



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
SETTORE STRUMENTAZIONE URBANISTICA
VIA MEUCCI N° 4

VARIANTE N. 151 AL P.R.G.

DOCUMENTO PROGRAMMATICO

**“Aree per insediamenti produttivi ricomprese nelle aree
normative IN, M2, MP:
revisione delle attività ammesse
e delle relative modalità di attuazione”**

**DIRIGENTE DEL SETTORE
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Rosa GILARDI

COLLABORATORI GRAFICI

Arch. Graziella DI MICELI

RESPONSABILE TECNICO

Arch. Barbara BERSIA

COLLABORATORI TECNICI

Geom. Michele DIRUGGIERO
Arch. Graziella DI MICELI

Torino, Luglio 2008

Torino
Passion lives here





CITTA' DI TORINO

Allegato b4)

**Piano Regolatore Generale di Torino
Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione
Schede normative**

Estratto

(Zone urbane di trasformazione)

VARIANTE

Elenco degli ambiti delle Zone Urbane di Trasformazione (art.15)

12.9/1	SPINA 1 - PRIU ¹
12.9/2	SPINA 1 - FS ¹
8.18/1	SPINA 2 - PRIN ¹
8.18/1	SPINA 2 - VILLAGGIO MEDIA ²
8.18/2	SPINA 2 - LE NUOVE ¹
8.18/3	SPINA 2 - PORTA SUSAS ¹
4.13/1	SPINA 3 - PRIU ³
4.13/1	SPINA 3 - VILLAGGIO MEDIA AREA VITALI ⁴
4.13/1	SPINA 3 - VILLAGGIO MEDIA AREA MICHELIN NORD ⁵
4.13/2	SPINA 3 - ODDONE ³
4.13/3	SPINA 3 - METEC ¹
4.13/4	SPINA 3 - TREVISO ¹
4.13/5	SPINA 3 - PIANEZZA ¹
5.10/1	SPINA 4 - PRIU ^{1*}
5.10/2	SPINA 4 - DOCKS DORA ¹
5.10/3	SPINA 4 - FS 1 ¹
5.10/4	SPINA 4 - FS 2 ¹
5.10/5	SPINA 4 - METALLURGICA PIEMONTESE ¹
5.10/6	SPINA 4 - LAURO ROSSI ¹
5.10/7	SPINA 4 - GONDRAND ¹
5.10/8	SPINA 4 - BREGLIO ¹

1.1	PEPE
1.2	PARIS 1
1.3	COMUNALE DI LANZO
1.4	IMPER
1.5	CASCINA CITTA'
2.1	VECCHIO PONTE F.S.
2.2	GERMAGNANO
2.3	CAVAGNOLO ^{6/7}
2.4	STRADA DEL FRANCESE - P.I.P. (Variante n. 38)

4.1	QUARTIERE DELLE ALPI
4.2	CASINO BAROLO ⁸
4.3	FELTRIFICIO
4.4	VEGLIO
4.5	AEROPORTO
4.6	STAMPINI - ANNULLATO
4.6	STAMPINI NORD (Variante n. 38)
4.7	GLADIOLI
4.8	CASCINA MALETTA ⁹
4.9	ALTESSANO
4.10	ANTICA VENARIA
4.11	CALABRIA 2
4.12	CALABRIA 3
4.14	ANGIOLINO
4.15	REGINA MARGHERITA¹⁰
4.16	CALABRIA 1
4.17	REFRANCORE
4.18	FERT
4.19	CASTELLO DI LUCENTO 2 ¹¹
4.20	CASINO BAROLO 2 ¹²

¹ Variante 35 - Delib. C.C. n. 41/02 del 18/03/2002

1* AdP - Ratifica Delib. C.C. 148/04 del 15/11/2004 - DPGR 1/05 (BUR n. 3 del 20/01/05)

² Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 26/11/2003 n. 662 (BUR n. 49 del 04/12/2003)

³ AdP - Ratifica Delib. C.C. 112/03 del 22/07/2003 - DPGR 84/03 (1° Suppl. BUR 32 del 07/08/03)

⁴ Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 10/11/2003 n. 611 (BUR n. 46 del 13/11/2003)

⁵ Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 17/10/2003 n. 563 (BUR n. 44 del 30/10/2003)

^{6/7} 6) Variante 24 - Delib. C.C. n. 104/2000 del 12/06/2000. 7) Var. c.8 - Delib. C.C. 62/01 del 22/03/01

⁸ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 126/01 del 24/07/01 - DPGR 76/01 (BUR n. 34 del 22/08/01)

⁹ Variante 25 - Delib. C.C. n. 32/01 del 26/02/2001

¹⁰ Variante 33 - Delib. C.C. n. 160/01 del 19/11/2001

¹¹ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 140/99 del 18/06/99 - A.S. n. 5262 del 13/07/99 (BUR n.32 del 11/08/99)

¹² AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 126/01 del 24/07/01 - DPGR n. 76/01 (BUR n. 34 del 22/08/01)

4.22	STAMPINI SUD (Variante n. 38)
4.23	STADIO DELLE ALPI (in itinere)
5.1	VERCELLI F.S.
5.2	VERCELLI
5.3	CASCINA ALESSIO
5.5	REISS ROMOLI EST
5.6	RUBBERTEX 1
5.7	MASSAIA
5.11	SICME
5.12	INCET
5.13	VIGEVANO
5.14	REGIO PARCO – ANNULLATO (Variante n. 34 approvata)
5.15	ADDA 1
5.16	GIACHINO – SPINA REALE
5.18	ARRIVORE
5.19	OZANAM – ANNULLATO (Variante n. 38)
5.21	ANNULLATO
5.21	SUPERGA 1 ¹³
5.22	PINEROLO (Variante n. 38)
5.23	GRESSONEY ¹⁴
5.24	CERVINO ¹⁵
6.1	STRADA DI SETTIMO
6.2	OCCIMIANO 1
6.3	CASCINOTTO
6.4	STRADA ABBADIA
6.5	CASCINA FALCONERA
8.1	COSSA
8.2	COSSA OVEST
8.3	ALBERT
8.4	FAGNANO
8.5	RIVOLI
8.6	VENCHI UNICA
8.7	PRONDA
8.9	CARRIERA
8.10	ALECSANDRI
8.12	SERRANO
8.13	DEVALLE
8.14	GARDINO
8.15	QUARTIERE DORA
8.16	LANCIA ¹⁶
8.17	LIMONE NORD (ANNULLATO) ¹⁷
8.19	GALVANI
8.20	MARCHE
8.22	PESCHIERA - MONTECUCCO (Variante n. 39 approvata)
9.1	CUNEO
9.2	LUNGO DORA 1
9.3	LUNGO DORA 2
9.5	STAZIONE CERES
9.6	LUNGO DORA SAVONA
9.7	CEAT
9.8	ANCONA
9.9	MERCATO DEI FIORI
9.10	FONDERIA
9.11	AMALFI
9.12	BUSCALIONI
9.14/A	UNIVERSITÀ ¹⁸
9.14/B	UNIVERSITÀ ¹⁹
9.15	ATM

