

Regione **Piemonte**
Provincia **Torino**
Comune **San Mauro Torinese**

PIANO DI RECUPERO

Area RU.S1 / distretto 2 / sambuy

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Proponenti Cerutti Giuseppina / cf CRTGPP18B56L219W
Corso Potenza, 194 / 10149 Torino
Colenghi Carla / cf CLNCRL45R45L219E
Colenghi Oreste / cf CLNRST48E31L219V
Colenghi Renato / cf CLNRNT51R02L219B
Via Casale 33 / 10099 San Mauro Torinese

Progetto Architetto Giorgio Beltramo
cf BLTGRG50P23L219E
Via Davide Corino, 8 / 10099 San Mauro Torinese

Architetto Bruno Bianco
cf BNCBRN46D28E445J
Via Nizza, 43 / 10125 Torino



Collaborazioni Architetto Massimo Moro / Architetto Ianira Vassallo

febbraio 2011

allegato A bis 77/11

**1. LA VARIANTE PARZIALE AL PRGC AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 8 LR 56/77
PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO
DELL'AREA URBANISTICA RU.S1 / DISTRETTO 2 / SAMBUY**

Nel Piano Regolatore Vigente, approvato dalla Giunta Regionale nel febbraio del 1986, l'ambito denominato RU.S1, è definito e normato dall'articolo 3.15 delle Norme Tecniche di Attuazione, con il titolo *“Aree di ristrutturazione urbanistica (RU.C1, RU.C2, RU.S1)”*. L'impianto normativo definisce in premessa dette aree come *“aree interessate da insediamenti produttivi la cui ubicazione non risulta idonea rispetto alle esigenze di riorganizzazione funzionale degli insediamenti”*.

Per tali aree, la norma specifica di Piano prevede una destinazione d'uso riservata ad attività terziarie; le stesse aree sono classificate come *“zone di recupero”*.

L'area RU.C2 è stata oggetto di Variante Strutturale n. 5 al PRGC ai sensi della LR 1/2007, approvata con DCG n. 43 del 29/07/2009, con trasformazione da destinazione terziaria a destinazione totalmente residenziale. Attualmente è in realizzazione il Piano Particolareggiato Esecutivo predisposto in attuazione di tale variante.

L'area RU.C1 è stata oggetto di richiesta di istanza per l'attivazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo previsto dalla normativa del PRGC con mutamento di destinazione dei fabbricati artigianali esistenti a fabbricati adibiti al commercio. Il SUE è stato approvato in quanto, ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78, sono decaduti i vincoli definiti dall'art. 3.15 delle NTA del Piano Regolatore.

L'area in questione, RU.S1, ultima rimasta nell'elenco di cui all'art. 3.15 delle NTA, si trova nelle medesime condizioni della sopracitata RU.C1. Le previsioni di Piano, ovvero *“...la predisposizione di un piano di recupero di ristrutturazione urbanistica esteso all'intera area...”*, non si sono attuate entro i tre anni successivi all'approvazione del PRGC. Ai sensi dell'art. 28 della L. 457/1978, la mancata adozione del Piano di Recupero entro tale termine fa decadere, ad ogni effetto, l'individuazione del PdR e sugli immobili sono possibili gli interventi di cui al terzo comma dell'art. 27 della stessa legge, ovvero gli interventi definiti dall'art. 31 della medesima legge (così come confermati dall'art. 3 del DPR 380 del 2001).

L'area RU.S1, in particolare, presenta una pluralità di consistenze immobiliari all'interno del proprio ambito. Infatti l'area comprende due edifici residenziali di contenute dimensioni, del tipo bi e tri familiare, e il complesso industriale della ditta Colenghi.

Il complesso industriale della ditta Colenghi è formato da due edifici destinati alle residenze della proprietà e dal grande fabbricato produttivo ormai sotto utilizzato stante la progressiva riduzione delle attività.

E' risultata quindi evidente la necessità di intervenire a disciplinare in modo più adeguato le trasformazioni possibili nell'area, distinguendo tra le esigenze di riabilitazione del patrimonio edilizio residenziale dei due immobili estranei al complesso industriale, e le esigenze di trasformazione funzionale del complesso Colenghi. Per quest'ultimo, si è inteso distinguere e normare la parte di edificato attualmente utilizzato per le attività produttive ipotizzando la trasformazione in destinazione terziaria e prevedendo il mantenimento dell'edificato attualmente utilizzato per la residenza con la possibilità di operare attraverso interventi di ristrutturazione.

