

**Allegato alla deliberazione C.C. n°42 del 05.06. 2007**

**VARIAZIONE DEL PROGETTO GUIDA APPROVATO CON DELIBERA C.C. N°133 DEL 12.11.03  
Tabella riepilogativa dei dimensionamenti**

Tabella riepilogativa dei dimensionamenti

Funzioni	Sup Territ.	SUL
<b>Centro civico</b>		
<b>1</b> Cultura, commercio, ristoro, attrezzature collettive, residenza, ricettivo	23421 mq	<b>20000 mq</b> *2000 mq
<b>2</b> Direzionale, commercio, ristoro, residenza, ricettivo	12228 mq	<b>17000 mq</b>
<b>Centro regionale per la formazione</b>		
<b>3</b> Attrezzature per la formazione, ristoro, attrezzature collettive, residenza, ricettivo	27526 mq	<b>31000 mq</b>
<b>4</b> Direzionale, commercio, ristoro, residenza, ricettivo	16954 mq	<b>20000 mq</b>
<b>Centro di attrazione a scala regionale</b>		
<b>5</b> Attrezzature per l'istruzione, direzionale, commercio, ristoro, ricreativo	16250 mq	<b>14000 mq</b>
<b>6</b> Ricreativo, commercio, ristoro, piccola produzione, ricettivo espositivo, congressuale	33865 mq	<b>30000 mq</b>
<b>7</b> Piccola produzione, artigianato, commercio, ristoro	17486 mq	<b>5000 mq</b>
<b>Parco dell'Acciaio</b>		
<b>8</b> Residenziale, ristoro, ricreativo, verde pubblico sport	17052 mq	<b>8000 mq</b>
<b>9</b> Verde pubblico, sport	75278 mq	<b>0 mq</b>
<b>10</b> Attrezzature per la formazione, ristoro, attrezzature collettive	40740 mq	<b>0 mq</b>
	<b>280000 mq</b>	<b>145000 mq</b>

\* i 2000 mq di struttura polivalente culturale nella zona 1 non sono da computarsi nelle superfici previste dal vigente PRG come modificato dalla variante approvata con deliberazione del CC n°4 del 15-1-2002

**Disposizioni applicative** (vedi anche pag 102)

I dimensionamenti riportati nella tabella riepilogativa qui sopra, suddivisi per zone costituiscono riferimenti prescrittivi per la successiva definizione della strumentazione urbanistica operativa (generale e di dettaglio). In tale sede è consentita, per singole zone, la modifica dei valori percentuali delle diverse funzioni per un massimo del 10% in incremento o in decremento, fermi restando i totali di superficie realizzabile attribuiti ad ogni singola zona ed il mix funzionale complessivo riportato nella colonna finale a destra. Variazioni superiori a quelle sopra indicate potranno essere inserite negli strumenti di pianificazione operativa solo dopo la preventiva modifica delle previsioni del Programma Direttore da parte del Consiglio Comunale, nei limiti consentiti dal Piano Strutturale.



