

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

### ***1. L'ambito di intervento***

L'ambito è oggi caratterizzato da ampi lotti liberi compresi tra capannoni industriali e da una viabilità sfrangiata con spazi pubblici non disegnati.

I confini naturali dell'ambito comprendono l'intero lotto del deposito della linea metropolitana 1 e sono definiti dal Campo volo a nord, da corso Pastrengo, dalla Certosa Reale e dal parco Dalla Chiesa a ovest, da Via Torino e corso Francia a sud, da corso Antony a est, come meglio evidenziato nella tavola normativa.

### ***2. Obiettivi di piano***

L'ipotesi di trasformazione si inserisce entro il tema de *I Bordi della città*.

L'area di via De Amicis si configura come luogo delle relazioni tra la città costruita e l'area verde del Campo Volo, del parco della Dora e del territorio agricolo, tra corso Francia e il Campo Volo, tra il quartiere di Borgata Paradiso e il centro allargato.

Il progetto, conferma la pluralità di funzioni presente nell'ambito.

L'ipotesi di intervento coinvolge sia parti già costruite e compromesse sia lotti ancora liberi e promuove un progetto di riqualificazione complessiva che prevede: il lavoro, purché compatibile con la residenza, le case e i servizi, come ulteriore opportunità di integrazione per il quartiere e di modificazione del tessuto urbano esistente.

### ***3. Motori di trasformazione***

Possono essere così schematicamente riassunti:

#### Il progetto di rifunionalizzazione dell'ex Ospedale Psichiatrico della Certosa:

Per la Certosa si individuano ipotesi di rifunionalizzazione volte a recuperare il patrimonio architettonico e ambientale e a valorizzare il peso e il ruolo di Collegno a scala metropolitana.

La vasta area nel cuore della città è dedicata a servizi di carattere culturale ed è coinvolta in numerosi progetti volti a promuovere il parco a molteplici usi e ad incentivarne la fruizione.

Formazione, arte e attività socioculturali descrivono le nuove funzioni previste (Corsi di specializzazione dell'Università degli Studi, Diploma transfrontaliero sui polimeri, Museo di antropologia ed etnografia, Archivi scientifici dell'Università, Museo di anatomia umana, Museo dell'uomo, Scuola media superiore ....)

Il parco Dalla Chiesa: molti sono i progetti che coinvolgono l'area parco, alcuni già realizzati e in parte finanziati dalla Provincia come il progetto "dove la città incontra il parco"; essi hanno insieme scopo didattico e di incentivo alla fruizione del parco.

Lo spazio attrezzato per il gioco e lo sport e la nuova piazza del Vascone promuovono il parco Dalla Chiesa a molteplici usi.

Il progetto di recupero delle ex acciaierie Mandelli: la trasformazione dell'impianto dismesso in Parco della storia industriale prevede il recupero di parte delle fonderie, che potranno ospitare una serie di attività di servizio comune alle imprese e alla cooperazione sociale, un centro fieristico, alcuni *show room* e attività di servizio per il tempo libero, così come attività commerciali.

La qualificazione e specializzazione delle produzioni e la mediazione tra domanda e offerta di lavoro si pongono come elementi qualificanti dell'ipotesi di trasformazione.

La proposizione del parco prefigura un percorso museale *open air* e definisce, al limite meridionale del Parco Dalla Chiesa, un nuovo ambito a servizi di interesse generale.

La nuova via Tampellini: elemento di raccordo con il nuovo ponte sulla Dora, la via consentirà di servire le tre aree produttive di Collegno – statale 24, Rosa Luxemburg e De Amicis – e definirà il nuovo attraversamento nord-ovest, sud-est raccordando lo svincolo tangenziale di Collegno al corso Marche.

Questo impianto viabilistico, alternativo al corso Francia, sgraverà la via De Amicis dal traffico di attraversamento.

La linea 1 di metropolitana interrata: congiungerà Collegno alle principali Stazioni ferroviarie di Torino.

La stazione di testa sarà localizzata in corrispondenza dell'incrocio tra la via Fermi e la via De Amicis, dove nascerà il nodo di interscambio con il parcheggio di auto e la stazione degli autobus di linea intercomunale, luogo privilegiato dello scambio e della mobilità.

Il deposito della metropolitana è previsto nell'area compresa tra il corso Pastrengo, il magazzino comunale e il Campo Volo.

La trasformazione del Campo volo a verde pubblico: il verde pubblico a scala sovracomunale si affiancherà all'attuale destinazione di aeroporto turistico, scuola di volo e sede della Protezione Civile.

La riqualificazione dei corsi Antony e Montello propone questi assi come connessione tra i parchi di Collegno - Parco agronaturale della Dora, parco Dalla Chiesa, il Campo Volo, e il parco dell'Università di Grugliasco.

Il progetto di valorizzazione dello spazio verde, che prevede anche l'inserimento di una piazza del mercato attrezzata, ricuce i percorsi pedonali e ciclabili est- ovest.