Per l'area RU.S1 si è proposto, in base a concrete verifiche di fattibilità, in luogo del previsto intervento di ristrutturazione urbanistica, un intervento di ristrutturazione edilizia. Nel proporre la modifica della tipologia di intervento sono stati individuati due ambiti operativi.

Il primo ambito riguarda i due edifici esistenti, già a destinazione residenziale, per i quali si configura la possibilità di interventi edilizi diretti secondo le definizioni di cui ai punti a), b), c) e d) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001 (ex art. 31 Legge 457/78).

Il secondo ambito riguarda il complesso industriale della ditta Colenghi, per il quale si è configurata la necessità di predisporre uno strumento esecutivo attraverso la stesura di un Piano di Recupero.

Per disciplinare e guidare la riconversione dell'ambito RU.S1, nelle logiche sopra esposte, si è proposta la redazione di una Variante Parziale ai sensi dell'art. 17 della LR 56/77.

La Variante Parziale si poneva come obiettivo di fare salvo il sostanziale mantenimento del carico insediativo originariamente previsto complessivamente per l'area RU.S1.

Il complesso industriale della ditta Colenghi sviluppa attualmente una SUL totale di 13.705 mq di cui 2.245,47 mq a destinazione residenziale e 11.459,53 mq a destinazione produttiva.

L'intervento proposto, stante ai preventivi studi di fattibilità, ha previsto un abbattimento della SUL esistente di 1.205 mq (pari al 8,8%) con una superficie utile lorda complessiva di progetto di 12.500 mq, di cui 2.245,47 mq a destinazione residenziale e 10.287,53 mq che vengono trasformati da destinazione produttiva a destinazione terziaria.

Per rendere ammissibile l'intervento è risultato necessario provvedere alla riformulazione delle indicazioni di P.R.G.C., sia di carattere normativo che planimetrico (per quanto riguarda il perimetro del Piano di Recupero cui assoggettare gli interventi).

Dal punto di vista normativo, per il complesso industriale della ditta Colenghi, si è trattato di sostituire l'intervento di ristrutturazione urbanistica con l'intervento di ristrutturazione edilizia. Dal punto di vista planimetrico si è trattato di riperimetrare l'area soggetta a preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo, restringendola alla pertinenza del complesso industriale della ditta Colenghi.

Il complesso dei contenuti – normativi e planimetrici – della variante necessaria per l'intervento proposto ha configurato la stessa variante come Variante non Strutturale, in quanto le modifiche da introdurre non comportano alcuna delle caratteristiche indicate all'art.17, comma 4°, della L.R.56/77. In particolare non si modifica il carico insediativo previsto per quel che riguarda le destinazioni d'uso residenziali mentre le destinazioni d'uso terziarie restano pressoché quelle derivate dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria (complessivamente risultano 12.500 mq contro 11.870 mq derivanti dall'applicazione dell'indice fondiario di 1mq/1mq previsto dalla norma di Piano).

La Variante Parziale, proprio in relazione ai presupposti formulati, ha potuto assumere la configurazione di una Variante non Variante ai sensi del comma 8 dell'art.17 della L.R.56/77, in quanto le modifiche si riducono sostanzialmente ad adeguamenti del perimetro delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo (lettera c del comma 8) e alla modificazione ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente (lettera f del comma 8) e le modifiche che essa comporta sul carico urbanistico non superano la "limitata entità", trattandosi di un incremento pari a mq 630 rispetto al carico urbanistico originariamente previsto dal PRGC (+5,3%), a fronte però di un decremento reale di 1.205 mq rispetto al carico urbanistico oggi esistente e comunque recuperabile (-8,8%).

2. COLLOCAZIONE TERRITORIALE E CARATTERISTICHE DEL SITO

L'ambito urbanistico RU.S1 si colloca nei pressi del centro storico urbano, a valle del medesimo, sulla Via Casale (S.R. 590) in direzione Gassino. Le aree e gli immobili oggetto del Piano di recupero fronteggiano e confinano con la Via Casale e sono accessibili, oltre che da questa strada, dalla Via XXV Aprile. Il contesto è già urbanizzato ed è prevalentemente caratterizzato da edificazione sparsa, a bassa densità e di recente realizzazione, in particolare sull'asse di Via XXV Aprile. L'area in questione è occupata per circa il 69,6% della sua superficie dagli edifici costituenti il complesso edilizio di proprietà

