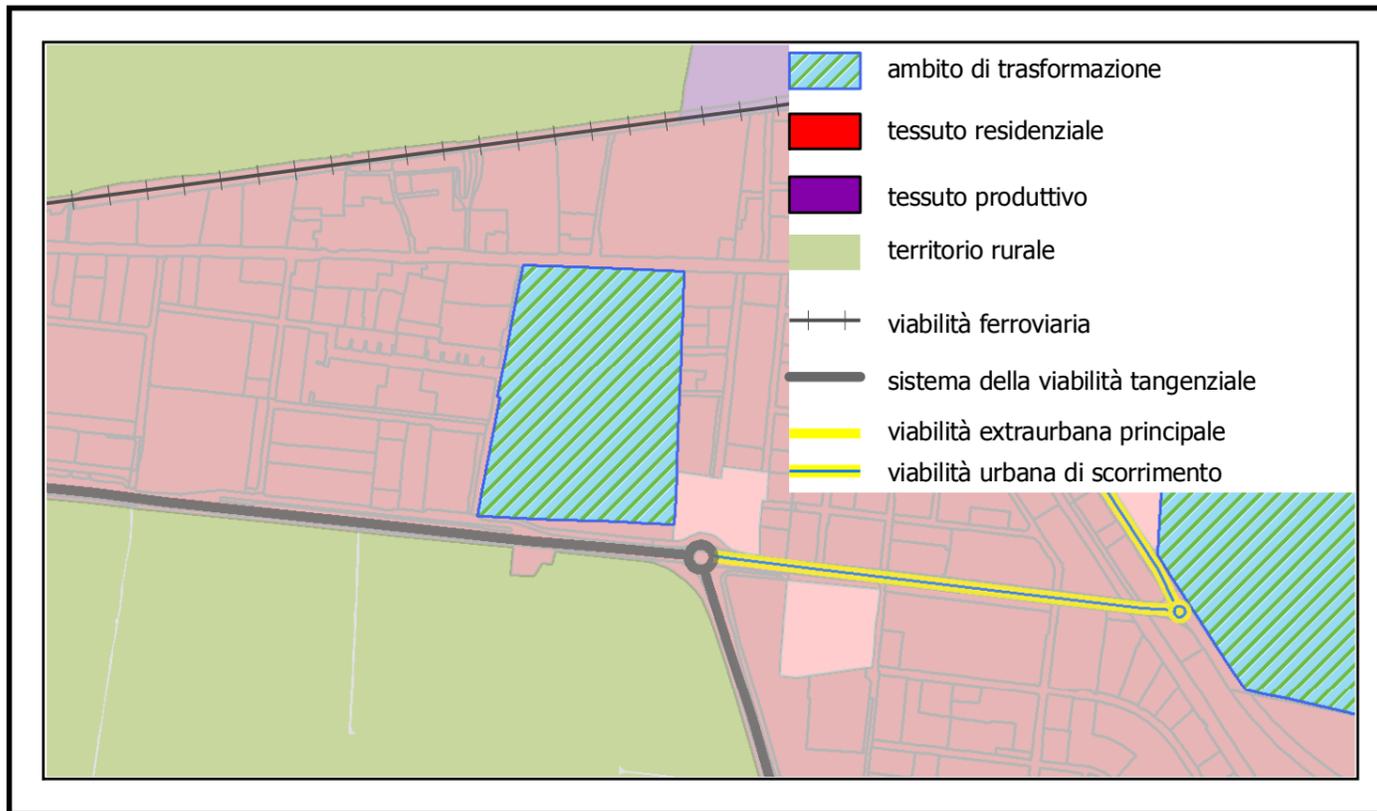
Il progetto dovrà inoltre tenere conto di come l'area stabilisca delle relazioni molto puntuali con la città, considerando le difficoltà di accesso e di attraversamento dell'area.

Di fondamentale importanza dovranno essere le ipotesi di riconessione dell'area all'ambiente circostante. In funzione dell'individuazione del polo funzionale "progetto città della cultura", sicuramente le destinazioni più opportune sono quelle riferibili ad attività di tipo culturale e/o per l'esposizione (sale espositive, musei, sala convegni...), integrate da attività artigianali/commerciali di qualità e di destinazioni a funzioni pubbliche.

Il progetto dovrà anche, preferibilmente, rivedere e ripensare il rapporto dell'intera area con il vicino Campo Daturi, coerentemente con le attività culturali immesse dal progetto, comprensive di funzioni pubbliche legate ai servizi scolastici, in particolare palestre e aule didattiche.

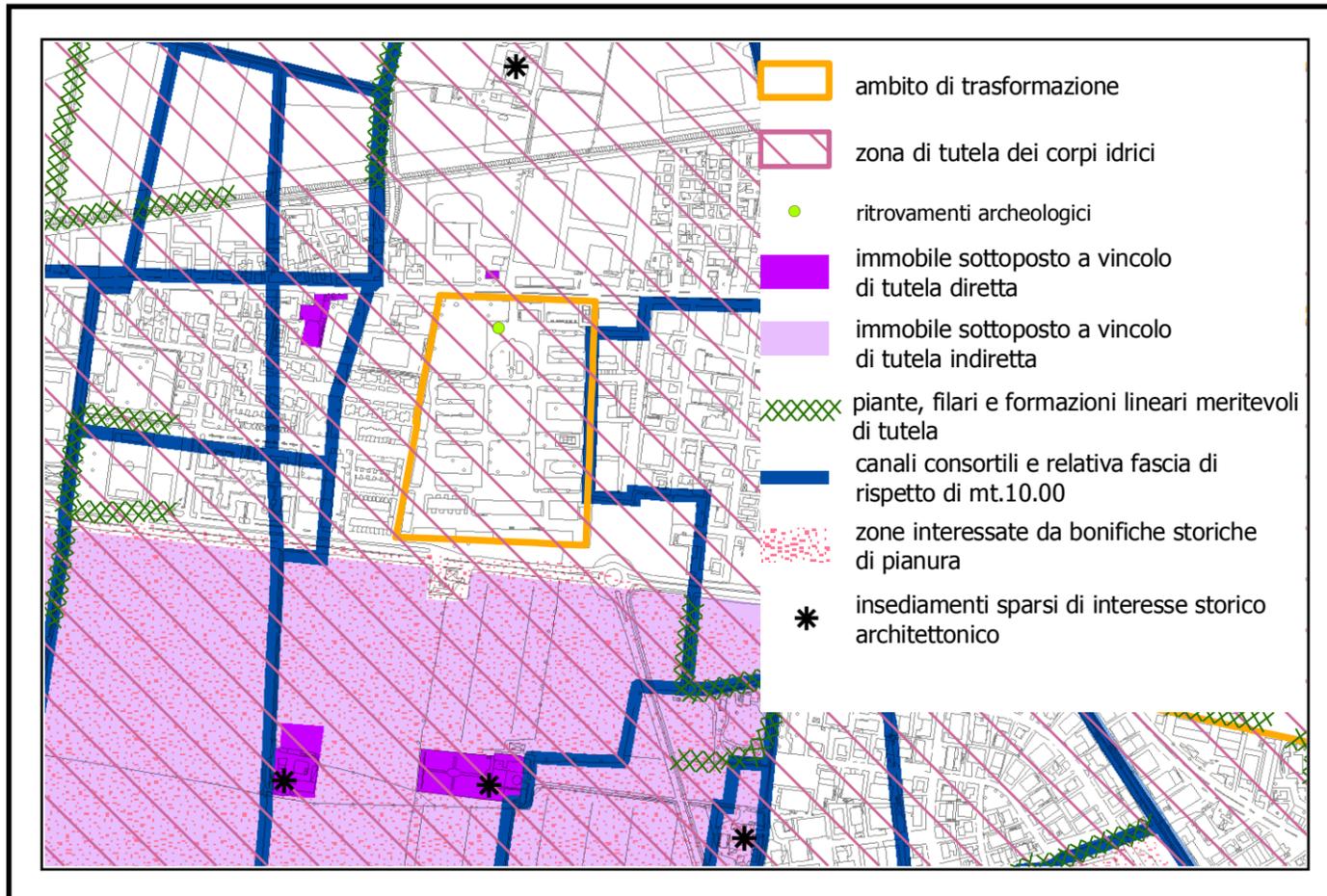
A.T.5.2 PROGETTO AREE MILITARI - LUSIGNANI