#### **4. Il progetto**

Il progetto prevede la riqualificazione dell'ambito e investe sia il tessuto esistente sia il territorio non edificato posto a nord di via De Amicis.

Le aree a servizi definiscono il nuovo disegno urbano.

Il nodo di interscambio della metropolitana dà luogo ad una nuova centralità, rafforzata dal progetto attraverso la realizzazione di una piazza dove, oltre all'ampio parcheggio e le uscite della metropolitana, troveranno localizzazione nuovi edifici pubblici.

Via De Amicis diventa così asse di condensazione e nuovo asse urbano di collegamento tra diverse funzioni pubbliche - il parco Dalla Chiesa e la Certosa reale, l'area dell'ex acciaieria Mandelli, la nuova piazza e corso Antony .

A nord, la nuova via Tampellini costeggia il Campo Volo e connette il corso Marche al corso Pastrengo; essa segna la fine della città costruita.

Il disegno dell'infrastruttura prevede la realizzazione di tratti interrati tali da permettere la continuità del verde: lo spazio aperto e il verde del Campo Volo sono così collegati direttamente e pedonalmente con la città.

Come rappresentato nel progetto possibile l'intervento disegna infatti una parte di città che dirada verso il parco, lasciando man mano spazio al verde che entra in città.

## **5. Le Relazioni**

### Relazioni per i luoghi del lavoro

La destinazione d'uso i luoghi del lavoro, che raggruppa le tradizionali categorie terziario, produttivo e commerciale, propone un diverso modo di concepire gli spazi destinati alla produzione, alla commercializzazione, alla ideazione e trasmissione delle informazioni, così come un diverso modo di rileggere le relazioni tra questi luoghi e la vita della città.

Obiettivo del piano è la promozione di una maggiore attenzione progettuale per questi luoghi, volta a recuperare la capacità di rappresentazione e il significato di visibilità urbana dei manufatti destinati al lavoro.

In questo senso, diventa prioritario il rapporto degli edifici con la strada, con lo spazio pubblico e con gli altri stabilimenti.

L'attenzione all'uso di materiali diversificati, l'adozione di tecniche costruttive adeguate, il ricorso ad una architettura più attenta alle compatibilità ambientali, la composizione di facciata, la definizione della superficie esterna come *pelle* sono tutti elementi che concorrono a definire i luoghi del lavoro come luoghi urbani di progetto.

### Relazioni per le case

#### case basse

Le nuove case si collocano in prossimità del Campo volo, tra spazi verdi alberati. Esse, circondate da giardini e cortili, daranno luogo a parti di città poco dense; su strada il limite tra spazio pubblico e spazio privato dovrà essere realizzato da siepi e elementi verdi eventualmente supportati da recinzioni a giorno.

#### case basse per le quali è previsto l'allineamento su strada

Solo lungo le strade e le piazze ove sulle tavole di piano sia specificatamente indicato *l'allineamento su strada delle case*, fatto salvo il medesimo indice edificatorio dell'ambito normativo case basse, potrà essere raggiunta un'altezza di cinque piani (4+1) invece di tre (2+1); le case dovranno segnare con il disegno dei fronti i fili urbani; dovranno altresì essere previsti ampi marciapiedi a definizione del rapporto con la strada.

### Relazioni per Via De Amicis

Il progetto di modificazione dell'ambito gravita lungo la via De Amicis che, grazie alla modificazione della sezione, si trasforma in viale alberato attrezzato con pista ciclabile: la via, grazie alle diverse attività inserite lungo il percorso e alle molteplici funzioni già esistenti, assumerà un carattere più propriamente urbano.

Obiettivo dell'ipotesi di trasformazione è sia la limitazione del traffico e dell'impatto acustico dello stesso, sia la volontà di estendere a tutta la via il carattere di centralità che nasce intorno alla piazza del nodo di interscambio della metropolitana.

Il nuovo filare di alberi, posto asimmetricamente su un solo lato della via, permetterà inoltre di filtrare il rapporto con gli stabilimenti preesistenti.

Intorno al nodo di interscambio si definisce una piazza pubblica con servizi di particolare rilievo - *luogo dello scambio e della comunicazione*.

Si tratta dell'ambito immediatamente a ovest del parcheggio di interscambio della metropolitana, i cui confini sono definiti da via Richard e via De Amicis.

L'ambito è oggetto di *concorso di progettazione*.

La sistemazione della nuova piazza di interscambio dovrà rispettare i fili strada previsti lungo le vie; in tal senso potranno essere previsti filari di alberi o altri elementi che consentano di sottolineare il filo strada (pensiline, pannelli o schermi verticali per la pubblicità).

Il luogo dello scambio e della comunicazione dovrà essere disegnato da due principali edifici pubblici da destinarsi rispettivamente a dimora provvisoria e mediateca.

Così come definito nel progetto possibile, la dimora provvisoria si colloca ad angolo su via Richard e via De Amicis.

L'edificio a tre piani fuori terra dovrà segnare i fili stradali e dovrà essere messo in rapporto con via De Amicis e con la piazza, anche attraverso portici e superfici vetrate.

