

PROGRAMMA DI INTERVENTO AREA Z3

1. L'AREA: UBICAZIONE E STORIA

L'area Z3, individuata dal vigente PRG come area di ristrutturazione urbanistica a destinazione plurifunzionale, è ubicata in stretta prossimità al centro storico ed ha rappresentato la prima espansione industriale fuori le mura.

Nell'area Z3 sono ubicate vaste aree di proprietà pubblica, tra cui la piazza conosciuta come piazza "del Maneggio" (piazza Pernigotti) e l'attiguo edificio dell'ex "Cavallerizza", realizzati nel sec. XIX come impianti per le esercitazioni militari fuori dalle mura, nonché l'area dei magazzini comunali di via Pietro Isola (zona ex Macello comunale), anch'esso di impianto ottocentesco, e l'area prossima a piazza della Repubblica (area oggi destinata a parcheggio e alla sosta delle corriere), residuo di un intervento di demolizione avvenuto negli anni '70 del secolo scorso.

Il tessuto urbano dell'area è costituito da un'edilizia di tipo residenziale scarsamente caratterizzata e da edifici produttivi di piccole dimensioni, oltre a due edifici di recente costruzione posti al centro dell'area.

La perimetrazione di PRG riprende l'individuazione della stessa zona contenuta nel precedente piano regolatore (approvato nel 1971) e riportata nel progetto di piano particolareggiato dell'area firmato dall'arch. Marcello d'Olivo, incaricato dall'amministrazione nel 1976.

L'area riveste una particolare importanza nel disegno urbano della città, sia per la sua posizione, sia poiché contiene una grande superficie di aree ed edifici di proprietà pubblica. Per questo motivo l'Amministrazione Comunale ha cercato negli anni passati di assumere un ruolo di indirizzo nella progettazione e nella trasformazione della stessa.

Fin dall'approvazione del vecchio PRG (1971) le amministrazioni comunali hanno cercato di trovare adeguate soluzioni progettuali per l'area in questione. In particolare, **nel 1976 l'arch. Marcello d'Olivo** – nell'ambito del Piano Particolareggiato (P.P.) dell'area, così come previsto dal PRG allora in vigore – **predispose un progetto innovativo** che prevedeva la demolizione di tutti i volumi esistenti e la realizzazione di due grandi edifici a destinazione prevalentemente terziaria, destinati a costituire il nucleo commerciale e terziario della città.

Il progetto non venne mai portato all'approvazione definitiva e tuttavia i **dati quantitativi in esso proposti** (i parametri di edificabilità e le percentuali di destinazione d'uso) **vennero riportati nel nuovo PRG adottato nel 1985, approvato nel 1990 e tuttora vigente.**

Nel 1990 l'Ufficio Urbanistica fu incaricato dall'Amministrazione Comunale di redigere un Programma degli Interventi (P.d.I.) sull'area, secondo la disciplina prevista dal PRG approvato (art. 6 delle Norme di Attuazione), con lo scopo di consentire la realizzazione di interventi distinti ed in tempi successivi, in relazione agli intenti delle diverse proprietà. **Le norme di PRG prevedevano infatti la possibilità di attuare interventi frazionati (P.d.I.) nell'ambito del Piano Particolareggiato.**

Il Programma degli Interventi fu approvato dal Consiglio Comunale, ma allo stesso non si diede corso.

Successivamente furono redatti studi di fattibilità per realizzare interventi sulle aree di proprietà pubblica per i quali venne incaricato l'arch. E. Matassi. L'Amministrazione Comunale cominciò a considerare l'opportunità di attuare operazioni meno complesse di quelli previste dal primo piano particolareggiato che contemplava azioni onerose, sia sulle aree pubbliche che su quelle private, interamente soggette ad esproprio.

Nel 1996 venne infine bandito un concorso nazionale che aveva come oggetto la progettazione dei piani previsti dal PRG per le aree Z1-2 e Z3; il concorso fu vinto dallo studio "Quattro associati" di Milano, al quale fu conferito l'incarico di redazione dei due Piani Particolareggiati, come previsto dal bando pubblico.

A fine 1998 i due piani particolareggiati Z1-2 e Z3 vennero adottati dal Consiglio Comunale.

Quest'ultimo progetto di piano fu duramente criticato dalla collettività novese con particolare riferimento all'ipotesi di costruzione di una cortina edificata in Piazza Pernigotti, detta "del Maneggio". Ciò comportò anche l'avvio di una proposta di *referendum* cittadino per abrogarne le previsioni. Per questo motivo l'Amministrazione Comunale decise in prima istanza di adeguare il progetto alle sollecitazioni della popolazione e successivamente di non proseguire l'iniziativa, revocando l'incarico ai progettisti (2000).

Nello stesso anno (luglio 2000) venne approvata una modifica alla normativa di PRG che prevedeva per l'area in questione il ricorso al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica (P.I.R.U.), piano esecutivo normato dall'articolo 16 della Legge 179/1992.

La scelta di prevedere il ricorso al P.I.R.U. anziché al P.P. (Piano Particolareggiato) fu formulata con l'obiettivo di consentire un miglior dialogo tra le parti pubblica e private, già nella fase preliminare di progettazione.

Successivamente, nell'intento di definire in dettaglio i contenuti della progettazione concertata del P.I.R.U., con il coinvolgimento dell'ente pubblico e delle proprietà private che nel frattempo avevano formulato una proposta di P.I.R.U. (in data 22.04.2004 da parte di SIMAF SRL e Manzoni S.r.l.) **il Consiglio Comunale con deliberazione n. 25 in data 27.04.2004, aveva approvato un dettagliato documento di indirizzi di progettazione dell'area Z3.**

Nell'ottobre 2005 le due società immobiliari proprietarie di lotti inclusi in area Z3, presentarono una proposta di P.I.R.U., successivamente discussa e ripetutamente modificata in relazione al dibattito amministrativo.

Nel luglio 2006 (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 25/07/2006), sulla base delle proposte contenute nel progetto di P.I.R.U. e degli accordi tra privati e Amministrazione Comunale veniva adottata **la variante parziale di P.R.G. n. 3/2006** (approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 12 febbraio 2007).

Questa variante prevedeva per l'area Z3 una suddivisione in tre compatti che in linea di massima individuavano un comparto di proprietà pubblica (comparto Z3 A), e due di proprietà privata (comparto Z3 B e Z3 C).

Con la variante inoltre venivano modificate le quantità percentuali di SUL che ciascun comparto destinava all'uso terziario e residenziale. In termini quantitativi, ad esempio, veniva trasferita una quota di SUL residenziale pari a MQ 5.550,00 dall'area Z1-2 al comparto B (e precisamente alla società Simaf) e venivano ceduti MQ 10.316,00 di SUL terziaria dal comparto Z3 A ad altre zone della città (tra cui mq 258,00 di SUL terziaria al Collegio San Giorgio che nella prima variante utile potranno essere ricondotti all'interno dell'area Z3 poiché non realizzati).

Suddetta variante ha inoltre novellato l'articolo 25 delle Norme di Attuazione, prevedendo la possibilità – per necessità di interesse generale e in assenza di Strumenti Urbanistici Esecutivi (in questo caso P.I.R.U.) – di demolire volumi esistenti su aree private e di ricostruire quanto preesistente, sulla base di accordi specifici stipulati tra le parti.

Nell'agosto 2006 – dopo l'adozione della variante e prima dell'approvazione – è stata stipulata una convenzione tra Comune e Simaf (comparto B, poi individuato come sub-area B2 nel P.d.l. del 2008) per **demolizione dei fabbricati di proprietà privata e uso dell'area per parcheggio pubblico**, con richiamo alla deroga prevista dalla variante adottata (convenzione per cessione in comodato d'uso di area privata ad uso parcheggio pubblico temporaneo stipulata in data 31/08/2006 – rep. 2624, tra il Comune di Novi Ligure e la Società SIMAF S.r.l.). Nella suddetta convenzione era prevista altresì la realizzazione di opere di urbanizzazione.

A marzo 2007, alla scadenza della suddetta convenzione e a seguito del mancato rinnovo della stessa, la società Simaf aveva richiesto il permesso di costruire per la ricostruzione dei volumi demoliti, in applicazione dell'art. 25 delle Norme di Attuazione novellato dalla variante 3/2006, e aveva ottenuto detto permesso in data 18 aprile 2007 (permesso 45/2007) per "ricostruzione edifici demoliti nell'area ex consorzio agrario ai sensi dell'art. 7 della convenzione stipulata con il comune in data 31/08/2006".

A fine anno 2007 la società Simaf aveva comunicato la propria rinuncia all'edificabilità residenziale aggiuntiva prevista dalla variante parziale di PRG provenienti dall'area Z1-2 e pari a 5.550 mq. Nel mese di marzo 2008 la Giunta Comunale aveva preso atto della rinuncia della società Simaf, avendo la stessa utilizzato la deroga inserita con la variante n. 3/2006 di PRG concessa dall'Amministrazione Comunale (deroga che consentiva di intervenire direttamente con permesso di costruire anziché con strumento urbanistico).

Successivamente, nel mese di ottobre 2008, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 27 ottobre 2008 veniva approvato il Programma degli Interventi per l'area Z3 che proponeva e prevedeva:

- interventi e destinazioni specifici sui diversi COMPARTI (A-B-C) suddivisi a loro volta in sub-aree A1-A2-A3-A4 (proprietà pubblica), B1-B2 (proprietà privata), C1-C2 (piccola proprietà privata);
- presa d'atto dell'avvenuta realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione prevalentemente terziaria (sub-area B2 – Simaf);
- ridefinizione dell'area Z3 assumendo come dato quantitativo le risultanze derivanti dai rilievi più precise rispetto ai dati dei quadri sinottici di cui alla variante 3/2006. Ciò ha evidenziato una superficie superiore di circa 1.043,00 mq (la quantità rientra nella flessibilità prevista dall'articolo 6 delle norme di attuazione);
- presa d'atto dei trasferimenti di SUL da e verso l'area Z3 di cui alla variante 3/2006, per UNA SUL COMPLESSIVA REALIZZABILE PARI A MQ 38.812,80 A FRONTE DEI MQ 37.756,00 dei quadri sinottici di cui alla variante 3/2006 (MQ 37.756,00 + incremento di MQ 1.043,00);
- due soluzioni alternative (A e B) di sistemazione dell'area

N.B.: per facilità di lettura e coerenza con l'articolo 6 delle Norme di Attuazione del PRG si indicano come comparti le grandi aree A, B e C e come sub-aree le perimetrazioni interne A1, A2, A3, A4, B1, B2, C1, C2 (definite lotti nel P.d.I. 2008).

Inoltre, nell'ambito del suddetto Programma degli Interventi sono state spostate quantità di SUL da un comparto all'altro e in particolare dalle sub-aree B1 e B2 (di proprietà privata, Isola srl e Simaf), al comparto A (di proprietà pubblica).

Sono stati inoltre attribuiti MQ 5.550,00 a destinazione residenziale (rinunciati, come scritto, a fine 2007 dalla Simaf) e MQ 3.943,60 a destinazione terziaria (dalla sub-area B1 - Lidl al comparto A).

Queste sono, in linea di massima, le risultanze quantitative del programma degli Interventi approvato nel 2008.

Negli anni successivi l'Amministrazione Comunale non ha dato corso al Programma degli Interventi per il comparto di proprietà pubblica (comparto A). Analogamente il comparto C non ha subito modifiche sostanziali. L'unico intervento eseguito ha interessato la sub-area B1 con la costruzione del centro commerciale Lidl autorizzato con Permesso di Costruire n. 67 del 27/08/2009 che ha usufruito dell'intera SUL destinata alla sub-area B1, fatti salvi MQ 450,00 di SUL residenziale conservata in disponibilità alla suddetta sub-area B1.

Nel settembre 2009 (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 21/09/2009) **con la variante al PRG n. 1/2009, viene trasferita dall'area Z3 (comparto A, di proprietà pubblica) una SUL complessiva di mq 3.000,00 destinata al lotto di proprietà ATC su viale Romita.** La cessione della SUL suddetta comporta una RIDUZIONE DELLA SUL REALIZZABILE SULL'AREA Z3 DA MQ 37.756,00 A MQ 34.756,00 (MQ 37.756,00 - MQ 3.000,00).

Le modifiche dei quadri sinottici del PRG non hanno tenuto comunque conto dei calcoli più puntuali che erano emersi dal Programma degli Interventi del 2008 (che calcolavano una SUL pari a MQ 38.812,80 anziché MQ 37.756,00).

Nell'ultimo biennio sono state formulate inoltre manifestazioni d'interesse da parte della Società ACOS Spa (in data 23/04/2015 prot. n. 2674 e in data 14/01/2016 prot. 1103)in merito ad un possibile intervento sull'edificio attiguo all'ex Cavallerizza poi successivamente ritirate così come risulta nella deliberazione di Giunta Comunale 146/2016 e poi dallo Studio Castellani srl (in data 28/01/2015 Prot. n. 2674) per una valorizzazione del complesso ex Cavallerizza nonché dall'architetto Bergaglio in qualità di consulente tecnico della società Lidl srl con la quale la stessa chiedeva di acquisire dall'Amministrazione Comunale i diritti edificatori per la sub-area B1 (prot. 24582 del 8/9/2015) con l'obiettivo di aumentare di circa 500 mq la S.U.L. attribuita (peraltro con il P.d.C. n. 67/2009 e la relativa Convenzione era stata ceduta all'Amministrazione una quota parte della S.U.L. spettante alla sub-area stessa).

Diversamente la richiesta formulata dalla società La Marengo srl (prot. 33863 del 3/12/2015) - alla quale erano stati riservati mq 450,00 a destinazione residenziale con il Programma degli Interventi del 2008 - non può essere considerata nel ridisegno dell'area Z3 poiché riguardante un trasferimento di SUL al di fuori dell'area che comporterebbe una variante al PRG (parere Giunta Comunale del 12/01/2016).

La presente relazione relativa ad un nuovo Programma degli Interventi - richiesto e predisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale sulla base degli indirizzi approvati con Deliberazione di Giunta Comunale n. 146 del 21/09/2016 - assume come punto di partenza il Programma degli Interventi approvato nel 2008 e le varianti al PRG sopravvenute che hanno modificato le quantità attribuite all'area Z3 (in particolare variante 1/2009). Un'apposita sezione riguarda le verifiche quantitative e i calcoli che riordinano inesattezze ed errori rilevati (punto 4b).

2. DISPOSIZIONI DI P.R.G. VIGENTI

Riguardo l'area Z3, le norme di attuazione - a seguito delle modifiche apportate dalla variante parziale al PRG n. 3/06 approvata con deliberazione consiliare n. 4 del 12.02.2007 e tuttora vigenti – prevedono:

*"Art. 25 – Aree per attività plurifunzionali semplici o integrate
[omissis]*

"Z3 -

Riguarda quella porzione di territorio che all'epoca della prima industrializzazione costituiva il margine più prossimo all'abitato ed in particolare al Centro Storico.

Qui vennero insediate le funzioni indotte tanto dalle esigenze della città come dalle industrie pioniere.

Gli immobili suesposti sono in gran parte vetusti mentre l'area ha assunto - per posizione - una funzione strategica quale elemento di cerniera fra il Centro Storico e le principali aree di rinnovo urbano che si estendono fino ai bordi delle sopradescritte aree Z 1 - 2.

