

**ESAMI DI STATO 2009 - SESSIONE ESTIVA
LAUREA SPECIALISTICA
SETTORE PIANIFICAZIONE
PROVA PRATICA - TEMA 1**

TEMA

Il candidato descriva brevemente l'inquadramento urbanistico ed infrastrutturale dell'area circostante il luogo di intervento, sulla base degli elementi a sua disposizione.

Si espongano le criticità emergenti dall'analisi dello stato di fatto;

Si elaborino le linee guida progettuali da seguire per ottenere una corretta e coerente progettazione urbanistica. In particolare per quanto riguarda:

- la mobilità interna all'area di intervento;
- la mobilità esterna all'area di intervento;
- i rapporti tra residenze e terziario;
- i rapporti tra residenze private, in edilizia convenzionata ed edilizia sovvenzionata;
- caratteri tipologici degli edifici da insediare;
- giustificazione degli orientamenti e della distribuzione delle altezze degli edifici.

Le soluzioni esposte dal candidato dovranno essere corredate da opportuni schizzi e schemi grafici.

Obiettivi di trasformazione e limiti di edificabilità dell'area.

1. Obiettivi di trasformazione.

L'obiettivo è la realizzazione di un quartiere che si sviluppi secondo criteri ispiratori di sostenibilità ambientale e sociale, dotato sia di servizi aggregativi, sociali e culturali destinati alla popolazione locale e in grado di innalzare la qualità della vita, sia di funzioni che portino nel lungo periodo alla trasformazione del quartiere in una polarità urbana.

La sostenibilità sociale ed ambientale è concepita come elemento connotante dell'intera trasformazione, e dovrà guidare il ridisegno del comparto urbanistico complessivo, le scelte architettoniche, la localizzazione e l'integrazione delle funzioni, la gestione degli spazi, la manutenzione dei luoghi e il trattamento del paesaggio.

Si elencano, in sintesi, le esigenze, le criticità e i vincoli emersi che costituiranno la base della progettazione:

- Il percorso di trasformazione dell'area *in oggetto*, dovrà avere **ripercussioni virtuose** sulla più ampia zona di territorio comprendente le frazioni *A e B*, oggi scarsamente connesse fra loro (vedere allegato "B"). L'intervento di riqualificazione dovrà **confrontarsi ed integrarsi** con le porzioni di territorio limitrofe con l'obiettivo di giungere ad un organico disegno urbano per l'area vasta.
- L'intervento dovrà valorizzare la funzione di polmone verde dell'area e farla convivere in modo armonioso con i nuovi edifici residenziali e per servizi.
- L'area dovrà ospitare numerosi servizi di livello sovracomunale e locale.

- Le nuove costruzioni previste dovranno essere pensate fin dall'origine come edifici rispettosi dell'ambiente, orientati opportunamente, e costruiti con metodologie e materiali che permettano una integrazione armonica con l'ambiente e costituiscano un modello di progetto ecosostenibile. Gli edifici residenziali dovranno svilupparsi secondo tipologie edilizie differenziate, coerentemente con l'intenzione di realizzare edilizia residenziale convenzionata, sovvenzionata e libera.

2. Limiti di edificabilità.

L'ambito territoriale in cui è collocata l'area oggetto di concorso è classificato dal P.R.G.C., come zona "DE 10", ovvero l'area viene considerata come parte del territorio occupata da insediamenti produttivi da trasformare con ristrutturazione urbanistica a destinazione terziaria e residenziale.

L'area ha una superficie territoriale di 107.664 m² con una previsione di insediamenti residenziali pari a 25.020 m² (corrispondente ad un incremento di popolazione di circa 640 abitanti) e di insediamenti destinati ad attività ricettive e terziarie di 16.680 m².

