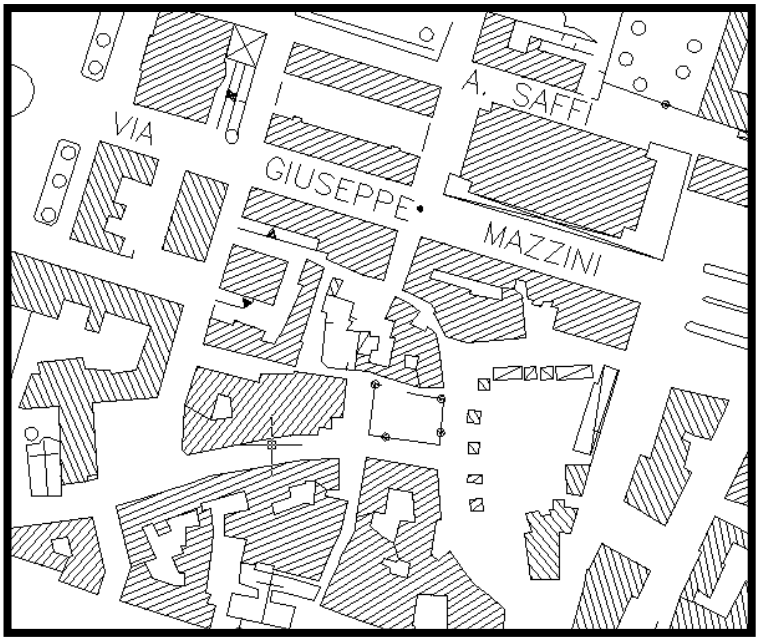
C O M U N E
D I T E R N I

D I R E Z I O N E - U R B A N I S T I C A - Q U A L I T A' U R B A N A
UNITA' ORGANIZZATIVA - COORDINAMENTO OPERATIVO NUOVO PRG - PIANIFICAZIONE

03-PA-033
AMBITO TRA LARGO CAIROLI – VIA MAZZINI – VIA ANGELONI - VIA DELLE PORTELLE



Adozione: Delibera di G.C. n. 195 del 17.06.2015		Approvazione: Delibera di G.C. n. … del ……

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	DATA: Maggio 2015
	SCALA:
	FILE:

PROGETTISTI

ARCH. CARLA COMELLO
ARCH. MAURO CINTI

COLLABORATORI

ARCH. ANTONIO AINO

PIANO ATTUATIVO
PER IL RECUPERO DELLE AREE COMPRESE TRA LE VIE MAZZINI, DELLE PORTELLE, ANGELONI, POSSENTI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Con atto di indirizzo n 81. del 18/03/2015. la Giunta Comunale ha dato mandato agli Uffici di redigere il P.A. della zona urbana compresa tra le vie Mazzini, Delle Portelle, Angeloni, Possenti.

L'area avente una superficie pari a circa 7500 mq., è caratterizzata dalla presenza di edificato post-bellico di bassa qualità materiale, vuoti urbani originati dalle demolizioni belliche ed un edificato di bordo consolidato e di buona qualità risalente agli anni 60-70, ed è individuata al N.C.T.U. al foglio 117 p.lle 91,141,142,143,144,145,146,147,148,149,150,151,152,153,154,155,156,157,158,160,161,162,163,164,165,166,167,168,169,170,759,760,761,762,763,764, 868, 869.
All'interno dell'area sono attualmente esistenti parti di tessuto edilizio residuo di eventi bellici, costituiti da brandelli di edifici ridotti allo stato di rudere: una torre di origine medioevale, facente parte delle antiche mura urbane; uno sperone murario posto in aderenza ad un fabbricato confinante e due piccoli edifici di un piano, sulle cui murature si leggono perfettamente le tracce delle demolizioni dei fabbricati di cui costituivano parte del piano terra.
La torre attualmente è pericolante, mentre viene utilizzato come terrazzo il lastrico solare posto a copertura di uno dei due fabbricati rimasti; il resto dell'area è in parte provvisoriamente cintata e in parte utilizzata impropriamente come parcheggio spontaneo.