## Tabella riepilogativa del mix funzionale

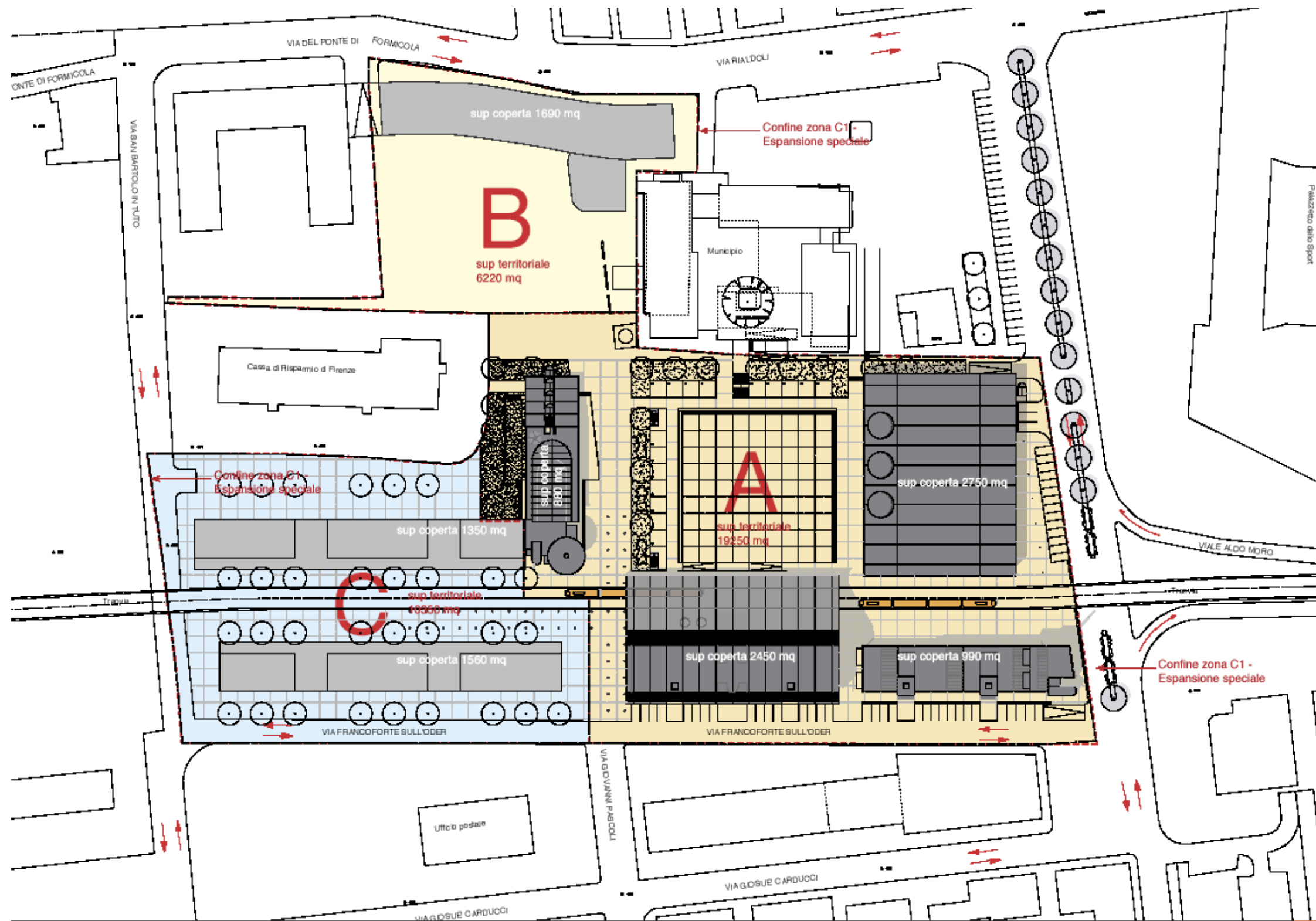
	zona 1a+1b		zona 2		zona 3		zona 4		zona 5		zona 6		zona 7		zona 8		totale	
	SUL	% mix	SUL	% mix	SUL	% mix	SUL	% mix	SUL	% mix	SUL	% mix	SUL	% mix	SUL	% mix	SUL	% mix
residenza	6600	30,0%	8000	47,1%	9500	30,6%	9000	45,0%	3000	21,4%	0	0,0%	0	0,0%	6500	81,3%	42600	29,0%
direzionale	5200	23,6%	7000	41,2%	5000	16,1%	5000	25,0%	6500	46,4%	2000	6,7%	1000	20,0%	0	0,0%	31700	22,6%
commerciale/ristoro	3000	13,6%	1500	8,8%	2200	7,1%	1200	6,0%	500	3,6%	3000	10,0%	0	0,0%	0	0,0%	11400	7,8%
ricettivo/espositivo/congressuale	5200	23,6%	0	0,0%	5000	16,1%	0	0,0%	0	0,0%	7000	23,3%	0	0,0%	0	0,0%	17200	11,7%
educazione	0	0,0%	0	0,0%	5000	16,1%	2300	11,5%	2000	14,3%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	9300	6,3%
culturale/ricreativo/collettivo	2000*	9,1%	500	2,9%	3300	10,6%	2500	12,5%	1500	10,7%	14500	48,3%	0	0,0%	500	6,3%	22800	16,9%
produttivo	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	2000	6,7%	4000	80,0%	0	0,0%	6000	4,1%
sport	0	0,0%	0	0,0%	1000	3,2%	0	0,0%	500	3,6%	1500	5,0%	0	0,0%	1000	12,5%	4000	2,7%
	20000 <sup>+2000</sup>	100,0%	17000	100,0%	31000	100,0%	20000	100,0%	14000	100,0%	30000	100,0%	5000	100,0%	8000	100,0%	145000	100,0%

\* i 2000 mq di struttura polivalente culturale nella zona 1 non sono da computarsi nelle superfici previste dal vigente PRG come modificato dalla variante approvata con deliberazione del CC n°4 del 15-1-2002

### Disposizioni applicative (vedi anche pag 102)

I dimensionamenti riportati nella tabella riepilogativa qui sopra, suddivisi per zone e per funzioni costituiscono riferimenti prescrittivi per la successiva definizione della strumentazione urbanistica operativa (generale e di dettaglio). In tale sede è consentita, per le singole zone, la modifica dei valori percentuali delle diverse funzioni per un massimo del 10% in incremento o in decremento, fermi restando i totali di superficie realizzabile attribuiti ad ogni singola zona ed il mix funzionale complessivo riportato nella colonna finale a destra.

