



**Città di Ciriè**

Regione Piemonte - Città metropolitana di Torino

# Nuovo PRG

## Laboratoriomobile

Approvato con D.G.R. n° 20-4013 del 03/10/2016

---

## 2<sup>A</sup> VARIANTE PARZIALE AL PRGC

### PROGETTO DEFINITIVO

ai sensi del comma 5, dell'articolo 17 della LR 56/77 e s.m.i.  
Febbraio 2021

---

#### Progettista del PRGC

Prof. Arch. Carlo Alberto Barbieri

con

Arch. Carolina Giaimo

#### Consulenti

Prof. Graziella Fornengo

*Aspetti socio-economici e scenari di sviluppo locale*

Arch. Guido Laganà

*Progetto urbano, tessuti storici e beni culturali ed ambientali*

Dott. Geol. Renata De Vecchi Pellati

*Analisi geologico-tecnica*

Arch. Paesagg. Ennio Matassi

*Valutazione Ambientale Strategica*

Arch. Cristiano Picco

*Indirizzi progettuali per la trasformazione urbana*

#### Estensore della Variante Parziale

Arch. Gian Carlo Paglia

#### Sindaco

Dott.ssa Loredana Devietti Goggia

#### Assessore all'Urbanistica

Ing. Alessandro Pugliesi

#### Segretario comunale

Dott. Paolo Devecchi

#### Dirigente del Settore Servizi Tecnici

Arch. Maria Teresa Noto

#### Responsabile del procedimento

Arch. Isabella Farina

---

## Elaborato G2

# Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione

---



# Indice

## 1. Introduzione

## 2. Il parco urbano e fluviale sul Banna

- 2.1 Ambito Pa5 (modificato)
- 2.2 Ambito Ava3 (modificato)
- 2.3 Ambito Pa4 (modificato)
- 2.4 Ambito ATrC1 bis
- 2.5 Ambito Pa3 (modificato)
- 2.6 Ambito Pa2 (modificato)

## 3.

- 3.1 Ambito ATi3
- 3.2 Ambito Ava2
- 3.3 Ambito Ava1 (soppresso)
- 3.4 Ambito Ati2 (soppresso)
- 3.5 Ambito Ati1 (soppresso)
- 3.6 Ambito Arp1(modificato)
- 3.7 Ambito Pa1 (modificato)

## 4. La trasformazione dei bordi urbani

- 4.1 Ambito AtrC1 (soppresso)
- 4.2 Ambito AtrC2 (soppresso)
- 4.3 Ambito AtrC3
- 4.4 Ambito AtrC4 (modificato)
- 4.5 Ambito Arp2 (modificato)
- 4.6 Ambito Ati 5 (modificato)
- 4.7 Ambito Ati 4 (soppresso)
- 4.8 Ambito ASp1 (soppresso)

## 5. La trasformazione nelle frazioni

- 5.1 Ambito AtrF5 (modificato)
- 5.2 Ambito AtrF6 (soppresso)
- 5.3 Ambito AtrF7 (soppresso)

Il presente allegato è costituito dalle schede aggiornate relative agli ambiti interessati da controdeduzione alle Osservazioni della Regione Piemonte. Si tratta di modifiche interne ad alcuni ambiti, volte al conseguimento di una maggiore integrazione tra l'assetto urbanistico, ecologico-ambientale e di progettazione planivolumetrica del Piano. Ne deriva un generale miglioramento delle connessioni tra rete ecologica interna ed esterna, pur nella conferma dei parametri urbanistici ed edilizi e degli orientamenti progettuali di carattere insediativo di ogni singolo ambito.

Gli ambiti modificati sono:

#### **Il parco urbano e fluviale sul Banna**

Ambito Pa5

Ambito Ava3

Ambito Pa4

Ambito Pa3

Ambito Pa2

Ambito Arp1

Ambito Pa1

#### **La trasformazione dei bordi urbani**

Ambito AtrC4

Ambito Arp2

Ambito Ati5

#### **La trasformazione nelle frazioni**

Ambito AtrF5

Gli ambiti Asp 1 e ATrF7 sono stati soppressi

L'ambito Ava1 è stato soppresso in seguito alla presa d'atto delle modifiche ex-officio della Regione Piemonte, allegate alla DGR n.20-4013 del 03/10/2016.

L'ambito ATrF6 è stato soppresso con DCC n.25 del 22/07/2019.

Gli ambiti ATrC1, AtrC2, ATi4 e ATi2 sono stati annullati con sentenza TAR Piemonte n.798 del 12/07/2019.

## Obiettivi

La città e il territorio della trasformazione costituisce il luogo del progetto strategico della città con interventi di profonda ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto; l'obiettivo è soddisfare **esigenze per l'abitare** e le **attività economiche**, di servizi ed attrezzature di livello locale e urbano e costituire nuove opportunità di qualificazione e rinnovo del sistema insediativo di Ciriè per il breve, medio e lungo periodo, oltre alla realizzazione integrata di rilevanti componenti del sistema infrastrutturale della mobilità.

## Macroambiti e territori della trasformazione

- Macroambito della Città Giardino Lineare (CG)
- Il parco urbano e fluviale sul Banna
- La trasformazione dei bordi urbani
- La trasformazione nelle frazioni

## Ambiti

Gli ambiti previsti dal nuovo PRG sono:

- a) Ambiti di Trasformazione integrata polifunzionale (ATi)
- b) Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziale nel Concentrico (ATrC) e nelle Frazioni (ATrF)
- c) Ambiti di Riuso e riqualificazione prevalentemente produttiva (ARp)
- d) Ambiti di Valorizzazione ambientale e di trasformazione (AVa)
- e) Ambiti di trasformazione per Parchi urbani e territoriali (Pa)
- f) Ambiti per Servizi e attività pubbliche e di interesse pubblico (ASe)

## Modalità attuative

Le trasformazioni all'interno degli Ambiti costituenti la città e il territorio della trasformazione si attuano mediante la redazione e approvazione di **Strumenti urbanistici esecutivi convenzionati** (SUE) e con **Coordinamento progettuale**, strumento che persegue un disegno urbanistico ed architettonico coordinato. Il Coordinamento Progettuale essere predisposto dal Comune o essere proposto da uno o più proprietari rappresentanti il 50,01% dell'edificabilità complessiva ammessa per l'ambito.

## Principali parametri urbanistici ed ecologici

Il nuovo PRG conferma parametri edilizia convenzionali quali:

- Indice di edificabilità territoriale
- "Città pubblica"
- Superficie fondiaria
- Rapporto di copertura
- Area di concentrazione edilizia
- Fondiaria per edilizia residenziale pubblica (ERS)

Oltre a questi, in relazione alle attenzioni che il nuovo Piano attribuisce alle componenti relative alla sostenibilità ambientale, sono proposti due parametri ecologici:

- **Indice di permeabilità** del verde privato
- **Densità arborea ed arbustiva** che individua il numero degli alberi e degli arbusti per ettaro

## I livelli di coerenza delle schede progettuali

In coerenza con la *ratio* del Nuovo PRG, le schede progettuali prevedono diversi livelli di coerenza, articolati in **elementi per il progetto, indirizzi e direttive**.

Gli **indirizzi** sono disposizioni, buone pratiche, corretti comportamenti, attraverso i quali le schede progettuali definiscono specifiche e dettagli della trasformazione. Le **direttive** sono disposizioni rispetto ad alcuni temi di progettazione di cui il progetto dovrà occuparsi e sviluppare nel dettaglio.

In linea con l'orientamento ecologico ambientale del piano, che definisce quantità e livelli di percentuale dei parametri ambientali da raggiungere, le schede progettuali dei singoli ambiti forniscono le indicazioni e le direttive per la redazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

### Legenda delle schede progettuali:

----- Perimetro dell'Ambito

#### Prescrizioni:

 Aree fondiarie

 Edifici di nuova costruzione (profili indicativi)

 Edifici tutelati

 Edifici per la produzione di nuova costruzione caratterizzanti la Città Giardino Lineare

 Numero massimo dei piani fuori terra

 Filo di allineamento dell'edificato

 Asse retto

 Moduli, distanze, larghezza maniche degli edifici

 Sf dell'ERP (eventuale)

### Indirizzi progettuali:

 Parcheggi pubblici

 Parcheggio alberato con superficie permeabile

 Verde pubblico

 Nuova viabilità di progetto

 Alberatura a filare

 Schermatura verde compatta

 Fronte di accesso carrabile

 Verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport

 Tracciato di percorso ciclopedonale

 Verde privato permeabile (VPp)

 Visuali di contiguità ambientale

### Direttive progettuali:

 Percorrenze pedonali su Sf, di distribuzione ai lotti

 Spazio di relazione su Sf

 Copertura con significativa percentuale a verde

 Complesso edilizio con integrazione architettonica degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

## Criteri generali di progettazione

L'opzione principale relativa alle scelte progettuali per gli interventi nella città e nel territorio della trasformazione è riassunta nella parola "qualità"; è declinata a garantire un adeguato livello di **sostenibilità**, di **efficienza energetica**, di **comfort ambientale** in coerenza con il più generale indirizzo **ecologico ambientale** assunto dal PRG.

I criteri di progettazione dei nuovi edifici, dei servizi pubblici, delle aree a parco e viabilità negli ambiti della città e nel territorio della trasformazione sono orientati al rispetto dell'**Ecosistema ambientale ed al paesaggio**.

I progetti alla scala urbana ed alla scala architettonica saranno l'interpretazione dell'impulso all'**innovazione** che guiderà la città ed il territorio della trasformazione.

I progetti dovranno confrontarsi con il contenuto delle schede progettuali ed evidenziare le modalità di interpretazione delle stesse, motivando eventuali differenti scelte e sviluppi progettuali.

## Il parco urbano e fluviale sul Banna

Obiettivo intrinseco delle trasformazioni lungo il Banna è la definizione del **margin**e settentrionale dei tessuti consolidati della Città e la riqualificazione del "bordo" urbano caratterizzato da una pesante compromissione del limite tra costruito e non costruito, tra città e campagna, tra paesaggio urbano e agrario.

Al tema del rinnovamento delle strutture urbane così deboli, il Piano propone tipologie insediative compatibili con gli aspetti e i vincoli di natura idrogeologica e prevede soluzioni a salvaguardia dalle eventuali situazioni di pericolo, nel quadro di un più generale assetto di interventi ed opere per la messa in sicurezza del corso d'acqua. La struttura insediativa proposta, scandita da episodi di elementi puntuali, equidistanti, formalmente coerenti, è finalizzata alla definizione di un nuovo **Landmark territoriale**, capace di definire una nuova matrice formale di riferimento. L'obiettivo è caratterizzare il paesaggio urbano dell'intero quadrante cittadino verso nord, insieme ad un rinnovato linguaggio formale verso i tessuti urbani esistenti, in costante rapporto di dialogo con il paesaggio agrario e con le polarità della città storica.

La ripetizione non sarà tuttavia sinonimo di monotonia: ad elementi e soluzioni architettoniche ricorrenti corrisponde un'articolazione e varietà delle soluzioni tipologiche abitative da individuare con esperimenti progettuali intorno al tema dell'edificio isolato.

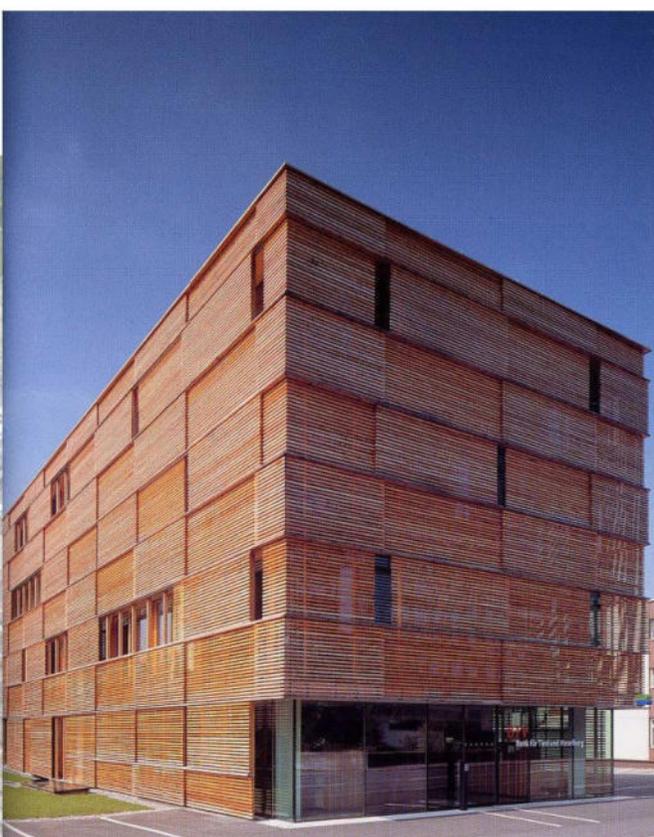


Studio Macola, 44 alloggi di edilizia convenzionata, Gazzera (VE)





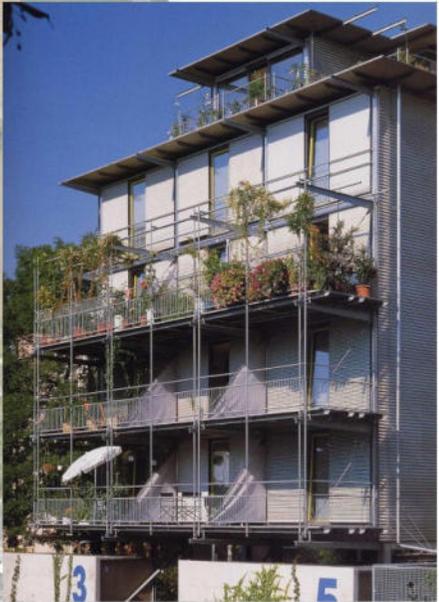
Baumschlager & Eberle,  
Edificio per residenze ed uffici, 1998,  
Austria



