CITTA' DI TORINO

DIREZIONE URBANISTICA E TERRITORIO

Area urbanistica



Piano Regolatore Generale di Torino
Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione

VOLUME II
SCHEDE NORMATIVE

testo coordinato al 30.06.2021

Schede normative delle Zone Urbane di Trasformazione (art. 15)

Elenco degli ambiti della Zona urbana di trasformazione (art.15)

12.9/1 SPINA 1 - PRIU

12.9/2 SPINA 1 - FS

8.18/1 SPINA 2 - PRIN

8.18/2 SPINA 2 - LE NUOVE

8.18/3 SPINA 2 - PORTA SUSA

4.13/1 SPINA 3 - PRIU

4.13/2 SPINA 3 - ODDONE

4.13/3 SPINA 3 - METEC

4.13/4 SPINA 3 - TREVISO

4.13/5 SPINA 3 - PIANEZZA

5.10/1 SPINA 4 - PRIU

5.10/2 SPINA 4 - DOCKS DORA ***Annullato***

5.10/3 SPINA 4 - FS 1 ***Annullato***

5.10/4 SPINA 4 - FS 2 ***Annullato***

5.10/5 SPINA 4 - GONDRAND - METALLURGICA PIEMONTESE ***Annullato***

5.10/6 SPINA 4 - LAURO ROSSI ***Annullato***

~~5.10/7 SPINA 4 - GONDRAND~~ ANNULLATO

5.10/8 SPINA 4 - BREGLIO ***Annullato***

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 (*)

2.4 STRADA DEL FRANCESE - P.I.P.

2.5 NODO STURA FS

2.6 LAGHETTI FALCHERA

2.7 STURETTA NORD

~~2.8 CORSO ROMANIA~~ ANNULLATO

2.8/1 CORSO ROMANIA OVEST

2.8/2 CORSO ROMANIA EST

~~3.1 MICHELIN STURA~~ REVOCATA

~~3.2 CEBROSA NORD~~ REVOCATA

~~3.3 CEBROSA SUD~~ REVOCATA

3.1 MICHELIN

3.2 CEBROSA

3.4 CASCINETTE EST

3.6 CASCINETTE OVEST

~~4.1 QUARTIERE DELLE ALPI~~ ANNULLATO

4.2 CASINO BAROLO

4.3 FELTRIFICIO

4.4 VEGLIO

4.5 AEROPORTO

4.6 STAMPINI NORD

4.7 GLADIOLI

4.8 CASCINA MALETTA

4.9 ALTESSANO

4.10 ANTICA VENARIA

4.11 CALABRIA 2

4.12 CALABRIA 3

4.14 ANGIOLINO

4.15 REGINA MARGHERITA

4.16 CALABRIA 1

4.17 REFRANCORE

4.18 FERT

4.19 CASTELLO DI LUCENTO

4.20 CASINO BAROLO 2

4.21 GROSSETO MALETTA

4.22 STAMPINI SUD

4.23 STADIO DELLE ALPI

4.24 PARENZO

4.25 CONTINASSA

4.26 PIANEZZA

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

5.15 ADDA 1

5.16 GIACHINO - SPINA REALE

~~5.18 ARRIVORE~~ ANNULLATO

~~5.19 OZANAM~~ ANNULLATO

~~5.20 CIGNA~~ ANNULLATO

5.21 SUPERGA 1

5.22 PINEROLO

5.23 GRESSONEY

5.24 CERVINO

5.25 BOTTICELLI

5.26 BARMETAL

5.200 SPINA 4 - FOSSATA REBAUDENGO

5.201 SPINA 4 - RFI

5.202 SPINA 4 - DOCKS DORA

.1 STRADA DI SETTIMO

6.2 OCCIMIANO 1

6.3 CASCINOTTO

6.4 STRADA ABBADIA

6.5 CASCINA FALCONERA

6.6 BERTOLLA SUD

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

~~8.17 LIMONE NORD~~ ANNULLATO

8.19 GALVANI

8.20 MARCHE

8.21 PESCHIERA

8.22 STRADA DELLA PRONDA-MARCHE

8.22 FREJUS

8.24 ALENIA

8.25 BARD

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 ***Annullato***

9.12 BUSCALIONI

9.14/A UNIVERSITA'

9.14/B UNIVERSITA'

9.15 ATM

9.16 FARINI

9.17 MONGRANDO

9.19 FONTANESI

9.21 RIVOIRA

9.22 SCALO VANCHIGLIA ***Annullato***

9.23 ZERBONI ***Annullato***

9.24 LANIFICO DI TORINO ***Annullato***

9.25 ASTI

9.26 GFT

9.27 FERRARI

~~9.28 CATANIA~~ ANNULLATA

9.29 BOLOGNA ***Annullato***

9.30 GALLETTIFICIO

9.31 NEBIOLO

9.32 PONCHIELLI ***Annullato***

9.33 DAMIANO

9.34 CIMAROSA ***Annullato***

9.35 SCALO VANCHIGLIA EST ***Annullato***

9.36 F.S. SCALO VANCHIGLIA ***Annullato***

9.37 GOTTARDO ***Annullato***

9.38 MACERATA

9.200 REGALDI

9.201 POLLONE

9.202 QUITTENGO

9.203 PACINI OVEST

9.204 MOTTALCIATA

9.205 PACINI EST

9.206 RISTORI

9.207 URMET

9.208 PONCHIELLI

9.209 CIMAROSA

9.210 BOLOGNA

9.211 REGIO PARCO

9.212 SEMPIONE

9.213 SAN GIOVANNI BOSCO

9.214 CHERUBINI

9.215 MADDALENE

9.216 BRESCIA

9.217 CRUTO

10.1 MODENA NORD

10.2 MODENA SUD

10.3 QUARTIERE MEISINO

12.1 PONS E CANTAMESSA

12.2 F.S. SAN PAOLO

12.3 F.S. TIRRENO

12.4 SPALATO 1

12.5 GALLARATE

~~12.6 ISSIGLIO~~ ANNULLATO

~~12.7 ISSIGLIO 2~~ ANNULLATO

12.8 MAROZZO

12.10 BRUNO 1

12.11 BRUNO F.S.

12.12 FRAMTEK

12.13 ZINI

12.14 DOGANA

12.15 SCALO LINGOTTO

12.16 LINGOTTO

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

~~12.26 ISONZO~~ ANNULLATO

12.27 S. PAOLO

12.28 ROSSELLI

12.29 FILADELFIA

12.30 CARPANO

~~12.31 MERCATI GENERALI BOSSOLI~~ ANNULLATO

12.32 PARCO DELLA SALUTE E SEDE REGIONE PIEMONTE

12.34 CENTRALE DEL LATTE

13.1 PORTA NUOVA

13.2 DANTE

13.2 /A NIZZA

13.2/B LUGARO

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

13.11 MONCALIERI

13.12 MOLINETTE

13.13 SANT'ANNA E REGINA MARGHERITA

15.1 ANSELMETTI

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 OVEST

16.10 EX E12

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 QUARTIERE SANGONE

16.24 SAIMA OVEST

16.25 CASCINA LA GRANGIA

16.26 ELIA EST

16.27 SAIMA EST

~~16.28 SAIMA SUD~~ ANNULLATO

16.29 PORTONE

16.31 EX – TECUMSEH

16.32 CASTELLO DI MIRAFIORI

16.33 GUALA

16.34 MIRAFIORI - A

16.35 PALAZZO DEL LAVORO

Ambito 12.9/1 SPINA 1 - PRIU
PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (ART. 2, COMMA 2, L. 179/'92; D.M. 21 DICEMBRE 1994 E S.M.I.) APPROVATO CON ACCORDO DI PROGRAMMA EX LEGGE N° 142 DELL'8/6/1990

All'interno del perimetro dell'ambito - fatta eccezione per le aree di proprietà FS individuate nella tavola n° 4.2 del Programma di Riqualificazione Urbana (PRIU) e nella tavola illustrativa n° 1 - vigono i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite nelle tavole n° 5 e 8 e nelle N.T.A. del PRIU. Un terzo (1/3) della SLP generata dalle aree con indice 0,6 mq/mq (corrispondente ad un indice di 0,2 mq/mq) di cui alla tavola 4.2 del PRIU, è destinato ad edilizia convenzionata (residenza agevolata, sovvenzionata, in locazione permanente o temporanea, ecc., ovvero anche altri tipi di insediamenti da immettere sul mercato a prezzi convenzionati).
Sono ammesse le altezze degli edifici specificatamente indicate nella tavola n° 8, all'art. 5 punto C e all'art. 6 delle N.T.A. del PRIU, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 delle N.U.E.A.

Le aree di proprietà FS, individuate nella tavola n° 4.2 del PRIU, sono comprese nel Programma solo ai fini della loro sistemazione e/o del loro utilizzo a servizi pubblici, mentre l'utilizzo dei relativi diritti edificatori avverrà al di fuori del PRIU stesso con i parametri urbanistici e le prescrizioni che disciplinano lo specifico ambito di trasformazione urbana 12.9/2 SPINA 1 - FS. La dotazione di servizi è verificata complessivamente all'interno del Programma di Riqualificazione Urbana Spina 1 per entrambi gli ambiti 12.9/1Spina 1-PRIU e 12.9/2 Spina 1 -FS.
L'area di concentrazione edificatoria compresa nell'unità d'intervento "VI" di cui alla tavola n°5 del PRIU è destinata ad accogliere i diritti edificatori afferenti le aree FS.
Gli elementi individuati all'art. 3, punto 2 delle N.T.A. e nella tavola n° 0 del Programma di Riqualificazione Urbana (elementi del disegno urbano, SLP massima, dotazione di aree per servizi, mix funzionale) sono prescrittivi per la redazione dei piani attuativi.
Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati.
Quote di S.L.P. comunale generate nell'ambito potranno, altresì, essere trasferite in altri ambiti della Spina Centrale.
L'utilizzo e/o il trasferimento di S.L.P. comunale sono subordinati all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nel quale deve essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio, nonché verificata l'adeguata dotazione di servizi nell'ambito ove vengono collocati i diritti edificatori trasferiti.

NOTE
Le prescrizioni e le indicazioni riferite alle aree comprese nel Programma di Riqualificazione, contenute nelle tavole I, II e III allegate, sono riportate solo al fine di favorire una migliore leggibilità delle caratteristiche e della configurazione d'insieme degli ambiti della Spina 1 ed hanno carattere meramente illustrativo; in caso di incongruenza, prevalgono pertanto le indicazioni contenute nel Programma stesso.

DATI DIMENSIONALI DEL PRIU
Superficie Territoriale (ST) Programma di Riqualificazione Urbana: 164.089 mq
Superficie Territoriale (ST) ambito : 139.416 mq
Superficie Lorda di Pavimento generata (SLP): 78.153 mq
Superficie Lorda di Pavimento realizzabile (SLP): 78.153 mq
Fabbisogno di aree per servizi dell'ambito: 88.889 mq
Fabbisogno di aree per servizi Programma di Riqualificazione Urbana: 101.824 mq
Offerta di aree per servizi del Programma di Riqualificazione Urbana: 106.542 mq (1)

1) L'offerta di servizi prevista nel Programma di Riqualificazione Urbana Spina 1 comprende anche la dotazione di servizi afferente l'ambito 12.9/2 Spina 1 - FS.

[*] Nota variante: id 12, var. n. A12 - Spina 1
[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009
[*] Nota variante: id 312, var. n. A37 - variante urbanistica PRIU spina1 , approvata il 20/07/2006

Ambito 12.9/2 SPINA 1 - FS

PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE INCLUSE NEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRIU) SPINA 1 SOLO AI FINI DELLA LORO SISTEMAZIONE E/O DEL LORO UTILIZZO A SERVIZI PUBBLICI

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):

- per le aree di trasformazione 0,6
- per le sedi stradali esistenti confermate anche nel disegno finale 0,4
- per le aree di trasformazione che mantengono l'uso (ancorchè in sottosuolo) ad impianti ferroviari 0,7/3

SLP per destinazioni d'uso (diritti edificatori realizzabili):
A. Residenza max 50%
B. ASPI (attività commerciali v.artt.3.4A1a, 3.4A1b1 extralimentare, 3.4A2, 3.4A3 e turistico-ricettive v. art.3.2A) min 10%
C. Attività terziarie max 90%

Aree per servizi:
il fabbisogno complessivo (minimo) è determinato dal fabbisogno standard, ex art. 21 L.U.R. (25 mq/ab. per la residenza, 80% della SLP per la destinazione ASPI), e da un fabbisogno aggiuntivo pari al 20% della superficie territoriale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati, il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui detti diritti vengono generati.

PRESCRIZIONI
L'attuazione avviene attraverso piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata o concessione convenzionata ex art. 49, V comma L.U.R.. La SLP massima realizzabile è 10.000 mq.
Vengono trasferiti dall'ambito 4.13/2 SPINA 3 - ODDONE, mq. 2.328 di diritti edificatori di proprietà RFI.
I diritti edificatori generati e quelli trasferiti utilizzano l'area di concentrazione edificatoria specificamente predisposta nell'unità d'intervento "VI" del PRIU, nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche ivi definite e riportate nelle tavole allegate.
La dotazione di servizi è verificata complessivamente all'interno del Programma di Riqualificazione Urbana Spina 1 per entrambi gli ambiti 12.9/1Spina 1-PRIU e 12.9/2 Spina 1 -FS.
Le indicazioni relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo riportate nella tavola II allegata e che riprendono le indicazioni contenute nella tavola 0 del PRIU, sono prescrittive per la redazione dei piani attuativi.
Un terzo (1/3) della SLP generata dalle aree con indice 0,6 mq/mq (corrispondente ad un indice di 0,2 mq/mq) di cui alla tavola I allegata, è destinato ad edilizia convenzionata (residenza agevolata, sovvenzionata, in locazione permanente o temporanea, ecc., ovvero anche altri tipi di insediamenti da immettere sul mercato a prezzi convenzionati).
Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati.

L'utilizzo e/o il trasferimento di S.L.P. comunale sono subordinati all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nel quale deve essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio, nonché verificata l'adeguata dotazione di servizi nell'ambito ove vengono collocati i diritti edificatori trasferiti.
Al fine di assicurare un progetto architettonico e ambientale di qualità deve essere attivata una procedura concorsuale o a questa assimilabile.

NOTE
Le tavole allegate riportano una configurazione d'insieme in cui l'edificato corrisponde alle indicazioni normative e le aree a servizi realizzano gli obiettivi del Piano. Vengono inoltre fornite indicazioni planivolumetriche relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo, alla disposizione, altezza in numero di piani, destinazioni d'uso degli edifici, alla localizzazione delle aree e dei principali servizi ed alla viabilità urbana e distributiva. Dette indicazioni, sono riprese dal PRIU di Spina 1 ed in caso di incongruenza prevalgono quelle ivi contenute.
Gli interventi attuativi coerenti con le suddette indicazioni possono avvenire tramite concessione convenzionata ex art. 49, V comma L.U.R..
In sede di convenzione-programma o convenzione attuativa le destinazioni d'uso sono precisate entro le oscillazioni ammesse dalla presente scheda.
L'individuazione delle aree cui sono attribuiti i diversi indici di edificabilità, contenuta nella tavola I allegata, può variare sulla base degli approfondimenti (di natura patrimoniale e/o progettuale) effettuati in fase attuativa.

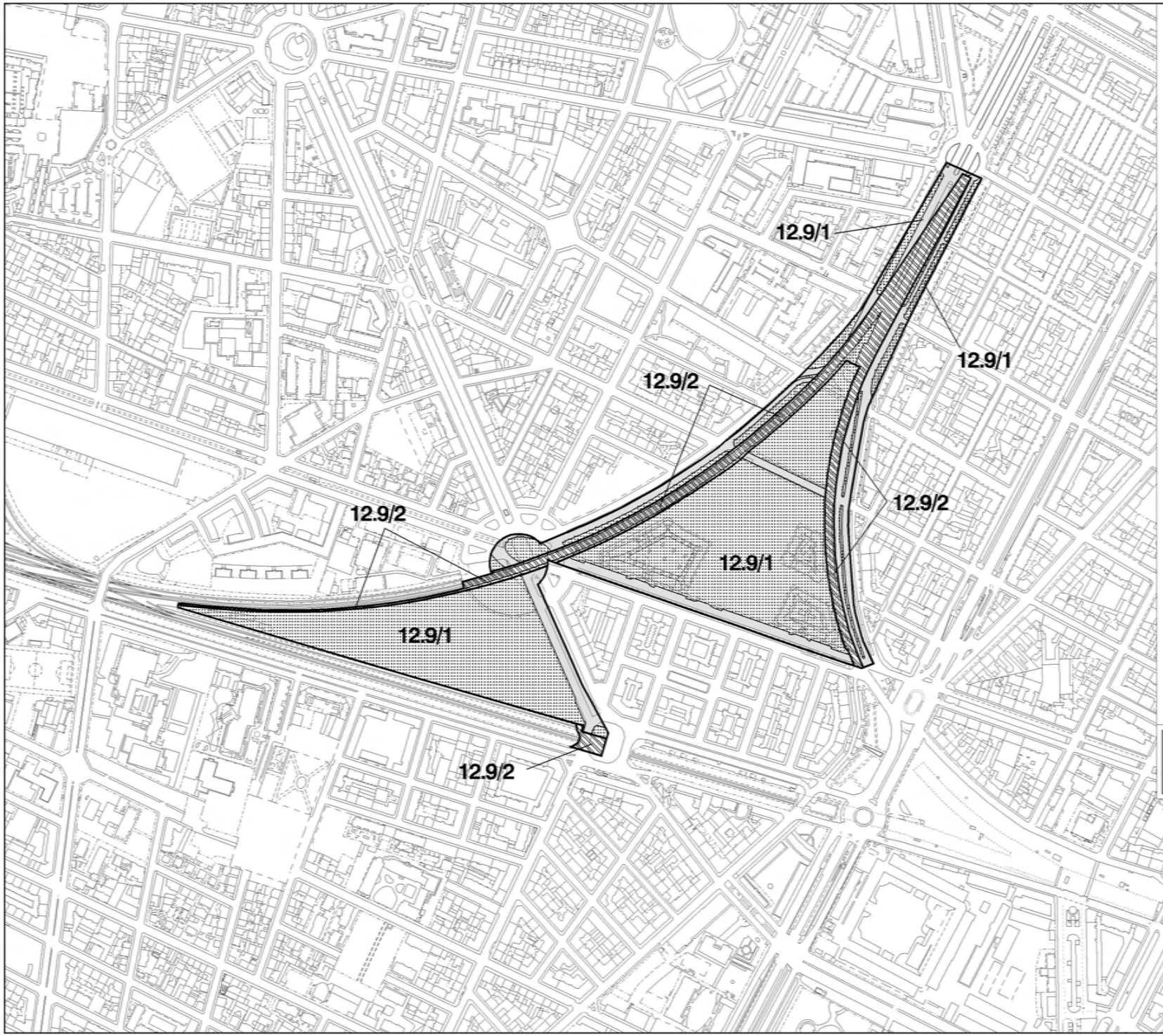
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 24.673 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 7.672 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento massima trasferita (SLP): 2.328 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento massima realizzabile (SLP): 10.000 mq
Stima del fabbisogno di aree per servizi: 12.935 mq (1)
Stima dell'offerta di aree per servizi: 16.241 mq

(1) I servizi dell'ambito sono garantiti nel Programma di Riqualificazione Urbana Spina 1.

[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009

[*] Nota variante: id 312, var. n. A37 - variante urbanistica PRIU spina1 , approvata il 20/07/2006

\spina1\spina1 2006\schede norm\tavola a.dgn 1-17-2006 15:54:32



La Spina Centrale
Spina 1

12.9/1 Spina 1 - PRIU
12.9/2 Spina 1 - FS

TAVOLA I
Indici di edificabilita'

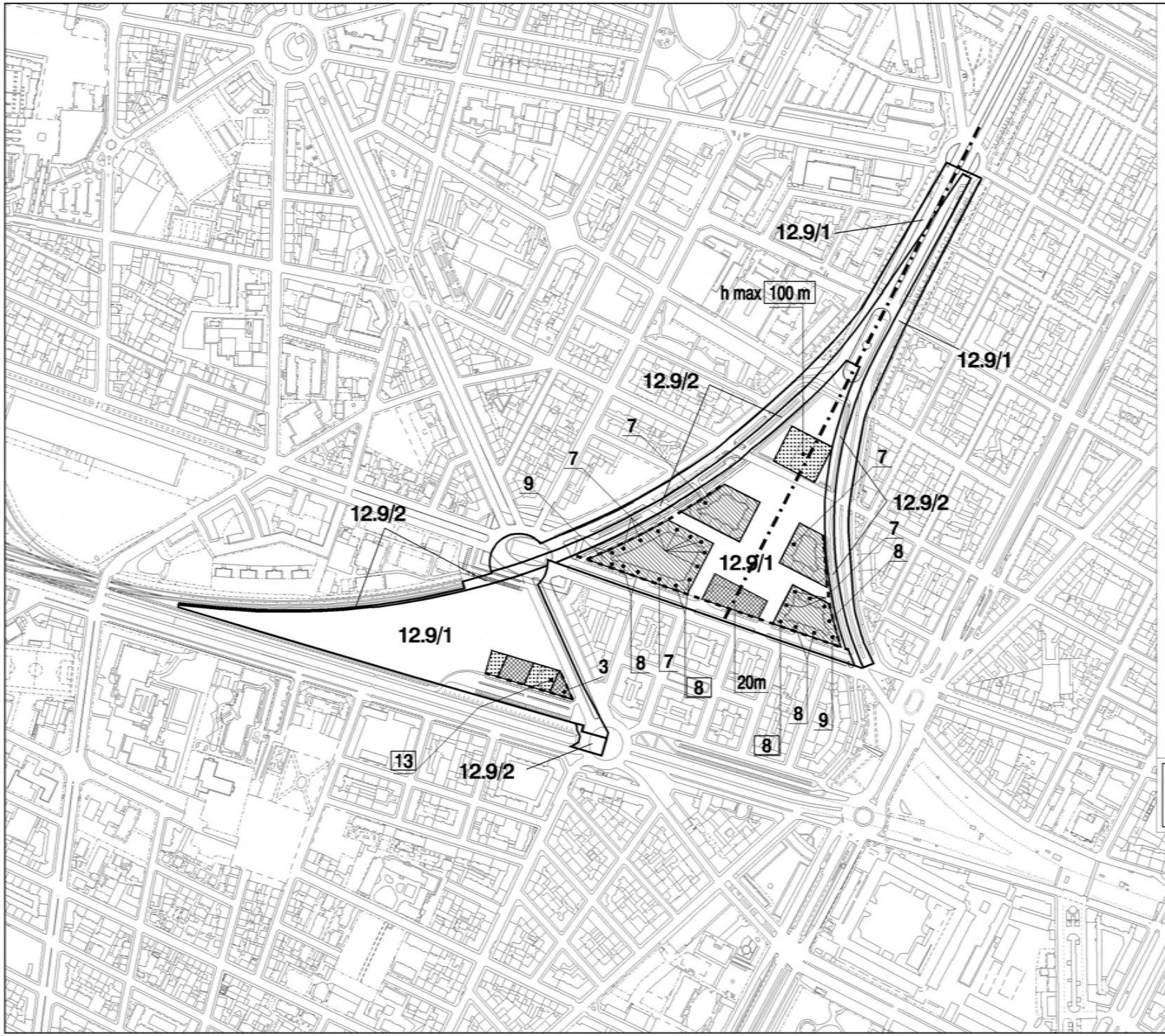
Scala 1:5000

Legenda

- Individuazione ambiti
- Aree con indice 0,6
- Aree con indice 0,4
- Aree con indice 0,7/3

TAVOLA
MODIFICATA

\spina1\spina1 2006\schede norm\tavola o.dgn 1-17-2006 15:36:42



La Spina Centrale

Spina 1

12.9/1 Spina 1 - PRIU
12.9/2 Spina 1 - FS

TAVOLA II

Destinazioni d'uso prevalenti, altezza degli edifici e elementi prescrittivi per la redazione dei piani attuativi

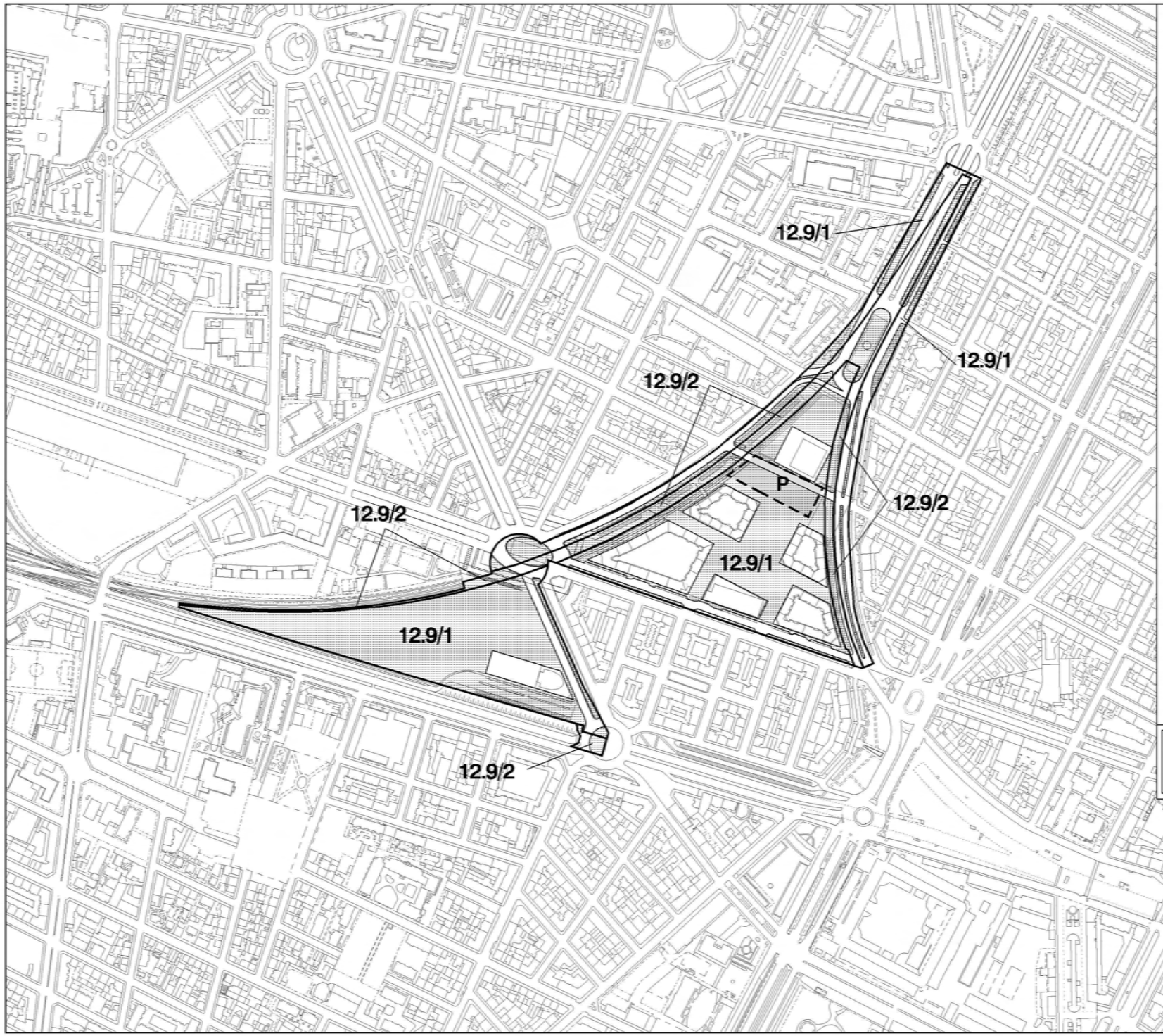
Scala 1:5000

Legenda

- Individuazione ambiti
- Residenza
- Terziario
- ASPI
- Asse viale della Spina
- Allineamento
- X — Numero piani o altezza massima degli edifici
- X — Numero piani o altezza massima degli edifici superiore a quella consentita dal regolamento edilizio

TAVOLA MODIFICATA

\spina1\spina1 2006\schede norm\tavola c.dgn 1-17-2006 16:37:42



La Spina Centrale
Spina 1

12.9/1 Spina 1 - PRIU
12.9/2 Spina 1 - FS

TAVOLA III
Aree per servizi

Scala 1:5000

Legenda

- Individuazione ambiti
- Aree a servizi
- P — Parcheggi pubblici interrati (localizzazione indicativa)

TAVOLA
MODIFICATA

Ambito 8.18/1 SPINA 2 - PR.IN.
AREE COMPRESE NEL PROGRAMMA INTEGRATO (ART. 16 L. 179/92 E DELIBERA CIPE DEL 16/3/1994 PUNTO 5.2), APPROVATO CON ACCORDO DI PROGRAMMA EX LEGGE N° 142 DELL'8/6/1990

All'interno del perimetro dell'ambito indicato nelle tavole allegate vigono i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite nelle tavole n° 3d, 3e e nelle Regole Prescrittive del Programma.
Sono ammesse le altezze degli edifici specificatamente indicate nell'elaborato grafico n° 3e e all'articolo 4 delle Regole Prescrittive, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 delle N.U.E.A.
All'interno del perimetro individuato con specifica grafia sulle tavole allegate alla scheda e sulle tavole prescrittive 3.d e 3.e, vigono le prescrizioni approvate in sede di conferenza di servizi ai sensi dell'art. 9 della Legge 285/2000 e s.m.i.
Nell'ambito viene prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico in sottosuolo, in corrispondenza di Corso Ferrucci angolo via Nino Bixio, con una superficie pari a circa 8.800 mq., che soddisfa il fabbisogno di parcheggi pubblici derivante dalla trasformazione urbanistica dell'Ambito 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa.

