

# Costruire nuove forme per lo sviluppo urbano

La trasformazione dei grandi vuoti urbani offre, in tutta Europa, la possibilità di sperimentare **inediti modelli organizzativi** del territorio.

Intervenire nei “**brown fields**” comporta l’onere di recupero di aree degradate ma spesso anche interessanti opportunità di centralità ed accessibilità.

**L’area Mandelli** costituisce un’ottima occasione per la creazione di una nuova polarità urbana, fondata su un mix di destinazioni d’uso, bassa densità e qualità della città pubblica.

**Il modello insediativo** si adatta a tipologie abitative contemporanee e presta grande attenzione agli spazi di relazione tra la sfera privata e quella pubblica.











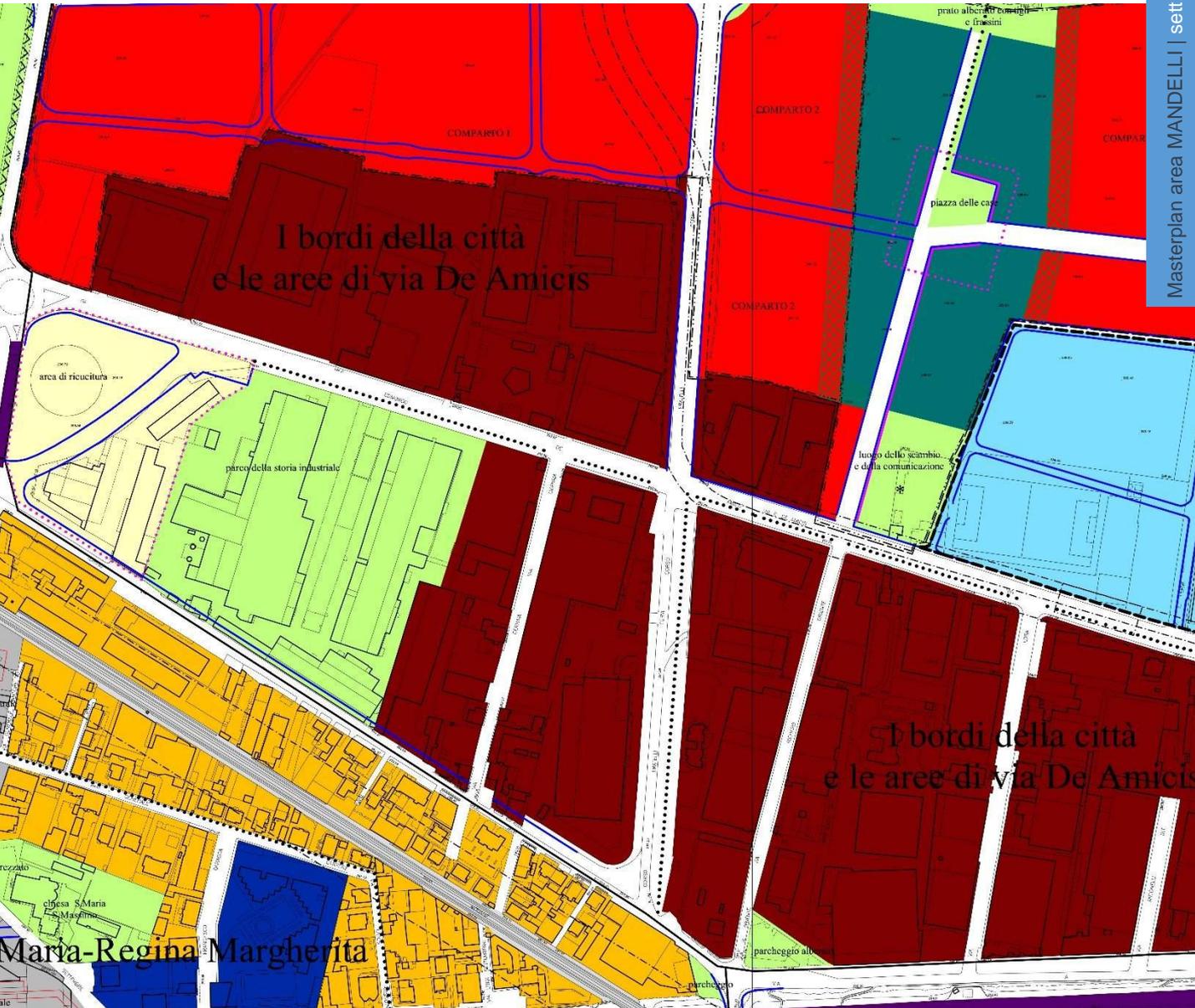




# La Certosa reale

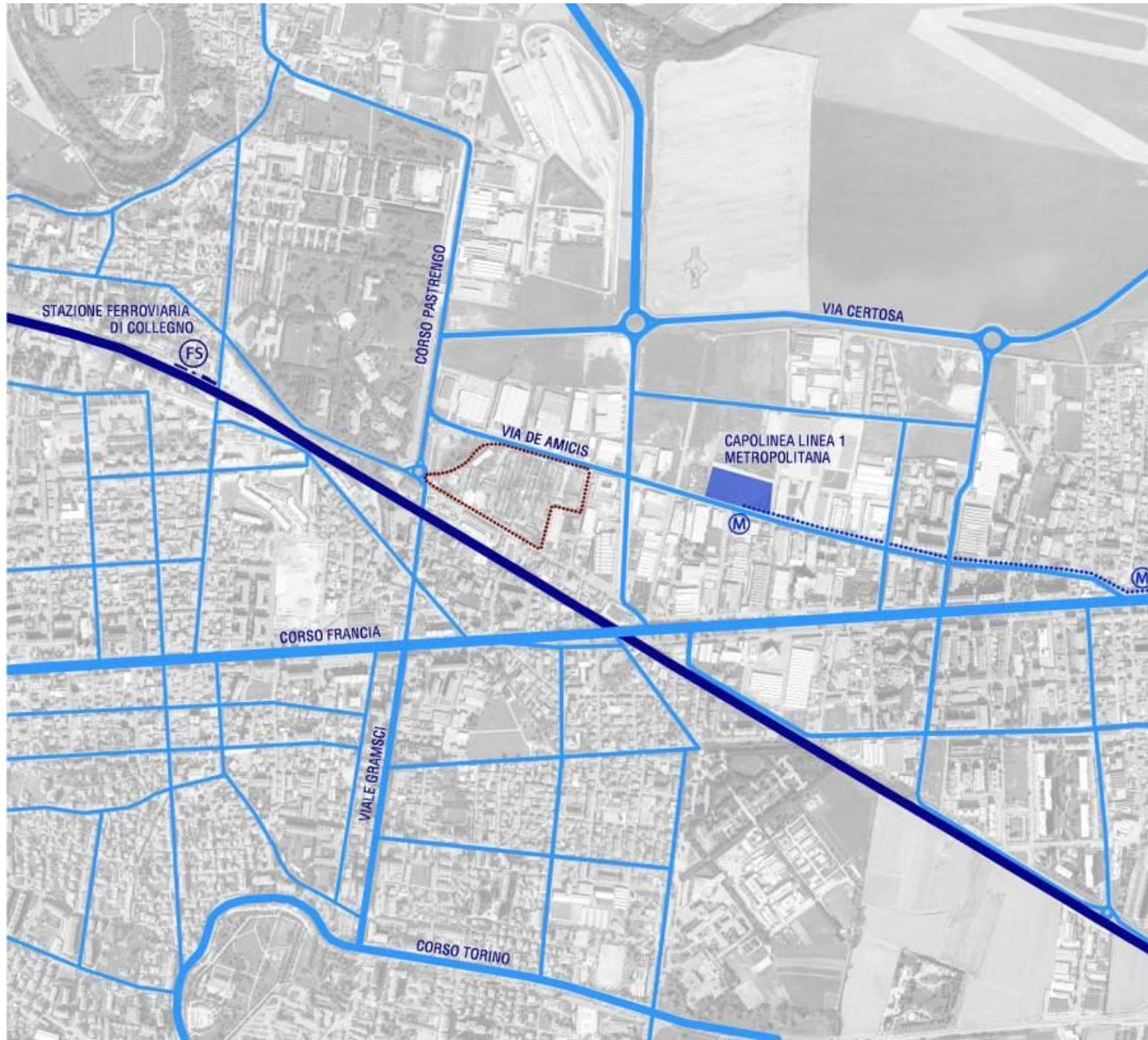


# I bordi della città e le aree di via De Amicis

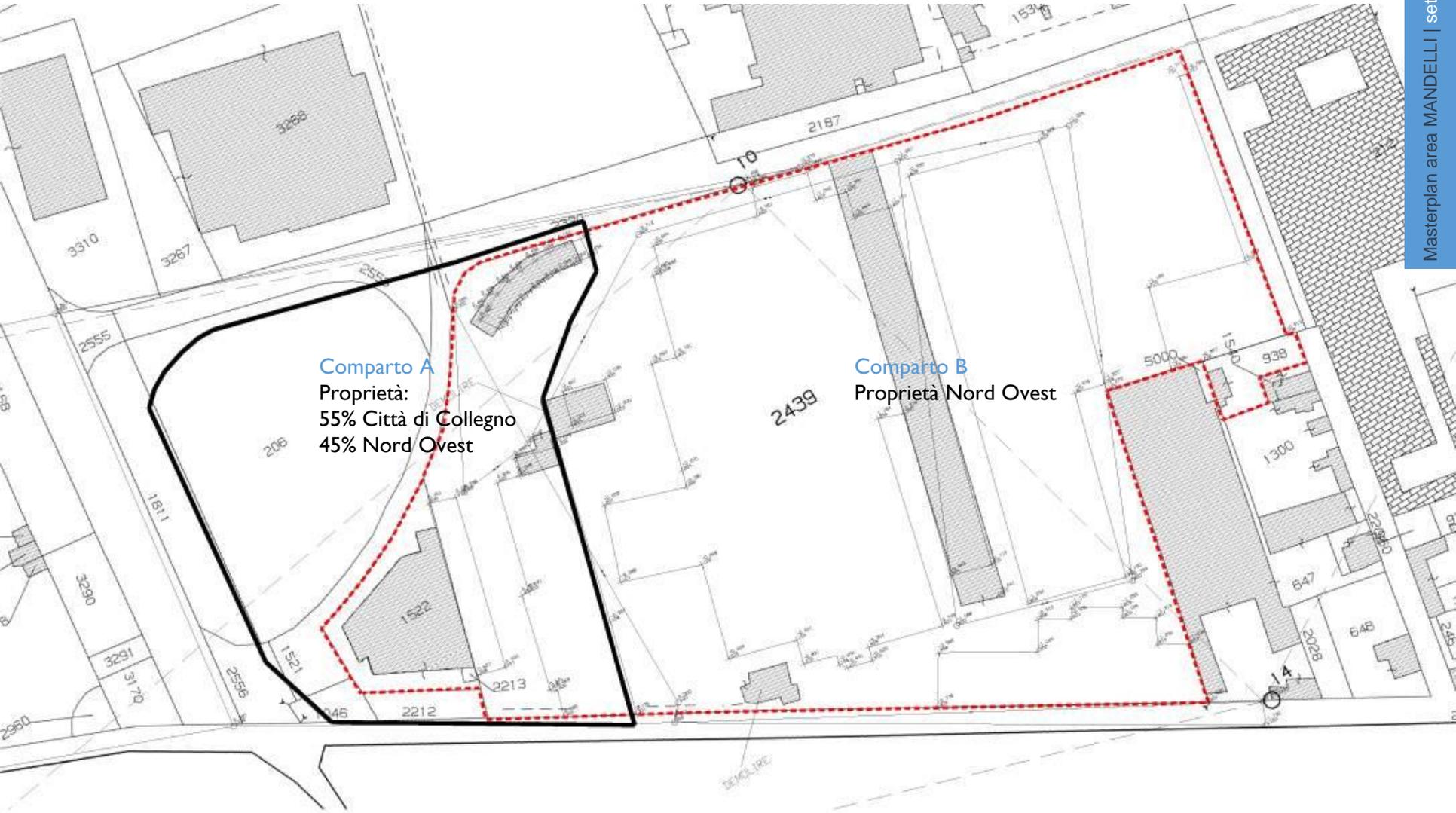


# I bordi della città e le aree di via De Amicis

# Santa Maria-Regina Margherita







LEGENDA

- AREA DI PROPRIETA' NORD OVEST
- AREA DI RICUCITURA (P.P.)

## La trasformazione

### Gli strumenti attuativi

Il masterplan dell'area Mandelli è composto dalla mosaicatura di diverse 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.)

## L'applicazione della **Legge 106/2011** come fattore di riqualificazione urbana e sviluppo economico

Come richiamato dalla Circolare n.7-2012 della Regione Piemonte, l'applicazione della L.106/2011 riguarda:

- *la razionalizzazione del patrimonio esistente*
- *la riqualificazione delle aree urbane degradate, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti disorganici o incompiuti*
- *la riqualificazione di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione;*

*In particolare per “riqualificazione di aree urbane degradate” si devono intendere “...gli interventi volti a porre rimedio, anche attraverso forme di sostituzione edilizia e di rinnovo urbano, a situazioni degradate o di bassa qualità sotto il profilo urbanistico ed edilizio, o sotto il profilo sociale ed economico”.*



*Art.5 comma 9 L.106/2011  
“Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione...*



## 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:

20.278 mq.

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

Indice territoriale: 0,44

Aree a servizi generate dalla trasformazione: 25.376 mq.

