



CITTÀ DI TORINO
AMBITO 5.10/5 - SPINA 4
GONDRAND - METALLURGICA PIEMONTESE

PROGRAMMA INTEGRATO

LEGGE REGIONALE 9 APRILE 1996 N.18 e s. m. i.

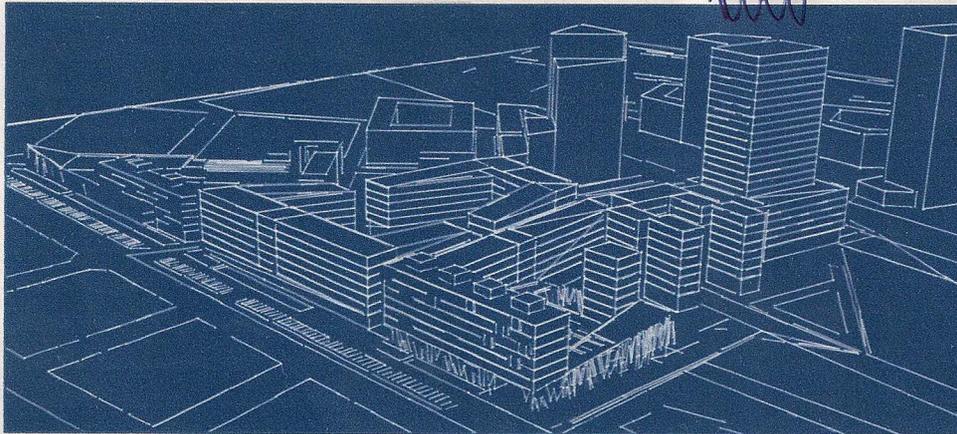
PROPRIETA':

GONDRAND S.p.a.
 Via dei Trasporti, 24
 20060 Vignate (Milano)

GONDRAND SpA
 Via dei Trasporti, 24
 20060 VIGNATE (MI)
 C.F. e P. IVA 01187460215

METALLURGICA PIEMONTESE S.r.l.
 Via Cigna, 169 ang. Via Fossata
 10155 Torino

METALLURGICA PIEMONTESE S.R.L.
 Vice Presidente del C.D.A.
 e Amministratore Delegato
 Dott. Giuseppe Ferrero



OGGETTO:

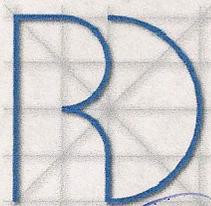
Data: 27/07/2009

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Agg: 27/02/2010

Agg: 15/11/2011

PROGETTO:



RDPROGETTO
 INGEGNERI ASSOCIATI
 ING. ROBERTO RUSTICHELLI
 ING. DOLORES PIERMATTEO
 VIA GINO LISA 7/a 10020 ARIGNANO
 TEL. 011.9494559 FAX. 011.9462708
 e-mail: ing@rdprogetto.it



1952
APPENDINO DEORSOLA & PARTNERS
 ARCHITETTURA ED URBANISTICA
 C. Vittorio Emanuele II
 n.12 - 10123 Torino
 tel. 011. 5613151
 tel. 011. 6175126
 fax 011. 537944
 adservizi@m-net.it
 P.IVA 01452660051

R-01

INDICE

1. Premessa	2
2. Inquadramento territoriale e stato di fatto	3
3. Proposta di Programma Integrato in Variante al PRG.....	5
4. Dati quantitativi del Programma Integrato.....	6
5. Accordi	7
6. Unità Minima di Coordinamento Progettuale e Unità Minima di Intervento	8
7. Ricollocazione delle attività in atto	9
8. Progetto dell'assetto complessivo.....	10
9. Aree a servizi pubblici in cessione gratuita al Comune o in asservimento all'uso pubblico e previsioni delle opere da eseguire a scomputo degli oneri dovuti.	12
10. Opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo	13
11. Progetti planovolumetrici	14
12. Analisi sviluppate in ordine alle trasformazioni previste.....	14
13. Elenco Elaborati	14

1. Premessa

L'area oggetto del Programma Integrato comprende le aree facenti parte della Spina 4 attualmente individuate nel P.R.G. vigente come Ambito 5.10/5 Metallurgica Piemontese e Ambito 5.10/7 Gondrand. La variante urbanistica prevede una variazione al Piano Regolatore individuando un'unica zona Urbana di Trasformazione denominata **Ambito 5.10/5 Spina 4 - Gondrand – Metallurgica Piemontese**, che include al suo interno l'ambito originario 5.10/5 e parte dell'ambito 5.10/7 oltre all'area consolidata residenziale mista R3 su cui insiste il fabbricato residenziale di via Cigna n.173 e ad alcune aree per viabilità di proprietà del Comune di Torino.



