



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Settore Trasformazioni Convenzionate

PROGRAMMA INTEGRATO (in variante al PRGC)
ai sensi della Legge Regionale n°18 del 9 aprile 1996
relativo all'area **Ex Centrale Elettrica di Via Bologna**

Contenuti della variante urbanistica



Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata
Settore Progetti di Riassetto Urbano
Progetto Speciale Spina Centrale
Il Dirigente Coordinatore
Arch. Angelica GIORCHETTI

arch. BOLOGNA Giuseppina

Torino, novembre 2010

Dipendenti della Divisione Edilizia e Urbanistica che hanno partecipato alla progettazione e redazione del provvedimento:

Responsabile del procedimento:	Angelica Ciocchetti	(Coordinamento Attuazione PRG)
Responsabile tecnico dell'atto:	Giuseppina Bologna	(Settore Trasformazioni Convenzionate)
Collaboratore tecnico principale:	Maria Rosa Mossino	(Settore Trasformazioni Convenzionate)
Disegnatore:	Claudio Ruffinengo	(Settore Trasformazioni Convenzionate)
Collaboratore in materia giuridico-amministrativa:		
	Francesca Capelletto	(Settore Procedure Amm.ve Urbanistiche)
	Margherita Cima	(Settore Procedure Amm.ve Urbanistiche)
	Anna Petrucci	(Settore Procedure Amm.ve Urbanistiche)
Altri collaboratori:	Angelo Annicchiario	(Settore Progetti e Strategie Urbane)

Relazione illustrativa

L'area oggetto del presente provvedimento, ubicata nella Circoscrizione amministrativa n. 7 (Aurora-Vanchiglia-Sassi-Madonna del Pilone), è delimitata da via Bologna, largo Brescia, corso Palermo, via Ancona e via Pisa (crf. allegato "b").

Detta area corrisponde al complesso della ex centrale elettrica, di proprietà di Enel Servizi srl, sviluppatasi a partire dall'originario insediamento a carbone, realizzato negli ultimi anni dell'Ottocento dalla Società Anonima Elettricità Alta Italia su progetto dell'Ing. Ermenegildo Perini. Dopo alcuni decenni perse la funzione produttiva e divenne centrale di smistamento; successivamente ad ampliamenti e profonde trasformazioni, avvenute nel corso del Novecento, l'impianto è oggi complessivamente dismesso a causa del progressivo esaurimento anche dell'attività logistica-gestionale.

Il PRG vigente classifica l'area come: Aree per Servizi, "z" *Altre attrezzature di interesse generale* (artt.8-19 delle NUEA).

La società Lavazza spa ha, da tempo, manifestato l'intenzione di realizzare una sede adatta ad ospitare tutte le attività amministrative e direzionali dell'azienda, attualmente organizzate in sedi separate (corso Novara e via Tollegno).

Dopo aver valutato diverse opportunità rilocalizzative, detta società ha individuato nella ex Centrale Enel di via Bologna, l'area con le caratteristiche più idonee a rispondere alle attese e alle previsioni di crescita dell'azienda.

Per detta area, oggetto del presente provvedimento, è stata pertanto avanzata alla Città da parte della Società Lavazza spa un Programma Integrato (PRIN) formulato ai sensi della L.R. n. 18 del 9/4/1996, in variante al PRG vigente.

Il PRIN elabora i contenuti della proposta vincitrice della consultazione ad inviti svolta da Lavazza per scegliere il progetto del Nuovo Centro Direzionale.

L'intervento si configura complessivamente come una trasformazione urbanistica che prevede l'integrazione di attività/funzioni pubbliche e private: il nuovo centro direzionale; la piazza pedonale assoggettata all'uso pubblico; le attività di interesse pubblico all'interno della conservazione/recupero dell'ex centrale.

Il progetto di trasformazione previsto svilupperà relazioni e indurrà effetti positivi sul tessuto urbano consolidato posto all'intorno, conferendo un rinnovato "effetto Città" all'intera area, anche con la realizzazione di opere di urbanizzazione, estese alla viabilità limitrofa e in particolare rivolte al rinnovo dell'immagine urbana e a un miglioramento funzionale.

Il PRIN coinvolge l'area dell'ex Centrale Elettrica, per una superficie complessiva di **18.886 mq** nonché le aree destinate a viabilità adiacenti all'isolato stesso e comprese nel relativo progetto delle opere di urbanizzazione da realizzare contestualmente agli interventi privati, in parte a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti e in parte a cura e spese del soggetto attuatore. Tra queste rivestono particolare importanza le opere relative alla sistemazione e alle connessioni tra la viabilità esistente e il nuovo centro direzionale.

All'interno dell'isolato in questione sono presenti porzioni di aree di proprietà della Città per complessivi 2626,5 mq circa coinvolte dalla trasformazione e a tale scopo vengono trasferite alla società proponente il PRIN.

L'articolazione delle destinazioni d'uso private previste dal PRIN è la seguente: SLP minimo **13.500 mq** attività terziarie, SLP massima **6.000 mq** residenziale e turistico ricettiva, SLP **3.000 mq** per attività commerciali al dettaglio, ristorazione, pubblici esercizi e artigianato di servizio.

Tale mix di destinazioni d'uso, nonché il carattere principale della proposta, risultano coerenti con quanto disciplinato all'art. 8 delle NUEA di PRG, in quanto si inquadrano nell'Area Normativa "TE"; pertanto la variante al PRG di cui al presente provvedimento è stata formulata in tal senso.

Il manufatto della ex centrale, da recuperare fisicamente/funzionalmente (6.000 - 7.000 mq), è finalizzato alla creazione di un nuovo polo/luogo urbano di interesse pubblico sinergico con la piazza pedonale affacciata su via Bologna e le funzioni del centro direzionale Lavazza.

I servizi pubblici generati dall'area normativa "TE" ammontano a circa a **mq 18.000**; il complesso delle aree a standard individuate nel progetto di PRIN è pari a 12.849 mq e comprendono le realizzazioni di: un parcheggio assoggettato ad uso pubblico di circa 6.130 mq organizzato su due piani interrati; una piazza pedonale, di circa 2.889 mq; il recupero del complesso della ex centrale di circa mq 3.830.

La costruzione della nuova sede dell'azienda Lavazza è finalizzata da un lato alla creazione di un ambiente di lavoro con caratteristiche di dinamicità e piacevolezza e dall'altro come luogo di "scambio" con la città, caratterizzato da una nuova identità ottenuta dal nuovo ruolo pubblico che assumerà, in particolare, il riuso di un'importante architettura storica.

Il progetto affronta il tema urbano in forma unitaria articolando l'isolato in porzioni funzionalmente autonome e distinte: il complesso degli uffici Lavazza collocato nella porzione nord-est dell'area, tra via Bologna, largo Brescia, corso Palermo e via Ancona; una

grande piazza pedonale, impostata sull'asse di via Parma, fulcro dell'isolato e animata dalle varie funzioni gravitanti sulla stessa; l'edificio storico della ex centrale e i suoi annessi su via Pisa, da dedicare ad accogliere funzioni pubbliche; il fabbricato posto all'incrocio tra le vie Parma, Pisa, destinato ad ospitare commercio e residenze.