La qualità delle strutture di una parte consistente dello stesso risulta precaria per il diffuso uso di laterizi alleggeriti per le murature d'ambito, le sopraelevazioni composite tanto da mostrare una situazione complessiva di inadeguatezza strutturale. Nella progettazione è emersa quindi l'esigenza di ricostituire urbanisticamente e funzionalmente un disegno urbano integrato degli edifici che conservano ancora l'immagine di provvisorietà e precarietà data da interventi di recupero estemporanei effettuati nel periodo postbellico con materiali incongrui.

Si è quindi arrivati ad una proposta di piano attuativo che si estende a tutto l'isolato compreso fra via Delle Portelle, via Angeloni, via Mazzini e vico Possenti.

IL PIANO ATTUATIVO : LO STATO DI FATTO

Il Piano attuativo si estende a tutto l'isolato compreso fra via delle Portelle, via Angeloni, via Mazzini e vico Possenti ed ha una superficie di circa mq. 7.500.
L'immagine attuale di questa porzione centralissima di città è estremamente disomogenea.
Infatti, mentre i fabbricati che si affacciano lungo via delle Portelle e via Mazzini (tutti ricostruiti nel dopoguerra anche se in periodi diversi) presentano caratteristiche sostanzialmente coerenti, date da un controllo dignitoso del disegno dei prospetti, rispettato anche negli interventi di manutenzione che si sono succeduti nel tempo, percorrendo via Angeloni, in prossimità di largo Cairoli si nota, sui prospetti dei fabbricati posti al lato sinistro della strada, un progressivo degrado mimetizzato dalla presenza di una vivace vita commerciale al piano terra.
Ad esclusione del fabbricato d'angolo fra via Angeloni e via delle Portelle, si nota che i piani residenziali degli edifici aventi il retro su vico Possenti, sono pressoché disabitati e in cattivo stato di manutenzione, come si può meglio verificare percorrendo il vico Possenti, dove, sulle murature dei fabbricati privi di intonaco, si riconoscono i materiali poveri e di recupero utilizzati nella ricostruzione postbellica.
In particolare appare evidentemente "non risolto" il tessuto edilizio posto sull'angolo interno di via Possenti, dove si nota la dissonanza fra i fabbricati alti due piani che prospettano sulla strada (evidente relitto di un tessuto urbano prebellico) e i retri dei fabbricati alti cinque piani che si affacciano su via Angeloni e via delle Portelle.

Casuale è inoltre il rapporto che si è venuto a creare fra il grande vuoto urbano risultato delle demolizioni belliche(torre medioevale, area p.lla n. 141) e la porzione di tessuto edilizio fortunosamente non interessato dai bombardamenti che attualmente si presenta dignitosamente recuperato.
Anche in questo caso i prospetti che si affacciano sul vuoto sono dei "retri", che originariamente chiudevano delle piccole corti interne ad un edificato compatto.
Altrettanto casuale appare il prospetto costituito dal "retro" del fabbricato alto prospettante su via Mazzini, dove una serie di superfetazioni incoerenti denunciano l'abitudine consolidata nel considerare vico Possenti una sorta di grande "retro" privo di qualità e dignità urbana.
Tale caratteristica è accentuata anche dalla difficoltà di accesso a questa parte di città dalla frequentatissima via Mazzini.
Infatti fra il livello di questa strada e quello di vico Possenti esiste un salto di quota pari a circa ml. 1,50, risolti attualmente con una scaletta provvisoria e male illuminata.
La soluzione urbanistica di questo tema consentirebbe il completamento di un percorso in gran parte pedonale che inizia dalla stazione Ferroviaria, e arriva a largo Cairoli attraversando spazi caratterizzati dalla presenza di episodi legati anche all'archeologia industriale come la Grande Pressa, il relativo spazio espositivo (l'"Antenna") e la piazza dell'ex Poligrafico Alterocca.