Il presente Programma Integrato ha lo scopo di individuare le linee guida della trasformazione, le quantità e le destinazioni delle SLP realizzabili, le conseguenti aree a pubblici servizi da cedere gratuitamente al Comune di Torino e/o da asservire all'uso pubblico, nonché l'organizzazione delle parti edificate e la sistemazione delle aree a servizi pubblici (parcheggi e viale di disimpegno) fronteggianti la Via Cigna, la sistemazione della Via Lauro Rossi, la nuova strada veicolare sul Parco Sempione, le vie pedonali a proseguimento della Via Desana e della Via Rondissone e le opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

2. Inquadramento territoriale e stato di fatto

L'intorno urbano delle aree da sottoporre a Programma Integrato è caratterizzato dalla presenza delle grandi trasformazioni territoriali attualmente in atto per la realizzazione dei restanti Ambiti della SPINA 4, e dalla presenza, sul lato est della via Cigna, di una ampia zona residenziale consolidata.

L'intera zona urbana di riferimento è già dotata di tutte le urbanizzazioni primarie relative alla viabilità, alle reti di fognature bianca e nera, dell'illuminazione, dell'acquedotto, del gas e del telefono, nonché dei collegamenti di trasporto pubblico.

In particolare per quanto concerne la situazione viabilistica della Via Cigna sono oggi presenti larghezze differenziate della stessa, in funzione delle situazioni patrimoniali delle aree pubbliche esistenti destinate alla viabilità, Per chiarezza espositiva la descrizione dello stato di fatto è di seguito articolata secondo le proprietà che costituiscono l'intera area oggetto di Programma Integrato.

- a) La proprietà **Metallurgica Piemontese S.p.A.** di Via Cigna n. 169, angolo Via Fossata 56, è individuata a catasto terreni al Foglio 1128 particella n. 101.

La superficie territoriale privata, rilevata dalle visure catastali e dagli estratti di mappa in scala 1:1000, è di mq 10.873 e la attuale destinazione di PRG è di Zona Urbana di Trasformazione Ambito 5.10/5 (Ambito Spina 4) con indice di 0.6 mq/mq e con le seguenti destinazioni: Residenza 35% - ASPI 40% - Eurotorino 25%.

L'Azienda Metallurgica Piemontese e' stata fondata nel 1939 da Ettore Ferrero, e, grazie ad uno sviluppo costante nel corso dei decenni, oggi è una delle realtà più importanti e consolidate nell'attività del commercio di prodotti siderurgici, accessori per l'edilizia e rottami ferrosi e non ferrosi. Oltre all'originaria attività legata alle demolizioni industriali ed alla raccolta di rottami ferrosi e non, la Metallurgica Piemontese ha ormai consolidato la sua posizione nell'ambito del commercio di prodotti siderurgici e negli accessori per l'edilizia. L'azienda collabora con altre realtà importanti del settore siderurgico, e commercializza laminati mercantili, travi, scatolati, lamiere, rete elettrosaldata, tondo per cemento armato, chiusini e caditoie di ghisa e tutti i prodotti siderurgici accessori per l'edilizia.

L'utilizzazione aziendale del complesso esistente è di stoccaggio e magazzino di materiali ferrosi senza presenza di lavorazione degli stessi. Le attuali consistenze edilizie presenti sull'area sono rappresentate prevalentemente da grandi capannoni adibiti agli usi aziendali, da un fabbricato a 2 piani ad uso uffici oltre ad altre frammentarie minori strutture e tettoie che in complesso occupano circa mq 6.400, pari al 60% circa della superficie dell'intera proprietà.

- b) La Proprietà **Gondrand S.p.a.** di Via Cigna n. 209 - 213 è individuata a Catasto al F. 1128 particella n. 53 per l'area Gondrand e al F. 1105 particella 203 per l'area Carlini.

La superficie fondiaria rilevata degli estratti catastali è di mq 34.213 per l'area Gondrand e di mq 6.180 mq per l'area Carlini per un totale di mq 40.393.

La attuale destinazione di PRG è di Zona Urbana di Trasformazione Ambito 5.10/7 (Ambito Spina 4) con indice di 0,60 mq/mq e con le seguenti destinazioni:

Residenza 35% - ASPI 40% - Eurotorino 25%.

La Ditta Gondrand è stata fondata nel 1866 da Francois e Clement Gondrand. I primi uffici sorgono a Milano in Piazza San Carlo n° 2, nel giro di pochi anni, diviene un' azienda leader nel mercato dei trasporti grazie a soluzioni all'avanguardia rispetto a tutta la concorrenza e anche all'invenzione di nuovi sistemi di trasporto, dall'ippotrains degli esordi, ai grossi furgoni gialli circolanti in tutta la penisola, ai traffici marittimi, fino alle tecniche denominate Rail-Route (ancoraggio dei furgoni sui vagoni ferroviari). Oggi la Gondrand ha copertura del territorio nazionale e sedi nelle principali città portuali e aeroportuali.