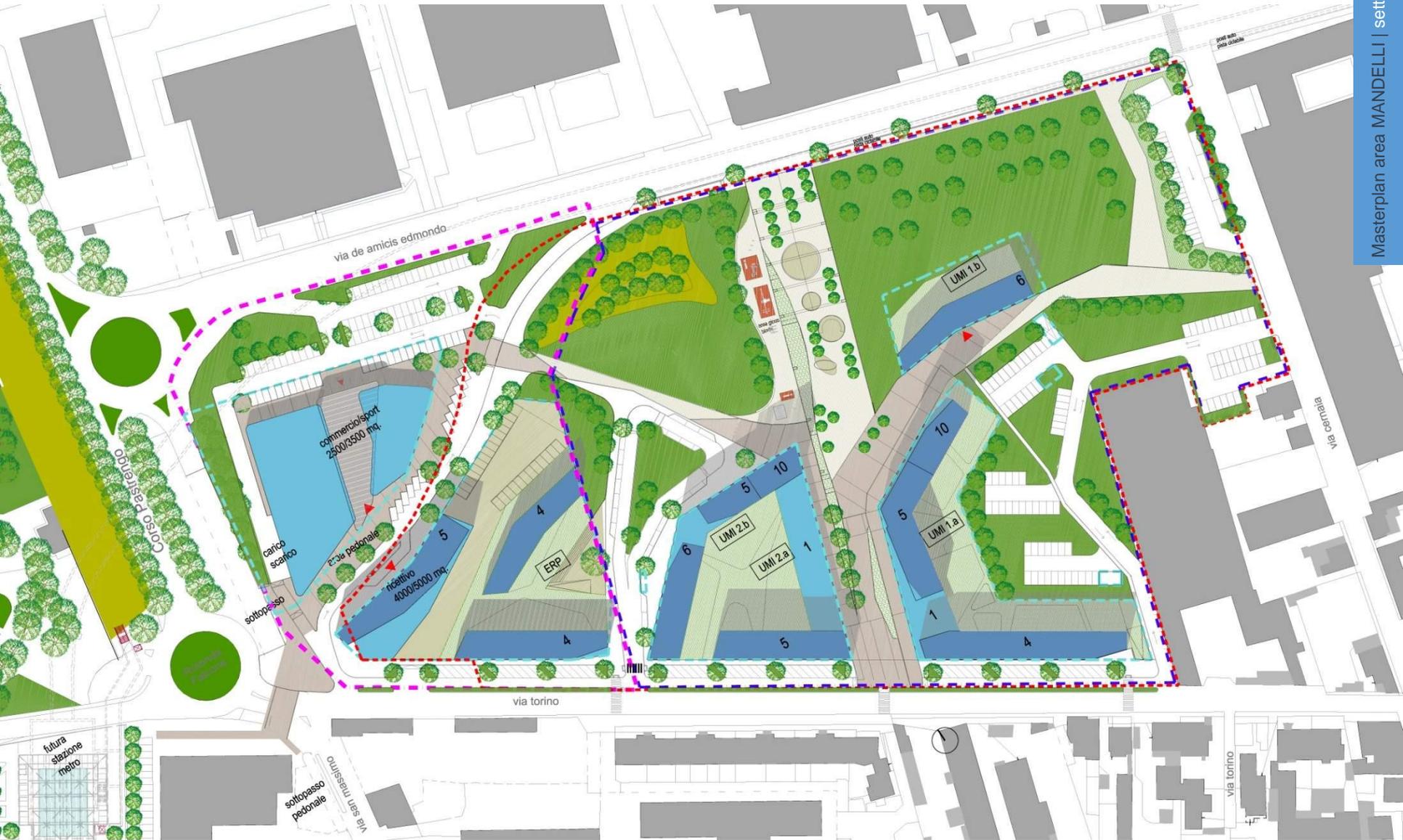
100% reperite nel comparto B

Aree a servizi da compensare: 31.754 mq.

Di cui:

10.279 mq. reperite nel Comparto B

21.475 mq. oggetto di monetizzazione





— — — — — AREA DI RICUCITURA AI SENSI DEL VIGENTE P.P.(P.P.)

