



Borgata paradiso

1. L'ambito di intervento

L'ambito si sviluppa a cavallo di corso Francia al confine con Torino ed è caratterizzato da un tessuto prevalentemente residenziale, misto a piccole officine e stabilimenti. Il quartiere di Borgata Paradiso, che per le aree a cavallo di via De Amicis è oggetto di altra scheda normativa "I bordi della città, le aree di via De Amicis", è delimitato dai confini amministrativi di Collegno con Torino e Grugliasco e dalla ferrovia Torino - Lione, oltre che dalla nuova Via Tampellini, come meglio evidenziato nella tavola di inquadramento normativo.



2. Obiettivi di piano

L'ipotesi di modificazione si inserisce entro il tema *Il centro allargato*, e rimanda al tema *I bordi della città* quale area al confine tra città e città e tra città costruita e il verde della grande area del Campo Volo. Il piano, cerca la connessione tra le parti della città che compongono questo quartiere oggi diviso e condiviso tra Collegno, Grugliasco e Torino grazie ad un progetto di riqualificazione degli spazi pubblici esistenti. Corso Francia, lungo il quale si è costruito il tessuto, diventa "grande boulevard urbano" creando nuovi rapporti tra il corso ed i fronti urbani che vi si affacciano.



3. Motori di trasformazione

Possono essere così schematicamente riassunti con:

I corsi Antony e Montello ossatura della struttura urbana del quartiere, diventano collegamento tra i parchi collegnesi (Parco agronaturale della Dora, parco Dalla Chiesa, il Campo Volo) e il parco dell'Università di Grugliasco. La riqualificazione di questi spazi pubblici prevede oltre che la razionalizzazione del sistema sportivo e la definizione di una piazza attrezzata per il mercato, la sistemazione della zona intorno alla chiesa di S. Chiara.



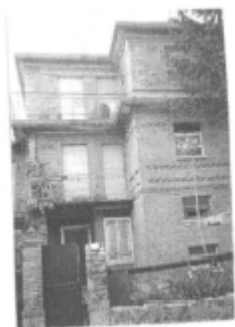
Le facoltà scientifiche dell'Università degli studi di Torino localizzate nell'ambito dell'ex Ospedale Psichiatrico di Grugliasco oltre la ferrovia, con il grande numero di studenti iscritti, saranno occasione per la realizzazione di una nuova stazione di sosta dei treni regionali sulla tratta Torino-Modane. La creazione di una passerella pedonale di accesso ai binari, collegamento tra corso Montello e il parco di Grugliasco, permette continuità tra i percorsi pedonali e ciclabili est - ovest.

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 via Fermi e via De Amicis, dove nascerà il nodo di interscambio con il parcheggio di auto e la stazione degli autobus di linea intercomunale, la seconda fermata sarà localizzata in prossimità di via Adua.

Via De Amicis: asse di collegamento tra diverse funzioni pubbliche esistenti e in progetto: il parco Dalla Chiesa con le attività lì insediate, l'acciaieria Mandelli, la nuova piazza e corso Antony producono relazioni e rendono questa strada nuovo asse urbano della città.



La nuova via Tampellini: raccordata al ponte sulla Dora, la via consentirà il collegamento tra le aree produttive di Collegno - S.S. 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 trasformazione del Campo volo a verde pubblico: la destinazione di una vasta area a verde pubblico di interesse sovracomunale si affiancherà all'attuale destinazione di aeroporto turistico, scuola di volo e sede della Protezione Civile.



5. Il progetto

Il progetto, ridefinisce il carattere del quartiere mantenendo il ruolo originario di confine in cui sono leggibili le sovrapposizioni di tessuti differenti, (case alte su strada o case basse con giardino e luoghi del lavoro) ed estendendo la centralità urbana definita da corso Antony e Montello alle catenelle di via Galvani e di via Crimea. La catenella viene individuata come luogo idoneo per la localizzazione di attività commerciali al fine di favorire una presenza qualificata di servizio di prossimità, migliorando la produttività del sistema e del servizio reso ai consumatori. Via Crimea viene individuata come strada di quartiere che, attraverso lo spazio pedonale - ciclabile alberato previsto, mette in relazione la piazzetta con negozi, le scuole ed il giardino attrezzato. Tra la via Tampellini esistente e quella futura un'area a servizi definisce la fine della città costruita.