Le attuali consistenze edilizie presenti sull'area sono rappresentate da:

- una palazzina destinata ad uffici di otto piani fuori terra e due interrati con una superficie in pianta di 432 mq per piano per un totale di mq 3.870, con destinazione d'uso uffici tranne per i due piani interrati utilizzati per deposito e archivio;
- un capannone industriale di mq 9.300 utilizzato come deposito e con una zona interna a destinazione uffici di mq 300;
- un capannone industriale di mq 1.315 utilizzato in parte come deposito e in parte ad uso falegnameria.

e per l'area Carlini in:

- un capannone industriale di mq 3.338 a destinazione d'uso commerciale con una zona interna a destinazione uffici di mq 306;
- piccola palazzina a destinazione d'uso residenziale di mq 349;

- c) L'area Residenziale R3 attualmente localizzata in Via Cigna 173 angolo via Lauro Rossi, tra le due zone urbane di trasformazione, è individuata a Catasto al F. 1128 particella n. 103.

La sua superficie fondiaria rilevata dagli estratti catastali è di mq 930. L'attuale struttura edilizia presente sull'area consiste in una palazzina a 5 piani fuori terra a destinazione residenziale (20 alloggi) della SLP totale di mq 1.465.

3. Proposta di Programma Integrato in Variante al PRG

La presenza di un fabbricato residenziale a 5 piani fuori terra sull'area residenziale R3 posta tra i due attuali ambiti di trasformazione, costituisce di fatto una notevole frattura del disegno urbano che il PRG propone per le aree prospettanti sulla Via Cigna e, conseguentemente, una interruzione funzionale della sistemazione definitiva delle aree destinate a sedi veicolari e di pubblico parcheggio (larghezza complessiva di 35 mt.) della via stessa.

Inoltre le vigenti percentuali delle destinazioni d'uso relative alle due attuali Zone Urbane di Trasformazione (Residenza, ASPI, Eurotorino) richiedono un riallineamento coerente con le condizioni esterne di mercato al fine di contribuire alla sostenibilità della trasformazione delle aree, il trasferimento delle attività oggi insediate e rendere quindi operabile la trasformazione degli Ambiti.

Il Programma Integrato in Variante parziale al PRG ai sensi della L.R. n.18 del 09-04-96 prevede :

- l'individuazione di una Zona Urbana di Trasformazione (denominata 5.10/5 Spina 4 – Gondrand – Metallurgica Piemontese) che comprende la ZUT **5.10/7** del vigente PRG con il nuovo perimetro che esclude gli espropri effettuati dalle Ferrovie dello Stato, la ZUT **5.10/5** del vigente PRG e l'area consolidata "R3" su cui insiste il fabbricato residenziale di Via Cigna n.173 oltre ad alcune aree per viabilità di proprietà del Comune di Torino;
- l'individuazione un mix funzionale che prevede 70% (**max**) a Residenza e 30% (**min**) a destinazione ASPI/EuroTorino (sono consentite le attività di cui all'art.3 punto 4 lett. B delle NUEA, per una SLP max pari a 2.400 mq.).
- l'attribuzione al soggetto attuatore privato (primo proponente Società Gondrand) di una quota aggiuntiva di SLP pari a mq 4.442 al fine di garantire la demolizione e contestuale ricostruzione della SLP esistente dell'edificio ubicato in Via Cigna n. 173, la cui area viene ricompresa nella Z.U.T., e un incremento di SLP pari mq 1.000 per la ricollocazione, nell'Ambito, dell'attività commerciale esistente (Ditta Carlini) e contestualmente ricomprendere nella SLP del primo proponente (Società Gondrand) le SLP generate dalle Superfici Territoriali private ricollocate (edificio Via Cigna 173 e Ditta Carlini);
- vengono previste le seguenti opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione:
 - la nuova sistemazione della Via Cigna della larghezza di 35 mt, con la formazione della viabilità veicolare, dei marciapiedi laterali, del verde di arredo, di parcheggio a pettine e del relativo controviale di servizio,

- la nuova sistemazione della Via Lauro Rossi della larghezza di 20 mt, con la formazione della viabilità veicolare, dei marciapiedi laterali e la realizzazione della fognatura bianca e nera nel sottosuolo,
- la nuova realizzazione delle vie pedonali interne a proseguimento della via Rondissone, della larghezza di mt 12, che prevede la formazione di marciapiedi laterali e della viabilità pedonale
- la nuova realizzazione della Via del Parco della larghezza di mt 12+5, che prevede la formazione della viabilità veicolare, dei marciapiedi laterali e della realizzazione di parcheggi laterali e la realizzazione dei tratti di fognatura bianca e nera nel sottosuolo.