della famiglia Colenghi. L'edificato esistente è destinato, per una porzione, alla residenza e, per la rimanente parte, è costituito dai volumi a servizio dell'attività industriale. Data la differenza di quota tra la Via Casale e la sottostante Via XXV Aprile (differenza variabile dai 4 metri ai circa 6 metri in funzione della pendenza della Via Casale stessa), l'insieme dell'impianto edilizio, che si sviluppa tra queste due quote, ha un'altezza a valle raddoppiata rispetto a quella a monte verso la Via Casale. Il sito confina verso valle, in parte con gli esterni a servizio del Centro Culturale Multimediale del Comune e, in parte, con le aree della ex Desalles-Borzino. Verso il centro urbano l'area confina con un edificio residenziale bifamiliare. Sulla testata opposta l'area si confronta con un appezzamento libero da edifici. Il sito, collocato in un'area urbanistica ormai completata, è dotato di un sistema infrastrutturale già sviluppato e dimensionato, soprattutto per quanto riguarda le opere a rete.

Per quanto riguarda la classificazione geologica, l'area RU.S1 ricade in Classe II - sottoclasse B2. In questa classificazione sono consentiti nuovi interventi edificatori secondo quanto prescritto dal PRGC. I nuovi piani interrati non potranno essere destinati all'uso abitativo e la loro realizzazione è consentita, senza produrre opportuna certificazione di sicurezza, fino alla profondità non superiore ai 2 metri dal piano di campagna. Interrati che superano tale profondità potranno essere realizzati solo in caso siano certificate e prodotte idonee soluzioni tecniche in grado di garantire l'uso in sicurezza.

3. STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE

L'immobile, come precedentemente specificato, si presenta come un unico volume edilizio, senza soluzione di continuità, destinato in parte alla residenza e in parte all'attività industriale. La sua collocazione a mezza costa, a valle della Via Casale, comporta che una parte di edificato (tra cui quello della residenza) è completamente fuori terra, mentre un'altra parte (destinata all'attività produttiva, ai magazzini e all'autorimessa) è seminterrata. La porzione residenziale ha accesso pedonale e carraio dalla Via Casale. La porzione industriale ha accesso sia dalla Via Casale, per il piano fuori terra, che dalla Via XXV Aprile, per il piano seminterrato. Tutto l'edificato presenta un ottimo stato di conservazione: l'attuale impianto edilizio complessivo è, infatti, il risultato di ampliamenti e ristrutturazioni realizzati intorno al periodo 1990/1995.

4. IMPOSTAZIONI PROGETTUALI DEL PIANO DI RECUPERO

Il piano progettuale che si propone costituisce una rara occasione di realizzare l'obiettivo di una trasformazione guidata di un complesso edilizio da industriale a terziario. L'opportunità è ancora più interessante, in quanto l'intervento va a ridisegnare e comporre, insieme all'esistente Centro Culturale e al progetto dell'area ex Desalles-Borzino, (che prevede l'offerta di servizi quali le nuove sedi dei Vigili Urbani e dell'Ufficio Postale) un nuovo centro polifunzionale per il territorio di San Mauro. L'insieme si configura come un proseguimento e, al contempo, come una seconda centralità rispetto al nucleo urbano storico della città. La molteplicità di funzioni che si verranno a concentrare sul sito (spazi per servizi pubblici e per la collettività, residenza, spazi per la ricettività e per la ristorazione, laboratori, uffici, spazi per il commercio al minuto e a servizio del vicinato) permetteranno anche di raggiungere il risultato di riqualificare, infrastrutturare e rivitalizzare tutta l'ampia zona che, a partire dallo svincolo sul ponte 11 Settembre fino al Castello di Sambuy, tra il Canale ENEL e la SR 590, ospita complessivamente il più importante insediamento a quasi esclusiva destinazione residenziale di tutta la città.

Le linee sulle quali si fonda la soluzione proposta per il Piano di recupero nascono principalmente dall'obiettivo di conservare e riutilizzare un patrimonio edilizio esistente senza consumare nuovo suolo e limitando, per quanto possibile, pesanti interventi di demolizione e ricostruzione che costituiscono sempre un danno sul piano ambientale.

