

Laurea specialistica: settore pianificazione

Prima prova scritta (24 novembre 2009)

TEMA 2:
Redazione di una bozza di variante al PRGC

Definizione del tema d'esame

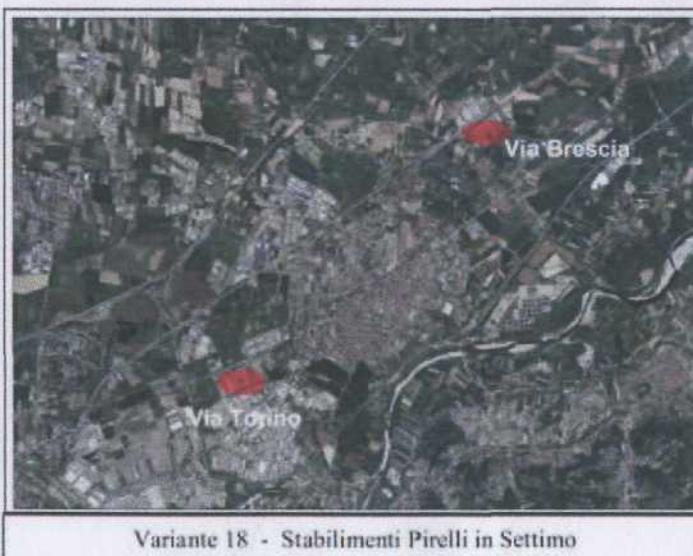
La Città di Settimo intende apportare una variante al P.R.G.C riguardante la riqualificazione dell'area occupata dallo stabilimento Pirelli in seguito alla rilocalizzazione dell'azienda.

Sulla scorta della documentazione allegata il candidato:

- 1) Valuti il contesto urbano in cui si trova l'area e commenti l'estratto planimetrico del P.R.G.C
- 2) Indichi i principali rapporti tra l'area oggetto dell'intervento ed il contesto urbano e individui i probabili effetti derivanti dalla rilocalizzazione.
- 3) Proponga una soluzione di recupero dell'area tenendo conto degli standard urbanistici.
- 4) Approfondisca lo studio di una parte dell'intervento a livello planivolumetrico.

Finalità generali

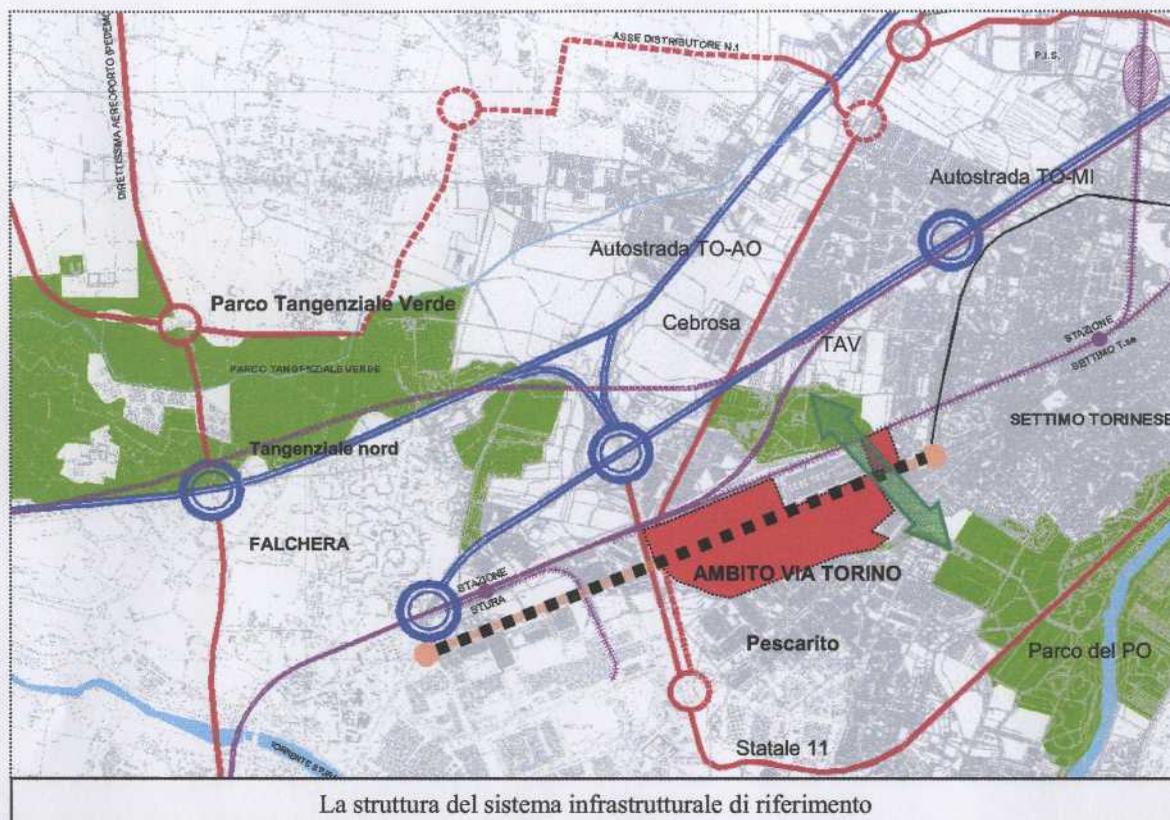
Con la precedente Variante n° 18, approvata nel 2008 dal Comune secondo la procedura della LR 1/2007, l'Amministrazione comunale ha ampliato il processo di trasformazione urbanistica e funzionale del settore territoriale di via Torino, avviato dal PRUSST, con la previsione di riqualificazione fisica e funzionale dell'attuale impianto industriale di Pirelli e delle adiacenti analoghe attività ed il contestuale trasferimento della produzione nell'area di via Brescia a nord della città.



