

PROGRAMMA INTEGRATO
art. 18 Legge 203/91

**MODIFICA ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA
PER INTERVENTO RESIDENZIALE - ASPI
IN CORSO MARCHE - STRADA DELLA
PRONDA A TORINO - D.P.G.R. n.4 del 30/1/07**

**AGGIORNAMENTO ELABORATO SINTETICO
(RACCOLTA PAGINE MODIFICATE)**



ELABORATO SINTETICO PER ILLUSTRARE LA PROPOSTA DI MODIFICA
ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA - D.P.G.R. n°4 DEL 30/1/07

PROGETTO: ARCH. MARCO GAROSI
SOGGETTO ATTUATORE: CONSORZIO MONGINEVRO S.C.A.R.L

AGGIORNAMENTO SETTEMBRE 2012

EL. 1/3 Relazione tecnica illustrativa.
Aggiornamento Settembre 2012

PREMESSE

a) l'art. 18 comma 1 del D.L. 13 maggio 1991 n. 152, convertito, con modificazioni, nella Legge 12 luglio 1991 n. 203, avente ad oggetto "Provvedimenti urgenti in tema di lotta alla criminalità organizzata e di trasparenza e buon andamento dell'attività amministrativa", prevede, per le sue finalità, la realizzazione di programmi di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti dell'Amministrazione dello Stato impegnati nella lotta alla criminalità, con priorità per coloro che vengono trasferiti per esigenze di servizio;

b) la società Grassetto Costruzioni S.p.A. partecipava alla procedura di evidenza pubblica di cui innanzi presentando, secondo i tempi e le modalità stabilite al punto 7.1 del bando di gara, la scheda di prefattibilità, protocollata presso il Segretariato Generale del C.E.R. al n. 365, relativa ad una proposta di Programma Integrato ubicato nel Comune di Roma. La proposta veniva approvata, nell'elenco degli idonei di prima fase, con delibera 23 aprile 1992 del Comitato Esecutivo del C.E.R.;

c) nella seconda fase, la proposta della Grassetto Costruzioni S.p.A. era ritenuta ammissibile a finanziamento e, quindi, inserita nell'elenco delle proposte di intervento e dei relativi soggetti affidatari che il Segretariato Generale del C.E.R. trasmetteva al Presidente della Giunta della Regione Lazio ed ai Comuni interessati, ai sensi dell'art. 8 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398, convertito, con modificazioni, dalla Legge 4 dicembre 1993 n. 493;

d) il Segretariato Generale del C.E.R., con nota del 24 giugno 1999, prot. n. 806/99, comunicava al Presidente della Giunta della Regione Lazio, l'elenco delle proposte di attuazione dei programmi di cui all'art. 18 della Legge n. 203/91, interessati da procedimenti pendenti e, fra questi, quello presentato dalla Grassetto Costruzioni S.p.A. ed identificato dal protocollo C.E.R. n. 365 prog. 65;

e) la Regione Lazio ed il Comune di Roma non pervenivano alla attivazione dell'Accordo di Programma; pertanto, la Grassetto Costruzioni S.p.A., avvalendosi dell'opportunità concessa dalla Legge n. 350 del 24 dicembre 2003 - articolo 4 - comma 150, richiedeva al Ministero

delle Infrastrutture e dei Trasporti la rilocalizzazione nel Comune di Torino del predetto Programma Integrato;

f) la Città di Torino, dopo la preliminare disamina degli elaborati presentati, in data 18 marzo 2005 ha richiesto alla Circoscrizione n. 3 parere di competenza ai sensi degli artt. 43 e 44 del Regolamento sul Decentramento; con Deliberazione del Consiglio Circoscrizionale n. 48/3-05 del 20 aprile 2005 (mecc. 2005 02774/086), la Circoscrizione n. 3 ha espresso parere favorevole condizionato ad alcuni interventi sulla viabilità;

g) la Città, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 72/2005 del 16 maggio 2005, mecc. n. 2005 01738/009, ha accolto la proposta di Programma Integrato presentata dalla Grassetto Costruzioni S.p.A., recependo in parte le richieste formulate dalla Circoscrizione;

h) il Comune di Torino, con lettera del 17 giugno 2005, ha richiesto alla Regione Piemonte la convocazione della Conferenza dei Servizi per addivenire alla approvazione del Programma Integrato di cui trattasi attraverso la procedura dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. e art. 20 L.R. 7/2005;

