

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Documento di Piano



AMBITO EX CASERMA DE CRISTOFORIS - INQUADRAMENTO TERRITORIALE



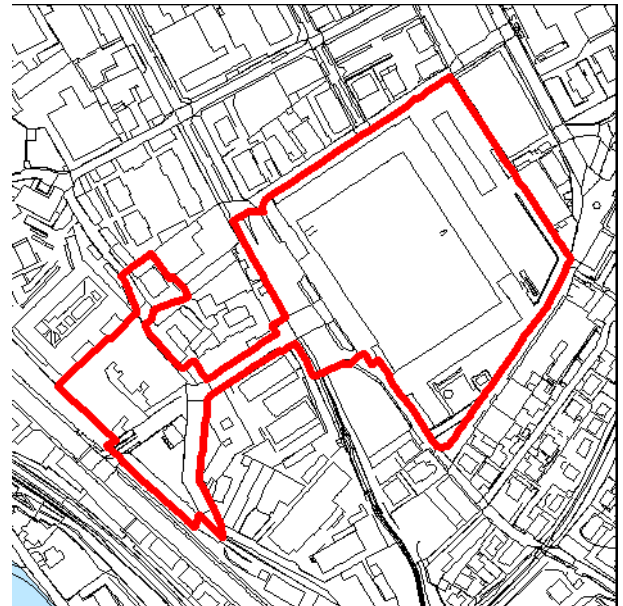
INFORMAZIONI

Superficie dell'ambito:	38538 mq
Proprietà:	Pubblico/Privata

LOCALIZZAZIONE DELL'AMBITO

L'ambito, posto in corrispondenza della parte di convalle delimitata dai tracciati ferroviari delle FNM e delle F.S., unitamente al tracciato viabilistico della Napoleona, è caratterizzato dalla presenza del complesso con funzione storica di caserma militare, ora sottoutilizzato, e dagli immobili dell'ex Tintoria Lombarda. I comparti, entrambi in attesa di un'organica e funzionale riqualificazione, dovranno rapportarsi all'edificato adiacente, ed in particolare per quanto riguarda l'area produttiva dismessa, l'intervento dovrà porsi come ricucitura con l'adiacente quartiere della Società Cooperativa Edificatrice.