IL PIANO ATTUATIVO: IL PROGETTO

Il piano attuativo proposto interessa urbanisticamente un ambito individuato nel PRG O.P. con la sigla A#Bb(3.5)b, individuabile come insediamento di valore storico culturale ai sensi dell'art. 23 comma 3 e dell'art. 92 del RR n. 2/2015.
La cubatura attualmente esistente all'interno del limite del Piano Attuativo proposto è pari a **mc.49.550** ed ingloba al suo interno gli ambiti BV(1) e BV(2) soggetti a piano attuativo di iniziativa privata, a cui è assegnata rispettivamente una cubatura pari a mc 3552(PA già approvato con del C.C N°48 del 11.10.04) e mc 4700.
Il Presente piano attuativo di iniziativa pubblica, ridefinisce l'assetto urbanistico del brano di città compreso fra via Mazzini, via delle Portelle, via Possenti, via Angeloni, considerando oltre all'edificato consolidato, n. 3 aree denominate UMI1 – UMI2 – UMI3 – e l'ambito BV(1), già approvato, che presentano ognuna una specifica peculiarità e sono state oggetto di precedenti atti:

UMI1 - P.A. di iniziativa pubblica adottato con Del. C.C. 124 del 02.05.2007 e approvato con Del. C. C. 96 del 21.04.2008;
annullamento con Decreto del Presidente della Repubblica n. 2752 – 503226/1 del 18/07/2012 su parere del Cons. di Stato n. 563/2012;
nuova proposizione con parere positivo della Soprintendenza rilasciato alla proprietà n. prot. 20919 del 08/10/2013 con il quale veniva segnalata la necessità di ricostituire il tessuto storico distrutto dagli eventi bellici ed il restauro della torre medioevale conformemente all'art. 29 D.Lgs n. 42/2004;

UMI2 - P.A. (41-23) approvato con D.C.C. n. 96 del 21/04/2008;
annullamento con Decreto del Presidente della Repubblica n. 2752 – 503226/1 del 18/07/2012 su parere del Cons. di Stato n. 563/2012;

UMI3 - l'area costituita dalla particella n. 141 è stata inserita all'interno del perimetro del P.A. (42.B)approvato con D.C.C. n. 29 del 16/02/2009 comprendente anche l'antistante area occupata dagli ambulanti e dal parcheggio pubblico. Il P.A. prevedeva nell'area in oggetto la realizzazione di un nuovo volume dove ospitare stabilmente gli ambulanti, tale condizione è attualmente decaduta in quanto è in itinere la procedura di acquisizione dell'area demaniale frontistante e quindi la part.lla 141 viene regolata con il presente P.A. e la restante area con successivo piano. La proprietà ha avanzato una proposta di utilizzo edilizio dell'area senza individuare una volumetria con nota n. prot. gen. 157654/2014;

BV(1)– P.A. (già comparto 4) approvato con D.C.C. n. 48 del 11/10/2004 vigente;

l'intervento prevede l'occupazione in diritto di superficie dell'ex vicolo individuato dalla particelle 868 e 869 per la realizzazione di posti auto interrati.

Attualmente quindi all'interno del limite del piano attuativo proposto le quantità di cubatura disponibili per la pianificazione sono riassunte nella seguente tabella:

CALCOLO CUBATURA MASSIMA DISPONIBILE

Cubatura UMI 1 (ex BV(2))	**mc. 3.500**
residuo cubatura UMI 1 (BV(2) –UMI =(mc 4700-mc 3500)	**mc 1.200**
Cubatura BV(1)	**mc. 3.552**
Cubatura fabbricati esistenti	**mc. 49.550**
Incremento consentito (7,5% di 49.550)	**mc. 3.716**
TOTALE CUBATURA disponibile	**mc. 61.518**

Nella proposta di Piano attuativo la cubatura disponibile per la pianificazione viene utilizzata con l'obiettivo del recupero urbanistico ed edilizio dell'area attraverso quattro interventi edilizi importanti, di cui uno già previsto come comparto oggetto di pianificazione particolareggiata .