Kingma Roorda  
Edificio  
per commercio di  
vicinato e  
uffici



Ingo Bucher-Beholz, Gaienhofen  
Abitazioni a torre  
Costanza



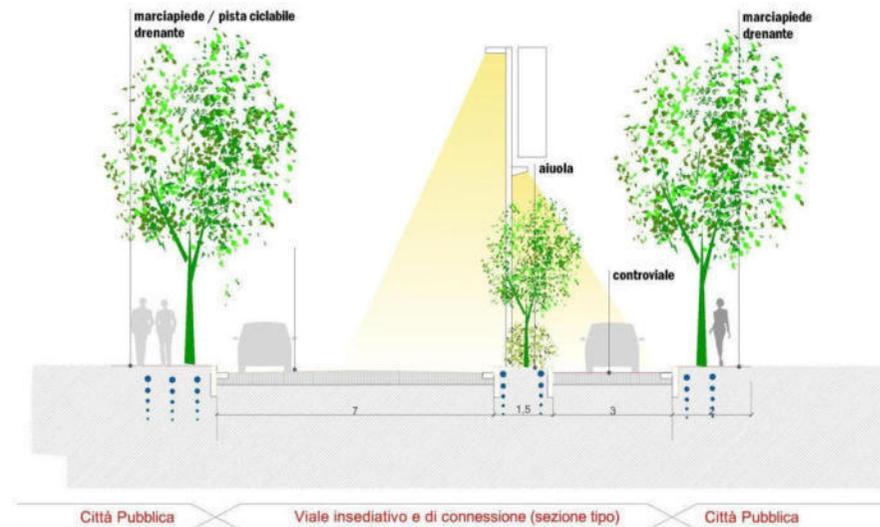
## Il macroambito della Città Giardino Lineare (CG)

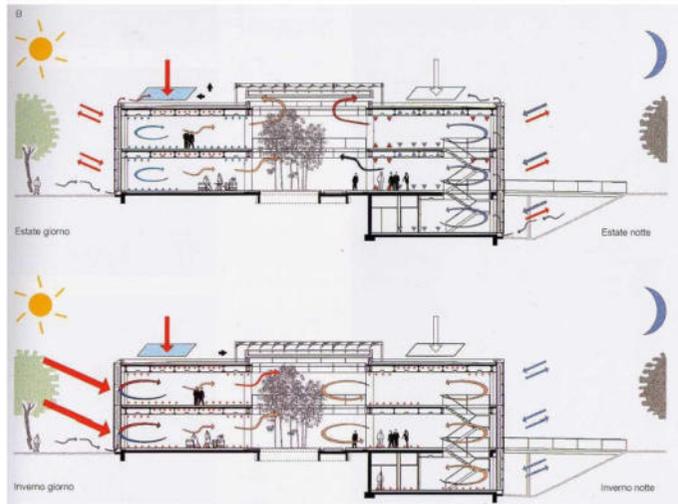
Il macroambito della Città Giardino Lineare individua un progetto insediativo che si colloca linearmente alla direttrice sud/est nord/ovest a sud della Circonvallazione. Si tratta di una scelta strutturale di cui la città si dota per il lungo periodo ma capace di sviluppo operativo immediato a partire dall'entrata in vigore del nuovo Piano.

Il nuovo PRG predispone un innovativo progetto urbanistico compatibile con i valori ambientali del territorio rurale in grado di valorizzare l'entità e la qualità degli spazi pubblici e dei servizi; inoltre è occasione per promuovere sviluppo economico sostenibile e qualità abitativa attraverso l'utilizzo di tecnologie, sistemi costruttivi e materiali innovativi ed ecocompatibili.

Il **Viale insediativo e di connessione** è una viabilità di scorrimento lungo la quale si insedieranno le attività economiche innovative, di ricerca e terziarie, aree produttive ecologicamente attrezzate e abitazioni private e di edilizia residenziale pubblica. La perequazione urbanistica consentirà il reperimento di consistenti aree pubbliche per la realizzazione della Città Pubblica con un parco lineare, di viabilità, servizi, percorsi pedonali e ciclabili.

Il *Viale insediativo e di connessione* si colloca linearmente in senso est-ovest nel territorio a sud della Circonvallazione (Corso Generale dalla Chiesa), dalla zona industriale e terziaria prospettante la Via Torino, fino all'insediamento dell'ex IPCA ed oltre, fino al confine con il Comune di Nole.





### Le tipologie insediative

La progettazione e la trasformazione del territorio finalizzata all'insediamento delle attività economiche e residenziali sarà orientata alla salvaguardia delle risorse naturali. Gli edifici per le attività economiche esprimono il valore profondo e la spinta strategica del progetto della Città Giardino Lineare (CG).

Oltre a rispondere con forme innovative e sperimentali ai criteri individuati per la progettazione e per l'organizzazione gestionale delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate, il particolare valore dell'insediamento si realizza nel rinnovato rapporto dei volumi costruiti con il contesto **paesaggistico** circostante. L'unicità dei valori umani, economici, produttivi che lì si potranno sviluppare sarà confermata da un sistema insediativo coerente, originale ed in linea con i più avanzati standards di dotazioni territoriali e di qualità urbana.



Lucs sur Boulogne

Se da un lato l'intervento nell'area della ex cartiera De Medici è riconducibile ad esperienze e tipologie di produttivo avanzato e terziario più mature e consolidate (APEA, poli e distretti tecnologici), il sistema insediativo lungo il nuovo *Viale insediativo di Connessione* si configura come un progetto pilota, in qualche misura fondativo, della nuova idea di città con cui si intende guidare lo sviluppo futuro di Ciriè. Questa immagine anche simbolica si tradurrà in edifici che avranno forma, giacitura, rapporto con il suolo ed articolazione dei volumi destinata a favorire le migliori condizioni di orientamento e di soleggiamento; impianti solari efficienti e sistemi frangisole saranno integrati a sistemi di copertura a "tetti verdi", corti, porticati.

Cepezed

Fabbrica Ronic



L'innovazione tecnologica, la sostenibilità, la valorizzazione ambientale e paesaggistica costituiscono caratteristiche comuni al *cluster* delle attività economiche, dei laboratori di ricerca, degli uffici della nuova città lineare che si incardinerà a fasce parallele a partire dal nuovo *Viale insediativo e di connessione*.

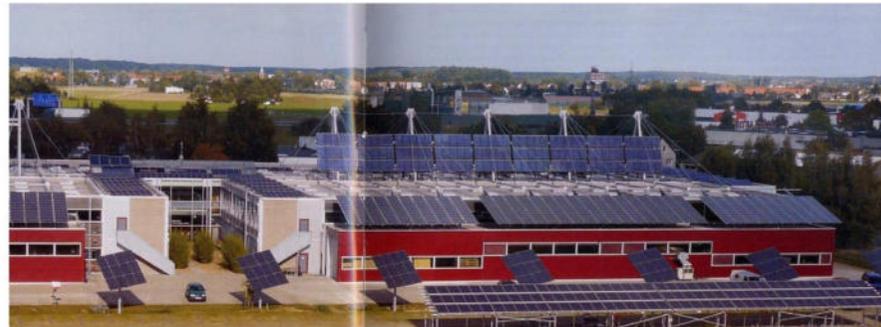
Kauffmann

Research and development center,  
Meiningen



Banz + Riecks

Solvis fabbrica a zero emissioni  
Braunschweig



J. Nouvel

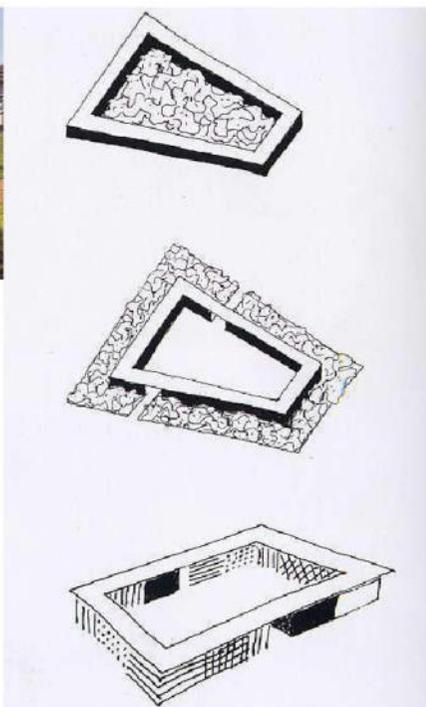
Polo tecnologico Kilometro Rosso  
Bergamo



## La trasformazione dei bordi urbani



Architectuustudio  
Herman Hertberger  
Duren, Germania



La trasformazione dei bordi urbani riguarda tre tipologie di ambiti: Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale, Ambiti di trasformazione integrata polifunzionale e lo sviluppo dell'area produttiva consolidata esistente e confermata della ex Contitech.

Gli Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziale nel Concentrico (ATrC) costituiscono occasione per applicare **forme, modelli, morfologie e tipologie insediative innovative** con particolare attenzione alle tematiche ambientali, al consumo energetico ed al confort abitativo.

In questo quadro si incentiva un'architettura per la sostenibilità di alta qualità e con tecnologie edilizie all'avanguardia, a partire dal progetto urbano. Il ruolo degli interventi edilizi in queste aree è il confronto sincero e propositivo con le **strutture urbane esistenti**, con le sue forme, potenzialità, limiti.

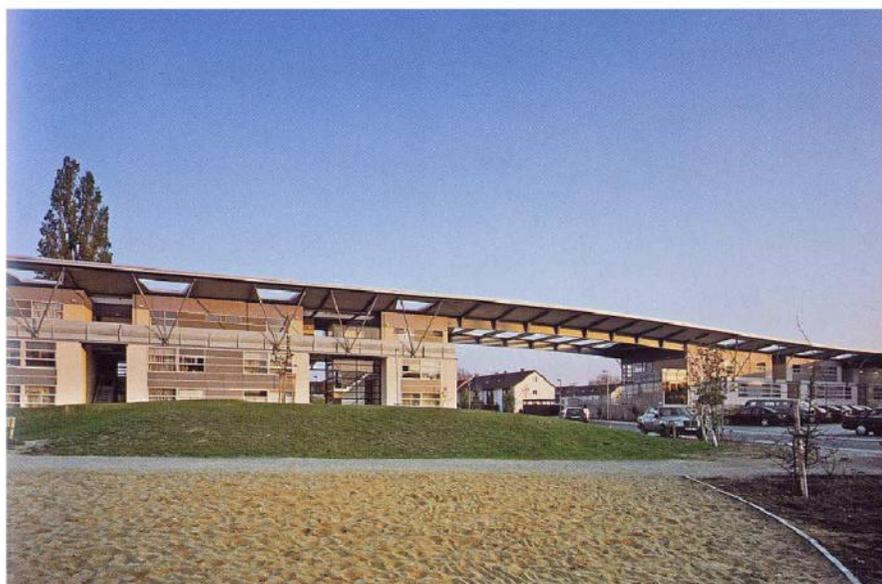
Per i complessi residenziali si ricercano soluzioni in cui gli spazi comuni e di relazione, posti in continuità con quelli pubblici, partecipano attivamente ed in modo integrato alla definizione urbana ed architettonica dell'intervento. Singoli elementi e figure architettoniche, come la grande copertura, la grande corte, il muro, caratterizzano fortemente la composizione architettonica e l'immagine urbana.

La qualità dell'architettura si leggerà anche nella sperimentazione di modelli abitativi innovativi, capaci di sviluppare senso di appartenenza, riconoscibilità, vita di relazione e socialità.

Nella ATi4 lo schema insediativo impostato su due corti aperte è considerato il disegno che consente apertura spaziale ed al contempo accessibilità e permeabilità necessarie alle attività miste, economiche, commerciali e residenziali, previste.



S333, Groningen, 2003, Residenza, terziario e commercio



Lo sviluppo dell'area produttiva ex Contitech interpreta criteri ed indirizzi generali assunti dal PRG anche per il macroambito della Città Giardino Lineare (CG). Il progetto degli edifici per le attività economiche assume come riferimento gli esempi e le applicazioni più avanzate nel campo dell'edilizia a basso consumo energetico che utilizza materiali ecocompatibili. Forma e definizione degli spazi lavorativi terranno in considerazione le repentine dinamiche in atto di modifica delle modalità produttive, garantendo una elevata integrazione degli spazi funzionali, flessibilità strutturale e adattamento nel tempo con l'evolversi delle attività economiche a partire dalle tradizionali categorie di destinazioni d'uso legate alla produzione.

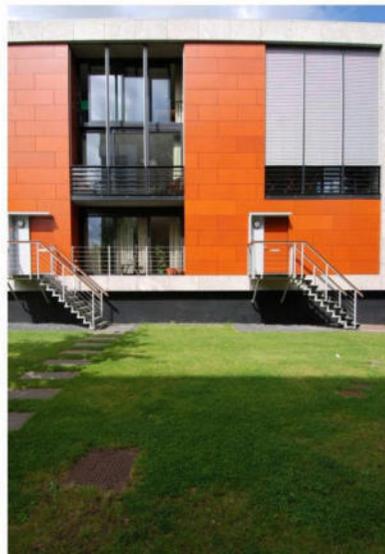
## La trasformazione nelle frazioni



3XNielsen, Arhus, Complesso residenziale a Kolding



J. Kaufmann, Dornbirn, Residenza a schiera passive



Il PRG propone azioni finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione del livello di attività presenti (agricole, residenziali, produttive e terziarie) nel territorio extraurbano dei nuclei frazionali. Le schede progettuali individuano possibilità di completamento dei tessuti costruiti con ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali (90%) e con una percentuale residua di terziario di servizio alle persone ed alle imprese (10%).