Quest'ultimo verrà progettato con caratteristiche di grande flessibilità degli spazi, al fine di poter assicurare la riconversione nella destinazione principale del complesso e far fronte alla eventuale esigenza di crescita maturata nel tempo dall'azienda.

Il margine della nuova piazza pedonale è definito da una grande copertura posta sul lato nord-est della centrale, lato maggiormente compromesso, che ne ripara l'accesso e accoglie spazi di tipo commerciale, dalla parte opposta si accede all'atrio del centro direzionale Lavazza, baricentro delle varie attività ospitate al piano terra dell'edificio.

A partire da un basamento al piano terreno che riprende il perimetro dell'isolato si articola l'edificio principale che ai piani superiore assume una conformazione più fluida e massimizza le viste sulla città con l'efficienza degli spazi interni.

Gli interventi previsti saranno caratterizzati da soluzioni particolarmente innovative in termini di sostenibilità ambientale, risparmio energetico e più in generale dell'ambiente.

A fini progettuali si rende, inoltre, necessario utilizzare due porzioni di aree attualmente destinate a marciapiede localizzate in via Bologna, rispettivamente in corrispondenza della via Parma e nella parte terminale dell'isolato verso largo Brescia.

Tali porzioni di area sono in parte di proprietà della Città e in parte della società Lavazza.

Le aree della Città sono previste in cessione alla società stessa proponente il PRIN.

Tutto ciò premesso la proposta di Programma Integrato, in variante al PRG, risulta accoglibile, in considerazione del fatto che le modifiche richieste assicurano la fattibilità degli interventi consentendo un equilibrio tra gli obiettivi perseguiti dalla città e quelli dell'operatore, assicurando in tempi certi la riqualificazione di un complesso edilizio ormai in stato di abbandono e di un significativo intorno urbano posto in area centrale e oggetto di progressive trasformazioni.

Con D.G.R. n.21-9903 del 27.10.2008 è stata approvata dalla Regione Piemonte la "Variante 100 al P.R.G. ai sensi degli artt. 15 e 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. - Adeguamento alla Circolare P.G.R. 8/05/1996 n. 7/LAP ed al Piano per l'Assetto Idrogeologico - P.A.I.", pertanto a far data dalla sua pubblicazione (B.U.R. n.45 del 6.11.2008) la stessa è entrata in vigore e costituisce a tutti gli effetti parte integrante del P.R.G. vigente.

Sotto il profilo geologico, in base a tale variante, l'area in oggetto, come si evince dalla Tavola di Piano n. 3/Dora "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" e dall'Allegato B delle N.U.E.A è inserita in classe III - b2b ed, ai fini dell'utilizzazione urbanistica, valgono le disposizioni contenute nell'Allegato B delle N.U.E.A.

Si tratta di aree collocate all'esterno e all'interno del perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 81 della LR 56/77 e s.m.i. comprese nei territori di fascia C a modesta pericolosità, edificabili con limitazioni nella tipologia costruttiva adottando accorgimenti tecnici finalizzati alla salvaguardia dei manufatti e della popolazione insediata.

In tale sottoclasse sono ammessi tutti gli interventi previsti dal PRG per le singole zone e aree normative nel rispetto di specifiche condizioni.

In ragione delle verifiche idrauliche svolte, il PRIN stabilisce la quota di riferimento, ossia la quota del primo piano abitabile comportante la presenza continuativa di persone, a 227,09 m slm. Il PRIN prevede inoltre l'utilizzo di dispositivi di contenimento idonei per la salvaguardia dal pericolo di allagamento dei locali interrati, consistenti in scudi di protezione scorrevole, paratie a scomparsa nel pavimento, collocati nei punti di accesso agli interrati (imbocchi di scale, rampe e ascensori).

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale e non presenta incompatibilità con i piani sovracomunali vigenti.

Il PRIN e relativa variante di cui al presente provvedimento sono sottoposti a Verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, come da delibera di Giunta Regionale del 9 giugno 2008 n°12-8931.

Per quanto sopra, al fine di dare attuazione agli orientamenti espressi precedentemente, la variante urbanistica predisposta ai sensi dell'art. 17 comma 7 della LUR prevede:

- a) il cambiamento di destinazione urbanistica dell'area in oggetto, meglio individuata negli allegati estratti planimetrici del PRG alla scala 1:5000 Stato attuale – Variante (vedi allegati f-g). In particolare il cambiamento di destinazione urbanistica **da area per Servizi pubblici z – "Altre attrezzature di interesse generale"** e aree per la **viabilità "VI" (parte) ad Area TE "Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria. Complesso di edifici a destinazione terziaria con prescrizioni particolari compresi tra via Bologna, largo Brescia, corso Palermo, via Ancona**

e via Pisa”.

- b) la modifica dell'art. 8 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del PRG con l'inserimento in calce al comma 56bis dello stesso articolo del nuovo comma 56ter contenente le seguenti disposizioni normative:

“56ter Area TE complesso di edifici a destinazione terziaria con prescrizioni particolari, compresi tra via Bologna - largo Brescia – corso Palermo – via Ancona - via Pisa.

Area per la quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistico-edilizi.

SLP max: mq 22.500 SLP.

Destinazione d'uso:

Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria di cui ai precedenti commi.

Interventi ammessi:

- demolizione dei fabbricati esistenti;
- recupero degli edifici caratterizzanti il tessuto storico secondo gli interventi previsti all'art. 26 e all'Allegato A delle NUEA;
- recupero dell'edificio denominato “ex centrale” di particolare interesse storico, gruppo 4 Edificio di valore documentario, secondo gli interventi previsti all'art. 26 ed all'Allegato A delle NUEA; sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo con il recupero funzionale del complesso dei fabbricati storici, tali interventi sono finalizzati alla realizzazione di servizio pubblico con la formazione, di eventuali , nuovi volumi e superfici interne.
- nuovo impianto: costruzione di edifici fuori terra e autorimesse interrato.

La realizzazione di una nuova SLP con gli interventi previsti è subordinata al reperimento, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, dei relativi parcheggi pertinenziali privati e dei parcheggi pubblici che dovranno essere realizzati interrati; contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari 0,8 mq/mq SLP.

In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi ai sensi dell'art. 6 delle presenti Norme.

Per gli interventi nella presente area non è richiesto il rispetto:

dei fili stradali in deroga a quanto previsto dalla Tavola Normativa n. 3 NUEA; dell'altezza massima in deroga dell'art. 13 R.E. per quanto riguarda i nuovi fabbricati; della superficie a verde regolamentare in deroga all'art. 30 comma 3 R.E.; dell'ampiezza dei cortili in deroga all'art. 40 comma 4 R.E.

L'attuazione degli interventi avviene tramite SUE subordinato alla stipula di convenzione.

- c) il conseguente assoggettamento dell'immobile oggetto della variante ai disposti afferenti l'area normativa "Area TE complesso di edifici a destinazione terziaria con prescrizioni particolari compresi tra via Bologna, largo Brescia, corso Palermo, via Ancona e via Pisa" di cui al comma 56ter dell'art. 8 delle NUEA di PRG.

