

P.I.I. casi studio

Le caratteristiche essenziali # 1

- Programma
- Integrato
- d'Intervento
- Piano Attuativo fondato su progetti
- Che prevede un mix funzionale e l'azione congiunta pubblico/privato
- Per la trasformazione urbanistica

Le caratteristiche essenziali #2

- Dichiarazione di “congruenza” (con i principi ex Legge Regionale)
 - Infrastrutture ex PTR
 - Infrastrutture ex PTCP
 - Infrastrutture di servizio alla comunità locale
 - Infrastrutture per la mobilità e qualificazioni ambientali
 - Opere di valorizzazione del patrimonio storico
 - Bonifiche ambientali
 - Sistemazioni idrauliche
 - Realizzazione di parchi
 - Strutture per la sicurezza
 - Recupero aree dismesse o degradate
 - ...

Quadro Economico # 1

Elementi costitutivi

Oneri e contributi
connessi ai futuri
Permessi di Costruire

Gli standard
generati in quanto
Piano Attuativo

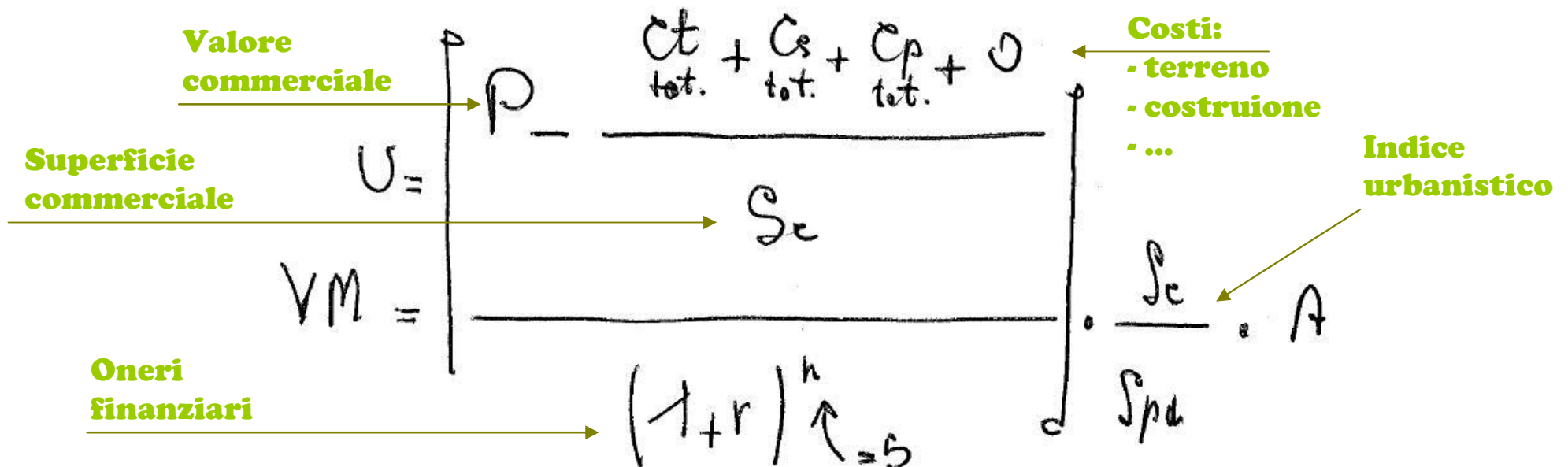
Un delta di PII o
“qualificante”

Quadro Economico #2

Monetizzazioni

Parte del debito verso la P.A. può essere monetizzato, ossia convertito in debito monetario equivalente.

La determinazione del **valore di monetizzazione** di standard e “qualificante” è affidata a criteri e formule di varia complessità:



Quadro Economico #3

Opere a Standard di Qualità

Le somme derivanti dalle monetizzazioni possono essere, a certe condizioni, convertite in **opere di pubblico interesse** finanziate dal proponente il P.I.I.

Si tratta di opere soggette al **regime degli appalti pubblici**:

- Per la progettazione esecutiva
- Per l'esecuzione delle opere

Dalla proposta all'approvazione

Il P.I.I. **come proposta** è subordinato al gradimento della Pubblica Amministrazione (**Giunta Comunale**).

Il P.I.I. **come strumento** urbanistico (Piano Attuativo) è soggetto al voto in **Consiglio Comunale** secondo l'iter: adozione – osservazioni – approvazione.

In parallelo si svolge la **procedura di V.A.S.** con individuazione di: autorità competente e autorità procedente e svolgimento delle relative verifiche

La convenzione

Il titolo legalmente efficace è però la “Convenzione” fra il proponente (proprietario o avente titolo) e la Pubblica Amministrazione.

La Convenzione può essere sottoscritta solo a valle della Delibera di approvazione.

La Convenzione fa scattare tutti gli obblighi, diritti e doveri, derivanti dal contenuto del P.I.I. con i relativi elaborati tecnici.

Il progetto architettonico

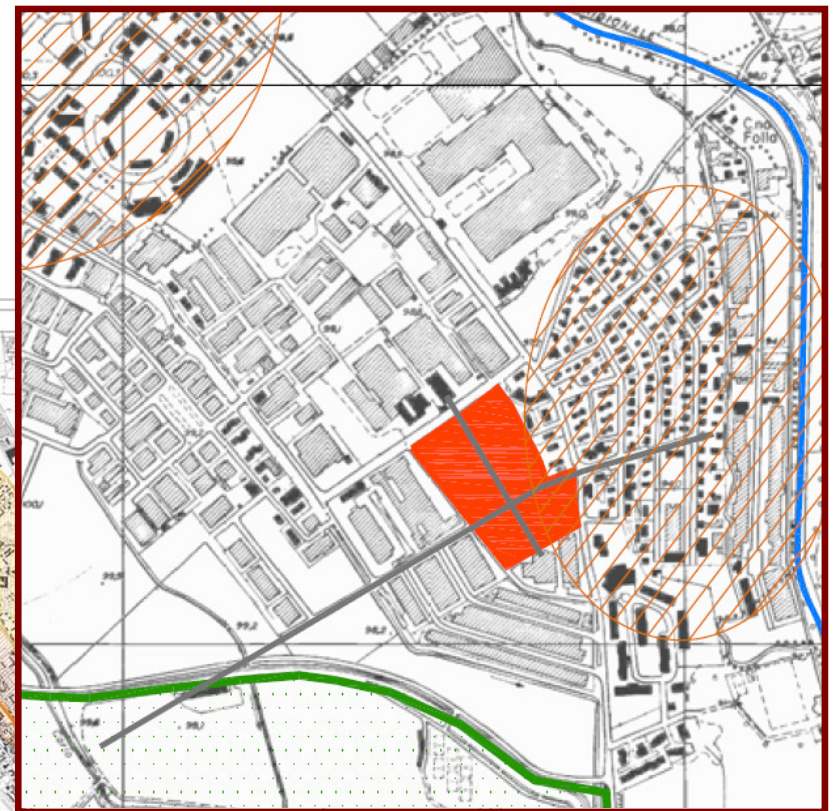
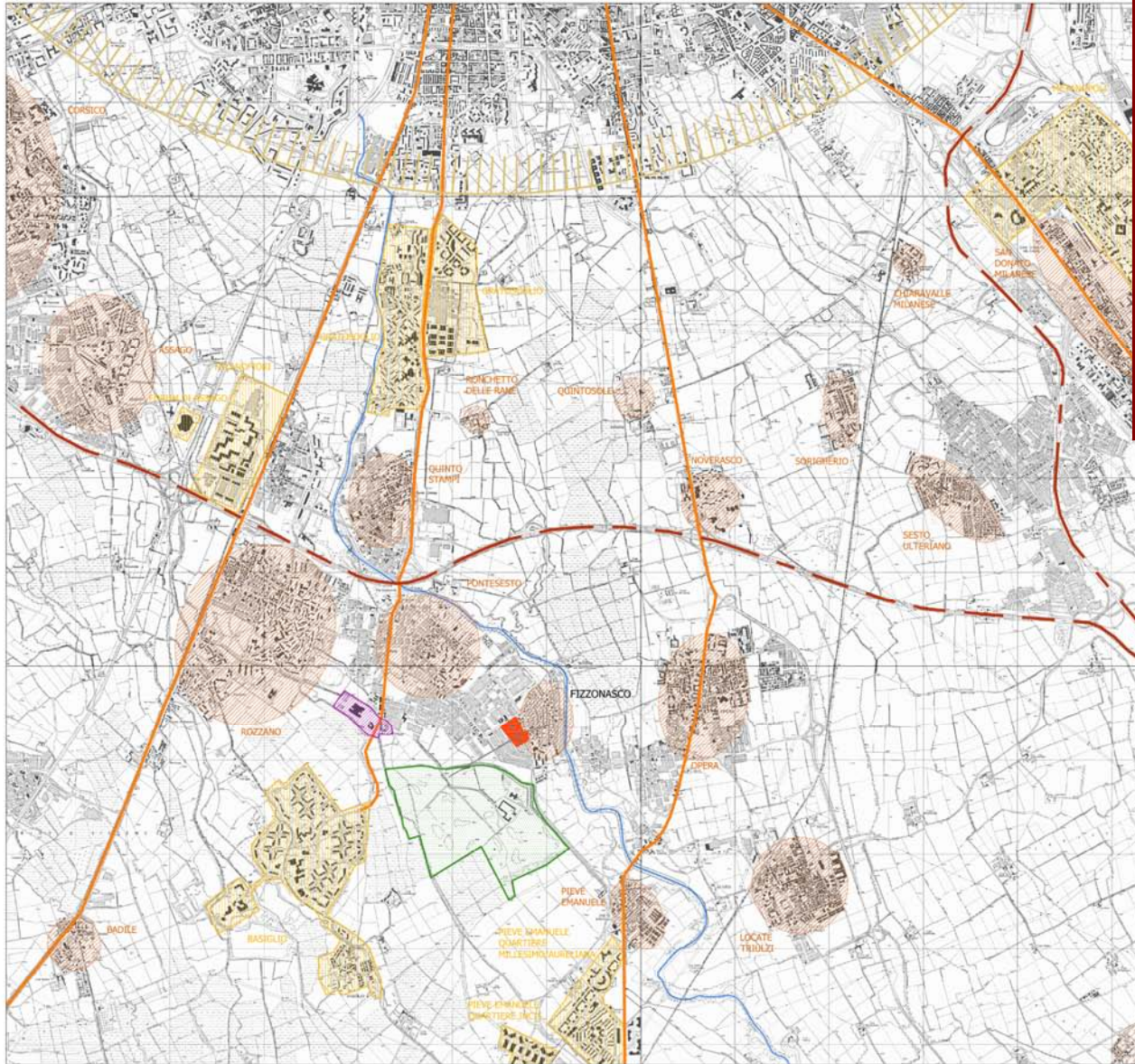
Il progetto contenuto nel P.I.I. è parte integrante del gradimento dello stesso, ma non è cogente: la sua tutela negli sviluppi successivi è di fatto affidata al consenso fra gli attori coinvolti.

Esempio #1

- FIZZONASCO

La cooperazione pubblico/privato
come premessa per la “ri-scrittura” di
un paesaggio urbano.

INQUADRAMENTO A SCALA VASTA



<p>Comune di Pieve Emanuele Provincia di Milano</p>	
<p>P.II. "Fizzonasco"</p>	
<p>PROPRIETA': Ducato R.L. Via Durini, 6 20090 Pieve Emanuele - MI</p>	
<p>PROGETTAZIONE: Arch. Ing. Mario V. Serini Via San Carlo, 31 20017 Riva - MI seriniovanni@gmail.it</p>	
<p>Concept architectural: Serini Associati Arch-Ing.</p>	
<p>Scala Grafica 1:1000</p>	
<p>SERINI ASSOCIATI</p>	
<p>Progetto: Programma Integrato d'Urbanistica</p>	
<p>Localizzazione: Via Manzoni, 21 - Pieve Emanuele</p>	
<p>Appalto: Montaggio urbanistico e ingegneristico</p>	
<p>File: BARE TAV DWG</p>	
<p>Data: Marzo 2015 Scala: 1:100.000</p>	
<p>App: Dwgplot Foglio: 01</p>	
<p>Traccia # U.1.1</p>	



MASTERPLAN

Uso del suolo

Il progetto completa la massa urbanizzata residenziale di Fizzanoasco, individuando una gerarchia di assi urbani generatori per mediare il rapporto dell'abitato con il proprio contesto territoriale.

Masse urbanizzate, temi collettivi, assi generatori



MASTERPLAN

Sistema viabilistico

Il progetto persegue una coerenza con la propria localizzazione nel sistema della viabilità di attraversamento esistente e in previsione, permettendo la valorizzazione degli spazi collettivi caratterizzanti il centro urbano.

IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI



Gli spazi collettivi attuali sono carenti.

Il sistema è frammentario e gravato dal traffico.



Il progetto valorizza e completa tale sistema.

Offre nuovi spazi (piazza, boulevard) e riorganizza i percorsi.



IL DISEGNO URBANO

L'asse Est-Ovest identifica una sequenza che dal centro urbano si spinge sino ai margini dell'abitato.

L'asse Nord-Sud è "spina" centrale del quartiere, disimpegna gli accessi ed è concepito per formare uno spazio di relazione protetto casa-piazza.

Dimensionamento del P.I.I. (cfr. tav. 3.1; 3.2; 3.6)

Superficie territoriale = mq 49'249 (dato da rilievo celerimetrico).

SLP residenziale		mq 16'816
SLP terziaria		mq 4'261
	TOTALE	mq 21'077

Previsione

SLP

Fabbisogno di standard per la residenza (cfr. tav. 3.1)

Volumetria = mq 16'816 x 3 = mc 50'448

Abitanti = 50'448 / 100 mc/ab. = n° ab. 505

Standard = 30 mq/ab. = mq 15'150

In base al Documento d'Inquadramento vigente, di tale superficie può essere monetizzata la quota eccedente i 18 mq/ab., quindi al massimo il 40% del totale.

**Fabbisogno
STN residenza**

18 mq/ab.

Fabbisogno di standard per il terziario (cfr. tav. 3.1)

SLP = mq 4'261 x 100% = mq 4'261

**Fabbisogno
STN terziario**

100% SLP

Dimostrazione degli standard reperiti (cfr. tav. 3.2)

Area piazza del mercato		mq 3'030
Sedime di edifici pubblici		mq 1'270
Area libera Sud/Ovest recintata		mq 2'955
Sedime parcheggio interrato		mq 3'030
Area parcheggio pubblico Nord		mq 1'670
	TOTALE	mq 11'955

**Reperimento
STN in cessione**

Tali superfici soddisfano i suddetti vincoli posti dal Documento d'Inquadramento vigente.

Monetizzazione dello standard residuo

Fabbisogno totale = mq (15'150 + 4'261) = 19'411 – 11'955 = mq 7'456 da monetizzare.