— — — — — AMBITO DI APPLICAZIONE DEGLI INTERVENTI DELLA L.106/2011 C

AREE FONDARIE

AREE PER SERVIZI



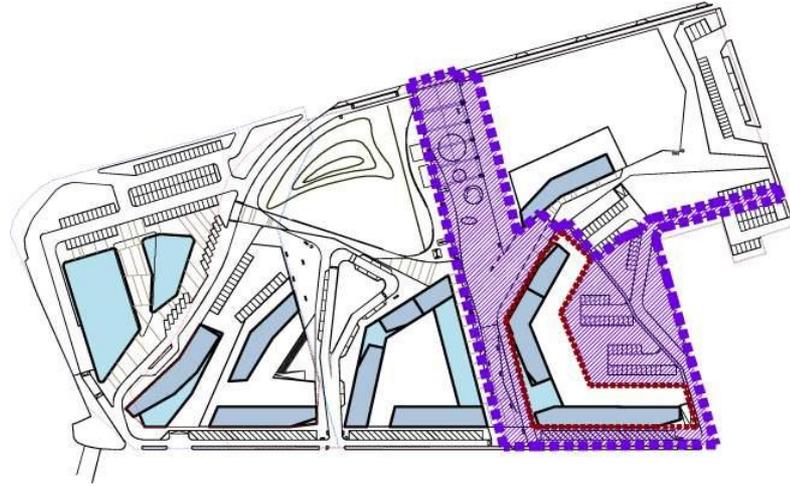




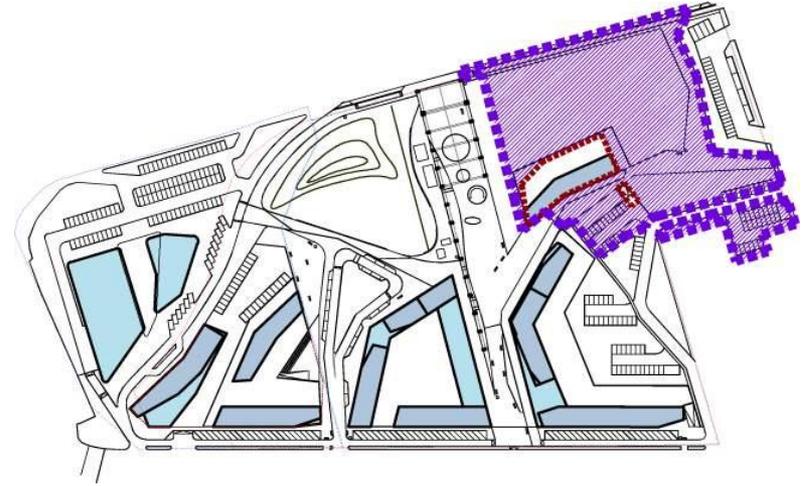




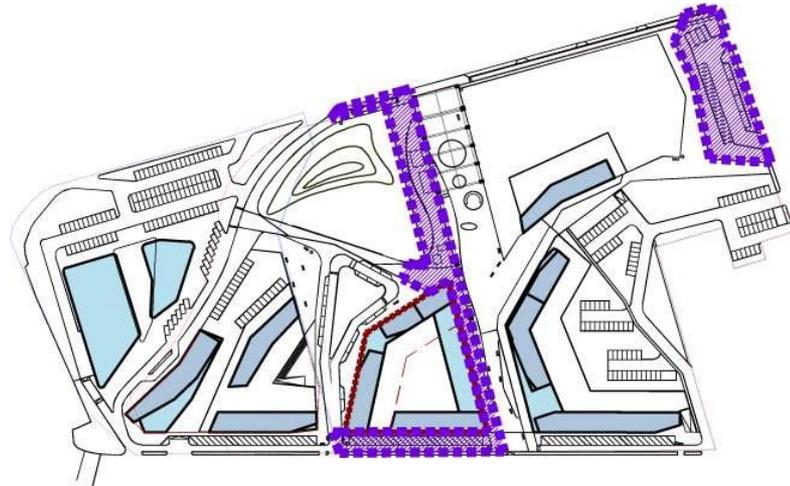




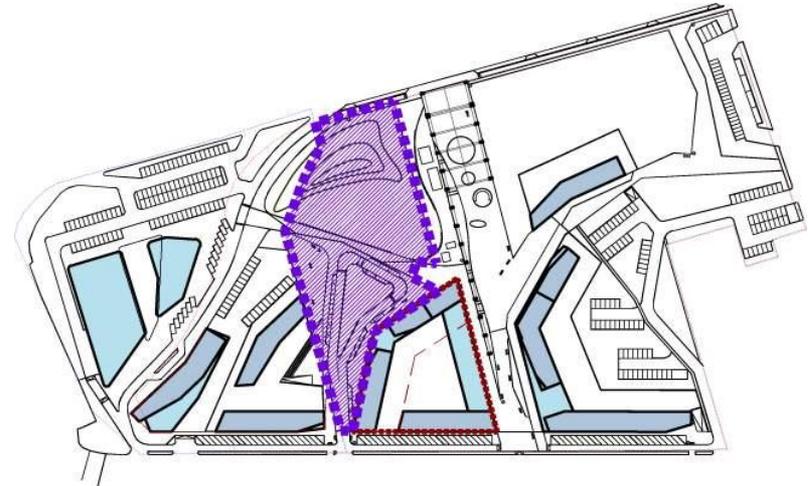
Ambito 1a



Ambito 2a



Ambito 1b



Ambito 2b

**PICCO**  
a r c h i t e t t i

Via Lamarmora 12, 10128 Torino  
[www.piccoarchitetti.it](http://www.piccoarchitetti.it)

nord ovest immobiliare s.r.l.

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