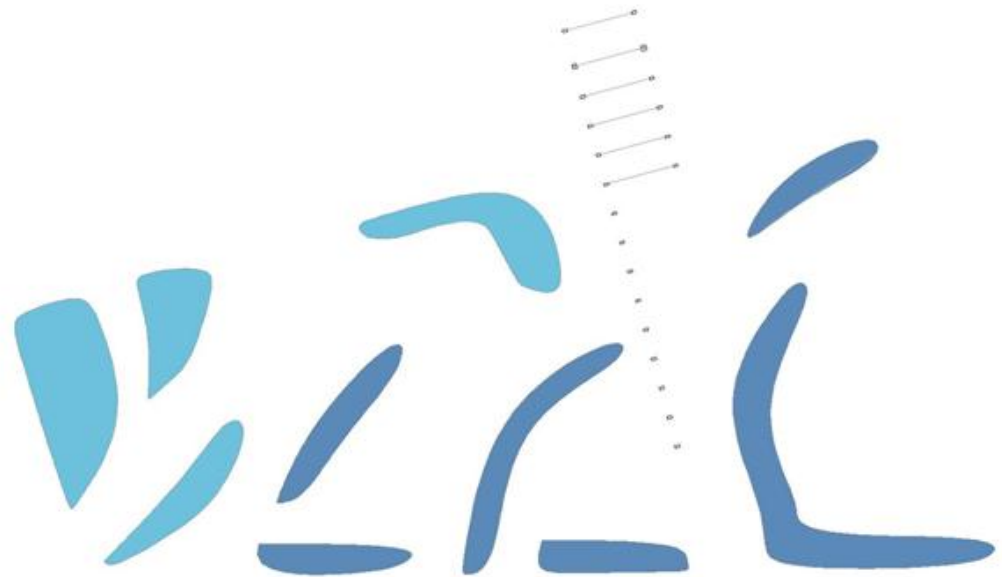


Studio Unitario di Coordinamento Progettuale per la trasformazione urbanistica dell'area ex Mandelli

Permessi di costruire in deroga ai sensi della L. 106/2011

10 dicembre 2013



Premessa

L'esigenza di affrontare, con strumenti efficaci, il tema della riqualificazione delle aree urbane degradate, ha generato, nei tempi più recenti, una serie di provvedimenti normativi **“non convenzionali”** che possono incidere in modo significativo sulle trasformazioni del territorio, in particolare di quello urbano, ma anche come **stimolo allo sviluppo economico del settore edilizio**.

Il **“Decreto Sviluppo” (L.106/2011)**, il **“Piano Casa”** o il recentissimo **“Decreto del Fare”** tendono a coniugare tali esigenze di riqualificazione con quelle sviluppo economico: la loro natura di deroga agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi consente una immediatezza e velocizzazione dei provvedimenti amministrativi, una volta verificate le condizioni di applicabilità e di interesse pubblico, **in una prospettiva di convergenza di interessi pubblici e privati**.

Lo **Studio Unitario relativo all'area mandelli** circoscrive e definisce puntualmente l'ambito di applicazione della L.106/2011, in termini quantitativi e qualitativi. Definisce le modalità di attuazione delle opere private e delle opere di urbanizzazione ad esse connesse.