6. Le Relazioni

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

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 e lavoro*, 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 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



Il contesto

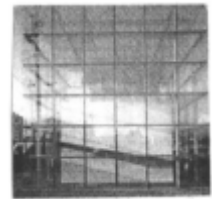


pari a quelle preesistenti comprensive del 60% dell'incremento come sopra definito.

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.



Relazioni col grande boulevard urbano

La nuova sezione stradale del corso Francia, così come proposta nel progetto possibile è composta da viale centrale alberato e controviali, e si inserisce all'interno della struttura urbana consolidata assumendone le irregolarità. Il progetto mantiene in questo tratto l'attuale sezione, proponendo soluzioni puntuali agli incroci di via De Amicis e di via Leopardi ridisegnati come piazze anziché come svincoli stradali. I fronti che si affacciano sul corso saranno definiti da case alte su strada con , al piano terra, negozi, uffici o locali artigianali; la realizzazione di ampi marciapiedi e di parcheggi lungo lo spazio di controviale a scorrimento più lento, contribuiranno ad aumentare il carattere urbano del corso. Nell'ambito di case alte su strada gli edifici, lungo il corso, potranno essere esclusivamente realizzati su filo strada, e i piani terra dovranno essere destinati a luoghi del lavoro compatibili con le case.



Relazioni per l'incrocio di corso Francia con via De Amicis

Interventi su aree strategiche (art. 21 delle Norme Generali)

Piano particolareggiato- progetto di fattibilità

Il progetto prevede di modificare questo incrocio, luogo di ingresso alla città, definendo, in relazione alla proposta di progetto possibile di corso Francia, un ampio spazio piazza con smistamento del traffico centrale. Le case alte su strada di corso Francia dovranno realizzare, insieme al nuovo edificio alto, posto all'ingresso di via De Amicis parallelamente al corso, uno spazio rettangolare, in grado di riproporre l'immagine delle piazze ottocentesche presenti lungo l'asse barocco. All'interno della nuova piazza, una fila di alberi fa da sfondo alla stessa e segna l'inizio di via De Amicis trasformata in viale alberato; completa l'intervento l'allestimento delle aree a servizi tra via Tasso, l'area ad esso prospiciente e il parcheggio dell'ufficio postale.

Così come previsto dall'art. 21 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.



Relazioni per le case alte su Corso Antony e Montello

I corsi Antony e Montello, nati come grandi assi di circonvallazione alla città di Torino ma divenuti in seguito assi verdi a servizi, si sono sovrapposti con il loro disegno ad un tessuto urbano costruito sulla generatrice di corso Francia e sulle strade ad esso perpendicolari. Lungo i corsi, l'edificato è oggi costituito da case alte poste sulla strada con gli affacci mediati da cortine verdi: la relazione così definita



I riferimenti possibili

tra spazio pubblico e spazio privato dovrà essere mantenuta anche per quei fronti ancora non completati. La riorganizzazione dei servizi e delle attività collettive localizzate nei corsi Antony e Montello permetterà di definire un progetto di riordino complessivo di questo spazio e di sottolinearne il carattere di centralità per il quartiere. I viali si definiscono in tal modo come *catenella* e collegamento verde pedonale e ciclabile tra il Parco della Dora e il parco del Gerbido in Grugliasco.