¹³ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 124/01 del 24/07/01 - DPGR n. 78/01 (BUR n. 34 del 22/08/01)

¹⁴ Variante 35 - Delib. C.C. n. 41/02 del 18/03/2002

¹⁵ Variante 35 - Delib. C.C. n. 41/02 del 18/03/2002

¹⁶ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 399/98 del 21/12/98 - DPGR n. 5/99 (Suppl. BUR n. 6 del 12/02/99)

¹⁷ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 399/98 del 21/12/98 - DPGR n. 5/99 (Suppl. BUR n. 6 del 12/02/99)

¹⁸ Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 14/01/2004 n. 13 (BUR n. 03 del 22/01/2004)

¹⁹ Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 14/01/2004 n. 13 (BUR n. 03 del 22/01/2004)

9.16	FARINI
9.17	MONGRANDO
9.19	FONTANESI
9.21	RIVOIRA
9.22	SCALO VANCHIGLIA – ANNULLATO (Variante n. 38)
9.22	SCALO VANCHIGLIA OVEST (Variante n. 38)
9.23	ZERBONI
9.24	LANIFICIO DI TORINO
9.25	ASTI
9.26	GFT
9.27	FERRARI
9.28	CATANIA
9.29	BOLOGNA
9.30	GALLETTIFICIO
9.31	NEBIOLO
9.32	PONCHIELLI – ANNULLATO (Variante n. 38)
9.33	DAMIANO
9.34	CIMAROSA
9.35	SCALO VANCHIGLIA EST (Variante n. 38)
9.36	F.S. SCALO VANCHIGLIA (Variante n. 38)
9.37	GOTTARDO (Variante n. 38)
9.38	MACERATA ²⁰
10.1	MODENA NORD
10.2	MODENA SUD
10.4	QUARTIERE MEISINO
12.1	PONS E CANTAMESSA
12.2	F.S. SAN PAOLO²¹
12.3	F.S. TIRRENO ²²
12.4	SPALATO 1
12.5	GALLARATE
12.6	ISSIGLIO (ANNULLATO) ²³
12.7	ISSIGLIO 2 (ANNULLATO) ²⁴
12.8	MAROZZO
12.10	BRUNO 1
12.11	BRUNO F.S.
12.12	FRAMTEK ²⁵
12.13	ZINI
12.14	DOGANA ²⁶
12.15	SCALO LINGOTTO ^{27/28}
12.16	LINGOTTO ²⁹
12.17	TUNISI
12.18	PAOLI
12.19	NOMEN VIRGINIS
12.20	SEBASTOPOLI
12.21	VAGNONE E BOERI
12.22	BISTAGNO
12.23	FONDERIA ROZ
12.24	MERCATI GENERALI ³⁰
12.26	ISONZO (ANNULLATO) ³¹
12.27	S. PAOLO ^{32/33}
12.28	ROSSELLI ³⁴

²⁰ Variante 35 - Delib. C.C. n. 41/02 del 18/03/2002

²¹ Variante 35 - Delib. C.C. n. 41/02 del 18/03/2002

²² Variante 35 - Delib. C.C. n. 41/02 del 18/03/2002

²³ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 399/98 del 21/12/98 - DPGR n. 5/99 (Suppl. BUR n. 6 del 12/02/99)

²⁴ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 399/98 del 21/12/98 - DPGR n. 5/99 (Suppl. BUR n. 6 del 12/02/99)

²⁵ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 159/03 del 10/11/03 - DPGR n.143/03 (2°Suppl. BUR n.50 del 11/12/03)

²⁶ Variante 59 - Delib. C.C. n. 176/03 del 09/12/2003

^{27/28} 27) Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 18/04/2003 n. 180 (BUR n. 18 del 30/04/2003);

28) Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 08/08/2003 n. 439 (BUR n. 34 del 21/08/2003)

²⁹ Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 18/04/2003 n. 180 (BUR n. 18 del 30/04/2003)

³⁰ Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 08/08/2003 n. 439 (BUR n. 34 del 21/08/2003)

³¹ AdP-Ratifica Delib. C.C. n.399/98 del 21/12/98 - DPGR n. 5/99 (Suppl. BUR n. 6 del 12/02/99)

^{32/33} 32) AdP-Ratifica Delib. C.C. n.399/98 del 21/12/98 - DPGR n. 5/99 (Suppl. BUR n. 6 del 12/02/99);

33) AdP-Ratifica Delib.C.C. n.159/03 del 10/11/03-DPGR n.143/03 (Suppl.2°BUR n.50 - 11/12/03)

³⁴ AdP-Ratifica Delib. C.C. n.399/98 del 21/12/98 - DPGR n. 5/99 (Suppl. BUR n. 6 del 12/02/99)

(...)	
12.30	CARPANO ³⁵
12.31	MERCATI GENERALI - BOSSOLI ³⁶
13.1	PORTA NUOVA ³⁷
13.2	DANTE ³⁸
13.3	RIBET
13.4	GHIA
13.5	OSI OVEST
13.6	OSI EST
13.7	DOCKS NORD
13.8	LEONARDO DA VINCI
13.9	BRAMANTE
13.10	VILLA GLORI
13.12	MONCALIERI
16.1	GORETTI
16.2	ASPERA FRIGO
16.3	LINGOTTO F.S.
16.4	PASSOBUOLE
16.5	BASSE DEL LINGOTTO
16.6	COMAU
16.7	SETTE COMUNI
16.8	EX STAZIONE
16.9	ELIA - ANNULLATO
16.9	ELIA OVEST (Variante n. 38)
16.10	EX E12 ³⁹
16.11	MONTEPONI
16.12	PEYRANI
16.14	BARBERA
16.15	FLEMING 1
16.16	FLEMING 2
16.17	SOMALIA 1
16.18	MIRAFIORI 1
16.22	FACCIOLI
16.23	SANGONE – IMPERIA
16.24	SAIMA - ANNULLATO
16.24	SAIMA OVEST (Variante n. 38)
16.25	CASCINA LA GRANGIA ⁴⁰
16.26	ELIA EST (Variante n. 38)
16.27	SAIMA EST (Variante n. 38)
16.28	SAIMA SUD (Variante n. 38)