Il P.R.G. ne prevede l'integrale ristrutturazione urbanistica al fine di costituire il centro degli affari, del commercio e della direzionalità di Novi. A tal fine è prevista la realizzazione delle superfici utili lorde, delle attrezzature e degli spazi funzionali specificati in appresso e dimensionati nei quadri sinottici allegati.

- a. attività terziarie (direzionali, commerciali, ricettive, ecc.) (82% di S.U.L.) [leggasi 70% di S.U.L.]¹
- b. residenza - N - (18% di S.U.L.) [leggasi 30% di S.U.L.]
- c. spazi ed attrezzature pubbliche funzionali all'insediamento ed al tessuto urbano circostante.

La pianificazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica dovrà avvenire tramite Programma di Riqualificazione Urbanistica ai sensi dell'art. 16 della L. 17.2.1992, n.179, al quale è demandata la definizione dei contingenti di destinazione d'uso terziaria in progetto e l'individuazione degli spazi ed attrezzature pubbliche, ferme restando le disposizioni generali e comunali di settore.

Nei Quadri Sinottici allegati l'area Z3 è distinta in tre diverse parti (Z 3a, Z 3b, Z 3c, corrispondenti rispettivamente alla proprietà comunale ed alle proprietà private), per le quali sono riportati parametri edificatori e percentuali di destinazioni d'uso diversi tra loro; lo S.U.E. dell'area potrà prevedere una differente distribuzione delle superfici utili lorde e delle percentuali di destinazione d'uso all'interno delle diverse parti, fermo restando il totale della S.U.L. ammessa e delle relative destinazioni, con l'applicazione della flessibilità prevista dal presente articolo.

È ammessa l'attuazione frazionata dell'area Z3 a condizione che gli interventi vengano disciplinati da Programma di Intervento formato secondo le disposizioni dell'art. 6 commi 6, 7, 8, 9 delle presenti norme. Nel caso in cui il Programma di Intervento definisca il disegno di dettaglio degli spazi e delle infrastrutture pubbliche e la distribuzione delle S.U.L. e delle destinazioni d'uso, l'attuazione dell'area Z3 è ammessa con permesso di costruire convenzionato riferito all'intera subarea individuata dal P.d.I., qualora si garantisca in sede convenzionale la realizzazione degli spazi pubblici previsti dal P.d.I. e non si pregiudichi la completa attuazione delle residue aree.

Ferma restando la capacità edificatoria stabilita nei Quadri Sinottici allegati in sede di redazione del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica possono essere apportati limitati correttivi al riparto dei contingenti di destinazione previsti, purché in misura non superiore a 10 punti percentuali riferiti al bilancio complessivo delle destinazioni ammesse e non a ciascuna di esse.

¹ Si riportano le percentuali riferite alle destinazioni d'uso dell'area Z3 così come compaiono nelle Norme di Attuazione vigenti (18%-82%) ancorché le stesse siano state modificate dapprima con la variante parziale al PRG n. 3/2006 (35%-75%) e successivamente con variante parziale al PRG n. 1/2009 (30%-70%). Pertanto le percentuali riferite alle diverse destinazioni d'uso oggi vigenti sono pari al 30% per la destinazione residenziale e al 70% per quelle terziarie. La mancata correzione delle percentuali d'uso nelle Norme di PRG vigente va intesa pertanto come un errore materiale. Alla prima variante utile occorrerà prendere atto anche nel corpo normativo delle modifiche suddette correttamente riportate nei quadri sinottici (Tab. 21).

Parametri edilizi

Rapporto di copertura: da definire in sede di redazione dello strumento urbanistico esecutivo n. piani max.: da definire in sede di redazione dello strumento urbanistico esecutivo ferma restando l'altezza massima ammessa

altezza massima: non superiore all'altezza del più alto degli edifici preesistenti sui confini dell'isolato distanza dai confini: v. art.. 58 N.d.A.

distanza dalle strade: da definire in sede di redazione dello strumento urbanistico esecutivo

In assenza di S.U.E., nelle aree ad esso subordinate, in caso di specifiche richieste dell'amministrazione pubblica per necessità di interesse generale, può essere ammessa la demolizione dei volumi esistenti sulle aree private e la ricostruzione di quanto preesistente, sulla base di accordi specifici stipulati tra le parti, con cui si disciplineranno le modalità di rilascio dei permessi di costruire.

Detta facoltà non sarà più applicabile dal momento dell'approvazione dello S.U.E. che definisca gli interventi da realizzare. Lo S.U.E. dovrà essere redatto in forma consortile e dovrà essere condiviso dai proprietari dei lotti oggetto di trasformazione urbanistica".

I quadri sinottici allegati alle N.d.A. del P.R.G. vigente, come modificati con la variante parziale al PRG n. 3/06 e successivamente con la variante parziale al PRG n. 1/2009, considerano l'area Z3 suddivisa in tre compatti (A,B,C) corrispondenti a diversi gruppi di proprietà a cui sono attribuiti indici e percentuali di destinazione diverse. I suddetti quadri sinottici non hanno preso atto delle quantità così come derivanti dalle verifiche puntuali del Programma degli Interventi del 2008 (vedi incremento di superficie di 1.043,00 mq), e complessivamente attribuiscono all'area Z3 una superficie territoriale di mq. 37.756,00 con una CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA PARI A MQ 34.756,00 DI SUL REALIZZABILE DI CUI IL 70% PER DESTINAZIONI TERZIARIE E IL 30% PER DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

Tale percentuale è frutto della variante parziale 1/2009 che ha modificato il precedente rapporto a favore della destinazione residenziale previsto dal PRG a seguito della variante 3/2006 (75% terziario e 35% residenziale)

Il progetto relativo ad uno strumento urbanistico esecutivo delle aree indicate dal P.R.G. dovrebbe riguardare, di norma, tutte le aree comprese nella zona perimetrata dalla cartografia, salvo che si verifichino situazioni che richiedano di disciplinare la trasformazione parziale delle stesse.

Il Piano esecutivo di attuazione dell'area Z3 è il P.I.R.U. La progettazione e l'attuazione di detto programma è disciplinata dall'articolo 16 della Legge 179/1992 e dalla LR 18/96 e s.m.i. Il PRG precisa la composizione preliminare delle principali destinazioni d'uso, i tipi di intervento, il riparto quantitativo fra edilizia residenziale pubblica e privata e gli standard urbanistici ed edilizi di riferimento, così come indicati nei quadri sinottici allegati.

Le Norme di Attuazione definiscono gli obiettivi del P.I.R.U. all'articolo 6 punto 2bis). Lo stesso articolo precisa che per i piani esecutivi il disegno di dettaglio degli spazi e delle infrastrutture pubbliche definito nella cartografia di PRG all'interno delle aree delimitate, può subire modifiche all'atto della progettazione, ferme restando i requisiti generali di impianto e le connessioni al perimetro, ove le modifiche stesse conseguano una maggiore organizzazione degli spazi pubblici e privati.

Lo stesso articolo 6 delle Norme di Attuazione prevede la possibilità di attuazione frazionata del P.I.R.U. e pertanto, nel caso di progettazione generale, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di predisporre un Programma degli Interventi (P.d.I.) relativo a tutta l'area delimitata dal PRG, per individuare in modo organico le subaree da sottoporre a pianificazione esecutiva per fasi distinte.

Infine – nel caso in cui il Programma di Intervento definisca il disegno di dettaglio degli spazi e delle infrastrutture pubbliche e la distribuzione delle S.U.L. e delle destinazioni d'uso – l'articolo 25 delle Norme di Attuazione così come modificato dalla variante 3/2006 consente l'attuazione degli interventi attraverso permesso di costruire convenzionato riferito ad un'intera sub-area (nel caso dell'area Z3 si tratta di compatti e sub-aree) individuata dal P.d.I., qualora si garantisca in sede convenzionale la realizzazione degli spazi pubblici previsti dal P.d.I. e non si pregiudichi la completa attuazione delle residue aree.

In tal modo la norma introdotta consente di non mettere in atto un Piano Esecutivo vero e proprio, quale è il P.I.R.U., ma di intervenire attraverso una divisione in sub-aree di intervento (P.d.I.) o con un intervento diretto caso per caso (procedura già messa in atto con la sub-area B1 e la sub-area B2, Lidl e Simaf, nel primo caso attraverso convenzione e conseguente asservimento di aree destinate a standard pubblico e nel secondo mediante monetizzazione delle stesse).

Tutto quanto sopra premesso l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno procedere quindi con l'adozione di un nuovo Programma degli Interventi (rispetto a quello del 2008) riguardante l'area Z3.

Nel P.d.I: sono compresi immobili di proprietà comunale e proprietà private diverse per ubicazione, dimensione, caratteristiche.

Riassumendo, la situazione attuale si configura pressoché inalterata rispetto al 2008 per quanto riguarda il comparto A e le relative sub-aree (A1, A2, A3, A4) di proprietà pubblica e per il comparto C (sub-area C1, sub-area C2) di proprietà privata. Gli unici interventi ad essere stati eseguiti riguardano il comparto B (sub-area B1, sub-area B2) e sono stati messi in atto attraverso il ricorso al permesso di costruire convenzionato.

Dal punto di vista quantitativo rispetto al 2008 sono stati trasferiti 3.000,00 mq all'area ATC di viale Romita (variante 1/2009) e sono state modificate le percentuali relative alle destinazioni d'uso residenziale e terziaria (30%-70%).

3. COMPARTI E SUB-AREE DI INTERVENTO E PROPRIETÀ²

L'area Z3 comprende comparti e sub-aree di diversa proprietà così suddivise nei quadri sinottici di PRG (v. Tav. 3 del PRG – tab 21 dei Quadri Sinottici):

COMPARTI	SUB-AREE	DATI CATASTALI	Superficie Territoriale inclusa nel perimetro Z3 ³
A			mq.
Proprietà: Comune (piazza Pernigotti "del Maneggio")	A1	Foglio 28, mappali nn. 624, 625 (sub 1 e 2)	9.546,00
Proprietà: Comune (ex Cavallerizza – ex mercato ortofrutticolo) ⁴	A2	Foglio 28, mappali nn. 166, 171 (sub diversi) e 172 (parte)	5.497,00
Proprietà: Comune (piazza corriere)	A3	Foglio 28, mappali nn. 172 (parte) e 194 (sub diversi)	5.410,00
Proprietà: Comune (magazzino via Isola) Proprietà (mappale 137): Enel Italia srl (ex cabina Enel)	A4	Foglio 28, mappali nn. 136, 137 (sub diversi), 215, 216 (sub diversi)	8.800,00
			29.244,00
B			
Proprietà: Serlio srl	B1	F. 28 – nn. 639, 640	6.364,00 ⁵
Proprietà: SIMAF, Repetti e diversi	B2	F. 28 – n. 627 (sub diversi)	4.196,00
			10.800,00
C			
Proprietà: diverse (sub-area di forma triangolare attraversata da vicolo Giacobbe)	C1	Foglio 28 – nn. 155, 156; 157; 158, 159, 161, 160, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 192, 197, 199, 200, 272, 273, 274, 275, 287, 289, 541, 542, 588 (sub diversi per ogni mappale),	5.850,00
Proprietà: diverse (corte Ghiglione)	C2	Foglio 28 – nn. 138, 208, 209, 210, 211, 469, 470, 471, 586 (sub diversi per ogni mappale)	2.364,00
			8.214,00
TOTALE Z3			48.018,00

² I dati riportati derivano da visure catastali (Sigamater), non sono esaustivi e potranno subire aggiornamenti e modifiche.

³ Dati da Programma degli Interventi 2008

⁴ L'immobile compreso nella sub-area identificato al foglio 28, mappale 171 (parte) è sottoposto a "vincolo" ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (codice dei Beni culturali e del paesaggio) apposto con Decreto 30 gennaio 2003 (per la parte ex Cavallerizza).

⁵ Il Programma degli Interventi del 2008 prevedeva una Superficie territoriale di mq 6.604,00. Con la convenzione sottoscritta nel 2009 si è preso atto che la superficie territoriale della sub-area B1 è pari a mq. 6.364,00 risultanti dal rilievo topografico.

Si è assunto come dato già verificato quello corrispondente all'area Z3 perimetrata dal PRG, secondo le verifiche effettuate nel Programma degli Interventi del 2008. Tale area risulta avere una superficie di circa mq. 1.043,00 superiore alla superficie territoriale indicata dai quadri sinottici di PRG (48.258,00 mq secondo P.d.l. del 2008 e 47.215,00 mq secondo i quadri sinottici 2006 e vigenti). Si tratta di una maggiore superficie pari a circa il 2,2% rispetto al dato di superficie territoriale di PRG (tab. 21 quadri sinottici). Di tale superficie di incremento si era preso atto nel P.d.l. del 2008 atteso che l'articolo 6 delle Norme di Attuazione consente modifiche al contorno dello strumento urbanistico esecutivo purché non prevedano riduzioni non superiori al 20% (in tale occasione quindi tale modifica è stata interpretata dai redattori del P.d.l. 2008 quale una precisazione derivata dalla verifica più puntuale del P.d.l.)

Rispetto al Programma degli Interventi del 2008 sono cambiate le titolarità delle aree che vengono aggiornate sulla base delle nuove risultanze sulle proprietà (anche ai fini di una corretta informazione a tutti gli interessati).

I compatti definiti dal PRG comprendono più immobili:

- **il comparto “Z3 A”** (a sua volta suddivisa in sub-aree A1, A2, A3 e A4) è in prevalenza di proprietà comunale, escluso un piccolo immobile in via Pietro Isola di proprietà della soc. Enel Italia srl;
- **Il comparto “Z3 B”** è costituito da due proprietà private: l'area compresa tra la ferrovia e via Pietro Isola, già di proprietà Isola srl (ora Serlio srl) e oggi media struttura commerciale Lidl (sub-area B1 oggetto di permesso di costruire convenzionato n. 67 del 27/08/2009 e successive varianti, agibile con certificato n. 54 del 16/09/2010) e l'area dell'ex consorzio agrario di proprietà SIMAF srl (sub-area B2 già oggetto di permesso di costruire 45 del 18/04/2007 e successive varianti, oltre a Permesso in deroga n. 31 del 17/08/2015 rilasciato ai sensi della Legge 106/2011);
- **Il comparto “Z3 C”** comprende la sub-area C1 (di forma triangolare e attraversata da vicolo Giacobbe) compresa tra via Isola, via Pavese e l'area retrostante l'ex Cavallerizza, composta da immobili a prevalente destinazione abitativa, di proprietà molto frazionata ed una sub-area C2 (cosiddetta corte Ghiglione) compresa tra la ferrovia, la proprietà Serlio srl (sub-area B1) e via Isola, anch'essa a prevalente destinazione abitativa e di proprietà frazionata (di forma rettangolare).