STN residuo

da monetizzare

Opere da realizzare a scomputo oneri (cfr. tav. 3.3)

Sistemazione piazza del mercato	€ 708'750,00
Realizzazione mercato coperto	€ 420'000,00
Sistemazione piazzale Curiel	€ 138'750,00
Sistemazione piazzale della chiesa	€ 93'600,00
Boulevard Est/Ovest (1)	€ 651'744,00
TOTALE	€ 2'012'844,00

**Controvalore
opere a scomputo**



Standard di qualità

Calcolo volumetria in eccedenza (cfr. tav. 3.1)

SLP totale in PII	mq 21'077
SLP residenziale da PRG	- mq 10'000
TOTALE	mq 11'077
quota SLP residenziale eccedente	mq 6'816
quota SLP terziaria eccedente	mq 4'261

**SLP “delta” di P.I.I.
in variante**

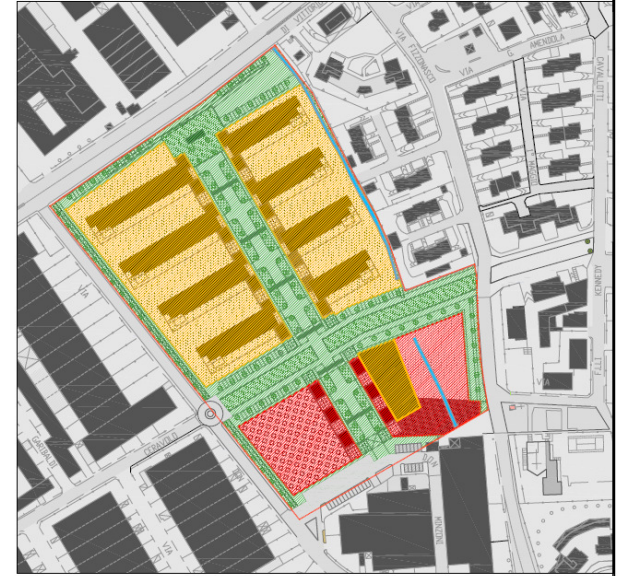
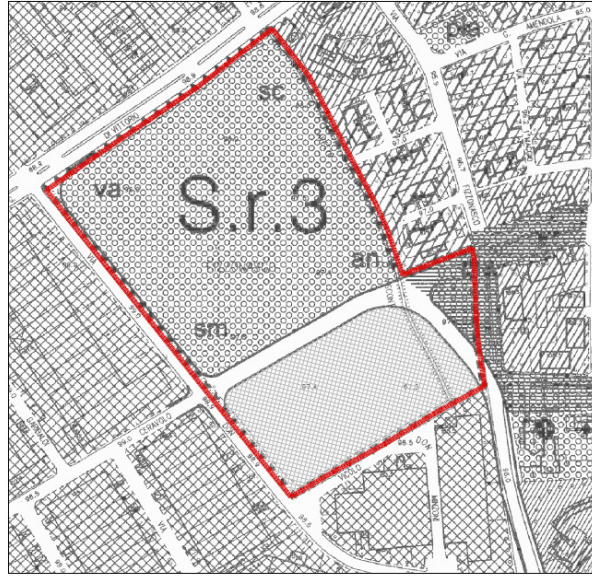
Valore standard di qualità offerti (cfr. tav. 3.3)

Sistemazione viabilità al contorno	€ 825'340,00
Parcheggio pubblico interrato (2)	€ 757'500,00
Edifici pubblici n° unità x 100 mq/cad. (3)	€ 520'000,00
TOTALE	€ 2'102'840,00

**Controvalore STNq
o “qualificante”**

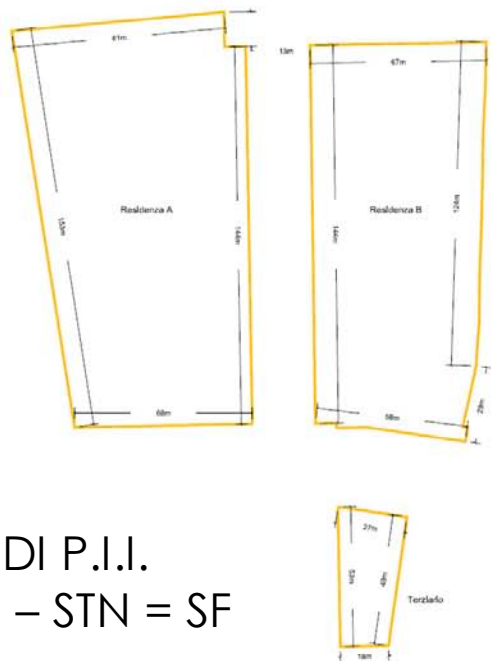


LA VARIANTE URBANISTICA



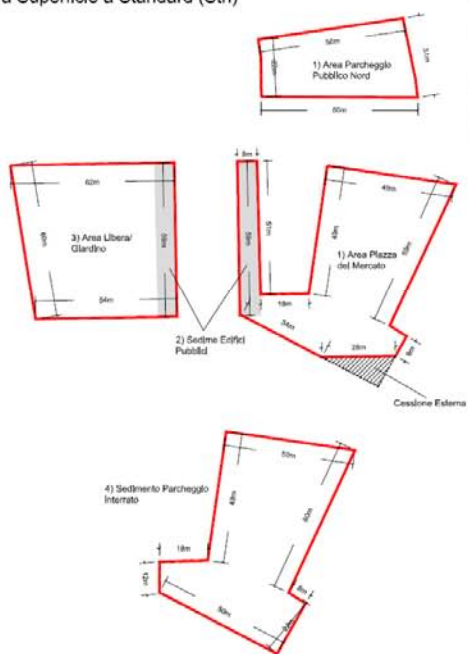
	P.R.G. Vigente (Area SR3 - art.41 N.T.A.)	Proposta P.I.I.
AREA DI TRASFORMAZIONE (St)	mq 49.249	mq 49.249 da rilievo topografico
S.L.P. prevista:		
-Residenziale	mq 10.000	mq 16.816
-Terziaria	mq 0	mq 4.261
TOTALE:	mq 10.000	mq 21.077
<u>di cui in eccedenza:</u>		(Res. 6.816 + Terz. 4.261) Tot. mq 11.077
STANDARD: Fabbsogno	mq 32.000	(Res. 15.150 + Terz 4.261) Tot. mq 19.411
Reperito in loco <u>da monetizzare</u>		mq 11.955 mq 7.456
Altezza massima:	5 piani fuori terra	4 piani fuori terra

Quotatura Superficie Fondiaria (Sf)



AZZONAMENTO DI P.I.I.
 Superfici: ST – U1 – STN = SF

Quotatura Superficie a Standard (Stn)



Azzonamento P.I.I.:

	Superficie Territoriale	mq 49,249
	Perimetro Esterno	
	Superficie Urbanizzazione Primaria	mq 15,874
	Superficie a Standard	mq 8,925 + 3,030 = 11,955
	Superficie Fondiaria	mq 21,420



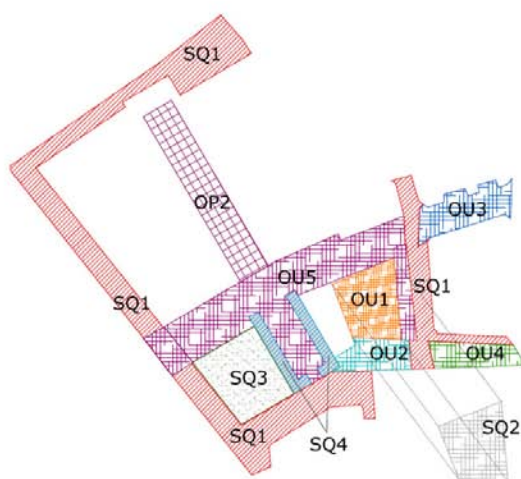
Mappa delle opere di pubblico interesse:

-Su aree di proprietà asservite a uso pubblico

-Su aree destinate a nuove urbanizzazioni primarie

-Su aree in cessione (STN)

-Su aree pubbliche esterne



Standard di qualità e opere a scomputo

OPERE A SCOMPUTO:	
OU1 - Piazza del Mercato	mq 3,375
OU2 - Mercato Coperto	mq 1,200
OU3 - Piazzale Curiel	mq 1,850
OU4 - Piazzale della Chiesa	mq 1,200
OU5 - Boulevard Est/Ovest	mq 9,052
STANDARD DI QUALITÀ:	
SQ1 - Viabilità al contorno	mq 14,230
SQ2 - Parcheggio Pubblico interrato (50%)	mq 1,515
SQ3 - Edifici Pubblici	mq 400
OPERE PRIVATE AD USO PUBBLICO:	
OP1 - Parcheggio Pubblico Interrato (50%)	mq 1,515
OP2 - Boulevard Nord/Sud	mq 6,398

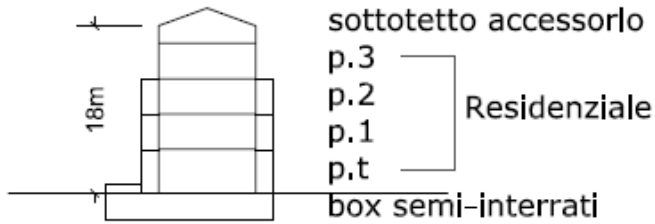
PROGETTO PLANIVOLUMETRICO



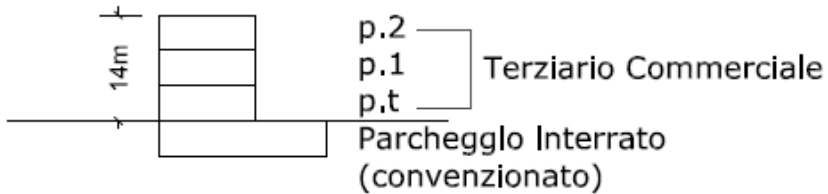
Il progetto propone una gerarchia di edifici, spazi e percorsi, atti a riorganizzare l'intero centro urbano, privilegiando il pedone.



Sezione Tipo edifici Residenziali: A/B



Sezione edificio Commerciale: D



RIEPILOGO EDIFICI DI PROGETTO

DESTINAZIONE:	N° PIANI f.t.:	SUPERFICIE LORDE TOTALI:
A) Residenziale	4	mq 11.160
B) Residenziale	4	mq 8.624
C) Unità Terzlarie	1	mq 1.312
D) Edificio Commerciale	3	mq 3.423
E) Edifici Pubblici	1	mq 1.192

STIMA S.L.P. PREVISTA

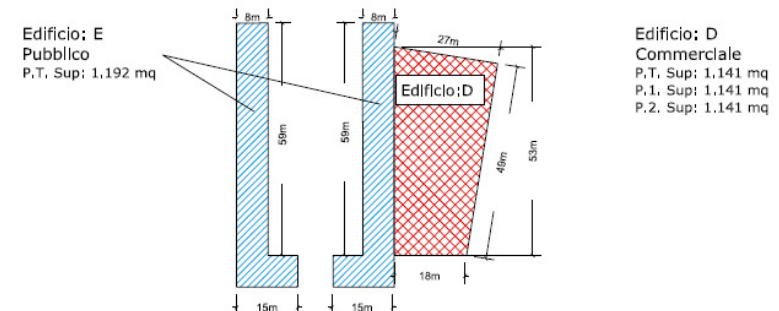
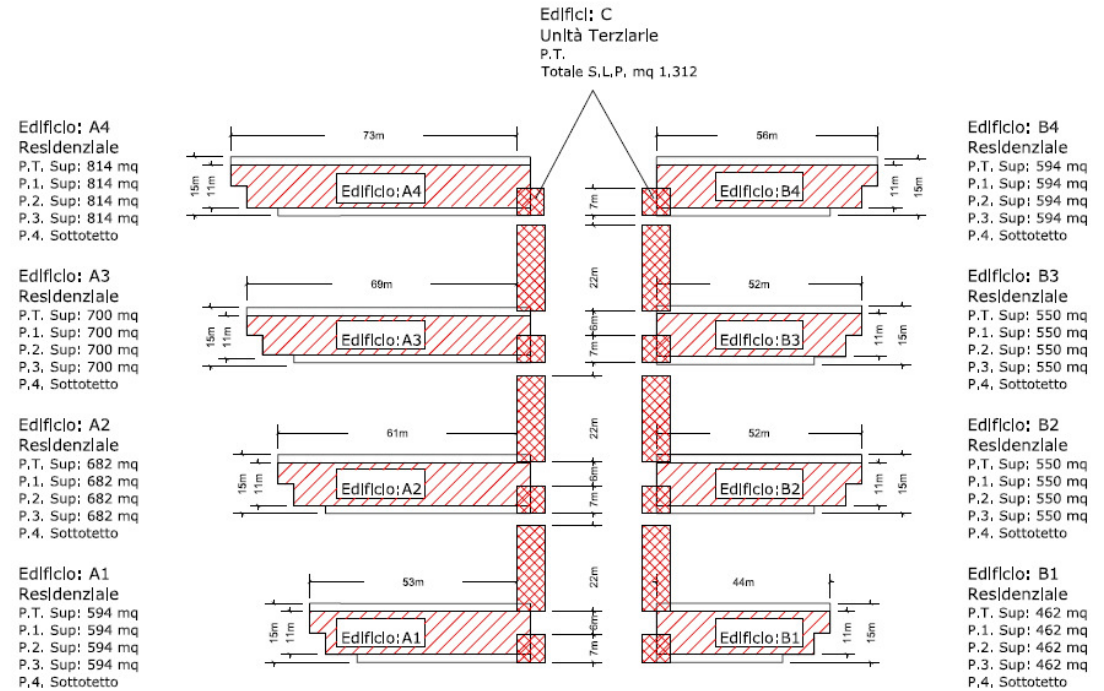
Residenziale: 19.784 scomputo -15% = 16.816 mq di S.L.P.

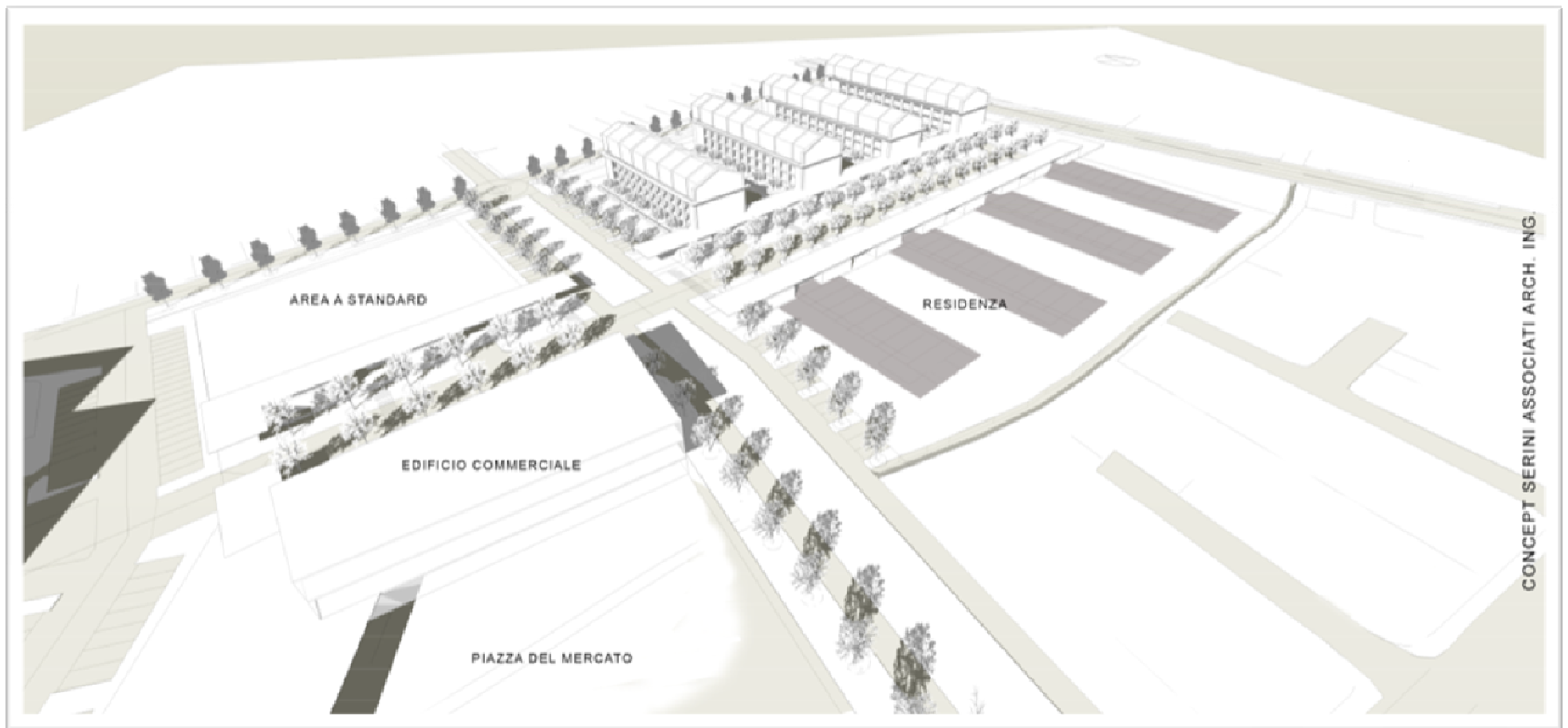
Terziario: 4.735 scomputo -10% = 4.261 mq di S.L.P.