Inquadramento territoriale



Aspetti condizionanti - tutele

1:10.000



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione

L'area è interessata dalla presenza di segnalazioni di rinvenimenti archeologici di cui all'art.22 del PTCP vigente. E' altresì tangente al tracciato di alcuni percorsi consolidati appartenenti alla rete della viabilità storica individuata dal PTCP di cui all'art.27 delle stesse norme.

E' inoltre ricompresa nella perimetro delle zone di tutela dei corsi idrici superficiali e sotterranei come definiti dal PTCP vigente, all'art. 35 dello stesso.

L'area è attualmente occupata da una serie di edifici prevalentemente destinati ad attività operative del II Reggimento Genio Pontieri.

Lo stato e la natura degli edifici è tale da consentirne la demolizione completa.

A ovest dell'area si trova un quartiere abbastanza ampio e recente costituito prevalentemente da case singole e a schiera, e da condomini bassi, organizzato intorno a una serie di strade e spazi aperti.

A est, ad alcune presenze residenziali più consolidate si sono affiancati lotti con piccoli - medi capannoni e qualche intervento residenziale più recente.

L'area è inoltre facilmente accessibile : è posizionata sulla via Emilia Pavese e si connette rapidamente all'autostrada attraverso Via I Maggio, è lambita dal sistema viario della tangenziale ed è anche strettamente collegata al corpo più consolidato della città.

L'ambito è a stretto contatto con il territorio rurale che, in questa parte, presenta qualità di rilievo, sia per gli elementi del paesaggio, sia per alcuni manufatti storici (Villa Serena e Corte Fratesca)

Si precisa che l'attuazione delle trasformazioni sarà condizionato ai disposti degli articoli sopra citati.

STRATEGIE E OBIETTIVI

E' necessario premettere che nel protocollo d'intesa siglato nel 2008 tra il Ministero della Difesa e il Comune, l'area non era individuata come suscettibile di dismissione e di permuta con il Comune.

Nella successiva proposta di aggiornamento del 2009, l'area veniva individuata dal Ministero al fine di consentirne la massima valorizzazione degli immobili.

Nel luglio del 2011 nello studio per la razionalizzazione del Polo di Mantenimento pesante nord, gli immobili, tutt'ora sede del Reggimento Genio Pontieri e in uso al COMFOTER, risultano oggetto di dismissione.

Nel caso in cui avvenga la dismissione e/o la delocalizzazione dell'insediamento militare esistente, il progetto dovrà sicuramente tenere conto dell'attuale carattere commerciale della strada scegliendo opportune strategie per ridefinirne l'immagine e per costruire le migliori condizioni per lo spazio abitabile all'interno delle aree. Inoltre dovrà tenere conto del vicino insediamento residenziale a ovest e mediare con le presenze più ingombranti che si trovano nella parte est dell'ambito di trasformazione.

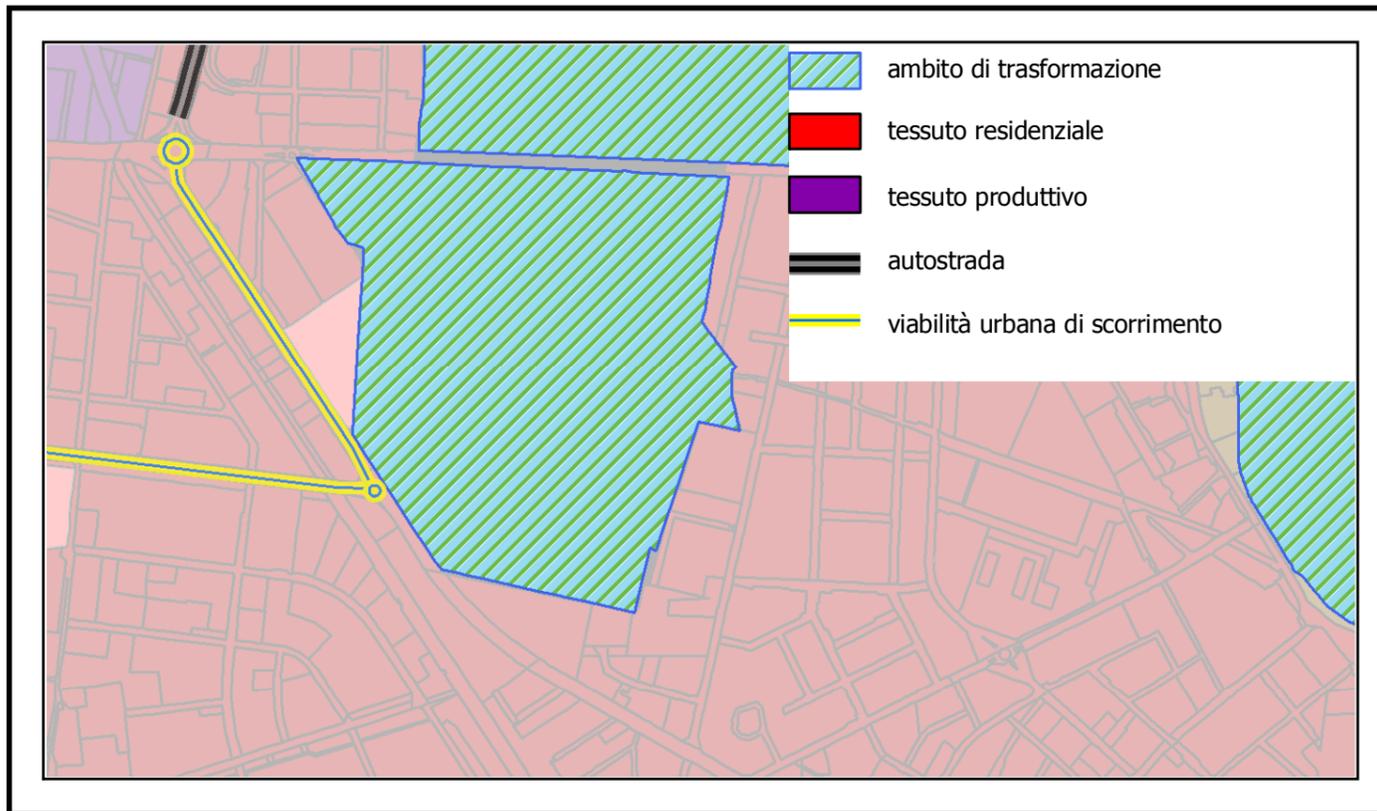
La ridefinizione di questa area dovrà articolare la dotazione di spazio aperto di differente natura (collettivo, privato, attrezzato) stabilendo le più opportune relazioni.