Variante 18 - Stabilimenti Pirelli in Settimo

La posizione e l'estensione territoriale

L'ambito in esame è posto ai confini sud-est di Settimo, si sviluppa a cavallo dell'asse di via Torino ed è compreso tra il limite della Tangenziale - SS 11 a sud-ovest, il margine



La struttura del sistema infrastrutturale di riferimento

urbano a nord-est; la linea ferroviaria per Milano a nord-ovest, la piastra industriale del Pescarito a sud-est.

in posizione di elevata accessibilità nei confronti del sistema tangenziale-autostradale del quadrante nord dell'Area Metropolitana e del sistema ferroviario compreso tra: la linea storica per Milano, la linea ad alta velocità e la linea della canavesana. L'area è situata in posizione mediana tra la stazione ferroviaria di Settimo e la nuova stazione di Stura in Torino per i collegamenti diretti alle stazioni urbane di Torino stessa (Porta Susa, Porta Nuova e Lingotto)

L'ambito di via Torino costituisce raccordo strategico della viabilità provinciale, regionale ed internazionale, quest'ultima, verso Francia e Svizzera; infatti, oltre alla contiguità con l'autostrada Torino - Milano, risulta collegato al Canavese ed al Ciriese a mezzo dell'autostrada Torino Aosta e della Strada Provinciale 3, ed alla direzione verso Chivasso e la Val Cerrina con la Strada Regionale 11.

E' inoltre direttamente interessato dalle linee di trasporto pubblico intercomunale su gomma che transitano sulla via Torino medesima.

Le previsioni della strumentazione urbanistica vigente

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Settimo individua nell'ambito territoriale



della via Torino tre aree di Piano classificate con le sigle Mf9, Mf10 ed R14. Ad esse, si integrano le aree relative al comparto della società Pirelli¹⁹, che hanno assunto le sigle Mf13/1 ed Mf13/2 e la conferma dell'impianto energetico Cofatech che mantiene la previgente sigla Li20.

Le aree Mf9, Mf10 ed R14 costituiscono l'ambito territoriale denominato Porta Ovest inserito, come detto, nel programma complesso PRUSST 2010 Plan il quale prevede, lungo l'asse di Via Torino, il riordino delle aree comprese tra il perimetro dell'abitato e il raccordo tangenziale.

Tale operazione è finalizzata alla formazione di una struttura urbanistica plurifunzionale, integrata nelle sue parti mediante percorsi pedonali e spazi di relazione nettamente differenziati dalla viabilità e specializzata negli ambiti componenti, in modo tale da offrire al sistema urbano un articolato ventaglio di opportunità localizzative di servizi e funzioni terziarie di rango metropolitano.

In relazione alle aree in oggetto si specificano di seguito le attuali previsioni.

Le due aree Mf (n° 9 e 10) occupano una superficie pari a 227.000 mq circa, insistono su porzioni del tessuto di originario impianto produttivo attualmente inglobate dal processo di urbanizzazione. In particolare, l'attuazione di tali aree è regolata da PEC come precedentemente precisato.

L'area R14, frontestante le prime due, è preordinata dal PRG alla formazione di centri di servizio ed impegna una superficie complessiva pari a circa 94.000 mq. Il piano stabilisce

¹⁹ Integrate al PRG con la Variante strutturale n° 18

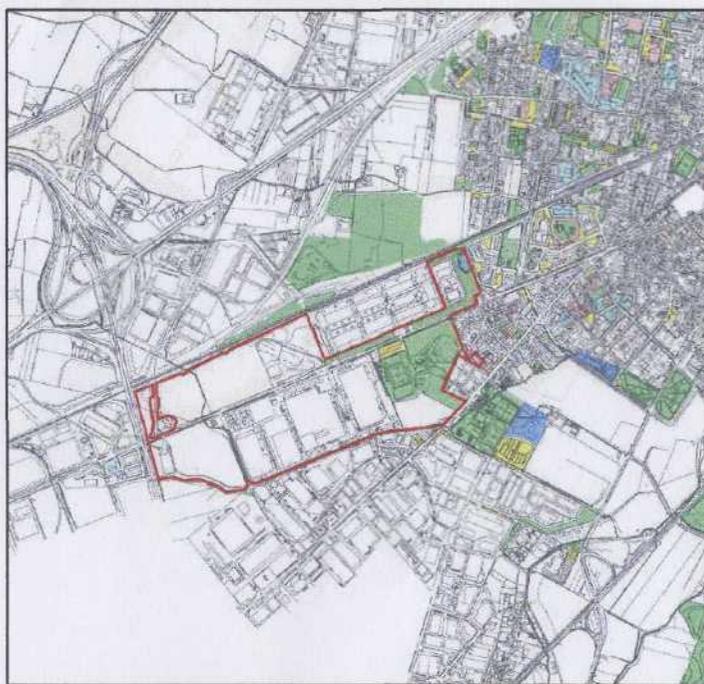
che detta area venga ceduta al Comune per una quota corrispondente al 60% del totale per l'insediamento di attività di interesse collettivo e, la parte residua, per la realizzazione di funzioni ricettive; commerciali; direzionali e ricreative.

Inoltre, l'insieme delle aree Mf9, Mf10 e R14 costituisce, ai sensi della normativa regionale e nazionale, localizzazione commerciale di tipo L2 riconosciuta dalla Variante 19 al PRG.

Le aree Mf13/1 e Mf13/2, che impegnano complessivamente una superficie territoriale pari a 268.000 mq, oggetto di una profonda trasformazione fisico funzionale, sono destinate ad ospitare funzioni residenziali abitative ed attività terziarie di servizio. Per esse la Variante 18 ha previsto la formazione di adeguate fasce di separazione a carattere ambientale e per il contenimento del rumore, tanto dall'impianto energetico Cofatech, ubicato sulla via Torino, quanto dalla piastra industriale posta a sud dell'insediamento.

L'area Li20, peraltro non oggetto della presente Variante, è stata ridimensionata in Variante 18 al solo impianto Cofatech, confermando la destinazione industriale per attività a carattere energetico .

Il centro contabile di *IntesaSanPaolo*, posto ai margini nord-est dell'area, è inserito nella zona normativa Pi3, attuata mediante specifico PIP. Nella medesima area è altresì incluso il centro tessile all'ingrosso *Città commerciale Piemonte*, anch'esso non compreso nella Variante n. 21.



La distribuzione degli spazi pubblici attrezzati

L'area occupata dalla società Global costruzioni, localizzata al margine sud-est dell'ambito, è inserita nella zona normativa "R" (attrezzature di servizio agli impianti produttivi).

L'area Mf11, fronteggiante la via Regio Parco è destinata alla formazione di un residence mediante specifico PEC già convenzionato.

Gli spazi pubblici occupano le fasce laterali della via Torino e le porzioni a margine dell'abitato di

Settimo con destinazione a parcheggio, verde e per attività sportive.

CONTENUTI GENERALI DELLA VARIANTE 21

Le ragioni dell'intervento

La proposta urbanistica della Variante 21, come anticipato nel Documento programmatico, riguarda esclusivamente il riassetto del settore periferico della città articolato lungo la via Torino.