Gli interventi edilizi nelle frazioni sono occasione per la sperimentazione di **modelli abitativi innovativi e di qualità**. Nel rispetto e nella comprensione della **natura e della storia dei luoghi**, ma con l'attenzione di non cedere a ripiegamenti storicistici, è auspicato l'utilizzo di forme e linguaggi architettonici moderni e contemporanei, capaci di interpretare un ruolo dell'architettura razionale e schietto, confermato da un **rinnovato rapporto di senso e di forma con il luogo**.

Al tipo architettonico della casa a schiera, che privilegia soluzioni mono e bi familiari, dovrà corrispondere un'elevata qualità degli spazi esterni, pubblici e privati, come presupposto per lo fruizione degli spazi aperti, la valorizzazione dei valori ambientali e paesaggistici e, più in generale, degli stili di vita a misura d'uomo.

K. Sejima, Seijo townhouse, garden court united cubes



## **Pa5**

### **Dati quantitativi:**

Sup. Territoriale (ST): 106.402 mq

Sup. Fondiaria (SF): 0 mq

Sup. da cedere per città pubblica (VS): 106.402 mq

Sup. Lorda di Pavimento (SLP): 0 mq

Verde privato permeabile (VPp): 0 mq

# Pa5

Fotogrammetrico

Legenda:

— Perimetro dell'Ambito

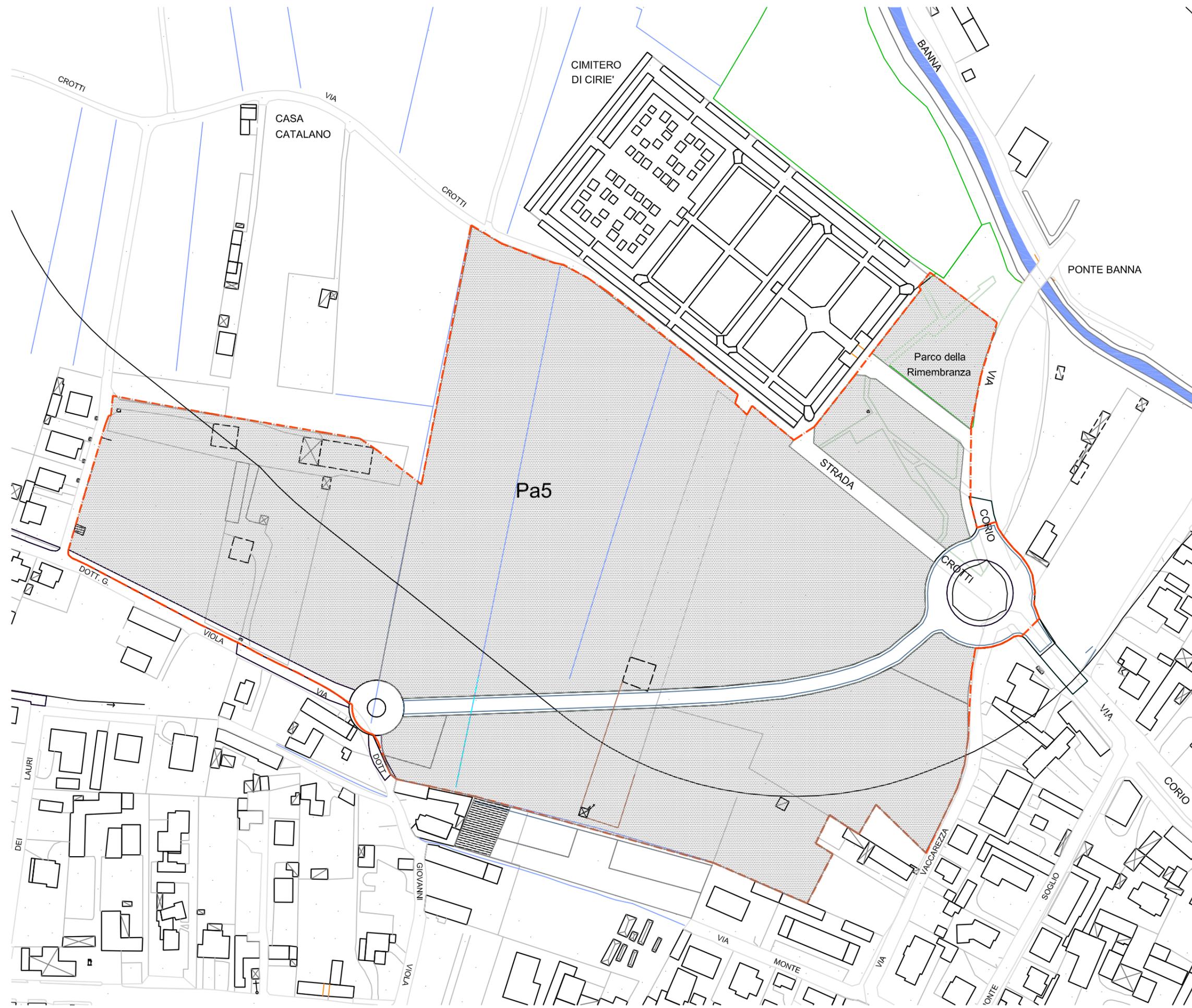


# Pa5

Destinazioni urbanistiche

Legenda:

- Perimetro dell'Ambito
- █ Verde pubblico





# Pa5

## Schema grafico di ipotesi progettuale

### Legenda:

- - - Perimetro dell'Ambito
  
- Indirizzi progettuali:**
- Verde pubblico
- Verde pubblico utilizzabile per manifestazioni e spettacoli viaggianti
- H Spazio atterraggio elisoccorso
- Nuova viabilita' di progetto
- Alberatura a filare
- Schermatura verde compatta
- Tracciato indicativo di percorso ciclopedonale

## **Ava3**

### **Dati quantitativi:**

Sup. Territoriale (ST): 29.498 mq

Sup. Fondiaria (SF): 0 mq

Sup. da cedere per città pubblica (VS): 29.498 mq

Sup. Lorda di Pavimento (SLP): 0 mq

Verde privato permeabile (VPP): 0 mq

# AVa3

Fotogrammetrico

Legenda:

Perimetro dell'Ambito



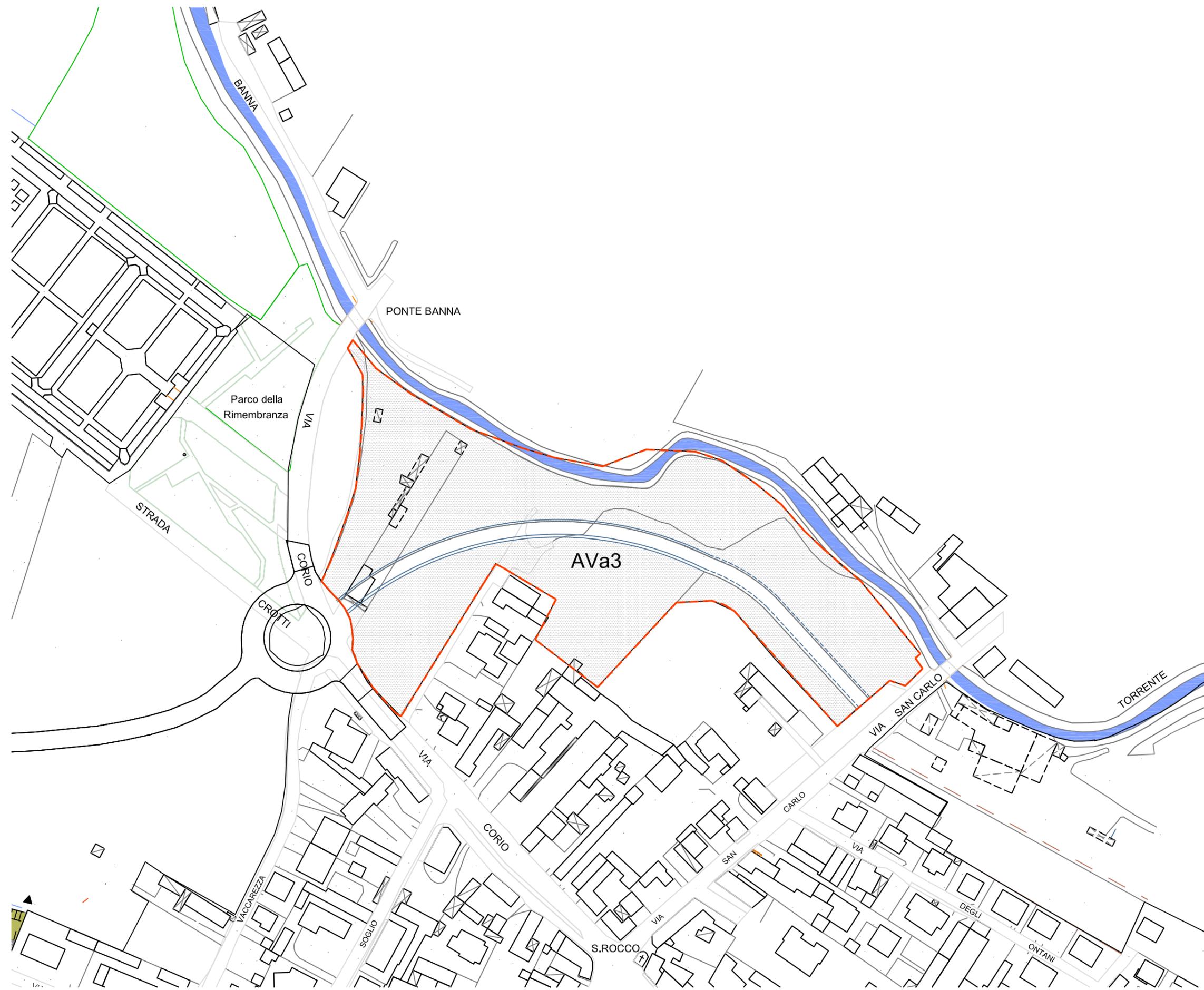
Scala 1:2.000

# Ava3

Destinazioni urbanistiche

Legenda:

- Perimetro dell'Ambito
- Verde pubblico
- Nuova viabilità pubblica



# AVa3

## Schema grafico di ipotesi progettuale

### Legenda:

Perimetro dell'Ambito

### Indirizzi progettuali:

Verde pubblico

Nuova viabilità di progetto

Alberatura a filare

Tracciato di percorso ciclopedonale



## **Pa4**

### **Dati quantitativi:**

Sup. Territoriale (ST): 34.101 mq

Sup. Fondiaria (SF): 0 mq

Sup. da cedere per città pubblica (VS): 34.101 mq

Sup. Lorda di Pavimento (SLP): 0 mq

Verde privato permeabile (VPp): 0 mq

# Pa4

Fotogrammetrico

Legenda:

— Perimetro dell'Ambito



# Pa4

Destinazioni urbanistiche

Legenda:

----- Perimetro dell'Ambito

▨ Verde pubblico



# Pa4

Schema grafico di ipotesi progettuale

Legenda:

----- Perimetro dell'Ambito

Indirizzi progettuali:

 Verde pubblico

 Alberatura a filare

 Schermatura verde compatta



## **ATrC1bis**

### **Dati quantitativi:**

Sup. Territoriale (ST): 16.981 mq

Sup. Fondiaria (SF): 6.792 mq

Sup. da cedere per città pubblica (VS): 10.189 mq

Sup. Lorda di Pavimento (SLP): 4.246 mq

Verde privato permeabile (VPP): 2.037 mq

Slp aggiuntiva ai sensi dell'art 30 comma 11 delle NUEA : circa 2500 mq

(da definirsi tramite rilievo asseverato)

### **Destinazioni d'uso:**

Residenza (fino al 100%): 4.246 mq da fondiaria

Residenza (fino al 100%): 2500 mq da dismissione fabbricati esistenti

(da definirsi tramite rilievo asseverato)

### **Indirizzi Progettuali**

- Autorimesse pertinenziali seminterrate, emergenti rispetto al piano di campagna di almeno mt. 1,00 quotato all'intradosso del primo solaio dei locali abitabili.
- Altezza massima interna dei locali autorimesse seminterrate di mt. 2,70.
- Coperture degli edifici con tipologia a falda o con tetto piano verde.

### **Direttive progettuali:**

- In fase di Studio di Coordinamento Progettuale si dovrà provvedere alle indagini per il riordino dell'idrografia esistente a servizio dell'attività attualmente insediata nell'area.
- Caratteristiche tipologiche e compositive delle tipologie residenziali analoghe e coerenti con gli altri interventi negli ambiti del *Parco Urbano e fluviale sul Banna*, finalizzati alla costituzione di un bordo urbano di qualità della città verso nord.
- E' auspicabile una diversificazione costruttiva, formale e compositiva degli edifici in rapporto al loro inserimento nell'area destinata a parco fluviale.