i) la Regione Piemonte ha indetto la Conferenza dei Servizi in data 7 dicembre 2005; la Conferenza di Servizi conclusiva si è tenuta in data 20 ottobre 2006;

j) a seguito dell'istanza presentata, in data 28 luglio 2005, dalla Grassetto Costruzioni S.p.A. al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, il predetto Ministero, con decreto del 01/08/2005, prot. DIV VI n° 1831/05/C, ha individuato nel CONSORZIO MONGINEVRO Società Consortile a r. l. il soggetto abilitato alla stipula della presente Convenzione;

k) a seguito dell'istanza presentata dal CONSORZIO MONGINEVRO Società Consortile a r. l. al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 21 marzo 2006, il predetto Ministero ha autorizzato, con Decreto del 10 aprile 2006, prot. n. C/1072/06, la modifica della compagine sociale del CONSORZIO MONGINEVRO Società Consortile a r. l. che risulta ora composta da:
- GRASSETTO COSTRUZIONI S.p.A.;
- CO.MER.COOP. Consorzio Meridionale per la Cooperazione Soc. Coop.;
- Consorzio ACLI Casa Soc. Coop.;

- Cooperativa Edilizia PORTO SOLE Soc. Coop.;
- Cooperativa Edilizia MONTE BIANCO Soc. Coop.;
- Cooperativa Edilizia SAN GIULIO Soc. Coop.;
- GAMMA S.r.l.;
- Costruzioni Generali EDILQUATTRO S.p.A.;
- Immobiliare SANTA MARIA S.r.l.;
- AR.TE. - Architettura e Tecnologia S.r.l.;
- DEDALO COSTRUZIONI S.r.l.;

l) in data 20 novembre 2006 la Regione Piemonte e la Città di Torino hanno sottoscritto l'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i., avente ad oggetto il citato Programma Integrato;

m) l'Accordo di Programma di cui al punto precedente produce gli effetti dell'intesa di cui all'art. 81 del D.P.R. 616/77 ovvero variazione degli strumenti urbanistici con l'assenso della Città. I contenuti della suddetta variante urbanistica, allegata al Programma Integrato Allegato 15) e successivo Testo Coordinato (All. 15a), sono qui di seguito in sintesi indicati:
- creazione di una nuova Zona Urbana di Trasformazione denominata "Ambito 8.22 Strada della Pronda - Marche" (Superficie Territoriale di 86.550 mq.);

n) la Proposta di Programma Integrato con la relativa variante urbanistica Allegato 15) è stata depositata presso l'Albo Pretorio della Città dal 21 aprile 2006 al 20 maggio 2006: entro il suddetto termine non sono state presentate proposte ed osservazioni nel pubblico interesse. Dell'avvenuta pubblicazione è stata data notizia sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte del 27 aprile 2006 e sul quotidiano "La Stampa" del 28 aprile 2006. Il Testo Coordinato della variante urbanistica Allegato 15a) elaborato a seguito delle determinazioni della Conferenza di Servizi del 31 luglio 2006, è da intendersi giuridicamente vincolante ai fini della Convenzione;

o) l'Accordo di Programma, al quale è allegato lo schema di Convenzione, è stato ratificato dal Consiglio Comunale di Torino con Deliberazione n° 232/2006 in data 11 dicembre 2006 ed approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 4 in data 30 gennaio 2007 (B.U.R. n. 5 del 1 febbraio 2007);

p)La convenzione attuativa del Programma integrato è stata sottoscritta dai soggetti attuatori del programma e la Città di Torino in data 12 luglio 2007 Notaio Mazzucco in Torino - repertorio n.29401 raccolta n.14980

q)La Convenzione tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ed il CONSORZIO MONGINEVRO Società Consortile a r. l. è stata sottoscritta in data 22 settembre 2008.

r) A seguito della predetta convenzione è stato promulgato da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti apposito decreto di approvazione in data 31 ottobre 2008 n.9966

s) Presso la Corte dei Conti- Ufficio controllo atti Ministeri delle infrastrutture ed assetto del territorio- è avvenuta la registrazione in data 31 dicembre 2008 al reg. 9, foglio 307.