Nel tratto di corso Antony, il progetto prevede l'eliminazione delle recinzioni e delle barriere architettoniche in modo da permetterne la massima percorribilità e fruibilità; una piazza alberata sostituisce il Campo Sportivo Paradiso, che potrà essere rilocalizzato e attrezzato sul proseguimento del corso verso la nuova via Tampellini. Per corso Montello, nei pressi del giardino Romiti, di fronte all'edificio INPS, e dell'area a servizi derivata dalla modificazione della ex Humbert in case alte su strada, l'originaria sezione del corso, che prevedeva le due carreggiate laterali, sarà realizzata esclusivamente da percorsi alberati pedonali e ciclabili. Il progetto prevede l'inserimento di nuove funzioni al servizio del quartiere nell'ex scuola materna oltre al mantenimento nel volume seminterrato del club di scherma, i cui accessi potranno essere meglio evidenziati; prevede inoltre la ridefinizione del sagrato e degli ingressi della chiesa di S. Chiara e la realizzazione di una nuova piazza attrezzata per il mercato. In tal modo, verranno create le condizioni per una rinnovata centralità urbana, occasione di maggiore relazione con gli ambiti più prossimi di Grugliasco. Nell'intorno di corso Antony, dietro alle case alte, il piano conserva il tessuto originario di case e lavoro, con cortili definiti da giardini e laboratori e strade definite da recinzioni a giorno. A sud di corso Francia, nell'intorno di corso Montello, il tessuto ha invece subito successive modificazioni che hanno sostituito in molti punti le case basse con giardino e le officine con case alte frutto di interventi unitari; in questi ambiti, interrompendo il processo di sostituzione dei tessuti edilizi esistenti, dovranno essere riproposte le originarie relazioni, in cui le case sono connesse al lavoro, definendo un tessuto più articolato e diversificato.

Relazione tra i fronti lungo corso Francia e l'infrastruttura si fa architettura.

Dove corso Francia supera la ferrovia Torino Lione diventando sovrappasso, si definiscono parallelamente ad esso al di sotto delle scarpate erbose via Antonelli e via Torino. Lungo di esse si affacciano edifici prevalentemente destinati a luoghi del lavoro e la forte separazione prodotta sia dalla linea ferroviaria che dal corso, investe parti di città comunque omogenee. Lo spazio urbano tra gli edifici e il declivio, non è disegnato e produce un effetto di margine in una zona della città invece centrale. La volontà di costruire connessione e di arricchire lo spazio urbano, diventa occasione per promuovere ipotesi di ridisegno del cavalcavia: l'inserimento di piccoli edifici a servizi o a esercizi pubblici lungo la scarpata, con affaccio lungo via Torino, via Antonelli e corso Francia, potrà dare a questa parte di città un più leggibile carattere urbano. L'attuazione avviene a seguito di *concorso di progettazione*.

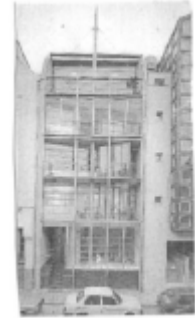


Relazioni per la catenella di via Galvani.

Via Galvani, breve strada tra via Leopardi e corso Antony, congiunge diverse aree destinate a servizi. Lungo via Leopardi, il Piano prevede la realizzazione di un ampio giardino attrezzato collegato alla scuola elementare Cattaneo ed alla scuola materna Montessori; lungo via Petrarca e sul prolungamento pedonale di via Leonardo da Vinci, il progetto prevede la realizzazione di una nuova piazza definita attraverso un basso fabbricato destinato a sede di associazioni di volontariato. La nuova piazza potrà essere attrezzata per le feste di quartiere.

La sezione stradale di via Galvani si amplia lungo il fronte sud, al fine di definire uno spazio pubblico attrezzato come percorso ciclo pedonale. Le case lungo il fronte sud di via Galvani dovranno comprendere al piano terra la destinazione commerciale

aline di restituire alla via un carattere più pubblico e potranno allinearsi su strada usufruendo degli specifici parametri previsti. Nel caso di mancata definizione del fronte commerciale i parametri sono quelli di case e lavoro, per quanto riguarda il fronte nord, in cui non è obbligatoria la dismissione dello spazio pubblico su lotto e la destinazione commerciale del piano terra valgono i parametri di case e lavoro.



Relazioni per le case di via Petrarca

Le case e lavoro di via Petrarca dovranno mantenere il fronte principale su strada, con giardini ed autorimessa all'interno cortile; la casa al n. 67, interessante manufatto edilizio, è soggetta al solo intervento di *conservazione dell'immobile o del tessuto edilizio esistente*.

Relazioni per l'area di ricucitura tra via Vespucci e via Messina

Progettazione strategica (art. 21 delle Norme Generali)

Piano particolareggiato - progetto di fattibilità

Alfine di ridisegnare lo spazio pubblico intorno alla chiesa Madonna dei Poveri dovrà essere prevista la realizzazione di un giardino attrezzato, definito anche attraverso piccoli spazi coperti. All'incrocio di via Leopardi con via Messina, sono previsti due interventi di case su strada che dovranno relazionarsi l'uno con l'altro.