4. STATO DI FATTO (VERIFICHE QUANTITATIVE SUL P.D.I. 2008 E AGGIORNAMENTO ALLE SUCCESSIVE VARIANTI AL PRG)

4a. IL PROGETTO DI P.d.I. 2008

Il progetto del P.d.I. 2008, redatto secondo gli obiettivi e gli indirizzi del Consiglio Comunale (deliberazione n. 25 in data 27.04.2004) più sopra indicati, aveva dovuto necessariamente tenere conto di tutti i condizionamenti e i limiti costituiti dal perimetro e dalla localizzazione dell'area, dagli edifici esistenti al contorno ed all'interno della Z3, degli interventi realizzati, nonché dell'eterogeneità dell'edilizia esterna ed interna esistente, realizzata in tempi e con destinazioni differenti, con interventi singoli e non correlati in alcun modo.

Il Programma degli Interventi 2008 prevedeva:

COMPARTO A

SUBAREE A1+A2+A3+A4:

- SUB-AREA A1 (piazza Pernigotti –“del Maneggio”): costruzione di un parcheggio pluripiano o, in alternativa riqualificazione dello spazio da destinare anche ai pedoni. Da progettare in dettaglio sulla base di indicazioni derivanti da un bando di progettazione partecipata secondo linee guida indicate nel programma degli interventi;
- SUB-AREA A2 (area ex Cavallerizza): recupero conservativo con possibilità di interventi all'interno anche attraverso incremento di SUL nell'ex Cavallerizza e, in luogo dell'ex del mercato ortofrutticolo di più recente costruzione, realizzazione di un nuovo edificio da destinare a terziario con parcheggio pertinenziale interrato su uno o più livelli
- SUB-AREA A3

Soluzione A: (“piazza delle corriere” in fregio a via Isola): costruzione di nuovi fabbricati a destinazione residenziale con piano terra parte a destinazione commerciale e parte a pilotis utilizzabile quale piazza coperta con parcheggio pertinenziale interrato su due livelli;

Soluzione B: riqualificazione dell'area come spazio pubblico, percorso pedonale-ciclabile di connessione tra il centro storico e le aree Z3 e Z1-2, spazio verde e pedonale attrezzato, anche per usi espositivi (mercatini, giostre, ecc); parcheggio pubblico nel sottosuolo; aggiornamento della viabilità al contorno dell'area e per accesso al parcheggio;

- SUBAREA A4 (area ex Macello):

Soluzione A: demolizione dei fabbricati esistenti con esclusione dello storico ex macello e l'utilizzo di un dislivello di quota per realizzare un parcheggio su due livelli (circa 500 posti auto).

Soluzione B: demolizione di fabbricati, conservazione dell'edificio storico ex Macello, realizzazione di parcheggio pubblico in superficie o su più livelli con sfruttamento delle attuali differenze di quota rispetto al piano stradale di via Pietro Isola; nuova costruzione di SUL a destinazione residenziale con piano terra a destinazione terziaria/commerciale, parcheggi privati pertinenziali delle SUL edificate in superficie o in interrato

Il Programma degli Interventi del 2008 contemplava quindi due diverse ipotesi di sistemazione delle sub-aree A3, A4 di proprietà comunale e - per l'utilizzo edificatorio delle aree di proprietà pubblica - prevedeva la redazione di un bando per la cessione delle aree stesse e dei relativi diritti edificatori secondo quanto quantificato nel programma. Gli indirizzi per la stesura di detto bando, le linee guida ed i contenuti essenziali del bando avrebbero dovuto essere definiti dalla Giunta Comunale a cui sarebbe spettato proporre le condizioni di alienazione. Eventuali modifiche derivate da più puntuali proposte progettuali prevedevano la modifica del Programma di Intervento con le necessarie integrazioni e modifiche connesse alle scelte operative effettuate.

AD OGGI NESSUN INTERVENTO È STATO REALIZZATO E IL COMPARTO “A” SI TROVA NELLE STESSE CONDIZIONI DI CUI AL P.d.I. 2008.

UNICA ECCEZIONE LA REALIZZAZIONE DI ALCUNE AIUOLE VERDI IN LUOGO DEI PARCHEGGI ESISTENTI (SUB-AREA A3) POSTE IN FREGIO ALLA SUB-AREA B2 (proprietà Simaf) ED ESEGUITE DAI PRIVATI A SEGUITO DI RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA 31 del 17/08/2015 nella sub-area B2, in aggiunta al pagamento del contributo straordinario previsto dalla Legge 106/2011.

COMPARTO B

SUB-AREE B1 + B2:

L'Amministrazione Comunale prevedeva:

- SUB-AREA B1 (allora proprietà Isola e su cui oggi insiste la media struttura di vendita Lidl): demolizione di fabbricati e la nuova costruzione degli stessi a destinazione commerciale con relativi parcheggi pubblici e privati;
- SUB-AREA B2 (allora di proprietà Simaf successivamente in parte ceduta ad altri proprietari): conferma delle superficie esistenti edificate a seguito di PdC 45/2007 e miglioramento delle connessioni viarie e pedonali circostanti

In particolare:

- nella sub-area B2 prima del P.d.I. del 2008 era stato rilasciato il P.d.C. 45/2007 in applicazione degli ultimi commi dell'art. 25 N.d.A., con un intervento di riedificazione di volumetrie demolite. Già in occasione del P.d.I. 2008 si rilevava che l'edificio costituiva un condizionamento notevole del progetto urbanistico, per la collocazione degli edifici, la destinazione, la posizione degli accessi carrai e pedonali. L'edificazione di quest'area ha interrotto o comunque pesantemente condizionato l'ideale percorso pedonale e visuale di collegamento tra il centro storico e le aree Z3 e Z1-2, o tra il centro storico ed i parcheggi pubblici previsti sull'area "ex Macello" in via Isola (sub-area A4).

Sulla stessa è stato rilasciato recentemente un Permesso di Costruire (P.d.C. in deroga n. 31 del 17/08/2015 ai sensi della Legge 106/2011) che modifica parte delle destinazioni da terziarie a residenziali;

- nella sub-area B1 (P.d.C. 67 del 25/08/2009 e varianti), già di proprietà Isola srl, sempre in applicazione dell'articolo 25 delle N.d.A., è stato costruito un fabbricato commerciale (media struttura alimentare mista – Lidl) previa demolizione di edifici esistenti.

In questo caso si tratta di un Permesso di Costruire Convenzionato (la convenzione è stata stipulata in data 11/06/2009 rep 28318/7719 a firma notaio Lanzavecchia di Novi Ligure) con il quale il titolare del titolo abilitativo si era impegnato a eseguire opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri e a destinare all'uso pubblico di parte della sub-area (mq 1.307,00).

Ad oggi, rispetto al P.d.I. 2008:

- la sub-area B1 ha visto la REALIZZAZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA con la conseguente firma di una convenzione che prevede: LA DESTINAZIONE AD USO PUBBLICO DI UNA QUOTA DI PARCHEGGI E DI UN PERCORSO DESTINATO AD UN FUTURO COLLEGAMENTO CON LA RETROSTANTE VIA MONTE PASUBIO (non realizzato poiché dipendente dalla costruzione del sottopasso ferroviario).
- Il fabbricato (a prevalente destinazione terziaria) della sub-area B2 ha visto MODIFICATA LA DESTINAZIONE D'USO DA TERZIARIO A RESIDENZIALE DI ALCUNE UNITÀ IMMOBILIARI, SENZA OPERE.

COMPARTO C

Sub-aree C1 + C2:

Prevedeva:

interventi di conservazione con eventuale ristrutturazione del tessuto preesistente con particolare attenzione alle cortine edilizie.

AD OGGI - RISPETTO AL P.D.I. 2008 – NON E' STATO ESEGUITO ALCUN INTERVENTO SOSTANZIALE NELLE SUB-AREE C

4b. VERIFICA DELLE QUANTITA' DELL'AREA Z3 (Dati derivati dal P.d.l. 2008 e dalla convenzione sottoscritta per la sub-area B1)

I dati quantitativi dell'area Z3 sono riportati, in via generale, nella tabella 21 dei quadri sinottici del PRG e, in maggior dettaglio, nel programma degli Interventi del 2008.

Prima di procedere con la predisposizione del nuovo programma degli interventi occorre correggere alcune incongruenze riscontrate. A tal fine si provvede ad una semplificazione delle tabelle (si è evitato, ad esempio, di riportare le flessibilità massime del 10% applicabili alle diverse destinazioni d'uso secondo quanto previsto all'articolo 25 delle Norme di Attuazione del PRG).

Vengono inoltre aggiornate le quantità previste nel Programma degli Interventi 2008 con le modifiche apportate dalla successiva variante parziale al PRG 1/2009 che ha trasferito 3.000,00 mq di SUL residenziale dal comparto A di proprietà comunale all'ATC di viale Romita per la costruzione di edilizia economica popolare (vedi quadri sinottici vigenti derivanti da variante 1/2009).

Si trascrivono le SUL spettanti ai diversi comparti (A-B-C) a seguito del Programma degli Interventi del 2008 e della variante al PRG 1/2009 (i quadri sinottici della variante 1/2009 non riportano ad esempio, gli oltre i 3.766,98 mq che il P.d.l. del 2008 ha trasferito dalla sub-area B1 Lidl al comparto A di proprietà comunale e che sono stati ratificati dalla firma della convenzione stipulata con il comune l'11/06/2009).

La predisposizione di un P.I.R.U. avrebbe garantito dati più precisi sin dalla prima approvazione poiché le verifiche e i rilievi di dettaglio modificano costantemente i dati di partenza (che secondo i quadri sinottici del PRG possono discostarsi sino al 10% del valore di PRG). Resta fatta salva la necessità di provvedere – nella prima variante utile – ad adeguare le tabelle dei quadri sinottici del PRG alle indicazioni più puntuali derivate dai rilievi (programma degli Interventi 2008 e sub-area B1) e a correggere gli errori materiali.

Nelle sottostanti tabelle si riportano le verifiche quantitative suddette:

TABELLA A

COMPARTO A –sub-aree A1, A2, A3, A4							
DATI di partenza derivanti dalla variante al PRG n. 3/2006 e precisati nel P.d.l. 2008							
Sub-aree	Superficie Territoriale	Indice u.t.	SUL edificabile	% destinazione d'uso			
	mq.	mq./mq	mq.	SUL residenziale	%	SUL terziaria	%
A1	9.546,00	0,55	5.250,30	1.575,09	30	3.675,21	70
A2	5.479,00	"	3.013,45	904,04	"	2.109,41	"
A3	5.419,00	"	2.980,45	894,14	"	2.086,31	"
A4	8.800,00	"	4.840,00	1.452,00	"	3.388,00	"
Tot. A	29.244,00	0,55	16.084,20	4.825,27	30	11.258,93	70
SUL AGGIUNTE O SOTTRATTE alle singole sub-aree nel P.d.l. 2008 e ulteriormente modificate a seguito del rilievo topografico dell'area B1 (vedi TABELLA B)							
			5.500,00 ⁶	5.500,00	100		
			3.766,98 ⁷	1.153,73	30	2.613,25	70
Tot. A⁸	29.244,00	0,87	25.351,18	11.479,00	45	13.872,18	55

⁶ 5.500,00 mq residenziali provenienti dall'area Z1-2 e assegnati dapprima alla sub-area B2 (Simaf), poi rinunciate e assegnate al comparto A (senza individuare una precisa sub-area A1-A2-A3-A4) nel Programma degli Interventi 2008.

⁷ Secondo il Programma degli Interventi del 2008 al comparto A erano stati assegnati 3.943,60 mq terziari provenienti dalla sub-area B1 (Isola srl – Lidl). A seguito del rilievo topografico dell'area e al ricalcolo delle quantità nella convenzione del 2009 (vd sub-area B1) la quantità suddetta è stata corretta e sono stati assegnati all'area A mq 3.766,98 di cui mq 2.613,25 per destinazioni terziarie e mq 1.153,73 residenziali.

⁸ Arrotondamenti dei valori: % terziario = è 54,72% % residenziale = è 45,28%. Indice = 0,866

TABELLA B1

COMPARTO B: SUB-AREA B1							
DATI di partenza derivanti dalla variante al PRG n. 3/2006 e precisati nel P.d.I. 2008							
Sub-area	Superficie Territoriale	Indice u.t.	SUL edificabile	% destinazione d'uso			
	mq.	mq./mq	mq.	SUL residenziale	%	SUL terziaria	%
B1	6.604,00	0,90	5.943,60	1.069,85	18	4.873,75	82
Si trascrivono sotto i dati nuovi derivanti dalla Convenzione notaio Lanzavecchia rep. 28318/7719 del 11/06/2009 e i dati derivanti dal trasferimento di SUL dalla sub-area B1 al comparto A. NB: E' già stata applicata la massima flessibilità tra le destinazioni consentita sino al 28% per destinazioni residenziali, con conseguente riduzione al 72 % delle destinazioni terziarie							
B1	6.364,00		5.727,60 ⁹	1.603,73	28	4.123,87	72
			-3.766,98 ¹⁰	-1.153,73		-2.613,25	
TOT. B1	6.364,00	0,31	1.960,62	450,00	23	1.510,62	77

TABELLA B2

COMPARTO B: SUB-AREA B2							
DATI di partenza derivanti dalla variante al PRG n. 3/2006 e precisati nel P.d.I. 2008							
Sub-area	Superficie Territoriale	Indice u.t.	SUL edificabile	% destinazione d'uso	Sub-area	Superficie Territoriale	Indice u.t.
	mq.	mq./mq	mq.	SUL residenziale	%	SUL terziaria	%
B2	4.196,00	2,238	9.392,40	6.291,43		3.100,97	
Sotto: DATI VARIANTE 3/2006 con trasferimento SUL previsto nel P.d.I. 2008 e modifica della SUL spettante alla sub-area dovuta alle verifiche di cui al Permesso di Costruire n. 45/2007 rilasciato ai sensi dell'articolo 25 delle Norme di Attuazione del PRG							
B2	4.196,00		-5.500,00 ¹¹				
Tot. B2	4.196,00		3.892,40				
Tot. B2	4.196,00		4.045,20 ¹²	166,35	4	3.878,85	96

⁹ Il Programma degli Interventi del 2008 prevedeva una Superficie territoriale di mq 6.604,00 che, applicando l'indice 0,9 mq/mq, consentiva mq 5.493,60 di SUL di cui 18% residenziale (mq 1.069,85) e 82% terziaria (mq 4.873,75) con la flessibilità del 10% tra le destinazioni. Con la convenzione sottoscritta nel 2009 si è preso atto che la superficie territoriale della sub-area B1 era pari a mq. 6.364,00 risultanti dal rilievo topografico anziché mq 6.604,00 del P.d.I.. Ciò ha comportato una riduzione della SUL realizzabile da mq 5.943,60 a 5.727,60.

¹⁰ Dati da convenzione del 2009: ai privati rimangono assegnati mq 450,00 di destinazione residenziale e mq 1.510,62 (Lidl) già realizzati con Permesso di Costruire 67/2009, mentre al comune vengono ceduti mq 3.766,98 anziché 3.963,60 previsti nel P.d.I. 2008 di cui mq 2.613,25 per destinazioni terziarie e mq 1.153,73 residenziali. Questa suddivisione rispetta le percentuali del 72 % terziario (mq 4.123,87 = mq 1.510,62 alla Lidl + mq 2.613,25 al comune) e 28% residenziale (mq 1.603,73 = mq 450,00 + 1.153,73) che era la massima flessibilità prevista per la sub-area B1.

