



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 rifunzionalizzazione dell'ex Ospedale Psichiatrico della Certosa:

Per la Certosa si individuano ipotesi di rifunzionalizzazione 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 ristrutturazione urbanistica dell'area di modificazione 1. Fermi-Elbi: la rilocalizzazione in atto degli stabilimenti produttivi esistenti verso la nuova area P.I.P. comporterà una riconversione degli impianti produttivi ad un mix di funzioni, terziario – commerciali e residenziali. L'area del parcheggio di interscambio della metropolitana – linea 1 – e quella subito adiacente verso nord, ospiteranno i servizi connessi alle nuove previsioni di Piano. L'organizzazione dell'intero nodo di interscambio che ruoterà attorno alla stazione Fermi della Metropolitana sarà oggetto di studio di fattibilità nell'ambito dei Programmi Integrati di Sviluppo Locale (P.I.S.L.) in corso di avvio.



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.



Il contesto

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

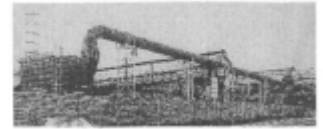
Relazioni per gli edifici residenziali esistenti (alla data di adozione della variante n. 13) ricadenti nell'ambito normativo case basse

Al fine di tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, per gli edifici a carattere residenziale (per impianto e tipologia) esistenti alla data di adozione della variante n. 13 al PRGC, ricadenti nell'ambito normativo *case basse*, è ammesso l'intervento di sopraelevazione di 1 piano (intero o arretrato/sottotetto abitabile) rispetto alla condizione esistente alla medesima data, mantenendo la sagoma planimetrica esistente.

Per motivate ragioni di tipo strutturale, funzionale o igienico, connesse alla sopraelevazione soprarichiamata, sono ammessi ampliamenti massimi del 20% della sagoma planimetrica esistente, salvaguardando l'impianto edilizio, i caratteri, le tipologie e gli eventuali elementi di pregio.

E' inoltre ammessa la demolizione con ricostruzione della medesima sagoma planivolumetrica - integrata dell'incremento connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento del 20% sopradescritto - nel rispetto dei caratteri e delle tipologie edilizie preesistenti, esclusivamente nei casi e con le modalità di seguito indicate:

- a) documentata e certificata impossibilità per motivi strutturali, funzionali o igienici a realizzare la sopraelevazione, e/o anche per l'esigenza di ricavare box al piano interrato non altrimenti collocabili. In questo caso dovrà rispettarsi la localizzazione planimetrica preesistente;
- b) documentata e certificata impossibilità per ragioni attinenti al rispetto di distanze regolamentari (distacchi, arretramenti, fasce, etc...) di realizzare



I riferimenti possibili



almeno il 60% dell'incremento, connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma, teoricamente ammesso in base alla presente Relazione. Per tale fattispecie, l'edificio potrà essere ricostruito, mantenendo il medesimo orientamento, in altra zona del lotto fondiario di riferimento. Analoga facoltà è concessa anche nel caso in cui, in applicazione della fattispecie di cui al punto a) suddetto, non fosse più possibile ricostruire l'edificio con dimensioni planivolumetriche almeno pari a quelle preesistenti comprensive del 60% dell'incremento come sopra definito.

Nel caso di capacità edificatoria residua del lotto fondiario in argomento (come configurato catastalmente alla data di adozione della variante n. 13) - a seguito degli interventi suddetti o anche mantenendo l'edificio esistente nelle condizioni originarie, e ricorrendo le condizioni dimensionali e geometriche- è ammesso l'utilizzo di detta capacità residua, previo frazionamento del lotto fondiario originario e redazione di un Progetto Unitario, da approvarsi secondo le modalità indicate nelle norme generali. I lotti derivanti dal frazionamento dovranno verificare singolarmente tutti i parametri edilizi dell'ambito normativo di riferimento ad eccezione dell'indice di edificabilità che dovrà essere verificato a livello del lotto fondiario originario.