NOTE
Le prescrizioni e le indicazioni riferite alle aree comprese nel Programma Integrato, contenute nelle tavole I, II e III allegate, sono riportate solo al fine di favorire una migliore leggibilità delle caratteristiche e della configurazione d'insieme degli ambiti della Spina 2 ed hanno carattere meramente illustrativo; in caso di incongruenza, prevalgono pertanto le indicazioni contenute nel Programma stesso.
Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati.
Quote di S.L.P. comunale generate nell'ambito potranno, altresì, essere trasferite in altri ambiti della Spina Centrale.
L'utilizzo e/o il trasferimento di S.L.P. comunale sono subordinati all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nel quale deve essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio, nonché verificata l'adeguata dotazione di servizi nell'ambito ove vengono collocati i diritti edificatori trasferiti.

DATI DIMENSIONALI DEL PRIN
Superficie Territoriale (ST): 172.451 mq
Superficie Lorda di Pavimento generata dall'Ambito (SLP): 91.200 mq
Superficie Lorda di Pavimento trasferita nell'Ambito (SLP) 3.132 mq
Attrezzature di Interesse Generale 15.000 mq
Superficie Lorda di Pavimento complessiva (SLP): 109.332 mq
Fabbisogno di aree per servizi: 97.334 mq

Lista allegati 10950_allegati_zut_8_18_1_SPINA_2_PRIN.pdf
[*] Nota variante: id 20, var. n. A20 - Spina 2
[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009
[*] Nota variante: id 281, spina2 variazione al prg ai sensi dell'articolo 17 comma 8 l.u.r. , approvata il 27/06/2005 , mecc. 0503023/009
[*] Nota variante: id 256, var. n. A36 - Modifica Accordo di Programma PRIN Spina2 , approvata il 19/05/2011
[*] Nota variante: id 544, var. n. A49 - ambito 8.18/1 spina 2 prin - centro congressi ex westinghouse , approvata il 24/07/2014

Ambito 8.18/2 Spina 2 - LE NUOVE

L'utilizzazione edificatoria massima dell'ambito è pari alla S.L.P. esistente.
S.L.P. per destinazioni d'uso (diritti realizzabili nell'ambito):
A. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20 %
M. Attrezzature di Interesse Generale (art. 3 punto 7 lettere f, z, u) min 80 %

Aree per servizi:
il fabbisogno complessivo (minimo) è determinato dal fabbisogno standard, ex art. 21 L.U.R. e s.m.i. (80% della SLP per la destinazione ASPI e per le Attrezzature di Interesse Generale, secondo quanto previsto dall'art. 19 comma 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente) e da un fabbisogno aggiuntivo pari al 20% della superficie territoriale.

PRESCRIZIONI
L'attuazione avviene attraverso piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata e/o progetti di opera pubblica.
Le indicazioni relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo, riportate nelle tavole allegate sono prescrittive per la redazione dei piani attuativi o dei progetti di opera pubblica.
Con riferimento ai corpi di fabbrica principali delle Carceri Nuove insistenti sull'ambito, caratterizzati da interesse documentario, si precisa che gli interventi attuativi dovranno essere preventivamente sottoposti al parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali di cui all'art. 91 bis della L.U.R. nonchè a quello della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte.
Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale.
Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati.
L'utilizzo e/o il trasferimento di S.L.P. comunale sono subordinati all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nel quale deve essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio, nonchè verificata l'adeguata dotazione di servizi nell'ambito ove vengono collocati i diritti edificatori trasferiti.

NOTE
In sede attuativa le destinazioni d'uso sono precisate entro le oscillazioni ammesse dalla presente scheda.
[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009

[*] Nota variante: id 365, var. n. 181 - ambito 8.18 / 2 spina 2 , approvata il 29/06/2009 , mecc. 0903242/009

Ambito 8.18/3 SPINA 2 - PORTA SUSA

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):
per le aree di trasformazione 0,6
per le sedi stradali esistenti confermate anche nel disegno finale 0,4
per le aree di trasformazione che mantengono l'uso (ancorchè in sottosuolo) ad impianti ferroviari 0,7/3

SLP per destinazioni d'uso (diritti realizzabili nell'ambito):
A. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 10 % (ad esclusione delle attività commerciali di tipo A1) c) di cui all'art.3 punto 4 delle NUEA)
B. Attività terziarie max 90 %
E' trasferita nell'ambito una quota di S.L.P. comunale pari a mq. 21.750 dai seguenti ambiti:
4.13/2 SPINA 3 - ODDONE mq. 10.238
5.10/3 SPINA 4 - FS1 mq. 1.875
5.10/8 SPINA 4 - BREGLIO mq. 9.637

Aree per servizi:
il fabbisogno complessivo (minimo) è determinato dal fabbisogno standard, ex art. 21 L.U.R. (80% della SLP per la destinazione ASPI e terziario), e da un fabbisogno aggiuntivo pari al 20% della superficie territoriale.
Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui detti diritti vengono generati.

PRESCRIZIONI GENERALI PER L'AMBITO
L'attuazione può avvenire, anche in assenza di Studio Unitario d'Ambito, attraverso piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata o permesso convenzionato ex art. 49, V comma L.U.R., riferito almeno ad una delle Unità Minime di Intervento individuate nella Tav. II allegata alla scheda.
Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori limitate capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale.
L'utilizzo e/o il trasferimento di ulteriori quote di S.L.P. comunale e di proprietà RFI (max 2% della S.L.P. prevista nell'ambito), in/da altri ambiti della Spina Centrale, è subordinato all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nel quale deve essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio, nonché verificata l'adeguata dotazione di servizi nell'ambito ove vengono collocati i diritti edificatori trasferiti.
I diritti edificatori trasferiti assumono le destinazioni d'uso dell'ambito in cui vengono utilizzati.
Un terzo (1/3) della SLP generata dalle aree con indice 0,6 mq/mq (corrispondente ad un indice di 0,2 mq/mq) di cui alla tavola I allegata, è destinato ad edilizia convenzionata (residenza agevolata, sovvenzionata, in locazione permanente o temporanea, ecc., ovvero anche altri tipi di insediamenti da immettere sul mercato a prezzi convenzionati).
La quota di 1/3 della SLP generata dalle aree di proprietà RFI con indice 0,6 mq/mq (corrispondente ad un indice di 0,2 mq/mq) destinata ad edilizia convenzionata verrà garantita nell'ambito 4.13/2 Spina 3 Oddone.
La quota di 1/3 della SLP generata dalle aree di proprietà della Città, con indice 0,6 mq/mq (corrispondente ad un indice di 0,2 mq/mq) viene garantita nell'Ambito 8.18/1 Spina 2 PRIN.

Al fine di assicurare un progetto architettonico e ambientale di qualità deve essere attivata una procedura concorsuale o a questa assimilabile, estesa all'intero ambito o all'Unità Minima di Intervento.
Le indicazioni relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo, riportate nelle tavole allegate sono prescrittive per la redazione dei piani attuativi.
Le tavole allegate riportano una configurazione d'insieme in cui l'edificato corrisponde alle indicazioni normative e le aree a servizi realizzano gli obiettivi del Piano. Vengono, inoltre, fornite indicazioni planivolumetriche relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo, alla disposizione, altezza in numero di piani, destinazioni d'uso degli edifici, alla localizzazione delle aree e dei principali servizi ed alla viabilità urbana e distributiva. Gli interventi attuativi coerenti con le suddette indicazioni possono avvenire tramite permessi di costruire convenzionati ex art. 49, V comma L.U.R..
Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla redazione di un progetto architettonico unitario di massima, riferito alla singola Unità Minima di Intervento, che ne individui gli elementi prescrittivi (altezza e n. dei piani, fili edilizi, mix funzionali, ecc.), coerentemente con le altre indicazioni dell'ambito. Il progetto unitario è costituito da planimetrie, profili e sezioni in scala 1:200 ed approfondimenti in scala adeguata.
Le aree a cui sono attribuiti i diversi indici di edificabilità, individuate nella tavola I allegata, potrebbero subire lievi variazioni sulla base degli approfondimenti (di natura patrimoniale e/o progettuale) effettuati in fase attuativa.
I due edifici a torre dovranno relazionarsi con l'intorno urbano, prevedendo al piede degli stessi o comunque all'interno delle relative aree fondiarie, la collocazione di attività e servizi privati atti a realizzare una buona integrazione urbana dei nuovi insediamenti, nei limiti quantitativi attribuiti ad ogni singola UMI. Al fine di assicurare una adeguata connessione fra spazi e funzioni collocati ai due lati del viale della Spina, dovrà essere progettualmente prevista la possibilità di realizzare una passerella pedonale aerea di uso pubblico.
I contenuti dell'analisi di compatibilità ambientale redatta ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98 e allegata alla deliberazione n. mecc. 2005-12148/009 del 13/02/2006 di approvazione definitiva della variante n. 124, integrata in esito agli ulteriori approfondimenti condotti, hanno valore prescrittivo. In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere presentato apposito documento di VAS comprensivo della fase di screening.
Per gli edifici delle UMI I e II l'altezza massima è fissata in 150 metri. Dal computo dell'altezza delle fronti sono esclusi i piani tecnici e per la sicurezza, comunque collocati nello sviluppo verticale dell'edificio, nonché gli spessori degli orizzontamenti eccedenti i 30 cm, finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, dell'isolamento acustico, delle caratteristiche bioclimatiche e della sicurezza. In ogni caso, l'altezza competente all'edificio, comprensiva di tali volumi e spessori tecnici, non deve superare del 15% quella massima sopra indicata.
Per gli stessi edifici, tenuto conto dell'elevata incidenza dei connettivi orizzontali e verticali in relazione alle particolari prescrizioni tecniche e di sicurezza, la SLP è calcolata al netto dei vani scala di uso comune, vani corsa degli impianti di sollevamento e/o diretti al superamento delle barriere architettoniche con i relativi sbarchi e spazi connettivi di distribuzione dagli impianti stessi purché di uso comune e per la sicurezza, intercapedini tecnologiche finalizzate al conseguimento del risparmio energetico e al miglioramento bioclimatico. Ai fini di verificare il rispetto della SLP massima realizzabile, alla SLP così calcolata è applicata una maggiorazione forfettaria del 15%.

La corretta e puntuale applicazione di tali disposizioni è verificata in sede di ***S***trumento Urbanistico Esecutivo.
Le sopraindicate disposizioni prevalgono su quelle eventualmente in contrasto riportate nel Regolamento Edilizio, che restano applicabili per ogni altro aspetto.

PARCHEGGI PUBBLICI
Lo standard urbanistico è in parte soddisfatto con l'offerta dei seguenti parcheggi pubblici:
il parcheggio già realizzato di corso Bolzano (mq. 9.900);
il parcheggio del mezzanino del passante posto a sud (mq. 2.788);
il parcheggio interrato di corso Galileo Ferraris, nel tratto compreso tra corso Matteotti e via Bertolotti (mq. 10.500);

I parcheggi pubblici interrati ancora da reperire potranno essere realizzati in aree adiacenti all'ambito, anche nel sottosuolo della viabilità pubblica.

Il fabbisogno di parcheggi pubblici derivante dalla trasformazione urbanistica viene soddisfatto nell'ambito 8.18/1 Spina 2 - PR.IN. con la realizzazione di un parcheggio pubblico in sottosuolo, di superficie pari a circa 8.800 mq, in corrispondenza di Corso Ferrucci angolo via Nino Bixio.

EDIFICIO A TORRE POSTO AD OVEST DEL VIALE DELLA SPINA CENTRALE (UMI I)
Nell'edificio a torre, posto ad ovest del viale della Spina Centrale, è prevista la realizzazione di complessivi mq. 50.000 di SLP. La destinazione è terziaria con l'ammissione di un massimo di 5.000 mq e un minimo di 2.000 mq. di SLP destinata ad ASPI. A richiesta della città potranno essere realizzati ulteriori servizi pubblici in regime di convenzionamento (asilo nido, sala conferenze ecc.) ad integrazione dei servizi sopra richiamati.
Con l'avvio di tale trasformazione dovrà essere realizzata una quota minima di parcheggi pubblici pari a mq 8.800.
È ammessa la possibilità di anticipare i lavori preordinati all'edificazione (scavi, diaframmi, etc.) che potranno essere autorizzati prima dell'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo previa sottoscrizione di apposito Atto Unilaterale d'Obbligo ove siano definite le modalità di detti lavori e previste apposite garanzie fidejussorie anche a copertura dell'eventuale ripristino delle condizioni originarie del sito.

NUOVA STAZIONE DI PORTA SUSA (UMI III)
È consentita la realizzazione anticipata del fabbricato di stazione e delle attività connesse rispetto alla trasformazione dell'ambito.
Tale intervento è subordinato alla disciplina del procedimento di cui all'art. 81 del D.P.R. 616/77 e s.m.i..

EDIFICIO A TORRE POSTO AD EST DEL VIALE DELLA SPINA CENTRALE (UMI II)
Prima del rilascio del permesso di costruire dell'Unità Minima di Intervento II è prescritta la cessione di tutte le aree a servizi a raso dell'ambito, tra cui gli immobili delle O.G.R. e la realizzazione di una quota minima di parcheggi pubblici pari a 7.000 mq.

COMPLESSO DI EDIFICI PROSPETTANTI PIAZZA XVIII DICEMBRE (UMI IV)
E' previsto il restauro e la riqualificazione dell'edificio storico della stazione di Porta Susa. E' prevista altresì la realizzazione di un nuovo edificio a chiusura della piazza, fronteggiante il viale della Spina, collegantesi, mediante un edificio a portico, con la stazione esistente. Tale edificio dovrà essere opportunamente inserito nel contesto urbano circostante. L'intervento dovrà garantire una quota minima di parcheggi pubblici pari a mq. 4.700.
Prima del rilascio del permesso di costruire è prevista la cessione di tutte le aree a servizi a raso dell'ambito, tra cui gli immobili delle O.G.R..

NOTA
Con riferimento ai corpi di fabbrica principali delle O.G.R. insistenti nell'ambito, caratterizzati da interesse documentario, si precisa che gli interventi attuativi dovranno essere preventivamente sottoposti al parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali di cui all'art. 91 bis della L.U.R.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 178.439 mq.
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 81.268 mq.
Stima della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile (SLP): 103.018 mq.
Stima del fabbisogno di aree per servizi: 118.102 mq.

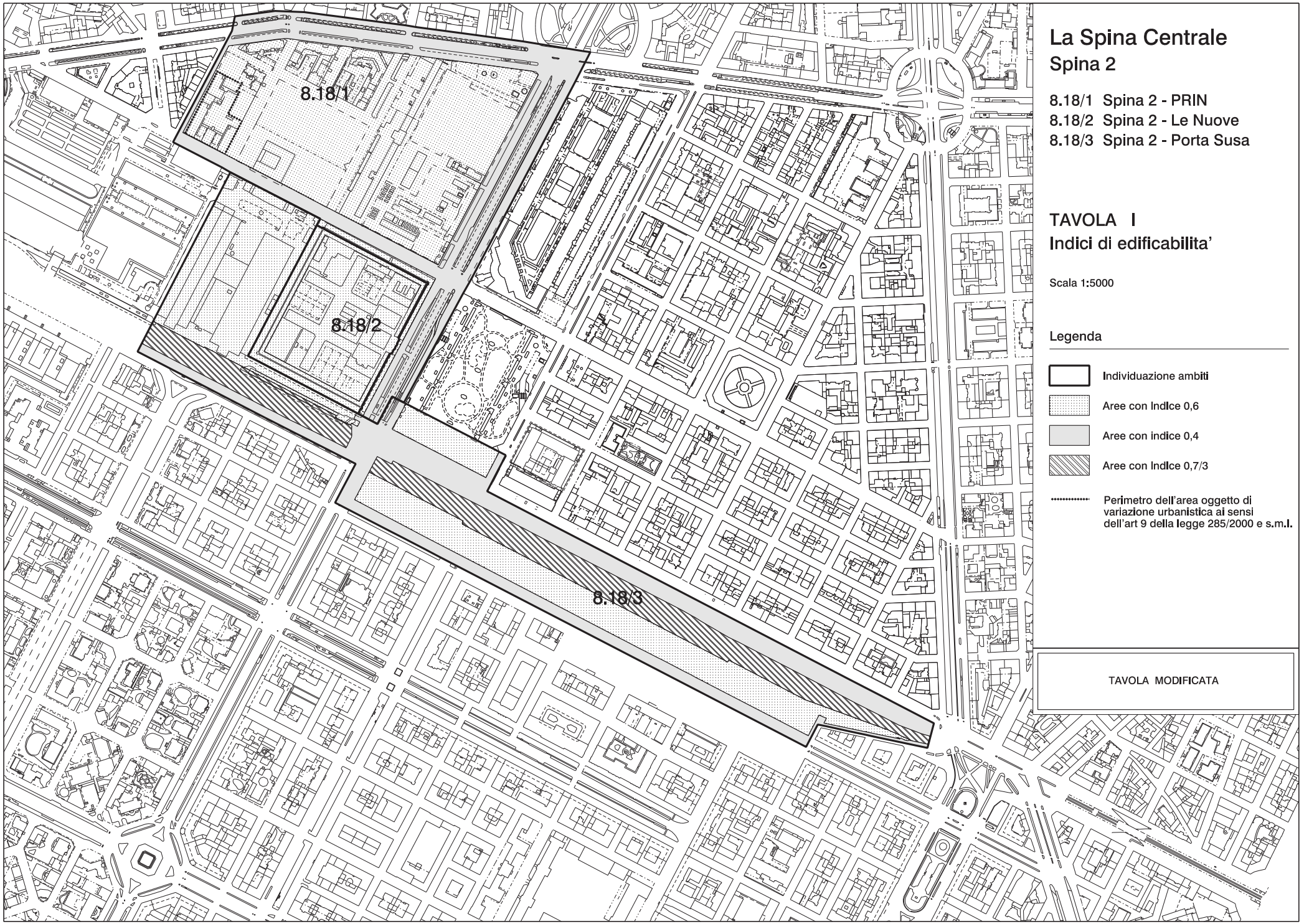
Lista allegati 10899_515_AP_elab_sp2_10_tavola_c_var2012V8.pdf

[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009

[*] Nota variante: id 282, var. n. 124 - spina2 ambito 8.18/3 porta susa , approvata il 13/02/2006 , mecc. 0512148/009

[*] Nota variante: id 341, var. n. 164 - variante parziale. spina 2 8.18/3. Porta susa , approvata il 10/09/2008 , mecc. 0803474/009

[*] Nota variante: id 515, Ambito 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa , approvata il 21/01/2013 , mecc. 1207732/009



La Spina Centrale
Spina 2

8.18/1 Spina 2 - PRIN
8.18/2 Spina 2 - Le Nuove
8.18/3 Spina 2 - Porta Susa

TAVOLA I
Indici di edificabilita'

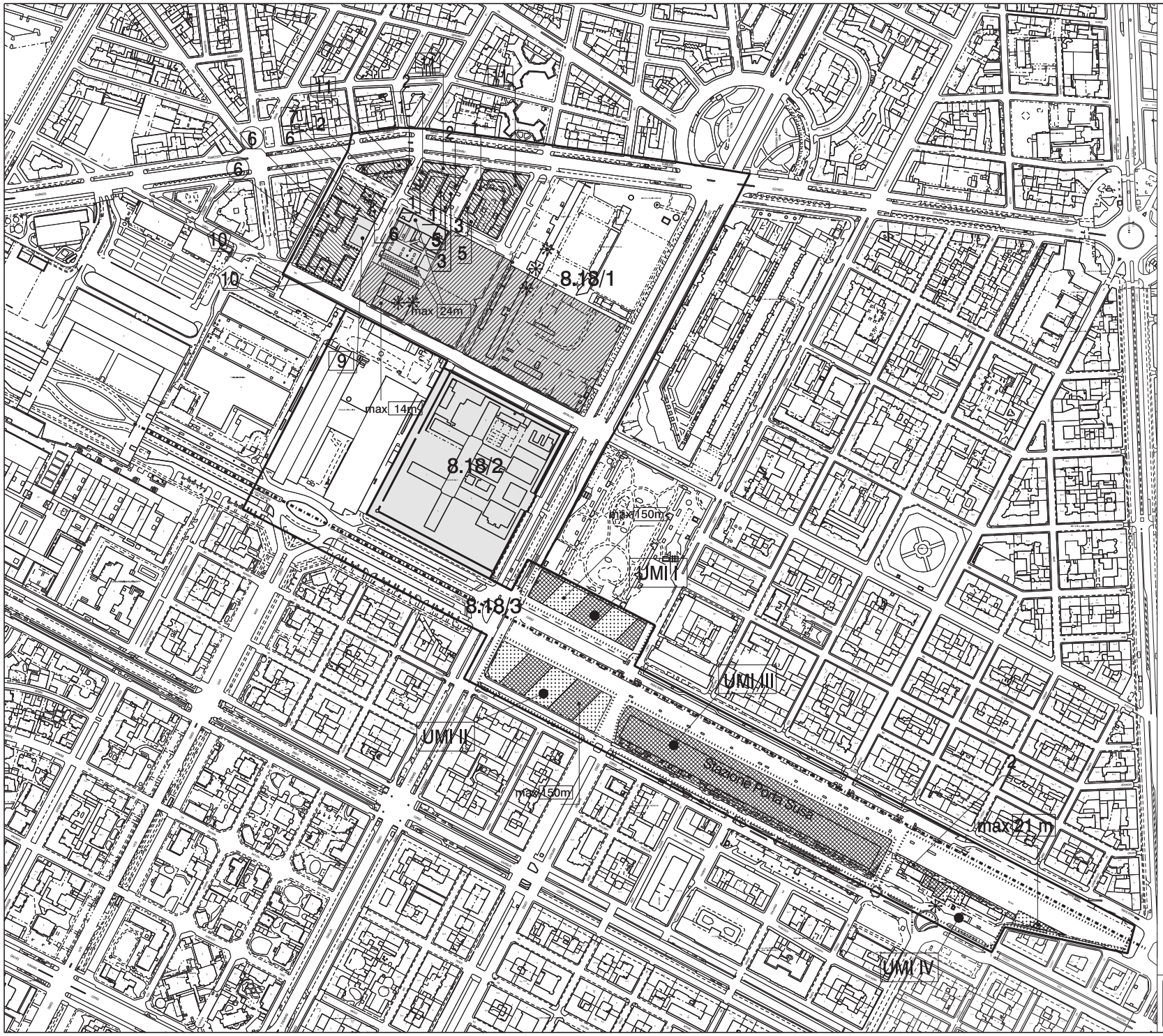
Scala 1:5000

Legenda

- Individuazione ambiti
- Aree con Indice 0,6
- Aree con indice 0,4
- Aree con Indice 0,7/3
- Perimetro dell'area oggetto di variazione urbanistica ai sensi dell'art 9 della legge 285/2000 e s.m.i.