¹¹ mq 5.500,00 di SUL residenziale già trasferiti nell'area Z3 (sub-area B2) con la variante parziale al PRG n. 3/2006. Con la rinuncia ai 5.500,00 mq da parte della società proprietaria Simaf e il trasferimento di detta SUL al comparto A di proprietà comunale è cambiata la % assegnata alle diverse destinazioni d'uso.

¹² La SUL realizzabile sulla sub-area B2 derivante dall'applicazione dell'indice territoriale era pari a mq 3.892,40. Con il Permesso di Costruire n. 45/2007 le quantità realizzate avevano tenuto conto di un rilievo effettuato sugli edifici preesistenti e poi demoliti: mq 4.045,20 (mq 152,80 in più: mq 4.045,20 – mq 3.892,40). Tale valore è stato recepito come dato di fatto nel Programma degli Interventi del 2008.

TABELLA C

COMPARTO C¹³: SUB-AREE C1 e C2							
DATI di partenza derivanti dalla variante al PRG n. 3/2006 e precisati nel P.d.I. 2008							
Sub-area	Superficie Territoriale	Indice u.t.	SUL edificabile	% destinazione d'uso			
	mq.	Mq/mq	mq.	SUL residenziale	%	SUL terziaria	%
C1	5.850,00	0,90	5.265	947,70	18	4.317,30	82
C2	2.364,00	0,90	2.127,60	382,97	"	1.744,63	"
Tot. C	8.214,00	0,90	7.392,60	1.330,67	18	6.061,93	82

Si riporta di seguito il QUADRO RIASSUNTIVO DELLE QUANTITA' RIPORTATE NEL PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI DEL 2008 secondo le integrazioni/correzioni effettuate.

Il Programma degli Interventi del 2008 aveva come punto di riferimento i quadri sinottici della variante parziale al PRG n. 3/2006 (tavola 21). Quest'ultima - attraverso il trasferimento di SUL terziaria in altre zone della città e l'acquisizione di mq 5.500,00 di SUL residenziale proveniente dall'area Z1-2 – aveva ridefinito le percentuali delle destinazioni d'uso per l'area Z3 a favore della destinazione residenziale, per cui l'area Z3, al momento della stesura del Programma degli Interventi del 2008 presentava il 65% di SUL TERZIARIO e il 35% di SUL RESIDENZIALE (anziché il rapporto 82%-18% precedente).

I SINGOLI COMPARTI (A+B+C) presentavano rapporti percentuali diversi, ma la somma totale delle SUL per l'area Z3 doveva rispettare il rapporto 65%-35% suddetto. Analogamente per gli indici territoriali diversi (l'indice territoriale area Z3 pari a 0,80 mq/mq)

TABELLA D

TOTALE SUBAREE A + B + C DELL'AREA Z3							
Sub-area	Superficie Territoriale	Indice u.t.	SUL edificabile	% destinazioni d'uso			
	mq.	Mq/mq	mq.	SUL residenziale	%	SUL terziaria	%
A1+A2+A3+A4 ¹⁴	29.244,00	0,55	25.351,18	11.479,00	45	13.872,18	55
B1 ¹⁵	6.364,00	0,31	1.960,62	450,00	23	1.510,62	77
B2 ¹⁶	4.196,00	0,96	4.045,20	166,35	4	3.878,85	96
C1+C2 ¹⁷	8.214,00	0,90	7.392,60	1.330,67	18	6.061,93	82
TOT Z3 (P.d.I. 2008 e PdC 67/2009)	48.018,00¹⁸	0,80¹⁹	38.749,60²⁰	13.426,02	35	25.323,58	65

¹³ Poiché le sub-aree C1 e C2 non hanno subito interventi i valori del Programma degli Interventi del 2008 sono gli stessi riportati nei quadri sinottici della variante parziale al PRG n. 3/2006 e della variante parziale al PRG n. 1/2009 (vigenti).

¹⁴ Alle quantità di base sono stati trasferiti sul comparto A provenienti dalla sub-area B1 e dalla sub-area B2 mq 9.266,98 di SUL a disposizione dell'amministrazione comunale (mq 6.653,73 residenziale e mq 2.613,25 terziario) Vedi TABELLA A.

¹⁵ Oltre a mq 1.510,62 di SUL terziaria realizzata (Lidl), restano a disposizione della sub-area B1 mq 450,00 a destinazione residenziale come da convenzione del 2009. Vedi TABELLA B1.

¹⁶ SUL interamente realizzata secondo P.d.C. 45/2007. Vedi TABELLA B2.

¹⁷ SUL esistente inalterata come da quadri sinottici. Vedi TABELLA C.

¹⁸ Il Programma degli Interventi del 2008 prevedeva una Superficie territoriale di mq 48.258,00 che a seguito del rilievo topografico della sub-area B1 è stata ridotta a mq 48.018,00.

¹⁹ Indice esatto: 0,806 mq/mq

²⁰ La quantità realizzabile/realizzata che il Programma degli interventi 2008 indicava in mq 38.812,80 è in realtà modificata in mq. 38.749,60 a seguito della riduzione di SUL della sub-area B1 (vedi TABELLA B1) e in conseguenza della SUL realizzata sulla sub-area B2 (vedi TABELLA B2).

4c. VERIFICA DELLE QUANTITA' DELL'AREA Z3 (a seguito della variante al PRG 1/2009)

CON LA VARIANTE n. 1/2009 sono state trasferiti mq 3.000,00 di SUL residenziale dal comparto A ad un'area esterna all'area Z3 per la realizzazione di edilizia economico popolare (case ATC viale Romita).

I quadri sinottici della variante 1/2009 riportano 30% per destinazioni residenziali e 70% per destinazioni terziarie (arrotondamenti di 70,73% e 29,26%), modificativo quindi delle percentuali della variante 3/2006 (35% e 75%)

Tabella E

TOTALE COMPARTI A + B + C DELL'AREA Z3 A SEGUITO della Variante 1/2009							
Sub-area	Superficie Territoriale	Indice u.t.	SUL edificabile	% destinazioni d'uso			
Sub-area/comparto	mq.	Mq/mq	mq.	SUL residenziale	%	SUL terziaria	%
A1	9.546,00	0,55	5.250,30	1.575,09	30	3.675,21	70
A2	5.479,00	0,55	3.013,45	904,04	30	2.109,41	70
A3	5.419,00	0,55	2.980,45	894,14	30	2.086,31	70
A4	8.800,00	0,55	4.840,00	1.452,00	30	3.388,00	70
SUL assegnata a comparto A ²¹			6.266,98	3.653,73	58	2.613,25	42
A totale²²	29.244,00	0,74	22.351,18	8.479,00	37	13.872,18	63
B1	6.364,00	0,31	1.960,62	450,00	23	1.510,62	77
B2	4.196,00	0,96	4.045,20	166,35	4	3.878,85	96
C1+C2	8.214,00	0,90	7.392,60	1.330,67	18	6.061,93	82
TOT Z3²³	48.018,00	0,74	35.749,60	10.426,02	29	25.323,58	71

N.B: Rispetto alla TABELLA E nell'ultimo biennio sono stati rilasciati alcuni permessi in deroga che hanno interessato la sub-area B2. I permessi sono stati rilasciati ai sensi della Legge 106/2011 e s.m.i e a seguito delle Delibere di Consiglio Comunale n. 31 del 28/07/2015 (cui è seguito P.d.C. 31 del 17/8/2015 intestato a Simaf srl), n. 47 del 26/11/2015 (cui è seguito Pd.C. 10 del 27/01/2016 intestato a Sommo Isabella) e n.. 32 del 28/07/2015 (cui è seguito P.d.C. n. 12 del 03/02/2016 intestato a Reale Fiorenzo srl).

Come meglio precisato nel Comunicato dell'Assessore all'Ambiente, Urbanistica, Programmazione territoriale e paesaggistica pubblicato sul BUR del 16/10/2014 a chiarimento

²¹ Al comparto A sono stati attribuiti 2.500,00 mq di SUL residenziale a seguito delle varianti 3/2006 (+5.500 mq) e 1/2009 (-3.000,00) e mq 3.766,98 di SUL parte residenziale (mq 1.153,73) e parte terziaria (mq 2.613,25) derivante dalla sub-area B1 (vedi TABELLA A).

²² Al comparto A in generale spettano mq 22.351,18 dati dalla somma delle SUL delle singole sub-aree (A1, A2, A3, A4) pari a mq 16.084,20 oltre a 2.500,00 mq di SUL residenziale e mq 3.766,98 di SUL terziaria (vd nota precedente).

²³ Indice 0,746 arrotondato e percentuali destinazioni d'uso 29,06 % residenziale e 70,83 %terziario. Le percentuali di discostano per un punto percentuale dai valori riportate nei quadri sinottici (30%-70%) valori della sub-area B2 (che sia nel P.d.I. del 2008 che nei quadri sinottici del PRG non sono stati contemplati) di cui si tiene conto per essere parte dell'area Z3 e contribuire comunque al totale della SUL.)

dell'applicazione della legge 106/2011, l'impiego della stessa ha come effetto l'approvazione di un progetto in deroga, non di una variante di PRG.

Pertanto si dà atto nel presente P.d.I. dell'avvenuta applicazione della legge 106/2011 e si rileva che in occasioni della prima variante urbanistica riguardante l'area Z3 il comune "dovrà recepire sotto il profilo della destinazione urbanistica quanto precedentemente assentito tramite la deroga" (punto 2.3 comunicato). Pertanto non si tiene conto nel presente P.d.I. delle modifiche quantitative derivanti dai permessi in deroga di cui sopra. Le quantità così modificate vengono tuttavia sotto riportate affinché possano essere trasferite successivamente nella prima variante al PRG riguardante l'area (le quantità derivanti dalle modifiche alle destinazioni d'uso rientrerebbero comunque nei limiti delle flessibilità consentite sull'area Z3)

Tabella F1

Sub-Area B2 (quantità percentuali delle destinazioni d'uso che tengono conto del P.d.C. in deroga ex Legge 106/2011)							
Sub-area	Superficie Territoriale	Indice u.t.	SUL edificabile	% destinazioni d'uso			
				SUL residenziale	%	SUL terziaria	%
Sub-area B2	4.196,00	0,96	4.045,20	166,35	4	3.878,85	96
P.d.C. 31/2015				(+739,50)		(-739,50)	
P.d.C. 10/2016				(+80,43)		(-80,43)	
P.d.C. 12/2016				(+54,46)		(-54,46)	
TOTALE aggiornato con permessi in deroga (da inserire in futura variante PRG)				(1.040,74)	(26)	(3.004,46)	(74)

Si riportano di seguito le verifiche sulla sub-area B2 confrontando le percentuali d'uso ante e post rilascio permessi in deroga suddetti

Tabella F2

Sub-Area B2							
Sub-area	Superficie Territoriale	Indice u.t.	SUL edificabile	% destinazioni d'uso			
				SUL residenziale	%	SUL terziaria	%
TOTALE Z3 (dato che tiene conto dei permessi in deroga rilasciati) ²⁴				(11.300,41)	(32 ²⁵)	(24.449,19)	(68)
TOTALE Z3 (dato che NON tiene conto dei permessi in deroga rilasciati) ²⁶	48.018,00	0,74	35.749,60	10.426,02	29	25.323,58	71

²⁴ Indice 0,746 arrotondato e percentuali destinazioni d'uso 29,06 % residenziale e 70,83 %terziario. Le percentuali differiscono per un punto percentuale da quelle riportate nei quadri sinottici (30%-70%) poiché considerano nelle verifiche della SUL totale anche i valori della sub-area B2 di cui si tiene conto.

²⁵ Indice 31,61 arrotondato.

²⁶ (Indice 0,746 arrotondato e percentuali destinazioni d'uso 29,06 % residenziale e 70,83 %terziario. Le percentuali differiscono per un punto percentuale da quelle riportate nei quadri sinottici (30%-70%) poiché considerano nelle verifiche della SUL totale anche i valori della sub-area B2 (che sia nel P.d.I. del 2008 che nei quadri sinottici del PRG non sono stati contemplati) di cui si tiene conto per essere parte dell'area Z3 e contribuire comunque al totale della SUL.)

5. IL PROGETTO DI P.D.I.: OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PER LE SINGOLE SUB-AREE

5a. OBIETTIVI

Il Programma di Intervento dell'area Z3 individua le aree trasformabili e gli interventi in esse ammissibili, prevedendo per quanto possibile interventi di riordino e ricucitura del tessuto urbanistico, l'assetto delle opere pubbliche, la sequenza degli interventi edificatori, le eventuali correlazioni o fasi attuative, in modo da consentire la fattibilità degli interventi di trasformazione in relazione alle previsioni di attuazione degli interventi.

Obiettivo del Programma di Intervento è la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ammissibili anche alla luce delle modifiche sopraggiunte a seguito degli interventi sulle sub-aree B1 e B2 (Lidl e Simaf), tenendo conto del regime di proprietà, delle diverse intenzioni, delle possibilità di intervento nelle aree di proprietà privata, nonché degli obiettivi in ordine alle aree di proprietà pubblica.

Il Programma degli Interventi dovrà:

- Individuare e perimettrare sub-aree operativamente autonome, tali da poter essere attuate singolarmente;
- definire e disciplinare gli interventi ammissibili nelle sub-aree di proprietà pubblica (A1, A2, A3, A4);
- definire gli interventi ammessi nelle diverse sub-aree (quantità, destinazioni, tipologia di intervento, limiti ed allineamenti obbligatori, eventuali flessibilità);
- predisporre disciplina normativa degli interventi sulle diverse sub-aree;
- indicare le correlazioni tra gli interventi e delle priorità

La sistemazione dell'area Z3, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale (deliberazione di Giunta Comunale 146/2016), prevede la creazione di ampie superfici destinate a parcheggi e la conseguente conservazione della SUL residua a disposizione dell'Amministrazione Comunale in previsione della cessione di diritti edificatori e/o il conferimento delle stesse quantità e destinazioni in altre aree della città tramite l'adozione e l'approvazione di varianti (oppure all'interno dell'area Z3 attraverso modifiche al Programma degli Interventi).

Le quantità edificabili da conservare nelle sub-aree di proprietà comunale tengono conto delle indicazioni dell'Amministrazione Comunale che ha manifestato l'intento di:

- conservare e valorizzare, riqualificandola, la piazza del Maneggio (sub-area A1) quale spazio collettivo destinato a parcheggio con stalli a rotazione e/o a pagamento;
- utilizzare l'area di via Pietro Isola (sub-area A4) quale parcheggio (per lo più a sosta libera), anche su due piani, conservando la SUL assegnata all'area (il fabbricato ex macello viene conservato). La realizzazione dell'intervento è subordinata alla verifica di interesse culturale ai sensi del D.Lgs 10-12 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e alle eventuali autorizzazioni;
- conservare, recuperandolo secondo le prescrizioni e le indicazioni della Soprintendenza competente, l'immobile ex "Cavallerizza" (sub-area A2), prevedendone un uso terziario (vedi capitolo 10 – conclusioni). La restante parte della sub-area A2 viene destinata a parcheggio correlato con l'attività da insediarsi nell'ex Cavallerizza. Intervento da affidare a privati attraverso la predisposizione di bando pubblico di alienazione;
- destinare a parcheggio la sub-area A3, piazza delle autocorriere, conservando la SUL assegnata a disposizione dell'Amministrazione Comunale;
- abbandonare la possibilità di un collegamento pedonale/ciclabile tra la sub-area B1 e via Monte Pasubio che era stata prevista nel P.d.l. 2008 con apposita convenzione firmata con i privati proprietari della sub-area B1, prevedendo l'acquisizione della strada oltre ferrovia e la realizzazione di un sottopasso ferroviario.
- prevedere un percorso pedonale/ciclabile tra l'area Z3 e l'area del museo dei Campionissimi. L'intervento dovrebbe coinvolgere anche il plesso scolastico del Liceo Amaldi all'interno del quale dovrebbe essere pensato un percorso/sistemazione di collegamento con il Centro Fieristico.