La formazione di una nuova centralità urbana, di rango metropolitano, sostituisce profondamente le previsioni introdotte dal PRG ad oggi vigenti, generate dall'impostazione del PRUSST, che prefiguravano una trasformazione prioritariamente indirizzata alla costituzione di un polo a carattere terziario, specializzato nelle funzioni commerciali²⁰ e per le attività del loisir (multisale, attività sportive al coperto, centri benessere, ecc.)

Le potenzialità dell'inquadramento territoriale delineato nei paragrafi precedenti, le particolari circostanze derivanti dalla rilocalizzazione industriale in via Brescia dello stabilimento della PIRELLI di via Torino, impongono la necessità di estendere il ragionamento in termini di programmazione, di pianificazione e di sviluppo al complesso dei diversi soggetti proprietari delle aree compresi nell'ambito.

Coinvolgimento già anticipato con la delibera di Consiglio del maggio 2008, che individuava nella "*programmazione negoziata*" (prevista dalla Legge n°662/1996) una forma di regolamentazione concordata tra soggetti pubblici e privati per l'attuazione di interventi diversi, riferiti ad un'unica finalità di sviluppo, che richiede una valutazione complessiva delle attività di competenza.

L'ulteriore sviluppo di quell'iniziativa²¹, articolatasi nel rapporto dialettico tra il Comune e il comitato promotore e l'avvio della Variante urbanistica con l'approvazione del Documento programmatico, conducono alla condivisione delle finalità volte alla trasformazione urbanistica dell'ambito territoriale, tese al conseguimento degli obiettivi di seguito esposti che vengono assunti dal comune a fondamento della Variante in esame:

- identificare un modello insediativo urbano innovativo sia nella elevata qualità architettonica degli interventi edilizi, sia nel rapporto tra questi e la qualità degli elementi del paesaggio di riferimento (parco Tangenziale Verde, fiume Po, collina torinese) prestando particolare attenzione al rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti;
- ricercare la sostenibilità ambientale degli interventi, mediante soluzioni insediative capaci di contenere le emissioni in atmosfera ed il ricorso diffuso a progetti orientati all'introduzione di energie rinnovabili;
- ricercare le integrazioni territoriali necessarie alla definizione di "*cerniera urbana*" in

²⁰ Ne è prova il riconoscimento della localizzazione commerciale L2, estesa alle zone di piano Mf 9 e 10 ed R14 e la realizzazione della Città della mobilità che, nelle intenzioni dei proponenti di allora, avrebbe dato luogo ad un complesso di funzioni che spaziavano dalla vendita di auto e motocicli, alla ristorazione ed alla ricettività

- grado di assumere sia valore metropolitano, lungo l'asse di via Torino/corso Romania nel rapporto tra aree di confine dei territori di Settimo e Torino, sia valore urbano per la ricucitura tra *città nuova* e la città consolidata di Settimo;
- individuare la coerenza con la progettazione già approvata e programmata dal PRUSST con riferimento alla connessione ambientale con il Parco metropolitano "*Tangenziale Verde*", che attraversa longitudinalmente l'ambito diffondendone il valore ecologico e paesaggistico;
 - armonizzare le infrastrutture del comparto in un contesto avente le caratteristiche del centro abitato, caratterizzato da un progetto di mobilità sostenibile, pubblica e privata, che vede nella via Torino il rinnovato asse di connessione tra l'attuale ambito urbano ed il nuovo settore insediativo;
 - promuovere l'insediamento di attività del terziario avanzato per la ricerca e l'innovazione, incoraggiando, al contempo, la formazione di "*Poli di innovazione*"²² fondati su relazioni ed investimenti di livello nazionale e internazionale, anche in grado di offrire nuove prospettive qualificate per l'occupazione nei campi della conoscenza;
 - prevedere la formazione di servizi pubblici adeguati alla dimensione demografica della nuova centralità, in grado, al tempo stesso, di soddisfare la domanda di nuovi servizi espressa dalla città, che non ha potuto ricevere una appropriata risposta localizzativa e qualitativa riferibile a nuovi poli di servizi (ad es. palasport, piscina, ecc.) nonchè di ricercare condizioni insediative capaci di integrare la *città nuova* con la *città consolidata*;
 - valorizzare il comparto attraverso una coerente ed unitaria proposta attuativa degli insediamenti, espressa in forma univoca da parte del soggetto attuatore nel rapporto con la Città di Settimo.

La dimensione dell'intervento

Si prefigura una *forma urbis* complessa nella sua articolazione ed al tempo stesso innovativa nel panorama metropolitano, proponendo un mix funzionale di rango elevato per la generale qualità degli interventi designati.

²¹ Si tratta della proposta complessiva dell'ambito di via Torino elaborata dalla società ArchA a conclusione della prima fase di lavoro denominata "*Laguna Verde*".

²² Si veda a tale proposito il documento della Commissione dell'Unione Europea, relativo alla "*Disciplina Comunitaria in materia di aiuti di Stato a favore di ricerca, sviluppo e innovazione*" (doc. 2006/C 323/01, in GUUE del 30/12/2006).

La struttura urbana assegnata all'area rimanda ad una configurazione ad arcipelago²³, contrassegnata dalla formazione di "isole" funzionali (residenza, ricerca, servizi, ecc.) integrate da un diffuso sistema ambientale originato dal tratto di *Tangenziale Verde* che pervade per intero l'ambito e dallo sviluppo lineare di un percorso pedonale sopraelevato avente funzione connettiva e distributiva dell'offerta terziario-commerciale.

La superficie territoriale interessata ammonta a circa 850.000 mq, per la quale si prevede l'applicazione di un indice territoriale pari a 0,8 mq/mq.

Tale parametro discende dal confronto con iniziative e proposte analoghe in corso, tanto nel territorio metropolitano (è il caso delle *Spine* torinesi) quanto in altre realtà metropolitane nazionali (ad es. nel milanese: l'area ex Falk a Sesto San Giovanni, Santa Giulia, l'ex Fiera, ecc.)

La potenzialità edificatoria viene essere espressa in circa 680.000 mq di superficie lorda di pavimento.

