REGOLE EDIFICATORIE DEGLI INSEDIATI «POLISSE»

La pianificata generale individua la perimetrazione delle superfici fondiarie destinate alla ristrutturazione degli isolati gravitanti ottorno ai due grandi tracciati stradali di via De Roberto/viadotto della c.a. 200 e dell'Asse Verde, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica conformi alle quantità indicate nelle tabelle di cui al comma 2 dell'art. 143 delle Norme Tecniche di Attuazione e nelle planimetrie allegate. Tali isolati sono ubicati ad ovest e a nord ed a est e sono destinati come dotazione di massimo sviluppo delle superfici fondiarie. Ciascun PUA dovrà prevedere adeguate riduzioni quantitative di tale perimetrazione al fine di ripartire il peso della superficie fondiaria, entro i limiti definiti nella suddetta tabella attraverso le opportune modifiche ai perimetri degli isolati, nel rispetto dei criteri qualitativi definiti nel successivo punto 1.

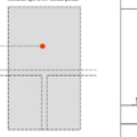
Le linee guida di seguito definite fanno riferimento ai seguenti requisiti prioritari:

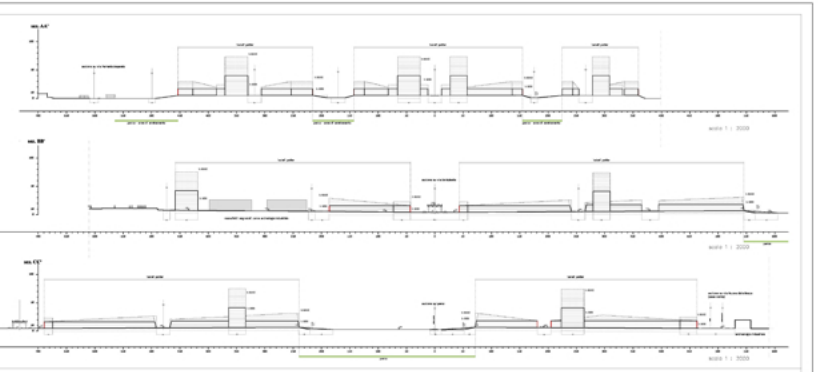
1. **Il piano** un disegno di suolo ed una regola di disposizione planivolumetrica degli edifici capaci di **generare un autentico trasformazione del Parco** non solo lungo la direttrice est-ovest ma anche lungo quella nord-sud, attraverso il potenziamento del sistema di connessioni paesaggistiche tra gli isolati che si trovano in tutto l'ambito, **ricucendo** il tessuto urbano esistente con il nuovo paesaggio tra spazi aperti e nuova edificazione e superando così la logica dei vuoti che la generazione storica di processi insediativi della zona orientale.
2. **Incentivare** una modificazione del suolo capace:
   - da **il mitigare alcuni problemi ambientali** connessi alla presenza della linea ferroviaria, consentendo la più facile realizzazione di attrezzature e servizi necessari **obbligatori**;
   - da **il migliorare la qualità complessiva del paesaggio urbano**, oggi fortemente condizionato dal sovrascorso funzionante della quota di suolo, accentuando morfologicamente la presenza del nuovo Parco e **ammodernare** il disegno urbano insediativo e planivolumetrico;
3. **perfezionare gli isolati di ristrutturazione urbanistica come** «**isolati-parco**» **ovvero isolati** «**aperti**» **sul Parco**, in modo da massimizzare il loro accessibilità e di una propria incorporazione entro gli spazi pubblici di un complesso di spazi interni di valore identitario;
4. **governare** nel disegno urbano l'**andamento plano-altimetrico degli edifici**, attraverso l'uso e la disposizione di una varietà di tipi edilizi capaci di garantire la migliore la seguente fertile con alcune componenti urbane e residenziali:
   - interne all'Ambito: dal viadotto della c.a. 142 e dall'Asse Verde, col quali vincono relazioni spaziali capaci di integrarli nel progetto di trasformazione, al sistema del verde di progetto con cui vincono un rapporto diretto capace di valorizzarlo la presenza diffusa;
   - esterne all'Ambito, a partire dalla cortina delle componenti residenziali che costeggiano il lato nord della ferrovia (via Nuova delle Brecce, viale Domenico Fontana, via Cleto Corleone), anche attraverso l'uso discreto ed accorto/misto di edifici alti.