L'intervento individuato come UMI 1 è stato riproposto con volumetria ridotta (mc. 3500) con un limite di intervento più ampio rispetto al precedente PA comprendendo anche aree di proprietà pubblica per consentire una soluzione architettonica ed urbanistica del contorno pubblico fino al passaggio pedonale fra via Mazzini e via Angeloni.

Viene previsto un intervento importante finalizzato al recupero delle valenze del tessuto edilizio storico e per la soluzione dell'angolo interno a vico Possenti con particolare riguardo al restauro della torre medioevale attualmente in stato di abbandono e degrado ponendo attenzione all'allineamento storico su quel lato dell'edificato da ricostruire ai sensi dell'art. 96 della LR 1/15. Parte dell'area di cui all'UMI1 è inoltre interessata da due piccoli volumi per i quali si rende necessaria la conservazione e per gli stessi è previsto soltanto la categoria di "ristrutturazione edilizia".

L'intervento è individuato come UMI 2 è sottoposto ad edificazione diretta previa convenzione che regola i rapporti fra pubblico e privato per l'uso delle aree pubbliche e private di uso pubblico e per la sistemazione della porzione di vico Possenti interessata dagli interventi e che sarà oggetto di cessione gratuita all'A.C. e che consentirà di allargare la sede stradale e renderla più facilmente transitabile.

Al fine di consentire la ricomposizione volumetrica degli edifici privi di valore formale e materiale e delle superfetazioni esistenti, viene previsto un incremento di cubatura pari a 1000 mc., come detto sopra.

Per quanto all'UMI3 si è privilegiato il criterio della riproposizione degli allineamenti dei fronti principali storici, l'area era densamente edificata e costituiva un vero e proprio isolato, la proposta prevede un rarefazione della volumetria pre bellica fino ad una cubatura massima pari a 2.500 mc. che può essere utilmente inserita all'interno del perimetro di proprietà con la prescrizione di mantenere evidenti gli allineamenti storici su v. Angeloni e su v. F.lli Cairoli

La descrizione degli interventi delle UMI previste è inserita nelle NTA all'articolo 12.

Sono previsti interventi di manutenzione e ristrutturazione senza incremento di cubatura per gli altri fabbricati consolidati e in buono stato di conservazione compresi nell'isolato.

Per l'edificio prospettante su v. Mazzini, vera quinta architettonica, si prevede la possibilità di incremento volumetrico pari a 600 mc. per consentire, anche in questo caso, una ridefinizione del retro che si presenta frammentato e caotico.

L'ambito contraddistinto con BV1, già normato come detto sopra, viene mantenuto con le proprie volumetrie e caratteristiche formali.

Nella seguente tabella vengono sinteticamente riassunti i dati relativi alla distribuzione della capacità edificatoria:

CALCOLO CUBATURA DI PROGETTO

Cubatura UMI 1	**mc. 3.500**
Cubatura BV(1)	**mc 3.552**
Cubatura UMI 2	**mc. 1.000**
Cubatura UMI 3	**mc. 2.500**
Cubatura fabbricati esistenti	**mc. 49.550**
Cubatura incremento - completamento (plla 91)	**mc. 600**
TOTALE CUBATURA DI PROGETTO	**mc. 60.702**
Residuo cubatura disponibile (61.518-60.702)	**mc. 816**

****

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VIA ANGELONI

VIA ANGELONI VIA CAIROLI

VIA DELLE PORTELLE

MADE IN ...
MADE IN ...

VIA POSSENTI

AL 947 NH
TR 258212
CG 222ZX