Tutti gli interventi sopradescritti sono ammessi nel rispetto dei vincoli esistenti, dei parametri edilizi definiti nelle schede per i relativi ambiti normativi e di ogni eventuale ulteriore prescrizione prevista dal Piano Regolatore.

Sono esclusi dall'applicazione della presente Relazione gli edifici e le aree incluse in Piani Esecutivi adottati o approvati alla data di adozione della variante n. 13.

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 quattro piani invece di tre ; 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*.



I riferimenti possibili

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 parcheggio della metropolitana insistente su un'area di 16.171 mq, a nord un'area adiacente di circa 14.630 mq, e ad est un'area produttiva delimitata dalle vie Fermi e De Amicis, si configurano come un'area di *modificazione* oggetto di *schede di progetto* che possono avere i contenuti di piano particolareggiato o, in alternativa, strumento urbanistico esecutivo che prevede il passaggio dall'attuale destinazione d'uso produttiva a quella terziaria-commerciale e residenziale, nonché la creazione di un ampio spazio pubblico trasversale (spazi verdi, piazza polifunzionale, area attrezzata) gravitante proprio attorno al nodo di interscambio della metropolitana, al fine di riqualificare e dare nuova centralità al comparto. L'attuazione delle previsioni progettuali potrà avvenire direttamente tramite permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. (nel caso in cui la specifica scheda di piano definisca i contenuti del Piano Particolareggiato), oppure tramite S.U.E.



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 pari a 16 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.



I riferimenti possibili





Via Fermi

La rilocalizzazione dell'impresa ELBI consente di rivedere la sistemazione del lotto, relativamente all'area di trasformazione Fermi-Elbi, tramite scheda di progetto e contestuale P.P. adottato con D.C. n. 89 del 24.07.2007, che prevede la conversione della destinazione d'uso dal produttivo al terziario-commerciale e residenziale. L'area sarà pertanto interessata da edifici residenziali frammisti ad esercizi commerciali di vicinato, nonché da un centro commerciale che fungerà da catalizzatore per i servizi di interesse collettivo. Da questo sistema urbano si dipartiranno le aree per servizi, dislocate attorno al parcheggio di interscambio della metropolitana – linea 1 – con l'intento di creare una vasta piastra attrezzata di pubblica fruizione che doni al comparto una nuova centralità urbana.

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.

Al fine 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.

I riferimenti possibili



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, l'ecocentro comunale, 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



I riferimenti possibili



I riferimenti possibili

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.

i luoghi della modificazione del tessuto urbano individuano porzioni di territorio, un tempo caratterizzate da un determinato assetto urbanistico e da stabiliti equilibri funzionali e che, in seguito alla perdita dei caratteri originari, hanno reso necessari interventi di riqualificazione, riassetto e completamento del tessuto urbano.

In tali aree le destinazioni d'uso ammesse sono sia il produttivo (P) che il terziario, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo (T) che il residenziale (R): all'interno dell'ambito, per i sub-ambiti di intervento diretto denominati aree di modificazione, sono costruite apposite schede progettuali che devono avere il contenuto di piano particolareggiato ex art. 38 commi 2, 3, 4 della L.R. 56/77 e s.m.i.. In tal caso gli interventi potranno essere attuati direttamente tramite permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 della stessa L.R. 56/77. In alternativa, sarà comunque possibile operare tramite S.U.E.. Tali aree sono considerate di categoria B e C secondo il D.M. 2.4.68 n. 1444, di ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13, lett. e, g, della L.R. 56/77.

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 vai Tommaseo*, mq 1.803; *l'area Mandelli* destinata a Parco della storia industriale con superficie pari a 39.303 mq, *parcheggio alberato, area sosta camper e servizi connessi*, con superficie pari a mq. 24.829 + mq 21.467; *ecocentro comunale* mq 5.678, *il luogo dello scambio e della comunicazione* con superficie pari a mq. 5.308, *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. 174.987; *area di possibile espansione metropolitana*, mq 12.994; *fascia antinquinamento alberata con latifoglie sempreverdi*, mq 8.283; *verde attrezzato e parcheggio* mq.1.382 + mq 3.615; *orto botanico*, mq 5.525; *parcheggio alberato*, mq 3.322; *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; *nel P.P. - area di modificazione 1. Fermi-Elbi: parcheggio di interscambio*, mq 13.055; *piazza Fermi-Elbi*, mq 11.630; *parcheggio alberato*, mq 12.502; *parcheggio interrato*, mq 6.174; *verde pubblico inedificabile*, mq 4.849.