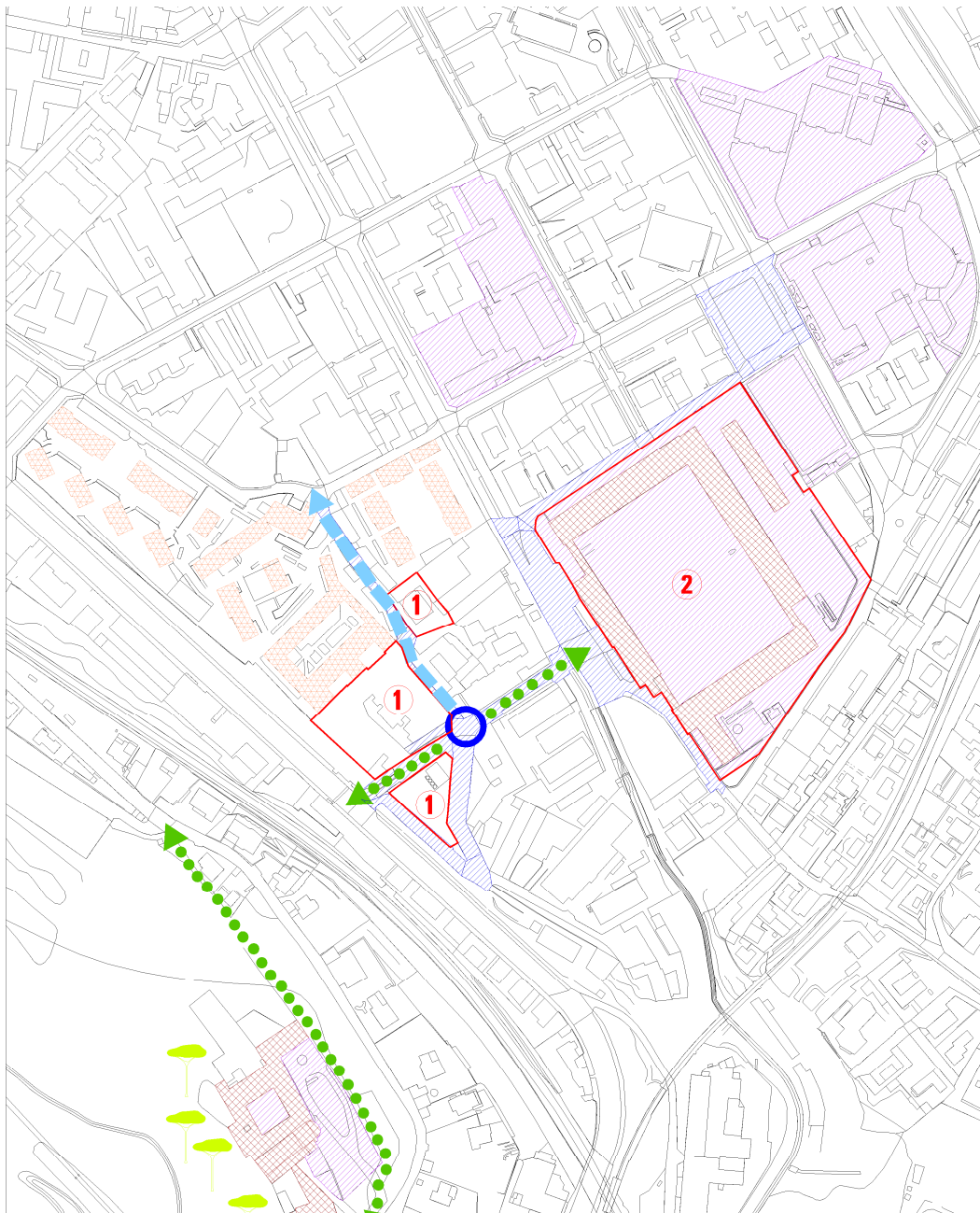
DESCRIZIONE DELL'AMBITO



Individuazione ambito	Vincolo monumentale
Spina Verde	Cautela monumentale
Dlgs 42/04	Vincolo idrogeologico



PROGETTO



INDIRIZZI PROGETTUALI

Gli esiti attesi dalla riqualificazione dell'ambito possono essere conseguiti con il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- **infrastrutturali** Occorrerà rivedere il sistema della viabilità d'accesso a servizio del comparto adeguando il calibro di via Castellini, unitamente alla dislocazione di un parcheggio pubblico/privato in corrispondenza della porzione di area adiacente al lavatoio, così da poter razionalizzare il sistema della sosta lungo la via medesima. L'intervento comporterà obbligatoriamente anche la riqualificazione con adeguamento, anche in termini di accessibilità, della scalinata che collega il piano della via Napoleona al piazzale Montesanto (dislivello di oltre 10 m.). Auspicabile è anche il ridisegno di quest'ultimo spazio in termini di identificazione ed attribuzione di funzioni.

- **insediativi ed ambientali** il progetto per l'area riferibile alla proprietà ex Tintoria Lombarda, attualmente di proprietà dell'Aler dovrà prevedere – accanto alla realizzazione di alloggi a canone sociale, convenzionato e moderato ed, eventualmente, edilizia convenzionata da assegnare in proprietà – una pluralità di funzioni terziarie e commerciali, che garantiscano un'adeguata offerta di servizi (relativamente alle funzioni commerciali unicamente in termini di esercizi di vicinato). Solo un'articolazione dell'intervento potrà garantire la giusta commistione funzionale che contribuisca a evitare la ghettizzazione e la creazione di episodi di disagio sociale. I caratteri dell'intorno suggeriscono di riproporre la tipologia cortilizia, allineata e determinata dai pregevoli interventi adiacenti della Società Cooperativa Edificatrice, e arricchita di corridoi liberi e attraversamenti di connessione degli spazi a verde.

Diverse sono le considerazioni relative all'ex Caserma De Cristoforis, per la quale ogni prefigurazione circa le possibili riconversioni non può prescindere da un coinvolgimento del Ministero della Difesa. Sicuramente il fabbricato ha insiti nell'ubicazione e conformazione attuale, un altissimo potenziale in ordine di allocazione di funzioni, servizi e spazi di uso pubblico o di interesse generale, che, previo coinvolgimento dell'organo statale, ben si coniuga con un possibile inserimento nella città di nuovi spazi da destinarsi a funzioni di eccellenza, anche connesse con il Campus Universitario previsto per l'area di S. Martino, alla cui definizione potrebbe contribuire un concorso di idee, di adeguato livello, può essere occasione, anzitutto culturale, di dibattito e di confronto sulle proposte per la definizione dei contenuti.