TAVOLA MODIFICATA

\spina2\spina2 2013\sp213tavola.dgn



La Spina Centrale

Spina 2

8.18/1 Spina 2 - PRIN
8.18/2 Spina 2 - Le Nuove
8.18/3 Spina 2 - Porta Susa

TAVOLA II

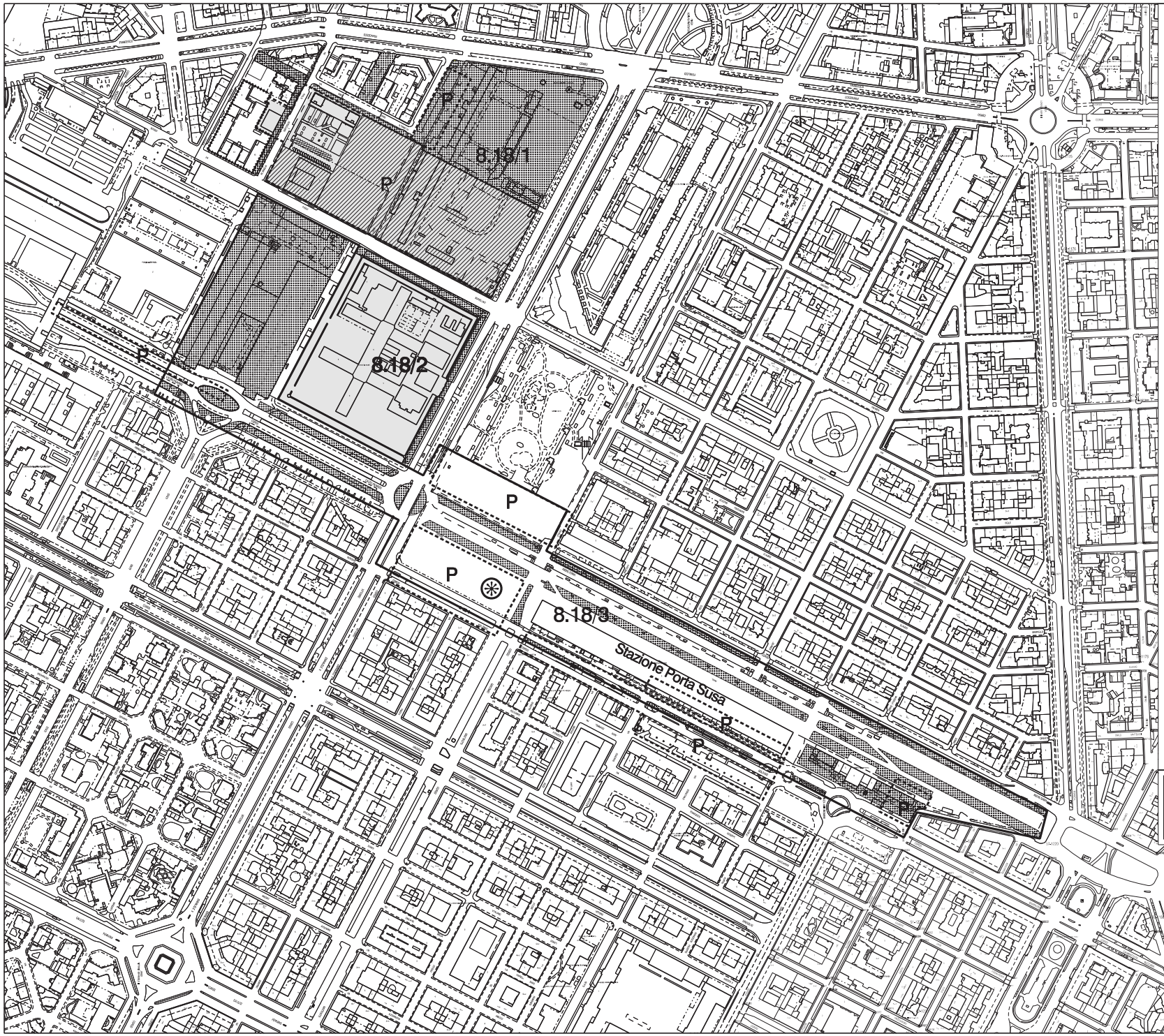
Destinazioni d'uso prevalenti, altezza degli edifici e elementi prescrittivi per la redazione dei piani attuativi

Scala 1:5000

- Individuazione ambiti
- Art. 21 , 22 della L.U.R e ASPI
- Residenza con sagoma indicativa degli edifici
- Terziario con sagoma indicativa degli edifici
- ASPI con sagoma indicativa degli edifici
- Attrezzature di Interesse generale con sagoma indicativa degli edifici
- Asse viale della Spina
- Allineamento
- UMI — Unita' minima d'Intervento
- * — Edificio da conservare
- ** — Edificio tutelato ai sensi del D. Lgs 42/2004
- *** — Immobile oggetto di Interesse ai sensi del D. Lgs 42/2004
- X — Numero piani o altezza massima degli edifici
- [X] — Numero piani o altezza massima degli edifici superiore a quella consentita dal regolamento edilizio
- (X) — Numero piani degli edifici
- ⬠X — Numero piani degli edifici superiore a quello consentito dal regolamento edilizio
- Perimetro dell'area oggetto di variazione urbanistica ai sensi dell'art 9 della legge 285/2000 e s.m.i.

TAVOLA MODIFICATA

\spina2\spina2013\sp213avdb.dgn



La Spina Centrale
Spina 2

8.18/1 Spina 2 - PRIN
8.18/2 Spina 2 - Le Nuove
8.18/3 Spina 2 - Porta Susa

TAVOLA III
Aree per servizi

Scala 1:5000

Legenda

- Individuazione ambiti
- Aree a servizi (Indicativa)
- Attrezzature di Interesse generale
- P — Parcheggi pubblici interrati (localizzazione indicativa)
- Area oggetto di Asta pubblica e successivo SUE
- Perimetro dell'area oggetto di variazione urbanistica ai sensi dell'art 9 della legge 285/2000 e s.m.i.
- ⊛ Area all'interno della quale dovranno essere reperiti spazi di uso pubblico di relazione con l'intorno urbano

TAVOLA MODIFICATA

Ambito 4.13/1 SPINA 3 - PRIU
PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (ART. 2, COMMA 2, L. 179/'92; D.M. 21 DICEMBRE 1994 E S.M.I.) APPROVATO CON ACCORDO DI PROGRAMMA EX LEGGE N° 142 DELL'8/6/1990

All'interno del perimetro individuato nelle tavole allegate vigono i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite nei seguenti elaborati del PRIU: tavv. n. 3 e n. 7 dell'elaborato A.2; tab. n. 5 e tab. n. 6 dell'elaborato A.1; tavv. n. C/6a, n. c/7a tavv. n. C/6b, n. c/7b; tavv. n. D1/3, n. D3.5, n. D3.8, n. D4/1; tavv. n. E5, n. E7, tavv. n. F5, F7; tavv. n. G-b3, n. G-b5; tavv. H5, H6; tavv. n. L5.1, n. L8; Norme Tecniche di Attuazione. Un terzo (1/3) della SLP generata dalle aree con indice 0,6 mq/mq (corrispondente ad un indice di 0,2 mq/mq) di cui alla tavola 2 dell'elaborato A.2 del PRIU, è destinato ad edilizia convenzionata (residenza agevolata, sovvenzionata, in locazione permanente o temporanea, ecc., ovvero anche altri tipi di insediamenti da immettere sul mercato a prezzi convenzionati). Sono ammesse le altezze degli edifici specificatamente indicate nei precedenti elaborati del PRIU, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 delle N.U.E.A. Gli elementi individuati all'art. 4, punto 2 delle N.T.A. e nella tavola n° 3 dell'elaborato A.2 del Programma di Riqualificazione Urbana (elementi del disegno urbano, SLP massima, dotazione di aree per servizi, mix funzionale) sono prescrittivi per la redazione dei piani attuativi. Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati. Quote di S.L.P. comunale generate nell'ambito potranno, altresì, essere trasferite in altri ambiti della Spina Centrale .L'utilizzo e/o il trasferimento di S.L.P. comunale sono subordinati all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nel quale deve essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio, nonché verificata l'adeguata dotazione di servizi nell'ambito ove vengono collocati i diritti edificatori trasferiti. All'interno del perimetro individuato con specifica grafia sulle tavole allegate alla scheda, vigono le prescrizioni approvate in sede di conferenza di servizi ai sensi della L.285/00 e s.m.i.

NOTE
Le prescrizioni e le indicazioni riferite alle aree comprese nel Programma di Riqualificazione, contenute nelle tavole I, II e III allegate, sono riportate solo al fine di favorire una migliore leggibilità delle caratteristiche e della configurazione d'insieme degli ambiti della Spina 3 ed hanno carattere meramente illustrativo; in caso di incongruenza, prevalgono pertanto le indicazioni contenute nel Programma stesso.

DATI DIMENSIONALI DEL PRIU
Superficie Territoriale (ST): 1.002.956 mq
Superficie Lorda di Pavimento generata (SLP): 585.542 mq
Superficie Lorda di Pavimento realizzabile (SLP): 585.542 mq
Fabbisogno di aree per servizi: 627.216 mq

[*] Nota variante: id 32, var. n. 3 - C.so Umbria , approvata il 20/07/1998 , mecc. 9805303/009
[*] Nota variante: id 13, var. n. A13 - Spina 3
[*] Nota variante: id 198, var. n. A28 - Spina 3 - 1° modifica
[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009
[*] Nota variante: id 199, var. n. A29 - Spina 3 - 2° modifica
[*] Nota variante: id 291, ZUT 4.13/1 Spina 3 PRIU - Villaggio Media Vitali , approvata il 13/04/2005

Ambito 4.13/2 SPINA 3 - ODDONE

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):

- per le aree di trasformazione 0,6
- per le sedi stradali esistenti confermate anche nel disegno finale 0,4
- per le aree di trasformazione che mantengono l'uso (ancorchè in sottosuolo) ad impianti ferroviari 0,7/3

SLP per destinazioni d'uso (diritti realizzabili nell'ambito):
A. Residenza min 40 %
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%
C. Terziario e H. Eurotorino max 40

Aree per servizi:
il fabbisogno complessivo (minimo) è determinato dal fabbisogno standard, ex art. 21 L.U.R. (25 mq/ab. per la residenza, 80% della SLP per la destinazione ASPI e Terziario; per la destinazione d'uso Eurotorino il fabbisogno per servizi minimo è quello previsto dall'art. 21 L.U.R. per ogni singola tipologia di insediamento), e da un fabbisogno aggiuntivo pari al 20% della superficie territoriale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati, il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui detti diritti vengono generati.

PRESCRIZIONI
L'attuazione avviene attraverso piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata o concessione convenzionata ex art. 49, V comma L.U.R.
Le indicazioni relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo, riportate nelle tavole allegate sono prescrittive per la redazione dei piani attuativi.

Un terzo (1/3) della SLP generata dalle aree con indice 0,6 mq/mq (corrispondente ad un indice di 0,2 mq/mq) di cui alla tavola I allegata, è destinato ad edilizia convenzionata (residenza agevolata, sovvenzionata, in locazione permanente o temporanea, ecc., ovvero anche altri tipi di insediamenti da immettere sul mercato a prezzi convenzionati). La quota di un terzo (1/3) della SLP generata dalle aree di proprietà RFI nell'ambito 8.18/3 Spina2 - Porta Susa con indice 0,6 mq/mq di edilizia convenzionata viene garantita nel presente ambito.

E' consentito il trasferimento dall'ambito 13.2/A NIZZA di diritti edificatori di proprietà di Ferrovie sino ad un massimo di 3500 mq di SLP.
Una quota dei diritti edificatori, fino ad un massimo di 2.328 mq di SLP, generati dalle aree di proprietà RFI, è trasferita nell'ambito 12.9/2 Spina 1 - FS.
Vengono trasferiti nell'ambito 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa i diritti edificatori di proprietà comunali pari a mq. 10.238. Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati.

Quote di S.L.P. comunale generate nell'ambito potranno, altresì, essere trasferite in altri ambiti della Spina Centrale.
L'utilizzo e/o il trasferimento di S.L.P. comunale e della società Ferrovie sono subordinati all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nel quale deve essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio, nonché verificata l'adeguata dotazione di servizi nell'ambito ove vengono collocati i diritti edificatori trasferiti.
I diritti edificatori trasferiti assumono le destinazioni d'uso dell'ambito in cui vengono utilizzati.
E' prevista la realizzazione di una fermata ferroviaria Dora in corrispondenza di piazza Baldissera.
Con la realizzazione del passante ferroviario sono realizzabili parcheggi interrati a nord e a sud di piazza Baldissera.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA
Numero max di piani:

- 5 fuori terra per i fronti che prospettano sul proseguimento di via Ceva, sull'asse interno est-ovest e su via Savigliano
- 7 fuori terra per i restanti fronti

NOTE
In sede di convenzione-programma o convenzione attuativa le destinazioni d'uso sono precisate entro le oscillazioni ammesse dalla presente scheda.
L'individuazione delle aree cui sono attribuiti i diversi indici di edificabilità, contenuta nella tavola I allegata, può variare sulla base degli approfondimenti (di natura patrimoniale e/o progettuale) effettuati in fase attuativa.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 143.067 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 62.213 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento trasferita (SLP): 12.566 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile (SLP): 49.647 mq
Stima del fabbisogno di aree per servizi: 67.046 mq

[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009

[*] Nota variante: id 199, var. n. A29 - Spina 3 - 2° modifica

[*] Nota variante: id 282, var. n. 124 - spina2 ambito 8.18/3 porta susa , approvata il 13/02/2006 , mecc. 0512148/009

[*] Nota variante: id 312, var. n. A37 - variante urbanistica PRIU spina1 , approvata il 20/07/2006

[*] Nota variante: id 525, var. n. 291 - scalo vallino - piazza nizza , approvata il 30/07/2015 , mecc. 201503099

Ambito 4.13/3 SPINA 3 - METEC

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):

- per le aree di trasformazione: 0,6
- per le sedi stradali esistenti confermate anche nel disegno finale: 0,4
- per le aree di trasformazione che mantengono l'uso (ancorchè in sottosuolo) ad impianti ferroviari: 0,7/3

SLP per destinazioni d'uso (diritti realizzabili nell'ambito):
A. Residenza: min 80 %
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese: max 20 %

Aree per servizi:
il fabbisogno complessivo (minimo) è determinato dal fabbisogno standard, ex art. 21 L.U.R. (25 mq/ab. per la residenza, 80% della SLP per la destinazione ASPI), e da un fabbisogno aggiuntivo pari al 20% della superficie territoriale. . Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati, il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui detti diritti vengono generati.

PRESCRIZIONI
L'attuazione avviene attraverso piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata o concessione convenzionata ex art. 49, V comma L.U.R. .
Le indicazioni relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo, riportate nelle tavole allegate sono prescrittive per la redazione dei piani attuativi.
Un terzo (1/3) della SLP generata dalle aree con indice 0,6 mq/mq (corrispondente ad un indice di 0,2 mq/mq) di cui alla tavola I allegata, è destinato ad edilizia convenzionata (residenza agevolata, sovvenzionata, in locazione permanente o temporanea, ecc., ovvero anche altri tipi di insediamenti da immettere sul mercato a prezzi convenzionati).
Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati.
Quote di S.L.P. comunale generate nell'ambito potranno, altresì, essere trasferite in altri ambiti della Spina Centrale.
L'utilizzo e/o il trasferimento di S.L.P. comunale sono subordinati all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nel quale deve essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio, nonché verificata l'adeguata dotazione di servizi nell'ambito ove vengono collocati i diritti edificatori trasferiti.
I diritti edificatori trasferiti assumono le destinazioni d'uso dell'ambito in cui vengono utilizzati.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA
Allineamenti: via Macerata, corso Umbria.
Numero max di piani:6 fuori terra per l'edificio su corso Umbria, 13 fuori terra per l'edificio con tipologia a torre in corso Umbria angolo via Macerata, 4 fuori terra su via Caserta

NOTE
In sede di convenzione-programma o convenzione attuativa le destinazioni d'uso sono precisate entro le oscillazioni ammesse dalla presente scheda.
L'individuazione delle aree cui sono attribuiti i diversi indici di edificabilità, contenuta nella tavola I allegata, può variare sulla base degli approfondimenti (di natura patrimoniale e/o progettuale) effettuati in fase attuativa.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 14.515 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 8240 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile (SLP): 8240 mq
Stima del fabbisogno di aree per servizi: 9.068 mq
[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009

Ambito 4.13/4 SPINA 3 - TREVISO

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):
- per le aree di trasformazione 0,6
- per le sedi stradali esistenti confermate anche nel disegno finale 0,4
- per le aree di trasformazione che mantengono l'uso (ancorchè in sottosuolo) ad impianti ferroviari 0,7/3

SLP per destinazioni d'uso (diritti realizzabili nell'ambito):
A. Residenza min 80 %
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20 %

Aree per servizi:
il fabbisogno complessivo (minimo) è determinato dal fabbisogno standard, ex art. 21 L.U.R. (25 mq/ab. per la residenza, 80% della SLP per la destinazione ASPI), e da un fabbisogno aggiuntivo pari al 20% della superficie territoriale.

PRESCRIZIONI
L'attuazione avviene attraverso piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata o concessione convenzionata ex art. 49, V comma L.U.R. .
Le indicazioni relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo, riportate nelle tavole allegate sono prescrittive per la redazione dei piani attuativi.
Un terzo (1/3) della SLP generata dalle aree con indice 0,6 mq/mq (corrispondente ad un indice di 0,2 mq/mq) di cui alla tavola I allegata, è destinato ad edilizia convenzionata (residenza agevolata, sovvenzionata, in locazione permanente o temporanea, ecc., ovvero anche altri tipi di insediamenti da immettere sul mercato a prezzi convenzionati).
Vengono trasferiti nell'ambito 8.18/1 Spina 2 - PR.IN., i diritti edificatori di proprietà comunale pari a mq. 343.
Sono stati trasferiti nell'ambito 12.9/1 Spina 1 - PR.IU., i diritti edificatori di proprietà comunale pari a mq. 956.
Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati.
Quote di S.L.P. comunale generate nell'ambito potranno, altresì, essere trasferite in altri ambiti della Spina Centrale L'utilizzo e/o il trasferimento di S.L.P. comunale sono subordinati all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nel quale deve essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio, nonché verificata l'adeguata dotazione di servizi nell'ambito ove vengono collocati i diritti edificatori trasferiti.

NOTE
Le tavole allegate riportano una configurazione d'insieme in cui l'edificato corrisponde alle indicazioni normative e le aree a servizi realizzano gli obiettivi del Piano. Vengono inoltre fornite indicazioni planivolumetriche relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo, alla disposizione, altezza in numero di piani, destinazioni d'uso degli edifici, alle localizzazione delle aree e dei principali servizi ed alla viabilità urbana e distributiva.
Gli interventi attuativi coerenti con le suddette indicazioni possono avvenire tramite concessione convenzionata ex art. 49, V comma L.U.R..

In sede di convenzione-programma o convenzione attuativa le destinazioni d'uso sono precisate entro le oscillazioni ammesse dalla presente scheda.
L'individuazione delle aree cui sono attribuiti i diversi indici di edificabilità, contenuta nella tavola I allegata, può variare sulla base degli approfondimenti (di natura patrimoniale e/o progettuale) effettuati in fase attuativa.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 8.835 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 4.823 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile (SLP): 3.524mq
Stima del fabbisogno di aree per servizi: 4.404mq
[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009

[*] Nota variante: id 256, var. n. A36 - Modifica Accordo di Programma PRIN Spina2 , approvata il 19/05/2011

Ambito 4.13/5 SPINA 3 - PIANEZZA

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):

- per le aree di trasformazione: 0,6
- per le sedi stradali esistenti confermate anche nel disegno finale: 0,4
- per le aree di trasformazione che mantengono l'uso (ancorchè in sottosuolo) ad impianti ferroviari: 0,7/3

SLP per destinazioni d'uso (diritti realizzabili nell'ambito):
A. Residenza: min 80 %
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20 %

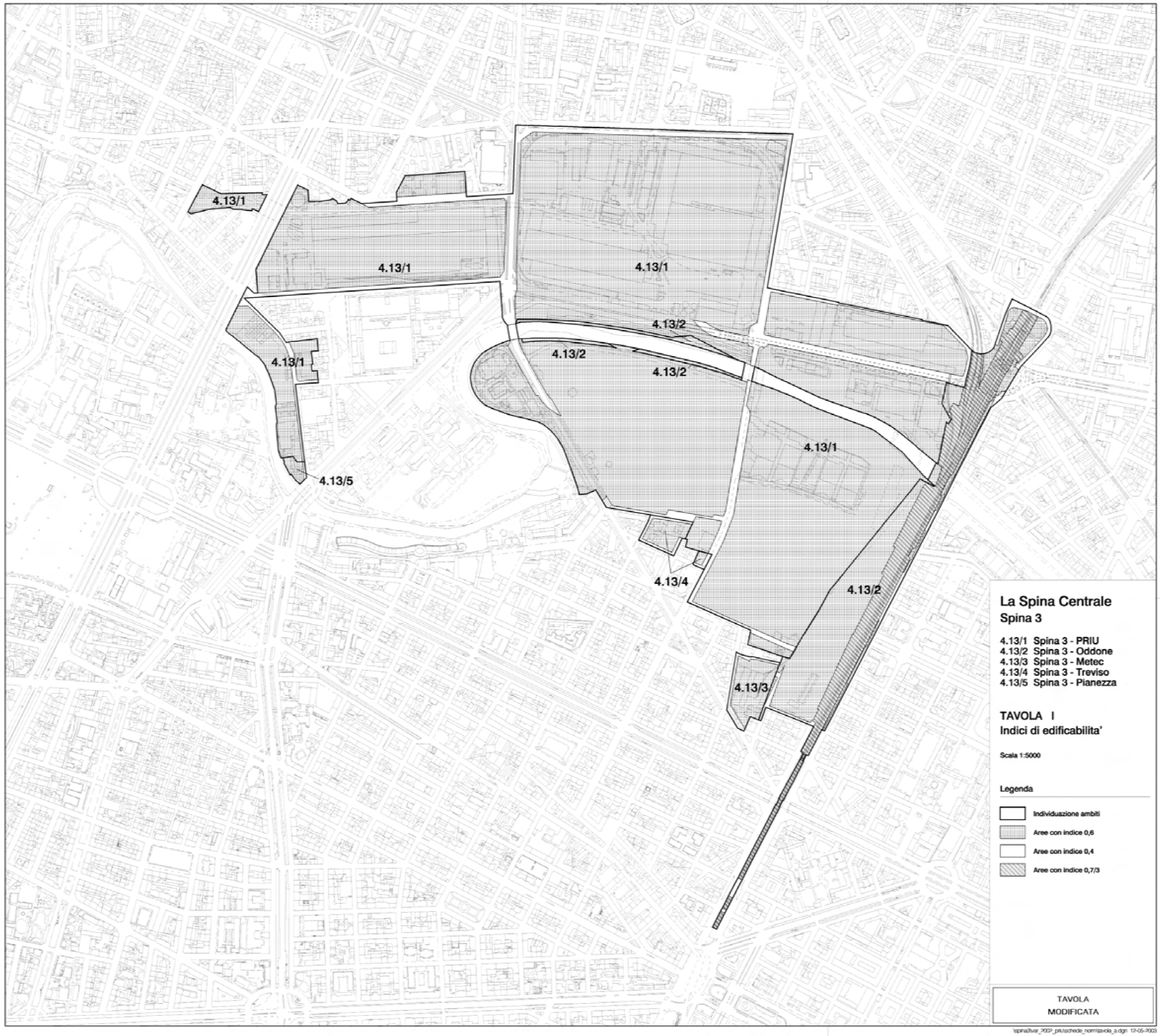
Aree per servizi:
il fabbisogno complessivo (minimo) è determinato dal fabbisogno standard, ex art. 21 L.U.R. (25 mq/ab. per la residenza, 80% della SLP per la destinazione ASPI), e da un fabbisogno aggiuntivo pari al 20% della superficie territoriale.

PRESCRIZIONI
L'attuazione avviene attraverso piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata o concessione convenzionata ex art. 49, V comma L.U.R. .
Le indicazioni relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo, riportate nelle tavole allegate sono prescrittive per la redazione dei piani attuativi.
Un terzo (1/3) della SLP generata dalle aree con indice 0,6 mq/mq (corrispondente ad un indice di 0,2 mq/mq) di cui alla tavola I allegata, è destinato ad edilizia convenzionata (residenza agevolata, sovvenzionata, in locazione permanente o temporanea, ecc., ovvero anche altri tipi di insediamenti da immettere sul mercato a prezzi convenzionati).
Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati.
Quote di S.L.P. comunale generate nell'ambito potranno, altresì, essere trasferite in altri ambiti della Spina Centrale.
L'utilizzo e/o il trasferimento di S.L.P. comunale sono subordinati all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nel quale deve essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio, nonché verificata l'adeguata dotazione di servizi nell'ambito ove vengono collocati i diritti edificatori trasferiti.

NOTE
Le tavole allegate riportano una configurazione d'insieme in cui l'edificato corrisponde alle indicazioni normative e le aree a servizi realizzano gli obiettivi del Piano. Vengono inoltre fornite indicazioni planivolumetriche relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo, alla disposizione, altezza in numero di piani, destinazioni d'uso degli edifici, alle localizzazione delle aree e dei principali servizi ed alla viabilità urbana e distributiva.
Gli interventi attuativi coerenti con le suddette indicazioni possono avvenire tramite concessione convenzionata ex art. 49, V comma L.U.R..
In sede di convenzione-programma o convenzione attuativa le destinazioni d'uso sono precisate entro le oscillazioni ammesse dalla presente scheda.