L'articolazione di tali valori produce una composizione funzionale, declinabile secondo il seguente range di oscillazione percentuale:

	min - max
Residenza	40% - 55%
Commercio	15% - 25%
Ricerca a carattere pubblico e/o privato comprendente le seguenti destinazioni:	15% - 25%
- centri di specializzazione post-universitaria;	
- centri di ricerca;	
- residenze collettive connesse alle attività sopra elencate	
Direzionale e terziario comprendente le seguenti destinazioni:	5% - 20%
- servizi, attività amministrative, finanziarie e professionali;	
- attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva;	
- servizi di interesse pubblico ed impianti ricreativi, associativi, culturali, congressuali, ecc.;	
- artigianato di servizio alla residenza e alle persone ²⁴ ;	
- residenza a carattere permanente necessaria alla custodia e gestione delle attività sopraelencate	

Dal precedente prospetto si evince che tale composizione, pur prevedendo una significativa dimensione abitativa, caratterizza il nuovo insediamento con una importante

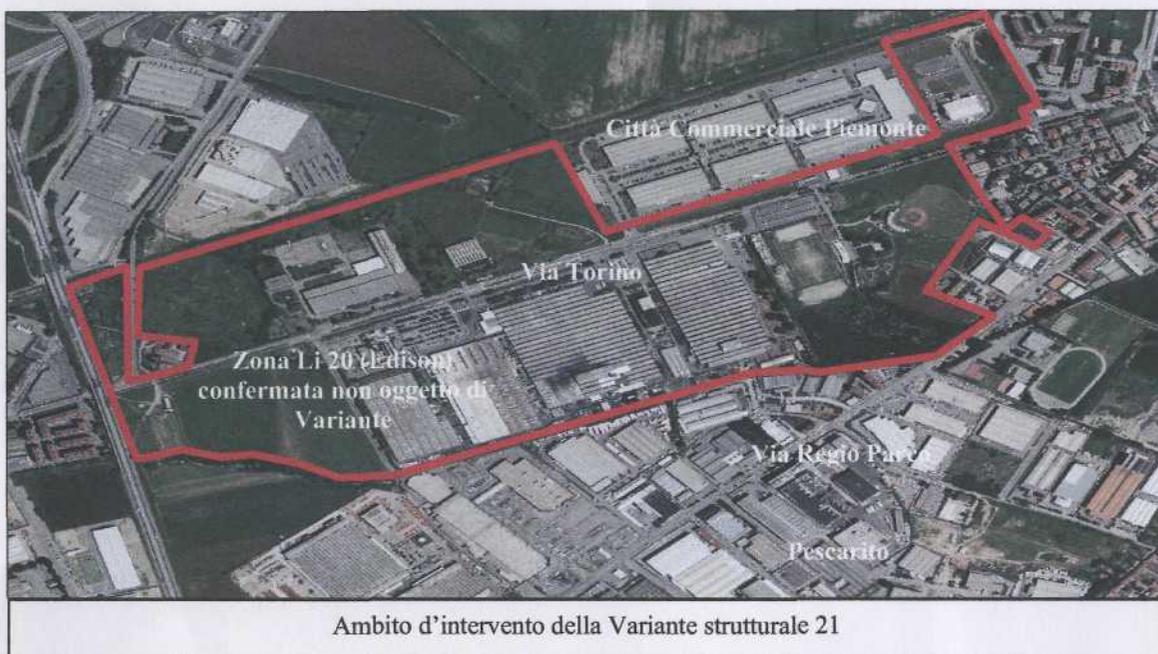
²³ Da qui la denominazione "*Laguna Verde*" del primo *concept* progettuale proposta al Comune dal comitato promotore dell'iniziativa

²⁴ Sono escluse le attività riconducibili alla riparazione di automezzi.

presenza di attività per la ricerca, elemento, questo, di novità e diversità nel confronto con le esperienze condotte nelle altre realtà urbane summenzionate.

Le altre funzioni previste comprendono le attività per il tempo libero, il terziario ed il commercio, in proporzioni funzionali alla fisiologia dell'intervento.

L'assetto commerciale dell'area dovrà distinguersi, anche in questo caso, per il carattere innovativo da ricercare rispetto alla struttura insediativa, basandosi sulla realizzazione di un asse viario, di esclusivo uso pedonale, posto ad una quota sopraelevata



rispetto alla viabilità veicolare ed al sistema dei parcheggi, lungo il quale si dovrà articolare l'offerta commerciale diversificata ed integrata dalle attività terziarie, di servizio e per lo svago.

Si propone la creazione di un esteso asse commerciale urbano in grado di superare l'impostazione dei tradizionali centri commerciali organizzati in grandi strutture di vendita.

Occorre altresì ricordare che una tale impostazione è già contenuta nel PRG vigente. Si tratta infatti della previsione introdotta dalla Variante 13 relativa alla configurazione assegnata alla *Porta Ovest* del PRUSST, che individuava, per l'allora Città del divertimento e della mobilità e per l'area R14, la necessità di formare "... *un asse attrezzato urbano di carattere pedonale privo di qualunque interferenza con la viabilità...costituito nelle due Città da spazi di relazione in forma di percorsi e piazze, su cui dovranno essere affacciate le principali funzioni insediative...*"²⁵

²⁵ Cfr. Norme di Attuazione del PRG, art. 26 "Aree speciali programmate dal PRUSST", punto 6. Intervento 8.22 – Ambito Porta Ovest

Gli standard e le funzioni di servizio

La trasformazione territoriale dell'ambito di via Torino, in ragione della dimensione edilizia prefigurata, rimanda ad un incremento della capacità insediativa teorica che potrà attestarsi intorno ad un valore prossimo a 8.000 nuovi abitanti.

La nuova dimensione abitativa esprime una domanda propria di servizi pubblici evidentemente elevata. L'applicazione dell'art. 21 della LR 56/77, pari ad una richiesta di minimo 25 mq/abitante, conduce ad una dotazione pari a circa 200.000 mq di standard per le funzioni esclusivamente residenziali.

Ad essi si aggiungono necessariamente gli standard dovuti all'attivazione di funzioni economiche, siano esse a carattere commerciale o più genericamente terziarie, che conducono a stimare la complessiva dotazione di spazi pubblici a standard pari a circa 600.000 mq, a cui si aggiungono circa potenziali 90.000 mq di viabilità pubblica.

I parcheggi a servizio del nuovo quartiere, siano essi pubblici che privati, saranno risolti in superficie, facendo ricorso a soluzioni pluripiano evitando la compromissione del sottosuolo a tutela del sistema idraulico sotterraneo. La mitigazione dell'impatto visivo di tali strutture sarà risolta facendo ricorso a soluzioni di mascheramento di carattere vegetale²⁶, peraltro già introdotte nella normativa urbanistica di Settimo.