I progetti dovranno in un qualche modo riconsiderare la vicinanza dell'ambito con la campagna circostante.

A tal fine si suggerisce la previsione di un'ampia area verde pubblica, anche attrezzata, nella parte sud dell'ambito.

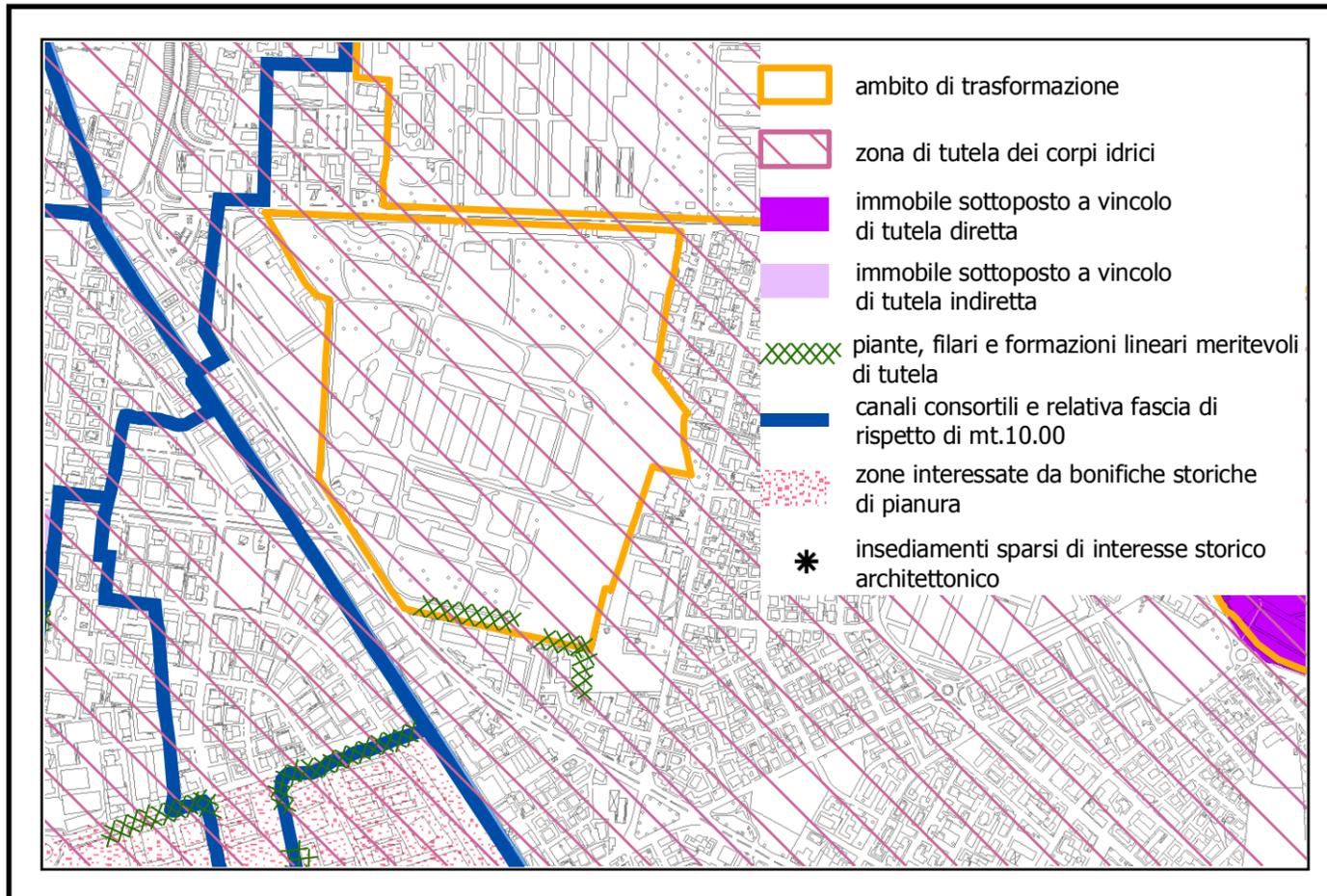
A.T.5.3 PROGETTO AREE MILITARI - PERTITE

Inquadramento territoriale



Aspetti condizionanti - tutele

1:10.000



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione

L'area risulta tangente al tracciato di alcuni percorsi consolidati appartenenti alla rete della viabilità storica individuata dal PTCP di cui all'art.27 delle stesse norme.

E' inoltre ricompresa nella perimetrio delle zone di tutela dei corsi idrici superficiali e sotterranei come definiti dal PTCP vigente, all'art. 35 dello stesso.

Sono inoltre presenti elementi vegetazionali lineari, di cui all'art. 9 del PTCP vigente.

L'area è localizzata nella zona ovest di Piacenza, alcuni edifici presenti sono in disuso da anni e in particolari condizioni di degrado. L'area è soggetta a importanti operazioni di bonifica dei terreni, e di sgombero complessivo di mezzi dismessi.

L'area, specialmente nella parte est, non entra in relazione con l'intorno che è, in questo caso, abbastanza ordinato e composto.

E' direttamente affacciata alla Via Emilia Pavese che in prossimità di questo punto, assume via via il carattere di "strada mercato" per le attività commerciali che vi si affacciano.

Presenta un'ottima accessibilità all'autostrada A.21 To - Pc e alla tangenziale e sud e, tramite la Via E.Pavese l'area è collegata alla circolare interna di Via XXIV Maggio e quindi al centro di Piacenza. Il fronte residenziale e produttivo a est e a sud preclude invece ogni accesso dalla parte più consolidata della città.

L'area si colloca in una condizione un po' marginale, comunque esterna ad un paesaggio urbano più consolidato. Quest'ultima condizione è accentuata dall'attuale chiusura dell'area.

L'ambito, per la sua collocazione all'interno della città, sembra poi fare parte di una "collana" di spazi verdi lungo la tangenziale sud, ad una scala più circoscritta la Pertite è prossima a un tessuto nel quale si trovano una serie di spazi aperti che sono prossimi o toccati dal tracciato dell'ex binario militare.

Si precisa che l'attuazione delle trasformazioni sarà condizionato ai disposti degli articoli sopra citati.

STRATEGIE E OBIETTIVI

E' necessario premettere che nel protocollo d'intesa siglato nel 2008 tra il Ministero della Difesa e il Comune, l'area era individuata come suscettibile di dismissione e di permuta con il Comune.

Nella successiva proposta di aggiornamento del 2009, l'area, utilizzata dal Polo di Mantenimento Pesante Nord, veniva individuata dal Ministero al fine di consentirne la massima valorizzazione.