COORDINAMENTO DEL PRESENTE PR.IN. CON IL PROGETTO DI AREA VASTA DI CORSO MARCHE

Nel Luglio 2005 il Comune di Torino con i comuni di Collegno, Grugliasco, Venaria Reale sottoscrisse con la Provincia di Torino un "Protocollo d'intesa per la realizzazione dell'asse integrato del Corso Marche e del connesso studio di riassetto territoriale" Tale intesa fu confermata nel 2008. Poiché tali studi hanno portato alla definizione di un progetto di portata strategica per la concezione del corso Marche come asse intermodale a tre livelli: collegamento ferroviario all'alta capacità, autostrada urbana interrata, viale urbano di superficie, gli operatori e gli enti preposti si sono dimostrati disponibili ad attuare una armonizzazione del progetto approvato in l'A.D.P. con quello coordinato dalla Provincia e in seguito reso cogente mediante l'inclusione dello stesso nel II Piano di Coordinamento Territoriale (PTC2).

Un primo atto che ha caratterizzato questo percorso è rappresentato dalla concertazione realizzata nell'autunno del 2010 al Tavolo Tecnico di Corso Marche, ampiamente partecipato, da tutti i comuni interessati, la Regione Piemonte, Provincia di Torino, CAP, RFI, si è giunti alla soluzione condivisa che nel rispetto di tutte le esigenze infrastrutturali modifica le soluzioni viabilistiche a raso ed in particolare la posizione e forma del viale urbano e della rotatoria di incrocio con strada della Pronda.

Tali nuove caratteristiche funzionali oltre ad alcuni elementi endogeni di novità (in seguito descritti) hanno indotto la Città di Torino ad approvare una modifica del PRG ai sensi del comma 8° art.17 L.U.R in data 12/9/2011 Del. n°2011 - 01481 Ove si modifica il perimetro del PRIN a parità di

superficie territoriale e la posizione delle aree di concentrazione edificatoria nel lato est del Corso Marche.

In particolare la previsione della soluzione progettuale dell'incrocio tra strada della Pronda e Corso Marche rende obsoleto l'impegno da parte dell'Attuatore a provvedere all'acquisizione di parte del sedime a nord della Strada della Pronda per la realizzazione della rotatoria approvata nel PR.IN.

La Città di Torino in tal modo non è obbligata a presentare la reiterazione del vincolo a viabilità per la porzione sopra menzionata in quanto non collegata a progetto preliminare di opera pubblica.

ULTERIORI ELEMENTI ENDOGENI CHE HANNO INDOTTO LA VARIANTE AL PRG DELLA ZUT 8.22

A) A seguito degli approfondimenti effettuati dall'Ufficio Inventario della Divisione Patrimonio, prima della stipula della convenzione del PRIN, è risultato che il primo tratto della bealera Becchia di superficie pari a mq 127 (al NCEU la particella corrispondente è individuata con le lettere AE a - acqua esenti), compreso nel perimetro del PRIN, non risulta di proprietà della Città, così come era stato erroneamente indicato, e neppure dei proponenti il PRIN (vedasi allegati f - g).

In accordo con il Collegio di Vigilanza (riunione del 10/5/2007), si è ritenuto opportuno autorizzare il Comune a stralciare tale particella dalla superficie territoriale assoggettata a PRIN e di ricomprenderla nell'adiacente area normativa destinata a Parco urbano e fluviale "P.28" del PRG (vedasi ALL.G).

Pertanto, con la modifica del perimetro del PRIN, la superficie territoriale della ZUT Ambito "8.22 Pronda – Marche" risulterà essere di mq 86.423 anziché di mq 86.550.

B) Un ulteriore elemento di variazione riguarda la posizione della concentrazione edificatoria della quota di edilizia sovvenzionata originariamente prevista in un unico edificio in linea sul lato orientale del corso Marche inteso come quinta di completamento dell'isolato prospiciente la via Bard.

Tale variazione viene presentata a seguito della richiesta del soggetto attuatore in data 29/7/09 e della nota del Provveditorato interregionale alle OO.PP Piemonte in data 9 settembre 2009 che aveva come oggetto la richiesta presso il M.I.T. dell'applicazione dei vigenti massimali di costo per l'edilizia residenziale sovvenzionata in quanto

l'ammontare del finanziamento specifico approvato non consentiva la realizzazione dei 107 alloggi in programma.