La mediateca svolge la doppia funzione di consentire l'accessibilità allargata all'informazione e di garantire il necessario grado di sicurezza agli spazi pubblici circostanti, data la prossimità dei parcheggi e delle uscite della metropolitana; a tal fine dovranno essere previsti orari di fruizione estesi alle ore notturne.

L'edificio, vista la sua funzione di largo uso collettivo, dovrà essere un edificio coglibile da ogni punto di vista, pensato come segnale di invito alla fruizione della piazza retrostante e come *vetrina* eloquente delle attività di servizio che all'interno si localizzeranno.

#### Relazioni per l'area di ricucitura Mandelli

*Progettazione strategica (art. 21 delle Norme Generali)*

*Piano particolareggiato - progetto di fattibilità*

Sulla scorta di quanto individuato dal progetto possibile, l'intervento dovrà prevedere la sistemazione complessiva dell'ambito, riorganizzato in funzione dell'apertura della nuova via e della trasformazione della adiacente area delle acciaierie Mandelli.

I nuovi edifici dovranno essere destinati a edilizia residenziale pubblica e luoghi del lavoro; il piano individua l'ambito come sede idonea per la localizzazione di attività di tipo terziario e/o ricettivo.

L'intervento dovrà prevedere un'organizzazione planimetrica distribuita in una serie di edifici, al fine di evitare costruzioni troppo massicce e di contribuire ad un'adeguata articolazione dello spazio urbano.

I manufatti potranno avere altezze diverse, mai superiori ai 5 piani fuori terra (4+1) pari a 17 metri.

La superficie lorda di pavimento complessiva a destinazione residenziale è di mq 5.000, mentre quella destinata a luoghi del lavoro è pari a 7.500 mq.

I nuovi edifici dovranno definire i fronti strada lungo via De Amicis e corso Pastrengo e realizzare una piazza pavimentata in grado di ridefinire l'ingresso al parco Dalla Chiesa e di porsi in relazione all'area di trasformazione delle ex acciaierie Mandelli.

Così come previsto dall'art. 21.a delle Norme Generali, l'ambito è sottoposto a preventiva redazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, o, su

richiesta dei privati, a preventivo progetto di fattibilità da redigersi attraverso concorso di progettazione.

Nel caso in cui le proprietà dei luoghi del lavoro esistenti non intendessero intervenire, il progetto complessivo di trasformazione, così come previsto dall'art. 21.a delle Norme generali, dovrà tenere conto dello stato di fatto, assumendolo come elemento di progetto.

Per tali edifici saranno ammessi esclusivamente interventi di conservazione del tessuto edilizio e destinazioni compatibili alla destinazione d'uso residenziale.

#### Via Fermi

La rilocalizzazione dell'impresa ELBI consente di rivedere la sistemazione del lotto con la parziale demolizione di una parte dello stabilimento volta a realizzare una nuova piazza.

Il nuovo spazio pubblico permetterà di garantire la necessaria permeabilità del lotto e di realizzare una maggiore relazione tra spazio privato e spazio pubblico.

La piazza è dunque definita dal ridisegno dei fronti interni della ELBI e si conclude a est con il piccolo edificio esistente di cui è prevista la dismissione a servizi.

La nuova piazza si estende oltre la via, dove è prevista la realizzazione di una stazione di capolinea per autobus intercomunali che contribuirà alla definizione della piazza.

La progettazione delle parti da modificare e rifunzionalizzare dovrà rispettare il carattere (composizione, materiali, colori...) dell'edificio esistente della Elbi, che ben interpreta e rappresenta verso l'esterno l'immagine aziendale.

Lungo via Fermi sarà possibile localizzare nuovi edifici destinati a luogo per il lavoro nel rispetto dei fili e allineamenti indicati dalla tavola di inquadramento normativo.

Le facciate arretrate rispetto al filo strada, dovranno prevedere che lo spazio pubblico così ricavato sia destinato ad accoglienza dei clienti, proponendo eventuali strutture leggere di copertura frangisole - pioggia, ed a parcheggio pubblico.

#### Via Richard

La strada, che collegherà via Antonelli con la nuova via Tampellini, attraverserà tessuti urbani differenti.

Su di essa infatti, nei pressi del corso Francia, verso la città, si affacciano edifici dedicati ai luoghi del lavoro, mentre verso via Tampellini, superata la piazza dello scambio e della comunicazione, il progetto prevede case disposte nel verde in relazione alla vicinanza con la grande area verde del Campo Volo.

Superata via De Amicis, gli edifici pubblici previsti a definizione della piazza, dovranno, lungo la via, recuperare un rapporto meno monumentale, più domestico, in relazione alla prossimità con la zona residenziale.

*Progettazione strategica (art. 21 delle Norme Generali)*

*Piano particolareggiato - progetto di fattibilità*

Una piazza- la piazza delle case - segna l'incrocio tra via Richard e via Tommaseo e si costruisce attraverso case su strada.