Nel luglio del 2011 nello studio per la razionalizzazione del Polo di Mantenimento pesante nord, gli immobili, tutt'ora in uso al COMLOG PMPN, risultano oggetto di due ipotesi di studio. La prima ipotesi prevede il trasferimento di tutte le funzioni presso il comprensorio ex Pertite, consentendo la totale dismissione dell'ex Arsenale, dell'ex Ospedale militare e dell'ex Lab. Pontieri. Nella seconda ipotesi si prevede una razionalizzazione di aree/immobili all'interno dell'ex Pertite e di ex Arsenale, con la conseguente dismissione di aliquote degli stessi sedimi e la totale dismissione dell'ex Ospedale Militare e dell'ex Laboratorio Pontieri.

Di recente si è però esplicitamente considerato da parte della Difesa la possibilità della dismissione totale dopo aver individuato una nuova collocazione della pista prove carri armati e dopo la conclusione dell'attività di bonifica.

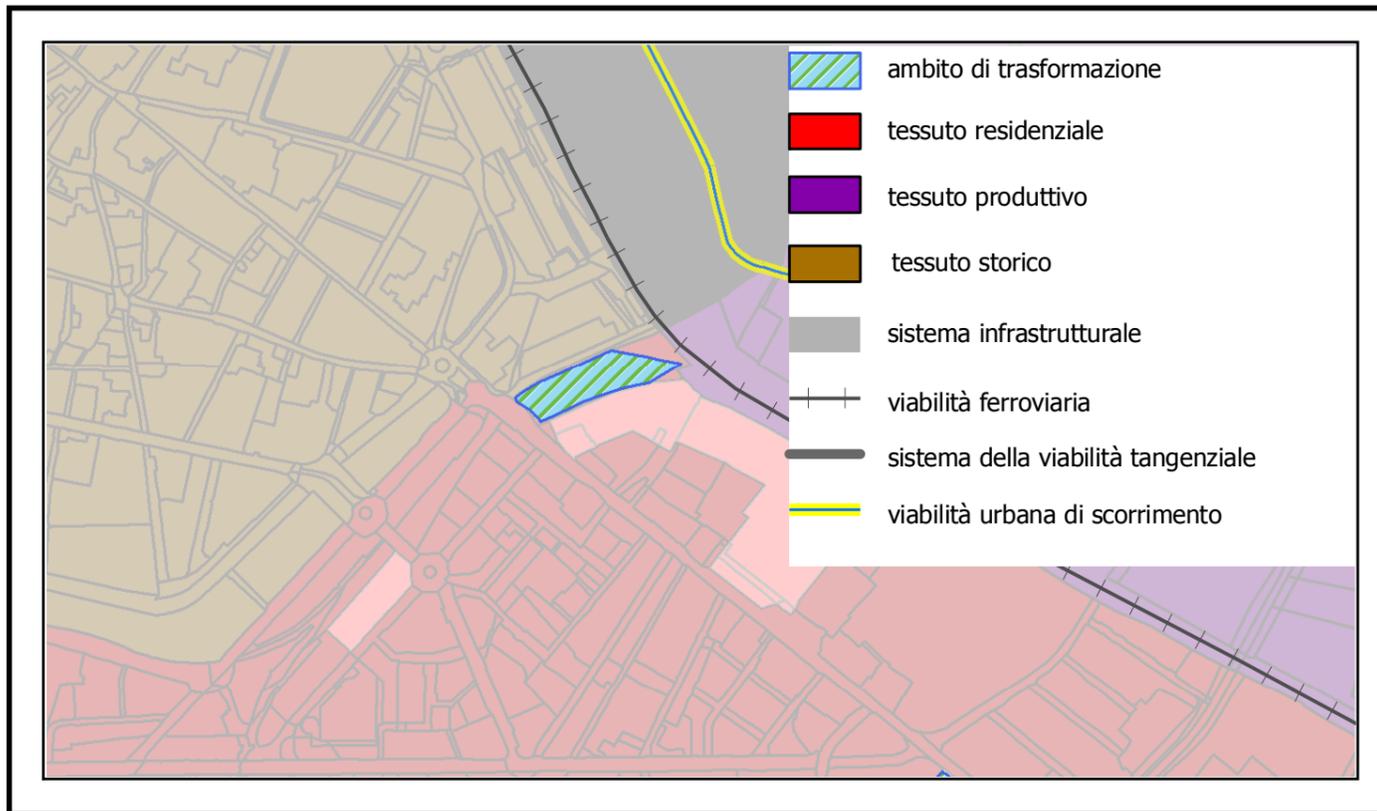
L'Amministrazione Comunale, pertanto, alla luce della richiesta ampiamente condivisa dalla cittadinanza per una destinazione a verde pubblico di tale area, si è attivata per ottenere la disponibilità della medesima.

Qualora si disponesse dell'intera, o parte, dell'area, si destinerà la stessa a verde pubblico, con relativi servizi complementari e di supporto.

La vicinanza ad altri spazi aperti e il collegamento con altre aree militari (Arsenale e Piano Caricatore) dato dalla traccia del binario sono sicuramente delle occasioni per ridefinire l'appartenenza di questo grande vuoto alla città, infatti sfruttando alcune piste ciclabili già esistenti, i binari dismessi potrebbero diventare delle "promenades" verdi di collegamento, destinate alla mobilità ciclo - pedonale.