La casa, posta a definizione dell'angolo di via Messina su lotto di proprietà pubblica, è da destinarsi a edilizia residenziale pubblica, dovrà essere di 5 piani e avere una superficie lorda di pavimento pari a circa 2400 mq. La casa su via Leopardi, su lotto privato dovrà confrontarsi da un lato con la strada e dall'altro con il nuovo spazio pubblico della chiesa. Pertanto i due affacci dovranno avere carattere di fronte principale dovrà essere inoltre risolta con particolare attenzione la soluzione dell'angolo in relazione alla nuova casa pubblica. La casa dovrà allinearsi su strada, essere di 5 piani e avere una superficie lorda di pavimento pari a 1000 mq. 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.



I riferimenti possibili

Relazioni per la catenella di via Crimea

La via Crimea, in seguito all'attuazione di alcuni Piani esecutivi convenzionati, è stata oggetto di recenti proposte di trasformazioni urbane che permetteranno la definizione di nuovi spazi pubblici e la localizzazione di negozi. A partire da queste trasformazioni, la via potrà acquisire un nuovo carattere e proporsi come un'alternativa al corso Francia. Lungo la via è previsto un percorso attrezzato che, rafforzando il collegamento pedonale fra le diverse aree a servizi (il giardino attrezzato e la scuola materna Gobetti, la scuola elementare Matteotti, corso Montello e la piazzetta in prossimità di via Podgora), permetterà di definire la via come catenella, luogo centrale per questa parte di quartiere, in grado ricreare spazio di vicinato anche attraverso le attività commerciali insediabili.

6. Ambiti normativi

case e lavoro individua i luoghi della città in cui sono compresenti case prevalentemente basse ed officine, allineate su strada con cortile interno, in cui sono leggibili segni dei tracciati agricoli. Sono caratterizzati da alta densità edilizia derivata dalla successiva aggregazione di manufatti. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio realizzando case con un numero massimo di tre piani. Destinazione principale: le case.

case su strada individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di cinque piani fuori terra disposte lungo il filo stradale che segnano un fronte tendenzialmente continuo. In questo ambito normativo

potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione: le case.

case alte individua 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: 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 le case.

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 specificate all'interno di norme di attuazione specifiche, allegate; in questo ambito sono inoltre ricomprese le proposte di Piano Esecutivo Convenziato già presentate alla data di adozione del presente strumento, congruenti con Progetti di fattibilità già approvati dal Consiglio Comunale.

l'infrastruttura si fa architettura descrive i luoghi dove le reti infrastrutturali – viabilità, ferrovia - intersecano la vita della città realizzando cavalcavia, sovrappassi e passerelle. Questi luoghi diventano occasione per realizzare spazi di transizione, architetture al servizio della città, attraverso la modificazione del tessuto urbano, con il nuovo impianto di piccoli edifici destinati a servizi pubblici, pubblici esercizi.

i luoghi del lavoro descrive quei luoghi della città dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo definiti dalla destinazione i luoghi del lavoro, siano essi uffici, magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o commercio. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio. Destinazione principali: i luoghi del lavoro. 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.

le catenelle individua luoghi attorno a cui restituire centralità e identità ai singoli quartieri. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di riqualificazione dello spazio pubblico in grado di attivare riverberazioni significative anche sullo spazio privato.

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 necessaria dotazione previsionale individuata dalla legge, a scala comunale e a scala sovracomunale. La superficie complessiva destinata a servizi all'interno dell'ambito è pari a mq. 323.210. I servizi individuati nell'ambito sono così denominati: *il campo di calcio Galvani*, mq 13.722; *la piazza del corso Antony*, mq 9466; *lo spazio destinato ad attrezzature di interesse comune e al centro per l'Alzheimer*, mq 77.756; *il parcheggio del viale*, mq.676; il giardino