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 refluitamento 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 allorquando vi sia dismissione di area a servizi ed alla redazione di un Progetto Unitario nelle casistiche disciplinate all'art. 11 delle norme generali.

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 consorziarsi 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

Per tutti gli interventi che non prevedono il reperimento, in loco, di parcheggi pubblici, si prescrive una quota aggiuntiva di parcheggi privati, a raso e non coperti, pari a 0,10 mq/mq della SIp. Nel rispetto del



I riferimenti possibili

Regolamento Edilizio comunale (con riferimento alla disciplina del verde privato) è ammessa la possibilità di computare detta quota aggiuntiva - quando non altrimenti collocabile - in sovrapposizione alla superficie permeabile prevista. In tal caso, la sistemazione della superficie corrispondente dovrà essere congrua al soddisfacimento funzionale di entrambi i parametri.

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



I riferimenti possibili

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

Altezza massima: 10 m

Per quanto riguarda gli edifici residenziali esistenti, si rimanda alla specifica *Relazione*

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: 4

Altezza massima: 13 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: 7

Altezza massima: 22 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: $D_c = 5$ m
Numero massimo dei piani fuori terra: 7
Altezza massima: 22 m
Solo per i bassi fabbricati di cui all'articolo 9 delle Norme generali, D510
con atto di vincolo tra i proprietari

La modificazione del tessuto edilizio esistente tabella relativa ai comparti

Comparto n° A	mq.
<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
Comparto n° 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

I riferimenti possibili



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, 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

Per tutti gli interventi che non prevedono il reperimento, in loco, di parcheggi pubblici, si prescrive una quota aggiuntiva di parcheggi privati, a raso e non coperti, pari a 0,10 mq/mq della Slp. Nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale (con riferimento alla disciplina del verde privato) è ammessa la possibilità di computare detta quota aggiuntiva - quando non altrimenti collocabile - in sovrapposizione alla superficie permeabile prevista. In tal caso, la sistemazione della superficie corrispondente dovrà essere congrua al soddisfacimento funzionale di entrambi i parametri.

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, 153
 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

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: 4
 Altezza massima: 13 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
totale	125.708
Comparto n° 2	
<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
totale	57.469
Comparto n° 3	
<u>superficie del comparto</u>	<u>80.586</u>
superficie fondiaria delle case	30.777
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	30.469
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'interno del comparto	19.340
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'esterno del comparto	106.245

totale	186.831
Comparto n° 4	mq.
<u>superficie del comparto</u>	<u>38.616</u>
superficie fondiaria delle case	10.000
superficie territoriale area di modificazione 3. <i>Sistemi</i>	12.137
superficie da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto (di cui mq 2.400 all'interno dell'area di modificazione 3. <i>Sistemi</i>)	18.879
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'esterno del comparto	26.391
totale	67.407

Comparto n° 5	mq.
<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
totale	10569

tabella relativa ai servizi

i servizi	mq.
parcheggio pubblico, area sosta camper e servizi connessi	47.566
luogo dello scambio e della comunicazione	5.308
il parco entra in città	46.097
il deposito della metropolitana	89.302
altri servizi a verde e parcheggi	25.049
totale	213.322

Per i comparti di ristrutturazione urbanistica ex art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i. – i luoghi della modificazione del tessuto urbano

Sono perimetrare *aree di modificazione*, appartenenti all'ambito normativo (di ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i.) denominato *i luoghi della modificazione del tessuto urbano*, e normate da schede progettuali che possono avere i contenuti di Piano Particolareggiato ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i., alle quali si rimanda per le specifiche prescrizioni.