Totale S.L.P. prevista 21.077 mq



SVILUPPO DELLA S.L.P. Proposta di massima





Articolazione del mix funzionale e simulazione del tipo edilizio aggregato

CONTROLLO DELLA DISTRIBUZIONE DI VOLUMETRIE, SPAZI E FUNZIONI



Vista 1 , Piazza del mercato ed Edificio Commerciale

TEMI DI PROGETTO PAESAGGISTICO

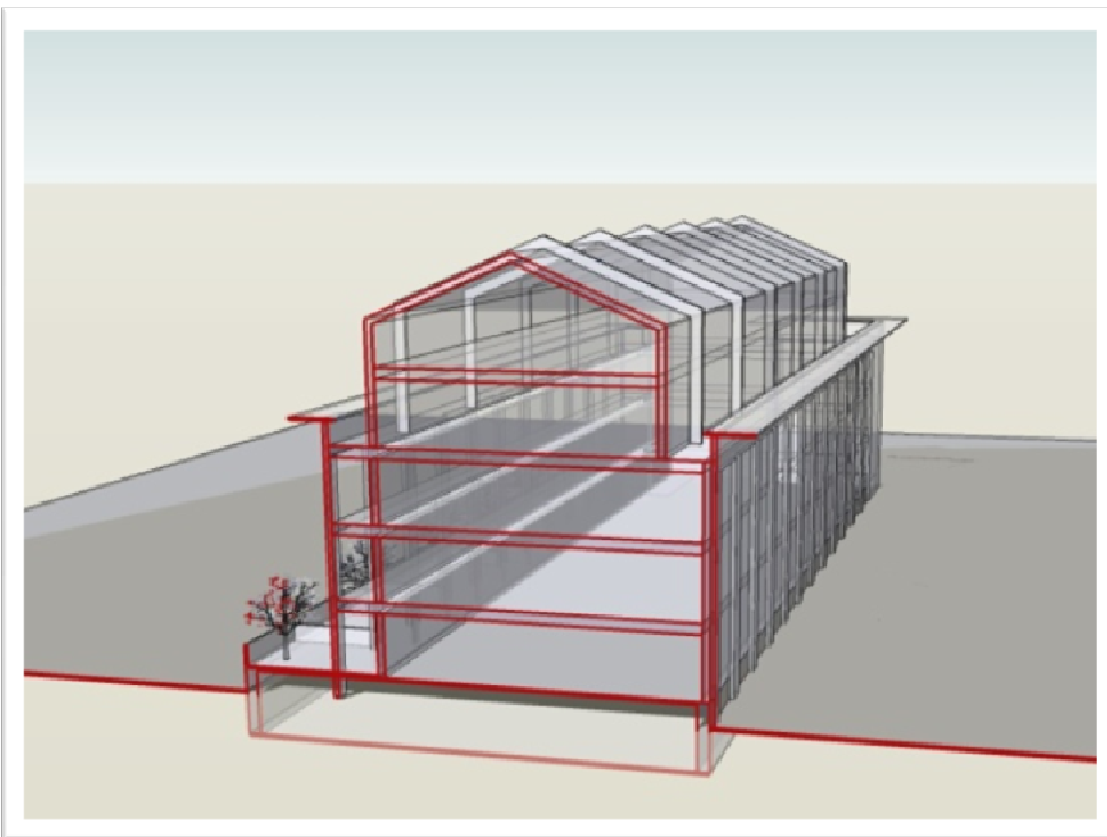


Temi del Progetto paesaggistico - Essenze arboree



Il viale di spina del quartiere nel suo sviluppo longitudinale

Spaccato dell'edificio tipo (orientamento bioclimatico)



CONTROLLO DI ALTEZZE E DISTANZE
DI ALLINEAMENTI E ORIENTAMENTI

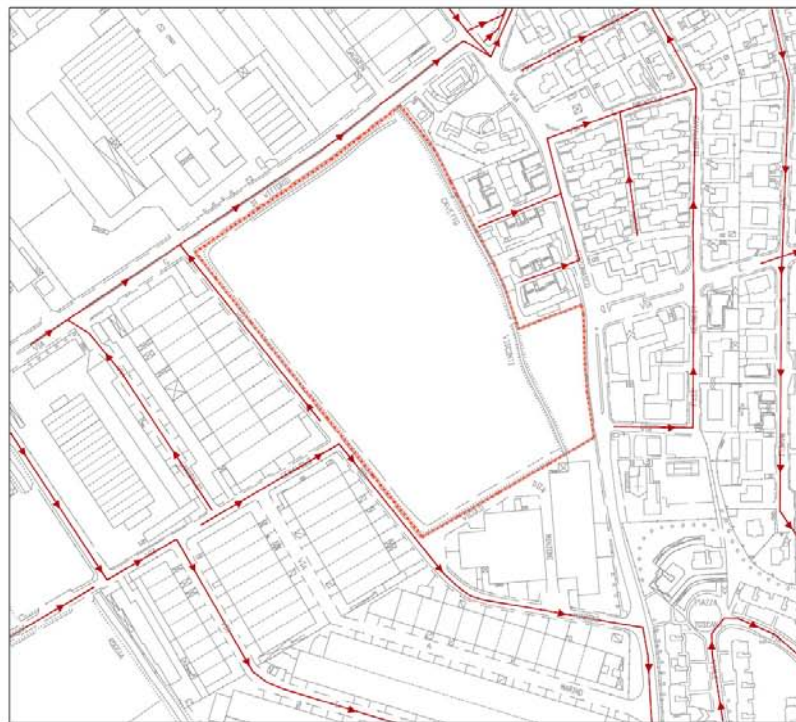
ARTICOLAZIONE TEMPORALE DELLE OPERE IN CONVENZIONE

	DALLA DATA DI STIPULA AL [●]	DAL [●] AL [●]	DAL [●] AL
FASE	1a	1b	2
OPERE PUBBLICHE	<p>1.nuovo asse viario Est/Ovest</p> <p>2.viabilità di contorno (via Don Minzoni)</p>	<p>1.piazza del mercato</p> <p>2.mercato coperto</p> <p>3.50% parcheggio interrato (porzione pubblica)</p> <p>4.porzioni immobiliari ad uso pubblico (mq 400)</p> <p>5.cessione dell'area libera a Sud/Ovest</p>	<p>1.sistemazione ambiti pubblici esterni al comparto (via Fizzonasco, p.le Curiel e p.le della Chiesa)</p> <p>2.sistemazione del margine Nord (via Di Vittorio)</p> <p>3.realizzazione parcheggio via Di Vittorio</p>
OPERE PRIVATE	<p>1.Prima fila di edifici residenziali (coppia di edifici più a Sud)</p>	<p>1.Realizzazione dell'edificio terziario-commerciale</p> <p>2.parcheggio interrato (porzione privata)</p>	<p>1.Progressiva realizzazione degli edifici residenziali</p> <p>2.boulevard Nord/Sud</p>

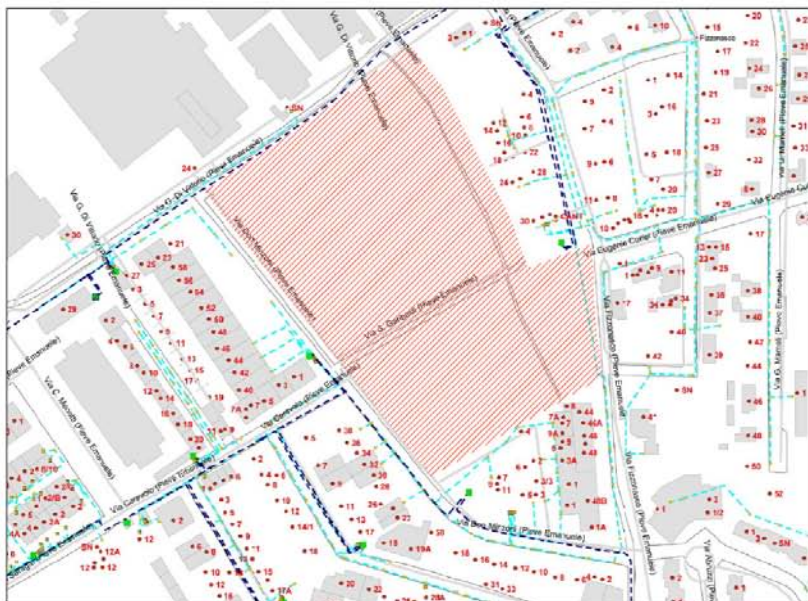
VERIFICHE PRELIMINARI SULLE RETI TECNOLOGICHE



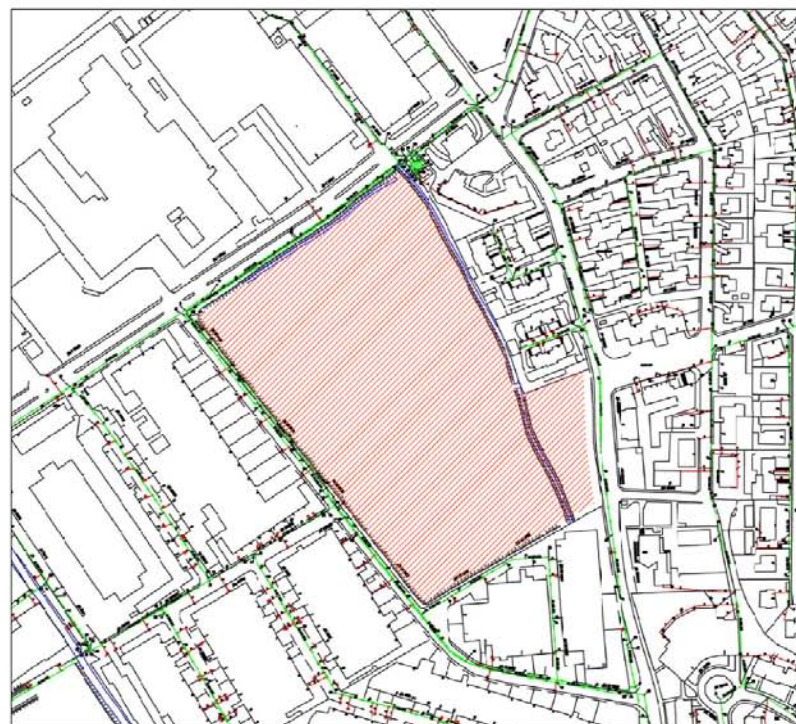
Rete Acquedotto - Estratto AMI acque - Scala 1:1.000



Rete Fognatura - Estratto del TASM - scala 1:2.000

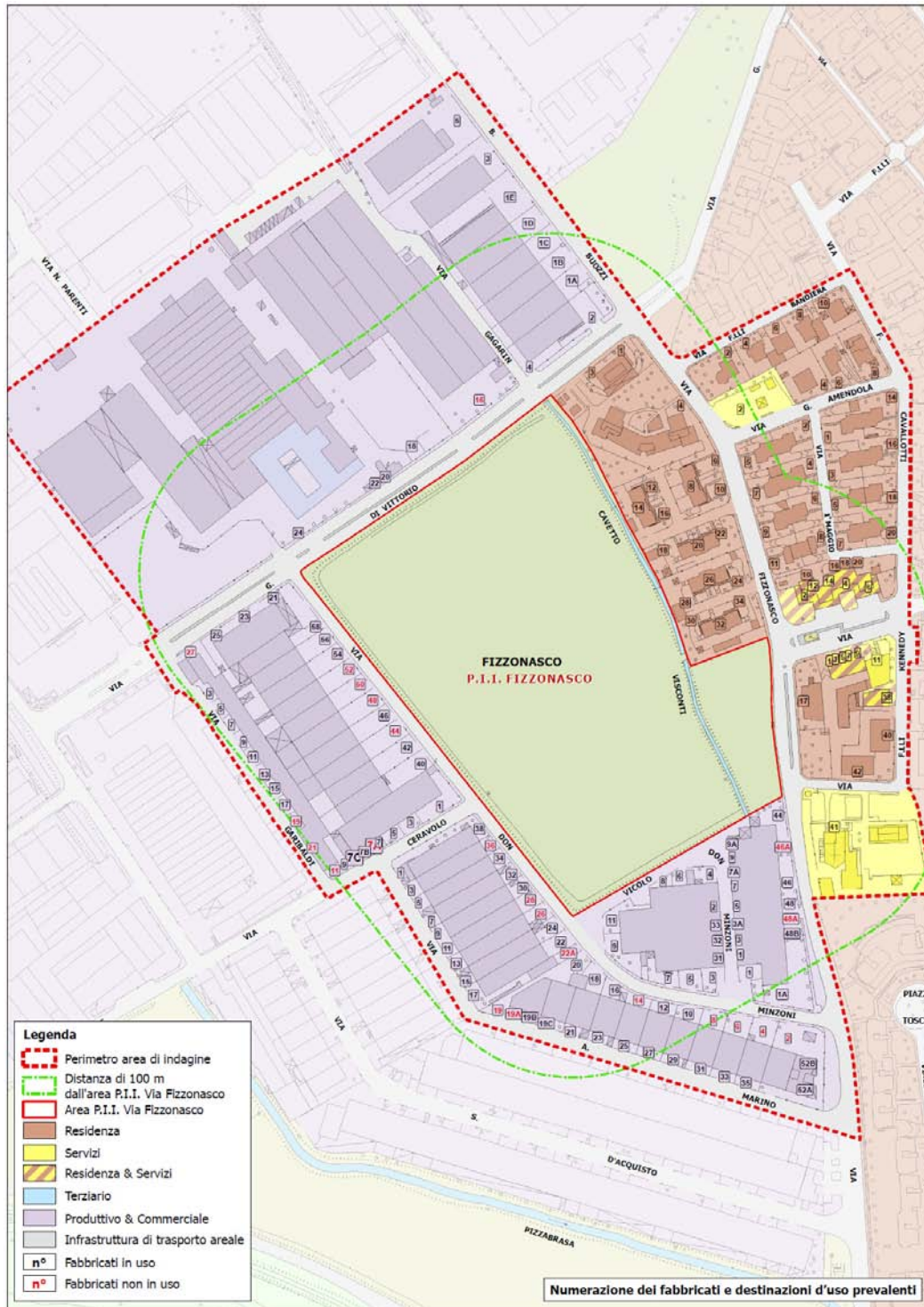


Rete Elettrica - Estratto Enel - scala 1:2.000



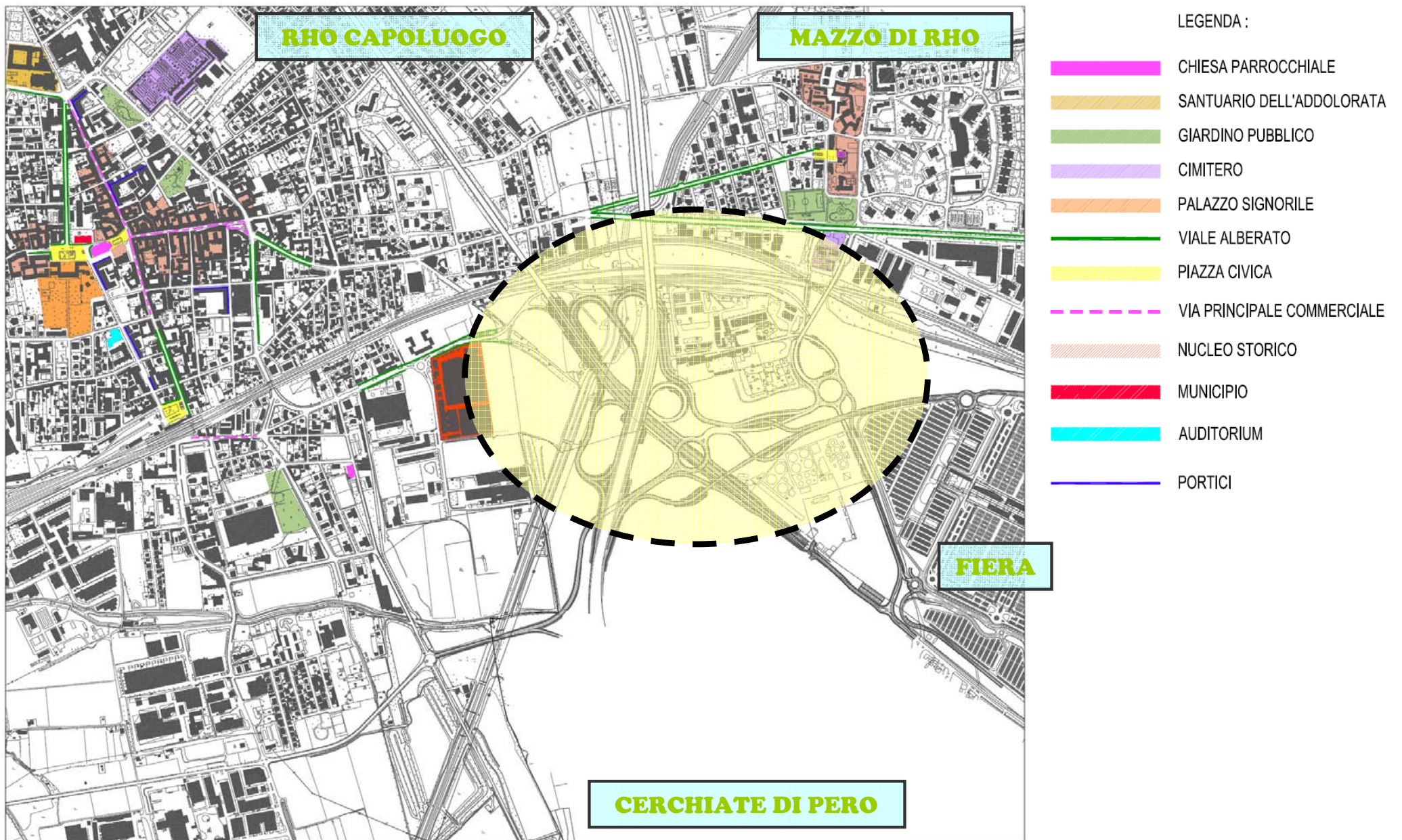
Rete Gas

ESTRATTO DALLA RELAZIONE V.A.S.
Verifica di compatibilità con le
attività produttive limitrofe