³⁵ Variante 65 - Delib. C.C. n. 117/03 del 24/07/03

³⁶ Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 08/08/2003 n. 439 (BUR n. 34 del 21/08/2003)

³⁷ Variante 35 - Delib. C.C. n. 41/02 del 18/03/2002

³⁸ Variante 35 - Delib. C.C. n. 41/02 del 18/03/2002

³⁹ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 14/99 del 27/01/99 - DPGR 37/99 (BUR n. 21 del 26/05/99)

⁴⁰ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 45/04 del 26/04/04 - DPGR 40/04 (BUR n. 21 del 27/05/04)

Ambito 1.2 PARIS 1

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,7
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza	max 40%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 30% per attività commerciali e min. 50% per attività produttive)	min 60%
AREE MINIME PER SERVIZI:	
FABBISOGNO INTERNO	
Residenza (A)	(25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)
La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.	
SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito delle Aree da trasformare per servizi l.c Paris 2

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie generate nell'ambito delle Aree da trasformare per servizi l.c Paris 2

NUMERO MAX. DI PIANI: 5

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq 8.554
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq 5.988

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Ambito 2.4 STRADA DEL FRANCESE - P.I.P.

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,3
SLP per destinazioni d'uso:	
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 30% per attività commerciali)	max 20%
L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-A2-B e punto 8)	min 80%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(100% SLP)
Attività produttive (L)	(10% SLP) e comunque non inferiore al 20% della superficie territoriale (ST)

e nel rispetto dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

La dotazione di aree a servizio delle Attività produttive, dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	30%
-------------------------------------	-----

SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI: Si prevede il mantenimento della Cascina del Francese. In alternativa alla destinazione per servizi pubblici è ammesso l'insediamento di Attività di servizio alle persone e alle imprese.

VIABILITA': Prevedere nuova viabilità in conformità ai tracciati individuati nelle tavole di Piano.

Piano Esecutivo Unitario di iniziativa pubblica da adottarsi entro il termine di cinque anni dall'entrata in vigore della Variante n. 38 al P.R.G.. Decorso il termine di cui sopra gli interventi potranno essere attuati anche tramite Piano esecutivo di iniziativa privata.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi, mense. (1)

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq. 192.721
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 57.816

PRESCRIZIONI: Dovrà essere prevista una fascia a verde di mitigazione e di protezione antinquinamento e con funzione di filtro tra l'area produttiva e l'area a parco.

(1) ai sensi dell'art. 21 comma 2 della L.U.R..

Il P.I.P. dovrà comprendere specifiche norme volte a perseguire unitarietà formale e tipologica degli interventi in ordine alla viabilità, recinzioni, accessi e caratteri dell'insediamento.

L'area destinata a verde pubblico è compresa all'interno della Tangenziale Verde, parco intercomunale di connessione costituente altresì elemento strategico e tra le previsioni del PRUSST 2010 PLAN.

Nella fase progettuale del P.I.P., gli interventi previsti sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta in ottemperanza al D.M. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente anche in funzione della possibilità di mitigazione del rischio e in riferimento alla presenza di rii e canali ai quali si applicano le relative fasce di rispetto.

Qualora si riscontrassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua riportati nella cartografia di Piano e l'effettivo andamento in loco - linea di drenaggio attiva -, o qualora gli stessi non risultassero evidenziati in cartografia, le prescrizioni di cui sopra si applicano alla situazione di fatto.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Ambito 4.15 REGINA MARGHERITA

Nell'ambito sono consentiti gli usi produttivi di cui all'art. 3, punti 3A1, 3A2 e 3B delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del PRG.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c), d) dell'art. 4 delle NUEA, oltre ad eventuali ampliamenti nei limiti di cui all'art. 15, punto 14, delle NUEA.

È ammessa la realizzazione di parcheggi nel sopra e sottosuolo.

È prevista sul lato ovest verso la zona E27 una fascia di inedificabilità pari a mt 70 nella quale sono consentite eventuali opere di urbanizzazione ed il mantenimento degli impianti tecnologici esistenti. In particolare gli impianti devono essere opportunamente schermati per limitarne l'impatto visivo e acustico. Le emissioni sonore dell'ambito devono comunque rispettare i limiti previsti dalla normativa vigente.

Dovrà essere realizzata in tale fascia, alla distanza di 3 mt dal confine, una cortina di alberi ad alto fusto con andamento a filare. Le essenze arboree da impiegare devono possedere i seguenti requisiti:

- elevata superficie fogliare;
- chioma eretta e mediamente espansa;
- resistenza alle condizioni di stress del sito;
- elevata rapidità di crescita;
- foglie idonee a trattenere il pulviscolo aereo e ad assorbire i rumori;

Dovrà inoltre essere salvaguardato un tracciato di viabilità pubblica di connessione ad ovest dell'insediamento industriale tra la viabilità dell'ambito 4.19 ed il corso Regina Margherita.

Si richiama inoltre la normativa relativa alla fascia di rispetto fluviale lungo la Dora ex art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i. di cui all'allegato tecnico n° 7 del PRG vigente "Fasce di rispetto" - foglio 4.

La trasformazione dell'ambito è subordinata ad una valutazione di V.I.A. ai sensi della Legge Regionale n° 40/98.

In tal caso i parametri urbanistici di trasformazione sono i seguenti:

Indice territoriale max	0,5 mq/mq
SLP per destinazioni d'uso	
B - Attività di servizio alle persone e alle imprese	max 10%
C - Attività terziarie	max 10%
L - Attività produttive (1) (art. 3 punto 3A1 - 3A2 - 3B e punto 8)	min 80%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	80% SLP
Attività terziarie (C)	80% SLP
Attività produttive (L)	10% SLP
Servizi per la città (% minima ST):	20% della S.T.

Fatto salvo il rispetto della LUR che prevede per le attività produttive il 20% della ST per la quota percentuale di cui al punto L e il rispetto dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A..

Le aree cedute per servizi, in particolare la quota per la città, devono essere preferibilmente collocate ai margini est ed ovest dell'insediamento, a protezione della fascia fluviale e dell'insediamento residenziale esistente E27.

Nel caso di trasformazione parziale o totale dell'ambito dovrà essere valutata l'opportunità di attuare la connessione viabile tra l'ambito 4.19 ed il corso Regina Margherita ad ovest dell'insediamento.