Il Programma degli Interventi tiene conto anche delle richieste dei privati e precisamente:

- La richiesta della società Lidl di assegnare alla sub-area B1 500 mq di SUL terziaria (richiesta prot. 24582 del 8/9/2015). NB: la realizzabilità dell'ampliamento richiesto sarà subordinata alla vendita dei diritti edificatori da parte dell'Amministrazione comunale e alla realizzabilità dell'intervento nel rispetto della normativa urbanistica e in materia di commercio.

Il progetto esecutivo delle singole sub-aree potrà puntualizzare le quantità edificabili, in quanto è sempre ammisible la flessibilità di adattamento in sede progettuale prevista dal PRG, pari al 5%, fermo restando il totale massimo di PRG.

5b. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

SUB-AREA A1 - piazza del Maneggio:

Conservazione della destinazione attuale e progettazione di interventi di riqualificazione per un uso a parcheggio (a raso) prevalentemente a rotazione e/o a pagamento che contempli anche la riqualificazione degli spazi pedonali (da progettare in dettaglio sulla base delle indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale).

SUB-AREA A2 – edificio storico ex Cavallerizza + ex mercato ortofrutticolo

Bando per la vendita del lotto posto all'interno della sub-area A2 corrispondente al mappale identificato a catasto al foglio 28, mappale 171 e ad una porzione della piazza (limitrofa all'edificio) derivante dal frazionamento della stessa, così come indicativamente rappresentato sulle planimetrie predisposte dal II Settore che vengono indicate nella presente relazione.

Così come previsto dagli indirizzi operativi forniti dall'Amministrazione Comunale (Deliberazione di Giunta Comunale n. 146/2016), il bando dovrà essere redatto secondo i criteri urbanistici che verranno forniti successivamente con apposito documento. Il bando di alienazione

Ex Cavallerizza: recupero conservativo, con possibilità di interventi all'interno che consentano un incremento della SUL (soppalcature, divisioni parziali, inserimento di elementi funzionali, previo nulla osta della Soprintendenza) per destinazione ad uso terziario (commerciale, espositivo, ricreativo, direzionale)

Ex Mercato ortofrutticolo nuovo: demolizione con sistemazione dell'area anche attraverso la creazione di parcheggio pertinenziale del vicino fabbricato ex Cavallerizza

SUB-AREA A3 - in via Isola (piazza corriere):

Realizzazione di parcheggi a raso prevalentemente a rotazione e/o a pagamento con attenzione ai percorsi pedonali e con eventuali quinte arboree funzionali a mascherare il retro dei palazzi esistenti

SUB-AREA A4 – area ex Macello, magazzino comunale via P. Isola

Demolizione dei fabbricati, conservazione dell'edificio storico ex Macello, realizzazione di parcheggio pubblico su due livelli (circa 500 posti auto) destinato ai pendolari, con sfruttamento delle attuali differenze di quota rispetto al piano stradale di v. Isola. La realizzazione dell'intervento è subordinata alla verifica di interesse culturale ai sensi del D.Lgs 10-12 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e alle eventuali autorizzazioni

SUB-AREA B1- area già di proprietà Isola srl

Ampliamento del fabbricato a destinazione commerciale esistente attraverso l'assegnazione di una SUL commerciale aggiuntiva pari a 500 mq così come da richiesta degli interessati presentata dall'arch. Bergaglio, consulente tecnico della Lidl Italia srl in data 8/9/2015, prot. 24582. Il nuovo permesso convenzionato dovrà considerare le modifiche apportate al programma degli interventi in merito alle aree destinate ad uso pubblico rispetto alla convenzione sottoscritta per il rilascio del Permesso di Costruire n. 67/2009 (stipulata in data 11/06/2009 rep 28318/7719 a firma notaio Lanzavecchia di Novi Ligure). Nel presente programma degli interventi viene infatti esclusa la possibilità di un collegamento pedonale con la retrostante via Monte Pasubio attraverso la creazione di un passaggio pedonale/ciclabile posto al di sotto della ferrovia (previsto nel P.d.I. 2008). Si rileva che l'incremento della SUL commerciale potrebbe comportare la necessità di una maggiore superficie da destinare a standard pubblico (eventualmente da monetizzare). La superficie destinata a standard pubblico derivante dalla superficie di vendita, in quanto non monetizzabile, andrà invece reperita sul lotto. La realizzabilità dell'intervento con incremento della SUL assegnata è pertanto

subordinata alle verifiche di cui sopra e, soprattutto, all'acquisto dei diritti edificatori da parte dei richiedenti.

SUB-AREA B2 – area già di proprietà SIMAF srl:

Il Programma degli Interventi prende atto delle superfici esistenti e dei vincoli di altezza di cui al precedente programma degli interventi. È stato rilasciato un Pd.C. in deroga per cambio di destinazione d'uso (PdC n. 31/2015 ai sensi Legge 106/2011) che dovrà essere calcolato nella prima variante utile al PRG. Non sono consentiti incrementi di SUL nel presente P.d.I..

SUB-AREA C1 – area di proprietà privata tra via Isola, via Pavese, retro Cavallerizza:

Trattandosi di un tessuto urbano consolidato sono previsti interventi di conservazione dell'esistente, di ristrutturazione, di demolizione con ricostruzione come meglio precisati nelle norme di attuazione al punto 12. L'area è inoltre interessata da una riqualificazione del percorso pedonale/ciclabile di vicolo Giacobbe.

C2 – isolato a corte di proprietà privata su via Isola

Trattandosi di un tessuto urbano consolidato sono previsti interventi di conservazione dell'esistente, di ristrutturazione, di demolizione con ricostruzione come meglio precisati nelle norme di attuazione al punto 12.

6. IL PROGETTO DI P.D.I.: QUANTITA' ED EDIFICABILITA' RESIDUA

Rispetto al Programma degli interventi del 2008, poiché non è stato previsto alcun incremento di edificabilità nelle aree di proprietà comunale che verranno invece destinate a parcheggio pubblico, la capacità edificatoria afferente le stesse – che già nel 2008 residuava rispetto alla pianificazione dell'area – è nettamente superiore alla previsioni e pertanto le sub-aree di proprietà comunale “avanzano” un'ampia SUL.

Sub-aree A1, A2, A3, A4

La SUL corrispondente alle diverse sub-aree viene trattenuta in disponibilità dell'Amministrazione Comunale (potrà essere utilizzata attraverso cessione di diritti edificatori da attuarsi previa specifica variante) ad eccezione di 1.500,00 mq di SUL terziaria in previsione del recupero dell'ex Cavallerizza (sub-area A2) a seguito di bando di alienazione.

SUL IN PREVISIONE: 1.500,00 mq terziaria

SUL IN DISPONIBILITA': 8.479,00 mq residenziale + 11.872,18 mq terziaria²⁷

Sub-area B1

SUL dello stato di fatto (PdC 67/2009 e convenzione), oltre a una SUL di 450,00 mq residenziali che con il Programma degli Interventi 2008 la proprietà della sub-area B1 aveva trattenuto per sé. Con il presente P.d.l. si assegna alla sub-area B1 una potenziale SUL terziaria aggiuntiva pari a 500 mq (proveniente dal comparto A di proprietà comunale) come richiesto dalla proprietà. L'assegnazione avverrà con l'acquisizione dei diritti edificatori da parte dei proprietari. L'incremento di 500 mq di superficie commerciale dovrà garantire il corrispondente standard pubblico. Qualora lo stesso non possa essere pienamente garantito sul lotto, l'Amministrazione Comunale valuterà se accettare la corrispondente monetizzazione. Diversamente, nel rispetto della normativa sul commercio, ad un eventuale incremento della SUL commerciale (vendita) dovrà corrispondere una superficie destinata a standard da reperire sul lotto.

SUL IN PREVISIONE: 500,00 mq terziaria

SUL IN DISPONIBILITA': 450,00 mq residenziale

Sub-area B2

Le quantità realizzate derivano dal Permesso di Costruire n. 45/07 e varianti (calcolate sulla base dei fabbricati da demolire) così come riportate nel Programma degli Interventi del 2008, e rilevano una maggiore SUL rispetto a quanto previsto nei quadri sinottici di PRG. La SUL concessa corrispondeva infatti alla SUL demolita, secondo le perizie e le stime effettuate. Nel presente P.d.l. non si tiene conto delle modifiche subentrante a seguito dei successivi permessi in deroga rilasciati ex lege 106/2011 (vedi punto 5 della presente relazione relativamente alle verifiche quantitative) che andranno inserite nella prima variante al PRG utile.

SUL IN PREVISIONE E IN DISPONIBILITA': NESSUNA

informale

Sub-aree C1 e C2

Il Pdl conferma le superfici esistenti e disciplina gli interventi ammessi; prevede altresì la facoltà di realizzare interventi di ristrutturazione urbanistica, con la demolizione e ricostruzione nei limiti degli indici di PRG, previo progetto unitario da realizzare con permesso di costruire convenzionato, al quale è demandata la verifica delle quantità e destinazioni, la verifica e l'individuazione delle aree pubbliche e di eventuali viabilità aggiuntive, la definizione dei parametri edificatori e degli arretramenti e distanze .

SUL IN PREVISIONE E IN DISPONIBILITA': QUELLA ESISTENTE IN CASO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Risulta pertanto **residua in quanto non localizzata e non prevista in progetto nelle sub-aree e nei comparti una SUL pari a mq. 21.301,18 così ripartita**

- **mq. 20.351,18** (di cui mq 8.479,00 a destinazione residenziale e mq 11.872,18 a destinazione terziaria) **di competenza comunale**
- **mq 450,00** a destinazione residenziale **di competenza della sub-area B1**

²⁷ Non si tiene conto dei PdC in deroga rilasciati nella sub-area B2 (vedi TABELLA G)

Le percentuali da rispettare riferite alla destinazione d'uso, come già rilevato, sono pari al 30% del totale per la destinazione residenziale e al 70% per la destinazione terziaria.

Poiché sino ad oggi è stato destinato il 29% alla destinazione residenziale e il 71% a quella terziaria (escludendo il cambio di destinazione del P.d.C. in deroga riferito all'area B2 che non è stato inserito nei conteggi) si riportano le quantità massime da rispettare, applicando la flessibilità del 10% tra diverse destinazioni consentita dal PRG:

Tutto quanto sopra premesso - nonostante la riduzione della SUL delle sub-aree di proprietà comunale (A1-A2-A3-A4) derivata dalla variante 1/2009 con la quale sono stati trasferiti dall'area Z3 all'area ATC di via Romita 3.000,00 mq di SUL residenziale - la SUL residua spettante all'Amministrazione Comunale nel presente Programma degli Interventi è maggiore rispetto a quella del P.d.I. 2008 già approvato (ciò è dovuto alla scelta di destinare le aree comunali in prevalenza a parcheggi anziché prevederne la costruzione).

Le superfici residue a disposizione del Comune potranno essere utilizzate localizzandole in aree idonee, previa specifica variante di PRG, con le modalità che l'Amministrazione Comunale riterrà di determinare;

Si riportano nelle tabelle che seguono i conteggi dettagliati delle SUL DEL PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI E LE PERCENTUALI CORRISPONDENTI ALLE DIVERSE DESTINAZIONI D'USO

Tabella G

TOTALE SUBAREE A + B + C: DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNAZI									
Sub-area	SUL (mq) edificabile	STATO DI FATTO				PREVISIONE			
		mq.	SUL resid.	%	SUL terziaria	%	SUL resid.	SUL terziaria	SUL terziaria
A1	5.250,30	1.575,09	30	3.675,21	70	====	====	1.575,09	3.675,21
A2	3.013,45	904,04	30	2.109,41	70	====	1.500,00	904,04	609,41
A3	2.980,45	894,14	30	2.086,31	70	====	====	894,14	2.086,31
A4	4.840,00	1.452,00	30	3.388,00	70	====	====	1.452,00	3.388,00
SUL assegnata al comparto A	6.266,98	3.653,73	58	2.613,25	42			3.653,73	2.113,25 ²⁸
TOT. A							1.500,00	8.479,00	11.872,18
B1	1.960,62	450,00 ²⁹	23	1.510,62	77		2.010,62 ³⁰	450,00	====
B2	4.045,20	166,35	4	3.878,85	96	166,35	3.878,85	====	====
C1+C2	7.392,60	1.330,67	18	6.061,93	82	1.330,67	6.061,93	====	====
TOT. Z3	35.749,60	10.426,02	29	25.323,58	71	1.497,02	13.451,14	8.929,00	11.872,18
						14.948,16 mq (previsti e già realizzati sull'area)	20.801,18 mq (residui)		
	Totale 35.749,60	Destinazione residenziale mq 10.426,02 Destinazione terziaria mq 25.323,58				Destinazione residenziale mq 10.426,02 (mq 1.497,02 + mq 8.929,00) Destinazione terziaria mq 25.323,58 (mq 13.451,14 + mq 11.872,18)			

²⁸ Alla SUL terziaria spettante al comparto A pari mq 2.613,25 il presente Programma degli interventi sottrae 500 mq che vengono assegnati alla sub-area B1.

²⁹ SUL assegnata alla sub-area B1 con precedente P.d.I. 2008 e non realizzata

³⁰ SUL esistente (mq 1.510,62) + mq 500,00 richiesti da realizzare (previa verifica del rispetto della normativa in materia commerciale in merito agli standard)

Tabella H

TOTALE AREA Z3	FLESSIBILITÀ' DESTINAZIONI D'USO (SUL TOTALE REALIZZATA + RESIDUA: mq 35.479,60)			
	Residenziale	%	Terziaria	%
SUL REALIZZATA E IN PREVISIONE	10.426,02	29	25.323,58	71
<i>SUL REALIZZATA E IN PREVISIONE (si riportano, a puro titolo di verifica, i valori di cui al PdC in deroga 31,10 e 12 del 2015)</i>	11.300,41	32	24.449,19	68
Flessibilità MASSIMA consentita 40% residenziale-60% terziaria	14.299,84	40	21.449,76	60
Flessibilità MASSIMA consentita 20% residenziale-80% terziaria	7.149,92	20	28.599,68	80

PARAMETRI GENERALI:**SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE AREA Z3 (48.018,00 mq).**

Il P.d.I. assume come dato di partenza quello del 2008 i cui valori di superficie erano stati dedotti da misure grafiche di planimetrie catastali ingrandite in scala 1:1.000 e pertanto potevano contenere errori di approssimazione o discordanze rispetto alla superficie reale misurata in base a rilievo topografico. Come previsto nel P.d.I. 2008 alcuni dati quantitativi sono stati verificati e corretti attraverso rilevamenti topografici o accertamenti catastali a seguito di redazione dei singoli progetti (sub-area B1).