Massimo inviluppo delle superfici fondiarie degli isolati polder

Interazione fra gli isolati polder e il disegno del parco

Schema tipo di un isolato polder





a) Tracciato, disegno e gerarchia della strada interna

- Il tracciato della strada interna è stato pensato come un asse viario continuo che:
  - in direzione nord-sud, connette con quelli individuati nella planimetria (tavola tav. 11 - Assi principali e assi secondari) della dell'Ambito 13 (via De Roberto e Asse verde), preferenziando l'attraversamento dei nuovi isolati di progetto, in particolare quelli che si realizzano negli altri isolati a cui la strada nord-sud che delimita ciascun isolato;
  - in direzione ovest-est, connette con quelli individuati nella planimetria (tavola tav. 11 - Assi principali e assi secondari) della dell'Ambito 13 (via De Roberto e Asse verde), preferenziando l'attraversamento dei nuovi isolati di progetto, in particolare quelli che si realizzano negli altri isolati a cui la strada nord-sud che delimita ciascun isolato.
- Ciascun isolato presa dove essere configurato anche come uno spazio pubblico attrezzato (a verde, sportivo, ludico, ecc.) in parte di tipo morfologico, funzionale e simbolico.
- Nel caso in cui la tipologia edilizia e la dimensione delle attività da insediare in ciascun isolato non consentano di realizzare l'attrezzatura suddetta, dovrà comunque essere garantito la realizzazione della strada interna e la cessione delle aree per attrezzature pubbliche.
- L'accesso ai parcheggi pertinenziali e pubblici interni di cui al successivo punto g) deve avvenire preferenzialmente dalla strada interna agli isolati.

1. binario/e merci/eventuali
2. strada di accesso interna nord-sud
3. verde pianta
4. strada a sezione ridotta destinata al traffico locale e alla connessione pedonale con il parco

b) Varchi principali e secondari di accesso all'interno degli isolati polder

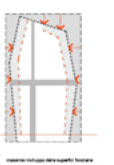
- I varchi indicati in planimetria costituiscono quelli principali di accesso all'interno degli isolati polder lungo il senso di strada indicato nella tavola. Essi sono destinati al passaggio pedonale e ciclabile e, in alcuni casi, anche carrabile e pedonali in ragione delle regole di edificazione di cui al successivo punto c.
- L'accesso alle parti interne e ciascun isolato, lungo il lato destinato alla fascia dell'impianto a verde, deve essere consentito:
  - attraverso i varchi pedonali ubicati in corrispondenza delle strade interne agli isolati;
  - in posizionamento di tali varchi deve garantire carrabilità ed consentire vista e sviluppo prefissibile di campo lungo la direzione sia ovest-est (in gli isolati e nord-sud (verso e dalla parte esterna del parco).

accessi dalla viabilità lenta di impianto

accessi dal parco

c) Edificazione di bordo dell'isolato polder e fattibilità di sovrassuolo

- I margini esterni delle superfici fondiarie di ciascun isolato polder in cui localizzare la nuova edificazione devono essere il risultato di una riduzione dei perimetri di massimo sviluppo indicati nella planimetria della tavola 12bis .ter. 1. Tale riduzione deve essere ottenuta attraverso l'arretramento dei nuovi edifici e in ogni caso è consentito ampliamento della superficie pubblica destinata alle strade e ai ciascuno spazi pubblici attrezzati, nonché alla realizzazione di attrezzature sul ciascun, rispettivamente, della dimensione massima della superficie fondiaria e della dimensione minima dei nuovi spazi pubblici, perlomeno quelle indicate nella tabella contenuta nel comma 2 dell'art. 143 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Tale arretramento dovrà privilegiare andamenti planimetrici di tipo curvilineo, capaci di dare luogo a spazi pubblici attrezzati e/o spazi aperti secondi degli spazi aperti ad esso correlati, capaci di determinare continuità visiva e integrazione (visiva, paesaggistica e funzionale) con le parti centrali del Parco, sulla base di quanto precisato negli elaborati.
- I nuovi edifici dovranno posizionarsi lungo i margini arretrati precedentemente definiti, in modo da determinare una linea di fronte edificato ad andamento curvo.
- L'intero spessore delle strade interne che delimitano ciascun isolato, comprensivo dei loro spazi di pertinenza e delle fronti edilizie risultanti dagli arretramenti suddetti, dovrà essere progettato nella sua configurazione ordinaria, anche laddove il PUA interessi soltanto un lato di ciascuna strada, sulla base delle regole indicate negli elaborati grafici allegati alle presenti norme, in particolare per quanto riguarda le condizioni di omogeneizzazione spaziale e di riconoscivo gradonato.