## ATrC1bis

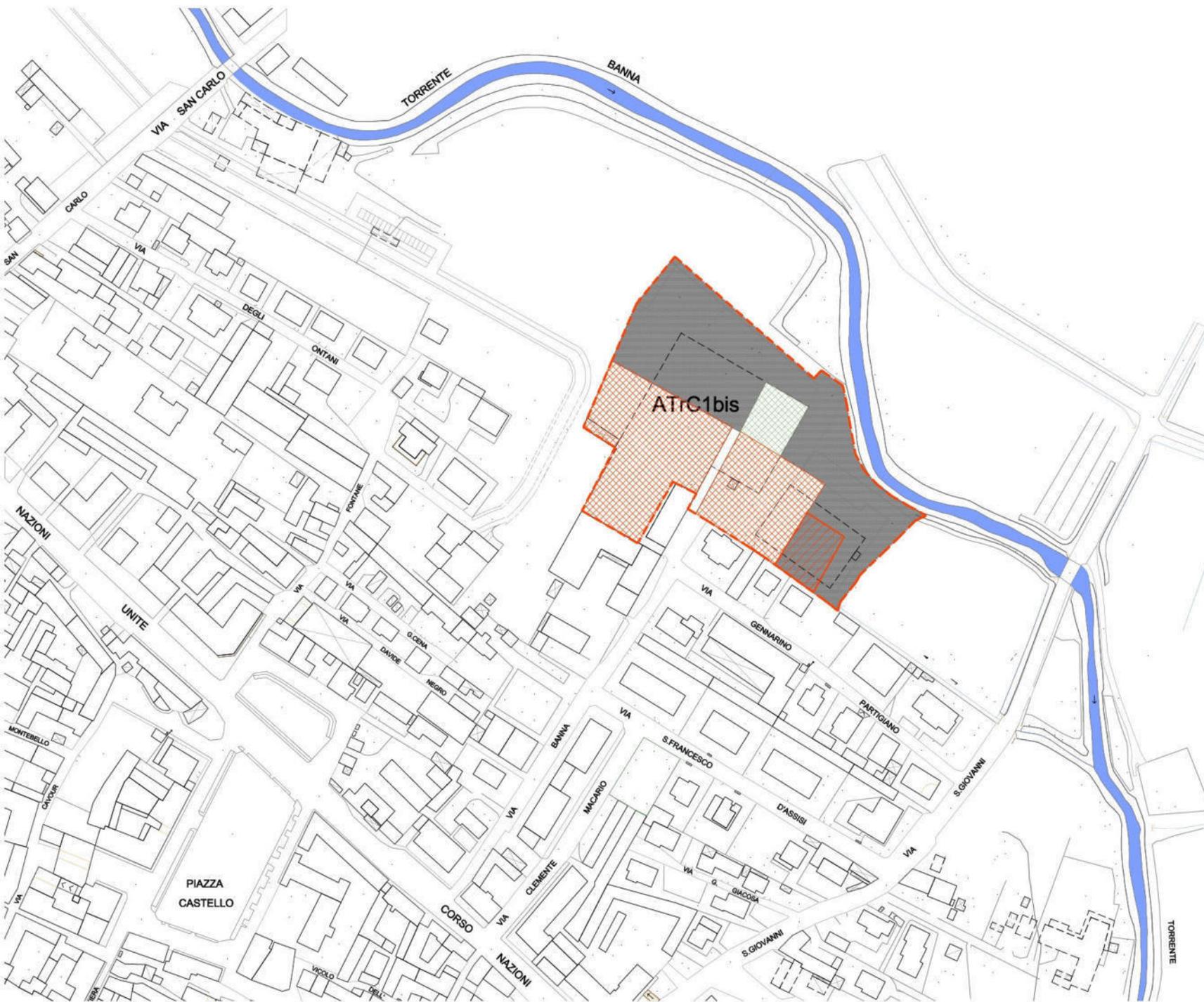
Fotogrammetrico

Legenda:

— Perimetro dell'Ambito

- - - Aree fondiarie





## ATrC1bis

Destinazioni urbanistiche

Legenda:

- Perimetro dell'Ambito
- Aree fondiarie
- Aree fondiarie
- Area da cedere a città pubblica per ERS eventuale
- Verde pubblico
- Verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport
- Nuova viabilità pubblica



## ATrC1bis

Schema grafico di ipotesi progettuale

Legenda:

-  Perimetro dell'Ambito
- Prescrizioni:**
-  Aree fondiarie
-  Edifici di nuova costruzione (profili indicativi)
-  Sf dell'ERP (eventuale)
-  Numero massimo dei piani fuori terra oltre ad 1 piano arretrato sempre consentito

**Indirizzi progettuali:**

-  Verde pubblico
-  Verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport
-  Nuova viabilità di progetto
-  Alberatura a filare
-  Schermatura verde compatta
-  Fronte di accesso carrabile
-  Tracciato di percorso ciclopedonale
-  Verde privato permeabile (VPp)

**Direttive progettuali:**

- Tipologia insediativa di carattere unitario
- Il piano arretrato è consentito con copertura piana

## **Pa3**

### **Dati quantitativi:**

Sup. Territoriale (ST): 16.762 mq

Sup. Fondiaria (SF): 0 mq

Sup. da cedere per città pubblica (VS): 16.762 mq

Sup. Lorda di Pavimento (SLP): 0 mq

Verde privato permeabile (VPp): 0 mq

# Pa3

Fotogrammetrico

Legenda:

— Perimetro dell'Ambito



Scala 1: 2.000





### Pa3

Schema grafico di ipotesi progettuale

Legenda:

----- Perimetro dell'Ambito

Indirizzi progettuali:

 Verde pubblico

 Alberatura a filare

 Schermatura verde compatta

 Tracciato di percorso ciclopedonale

## **Pa2**

### **Dati quantitativi:**

Sup. Territoriale (ST): 43.486 mq

Sup. Fondiaria (SF): 0 mq

Sup. da cedere per città pubblica (VS): 43.486 mq

Sup. Lorda di Pavimento (SLP): 0 mq

Verde privato permeabile (VPp): 0 mq

# Pa2

Fotogrammetrico

Legenda:

— Perimetro dell'Ambito



Scala 1: 2.000



## Pa2

Destinazioni urbanistiche

Legenda:

--- Perimetro dell'Ambito

▨ Verde pubblico



**Pa2**  
**Schema grafico di ipotesi progettuale**  
**Legenda:**

- Perimetro dell'Ambito
- Verde pubblico
- Alberatura a filare
- Schermatura verde compatta
- Tracciato di percorso ciclopedonale

## **ATi3**

### **Dati quantitativi:**

Sup. Territoriale (ST): 34.670 mq

Sup. Fondiaria (SF): 17.335 mq

Sup. da cedere per città pubblica (VS): 17.335 mq

Sup. Lorda di Pavimento (SLP): 8.667 mq

Verde privato permeabile (VPP): 5.200 mq

### **Destinazioni d'uso:**

Residenza (50%): 4.333 mq

Produttivo (max 30%): 2.600 mq.

Terziario di servizio alle imprese ed alle persone (min. 20%): 1.733 mq

### **Indirizzi progettuali:**

- Edifici residenziali con prevalente soluzione di copertura piana con tetto verde.
- In caso di trasformazione unitaria possibilità di realizzazione di un'unica autorimessa interrata.

### **Direttive progettuali:**

- Caratterizzazione degli edifici rispetto all'uso di materiali ecocompatibili e soluzioni tecnologiche orientate all'elevata efficienza energetica ed all'elevato comfort ambientale.



## ATi3

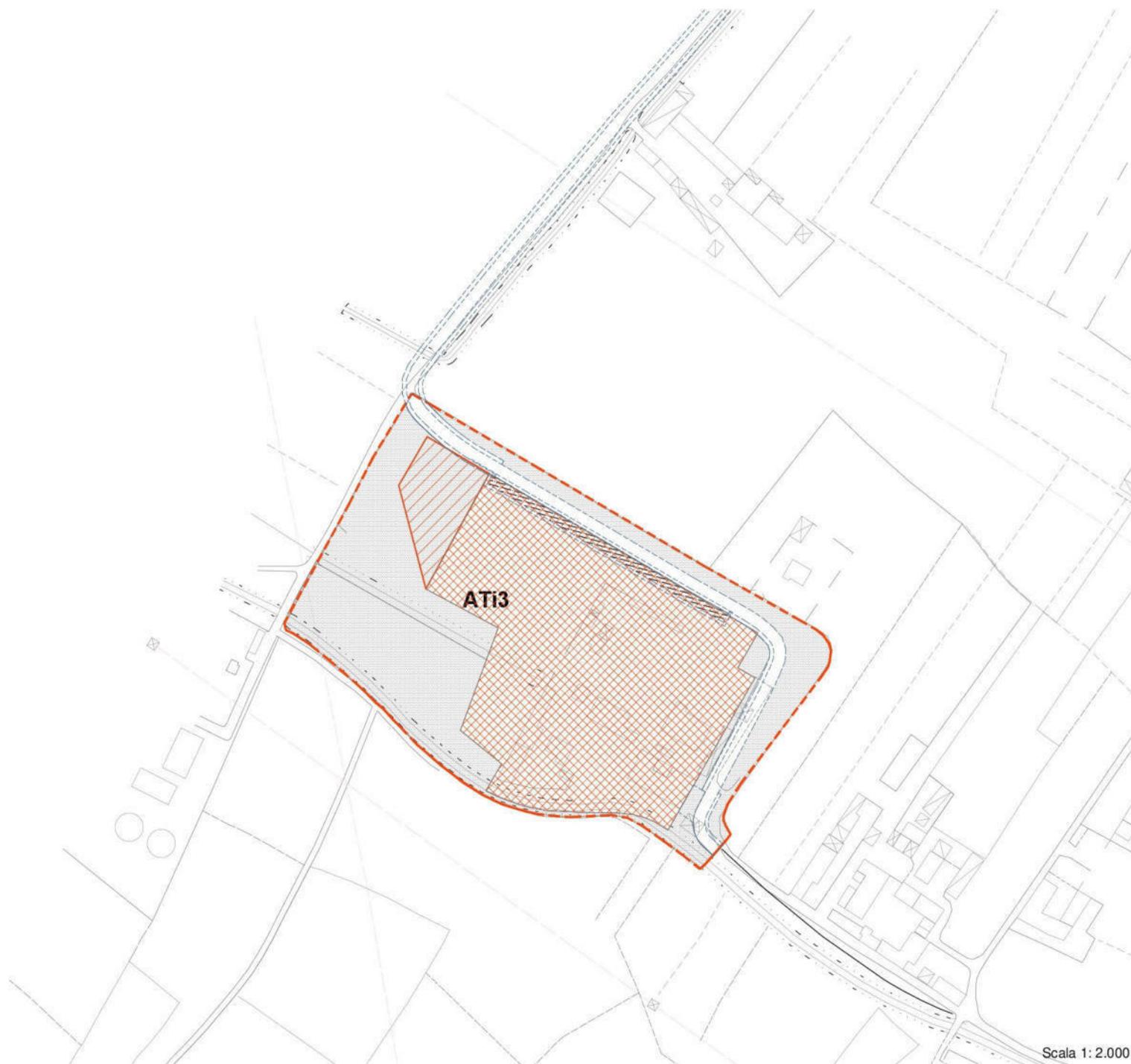
Fotogrammetrico

Legenda:

— Perimetro dell'Ambito

--- Aree fondiarie

Scala 1:2000



## ATi3

Destinazioni urbanistiche

Legenda:

- Perimetro dell'Ambito
- Aree fondiarie
- Aree fondiarie
- Area da cedere a città pubblica per ERS eventuale
- Verde pubblico
- Parcheggio pubblico su fondiaria
- Nuova viabilità pubblica

Scala 1: 2.000

## ATi3

### Schema grafico di ipotesi progettuale

#### Legenda:

- Perimetro dell'Ambito
- Prescrizioni:**
  - Aree fondiarie
  - Edifici di nuova costruzione (profili indicativi)
  - Edifici tutelati
  - Sf dell'ERP (eventuale)
  - 2p Numero massimo dei piani fuori terra
  - Asse retto
  - Moduli, distanze, larghezza maniche degli edifici
- Indirizzi progettuali:**
  - Parcheggio alberato con superficie permeabile
  - Verde pubblico
  - Nuova viabilità di progetto
  - Alberatura a filare
  - Schermatura verde compatta
  - Fronte di accesso carrabile
- Direttive progettuali:**
  - Spazio di relazione

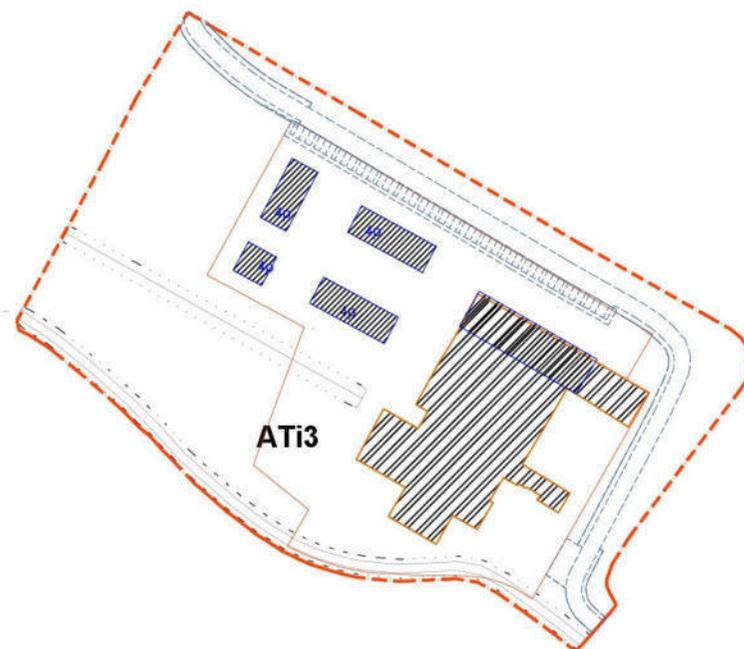


## ATi3

Destinazioni d'uso prevalenti

Legenda:

-  Perimetro dell'Ambito
-  Limite aree fondiarie
-  Terziario di servizio alle persone ed alle imprese e produttivo
-  Residenza
-  Produttivo
-  Nuova viabilità di progetto
-  Asse del Viale insediativo e di connessione



Scala 1: 2.000

## **Ava2**

### **Dati quantitativi:**

Sup. Territoriale (ST): 12.191 mq

Sup. Fondiaria (SF): 3.657,30 mq

Sup. da cedere per città pubblica (VS): 9.752 mq

Sup. Lorda di Pavimento (SLP): 1.219,10 mq

Verde privato permeabile (VPP): 1.097,19 mq

### **Destinazioni d'uso:**

Residenza (50%): 609,55 mq

Produttivo e Terziario di servizio alle imprese ed alle persone (50%): 609,55 mq

### **Indirizzi progettuali:**

- Rispetto del rapporto, moduli e distanze tra profilo costruito e aree libere tra gli edifici indicato sugli elaborati.