Dal complesso di queste ragioni discende un rapporto significativamente favorevole alla città pubblica che conduce ad un dimensionamento di questa pari ad oltre l'80% di superficie impegnata rispetto al totale della superficie territoriale dell'ambito in trasformazione.

La Variante, al fine di garantire una elevata qualità ambientale alla trasformazione definisce una dimensione minima pari a 320.000 mq destinati alla formazione del parco urbano in estensione della Tangenziale Verde e che almeno il 55% della superficie territoriale dovrà essere resa permeabile.

La capacità insediativa teorica del PRG

La capacità insediativa teorica del PRG, con la definitiva approvazione della Variante strutturale 20, è stimata in 69.115 abitanti, incrementata di circa ulteriori 4.000 abitanti²⁷ dalla presente Variante 21, per un totale complessivo pari a 73.115 abitanti, si riscontrano i seguenti valori dimensionali che accertano l'adeguatezza degli standard urbanistici.

²⁶ A tale proposito pare utile rammentare la soluzione già introdotta a Settimo in occasione della 1° Variante al Piano Particolareggiato del PRU di via Schiapparelli per mitigare la vista del piano seminterrato dei parcheggi sottostanti il previsto centro polifunzionale di via Leini.

²⁷ A tale valore si aggiungono i 4.000 abitanti già introdotti con la variante 18 che riguardava una parte, seppur consistente, dell'ambito oggi interessato dalla Variante 21.

Servizi di livello comunale (art. 21 punto 1 l.r. 56/77) – misurato in mq/ab

STANDARD PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI LIVELLO COMUNALE (Art. 21 della l.r. 56/77)	SUPERFICI	STANDARD	ART.21 L.R.56/77	CONFRONTO
	mq	mq/abitante	mq/abitante	mq/abitante
PRGC vigente ²⁸	2.636.348			
Variante strutturale 21	455.000²⁹			
TOTALE	3.091.348	42,20	25,0	+ 17,20

Servizi di interesse generale (art. 22 l.r. 56/77) – misurato in mq/ab

STANDARD RELATIVI A SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (art. 22 - l.r.56/77)	SUPERFICI	STANDARD	ART.22 L.R.56/77	CONFRONTO
	mq	mq/abitante	mq/abitante	mq/abitante
ISTRUZIONE	108.000	1,47	1,5	- 0,03
ATTR. SAN. E INT. GENERALE	122.000	1,67	1	+ 0,67
PARCHI	2.677.000	36,61	15	+ 21,61
TOTALE	2.907.000	39,75	17,5	+ 22,25

Le tabelle sopraindicate riportano, per riassunto, i valori degli spazi pubblici e/o di uso pubblico riconducibili alle categorie di servizi e attrezzature indicati dalla l.r. 56/77.

Da esse si evince che gli standard urbanistici residenziali in complesso sono largamente superiori ai minimi di legge ($82 \text{ mq/ab} > (25+17,5\text{mq/ab})$) sia rispetto allo standard per servizi di interesse comunale ($42,20 > 25$) che rispetto a quello di interesse generale ($39,75 > 17,5$).

IL PROCESSO DI PIANO

La consistente dimensione territoriale ed abitativa³⁰, nonché l'articolazione funzionale proposta, impongono di procedere nell'evoluzione urbanistica dell'intervento assicurando forme attuative e coordinamento progettuale riconducibile il più possibile ad unitarietà.

Per tali ragioni si precisa che la trasformazione dell'ambito dovrà essere attuate tramite uno o più Piani Esecutivi di iniziativa privata coordinati da un Programma degli Interventi, previa sottoscrizione di specifico atto di perequazione tra le proprietà in esso comprese, tale

²⁸ Con l'approvazione della Variante 20

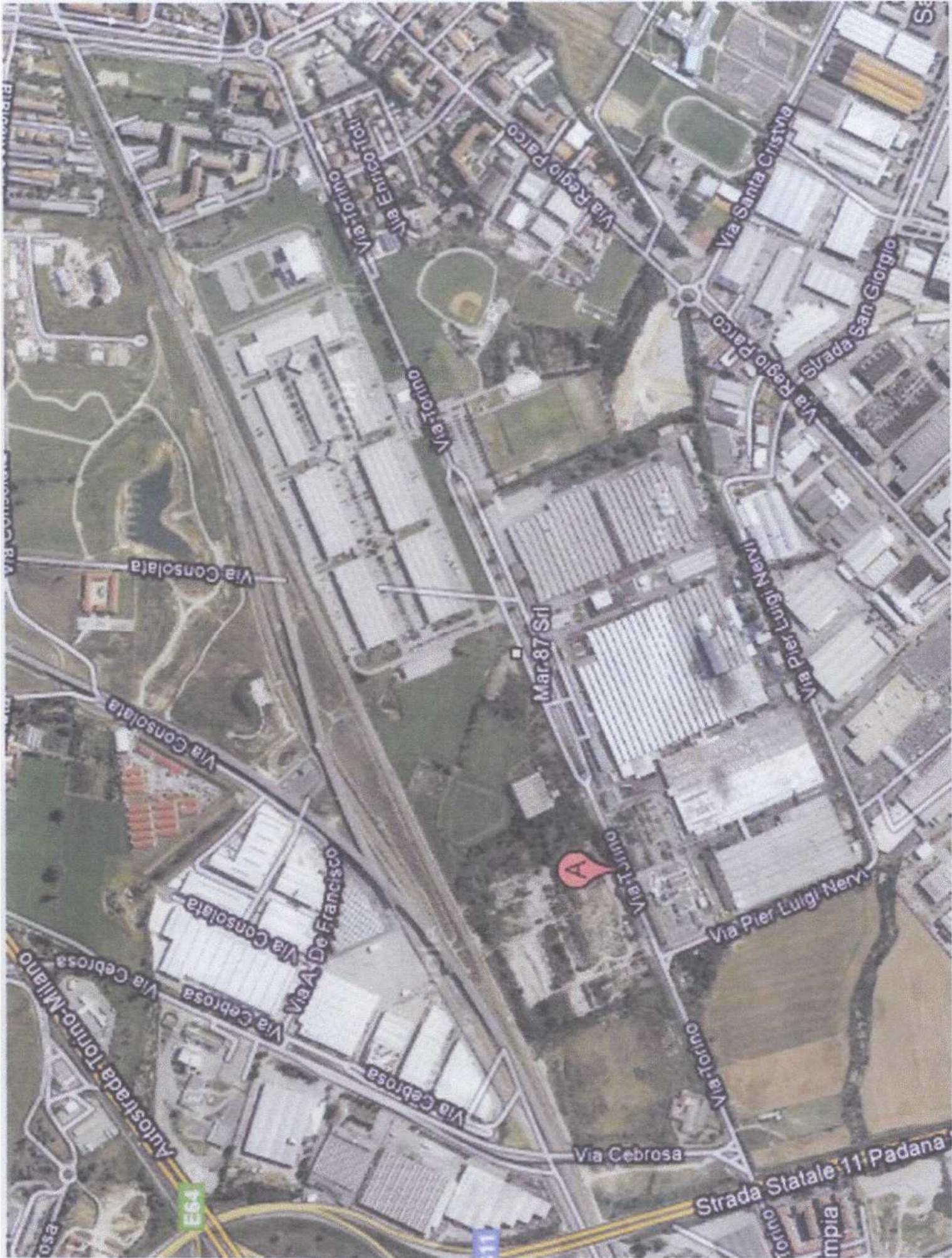
²⁹ Tale valore rappresenta lo standard della Variante 21 depurato delle quantità già considerate con la Variante 18