massimo inviluppo delle superfici fondiarie

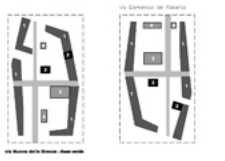
direttrici di arretramento

esemplificazione dei margini di arretramento

esemplificazione della disposizione degli edifici

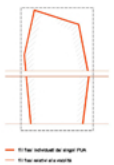
d) Tipi edilizi

- I tipi edilizi principali previsti per la nuova edificazione degli isolati sono i seguenti:
  1. edifici a torre per l'edificazione lungo lungo i margini degli isolati, distanti preferibilmente alla categoria a), e) e d) di cui all'art. 21 della Norme d'Attuazione e caratterizzati da una disposizione a fronti continue e discontinue: tale disposizione deve comunque determinare, attraverso la presenza dei pieni rispetto ai vuoti, una chiara riflessione e identificazione spaziale dell'isolato e dei rapporti tra spazi interni ed esterni e spazi aperti, perlomeno quelli che si affacciano sul Parco, per garantirsi una forte permeabilità visiva da di essi;
  2. edifici a torre per l'edificazione puntuale ed occasionale all'interno o lungo i bordi degli isolati, effettuata sulla base delle planimetrizzazioni, destinati alle categorie a) e c) della Norme Tecniche di Attuazione;
  3. edifici a padiglione e a tipologia mista (linea/padiglione), strettamente integrati con gli edifici in linea o localizzati in posizione singolare all'interno dell'isolato, destinati ad attività speciali di tipo collettivo (sportivi sulla categoria c) o ad attività di tipo a) e b) (commerciali, direzionali, ecc.);
  4. edifici per "alloggiamento di guardiani" e "strutture pubbliche o di uso collettivo" (in ripetuple sarà, destinati ad attività pubbliche o di uso pubblico) insediati nella categoria c) della Norme particolarmente, baccelloniffi lungo i margini discendenti dell'isolato, nella fascia di pertinenza delle strade che delimitano ciascun isolato e di quelle ad esse interne.



e) Ingombro degli edifici, massimo ingombro in altezza e sviluppo di costruzione disponibile tra altezze diverse

- Nella tabella sezioni relative, i 150 lineamenti definiscono l'inviluppo complessivo della nuova edificazione lungo i margini degli isolati polder. Con le definizioni delle altezze massime degli edifici e il rispetto di una regola di continuità morfologica disposte delle superiore nel assegnagno tali altezze massime, è possibile definire la massima ingombro in altezza possibile, non superiore alla media delle altezze massime ammesse (di cui alla longitudinale dell'isolato polder).
- Conformemente ai vincoli morfologici in altezze massime nei fronti stradali di via De Roberto, nell'asse verde e nel Parco esterno gli sottostanti disegnati dovranno essere rispettati dai nuovi edifici.
- Possono fare eccezione alla regola di continuità morfologica disposte delle superiore sia i nuovi edifici con tipologia a padiglione per edifici industriali (cfr. precedente punto d) laddove tale regola risulti incoerentemente irrealizzabile in ragione delle esigenze funzionali e spaziali delle attività da ospitare, sia quelli destinati a servizi pubblici attrezzature di carattere speciale (cfr. punto precedente), che possono emergere rispetto ai vincoli con gli isolati.
- Tutti i nuovi edifici dovranno essere localizzati in modo da:
  - garantire la massima permeabilità visiva dei fronti edificati destinati ad ospitare residenze della sede sovrastite della strada esterna che delimitano ciascun isolato dalla fronti edilizie e dalle facciate lei ospitare (con particolare riferimento agli accessi agli edifici, alle attività commerciali ai piani terra, alle "attrezzature di uso pubblico" (2) previste nella parte centrale degli isolati, ecc.) e alle relazioni tra loro accessibilità, (3) devono essere previste adeguate sistemazioni (4) di accesso ai nuovi edifici (2) (per le esigenze di carrabilità dei negozi), di accesso da parte dei mezzi di soccorso, di accesso di servizio alle attrezzature, ecc.) e integrate con il disegno della viabilità privata generando coerenze l'ambiente ecotipologico e l'uso pubblico diffuso degli spazi di pertinenza della strada esterna.