4. Dati quantitativi del Programma Integrato

Tab. 1: Superfici Territoriali e SLP del PRIN Variante suddivise per destinazioni

	AMBITO PR.IN	Primo Proponente	Secondo Proponente
Superficie Territoriale PR.IN.	50.251	39.378	10.873
SLP	30.150	23.627	6.523
SLP aggiuntiva per ricollocazioni	5.442	5.442	
SLP Totale PR.IN.	35.592	29.069	6.523
SLP per destinazione d'uso			
70% Residenziale	24.914	20.348	4.566
30% ASPI + Eurotorino	10.678	8.721	1.957
Aree Servizi da cedere o assoggettare richieste			
Residenziale	18.319	14.962	3.357
ASPI +Eurotorino	8.542	6.977	1.566
Pregressi (0,2 della S.T.)	10.050	7.875	2.175
	36.912	29.814	7.098
Aree a servizi cedute o assoggettate in progetto			
Aree da cedere per servizi pubblici	28.679	25.020	3.659
Aree a servizi assoggettate all'uso pubblico	8.234	4.794	3.440
	36.913	29.814	7.099

Tab. 2: Aree a servizi pubblici previste dal PRIN in cessione gratuita alla Città o in asservimento all'uso

pubblico

- Cessioni afferenti al Primo Proponente	
○ Area cedute	mq 25.020
○ Area assoggettate all'uso pubblico	<u>mq 4.794</u>
Totale Servizi	mq 29.814
- Cessioni afferenti al Secondo Proponente	
⊖ Area cedute sulla Via Cigna	mq 3.659
○ Area assoggettate all'uso pubblico	<u>mq 3.440</u>
Totale Servizi	mq 7.099

Tab. 3: Edilizia Convenzionata

Un terzo (1/3) della SLP generata dalle aree con indice 0,6 mq/mq (corrispondente ad un indice di 0,2 mq/mq) è destinato ad edilizia convenzionata e nello specifico le quote di edilizia convenzionata presenti all'interno delle Unità Minime di Coordinamento Progettuale sono:

UMCP 1 (afferente al 2° proponente)	ST 10.873 x 0,20 mq/mq = mq 2.175
UMCP 2 e 3 (afferente al 1° proponente)	ST 39.378 x 0,20 mq/mq = mq 7.875

Tali SLP comprendono anche la quota pari al 10% della SLP convenzionata prevista ai sensi dell'art.7 comma 16 delle NUEA.

5. Accordi

Per rendere attuabili le trasformazioni prefigurate nel PRIN si è reso necessario ricorrere alla stipulazione di un complesso di "accordi" tra le proprietà dei suoli interessati, i soggetti attuatori, l'Amministrazione Comunale, i cui ruoli differenziati ed interdipendenti sono tuttavia egualmente tesi alla costruzione sinergica di un "progetto" sostenibile nel suo complesso.

Infatti l'accordo fra le Parti Società Gondrand e *Soc.Immobiliare Sirio s.n.c.*, consente la ricollocazione della attività commerciale esistente "Carlini" all'interno dell'area di concentrazione dell'edificio del PRIN (*cf. allegato 4 alla Convenzione accordi Gondrand – Soc.Immobiliare Sirio s.n.c.*), consente di liberare le aree necessarie alla realizzazione dell'attestamento della linea 2 della metropolitana torinese.

L'accordo Gondrand – Condomino Cigna 173 per la rilocalizzazione del condominio stesso, consente la realizzazione dell'assetto viabilistico dell'ambito di Spina 4 eliminando una incongruente presenza sulla Via Cigna (*cf. allegato 5 alla Convenzione accordi Gondrand – Metallurgica Piemontese*).

L'accordo Gondrand – Metallurgica Piemontese prelude alla formazione dell'auspicato disegno urbano di continuità della cortina costruita sulla Via Cigna. (cfr. allegato 5 alla Convenzione accordi Gondrand – Metallurgica Piemontese).

Tali accordi mediante l'approvazione del presente PRIN in variante al PRG, consentono, accelerando il trasferimento delle unità produttive, la realizzazione di un significativo tassello dell'assetto definitivo di Spina 4 ed in generale il miglioramento della qualità ambientale e della vivibilità della zona.

6. Unità Minima di Coordinamento Progettuale e Unità Minima di Intervento

Allo scopo di garantire la maggiore flessibilità possibile nella realizzazione delle SLP di progetto, secondo le destinazioni e le quantità previste dal PRIN, l'ambito è stato suddiviso in n. 6 unità minime di intervento (UMI) individuate alla Tav. 4 degli elaborati grafici di progetto, e di seguito elencate:

Unità Minima di Coordinamento Progettuale U.M.C.P. 1

- **UMI n. 1** corrisponde al fabbricato destinato alla realizzazione di una media struttura di vendita (M SAM 3) comprensiva del porticato aperto previsto tra le Vie Cigna e Fossata; all'area di carico e scarico merci con ingresso dalla Via Fossata; alle aree a servizi assoggettate all'uso pubblico per la formazione di parcheggi alberati poste all'interno dell'isolato con accesso diretto dalla Via Cigna;
- **UMI n. 2** corrisponde alla parte di fabbricato a destinazione Residenziale ed ASP1 a 7 piani fuori terra più uno o due piani su portale, da realizzare sul nuovo filo di fabbricazione della via Cigna ed all'area privata allo stesso pertinente;
- **UMI n. 3** corrisponde alla parte di fabbricato a 7 piani fuori terra da realizzare sull'area su cui è prevista la demolizione del Condominio di Via Cigna 173;