³⁰ Si rammenta che con la Variante 18 l'ambito in esame era già stato interessato dall'introduzione della funzione abitativa che ha comportato un incremento della capacità insediativa teorica del PRG vigente pari a 4.200 abitanti.

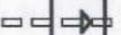
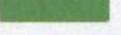
da prefigurare la costituzione di un soggetto unitario che parteciperà con l'Amministrazione comunale alla redazione di un atto di programmazione negoziata ai sensi dell'art. 2, comma 203, della legge 662 del 23.12.2006.

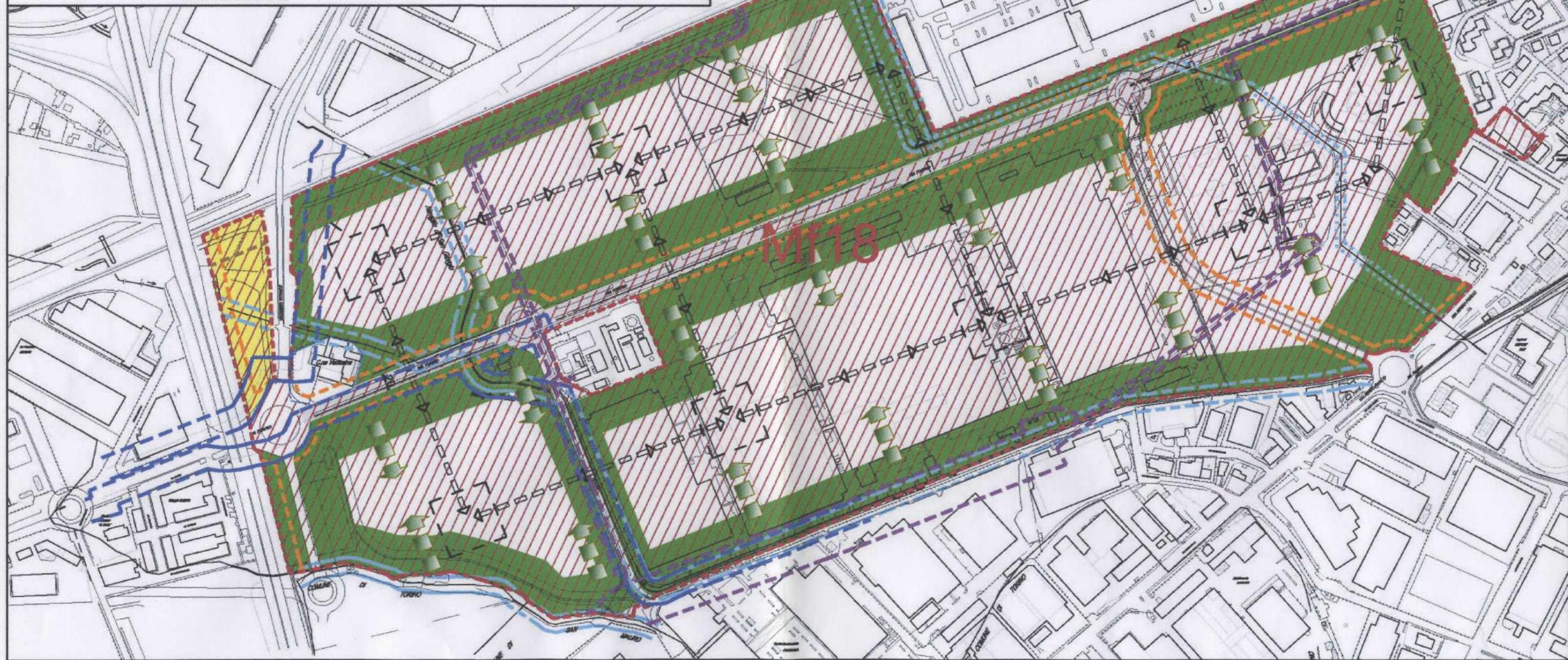
Ovvero qualora non si pervenisse alla sottoscrizione di tale atto alle condizioni sopra descritte, la trasformazione si attuerà facendo ricorso ad un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito.

Occorre precisare che con la presente variante si intende salvaguardare i SUE compresi nell'ambito della nuova zona normativa Mf18, già approvati e/o convenzionati, alle condizioni in essi stabilite, che potranno essere revisionati alla luce delle nuove previsioni contenute nella presente variante.



LEGENDA:

-  Delimitazione variante strutturale n. 21
 -  Schema del sistema pedonale attrezzato per la connessione tra funzioni
 -  Trama di permeabilità ambientale
 -  Fasce ambientali di protezione
 -  Delimitazione del complesso storico della Cascina Venturina
 -  Zona normativa "Mf18"
 -  Parcheggi di superficie
- Fasce di rispetto e protezione:
-  strade e autostrade
 -  ferrovia
 -  corsi d'acqua
 -  elettrodotto
 -  metanodotto



Città di Settimo Torinese

**Variante strutturale n. 21 (L.R. 1/2007)
Progetto preliminare**

SCALA 1:5.000

DATA aprile 2009

TAVOLA RIASSUNTIVA:

Definizione variante 21

TAVOLA

9



VARIANTE N° 21 STRUTTURALE

(AI SENSI DELLA L.R. 56/77 E S.M.I. ART. 17, 4° COMMA E DELLA L.P. 1720/71)

PROGETTO PRELIMINARE

ESTRATTO VARIANTE 20

Città di Settimo Torinese
Settore Ambiente e Territorio

SAT Servizi S.r.l.