Un secondo importante traguardo che si vuole ottenere con la stesura del Piano di recupero, è la costruzione delle connessioni pedonali e la realizzazione delle visuali. Le ipotizzate demolizioni dei volumi esistenti permetteranno di connettere pedonalmente la Via Casale con gli spazi dell'esistente Centro Culturale e quelli futuri derivanti dalla trasformazione dell'area ex Desalles-Borzino. Le stesse demolizioni creeranno le visuali per percepire il contesto a valle della Via Casale, attualmente totalmente occluso dall'edificato della proprietà Colenghi, e il panorama del fondale alpino. Connessioni e visuali saranno, al contempo, funzionali alla costruzione della rete degli spazi pubblici che costituiranno il tessuto di collegamento tra il Centro Culturale, l'ex Desalles-Borzino e il complesso Colenghi trasformato.

Ultima significativa impostazione progettuale consiste nella scelta di convogliare il traffico di accesso veicolare al complesso terziario quasi esclusivamente dalla Via XXV Aprile. Tale decisione risponde alla necessità di evitare un traffico veicolare di ingresso e uscita dalla Via Casale (SR 590) stante il pesante carico di traffico che si sviluppa su questo

asse viario. Si sono conservati sulla SR 590 solo pochi parcheggi di emergenza e ad uso dei portatori di handicap, oltre l'accesso ai garage seminterrati della parte residenziale.

5. SPECIFICAZIONI IN MERITO ALLE CONSISTENZE CATASTALI, AI CONFINI E AI PARAMETRI URBANISTICI DEL PIANO DI RECUPERO

- *La consistenza catastale dell'area di proprietà Colenghi, da visura storica all'Agenzia del Territorio Catasto Terreni, risulta di mq 10.052 (con annotazione che indica la necessita una precisazione di superficie, in quanto l'area deriva dalla somma di una serie di particelle). La misurazione della particella catastale, da estratto ufficiale di mappa, che delimita correttamente la proprietà Colenghi risulta di mq 9.718. Si è scelto di utilizzare questa consistenza di superficie per il Piano di recupero in quanto corrispondente alla realtà in sito dell'area fondiaria del complesso Colenghi.*
- *La perimetrazione nella cartografia originaria del PRGC dell'area RU.S1, per comprensibili problemi di stesura grafica dei confini senza una opportuna base in termini di carta tecnica aggiornata e georiferita (il piano regolatore è stato redatto nella prima metà degli anni 80), non corrisponde totalmente alla reale perimetrazione dell'area fondiaria della proprietà Colenghi. Per la redazione del Piano di recupero si è scelto di utilizzare come perimetro dell'intervento quello che delimita la superficie fondiaria dell'area in capo alla Colenghi.*
- *Il Piano di recupero conferma, propone e utilizza la superficie coperta esistente dell'attuale impianto edilizio pari a mq 6.763 su un totale di superficie della proprietà fondiaria pari a mq 9.718. Data tale consistenza, il rapporto di copertura è pari al 69,6%. Tale dato sostituisce il rapporto di copertura del 30% indicato quale parametro di utilizzazione edilizia all'art. 3.15 delle NTA del PRGC e richiesto in sede di predisposizione di piano di recupero di ristrutturazione urbanistica.*
- *Il Piano di recupero, confermando l'altezza massima degli edifici in m 10,50, come previsto dall'art. 3.15 sopracitato, specifica e norma che tale limite parametrico dovrà essere riferito a partire dalla quota di scorrimento del piano viabile della Via Casale (Strada Regionale 590).*

6. DESTINAZIONI D'USO DEL PROGETTO E CONSISTENZE

Il Piano di recupero propone la ristrutturazione degli esistenti due edifici a palazzina che fronteggiano la Via Casale, di cui uno destinato totalmente alla residenza e l'altro con il piano rialzato destinato agli uffici a servizio dell'attività produttiva, oltre la ristrutturazione dell'edificato a piano unico che contorna le due palazzine verso valle. Per le parti residenziali si prevede la ristrutturazione totale. Le attuali notevoli altezze dei piani dei fabbricati esistenti permettono di ipotizzare la sostituzione dei solai con l'adeguamento delle quote di interpiano alle normative vigenti. Per le attuali porzioni afferenti all'industriale si prevede il recupero ad un uso terziario (uffici, piccole attività commerciali, laboratori).

Tra le due palazzine e il fabbricato a piano unico a destinazione terziaria sarà realizzato uno spazio attrezzato per i percorsi pedonali di accesso con zone relax e incontro. Nel seminterrato, che si sviluppa al di sotto dell'edificato, trovano collocazione i garage (sia privati che finalizzati all'uso pubblico ai sensi della legge Tognoli), sia della parte residenziale che di quella terziaria, e le cantine. Una demolizione di una porzione dell'esistente consentirà la realizzazione della rampa di accesso all'autorimessa seminterrata con accesso dalla Via Casale.