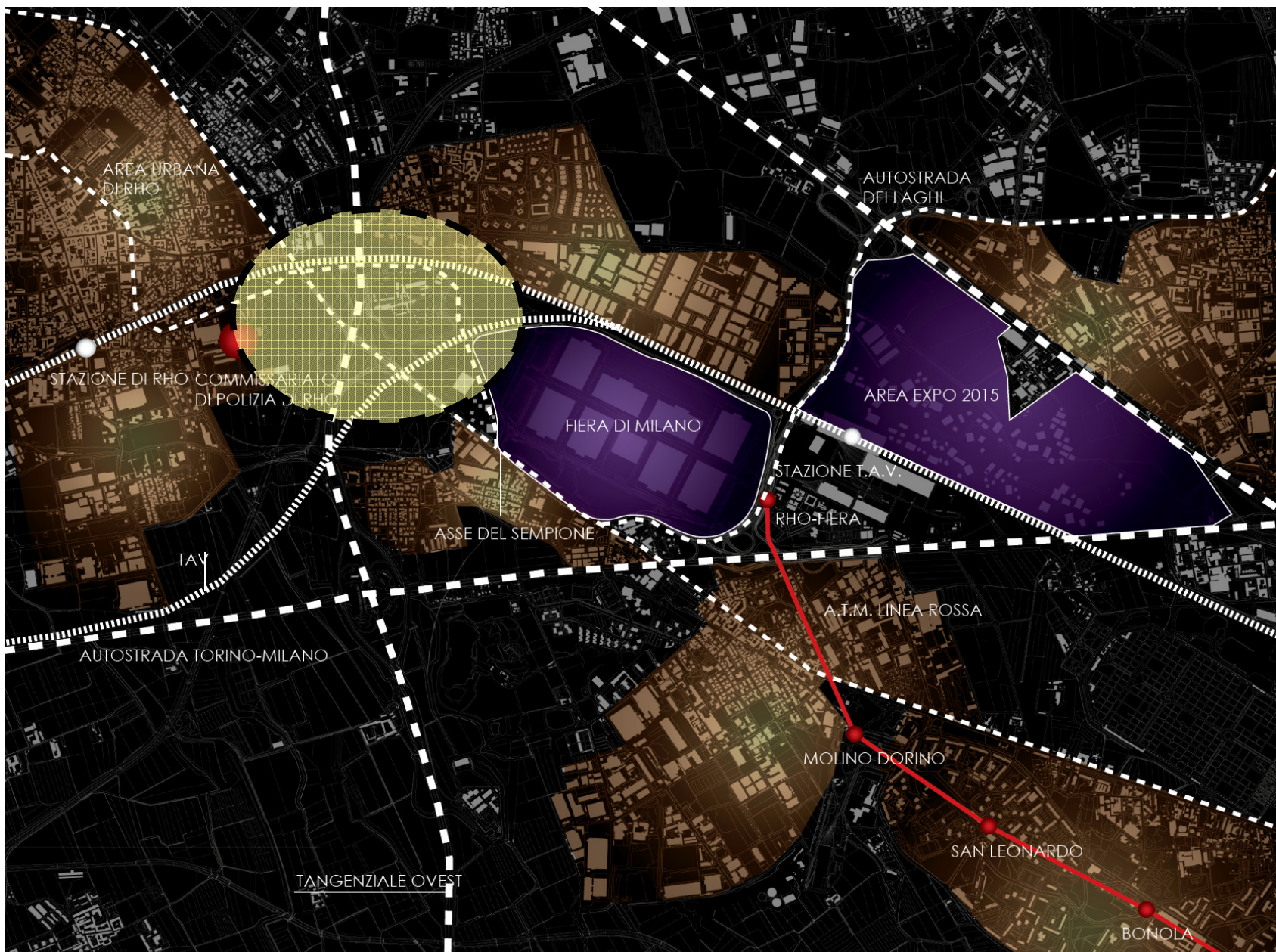


Esempio #2

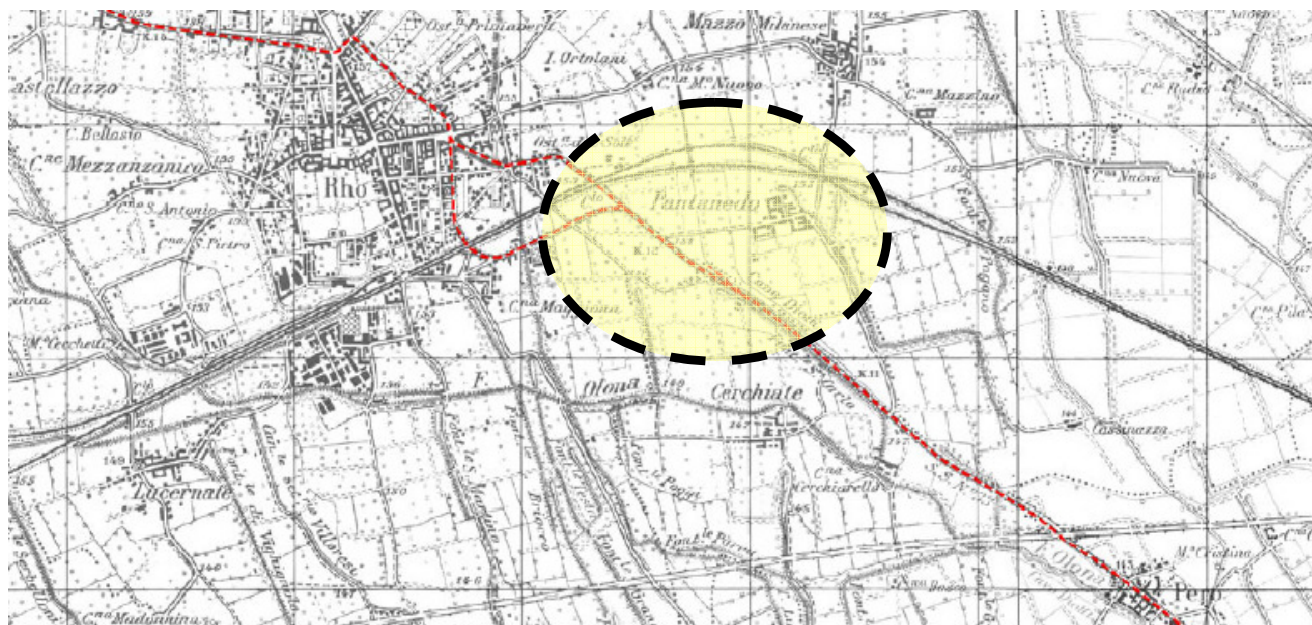
- PANTANEDO RHO-FIERA
Il recupero di un deficit pregresso di urbanizzazioni primarie, con un nuovo **tema urbano sovra-locale**.



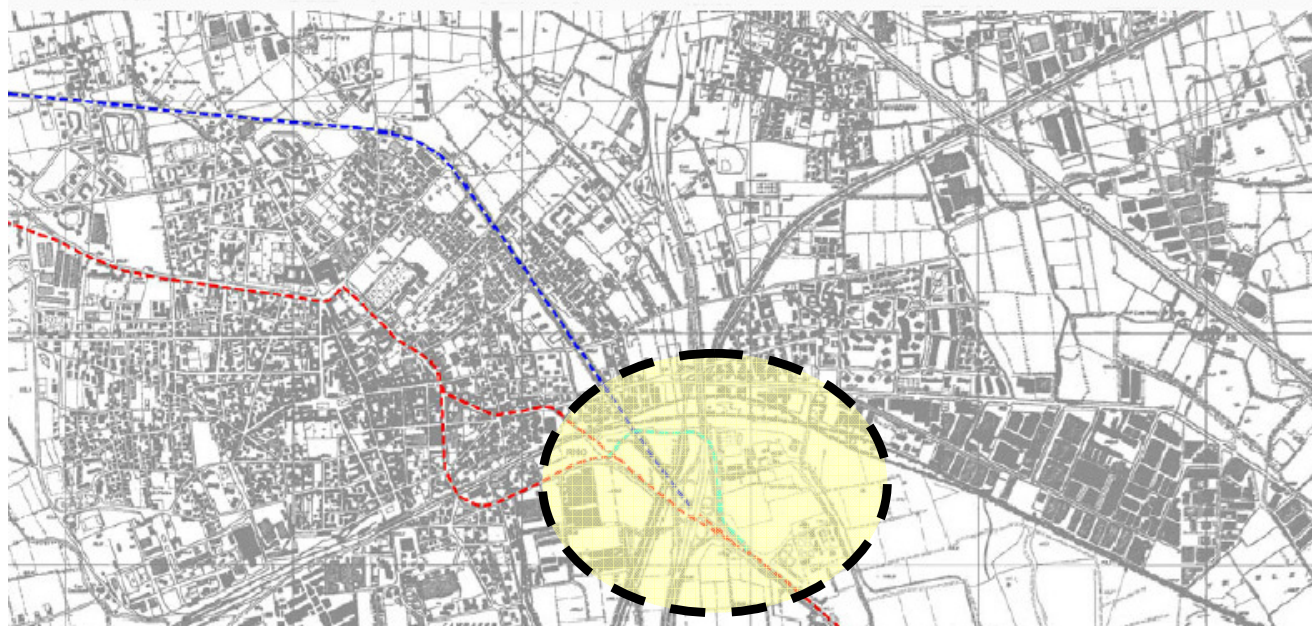
L'area d'intervento è esterna al nucleo urbano di Rho, separata dalle sequenze di temi collettivi che lo caratterizzano.



L'area d'intervento è in posizione di "cerniera" fra la città e il polo fieristico, che ha caratteristiche di tema urbano di rango sovracomunale.

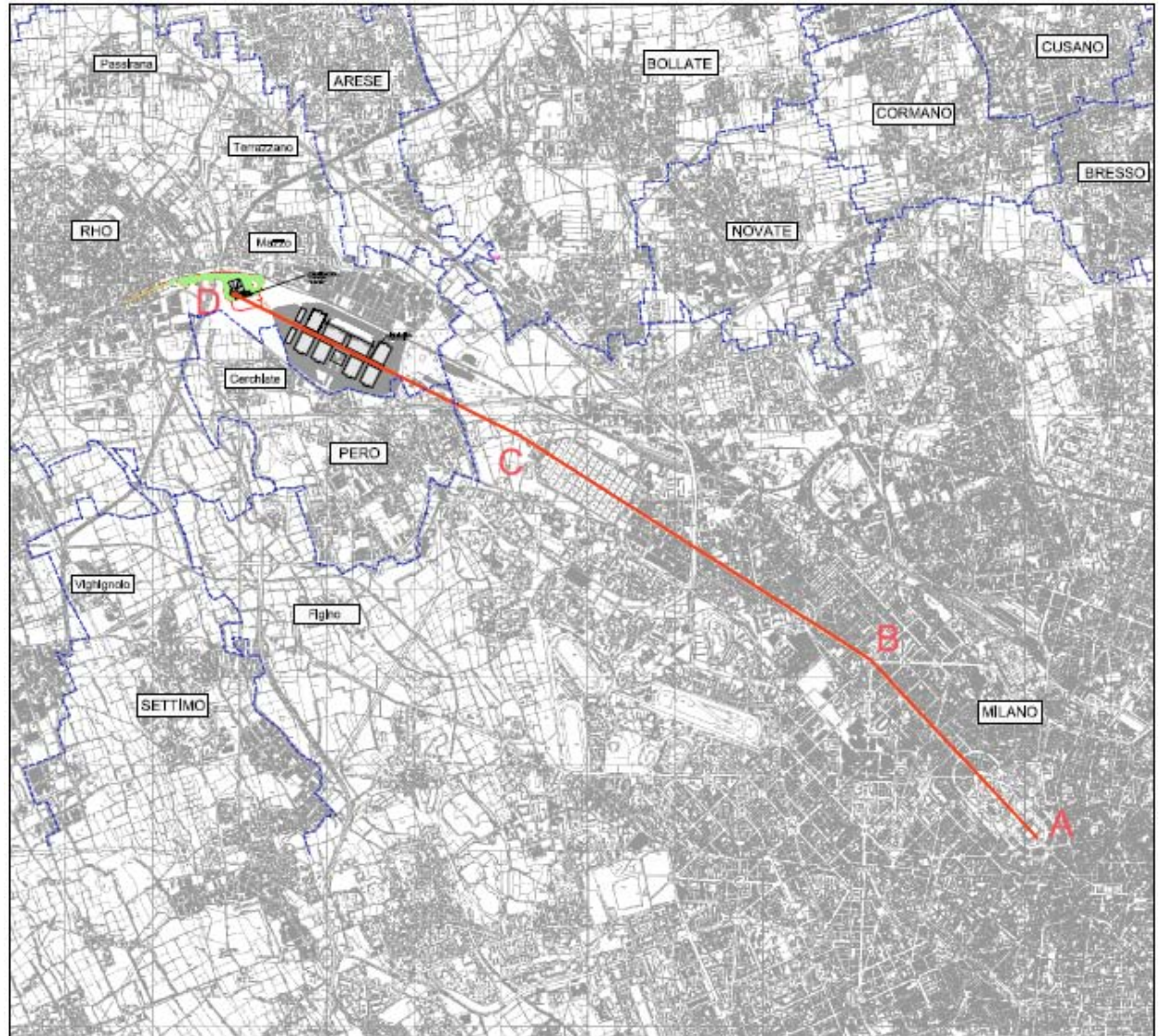


Anteguerra: 1^a variante



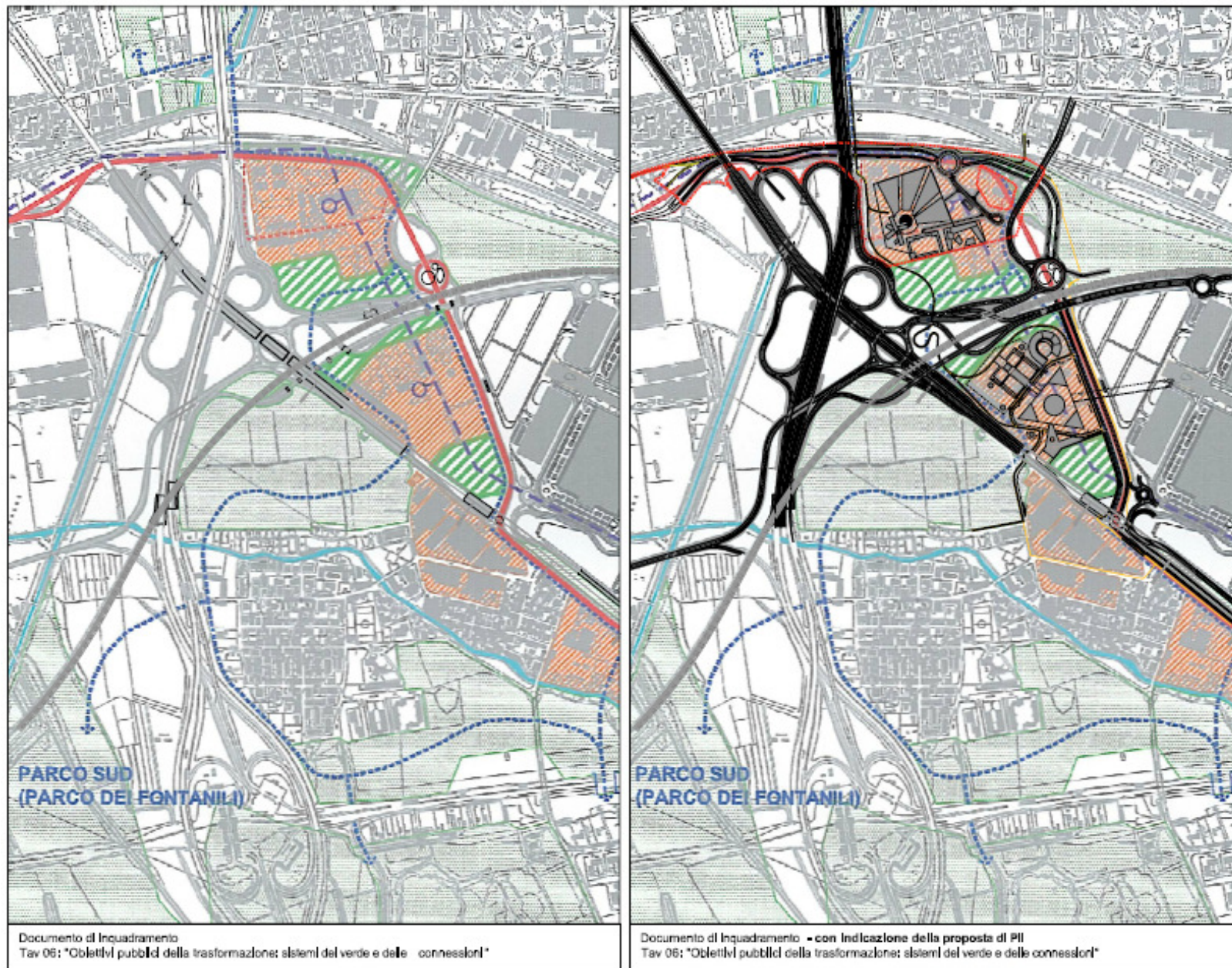
Dopoguerra: 2^a variante

Il tracciato della strada del Sempione ha segnato storicamente lo sviluppo urbano della città di Rho e dei nuclei abitati limitrofi

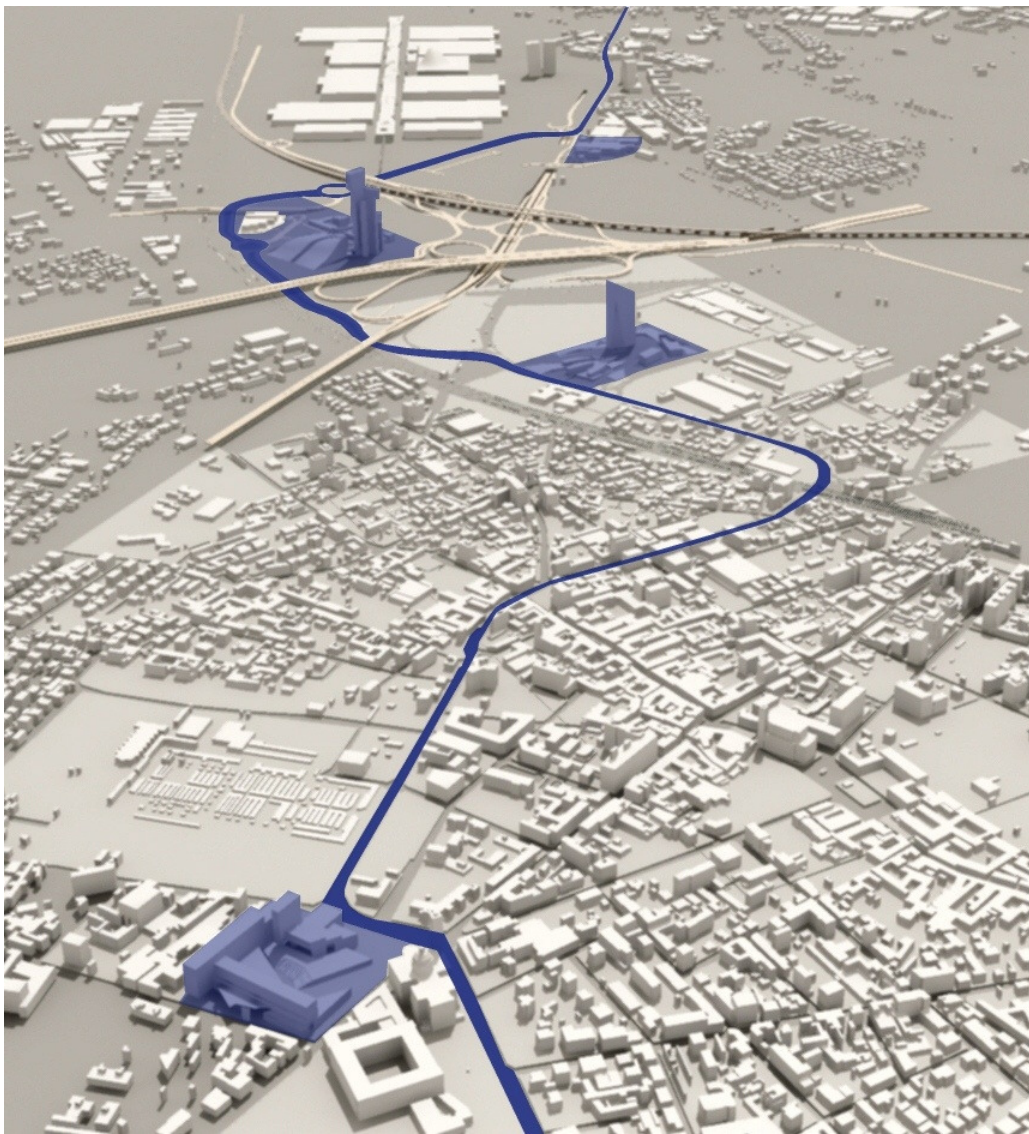


L'asse urbano Milano Rho ed i suoi tratti principali
 A-B: dalla Torre del Filarete a Piazza Firenze, 2,8 Km
 B-C: da Piazza Firenze a Cascina Merlata, 4,7 Km
 C-D: da Cascina Merlata alla Torre di Rho, 3,7 Km
 A-D: lunghezza totale dell'asse urbano: 11,2 Km

L'asse del polo fieristico prosegue l'asse monumentale del Corso Sempione



Il vecchio tracciato del Sempione, sgravato dal traffico di attraversamento, può riconfigurarsi come “boulevard” sino al Santuario dell’Addolorata



RHO CORSO SEMPIONE

1906: Expo, Fiera e traforo del Sempione. 2015: Expo, nuova Fiera, 'stazione-porta'.