### **Direttive progettuali:**

- Caratteristiche tipologiche e compositive delle tipologie residenziali analoghe e coerenti con gli altri interventi nei limitrofi ambiti di trasformazione, con tipologie edilizie tipo ville urbane.
- Caratterizzazione degli edifici rispetto all'uso di materiali ecocompatibili e soluzioni tecnologiche orientate all'elevata efficienza energetica ed all'elevato comfort ambientale.

## AVa 2

Fotogrammetrico

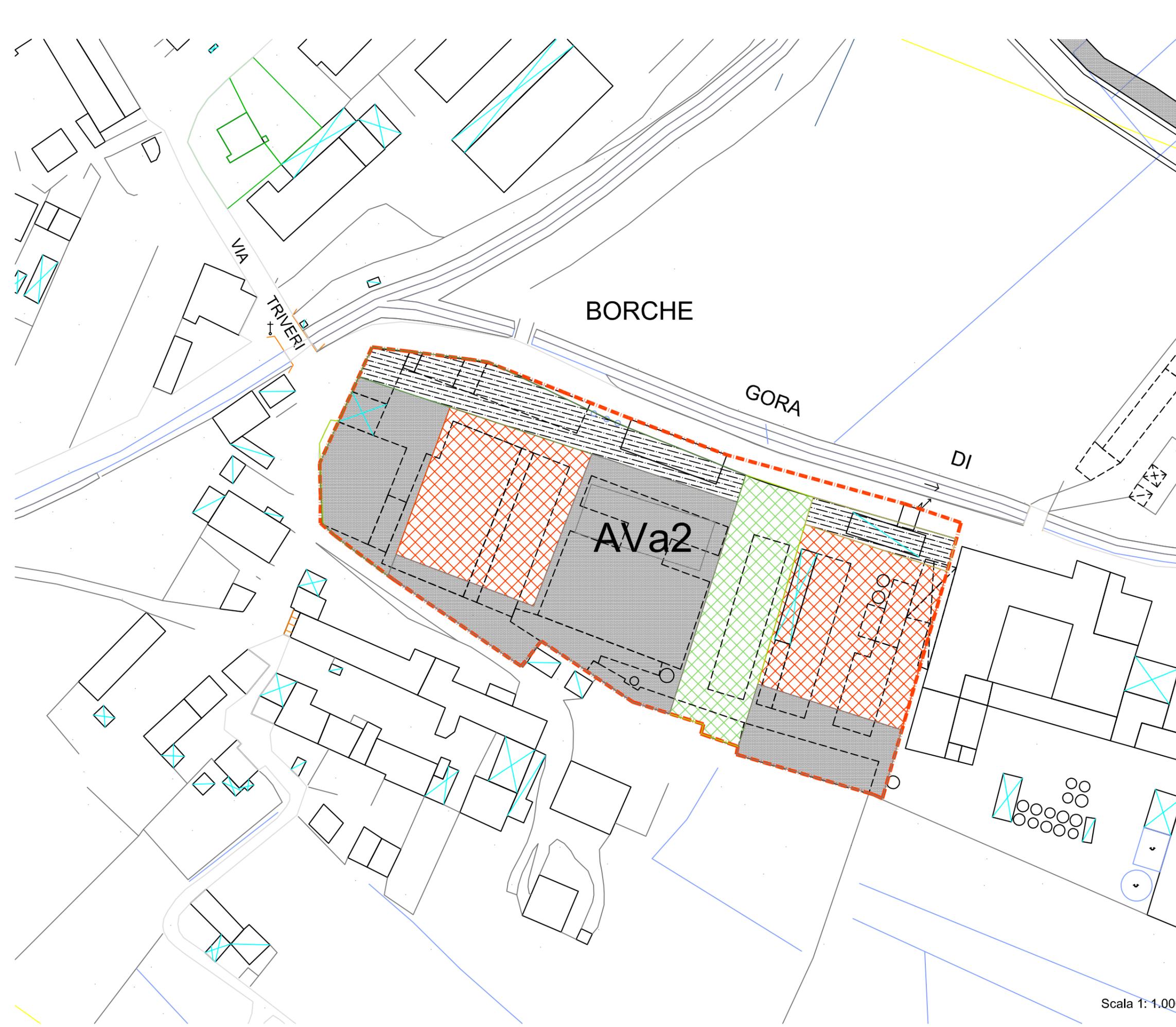
Legenda:

— Perimetro dell'Ambito

--- Aree fondiarie



Scala 1: 2.000



**Ava2**

**Destinazioni urbanistiche**

**Legenda:**

-  Perimetro dell'Ambito
-  Aree fondiarie
-  Aree fondiarie
-  Parcheggi pubblici
-  Verde pubblico
-  Area con attrezzature per le attività produttive e terziarie
-  Nuova viabilità pubblica

Scala 1: 1.000



## Ava2

### Schema grafico di ipotesi progettuale

#### Legenda:

- Perimetro dell'Ambito
- Prescrizioni:**
- Aree fondiarie
- Edifici di nuova costruzione (profilo indicativo)
- 2p  
Numero massimo dei piani fuori terra oltre al seminterrato
- Filo di allineamento dell'edificato
- A  
Moduli, distanze, larghezza maniche degli edifici
- Indirizzi progettuali:**
- Parcheggio alberato con superficie permeabile
- Verde pubblico
- AA  
Area con attrezzature al servizio delle attività produttive e terziarie
- Nuova viabilità di progetto
- Alberatura a filare
- Fronte di accesso carrabile

#### Direttive progettuali:

- Insediamento residenziale con tipologie edilizie tipo "ville urbane" con scansione tra gli edifici regolare
- Permeabilità parziale del verde privato interno alle fondiarie
- E' auspicabile una diversificazione formale-compositiva degli edifici che compongono il complesso edilizio

Scala 1: 1.000



**AVa2**  
Destinazioni d'uso prevalenti

- Legenda:**
- Perimetro dell'Ambito
  - Limite aree fondiarie
  - Terziario di servizio alle persone ed alle imprese e produttivo
  - Residenza
  - Nuova viabilita' di progetto

Scala 1: 1.000

## **ARp1a**

### **Dati quantitativi:**

Sup. Territoriale (ST): 89.573 mq

Sup. Fondiaria (SF): 44.787 mq

Sup. da cedere per città pubblica (VS): 44.787 mq

Sup. Lorda di Pavimento (SLP): 44.787 mq

Verde privato permeabile (VPp): 8.957 mq

### **Destinazioni d'uso:**

Residenza (20%): 8.957 mq

Terziario di servizio alle imprese ed alle persone (45%): 20.154 mq

Produttivo (35%): 15.676 mq

### **Indirizzi progettuali:**

- Edifici produttivi caratterizzati da coperture a verde con tetti a falde inclinate raccordate con il suolo.
- Insediamento da realizzare secondo i principi delle APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata)

### **Direttive progettuali:**

- Nella parte Nord dell'ambito i fronti degli edifici a destinazione terziaria- produttiva, pur articolati in volumi diversi, avranno caratterizzazione unitaria del fronte, che consenta l'attuazione degli interventi anche in fasi successive, costituita da grande facciata attrezzata.
- Gli edifici di eventuali ricollocazioni di attività produttive dovranno rispettare lo stesso principio di continuità del fronte su via.
- Il complesso edilizio per attività economiche avrà una significativa percentuale di copertura verde o l'utilizzo impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile. Si invita a utilizzare il progetto di tali sistemi ed impianti in modo integrato al progetto architettonico.

## Arp 1a

Fotogrammetrico

Legenda:

— — — — Perimetro dell'Ambito

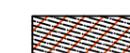
— — — — Aree fondiarie

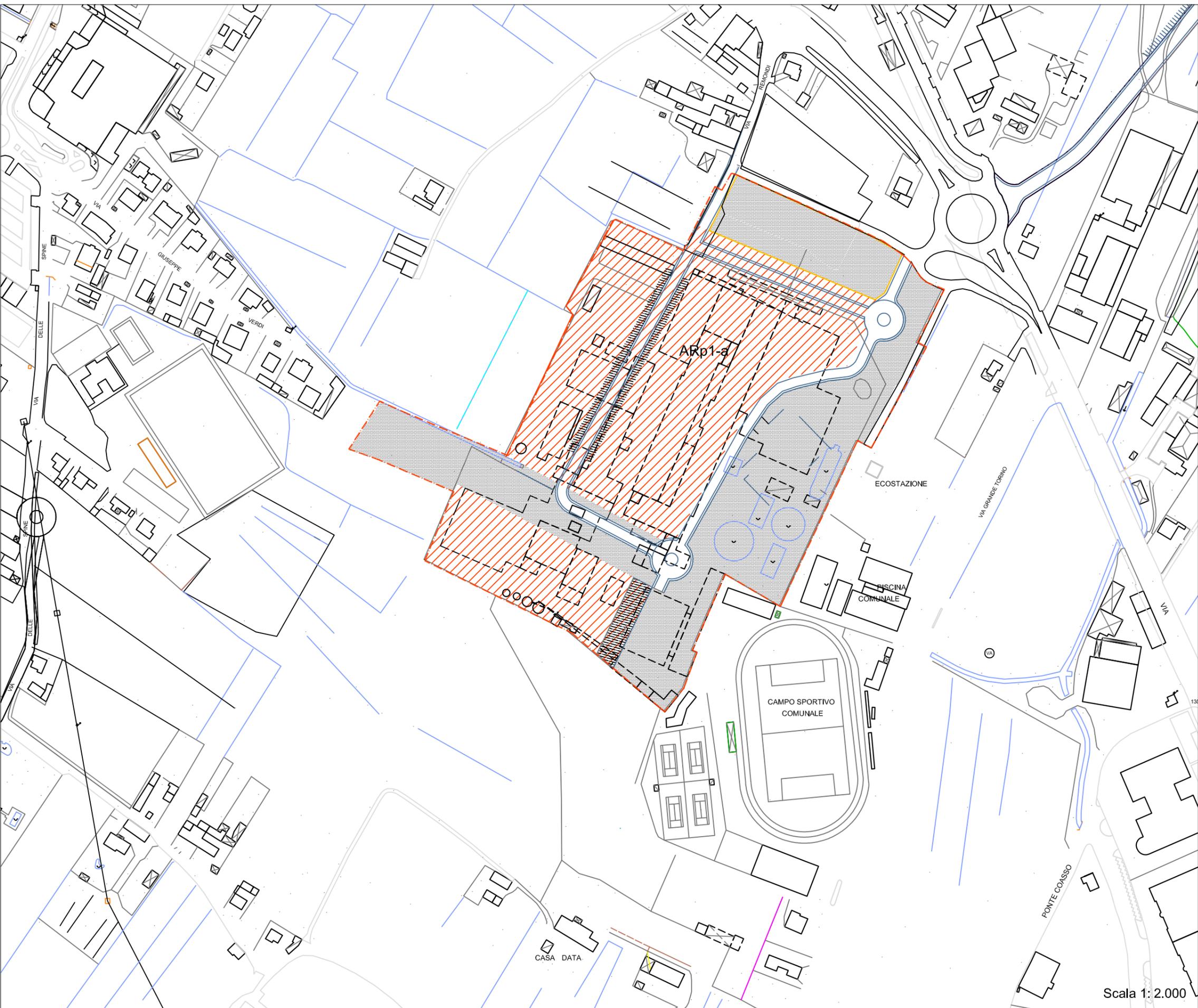


# Arp1a

## Destinazioni urbanistiche

### Legenda:

-  Perimetro dell'Ambito
-  Aree fondiarie
-  Aree fondiarie
-  Area per localizzazione di attività produttive esistenti nel Comune in aree non idonee
-  Verde pubblico
-  Parcheggi pubblici su area fondiaria
-  Nuova viabilità pubblica



Scala 1:2.000

# ARp1a

## Schema grafico di ipotesi progettuale

### Legenda:

Perimetro dell'Ambito

### Prescrizioni:

Aree fondiarie

Area per localizzazione di attività produttive esistenti nel Comune in aree non idonee

Edifici di nuova costruzione (profili indicativi)