Nell'area prospettante via Pianezza, nel caso di trasformazione, non possono essere localizzate attività produttive

Gli interventi ammessi sugli edifici di particolare interesse storico individuati nelle Tavole di Piano in scala 1:5000 "Azzonamento - Aree normative e destinazioni d'uso" e nelle specifiche Tavole in scala 1:2000 sono quelli disciplinati nell'art. 26 delle NUEA.

(1) Purché non nocive e moleste, pericolose o comunque aventi impatto ambientale negativo, anche sotto l'aspetto tipologico, con particolare riferimento ai contigui ambiti residenziali e a parco.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq 350.344
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq 175.172

Ambito 4.22 STAMPINI SUD

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese 100%
(di cui max 20% per attività commerciali e min. 50% produttivo)

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)
La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

Area a servizi posta a nord dell'ambito.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: via Stampini.

NUMERO MAX. DI PIANI: 3

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, giochi e sport, parcheggi.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 3.919
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 2.743

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Ambito 5.3 CASCINA ALESSIO

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 50% per attività commerciali)	max 10%
C. Attività terziarie	max 20%
F. Attività commercio all'ingrosso	max 20%
L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-A2-B e punto 8)	min 50%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(100% SLP)
Attività terziarie (C)	(100% SLP)
Attività commercio all'ingrosso (F)	(100% SLP)
Attività produttive (L) (10% SLP) e comunque non inferiore al 20% della superficie territoriale (ST).	

e nel rispetto dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

La dotazione di aree al servizio delle Attività produttive, dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	20%
-------------------------------------	-----

Area a servizi posta a nord dell'ambito.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq 48.295
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq 24.148

Gli interventi in tale ambito sono sottoposti alle specifiche norme (N.U.E.A. di PRG) per le aree soggette a rischio idrogeologico e a quelle previste dai Piani dell'Autorità di Bacino.

Fino all'adozione della Variante geologica, qualsiasi intervento di trasformazione del territorio, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ad eccezione degli interventi descritti ai commi 14, 16, 17, 18 e 22 dell'art. 4 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.), deve essere preceduto da una verifica tecnica, condotta in ottemperanza al D.M. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente anche in funzione della possibilità di mitigazione del rischio.

Tale verifica tecnica deve essere effettuata sulla base del risultato degli studi condotti dagli esperti incaricati dalla città, di cui alla presa d'atto avvenuta con D.G.C. n. 2189/2004 del 21/12/2004 n. mecc. 2004 12413/009, depositati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia.

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Le allegate planimetrie in scala 1:2.000 (5.3/1 e 5.3/2) riportano l'articolazione e l'attuazione della zona urbana di trasformazione 5.3 CASCINA ALESSIO per sottoambiti.

Sottoambito I (parte dell'ambito 5.3)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 50% per attività commerciali)	max 10%
C. Attività terziarie	max 20%
F. Attività commercio all'ingrosso	max 20%
L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-A2-B e punto 8)	min 50%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(100% SLP)
Attività terziarie (C)	(100% SLP)
Attività commercio all'ingrosso (F)	(100% SLP)
Attività produttive (L) (10% SLP) e comunque non inferiore al 20% della superficie territoriale (ST).	

La dotazione di aree al servizio delle Attività produttive, dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	20%
-------------------------------------	-----

VIABILITA': Garantire l'accesso alle aree verdi dall'interno 122 della Via Reiss Romoli.

Area a servizi posta a nord dell'ambito.

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST):	mq. 22.145
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP):	mq. 11.072

Sottoambito II (parte dell'ambito 5.3)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 50% per attività commerciali)	max 10%
C. Attività terziarie	max 20%
F. Attività commercio all'ingrosso	max 20%
L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-A2-B e punto 8)	min 50%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(100% SLP)
Attività terziarie (C)	(100% SLP)
Attività commercio all'ingrosso (F)	(100% SLP)
Attività produttive (L) (10% SLP) e comunque non inferiore al 20% della superficie territoriale (ST).	

La dotazione di aree al servizio delle Attività produttive, dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	20%
-------------------------------------	-----

Area a servizi posta a nord dell'ambito in continuità con il piano d'Area Basse di Stura.

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST):	mq. 26.150
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP):	mq. 13.076

Ambito 5.5 REISS ROMOLI EST

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 50% per attività commerciali)	max 10%
C. Attività terziarie	max 20%
F. Attività commercio all'ingrosso	max 20%
L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-A2-A3-B e punto 8)	min 50%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(100% SLP)
Attività terziarie (C)	(100% SLP)
Attività commercio all'ingrosso (F)	(100% SLP)
Attività produttive (L) (10% SLP) e comunque non inferiore al 20% della superficie territoriale (ST).	

e nel rispetto dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

La dotazione di aree al servizio delle Attività produttive, dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	20%
-------------------------------------	-----

Area a servizi posta ad est dell'ambito.

Destinare a verde l'area prospiciente il Tiro a segno

VIABILITÀ: Prolungare via Reiss Romoli interno 122/10 con la medesima sezione esistente.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq. 68.170
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 34.085

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Ambito 5.13 VIGEVANO

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,7
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza	max 20%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui almeno il 50% produttivo e massimo 20% per attività commerciali)	min 80%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) **e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.**

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%
-------------------------------------	-----

ALLINEAMENTO: C.so Vigevano

SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI: nelle fasi attuative degli interventi deve essere verificata l'opportunità di recuperare la "ex fabbrica Osram" (edificio industriale e palazzina per uffici), da destinare a servizi pubblici.

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

NUMERO MAX. DI PIANI: 4

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Attrezzature di interesse comune; aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq. 12.448
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 8.713

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Ambito 5.18 ARRIVORE

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 50% per attività commerciali)	max 10%
C. Attività terziarie	max 20%
F. Attività commercio all'ingrosso	max 20%
L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-A2-B e punto 8)	min 50%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)
Attività terziarie (C)	(80% SLP)
Attività commercio all'ingrosso (F)	(80% SLP)
Attività produttive (L)	(10% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle Attività produttive, dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	20%
-------------------------------------	-----

Area a servizi posta ad est dell'ambito.

Le eventuali strutture a servizi non potranno avere altezza superiore a m. 4 e un piano f.t.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq 39.665
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 19.833

Gli interventi in tale ambito sono sottoposti alle specifiche norme (N.U.E.A. di PRG) per le aree soggette a rischio idrogeologico e a quelle previste dai Piani dell'Autorità di Bacino.