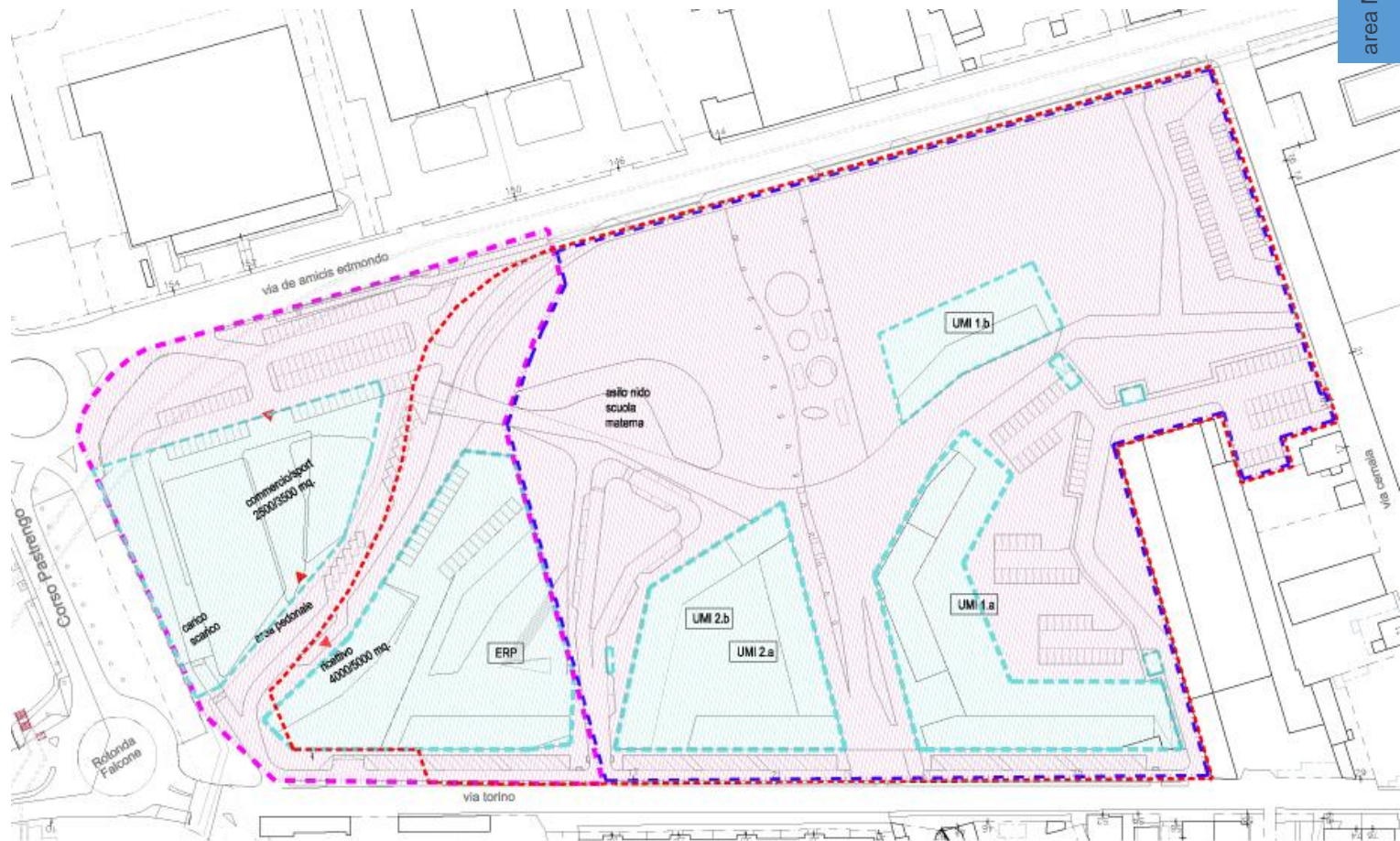
I fattori di **interesse pubblico** nella trasformazione dell'area Mandelli maturati con il percorso progettuale

- **Avvio immediato delle demolizioni**
- **Recupero ambientale**, razionalizzazione dell'area con la parziale conservazione della struttura metallica esistente e con la realizzazione di un parco urbano