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.

**i luoghi della modificazione del tessuto urbano –
SCHEDE PROGETTUALI**

I luoghi della modificazione del tessuto urbano - SCHEDE PROGETTUALI

Area di modificazione 1. **Fermi - Elbi** (vedi Piano Particolareggiato "Area Elbi")

DATI CATASTALI (da visura)

F.io 8 - m.li n. 220 (sup. mq 14800), n. 2563 (sup. mq 16171), n. 2740 (sup. mq 2172) parte, n. 2325 (sup. mq 200) parte;

F.io 10 all. 1 - m.li n. 39 (sup. mq 10807) parte, n. 544 (sup. mq 3587) parte, n. 545 (sup. mq 10000), n. 546 (sup. mq 10473) parte, n. 1259 (sup. mq 2249) parte, n. 530 (sup. mq 14173)

DESCRIZIONE

Area oggi occupata da fabbricati industriali e palazzina uffici dell'Azienda ELBI in procinto di rilocalizzarsi, nonché dalle aree, oggi occupate dall'Azienda MESSER. La nuova sede della ELBI, all'interno del territorio di Collegno, è già in fase di realizzazione nelle aree del P.I.P., secondo quanto previsto dagli accordi ratificati con l'Amministrazione del Comune di Collegno – in ossequio al programma di riordino delle attività produttive nel territorio.

OBIETTIVI

Configurare un luogo di centralità urbana in relazione alla presenza del terminale d'interscambio, della stazione di metropolitana (linea 1) denominata Fermi e la redigenda variante al P.R.G.C. DI COLLEGNO relativa al luogo di progetto denominato " i bordi della Città e le aree di via De Amicis". Trasformare il sito legandolo ad un insieme coordinato di interventi esteso alle aree ricadenti nella fascia compresa tra il tessuto urbano di Via De Amicis e Borgata Paradiso ad ovest ed il comparto produttivo di Via De Amicis ed il complesso della Certosa ad Est. Creare un luogo identificativo dell'immagine della città per gli utilizzatori della metropolitana e di nuova centralità per i residenti. Offrire spazi per funzioni di tipo terziario commerciale e per l'organizzazione di eventi immateriali, legati all'incontro e alla comunicazione, di riferimento all'intero sistema urbano collegnese. Integrare l'offerta residenziali garantendo una quota di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o sovvenzionata e agevolata, per soddisfare il fabbisogno locale e metropolitano.

PARAMETRI URBANISTICI – Dati normativi

Superficie Area di modificazione: (comprensiva della viabilità esistente confermata)	80.655 mq
Superficie territoriale (St): (alla quale si applicano gli indici territoriali)	77.867 mq
Indice territoriale di base (It):	0,4 mq SLP/mq ST *

*incentivi e/o incrementi per la trasformazione (da sommare all'indice base) pari a

incentivi (facoltativi)

- 15% della S.L.P. esistente a destinazione produttiva per le attività che intendono, attraverso specifica convenzione, rilocalizzarsi in ambito comunale
- 5% della S.L.P. esistente per gli interventi di trasformazione su lotti già edificati
- 0,04 mq/mq (pari al 10% dell'indice territoriale) per interventi finalizzati all'ottenimento di prestazioni energetiche elevate degli edifici (certificazione energetica di tipo A)
- 0,02 mq/mq (pari al 5% dell'indice territoriale) per interventi finalizzati all'ottenimento di prestazioni energetiche elevate degli edifici (certificazione energetica di tipo B)

incrementi (obbligatorie)

- 0,04 mq/mq (pari al 10% dell'indice territoriale). Tale incremento dovrà essere utilizzato esclusivamente per la realizzazione obbligatoria di E.R.P. (ex art. 1 L. 457/78) nella misura equivalente a 3 volte l'incremento stesso. Nel caso la trasformazione comporti la rilocalizzazione di attività produttiva nell'ambito del territorio comunale, l'incremento sopra descritto sarà pari a 0,12 mq/mq da utilizzarsi interamente per la realizzazione di E.R.P.. Delle suddette quantità di E.R.P., almeno il 50% dovrà essere destinato all'edilizia convenzionata (ex art. 1, lett. b L. 457/78)

Tali incentivi e/o incrementi per la trasformazione possono concorrere sino alla saturazione di un **indice territoriale massimo assoluto pari a 0.6 mq/mq**.

PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DEGLI S.U.E.

Destinazioni d'uso:

Residenza : min. 40% della SLP totale di progetto

Terziario * : max. 60% della SLP totale di progetto

* così ripartito: - commercio: max. 45% della SLP totale (max. 8.000 di vendita per centro commerciale)

- altro terziario: min. 15% della SLP totale

I nuovi insediamenti dovranno essere soggetti a :

- valutazione di impatto acustico, nel caso di destinazione d'uso commerciale;

- valutazione di clima acustico nel caso di insediamenti residenziali;

- rigoroso rispetto dei requisiti passivi degli edifici sia per quanto attiene gli edifici commerciali che per i nuovi insediamenti residenziali, con particolare attenzione per questi ultimi.

Inoltre dovrà essere predisposta una specifica valutazione acustica delle attività insediate negli edifici limitrofi l'ambito di intervento al fine di valutare l'eventuale, diversa localizzazione degli edifici in progetto, al fine di realizzare una adeguata fascia di arretramento, se necessaria, o predisporre opportuni interventi di mitigazione del potenziale inquinamento acustico derivante dalle attività ed infrastrutture viarie limitrofe (anche sulla base dell'elaborato – Indagine ambientale presso lo stabilimento Messer Italia SpA di Collegno – adottato con D.C. n. 89 del 24.07.2007.

Le quantità di progetto relative alle superfici commerciali sono quelle contenute nel Piano Particolareggiato "Area ELBI".

Ai sensi dell'art. 24 della DCR 24.3.2006 n. 59-10831, la destinazione d'uso commercio al dettaglio, per le aree ricomprese nella U.M.I. 2, è limitata agli esercizi di vicinato.

In ogni caso si richiamano integralmente i contenuti e le condizioni progettuali stabilite dall'art. 6 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come da ultimo modificata dalla D.C.R. 24.3.2006 n. 59-10831.

Fabbisogno minimo aree a standard

Residenza: 29 mq/ab

Commercio e Servizi alle persone: 1 mq/ 1mq SLP

Devono essere garantiti i parcheggi per le attività commerciali ai sensi dell'art. 25 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006

Destinazione aree per servizi:

parcheggio, spazi pubblici attrezzati, verde di quartiere, attrezzature di interesse comune

REGOLE EDILIZIE – Dati planovolumetrici

N° massimo di piani:	Allineamenti:
Rapporto di copertura:	Distanza min. dalle strade :
Distanza min tra edifici:	Distanza max tra edifici:

NOTA. Le **Regole edilizie** della presente area di modificazione sono quelle definite dal Piano Particolareggiato "Area ELBI"