Si specifica inoltre che il presente provvedimento non produce effetti tali da qualificarlo come variante strutturale; per effetto di tutte le varianti parziali al PRG vigente adottate ed approvate successivamente alla data di approvazione del PRG, compreso il presente provvedimento, non si superano i limiti dimensionali di cui al comma 4 dell'art. 17 della Legge Urbanistica Regionale.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento del foglio n.9A della tavola n. 1 "Azzonamento" scala 1:5000, dell'art. 8 delle NUEA (fascicolo I) in conformità alla variante precedentemente descritta.

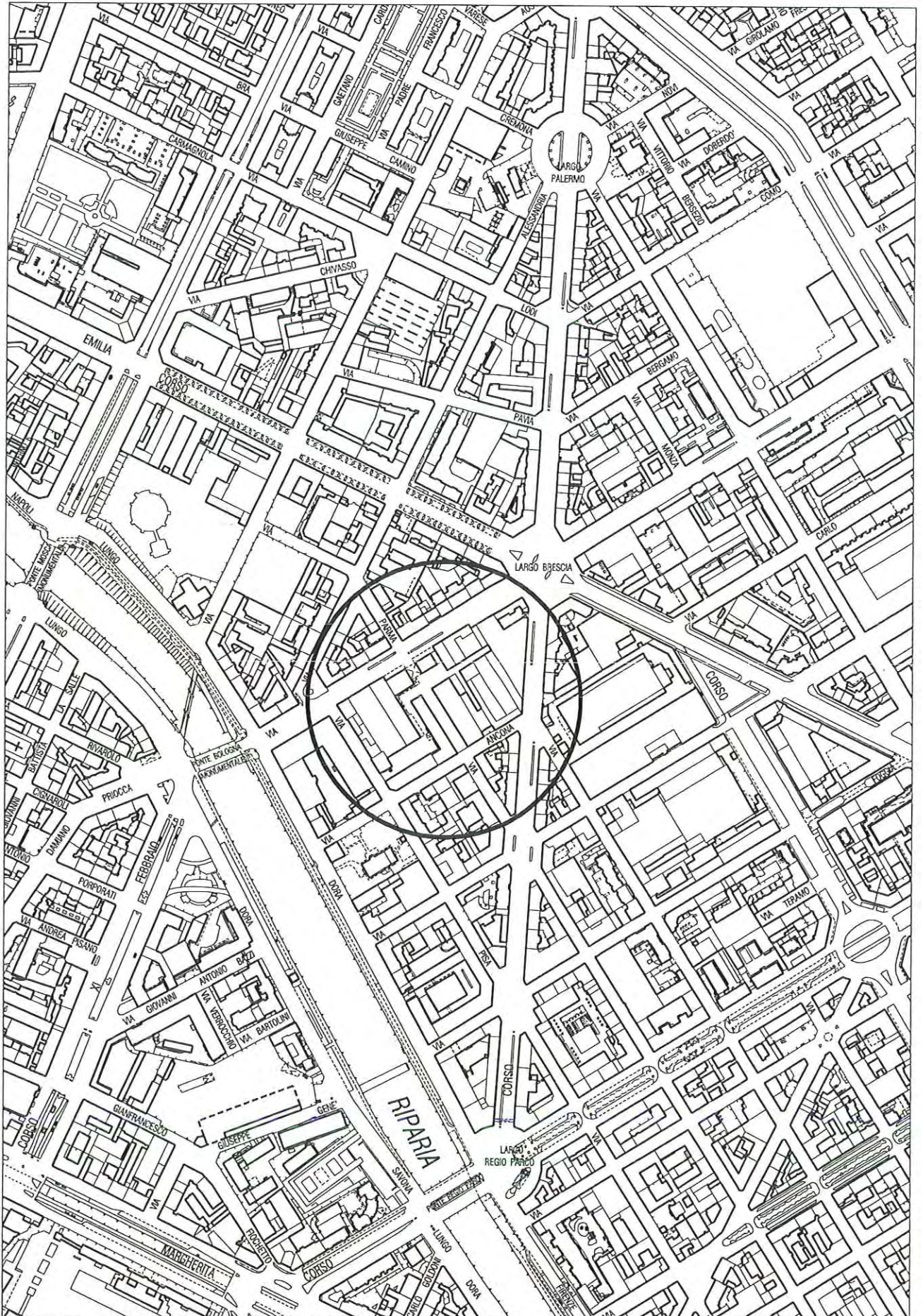
Gli elaborati del presente provvedimento sono i seguenti:

- a) Relazione illustrativa;
- b) Situazione fabbricativa – scala 1:5000;
- c) Documentazione fotografica;
- d) Estratto della legenda Tavola n. 1 "Azzonamento", foglio 0 del PRG;

- e) Estratto planimetrico della Tavola n. 1 “Azzonamento”, foglio 9A (parte) del PRG – Stato Attuale - in scala 1:5000;
- f) Estratto planimetrico della Tavola n. 1 “Azzonamento”, foglio 9A (parte) del PRG – Variante – in scala 1:5000, con la sovrapposizione di supporto trasparente che evidenzia l’area oggetto di variante;
- g) Legenda dell’allegato tecnico tavola n. 3/Dora “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” del PRG vigente;
- h) Estratto dell’allegato tecnico tavola n. 3/Dora del PRG vigente “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” del PRG vigente – scala 1:5.000;
- i) Estratto NUEA: - art. 8 del PRG – Stato Attuale;
- j) Estratto NUEA: - art. 8 del PRG – Variante.

SITUAZIONE FABBRICATIVA

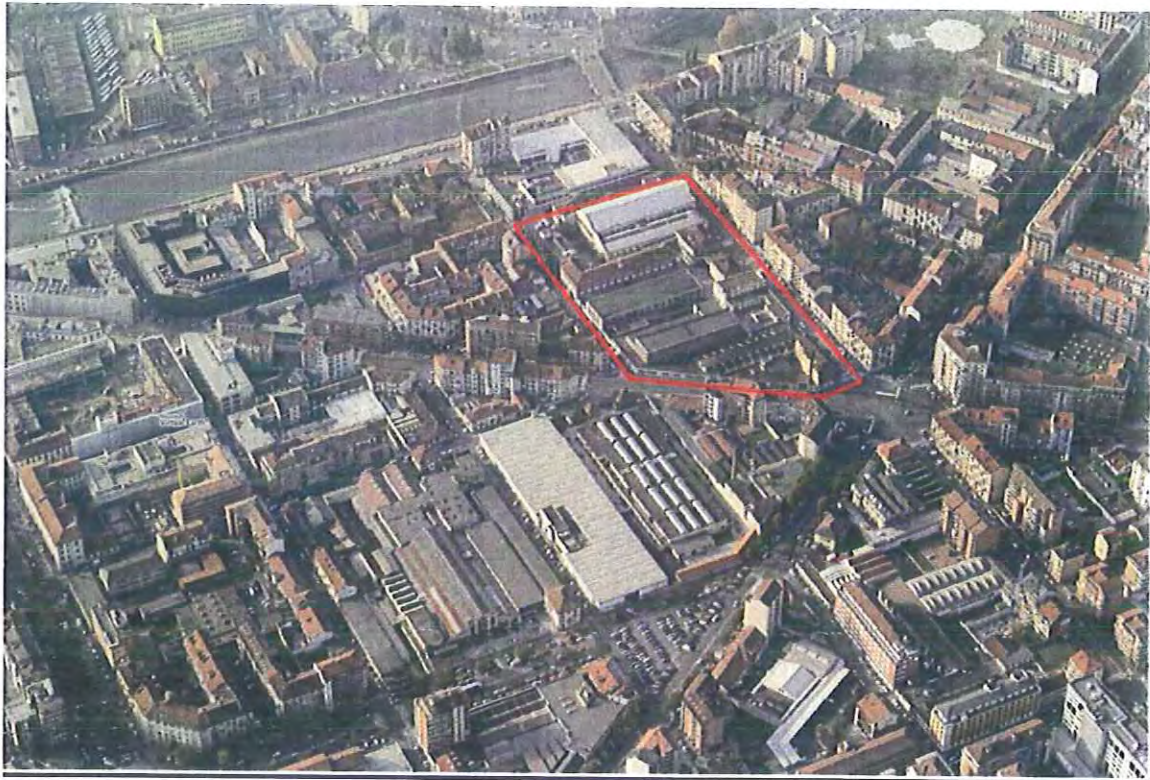
allegato b)