La superficie territoriale del Programma degli Interventi del 2008 si discostava per 1.043,00 mq in aumento rispetto ai quadri sinottici di PRG. Il dato è stato perfezionato a seguito del rilievo topografico della sub-area B1 (Lidl) che ha ridotto la superficie. Pertanto – in assenza di uno strumento urbanistico esecutivo vero e proprio (P.I.R.U.) che consentirebbe una verifica generale sull'area Z3 – si assume come dato di superficie territoriale quello di maggior dettaglio derivante dalle verifiche di cui al precedente capoverso, ancorché lo stesso non sia stato ancora trasferito nei quadri sinottici di PRG.

INDICE TERRITORIALE u.t. (0,74 mq/mq)

Il dato di partenza del P.d.I. 2008 che aveva un indice territoriale di 0,80 mq/mq (derivato dalla variante 3/2006), è stato modificato con variante 1/2009 (cessione dei 3.000,00 mq all'area ATC di cui alla variante 1/2009) che ha assegnato all'area l'indice 0,74 mq/mq come risulta dalla tabella 21 quadri sinottici del PRG vigente.

SUL MASSIMA ATTRIBUITA ALL'AREA Z3

Valore massimo di SUL consentita derivante dall'applicazione dell'indice 0,74 mq/mq alla superficie territoriale calcolata secondo quanto sopra.

LE SINGOLE SUBAREE (A+B+C) presentano indici territoriali diversi, ma l'area Z3 nel complesso deve rispettare l'indice territoriale pari allo 0,74 mq/mq

CAPACITA' INSEDIATIVA – DESTINAZIONI D'USO (30% residenziale - 70% terziaria)

Si assume come valore percentuale di ripartizione delle destinazioni d'uso dell'area Z3 quello della variante 1/2009 ossia 30% di SUL residenziale e 70% di SUL terziaria. I dati sono riportati nella tavola 21, ma nell'articolo 25 riferito all'area Z3 viene ancora riportata la ripartizione 82% SUL terziaria e 18% SUL residenziale. Tale ripartizione è stata superata dalla variante 1/2006 (35%-75%) e dalla suddetta variante 1/2009. LE SINGOLE SUBAREE (A+B+C) presentano rapporti percentuali diversi, ma le % di SUL per l'intera area Z3 dovrà rispettare il rapporto 70%-30% suddetto. Anche in questo caso nella prima occasione utile andrà corretta l'incongruenza tra il corpo della normativa (norme di attuazione) e la situazione corretta riportata nei quadri sinottici (tab. 21) per evitare fraintendimenti ed errate applicazioni della normativa.

COMPARTI E SUB-AREE

Si definiscono COMPARTI le macro aree A, B e C corrispondenti a diverse tipologia di proprietà. SUB-AREE sono le aree comprese all'interno dei comparti (a1, A2, A3, A4, B1, B2, C1, C2) caratterizzate da una certa omogeneità urbanistico-edilizia.

7. IL PROGETTO DI P.D.I.: LE RETI URBANIZZATIVE, LA VIABILITÀ, I PARCHEGGI, GLI SPAZI PUBBLICI (STANDARD)

In considerazione del ruolo che l'area Z3 riveste nell'ambito urbano e considerato che le nuove edificazioni e sistemazioni dell'area hanno, tra gli altri, l'obiettivo della riqualificazione urbanistica di questa parte della città, gli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere fortemente qualificati, in funzione delle attività insediabili.

La posizione di carattere polare rispetto alla città attribuisce all'area una caratterizzazione specifica che deve essere richiamata dalla progettazione dell'area la cui trasformazione comporta l'individuazione di una serie adeguati spazi pubblici, con la conferma dell'impianto viario preesistente, modificato o potenziato in relazione alle previsioni progettuali, di una consistente dotazione di parcheggi pubblici e privati (sia connessi alle superfici ed attività in progetto, sia in sostituzione delle superfici oggi esistenti, che costituiscono un importante punto di riferimento per gli spostamenti nel centro cittadino) le cui caratteristiche realizzative dovranno essere puntualmente definite dai progetti in fase esecutiva.

In attuazione degli indirizzi dell'Amministrazione (Deliberazione di Giunta Comunale n. 146 del 21/09/2016) sono altresì previsti percorsi pedonali e ciclabili, separati, per quanto possibile, dai transiti veicolari, che hanno l'obiettivo di connettere l'area Z3 da un lato al centro storico e all'area "Movicentro" / Stazione ferroviaria, dall'altro all'area Z 1-2 ed in particolare al polo Museo – Centro fieristico – Teatro. Quest'ultimo percorso, ancorché posto al di fuori dell'area Z3 connette la stessa all'area museale – espositiva – ricreativa dell'area Z 1-2.

Gli spazi pubblici dovranno essere progettati non solo come superfici meramente quantitative; particolare cura dovrà essere dedicata alla riqualificazione dell'area destinata a parcheggio di piazza Maneggio, poiché posta nel cuore della città.

Per quanto attiene alle verifiche quantitative circa il rispetto degli standard dovuti occorre rilevare che in confronto a quanto previsto nel P.d.I. 2008 la scelta dell'Amministrazione Comunale di non prevedere superfici edificabili, ma di tenerle in disponibilità dell'Amministrazione Comunale, incrementa la superficie a standard dell'area Z3.

Le sub-aree A1, A3 e A4³¹ sono infatti destinate interamente a parcheggio, viabilità, verde e quindi garantiscono una superficie a standard pari a mq 29.415,00 (mq 9.546,00 + mq 4.369,00 + mq 15.500,00).

Il progetto da presentare per la sub-area A2 (ex Cavallerizza e area adiacente ex mercato ortofrutticolo) dovrà garantire al suo interno la superficie a standard pubblico pari all'80% della SUL (1.200,00 mq), oltre alla superficie da destinarsi a standard privato connessa con le attività previste³².

Per le nuove costruzioni realizzate nella sub-area B2 con P.d.C. 45/2007 sono stati monetizzati gli standard corrispondenti pari a mq 4.031,58 (mq 3.892,83 per le superfici terziarie-commerciali e mq 138,75 per le destinazioni residenziali).

La sub-area B1³³ ha invece garantito la quota di standard alla media struttura di vendita (P.d.C. 67/2009) per mq 1.307,00 (di cui mq 1.048,00 destinati a parcheggio pubblico e mq

³¹ Le sub-aree A1, A3 e A4 non incidono pertanto sulla quantità di standard dovuti, essendo esse stesse destinate a standard pubblico (parcheggi, verde etc.) (TABELLE I-L, assumendo come corrette le misurazioni delle superfici del P.d.I. 2008. Per la sub-area A4 l'"ex macello" viene considerata nel computo degli standard.

³² Il recupero del fabbricato "ex Cavallerizza" e del vicino ex mercato ortofrutticolo saranno oggetto di apposito bando. Alla SUL massima realizzabile all'interno della sub-area A2, pari a 1.500,00 mq (superficie esistente oltre a 500 mq per realizzazione di eventuale soppalco all'interno del fabbricato), corrispondono 1.200,00 mq di standard pubblico ai sensi del PRG (80% della SUL). Il progetto da presentarsi in attuazione del bando dovrà inoltre considerare anche la quota di standard privato connesso all'attività prevista. Ad esempio, nel caso in cui vi si insediasse un'attività di somministrazione occorrebbe destinare una superficie a parcheggio pubblico (non monetizzabile) ai sensi della norma di settore (DGR 85-13268 del 8/2/2010) che potrebbe essere superiore alla quota richiesta da PRG.

³³ La superficie in previsione è pari a mq 1.510,62 SUL terziaria + 500 mq di SUL terziaria che verranno realizzati in ampliamento della media struttura di vendita autorizzata con P.d.C. n. 67/2009. Il P.d.I. 2008

200,00 a percorso pedonale/ciclabile e 59,00 ampliamento veicolare, verde) destinati ad uso pubblico secondo convenzione a firma notaio Lanzavecchia del 11/06/2009. L'incremento di SUL previsto con il P.d.I. richiede 1.608,00 mq di standard minimo da destinarsi all'uso pubblico che andranno garantiti o monetizzati. Vengono fatte salve le quantità destinate a standard privato e le SUL destinate a standard pubblico connesse alla destinazione commerciale e, in particolare, alla superficie di vendita (che non potranno essere monetizzate)³⁴.

Viabilità traffico veicolare

Conferma della struttura viaria esistente, con limitate modifiche ai sensi di marcia e con una maggior gerarchizzazione dei percorsi, con maggiori differenze tra la viabilità di scorimento e quella interna di accesso ai lotti o alle aree (scorimento in via Pietro Isola con potenziamento del livello di servizio intersezione con via Pavese e parte a doppio senso; accessibilità e permeabilità interna dalle zone circostanti fronte-retro della Cavallerizza e da corso Marenco alla Cavallerizza, da via P. Isola ai lotti B2 – A3).

Viabilità pedonale e ciclabile

Percorsi pedonali e ciclabili di accesso e di attraversamento, dal centro storico e dalla piazza Repubblica – Stazione FF.SS. agli spazi pubblici ed ai parcheggi in Z3 ed all'area museale-fieristica della Z 1-2, attraverso via Mameli e l'area del Liceo – circolo Ilva. Rispetto al Programma degli Interventi del 2008 non è più prevista la proposta di un percorso pedonale/ciclabile tra l'area Lidl e via Monte Sabotino attraverso la realizzazione di un sottopassaggio ferroviario, mentre è stata prevista una riqualificazione funzionale di vicolo Giacobbe (all'interno della sub-area C1), un ottimale collegamento tra la zona retrostante la ex Cavallerizza e via Pietro Isola.

Reti sottoservizi

L'area Z3 è lambita o attraversata da tutte le reti dei sottoservizi (fognatura, reti idrica e gas, elettrica e telefonica), per cui è sufficiente realizzare solo brevi tratti di rete integrandole a quelle già esistenti per realizzare ogni allacciamento; il P.d.I. indica le previsioni di massima riguardo detti nuovi tratti, mentre il dettaglio degli interventi è demandato alla fase di progettazione esecutiva delle singole sub-aree

Parcheggi pubblici

Le previsioni elaborate per le aree di soste gravitanti nella zona Z3 o nelle sue adiacenze (elaborati ufficio LLPP) sono indicative e prevedono:

- **nella zona “vecchio macello” (sub-area A4) con accesso carraio su via P Isola circa 390 posti auto su due livelli;**
- **nella piazza Maneggio (sub-area A1) circa 315 posti auto a raso;**
- **nell'area ex Cavallerizza (sub-area A2) parcheggi ad uso pubblico secondo la destinazione e in funzione di servizio alle attività ammesse dal P.d.I.;**
- **nella zona ex piazzale corriere (sub-area A3) circa 112 posti auto a raso;**
- **in fregio a via Pietro Isola (sub-area B1) 98 posti auto nell'area Lidl di cui una quota a destinazione pubblica secondo verifiche in materia urbanistica e di normativa commerciale connesse con l'incremento di SUL**

prevedeva 1.600,00 mq di standard (1.400,00 mq parcheggio e mq 200,00 percorso pedonale). La convenzione stipulata in data 11/06/2009 rep 28318/7719 a firma notaio Lanzavecchia di Novi Ligure dettaglia le percentuali a standard sulla base di dati di rilievo e di quanto effettivamente realizzato: 1.048,00 mq per parcheggio pubblico e mq 200,00 di pista ciclabile (collegamento con via Monte Pasubio) oltre a mq 59,00 di ampliamento veicolare e verde per un totale di mq 1.307,00. Tale quota rispetta quanto richiesto da PRG (standard minimo pari mq 1.208,50 = 80% mq 1.510,62 SUL realizzata) ed è superiore a quanto dovuto per la media struttura di vendita ai sensi dell'art. 25 della Delibera Regionale sul commercio (DCR 191-43016 del 20/11/2012) (minimo 1.040,00 mq parcheggi pubblici). Per le verifiche sugli standard vedi TABELLA I.

³⁴ **NB:** Oltre alle verifiche del rispetto degli standard da PRG dovrà anche essere garantito il rispetto degli spazi pubblici derivante dall'incremento della SUL commerciale (rispetto dell'articolo 25 della DGR regionale in materia di commercio) che non può essere monetizzata.

Si prevede quindi un totale di circa 800 posti auto pubblici oltre a posti auto a servizio delle attività da insediarsi nell'ex Cavallerizza (sub-area A2) secondo le destinazioni previste dal P.d.I. e a posti auto a servizio dell'attività Lidl (sub-area B1) nel rispetto della normativa urbanistica e commerciale.

I parcheggi dovranno rispettare quanto previsto all'articolo 63 delle Norme di Attuazione del PRG. La zona fermata partenza e arrivo mezzi pubblici sarà oggetto di valutazione a parte nel contesto del piano del traffico da ridefinire.

Aree verdi di arredo:

Devono essere previsti a corredo della viabilità pedonale e delle piste ciclabili, intesi come riqualificazione del tessuto urbano e dei percorsi in particolare nelle sub-aree A2 (piazza del Maneggio, da definire con il progetto della piazza) e A3 (piazza delle corriere) e come arredo dei parcheggi in superficie a norma dell'art. 63 delle NdA del PRG

Tabella I

VERIFICA STANDARD DOVUTO		
	SUL prevista	STANDARD MINIMO RICHIESTO (INDICATIVO)
A1	=====	=====
A2	1.500,00	1.200,00 ³⁵
A3	=====	=====
A4	=====	=====
Totale A	1.500,00	1.200,00
B1	2.010,62	2.010,62 ³⁶
TOTALE	3.510,62	3.210,62

La verifica complessiva sull'area Z3 rileva una superficie destinata a standard (prevalentemente parcheggi) pari ad almeno mq 29.513,50. Tuttavia occorre tenere presente anche la quantità corrispondente alla sub-area B2 per la quale è stata monetizzata la quantità di standard dovuto con P.d.C. 45/2007 pari a mq 4.031,58 (resterebbe comunque una quota standard pari a mq 25.481,92).

³⁵ La quantità minima di standard pubblico necessaria per la sub-area A2 è quella richiesta dal PRG sulla base della massima potenzialità edificatoria prevista per l'edificio ex Cavallerizza. La SUL di 1.200,00 mq minima corrisponde infatti alla SUL massima realizzabile per l'edificio suddetto (80% di 1.500,00 mq). Lo standard che dovrà essere garantito per la sub-area A2 dipenderà quindi dalla sistemazione del lotto di pertinenza dell'edificio ex Cavallerizza che sarà oggetto di apposito bando di alienazione. Tale quota di standard pubblico (da reperire o monetizzare) dovrà essere calcolata non solo dal punto di vista urbanistico, ma anche sulla base delle destinazioni previste (vendita, somministrazione etc). A titolo indicativo si rileva che la superficie corrispondente al tratto di piazza posto a quota inferiore, in fregio all'edificio e compreso all'interno del lotto in vendita è pari a circa 1.600,00 mq.