Fino all'adozione della Variante geologica, qualsiasi intervento di trasformazione del territorio, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ad eccezione degli interventi descritti ai commi 14, 16, 17, 18 e 22 dell'art. 4 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.), deve essere preceduto da una verifica tecnica, condotta in ottemperanza al D.M. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente anche in funzione della possibilità di mitigazione del rischio.

Tale verifica tecnica deve essere effettuata sulla base del risultato degli studi condotti dagli esperti incaricati dalla città, di cui alla presa d'atto avvenuta con D.G.C. n. 2189/2004 del 21/12/2004 n. mecc. 2004 12413/009, depositati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia.

Per gli interventi ricadenti all'interno del Piano d'Area si applicano le disposizioni vigenti da esso dettate.

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Ambito 6.1 STRADA DI SETTIMO

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 50% per attività commerciali)	max 10%
C. Attività terziarie	max 10%
L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-A2-B e punto 8)	min 80%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(100% SLP)
Attività terziarie (C)	(100% SLP)
Attività produttive (L) (10% SLP e comunque non inferiore al 20% della superficie territoriale (ST). e nel rispetto dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.	

La dotazione di aree al servizio delle Attività produttive, dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	20%
-------------------------------------	-----

ALLINEAMENTO: Arretramento degli edifici di 25 metri dalla Strada di Settimo.

Area a servizi posta a sud dell'ambito.

L'accesso veicolare avviene esclusivamente dall'interno di Via Settimo posto a nord dell'ambito.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq 68.812
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 34.406

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Ambito 6.2 OCCIMIANO 1

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese	max 10%
C. Attività terziarie	max 10%
L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-A2-A3-B e punto 8)	min 80%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)
Attività terziarie (C)	(80% SLP)
Attività produttive (L)	(10% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle Attività produttive, dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	20%
-------------------------------------	-----

SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI: nelle fasi attuative degli interventi deve essere verificata l'opportunità di recuperare l'edificio denominato "Cascina LA CORA" (inserito nell'area a servizi pubblici da destinare eventualmente ad attrezzature di interesse comune – "a"). In alternativa alla destinazione per servizi pubblici è ammesso l'insediamento di Attività di servizio alle persone e alle imprese.

E' previsto inoltre il mantenimento dell'edificio denominato "Il Baraccone", per la localizzazione delle attività ammesse dal mix funzionale.

Area a servizi posta a sud dell'ambito.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; attrezzature di interesse comune; parcheggi.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq 22.413
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq 11.207

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Ambito 6.5 CASCINA FALCONERA

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese	max 10%
C. Attività terziarie	max 10%
L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-A2-B e punto 8)	min 80%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(100% SLP)
Attività terziarie (C)	(100% SLP)
Attività produttive (L) (10% SLP) e comunque non inferiore al 20% della superficie territoriale (ST).	

e nel rispetto dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

La dotazione di aree al servizio delle Attività produttive, dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	20%
-------------------------------------	-----

SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI: E' prevista la possibilità di recuperare l'edificio denominato "Cascina Falconera".

VIABILITÀ URBANA: Il prolungamento di Strada Santagata fino a Strada del Cascinotto con sezione di 15 metri deve essere attuato preliminarmente o contestualmente all'attuazione delle previsioni edificatorie.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq. 43.641
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 21.821

Gli interventi in tale ambito sono sottoposti alle specifiche norme (N.U.E.A. di PRG) per le aree soggette a rischio idrogeologico e a quelle previste dai Piani dell'Autorità di Bacino.

Fino all'adozione della Variante geologica, qualsiasi intervento di trasformazione del territorio, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ad eccezione degli interventi descritti ai commi 14, 16, 17, 18 e 22 dell'art. 4 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.), deve essere preceduto da una verifica tecnica, condotta in ottemperanza al D.M. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente anche in funzione della possibilità di mitigazione del rischio.

Tale verifica tecnica deve essere effettuata sulla base del risultato degli studi condotti dagli esperti incaricati dalla città, di cui alla presa d'atto avvenuta con D.G.C. n. 2189/2004 del 21/12/2004 n. mecc. 2004 12413/009, depositati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia.

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Ambito 8.7 PRONDA

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,7
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza	min. 23.565 mq
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui almeno il 50% produttivo e max 30% per attività commerciali)	max 27.399 mq

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%
-------------------------------------	-----

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

VIABILITÀ URBANA: Prevedere il protendimento all'interno dell'ambito di via Col di Lana e di una nuova viabilità pubblica di connessione tra tale protendimento e via De Sanctis, in riferimento ai tracciati individuati nella cartografia di piano.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; attrezzature di interesse comune; parcheggi.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq. 72.805
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 50.964

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Le allegate planimetrie in scala 1:2.000 (8.7/1 e 8.7/2) riportano l'articolazione e l'attuazione della zona urbana di trasformazione 8.7 PRONDA per sottoambiti.

Sottoambito I (parte dell'ambito 8.7)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese mq 3.905
(di cui almeno il 50% produttivo e massimo 30% per attività commerciali)

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)
La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

NUMERO MAX. DI PIANI: 3

La tavola allegata riporta una configurazione d'insieme in cui l'edificato corrisponde alle indicazioni normative e le aree a servizi realizzano gli obiettivi di piano.

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST): mq. 5.578
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP): mq. 3.905

Sottoambito II (parte dell'ambito 8.7)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese mq. 17.602
(di cui almeno il 50% produttivo e massimo 30% per attività commerciali)

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)
La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ALLINEAMENTO: vedi tavola 8.7/2 allegata.

VIABILITA' URBANA: vedi tavola 8.7/2 allegata.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

NUMERO MAX. DI PIANI: 3 f.t. sul prolungamento di via Col di Lana e relativo spazio pubblico.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; attrezzature di interesse comune; parcheggi.

La tavola allegata riporta una configurazione d'insieme in cui l'edificato corrisponde alle indicazioni normative e le aree a servizi realizzano gli obiettivi di piano.

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST):	mq. 25.146
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP):	mq. 17.602

Sottoambito III (parte dell'ambito 8.7)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,7
---	-----

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza	min. 8.053 mq.
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui almeno il 50% produttivo)	max 2.013 mq.

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) **e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.**

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%
-------------------------------------	-----

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ALLINEAMENTO: vedi tavola 8.7/2 allegata.

VIABILITA' URBANA: vedi tavola 8.7/2 allegata..

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

NUMERO MAX. DI PIANI: 6 f.t. sull'interno di via De Sanctis; 3 f.t. su via De Sanctis.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.

La tavola allegata riporta una configurazione d'insieme in cui l'edificato corrisponde alle indicazioni normative e le aree a servizi realizzano gli obiettivi di piano.