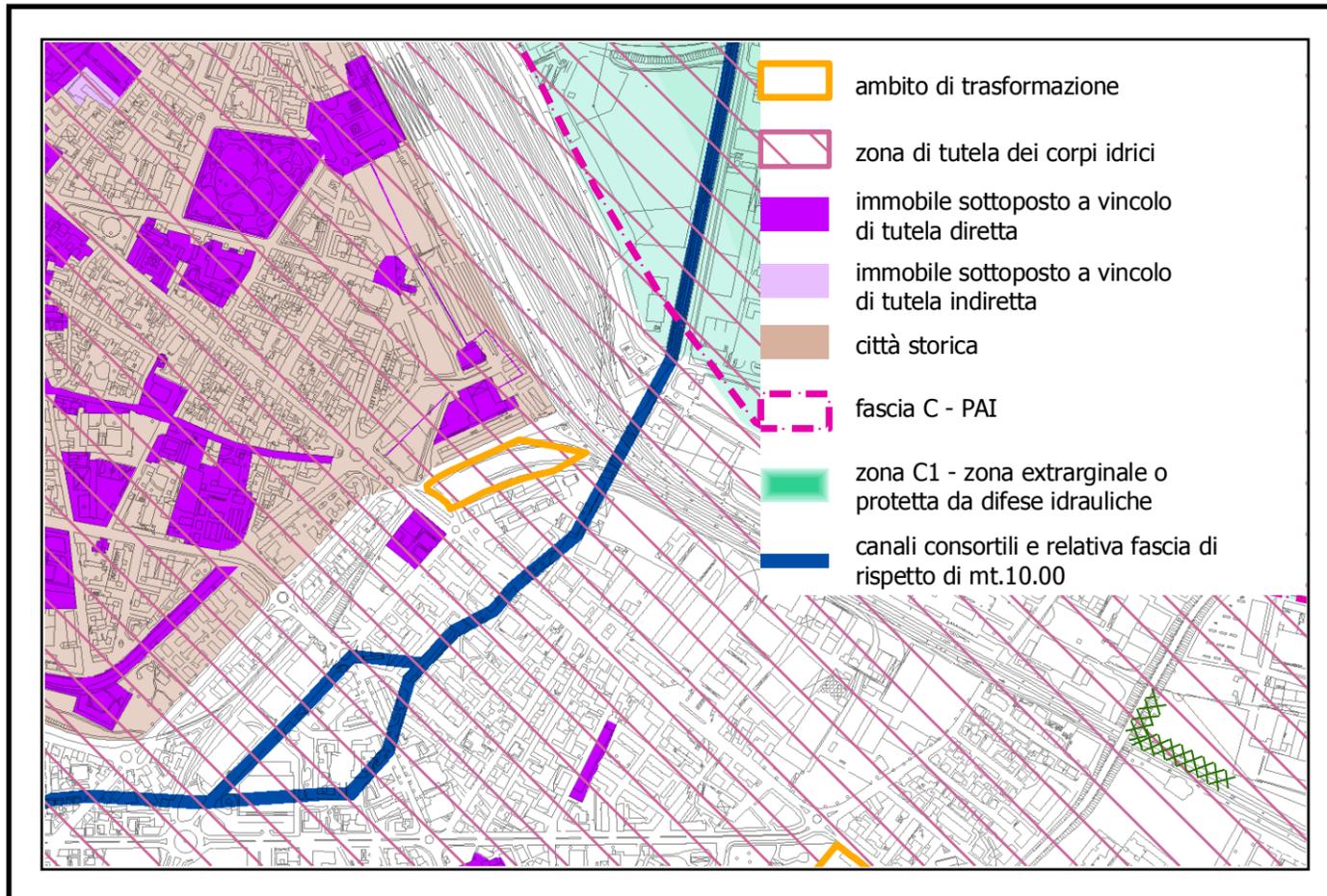
A.T.5.4 PROGETTO AREE MILITARI - PIANO CARICATORE

Inquadramento territoriale



Aspetti condizionanti - tutele

1:10.000



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione

L'area risulta tangente al tracciato di alcuni percorsi consolidati appartenenti alla rete della viabilità storica individuata dal PTCP di cui all'art.27 delle stesse norme.

E' inoltre ricompresa nella perimetro delle zone di tutela dei corsi idrici superficiali e sotterranei come definiti dal PTCP vigente, all'art. 35 dello stesso.

L'area è completamente ineditata e vi si attesta il binario militare che, in passato attraversava la città, collegandola con l'area Pertite, ed ora, dismesso il binario, risulta comunque strategica come punto di scambio ferro/gomma.

Si colloca in un punto di soglia, in cui diversi sistemi si toccano: la radiale d'ingresso alla città (via E.Parmense, via C.Colombo, via Roma), il fascio dei binari ferroviari, l'anello dei bastioni.

Inoltre, si trova a ridosso del tessuto storico, e in posizione baricentrica rispetto all'autostrada e alla tangenziale sud.

L' ambito ha due differenti testate, più pubblica ed "esposta" verso via Colombo, priva di opportunità di relazione con l'intorno, l'estremità interna verso i binari

Resta comunque un area di importanza strategica nel quadro di una riqualificazione complessiva del comparto.

Si precisa che l'attuazione delle trasformazioni sarà condizionato ai disposti degli articoli sopra citati.

STRATEGIE E OBIETTIVI

E' necessario premettere che nel protocollo d'intesa siglato nel 2008 tra il Ministero della Difesa e il Comune, l'area era individuata come suscettibile di dismissione e di permuta con il Comune.

Nella successiva proposta di aggiornamento del 2009, l'area veniva individuata dal Ministero al fine di consentirne la massima valorizzazione.

Nel luglio del 2011 nello studio per la razionalizzazione del Polo di Mantenimento pesante nord, gli immobili, tutt'ora in uso al COMFLOG PMPN, non risultano oggetto di dismissione.

Qualora l'area venisse dismessa, il progetto, partendo proprio dalla posizione di soglia dell'area, potrebbe ristabilire delle relazioni con gli elementi esistenti facendo diventare l'area un possibile recapito e un luogo di incontro collettivo.

Il binario militare, insieme all'anello delle mura, diventano due elementi da sfruttare per ri-agganciare l'area alla città.

L'ex binario stabilisce una possibile continuità con la cerchia dei bastioni, l'Arsenale e la Pertite.

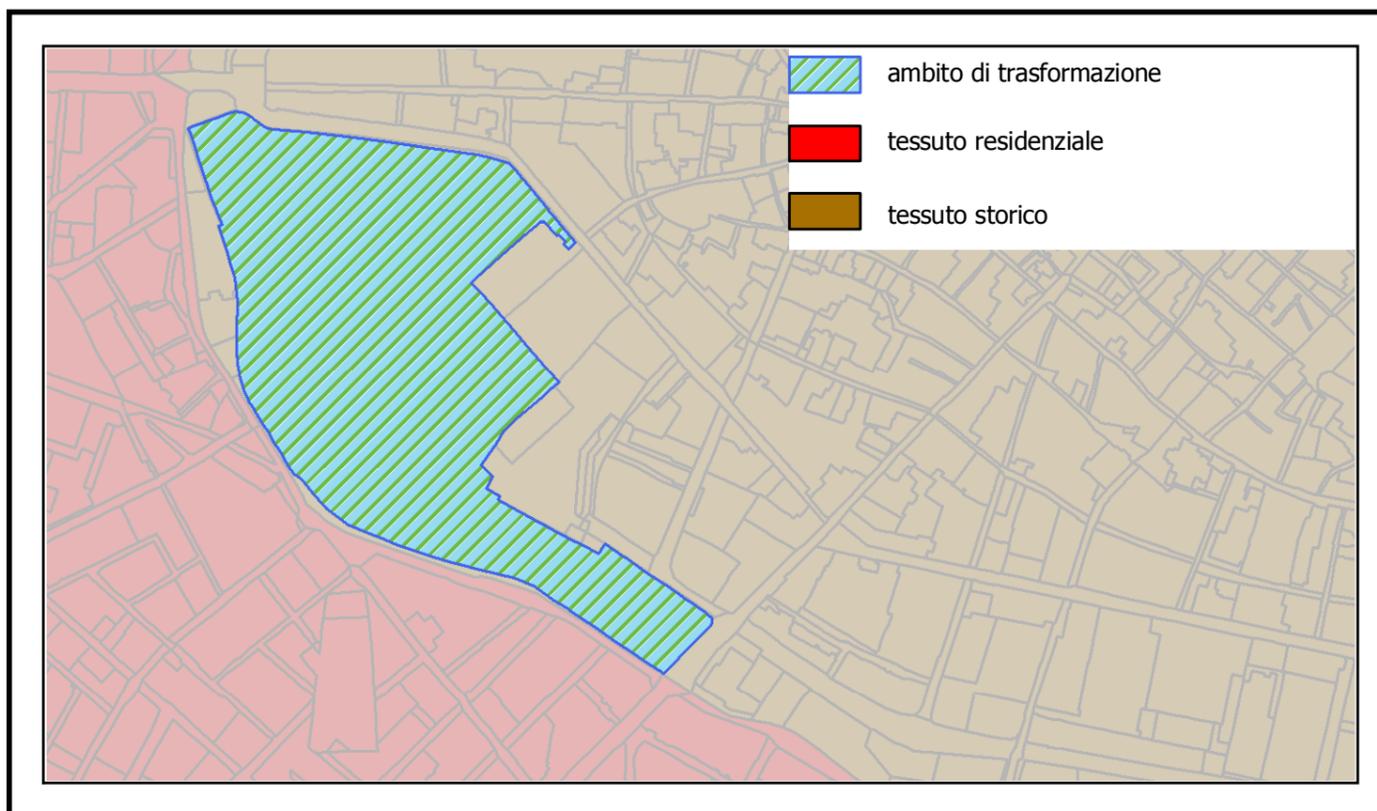
L'area diventerebbe anche "capolinea" fisico della "promenade verde" realizzata sul percorso dei binari militari dismessi.