³⁶ La quantità minima di standard pubblico necessaria per la sub-area B1 corrisponde alla massima potenzialità edificatoria prevista per la stessa sub-area (compresa la SUL di 500 mq aggiuntiva richiesta). Alla SUL massima consentita di mq 2.010,62 a destinazione terziaria, corrisponde il 100% della SUL da destinare a standard pubblico (da reperire o monetizzare). Diversamente, andrà verificata la disponibilità di aree destinate a standard pubblico connesse con la destinazione commerciale.

Tabella L

AREE STANDARD ³⁷					
Sub-aree	Sup. Territoriale	Sup. Fondiaria	Verde pubblico ³⁸	Parcheggi pubblici	Totale Standard
A1	9.546,00	=====	670,00	7.040,00	7.710,00
A2	5.479,00	*	*	* ³⁹	
A3	5.419,00	=====	833,00	3.157,00	3.990,00
A4	8.800,00	=====	956,00	11.669,00	12.625,00
B1	6.364,00	*	*	* ⁴⁰	
TOT. A + B1	35.608,00		2.459,00	21.866,00	24.325,00

8. IL PROGETTO DI P.D.I.: CONDIZIONI DI REALIZZABILITÀ DEGLI INTERVENTI

Il presente Programma degli Interventi interessa soprattutto le aree di proprietà pubblica. Pertanto si affievolisce la necessità di individuare all'interno del P.d.I. clausole di correlazione per l'attuazione dei diversi interventi atteso che il soggetto attuatore prevalente è l'Amministrazione Comunale.

Sub-area A1 – progetto – lavori eseguiti direttamente dal comune o da privati a scomputo/compensazione;

Sub-area A2 – redazione e pubblicazione di bando di vendita dell'ex Cavallerizza e dell'area pertinenziale con contestuale realizzazione della viabilità interna di accesso al lotto, dei parcheggi pubblici e spazi pubblici in superficie. Nel futuro utilizzo dell'immobile andrà tenuto conto delle indicazioni e prescrizioni legate al vincolo cui è sottoposto l'immobile ex Cavallerizza (provvedimento di tutela ex artt. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. – decreto 30 gennaio 2003);

Sub-area A3 – riqualificazione del parcheggio pubblico, percorso pedonale-ciclabile di connessione tra il centro storico e le aree Z3 e Z1-2, spazio verde e pedonale attrezzato, anche per usi espositivi (mercatini, giostre, ecc); aggiornamento della viabilità al contorno dell'area e per accesso al parcheggio;

Sub-area A4 – demolizione dei fabbricati, conservazione dell'edificio storico ex Macello, realizzazione di parcheggio pubblico in superficie e seminterrato con sfruttamento delle attuali differenze di quota rispetto al piano stradale di via Isola. La realizzazione dell'intervento è subordinata alla verifica di interesse culturale ai sensi del D.Lgs 10-12 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e alle eventuali autorizzazioni.

Sub-area B1 – contestuale rimodulazione dei parcheggi pubblici e privati, dei percorsi ciclabili e pedonali pubblici, unitamente all'intervento di ampliamento. Dovrà essere riformulata la convenzione che dovrà tenere conto, tra l'altro, delle modifiche da apportare agli spazi pubblici (ad esempio non va più contemplata la destinazione ad uso pubblico del tratto che era inteso come futuro percorso pedonale di collegamento con via Monte Pasubio attraverso un sottopassaggio ferroviario pedonale/ciclabile). La realizzabilità dei 500 mq di SUL attribuiti alla sub-area B1 dovrà rispettare le norme previste per le attività commerciali. Pertanto, qualora l'incremento di SUL comportasse un aumento della superficie coperta tale da non consentire l'individuazione degli standard pubblici richiesti per legge si dovrà considerare l'eventualità di incrementare la SUL senza incrementare la superficie coperta (SUL su due piani)

³⁷ Le SUL in previsione (sub-area A2 e sub-area B1) dovranno garantire al loro interno gli standard necessari. Per i mq residui andrà verificato di volta in volta il rispetto degli standard, tenuto conto che nel più generale bilancio di PRG sull'area Z3 si delinea una quantità di SUL destinata a standard nettamente superiore a quanto realizzato sulla stessa area Z3.

³⁸ Le quantità superficie delle aree standard (verde e parcheggio pubblico) sono determinate sulla base degli elaborati grafici del presente P.d.I. e sono assoggettati ad eventuali successivi arrotondamenti sulla base dei progetti di dettaglio da predisporsi a cura degli uffici.

³⁹ Le sub-aree A2 e B1 dovranno garantire al loro interno la quota di standard corrispondente alla SUL

⁴⁰ Le sub-aree A2 e B1 dovranno garantire al loro interno la quota di standard corrispondente alla SUL

9. PROGETTO DI P.D.I.: NORMATIVA

9.A

Interventi ammessi per singola sub-area

Sub-area A1

Conservazione dello spazio destinato a parcheggio e delle aree pedonali da progettare in dettaglio. I parcheggi pubblici sono previsti in superficie. È prevista una quantità totale di circa 315 posti auto

Sub-area A2

- edificio storico ex Cavallerizza: recupero conservativo, con possibilità di interventi all'interno anche con incremento delle SUL (soppalcature, divisioni parziali, inserimento di elementi funzionali, previo nulla osta della Soprintendenza) per destinazione ad uso terziario (commerciale, espositivo, ricettivo) secondo le indicazioni del bando, fatte salve eventuali prescrizioni degli enti preposti alla tutela (Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente territorialmente)
- edificio nuovo mercato ortofrutticolo: demolizione per realizzare parcheggio pertinenziale a raso a servizio delle attività da insediarsi nel vicino edificio storico ex Cavallerizza

Sub-area A3

Realizzazione di parcheggi a raso (zona blu) per un totale di circa 112 posti auto

Sub-area A4

demolizione dei fabbricati, conservazione dell'edificio storico ex macello, realizzazione di parcheggio pubblico su due livelli (per un totale di circa 390 posti auto). La realizzazione dell'intervento è subordinata alla verifica di interesse culturale ai sensi del D.Lgs 10-12 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e alle eventuali autorizzazioni

Sub-area B1

Possibilità di ampliamento del fabbricato commerciale esistente attraverso trasferimento di SUL (500 mq dal comparto A) con ridistribuzione dei parcheggi pubblici e privati (secondo il progetto di dettaglio e nel rispetto della normativa).

Sub-area B2

Area già edificata a seguito del Permesso di Costruire n. 45/07 e varianti. Non sono ammesse variazioni della SUL complessiva.

N.B.: Sull'area sono stati rilasciati permessi ai sensi della Legge 106/2011 e s.m.i a seguito delle Delibere di Consiglio Comunale n. 31 del 28/07/2015 (cui è seguito P.d.C. 31 del 17/8/2015 intestato a Simaf srl), n. 47 del 26/11/2015 (cui è seguito Pd.C. 10 del 27/01/2016 intestato a Sommo Isabella Giorgina) e n. 32 del 28/07/2015 (cui è seguito P.d.C. n. 12 del 03/02/2016 intestato a Reale Fiorenzo srl).

Sub-aree C1 e C2

- interventi di conservazione dell'esistente: opere di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione interna, realizzazione di autorimesse e locali pertinenziali , ampliamento *una tantum*, come indicate e disciplinate all'art. 24.a).4 delle N.d.A. del PRG;
- recupero di locali sottotetto nel rispetto delle disposizioni previste dalla L.R. 21/98 e dell'art. 63 bis delle N.d.A. del PRG ;
- recupero di fabbricati rustici nel rispetto delle disposizioni previste dalla L.R. 9/03 e dell'art. 24 delle N.d.A. del PRG ;
- riqualificazione del prospetto sulle vie pubbliche; in tal caso il Comune ha la facoltà di richiedere la presentazione, come condizione preliminare all'intervento, di un progetto unitario della cortina edilizia sul fronte strada interessato, sottoscritto da tutti i proprietari o aventi titolo, con esplicita dichiarazione di impegno ad attenervisi in caso di interventi successivi;
- demolizione e costruzione di nuove SUL su singoli lotti, con applicazione degli indici, dei parametri e delle percentuali di destinazione d'uso previsti dal PRG all'area oggetto di

intervento e nel rispetto delle distanze minime da confini e da pareti finestrate definite all'art. 58 punto a)2 e punto b);

- ristrutturazione urbanistica, con demolizione totale o parziale e ricostruzione, previo progetto unitario da attuare tramite permesso di costruire convenzionato al quale è demandata la verifica di quantità e destinazioni, con applicazione degli indici, dei parametri e delle percentuali di destinazione d'uso previsti dal PRG all'area oggetto di intervento, la verifica e l'individuazione degli standard pubblici e del sistema viario, la definizione dei parametri edificatori e delle distanze e arretramenti delle nuove costruzioni nel rispetto delle disposizioni di P.R.G. e del D.M. 1444/68

9.B

Quantità e destinazioni

Il Programma di Intervento indica le SUL massime e le destinazioni d'uso attribuite alle singole sub-aree, indipendentemente dalla loro superficie territoriale e fondiaria.

La SUL edificabile indicata costituisce la massima quantità ammessa per ogni sub-area; per esigenze progettuali è comunque sempre ammessa una flessibilità fino al 5% in meno rispetto alle quantità attribuite.

Sub-area A1 nessuna SUL⁴¹

area destinata a spazi pubblici (prevalentemente parcheggio a rotazione e viabilità) senza edificazione. Le quantità di SUL residua restano a disposizione dell'Amministrazione Comunale (vedi tabella)

Sub-area A2: SUL complessiva mq 1.500,00⁴²:

mq. 1.000,00 SUL esistenti (recupero ex Cavallerizza) + mq. 500,00 per eventuali soppalcature e ampliamenti interni (ex Cavallerizza). La destinazione è quella terziaria (ricettiva, commerciale, direzionale). La ripartizione percentuale delle attività previste è demandata al progetto edilizio. La verifica formale circa la possibilità di incrementare la SUL esistente andrà effettuata in occasione del bando di alienazione presso gli enti di tutela competenti (Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e Segretariato Regionale del MIBACT per il Piemonte)

Sub-area A3: nessuna SUL⁴³

L'area è interamente destinata a parcheggio a raso per un totale di circa 112 posti auto (zone blu)

Sub-area A4: nessuna SUL⁴⁴

L'area è destinata a spazi pubblici senza edificazione. La SUL del fabbricato "ex macello" viene considerato alla stregua di uno standard (eventuale uso come biglietteria e funzioni correlate al parcheggio)

Sub-area B1: SUL complessiva mq 2.460,62⁴⁵

⁴¹Rispetto alla SUL derivante dall'indice (vedi tabella Comparto A) residuano mq 5.250,30 che vengono trattenuti in disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

⁴²Rispetto alla SUL derivante dall'indice (vedi tabella Comparto A) residuano mq 1.513,45 (mq 3.013,45-mq 1.500,00) che vengono trattenuti in disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

⁴³Rispetto alla SUL derivante dall'indice (vedi tabella Comparto A) residuano mq 2.980,45 che vengono trattenuti in disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

⁴⁴ Rispetto alla SUL derivante dall'indice (vedi tabella Comparto A) residuano mq 4.840,00 che vengono trattenuti in disponibilità dell'Amministrazione Comunale. NB: La SUL dell'ex macello non è stata considerata in quanto ritenuta standard. Nel caso in cui si intendesse destinare la SUL dell'ex macello per destinazioni terziarie occorrerà sottrarre tale SUL dal totale di mq 4.840,00 (precisamente dai mq 3.388,00 terziari) in disponibilità all'amministrazione (modifica al P.d.I.).

⁴⁵ Rispetto alla SUL derivante dall'indice (vedi tabella Comparto B, Subarea B1) residuano mq 450,00 a destinazione residenziale. Col presente programma vengono inoltre assegnati mq 500,00 di SUL terziaria di proprietà dell'Amministrazione Comunale (vedi tabella riassuntiva edificabilità residua).

Oltre alla SUL terziaria complessiva già realizzata (mq 1.510,62) residuano mq 450,00 di SUL residenziale. Vengono assegnati e mq. 500 a destinazione terziaria sottratti alla SUL terziaria di competenza comunale. La loro disponibilità dipende dall'acquisizione dei diritti edificatori.

Sub-area B2: SUL complessiva mq 4.045,20

SUL complessiva: esistente come autorizzata con permesso di costruire n.45/07 e relative varianti – (SUL totale mq.4.045,20 di cui mq. 166,35 a destinazione residenziale - mq. 3.878,85 a destinazione terziaria). Delle modifiche alle destinazioni d'uso di cui ai permessi in deroga citati, si dovrà tenere conto nella prima variante utile.

Sub-area C1: SUL complessiva mq 5.265,00

La SUL è quella complessiva: esistente e analogamente la destinazione d'uso è quella esistente
Nel caso di ristrutturazione urbanistica vanno considerati i seguenti valori:

SUL complessiva mq. 5.265 – da ripartire secondo le percentuali di destinazione previste dal PRG (18% residenziale – 82% terziario), con la flessibilità ammessa all'art. 25 N.d.A. del PRG (+/- 10%);

Sub-area C2: SUL complessiva mq 2.127,00

La SUL è quella complessiva: esistente e analogamente la destinazione d'uso è quella esistente
Nel caso di ristrutturazione urbanistica vanno considerati i seguenti valori:

SUL complessiva mq. 2.127 – da ripartire secondo le percentuali di destinazione previste dal PRG (18% residenziale – 82% terziario), con la flessibilità ammessa all'art. 25 N.d.A. del PRG (+/- 10%);

9.C

Altezze - Distanze

Si riportano comunque i limiti nelle altezze e per le distanze del P.d.I. 2008 che tenevano conto della possibilità di realizzare nuovi fabbricati sulle sub-aree di proprietà comunale (in particolare sub-area A2 e sub-area A3), ancorché gli interventi sulle sub-aree B1 e B2 siano stati realizzati e il presente P.d.I. non preveda nuove edificazioni sulle aree pubbliche.

ALTEZZE

L'altezza massima degli edifici è calcolata secondo le modalità indicate all'art. 14 del Regolamento Edilizio. Dal computo dell'altezza sono escluse le opere di natura tecnica collocate sopra l'ultimo solaio o la copertura dell'edificio, come indicate all'art. 13.8 del R.E.

Per quanto riguarda le sub-aree B1, B2 e C1, C2 di proprietà privata, si reiterano i limiti previsti nel precedente programma degli interventi.

Sub-area B1:

altezza massima: altezza esistente come autorizzata con Permesso di Costruire 67/2009 e varianti,, fatto salvo il limite massimo di 8 m.

Sub-area B2:

altezza esistente, come autorizzata con Permesso di costruire n. 45/07e relative varianti

Sub-area C1, C2:

- nel caso di opere conservative: altezza esistente, fatta salva la possibilità di consolidamento del piano di imposta del tetto con cordolature di dimensione adeguata alla loro funzione statica;
- nel caso di opere di ampliamento, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica: altezza massima m. 10,50 – 3 piani fuori terra

DISTANZE

Le distanze degli edifici dai confini e tra loro dovranno rispettare quanto disposto all'art. 58 delle Norme di Attuazione del PRG e dall'art. 9 punto 3 del D.M. 2.4.68, n. 1444.