L'individuazione delle aree cui sono attribuiti i diversi indici di edificabilità, contenuta nella tavola I allegata, può variare sulla base degli approfondimenti (di natura patrimoniale e/o progettuale) effettuati in fase attuativa.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 2.191 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 1.266 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile (SLP): 1.266 mq
Stima del fabbisogno di aree per servizi: 1.386 mq
[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009



La Spina Centrale
Spina 3

4.13/1 Spina 3 - PRIU
4.13/2 Spina 3 - Oddone
4.13/3 Spina 3 - Metec
4.13/4 Spina 3 - Treviso
4.13/5 Spina 3 - Pianezza

TAVOLA I
Indici di edificabilita'

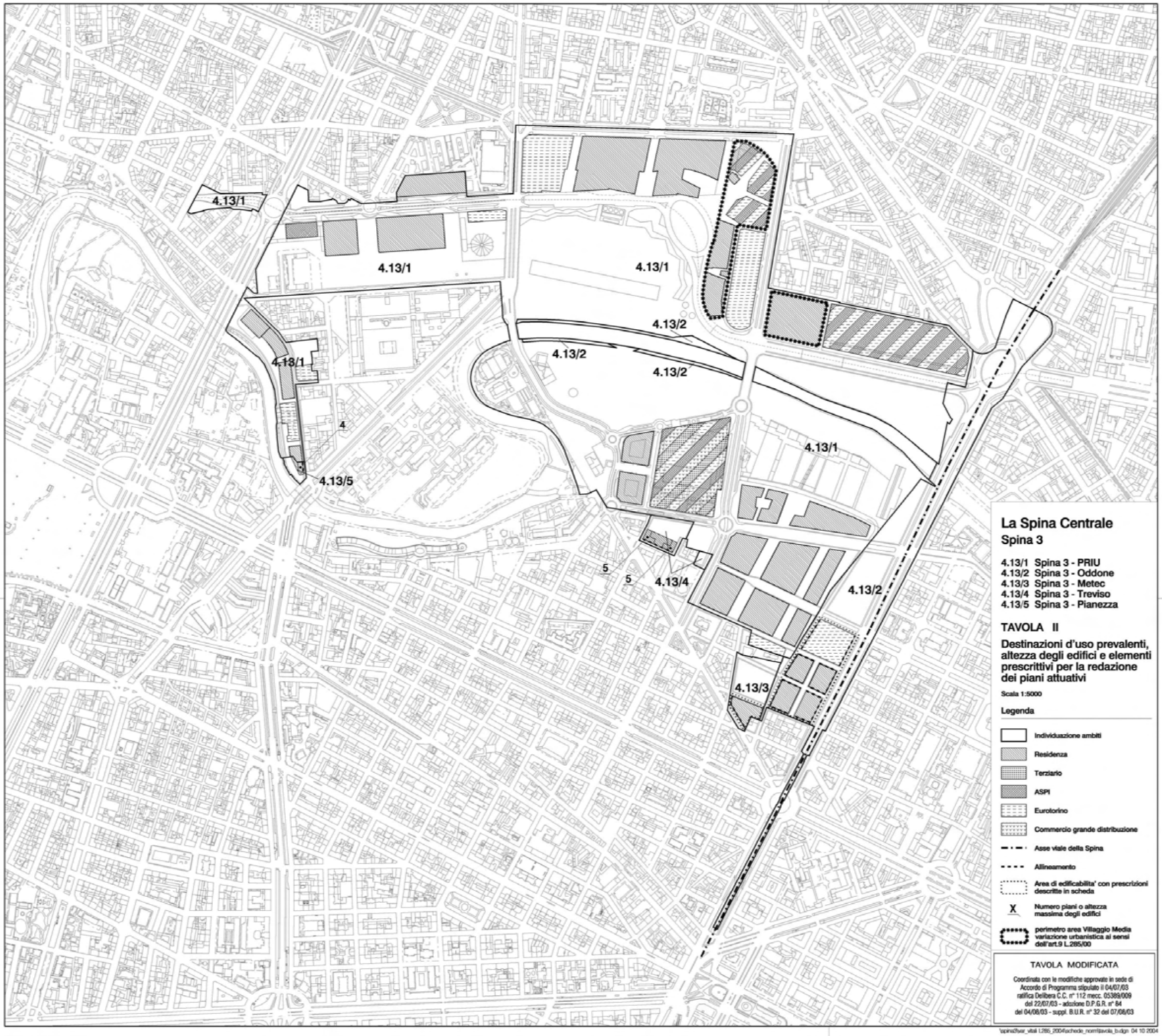
Scala 1:5000

Legenda

- Individuazione ambiti
- Aree con indice 0,6
- Aree con indice 0,4
- Aree con indice 0,7/3

TAVOLA
MODIFICATA

'spina3/var_7003_prii/schede_norme/avola_a.dgn 12-05-7003



La Spina Centrale
Spina 3

4.13/1 Spina 3 - PRIU
4.13/2 Spina 3 - Oddone
4.13/3 Spina 3 - Metec
4.13/4 Spina 3 - Treviso
4.13/5 Spina 3 - Pianezza

TAVOLA II

Destinazioni d'uso prevalenti, altezza degli edifici e elementi prescrittivi per la redazione dei piani attuativi

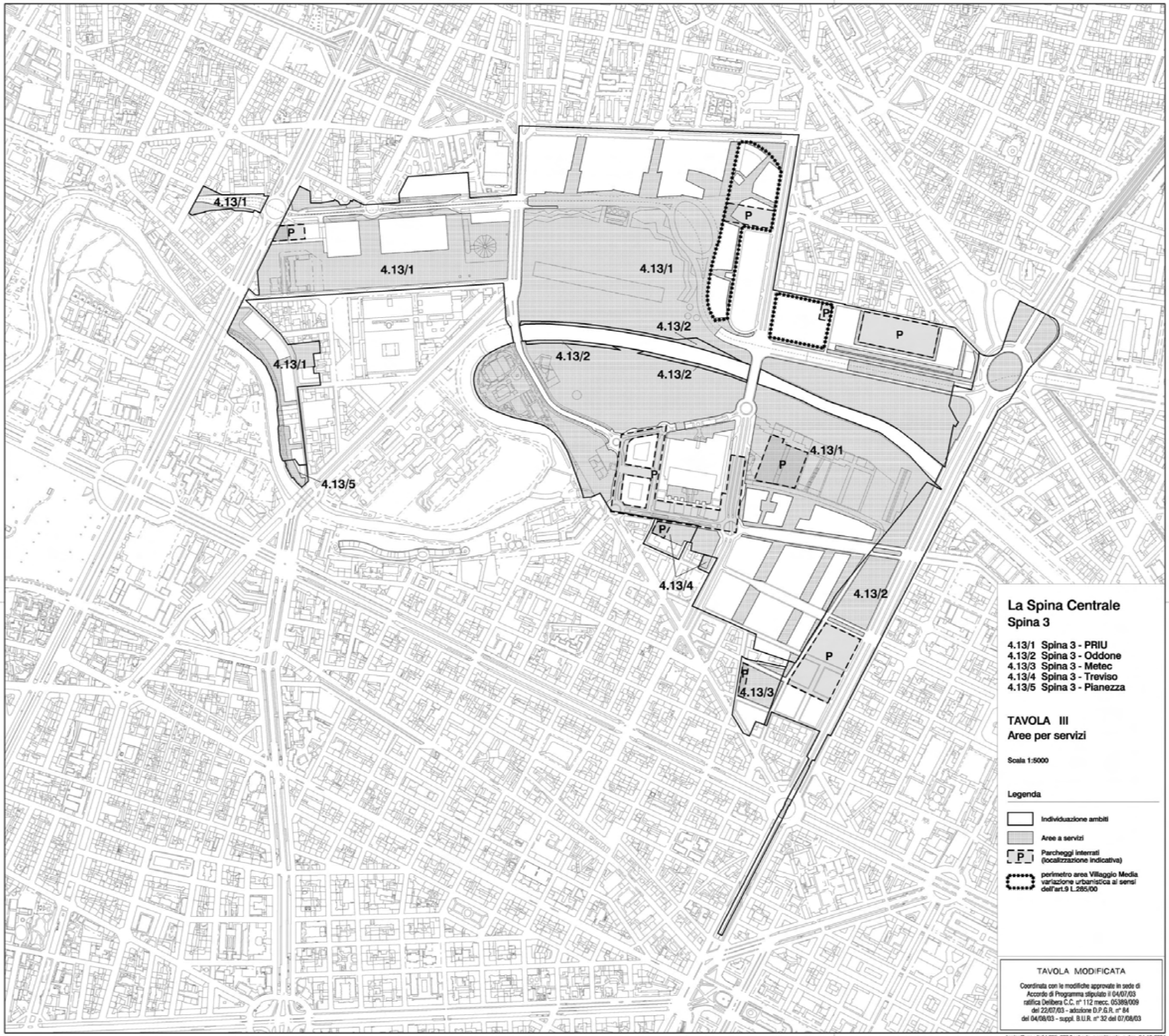
Scala 1:5000

Legenda

- Individuazione ambiti
- Residenza
- Terziario
- ASPI
- Eurotorino
- Commercio grande distribuzione
- Asse viale della Spina
- Allineamento
- Area di edificabilita' con prescrizioni descritte in scheda
- X — Numero piani o altezza massima degli edifici
- perimetro area Villaggio Media variazione urbanistica ai sensi dell'art.9 L.285/00

TAVOLA MODIFICATA

Coordinata con le modifiche approvate in sede di Accordo di Programma stipulato il 04/07/03 ratifica Del/Bera C.C. n° 112 mecc. 05389/009 del 22/07/03 - adozione D.P.G.R. n° 84 del 04/08/03 - suppl. B.U.R. n° 32 del 07/08/03



La Spina Centrale

Spina 3

4.13/1 Spina 3 - PRIU
4.13/2 Spina 3 - Oddone
4.13/3 Spina 3 - Metec
4.13/4 Spina 3 - Treviso
4.13/5 Spina 3 - Pianezza

TAVOLA III
Aree per servizi

Scala 1:5000

Legenda

- Individuazione ambiti
- Aree a servizi
- P — Parcheggi interrati (localizzazione indicativa)
- perimetro area Villaggio Media variazione urbanistica ai sensi dell'art.9 L.285/00

TAVOLA MODIFICATA

Coordinata con le modifiche approvate in sede di Accordo di Programma stipulato il 04/07/03 ratifica Delibera C.C. n° 112 mecc. 05389/009 del 22/07/03 - adozione D.P.G.R. n° 84 del 04/08/03 - suppl. B.U.R. n° 32 del 07/08/03

Ambito 5.10/1 SPINA 4 - PRIU
PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (ART. 2, COMMA 2, L. 179/92; D.M. 21 DICEMBRE 1994 E S.M.I.) APPROVATO CON ACCORDO DI PROGRAMMA EX LEGGE N° 142 DELL'8/6/1990

All'interno del perimetro dell'ambito vigono i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite nelle tavole n° 5 e 8 e nelle N.T.A. del Programma di Riqualificazione Urbana (PRIU).
Un terzo (1/3) della SLP generata dalle aree con indice 0,6 mq/mq (corrispondente ad un indice di 0,2 mq/mq) di cui alla tavola 4.2 del PRIU, è destinato ad edilizia convenzionata (residenza agevolata, sovvenzionata, in locazione permanente o temporanea, ecc., ovvero anche altri tipi di insediamenti da immettere sul mercato a prezzi convenzionati).
Sono ammesse le altezze degli edifici specificatamente indicate nella tavola n° 8, all'art. 5 punto C e all'art. 6 delle N.T.A. del PRIU, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 delle N.U.E.A.
Le aree di concentrazione edificatoria, specificamente individuate, comprese nell'unità di intervento "VII" di cui alla tavola n° 5 del PRIU sono destinate ad accogliere i diritti edificatori generati all'esterno del PRIU.
Gli elementi individuati all'art. 3, punto 2 delle N.T.A. e nella tavola n° 0 del Programma di Riqualificazione Urbana (elementi del disegno urbano, SLP massima, dotazione di aree per servizi, mix funzionale) sono prescrittivi per la redazione dei piani attuativi.
Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati.
Quote di S.L.P. comunale generate nell'ambito potranno, altresì, essere trasferite in altri ambiti della Spina Centrale.
L'utilizzo e/o il trasferimento di S.L.P. comunale sono subordinati all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nel quale deve essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio, nonché verificata l'adeguata dotazione di servizi nell'ambito ove vengono collocati i diritti edificatori trasferiti.

NOTE
Le prescrizioni e le indicazioni riferite alle aree comprese nel Programma di Riqualificazione, contenute nelle tavole I, II e III allegate, sono riportate solo al fine di favorire una migliore leggibilità delle caratteristiche e della configurazione d'insieme degli ambiti della Spina 4 ed hanno carattere meramente illustrativo; in caso di incongruenza, prevalgono pertanto le indicazioni contenute nel Programma stesso.

DATI DIMENSIONALI DELL'AMBITO
Superficie Territoriale (ST): 149.504 mq
Superficie Lorda di Pavimento realizzabile (SLP): 87.100 mq
Fabbisogno di aree per servizi: 94.578 mq

[*] Nota variante: id 14, var. n. A14 - Spina 4

[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009

[*] Nota variante: id 276, var. n. A34 - ZUT 5.10/1 Spina4 PRIU - Modifica all'Accordo di Programma

Ambito 5.10/2 SPINA 4 - DOCKS DORA

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):

- per le aree di trasformazione: 0,6
- per le sedi stradali esistenti confermate anche nel disegno finale: 0,4
- per le aree di trasformazione che mantengono l'uso (ancorchè in sottosuolo) ad impianti ferroviari: 0,7/3

SLP per destinazioni d'uso (diritti realizzabili nell'ambito):
A. Residenza: max 10 %
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese: min 90 %

Aree per servizi:
il fabbisogno complessivo (minimo) è determinato dal fabbisogno standard, ex art. 21 L.U.R. (25 mq/ab. per la residenza, 80% della SLP per la destinazione ASPI), e da un fabbisogno aggiuntivo pari al 20% della superficie territoriale.

PRESCRIZIONI
L'attuazione avviene attraverso piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata o concessione convenzionata ex art. 49, V comma L.U.R. .
Gli interventi ammessi sugli edifici di particolare interesse storico individuati nelle tavole di piano in scala 1:5.000 "Azzonamento - Aree normative e destinazioni d'uso" e nelle specifiche tavole in scala 1:2.000, sono quelli disciplinati all'art. 26 delle N.U.E.A.
Un terzo (1/3) della SLP generata dalle aree con indice 0,6 mq/mq (corrispondente ad un indice di 0,2 mq/mq) di cui alla tavola I allegata, è destinato ad edilizia convenzionata (residenza agevolata, sovvenzionata, in locazione permanente o temporanea, ecc., ovvero anche altri tipi di insediamenti da immettere sul mercato a prezzi convenzionati).
Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati.
Quote di S.L.P. comunale generate nell'ambito potranno, altresì, essere trasferite in altri ambiti della Spina Centrale.
L'utilizzo e/o il trasferimento di S.L.P. comunale sono subordinati all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nel quale deve essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio, nonché verificata l'adeguata dotazione di servizi nell'ambito ove vengono collocati i diritti edificatori trasferiti.

NOTE
Le tavole allegate riportano una configurazione d'insieme in cui l'edificato corrisponde alle indicazioni normative e le aree a servizi realizzano gli obiettivi del Piano. Vengono inoltre fornite indicazioni planivolumetriche e di destinazioni d'uso degli edifici, nonchè indicazioni relative alla localizzazione delle aree e dei principali servizi, alla viabilità urbana e distributiva.
Gli interventi attuativi coerenti con le suddette indicazioni possono avvenire tramite concessione convenzionata ex art. 49, V comma L.U.R..
In sede di convenzione-programma o convenzione attuativa le destinazioni d'uso sono precisate entro le oscillazioni ammesse dalla presente scheda.

L'individuazione delle aree cui sono attribuiti i diversi indici di edificabilità, contenuta nella tavola I allegata, può variare sulla base degli approfondimenti (di natura patrimoniale e/o progettuale) effettuati in fase attuativa.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 23.963 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 14.227 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile (SLP): 14.227 mq
Stima del fabbisogno di aree per servizi: 16.174 mq
[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009

Annullato
[*] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 15/06/2009

Annullato

Ambito 5.10/3 SPINA 4 - FS 1

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):
- per le aree di trasformazione 0,6
- per le sedi stradali esistenti confermate anche nel disegno finale 0,4
- per le aree di trasformazione che mantengono l'uso (ancorchè in sottosuolo) ad impianti ferroviari 0,7/3

SLP per destinazioni d'uso (diritti realizzabili nell'ambito):
A. Residenza min 35 %
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 15 %
C. Attività terziarie max 50 %

Aree per servizi:
il fabbisogno complessivo (minimo) è determinato dal fabbisogno standard, ex art. 21 L.U.R. (25 mq/ab. per la residenza, 80% della SLP per la destinazione ASPI e Terziario), e da un fabbisogno aggiuntivo pari al 20% della superficie territoriale.

PRESCRIZIONI
L'attuazione avviene attraverso piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata o concessione convenzionata ex art. 49, V comma L.U.R.
Al fine di garantire coerenza progettuale con gli interventi architettonici sugli altri edifici prospettanti la rotatoria in progetto, devono essere seguite le linee guida specificamente indicate dall'Amministrazione.
Per la progettazione architettonica deve essere attivata una procedura concorsuale o a questa assimilabile. Il rilascio delle concessioni edilizie relative agli edifici compresi nell'unità d'intervento individuata nella tavola II allegata, è subordinato alla redazione di un progetto architettonico unitario di massima, che ne individui gli elementi prescrittivi (altezza e n. dei piani, fili edilizi, mix funzionali, ecc.), coerentemente con le altre indicazioni dell'ambito. Il progetto unitario è costituito da planimetrie, profili e sezioni in scala 1:200 ed approfondimenti in scala adeguata. Le indicazioni relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo, riportate nelle tavole allegate sono prescrittive per la redazione dei piani attuativi. Un terzo (1/3) della SLP generata dalle aree con indice 0,6 mq/mq (corrispondente ad un indice di 0,2 mq/mq) di cui alla tavola I allegata, è destinato ad edilizia convenzionata (residenza agevolata, sovvenzionata, in locazione permanente o temporanea, ecc., ovvero anche altri tipi di insediamenti da immettere sul mercato a prezzi convenzionati). Per dare continuità alle aree verdi (Parco Sempione, Parco del PRIU), occorre prevedere la realizzazione di un collegamento pedonale attrezzato tra l'area a servizi dell'ambito 5.10/7 Spina 4 - Gondrand e le analoghe aree attrezzate già previste negli ambiti 5.10/6 Spina 4 - Lauro Rossi e 5.10/3 Spina 4 - FS 1. Vengono trasferiti nell'ambito 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa, i diritti edificatori di proprietà comunale pari a mq. 1.875. Vengono trasferiti dall'ambito 5.10/5 Spina 4 - Gondrand - Metallurgica Piemontese i diritti edificatori di proprietà comunale pari a mq. 245.
Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati.
Quote di S.L.P. comunale generate nell'ambito potranno, altresì, essere trasferite in altri ambiti della Spina Centrale e nell'ambito 12.12 Framtek (mq. 2.000), (inserito in un Programma Integrato "Lancia, Spina 2, Framtek"), L'utilizzo e/o il trasferimento di S.L.P. comunale sono subordinati all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo

nel quale deve essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio, nonché verificata l'adeguata dotazione di servizi nell'ambito ove vengono collocati i diritti edificatori trasferiti.

NOTE
Le tavole allegate riportano una configurazione d'insieme in cui l'edificato corrisponde alle indicazioni normative e le aree a servizi realizzano gli obiettivi del Piano. Vengono inoltre fornite indicazioni planivolumetriche relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo, alla disposizione, altezza in numero di piani, destinazioni d'uso degli edifici, alla localizzazione delle aree e dei principali servizi ed alla viabilità urbana e distributiva.
Deve essere garantita coerenza progettuale con gli interventi architettonici degli altri edifici prospettanti lo spazio pubblico della rotatoria in progetto. Gli interventi attuativi coerenti con le suddette indicazioni possono avvenire tramite concessione convenzionata ex art. 49, V comma L.U.R..
In sede di convenzione-programma o convenzione attuativa le destinazioni d'uso sono precisate entro le oscillazioni ammesse dalla presente scheda.
L'individuazione delle aree cui sono attribuiti i diversi indici di edificabilità, contenuta nella tavola I allegata, può variare sulla base degli approfondimenti (di natura patrimoniale e/o progettuale) effettuati in fase attuativa.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 111.005 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 48.191 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile (SLP): 44.561 mq
Stima del fabbisogno di aree per servizi: 56.840 mq

Lista allegati 10843_schemi_prin_gondrand.pdf

[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009

[*] Nota variante: id 256, var. n. A36 - Modifica Accordo di Programma PRIN Spina2 , approvata il 19/05/2011

[*] Nota variante: id 425, PRIN Ambito 5.10/5 Spina 4 - Gondrand - Metallurgica Piemontese , approvata il 21/12/2011 , mecc. 1106973/009

Annullato

[*] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 15/06/2009

Annullato

[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009

[*] Nota variante: id 256, var. n. A36 - Modifica Accordo di Programma PRIN Spina2 , approvata il 19/05/2011

[*] Nota variante: id 425, PRIN Ambito 5.10/5 Spina 4 - Gondrand - Metallurgica Piemontese , approvata il 21/12/2011 , mecc. 1106973/009

Ambito 5.10/4 SPINA 4 - FS 2

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):

- per le aree di trasformazione: 0,6
- per le sedi stradali esistenti confermate anche nel disegno finale: 0,4
- per le aree di trasformazione che mantengono l'uso (ancorchè in sottosuolo) ad impianti ferroviari: 0,7/3

SLP per destinazioni d'uso (diritti realizzabili nell'ambito):
A. Residenza: in 80 %
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese: ax 20 %

Aree per servizi:
il fabbisogno complessivo (minimo) è determinato dal fabbisogno standard, ex art. 21 L.U.R. (25 mq/ab. per la residenza, 80% della SLP per la destinazione ASPI), e da un fabbisogno aggiuntivo pari al 20% della superficie territoriale.

PRESCRIZIONI
L'attuazione avviene attraverso piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata o concessione convenzionata ex art. 49, V comma L.U.R.
Le indicazioni relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo, riportate nelle tavole allegate sono prescrittive per la redazione dei piani attuativi.
Un terzo (1/3) della SLP generata dalle aree con indice 0,6 mq/mq (corrispondente ad un indice di 0,2 mq/mq) di cui alla tavola I allegata, è destinato ad edilizia convenzionata (residenza agevolata, sovvenzionata, in locazione permanente o temporanea, ecc., ovvero anche altri tipi di insediamenti da immettere sul mercato a prezzi convenzionati).
Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati.
Quote di S.L.P. comunale generate nell'ambito potranno, altresì, essere trasferite in altri ambiti della Spina Centrale.
L'utilizzo e/o il trasferimento di S.L.P. comunale sono subordinati all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nel quale deve essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio, nonché verificata l'adeguata dotazione di servizi nell'ambito ove vengono collocati i diritti edificatori trasferiti.

NOTE
Le tavole allegate riportano una configurazione d'insieme in cui l'edificato corrisponde alle indicazioni normative e le aree a servizi realizzano gli obiettivi del Piano. Vengono inoltre fornite indicazioni planivolumetriche relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo, alla disposizione, altezza in numero di piani, destinazioni d'uso degli edifici, alla localizzazione delle aree e dei principali servizi ed alla viabilità urbana e distributiva.
Gli interventi attuativi coerenti con le suddette indicazioni possono avvenire tramite concessione convenzionata ex art. 49, V comma L.U.R..
In sede di convenzione-programma o convenzione attuativa le destinazioni d'uso sono precisate entro le oscillazioni ammesse dalla presente scheda.

L'individuazione delle aree cui sono attribuiti i diversi indici di edificabilità, contenuta nella tavola I allegata, può variare sulla base degli approfondimenti (di natura patrimoniale e/o progettuale) effettuati in fase attuativa.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 5.760 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 3.299 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile (SLP): 3299 mq
Stima del fabbisogno di aree per servizi: 3620 mq

[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009

Annullato

[*] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 15/06/2009

Ambito 5.10/5 SPINA 4 - GONDRAND - METALLURGICA PIEMONTESE

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):
- per le aree di trasformazione 0,6
- per le sedi stradali esistenti confermate anche nel disegno finale 0,4

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza max 70%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese/ Eurotorino min 30%
(sono consentite le attività di cui all'art. 3, punto 4 lett. B delle NUEA, per una SLP max pari a mq. 2.400)

Aree per servizi:
il fabbisogno complessivo (minimo) è determinato dal fabbisogno standard, ex art. 21 L.U.R. (25 mq/ab. per la residenza, 80% della SLP per la destinazione SPI/Eurotorino; e da un fabbisogno aggiuntivo pari al 20% della superficie territoriale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati, il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui detti diritti vengono generati. La realizzazione delle nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 50% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla legge 122/1989.

PRESCRIZIONI
L'attuazione avviene attraverso Programma Integrato ai sensi della L.R. n. 18 del 09 aprile 1996. Un terzo (1/3) della SLP generata dalle aree con indice 0,6 mq/mq (corrispondente ad un indice di 0,2 mq/mq) di cui alla tavola I allegata, è destinato ad edilizia convenzionata (residenza agevolata, sovvenzionata, in locazione permanente o temporanea, ecc., ovvero anche altri tipi di insediamenti da immettere sul mercato a prezzi convenzionati). Sono stati trasferiti nell'ambito 12.9/1 Spina 1 - PR.iU i diritti edificatori di proprietà comunale pari a mq. 3.895 generati dall'ambito. Vengono trasferiti nell'ambito 5.10/3 Spina 4 - FS1 i diritti edificatori di proprietà comunale pari a mq. 245 generati dall'ambito. Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale. Quote di S.L.P. comunale generate nell'ambito potranno, altresì, essere trasferite in altri ambiti della Spina Centrale. L'utilizzo e/o il trasferimento di S.L.P. comunale sono subordinati all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nel quale deve essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio, nonché verificata l'adeguata dotazione di servizi nell'ambito ove vengono collocati i diritti edificatori trasferiti. I diritti edificatori trasferiti assumono le destinazioni d'uso dell'ambito in cui vengono utilizzati.
Nella trasformazione dell'ambito è prevista la demolizione e contestuale ricostruzione della SLP esistente dell'edificio di via Cigna n. 173. Solo ed esclusivamente a tale fine è riconosciuta una quota aggiuntiva di SLP pari a circa mq. 4.442. E' altresì previsto un incremento pari a circa mq. 1.000 per il trasferimento dell'attività artigianale/commerciale esistente, collocata in via Fossata 88 di cui sono previste la demolizione e la ricollocazione all'interno dell'ambito. Tale SLP non è subordinata alla disciplina del convenzionamento di cui al secondo capoverso delle prescrizioni.

NOTE
Le tavole allegate riportano una configurazione d'insieme in cui l'edificato corrisponde alle indicazioni normative e le aree a servizi realizzano gli obiettivi del Piano. Vengono

inoltre fornite indicazioni planivolumetriche relative agli allineamenti, agli assi rettori, alla disposizione, altezza in numero di piani, destinazioni d'uso degli edifici, alla localizzazione delle aree e dei principali servizi ed alla viabilità urbana e distributiva.

L'individuazione delle aree cui sono attribuiti i diversi indici di edificabilità, contenuta nella tavola I allegata, può variare sulla base degli approfondimenti (di natura patrimoniale e/o progettuale) effettuati in fase attuativa.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 59.337 mq
Superficie Lorda di Pavimento generata nell'ambito di proprietà privata : 30.151 mq
Superficie Lorda di Pavimento realizzabile nell'ambito di proprietà privata : 35.592 mq
Stima del fabbisogno di aree per servizi: 38.729 mq

Lista allegati 10844_schemi_prin_gondrand.pdf

[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009

[*] Nota variante: id 425, PRIN Ambito 5.10/5 Spina 4 - Gondrand - Metallurgica Piemontese , approvata il 21/12/2011 , mecc. 1106973/009

Ambito 5.10/6 SPINA 4 - LAURO ROSSI

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):

- per le aree di trasformazione: 0,6
- per le sedi stradali esistenti confermate anche nel disegno finale: 0,4
- per le aree di trasformazione che mantengono l'uso (ancorchè in sottosuolo) ad impianti ferroviari: 0,7/3

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza: min 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese: max 20%

Aree per servizi:
il fabbisogno complessivo (minimo) e determinato dal fabbisogno standard, ex art. 21 L.U.R. (25 mq/ab. per la residenza, 80% della SLP per la destinazione ASPI), e da un fabbisogno aggiuntivo pari al 20% della superficie territoriale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati, il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui detti diritti vengono generati.

PRESCRIZIONI
L'attuazione avviene attraverso piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata o concessione convenzionata ex art. 49, V comma L.U.R.
Al fine di garantire coerenza progettuale con gli interventi architettonici sugli altri edifici prospettanti la rotatoria in progetto, devono essere seguite le linee guida specificamente indicate dall'Amministrazione.
Per la progettazione architettonica deve essere attivata una procedura concorsuale o a questa assimilabile.
Le indicazioni relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo, riportate nelle tavole allegate sono prescrittive per la redazione dei piani attuativi.
Un terzo (1/3) della SLP generata dalle aree con indice 0,6 mq/mq (corrispondente ad un indice di 0,2 mq/mq) di cui alla tavola I allegata, è destinato ad edilizia convenzionata (residenza agevolata, sovvenzionata, in locazione permanente o temporanea, ecc., ovvero anche altri tipi di insediamenti da immettere sul mercato a prezzi convenzionati).
Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati.
Quote di S.L.P. comunale generate nell'ambito potranno, altresì, essere trasferite in altri ambiti della Spina Centrale.
L'utilizzo e/o il trasferimento di S.L.P. comunale sono subordinati all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nel quale deve essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio, nonché verificata l'adeguata dotazione di servizi nell'ambito ove vengono collocati i diritti edificatori trasferiti.
I diritti edificatori trasferiti assumono le destinazioni d'uso dell'ambito in cui vengono utilizzati.
[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009

Annullato
[*] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 15/06/2009

Per dare continuità alle aree verdi (Parco Sempione, Parco del PRIU), occorre prevedere la realizzazione di un collegamento pedonale attrezzato tra l'area a servizi dell'ambito 5.10/7 Spina 4 - Gondrand e le analoghe aree attrezzate già previste negli ambiti 5.10/6 Spina 4 - Lauro Rossi e 5.10/3 Spina 4 - FS 1.