Ciò potrebbe essere uno spunto interessante per il progetto che potrebbe prevedere una sorta di piazza, parcheggi o un punto di integrazione, all'interno dell'ambito, integrata con l'area comunale del mercato ortofrutticolo.

Per la natura di questo grande lotto e la sua posizione nella città si prevedono un mix di funzioni.

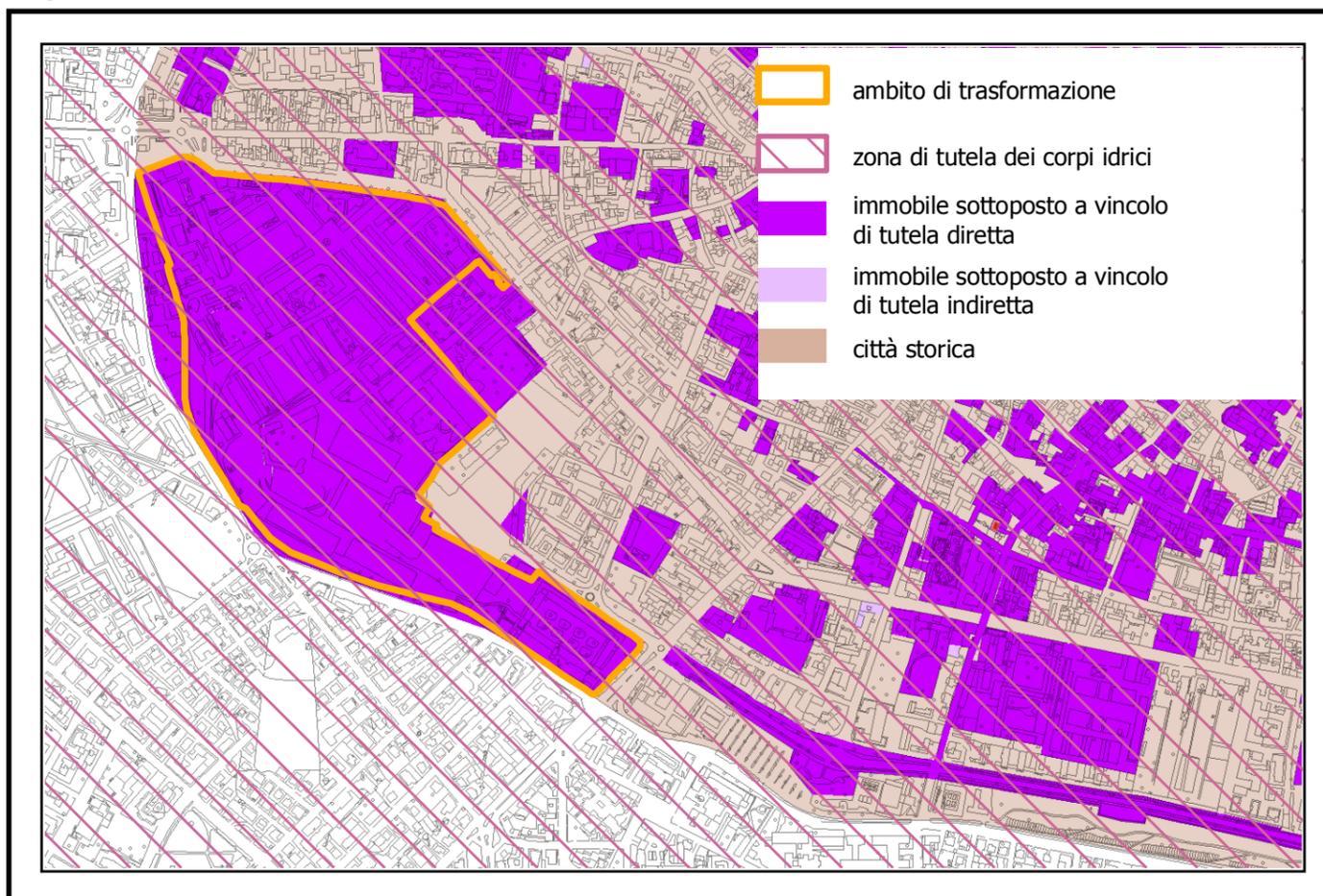
A.T.5.5 PROGETTO AREE MILITARI - ARSENALE - EX OSPEDALE MILITARE

Inquadramento territoriale



Aspetti condizionanti - tutele

1:10.000



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione

L'area è interessata dalla presenza di segnalazioni di rinvenimenti archeologici di cui all'art.22 del PTCP vigente. E' inoltre ricompresa nella perimetro delle zone di tutela dei corsi idrici superficiali e sotterranei come definiti dal PTCP vigente, all'art. 35 dello stesso.

All'interno dell'ambito due immobili sottoposti a vincolo di tutela diretta e precisamente, Arsenale Esercito e Direzione Artiglieria, di cui al D.Lgs 42/2004

L'area si trova all'interno delle mura e la sua posizione ha costituito un forte elemento di discontinuità, sottolineando la distanza tra la città densa e compatta dentro le mura e quella più eterogenea che si sviluppa all'esterno. Il recupero consentirà di far nuovamente percepire la sua appartenenza al sistema dei bastioni. L'apertura del recinto militare, nella parte sud, modificherà in modo sostanziale l'immagine della città, rendendo percepibile il segno dei bastioni e restituendo alla città un'ampia fascia verde. Una fascia verde, entro cui si colloca l'ex Ospedale militare, che va probabilmente ripensata alla scala dell'intero anello che perimetra la città.

La dimensione notevole e la sua collocazione al margine della città storica delineano delle condizioni "al contorno" molto diversificate: un tessuto residenziale minuto e composto, un fronte urbano con grandi oggetti destinati a funzioni pubbliche, il grande parcheggio comunale e poco oltre le ville urbane di inizio '900 e lungo il perimetro sud si presenta un tessuto abbastanza discontinuo e frammentario.

L'area è perimetrata da assi viari importanti: a sud è lambita da via XXIV Maggio, sul fronte interno è delimitata da v.le Malta e i due assi convergono a nord in P.le Torino. E' da segnalare la direttrice radiale di via Castello e strada della Raffalda oggi interrotta dal recinto militare. Sull'area sono presenti delle entità e dei valori molto diversi: si trovano tre dei cinque baluardi che sostenevano il castello Farnese, l'Ospedale militare, un'alternarsi di suolo duro e spazi verdi, la variazione di scala degli edifici a cui si aggiunge il differente valore degli stessi sui quali esiste un vincolo di conservazione. Altra preesistenza, sicuramente da mantenere e riorganizzare, è il grande parcheggio tra v.le Malta e via Palmerio

Si precisa che l'attuazione delle trasformazioni sarà condizionato ai disposti degli articoli sopra citati.