attrezzato, mq. 3154; la piazza Pertini, mq. 9884; il parcheggio, mq. 3641; il giardino attrezzato di via Tampellini, mq. 6433; il giardino attrezzato di corso Antony, mq. 914; il giardino di via Petrarca, mq. 1111; il parcheggio di via Messina, mq. 1240; ; la chiesa della Madonna dei Poveri e i campi da tennis, mq. 4696; la piazza Petrarca mq. 2404; il giardino attrezzato di via Petrarca, mq. 599; il giardino attrezzato di via Tasso, mq. 889; l'ufficio postale di via DeAmicis, mq. 2576; il giardino attrezzato di corso Antony, mq. 4216; i giardini attrezzati tra corso Antony e di via De Amicis, mq. 8.248; la scuola media Anna Frank, mq. 9609; i parcheggi di Borgata Paradiso, mq. 7.790; il giardino attrezzato di via Adamello, mq. 3573; il giardino attrezzato di via Bligny, mq. 1167; parcheggio di via Bligny, mq. 616; il giardino attrezzato di corso Montello - Francia, mq. 5.789; gli uffici dell'INPS, mq. 5.231, il giardino attrezzato corso Montello (club di scherma), mq. 3016; la chiesa di s. Chiara, mq. 1622; il giardino attrezzato di via Vandalino corso Montello, mq. 5271; il giardino attrezzato di via Vandalino, mq. 992; la scuola elementare Matteotti mq. 4154; la scuola materna Ada Gobetti mq. 2945; la scuola elementare Cattaneo, mq. 7.736; la scuola materna Montessori, mq. 4.657; giardino attrezzato di corso Francia, mq. 2869; nel piano esecutivo convenzionato di via Leopardi, parcheggi mq. 1306 e giardino attrezzato mq. 13659; nei piani esecutivi convenzionati di via Crimea, parcheggi mq. 266 e giardino attrezzato mq. 150; nel piano esecutivo di via Pogdora, mq. 217; nelle aree di ricucitura di via Messina mq. 6814, i parcheggi regolamentati lungo la strada, mq. 38300; Uffici Ministero delle finanze, mq. 43836. Per la realizzazione degli interventi pubblici devono essere rispettate 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.

6.1 Modalità di intervento

Il quartiere Borgata Paradiso 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 lett. B e per i luoghi del lavoro L.R. 56/77 e s.m.i.

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

Per le case, per i luoghi del lavoro:

L'intervento è soggetto a concessione semplice, è soggetto a concessione convenzionata allorché vi sia dismissione di area a servizi ed alla redazione di un Progetto Unitario nelle casistiche disciplinate all'art. 11 delle norme generali.

Per gli interventi derivanti dalla conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente con aumento di superficie lorda di pavimento e per gli interventi di 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.

- per le case basse e le case e lavoro 29 mq ad abitante
- per le case su strada, per le case alte e le case alte su strada, la superficie a servizi da dismettere o monetizzare dovrà essere pari a mq 46 ad abitante. Per le case alte su strada di corso Francia, 3 mq (dei 46 mq complessivi da dismettere per abitante) dovrà essere obbligatoriamente dismesso sul lotto o nell'isolato di pertinenza e destinato a parcheggio pubblico.
- per i luoghi del lavoro della categoria P il 10% della superficie fondiaria,
- per i luoghi del lavoro della categoria T l'80% della superficie lorda di pavimento. 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.

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

- Per la catenella di via Galvani, l'applicazione dei parametri vale esclusivamente per le case poste lungo il fronte sud della via e nel caso in cui la trasformazione preveda l'allineamento su strada, con dismissione dello spazio pubblico su lotto, e la destinazione commerciale al piano terreno. Nel caso di mancata definizione del fronte commerciale i parametri sono quelli di case e lavoro. La trasformazione e quindi l'applicazione dei parametri relativi è altresì subordinata al preventivo accordo fra i proprietari frontisti di un intero isolato; in caso di mancato accordo, valgono i parametri definiti per le *case e lavoro*. Per quanto riguarda il fronte nord, in cui non è obbligatoria la dismissione dello spazio pubblico su lotto e la destinazione commerciale del piano terra, valgono i parametri di case e lavoro.