Per l'edificato consistente nei capannoni attualmente adibiti alla produzione, di cui si prevede la ristrutturazione e trasformazione con destinazione terziaria, si ipotizzano, nel Piano di recupero, una serie di interventi di demolizione.

Sulla Via Casale la demolizione in progetto arretra il filo del costruito per una parte attualmente aggettante verso la strada ottenendo, di conseguenza, un fronte unitario e totalmente complanare dei diversi volumi; viene inoltre totalmente demolita l'attuale cabina ENEL posta a confine nord-ovest dell'area. L'arretramento che si ottiene consente anche la realizzazione di una scarpata che collega il piano della Via Casale con il piano ingresso degli edifici. La scarpata sarà opportunamente seminata a prato e ospiterà varie essenze arboree tali da realizzare una barriera anti rumore.

Una consistente demolizione andrà a costituire il taglio trasversale che collegherà pedonalmente la Via Casale al sottostante spazio esterno del Centro Culturale. Tale intervento, oltre ad aprire connessioni e visuali, sarà completato da una gradinata dotata di sedute e da uno spazio piazza per piccoli eventi, diventando un luogo per l'incontro e la socializzazione.

Un altro taglio trasversale, di più contenute dimensioni in termini di demolizione, ma con le medesime funzioni di collegamento e visuale, troverà collocazione verso il confine nord-ovest dei fabbricati esistenti.

I due tagli descritti determinano la suddivisione dell'attuale fabbricato industriale, per la parte emergente rispetto il piano della Via Casale, in tre volumi indipendenti.

Tali volumi hanno un'altezza interna tale da poter prevedere la realizzazione di un solaio intermedio così da ottenere, in base alle funzioni e destinazioni d'uso che saranno ospitate, la realizzazione di due piani per le attività terziarie.

Tutto il piano seminterrato del fabbricato industriale sarà adibito a parcheggio prevalentemente di uso pubblico nelle dimensioni previste dagli standard e dalla legislazione in merito. L'altezza dell'esistente seminterrato consentirà la realizzazione dei parcheggi su due piani attraverso la costruzione di solai intermedi.

Un'altra contenuta demolizione riguarderà l'abbattimento totale di un basso fabbricato attualmente posto in prossimità dell'accesso viario dalla Via XXV Aprile.

Gli interventi di ristrutturazione ipotizzati dovranno consegnare un organismo con caratteristiche edilizie di contemporaneità sia per gli aspetti ambientali che architettonici. Le soluzioni compositive e costruttive dovranno tenere conto di materiali e tecnologie biocompatibili finalizzati a ridurre il consumo energetico con l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili. L'insieme degli interventi dovranno tendere al raggiungimento di una elevata qualità architettonica accompagnata da un elevato standard di qualità prestazionale degli edifici ristrutturati.

7. LE AREE DI SERVIZIO

Tutte le aree di servizio al nuovo organismo edilizio saranno realizzate direttamente dagli operatori privati. Tali aree, variamente articolate e distribuite, saranno tutte consegnate all'uso pubblico mantenendo in capo ai privati la proprietà e la manutenzione.

Le aree sono individuate dalle tavole di Piano e quantificate, nei rapporti di consistenza, nelle tabelle allegate alla presente relazione.

Di seguito viene riportato un elenco delle suddette aree, sia per le parti all'aperto che per quelle al coperto, con l'accompagnamento di alcune specificazioni descrittive.

- Area a cielo libero collocata lungo la Via Casale, adibita ai percorsi pedonali, con alcuni spazi di parcheggio per l'emergenza e i portatori di handicap, attrezzata con un'ampia zona di verde che accoglierà diverse essenze arboree anche con funzione di barriera anti rumore.
- Area a cielo libero costituente il taglio trasversale di collegamento tra la Via Casale e il sottostante spazio esterno del Centro Culturale, attrezzata con scale e gradonate per sedute oltre ad uno spazio piazza, a valle il taglio accoglie un'ampia zona prativa con

essenze arboree e arbustive. E' previsto l'inserimento di apposito ascensore per il superamento del dislivello da parte di persona con limitata capacità motoria.