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST):	mq. 14.380
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP):	mq. 10.066

Sottoambito IV (parte dell'ambito 8.7)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,7
---	-----

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza	min. 10.466 mq.
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui almeno il 50% produttivo)	max 2.617 mq.

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) **e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.**

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%
-------------------------------------	-----

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ALLINEAMENTO: vedi tavola 8.7/2 allegata.

VIABILITA' URBANA: vedi tavola 8.7/2 allegata.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

NUMERO MAX. DI PIANI: 6 f.t. su via Monginevro; 6 f.t. sull'interno di via De Sanctis; 3 f.t. su via Monginevro interno 242.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.

La tavola allegata riporta una configurazione d'insieme in cui l'edificato corrisponde alle indicazioni normative e le aree a servizi realizzano gli obiettivi di piano.

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST):	mq. 18.690
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP):	mq. 13.083

Sottoambito V (parte dell'ambito 8.7)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,7
---	-----

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza	min. 5.046 mq.
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui almeno il 50% produttivo)	max 1.262 mq.

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%
-------------------------------------	-----

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ALLINEAMENTO: vedi tavola 8.7/2 allegata.

VIABILITA' URBANA: vedi tavola 8.7/2 allegata.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

NUMERO MAX. DI PIANI: 6 f.t. su via De Sanctis e interno di via De Sanctis.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.

La tavola allegata riporta una configurazione d'insieme in cui l'edificato corrisponde alle indicazioni normative e le aree a servizi realizzano gli obiettivi di piano.

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST):	mq. 9.011
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP):	mq. 6.308

Ambito 8.15 QUARTIERE DORA

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,7
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza	max. 30%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 60% per attività commerciali)	max. 20%
H. Eurotorino (min. 30% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	min. 50%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(100% SLP)
Eurotorino (H)	(100% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

Ambito prioritario per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST):	10%
--------------------------------------	-----

ALLINEAMENTO: Lungo i confini delle aree di concentrazione dell'edificato.

NUMERO MAX DI PIANI: 6

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per attrezzature di interesse comune, aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; aree per parcheggi.

VIABILITÀ URBANA: Prolungamento con sezione costante di nuove strade pubbliche in conformità a quanto individuato nelle tavole di Piano.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq 64.105
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq 44.873

PRESCRIZIONI: Ambito prioritario per la realizzazione di un polo tecnologico avanzato. Prevedere la realizzazione di un parcheggio di interscambio da localizzare in prossimità di Corso Francia al quale correlare una congrua dotazione di ASP. I.

E' previsto un Piano d'iniziativa Pubblica o Privata.

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Ambito 8.20 MARCHE

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 30% per attività commerciali)	max 60%
L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-A2-A3-B)	min 40%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)
Attività produttive (L) (10% SLP) e comunque non inferiore al 20% della superficie territoriale (ST) e nel rispetto dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.	

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%
-------------------------------------	-----

ALLINEAMENTO: Lungo i confini delle aree di concentrazione dell'edificato.

NUMERO MAX DI PIANI: 2 f.t.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi, attrezzature di interesse comune.

VIABILITÀ URBANA: Prolungamento con sezione costante di nuove strade pubbliche in conformità a quanto indicato nelle tavole di Piano.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq 47.787
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq 23.894

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Ambito 9.5 STAZIONE CERES

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7/3*

SLP per destinazioni d'uso:
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese 100%
(di cui max 20% per attività commerciali minimo 50% per attività produttive)

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)
La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 30%

Piano Esecutivo Unitario di iniziativa pubblica o privata.

ALLINEAMENTO: Lungo il filo ovest della viabilità di progetto.

In sede di strumento esecutivo dovranno essere rispettati gli indirizzi e le disposizioni dell'art.25, punti da 1 a 6.
Gli interventi edificatori dovranno risultare omogenei, per altezza e tipologia, al contesto urbano circostante.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Parcheggi, attrezzature di interesse generale. Il parcheggio, se sotterraneo, deve mantenere l'attuale quota del suolo della stazione.

VIABILITÀ URBANA: Prevedere il prolungamento di Via S.Simone in connessione con P.za B.go Dora.

SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI: Si prevede la riqualificazione degli edifici esistenti lungo corso Giulio Cesare con particolare attenzione all'edificio della stazione. Tale complesso di edifici potrà essere riqualificato anche con interventi di demolizione dei corpi aggiunti ed è destinato ad ospitare servizi pubblici

* Nel caso di utilizzo degli edifici esistenti per insediare ASPI, l'Indice Territoriale potrà elevarsi fino a 0,5.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 16.295
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 3.802

Gli interventi in tale ambito sono sottoposti alle specifiche norme (N.U.E.A. di PRG) per le aree soggette a rischio idrogeologico e a quelle previste dai Piani dell'Autorità di Bacino.

Fino all'adozione della Variante geologica, qualsiasi intervento di trasformazione del territorio, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ad eccezione degli interventi descritti ai commi 14, 16, 17, 18 e 22 dell'art. 4 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.), deve essere preceduto da una verifica tecnica, condotta in ottemperanza al D.M. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente anche in funzione della possibilità di mitigazione del rischio.

Tale verifica tecnica deve essere effettuata sulla base del risultato degli studi condotti dagli esperti incaricati dalla città, di cui alla presa d'atto avvenuta con D.G.C. n. 2189/2004 del 21/12/2004 n. mecc. 2004 12413/009, depositati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia.

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Ambito 9.8 ANCONA

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese 100%
(di cui almeno il 50% per attività produttive e massimo 20% per attività commerciali)

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: L'eventuale edificazione prospiciente Lungo Dora Firenze deve avvenire in aderenza ed in allineamento all'edificio esistente; Via Pisa; lungo il confine nord-ovest dell'area di concentrazione dell'edificato.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6 fuori terra per il fabbricato attestato su Lungo Dora Firenze.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 6.208

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 4.346

Gli interventi in tale ambito sono sottoposti alle specifiche norme (N.U.E.A. di PRG) per le aree soggette a rischio idrogeologico e a quelle previste dai Piani dell'Autorità di Bacino.

Fino all'adozione della Variante geologica, qualsiasi intervento di trasformazione del territorio, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ad eccezione degli interventi descritti ai commi 14, 16, 17, 18 e 22 dell'art. 4 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.), deve essere preceduto da una verifica tecnica, condotta in ottemperanza al D.M. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente anche in funzione della possibilità di mitigazione del rischio.