Parametri

per tutte le case:

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq

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 %

per le case e lavoro:

Indice fondiario: $I_f = 0.80$ mq/mq

Rapporto di copertura $R_c = 0.45$ mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: $Def = 10$ m

Distanze minime tra i fronti non finestrati: $De = 6$ m

Distanze minime dai confini: $D_c = 0$ con atto di vincolo tra i proprietari, 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5 m

è ammesso l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 3

Altezza massima: 10 metri

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

per le case su strada:

Indice fondiario: $I_f = 1,1$ mq/mq

Rapporto di copertura $R_c = 0.60$ mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: $Def = 10$ m

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

Distanze minime dai confini: $D_c = 0$ con atto di vincolo fra i proprietari, o 5 m è obbligatorio l'allineamento su strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 4

Altezza massima: 13 metri

per le case alte:

Indice fondiario: $I_f = 1,3$ mq/mq

Rapporto di copertura $R_c = 0.30$ mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: $Def = 10$ m

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

Distanze minime dai confini: $D_c = 5$ m

Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: $D_c = 0$, con atto di vincolo fra i proprietari

Numero massimo dei piani fuori terra: 7

Altezza massima: 22 metri

per le case alte su strada:

Indice fondiario: $I_f = 1,3 \text{ mq/mq}$
 Rapporto di copertura $R_c = 0,60 \text{ mq/mq}$
 Distanze tra i fronti finestrati: $D_e = 10 \text{ m}$
 Distanze minime tra i fronti non finestrati: $D_e = 10 \text{ m}$
 Distanze minime dai confini: $D_c = 0$ con atto di vincolo fra i proprietari, o 5 m
 è obbligatorio l'allineamento su filo strada
 Numero massimo dei piani fuori terra: 7
 Altezza massima: 22 metri

per i luoghi del lavoro:

Indice fondiario: $I_f = 1,2 \text{ mq/mq}$
 Rapporto di copertura $R_c = 0,60 \text{ mq/mq}$
 Altezza massima per i luoghi del lavoro: 13 m
 Distanze minime tra fronti finestrati: $D_e = 10 \text{ m}$
 Distanze minime tra i fronti non finestrati: $D_e = 10 \text{ m}$
 Distanze minime dai confini: $D_c = 15 \text{ m}$ tra ambiti normativi differenti, $D_c = 7,5$ tra ambiti normativi con medesima destinazione, $D_c =$ con atto di vincolo fra i proprietari e solo tra ambiti normativi con medesima destinazione
 Altezza massima: 13 m
 Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: $0,4 \text{ mq/mq}$ della S_{lp}
 Superficie permeabile all'interno del lotto 10 % della S_f

Per la catenella di via Galvani (fronte sud della via):

Indice fondiario: $I_f = 1,0 \text{ mq/mq}$
 Rapporto di copertura $R_c = 0,50 \text{ mq/mq}$
 Distanze tra i fronti finestrati: $D_e = 10 \text{ m}$
 Distanze minime tra i fronti non finestrati: $D_e = 6 \text{ m}$
 Distanze minime dai confini: $D_c = 0$ con atto di vincolo tra i proprietari, 3 m
 con fronti non finestrati, in altri casi 5 m
 è obbligatorio l'allineamento su strada
 Numero massimo dei piani fuori terra: 3
 Altezza massima: 10 m

- interventi di modificazione del tessuto urbano:

per strumento urbanistico esecutivo:

Per il PEC di via Leopardi C.C. n. 150 del 14.11.96, nel caso in cui non si attuassero le previsioni progettuali contenute nello strumento urbanistico esecutivo nel periodo di validità dello stesso, l'ambito normativo di riferimento dovrà essere case basse, mentre per i PEC di via Crimea 11/13 C.C. 27.05.97, n.77, di via Podgora angolo via Crimea P.E. 340/98, di via Podgora angolo via Vandalino C.C. 23.09.98, n. 97, nel caso in cui non si attuassero le previsioni progettuali contenute negli strumenti urbanistici esecutivi nel periodo di validità degli stessi, l'ambito normativo di riferimento dovrà essere case e lavoro

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.

Le aree a servizi legate a strumenti urbanistici esecutivi in corso di validità alla data di adozione del presente progetto, ricadenti all'interno dell'ambito in variante, che permettono il trasporto di volumetria mantengono tale proprietà in relazione ai predetti strumenti.

La presente norma vale quindi per:

PEC di via Leopardi C.C. n. 150 del 14.11.96

PEC via Crimea 11/13 C.C. 27.05.97, n.77

PEC accolto via Podgora angolo via Crimea P.E. 340/98

PEC accolto via Podgora angolo via Vandalino C.C. 23.09.98, n. 97