In relazione alle disposizioni dell'art. 9 punto 3 ultimo comma, che stabilisce "Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche", il P.d.I. prevede:

Sub-area B1

allineamento indicativo del fronte verso via Pietro Isola (nessuna indicazione sugli altri lati): l'allineamento indicativo costituisce il massimo ingombro ammesso ed in fase di progettazione esecutiva è pertanto ammesso l'arretramento del prospetto su detto lato e la definizione delle

distanze dai confini e dagli edifici, nel rispetto dell'art. 58, 2° comma punto b) delle NdA del PRG

Sub-area B2

allineamento esistente come autorizzato con Permesso di Costruire n. 45/07

Sub-aree C1- C2

- nel caso di interventi di conservazione e recupero: allineamenti esistenti
- nel caso di ampliamento di singole unità immobiliari: distanza minima dal confine di proprietà m. 5 o costruzione a confine nel caso di pareti non finestrate, previo accordo con la proprietà confinante o qualora esista parete a confine - distanza tra pareti finestrate: minimo assoluto m. 10
- nel caso di ristrutturazione urbanistica estesa all'intero lotto: la definizione delle distanze dai confini e dagli edifici avverrà in fase di progettazione esecutiva nel rispetto dell'art. 58, 2° comma punto b) delle N.d.A. del PRG

9.D

Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura , calcolato secondo le disposizioni all'art. 23 del R.E., è fissato nella misura massima complessiva del 45% della superficie fondiaria riferita all'intera area Z3.; la verifica del predetto rapporto è condotta con riferimento alla complessiva superficie fondiaria dell' intera zona, e non con riferimento alla singola sub-area.

In relazione alle previsioni progettuali del P.d.I. ed alle superfici coperte definite dal limite degli allineamenti obbligatori degli edifici, il rapporto di copertura massimo per singola sub-area è il seguente:

Tabella M

sub-area	S.T.	S.F. da P.d.I.	S.C. da P.d.I.	R.C. max
A1	9.546,00	====	====	====
A2	5.479,00	*	1.000,00	* ⁴⁶
A3	5.419,00	====	====	====
A4	8.800,00	====	====	====
Totale A	29.244,00	====	1.000,00	*
B1	6.364,00	*	*	* ⁴⁷
B2	4.196,00	4.196,00	2.070,00	49%
C1	5.850,00	5.850,00	2.045,00	35%
C2	2.364,00	2.364,00	825,00	35%
Totale Z3	48.018,00	21.111,00		

Il rapporto di copertura riferito alla singola sub-area è il massimo ammissibile per la sub-area stessa e va verificato in caso di intervento di nuova costruzione e/o di ristrutturazione urbanistica.

Per la sub-area B2 si sono conservati i rapporti del P.d.I. 2008 atteso che nulla è cambiato e analogamente per le sub-aree C1 e C2 per le quali si precisa che il rapporto di copertura sopra indicato va verificato solo nel caso di realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione totale o parziale e ricostruzione di nuove S.U.L.; nel caso di demolizioni parziali nel computo della superficie coperta va ricompresa quella degli edifici conservati.

9.E

Sistemazione aree esterne, opere di urbanizzazione

⁴⁶ La verifica circa il rapporto di copertura dipende dalla superficie del lotto che verrà messo in vendita. Poiché il rapporto di copertura totale sull'area Z3 dovrà rispettare il limite del 45% si ritiene opportuno suggerire comunque il rispetto di questo parametro anche per il singolo lotto

⁴⁷ La verifica circa il rispetto del rapporto di copertura dovrà comunque considerare il limite massimo del 45%

Il Programma di Intervento indica la destinazione delle aree libere all'interno di ogni singola sub-area, distinguendo gli spazi pubblici (viabilità, percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi e parcheggi) da quelli privati (aree di pertinenza dei fabbricati).

I lotti di pertinenza dei fabbricati dovranno essere sistemati contestualmente alla realizzazione delle opere edilizie, sulla base delle indicazioni di dettaglio da definire con il progetto dei singoli fabbricati e/o con le convenzioni edilizie da stipulare con il Comune.

Al progetto di dettaglio è demandata la puntuale definizione della superficie per spazi pubblici e della loro dislocazione, ammettendosi limitati scostamenti di forma o ubicazione e di dimensione, fermo restando il minimo dovuto in applicazione della normativa di settore, rispetto a quanto individuato nelle tavole del P.d.l.

Le aree per parcheggi in superficie devono essere alberate ed avere pavimentazione non impermeabile, secondo le prescrizioni dell'art. 63 delle N.d.A. del P.R.G.

Le aree destinate a spazi pubblici dovranno essere sistematizzate, secondo le modalità e le competenze definite dalle singole convenzioni e/o accordi con gli attuatori degli interventi edilizi e nel rispetto delle correlazioni e dei tempi indicati.

9.F

Modalità di attuazione degli interventi per sub-area

Gli interventi previsti dal P.d.l. sono distinti per ogni sub-area e possono essere realizzati separatamente, nel rispetto delle condizioni indicate ai punti precedenti. Trattandosi in gran parte di interventi previsti su comparti di proprietà pubblica, alcuni ancora da definire in dettaglio (vedi bando per alienazione ex Cavallerizza all'interno della sub-area A2 e realizzazione del parcheggio nella sub-area A4), si rimanda l'individuazione di una tempistica di esecuzione degli interventi (e le relative clausole di correlazione) alla fase di progettazione esecutiva atteso che il soggetto proprietario prevalente è l'Amministrazione Comunale.

La realizzazione degli interventi sulle singole sub-aree potrà avvenire nel rispetto delle condizioni indicate di seguito:

Subarea A1 (ex piazza del Maneggio)

Spazio pubblico di proprietà comunale – interventi di sistemazione a cura del comune con fondi propri / di privati

Sub-area A2 (ex Cavallerizza e ex mercato ortofrutticolo nuovo)

Comprende immobili di proprietà comunale da cedere a privati tramite bando pubblico / realizzazione degli interventi di recupero a cura dell'aggiudicatario, contestualmente alle opere di urbanizzazione previste per la sub-area, secondo accordi da definire con apposita convenzione urbanistica. È prevista la demolizione dell'ex mercato ortofrutticolo nuovo per la realizzazione di parcheggi a servizio dell'attività da insediarsi nell'ex Cavallerizza. Poiché l'immobile ex Cavallerizza è assoggettato ai disposti del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 42/2004 e s.m.i.) in quanto immobile dichiarato di interesse particolarmente importante (vincolo ex art. 10 e 12 del predetto codice – decreto 30 gennaio 2003), sia l'alienazione che eventuali interventi previsti dovranno essere sottoposti al parere vincolante dell'ente preposto;

Sub-area A3 (ex Piazzale bus)

Spazio pubblico di proprietà comunale – interventi di sistemazione a cura del comune con fondi propri /di privati

Sub-area A4 (ex macello)

Spazio pubblico di proprietà comunale – interventi di sistemazione a cura del comune con fondi per le opere compensative del Terzo Valico ferroviario. La realizzazione dell'intervento è subordinata alla verifica di interesse culturale ai sensi del D.Lgs 10-12 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e alle eventuali autorizzazioni

Sub-area B1 (area supermercato Lidl)

Immobile di proprietà privata – Immobile costruito dopo l'approvazione del Programma di Intervento 2008 in forza di permesso di costruire 67/2009 convenzionato (convenzione 11/06/2009 rep 28318/7719 a firma notaio Lanzavecchia di Novi Ligure). Dovrà essere predisposta una nuova convenzione urbanistica. Nel presente programma degli interventi viene infatti esclusa la possibilità di un collegamento pedonale con la retrostante via Monte Pasubio attraverso un passaggio pedonale/ciclabile al di sotto della ferrovia che era previste nel P.d.l. 2008; dovrà inoltre essere rimodulata la quantità di standard sulla base dell'ampliamento

previsto che sarà subordinato alla verifica del rispetto dell'articolo 25 della DCR 191-43016 del 20/11/2012 sul commercio. Vendita previa valutazione del valore della quota.

Sub-area B2 (area Simaf)

Immobile di proprietà privata – Immobile realizzato ante approvazione Programma degli Interventi 2008 in forza di Permesso di Costruire 45/2007 e varianti. Sono stati rilasciati tre Pd.C. in deroga per cambio di destinazione d'uso (PdC n. 31/2015, 10/2016 e 12/2016 ai sensi Legge 106/2011). Non sono consentiti incrementi di SUL

Sub-area C1 (area triangolare tra via Isola e via Pavese – retro ex Cavallerizza)

Immobile di proprietà privata (diverse)

- nel caso di interventi di conservazione dell'esistente, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione su singoli lotti come definiti al punto 12.A: permesso di costruire / D.I.A.
- nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica: permesso di costruire convenzionato, con convenzione per la disciplina di quantità, destinazioni d'uso, localizzazione e cessione gratuita degli spazi pubblici e della viabilità pubblica

Sub-area C2 (area rettangolare tra ferrovia e via Isola)

Immobile di proprietà privata (diverse)

- nel caso di interventi di conservazione dell'esistente, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione su singoli lotti come definiti al punto 12.A: permesso di costruire / D.I.A.
- nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica: permesso di costruire convenzionato, con convenzione per la disciplina di quantità, destinazioni d'uso, localizzazione e cessione gratuita degli spazi pubblici e della viabilità pubblica

10. PROGETTO DI P.D.I.: CONCLUSIONI

Il presente programma degli interventi è composto dai seguenti elaborati (art. 6 delle N.d.A. del PRG):

Tavole grafiche:

Tavola 1 – Stralcio di PRG

Tavola 2 – Inquadramento generale (con individuazione delle sub-aree)

Tavola 3 – Stato di fatto

Tavola 4 – Spazi pubblici

Tavola 5 – Piante, prospetti e sezione fabbricato (ex) Cavallerizza

Tavola 6 – Punti di vista documentazione fotografica

Documentazione fotografica

Relazione tecnico-illustrativa:

1. *L'area: ubicazione e storia;* 2. *Disposizioni di PRG vigenti;* 3. *Comparti e sub-aree di intervento e proprietà;* 4. *(4a, 4b, 4c) Stato di fatto (verifiche quantitative sul Pdl 2008 e aggiornamento alle successive varianti al PRG) –;* 5. *(5a, 5b) Il progetto di Pdl: obiettivi e descrizione degli interventi per le singole sub-aree;* 6. *Il progetto di Pdl: quantità ed edificabilità residua;* 7. *Il Progetto di P.d.I.: le reti urbanizzative, la viabilità, i parcheggi, gli spazi pubblici (standard);* 8. *Il progetto di Pdl: condizione di realizzabilità degli interventi;* 9. *Progetto di Pdl: normativa.*

Il programma è stato redatto sulla base degli indirizzi espressi da codesta Giunta Comunale (Deliberazione n. 146 del 21/09/2016) e delle indicazioni dell'Assessore competente. Si sintetizzano i punti salienti del programma degli interventi e si evidenziano gli elementi che dovranno essere verificati e definiti più in dettaglio sulla base della volontà e delle indicazioni dell'Amministrazione comunale, soprattutto per quanto attiene alle aree di proprietà pubblica (A1, A2, A3, A4).

Il Programma:

- assume come dati delle superfici territoriali quelle del P.d.I. 2008;
- allinea i dati di SUL del P.d.I. 2008 alle modifiche successive (sub-area B1 e variante 1/2009), correggendo incongruenze ed errori riscontrati;
- programma, per le sub-aree A1, A3 e A4, di proprietà pubblica, la realizzazione di parcheggi a raso ad uso pubblico con conseguente incremento degli standard per l'area con la conservazione del fabbricato ex Macello Pubblico (La realizzazione

- dell'intervento è subordinata alla verifica di interesse culturale ai sensi del D.Lgs 10-12 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e alle eventuali autorizzazioni;
- trattiene nella disponibilità del comune una maggiore quantità di SUL a seguito di una minore edificazione prevista sulle sub-aree di proprietà comunale A2, A3, A4 rispetto al P.d.I. 2008. Tale quantità è pari a mq 8.479,00 a destinazione residenziale e mq 11.872,18 a destinazione terziaria;
 - ammette la ristrutturazione con eventuale incremento di SUL per l'"ex Cavallerizza" (da verificare in occasione del bando di alienazione con i competenti organi di tutela poiché si tratta di immobile dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. e "vincolato" con decreto 30 gennaio 2003). Intervento da attuare attraverso bando pubblico di alienazione (all'interno della sub-area B2).
 - prevede la demolizione dell'ex mercato ortofrutticolo nella sub-area B2 per la realizzazione di un'area a parcheggio (parte funzionale all'attività che si insedierà nell'edificio "Ex Cavallerizza" e parte ad uso pubblico). L'immobile non è sottoposto agli adempimenti di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004 in quanto edificato da meno di settant'anni (dagli atti d'ufficio risulta costruito nel 1954);
 - prevede un incremento di SUL realizzabile per la sub-area B1 (Lidl) con conseguente necessità di modificare la convenzione già stipulata prevedendo una maggiore quota di standard pubblico (l'attuabilità dell'intervento è subordinata all'acquisizione dei diritti edificatori e al rispetto della normativa urbanistica e commerciale)
 - rinuncia all'ipotesi di collegamento tra la sub-area B1 e via Monte Sabotino con conseguente necessità di modificare la convenzione già sottoscritta con i titolari della suddetta sub-area B1;
 - include negli interventi il potenziamento del collegamento dell'area Z3 con l'area Z1-2 attraverso la creazione di un percorso pedonale/ciclabile da realizzarsi in rapporto al bando di alienazione dell'ex Cavallerizza;
 - prevede la demolizione del basso fabbricato posto all'angolo tra corso Marenco e la via di collegamento tra lo stesso e via Pietro isola da realizzarsi anch'essa in rapporto al bando di alienazione dell'ex Cavallerizza;
 - rileva le modifiche intervenute con il P.d.C. in deroga relativo alla sub-area B1 (Simaf) che dovranno essere inserite nella prima variante utile al PRG (e che comunque rientrerebbero nelle quantità percentuali previste per le diverse destinazioni d'uso);
 - rileva altresì l'eventualità di riassegnare all'area Z3, in caso di future varianti al PRG, le quantità di SUL che la variante 3/2006 ha attribuito all'ex Collegio San Giorgio (mq 258,00 a destinazione terziaria);
 - rileva le incongruenze delle norme del PRG (percentuali di destinazione d'uso) e dei quadri sinottici del PRG vigente che dovranno essere aggiornate e allineate ai dati corretti nella prima variante utile di PRG

Rispetto alla indicazioni generali del Programma degli Interventi, sono demandati quindi a successive indicazioni dell'Amministrazione comunale:

- l'individuazione della porzione di sub-area A2 da porsi in vendita (il lotto individuato in coloro verde nella tavola 4 non coincide con i lotti catastali) nonché i criteri per l'alienazione della stessa (anche in relazione alle eventuali opere da realizzare in rapporto all'acquisizione) tenuto conto che si tratta di immobile in parte sottoposto a vincolo ai sensi D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (ex Cavallerizza – decreto 30 gennaio 2003) e che quindi l'alienazione dovrà anche prevedere gli adempimenti previsti all'articolo 55 del predetto codice in merito allo stato dell'immobile e alle destinazioni future;
- la determinazione del valore corrispondente ai 500 mq richiesti per la sub-area B1 (nonché le verifiche urbanistiche e commerciali);
- la progettazione esecutiva delle opere pubbliche con la correlazione tra gli interventi delle singole sub-aree.