Scala 1:5.000

all. c)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista aerea



Vista aerea



Facciata storica Ex-magazzino su via Bologna



Facciata storica Ex-centrale su via Bologna



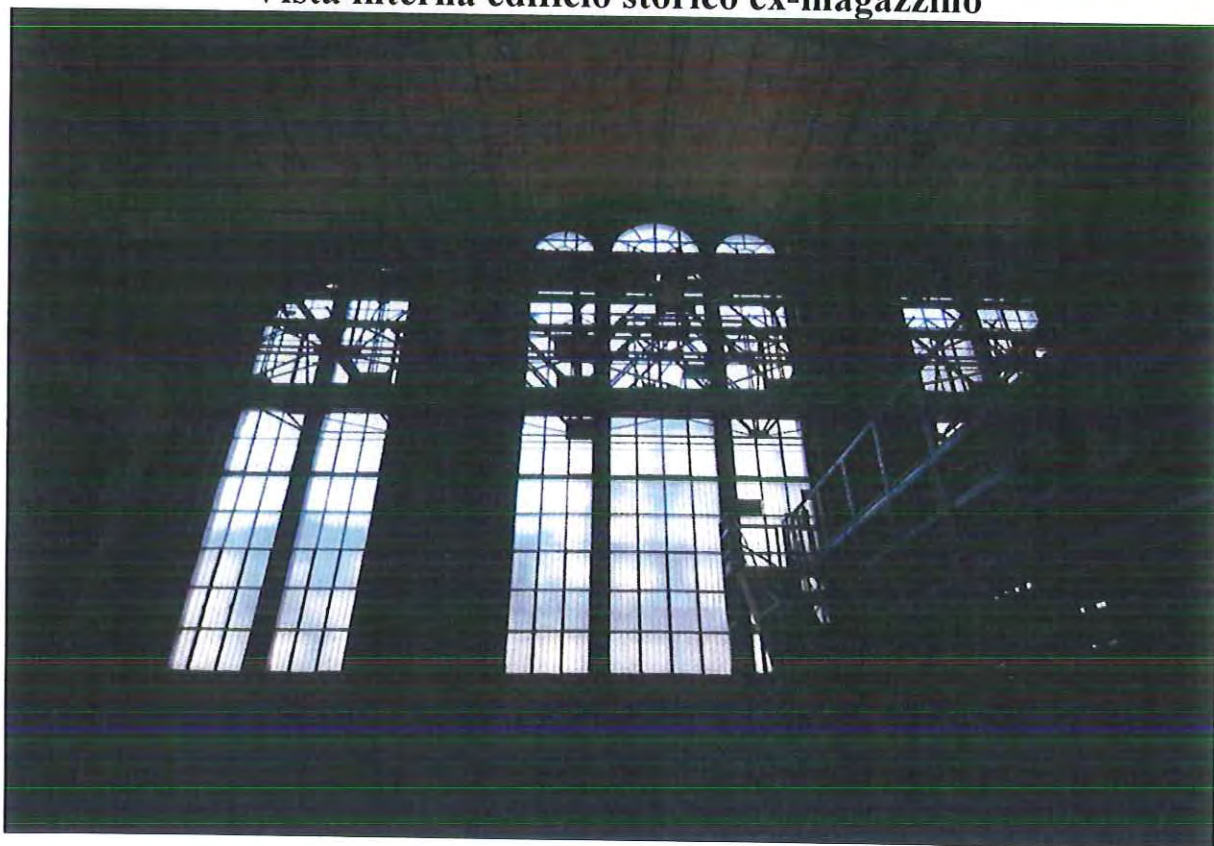
via Bologna angolo via Pisa



Facciata storica edificio su via Pisa

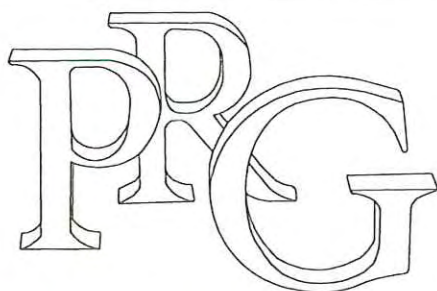


Vista interna edificio storico ex-magazzino



Vista interna verso nord edificio storico Ex-centrale

Città di Torino



Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Azzonamento Legenda

Tavola n. 1

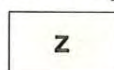
Foglio n. 0

Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995.