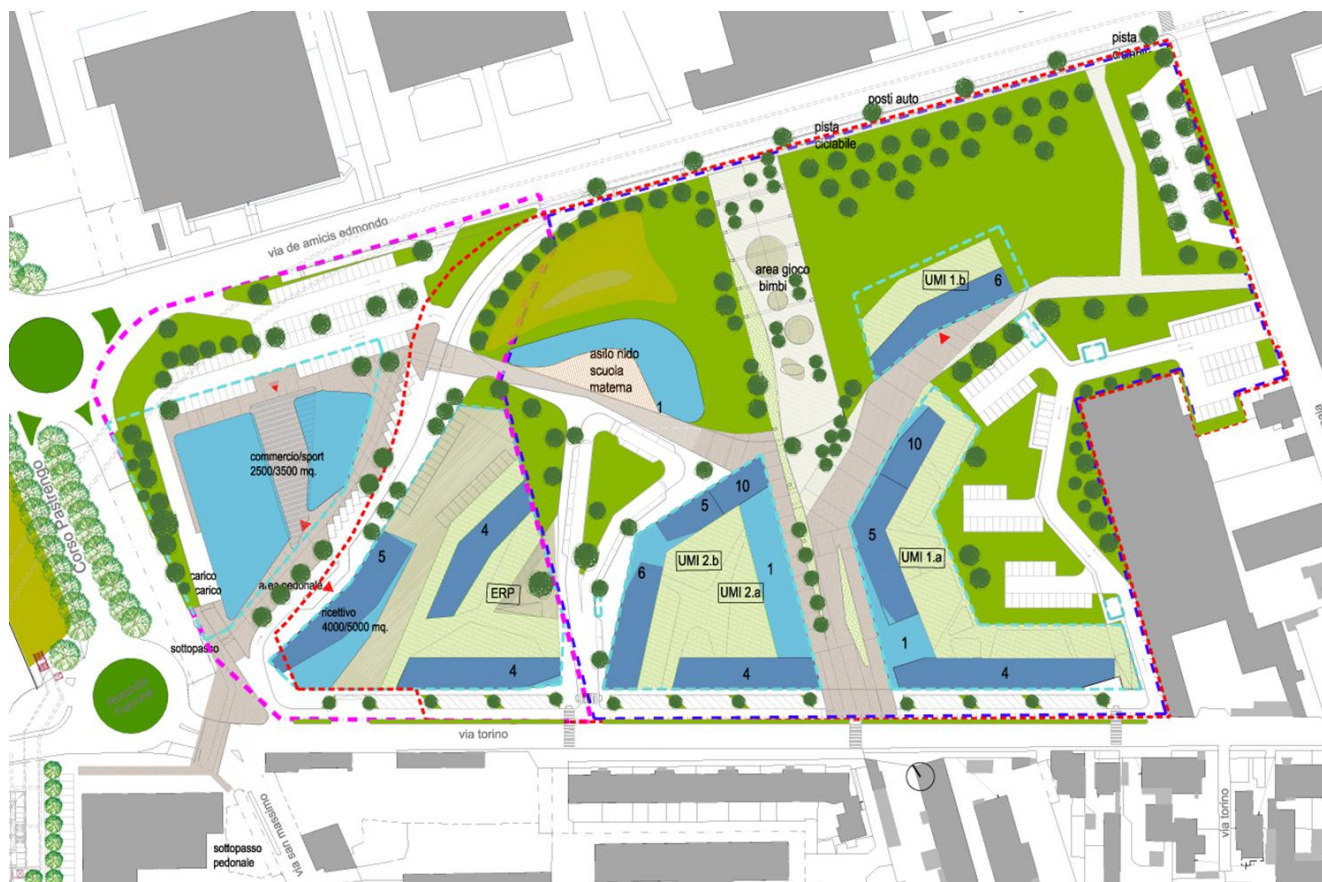
I fattori di **interesse pubblico** nella trasformazione dell'area Mandelli maturati con il percorso progettuale

- Grande estensione delle aree e spazi pubblici derivanti dalla trasformazione



I fattori di **interesse pubblico** nella trasformazione dell'area Mandelli maturati con il percorso progettuale

- 20 % della SLP residenziale convenzionata di cui il 30% in **locazione** a canone calmierato.
- Progettazione e realizzazione, con la seconda UMI, di una **struttura scolastica** con asilo nido e scuola materna (3 sezioni)