NOTE
Le tavole allegate riportano una configurazione d'insieme in cui l'edificato corrisponde alle indicazioni normative e le aree a servizi realizzano gli obiettivi del Piano. Vengono inoltre fornite indicazioni planivolumetriche relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo, alla disposizione, altezza in numero di piani, destinazioni d'uso degli edifici, alla localizzazione delle aree e dei principali servizi ed alla viabilità urbana e distributiva.
Gli interventi attuativi coerenti con le suddette indicazioni possono avvenire tramite concessione convenzionata ex art. 49, V comma L.U.R.
In sede di convenzione-programma o convenzione attuativa le destinazioni d'uso sono precisate entro le oscillazioni ammesse dalla presente scheda.
L'individuazione delle aree cui sono attribuiti i diversi indici di edificabilità, contenuta nella tavola I allegata, può variare sulla base degli approfondimenti (di natura patrimoniale e/o progettuale) effettuati in fase attuativa.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 8.005 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 4.309 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile (SLP): 4.309 mq
Stima del fabbisogno di aree per servizi: 4.825 mq
[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009

Annullato
[*] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 15/06/2009

Ambito 5.10/8 SPINA 4 - BREGLIO

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):
- per le aree di trasformazione: 0,6
- per le sedi stradali esistenti confermate anche nel disegno finale: 0,4
- per le aree di trasformazione che mantengono l'uso (ancorchè in sottosuolo) ad impianti ferroviari: 0,7/3

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza: min 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese: max 20%

Aree per servizi:
il fabbisogno complessivo (minimo) è determinato dal fabbisogno standard, ex art. 21 L.U.R. (25 mq/ab. per la residenza, 80% della SLP per la destinazione ASPI), e da un fabbisogno aggiuntivo pari al 20% della superficie territoriale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati, il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui detti diritti vengono generati.

PRESCRIZIONI
L'attuazione avviene attraverso piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata o concessione convenzionata ex art. 49, V comma L.U.R.
Al fine di garantire coerenza progettuale con gli interventi architettonici sugli altri edifici prospettanti la rotatoria in progetto, devono essere seguite le linee guida specificamente indicate dall'Amministrazione.
Per la progettazione architettonica deve essere attivata una procedura concorsuale o a questa assimilabile.
Le indicazioni relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo, riportate nelle tavole allegate sono prescrittive per la redazione dei piani attuativi.
Un terzo (1/3) della SLP generata dalle aree con indice 0,6 mq/mq (corrispondente ad un indice di 0,2 mq/mq) di cui alla tavola I allegata, è destinato ad edilizia convenzionata (residenza agevolata, sovvenzionata, in locazione permanente o temporanea, ecc., ovvero anche altri tipi di insediamenti da immettere sul mercato a prezzi convenzionati).
Vengono trasferiti nell'ambito 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa, i diritti edificatori di proprietà comunale pari a mq. 9.637.
Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati.
Quote di S.L.P. comunale generate nell'ambito potranno, altresì, essere trasferite in altri ambiti della Spina Centrale.
L'utilizzo e/o il trasferimento di S.L.P. comunale sono subordinati all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nel quale deve essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio, nonché verificata l'adeguata dotazione di servizi nell'ambito ove vengono collocati i diritti edificatori trasferiti.
I diritti edificatori trasferiti assumono le destinazioni d'uso dell'ambito in cui vengono utilizzati.

NOTE
Le tavole allegate riportano una configurazione d'insieme in cui l'edificato corrisponde alle indicazioni normative e le aree a servizi realizzano gli obiettivi del Piano. Vengono inoltre fornite indicazioni planivolumetriche relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo, alla disposizione, altezza in numero di piani, destinazioni d'uso degli edifici, alla localizzazione delle aree e dei principali servizi ed alla viabilità urbana e distributiva.
Nell'area a servizi compresa tra l'edificio e l'asse della Spina è prevista l'uscita della Stazione FS Rebaudengo.
Occorre pertanto prevedere idonea struttura a copertura, inserita architettonicamente col progetto dell'edificio.
Gli interventi attuativi coerenti con le suddette indicazioni possono avvenire tramite concessione convenzionata ex art. 49, V comma L.U.R..
In sede di convenzione-programma o convenzione attuativa le destinazioni d'uso sono precisate entro le oscillazioni ammesse dalla presente scheda.
L'individuazione delle aree cui sono attribuiti i diversi indici di edificabilità, contenuta nella tavola I allegata, può variare sulla base degli approfondimenti (di natura patrimoniale e/o progettuale) effettuati in fase attuativa.

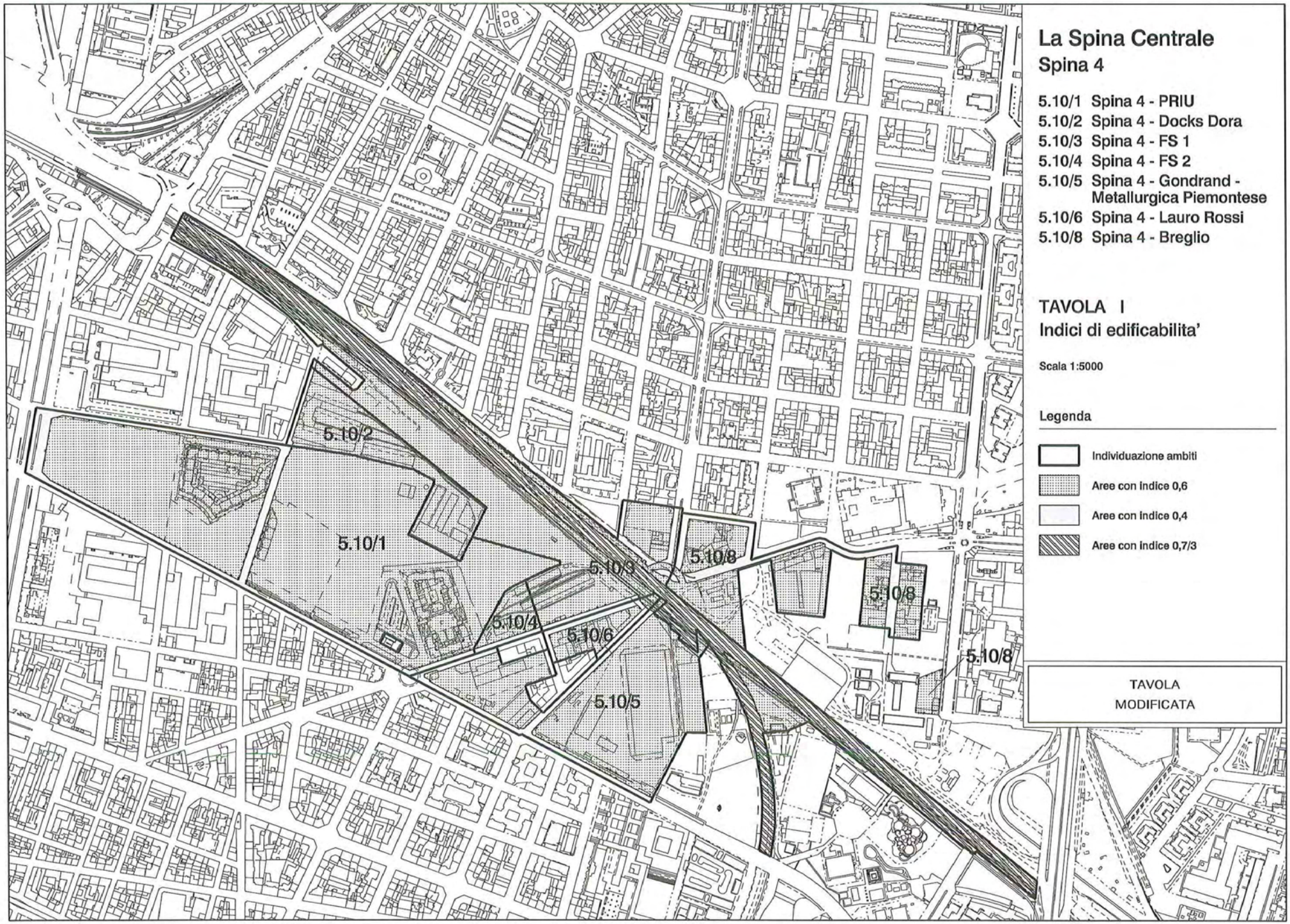
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 39.481 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 22.204 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile (SLP): 12.567 mq
Stima del fabbisogno di aree per servizi: 17.299 mq

[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009

[*] Nota variante: id 282, var. n. 124 - spina2 ambito 8.18/3 porta susa , approvata il 13/02/2006 , mecc. 0512148/009

Annullato

[*] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 15/06/2009



La Spina Centrale

Spina 4

5.10/1 Spina 4 - PRIU
5.10/2 Spina 4 - Docks Dora
5.10/3 Spina 4 - FS 1
5.10/4 Spina 4 - FS 2
5.10/5 Spina 4 - Gondrand - Metallurgica Piemontese
5.10/6 Spina 4 - Lauro Rossi
5.10/8 Spina 4 - Breglio

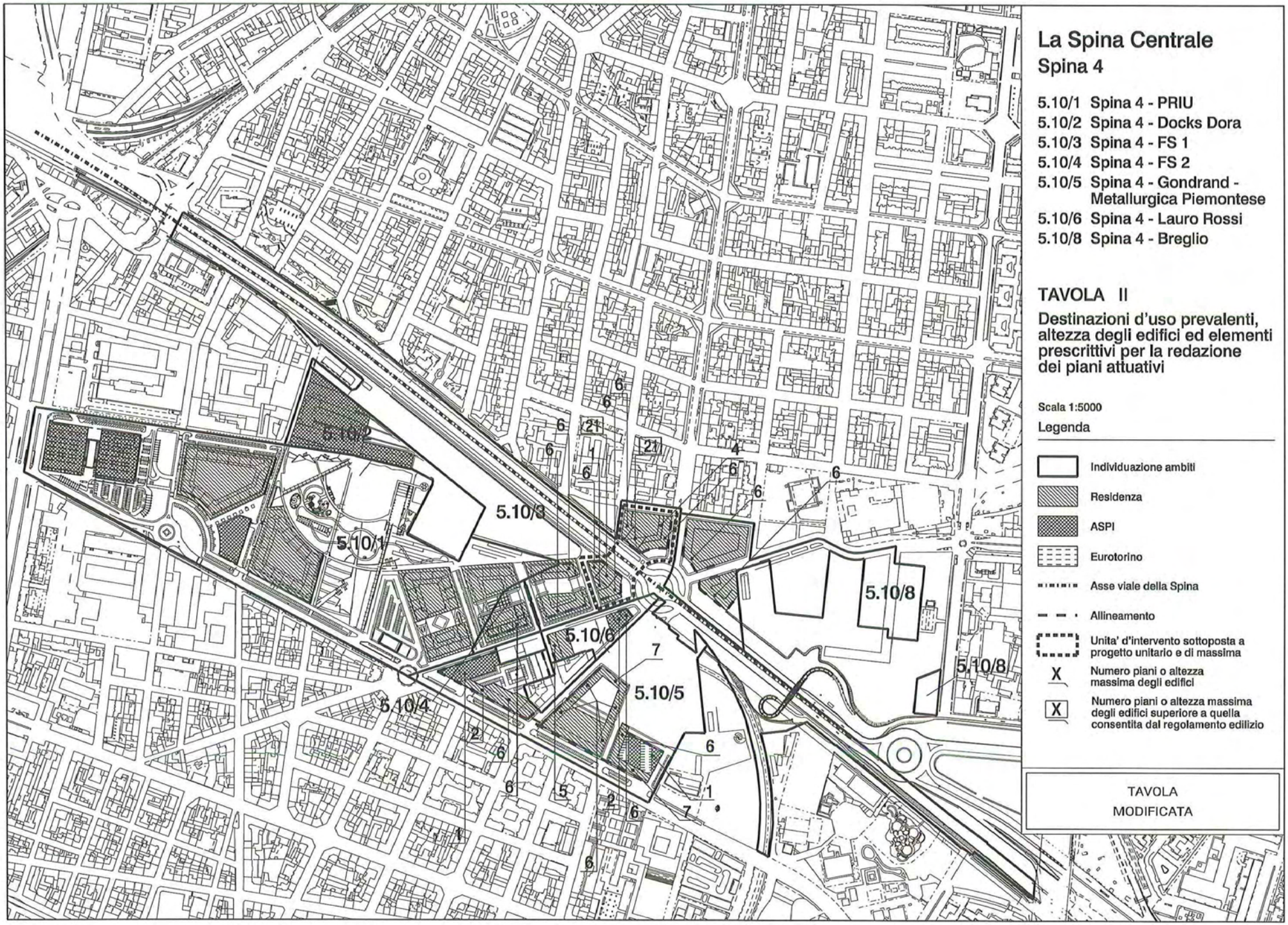
TAVOLA I
Indici di edificabilita'

Scala 1:5000

Legenda

- Individuazione ambiti
- Aree con indice 0,6
- Aree con indice 0,4
- Aree con indice 0,7/3

TAVOLA MODIFICATA



La Spina Centrale

Spina 4

5.10/1 Spina 4 - PRIU
5.10/2 Spina 4 - Docks Dora
5.10/3 Spina 4 - FS 1
5.10/4 Spina 4 - FS 2
5.10/5 Spina 4 - Gondrand - Metallurgica Piemontese
5.10/6 Spina 4 - Lauro Rossi
5.10/8 Spina 4 - Breglio

TAVOLA II

Destinazioni d'uso prevalenti, altezza degli edifici ed elementi prescrittivi per la redazione dei piani attuativi

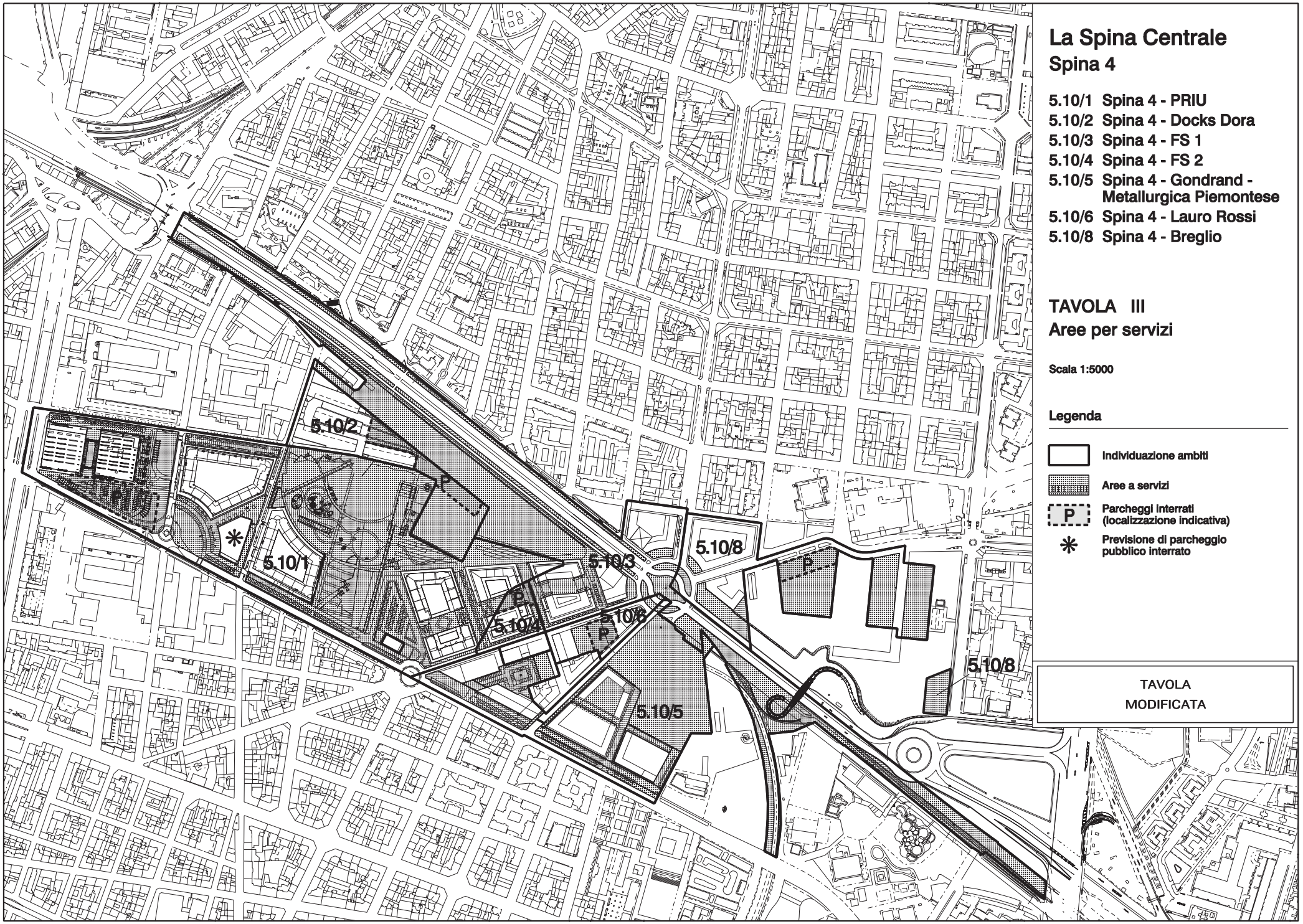
Scala 1:5000

Legenda

- Individuazione ambiti
- Residenza
- ASPI
- Eurotorino
- Asse viale della Spina
- Allineamento
- Unita' d'intervento sottoposta a progetto unitario e di massima
- X — Numero piani o altezza massima degli edifici
- [X] — Numero piani o altezza massima degli edifici superiore a quella consentita dal regolamento edilizio

TAVOLA MODIFICATA

\spina4\sp4_2009_novembre\fase2\sp4_11_09_prin_fase2\tav_norm_var



La Spina Centrale
Spina 4

5.10/1 Spina 4 - PRIU
5.10/2 Spina 4 - Docks Dora
5.10/3 Spina 4 - FS 1
5.10/4 Spina 4 - FS 2
5.10/5 Spina 4 - Gondrand - Metallurgica Piemontese
5.10/6 Spina 4 - Lauro Rossi
5.10/8 Spina 4 - Breglio

TAVOLA III
Aree per servizi

Scala 1:5000

Legenda

- Individuazione ambiti
- Aree a servizi
- P — Parcheggi interrati (localizzazione indicativa)
- * — Previsione di parcheggio pubblico interrato

TAVOLA MODIFICATA

Ambito 1.1 PEPE

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

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:
strada di Lanzo

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA
ALLINEAMENTO:
strada di Lanzo; via Pirandello; via Pepe; 9 metri dal confine dell'ambito lungo il lato ovest in prolungamento sull'ambito dell'Area da trasformare per servizi 1.a PIRANDELLO.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5, costante.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 5.831
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 4.082

Ambito 1.3 COMUNALE DI LANZO

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

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:
strada comunale di Lanzo.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA
ALLINEAMENTO:
strada comunale di Lanzo; strada consortile del Bramafame.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.
Formazione di accesso pedonale di uso pubblico, da strada di Lanzo, in connessione del sottopasso di strada dell'Aeroporto, di collegamento fra l'ambito e i previsti parchi.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 11.418
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 7.993

Ambito 1.4 IMPER

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

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 4.a Venaria sud.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO:
lungo il perimetro dell'area di concentrazione dell'edificato.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5

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

VIABILITÀ URBANA:
Prosecuzione della sezione degli interni 125 e 135 di strada di Lanzo.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 35.481
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 24.837

Ambito 1.5 CASCINA CITTA'

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

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.

SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI:
Si prevede il mantenimento della Cascina Citta' con destinazione a servizio pubblico. Gli interventi devono essere volti alla conservazione degli elementi caratterizzanti l'edificio mediante l'utilizzo di tecniche e materiali congruenti.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO:
lungo il perimetro dell'area di concentrazione dell'edificato.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5

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

VIABILITÀ URBANA:
prolungamento della sezione di via Traversella, e di Strada Lanzo, interno 125.
Formazione di isolato chiuso a completamento dell'edificato esistente attestato sulla strada comunale di Lanzo e via Traversella.
Tipologia edilizia: cortina edilizia continua a formazione di isolati chiusi.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 40.799
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 28.559

Ambito 2.1 VECCHIO PONTE F.S.

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

SLP per destinazioni d'uso:
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%
C. Attività terziarie max 40%
F. Attività commercio all'ingrosso min 40%

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)

SERVIZI PER LA CITTA'
(% minima ST) 60%

Trasformazione unitaria (art.7) con gli ambiti 2.2 GERMAGNANO, 5.1 VERCELLI F.S., 5.2 VERCELLI.

ORIENTAMENTI PROGETTUALI
L'ambito e' interamente destinato alla realizzazione di servizi pubblici. Le utilizzazioni edificatorie dell'ambito si realizzano nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito 5.2 VERCELLI.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.
Realizzazione di un collegamento ciclopedonale, utilizzando il ponte ex FS.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 9.986
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 2.330

Ambito 2.2 GERMAGNANO

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

SLP per destinazioni d'uso:
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%
C. Attività terziarie max 40%
F. Attività commercio all'ingrosso min 40%

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)

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

Trasformazione unitaria (art.7) con gli ambiti 2.1 VECCHIO PONTE F.S., 5.1 VERCELLI F.S., 5.2 VERCELLI.

ORIENTAMENTI PROGETTUALI
L'ambito e' interamente destinato alla realizzazione di servizi pubblici. Le utilizzazioni edificatorie dell'ambito si realizzano nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito 5.2 VERCELLI.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 4.435
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 3.105

Ambito 2.3 CAVAGNOLO (*)

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

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza: min 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese: max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A): (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B): (100% SLP)

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

Trasformazione unitaria (art.7) con gli ambiti delle Aree da trasformare per servizi 5t Ivrea 1 e 5u Ivrea 2.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA
La tavola allegata riporta una configurazione d'insieme degli ambiti 2.3 CAVAGNOLO, 5.t Ivrea 1 e 5.u Ivrea 2 in cui l'edificato corrisponde alle indicazioni normative e le aree per servizi realizzano gli obiettivi di piano.
Nella tavola allegata vengono fornite indicazioni planivolumetriche relative alla suddivisione in subambiti, agli allineamenti, alla disposizione, altezza in numero di piani degli edifici, alla localizzazione delle aree per servizi ed alla viabilità.
Sono ammesse le altezze degli edifici indicate specificamente nella tavola allegata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 delle N.U.E.A.
L'edificio a 2 piani fuori terra posto in prossimità del confine est dell'ambito lungo via Cavagnolo mantiene la S.L.P. esistente (compresa nella S.L.P. generata dall'ambito) e fornisce le aree per standard previste dal P.R.G. Per tale edificio sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.
L'attuazione di ogni subambito può avvenire tramite concessione convenzionata ex art. 49, V comma L.U.R.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, aree per attrezzature di interesse comune, aree per parcheggi (vedi tavola allegata 2.3 a)

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST) mq 34.931
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP) mq 24.452

(*) Variante numero 24 - Delib. C.C. n° 104 del 12/06/2000
[*] Nota variante: id 76, var. n. 24 - Cavagnolo - Ivrea , approvata il 12/06/2000 , mecc. 0004434/009

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.

Annullato

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

Ambito 2.5 NODO STURA FS

SLP max: mq 5.000
Ambito prioritario per la realizzazione di attrezzature di interesse generale, Bus terminal, parcheggio di supporto alla stazione F.S. STURA come da progetto "Movicentro" deliberazioni della G.C. del 22-02-2000 e del 19-11-2001
E' ammessa la realizzazione di attività ricettive (art. 3. Punto 4 delle N.U.E.A.) per una quota di SLP max. pari a mq. 4.500.
La rimanente S.L.P. pari a mq. 500 è riservata alle infrastrutture di supporto previste dal progetto "Movicentro". In ogni caso il fabbisogno interno di aree per servizi pubblici (art. 21 della L.U.R.) è pari al 100 % della SLP realizzata oltre alla quota dei parcheggi pertinenziali (L.122/90 e s.m.i.).
La realizzazione delle attività ricettive è subordinata alla cessione gratuita per la città dell'area necessaria per dare attuazione agli interventi del Bus terminal e delle attrezzature connesse, comprese le aree per la viabilità. Tali aree, indicativamente individuate nella tavola 1 del P.R.G. (azzonamento) in scala 1:5.000 con campitura verde continua che contraddistingue le aree a servizi nelle Zone Urbane di Trasformazione, saranno determinate con maggior dettaglio dai progetti attuativi delle opere pubbliche previste, ai quali si rimanda.

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Attrezzature di interesse generale (M) (100% SLP)
Attività ricettive (E) (100% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA'
(% minima ST) 10%
Da reperire nel caso di realizzazione nell'ambito delle attività ricettive

ORIENTAMENTI PROGETTUALI
L'ambito è destinato ad attrezzature di interesse generale: realizzazione, delle iniziative promosse della Regione con il progetto "Movicentro", di un Bus Terminal e parcheggio pubblico a raso d'interscambio localizzato nella zona immediatamente a sud della stazione Stura. Tale Bus Terminal permetterà, tramite una serie di percorsi di poter usufruire dei collegamenti pedonali e/o veicolari con la linea 4, con la stazione Stura e con il parcheggio.
In sede attuativa degli interventi dovrà essere garantito idoneo accesso veicolare alla Nuova Stazione Stura e il collegamento con il quartiere Falchera.
Gli interventi dovranno essere raccordati, tramite un progetto unitario di suolo pubblico

NUMERO MAX. DI PIANI: 7.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
attrezzature di interesse generale, parcheggi, verde

PRESCRIZIONI:
Piano Esecutivo Unitario di iniziativa pubblica o privata.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 29.662
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 5.000
[*] Nota variante: id 186, var. n. 85 - nodo stura , approvata il 27/06/2005 , mecc. 0502047/009

Ambito 2.6 LAGHETTI FALCHERA (2015)

SLP massima relativa alla capacità edificatoria derivante nella totalità dalla cessione gratuita alla Città delle aree necessarie per la realizzazione del parco "Laghetti Falchera" mq 20.955

SLP relativa per destinazioni d'uso:
A. Residenza max 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 20%

Le attività commerciali che si configurano come esercizi di vicinato possono localizzarsi al piano terra e interrato degli edifici residenziali.

SLP massima aggiuntiva finalizzata alla realizzazione di Housing Sociale max mq 7.000

La SLP aggiuntiva è riconosciuta a condizione che venga realizzato un minimo di SLP riservato ad Housing Sociale pari complessivamente a 15.000 mq.

Si intende per Housing Sociale l'insieme delle attività volte a fornire alloggi adeguati a coloro che hanno difficoltà a soddisfare, alle condizioni di mercato, il proprio bisogno abitativo, secondo quanto illustrato nella deliberazione della Giunta Comunale n. 2013 01798/009 in data 23 aprile 2013, nonché gli interventi finanziati ai sensi del D.P.C.M. 16 luglio 2009 da Cassa Depositi e Prestiti e dalle Fondazioni Bancarie tramite il sistema integrato dei Fondi Immobiliari.

SLP totale realizzabile nell' ambito mq 27.955

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

La realizzazione della capacità edificatoria è subordinata alla cessione gratuita alla Città delle aree necessarie per la realizzazione del parco "Laghetti Falchera" (Protocollo d'Intesa approvato con deliberazione del C.C. in data 10/11/2003 mecc.2003 00562/009).

La cessione delle aree avverrà alle condizioni ordinariamente previste dal P.R.G., ovvero previa demolizione dei fabbricati e manufatti sovrastanti e bonifica ambientale delle aree stesse.