- Area a cielo libero costituente il secondo taglio con percorsi pedonali e attrezzata con sedute.
- Aree a cielo libero alla quota di Via XXV Aprile con viabilità di accesso viario e pedonale, zone a verde con piantumazioni arboree e arbustive.
- Parcheggio ad uso pubblico per le attività terziarie collocato al coperto all'interno dei piani seminterrati del complesso.
- Spazio situato all'interno dell'edificato, ristrutturato e collocato a livello delle zone esterne del Centro Culturale per le varie attività espositive e museali gestite dal Comune. Per tale spazio si potrebbe ipotizzare, in sede di convenzione definitiva a supporto dei permessi di costruire, la dismissione al Comune, scelta che potrebbe fornire soluzione alle complicitanze derivanti dagli aspetti organizzativi, locativi e manutentivi.

Tutti gli spazi esterni saranno dotati di soluzioni integrate di arredo urbano con opportuno sistema di illuminazione pubblica. Tutte le aree a verde avranno impianti arborei e arbustivi con utilizzo di essenze autoctone. Tutte le aree di servizio avranno caratteristiche tali da rispondere alle normative vigenti per il superamento delle barriere architettoniche.

8. TABELLA DELLE CONSISTENZE E DEI DATI DI CONFRONTO

Superficie Fondiaria dell'ambito RU.S.1		11.870 mq
Superficie Fondiaria della proprietà Colenghi		9.718 mq
SUL esistente della proprietà Colenghi		
	SUL edifici residenziali	2.245,47 mq
	SUL edifici industriali (quota SR590 e quota Via XXV Aprile)	11.459,53 mq
	Totale	13.705,00 mq
SUL in progetto della proprietà Colenghi		
	SUL edifici residenziali	2.245,47 mq
	SUL edifici terziari	10.254,53 mq
	Totale	12.500,00 mq
Superficie coperta attuale della proprietà Colenghi		6.763 mq
	Rapporto di copertura attuale 6.763/9.718	69,6%
Superficie coperta in progetto della proprietà Colenghi		6.763 mq
	Rapporto di copertura in progetto 6.763/9.718	69,6%

9. TABELLA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Per gli insediamenti terziari in aree di nuovo impianto o di trasformazione:

- 50% superficie lorda di pavimento di aree a parcheggi
- 50% superficie lorda di pavimento di aree verdi, servizi sociali e attrezzature integrative

Tali percentuali si riducono all'80% in quanto si tratta di ristrutturazione edilizia (art. 21 LR 56/77).

Parcheggi ai sensi della legge L 122/1989 1 mq ogni 10 mc calcolati sulla superficie lorda di pavimento complessiva (12.500 mq).

STANDARD RICHIESTI

Superficie richiesta a servizi riferita all'80% della SLP del terziario		
	mq 10.254,53 x 80%	8.203,62 mq
Superficie richiesta per aree a parcheggi		
	mq 8.203,62 x 50%	4.101,81 mq
Superficie richiesta per aree verdi, servizi sociali e attrezzature integrative		
	mq 8.203,62 x 50%	4.101,81 mq

STANDARD IN PROGETTO

Superficie in progetto per aree verdi, servizi sociali e attrezzature integrative		
	Aree esterne ad uso pubblico	3.457,50 mq
	Area interna ad uso pubblico per mostre gestite dal Comune	659,25 mq
	Totale	4.116,75 mq
Superficie in progetto per aree a parcheggi		
	Parcheggio ad uso pubblico al coperto in locali seminterrati	4.123,78 mq

PARCHEGGI RICHIESTI AI SENSI DELLA L. 122/1989 (Tognoli)

Parcheggio per la residenza		
	Parcheggio privato (mq 2.245,47x3/10) x 50%	336,82 mq
	Parcheggio ad uso pubblico (mq 2.245,47x3/10) x 50%	336,82 mq
	Totale	673,64 mq
Parcheggio per il terziario		
	Parcheggio privato (mq 11.459,53x3/10) x 50%	1.718,93 mq
	Parcheggio ad uso pubblico (mq 11.459,53x3/10) x 50%	1.718,93 mq
	Totale	3.437,86 mq

PARCHEGGI IN PROGETTO AI SENSI DELLA L. 122/1989 (Tognoli)

Parcheggio per la residenza		
	Parcheggio privato nel seminterrato	497,00 mq
	Parcheggio ad uso pubblico nel seminterrato	431,68 mq
	Totale	928,68 mq

Parcheggio per il terziario		
	Parcheggio privato	1.726,68 mq
	Parcheggio ad uso pubblico	1.727,43 mq
	Totale	3.454,11 mq

	URBANIZZAZIONI PRIMARIE	494,00 mq
--	--------------------------------	------------------