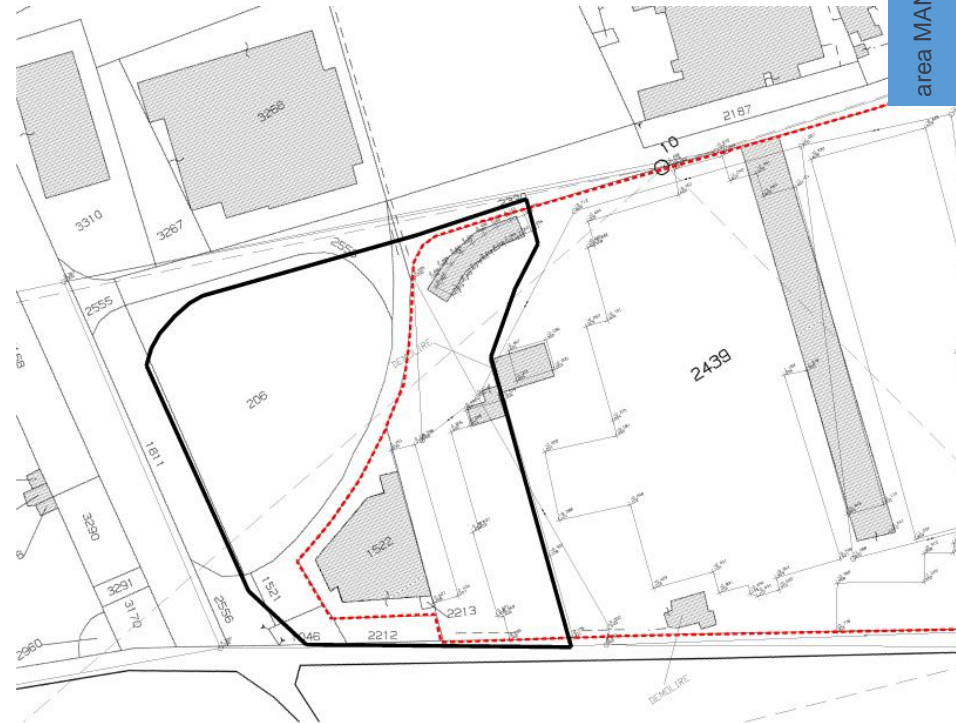
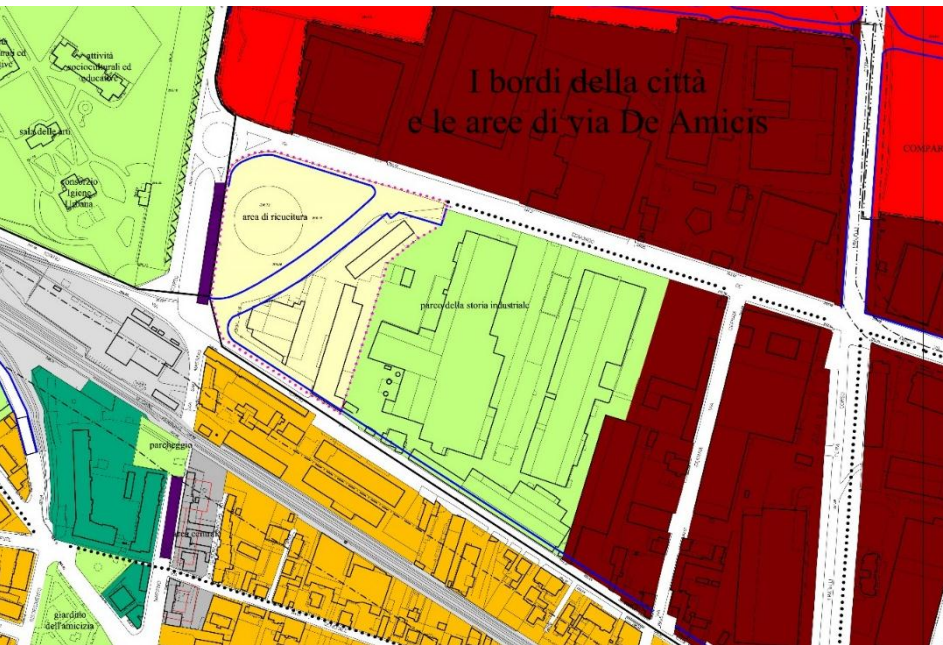
I fattori di **interesse pubblico** nella trasformazione dell'area Mandelli maturati con il percorso progettuale

- Realizzazione già nel primo lotto d'intervento di un **asilo nido** in locali messi a disposizione dal Soggetto Attuatore.