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

15 mt dall'asse della linea 1 della metropolitana

PROCEDURA DI ATTUAZIONE

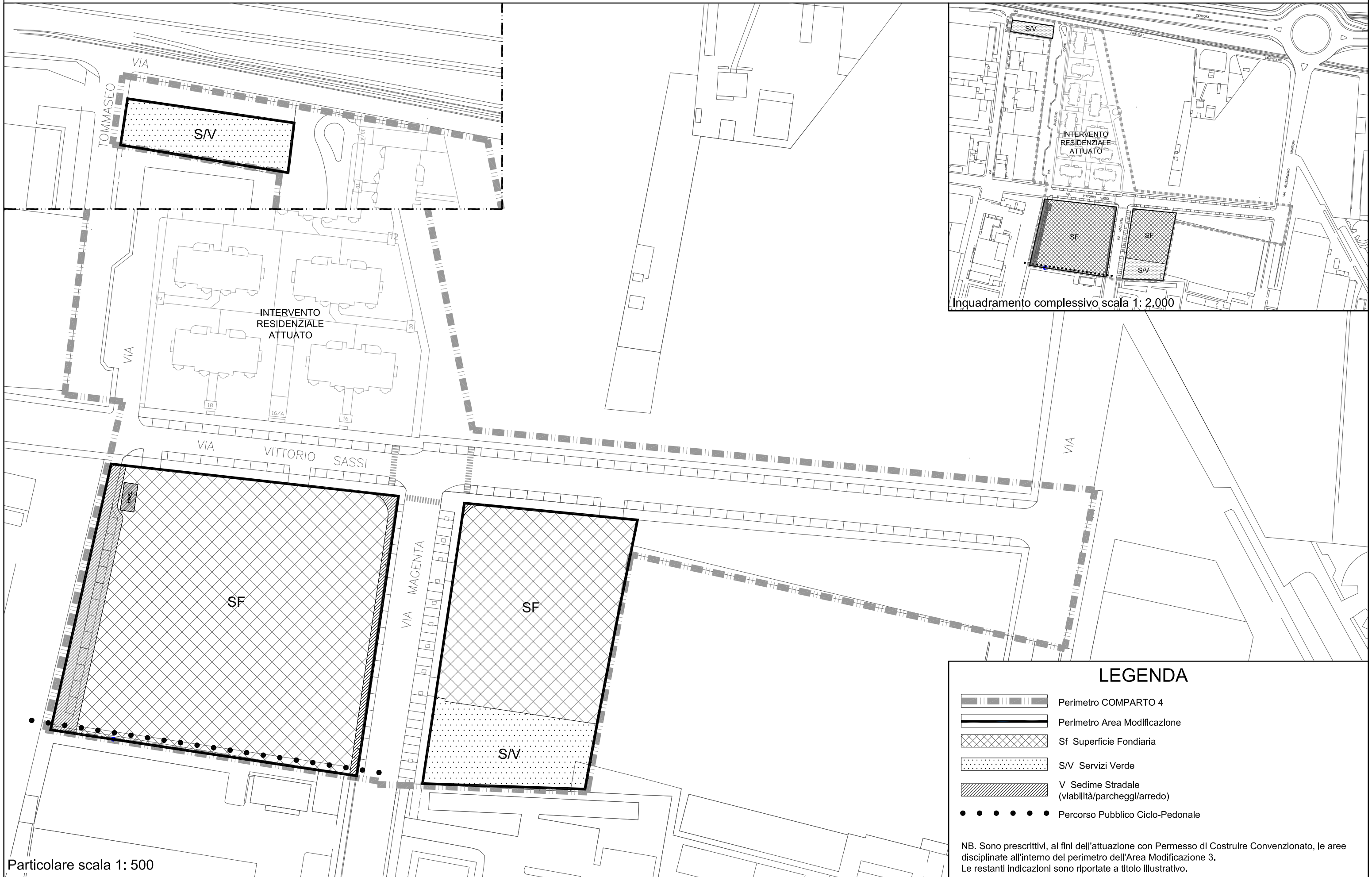
Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata; permesso di costruire convenzionato in attuazione dei contenuti della scheda normativa riguardante l'intera area perimetrata sulle tavole normative di P.R.G.C. In fase di attuazione possono essere individuati comparti edificatori da parte del Comune o dei soggetti privati proponenti (rif. Art. 46 L.U.R. e s.m.i.), a condizione che siano realizzate, contestualmente gli insediamenti le opere infrastrutturali ed i servizi connessi alle attività insediate e funzionali all'inserimento urbanistico dell'intervento nel tessuto edilizio e nella rete viaria esistente.

In fase esecutiva l'area di carico scarico del centro commerciale, prevista in sede di P.P., dovrà essere allontanata, traslandola verso ovest quanto necessario per evitare problematiche di carattere acustico nei confronti delle residenze in progetto (ricettori sensibili).

NB. Le superfici riportate nella scheda derivano dai dati in possesso dell'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di richiesta di permesso di costruire convenzionato, piuttosto che in sede di elaborazione degli S.U.E., dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.