Unità Minima di Coordinamento Progettuale U.M.C.P. 2

- **UMI n. 4** corrisponde alla parte di fabbricato a destinazione Residenziale ed ASP1 a 7 piani fuori terra, da realizzare sul nuovo filo di fabbricazione della via Cigna e di Via Lauro Rossi, all'area privata allo stesso pertinente e alle aree a servizi assoggettate all'uso pubblico per le vie pedonali interne all'isolato;
- **UMI n. 5** corrisponde alla parte di fabbricato a destinazione Residenziale ed ASP1 a 7 piani fuori terra, da realizzare a completamento dell'isolato chiuso relativo all'UMI 4 sul nuovo filo di fabbricazione di Via Lauro Rossi, all'area privata allo stesso pertinente e alle aree a servizio assoggettate all'uso pubblico per i tratti finali delle vie pedonali e per parte dell'area interna all'isolato.

Fermo restando la quantità di SLP prevista nella UMCP1 e nella UMCP2, il perimetro delle stesse, indicato nella Tavola 04, potrà essere modificato nel caso in cui il fabbricato di Via Cigna n.173 non sia demolito entro il 31.12.2013, senza che ciò comporti modifica al PR.IN.. In tal caso il perimetro della UMCP2 sarà esteso a

comprendere la UMI 3, la cui progettazione, dal punto di vista morfologico, dovrà risultare coerente con il nuovo progetto d'insieme della UMCP1.

Unità Minima di Coordinamento Progettuale U.M.C.P. 3

- **UMI n. 6** corrisponde alla parte di fabbricato a destinazione Residenziale ASPI e Eurotorino a 7 piani fuori terra, da realizzare sul nuovo filo di fabbricazione della via Cigna lato Parco Sempione all'area a servizio per il tratto di viabilità pubblica veicolare verso il Parco, al fabbricato destinato alla realizzazione della struttura di vendita necessaria alla ricollocazione della Ditta Carlini come da specifiche intese fra le proprietà private comprensiva dell'area di carico e scarico merci con ingresso dalla Via Cigna.

7. Ricollocazione delle attività in atto

U.M.C.P. – 1

E' intenzione della soc. Metallurgica Piemontese pervenire in tempi brevi alla ricollocazione in altra sede al di fuori del Comune di Torino della propria attività produttiva.

Essa dovrebbe avvenire entro il 2011 in tal modo creando le condizioni per una radicale trasformazione dell'area mediante la realizzazione del mix funzionale proposto dal PRIN (Residenza e Aspi).

Il trasferimento dell'attività produttiva (la cui rilocalizzazione è prevista nelle aree "SITO Interporto" in Comune di Orbassano) non potrà essere realizzato in unica soluzione in relazione alle esigenze logistiche proprie connesse all'attività, alla disponibilità della nuova sede, all'operabilità delle trasformazioni degli Ambiti che derivano dall'approvazione del presente PRIN in variante al PRGC.

Condominio di Via Cigna 173

Lo stabile come previsto dal PRIN dovrà essere demolito e le sue consistenze dovranno essere ricollocate nella UMCP 2 o 3, per rendere libere entro il 2013 l'area necessaria per realizzare la continuità dell'edificazione sul nuovo filo di fabbricazione di Via Cigna che il PRIN individua come UMI n.3 e l'ampliamento della via Cigna.

Nell'ambito della ricollocazione, ciascun proprietario avrà diritto a ottenere, all'interno dei nuovi edifici che saranno realizzati nell'Area Gondrand, un'unità immobiliare avente la stessa destinazione (es. civile abitazione, cantina, ecc.), la stessa metratura.

U.M.C.P. 2 e 3

Analoghe considerazioni valgono per la Soc. Gondrand, che intende ricollocarsi nella nuova zona industriale di Trofarello area Vadò, rilocalizzazione che dovrebbe avvenire nel 2011-2012 al fine di sostenere la completa trasformazione dell'area prevista e dare avvio alle realizzazioni partendo dall'unità di intervento n.6 per consentire la ricollocazione della Ditta Carlini e successivamente rendere possibile la costruzione del nuovo fabbricato in sostituzione dell'attuale condominio di Via Cigna 173.

8. Progetto dell'assetto complessivo

Per conseguire l'obiettivo di attribuire una elevata qualità urbana all'intervento previsto nel PRIN e consentire una sua integrazione funzionale al complesso di SPINA 4 di cui la "Metallurgica Piemontese" e la "Gondrand" fanno parte, è stata formulata la proposta di seguito delineata che oltre a rispondere alle attuali normative tecniche ed alle disposizioni di PRG, consente di rispondere alle esigenze della Città di valorizzazione e riqualificazione ambientale complessiva della zona, liberandola dalle attività esistenti incongrue con le funzioni future che la zona svolgerà, ed in particolare con la demolizione del fabbricato residenziale esistente, di uniformarsi ai criteri compositivi di continuità della cortina edificate fronteggiante la Via Cigna.