Data la prossimità con il Campo Volo, intorno alla piazza si dovrà produrre una progressiva rarefazione dell'edificato e un progressivo incremento della messa a dimora di alberi a basso e alto fusto; qui il parco si insinua estendendosi verso la città costruita e la via Richard diventa pedonale.

Così come previsto dall'art. 21.a delle Norme Generali, l'ambito è sottoposto a preventiva redazione di Piano Particolareggiato di iniziativa

pubblica, o su richiesta dei privati, a preventivo progetto di fattibilità da redigersi attraverso *concorso di progettazione*.

#### Via Tommaseo

Il progetto prevede che la via divenga il collegamento tra il verde e lo sport del corso Antony, il verde del Campo volo che si insinua tra le case – *il parco entra in città* - e ancora i luoghi del lavoro esistenti e previsti.

Alfine di garantire una maggiore compatibilità con la presenza residenziale, i luoghi del lavoro di nuovo impianto, derivanti della modificazione del tessuto urbano, dovranno essere caratterizzati dal prevalere della funzione terziaria e della attività di servizio rispetto a quella specificatamente manifatturiera. In particolare la funzione terziaria dovrà localizzarsi verso l'ambito residenziale.

La via dovrà essere segnata da elementi vegetali laddove attraversa il parco o dove le case si arretrano rispetto al filo strada, altrimenti dovrà essere segnata dalle facciate delle aziende poste sul fronte strada e dalle facciate delle case su strada previste sulla piazza che conclude la via.

Sul lato opposto, la via Tommaseo si attesta in corrispondenza dello stabilimento Sandretto.

Il progetto per l'area a servizi – *il parco entra in città* - dovrà essere definito attraverso *concorso di progettazione*.

#### Corso Fratelli Cervi

La traccia incompiuta di corso Fratelli Cervi viene proseguita a connettersi con la nuova via Tampellini e la strada statale 24 attraverso l'itinerario nel parco.

La nuova viabilità corre tangente all'area a servizi destinata ad attività ricreative ed allo svago compresa tra il Campo volo e il parco Dalla Chiesa, al Deposito della Metropolitana e all'area verde del Campo Volo.

La definizione architettonica degli edifici che segnano il corso dovrà segnalare il progressivo ingresso in città.

#### Corso Pastrengo

Corso Pastrengo è l'asse che corre tra l'ambito di trasformazione di via De Amicis e il parco Dalla Chiesa; esso assume pertanto un importante ruolo di rapporto fra le due aree.

Con l'abbattimento del muro dell'ex ospedale psichiatrico il corso ed il parco hanno perso la loro originaria definizione e la fascia compresa tra il ciglio stradale e l'antico muro si pone oggi come ambito da riqualificare e valorizzare.

Particolare rilievo riveste l'ampia area a servizi, prevista nell'ambito sottostante il deposito della metropolitana, preposta a ospitare un *parcheggio pubblico, area sosta camper e servizi connessi*.

Quest'area a servizi, si pone come elemento di relazione tra il parco Dalla Chiesa e il Campo volo, tra la città consolidata e l'area di trasformazione dei bordi della città.

Il progetto per l'area dovrà essere definito attraverso *concorso di progettazione*.

### **6. Ambiti normativi**

**i luoghi del lavoro** descrive quei luoghi dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo, siano essi uffici, magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o commercio.

I luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto, sono distinti in due categorie, mentre per i nuovi impianti non è prevista alcuna distinzione.

La categoria P comprende ciò che è relativo alle attività industriali e a quelle artigianali produttive, alle attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la commercializzazione dei prodotti aziendali o affini, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime.

La categoria T comprende ciò che è relativo alle attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, ai pubblici esercizi, all'artigianato di servizio, alle libere professioni, al credito e delle assicurazioni, alla direzionalità, alla ricettività alberghiera, alle attività congressistiche ed espositive, alla cultura e al tempo libero.

Nell'ambito normativo i luoghi del lavoro potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente nel rispetto dell'art. 14 delle norme generali e di modificazione del tessuto urbano laddove individuato sulla tavola normativa. La trasformazione tra luogo del lavoro P e luogo del lavoro T è sempre ammessa previo reperimento o monetizzazione delle aree a servizi, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento.

Sono ammessi in ambito normativo -i servizi- lungo la nuova via Tampellini impianti di distribuzione di carburanti, così come classificati all'art. 4 della L.R. 23.4.99, n. 8 "Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione" e nel rispetto del D.L. 11.02.98, n.32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti...". Le aree destinate a tali funzioni dovranno prevedere corsie di accelerazione e decelerazione per l'ingresso e l'uscita. Sono inoltre ammessi all'interno dell'ambito i luoghi del lavoro impianti per la distribuzione di carburanti ad uso privato ed esclusivo delle imprese.