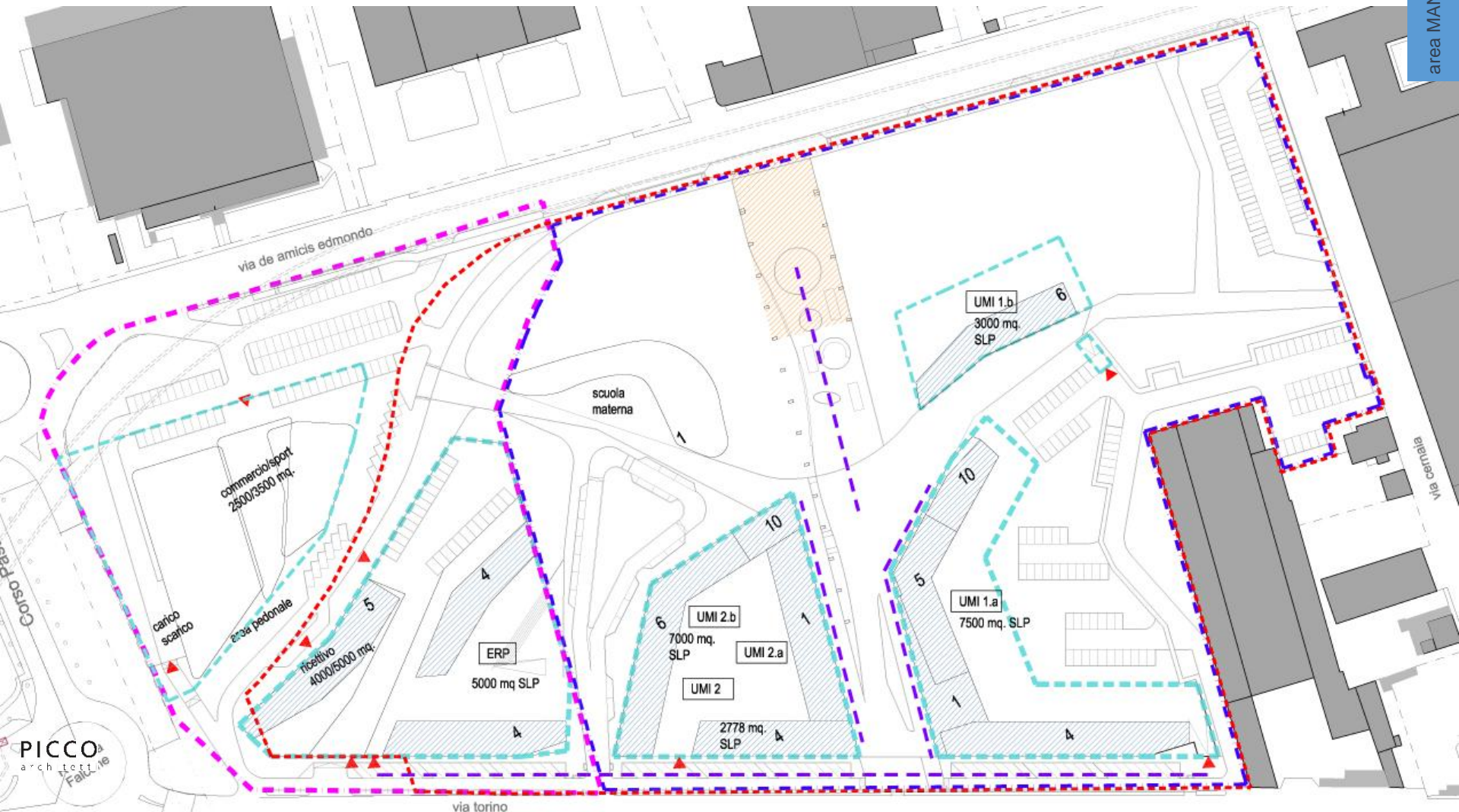
I fattori di **interesse pubblico** nella trasformazione dell'area Mandelli maturati con il percorso progettuale

- Redazione del Piano Particolareggiato per il Comparto A



Caratteri del modello insediativo

- Riqualficazione dell'area e mantenimento di una parte della struttura metallica più significativa, attribuendogli nuovo significato anche come elemento di strutturazione e composizione urbana.





Caratteri del modello insediativo

- Grande **pedonalità interna** all'intervento, capace di incentivare, insieme alla vicinanza della metro, l'uso dei mezzi di trasporto pubblici e/o sostenibili.
- Inserimento nel sistema delle aree pubbliche della città attraverso il potenziamento dell'asse di via De Amicis, come asse retto del quadrante urbano



Caratteri del modello insediativo

- Inserimento nel sistema delle aree pubbliche della città attraverso il potenziamento dell'asse di via De Amicis, come asse retto del quadrante urbano





Caratteri del modello insediativo

- **Relazione di continuità** tra i servizi privati, il commercio di vicinato e quelli pubblici



Caratteri del modello insediativo

- **Relazione di continuità** tra i servizi ed accessibilità private, il commercio di vicinato e le funzioni pubbliche