Tale verifica tecnica deve essere effettuata sulla base del risultato degli studi condotti dagli esperti incaricati dalla città, di cui alla presa d'atto avvenuta con D.G.C. n. 2189/2004 del 21/12/2004 n. mecc. 2004 12413/009, depositati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia.

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Ambito 9.11 AMALFI

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,7
SLP per destinazioni d'uso: B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui almeno 50% per attività produttive e max 20% per attività commerciali)	100%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: via Buscalioni

NUMERO MAX. DI PIANI: 4

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq 7.148
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq 5.004

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Ambito 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza	max. mq. 9.685
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 40% per attività di cui al punto 4B1)	max. mq. 6.454
H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	min. mq. 16.145

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)
Eurotorino (H)	(80% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%
-------------------------------------	-----

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ALLINEAMENTO: Via Bologna; nuovo filo di Via Regaldi, con arretramento di mt. 10 (vedi tavola 9.22/2 allegata).

VIABILITÀ URBANA: Prevedere il prolungamento delle Vie Regaldi (interno 7) e Mottalciata, in conformità ai tracciati individuati nelle tavole di piano.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq. 64.569
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 32.284

Le planimetrie allegate in scala 1: 5.000 riportano l'articolazione e l'attuazione della zona urbana di trasformazione 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST per sottoambiti.

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Le allegate planimetrie in scala 1:5.000 (9.22-9.35-9.36/1 e 9.22-9.35-9.36/2) riportano l'articolazione e l'attuazione della zona urbana di trasformazione 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST per sottoambiti.

Sottoambito I (parte dell'ambito 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza	max. 6.622 mq.
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 20% per attività di cui al punto 4B1)	max. 1.028 mq.
H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	min. 5.152 mq.

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)
Eurotorino (H)	(80% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) **e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.**

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%
-------------------------------------	-----

ALLINEAMENTO: via Bologna (vedi tavola 9.22/2 allegata).

VIABILITÀ URBANA: Prevedere il prolungamento della via Mottalciata in conformità ai tracciati individuati nelle tavole di piano.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5 f. t.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST):	mq. 25.605
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP):	mq. 12.802

Sottoambito II (parte dell'ambito 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 50% per attività di cui al punto 4B1)	4.249 mq.

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)
--	-----------

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20 della ST)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%
-------------------------------------	-----

ALLINEAMENTO: lungo via Regaldi in arretramento di mt. 10 (vedi tavola 9.22/2 allegata).

VIABILITÀ URBANA: Prevedere il prolungamento della via Regaldi (interno 7) sino alla via Mottalciata, in conformità al tracciato individuato nelle tavole di piano.

NUMERO MAX. DI PIANI: 3 f. t.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST):	mq. 8.499
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP):	mq. 4.249

Sottoambito III (parte dell'ambito 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza	max. 3.063 mq.
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 20% per attività di cui al punto 4B1)	max. 1.177 mq.
H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	min. 10.993 mq.

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)
Eurotorino (H)	(80% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%
-------------------------------------	-----

ALLINEAMENTO: via Bologna, via Regaldi in arretramento di mt. 10 (vedi tavola 9.22/2 allegata).

VIABILITÀ URBANA: Prevedere il prolungamento della via Mottalciata, in conformità al tracciato individuato nelle tavole di piano.

NUMERO MAX. DI PIANI: 3 f. t.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST):	mq. 30.465
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP):	mq. 15.233

Ambito 9.23 ZERBONI

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 50% per attività commerciali)	max 20%
L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-3A2-B e punto 8)	min 80%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)
Attività produttive (L) (10% SLP) e comunque non inferiore al 20% della superficie territoriale (ST)	

e nel rispetto dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	20%
-------------------------------------	-----

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: Via Bologna.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, attrezzature di interesse comune. L'intervento deve garantire la realizzazione di percorsi pedonali di uso pubblico per l'accesso all'area verde interna all'isolato.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq 24.991
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq 12.495

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Ambito 9.29 BOLOGNA

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min. 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

(di cui max 20% per attività commerciali e minimo 50% per attività produttive)

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (18 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito prioritario per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica.

VIABILITA' URBANA: Prevedere l'ampliamento di via Monteverdi come indicato in cartografia.

Ambito dove è possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: Via Bologna

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, attrezzature di interesse comune.

VIABILITA' URBANA: Prevedere l'ampliamento di via Monteverdi come indicato in cartografia. Si prevede inoltre la realizzazione di nuove strade pubbliche in conformità con i tracciati individuati nelle tavole di Piano.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 43.623

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 30.536

NOTE: In alternativa alla trasformazione è prevista la possibilità di destinare l'ambito per attività museali con interventi volti alla riqualificazione degli immobili esistenti.

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Ambito 9.34 CIMAROSA

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese	max 20%
L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-3A2-B e punto 8)	min 80%
AREE MINIME PER SERVIZI:	
FABBISOGNO INTERNO	
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)
Attività produttive (L) (10% SLP) e comunque non inferiore al 20% della superficie territoriale (ST)	
e nel rispetto dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.	
SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	20%

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: Via Monteverdi

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq 24.783
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq 12.392

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Ambito 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 50% per attività di cui al punto 4B1)	max. mq. 4.878
H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	min. mq. 19.510

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)
Eurotorino (H)	(80% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) **e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.**

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%
-------------------------------------	-----

ALLINEAMENTO: via Bologna, via Regaldi in arretramento di mt.10 (vedi tavola 9.22/2 allegata).

VIABILITÀ URBANA: Prevedere il prolungamento della Via Ristori, in conformità ai tracciati individuati nelle tavole di piano.

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq. 48.775
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 24.388

Le planimetrie allegate in scala 1: 5.000 riportano l' articolazione e l'attuazione della zona urbana di trasformazione 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST per sottoambiti.

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Le allegate planimetrie in scala 1:5.000 (9.22-9.35-9.36/1 e 9.22-9.35-9.36/2) riportano l'articolazione e l'attuazione della zona urbana di trasformazione 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST per sottoambiti.