In alternativa alla cessione secondo le modalità di cui sopra, l'area per la realizzazione del parco "Laghetti Falchera" è soggetta all' acquisizione diretta da parte dell' Amministrazione Comunale secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti e dall' art. 21 delle NUEA. In tal caso anche l' ambito 2.6 "Laghetti Falchera" si intende destinato a Parco Urbano e Fluviale P25 ed è soggetto alla disciplina di cui all' art. 21 delle NUEA.

PRESCRIZIONI PER LO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

La porzione dell'ambito compresa all'interno della Zona Naturale di Salvaguardia della Tangenziale Verde e dei Laghetti Falchera prevista dall' art. 52 bis della LR n. 19 del 29/06/2009 deve perseguire le finalità previste all' art. 52 ter della legge istitutiva.

Tutti gli edifici previsti nella ZUT AMBITO 2.6 "LAGHETTI FALCHERA" dovranno raggiungere quantomeno il livello 2.5 del "Protocollo Itaca", o equivalente livello di un differente sistema di analisi multicriteria per la valutazione e certificazione della sostenibilità ambientale degli edifici;

Dovrà essere consentita la connessione funzionale con il tessuto edilizio circostante, anche con adeguata accessibilità pedonale.

Dovrà essere previsto un tratto di viabilità sul margine ovest dell ' ambito , che colleghi via delle Querce con via Sant'Elia e con la viabilità proveniente dal sovrapasso ferroviario.

I l c ollegamento dovrà p r e s e n t a r e caratteristiche progettuali tali da poter essere considerato viabilità "Zona 30" di carattere locale, stanti le attuali previsioni di traffico.

Nella stesura del SUE dovranno essere osservate le prescrizioni contenute nella Determinazione del Dirigente dell'Area Ambiente, n. cronologico 60 dell' 11 marzo 2015 (n. meccanografico 2015 41041/126) rettificata e integrata con Determinazione del Dirigente dell'Area Ambiente, n. cronologico 63 del 17 marzo 2015 (n. meccanografico 2015 41146/126).

NUMERO MAX. DI PIANI: 8

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq.73.443 .

[*] Nota variante: id 227, var. n. 101 - zut 2.6 laghetti falchera , approvata il 28/07/2008 , mecc. 0800459/009

[*] Nota variante: id 521, var. n. 288 - laghetti falchera zut 2.6 - 2013 , approvata il 29/06/2015 , mecc. 201502582

Ambito 2.6 LAGHETTI FALCHERA

SLP max: mq 20.955

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza: max. 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese: min. 20% (di cui max. 50% per attività commerciali)

Le attività commerciali non possono superare mq. 2.500 di superficie di vendita per le tipologie definite ai sensi dell'allegato C delle N.U.E.A. "Medie strutture di vendita" con offerta alimentare e/o mista M-SAM 1,2,3, 4.
Le altre attività commerciali che si configurano come esercizi di vicinato devono localizzarsi al piano terra e interrato degli edifici residenziali.

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) 25mq/ab
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP) oltre alla quota dei parcheggi pertinenziali (L.122/89 e s.m.i.).

L'utilizzazione delle capacità edificatorie è subordinata alla cessione gratuita alla Città dell'area necessaria per la realizzazione del parco "Laghetti Falchera" che dovrà intervenire entro 90 (novanta) giorni dall'approvazione della variante urbanistica (Protocollo d'Intesa con deliberazione del C.C. in data 10/11/2003 mecc.2003 00562/009).
La cessione delle aree avverrà alle condizioni ordinariamente previste dal P.R.G., ovvero previa demolizione dei fabbricati e manufatti sovrastanti e bonifica ambientale delle aree stesse.
Tale area è individuata nelle planimetrie allegate al Protocollo d'Intesa tra Regione Piemonte, Provincia di Torino e i Comuni di Borgaro Torinese, Settimo Torinese e Torino.
Per quanto riguarda la puntuale individuazione delle opere pubbliche previste, inerenti la progettazione dell'area a parco, sono prevalenti le indicazioni del progetto preliminare relativo (al quale si rimanda), rispetto alle indicazioni delle tavole di azzonamento del P.R.G. in scala 1:5000.
Ferme restando le quantità stabilite ai precedenti punti, la progettazione degli interventi dovrà recepire le indicazioni riguardanti la viabilità stabilite dal competente Settore in materia di parcheggi e viabilità pubblica ed ottenerne il preventivo assenso.
Gli interventi dovranno altresì garantire la connessione funzionale con il tessuto edilizio circostante, garantendo adeguata accessibilità pedonale.

ORIENTAMENTI PROGETTUALI
La realizzazione delle opere deve essere coerente con le previsioni viabilistiche e trasportistiche .
L'attuazione degli interventi è altresì subordinata all'esecuzione delle bonifiche del sito così come risulta dagli specifici Atti dell'Amministrazione Comunale.
La trasformazione dell'ambito è subordinata, in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, alla redazione dello Studio di Impatto Ambientale (procedura di VIA) ai sensi della LR 40/98 art. 5 e deve tenere conto delle risultanze dell'Analisi di

valutazione preliminare ambientale a supporto della variante 101 al P.R.G. di Torino e alla stessa allegata.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5
Fa eccezione l'eventuale destinazione ricettiva che potrà arrivare fino ad un max di n. 10 piani

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport e parcheggi.
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 73.443
[*] Nota variante: id 427, tronco a4 torino milano interventi di adeguamento - procedura art. 81 , adottata il 13/09/2010 , mecc. 1003720/009

Ambito 2.7 STURETTA NORD

Ambito destinato alla realizzazione di ampliamento dell'impianto chimico - fisico - biologico esistente in Strada del Francese n. 141/20. L'ampliamento non deve prevedere realizzazione di nuova S.L.P.

SLP per destinazione d'uso:
L. Attività produttive : impianto tecnico esclusa la realizzazione di nuova SLP

AREE MINIME PER SERVIZI :
La dotazione di aree a servizio min. mq 4.250

L'ambito è destinato prevalentemente a consentire piccoli ampliamenti esclusivamente di impianti tecnici delle attività esistenti previsti ai sensi dell'art. 27 del D.Lgs. 22/1997.
Il rilascio dell'atto abilitativo alla realizzazione dell'intervento è in ogni caso subordinato alla cessione delle aree minime per servizi finalizzata alla realizzazione del Parco P33.

PRESCRIZIONI:
Nella superficie fondiaria deve essere prevista una fascia a verde con funzione di filtro tra l'area produttiva e l'area a parco.

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 7.870
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):
[*] Nota variante: id 311, general fusti - variante ai sensi dell'art. 1 7comma 7 della lur , approvata il 16/11/2004

Ambito 2.8 CORSO ROMANIA

ANNULLATO

[*] Nota variante: id 300, var. n. 137 - auchan , approvata il 14/01/2008 , mecc. 0707483/009

[*] Nota variante: id 570, var. n. 311 - Variante ambito 2.8 Romania e area PROFIMM 2009 , approvata il 03/11/2016 , mecc. 1601824/009

Ambito 2.8/1 CORSO ROMANIA OVEST

Ambito destinato alla riorganizzazione funzionale dell'area attraverso interventi volti alla conservazione della struttura commerciale esistente (Centro Commerciale con offerta commerciale mista), alla realizzazione di nuove superfici di vendita ed alla riqualificazione delle aree esterne tramite interventi sulla viabilità, sulle aree di sosta, sulle aree verdi.
S.L.P. per destinazione d'uso:
C1. Attività per il commercio e la grande distribuzione S.L.P. max mq. 47.640
con le seguenti precisazioni:
- la struttura commerciale esistente è confermata nel dimensionamento e nella tipologia;
- max mq. 400 di SLP possono essere destinati ad Attività Terziarie art. 3 punto 5 lettera A)
- l'area attestata su Corso Romania sulla quale insiste un distributore di carburante viene confermata e deve essere mantenuta nell'uso attuale.

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO

Attività commerciali (C1) 100% S.L.P.
Dovrà in ogni caso essere garantita la dotazione di servizi a parcheggi prevista dalla L.R. 28/98 e s.m.i. e dalla D.C.R. N. 347-42514 del 23/12/2003: "Modifiche ed integrazioni all'allegato A alla D.C.R. N. 563-13414 del 29/10/1999" e s.m.i. " Revisione degli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. Ulteriori modifiche ed integrazioni all'allegato A alla D.C.R. N. 563-13414 del
29/10/1999".
L'attuazione avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.
Sino all'approvazione di detto Strumento Urbanistico Esecutivo e fatta salva la scadenza temporale, rimane confermato il vigente Piano Esecutivo Convenzionato con la relativa Convenzione Urbanistica del 29/12/2008 e s.m.i., attuativo dell'Ambito di P.R.G. 2.8 Corso Romania (ora Ambiti 2.8/1 e 2.8/2).

PRESCRIZIONI:
- Il centro commerciale esistente e quelli in progetto dovranno essere separati da viabilità pubblica; potranno comunque essere realizzati collegamenti pedonali in soprassuolo o in sottosuolo;
- I nuovi parcheggi a raso dovranno essere realizzati con alberature, piazzette attrezzate a verde e aree a parcheggio su verde. Lungo Corso G. Cesare e Corso Romania dovrà essere realizzata una fascia a verde con siepi ed alberature; il parcheggio esistente dovrà essere adeguatamente riqualificato e i parcheggi in struttura dovranno prevedere opportune schermature visive
.
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. 133.962

[*] Nota variante: id 570, var. n. 311 - Variante ambito 2.8 Romania e area PROFIMM 2009 , approvata il 03/11/2016 , mecc. 1601824/009

Ambito 2.8/2 CORSO ROMANIA EST

L'Ambito è compreso all'interno del "Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica" (P.R.U.S.A.) riconosciuto ai sensi dell'art. 14 della LR 20/2009, finalizzato al miglioramento della qualità architettonica, ambientale, energetica e sociale.

E' prevista la valorizzazione della torre piezometrica esistente.
S.L.P. max: mq. 24.860
S.L.P. per destinazione d'uso:
C1. Attività per il commercio e la grande distribuzione
B. Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Attività commerciali (C1) 100% S.L.P.
Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (B) 100% S.L.P.

Dovrà in ogni caso essere garantita la dotazione di servizi a parcheggi prevista dalla L.R. 28/99 e s.m.i. e dalla D.C.R. N. 191-43016 del 20/11/2012: "Revisione degli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. Ulteriori modifiche all'allegato A alla D.C.R. N. 563-13414 del 29/10/1999".
L'attuazione avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.
Sino all'approvazione di detto Strumento Urbanistico Esecutivo e fatta salva la scadenza temporale, rimane confermato il vigente Piano Esecutivo Convenzionato con la relativa Convenzione Urbanistica del 29/12/2008 e s.m.i., attuativo dell'Ambito di P.R.G. 2.8 Corso Romania (ora Ambiti 2.8/1 e 2.8/2).

PRESCRIZIONI:

E' possibile la trasformazione unitaria (art. 7) con l'Ambito 3.4 Cascinette Est; in tal caso è ammesso il trasferimento di S.L.P. dal presente Ambito all'Ambito 3.4 Cascinette Est e viceversa.
Il progetto di trasformazione dovrà tenere conto della rifunzionalizzazione dell'asse di corso Romania e coordinarsi, nella progettazione e nella realizzazione, con il complesso delle trasformazioni delineate dal P.R.U.S.A., limitando la frammentazione dei bordi lungo il corso Romania.
Su indicazione dell'Amministrazione Comunale, al fine di perseguire la realizzazione di servizi pubblici aggregati e sinergici anche relativi alla manutenzione e alla gestione, in caso di trasformazione unitaria, il fabbisogno generato dagli insediamenti previsti potrà essere soddisfatto anche all'interno dell'Ambito 3.4 Cascinette Est.
I nuovi insediamenti dovranno rispondere a elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale, dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione.
L'attuazione degli interventi previsti è subordinata all'osservanza delle prescrizioni e delle indicazioni in materia ambientale, in esito della conclusione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, contenute nella Determinazione Dirigenziale dell'Area Ambiente - Direzione Territorio e Ambiente.

Il centro commerciale esistente sull'Ambito 2.8/1 Corso Romania Ovest e l'insediamento commerciale previsto nel presente Ambito dovranno essere separati da viabilità pubblica; potranno comunque essere realizzati collegamenti pedonali in soprassuolo o in sottosuolo;
Dovrà essere realizzata la nuova viabilità pubblica di collegamento tra Corso Romania e Strada delle Cascinette, con realizzazione di nuovi innesti; in ogni caso la progettazione delle opere viabilistiche dovrà recepire le indicazioni stabilite dai competenti uffici della Città ed ottenerne il preventivo assenso;
Il progetto e la realizzazione del parcheggio dovranno garantire valenza architettonica, un corretto inserimento ambientale e osservare le più innovative tecnologie ambientali/energetiche. Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente schermate al fine di mitigarne l'impatto visivo anche con elementi naturalistici e di arredo urbano.
La torre piezometrica dovrà essere conservata nella sua volumetria e struttura architettonica; sono ammesse le necessarie trasformazioni atte a consentire il recupero per usi commerciali e/o espositivi purchè venga salvaguardata l'impaginazione architettonica.
Ai fini della valorizzazione del manufatto, i fabbricati in progetto dovranno rispettare una distanza congrua dalla stessa, da valutare e definire in sede di strumento urbanistico esecutivo.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, aree per parcheggi, eventuali altre tipologie di servizio pubblico da valutare in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 42.830

[*] Nota variante: id 570, var. n. 311 - Variante ambito 2.8 Romania e area PROFIMM 2009 , approvata il 03/11/2016 , mecc. 1601824/009

Ambito 3.1 MICHELIN

L'Ambito è articolato in **tre S**ub-ambiti denominati 1**,** 2 **e 3** individuati nella tavola 3.1A allegata.

SLP max: 70.000 mq
(oltre a max 7.000 mq destinati ad attività accessorie generati dalla zona urbana consolidata per attività produttive con prescrizioni particolari "AREA MICHELIN")

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese	max 80%
H. Eurotorino	min 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO

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

Sub-ambito 1:
destinato ad accogliere una quota della S.L.P, fino ad un massimo di 7.000 mq, generata dalla zona urbana consolidata per attività produttive con prescrizioni particolari "AREA MICHELIN", per la realizzazione degli uffici -Sede Sociale- e altre destinazioni accessorie.
Nel Sub-ambito 1 potrà, altresì, essere realizzata parte della SLP complessiva dell'intero Ambito destinata a EUROTORINO (H) **e, fino a 3.000 mq della SLP complessiva destinata ad ASPI (B)**.

Sub-ambit**i** 2 **e 3**:
destinat**i** allo sviluppo di nuove attività economiche, commerciali etc. (secondo quanto definito alle lettere B ed H) in sintonia con le trasformazioni già avviate e/o in corso sull'asse di corso Romania**.**
Sono consentiti trasferimenti di SLP tra i due sub-ambiti purché coerenti con lo Studio di Insieme di cui alle seguenti prescrizioni.

PRESCRIZIONI

Fatta eccezione per la Sede Sociale e le altre destinazioni accessorie del Sub-ambito 1, che potranno essere autorizzate con titolo abilitativo diretto e/o convenzionato, l'attuazione avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo esteso a ciascun sub-ambito, così come di seguito previsto ed entro il "Limite massimo di edificabilità" come individuato nella Tavola 3.1A allegata (arretramento minimo di 20 m dal confine d'Ambito lato corso Romania).

Ciascun Strumento Urbanistico Esecutivo, relativo a **uno o più** sub-ambiti, dovrà essere corredato da uno Studio di Insieme esteso all'intero Ambito, che permetta di valutare il corretto inserimento funzionale/architettonico degli interventi e nel quale siano indicate le opere in previsione, le modalità e i tempi di realizzazione.

In ogni caso, il rilascio del titolo abilitativo edilizio relativo alla Sede Sociale, dovrà precedere il rilascio di ogni altro titolo abilitativo nell'Ambito.

Con Strumento Urbanistico Esecutivo esteso ai Sub-ambiti **1 e 2, e/o ai Sub ambiti 1 e 3**, sono altresì consentiti ulteriori trasferimenti di SLP da un Sub-ambito all'altro, e adeguamenti di limitata entità dei perimetri relativi ai Sub-ambiti.

Fatto salvo il Limite massimo di edificabilità, gli Strumenti Urbanistici Esecutivi dovranno dimostrare la coerenza con i fronti previsti dalle trasformazioni delle aree adiacenti.
Il progetto di trasformazione dovrà, in particolare, tenere conto della rifunzionalizzazione dell'asse di corso Romania, della relativa pista ciclabile, nonché della bealera esistente e del gasdotto Snam (anello di Torino DN 400, Snam RETE GAS S.p.A.); a tal fine le aree di proprietà privata, esterne al presente Ambito e interessate dal progetto viabilistico, dovranno essere cedute gratuitamente alla Città, anche eventualmente in anticipazione all'attuazione.

In sede di attuazione dell'Ambito dovrà essere garantita la possibilità di realizzare sedimi di viabilità pubblica di distribuzione interna coerenti con le trasformazioni urbanistiche degli Ambiti 2.8/2 - 3.2 – 3.4 e con l'area IN con prescrizioni particolari "Area Michelin" (vedi art. 14, comma 11 N.U.E.A.). Tale rete di distribuzione veicolare interna agli Ambiti dovrà essere progettata unitariamente agli Strumenti Urbanistici Esecutivi e allo Studio di Insieme, e la sua realizzazione sarà disciplinata dalla Convenzione Attuativa dello Strumento Urbanistico Esecutivo. Dovrà essere garantita la possibilità di realizzare un collegamento viabile tra corso Romania e strada delle Cascinette, da collocarsi a confine con l'Ambito "3.4 Cascinette Est", con il quale dovrà essere coordinato nella progettazione e nella realizzazione.
La progettazione della rete viabile dovrà essere concordata con i competenti uffici della Città.

Gli interventi dovranno garantire soluzioni atte a massimizzare la sostenibilità ambientale e l'invarianza idraulica. I nuovi insediamenti, inoltre, dovranno rispondere ad elevati livelli di sostenibilità ambientali con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione.

Gli interventi dovranno garantire valenza architettonica, un corretto inserimento ambientale e prevedere le più innovative tecnologie ambientali/energetiche; gli eventuali parcheggi a raso dovranno essere opportunamente schermati, al fine di mitigare l'impatto visivo, con elementi naturalistici e di arredo urbano;.

L'attuazione degli interventi previsti è subordinata all'osservanza delle prescrizioni e delle indicazioni in materia ambientale, in esito alla conclusione della procedura di V.A.S., contenute nella Determinazione Dirigenziale dell'Area Ambiente.

L'ambito è interessato da Processi di Dissesto Lineare (EeL) individuata dal PRG vigente e da una "zona fluviale allargata" individuata dal Piano Paesaggistico Regionale, pertanto dovranno essere osservate le specifiche prescrizioni in materia idrogeologica, e dovrà essere garantita la coerenza con le direttive richiamate dall'art. 14 comma 8, lettera c) del P.P.R. e con le indicazioni dell'articolo 1.1, commi 6-7-8, dell'allegato B Volume I Norme di Attuazione. del P.R.G..

ULTERIORI PRESCRIZIONI

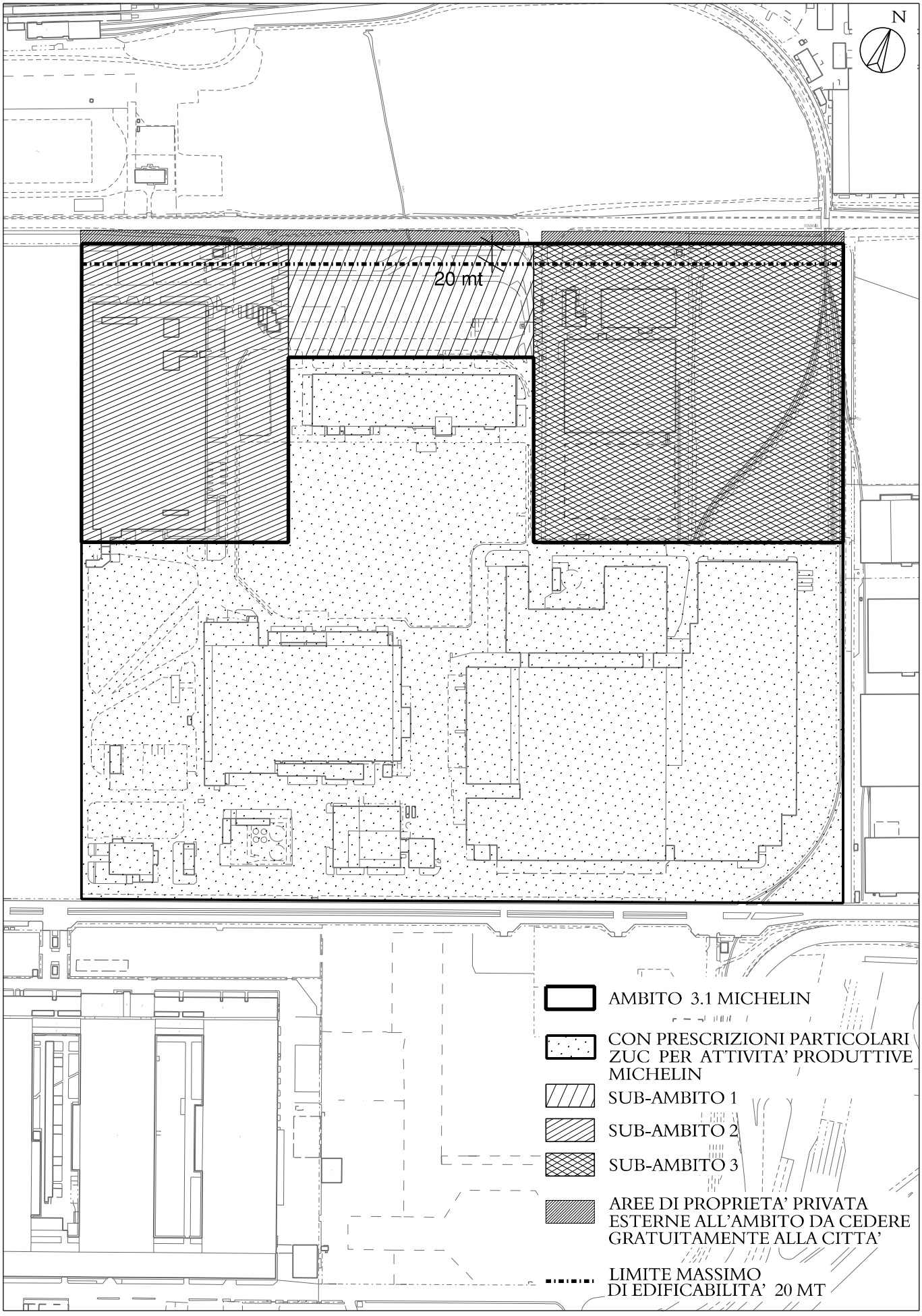
Al fine di garantire le necessarie connessioni con il sistema viario esistente e con il sistema del verde la rifunzionalizzazione degli assi viari, **di** corso Romania e **di** strada della Cebrosa, deve coordinarsi, nella progettazione e nella realizzazione, con il complesso delle trasformazioni urbanistiche previste sugli stessi assi e con l'assetto della via Torino nel comune di Settimo Torinese.
Poiché corso Romania è individuato come viabilità storica quale "rete viaria di età moderna e contemporanea" occorre assicurare l'integrità, la fruibilità ed il mantenimento, ove possibile dei caratteri costruttivi morfologici e vegetazionali caratterizzanti con particolare attenzione alla sistemazione del verde , delle alberate e della bealera esistente lungo il corso medesimo.

Il progetto del verde e delle opere di urbanizzazione dovrà essere tale da consentire la continuità con il contesto esistente, sviluppando al contempo un ridisegno per la porzione di città interessata dalla variante
Sono comunque fatte salve le prescrizioni derivanti dal procedimento di VAS relativo alla variante numero 322 ed ogni altra prescrizione degli Enti competenti in materia ambientale.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; aree per parcheggi; eventuali altre tipologie di servizio pubblico da valutare in sede di attuazione.

Stima della Superficie Territoriale del sub-ambito 1(ST)	mq	26.500
Stima della Superficie Territoriale del sub-ambito 2(ST)	mq	**58.500**
Stima della Superficie Territoriale del sub-ambito 3(ST)	**mq**	**90.000**
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST)	mq	175.000

TAVOLA 3.1A



SCALA 1:5.000

Ambito 3.2 CEBROSA

SLP max: 16.000 mq

SLP per destinazioni d'uso:
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 100% SLP

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO

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

L'attuazione avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo.

Fatto salvo il Limite massimo di edificabilità, come individuato nella Tavola 3.2A allegata (arretramento minimo di 20 m dal confine d'Ambito lato corso Romania) lo Strumento Urbanistico Esecutivo o il Permesso di Costruire dovranno dimostrare la coerenza con i fronti previsti dalle trasformazioni delle aree adiacenti.
Il progetto di trasformazione dovrà, in particolare, tenere conto della rifunzionalizzazione dell'asse di corso Romania, della relativa pista ciclabile, nonché della bealera esistente e del gasdotto Snam (anello di Torino DN 400, Snam RETE GAS S.p.A.); a tal fine le aree di proprietà privata, esterne al presente Ambito e interessate dal progetto viabilistico, dovranno essere cedute gratuitamente alla Città, anche eventualmente in anticipazione all'attuazione.

Al fine di garantire le necessarie connessioni con il sistema viario esistente e con il sistema del verde la rifunzionalizzazione degli assi viari, **di** corso Romania e **di** strada della Cebrosa, deve coordinarsi, nella progettazione e nella realizzazione, con il complesso delle trasformazioni urbanistiche previste sugli stessi assi e con l'assetto della via Torino nel comune di Settimo Torinese.
Poiché corso Romania è individuato come viabilità storica quale "rete viaria di età moderna e contemporanea", occorre assicurare l'integrità, la fruibilità ed il mantenimento, ove possibile dei caratteri costruttivi morfologici e vegetazionali caratterizzanti con particolare attenzione alla sistemazione del verde , delle alberate e della bealera esistente lungo il corso medesimo.
Il progetto del verde e delle opere di urbanizzazione dovrà essere tale da consentire la continuità con il contesto esistente, sviluppando al contempo un ridisegno per la porzione di città interessata dalla variante

In sede di attuazione dell'Ambito, dovrà essere garantita la possibilità di realizzare sedimi di viabilità pubblica di distribuzione interna coerenti con le trasformazioni urbanistiche dell' Ambito 3.1 e con l'area IN con prescrizioni particolari "Area Michelin" (vedi art. 14, comma 11 N.U.E.A.).
La progettazione della rete viabile dovrà essere concordata con i competenti uffici della Città.

Gli interventi dovranno garantire valenza architettonica, un corretto inserimento ambientale e prevedere le più innovative tecnologie ambientali/energetiche; gli eventuali parcheggi a raso dovranno essere opportunamente schermati, al fine di mitigare l'impatto visivo, con elementi naturalistici e di arredo urbano;

Gli eventuali parcheggi a raso dovranno essere opportunamente schermati, al fine di mitigare l'impatto visivo, con elementi naturalistici e di arredo urbano; dovranno garantire valenza

architettonica, un corretto inserimento ambientale e prevedere le più innovative tecnologie ambientali/energetiche.

L'attuazione degli interventi previsti è subordinata all'osservanza delle prescrizioni e delle indicazioni in materia ambientale, in esito alla conclusione della procedura di V.A.S., contenute nella Determina Dirigenziale dell'Area Ambiente.