Variazioni superiori a quelle sopra indicate potranno essere inserite negli strumenti di pianificazione operativa solo dopo la preventiva modifica delle previsioni del Programma Direttore da parte del Consiglio Comunale, nei limiti consentiti dal Piano Strutturale.



Schema planimetrico di riferimento

L'area oggetto degli approfondimenti progettuali contenuti nel Progetto-guida appartiene alla zona d'intervento "1a" di cui al 'Programma Direttore' approvato con Delib. C.C. n. 85 del 24.07.2003. In particolare il Progetto-guida suddivide la zona "1a" di cui al 'Programma Direttore' in tre ambiti, denominati rispettivamente "A", "B", "C". Il Progetto-guida contiene approfondimenti progettuali circoscritti al solo ambito A.

PROGRAMMA DIRETTORE (Delibera C.C. n°85 del 24.07.2003)				
Zona 1a+1b	SUL mq	10%	-10%	+10%
residenziale	6.600	660	5.940	7.260
direzionale	5.200	520	4.680	5.720
commerciale	3.000	300	2.700	3.300
ricettivo	5.200	520	4.680	5.720
<b>totale</b>	<b>20.000</b>			
struttura polivalente	2.000			

Nella tabella di cui sopra è riportata la banda di oscillazione delle singole funzioni ( $\pm 10\%$ ) consentita dal Programma Direttore.

PROGETTO GUIDA (Delibera C.C. n°133 del 12.11.2003)		
	SUL mq	SUL mq
Funzioni private	AMBITO A	AMBITO B
residenziale	6.700	
direzionale	4.700	1.000
commerciale	2.400	
ricettivo	5.200	
<b>totale</b>	<b>19.000</b>	

Funzioni pubbliche		
sala polivalente	1.500	
area di supporto	500	
<b>totale</b>	<b>2.000</b>	

**VARIAZIONE DEL PROGETTO GUIDA / DIMENSIONAMENTI**

DIMENSIONAMENTO PROJECT FINANCING (ZONA D'INTERVENTO 1A – AMBITO A)	Destinazione	SUL mq
	Residenziale	7.260
	Direzionale	4.230
	Commerciale	2.431
	Turistico-ricettivo	0
	<b>Totale (parziale)</b>	<b>13.921</b>
	Struttura polivalente	1.750

		Destinazione	SUL mq
		DIMENSIONAMENTI RESIDUI (ZONA D'INTERVENTO 1A)	AMBITO A
	AMBITO B	Commerciale- direzionale	1.000**
		<b>Totale (parziale)</b>	<b>6.079</b>
		<b>TOTALE</b>	<b>20.000</b>

\* Da realizzarsi mediante singolo progetto unitario convenzionato

\*\* La ripartizione delle superfici con destinazioni d'uso commerciale e direzionale è definita in sede di progettazione dell'ambito B. Fermo restando il totale di 1.000 mq di SUL edificabile, la ripartizione è consentita entro le seguenti bande di oscillazione:

Ambito B	Commerciale	min 269 mq	max 550 mq
	Direzionale	min 450 mq	max 731 mq

Nella pagina successiva sono esemplificate diverse ipotesi di ripartizione dell'ambito B

Il dimensionamento del Project Financing comporta alcune compensazioni funzionali sulle altre aree TR interessate del Programma Direttore (TR04b, TR04c), ferma restando la superficie utile lorda in esse realizzabile

COMPENSAZIONI FUNZIONALI SU ALTRE AREE TR	Destinazione	SUL mq		
		min	max	
	Residenziale			- 660
	Direzionale	239	520	+ 539
	Commerciale	300	19	
	Turistico-ricettivo			+ 121

Si riportano di seguito alcuni esempi di ripartizione funzionale dell'ambito B

ESEMPI DI RIPARTIZIONE FUNZIONALE DELL'AMBITO B	Destinazione	A - Max dimensionamento commerciale	B - Ipotesi intermedia indicativa	C - Ipotesi intermedia indicativa	D - Max dimensionamento direzionale
	Commerciale	550	500	400	269
	Direzionale	450	500	600	731
	<b>Totale</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>

Dalle ipotesi di ripartizione funzionale di cui sopra derivano le seguenti compensazioni funzionali

COMPENSAZIONI FUNZIONALI CORRELATI AGLI ESEMPI DI RIPARTIZIONE FUNZIONALE DELL'AMBITO B	Destinazione	A - Max dimensionamento commerciale	B - Ipotesi intermedia indicativa	C - Ipotesi intermedia indicativa	D - Max dimensionamento direzionale
	Commerciale	19	69	169	300
	Direzionale	520	470	370	239
	<b>Totale</b>	<b>+539</b>	<b>+539</b>	<b>+539</b>	<b>+539</b>

QUADRO DELLE AREE DI INTERVENTO