Ciboga terrain, groningen, NL



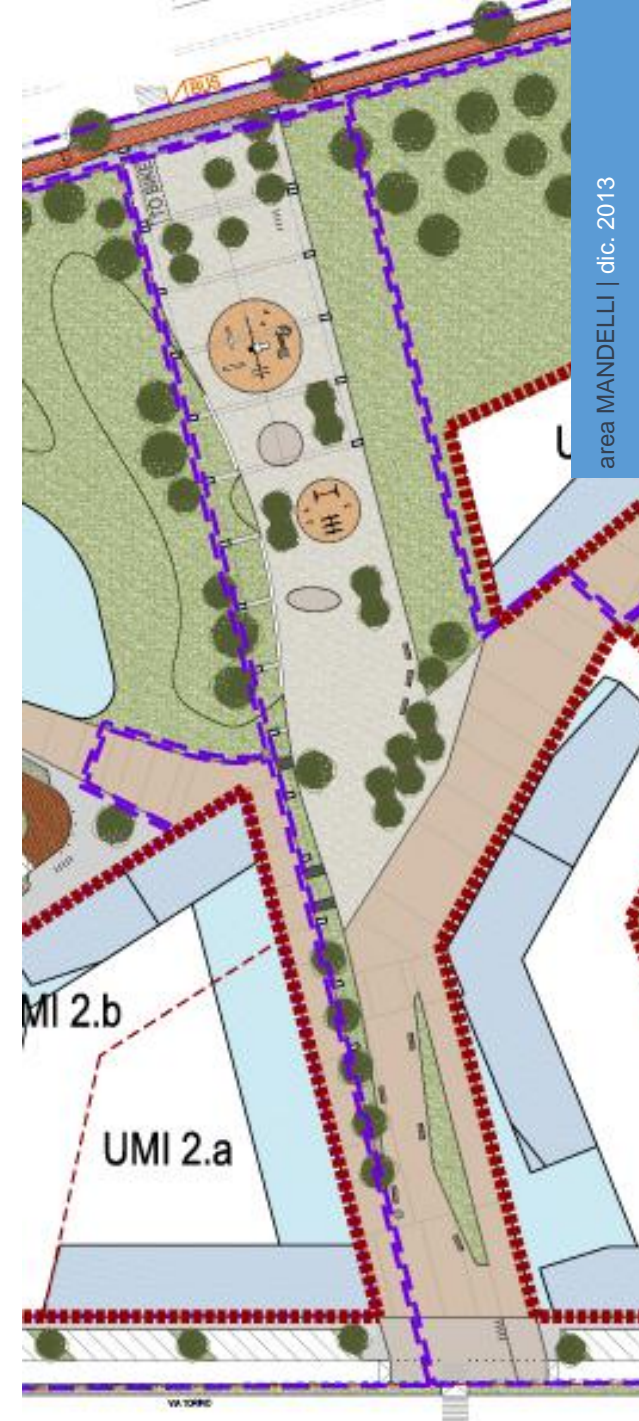
Caratteri del modello insediativo

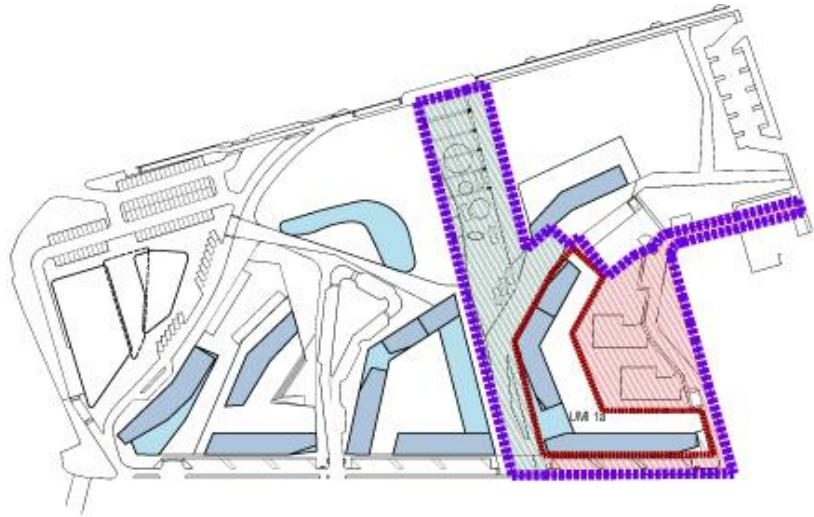
- Servizi comuni al piede degli edifici per promuovere e rinnovare forme di **socialità di quartiere e di condominio**. Living room, lavanderie comuni, spazi pedonali ai piedi degli edifici.