VALUTAZIONE PAESAGGISTICA

DESCRIZIONE DELL'AMBITO PAESAGGISTICO E RELAZIONE CON IL SISTEMA DELLE RETI ECOLOGICHE

L'ambito, localizzato nel tessuto urbano della parte sud della convalle, è caratterizzato dalla presenza del complesso della Caserma militare De Cristoforis, che in virtù della dimensioni e dell'impianto tipologico, nonché della memoria storica, è riconoscibile quale elemento di valenza simbolica ed identitaria.

L'ambito ricomprende inoltre l'area dell'ex Tintoria Lombarda.

Il contesto urbano in cui si colloca, presenta un valore paesaggistico non rilevante e risulta privo di elementi naturali; unica presenza di carattere naturalistico nell'ambito, è una piccola area a verde, adiacente alla Via Napoleona, che risulta fisicamente separata dalle reti ecologiche locali.

SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA



Grado di sensibilità bassa

INDIRIZZI PAESAGGISTICI

Riqualificazione e recupero del complesso della Caserma militare De Cristoforis da valorizzare quale importante esempio di architettura militare.

Riqualificazione dei comparti in armonia con i fabbricati circostanti, in particolare l'edificazione nell'area dell'ex Tintoria Lombarda dovrà porsi quale ricucitura con l'adiacente quartiere della Società Cooperativa Edificatrice.

Riqualificazione dei collegamenti con gli spazi aperti con potenziamento delle connessioni con il Campus Universitario e la valorizzazione della scalinata che collega la Via Napoleona al Piazzale Monte Santo.

Tutela e miglioramento della piccola area a verde adiacente alla Via Napoleona, come schermatura visuale e filtro ecologico.

Valorizzazione degli spazi aperti con opere finalizzate anche alla tutela di cannocchiali ottici e delle visuali sensibili.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

La progettazione degli spazi aperti (aree a verde urbano) potrà essere completata con la messa a dimora di filari, da realizzarsi prioritariamente con specie incluse negli elenchi del regolamento comunale del verde, allo scopo di ottenere schermature, nuovi scorci prospettici, ricomposizione di limiti destrutturati anche finalizzato ad un incremento complessivo della qualità paesaggistica dell'ambito. In tal senso si ritiene necessario preservare e ricomprendere nel ri-disegno dell'area il limitato popolamento arboreo esistente, che peraltro svolge una funzione di schermatura visuale e di filtro ecologico in relazione alla sovrastante e trafficata Via Napoleona.

La riconversione della ex Caserma De Cristoforis non potrà prescindere dalla conservazione della struttura esistente quale pregevole esempio di architettura militare.

Il posizionamento dei volumi di progetto che devono tenere conto della fascia d'inedificabilità prevista dalle norme di "polizia idraulica".

PARAMETRI DI ORIENTAMENTO PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI¹

PARAMETRI COMPARTO 1 (ex tinto-stamperia Lombarda)

Superficie territoriale	5576,55 mq	Indice territoriale	2.6 mc/mq
H max	16 m	Rapporto di copertura	50%
Destinazione Uso	Edilizia integrata - ERP		

* Rispetto all'indice attribuibile di 2.6 mc/mq, per i caratteri dell'intervento, il volume potrà usufruire dei criteri di premialità, a fronte di rilevanti benefici pubblici aggiuntivi strettamente legati alla promozione di edilizia bioclimatica e del risparmio energetico entro una ricercata qualità architettonica progettuale, nella misura del 15% come prevede la legislazione regionale in vigore.

PARAMETRI DI ORIENTAMENTO PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

PARAMETRI COMPARTO 2 (ex caserma De Cristoforis)

Superficie territoriale	25997,32 mq	Indice territoriale	esistente
H max	esistente	Rapporto di copertura	50%
Destinazione Uso	Servizi di interesse generale		

¹ Modifiche a seguito di Emendamento approvato con D.C.C. n. 74 del 20.12.2012 (Adozione PGT)

Le aree oggetto di riqualificazione o trasformazione sono potenzialmente soggette a fenomeni di insalubrità; per le stesse deve pertanto essere presentata idonea proposta di Piano di Indagine Ambientale preliminare, che consenta di verificare la salubrità dei suoli e sottosuoli ai fini del giudizio di risanamento (Titolo III, capitolo 2, punto 3.2.1 del Regolamento Locale d'Igiene Tipo).