Grandi insediamenti produttivi si trasformano nelle attività del futuro, in un paesaggio nuovo.

Lo storico tracciato del Sempione, fra Pero e Rho, liberato dal traffico di attraversamento, si eleva a rango di corso urbano con caratteristiche di eccellenza: Rho Corso Sempione. Fiera Expo diviene momento centrale di un'ideale sequenza che ha come estremi piazza Castello a Milano e la basilica del Santuario a Rho.

Le proprietà, nel presentare i singoli progetti, valorizzano la capacità dell'iniziativa privata di farsi sistema, a supporto di valori di interesse pubblico.





CORSO EUROPA - STATO DI FATTO

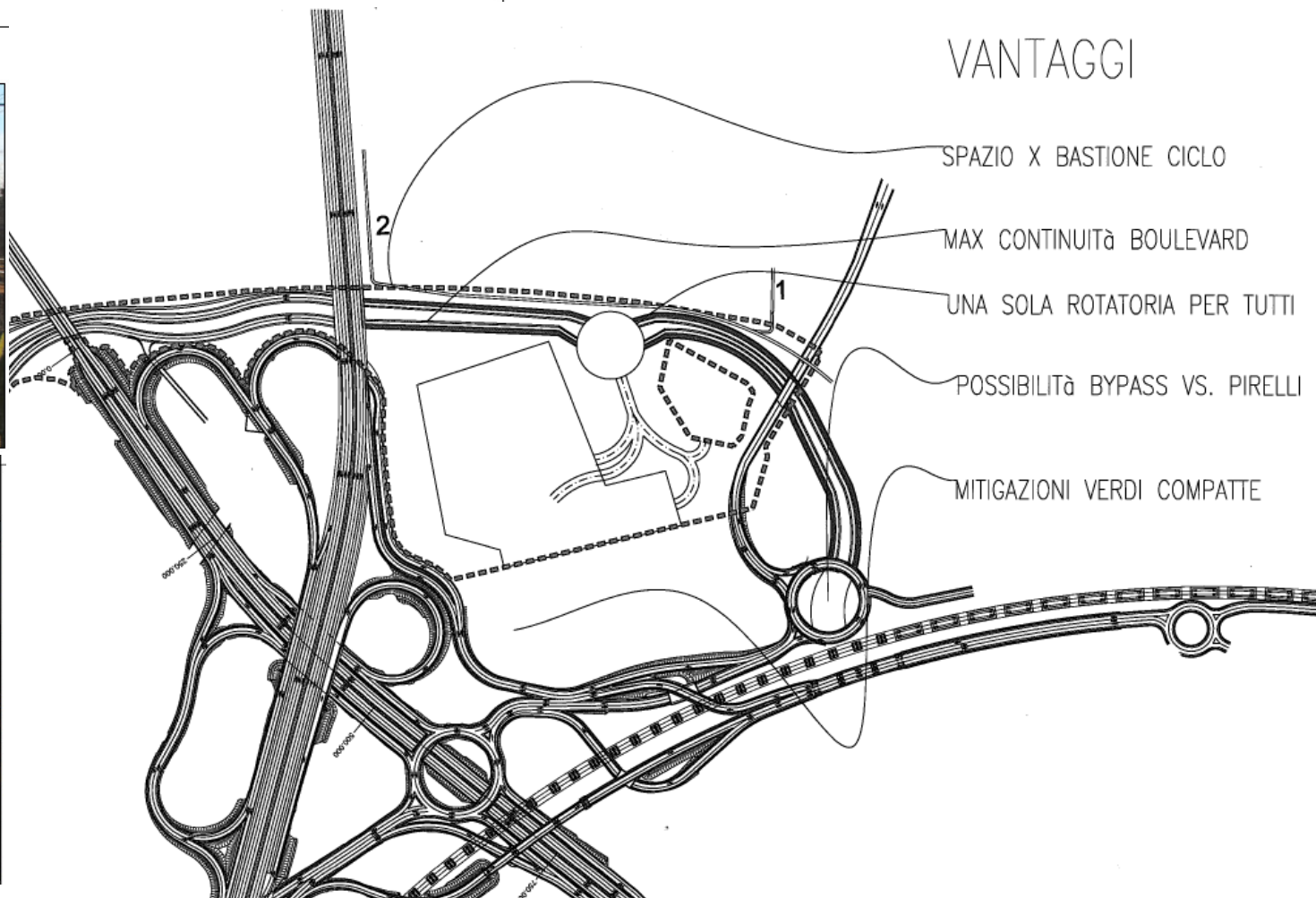


NUOVO BOULEVARD - PROGETTO

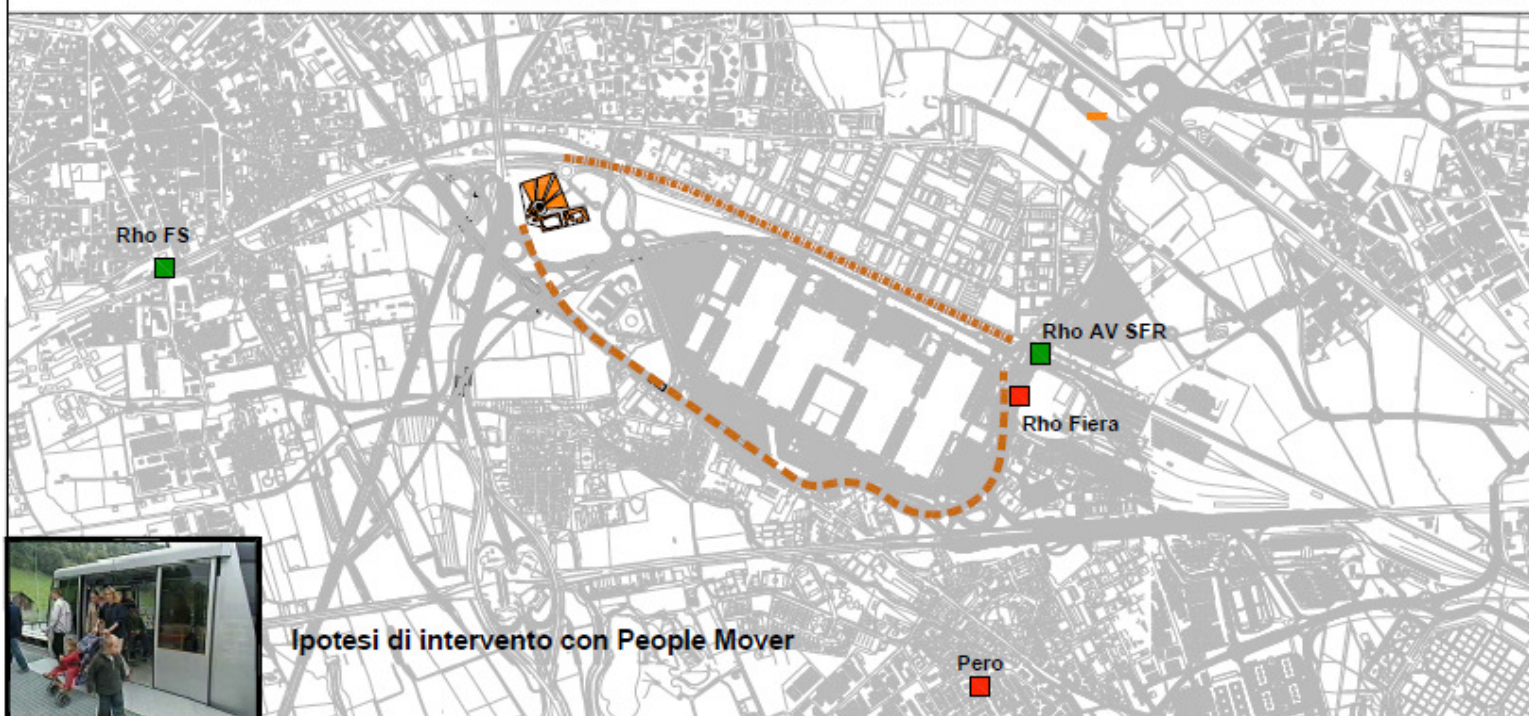
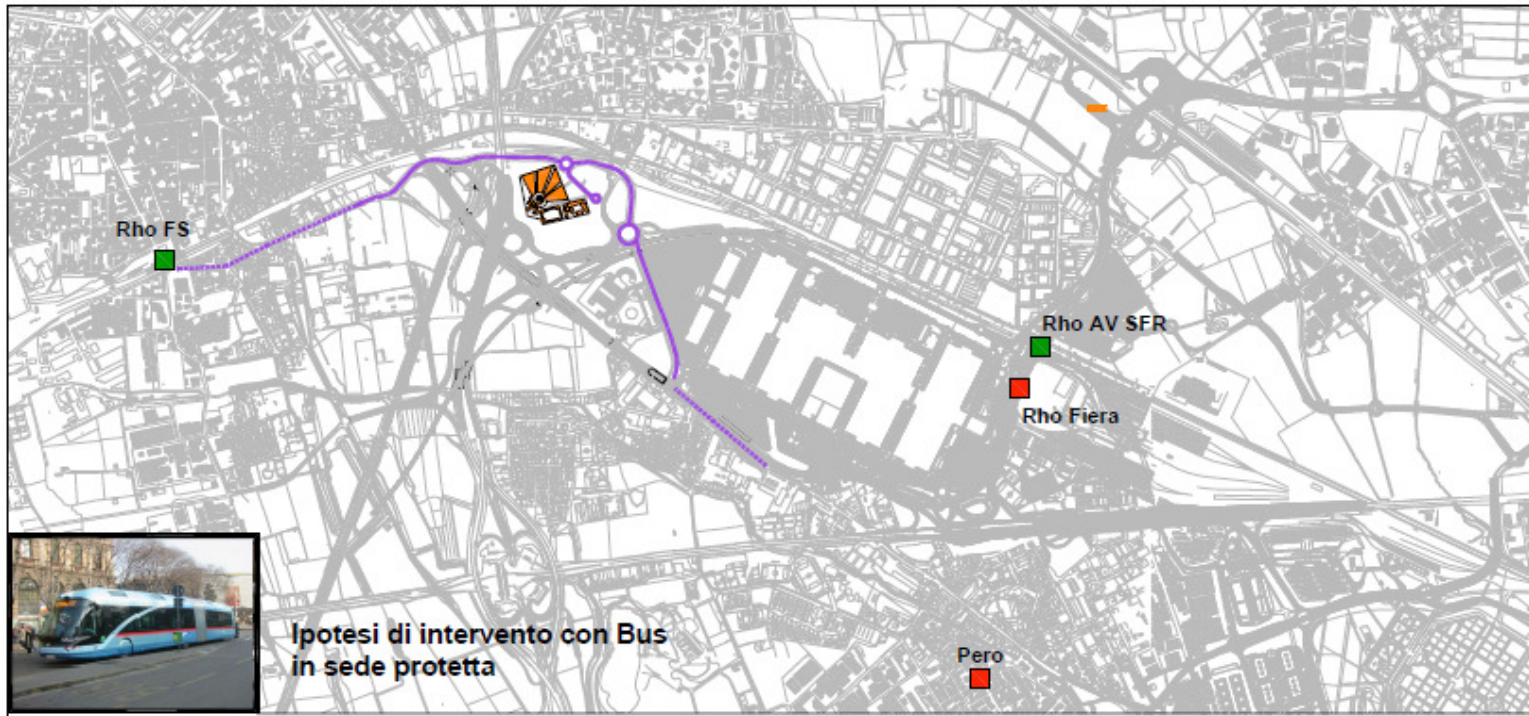
SEDIME COLLEGAMENTO STAZIONE FS - STATO DI FATTO



PISTA CICLABILE - PROGETTO



PROPOSTE ALTERNATIVE PER SISTEMI DI TRASPORTO PUBBLICO



La perimetrazione del P.I.I. # 1

La perimetrazione di un P.I.I. non è imposta dallo strumento urbanistico generale, come accade per i Piani Attuativi “tradizionali”:

- deriva autonomamente dall’iniziativa privata
- spesso interessa proprietà fondiari diverse
- e diverse condizioni urbanistiche pregresse

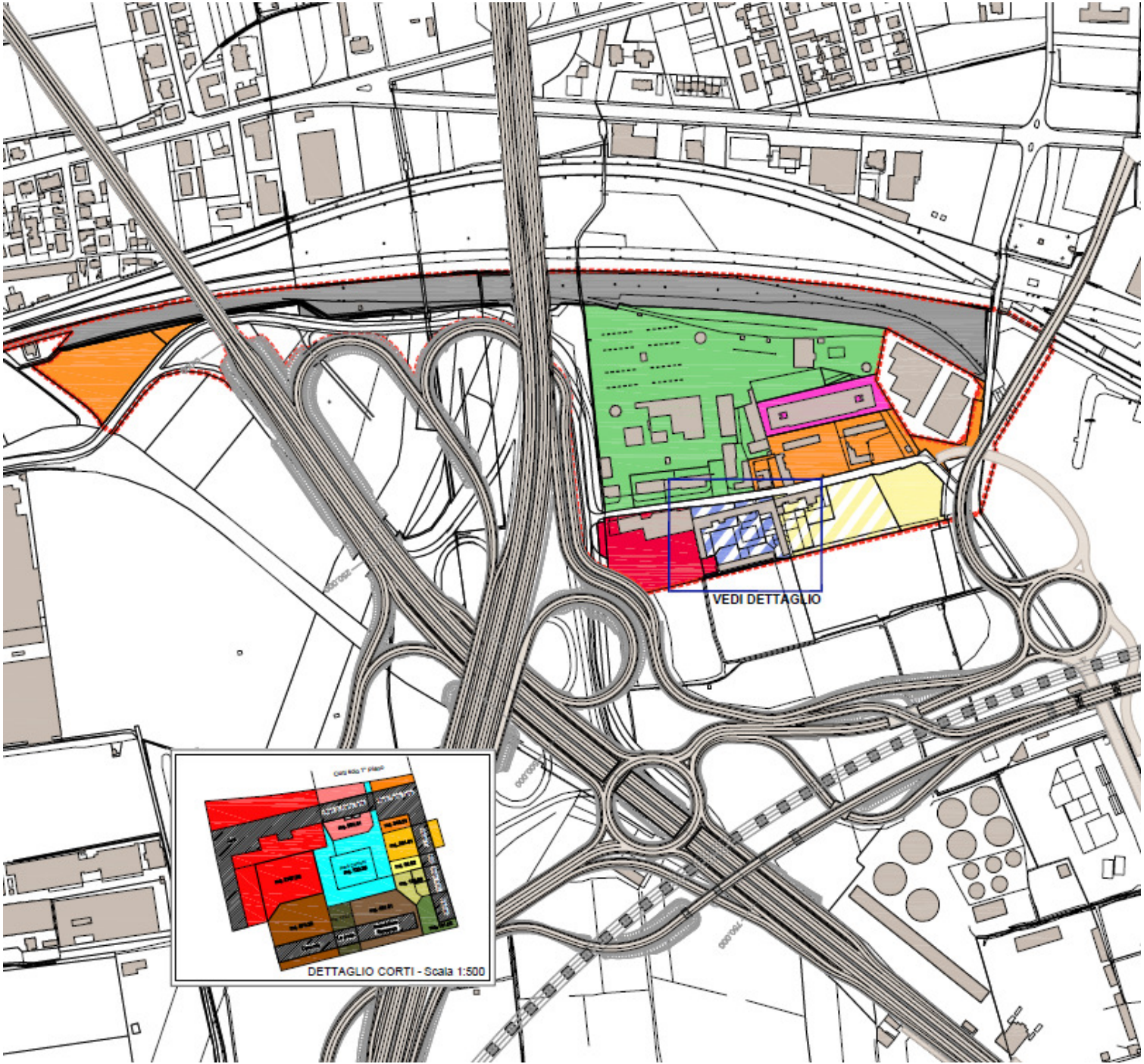
deve anche misurarsi con la **sostenibilità economica dell’esigenza di opere pubbliche** (standard di qualità) indotte da un determinato comparto di trasformazione.