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 31 Dicembre 2009

Aree per Servizi

Servizi pubblici S



Altre attrezzature di interesse generale

Zone normative



Aree per il terziario TE

Edifici di interesse storico

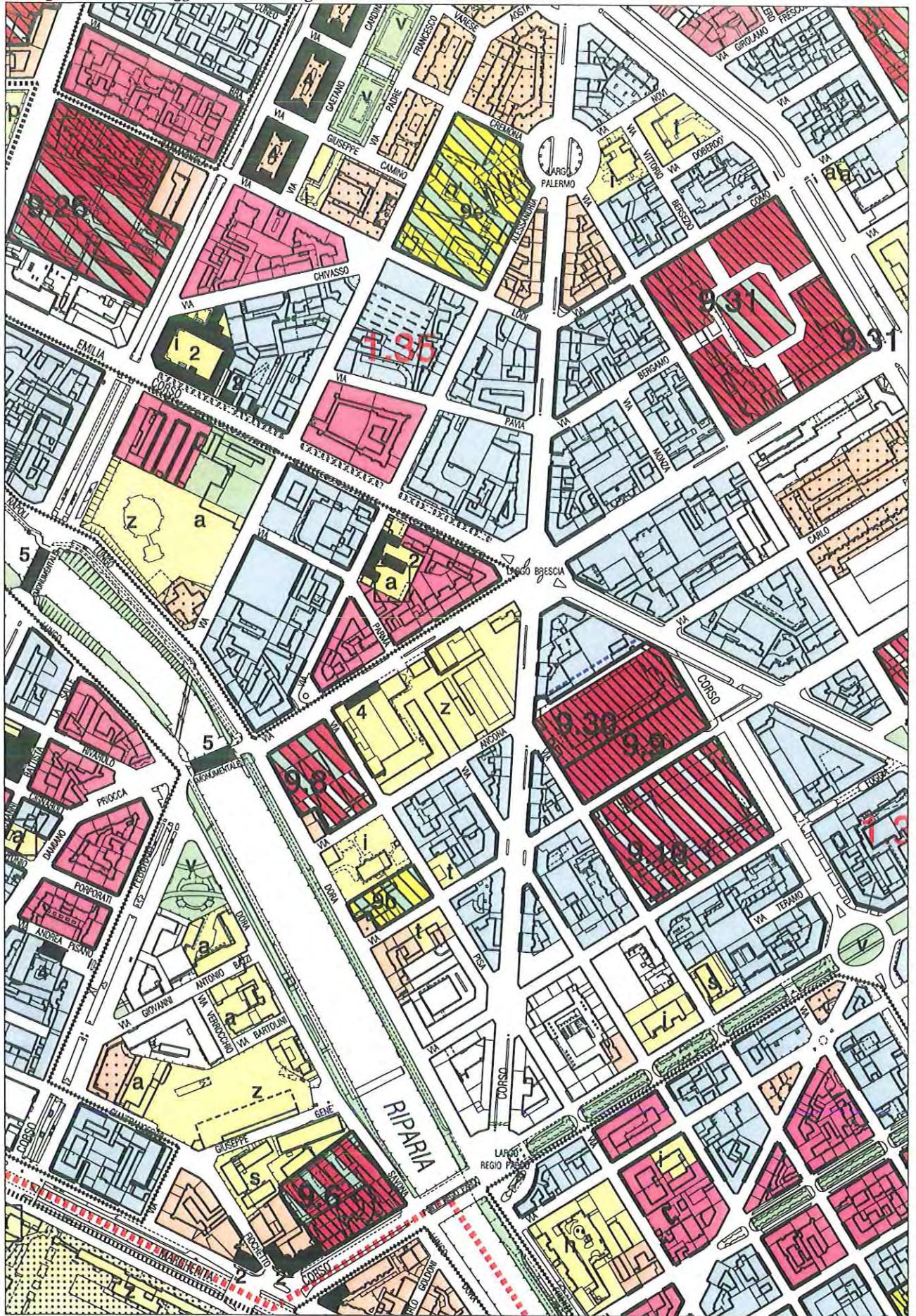


Edifici di particolare interesse storico
con segnalazione del gruppo di appartenenza:
4 Edifici di valore documentario



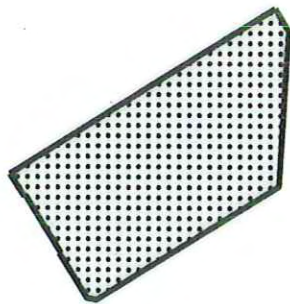
Scala 1:5000

Cartografia numerica
Aggiornamento Giugno 2009 a cura del C.S.I. - Piemonte.

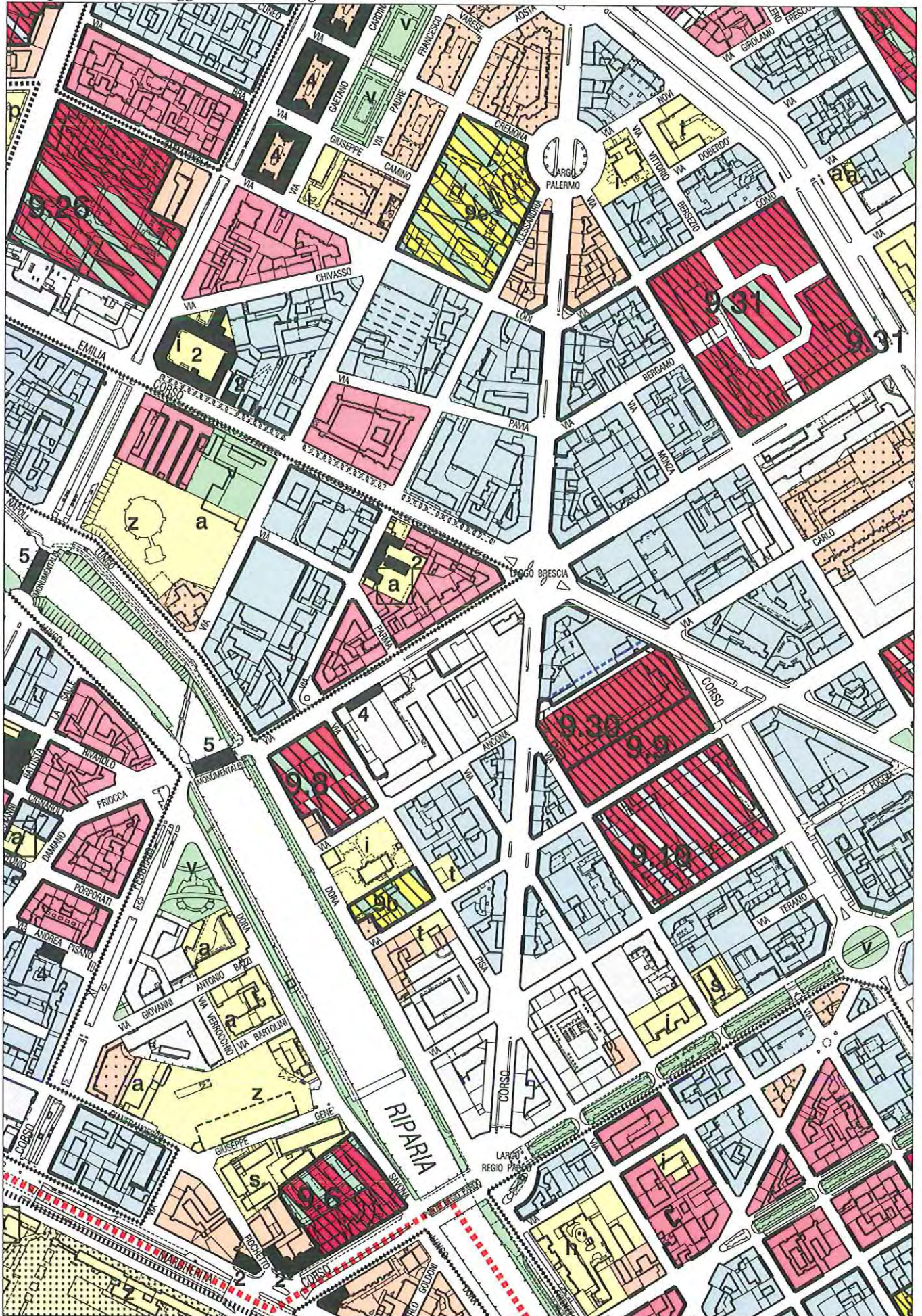


Estratto TAVOLA 1, fogli 9A e 9B (parte) del P.R.G.