Stuci specialistici

arch. Antonio Cambello
arch. Emanuele Carneiro (R.P.)
arch. Daniela Cervero
dott.ssa Roberta Guarnari
ing. Fabio Mascara
arch. Laura Pavesuzzi
dott.ssa J. Alessandra Varetto

dott. Fabrizio Gidone
arch. Monica Saporio
arch. Giuseppe Rocasalva

arch. pans. Enrico Mattasi
(ecologia del paesaggio)
dott. Stefano Roleri
(acustica)

aprile 2005



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 21 STRUTTURALE
 L.R. 56/77 - ART. 17, COMMA 4 e ART. 31BIS
 PROGETTO PRELIMINARE - LEGENDA

-  R.I.R.: Rischio incidente rilevante (Art.65 c delle N.T.A.)
-  area di rispetto cimiteriale
-  aree di rispetto dei pozzi dell'acquedotto
-  fasce di rispetto di canali e scolmatori
-  corridoio CAV Torino-Lione
-  fascia di rispetto del PIS
-  vincolo paesaggistico D.Lgs.42/2004
-  fascia A del PAI
-  fascia B del PAI
-  fascia C del PAI
-  aree subordinate a strumento urbanistico esecutivo
-  allineamenti prescritti e/o ammessi
-  limite di sagoma prescritta e numero di piani
-  ambito di trasformazione degli interventi di PRUSST

AREE DI AMBITO FLUVIALE

-  fascia di pertinenza fluviale
-  percorsi di fruizione
-  aree di pertinenza del depuratore

PIANO D'AREA E PTO DEL PO

-  parco regionale - sistema delle aree protette LR 28/90
-  delimitazione del P.T.O.
-  197N3 delimitazione zone normative del PTO e del PdA
-  7.1 schema grafico N.7

Per gli ulteriori contenuti normativi e cartografici si rinvia alle specifiche definizioni del Piano d'Area e del PTO ivi comprese le schede progettuali e gli schemi grafici illustrativi (schema grafico n°7)

-  confine comunale

CENTRO STORICO E CASCINE

AMBITI COMPONENTI IL CENTRO STORICO

-  Insedimenti medievali della Pieve e del Castello
-  Aree di sviluppo tra Settecento e Ottocento
-  Tessuto novecentesco

DELIMITAZIONI

-  2 Delimitazione isolato
-  Aree di ricomposizione del tessuto edilizio

AREE NORMATIVE

-  Complessi da conservare- unità di intervento
-  Q - Aree di ricomposizione urbanistica

SPAZI PUBBLICI

-  Spazi pubblici
-  Verde, gioco e sport
-  Parcheggi interrati e lastrici solari
-  Attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, amministrative
-  Servizi tecnologici
-  Parcheggi pubblici di superficie
-  Area ambientale

SPAZI PRIVATI

-  Cortili
-  Orti e giardini

EDIFICI SPECIALISTICI

-  Td Sedi di banche
-  Tv Media struttura di vendita
-  Tr Albergo, ristorante, locanda
-  Tc Strutture per attività politiche sociali e culturali

PROCEDURE D'INTERVENTO

-  6 Intervento diretto
-  6 Aree soggette a specifica disciplina. Art.23 punto G
-  Unità di intervento assoggettate a SUE
-  Delimitazione complessi storico ambientali delle cascine

TIPI D'INTERVENTO

-  Immobili disciplinati dal D.Lgs. 42/2004
-  Edifici pubblici recenti
-  Recupero di attrezzature a standard
-  Edifici del tessuto storico recuperati
-  Edifici recenti sistemati
-  Ristrutturazione guidata con prescrizioni
-  Grossatura di manica
-  Sopraelevazione e/o adeguamento altezza e n° piani
-  Ristrutturazione / sistemazione edifici recenti
-  Demolizione condizionata

AREE DI RICOMPOSIZIONE URBANISTICA

-  Edifici a sagoma prescritta
-  Ristrutturazione edilizia di edificio del tessuto storico
-  Ristrutturazione/sistemazione di edificio recente
-  Area di completamento edilizio

SIMBOLOGIA

-  1 Fabbricati principali con N°piani
-  1 Fabbricati principali con N°piani in progetto
-  Manufatti accessori
-  Manufatti sussidiari
-  Passo carraio
-  Androne carraio
-  Percorsi pedonali/percorsi pedonali porticati
-  Porticati
-  Allineamento di fabbricazione
-  Immobili compresi nell'eleco dei Beni Architettonici deliberato dal Comune ai sensi della LR 35/95

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 21 STRUTTURALE

L.R. 56/77 - ART. 17, COMMA 4 e ART. 31 BIS

PROGETTO PRELIMINARE - LEGENDA

ZONE NORMATIVE MODIFICATE DALLA VARIANTE 20

AREE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

-  D - aree a capacità insediativa esaurita
-  D - aree a capacità insediativa esaurita nelle borgate e frazioni
-  Aree soggette a specifica disciplina. (Art.24 punto a1)
-  E - aree di ristrutturazione edilizia
-  ER - aree di ricomposizione edilizia nelle borgate e frazioni
-  F - aree di completamento
-  G - aree di ristrutturazione urbanistica
-  H - aree di nuovo impianto
-  HA - aree di nuovo impianto nelle borgate e nelle frazioni
-  HR - aree di ricomposizione urbanistica nelle borgate e nelle frazioni
-  aree di rispetto ambientale a verde privato
-  centro storico: vedi tavola 5 in scala 1:1000
-  tessuto edilizio di impianto storico

AREE PRODUTTIVE E TERZIARIE

-  L - impianti esistenti e confermati
-  M - aree di riordino
-  N - aree di completamento
-  P - aree di nuovo impianto

AREE PER ATTIVITA' PLURIFUNZIONALI COMPLESSE

-  Mf - aree di riordino
-  Nt - aree di completamento per localizzazione urbana non addensata prevista dalla Var. 19