STRATEGIE E OBIETTIVI

E' necessario premettere che nel protocollo d'intesa siglato nel 2008 tra il Ministero della Difesa e il Comune, l'area era individuata come suscettibile di dismissione e di permuta con il Comune.

Nella successiva proposta di aggiornamento del 2009, l'area dell'Arsenale sede del Polo di Mantenimento Pesante Nord e l'ex Ospedale Militare, sede del comando ed uffici del Polo di Mantenimento Pesante Nord non erano oggetto di dismissione, ma anzi si prevedeva l'utilizzazione degli stessi al fine di accorpate gli Enti/Reparti militari dislocati in Piacenza.

Nel luglio del 2011 nello studio per la razionalizzazione del Polo di Mantenimento pesante nord, gli immobili, tutt'ora in uso al COMLOG PMPN, risultano oggetto di due ipotesi di studio. La prima ipotesi prevede la dismissione totale dell'area, e il conseguente trasferimento del Polo di Mantenimento Pesante nord presso la Pertite; mentre la seconda prevede la razionalizzazione di aree/immobili all'interno dell'ex Arsenale e la dimissione di aliquote degli stessi sedimi (Bastioni e ex Ospedale Militare).

Qualora si concretizzasse la dismissione dell'area, scelta che l'Amministrazione continua a privilegiare, il progetto dovrà tenere conto di come la città "tocchi" in maniera diversa l'ambito e come possa farsi condizionare o distinguersi in maniera netta rispetto l'intorno.

Anche gli spazi aperti e liberi in prossimità dell'area (gli spazi aperti lungo i bastioni, o i giardini e i parchi urbani intorno alla strada della Raffalda) consentono di collaborare alla definizione dell'area, per esempio suggerendo alcune direzioni privilegiate di attraversamento.

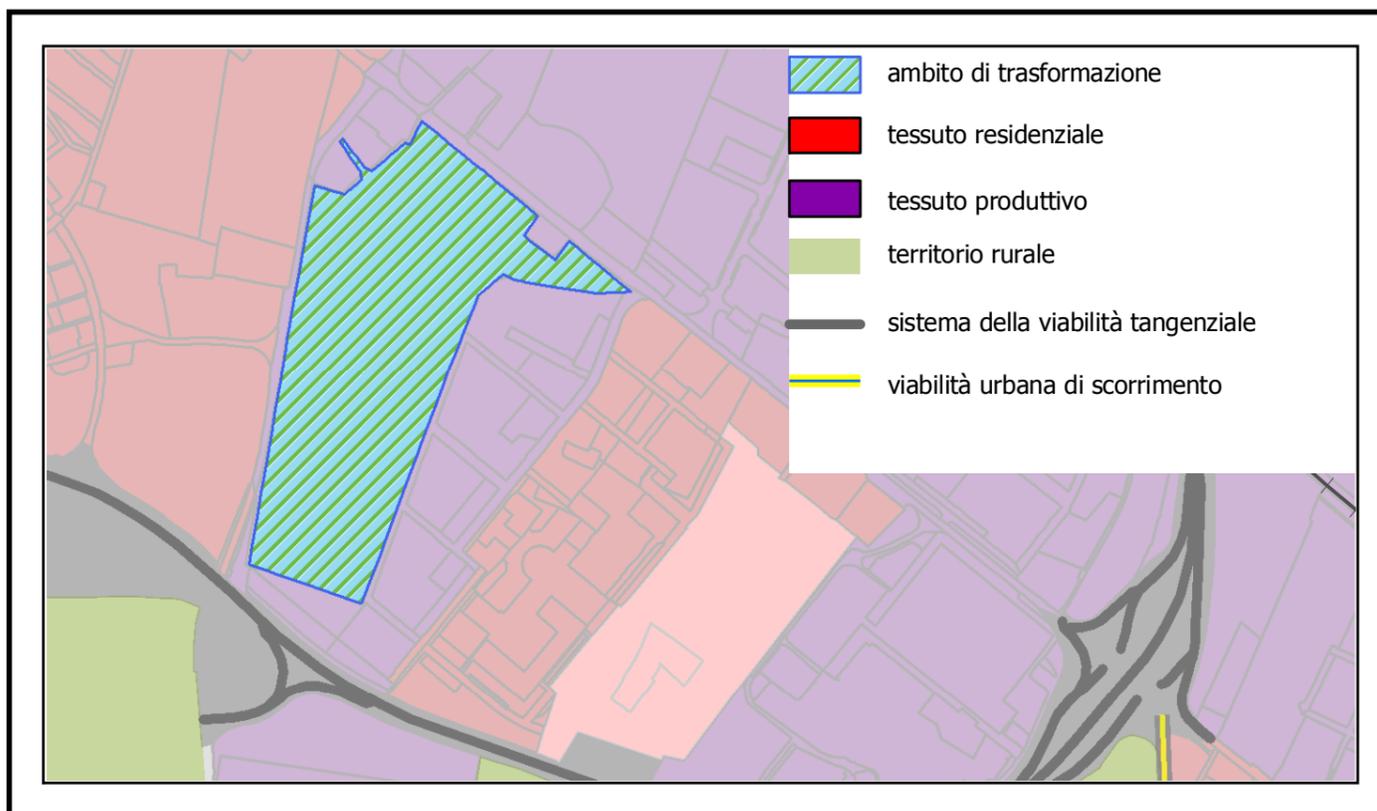
La presenza di assi viari importanti non costituisce una condizione particolarmente favorevole in termini di accessibilità dell'area, il progetto dovrà selezionare i punti che possono legare l'area al contesto e consentirne l'attraversabilità.

Date le preesistenze, il progetto deve stabilire se tematizzare l'area come un ambiente dotato di una qualità da reinterpretare o se considerarla come una grande superficie più neutra che si rende disponibile per immaginare nuovi tipi di spazio abitabile.

Il progetto dovrà assegnare all'ex Ospedale Militare una nuova centralità alla scala urbana, attraverso una articolazione funzionale che preveda anche attività di eccellenza. vestirà un ruolo nodale all'interno del parco delle mura. L'ipotesi progettuale deve garantire una serie di possibili riconessioni sfruttando i varchi esistenti e ristabilire la radiale via Castello - strada della Raffalda. Si prevede un grande parco urbano che risulta inserito in una più generale ipotesi di ridisegno dell'anello delle mura.