A seguito di autorizzazione del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti prot. 0011699 in data 12 ottobre 2009 viene autorizzato dallo stesso la riduzione del numero degli alloggi commisurato all'ammontare del finanziamento statale e sulla base della verifica economica del costo di costruzione per i massimali vigenti .

Tale verifica redatta su computo metrico del progetto edilizio definitivo dimostra la necessaria riduzione degli alloggi sovvenzionati dal n° di 107 a 47.

Tuttavia per effetto del provvedimento della Corte dei Conti n.17469 di ricasazione del visto all'Atto aggiuntivo stipulato dal M.I.T. e della conversione in legge del recente "Decreto sviluppo"(L.n.134 del 7/8/2012) il programma di edificazione relativo al numero di alloggi previsti nella scheda ministeriale , deve comunque essere realizzato anche con risorse dell'attuatore.

Pertanto al fine di realizzare i residui 60 alloggi per il completamento del programma, il soggetto attuatore si è formalmente impegnato alla realizzazione degli stessi in conformità alle vigenti disposizioni di legge e secondo le eventuali indicazioni operative del M.I.T. e/o della competente Autorità delegata.

In coerenza con tali finalità, la scelta di suddividere in due lotti operativi la concentrazione di edilizia sovvenzionata, pare , anche alla luce dei recenti strumenti legislativi , giustificabile.

Nella stessa richiesta del 2009 si segnalava che, per quanto riguarda l'edilizia agevolata all'affitto, la superficie media degli alloggi (91 mq.) risultava non corrispondere alle necessità della attuale domanda di affitto .

La variazione progettuale che discenderà dalla modifica della concentrazione edificatoria , consentirà di realizzare due edifici autonomi che riguarderanno la quota di alloggi sovvenzionata dallo Stato (47 u.i.) ed una residua quota di edilizia convenzionata/agevolata ai sensi della L.166/2002 a carico del soggetto attuatore (60 u.i) entrambi previste in distinti lotti fondiari autonomi e contigui.

Per quanto riguarda l'edilizia agevolata da dare in locazione ai dipendenti dello Stato, la proposta di rimodulare la superficie media degli alloggi è la seguente: a parità di SLP totale (9.726 mq.) diminuzione della superficie media (75,39 mq.) con incremento del numero degli alloggi (129).

Tali modifiche sono state ulteriormente oggetto di autorizzazione del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti prot. 0011699 in data 12 ottobre 2009 e

di N.O. da parte dalla Città di Torino mediante comunicazione in data 10/12/2009.

DESCRIZIONE DELLA MODIFICA AL P.R.I.N.

A seguito di quanto illustrato al capitolo precedente al punto B discende una diversa articolazione della porzione di edificazione posta sul lato orientale del tracciato di corso Marche mediante la suddivisione in due distinti lotti operativi per l'edificazione dei 107 alloggi da dare in godimento ai dipendenti dello Stato. .

Tale modificazione risulta coerente con gli sviluppi del "Protocollo d'Intesa per la realizzazione dell'asse integrato del Corso Marche e del connesso studio di riassetto territoriale" sottoscritto dai Comuni di Torino - Collegno - Grugliasco - Venaria Reale - Beinasco, dalla Provincia di Torino e dalla Regione Piemonte nel luglio 2005, successivamente confermato nel 2008 nell'ambito della revisione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale che ha portato alla definizione di una diversa posizione del viale urbano di corso Marche ed a una diversa soluzione dell'intersezione tra corso Marche e strada della Pronda, in prossimità della quale è previsto il cosiddetto "Capitol", punto centrale della vasta trasformazione urbana in progetto.

La prospettata revisione del progetto consente, inoltre, di liberare una porzione di area localizzata a nord-est del tracciato di corso Marche in prossimità dell'incrocio con strada della Pronda, che potrà essere utilmente reimpiegata nel più ampio scenario progettuale connesso al corso Marche ed in particolare per la fattibilità del suddetto "Capitol".