Il progetto di assetto complessivo dell'ambito previsto dal PRIN rappresentato nelle tavole degli elaborati grafici di progetto, è stato redatto d'intesa con i competenti uffici dell'Assessorato all'Urbanistica del Comune e si inserisce organicamente nel disegno urbano generale dell'Ambito Spina 4.

Le superfici territoriali previste garantiscono e verificano il rispetto dell'indice territoriale di 0,60 mq/mq, la SLP complessivamente edificabile per le varie destinazioni e le aree a pubblici servizi da cedere gratuitamente al Comune o da assoggettare all'uso pubblico, dimensionate secondo le norme di PRG.

Il PRIN prevede la realizzazione dell'edificazione articolandola secondo le Unità Minime di Coordinamento Progettuale e le Unità Minime di Intervento (individuate al precedente punto 6) congruenti ai tempi di operatività dei soggetti attuatori commerciali e residenziali, che hanno rilevanza ovviamente sulle ipotesi del cronoprogramma (R-04 Cronoprogramma allegato al PR.IN.)

La SLP di progetto afferente alla UMCP U1 è articolata in due fabbricati rispettivamente a destinazione ASPI commerciale ed a destinazione Residenziale ed ASPI, tra loro uniti tramite un portale sul fronte della Via Cigna per garantire la continuità della cortina edificata sulla via stessa.

L'edificio ad un piano fuori terra a destinazione commerciale del tipo M-SAM 3 è posto all'incrocio della Via Cigna con la Via Fossata, (la cui altezza di mt 8,50/9,00 è funzionale anche alla formazione della continuità edificata dell'isolato) è stato dimensionalmente definito in risposta alle esigenze di specifiche Ditte del settore per la realizzazione di una media struttura di vendita alimentare integrata in un complesso residenziale, tenendo conto di due esigenze fondamentali: l'indispensabile "visibilità" della struttura commerciale dalla via Cigna e l'altrettanto indispensabile previsione di parcheggi ad essa funzionali che fanno parte delle aree destinate a pubblici servizi (parcheggi) totalmente assoggettate all'uso pubblico.

E' stata infatti contenuta al minimo necessario la superficie dell'area di concentrazione dell'edificato relativa ai lotti commerciale e residenziale che rimarrà di proprietà privata, assegnando ad una consistente quota delle aree interne all'isolato la destinazione a parcheggio assoggettato all'uso pubblico con funzioni integrative per la destinazione commerciale, per le altre destinazioni ASPI realizzabili nelle UMI n. 2 e 3 ai piani terreni degli edifici e sul portale di accesso ai parcheggi, per le residenze di nuova

edificazione nonché per la più generale domanda relativa alle zone residenziali consolidate poste ad est dell'Ambito.

La superficie coperta dell'edificio commerciale (compreso il magazzino) è di 1.430 mq e la sua superficie di vendita è di mq. 1.065.

Tab. 4: Calcolo Superficie a parcheggi per l'edificio a destinazione commerciale del tipo M-SAM3 (come da NUEA Allegato C art. 18)

Superficie di vendita = 1065 mq
$N = 60 + 0,10 \times (S - 900) = 60 + 0,10 \times (1065 - 900) = 77 \times 26 \text{ mq} = 2002 \text{ mq}$
Pertinenziale: Superficie coperta 1430 mq
$1430 \text{ mq} \times 3,30 \times 0,10 = 472 \text{ mq}$
Totale richiesto = 2002 + 472 mq = 2 474 mq
Area a parcheggi in progetto = 3440 mq > 2474 mq

Vengono individuati nel PR.IN. i parcheggi relativi al fabbisogno della nuova struttura commerciale.

Davanti alla struttura commerciale è previsto un porticato aperto con funzioni scenografiche nel quale è prevista la collocazione di un'icona emblematica delle preesistenze produttive.

La quinta edificata a destinazione residenziale e ad uffici (ASPI) di 6 piani fuori terra più "ville sul tetto", completa l'edificazione dell'isolato e impegna il nuovo filo di fabbricazione della Via Cigna.

A tutte le autorimesse private si accede direttamente tramite il relativo spazio di servizio che si diparte dalla Via Lauro Rossi in modo da non creare interferenze con i flussi veicolari della Via Cigna.

Nella manica residenziale è prevista la formazione di un portale dell'altezza di due piani, posto assialmente alla zona verde interna all'isolato che si apre in tal modo alla visuale dalla Via Cigna.

Per tutta la fronte del fabbricato sulla Via Cigna è previsto, a mascheramento delle autorimesse, la formazione di un ampio porticato.

