

**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

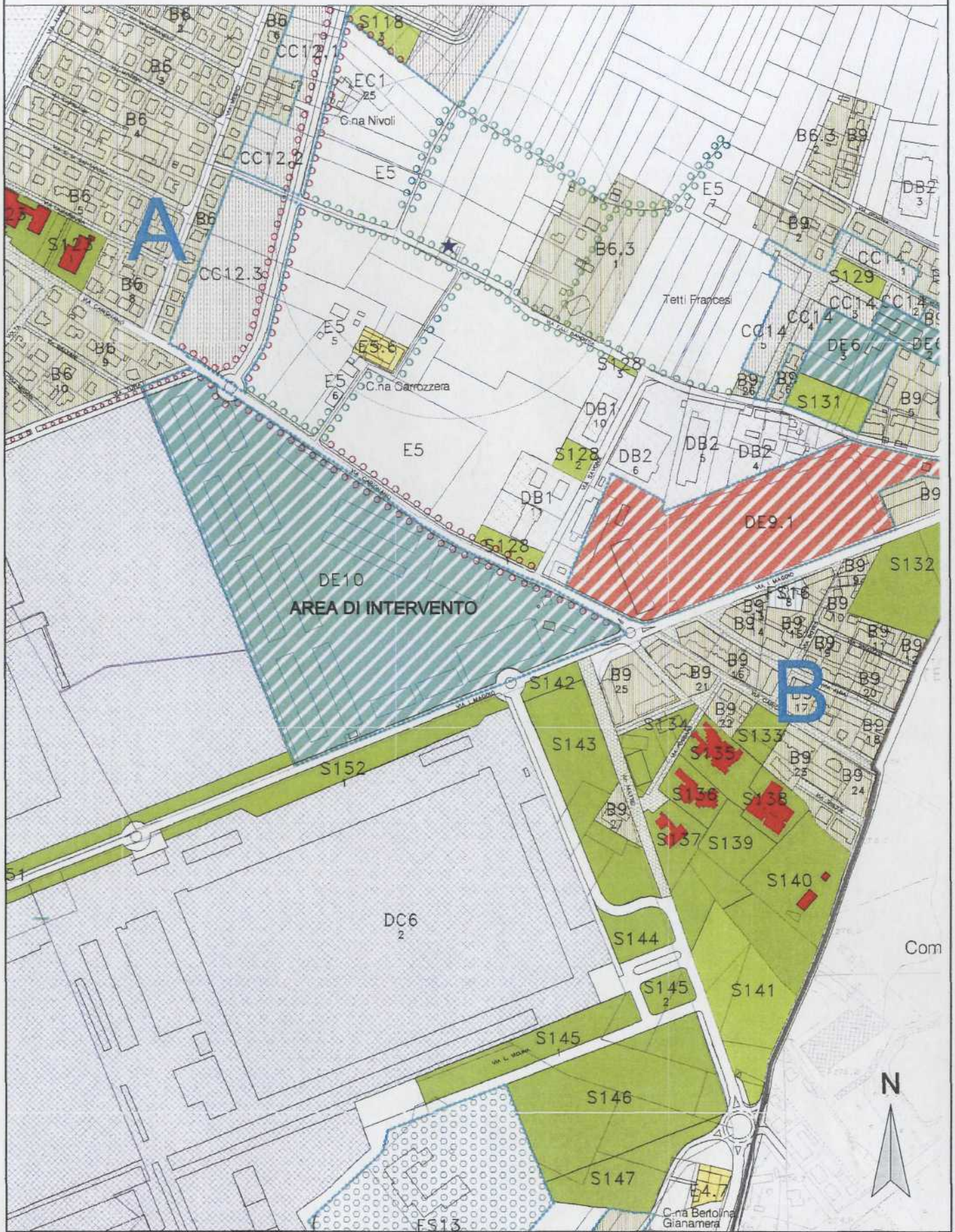
Nel quadro delle finalità dell'intervento individuate, la visione di cambiamento esprime il desiderio da parte dei soggetti locali di promuovere una riqualificazione integrale del quartiere al fine di garantire l'interconnessione e la riunificazione dei quartieri A e B, sia tra loro, sia rispetto al 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



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"/>	

Ianusei



© 2009 AND

© 2009 Tele Atlas

Data di acquisizione delle immagini: 8.Set.2007

44°59'55"18" N 7°30'39.90" E 280 m elev

2009 Google

2.01 km Alt

8.7

lanusei



© 2009 AND

© 2009 Tele Atlas

2009 Google

Data di acquisizione delle immagini 8 Set 2007

45°00'00.99" N 7°30'48.29" E 279 m elev

928 m Alt

8.7