A seguito della variante al PRGC delib. C.C. n.130 del 12.9.2011, si rende ora necessaria la modifica all'Accordo di Programma pubblicato sul BUR in data 01/02/2007, per i seguenti motivi:

1) Il progetto del viale urbano di Corso Marche e di prefigurazione del "Capitol", hanno indotto una riflessione sull'immagine complessiva del PR.IN., la cui progettazione era iniziata in assenza di qualsiasi riferimento progettuale sul corridoio intermodale del Corso Marche (allineamenti, altezza degli edifici, tipologia di facciata). Tale riflessione ha determinato un ripensamento della valenza dei margini che accolgono il nuovo tracciato infrastrutturale inteso anche come "collana" di nuovi luoghi urbani. Si è ritenuto necessario un rafforzamento di questi margini mediante l'elevazione prevalente degli edifici ad 11 piani

f.t. e con l'innalzamento del livello pilotis a m.7,50, per consentire una migliore permeabilità verso gli spazi pubblici e commerciali interni ai lotti, con conseguente richiesta di deroga al R.E. in ordine all'altezza massima ai sensi dell'art.13 comma 12 e 19.

2) Poiché la capacità fondiaria del PRIN era determinata dal risultato della cessione gratuita alla città di Torino di zone a Parco urbano e Fluviale, si è prodotta una leggera diminuzione di tale quantità (1.002 mq SLP) a causa della non accettazione da parte della Città di Torino di alcune aree di Parco urbano e Fluviale, in parco Stura, con forti gravami di tipo ambientale. Pertanto la quantità complessiva del PRIN dovrà essere aggiornata in 63.998 mq di SLP .

3) Il tempo trascorso tra la concezione iniziale dell'intervento e le modificazioni economiche di questi ultimi anni durante i quali la presentazione del programma sul mercato , in particolare per le destinazioni non residenziali, ha indotto una revisione sulla rispondenza economico finanziaria del progetto alle attese della domanda. In particolare si è resa necessaria un rimodulazione dei volumi e delle destinazioni d'uso dei diversi lotti, per: rispondere alle mutate esigenze del mercato nel settore del commercio, ove alla soluzione a medie strutture commerciali prevista dal progetto, si è sostituita la richiesta di una sola media struttura commerciale alimentare e un insieme di negozi e servizi di vicinato per un totale di 8.498 mq di SLP. Inoltre la separazione più ampia possibile, delle attività commerciali dalle residenze per contenere i reciproci disagi, richiesta dagli operatori, ha indotto un nuova formulazione del rapporto tra le due destinazioni d'uso . La rielaborazione progettuale presentata si fonda sul caratterizzare l'interno del complesso degli edifici costituenti l'isolato sud – ovest dell'intervento come una collina a verde sotto la quale si affacciano prevalentemente esercizi di vicinato , medie strutture commerciali e servizi alla persona . La grande permeabilità funzionale e visiva dalle strade di servizio offriranno un'estensione dello spazio urbano all'interno dell'isolato con porzioni pavimentate a raso (piazzette e camminamenti) e parti a giardino sopraelevato (colline). Per quanto riguarda il terziario in generale (indicato in ADP in 18.000 mq ed al netto minori cessioni in 16.998 mq.) , ipotizzato costituire i primi piani degli edifici residenziali, vi è stato un vero e

proprio crollo della domanda al punto da indurre i soggetti attuatori a richiedere un cambio di destinazione in residenza. La quantità di SLP ASPI da mutare in residenza è conteggiata in 8.500 mq di SLP

- 4) Per conferire all'edificio in edilizia - agevolata in affitto, caratteristiche distributive e tecniche tali da contenere, il più possibile, i costi di costruzione, pur mantenendone le caratteristiche architettoniche e qualitative alla pari con gli altri edifici, si è voluto destinare una distinta porzione del lotto in fregio corso Marche angolo strada Pronda;
- 5) Viene inoltre stralciata la centrale tecnologica ora prevista in area verde pubblico, a seguito della recente disponibilità di IREN-AES sulla fornitura di tele riscaldamento con allacciamento diretto agli edifici nei tempi utili per l'esercizio degli impianti.

PRECISAZIONI SULLE SCELTE PROGETTUALI DELL'EDIFICAZIONE IN ALTEZZA DEI CORPI DI FABBRICA E ACCETTAZIONE AL RIBALTAMENTO DELLE PROPRIETA CONTERMINI

La scelta progettuale di rafforzamento dei margini sopra richiamata, è risultata anche obbligata dalla necessità di allocare la SLP precedentemente posizionata nel grande isolato a cortina in fregio a strada della Pronda e Corso Marche sulla porzione a sud ora caratterizzata da un grande luogo urbano interno perimetrato da fabbricati e costituito al suo interno da verde pensile con sottostanti locali commerciali e di servizio.