Sottoambito I (parte dell'ambito 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso: H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	mq. 11.691
AREE MINIME PER SERVIZI:	
FABBISOGNO INTERNO Eurotorino (H)	(80% SLP)
La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.	
SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%
ALLINEAMENTO: via Bologna.	
NUMERO MAX. DI PIANI: 3 f. t.	
TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.	
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq. 23.382
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 11.691

Sottoambito II (parte dell'ambito 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso: B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 50% per attività di cui al punto 4B1) H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	max. 4.878 mq min. 7.819 mq
AREE MINIME PER SERVIZI:	
FABBISOGNO INTERNO Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) Eurotorino (H)	(80% SLP) (80% SLP)
La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20 della ST) e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.	
SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%
ALLINEAMENTO: lungo via Regaldi in arretramento di mt. 10 (vedi tavola 9.22/2 allegata).	
VIABILITÀ URBANA: Prevedere il prolungamento di Via Ristori fino a Via Regaldi in conformità ai tracciati individuati nelle tavole di piano.	
NUMERO MAX. DI PIANI: 5 f. t.	
TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.	
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq. 25.393
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 12.697

Ambito 9.36 F.S. SCALO VANCHIGLIA

SLP max*: mq. 53.835

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 40%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 60%

(di cui max 20% per attività commerciali e min. 50% per attività di cui al punto 3A1)

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST)

e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie dell'ambito 9.37 GOTTARDO pari a 8.712 mq. di SLP.

La residenza prevista nell'ambito è di tipo universitario.

VIABILITÀ URBANA: Prevedere l'apertura di via Regaldi con una sezione stradale di mt. 20 e la realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra corso Regio Parco e via Regaldi in conformità ai tracciati individuati nelle tavole di Piano.

E' prevista inoltre la realizzazione di nuova viabilità a sud dell'ambito così come indicato in planimetria, con sezione costante di 35 metri.

CONCENTRAZIONE EDILIZIA : così come indicato nelle planimetrie di piano con l'edificazione organizzata nel rispetto dei vincoli previsti dalla normativa vigente.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.

Prevedere la realizzazione di un parcheggio di interscambio da localizzare nelle aree destinate a servizi pubblici in prossimità del corso Novara.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6 f. t.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 189.497

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 53.835

*L'utilizzazione edificatoria attribuita all'ambito discende dagli indici territoriali quali risultanti nell'allegato schema grafico.

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Ambito 12.2 F.S. SAN PAOLO

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5

SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 20% per attività commerciali) max 20%

H. Eurotorino: di cui almeno il 50% Attività produttive (3A1, 3A2, 3B) min 80%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)

Eurotorino (H) (100% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST)

e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie dell'ambito 12.3 F.S. TIRRENO pari a 4.915 mq di SLP.

VIABILITÀ URBANA: Realizzazione, sulla copertura delle attrezzature ferroviarie, del nuovo corso Tirreno (asse Est-Ovest da C.so Marche a Via Zini) in conformità ai tracciati individuati nella cartografia del piano.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggio di interscambio in prossimità della nuova fermata F.S. San Paolo e del C.so Trapani al fine di generare nell'area un polo di interscambio dedicato ai flussi di traffico provenienti dalla direttrice Ovest - C.so Allamano.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq.153.204

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 76.602

PRESCRIZIONI: l'attuazione dell'ambito è subordinata alla redazione di un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica o privata. In sede di redazione del Piano Esecutivo dovrà essere studiata la realizzazione della Stazione F.S. San Paolo - in corrispondenza di C.so Siracusa (linee forti del trasporto pubblico urbano) - opportunamente supportata da quota parte delle superfici con destinazione ASPI. L'utilizzo dei diritti edificatori provenienti dall'ambito 12.3 TIRRENO è subordinato alla copertura della trincea ferroviaria.

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Ambito 16.5 BASSE DEL LINGOTTO

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,7
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza	max 20%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 20% per attività commerciali di cui all'art. 3 punto 4B1 e minimo 50% per attività produttive)	min 80%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) **e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.**

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%
-------------------------------------	-----

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

La progettazione architettonica degli edifici deve adeguarsi a livello tipologico e formale alla soluzione progettuale dell'ambito 16.6 COMAU.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: corso Traiano e nuovo filo stradale di via Pio VII.

NUMERO MAX. DI PIANI: 4 fuori terra

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq. 9.468
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 6.628

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Ambito 16.7 SETTE COMUNI

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,7
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza	max 20%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 20% per attività commerciali di cui all'art. 3 punto 4B1 e minimo 50% per attività produttive)	min 80%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST)

e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%
-------------------------------------	-----

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

La progettazione architettonica degli edifici deve adeguarsi, a livello tipologico e formale alla soluzione progettuale dell'ambito 16.6 COMAU.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: via C.Invernizio, c.so Traiano.

NUMERO MAX. DI PIANI: 4 fuori terra

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq 7.906
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq 5.534

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Ambito 16.24 SAIMA OVEST

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5

SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 20% per attività commerciali) max 20%

L. Attività produttive (art.3, punto 3A1-A2-B e punto 8) min. 80%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

Attività produttive (L) (10% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle Attività produttive, dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. **e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.**

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 20%

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 31.890

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 15.945

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Le allegate planimetrie in scala 1:2.000 (16.24/1 e 16.24/2) riportano l'articolazione e l'attuazione della zona urbana di trasformazione 16.24 SAIMA OVEST per sottoambiti.

Sottoambito I (parte dell'ambito 16.24)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 20% per attività commerciali)	max 20%
L. Attività produttive (art.3, punto 3A1-A2-B e punto 8)	min. 80%
AREE MINIME PER SERVIZI:	
FABBISOGNO INTERNO	
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)
Attività produttive (L)	(10% SLP)
La dotazione di aree al servizio delle Attività produttive, dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.	
SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	20%
Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST):	mq. 22.121
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP):	mq. 11.060

Sottoambito II (parte dell'ambito 16.24)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 20% per attività commerciali)	max 20%
L. Attività produttive (art.3, punto 3A1-A2-B e punto 8)	min. 80%
AREE MINIME PER SERVIZI:	
FABBISOGNO INTERNO	
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)
Attività produttive (L)	(10% SLP)
La dotazione di aree al servizio delle Attività produttive, dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.	
SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	20%
Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST):	mq. 9.769
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP):	mq. 4.884

Ambito 16.27 SAIMA EST

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 50% per attività commerciali)	max 40%
L. Attività produttive (art.3, punto 3A1-A2-B e punto 8)	min 60%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)
Attività produttive (L)	(10% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle Attività produttive, dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. **e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.**

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	20%
-------------------------------------	-----

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq. 11.260
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 5.630

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Ambito 16.28 SAIMA SUD

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,7
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza	max 20%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 20% per attività commerciali e minimo 50% per attività produttive)	min 80%
AREE MINIME PER SERVIZI:	
FABBISOGNO INTERNO	
Residenza (A)	(25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)
La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.	
SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

NUMERO MAX. DI PIANI: 5

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq. 2.854
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 1.998

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.