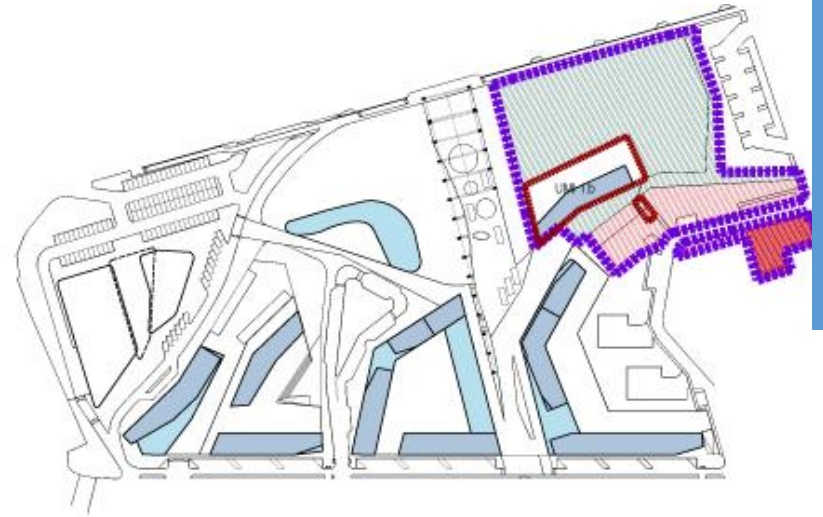
Caratteri del modello insediativo

- Introduzione di soluzioni “smart” quali: illuminazione led, wi-fi, bike sharing, potenziamento pista ciclabile, sistemi di raccolta e gestione efficiente dei rifiuti, edifici efficienti dal punto di vista energetico