Pertanto occorre prevedere la deroga al R.E. per quanto riguarda la verifica dell'altezza massima dei fabbricati (art.13 comma 12 e 19 del R.E.) come precisato dall'ALLEGATO C alla Convenzione.

In particolare per il fabbricato fronteggiante la nuova viabilità posta a nord, UI 6 previsto a 10 piani f.t., il cui ribaltamento ricade su viabilità in progetto e verde ed in parte su una proprietà che il PRG vigente destina a Parchi Urbani e Fluviali "P28", in cui è presente un'attività artigianale (SEAT SrL), le due proprietà sono divenute ad un accordo, mediante il quale la Soc. SEAT accetta il ribaltamento del fabbricato su parte dell'area di proprietà.

PR.IN. APPROVATO

MODIFICA PR.IN. PROGETTO

DOTAZIONE AREE A SERVIZI (ai sensi L.R. 56/77 e smi) PRIN APPROVATO								
	SLP	MQ/AB	ABITANTI	STAND.	Sup. Servizi standard	Sup.Servizi Progetto 2007		
RESIDENZA (ART.21 1)	47.000	34	1.382	25	34.559	37.775		
ASPI (ART.21 3)	18.000			100%	18.000	18.000		
TOTALE Sup. SERVIZI					52.559	55.775		
DI CUI ASSOGG. IN USO PUB. ART 21 1)								
DI CUI ASSOGG. IN USO PUB. ART 21 3)						11.868		
Servizi assoggettabili: (7mq./ab + 100% ASPI)					sup.max .27.674 mq			

DOTAZIONE AREE A SERVIZI (ai sensi L.R. 56/77 e smi) MODIFICA PRIN PROGETTO								
	SLP	MQ/AB	ABITANTI	STAND.	Sup. Servizi standard	Sup.Servizi Progetto 2011		
RESIDENZA (ART.21 1)	55.500	34	1.632	25	40.809	47.277		
ASPI (ART.21 3)	8.498			100%	8.498	8.498		
TOTALE Sup. SERVIZI					49.307	55.775		
DI CUI ASSOGG. IN USO PUB. ART 21 1)								
DI CUI ASSOGG. IN USO PUB. ART 21 3)						11.457		
Servizi assoggettabili: (7mq./ab + 100% ASPI)					sup.max .27.674 mq			

VOLUMI E SUPERFICI PER I LIMITI DELLA SCHEDA CER - PRIN APPROVATO									
	slp aspi mq	slp res mq	n'unità	vol aspi mc	vol res libera mc	vol res sovv. mc	vol res agev mc		
RESIDENZIALE LIBERA		27.428	236		82.550				
RESIDENZIALE AGEVOLATA		9.737	107				37.000		
RESIDENZIALE SOVVENZIONATA		9.835	107			37.384			
ASPI	18.000			75.000					
TOTALI	18.000	47.000	450	0	75.000	82.550	37.384	37.000	
SLP TOTALE	65.000								

VERIFICA COMPLESSIVA DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI PER I LIMITI DELLA SCHEDA CER									
	slp aspi mq	slp res mq	n'unità	nuove unità	vol aspi mc	vol res libera mc	vol res sovv. mc	vol res agev mc	
RESIDENZIALE LIBERA		35.973	323	0		111.515			
RESIDENZIALE AGEVOLATA		9.725	129					37.450	
RESIDENZIALE SOVVENZIONATA		4.352	47				15.700		
RESIDENZIALE CONVENZ./ AGEVOLATA		5.450	60				21.750		
ASPI	8.498				43.635				
TOTALI	8.498	55.500	559	0	43.635	111.515	37.450	37.450	
SLP TOTALE	63.998								

EL.9/3

NORME DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO e linee guida per la progettazione definitiva