STATO ATTUALE



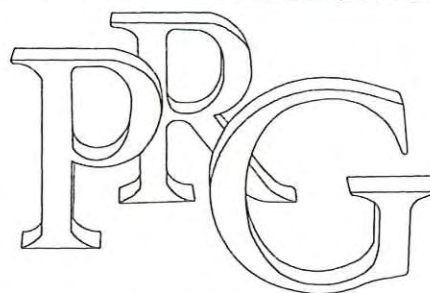
AREA OGGETTO DI VARIANTE



Estratto TAVOLA 1, fogli 9A (parte) e 9B (parte) del P.R.G.

VARIANTE

Città di Torino



Piano Regolatore Generale

Allegati Tecnici

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

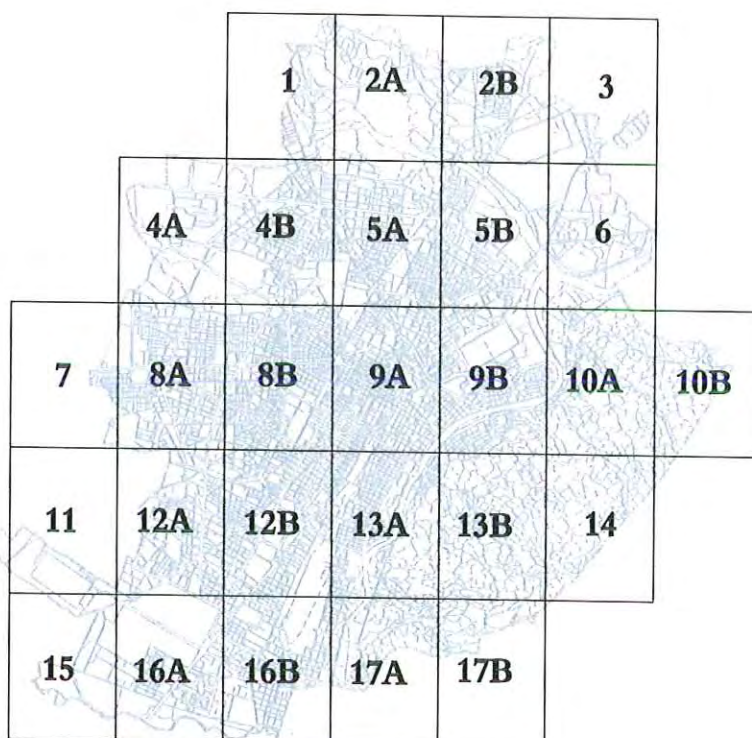
Tavola n. 3/DORA

Foglio n.

Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995.

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 6 Novembre 2008.








Carta di sintesi: elaborazione Marzo 2008















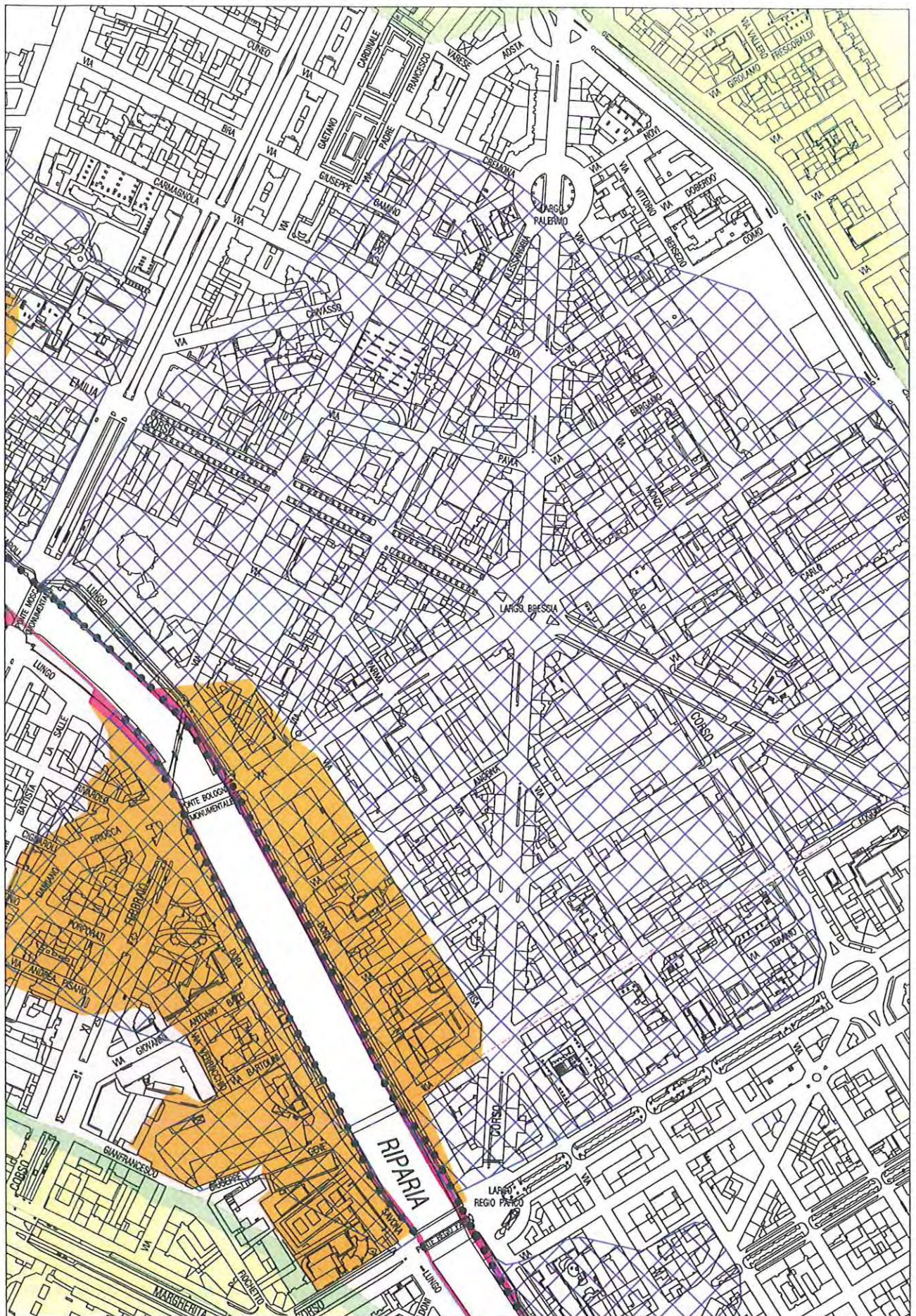
Scala 1:5000

Cartografia numerica
 Aggiornamento Anno 1997 a cura del C.S.I. - Piemonte

LEGENDA

Parte Piana Classi e sottoclassi	Parte Collinare Classi e sottoclassi
 I (P)	
 II (P)	 II1 (C)
 IIIa (P)	 II2 (C)
 IIIa1 (P)	 II3 (C)
 IIIb2 (P)	 IIIa (C)
 IIIb2a (P)	 IIIa1 (C)
 IIIb2b (P)	 IIIb1 (C)
 IIIb3 (P)	 IIIb2 (C)
 IIIb4 (P)	 IIIb3 (C)
 IIIb4a (P)	 IIIb4 (C)
 IIIc (P)	 III4 (C) - Eel