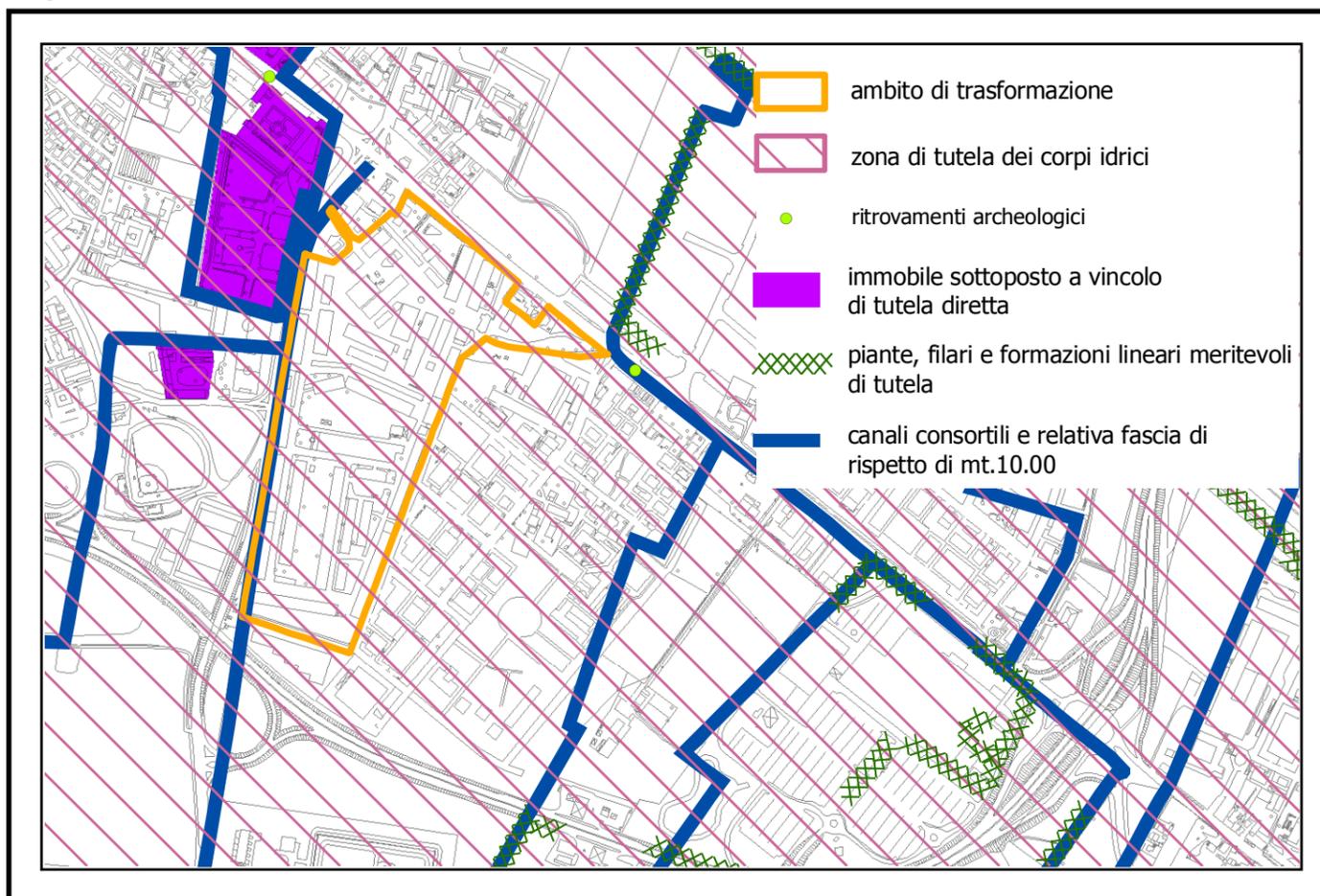
A.T.5.6 PROGETTO AREE MILITARI - MACRA STAVECO

Inquadramento territoriale



Aspetti condizionanti - tutele

1:10.000



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione

L'area è interessata dalla presenza di segnalazioni di rinvenimenti archeologici di cui all'art.22 del PTCP vigente. E' altresì tangente al tracciato di alcuni percorsi consolidati appartenenti alla rete della viabilità storica individuata dal PTCP di cui all'art.27 delle stesse norme. E' inoltre ricompresa nella perimetro delle zone di tutela dei corsi idrici superficiali e sotterranei come definiti dal PTCP vigente, all'art. 35 dello stesso.

L'area si attesta tra la via E.Parmense e lo svincolo della tangenziale. E' inserita in un passaggio estremamente composito: sul lato est è contigua a un tessuto produttivo, al quale si affianca un tessuto consolidato di case unifamigliari, con palazzine residenziali di nuova costruzione; sul fronte ovest, è prossima a una serie di recinti con attrezzature sportive e al grande muro del collegio Alberoni; sul lato nord, il recinto dell'area si attesta sulla via E.Parmense e si affianca a manufatti e spazi più minuti ed eterogenei, in qualche caso residuali.

L'ambito è circondato da una presenza significativa di aree verdi di diversa natura (territorio rurale, attrezzature sportive...), tuttavia tali risorse comunicano molto limitatamente sia tra di loro che con l'ambito di interesse. La via Emilia in corrispondenza dell'area assume un carattere particolare e attraversa diversi "nodi": il "nodo" commerciale, segnato dall'accesso all'Ipercoop, il "nodo" della cultura, dato dal Collegio e l'Università Cattolica, fino ad arrivare all'incrocio con l'anello dei bastioni in cui la strada diventa la porta alla città storica.

Da un punto di vista dell'accessibilità alla scala ampia l'area si trova in una condizione particolarmente favorevole, essendo connesso all'anello della tangenziale, e alla scala urbana l'accessibilità è garantita dalla via Emilia a nord, da Strada delle Novate sul lato ovest e da Via Battaglione di Susa verso est.

Si precisa che l'attuazione delle trasformazioni sarà condizionato ai disposti degli articoli sopra citati.

STRATEGIE E OBIETTIVI

E' necessario premettere che nel protocollo d'intesa siglato nel 2008 tra il Ministero della Difesa e il Comune, le aree erano individuate come suscettibili di dismissione e di permuta con il Comune. Nella successiva proposta di aggiornamento del 2009, le aree non erano oggetto di dismissione, ma anzi si prevedeva l'utilizzazione delle stesse al fine di accorpare gli Enti/Reparti militari dislocati in Piacenza. Nel luglio del 2011 nello studio per la razionalizzazione del Polo di Mantenimento pesante nord, gli immobili, tutt'ora in uso al COMLOG, non risultano oggetto di dismissione.

Qualora si riproponesse la totale dismissione, il progetto dovrà sicuramente tenere conto della convivenza tra ambienti differenti, la molteplicità di ambienti costituisce una risorsa che può orientare il progetto secondo differenti direzioni sia dal punto di vista insediativo, sia in relazione all'articolazione funzionale. Un tema che il progetto dovrà considerare sarà la possibilità di trasformare l'attuale insieme di dotazioni (spazi verdi) in punti di forza per l'ambito: da un lato lo spazio verde circostante potrebbe confermare la natura residenziale del settore, o rafforzare il sistema del tempo libero alla scala più vasta.

Il progetto, inoltre, per quanto riguarda le condizioni di accessibilità, dovrà tenere senz'altro conto delle opportunità locali di ridisegno di una parte di città, ma anche considerare questa sua appartenenza a un sistema più ampio.

Il progetto deve "restituire" alla città quote rilevanti di spazio aperto (piazze e verde pubblico anche attrezzato) e funzioni pubbliche e di uso pubblico anche a scala sovralocale.

Queste funzioni dovranno essere preferibilmente collocate nella zona sud-est dell'ambito, anche per mitigare la vicinanza della zona produttiva.