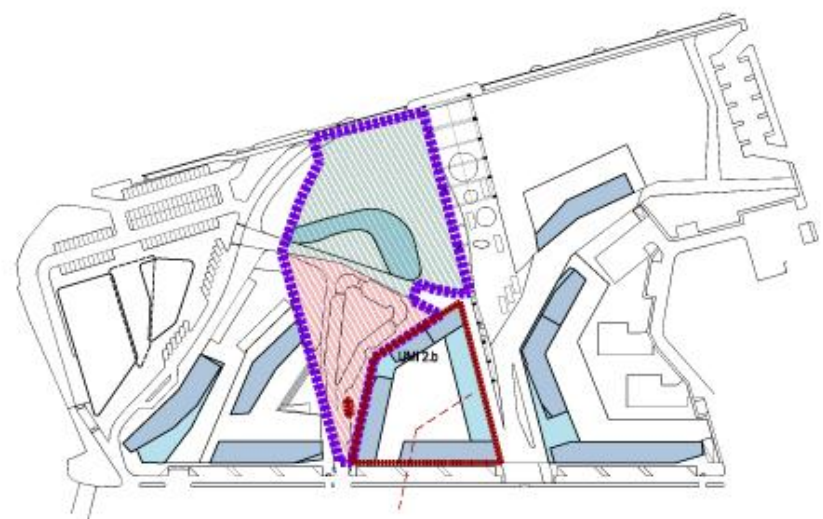
AMBITO 1a



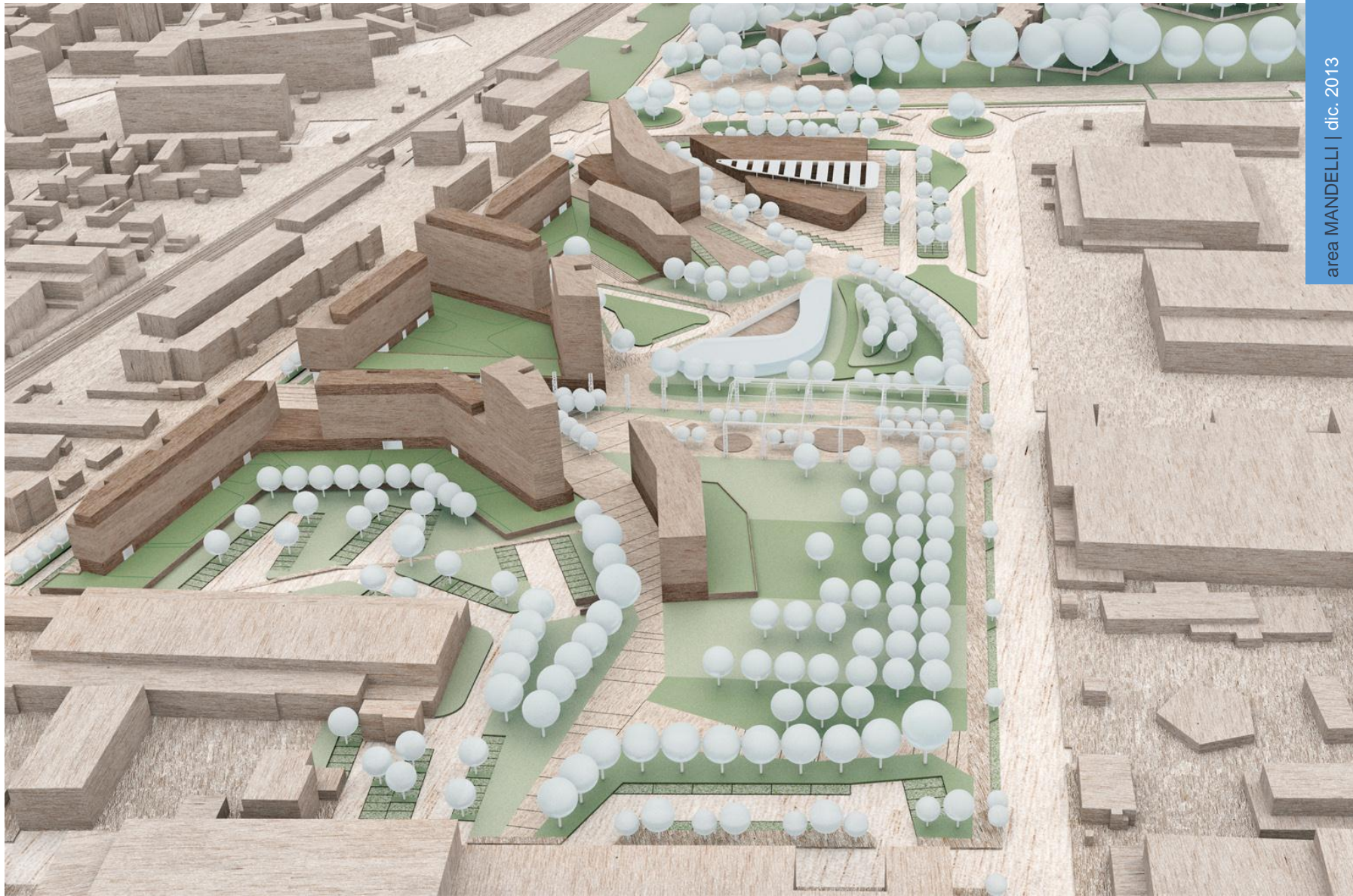
AMBITO 1b



AMBITO 2a



AMBITO 2b



La trasformazione

Gli strumenti attuativi

Il masterplan dell'area Mandelli è composto dalla mosaicatura di due aree normative:

Comparto A

- Area di ricucitura con attuazione tramite Piano Particolareggiato (ST: 21.092 mq.)

Comparto B

- Area a servizi con applicazione della L.106/2011 ed il rilascio dei Permessi di Costruire in Deroga ai sensi della L.106/2011 (ST: 39.230 mq.)

- Luoghi del lavoro con applicazione della L.106/2011 ed il rilascio dei Permessi di Costruire in Deroga ai sensi della L.106/2011 (ST: 6.230 mq.)

Lo Studio Unitario di Coordinamento Progettuale come strumento per la trasformazione unitaria dell'area Mandelli

Obiettivi dello Studio Unitario

Lo Studio fornisce le linee guida urbanistiche ed architettoniche coerenti con l'assetto di interventi per il recupero e la riqualificazione dell'importante ambito urbano della Mandelli.

Obiettivo dello Studio Unitario di Coordinamento Progettuale è la prefigurazione ed il controllo, in un disegno d'insieme coerente ed integrato, della trasformazione urbana dell'area Mandelli nel quadro di procedure e modalità attuative differenti.

Lo Studio dovrà garantire il permanere dei caratteri insediativi, della coerenza architettonica e tipologica, e delle prerogative di qualità urbana e dello spazio pubblico, prefigurate dal disegno d'insieme e necessarie per gli obiettivi di riqualificazione e di integrazione con la città circostante.

Concentrazione e bassa densità: qualità degli spazi di prossimità e dotazione di grandi aree a servizi

I principali dati quantitativi della trasformazione

Comparto A – Piano Particolareggiato

Area di ricucitura con attuazione tramite Piano Particolareggiato

SLP:

5.000 mq. di Edilizia Residenziale Pubblica

7.500 mq. di Luoghi del lavoro articolati in circa 2.500/3.500 mq. commercio/sport e 4.000/5.000 mq. ricettivo

Comparto B – Permessi di costruire in deroga ai sensi L.106/2011

Area oggetto di applicazione della L.106/2011

SLP:

20.218 mq.

Di cui il min. 90% di residenza (di cui min. 20% in regime convenzionato) e 10% di Luoghi del lavoro (commercio di vicinato, laboratori, ecc.)

Indice territoriale: 0,44

Aree a servizi generate dalla trasformazione: 25.297 mq.

100% reperite nel comparto B

Aree a servizi da compensare: 31.754 mq.

Di cui:

21.421 mq. oggetto di monetizzazione



PICCO
a r c h i t e t t i

Via Lamarmora 12, 10128 Torino
www.piccoarchitetti.it

nord ovest immobiliare s.r.l.

Via Regio Parco 114/A, 10036 Settimo T.se (TO)