-  Corsi d'acqua soggetti a fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 10 dal piede dell'argine o sponda naturale
 -  Processi di dissesto lineare: intensità/pericolosità molto elevata (EeL) comportante una fascia di rispetto di m 10 dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale
 -  Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti al deflusso della portata liquida di progetto
 -  Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti ai sensi della direttiva di attuazione dell'art. 15 del PSFF (Agosto 1999) [già indicati con una stella rossa]
 -  Limite dell'area soggetta all'onda di piena per collasso dei bacini artificiali
 -  Perimetro di frana attiva
 -  Perimetro di frana stabilizzata
-
- Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.
-  Limite tra la fascia A e la fascia B
 -  Limite tra la fascia B e la fascia C
 -  Limite esterno della fascia C
 -  Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C
- "Aree inondabili" art. 4 Deliberazione n. 9/07 del 19/07/2007 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po:
 Variante fasce fluviali del Fiume Dora Riparia e Capitolo 2 Parte Piana, paragrafo 2.1 Allegato B delle NUEA di PRG.
-
-  Dividente tra le classi geologiche dell'area di pianura e dell'area di collina



Con D.G.R. N. 21-9903 del 27.10.2008 la variante n. 100 è stata approvata dalla Regione Piemonte, pertanto a far data dalla sua pubblicazione (B.U.R. n. 45 del 6.11.2008) la stessa è entrata in vigore e costituisce a tutti gli effetti parte integrante del PRG vigente.

Allegato i)

**NORME URBANISTICO – EDILIZIE
DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
SCHEDE NORMATIVE**

Estratto

STATO ATTUALE

TITOLO II – ZONE E AREE NORMATIVE: CLASSIFICAZIONE, REGOLE E PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

Art. 8 – Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso

Per le zone normative vengono individuate le destinazioni d'uso ammesse secondo le definizioni dell'art.3 con la precisazione che le attività di servizio pubblico di cui al punto 7 del succitato art.3 sono consentite in tutte le aree normative.

Le aree normative, individuate nelle tavole di piano in scala 1:5.000, sono:

omissis.....

13 Area TE

53 Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria (v. art. 3 punto 5).

54 Sono consentite le attività espositive e congressuali (v. art. 3 punto 6) e turistico –ricettive (v. art. 3 punto 2A). Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono inoltre consentite¹: attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio (di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3).

All'interno della Zona urbana centrale storica è ammesso l'uso residenziale. All'esterno della Zona urbana centrale storica l'uso residenziale è ammesso semprechè la destinazione terziaria non risulti inferiore al 50% della S.L.P. complessiva verificata sull'area di intervento.

Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione di strumento urbanistico esecutivo, qualora riconosca un particolare interesse pubblico, può consentire di modificare tale limite.²

55 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.

Per gli interventi di cui alle lett. d), e), f), g), i) dell'art. 4 delle N.U.E.A. dovrà essere garantito il rispetto degli standards nella misura di 0,8 mq/mq S.L.P..

Per gli interventi della Zona Urbana Centrale Storica e per quelli di cui all'ultimo capoverso del comma 54, qualora venga dimostrata l'impossibilità di idoneo reperimento, è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi prevista all'art. 6 comma 9 delle N.U.E.A., per una quota non eccedente il 50% del relativo fabbisogno.

56 I parcheggi ex art.18 L. 765/67 e successive modifiche e integrazioni devono essere realizzati almeno per il 70% nel sottosuolo.

¹ Provvedimento di variazione per correzione errore materiale var. 117, approvato con Deliberazione C.C. n. 79 del 10/09/2007

² Variante n. 117 – Approvata Deliberazione di C.C. n. 48/07 del 07/05/2007

56bis Area TE Complesso di edifici a destinazione terziaria con prescrizioni particolari compresi tra le vie Principessa Clotilde, Bonzanigo e il corso Regina Margherita.

Area per la quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistico-edilizi.

Superficie fondiaria mq. 2090 circa

SLP max: mq 4700

Destinazioni d'uso:

Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria di cui ai precedenti commi.

Interventi ammessi:

Fermi restando i vincoli ai tipi di intervento negli edifici caratterizzanti il tessuto storico presenti nell'area, nell'edificio ubicato al civico 163 di Corso Regina Margherita al fine di ottimizzare le connessioni distributive orizzontali e verticali sono consentiti gli ampliamenti funzionali della parte interna cortile consistenti nella riplasmazione della facciata con inserimento di parete continua con vetrata fotovoltaica risvoltante sul fronte cieco ovest dell'edificio; è inoltre ammessa la riplasmazione dei bassi fabbricati del cortile per l'insediamento del Centro per la Cultura della Strada e l'inserimento di nuovi corpi scala.

In tale edificio è ammessa inoltre la modifica degli orizzontamenti del piano sottotetto, della geometria delle falde e l'inserimento di abbaini; in ogni caso la linea di colmo non deve superare quella dell'edificio adiacente.

Ai soli fini funzionali e distributivi è ammesso il collegamento tra l'edificio di Corso Regina Margherita 163 e la palazzina posta all'angolo tra lo stesso corso e la Via Bonzanigo nella quale sono altresì ammessi, all'interno dell'edificio, interventi fino alla ristrutturazione atti a consentire esclusivamente la realizzazione del suddetto collegamento.

La realizzazione di nuova S.L.P. con gli interventi di completamento previsti è subordinata al reperimento, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, dei relativi parcheggi pertinenziali, che dovranno essere realizzati interrati, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari 0,8 mq/mq S.L.P.

In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi ai sensi dell'art. 6 delle presenti Norme.

Per gli interventi nella presente area non è richiesto il rispetto degli articoli 30.3 (verde su terrapieno), 40.3 (rapporto di copertura) e 40.4 (ampiezza dei cortili) del Regolamento Edilizio.

L'attuazione degli interventi avviene tramite Permesso di Costruire subordinato alla stipula di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

....omissis

Allegato j)

**NORME URBANISTICO – EDILIZIE
DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
SCHEDE NORMATIVE**

Estratto

VARIANTE

TITOLO II – ZONE E AREE NORMATIVE: CLASSIFICAZIONE, REGOLE E PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

Art. 8 – Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso

Per le zone normative vengono individuate le destinazioni d'uso ammesse secondo le definizioni dell'art. 3 con la precisazione che le attività di servizio pubblico di cui al punto 7 del succitato art. 3 sono consentite in tutte le aree normative.

Le aree normative, individuate nelle tavole di piano in scala 1:5.000, sono:

omissis.....