AREE PUBBLICHE, DI USO PUBBLICO, COLLETTIVO DI LIVELLO COMUNALE

-  parcheggi (art. 21. pto1 lett. d)
-  spazi attrezzati (art. 21. pto1 lett. a,b)
-  aree verdi (art. 21. pto1 lett. c)
-  aree a servizi (R, RR, Ua, Ud, T, VB, Y)
-  V V - aree riservate alla fruizione collettiva del territorio

DELIMITAZIONI

-  area atto di programmazione negoziata
-  ambito di intervento
-  unità di intervento
-  immobili censiti ai sensi della LR 35/95
-  edifici censiti ai sensi della LR 35/95
-  perimetro area soggetta a verifica in sede di progetto di opera pubblica
-  sagoma indicativa edifici

INTEGRAZIONI VARIANTE 21

-  Delimitazione variante strutturale 21
-  Fasce ambientali di protezione
-  Trama di permeabilità ambientale
-  Schema del sistema pedonale attrezzato per la connessione tra funzioni

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 21 STRUTTURALE

L.R. 56/77 - ART. 17, COMMA 4 e ART. 31 BIS

PROGETTO PRELIMINARE - LEGENDA

AREE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

- B - aree di conservazione della tipologia edilizia: abrogate
- D - aree a capacità insediativa esaurita
- E - aree di ristrutturazione edilizia
- ER - aree di ricomposizione edilizia
- F - aree di completamento
- G - aree di ristrutturazione urbanistica
- G* - aree di ristrutturazione urbanistica con SUE attuato
- H - aree di nuovo impianto
- H* - aree di nuovo impianto con SUE attuato
- HR - aree di ricomposizione urbanistica
- I* - aree riservate ad interventi di edilizia economica e popolare con SUE attuato
- art51 L865 - aree di edilizia pubblica residenziale L865/71 attuate
- perimetro del centro storico ottocentesco
- aree di rispetto ambientale a verde privato

CLASSI DI INTERVENTO

CLASSI DI DESTINAZ

- a) abitative
- l) abitative con terziario annesso

AREE PRODUTTIVE E TERZIARIE

- L - impianti esistenti e confermati
- M - aree di riordino
- N - aree di completamento
- P - aree di nuovo impianto
- P* - aree di nuovo impianto con SUE attuato

CLASSI DI INTERVENTO

CLASSI DI DESTINAZIONE

- b) impianti di rifornimento energetico
- c) attività terziarie ricreative
- e) attività artigianali di servizio
- ee) attività artigianali di produzione
- i) impianti industriali
- q) attività di rottamazione
- r) attività terziarie ricettive
- l) attività terziarie commerciali
- z) attività terziarie direzionali

AREE PER ATTIVITA' PLURIFUNZIONALI COMPLESSE

- Mf - aree di riordino o di nuovo impianto da attuare
- Mf* - aree di riordino o nuovo impianto attuate o autorizzate

CLASSI DI INTERVENTO

TRAMA DI PERMEABILITA' AMBIENTALE

- addensamento A1
- addensamento A3/1; A3/2; A3/3
- addensamento A4/1; A4/2; A4/3; A4/4; A4/5

ADDENSAMENTI

LOCALIZZAZIONI

- localizzazioni commerciali urbane e urbane periferiche in progetto L1/E/2; L1/P/4; L1/E/5; L1/E/4; L1/E/3; L2/4; L2/3; L2/2; L2/1

AREE MERCATALI

- MRC area mercatale
- MRC* area mercatale con ammissa copertura

PORTA OVEST - Aree Mf9-Mf10-R14 - legenda

- Assi di connessione veicolare alla viabilità principale
- Modelli distributivi della mobilità pedonale per assi e spazi di relazione (piazzette) compatibili con l'insediamento Porta Ovest
- Modelli distributivi della mobilità pedonale per assi e spazi di relazione (piazzette) compatibili con l'insediamento Porta Ovest
- Sistemi di connessione area Mf9-R14: lineare a ponte
- Sistemi di connessione area Mf9-R14: sottopassante di superficie

AREE PUBBLICHE, DI USO PUBBLICO, COLLETTIVO DI LIVELLO COMUNALE (ART.21 L.R.56/77 e s.m.i)

- parcheggi (art 21 p.to 1 lett. d)
- spazi attrezzati (art 21 p.to 1 lett.a,b)
- aree verdi (art 21 p.to 1 lett.c)
- attrezzature e servizi per gli insediamenti produttivi ed attrezzature ad esse funzionali, impianti tecnologici (R, RR, Ua, Ud, T, Vb)
- edifici pubblici
- V V - aree riservate alla fruizione collettiva del territorio
- Area cimiteriale

CLASSI DI INTERVENTO

AREE PUBBLICHE, DI USO PUBBLICO, COLLETTIVO DI INTERESSE GENERALE (ART.22 L.R.56/77 e s.m.i)

- edifici pubblici esistenti
- W - parco
- Art. 40/ter N.d.A.
- aree boscate di compensazione ecologica

CLASSI DI DESTINAZIONE

- K) attrezzature pubbliche di interesse comune
- CC) attrezzature commerciali pubbliche o private convenzionate
- R) attrezzature di servizio degli insediamenti produttivi
- ee) servizi funzionali alle attività produttive
- S) istruzione primaria pubblica
- ep) istruzione privata
- SS) istruzione secondaria pubblica
- T) servizi tecnologici
- Ua) impianti captazione acqua
- Uc) impianti per la protezione civile e militare
- Ua) attrezzature sanitarie pubbliche
- V) spazi pubblici a verde, giochi, sport
- vb) impianti distribuzione carburante
- W) parco urbano
- X) spazi pubblici attrezzati di relazione
- Y) servizi cimiteriali
- Z) parcheggi pubblici
- Z) parcheggi multipiano

- a.p.i. aree agricole produttive indifferenziate
- a.i.a. aree agricole intercluse
- As aree agricole di salvaguardia

INFRASTRUTTURE

- sedime ferroviario
- sedime viario esistente
- sedime viario in progetto
- verde di arredo infrastrutturale
- assi portanti del sistema di accessibilità
- percorsi pedonali
- pista ciclabile
- alberate
- linee elettriche interrato
- canali, scolmatori a cielo aperto
- canali, scolmatori intubati
- metanodotti
- ossigenodotto

VINCOLI E PRESCRIZIONI

- fasce di rispetto stradale
- fasce di rispetto ferroviaria
- fasce di rispetto percorso di fruizione
- fasce di rispetto elettrodotti