La visione di cambiamento

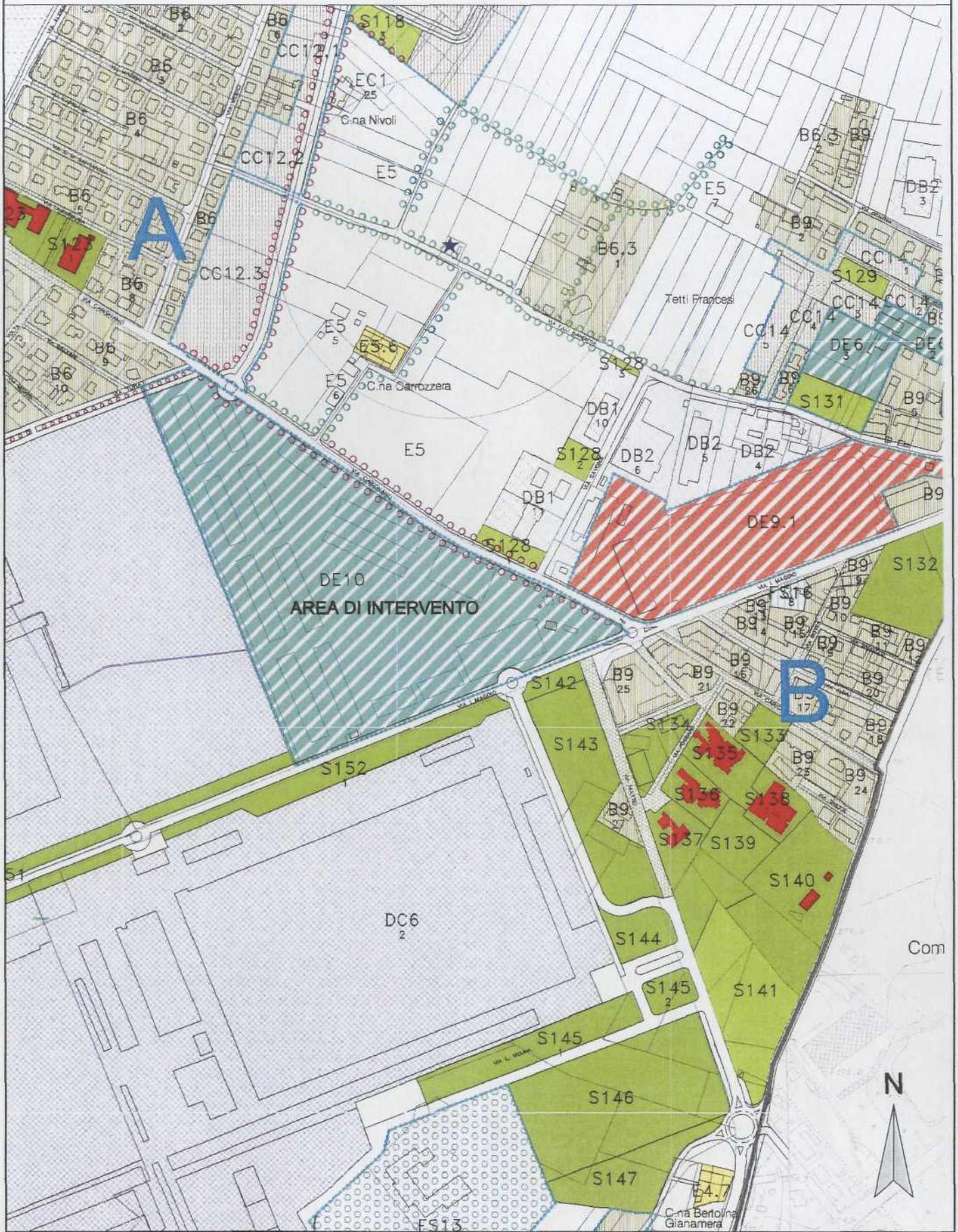
Nel quadro delle finalità dell'intervento individuate, la visione di cambiamento esprime il desiderio da parte dei soggetti locali di promuovere una riqualificazione integrale del quartiere al fine di garantire l'interconnessione e la riunificazione dei quartieri A e B, sia tra loro, sia rispetto al territorio circostante. La riqualificazione rappresenta in questo senso un'occasione unica per la ridefinizione dell'identità locale di chi vi abita e dell'immagine complessiva del quartiere che, pur presentando alcune problematiche di disagio economico e sociale è oggi molto vivace dal punto di vista della socialità ed è animato da realtà molto vive e di qualità come l'Istituto Comprensivo (scuola materna, scuola elementare, scuola media), la parrocchia e le associazioni sportive, il tessuto commerciale di vicinato.