13 Area TE

- 53 Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria (v. art. 3 punto 5).
- 54 Sono consentite le attività espositive e congressuali (v. art. 3 punto 6) e turistico –ricettive (v. art. 3 punto 2A). Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono inoltre consentite¹: attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio (di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3).
- All'interno della Zona urbana centrale storica è ammesso l'uso residenziale. All'esterno della Zona urbana centrale storica l'uso residenziale è ammesso semprechè la destinazione terziaria non risulti inferiore al 50% della S.L.P. complessiva verificata sull'area di intervento.
- Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione di strumento urbanistico esecutivo, qualora riconosca un particolare interesse pubblico, può consentire di modificare tale limite.²
- 55 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.
- Per gli interventi di cui alle lett. d), e), f), g), i) dell'art. 4 delle N.U.E.A. dovrà essere garantito il rispetto degli standards nella misura di 0,8 mq/mq S.L.P..
- Per gli interventi della Zona Urbana Centrale Storica e per quelli di cui all'ultimo capoverso del comma 54, qualora venga dimostrata l'impossibilità di idoneo reperimento, è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi prevista all'art. 6 comma 9 delle N.U.E.A., per una quota non eccedente il 50% del relativo fabbisogno.
- 56 I parcheggi ex art.18 L. 765/67 e successive modifiche e integrazioni devono essere realizzati almeno per il 70% nel sottosuolo.

¹ Provvedimento di variazione per correzione errore materiale var. 117, approvato con Deliberazione C.C. n. 79 del 10/09/2007

² Variante n. 117 – Approvata Deliberazione di C.C. n. 48/07 del 07/05/2007

56bis Area TE Complesso di edifici a destinazione terziaria con prescrizioni particolari compresi tra le vie Principessa Clotilde, Bonzanigo e il corso Regina Margherita.

Area per la quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistico-edilizi.

Superficie fondiaria mq. 2090 circa. SLP max: mq 4700

Destinazioni d'uso:

Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria di cui ai precedenti commi.

Interventi ammessi:

Fermi restando i vincoli ai tipi di intervento negli edifici caratterizzanti il tessuto storico presenti nell'area, nell'edificio ubicato al civico 163 di Corso Regina Margherita al fine di ottimizzare le connessioni distributive orizzontali e verticali sono consentiti gli ampliamenti funzionali della parte interna cortile consistenti nella riplasmazione della facciata con inserimento di parete continua con vetrata fotovoltaica risvoltante sul fronte cieco ovest dell'edificio; è inoltre ammessa la riplasmazione dei bassi fabbricati del cortile per l'insediamento del Centro per la Cultura della Strada e l'inserimento di nuovi corpi scala.

In tale edificio è ammessa inoltre la modifica degli orizzontamenti del piano sottotetto, della geometria delle falde e l'inserimento di abbaini; in ogni caso la linea di colmo non deve superare quella dell'edificio adiacente.

Ai soli fini funzionali e distributivi è ammesso il collegamento tra l'edificio di Corso Regina Margherita 163 e la palazzina posta all'angolo tra lo stesso corso e la Via Bonzanigo nella quale sono altresì ammessi, all'interno dell'edificio, interventi fino alla ristrutturazione atti a consentire esclusivamente la realizzazione del suddetto collegamento.

La realizzazione di nuova S.L.P. con gli interventi di completamento previsti è subordinata al reperimento, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, dei relativi parcheggi pertinenziali, che dovranno essere realizzati interrati, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari 0,8 mq/mq S.L.P.

In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi ai sensi dell'art. 6 delle presenti Norme.

Per gli interventi nella presente area non è richiesto il rispetto degli articoli 30.3 (verde su terrapieno), 40.3 (rapporto di copertura) e 40.4 (ampiezza dei cortili) del Regolamento Edilizio.

L'attuazione degli interventi avviene tramite Permesso di Costruire subordinato alla stipula di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

56ter Area TE Complesso di edifici a destinazione terziaria con prescrizioni particolari, compresi tra via Bologna, largo Brescia, c.so Palermo, via Ancona e via Pisa.

Area per la quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistico-edilizi.

SLP max: mq 22.500 SLP.

Destinazione d'uso:

Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria di cui ai precedenti commi.

Interventi ammessi:

- demolizione dei fabbricati esistenti;*
- recupero degli edifici caratterizzanti il tessuto storico secondo gli interventi previsti all'art. 26 e all'Allegato A delle NUEA;*
- recupero dell'edificio denominato "ex centrale" di particolare interesse storico, gruppo 4 Edificio di valore documentario, secondo gli interventi previsti all'art. 26 ed all'Allegato A delle NUEA; sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo con il recupero funzionale del complesso dei fabbricati storici. Tali interventi sono finalizzati alla realizzazione di servizio pubblico con la formazione, di eventuali, nuovi volumi e superfici interne.*
- nuovo impianto: costruzione di edifici fuori terra e autorimesse interrato.*

La realizzazione di una nuova SLP con gli interventi previsti è subordinata al reperimento, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, dei relativi parcheggi pertinenziali privati e dei parcheggi pubblici che dovranno essere realizzati interrati; contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari 0,8 mq/mq SLP.

In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi ai sensi dell'art. 6 delle presenti Norme.

Per gli interventi nella presente area non è richiesto il rispetto:

dei fili stradali in deroga a quanto previsto dalla Tavola Normativa n. 3 NUEA; dell'altezza massima in deroga dell'art. 13 R.E. per quanto riguarda i nuovi fabbricati; della superficie a verde regolamentare in deroga all'art. 30 comma 3 R.E.; dell'ampiezza dei cortili in deroga all'art. 40 comma 4 R.E.

L'attuazione degli interventi avviene tramite SUE subordinato alla stipula di convenzione.

56ter Area TE Complesso di edifici a destinazione terziaria con prescrizioni particolari, compresi tra via Bologna, largo Brescia, c.so Palermo, via Ancona e via Pisa.

Area per la quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistico - edilizi.

SLP max: mq 22.500 SLP.

Destinazione d'uso:

Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria di cui ai precedenti commi.

Interventi ammessi:

- demolizione dei fabbricati esistenti;*
- recupero degli edifici caratterizzanti il tessuto storico secondo gli interventi previsti all'art. 26 e all'Allegato A delle NUEA;*
- recupero dell'edificio denominato "ex centrale" di particolare interesse storico, gruppo 4 Edificio di valore documentario, secondo gli interventi previsti all'art. 26 ed all'Allegato A delle NUEA; sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo con il recupero funzionale del complesso dei fabbricati storici. Tali interventi sono finalizzati alla realizzazione di servizio pubblico con la formazione, di eventuali, nuovi volumi e superfici interne.*
- nuovo impianto: costruzione di edifici fuori terra e autorimesse interrato.*

La realizzazione di una nuova SLP con gli interventi previsti è subordinata al reperimento, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, dei relativi parcheggi pertinenziali privati e dei parcheggi pubblici che dovranno essere realizzati interrati; contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari 0,8 mq/mq SLP.

In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi ai sensi dell'art. 6 delle presenti Norme.

*Per gli interventi nella presente area non è richiesto il rispetto:
dei fili stradali in deroga a quanto previsto dalla Tavola Normativa n. 3 NUEA;
dell'altezza massima in deroga dell'art. 13 R.E. per quanto riguarda i nuovi fabbricati;
della superficie a verde regolamentare in deroga all'art. 30 comma 3 R.E.; dell'ampiezza
dei cortili in deroga all'art. 40 comma 4 R.E.*

L'attuazione degli interventi avviene tramite SUE subordinato alla stipula di convenzione.