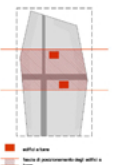


fil fisso individuati dai singoli PUA

fil fisso arativi alla viabilità

f) Massimo ingombro in altezza e posizionamento degli edifici a torre

- Nella schema a nella sezioni relative, i fili indicati in rosso definiscono anche l'inviluppo complessivo degli edifici con tipologia a torre in coerenza all'interno degli isolati.
- Tale inviluppo complessivo risulta indicato la linea entro la quale collocare tali edifici anche attraverso soluzioni integrate con altri edifici.
- Il posizionamento e l'altezza degli edifici a torre dovrà rispettare alla conservazione di alcuni coni visuali, in particolare quelli individuati nella tavola contenuta «coni visuali» che si riflettono in una QS.



edifici a torre

fascia di posizionamento degli edifici a torre

g) Sistemazione della superficie d'imposta degli edifici e trattamento degli spazi esposti a sparti

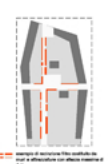
- Le superfici d'impianto degli edifici e dell'intorno lungo punto esterno inviluppo di una quota non inferiore a 2.00 e non superiore a 4.00 metri per consentire la realizzazione di parcheggi interrati pertinenziali e pubblici e di altre superfici non residenziali e attrezzature degli isolati.
- Tale modifica di quota dovrà quindi di norma essere attuata all'entro superficie fondiaria dell'isolato e dovrà pervenire ai confini/punti interessate fino alla quota stradale in corrispondenza delle strade che delimitano ciascun isolato.
- In corrispondenza delle strade che delimitano gli isolati le soluzioni di raccordo della differenza di quota tra l'interno e l'esterno dell'isolato (in termini di adeguata pendenza delle rampe, di sistemazione delle aree di pertinenza, di accesso ai nuovi edifici) dovranno essere progettate in modo integrato – da un punto di vista paesaggistico, fruitivo e gestionale – con il disegno dell'eventuale spaziale delle strade stesse, dei loro spazi di pertinenza e delle fronti edilizie, così come previsto nel precedente punto c.
- Le soluzioni progettuali adottate/ degli interventi previsti dal ciascun PUA, garantire che la realizzazione dei necessari parcheggi pertinenziali e pubblici interni agli isolati venga attuata nel massimo rispetto dei vincoli di ciascun consegue prodotti della costruzione dei nuovi edifici, compatibilmente con i processi di bonifica necessari.

direttrici di arretramento dell'inviluppo degli isolati polder

spazio di arretramento che costituisce la parte a ovest/di cui attraversare pubblicine e del uso pubblico

h) Trattamento dei margini e degli spazi aperti pertinenziali ed esterni agli isolati polder

- L'angle le strade che delimitano gli isolati di cui al precedente punto e., devranno essere provvisti soluzioni architettoniche e ambientali di separazione tra spazi privati e pubblici in grado di garantire un una efficace continuità visiva con gli spazi privati.
- Tale separazione dovrà essere realizzata in modo permeabile.
- In tali strade le soluzioni che attraversano ciascun isolato dovranno essere delle recinzioni filtro con cancelli o muri di altezza non superiori di norma a 6 metri, ma capaci di edifici per attrezzature e servizi ed 1 piano e di analoga altezza, assumibili come elementi di separazione tra spazi privati e spazi pubblici, ma anche come occasioni alla percezione di adeguati spazi pubblici a pertinenza delle strade interne in cui collocare e piccolare l'effusio di tali attività pubbliche o di uso pubblico.
- La sistemazione degli spazi aperti privati, compatibilmente con le esigenze funzionali e spaziali delle attività da ospitare, dovrà essere tale da massimizzare la permeabilità visiva degli spazi interni ed esterni (cfr. precedente punto g), dovrà garantire una densità arborea e arbustiva per rispettivamente 40 alberi/ha e 60 arbusti/ha.
- Le sistemazioni ambientali di tali spazi pertinenziali dovranno essere concepite in modo da integrazione e ambientali con una quelle previste per il complesso delle superfici fondiarie di ciascun isolato e con quelle previste per gli spazi pubblici esterni alle strade interne ed esterne agli isolati.