- Art.1 La tavola denominata EL8 n°1/3 Planimetria regole edilizie ed urbanistiche fornisce tutti i parametri e le regole geometriche edilizie relative all'insediamento
- Art.2 Al fine del coordinamento e dell'esecuzione dei progetti edilizi, la tav. 1/3 individua Unità minime di coordinamento progettuale (UMCP) e Unità di intervento (UI) con le seguenti caratteristiche: (UMCP) le Unità minime di coordinamento progettuale rappresentano la dimensione minima per il coordinamento progettuale per gli interventi edilizi previsti nelle singole UI. (UI) le Unità di intervento rappresentano la dimensione massima per il rilascio del Permesso di Costruire. Contestualmente alla presentazione della prima richiesta di P.C., dovrà essere approvato il progetto dell'Unità Minima di Coordinamento Progettuale (in cui è inserito)
- Art.3 Le linee grafiche che individuano le variazioni tra il numero dei piani f.t. sono indicative e potranno subire variazioni contenute nei 6 m rispetto ai contenuti della tavola n°1/3. Eventuali aggetti di balconi o di volumi accessori non costituiscono dividente se conformi alle norme del R.E. e all'art.2 del PRG.
- Art.4 Costituisce facciata della costruzione il piano verticale della stessa anche costituito da strutture metalliche necessarie alla costituzione dell' involucro dell'edificio richiamata all'art.23 per la costruzione di pannellature opache, schermature frangisole , sup. vetrate , sostegno di serre ecc.
- Art.5 La progettazione architettonica degli edifici dovrà garantire un'adeguata soluzione compositiva di tutti i fronti . In particolare si dovrà porre attenzione alla soluzione compositiva delle testate (fianchi) in modo da evitare fronti ciechi o ritmati unicamente dalle aperture di servizio. Saranno consentite sulle testate finestrate, logge, serre, in deroga al R.E. art.13 comma 21 e altri articoli correlati.
- Art.6 L'insediamento interno alla porzione di ZUT a ponente di Corso Marche è caratterizzato da due piastre separate contenenti i parcheggi. Sull'estradosso di tali piastre verranno definite porzioni di spazio pubblico assoggettato (portici, giardini su soletta, spazi pavimentati coperti e scoperti, camminamenti) e volumi commerciali. Il progetto architettonico di tali spazi dovrà essere unitario e coerente con i corpi di fabbrica dei livelli pilotis e articolarsi con una complessità e molteplicità di segni tipica dei luoghi urbani pubblici contemporanei.
- Art.7 L'insediamento, nelle sue linee guida, è caratterizzato da una specifica connotazione del livello pilotis come portale di ingresso alle parti interne degli isolati con funzioni pubbliche (commercio e luoghi di aggregazione) mediante l'uso di materiali di finitura quali: vetro, vetrate strutturali, metalli, metalli colorati, materiali plastici, ecc.) e costituire discontinuità o contrappunto rispetto al corpo superiore a prevalente uso residenziale.
- Art.8 Per le Unità Minime di Coordinamento Progettuale UMPC 1 e 2 L' altezza complessiva del piano pilotis, dal piano di spiccato, sarà uguale o maggiore di 7,5 m. fino ad un massimo di 9 m. ed esso conterà come un solo piano f.t. Per le sole UI 6 , UI 7 l'altezza complessiva del piano pilotis è di m. 5
- Art.9 Le coperture dei volumi con destinazione commerciale- terziaria, che insistono sul camminamento pubblico o sui fronti interni degli edifici, dovranno prevedere ampie superfici a verde su soletta al fine di costituire un luogo accessibile e/o visibile dall'esterno dell'insediamento. Lo spessore del terreno potrà derogare da quanto indicato all'art. 2.28.14 delle NTA del PRGC con un minimo di 40 cm. . Tali coperture ad uso pubblico con giardino dovranno essere accessibili ai sensi della L.13/89.
- Art.10 Lo spessore della manica edilizia dei volumi commerciali o terziari a piano pilotis è libera tuttavia il filo di costruzione esterno deve attestarsi a 4 m. dal filo di fabbricazione come evidenziato nella Tavola n°1/3. L'altezza di tali locali, all'intradosso del soffitto, dovrà essere uguale o superiore a 3,5 m. in deroga all'Art.36° del R.E. .Questa deroga si rende necessaria per consentire sulla copertura degli stessi, in prossimità del pilotis, la realizzazione di superfici aperte accessibili e in continuità con le coperture a verde interne.