La perimetrazione del P.I.I. #2

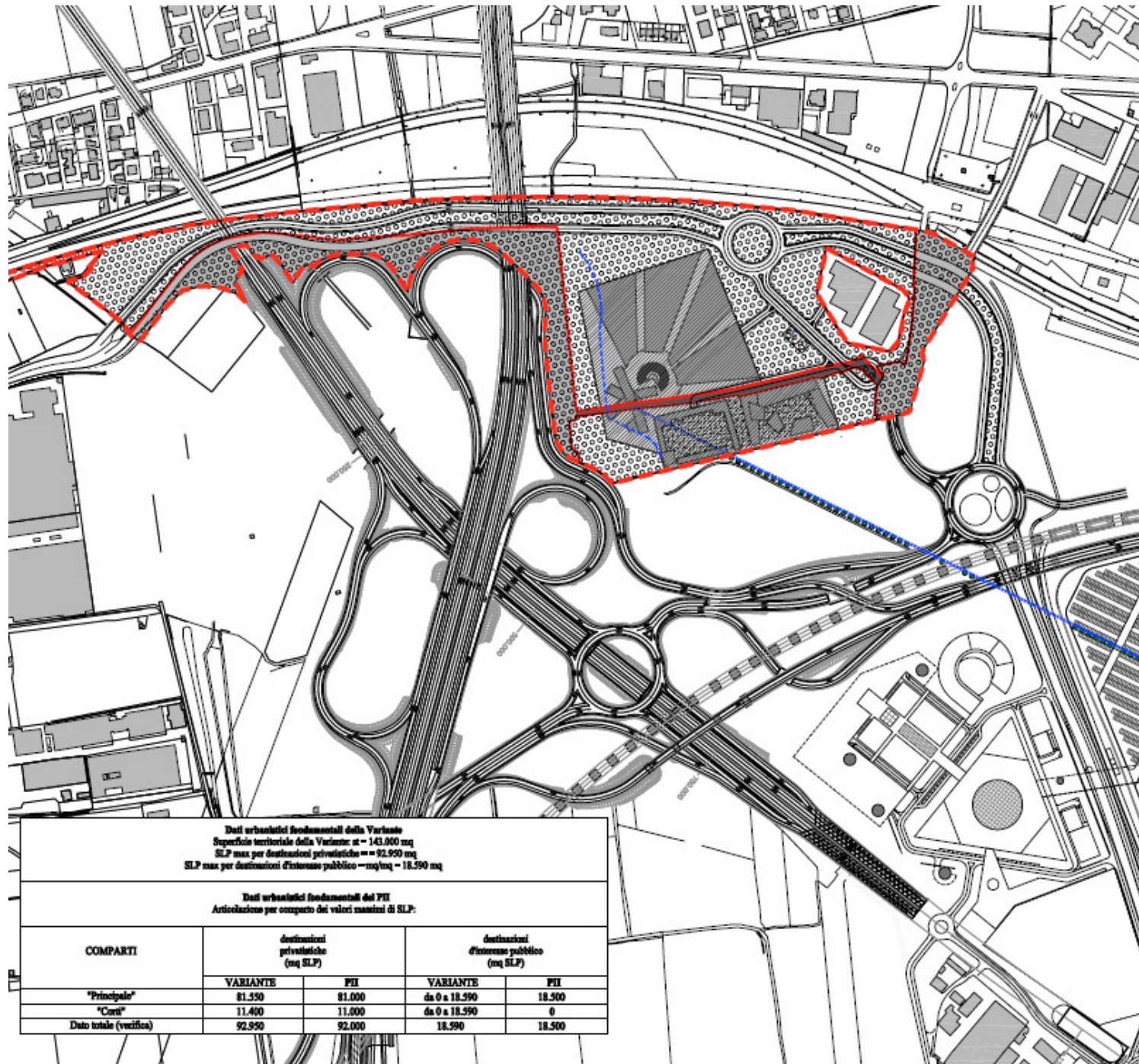
Può essere di pratica utilità individuare due perimetri:

1. L'area di trasformazione vera e propria, cioè l'area di proprietà dei proponenti, interessata dal processo di valorizzazione dato dal P.I.I.
2. L'area compresa fra quella suddetta e un perimetro esterno: si tratta di suolo già pubblico ma investito da opere connesse al P.I.I.

IL MOSAICO
DELLE AREE
DI PROPRIETA'
SU BASE
CATASTALE



LA VARIANTE URBANISTICA INDOTTA DAL P.I.I.





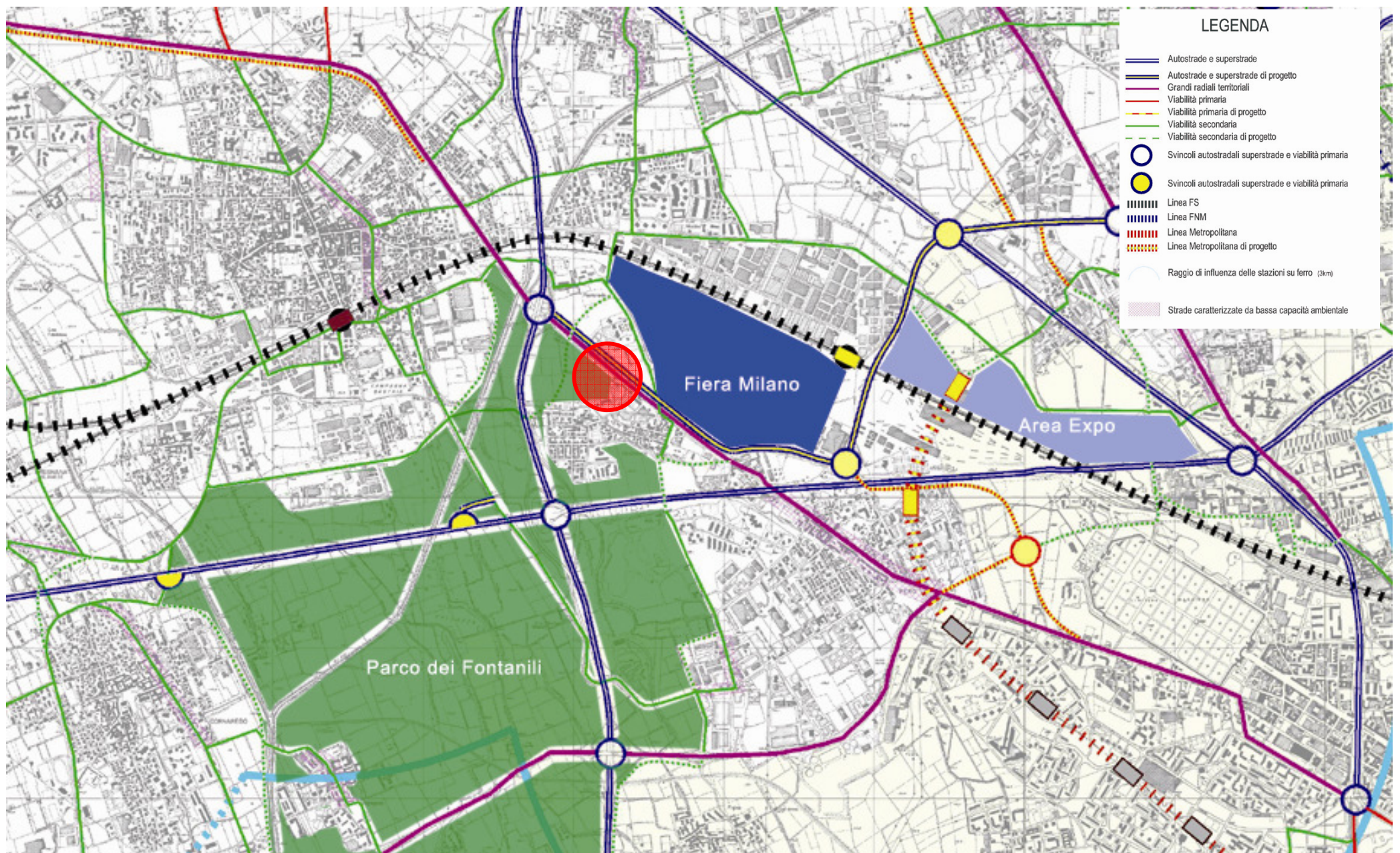
L'IMPATTO COMPLESSIVO DEL PROGETTO SULLE AREE DI RICADUTA

Esempio #3

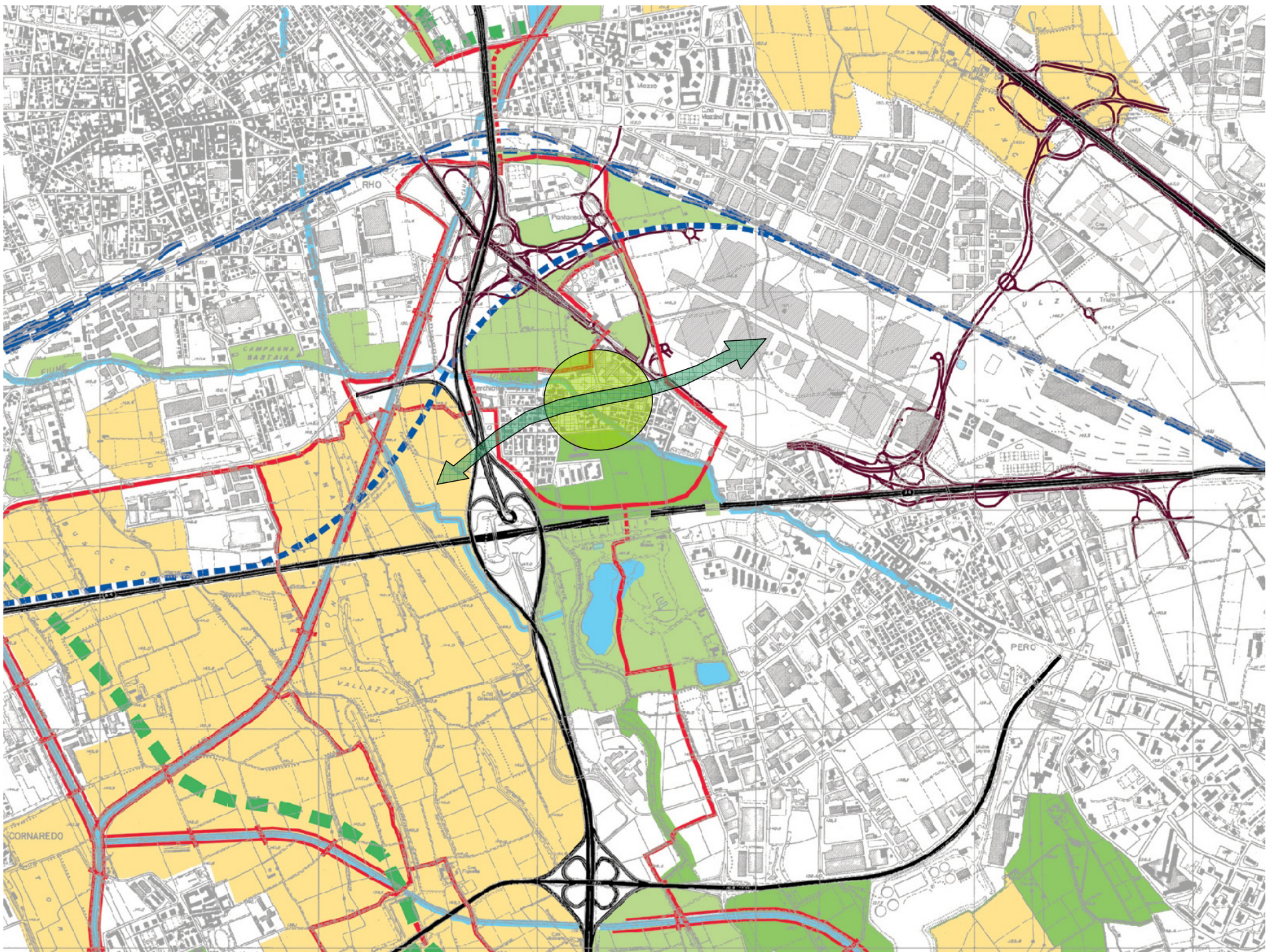
- PERO CERCHiate / FIERA
L'importanza della contestualizzazione
per la formazione di una **proposta**
progettuale, qualsiasi essa sia.



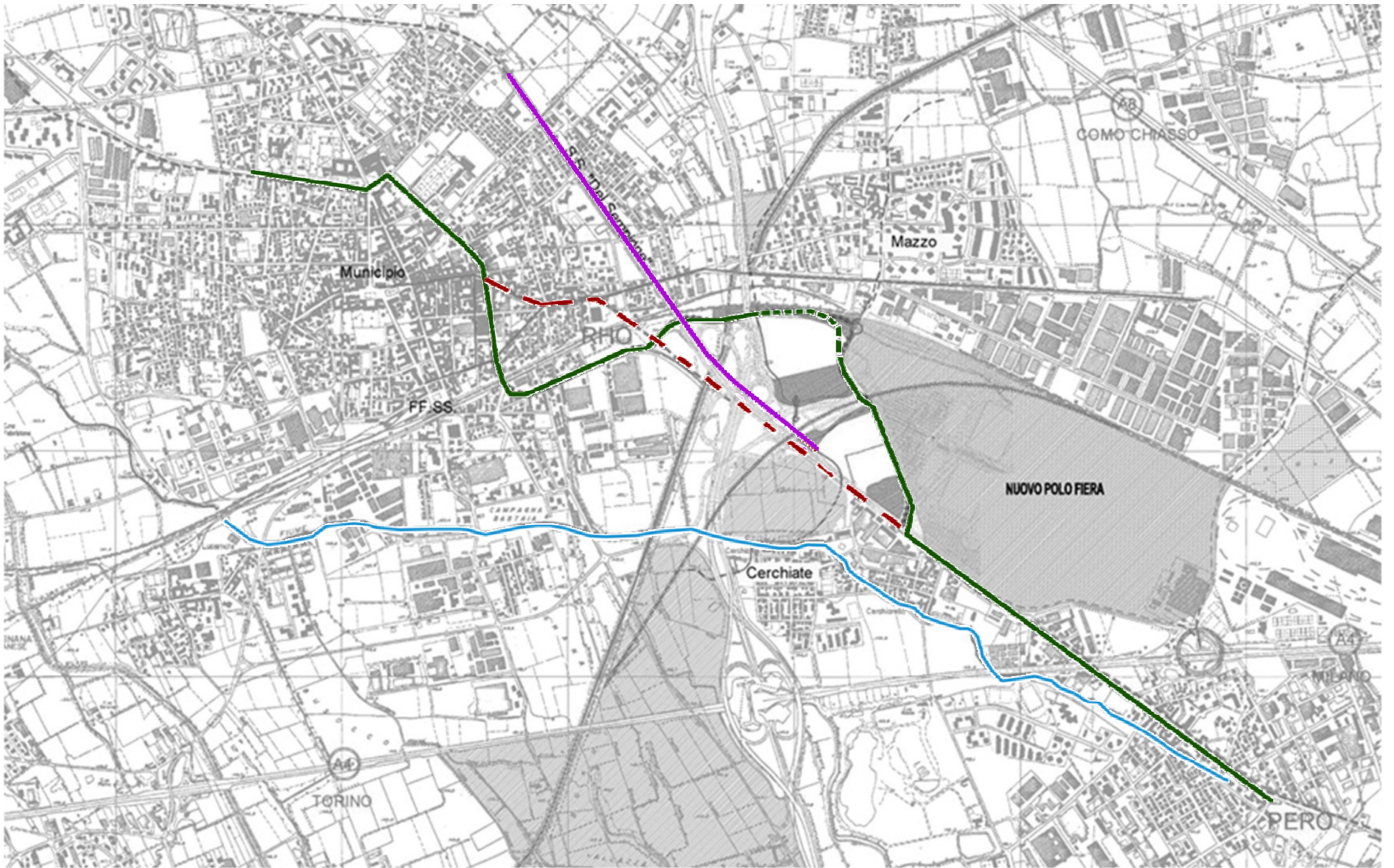
Localizzazione comparto e area di proprietà