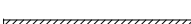
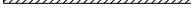
I luoghi della modificazione del tessuto urbano ¹ - SCHEDE PROGETTUALI <i>Area Modificazione 3. SISTEMI</i>		<u>SCHEDA NORMATIVA</u>
<p>SEZIONE 1</p> <p>Parte 1a</p> <p>LOTTO 2 DATI CATASTALI (da visura) F.io 10 - p.la n. 1563 F.io 10 - p.la n. 1562 F.io 10 - p.la n. 1466 F.io 10 - p.la n. 1480 F.io 10 - p.la n. 1467 F.io 10 - p.la n. 1452</p> <p>DESCRIZIONE Area privata a destinazione luoghi del lavoro divisa in due lotti situati tra la Via V. Sassi e Via Magenta. Attualmente l'area è libera, non sono presenti alberature e l'unico manufatto edilizio presente all'interno dell'area è la cabina Enel su Via V. Sassi. L'intera area è già urbanizzata e sono già presenti i sottoservizi.</p> <p>OBIETTIVI Rilocalizzare l'attività della società SISTEMI S.p.A., azienda che attualmente ha sede ed opera nello stabilimento di via Antonelli 10 a Collegno. L'intervento comprende la costruzione di due nuovi edifici nei quali saranno ricollocate le attività direzionali, di servizio e produttive oltre ad aree a servizi pubblici e privati destinate a parcheggi ed a verde.</p>	<p>SEZIONE 2</p> <p><u>PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO - S.U.E.</u></p> <p>Parte 2a</p> <p><u>PARAMETRI URBANISTICI</u></p> <p>(St) Superficie territoriale: 12.137 mq</p> <p>(SLP) Superficie Lorda di Pavimento max: 9.554 mq</p> <p>Destinazioni d'uso: Luoghi del Lavoro, limitatamente alla produzione e fornitura di servizi alle imprese (laboratori, uffici e servizi connessi).</p> <p>Fabbisogno Servizi = mq 23.659 di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ mq 21.826 (già dismessi con Convenzione Notaio G. Biino N. 8743 REP/N. 4058) ▪ mq 1.833 da dismettere interni all'area modificazione <p>Area a viabilità da dismettere all'interno dell'area modificazione: mq 567</p>	<p>SEZIONE 3</p> <p><u>ULTERIORI PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO</u></p> <p>REGOLE EDILIZIE E COMPOSITIVE - Dati planovolumetrici (allegata SCHEDA GRAFICA)</p> <p>Destinazione aree per servizi pubblici Parcheggi, individuati a bordo strada su di una superficie impermeabile, intervallati da aiuole alberate (Carpino bianco - <i>Carpinus betulus</i>, L. Farnia - <i>Quercus robur</i> L., Acero campestre - <i>Acer campestre</i> L.).</p> <p>Destinazione aree per servizi privati Parcheggi 40% SLP ai sensi della L. 122/89, individuati al piano interrato. Verde 15% Sf, superficie permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - <i>Carpinus betulus</i>, L. Farnia - <i>Quercus robur</i> L., Acero campestre - <i>Acer campestre</i> L.). Superficie non permeabile (soletta autorimessa) con piantumazione di cespugli.</p> <p>Facciate. L'edificio si svilupperà in linea all'asse delle strade pubbliche con raccordi smussati agli incroci. Sulla facciata principale si dovranno evidenziare elementi compositivi di tipo tradizionale (non prefabbricate), che si integrino con gli edifici circostanti, con particolare riguardo alle residenze prospiciente il fronte Nord su Via Sassi. Si dovranno privilegiare soluzioni sviluppate secondo precisi ritmi geometrici con ampi serramenti e murature di coronamento in mattoni faccia a vista. Tutti i fronti dell'edificio dovranno essere trattati unitariamente in termini di forma, finiture superficiali e di coloritura.</p> <p>Tetti e coperture Le coperture dovranno privilegiare soluzioni a verde e con pannelli solari. Si dovranno adottare soluzioni architettoniche tali da mascherare l'estradosso della copertura dell'edificio ed eventuali impianti tecnologici ivi posizionati. il fabbricato e le relative sistemazioni esterne dovranno il più possibile limitare le fonti di inquinamento luminoso.</p> <p>Prestazione energetica degli edifici Fabbricato: rispetto dell'EPi calcolato secondo i limiti del Piano Stralcio regionale, edificio almeno di classe B. Obbligo di utilizzo dei pannelli solari per l'acqua calda sanitaria. Obbligo ad installare il recuperatore di calore anche al di sotto dei 200 mc/h di ricambio d'aria. Obbligo sugli impianti di condizionamento sistema del free-cooling.</p> <p>Recinzioni Le recinzioni, ovunque necessarie, dovranno essere del tipo "a giorno" realizzate con materiali omogenei e adatti alle scelte compositive dei fabbricati.</p>
<p>Parte 1b</p> <p>PROCEDURA DI ATTUAZIONE Strumento Urbanistico Esecutivo – SUE – di iniziativa pubblica o privata; Permesso di Costruire Convenzionato.</p> <p>Per poter attuare gli interventi tramite Permesso di Costruire Convenzionato dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni (comprese quelle della sezione 3) contenute nella presente scheda normativa riguardante l'intera area perimetrata sulle tavole normative di P.R.G.C. e meglio dettagliata nella tavola grafica allegata.</p> <p>In fase di attuazione possono essere individuati comparti edificatori da parte del Comune o dei soggetti privati proponenti (rif. art. 46 L.U.R. e s.m.i.).</p> <p>NB: Le superfici riportate nella scheda derivano dai dati in possesso dell'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di richiesta di permesso di costruire convenzionato, dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.</p>	<p>Parte 2b</p> <p><u>PARAMETRI EDILIZI</u></p> <p>Rapporto di Copertura RC = 0.60 mq/mq</p> <p>Distanze minime tra i fronti finestrati: Def= 10 m</p> <p>Distanze minime tra i fronti non finestrati: De= 10 m</p> <p>Distanze minime dai confini: Dc= 15 m tra ambiti normativi differenti, Dc= 7.5 m tra ambiti normativi con medesima destinazione Dc= 0 con atto di vincolo fra i proprietari e solo tra ambiti normativi con medesima destinazione</p> <p>Altezza massima edifici: 16,60 mt all'intradosso del solaio ed esclusi volumi tecnici.</p> <p>Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq di superficie lorda di pavimento</p> <p>Superficie permeabile all'interno del lotto: 15% della superficie fondiaria</p>	
SCHEDA PROGETTUALE		<i>Area Modificazione 3. SISTEMI</i>