Numero massimo dei piani fuori terra

### Indirizzi progettuali:

Parcheggio alberato con superficie permeabile

Verde pubblico

Nuova viabilità di progetto

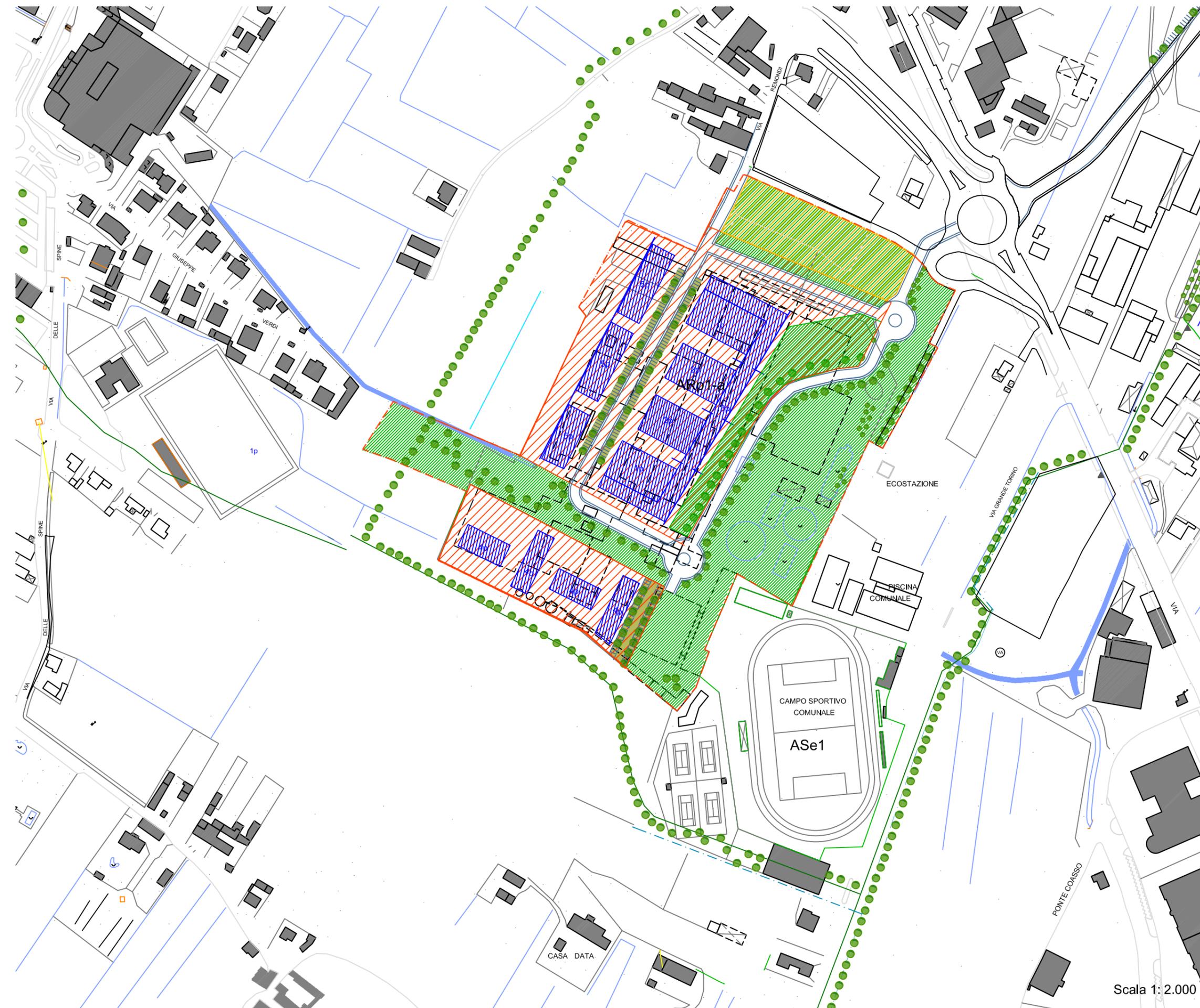
Alberatura a filare

Schermatura verde compatta

Fronte di accesso carrabile

### Direttive progettuali:

Fronte: Elemento architettonico con caratterizzazione compositiva e formale unitaria

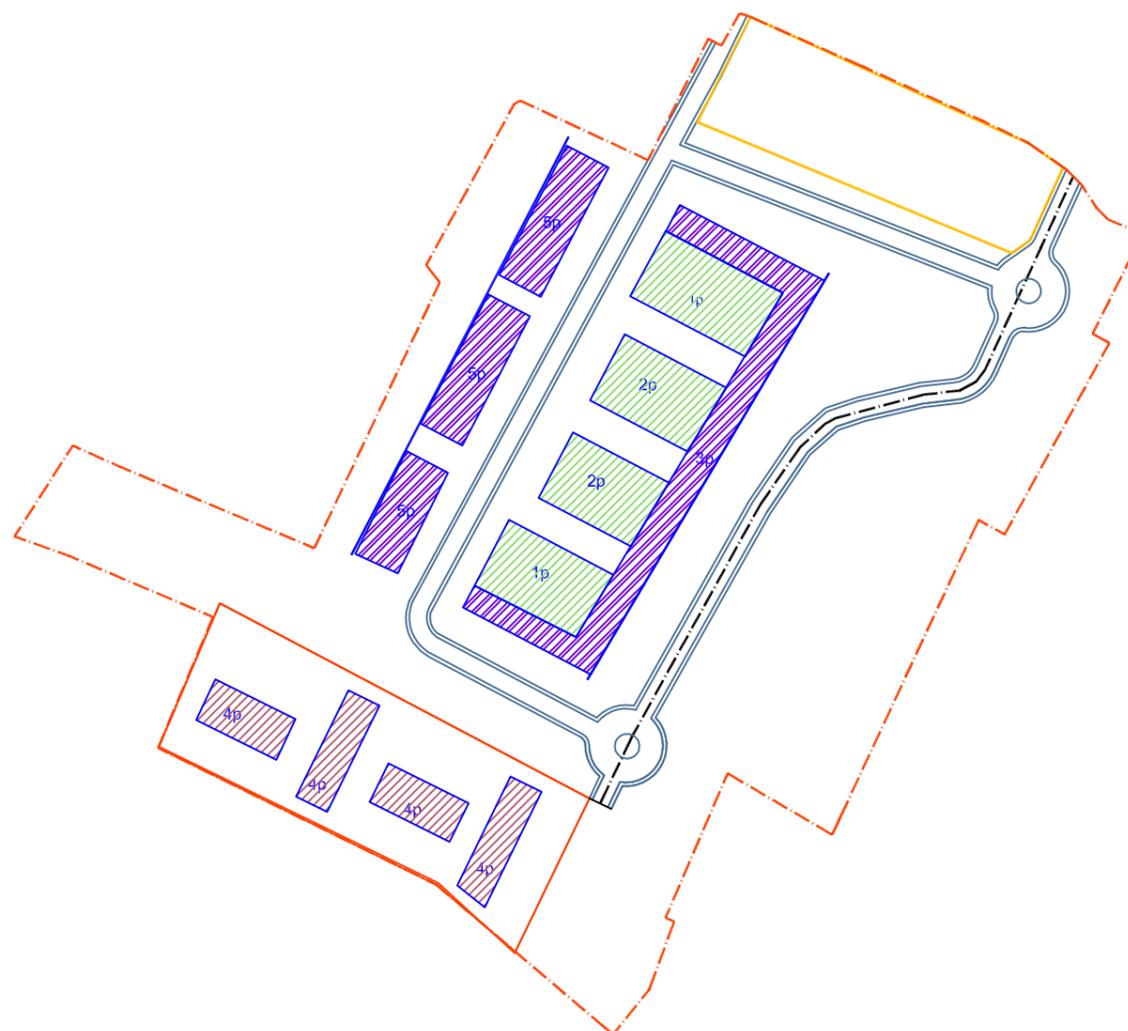


# Arp1a

Destinazioni d'uso prevalenti

## Legenda:

- Perimetro dell'Ambito
- Limite aree fondiarie
- Terziario di servizio alle persone ed alle imprese e produttivo
- Residenza
- Produttivo
- Nuova viabilita' di progetto
- Asse del Viale insediativo e di connessione



Scala 1: 2.000

Pa1

Dati quantitativi:

Sup. Territoriale (ST): 19.170 mq

Sup. Fondiaria (SF): 2.876 mq

Sup. da cedere per città pubblica (VS): 16.294 mq

Sup. Lorda di Pavimento (SLP): 959 mq

Verde privato permeabile (VPp): 863 mq

**Destinazioni d'uso:**

Residenza (max 90%): 863 mq

Terziario di servizio alle imprese ed alle persone (min. 10%): 123 mq

**Indirizzi progettuali:**

- Parcheggi pubblici con posti auto con superficie permeabile
- Verde privato parzialmente permeabile secondo le previsioni dello *Schema grafico di ipotesi progettuale*

**Direttive progettuali:**

- Coerenza e uniformità del linguaggio architettonico degli edifici residenziali, con attacco a terra degli edifici con soluzione tipologica unitaria e diversa articolazione volumetrica ai piani superiori e in copertura
- Caratterizzazione degli edifici rispetto all'uso di materiali ecocompatibili e soluzioni tecnologiche mirate all'elevata efficienza energetica ed all'elevato comfort ambientale



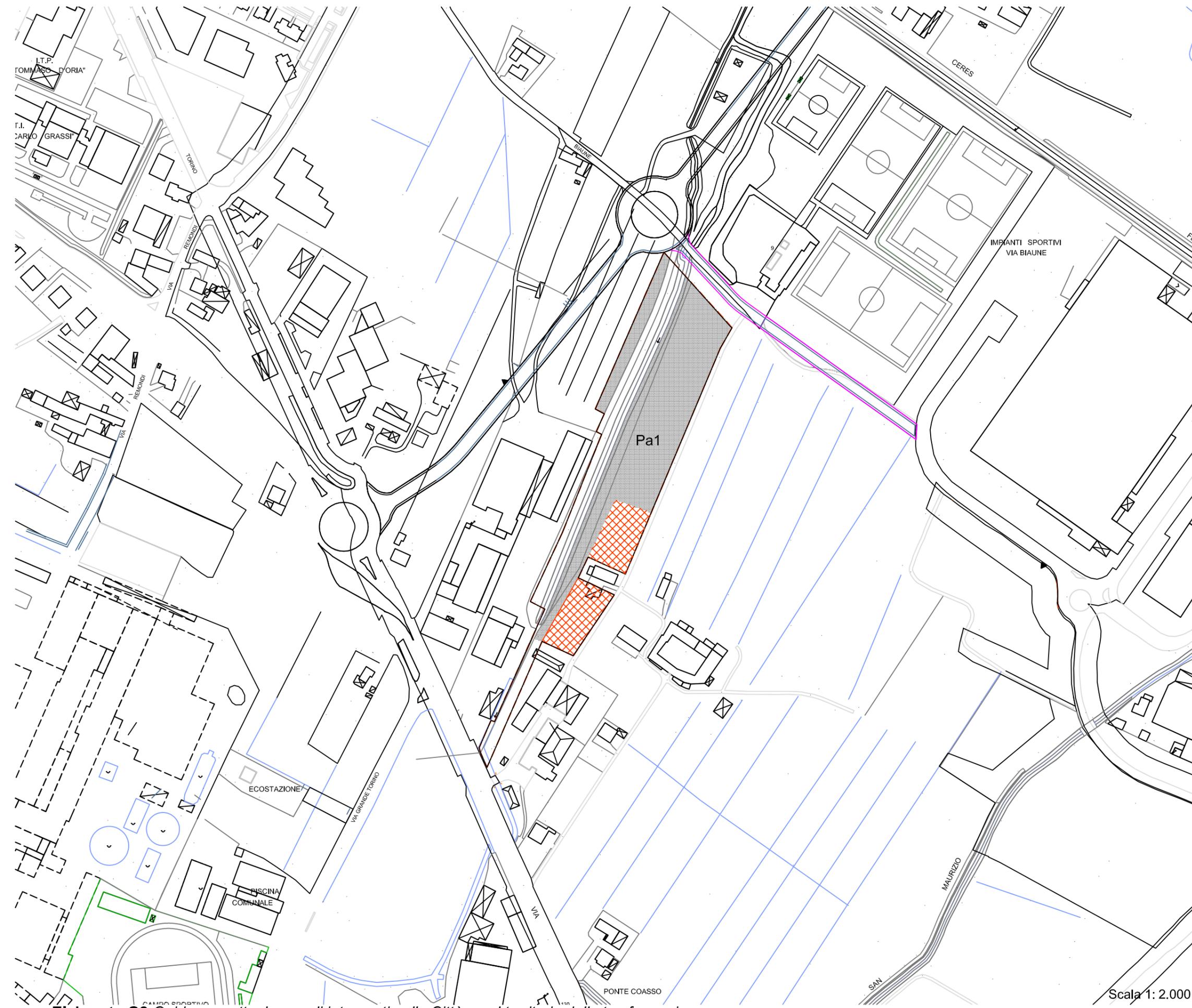
## Pa1

Fotogrammetrico

Legenda:

— — — — — Perimetro dell'Ambito

— — — — — Aree fondiarie

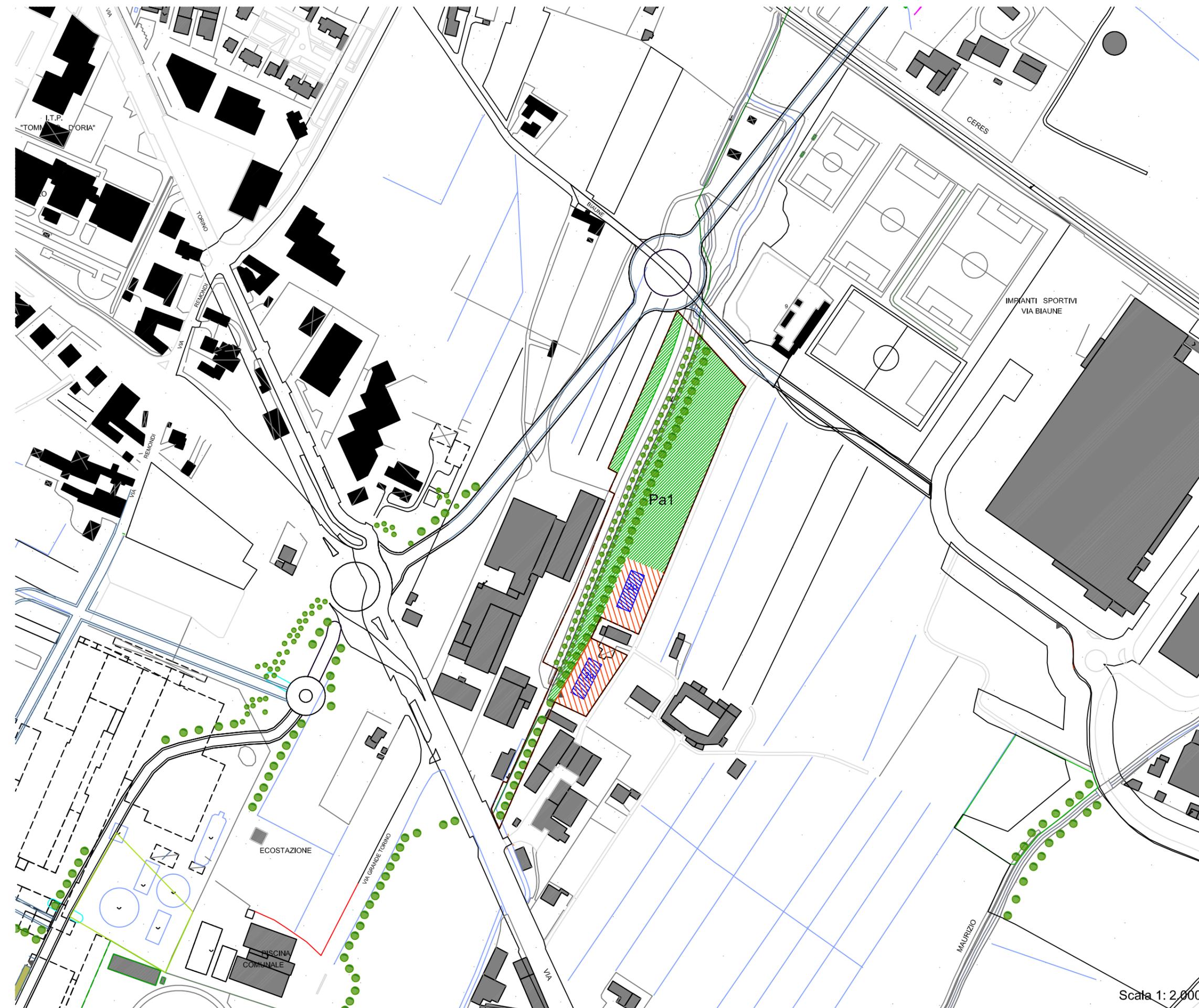


**Pa1**

**Destinazioni urbanistiche**

**Legenda:**

-  Perimetro dell'Ambito
-  Aree fondiarie
-  Verde pubblico



# Pa1

## Schema grafico di ipotesi progettuale

### Legenda:

--- Perimetro dell'Ambito

### Prescrizioni:

Aree fondiarie

Edifici di nuova costruzione (profilo indicativo)

Numero massimo dei paino fuori terra oltre al seminterrato

### Indirizzi progettuali:

Verde pubblico

Alberatura a filare

Schermatura verde compatta

Fronte di accesso carrabile

Scala 1: 2.000

## **ATrC3**

### **Dati quantitativi:**

Sup. Territoriale (ST): 7.338 mq

Sup. Fondiaria (SF): 3.669mq

Sup. da cedere per città pubblica (VS): 3.669 mq

Sup. Lorda di Pavimento (SLP): 1.834,50 mq

Verde privato permeabile (VPP): 1.100,70 mq

### **Destinazioni d'uso:**

Residenza (max 90%): 1.651,05 mq da fondiaria

Terziario : 183,45 mq

### **Indirizzi progettuali:**

- Posti auto dei parcheggi pubblici con superficie permeabile.
- Edifici residenziali con prevalente soluzione di copertura piana con tetto verde.
- Verde privato permeabile.

### **Direttive progettuali:**

- Caratterizzazione degli edifici rispetto all'uso di materiali ecocompatibili e soluzioni tecnologiche orientate all'elevata efficienza energetica ed all'elevato comfort ambientale.
- Nel rispetto del n° massimo di piani in fase di Studio di coordinamento progettuale è auspicabile una differenziazione dei piani alti dei diversi edifici
- Caratterizzazione degli spazi di relazione interni alle aree fondiarie

# ATrC3

Fotogrammetrico

Legenda:

— Perimetro dell'Ambito

- - - Aree fondiari



Scala 1: 1000



### ATrC3

Destinazioni urbanistiche

Legenda:

- Perimetro dell'Ambito
- Aree fondiarie
- Verde pubblico
- Parcheggi pubblici

Scala 1:1.000



**ATrC3**

Schema grafico di ipotesi progettuale

**Legenda:**

----- Perimetro dell'Ambito

**Prescrizioni:**

Aree fondiarie

Edifici di nuova costruzione (profili indicativi)

Numero massimo dei piani fuori terra

**Indirizzi progettuali:**

Parcheggio alberato con superficie permeabile

Verde pubblico

Alberatura a filare

Fronte di accesso carrabile

Verde privato permeabile (VPp)

Scala 1: 1.000

## ATrC4

### Dati quantitativi:

Sup. Territoriale (ST): 9.437 mq

Sup. Fondiaria (SF): 3.775 mq

Sup. da cedere per città pubblica (VS): 5.662 mq

Sup. Lorda di Pavimento (SLP): 2.360 mq

Verde privato permeabile (VPp): 1.132 mq

### Destinazioni d'uso:

Residenza (max 90%): 2.124 mq.

Terziario di servizio alle imprese ed alle persone (min. 10%): 236 mq.

### Indirizzi progettuali:

- Posti auto dei parcheggi pubblici con superficie permeabile.
- Edifici residenziali con prevalente soluzione di copertura piana con tetto verde.
- Verde privato permeabile secondo previsioni dello *Schema grafico di ipotesi progettuale*.

### Direttive progettuali:

- Caratterizzazione degli edifici rispetto all'uso di materiali ecocompatibili e soluzioni tecnologiche orientate all'elevata efficienza energetica ed all'elevato comfort ambientale.

# AtrC4

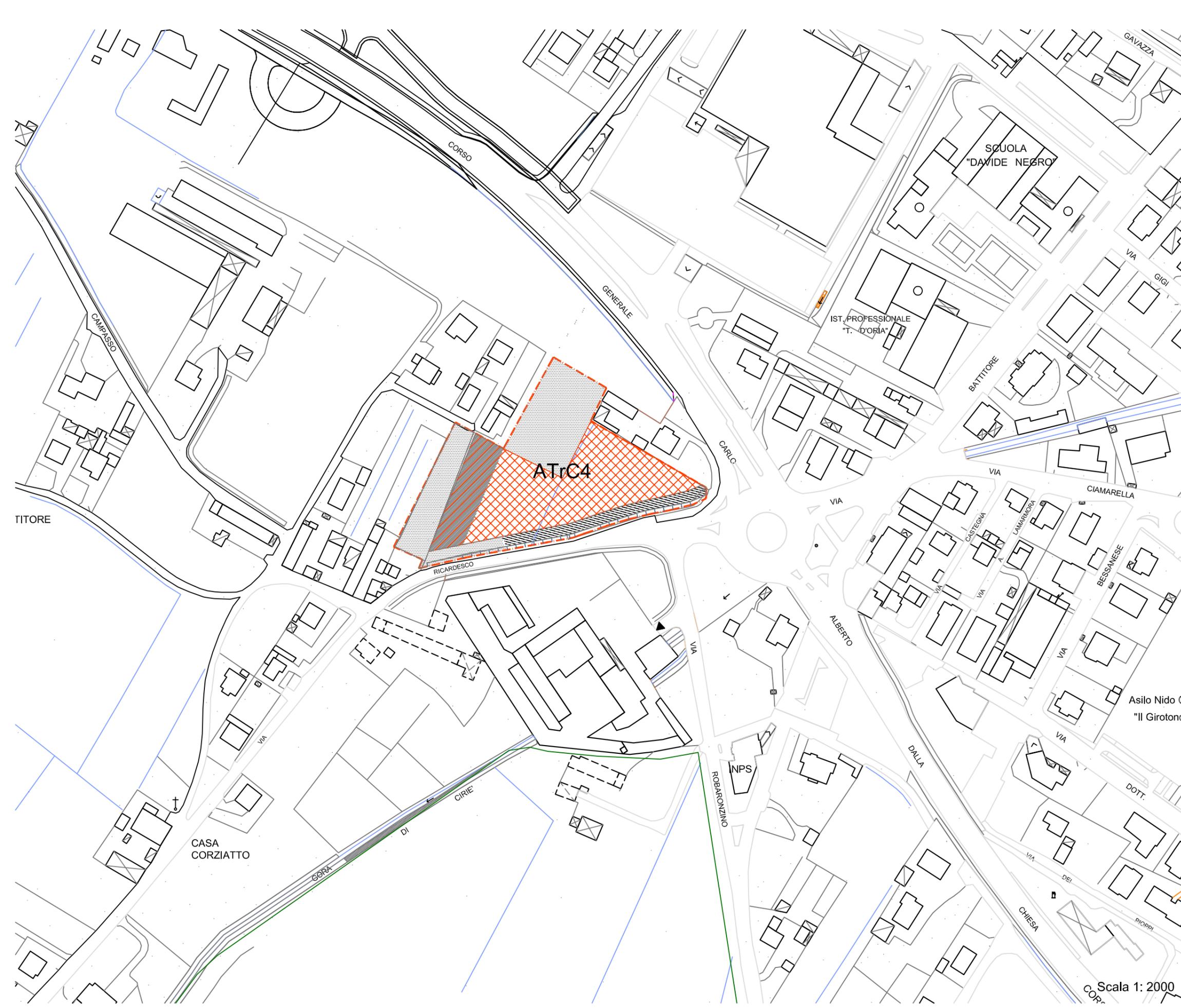
Dotogrammetrico

Legenda:

Perimetro dell'Ambito

Aree fondiarie





**ATrC4**

**Destinazioni urbanistiche**

**Legenda:**

- Perimetro dell'Ambito
- Aree fondiarie
- Area da cedere a città pubblica per ERS eventuale
- Verde pubblico
- Verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport
- Parcheggi pubblici

Scala 1: 2000

# AtrC4

## Schema grafico di ipotesi progettuale

### Legenda:

- Perimetro dell'Ambito
- Prescrizioni:**
  - Aree fondiarie
  - Edifici di nuova costruzione (profili indicativi)
  - Numero massimo dei piani fuori terra (2p)
  - Sf dell'ERP (eventuale)
- Indirizzi progettuali:**
  - Parcheggio alberato con superficie permeabile
  - Verde pubblico
  - Alberatura a filare
  - Schermatura verde compatta
  - Fronte di accesso carrabile
  - Verde privato permeabile (VPp)



## **ARp2**

### **Dati quantitativi:**

Sup. Territoriale (ST): 13.407mq

Sup. Fondiaria (SF): 6.704 mq

Sup. da cedere per città pubblica (VS): 6.703 mq

Sup. Lorda di Pavimento (SLP): 6.033 mq

Verde privato permeabile (VPp): 1.340 mq

### **Destinazioni d'uso:**

Commerciale, Terziario direzionale, Produttivo (100%): 6.033 mq

### **Indirizzi progettuali:**

- Posti auto dei parcheggi pubblici con superficie permeabile.

### **Direttive progettuali:**

- Recupero dell'edificio esistente per l'insediamento delle attività.
- Eventuali demolizioni di parti e conseguenti nuove costruzioni saranno definite a seguito dell'indagine storico-documentale delle strutture del complesso.

## Arp2

Fotogrammetrico

Legenda:

----- Perimetro dell'Ambito

----- Aree fondiarie





- Arp2**  
**Destinazioni urbanistiche**  
**Legenda:**
- Perimetro dell'Ambito
  - Aree fondiarie
  - Aree fondiarie
  - Verde pubblico
  - Parcheggi pubblici
  - Nuova viabilità pubblica



- ### ARp2
- Schema grafico di ipotesi progettuale**
- Legenda:**
- Perimetro dell'Ambito
  - Prescrizioni:**
  - Aree fondiarie
  - Area per localizzazione di attività produttive esistenti nel Comune in aree non idonee
  - Edifici di nuova costruzione (profili indicativi)
  - 2p Numero massimo dei piani fuori terra
  - Edifici da trasformare o recuperare per l'insediamento delle attività
  - Indirizzi progettuali:**
  - Parcheggi pubblici
  - Parcheggio alberato con superficie permeabile
  - Verde pubblico
  - Nuova viabilità di progetto
  - Alberatura a filare
  - Schermatura verde compatta
  - Fronte di accesso carrabile

## Arp2

Destinazioni d'uso prevalenti

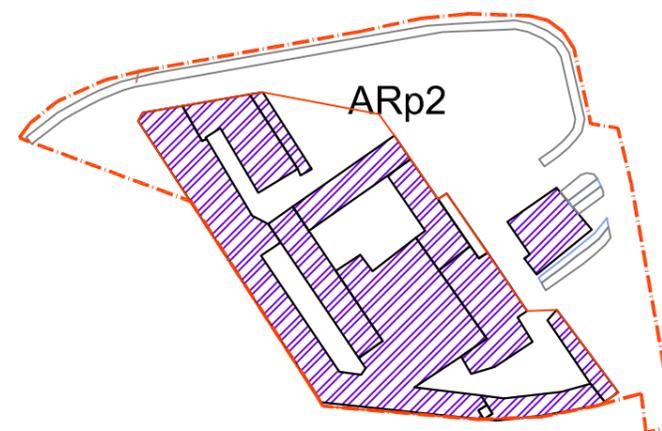
Legenda:

Perimetro dell'Ambito

Limite aree fondiarie

Commerciale, Terziario direzionale, Produttivo

Nuova viabilita' di progetto



## **ATi5**

### **Dati quantitativi:**

Sup. Territoriale (ST): 10.905 mq

Sup. Fondiaria (SF): 5.452 mq

Sup. da cedere per città pubblica (VS): 5.452 mq

Sup. Lorda di Pavimento (SLP): 2.726 mq

Verde privato permeabile (VPp): 1.635 mq

### **Destinazioni d'uso:**

Residenza (50%): 1.363 mq

Terziario di servizio alle imprese ed alle persone (30%): 818 mq

Produttivo (20%): 545 mq

### **Indirizzi progettuali:**

- Edifici residenziali con prevalente soluzione di copertura piana con tetto verde.
- In caso di trasformazione unitaria possibilità di realizzazione di un'unica autorimessa interrata.