Il sistema della mobilità



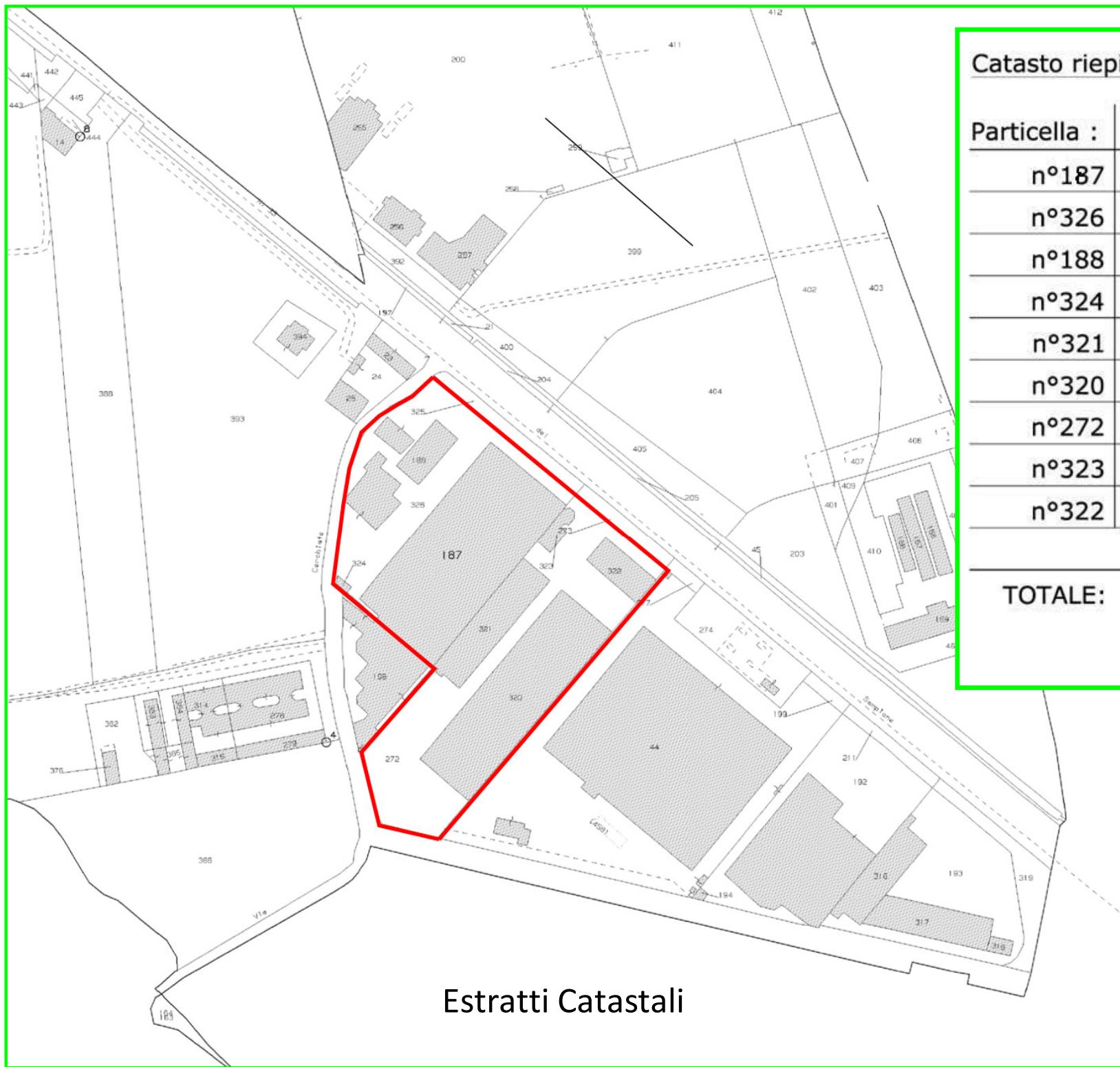
Il verde e la sua continuità



Schema strutturale - Sempione e Olona



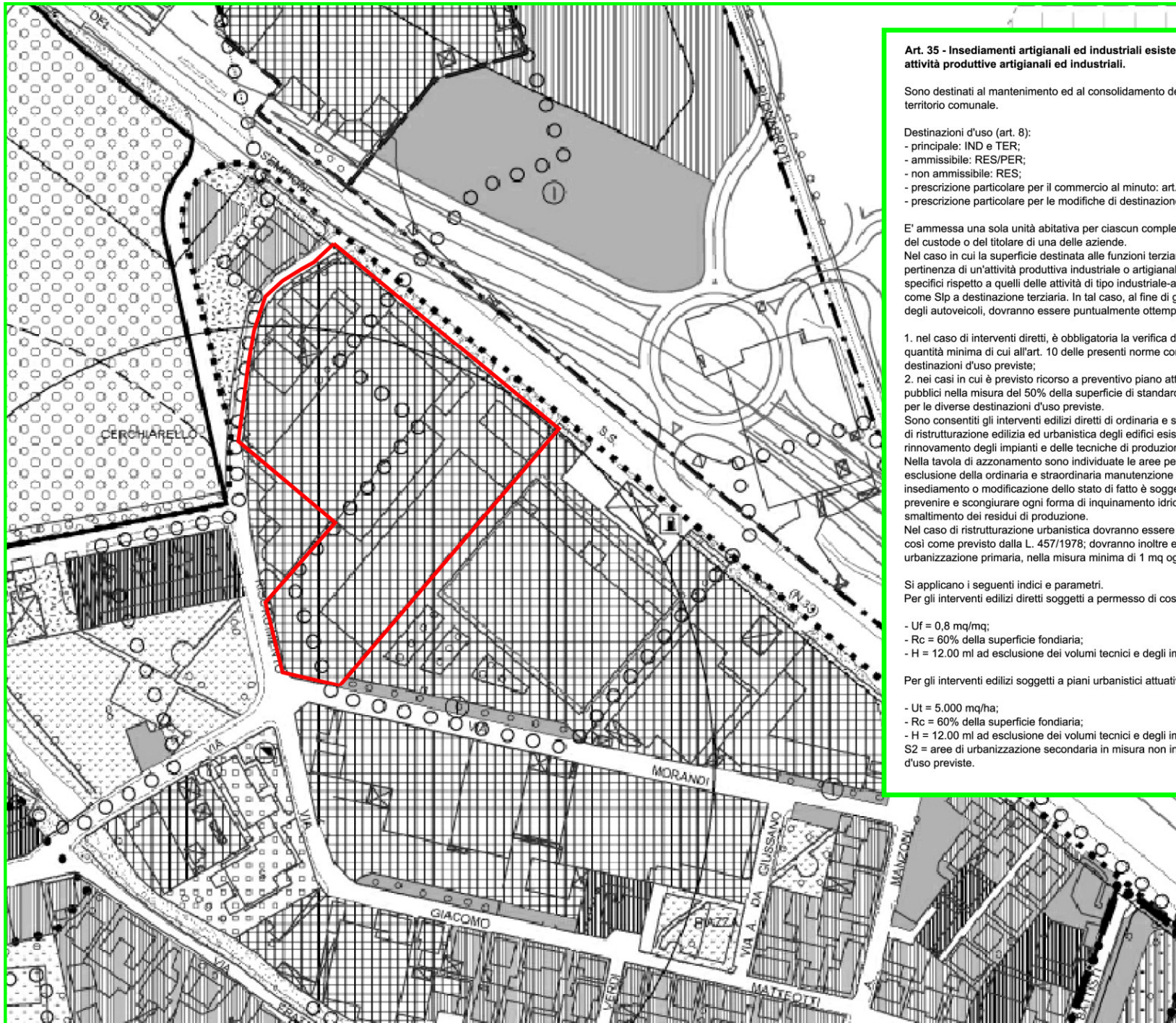
Schema strutturale – Temi urbani locali



Catasto riepilogo:

Particella :	Mq Area :
n°187	3.750
n°326	3.410
n°188	330
n°324	20
n°321	920
n°320	2.660
n°272	3.670
n°323	150
n°322	340
TOTALE:	15.250

Estratti Catastali



Art. 35 - Insediamenti artigianali ed industriali esistenti da confermare e aree libere per l'insediamento di attività produttive artigianali ed industriali.

Sono destinati al mantenimento ed al consolidamento delle attività produttive tradizionalmente presenti nel territorio comunale.

Destinazioni d'uso (art. 8):

- principale: IND e TER;
- ammissibile: RES/PER;
- non ammissibile: RES;
- prescrizione particolare per il commercio al minuto: art. 49;
- prescrizione particolare per le modifiche di destinazione d'uso in immobili esistenti: art. 8.4 e seguenti.

E' ammessa una sola unità abitativa per ciascun complesso insediativo, con una Slp massima di 150 mq, ad uso del custode o del titolare di una delle aziende.

Nel caso in cui la superficie destinata alle funzioni terziarie sia superiore al limite del 30% ovvero non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, e induca conseguentemente problemi urbanistici specifici rispetto a quelli delle attività di tipo industriale-artigianale, detta superficie sarà considerata a tutti gli effetti come Slp a destinazione terziaria. In tal caso, al fine di garantire irrinunciabili condizioni di traffico e stazionamento degli autoveicoli, dovranno essere puntualmente ottemperate le seguenti prescrizioni:

1. nel caso di interventi diretti, è obbligatoria la verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali nella quantità minima di cui all'art. 10 delle presenti norme con riferimento all'intera unità immobiliare e alle diverse destinazioni d'uso previste;

2. nei casi in cui è previsto ricorso a preventivo piano attuativo, è obbligatoria la dotazione minima di parcheggi pubblici nella misura del 50% della superficie di standard prescritta dall'art. 22 della Legge Regionale n. 51/75 per le diverse destinazioni d'uso previste.

Sono consentiti gli interventi edilizi diretti di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica degli edifici esistenti, di nuova edificazione, di adeguamento tecnologico e rinnovamento degli impianti e delle tecniche di produzione.

Nella tavola di azionamento sono individuate le aree per le quali è necessario il ricorso ai piani attuativi. Ad esclusione della ordinaria e straordinaria manutenzione edilizia ogni altro intervento che comporti nuovo insediamento o modificazione dello stato di fatto è soggetto a dichiarazione di compatibilità ambientale per prevenire e scongiurare ogni forma di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico e garantire un corretto smaltimento dei residui di produzione.

Nel caso di ristrutturazione urbanistica dovranno essere individuate le zone di recupero e definiti i piani di recupero così come previsto dalla L. 457/1978; dovranno inoltre essere previsti parcheggi privati, partecipanti alle opere di urbanizzazione primaria, nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione ai sensi della L. 122/1989.

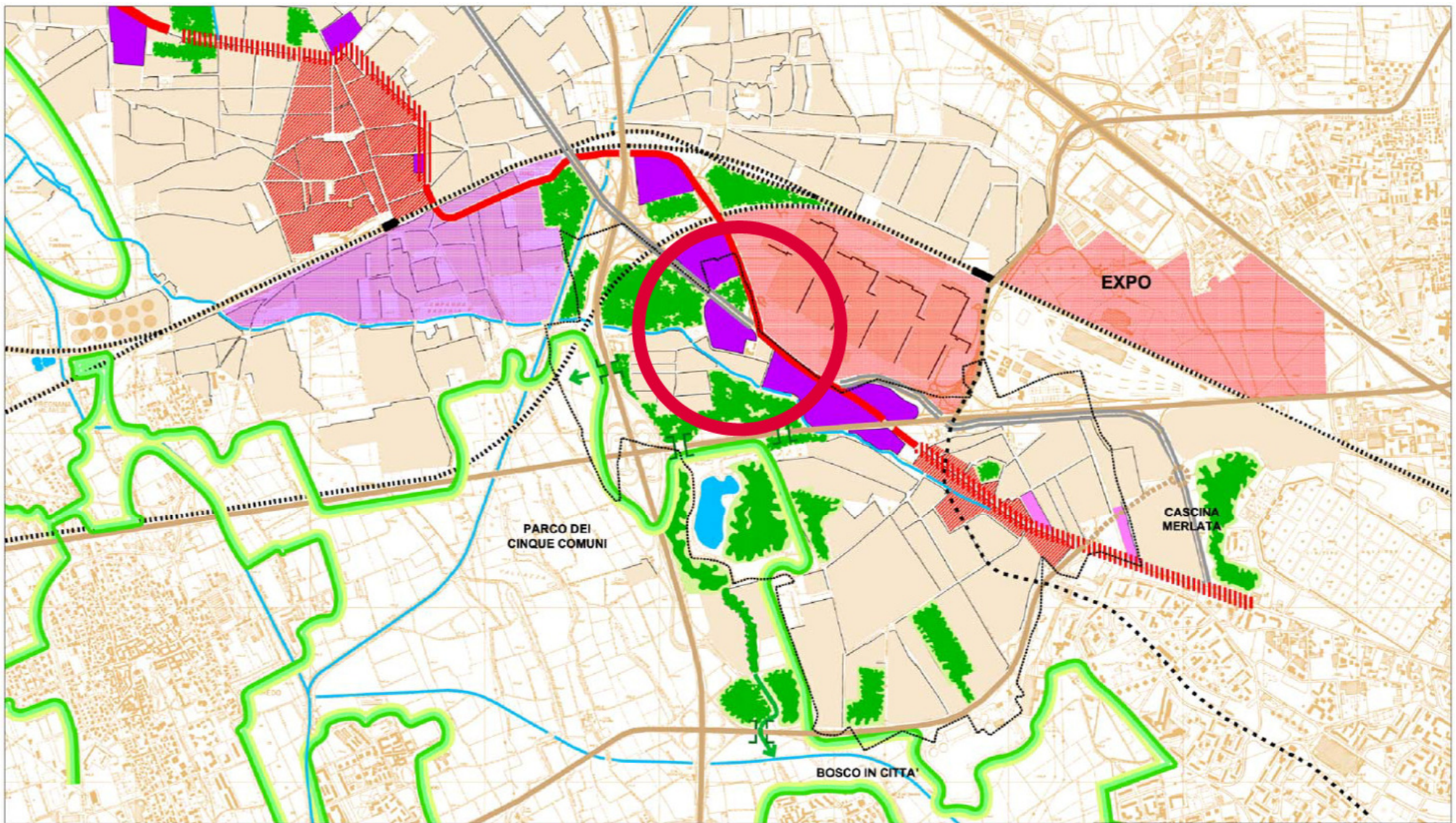
Si applicano i seguenti indici e parametri.

Per gli interventi edilizi diretti soggetti a permesso di costruire:

- Uf = 0,8 mq/mq;
- Rc = 60% della superficie fondiaria;
- H = 12,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario.

Per gli interventi edilizi soggetti a piani urbanistici attuativi:

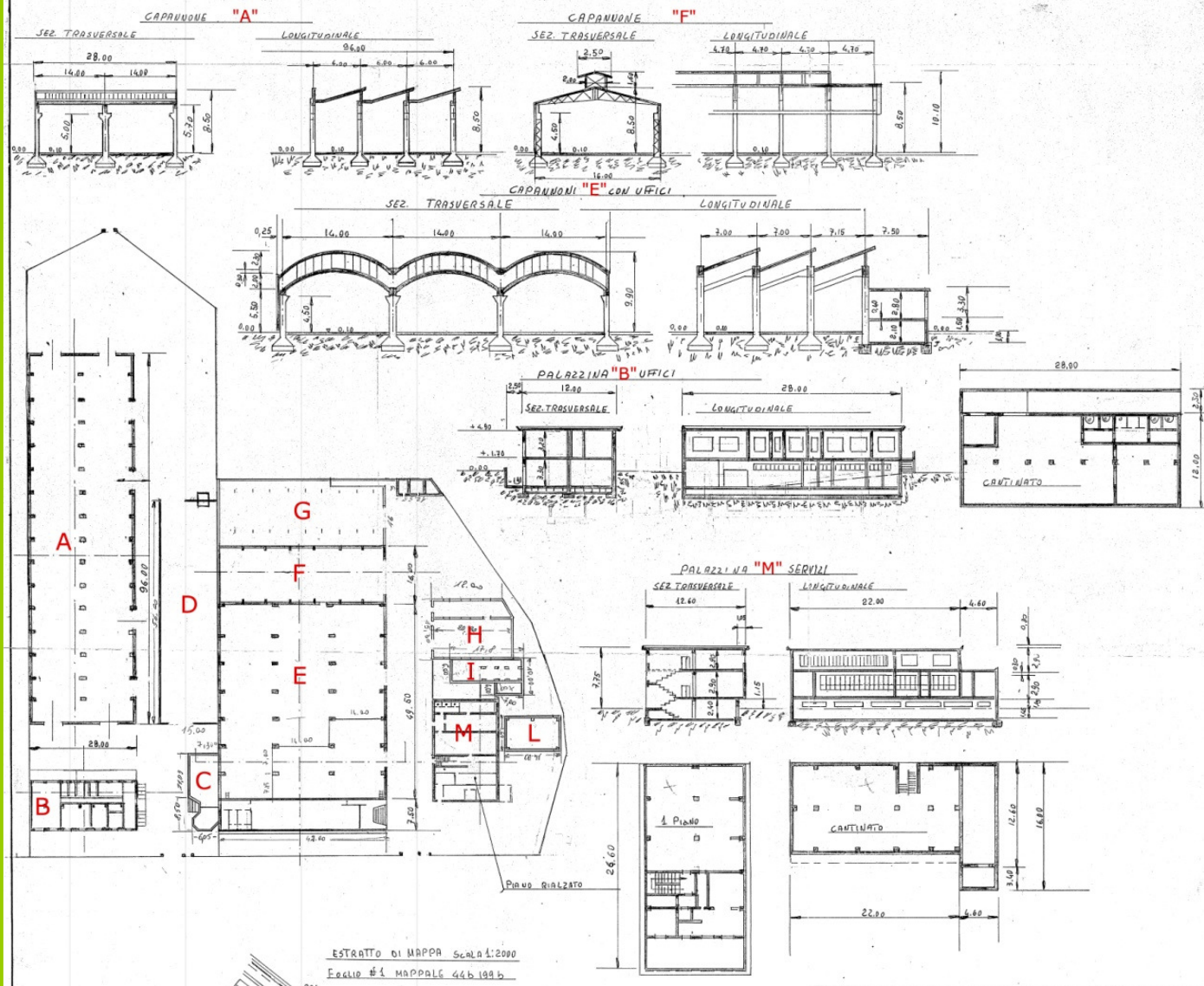
- Ut = 5,000 mq/ha;
 - Rc = 60% della superficie fondiaria;
 - H = 12,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario;
- S2 = aree di urbanizzazione secondaria in misura non inferiore ai minimi di legge per le diverse destinazioni d'uso previste.