- Art.11 I corpi scala situati a piano pilotis per il collegamento verticale alle residenze dovranno essere il più possibile permeabili alla vista mediante chiusure vetrate, e tali volumi non potranno ingombrare lo spazio destinato a portico e comunque attestarsi a 4 m dal filo di fabbricazione esterno
- Art.12 La larghezza netta del passaggio del portico del piano pilotis non potrà essere inferiore a 3 m.
- Art.13 Intercapedini e griglie di aereazione dei parcheggi interrati potranno eccedere le dimensioni indicate nel R.E. art. 41 purché armonizzate con il disegno dello spazio pubblico.
- Art.14 Il filo di costruzione dei volumi interrati, verso il corso Marche, non potrà eccedere da quelli indicati nello EL.12 tav. 3a/4 in modo da rispettare il franco garantito tra le costruzioni (130 m) esplicitato per i volumi emergenti dal suolo.
- Art.15 Il numero dei piani dei corpi di fabbrica non sarà maggiore di 11 piani f.t. più eventuale piano arretrato. L'altezza massima della costruzione (Hf) sarà di 41 m. con l'aggiunta di eventuale piano arretrato ai sensi dell'art.13 comma 18., La particolare altezza del piano pilotis genera un'altezza massima maggiore di 35 m., pertanto è prevista la deroga all'art.13 comma 12 e 19 del R.E. Sono esclusi dal calcolo gli extra spessori dei solai riferiti alla L.R.n°13/2007
- Art.16 La copertura degli edifici sarà del tipo: a tetto piano, a tetto piano con giardini pensili. Sono consentite le coperture a singola o doppia falda , realizzate in pannellature metalliche con bassa inclinazione purché mascherate dal parapetto perimetrale
- Art.17 Sono consentite forature passanti dei corpi di fabbrica purché estese almeno a due piani sovrapposti e senza la realizzazione dei solai intermedi.
- Art.18 Le quantità di SLP con destinazioni d'uso ASPI o RESIDENZA saranno quelle determinate in Accordo di Programma .
- Art.19 L'angolo Nord-Est dei fabbricati della cortina su Strada della Pronda dovrà prevedere, una struttura metallica multipiano di raccordo tra il volume dell'edificio residenziale a 11 piani f.t. e il fabbricato costituente la media struttura di vendita a in solo piano f.t. con Hf 7 m. Tale elemento architettonico avrà esclusivamente la funzione di mascherare le aperture per il carico scarico previste in fregio al Strada della Pronda e servire come supporto a pannelli per comunicazione video, arredo illuminotecnico , verde verticale ecc.
- Art.20 Le quantità di SLP computate per ogni singola UI, nell'elaborato EL 29/3 al fine della verifica quantitativa complessiva, possono essere trasferite ad altra UI appartenenti alla medesima UMCP nella misura massima del 20%.
- Art.21 I corpi di fabbrica prevalentemente residenziali dovranno prevedere un sistema architettonico di facciata "a pelle" capace di integrare soluzioni di mero tamponamento climatico a schermature anche scorrevoli per ombreggiamento solare, mascheramento di locali accessori, volumi per giardini pensili , logge, serre e balconi.
- Art.22 I volumi vetrate esterni agli appartamenti costituiranno serre captanti o tamponi e potranno essere scomputati dalla SLP anche se superiori a 9 mq. cadauno; purché conformi alle Disposizioni attuative regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia (c.rif. art 6, BUR- 4° supp.al n°31- 7/8/09). In una singola unità immobiliare è consentito alternativamente una serra o una veranda.
- Art.23 E' ammessa la realizzazione di pannelli scorrevoli verticali per ombreggiamento o sistemi fotovoltaici lungo il perimetro esterno degli edifici, formando logge o terrazzi, senza che ciò costituisca perimetro ai sensi dell'art 2.19.2 delle NTA del PRGC.
- Art.24 I pianerottoli di distribuzione agli appartamenti, anche se isolati dal vano scala per compartimentazione antincendio, mediante muri e porte REI, vengono considerati facenti parte del vano scala ai fini del calcolo della SLP ai sensi dell'art.2 NTA del PRGC. La superficie degli stessi potrà derogare da 10% della Sc indicato all' art. 2.23.6 delle NTA del PRGC sino ad un massimo del 15%..