La SLP di progetto afferente alle UMCP 2 e 3 è articolata in 2 fabbricati a destinazione Residenziale con ASPI commerciale al piano terra e ASPI terziario al piano primo, formanti un isolato chiuso fra le vie Cigna e Lauro Rossi e le nuove vie pedonali interne all'isolato, un fabbricato ad "L" a destinazione Residenziale con ASPI commerciale al piano terra e ASPI e Eurotorino al piano primo, fabbricato con affaccio sulla Via Cigna e sulla via pedonale interna, un fabbricato a destinazione commerciale.

La realizzazione dell'edificio ad un piano fuori terra a destinazione commerciale, prevista per la ricollocazione della Ditta Carlini è studiata in modo da ben integrarsi nel nuovo contesto residenziale e commerciale. La copertura prevista per il fabbricato commerciale destinato alla ricollocazione della Ditta Carlini, sulla quale si affacciano le unità immobiliari ubicate nel fabbricato ad "L" è prevista con la

realizzazione di un tetto giardino, raggiungibile anche dalle nuove strade pedonali interne. Per migliorare la vivibilità del giardino posizionato in copertura il progetto prevede al piano primo del fabbricato residenziale la presenza di attività commerciali e uffici.

La SLP dell'edificio commerciale (compreso il magazzino e gli uffici) è di circa 2.300 mq, la superficie di vendita di tale esercizio commerciale, poiché tratta merci ingombranti, (quali materiali per l'edilizia e similari) è limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato (250 mq) e la restante parte è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva, come previsto dalle NUEA allegato C art. 2 pt. 6. Per il carico e scarico delle merci è previsto un'area coperta di circa 500 mq all'interno del fabbricato commerciale con accesso dalla nuova via al Parco e uscita sulla Via Cigna.

9. Aree a servizi pubblici in cessione gratuita al Comune o in asservimento all'uso pubblico e previsioni delle opere da eseguire a scomputo degli oneri dovuti.

a) Unità Minime di Coordinamento Progettuale 1

Le aree a servizi pubblici previste nell'Ambito misurano complessivamente mq 7.099 e sono rappresentate:

- 1) Dall'area di mq 881 posta nella parte nord dell'ambito in fregio alla Via Fossata (interno) ceduta per servizi e dall'area di mq 2.778 posta sull'ampliamento della Via Cigna corrispondente alla sistemazione a parcheggi pubblici e verde anch'essa ceduta, per un totale di mq 3.659;
- 2) Dall'area destinata a parcheggi pubblici di mq 3.440 ed assoggettata all'uso pubblico, posta sulla Via Cigna tra gli edifici residenziali e commerciali al di sopra della quale è prevista la realizzazione di uno o più piani per destinazione ad uffici sovrastante il portale che si affaccia sulla via stessa. La regolamentazione di chiusura /apertura relativa alla predetta area sarà regolamentata con atto convenzionale.

Dell' area 1) è prevista la cessione gratuita alla Città (mq 881 + mq 2.788 = mq 3.659) mentre l'area 2) sarà assoggettata all'uso pubblico (mq 3.440).

b) Unità Minime di Coordinamento Progettuale 2 e 3

Le aree a servizi pubblici previste nell'Ambito misurano complessivamente mq 29.814 e sono rappresentate:

- 1) Dall'area di mq 25.020 che comprende: l'area a nord dell'ambito Gondrand, l'area posta sull'ampliamento della Via Cigna corrispondente alla sistemazione a parcheggi pubblici e verde, l'area corrispondente alla realizzazione della via pedonale quale proseguimento della via Rondissone e della via veicolare sul Parco Sempione,
- 2) Dall'area di mq 4.794 corrispondente alle vie pedonali interne agli isolati (proseguimento della Via Desana e della Via Fossata) assoggettate all'uso pubblico.

Dell'area 1) è prevista la cessione gratuita alla Città (mq 25.020) mentre l'area 2) sarà assoggettata all'uso pubblico (mq 4.794).

10. Opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo

La nuova sistemazione della Via Cigna proposta dal PRIN, nella fascia della larghezza complessiva di 35 mt, relativa al tratto compreso tra Piazza del Ghirlandaio e via Sempione, prevede la formazione della viabilità veicolare, dei marciapiedi laterali, del verde di arredo, di un parcheggio a pettine e del relativo controviale di servizio, con le misure riportate nella sezione tipo dettagliata nei progetti preliminari delle opere da realizzare a scomputo.

La sua realizzazione si renderà completamente fattibile con la demolizione del Condominio di Via Cigna 173 conseguente alle intese tra i privati Proponenti e puntualmente riportati nella convenzione attuativa del PRIN.

La nuova sistemazione della Via Lauro Rossi della larghezza di mt 20, relativa al tratto compreso fra la Via Cigna e la fine dell'isolato chiuso di nuova realizzazione, che prevede la formazione della viabilità veicolare, dei marciapiedi laterali e la realizzazione della fognatura bianca e nera nel sottosuolo della Via Lauro Rossi.