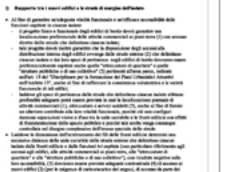


percorso di raccordo fino modificato da inserire attrezzature con attacco massimo di 4 m

spazi aperti privati

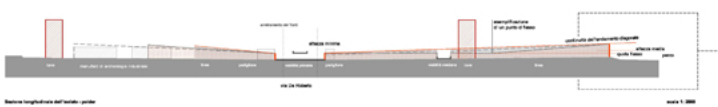
i) Rapporto tra i nuovi edifici e le strade di margine dell'isolato

- Al fine di garantire un'adeguata visibile funzionale e sorveglianza accessibilità delle funzioni esposte in ciascun isolato:
  - l'angle le strade che delimitano gli isolati di cui al precedente punto e., devranno essere provvisti soluzioni architettoniche e ambientali di separazione tra spazi privati e pubblici in grado di garantire un una efficace continuità visiva con gli spazi privati.
  - Tale separazione dovrà essere realizzata in modo permeabile.
  - In tali strade le soluzioni che attraversano ciascun isolato dovranno essere delle recinzioni filtro con cancelli o muri di altezza non superiori di norma a 6 metri, ma capaci di edifici per attrezzature e servizi ed 1 piano e di analoga altezza, assumibili come elementi di separazione tra spazi privati e spazi pubblici, ma anche come occasioni alla percezione di adeguati spazi pubblici a pertinenza delle strade interne in cui collocare e piccolare l'effusio di tali attività pubbliche o di uso pubblico.
  - La sistemazione degli spazi aperti privati, compatibilmente con le esigenze funzionali e spaziali delle attività da ospitare, dovrà essere tale da massimizzare la permeabilità visiva degli spazi interni ed esterni (cfr. precedente punto g), dovrà garantire una densità arborea e arbustiva per rispettivamente 40 alberi/ha e 60 arbusti/ha.
  - Le sistemazioni ambientali di tali spazi pertinenziali dovranno essere concepite in modo da integrazione e ambientali con una quelle previste per il complesso delle superfici fondiarie di ciascun isolato e con quelle previste per gli spazi pubblici esterni alle strade interne ed esterne agli isolati.

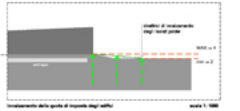


j) Rapporto tra i nuovi edifici e le strade di margine dell'isolato

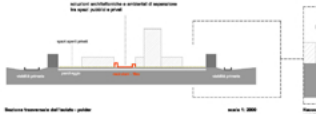
- Al fine di garantire un'adeguata visibile funzionale e sorveglianza accessibilità delle funzioni esposte in ciascun isolato:
  - l'angle le strade che delimitano gli isolati di cui al precedente punto e., devranno essere provvisti soluzioni architettoniche e ambientali di separazione tra spazi privati e pubblici in grado di garantire un una efficace continuità visiva con gli spazi privati.
  - Tale separazione dovrà essere realizzata in modo permeabile.
  - In tali strade le soluzioni che attraversano ciascun isolato dovranno essere delle recinzioni filtro con cancelli o muri di altezza non superiori di norma a 6 metri, ma capaci di edifici per attrezzature e servizi ed 1 piano e di analoga altezza, assumibili come elementi di separazione tra spazi privati e spazi pubblici, ma anche come occasioni alla percezione di adeguati spazi pubblici a pertinenza delle strade interne in cui collocare e piccolare l'effusio di tali attività pubbliche o di uso pubblico.
  - La sistemazione degli spazi aperti privati, compatibilmente con le esigenze funzionali e spaziali delle attività da ospitare, dovrà essere tale da massimizzare la permeabilità visiva degli spazi interni ed esterni (cfr. precedente punto g), dovrà garantire una densità arborea e arbustiva per rispettivamente 40 alberi/ha e 60 arbusti/ha.
  - Le sistemazioni ambientali di tali spazi pertinenziali dovranno essere concepite in modo da integrazione e ambientali con una quelle previste per il complesso delle superfici fondiarie di ciascun isolato e con quelle previste per gli spazi pubblici esterni alle strade interne ed esterne agli isolati.



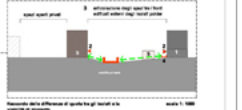
Sezione longitudinale dell'isolato - polder



Arretramento della quota di impianto degli edifici



Sezione trasversale dell'isolato - polder



Rapporto tra le differenze di quota tra gli isolati e le viabilità di impianto