La visione di cambiamento che viene proposta, sulla base del punto di vista dei soggetti locali, si articola attraverso 2 principali declinazioni:

1. Un quartiere vivace, animato, attrattivo e interconnesso, che si apre all'esterno, che si riconnette con il territorio circostante e che ambisce a diventare una polarità urbana. Coerentemente con questa visione si chiede di declinare il tema della sostenibilità sociale, per fare della trasformazione un esempio di come sia possibile, in un contesto semiperiferico, costruire luoghi che favoriscano la socialità e l'aggregazione, dare centralità e valorizzare lo spazio pubblico come luogo di incontro, di scambio, di attività e di relax, promuovere il mix sociale, progettare edilizia residenziale di qualità ma a costi contenuti, sperimentare forme di housing sociale destinati a giovani, giovani coppie, anziani, favorire l'integrazione e il dialogo tra funzioni innovative (finalizzate ad aprire il quartiere alla fruizione sovra locale) e servizi di prossimità e di vicinato (finalizzati ad aumentare la qualità della vita degli abitanti).
2. Un quartiere verde ed eco-sostenibile, che si sviluppa secondo criteri ispiratori di sostenibilità ambientale complessiva, dove il "verde" si integra e dialoga con "l'urbanizzato". In questo quadro, gli ambiti di sperimentazione potrebbero riguardare: a) l'ottimizzazione energetica, basandosi sulle possibili forme e tecnologie di risparmio di energia primaria e di risorse, sull'utilizzazione razionale ed efficiente delle fonti energetiche tradizionali, sullo sfruttamento delle energie

rinnovabili; b) il miglioramento del microclima locale attraverso le scelte di esposizione degli edifici (massima disponibilità solare, riscaldamento passivo), il trattamento degli spazi aperti e l'utilizzo del verde (permeabilità dei suoli, verde naturale, verde pensile, verde funzionale, verde stradale...);

AREA DE10 - ESTATTO DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
II VARIANTE GENERALE
PROGETTO DEFINITIVO



TAVOLA B
LEGENDA TAVOLE C-D

PROGETTO
Arch. VALTER MASTRO
REGOLATO IN TUTTO IL COMUNO

ANALISA NEBROTTI
SPINELLI

COLLABORATORI
Arch. ELENA NEGRA
Arch. SANDRA SANZI
Ing. FABRIZIO BENEZI

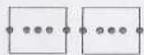
CARLA BABUZZI
ARCHITETTO ALL'URBANISTICA

ELABORAZIONE DEL D.T. ALL'ESTERNO CARTOGRAFICO DEL TERRITORIO
SERVIZIO TECNICO REGIONE PIEMONTE A.C. REGIONI COESISA PRIVATA

COORDINAMENTO CARTOGRAFICO
TERRANOVA SPA

SCALA
1:5000

SCALA
1:2000



CONFINE COMUNALE



PARTI DEL TERRITORIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE



PARTI DEL TERRITORIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE



PARTI DEL TERRITORIO A DESTINAZIONE VERDE PRIVATO EDIFICABILI IN SUPERFICIE



PARTI DEL TERRITORIO EDIFICATE OVVERO EDIFICABILI A BASA COSTRUTTA IN CUI E' PREVISTA NUOVA EDIFICAZIONE



PARTI DESTINATE A CENTRO INTERMODALE E MERCATO (C.I.M.) E A POLO LOGISTICO



PARTI DESTINATE AD IMPIANTI INDUSTRIALI ED ARTIGIANILI DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO INFRASTRUTTURALE DA ATTREZZARE



PARTI DESTINATE AD IMPIANTI INDUSTRIALI ED ARTIGIANILI IN PRODOTTO O ESISTENTI CHE SI CONSERVANO NELLA LORO UBICAZIONE

SCALA
1:5000

SCALA
1:2000



PARTI PER IMPIANTI INDUSTRIALI O ARTIGIANILI O TECNOLOGICI ISOLATI



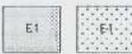
PARTI DEL TERRITORIO OCCUPATE DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DA TRASFORMARE CON RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA A DESTINAZIONE TERZIARIA



PARTI DEL TERRITORIO OCCUPATE DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DA TRASFORMARE CON RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE



PARTI DESTINATE A NUOVI IMPIANTI COMMERCIALI CON RIORDINO INFRASTRUTTURALE



PARTI BOSCHIVA COLLINARE COMPRESSE LE ARBE SOGGETTE A VINCOLO IDROLOGICO S.G.R. 45888 ESISTENTE



PARTI BOSCHIVA COLLINARE A CUI E' PROPOSTA L'ESTENSIONE DEL BUDGETO VINCOLI IN APPLICAZIONE DELL'ART. 36 DELLA L.33/R



PARTI PREDICOLLINARE CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA DI COLTIVAZIONI ARBE



PARTI DI PIANURA ESTENSIVA AGRICOLA



PARTI DI PIANURA ESTENSIVA CEREALICOLA



PARTI DI PIANURA CARATTERIZZATA DA PRODUZIONI CEREALICHE E FORAGGERE IN CONCOMITANZA A PRODUZIONI VIVAIKOLICOLE - ORTICOLE



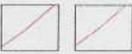
PARTI DEL TERRITORIO IN AMBITO DI DIFFUSIONE EDILIZIA OCCUPATE DA INSEDIAMENTI TIPOLOGICAMENTE CLASSIFICATI (Sgpr V.N.G.A.)



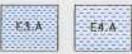
PARTI DEL TERRITORIO IN ZONA AGRICOLA, CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA DI EDIFICI A DESTINAZIONE NON AGRICOLA



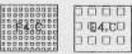
SPAZI DI CATEGORIA E DISCIPLINATI DALL'ART. 36 DELLE N.D.A. PER LA TUTELA DELL'INTEGRO AMBIENTALE DI MONUMENTI ISOLATI, EDIFICI CIVILI E RURALI, MANUFATTI VARI, AVENTI VALORE STORICO - ARISTICO ED AMBIENTALE O DOCUMENTARIO



PERIMETRAZIONE DI PARTI DEL TERRITORIO PRODUTTIVO AGRICOLA E SELVO PASTORALE E AI FINI DEL TRASFERIMENTO DI QUANTITA' EDIFICABILI AFFERENTI LE ARBE E LE RESERVOIRI RURALI



PARTI COINCIDENTI CON LE AREE DELL'ACQUEDOTTO MUNICIPALE DI TORINO



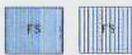
PARTI COINCIDENTI CON IMPIANTI DI ESCAVAZIONE E CAVE IN ATTIVITA' DI IN DISUSO E RELATIVI IN OMNE CARATTERIZZATA DA ASPETTI DI DEGRADO

SCALA
1:5000

SCALA
1:2000



PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E NON FACENTI PARTE DI QUANTO CONSIDERATO DALL'ART. 22 DELLA L.33/R



PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD IMPIANTI DI SERVIZIO ALLA CIRCOLAZIONE STRADALE



PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A PARCO PUBBLICO OD ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO AI FINI DELL'ART. 22 DELLA L.33/R, ESISTENTI



PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A PARCO PUBBLICO OD ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO AI FINI DELL'ART. 22 DELLA L.33/R, IN PROGETTO



PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA L.33/R, ESISTENTI



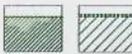
PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA L.33/R, IN PROGETTO



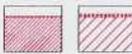
PERIMETRAZIONE AMBITO CENTRO STORICO



PERIMETRO CHE DELIMITA LE PARTI ASSOGGETTATE O DA ASSOGGETTARE A S.U.E.



AMBITO INTERESSATO DAL PIANO D'AREA DEL SISTEMA DELLE AREE PROTETTE DELLA FASCIA FLUVIALE DEL PO S.G.R. 8598



AMBITO INTERESSATO DALLA PROPOSTA DI MODIFICA AL PERIMETRO DEL PIANO D'AREA APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI C.C. N. 6 DEL 28/11/2005



AREE A VINCOLO PAESAGGISTICO E CORSI D'ACQUA (D.Lgs. 430/2004) - 15m



FASCIA PROTETTA LUNGO I FRI SECONDARI CON CARATTERISTICHE IDROMORFologiche O IDROLOGICHE INDOLENTI A NUOVI INSEDIAMENTI - 25m



PARTI DEL TERRITORIO CORRISPONDENTI ALL'ALVEO DEL TORRENTE SANGONE, INDICAZIONE AI SENSI E PERI FINE DI CUI AL D.Lgs. 430/2004