<ul style="list-style-type: none"> Il nuovo Sempione a scorrimento veloce Tracciati di tipo autostradale esistenti e previsti La strada con forti caratteri urbani Le strade con forti potenzialità urbane Nuclei ed attività centrali Principali aree verdi potenziali Centri commerciali Principali aree in trasformazione Ambiti di riqualificazione urbana potenziale 	<ul style="list-style-type: none"> Principali corsi d'acqua naturali e artificiali Ferrovie e stazioni MM1 Principali aree verdi protette dai parchi costituiti o in via di costituzione 	<ul style="list-style-type: none"> Sovrappassi o sottopassi per la continuità del verde Connessioni "verdi" Confine comunale 	 <p>COMUNE DI PERO Provincia di Milano</p> <h1 style="font-size: 2em; color: purple; opacity: 0.5;">P.G.T.</h1> <h2 style="margin: 0;">Documento di Piano</h2> <p style="margin: 0;">La città del Sempione</p> <p style="margin: 0;">scale 1/10.000</p> <p style="margin: 0;">Tav. DA.02</p> <p style="margin: 0;">21 maggio 2009</p>
---	--	--	--

Fonti: Piano d'Area Rodarica - I progetti d'Area, La città del Sempione (Tav.11)
 Gruppo di progettazione: Franco Aprilè, Marco Engel con Massimo Bianchi

Estratto P.G.T. in itinere – Documento di Piano



	S.c.	Slp	Note:
A) Capannone Officina	2.688	2.688	
B) Palazzina Uffici	336	672	P.T. + P.S1
C) Blocco Uffici bis	136	219	P.T. + P.S1
D) Capannone Officina	840	840	
E1) Capannone Officina	2.079	2.079	
E2) Uffici	317	634	P.T. + P.S1
F) Capannone magazzino	672	672	
G) Capannone	672	672	
H) Magazzino	300	300	
I) Magazzino Imballaggi	135	135	
L) Box	126	126	
M) Palazzina Uffici Casa custode	335	919	P.1 + P.T. + P.S1
TOTALI:		8.636	9.956 Mq

Superficie Fondiaria Sf = 15.250 mq dato Catastale
 Superficie Coperta Sc = 8.636 mq
 Superficie Lorda Pavimento Slp = 9.956 mq

Rapporto di copertura RC = 56%
 Utilizzazione fondiaria Uf = 0,65

Dettaglio edifici esistenti – Determinazione S.L.P.



panorama - da foto 90 a 96



Vista 19



Vista 17

Rilievo fotografico – fronte Sempione



panorama - da foto 58 a 64



Vista 31



Vista 32



Vista 30

Rilievo fotografico – fronte Cerchiarello



panorama - da foto 58 a 64



Planimetria dell'esistente



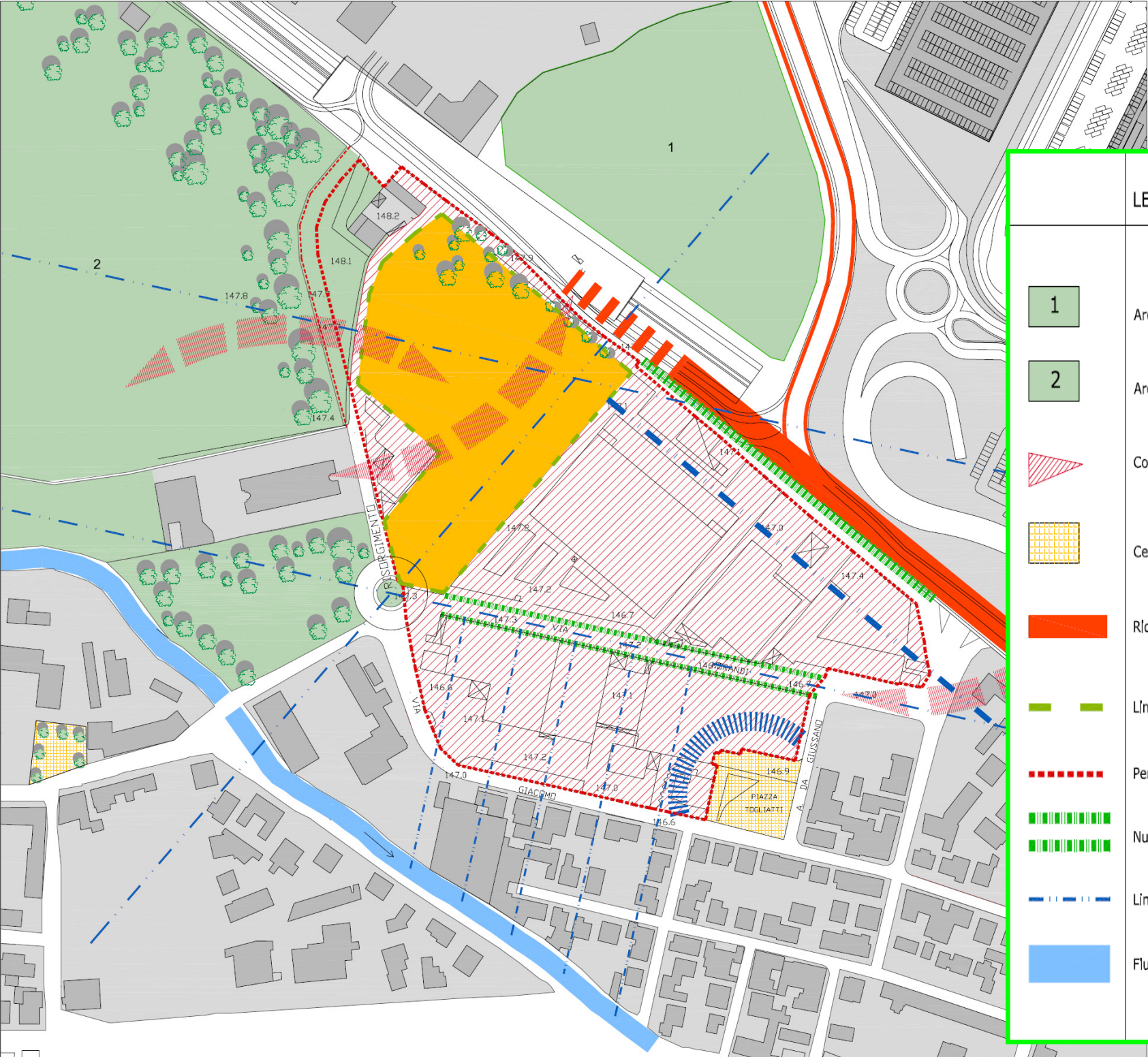
Vista 70



Vista 72

Rilievo fotografico – fronte Cerchiate

Analisi Temi urbani



LEGENDA:



Area di mitigazione vulnerabilità Flera



Area verde ex-Tav in cessione



Connessione / trasparenze



Centralità Urbane



Riqualificazione Semplone storico



Limite Aree Romane SPA (su base catastale)



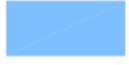
Perimetro comparto di trasformazione in PGT



Nuovo Viale urbano (Via Morandi)



Linee di forza del contesto



Flume Olona



A) Ala Ovest

A1 - S.L.P mq 1900
 A2 - S.L.P mq 350

B) Torre

S.L.P mq 5.800

C) Ala Sud

C1 - S.L.P mq 1.900
 C2 - S.L.P mq 900

D) Piastra Commerciale

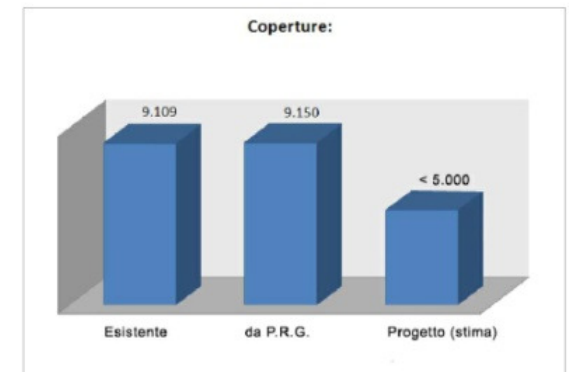
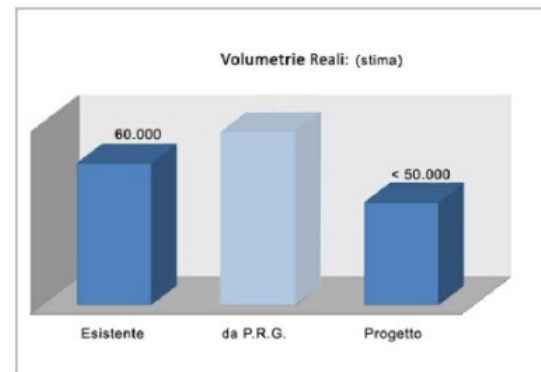
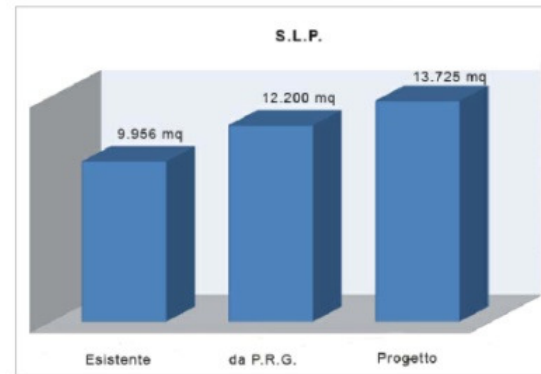
S.L.P mq 1950

E) Edificio Sempione

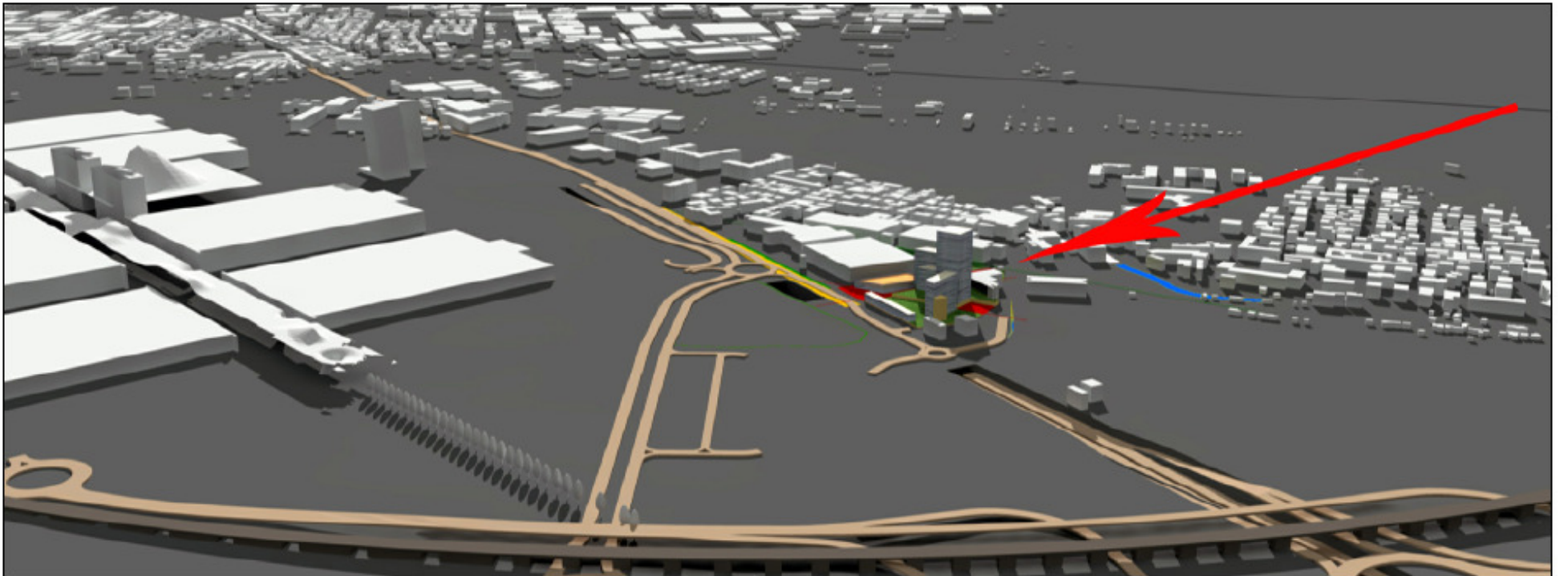
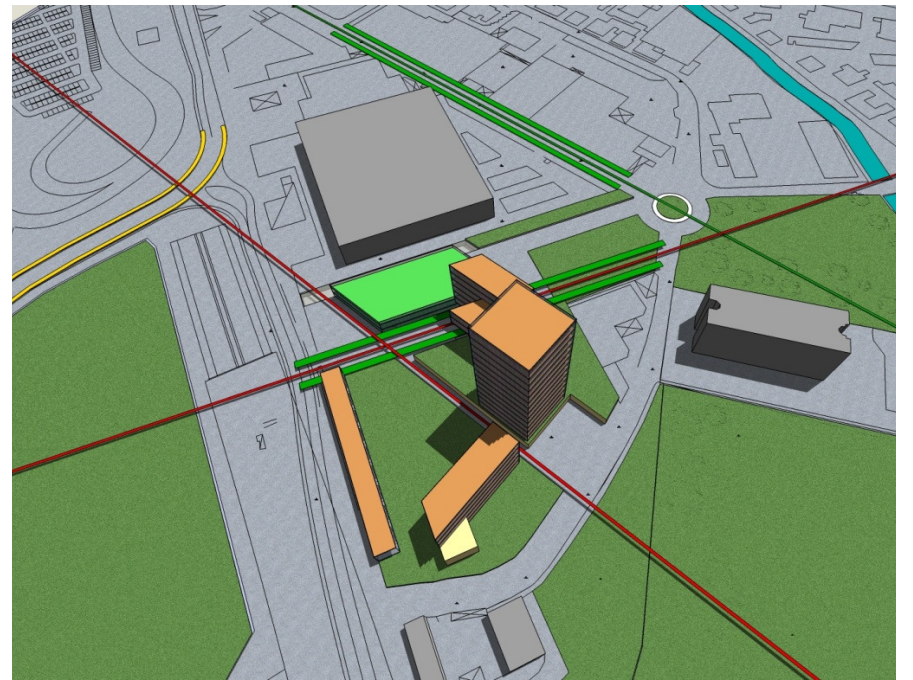
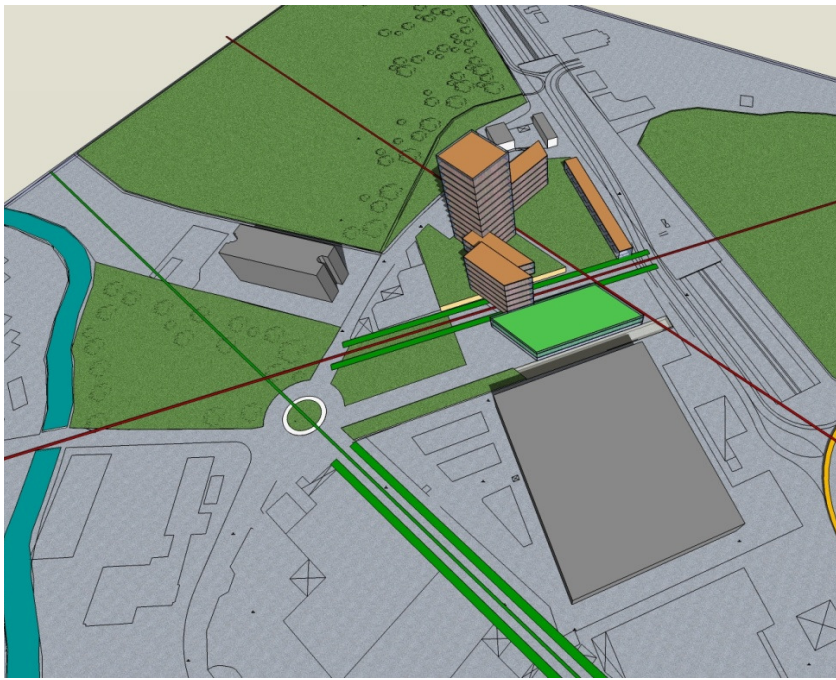
S.L.P mq 925

TOTALE:

S.L.P = 13.725



Superfici e indici di progetto



Vista Nord-Est