**case basse** descrive i luoghi della città in cui sono prevalenti o previste le case con un numero massimo di tre piani fuori terra, con giardino o cortile, affaccio diretto su strada o arretrate. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente e di modificazione del tessuto urbano. Le case potranno avere numero massimo di tre piani. Le case basse per le quali è previsto l'allineamento su strada, ove sulle tavole di piano sia specificatamente indicato *l'allineamento su strada delle case*, fatto salvo il medesimo indice edificatorio, potranno avere un numero massimo di cinque piani. Destinazione principale: le case.

**case alte** descrive i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di otto piani fuori terra caratterizzate da ampi spazi liberi dedicati a giardino o cortile comune. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale: le case.

**case alte su strada** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di piani fuori terra pari a otto; esse sono disposte lungo il filo stradale e segnano un fronte tendenzialmente continuo. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale: le case.

**le aree di ricucitura** descrive alcuni luoghi specifici della città consolidata che possono attivare relazioni significative fra differenti parti di città. In questo ambito normativo potranno essere realizzate interventi di modificazione del tessuto urbano realizzando case e servizi.

**strumento urbanistico esecutivo** individua i luoghi della città ove le modificazioni sono definite da strumento urbanistico esecutivo in corso di validità, le cui modalità di intervento sono riportate all'interno di norme di attuazione specifiche, allegate; in

questo ambito sono inoltre ricomprese le proposte di Piano Esecutivo Convenzionato già presentate alla data di adozione del presente strumento, congruenti con Progetti di fattibilità già approvati dal Consiglio Comunale.

**i servizi** descrive i luoghi destinati a servizi, specificandone la denominazione, che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi urbani intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città. Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alle previsioni del progetto.

#### **Servizi derivanti dalla modificazione del tessuto urbano:**

Al fine di introdurre un parametro perequativo tra le diverse destinazioni definite dal piano, la dismissione a servizi sarà così garantita: Luoghi del lavoro: dismissione in ragione del 48% della superficie territoriale; Case alte, case alte su strada e case basse: dismissione in ragione del 76% della superficie territoriale. La superficie da dismettere a servizi verifica quanto previsto dall'art. 21 della legge 56/77. *Nel caso di modificazione del tessuto urbano, il mutamento di destinazione d'uso da luogo del lavoro P a luogo del lavoro T senza incrementi di slp, non conduce a ulteriori cessioni o monetizzazioni di aree a servizi. In caso di incrementi di slp vale quanto previsto all'art. 6.1 Modalità di intervento.*

#### **Servizi derivanti dalla modificazione del tessuto edilizio esistente:**

la superficie a servizi da dismettere o da monetizzare è pari alla quota prevista dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i. ossia 29 mq ad abitante per le case, il 10% della superficie fondiaria per i luoghi del lavoro della categoria P; l'80% della superficie lorda di pavimento per i luoghi del lavoro della categoria T. La trasformazione da luogo del lavoro P a luogo del lavoro T conduce alla dismissione di area a servizi o a monetizzazione della pari quantità, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento. Su una superficie territoriale di mq. 1.188.842, la superficie complessiva destinata a servizi all'interno de I bordi della città le Aree di via De Amicis è pari a mq. 427.083. Il progetto individua e nomina le aree a servizi: *giardino attrezzato*, mq 882; *giardino attrezzato*, mq 2.608; *verde pubblico*, mq 4.690; *parcheggio via Manzoni*, mq 8.212; *giardino attrezzato via Manzoni, via Tommaseo*, mq 5.302; *parcheggio via Tommaseo*, mq 1.803; *l'area Mandelli* destinata a Parco della storia industriale con superficie pari a 39.303 mq, *parcheggi pubblici, area sosta camper e servizi connessi*, con superficie pari a mq. 30.502 + mq 24.577; *il luogo dello scambio e della comunicazione* con superficie pari a mq. 24.280, *la piazza delle case* pari a mq 2.129; *verde pubblico* 6.408; *prato alberato*, mq 4.208, *il parco entra in città* con superficie pari a mq 46.416; *fascia antinquinamento*, mq 3.247; *l'area del deposito della metropolitana* mq. 175.019; *area di possibile espansione metropolitana*, mq 12.994; *verde attrezzato e parcheggio* mq.1.382 + mq 3.615; *orto botanico*, mq 5.525; *parcheggio alberato*, mq 3.322; *lo spazio pubblico all'interno dell'area Elbi* con superficie pari a mq. 4312; *la piazza dell'area di ricucitura* con superficie pari a mq. 2.700; *il percorso attrezzato a servizi* lungo via De Amicis pari a mq 8647; *parcheggi regolamentati su strada*, mq 5.000.

Per la realizzazione degli interventi pubblici devono essere rispettare le procedure previste dalla legge quadro in materia di lavori pubblici, n.109/94 e s.m.i., mentre per gli ambiti individuati nella tavola di Inquadramento normativo, gli interventi sono soggetti a concorso di progettazione obbligatoria

**gli impianti tecnologici** descrive luoghi della città ove siano presenti o previsti edifici e spazi aperti che assolvono compiti di distribuzione ed erogazione di energia, comunicazione immateriale, adduzione e refluimento di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, è ammessa la modificazione del tessuto edilizio nel rispetto delle distanze minime tra gli edifici:  $D_e=5$  m e delle distanze minime dai confini:  $D_c=5$  m.