### **Direttive progettuali:**

- Caratterizzazione degli edifici rispetto all'uso di materiali ecocompatibili e soluzioni di tecnologie orientate all'elevata efficienza energetica ed all'elevato comfort ambientale.

## Ati5

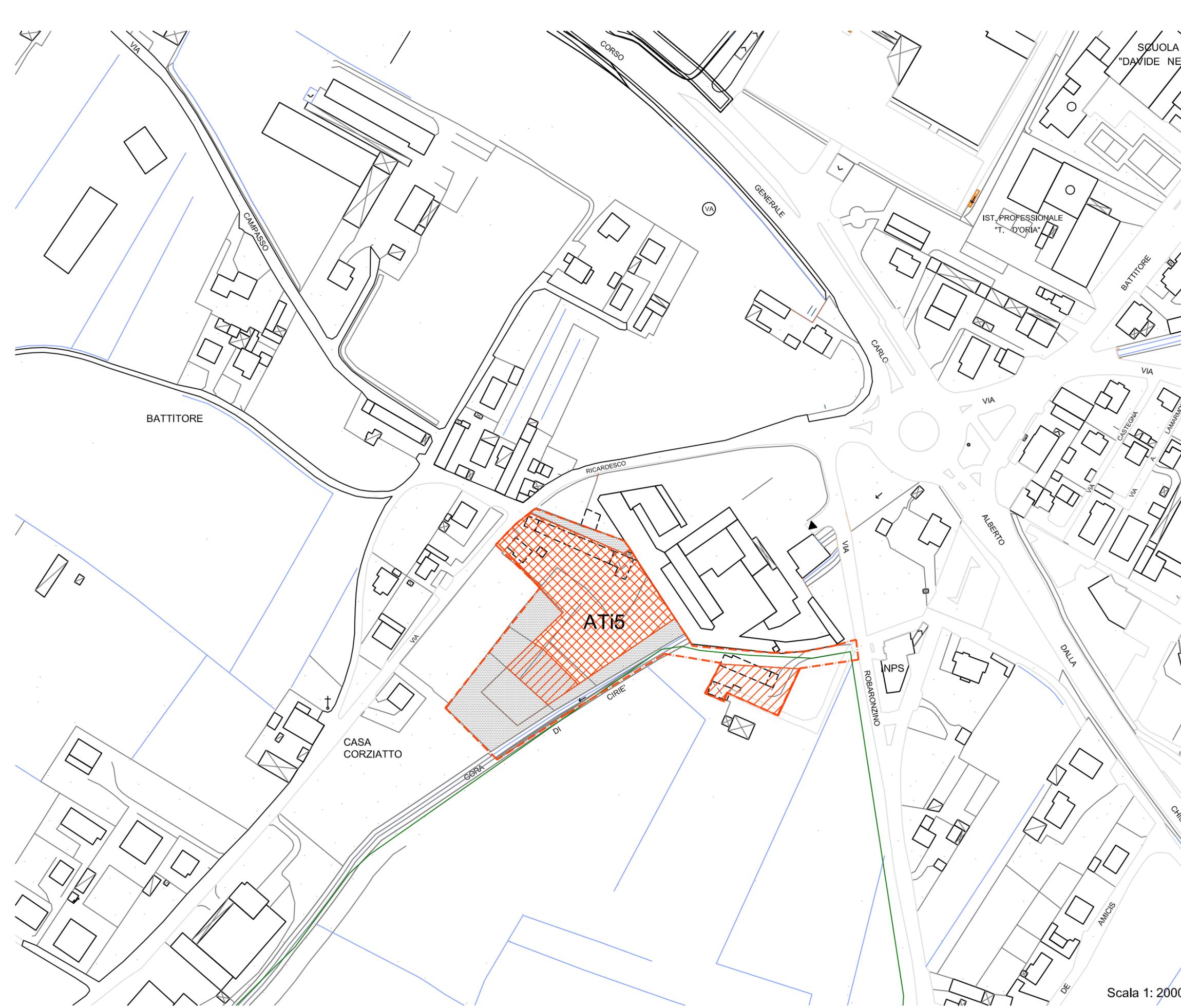
Fotogrammetrico

Legenda:

Perimetro dell'Ambito

Aree fondiarie





**ATI5**

**Destinazioni urbanistiche**

**Legenda:**

- Perimetro dell'Ambito
- Aree fondiarie
- Aree fondiarie
- Area da cedere a città pubblica per ERS eventuale
- Verde pubblico

Scala 1: 2000

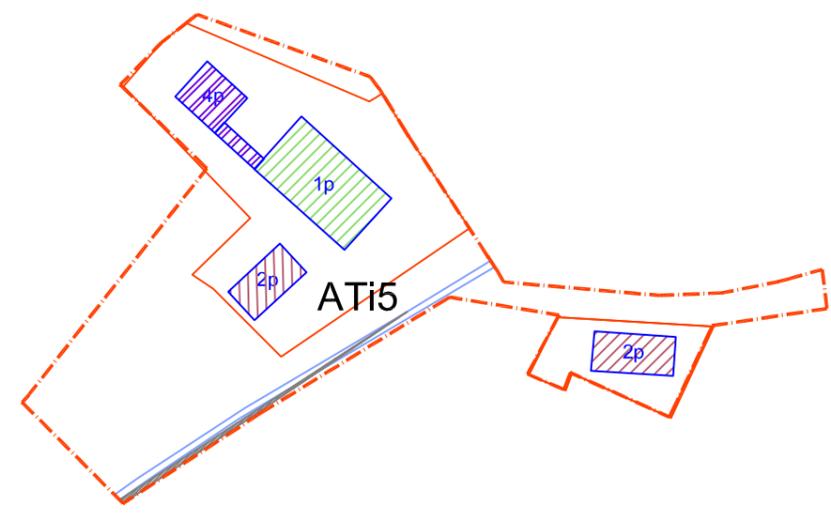


## Ati5

Destinazioni d'uso prevalenti

Legenda:

- Perimetro dell'Ambito
- Limite aree fondiari
- Terziario di servizio alle persone ed alle imprese e produttivo
- Residenza
- Produttivo



Scala 1: 2000

## **ATrF5a**

### **Dati quantitativi:**

Sup. Territoriale (ST): 15.175 mq

Sup. Fondiaria (SF): 7.587 mq

Sup. da cedere per città pubblica (VS): 7.587 mq

Sup. Lorda di Pavimento (SLP): 3.794 mq

### **Destinazioni d'uso:**

Residenza (max 95%): 3.604 mq.

Terziario di servizio alle imprese ed alle persone (min. 5%): 190 mq.

## **ATrF5b**

### **Dati quantitativi:**

Sup. Territoriale (ST): 13.310 mq

Sup. Fondiaria (SF): 6.655 mq

Sup. da cedere per città pubblica (VS): 6.655 mq

Sup. Lorda di Pavimento (SLP): 3.327 mq

### **Destinazioni d'uso:**

Residenza (max 95%): 3.161 mq.

Terziario di servizio alle imprese ed alle persone (min. 5%): 166 mq.

## **ATrF5c**

### **Dati quantitativi:**

Sup. Territoriale (ST): 21.846 mq

Sup. Fondiaria (SF): 10.923 mq

Sup. da cedere per città pubblica (VS): 10.923 mq

Sup. Lorda di Pavimento (SLP): 5.462 mq

### **Destinazioni d'uso:**

Residenza (max 95%): 5.188 mq.

Terziario di servizio alle imprese ed alle persone (min. 5%): 274 mq.

### **Indirizzi progettuali:**

- Parcheggi pubblici con posti auto con superficie permeabile
- Verde privato parzialmente permeabile secondo le previsioni dello *Schema grafico di ipotesi progettuale*.

### **Direttive progettuali:**

- Favorire la connessione tra il verde pubblico e la Scuola esistente
- Tipologie insediative e modelli abitativi non convenzionali e riferiti al contesto

# ATrF5a - b - c

Fotogrammetrico

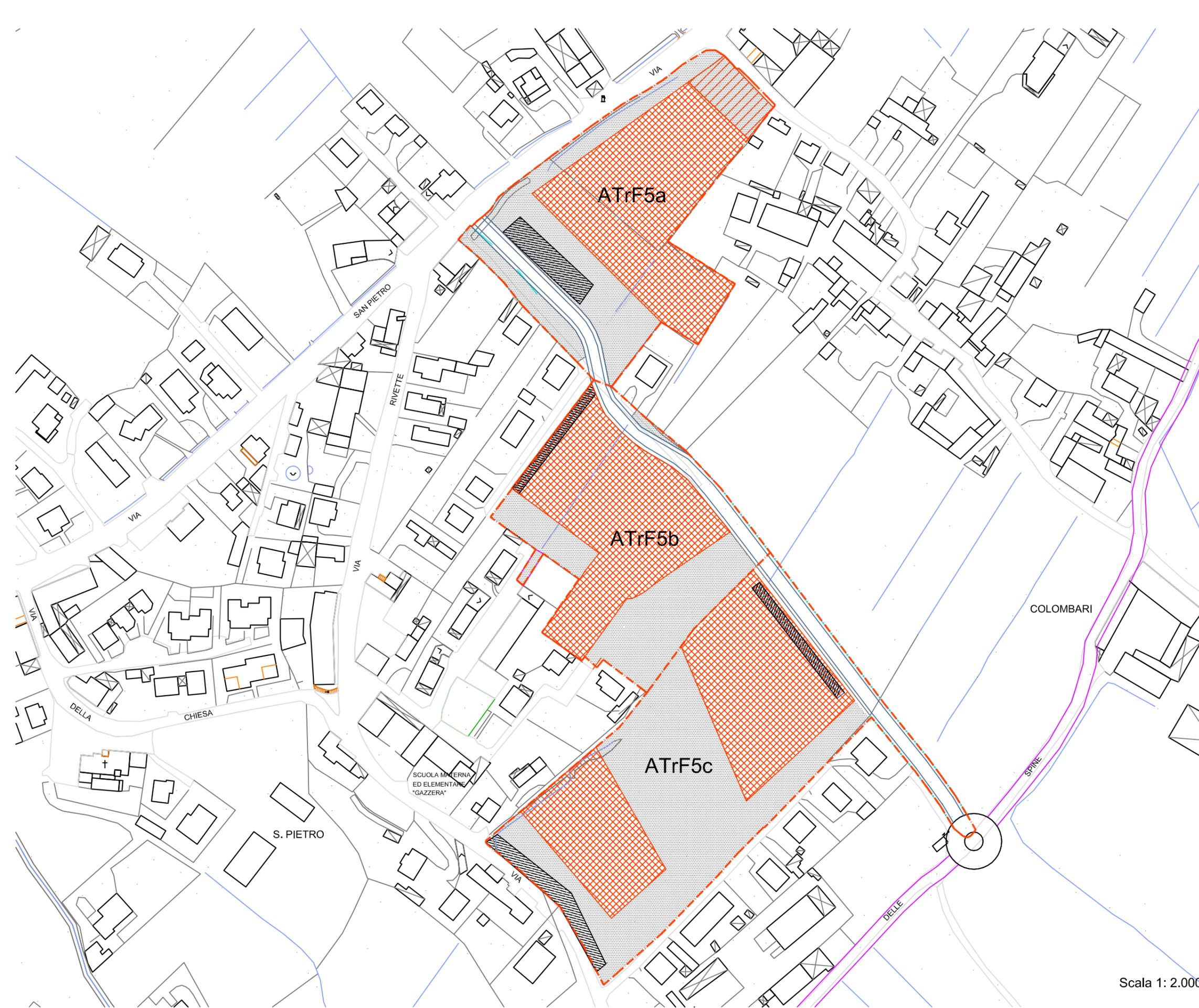
Legenda:

Perimetro dell'Ambito

Aree fondiarie



Scala 1: 2.000



### ATrF5a - b - c

Destinazioni urbanistiche

Legenda:

- Perimetro dell'Ambito
- Aree fondiarie
- Aree fondiarie
- Area da cedere a città pubblica per ERS eventuale
- Verde pubblico
- Parcheggi pubblici
- Parcheggi pubblici su area fondiaria
- Nuova viabilità pubblica

Scala 1: 2.000

# ATrF5

Schema grafico di ipotesi  
progettuale

Legenda:

- Perimetro dell'Ambito
- Prescrizioni:**
  - Aree fondiarie
  - Edifici di nuova costruzione (profili indicativi)
  - Numero massimo dei piani fuori terra (2p)
  - Sf dell'ERP (eventuale)
- Indirizzi progettuali:**
  - Parcheggio alberato con superficie permeabile
  - Verde pubblico
  - Nuova viabilità di progetto
  - Alberatura a filare
  - Schermatura verde compatta
  - Verde privato permeabile (VPp)



Scala 1: 2.000