INDIVIDUAZIONE DI CORSI D'ACQUA, CANALI E REALTÀ



FASCIE DI RISPETTO DELLE OPERE DI PRESA DI ACQUA POTABILE (D.Lgs. 152/99)



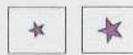
CANALI SOTTERRANEI DI DISTRIBUZIONE ACQUE POTABILI

SCALA
1:5000

SCALA
1:2000



RINI DI INTERESSE STORICO-ARISTICO DA TUTELARE AI SENSI DELL'ART. 24 DELLA L.33/R



RINI CULTURALE AMBIENTALE DA TUTELARE AI SENSI DELL'ART. 24 DELLA L.33/R



DELIMITAZIONE FASCIA RISPETTO CIMITERO



FELCI O ALBERI ESISTENTI, COME ELEMENTI DI VALORE PAESISTICO O DI USUFRUTTAMENTO E CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE, DA CONSERVARE, CON EVENTUALI INTERVENTI DI COMPLETAMENTO O DI MIGLIORAMENTO O RINNOVO



FELCI O ALBERI IN PROGETTO



PERCORSI CICLABILI DI PRIMO LIVELLO



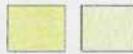
EDIFICI PUBBLICI



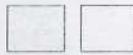
PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A STRADE, PIAZZE, SPARGI, ETC.



FASCIE DI RISPETTO STRADALI AI SENSI DEL VIGENTE CODICE DELLA STRADA (D.Lgs. 285/1992 e s.m.i.) E SUO REGOLAMENTO ATTUATIVO



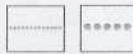
SPAZI STRADALI RESIDENZIALI CARATTERIZZATI DA BANCHE PEDONALI, CON ALBERATURE, ARRETI VERDI E BOSTA ALL'APERTO, EVENTUALI PARCHEGGI MARGINALI NELLE PARTI ADJACENTI ALLE CARREGGIAE VEICOLARI



ISOLE DIREZIONALI SPARTITAPPODI ED ALTRI ELEMENTI VERDI DI ARREDO DELLE CARREGGIAE STRADALI



BANCHE ED ALTRI PERCORSI E SPAZI CICLABILI PEDONALI, CON ALBERATURE, ARRETI VERDI E BOSTA ALL'APERTO, EVENTUALI PARCHEGGI MARGINALI NELLE PARTI ADJACENTI ALLE CARREGGIAE VEICOLARI



TRACCIATO DI DORSALI PEDONALI DI INTERCONNESSIONE GENERALE E DEGLI INSEDIAMENTI URBANI



PERIMETRAZIONE AMBITI COMMERCIALI

AREA DE10



Parte: **DE10**

Intervento **CONVENZIONATO**

Tavole: **D2.3**

Obiettivi:

Parte sita a nord della frazione Tetti Francesi, occupata da insediamenti militari dismessi, destinata alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata ed economico-popolare, commerciale e terziaria.

Vincoli, indici ed altre specificazioni:

Superficie Lorda Edificabile massima: 41.700 mq;

It=0,40; IUR=120 mc/ab;

S.l.p. da destinare ad edilizia convenzionata e sovvenzionata >=40% della capacità edificatoria residenziale.

Hf<= 20m; in sede di SUE le altezze dovranno essere modulate al fine di prevedere verso le aree residenziali esistenti una minore altezza.

SPP>= 2 mq/20 mq per rf; SPV >= 5 mq / 100 mq per rf;

per destinazioni diverse dalla residenza: SPP>=1mq/3mq; SPV>=7,5mq/100mq;

le aree per assolvimento degli standard ai sensi dell'art. 21 LUR devono essere ricavate all'interno della Parte per le rispettive quote.

In sede di intervento devono essere previste opere di mitigazione ambientale nei confronti delle zone industriali circostanti.

Tipo di convenzione: S.U.E. Permesso di costruire convenzionato

Destinazioni	Interventi							Note
	b	c	d	e	f	g	h	
c1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
c6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
dc1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
dc2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
fabbricati militari dismessi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
rf nella misura del 60%SLP max	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
tr1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
tr2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
tr3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

lanusei



8.7