### 6.1 Modalità di intervento

L'ambito è da considerarsi classificato ai sensi del D.M. 1444/68 "Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici" come art.2 lettera B, e ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. art 13 lett.f.

#### **- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente e la modificazione del tessuto edilizio esistente:**

L'intervento è soggetto a concessione semplice, è soggetto a concessione convenzionata allorché vi sia dismissione di area a servizi.

Per i luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto, che si trasformino all'interno della propria categoria, ciò è sempre ammesso nel rispetto dei parametri e nel rispetto dell'art. 14 delle norme generali, l'intervento è attuabile mediante concessione singola, con la monetizzazione o il reperimento delle aree a servizi relative alla categoria di appartenenza come definiti ai sensi dell'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i.

La trasformazione tra luogo del lavoro P e luogo del lavoro T è sempre ammessa, previo reperimento o monetizzazione delle aree a servizi, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento. La concessione è convenzionata.

Così come previsto al terzo comma dell'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i., la superficie da destinare a parcheggio potrà essere utilmente reperita all'interno di apposite attrezzature multipiano, nonché nella struttura degli edifici e loro coperture ed anche nel sottosuolo.

Laddove l'intervento riguardi aree od impianti industriali esistenti che si rilocalizzano, l'attuazione delle modificazioni avverrà attraverso convenzione che preveda le modalità dei trasferimenti, gli impegni e le garanzie assunti dall'impresa, le modalità e i tempi del passaggio al demanio comunale delle aree e degli immobili da dismettersi a servizi, individuati all'interno del lotto dalla tavola normativa o da individuarsi in sede di convenzione medesima; il riuso degli immobili è ammesso con destinazione: i luoghi del lavoro.

Per le case all'interno dell'ambito *i luoghi del lavoro*, non afferenti all'attività, sono possibili interventi nel rispetto dei parametri di case basse .

Per *i luoghi del lavoro* ove il rapporto di copertura risulti già saturato, mentre non risultino soddisfatte le capacità edificatorie del lotto fondiario, sono comunque ammessi interventi di ampliamento (sopraelevazione) senza modifica del rapporto di copertura, tali da permettere la completa utilizzazione fondiaria.

Si individuano aree comprese all'interno di comparti di intervento ai sensi dell'art. 46 della legge regionale 56/77 e s.m.i. al fine di pervenire a interventi di trasformazione unitari. I comparti individuati sono 2, definiti come A e B.

Nei comparti A e B, per quanto attiene gli interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente, al fine di garantire un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari e un'adeguata dismissione di aree a servizi, gli operatori privati dovranno attuare in modo coordinato. Essi dovranno consorzarsi ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i. in comparti di intervento, così come evidenziati nelle tavole di inquadramento normativo.

I comparti comprendono case e servizi. Le destinazioni case alte su strada hanno indice di edificabilità fondiario pari a 1,2 mq/mq. Le aree a servizi da cedere, ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., sono pari a 29 mq ad abitante. Dovranno essere cedute aree all'interno del comparto come indicato sulle tavole di Inquadramento

normativo fino al raggiungimento delle quantità previste dal progetto. Le quantità da dismettere all'interno dei comparti, sono riportate qui di seguito nella tabella "La modificazione del tessuto edilizio esistente".

Al fine della sottoscrizione della convenzione prevista dall'art 46 della L.R. 56/77 e s.m.i., dovrà essere redatto un progetto di massima degli interventi per garantire la qualità, l'unitarietà e la completa attuabilità degli stessi. Nella convenzione saranno inoltre contenute le valutazioni relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intero ambito di modificazione del tessuto edilizio esistente, che verranno ripartite per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento realizzabile.

### **Parametri**

*Per tutte le case*

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,3 mq/mq di superficie lorda di pavimento

Superficie permeabile all'interno del lotto 20% della superficie fondiaria

*per i luoghi del lavoro:*

Indice fondiario: IF = 1,2 mq/mq

Rapporto di copertura RC = 0.60 mq/mq

Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10 m

Distanze minime tra i fronti non finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: Dc = 15 m tra ambiti normativi differenti,

Dc = 7,5 tra ambiti normativi con medesima destinazione, Dc = 0 con atto di vincolo fra i proprietari e solo tra ambiti normativi con medesima destinazione

Altezza massima per i luoghi del lavoro: 13 m

Distanza dalla fascia antinquinamento: Dfa = 10 m

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq riferito alla superficie lorda di pavimento

Superficie permeabile all'interno del lotto 10 % della superficie fondiaria

*per le case basse :*

Indice fondiario: IF = 0.8 mq/mq

Rapporto di copertura RC = 0.40 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 5 m

Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m

Numero massimo dei piani fuori terra per le case basse: 3 incluso sottotetto (2+1)

Altezza massima: 11 m

*Per le case basse per le quali è previsto l'allineamento su strada*

A parità di indici e parametri:

Numero massimo dei piani fuori terra: 5 incluso sottotetto (4+1)

Altezza massima: 17 m

*per le case alte su strada:*

Indice fondiario: IF = 1,2 mq/mq

Rapporto di copertura RC = 0,60 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m  
 Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m  
 Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m  
 Numero massimo dei piani fuori terra: 8 incluso sottotetto (7+1)  
 Altezza massima: 26 m

**per le case alte**

Indice fondiario: IF = 1.2 mq/mq  
 Rapporto di copertura RC = 0,30 mq/mq  
 Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m  
 Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m  
 Distanze minime dai confini: Dc = 5 m  
 Numero massimo dei piani fuori terra: 8 incluso sottotetto (7+1)  
 Altezza massima: 26 m  
 Solo per i bassi fabbricati di cui all'articolo 9 delle Norme generali, Dc=0 con atto di vincolo tra i proprietari

**La modificazione del tessuto edilizio esistente  
 tabella relativa ai comparti**

<b>Comparto n° A</b>	<b>mq.</b>
<u>superficie del comparto</u>	<u>4.440</u>
superficie fondiaria delle case	3.068
superficie a servizi da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto	1.372
<b>Comparto n° B</b>	
<u>superficie del comparto</u>	<u>9.351</u>
superficie fondiaria delle case	4.634
Superficie a servizi da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto	4.717

**- la modificazione del tessuto urbano:**

Per i luoghi del lavoro, gli interventi dovranno essere attuati in base all'art. 14 delle Norme Generali,

La dismissione di superfici dovrà essere così garantita:

Luoghi del lavoro: dismissione in ragione del 48% della superficie territoriale;

Case: dismissione in ragione del 76% della superficie territoriale.

La quota da dismettere a servizi verifica quanto previsto dall'art. 21 della legge 56/77 e s.m.i..

Al fine di garantire un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari e un'adeguata dismissione di aree a servizi, gli operatori privati dovranno attuare in modo coordinato.

Essi potranno:

A) consorziarsi in un unico intero ambito come meglio individuato nella tavola di inquadramento normativo e attuare attraverso Società di intervento pubblico privato;  
B) consorziarsi ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i. in comparti di intervento come evidenziato nella tavola di inquadramento normativo.

Nei Comparti 2 e 3 i luoghi del lavoro dovranno essere caratterizzati dal prevalere della funzione terziaria e della attività di servizio rispetto a quella specificatamente manifatturiera, con le seguenti percentuali 70% e 30% .

Al fine della sottoscrizione della convenzione prevista dall'art 46 della L.R. 56/77 e s.m.i., dovrà essere redatto un progetto di massima degli interventi per garantire la qualità, l'unitarietà e la completa attuabilità degli stessi. Nella convenzione saranno inoltre contenute le valutazioni relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intero ambito di modificazione del tessuto edilizio esistente, che verranno ripartite per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento realizzabile.

Per l'attuazione ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono individuati all'interno della tavola 1a "Inquadramento normativo. La modificazione del tessuto urbano" quattro comparti di intervento. I comparti comprendono luoghi del lavoro, case, strade e servizi. Al fine dell'attuazione, per garantire l'autonomo funzionamento di ogni comparto, dovranno essere cedute le strade ed i servizi ad esso inerenti. Le aree in dismissione dovranno essere cedute nelle quantità previste dal progetto, all'interno del comparto o negli "ambiti di reperimento delle aree da dismettere" indicati sulla tavola di Inquadramento normativo. Le quantità in dismissione sono riportate qui di seguito nella tabella "La modificazione del tessuto urbano". Nel caso in cui le aree da dismettere all'interno del proprio comparto di intervento o degli "ambiti di reperimento delle aree da dismettere" siano già state acquisite dal Comune o da altro Ente (es. il parcheggio della metropolitana), sarà possibile reperire le aree necessarie all'attuazione in altri comparti non ancora attuati.

Unicamente nel caso in cui siano esaurite le aree da dismettere all'interno del comparto relativo all'intervento, all'interno di altri comparti e all'interno dell'ambito di reperimento delle aree da dismettere è ammessa l'acquisizione e dismissione al Comune di altre aree a servizi sul territorio comunale o la monetizzazione di pari quantità.

Le aree da dismettere vanno individuate in relazione alla contiguità ad altre aree già dismesse, al fine di garantire un intervento che non polverizzi le aree di pubblico interesse e permetta di procedere alla attuazione dei servizi previsti, come descritti nella tabella "La modificazione del tessuto urbano".

All'interno della convenzione prevista dall'art 46 della L.R. 56/77 e s.m.i., per la realizzazione dell'intervento previsto dal progetto del comparto di intervento, saranno contenute le valutazioni relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intero ambito di modificazione del tessuto urbano; gli oneri saranno ripartiti per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento realizzabile. Alla convenzione dovrà altresì essere allegato un progetto di massima degli interventi da attuare sull'area, al fine di garantire l'unitarietà e qualità dell'intervento nonché la sua attuazione nel rispetto degli interessi ed esigenze delle parti.