¹ I luoghi della modificazione del tessuto urbano individua quelle porzioni di territorio comunale, considerate di categoria B e C secondo il D.M. 2.4.68 n. 1444, da sottoporre a ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i. Per esse il P.R.G.C. individua aree di modificazione, opportunamente perimetrate, disciplinate da schede progettuali che possono avere i contenuti di Piano Particolareggiato ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i. (Superficie Territoriale, Indice Territoriale, altezze massime edifici, distacchi fra edifici, aree da dismettere a servizi, concentrazioni edilizie con relative destinazioni d'uso). Nel caso in cui le schede abbiano i contenuti di piano particolareggiato, gli interventi potranno essere realizzati direttamente tramite permesso di costruire convenzionato ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i.; in alternativa, sarà comunque possibile ricorrere a S.U.E.



Particolare scala 1: 500

LEGENDA

-  Perimetro COMPARTO 4
-  Perimetro Area Modificazione
-  Sf Superficie Fondiaria
-  SV Servizi Verde
-  V Sedime Stradale (viabilità/parcheggi/arredo)
-  Percorso Pubblico Ciclo-Pedonale

NB. Sono prescrittivi, ai fini dell'attuazione con Permesso di Costruire Convenzionato, le aree disciplinate all'interno del perimetro dell'Area Modificazione 3.
 Le restanti indicazioni sono riportate a titolo illustrativo.