La nuova realizzazione delle vie pedonali interne a proseguimento della via Rondissone, della larghezza di mt 12, relativa al tratto compreso fra la Via Cigna e la fine dell'isolato chiuso di nuova realizzazione, che prevede la formazione di marciapiedi laterali.

La nuova realizzazione della Via al Parco della larghezza di mt 12+5, relativa al tratto compreso fra la Via Cigna e la fine dell'area edificata ed adibita a locale commerciale, che prevede la formazione della viabilità veicolare, dei marciapiedi laterali e della realizzazione di parcheggi laterali.

I proponenti del Programma Integrato intendono realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, le opere suddette con le specifiche costruttive del progetto preliminare ed al costo determinato nel computo metrico estimativo scontato del 20% (*cf. tavole relative ai progetti preliminari delle opere di urbanizzazione*).

Tab. 5: schema riassuntivo dei costi delle opere di urbanizzazione

Costi opere di urbanizzazione a scomputo (al netto della detrazione del 20%) € 2.885.458,21

Primo Proponente (Società Gondrand)	€ 2.411.883,69
Proponente (Società Metallurgica Piemontese)	€ 473.574,52

Costi opere su aree assoggettate all'uso pubblico (oneri aggiuntivi privati) € 557.529,89

Primo Proponente (Società Gondrand)	€ 297.745,20
Proponente (Società Metallurgica Piemontese)	€ 259.784,69

11. Progetti planivolumetrici

L'assetto planivolumetrico, illustrato negli elaborati grafici di progetto del PRIN, alle tavole non prescrittive, è indicativo del prodotto che si vuole conseguire e la sua esatta definizione, compresa la puntuale individuazione della relativa SLP, sarà effettuata per ogni singolo permesso di costruire.

12. Analisi sviluppate in ordine alle trasformazioni previste

Per l'area di intervento sono state previste e sviluppate le analisi di seguito elencate:

- Relazione geologica di analisi e verifica dell'area nella quale saranno realizzate le strutture edilizie e le sistemazioni stradali delle Vie Cigna e Lauro Rossi, delle vie di nuova realizzazione in proseguimento di Via Rondissone e della nuova via in affaccio sul Parco Sempione.
- Relazione inerente le eventuali opere di bonifica ambientale da realizzare ai sensi dell'art. 28 delle NUEA di PRG.
- Relazione di verifica preventiva d'assoggettabilità al processo di valutazione ambientale strategica.
- Valutazione previsionale di clima acustico
- Valutazione previsionale di compatibilità acustica

13. Elenco Elaborati

Il PRIN comprende i seguenti elaborati:

Elaborati Descrittivi	
R-01	Relazione Illustrativa
R-02	Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione
R-03	Documentazione Fotografica
R-04	Cronoprogramma
R-05	Relazione Illustrativa delle Opere di Urbanizzazione
R-05.1	Opere di Urbanizzazione: Computo metrico estimativo Aree a servizi
R-05.2	Opere di Urbanizzazione: Computo metrico estimativo Aree assoggettate all'uso pubblico
R-06	Valutazione Previsionale di Clima Acustico Valutazione Previsionale di Compatibilita' Acustica
R-07	Relazione geologica
R-08	Relazione Tecnica di Verifica di Assoggettabilita' a Vas
R-09	Schema di Convenzione

Elaborati Grafici

Tav.01	Estratto di Mappa Catastale e Estratto di P.R.G.C.
Tav.02	Planimetria Stato di Fatto con Individuazione Area Oggetto di Intervento
Tav.03	Planimetria Stato di Fatto Con Individuazione delle Proprietà
Tav.04	Destinazione d'uso delle Aree e dei Fabbricati in Superficie Tavola Prescrittiva
Tav.05	Regole Urbanistiche ed Edilizie Tavola Prescrittiva
Tav.06	Planovolumetria
Tav.07	Profili e Sezioni
Tav. 08	Viste Prospettiche
Tav.OU-01	Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Reti Fognarie e Acquedotto
Tav.OU-02	Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Gas e Illuminazione Pubblica
Tav.OU-03	Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Sistemazioni Superficiali (suddivise per Lotti Funzionali): Via Cigna
Tav.OU-04	Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Sistemazioni Superficiali (suddivise per Lotti Funzionali): Via Lauro Rossi
Tav.OU-05	Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Sistemazioni Superficiali (suddivise per Lotti Funzionali): Via Rondissone
Tav.OU-06	Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Sistemazioni Superficiali (suddivise per Lotti Funzionali): Via su Parco
Tav.OU-07	Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Sistemazioni Superficiali (suddivise per Lotti Funzionali): Via Fossata
Tav.OU-08	Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Sistemazioni Superficiali (suddivise per Lotti Funzionali): Parcheggio Centro Commerciale