**Per strumento urbanistico esecutivo**

Per il PEC Pomita, C.C. n. 645 del 7/7/93, attualmente in fase di attuazione, nel caso in cui non si attuassero le previsioni progettuali contenute nello strumento urbanistico esecutivo nel periodo di validità dello stesso (anno 2003), l'ambito normativo di riferimento dovrà essere case alte.

**Parametri**

*Per tutte le case*

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,3 mq/mq di superficie lorda di pavimento

Superficie permeabile all'interno del lotto 20% della superficie fondiaria

*per i luoghi del lavoro*

Indice fondiario: IF = 0.8 mq/mq

Rapporto di copertura RC = 0.60 mq/mq

Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10 m

Distanze minime tra i fronti non finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: Dc = 15 m tra ambiti normativi differenti,

Dc = 7,5 tra ambiti normativi con medesima destinazione, Dc = 0 con atto di vincolo fra i proprietari e solo tra ambiti normativi con medesima destinazione

Altezza massima per i luoghi del lavoro: 13 m

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq di superficie lorda di pavimento

Superficie permeabile all'interno del lotto 15 % della superficie fondiaria

*per le case basse :*

Indice fondiario: IF = 0.8 mq/mq

Rapporto di copertura RC = 0.40 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 5 m

Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m

Numero massimo dei piani fuori terra per le case basse: 3 incluso sottotetto (2+1)

*Per le case basse per le quali è previsto l'allineamento su strada*

A parità di indici e parametri di case basse

Numero massimo dei piani fuori terra: 5 incluso sottotetto (4+1)

Altezza massima: 17 m

## La modificazione del tessuto urbano tabella relativa ai comparti

Comparto n° 1	mq.
<u>superficie del comparto</u>	<u>74.679</u>
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	65.368

superficie da dismettere obbligatoria- mente all'interno del comparto	9.311
superficie da dismettere obbligatoriamente all'esterno del comparto	51.029
<b>totale</b>	<b>125.708</b>
<b>Comparto n° 2</b>	
<u>superficie del comparto</u>	<u>33.407</u>
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	29.884
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'interno del comparto	3.523
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'esterno del comparto	24.062
<b>totale</b>	<b>57.469</b>
<b>Comparto n° 3</b>	
<u>superficie del comparto</u>	<u>113.608</u>
superficie fondiaria delle case	31.704
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	42.070
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'interno del comparto	39.834
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'esterno del comparto	99.396
<b>totale</b>	<b>213.004</b>
<b>Comparto n° 4</b>	
	<b>mq.</b>
<u>superficie del comparto</u>	<u>38.616</u>
superficie fondiaria delle case	10.000
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	12.137
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'interno del comparto	16.479
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'esterno del comparto	26.391
<b>totale</b>	<b>65.007</b>
<b>Comparto n° 5</b>	
	<b>mq.</b>
<u>superficie del comparto</u>	<u>10569</u>
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	5496
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'interno del comparto	5073
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'esterno del comparto	0
<b>totale</b>	<b>10569</b>
tabella relativa ai servizi	
<b>i servizi</b>	<b>mq.</b>
parcheggio pubblico, area sosta camper e servizi connessi	47.566
luogo dello scambio e della comunicazione	

	24.280
il parco entra in città	46.097
il deposito della metropolitana	89.302
altri servizi a verde e parcheggi	23.216
totale	<b>230.411</b>

## 6.2 Fasce di rispetto

Come evidenziato alla tavola di Inquadramento normativo, si individuano:

- la fascia di inedificabilità imposta dal vincolo idrogeologico del pozzo di captazione pari a 200 metri di raggio;
- la fascia di inedificabilità relativa all'inserimento della nuova via Tampellini pari a 20 metri.
- la fascia di rispetto di metri 15 dall'asse del tracciato previsto della Metropolitana, così come meglio indicato nel progetto esecutivo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.105 del 20 giugno 1996; tale fascia è inedificabile, sono unicamente ammessi la messa a dimora di alberi, la sistemazione a verde ed i parcheggi.

Sono inoltre previste fasce inedificabili di protezione antinquinamento pari a 15 metri tra luoghi del lavoro e le nuove case come meglio evidenziato alla tavola di Inquadramento normativo. Tali fasce dovranno essere alberate con siepi o specie arboree ad alto fusto di tipo latifoglie sempreverdi, privilegiando quelle a rapido accrescimento, ad ampio sviluppo fogliare, tipiche della zona, evitando specie rustiche e/o infestanti. Dovranno essere messi a dimora esemplari di almeno m.2 00 di altezza e dovranno essere garantite sia la sostituzione delle piante deperite sia periodiche cure colturali.

## 7. Norme transitorie

Alla data di adozione del presente progetto, per tutti gli strumenti urbanistici approvati e/o convenzionati, il riferimento normativo è quello valido alla presentazione dell'istanza. La norma vale pertanto per il Piano esecutivo Convenzionato relativo all'area Pomita, approvato con D.C.C. n. 645 del 7/7/93