L'ambito è interessato da Processi di Dissesto Lineare (EeL) individuata dal PRG vigente e da una "zona fluviale allargata" individuata dal Piano Paesaggistico Regionale, pertanto dovranno essere osservate le specifiche prescrizioni in materia idrogeologica, e dovrà essere garantita la coerenza con le direttive richiamate dall'art. 14 comma 8, lettera c) del P.P.R. e con le indicazioni dell'articolo 1.1, commi 6-7-8, dell'allegato B Volume I Norme di Attuazione. del P.R.G..

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Al fine di uniformare , nella qualità formale, materica e cromatica dei fabbricati previsti in progetto, le soluzioni architettoniche dovranno porre particolare attenzione in riferimento alla scelta dei colori idonei, di tono medio-chiaro, e della soluzione delle facciata degli edifici.
Il trattamento delle coperture piane degli edifici dovrà prevedere l'impiego di materiali opachi o coperture verdi e, in particolare ove prevista la collocazione di pannelli fotovoltaici e solari termici, di moduli fotovoltaici del tipo antiriflesso.
Sono comunque fatte salve le prescrizioni derivanti dal procedimento di VAS relativo alla variante numero 322 ed ogni altra prescrizione degli Enti competenti in materia ambientale.

Le prescrizioni di dettaglio sono riportate nella tavola allegata 3.2A "Regole Edilizie e Urbanistiche".

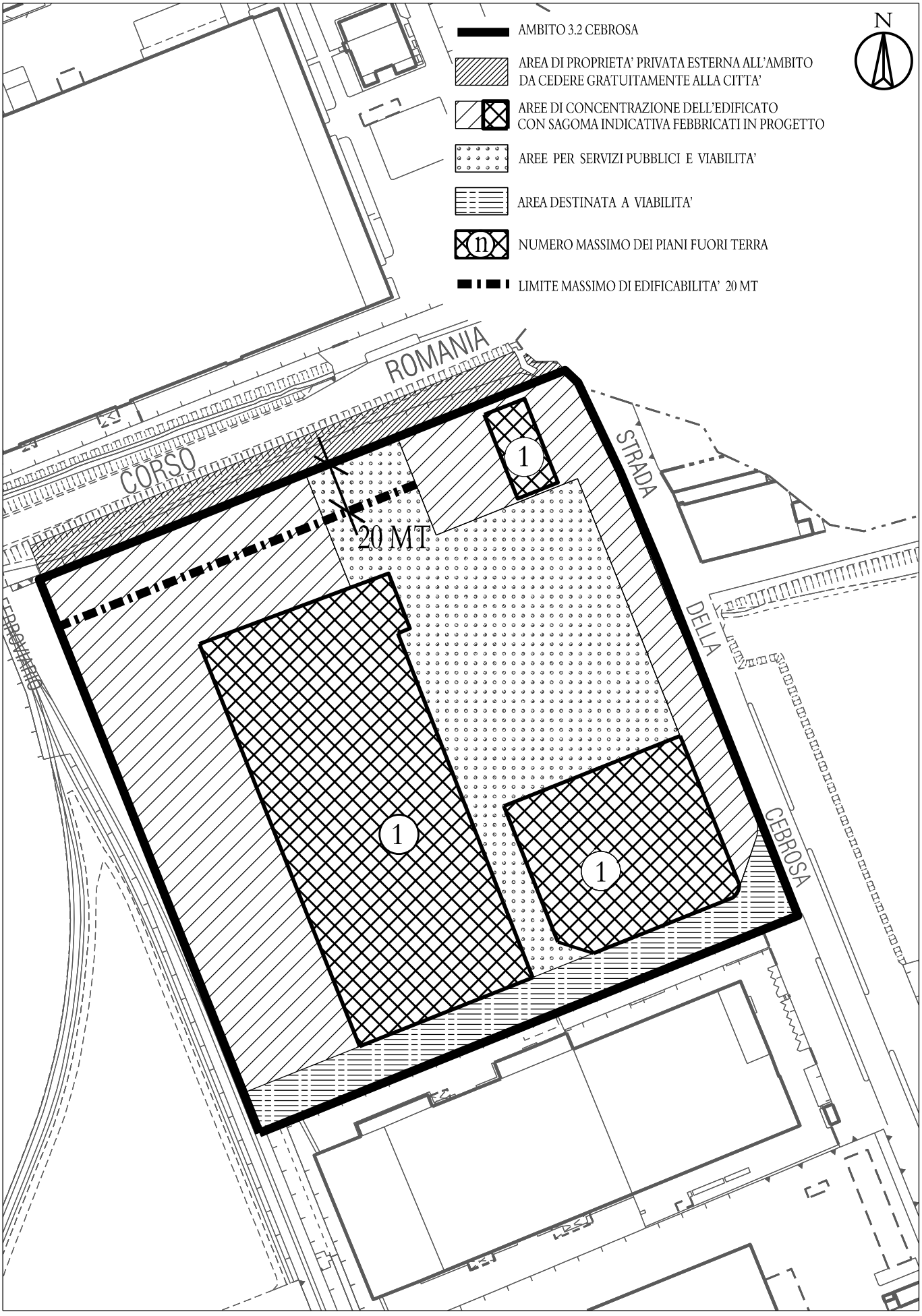
La progettazione dei tracciati viabilistici, di collegamento funzionale con la trasformazione urbanistica dell'Ambito 3.1 "Michelin" e di strada della Cebrosa, dovrà essere concordata con i competenti uffici della Città.

NUMERO MAX DI PIANI: 1 f.t. +1

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: aree per parcheggi; eventuali altre tipologie di servizio pubblico da valutare in sede di attuazione.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST) mq 52.789

TAVOLA 3.2A



REGOLE EDILIZIE E URBANISTICHE

scala 1:2.000

Ambito 3.4 CASCINETTE EST

L'Ambito è compreso all'interno del "Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica" (P.R.U.S.A.) riconosciuto ai sensi dell'art. 14 della LR 20/2009, finalizzato al
miglioramento della qualità architettonica, ambientale, energetica e sociale.
Indice Territoriale (mq SLP/mq ST) 0,7
S.L.P. per destinazioni d'uso:
B. Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese max 50%

H. Eurotorino
L. Attività produttive (art. 3 punti 3A1-3A2-B) min 50%

La realizzazione delle capacità edificatorie di cui alle attività produttive è disciplinata dall'art. 14 delle N.U.E.A.

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO

Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (B)	100% S.L.P.
Eurotorino (H)	100% S.L.P
Attività produttive (L)	10% S.L.P e comunque non inferiore al 20% della S.T. di riferimento e nel rispetto dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

L'attuazione avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.
E' possibile la trasformazione unitaria (art. 7) con l'Ambito 2.8/2 Corso Romania Est; in tal
caso è ammesso il trasferimento di S.L.P. dal presente Ambito all'Ambito 2.8/2 Corso Romania
Est e viceversa.

PRESCRIZIONI

Il progetto di trasformazione dovrà tenere conto della rifunzionalizzazione dell'asse di corso Romania e coordinarsi, nella progettazione e nella realizzazione, con il complesso delle trasformazioni delineate dal P.R.U.S.A., limitando la frammentazione dei bordi lungo il corso Romania.
In sede di strumento urbanistico esecutivo dovranno essere previsti, all'interno dell'Ambito, nuovi tracciati viabilistici, anche in esito alle valutazioni ambientali.
Su indicazione dell'Amministrazione Comunale, al fine di perseguire la realizzazione di servizi pubblici aggregati e sinergici anche relativi alla manutenzione e alla gestione, il fabbisogno generato dagli insediamenti previsti potrà essere soddisfatto anche nell'Ambito 2.8/2 Corso Romania Est nel caso di trasformazione unitaria (art. 7) con lo stesso.
I nuovi insediamenti dovranno rispondere a elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale, dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione.

L’attuazione degli interventi previsti è subordinata all’osservanza delle prescrizioni e delle indicazioni in materia ambientale, in esito della conclusione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, contenute nella Determinazione Dirigenziale dell’Area Ambiente - Direzione Territorio e Ambiente.
Il progetto e la realizzazione del parcheggio dovranno garantire valenza architettonica, un corretto inserimento ambientale e osservare le più innovative tecnologie ambientali/energetiche. Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente schermate al fine di mitigarne l’impatto visivo anche con elementi naturalistici e di arredo urbano.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, aree per parcheggi, eventuali altre tipologie di servizio pubblico da valutare in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo.

ULTERIORI PRESCRIZIONI
Successivamente all’approvazione dei relativi provvedimenti urbanistici, potrà essere proposto il trasferimento di parte della S.L.P. generata negli altri Ambiti compresi nel "Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale ed Architettonica", approvato dal Consiglio Comunale in data 24/11/2014 (mecc. 2014 05108/009).
Con la medesima modalità, e su indicazione dell'Amministrazione Comunale, il fabbisogno generato dagli insediamenti previsti potrà essere soddisfatto anche all'interno degli altri Ambiti compresi nel suddetto Programma.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 131.663
Stima della Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.): mq. 92.164

[*] Nota variante: id 570, var. n. 311 - Variante ambito 2.8 Romania e area PROFIMM 2009 , approvata il 03/11/2016 , mecc. 1601824/009

Ambito 3.6 CASCINETTE OVEST

L'Ambito è compreso all'interno del "Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica" (P.R.U.S.A.) riconosciuto ai sensi dell'art. 14 della LR 20/2009, finalizzato al miglioramento della qualità architettonica, ambientale, energetica e sociale.
Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST) : 0,5
S.L.P. per destinazione d'uso:
B. Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese max 50%
L. Attività produttive (art. 3 punti 3A1-3A2-B) min 50%
La realizzazione delle capacità edificatorie di cui alle attività produttive è disciplinata dall'art. 14 delle N.U.E.A.

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO
Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (B) (100% S.L.P.)
Attività produttive (L) (10%) S.L.P e comunque non
inferiore al 20% della S.T. di
riferimento e nel rispetto dell'art. 15
comma 8bis delle N.U.E.A.
Dovrà in ogni caso essere garantita la dotazione di servizi a parcheggi prevista dalla L.R. 28/99 e s.m.i. e dalla D.C.R. N. 191-43016 del 20/11/2012: " Revisione degli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. Ulteriori modifiche all'allegato A alla D.C.R. N. 563-13414 del 29/10/1999".
L'attuazione avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.

PRESCRIZIONI:

L'area destinata a viabilità di collegamento tra corso Romania e strada delle Cascinette, all'interno dell'Ambito, è priva di indice di edificabilità.
Detta area dovrà essere messa a disposizione della Città, anche anticipatamente rispettoall'attuazione dell'Ambito, per consentire la realizzazione della viabilità così come prevista dal P.R.G.
I nuovi insediamenti dovranno rispondere a elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale, dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione.
L'attuazione degli interventi previsti è subordinata all'osservanza delle prescrizioni e delle indicazioni in materia ambientale, in esito della conclusione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, contenute nella Determinazione Dirigenziale dell'Area Ambiente - Direzione Territorio e Ambiente.

E' previsto il mantenimento degli edifici esistenti all'interno dell'Ambito.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, aree per parcheggi, eventuali altre tipologie di servizio pubblico da valutare in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 24.134
Stima della Superficie Lorda di Pavimento (SLP): mq 10.717

[*] Nota variante: id 570, var. n. 311 - Variante ambito 2.8 Romania e area PROFIMM 2009 , approvata il 03/11/2016 , mecc. 1601824/009

Ambito 4.1 QUARTIERE DELLE ALPI (*)

ANNULLATO

(*) Variante 15 - Delib. C.C. n° 205 del 4/12/2000
[*] Nota variante: id 61, var. n. 15 - C.so Ferrara V. delle Primule (ZUT 4.1) , approvata il 04/12/2000 , mecc. 0010577/009

Ambito 4.2 CASINO BAROLO

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA'
(% minima ST) 10%
Ambito dove è possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art. 21 delle Norme) e dai tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 36.586
Stima della Superficie Lorda di Pavimento (SLP): mq 25.610
[*] Nota variante: id 24, var. n. A24 - Casino Barolo

[*] Nota variante: id 196, var. n. A26 - Casino Barolo - 1° modifica

Ambito 4.3 FELTRIFICIO

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

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:
parallelo all'edificio attestato su via Druento.

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 4.042
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 2.829

Ambito 4.4 VEGLIO

Ambito destinato al completamento dell'ex "Piano Particolareggiato Veglio", attuato per una quota di SLP residenziale pari a mq 12.588, prevalentemente destinato a ospitare Edilizia Residenziale Pubblica.

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 1,0

Le utilizzazioni edificatorie residue da realizzarsi, pari a mq 15.647 di SLP, derivano esclusivamente dalle aree di proprietà comunale già costituenti l'ex P.P., stimate pari a mq 28.235 di SLP totali, detratti mq 12.588 di SLP già realizzati. La porzione di ambito destinata a Servizi Pubblici, a verde, stimata in mq 5.202, parte della cosiddetta Spina Reale, non genera utilizzazioni edificatorie. Tale quota contribuisce alla dotazione complessiva dei servizi pubblici afferenti all'insediamento.

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (18 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

PRESCRIZIONI

ALLINEAMENTO:
via Sansovino; via Venaria; prolungamento, filo est, di via Badini Confalonieri; filo parallelo a via Druento.
Gli interventi si attuano tramite progetti di opere pubbliche e/o titoli abilitativi convenzionati.

NUMERO MAX. DI PIANI: 10

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi.
Garantire ampi accessi pedonali di uso pubblico all'area interna, disposti sull'asse del fronte edificato di via Sansovino e via Druento.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 33.437
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 28.235.
[*] Nota variante: id 384, var. n. 198 - veglio , approvata il 23/11/2009 , mecc. 0906267/009

Ambito 4.5 AEROPORTO

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

SLP per destinazioni d'uso:
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 20%
C. Attività terziarie max 80%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)
Attività terziarie (C) (80% SLP)

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 18.900
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 13.230

Ambito 4.6 STAMPINI NORD (AMBITO DI RIORDINO)

PRESCRIZIONI:
Riorganizzazione e riqualificazione complessiva degli edifici.
Gli interventi devono essere compresi in uno Studio Unitario di Riordino che permetta di valutarne il corretto inserimento funzionale, architettonico ambientale e tale da garantire una adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate o da insediare.
L'utilizzazione edificatoria massima dell'ambito è pari alla SLP esistente.

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% per attività produttive)

I tipi di intervento ammessi sono quelli previsti ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione.

NUMERO MAX. DI PIANI: 3

Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito (SF): mq 8.140

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.
[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

Ambito 4.7 GLADIOLI

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

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:
sul prolungamento del filo dell'edificio esistente posto a nord dell'ambito.

NUMERO MAX. DI PIANI: 7

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 4.583
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 3.208

Ambito 4.8 CASCINA MALETTA

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

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 Sansovino.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

NUMERO MAX. DI PIANI: 7

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 15.309
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 10.716

Ambito 4.9 ALTESSANO

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

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 Segantini; C.so Lombardia; Via Altessano.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.
Mantenimento del tracciato di Strada Antica Venaria interno all'ambito con funzione di percorso pedonale di uso pubblico.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 9.006
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 6.304

Ambito 4.10 ANTICA VENARIA

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%

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)

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 della Area da trasformare per servizi 4.g Antica Venaria 2 e attuazione per sottoambiti come da schemi allegati.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.
Garantire l'accessibilità all'area destinata a servizi pubblici da Strada Antica della Venaria.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 6.332
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 4.432

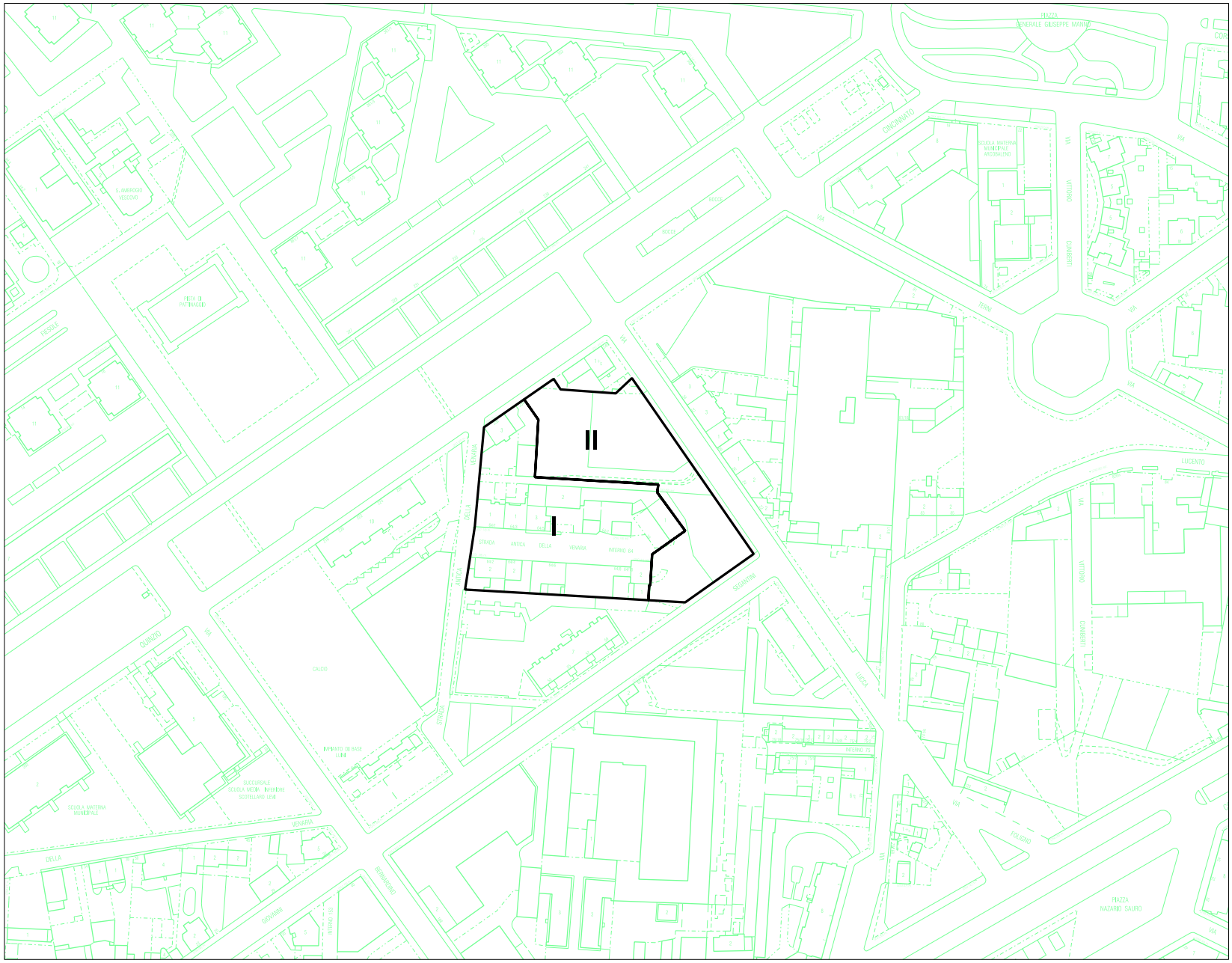
Nella planimetria allegata alla presente scheda è riportato uno schema del quale l'ambito 4.10 Antica Venaria costituisce il sottoambito I.
In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive 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.

Lista allegati 3066_articolazione_sottoambiti_venaria.pdf
3066_attuazione_sottoambiti_venaria.pdf
[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

AMBITO 4.10 ANTICA VENARIA e 4.g Antica Venaria 2 - articolazione in sottoambiti



LEGENDA

Limite dell'area da trasformare per servizi e della zona urbana di trasformazione

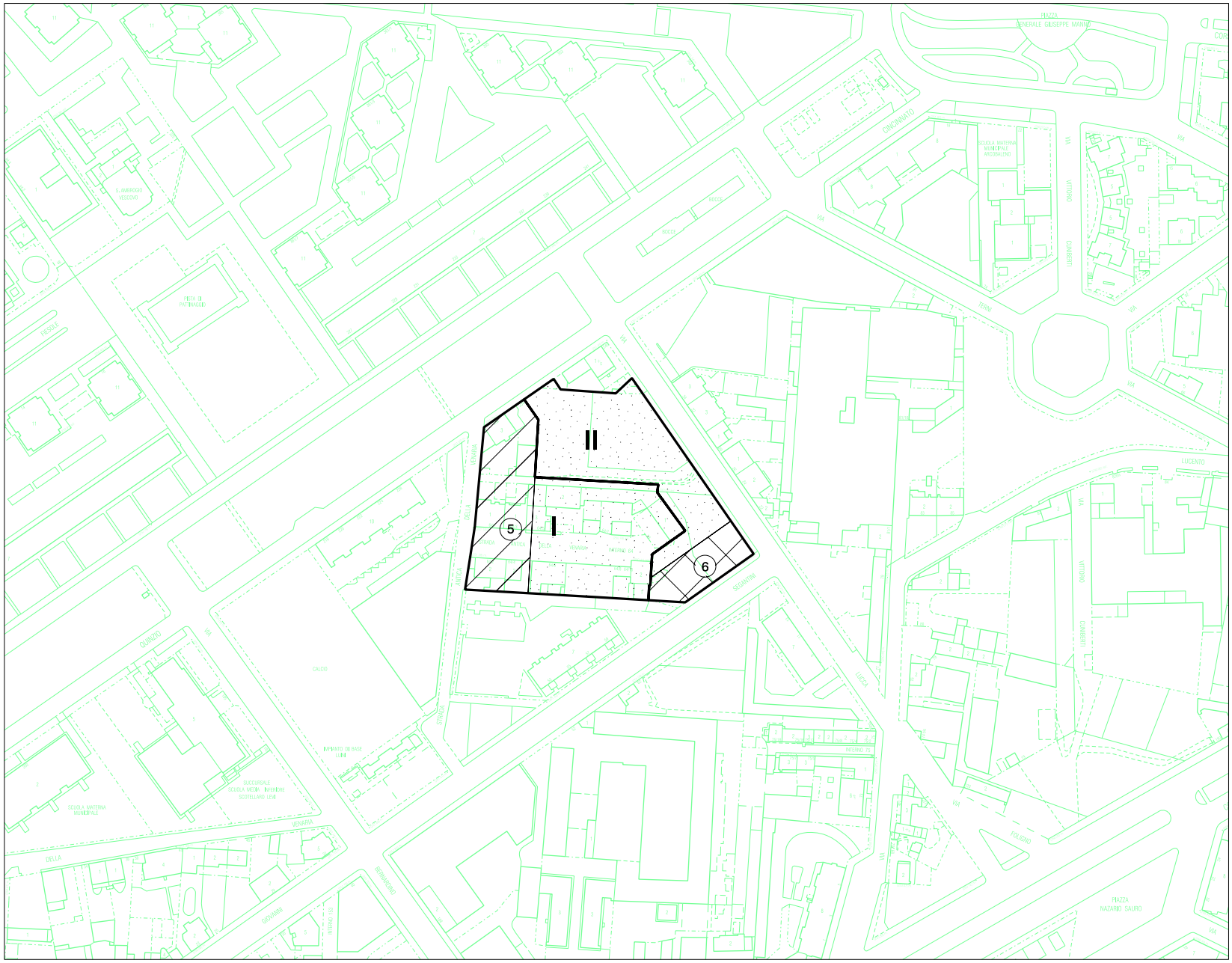
IV Limite e denominazione dei sottoambiti

TAVOLA 4.10 e 4.g/1

SCALA 1:2000

Cartografia di base aggiornata a giugno 2005

AMBITO 4.10 ANTICA VENARIA e 4.g Antica Venaria 2 - attuazione per sottoambiti



LEGENDA

Regole edilizie

Limite dell'area da trasformare per servizi e della zona urbana di trasformazione

IV Limite e denominazione dei sottoambiti

Viabilita' pubblica

15.00 Sezioni stradali

Allineamento prescrittivo

Allineamento indicativo

6 Numero massimo di piani (fuori terra)

Destinazioni urbanistiche

Residenza (area di concentrazione dell'edificato)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (area di concentrazione dell'edificato)

Aree a servizi

TAVOLA 4.10 e 4.g/2

SCALA 1:2000

Cartografia di base aggiornata a giugno 2005

Ambito 4.11 CALABRIA 2

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

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

Trasformazione unitaria (art.7) con gli ambiti 4.12 CALABRIA 3 e 4.16 CALABRIA 1.
Nei tre ambiti soggetti alla trasformazione unitaria 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 Calabria; Lungo Dora Liguria; prolungamento di via Forli' (lato est).

NUMERO MAX. DI PIANI: 5 fuori terra, costante.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.
Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche parte delle utilizzazione edificatorie generate nell'ambito 4.16 CALABRIA 1.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 5.686
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 3.980

Ambito 4.12 CALABRIA 3

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

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

Trasformazione unitaria (art.7) con gli ambiti 4.11 CALABRIA 2 e 4.16 CALABRIA 1.
Nei tre ambiti soggetti alla trasformazione unitaria 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:
C.so Potenza.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO:
C.so Potenza; Lungo Dora Liguria; Via Calabria.
NUMERO MAX. DI PIANI: 5 fuori terra, costante.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.
Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche parte delle utilizzazioni edificatorie generate nell'ambito 4.16 CALABRIA 1.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 5.552
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 3.886

Ambito 4.14 ANGIOLINO

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

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

ALLINEAMENTO:
C.so Potenza.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO:
C.so Potenza; prolungamento di Via Liguria; corpi di fabbrica interni perpendicolari a C.so Potenza.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6

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

VIABILITÀ URBANA:
Prolungamento di Lungo Dora Liguria con sezione complessiva di 30 metri e banchina centrale pedonale alberata di ingresso al Parco della Dora con sezione di 15 metri. Formazione di un percorso pedonale tra le aree verdi dell'ambito ed il parco P21 mediante un collegamento sotto il ponte sul fiume Dora.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 15.616
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 10.931

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
[*] Nota variante: id 13, var. n. A13 - Spina 3

[*] Nota variante: id 16, var. n. A16 - Castello Lucento 2

[*] Nota variante: id 89, var. n. 33 - Castello di Lucento 2 , approvata il 19/11/2001 , mecc. 0108568/009

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

Ambito 4.16 CALABRIA 1

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

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

Trasformazione unitaria (art.7) con gli ambiti 4.11 CALABRIA 2 e 4.12 CALABRIA 3. Nei tre ambiti soggetti alla trasformazione unitaria 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

L'ambito e' interamente destinato alla realizzazione di servizi pubblici. Le utilizzazioni edificatorie dell'ambito si realizzano nelle aree di concentrazione edificatoria degli ambiti 4.11 CALABRIA 2 e 4.12 CALABRIA 3.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 3.909
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 2.736

Ambito 4.17 REFRANCORE

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

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 Refrancore; Via Badini Confalonieri; prolungamento di Via Carroccio (lato sud); filo parallelo al confine con la zona consolidata prospicente Via Arno'.

NUMERO MAX DI PIANI: 5 fuori terra, costante.

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:
Prevedere un percorso pedonale di uso pubblico sul prolungamento di Via Carroccio; prevedere l'accessibilta' veicolare all'intervento esclusivamente da Via Refrancore.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 14.037
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 9.826

Ambito 4.18 FERT (area pubblica)

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

SLP per destinazioni d'uso:
Attività di produzione cinematografica e artigianato di servizio e di produzione, Attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, Attività associative e culturali (art.3 punto 3A1, punto 5A3 e A4) 100%

AREE PER SERVIZI:
Nella misura prevista dalle vigenti disposizioni in materia e delle norme di sicurezza.

SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI:
si prevede il mantenimento del 1-Teatro tra via Terni e via Forli', a memoria dell'originario insediamento degli stabilimenti cinematografici, mediante interventi di restauro e risanamento conservativo.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 12.965
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 9.075

Ambito 4.19 CASTELLO DI LUCENTO 2

All'interno dell'ambito vigono le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite negli elaborati n. 1.5.1 - Destinazioni d'uso e 1.5.2 - Regole Edilizie, nonchè nelle Norme Tecniche del Programma (elaborato 1.5.3) approvato con accordo di programma ex Legge n. 142/90 e s.m.i.
[*] Nota variante: id 16, var. n. A16 - Castello Lucento 2

Ambito 4.20 CASINO BAROLO 2

"All'interno del perimetro individuato nelle tavole allegate, vigono le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite nelle tavole n° 5, 8 e 12 e nelle Norme di Attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana (ex D.M. 21/12/94) approvato con accordo di programma ex Legge n° 142 dell'8/6/1990."
[*] Nota variante: id 24, var. n. A24 - Casino Barolo

[*] Nota variante: id 196, var. n. A26 - Casino Barolo - 1° modifica

Ambito 4.21 Grosseto-Maletta (ambito di riordino produttivo)

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

SLP per destinazioni d'uso:
L. Attività produttive (art.3, punti 3A1-A2-B e punto 8) 100%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Attività produttive (L) min 20% SLP aggiuntiva

PRESCRIZIONI:
L'ambito è destinato ad attività produttiva mediante interventi di cui all'art. 4 lett. a), b), c), d) e f) delle NUEA. E' richiesta la cessione di aree per servizi connessi alla eventuale nuova SLP insediata (oltre l'esistente).
[*] Nota variante: id 77, var. n. 25 - Cascina Maletta , approvata il 26/02/2001 , mecc. 0101221/009

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 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.
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.

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

Ambito 4.23 STADIO DELLE ALPI

All'interno dell'ambito vigono le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite negli elaborati contenuti nel Programma Integrato (Legge Regionale 09/04/1996 n. 18), nonché nelle relative Norme di Attuazione.
Sono ammesse le altezze dei manufatti edilizi indicate specificatamente nella Tavola 3 del Progetto Planivolumetrico e nelle Norme di Attuazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 delle NUEA.

Le presenti disposizioni sono integrate da quelle relative alla ZUT "Ambito 4.25 CONTINASSA"

[*] Nota variante: id 339, var. n. 162 - Variante di modifica della ats 4n Molise 2 e individuazione nuova zut 4.24 Parenzo - CdQ via Parenzo , approvata il 22/12/2008 , mecc. 0807969/009

[*] Nota variante: id 503, var. n. 277 - area continassa , approvata il 21/12/2012 , mecc. 1207696/009

[*] Nota variante: id 125, var. n. 56 - Stadio delle Alpi - comma 7 , approvata il 16/12/2002 , mecc. 0208520/009

[*] Nota variante: id 399, prin ambito 4.23 stadio delle alpi , approvata il 23/02/2009 , mecc. 0900370/009

Ambito 4.24 PARENZO

L'ambito è articolato in due sub-ambiti denominati 1(1a - 1b) e 2 individuati nella tavola 4.24 A allegata
Il sub-ambito 1b, destinato a servizi e viabilità pubblica, è privo di utilizzazione edificatoria e non rientra nel calcolo delle aree per servizi di progetto.

SLP max sub-ambito 1°: max 3500mq
SLP max sub-ambito 2°: max 1100mq
SLP per destinazioni d'uso:
sub-ambito 1a B. Attività di servizio alle persone e alle imprese 100%
sub-ambito 2 A. Residenza 100%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA'
(% minima ST sub 1a, sub2) 10%

VIABILITA' URBANA:
Prolungamento di corso Molise con sezione identica a quella della parte già esistente a nord dell'ambito.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI:
Le utilizzazioni edificatorie generate dal sub-ambito 2 si realizzano nell'ambito 4.n Molise 2.
Il sub-ambito 2 è destinato alla realizzazione di servizi pubblici, in particolare dovrà costituire collegamento pedonale - ciclabile tra via Sansovino e corso Molise. E' facoltà dell'Amministrazione di procedere alla realizzazione di tale collegamento, anche prima dell'approvazione della trasformazione del sub-ambito 1(1a - 1b), attraverso le modalità di esproprio.
In alternativa all'esproprio i proprietari possono cedere gratuitamente alla Città le aree del sub-ambito 2 e rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, da realizzare nell'ambito 4.n Molise 2.
La trasformazione urbanistica del sub-ambito 1(1a - 1b) può essere attuata indipendentemente e anticipatamente dal sub-ambito 2; in particolare, in sede attuativa le aree a servizi e viabilità pubblica costituenti il sub-ambito 1b, potranno essere ridefinite sulla base di studi viabilistici che ne determineranno l'esatta conformazione e consistenza.

ORIENTAMENTI PROGETTUALI:
La parte centrale del sedime stradale di corso Molise potrà essere destinata a piazza pedonale.
TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; aree per parcheggi
Stima della Superficie Territoriale del sub-ambito 1 (ST): mq 12.524 (1a) + mq 4.366 (1b)
Stima della Superficie Territoriale del sub-ambito 2 (ST): mq 3.918

Ambito 4.25 CONTINASSA

L'ambito costituisce parte dell'"Area della Continassa - Ambito di riqualificazione" di cui all'art. 19 comma 30 delle NUEA.
Sono previste destinazioni miste, tra loro complementari, tali da garantire la rivitalizzazione dell'area; gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione e valorizzazione dell'area in sinergia con le strutture e le attività già presenti nell'"Ambito di riqualificazione", quali lo Juventus Stadium e il centro commerciale.
SLP massima mq 33.000
Sede sociale mq 5.000
(diritti edificatori trasferiti dall'Ambito 4.23
STADIO DELLE ALPI)
SLP per destinazioni d'uso:
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min. mq 21.000
(attività per lo spettacolo, attività turistico ricettive,
attività per il tempo libero e la pratica sportiva,
servizi sanitari per lo sport, attività commerciali e
pubblici esercizi esclusivamente complementari
all'attività principale nei limiti consentiti dalle
presenti NUEA)
A. Residenza max mq. 12.000
AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)
Residenza (A) (25 mq/ab)
PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE
L'attuazione avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo - SUE.
Lo stesso dovrà dimostrare di aver assunto le migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico.
I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione Protocollo Itaca oppure garantire il raggiungimento minimo della classe energetica A.
Sull'area viene trasferita, dall'adiacente Ambito 4.23 "STADIO DELLE ALPI", la quota di SLP pari a 5.000 mq. destinata alla nuova sede della Società Juventus F.C., da localizzare nel complesso della Cascina Continassa.
La SLP massima di mq 5000 è comprensiva della SLP degli edifici esistenti.
Sono ammessi, nel complesso della Cascina Continassa, interventi di demolizione, ristrutturazione e completamento con la realizzazione di nuovi volumi mantenendo la "lettura" compositiva dell'impianto originario.
Prima del rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere verificato con la competente Soprintendenza l'interesse culturale alla quale, nel caso di riscontrato interesse, devono essere sottoposti i progetti edilizi.
Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere della Commissione Locale per il Paesaggio.
I parcheggi dovranno essere realizzati preferibilmente interrati. In alternativa gli eventuali parcheggi a raso dovranno essere dotati di opportune schermature visive e di interventi di inserimento ambientale.
Particolare attenzione deve essere riservata alle connessioni ciclopedonali all'interno e all'esterno dell'ambito.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport e parcheggi.
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 261.600

[*] Nota variante: id 399, prin ambito 4.23 stadio delle alpi , approvata il 23/02/2009 , mecc. 0900370/009

Ambito 4.26 PIANEZZA

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5 SLP PER DESTINAZIONI D'USO

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 30%
di cui max 1.500 mq di SLP per Attività Commerciali
(art. 3 delle NUEA, punto 4 lett. A1)
C. Attività terziarie min 70%
AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
ASPI (B) (80%SLP)
Terziario (C) (80%SLP)
SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI: si prevede il mantenimento del fabbricato
storico quale memoria del sito industriale preesistente.
Gli interventi devono essere volti alla conservazione degli elementi caratterizzanti l'edificio
mediante l'utilizzo di tecniche e materiali congruenti.
ALLINEAMENTO: non è richiesto il rispetto del filo stradale o edilizio;
PRESCRIZIONI GENERALI
Gli interventi sull'edificio esistente (ed eventuali ampliamenti funzionali), purchè costituente
lotto autonomamente funzionale e inquadrato in un disegno unitario, possono essere autorizzati
in anticipazione alla trasformazione complessiva con titoli abilitativi diretti; per i nuovi
insediamenti è prescritto il Piano esecutivo.
ULTERIORI PRESCRIZIONI:
I parcheggi richiesti ai sensi di legge dovranno essere realizzati all'interno della superficie
fondiaria privata e nel sottosuolo almeno per il 70% .
Le superfici assoggettate all'uso pubblico e/o cedute dovranno essere sistemate a verde al fine di
garantire la permeabilità con il contesto urbano circostante e, in particolare, la connessione con
le aree verdi del parco delle Vallette, poste a nord dell'area.
Per i nuovi insediamenti la progettazione degli interventi dovrà rispondere a elevati livelli di
sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale
dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione.
TIPO DI SERVIZIO PREVISTO
Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.
Stima della Superficie Territoriale (ST): mq. 21.120
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 10.560

[*] Nota variante: id 579, var. n. 318 - NOVAGEST VIA PIANEZZA 258 , adottata il 01/10/2018 , mecc. 1803187/009

Ambito 5.1 VERCELLI F.S.

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

SLP per destinazioni d'uso:
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%
C. Attività terziarie max 40%
F. Attività commercio all'ingrosso min 40%

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)

SERVIZI PER LA CITTA'
(% minima ST) 60%

Trasformazione unitaria (art.7) con gli ambiti 5.2 VERCELLI, 2.1 VECCHIO PONTE F.S., 2.2 GERMAGNANO.
Area a servizi posta a nord dell'ambito

ORIENTAMENTI PROGETTUALI
L'ambito e' interamente destinato alla realizzazione di servizi pubblici. Le utilizzazioni edificatorie dell'ambito si realizzano nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito 5.2 VERCELLI.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.
Realizzare un collegamento pedonale utilizzando l'ex ponte F.S.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 29.168
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 6.806

Ambito 5.2 VERCELLI

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

SLP per destinazioni d'uso:
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%
C. Attività terziarie max 40%
F. Attività commercio all'ingrosso min 40%

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)

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

Trasformazione unitaria (art.7) con gli ambiti 5.1 VERCELLI F.S., 2.1 VECCHIO PONTE F.S., 2.2 GERMAGNANO.
Area a servizi posta a nord dell'ambito.

ORIENTAMENTI PROGETTUALI
Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie generate nell'ambito 5.1 VERCELLI F.S., 2.1 VECCHIO PONTE F.S., 2.2 GERMAGNANO.
In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere prevista un'apposita area di concentrazione delle utilizzazioni edificatorie.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 38.231
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 26.762

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

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

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.

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006
[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

Ambito 5.6 RUBBERTEX 1

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

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:
Nuovo filo di Via Ala di Stura; corpi interni perpendicolari alla strada.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:
L'intervento deve garantire la realizzazione di accessi pedonali di uso pubblico da Via Ala di Stura all'area pubblica interna.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 9.747
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 6.823

Ambito 5.7 MASSAIA

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

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 5.a Massaia 2.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO:
C.so Grosseto.

NUMERO MAX. DI PIANI: 10

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 4.809
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 3.366

Ambito 5.11 SICME

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

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.

ASSE RETTORE:
via Cigna.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO:
Via Cigna; Via Valprato; Via Banfo; Via Cervino.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi nel sottosuolo.
Possibilità di mantenimento di una porzione del fabbricato industriale esistente e prospiciente Via Cervino, in relazione morfologica con quello esistente nel limitrofo ambito 5.12 INCET.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 13.610
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 9.527

Ambito 5.12 INCET

SLP Totale 26.000 mq

SLP per destinazioni d'uso:
Residenza min 14.500 mq
Attività di servizio alle persone e alle imprese max 11.500 mq C.

TOTALE AREE A SERVIZI (min): 20.000 mq

La zona urbana di trasformazione è articolata nei lotti individuati sulla planimetria allegata alla presente scheda normativa (tav. 5.12a) :

Il lotto 1 è destinato prioritariamente ad edilizia residenziale pubblica (E.R.P.).
Sono ammesse le attività di servizio alle persone e alle imprese nei piani terreno e primo interrato.
I nuovi corpi di fabbrica dovranno essere edificati in allineamento ai margini del lotto, le testate saranno trattate come fronti stradali, non sono ammessi piani pilotis.
L' altezza massima delle nuove costruzioni non dovrà superare quella degli edifici esistenti sullo stesso lotto.

Il lotto 2 è destinato ad attività di servizio alle persone e alle imprese.

La facciata della manica est rivolta verso il lotto 3 dovrà essere trattata come affaccio su spazio pubblico.
Dovrà essere garantito l'uso pubblico della porzione nord dell'area di pertinenza a confine con i lotti 3 e 4.
I lotti 3,4 e 5 sono destinati a servizi pubblici ex art. 21 L.U.R. escluse le attività ar.

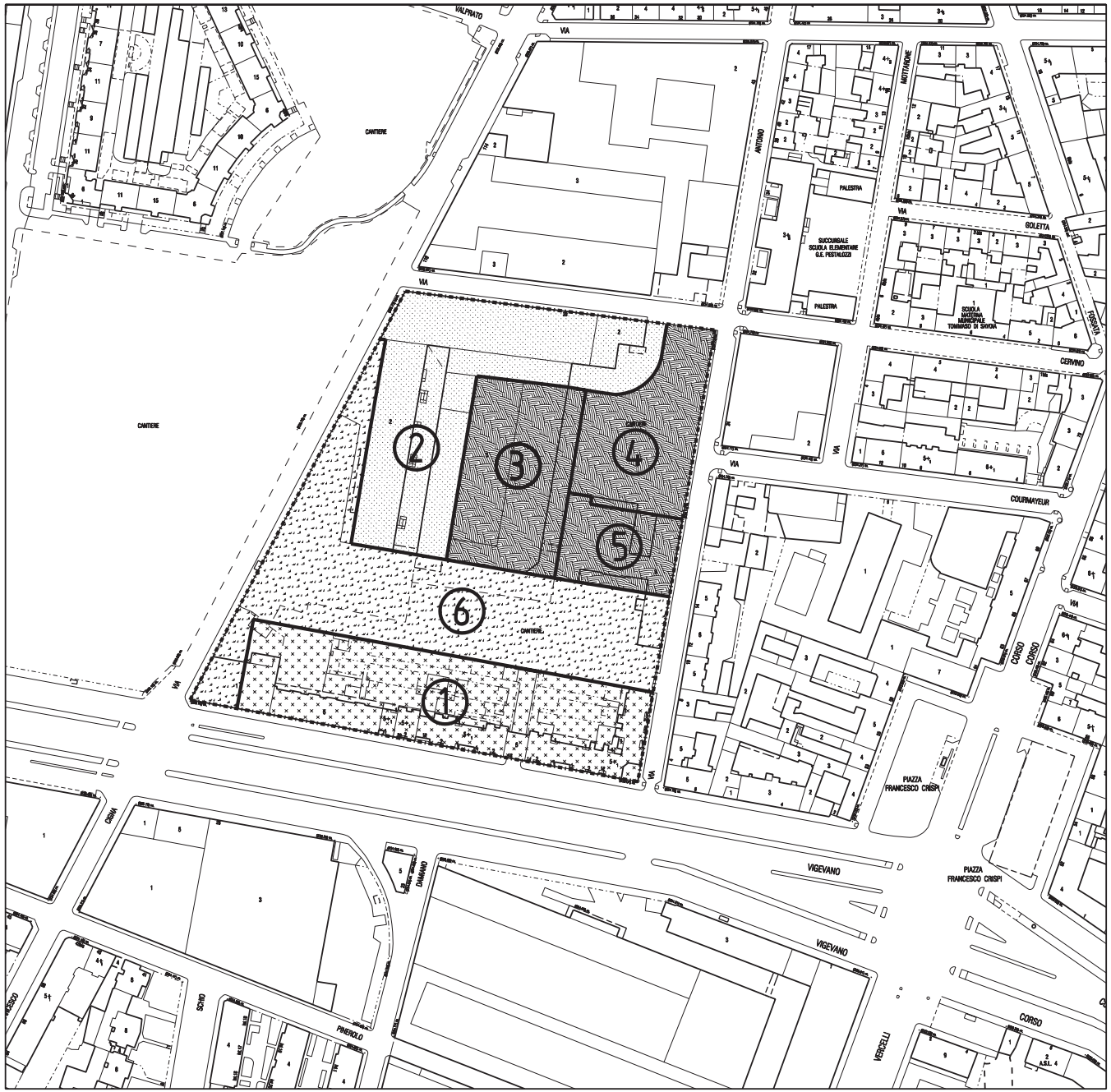
Il lotto 6 è destinato a verde pubblico e parcheggi pubblici, anche nel sottosuolo.
Una quota minima del 60% dell' area è riservata alla realizzazione del verde in piena terra (non su soletta). Gli edifici attualmente insistenti sul lotto dovranno essere demoliti.
Dovrà essere garantito l' accesso veicolare ai lotti prospicienti.
Nel sottosuolo dei lotti 2, 3, 4 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate al servizio delle attività insediate, compatibilmente con il mantenimento dei fabbricati.

Per iI fabbricato preesistente sul lotto 1 e per gli edifici presenti nei lotti 2, 3, 5 è prescritto il recupero degli organismi edilizi esistenti, con mantenimento delle linee architettoniche e dei sistemi strutturali.
Nel lotto 4 dovrà essere mantenuta la facciata lungo via Banfo; è ammessa la demolizione delle altre parti.
I lotti possono venire articolati in più unità di intervento previa redazione di studi progettuali che prescrivano i caratteri architettonici e compositivi da osservare nella successione degli interventi.

Stima della Superficie Territoriale dell' ambito (ST): mq 35642

Lista allegati 10601_schema_5.12 INCET_ completa.pdf
[*] Nota variante: id 212, var. n. 92 - variante parziale INCET , approvata il 25/07/2005 , mecc. 0504244/009
[*] Nota variante: id 447, var. n. 229 - variante incet - variante patrimoniale , approvata il 28/02/2011 , mecc. 1100327/009

PROPOSTA DI VARIANTE



Tav. 5.12a

Schema planimetrico delle destinazioni urbanistiche e dei lotti di intervento

scala 1 : 2000

LEGENDA

- Perimetro ZUT
- 1 Lotto 1 - Residenza e A.s.p.i.
- 2 Lotto 2 - Residenza e A.s.p.i.
- 3 Lotto 3 - Servizi pubblici art. 21 L.U.R.
- 4 Lotto 4 - Servizi pubblici art. 21 L.U.R.
- 5 Lotto 5 - Servizi pubblici art. 21 L.U.R.
- 6 Lotto 6 - verde e parcheggi pubblici

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 min 80% (di cui almeno il 50% produttivo e massimo 20% per attività commerciali)

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 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

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.

Ambito 5.22 PINEROLO

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%

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)

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 Pinerolo; Via Cigna; C.so Vigevano.

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. 8.685
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 6.080

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

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.

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

Ambito 5.15 ADDA 1

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

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.

ASSE RETTORE:
viale della Spina Centrale

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

L'intervento deve realizzare un isolato chiuso a cortina edilizia continua.

ALLINEAMENTO:
viale della Spina Centrale; Via Ticino; Via Adda; filo parallelo al confine meridionale dell'area di concentrazione dell'edificato.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 6.145
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 4.302

Ambito 5.16 GIACHINO - SPINA REALE

PRESCRIZIONI
Riqualificazione della cortina edilizia attestata su Via Giachino. Gli interventi di nuova edificazione devono realizzare prioritariamente i corpi di fabbrica trasversali attestati sul bordo della Spina Reale in luogo dei bassi fabbricati nei cortili.
Gli spazi inedificati devono essere attrezzati a giardino e delimitati, verso lo spazio pubblico, da cancellate in ferro.

NUMERO MAX. DI PIANI: 4 fuori terra.

INDICE FONDIARIO
(mq SLP/mq SF): 1,35

DESTINAZIONI D'USO:
Residenza. Sono ammessi commercio e artigianato di servizio (art.3, punti 4A1a, 4A1b1, 4A2 e 4A3 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nel relativo allegato C) al Piano terra.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 27.994
[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

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.
[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

Annullato
[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

Ambito 5.19 OZANAM

ANNULLATO

[*] Nota variante: id ……..

Ambito 5.20 CIGNA (*)

ANNULLATO

(*) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 17 del 27/01/1999
[*] Nota variante: id 14, var. n. A14 - Spina 4

Ambito 5.21 SUPERGA 1 (*)

All'interno dell'ambito vigono le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite nelle tavole n° 3 e 5 e nelle Norme Tecniche del Programma di Riqualificazione Urbana ex art. 2 Legge n° 179/92 e successivi D.M. 21/12/94 e 30/10/97, approvato con Accordo di Programma ex Legge n° 142/90 e s.m.i.

(*) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica n° 179 del 12/06/1998
[*] Nota variante: id 17, var. n. A17 - Superga

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.
[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

Ambito 5.23 GRESSONEY (AMBITO DI RIORDINO)

RESCRIZIONI
Riqualificazione dell'intero ambito da attuarsi mediante interventi che possono prevedere anche parziali demolizioni e ricostruzioni. Tali interventi devono essere compresi in uno Studio Unitario di Riordino che permetta di valutarne il corretto insediamento funzionale, architettonico, ambientale e tale da garantire una adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate e/o da insediare.
I tipi di intervento ammessi sono quelli previsti ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione L'utilizzazione edificatoria massima dell'ambito è pari alla SLP esistente.

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza max 15%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 20%
L. Attività produttive (1) (art. 3 punto 3A1-A2-B e punto 8) max 80%

Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito (SF): mq 25.346

(1): Purchè non nocive, moleste, pericolose.
[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009

[*] Nota variante: id 392, ambiti cervino - gressoney - macerata , approvata il 09/02/2009 , mecc. 0809498/009

Ambito 5.24 CERVINO (AMBITO DI RIORDINO)

PRESCRIZIONI
Riqualificazione dell'intero ambito da attuarsi mediante interventi che possono prevedere anche parziali demolizioni e ricostruzioni. Tali interventi devono essere compresi in uno Studio Unitario di Riordino che permetta di valutarne il corretto insediamento funzionale, architettonico, ambientale e tale da garantire una adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate e/o da insediare.
I tipi di intervento ammessi sono quelli previsti ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione L'utilizzazione edificatoria massima dell'ambito è pari alla SLP esistente.

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza max 15%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 20%
L. Attività produttive (1) (art. 3 punto 3A1-A2-B e punto 8) max 80%

Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito (SF): mq 30.766

(1): Purchè non nocive, moleste, pericolose.
[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009

[*] Nota variante: id 392, ambiti cervino - gressoney - macerata , approvata il 09/02/2009 , mecc. 0809498/009

Ambito 5.25 BOTTICELLI

All'interno dell'ambito vigono le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite negli elaborati contenuti nel Programma Integrato (art.18 Legge n. 18 del 09/04/1996), nonché nelle relative Norme di Attuazione.

PRESCRIZIONI
E' ammesso il superamento dei limiti del Regolamento Edilizio per i seguenti articoli: art. 49, commi 1 e 2; art. 40, comma 4; art. 30, comma 3; art. 13 (unicamente per UMI D altezza massima fissata in 65 metri e per UMI E altezza massima fissata in 40 metri, cfr tav. 07 del PRIN).
[*] Nota variante: id 451, prin botticelli , approvata il 14/05/2012 , mecc. 1201894/009

Ambito 5.26 BARMETAL

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)
SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE
L'attuazione dell'ambito avviene con Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.).
La progettazione in sede di S.U.E. dovrà porre attenzione alle problematiche inerenti il clima acustico e la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica, coerentemente al parere del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali (prot. n. 8553 del 21/06/2012), il quale prescrive in particolare che "l'attuazione preveda il contestuale risanamento del clima acustico dell'area interessata, da attuare a carico del proponente".

Nella progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione dovrà essere previsto il collegamento con l'area verde esistente dal Corso Grosseto.
E' prescritto il raggiungimento minimo della classe energetica A.

NUMERO MAX DI PIANI:
come consentito dal Regolamento Edilizio.

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 16.680
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 11.676

[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009

[*] Nota variante: id 392, ambiti cervino - gressoney - macerata , approvata il 09/02/2009 , mecc. 0809498/009

[*] Nota variante: id 489, var. n. 267 - Area Barmetal e Area Centrale del latte , approvata il 01/07/2014 , mecc. 1402447/009

Ambito 5.200 SPINA 4 - FOSSATA-REBAUDENGO

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):

- ***aree di proprietà privata e altri 0,6***
- ***aree di proprietà comunale 0,8***
- ***sedi stradali esistenti confermate anche nel disegno finale 0,4***

Comprensorio 1 Gondrand - Metallurgica SLP massima realizzabile mq. 35.593 A. Residenza mq. 24.915 (max) B/H.
ASPI e/o Eurotorino mq. 10.678 (min)
All'interno della SLP pari a mq. 10.678 sono consentite le attività di cui all'art. 3, punto 4, lettera B delle N.U.E.A., per una S.L.P. max pari a mq. 2.400
L'attuazione del Comprensorio 1 avviene mediante specifico PRIN ai sensi della L.R. 18/96.
Un terzo (1/3) della SLP generata dalle aree con indice 0,6 mq/mq (corrispondente ad un indice di 0,2 mq/mq) di cui alla tavola I allegata, è destinato ad edilizia convenzionata (residenza agevolata, sovvenzionata, in locazione permanente o temporanea, ecc., ovvero anche altri tipi di insediamenti da immettere sul mercato a prezzi convenzionati).
Comprensorio 2 Spina Centrale SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 60%
B. ASPI (Attività di servizio alle persone e alle imprese) max 20%
C/H. Terziario e/o Eurotorino min 20%

AREE PER SERVIZI:
Il fabbisogno complessivo (minimo) è determinato dal fabbisogno standard, ex art. 21 L.U.R. (25 mq/ab. per la residenza, 80% della SLP per la destinazione A.S.P.I./Terziario, per la destinazione d'uso Eurotorino il fabbisogno per servizi minimo è quello previsto dall'art 21 L.U.R. per ogni singola tipologia d'insediamento) e da un fabbisogno aggiuntivo pari al 20% della superficie territoriale. Solo per quest'ultima quota, nel Comprensorio 2, è ammessa la monetizzazione relativamente alla S.T. di riferimento.
Nel Comprensorio 2 è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici di interscambio con le due stazioni, per una consistenza di circa 1.000 posti auto da realizzare in sottosuolo e altresì a raso nel controviale della Spina Centrale.
Parte del fabbisogno di parcheggi pubblici potrà essere assolta nell'ambito 5.201 Spina 4 - RFI, mediante la realizzazione di parcheggi interrati, anche su più livelli, nell'interpiano compreso tra la soletta di copertura della trincea ferroviaria e la soletta del viale della Spina Centrale.
Per il Comprensorio 2 è prevista la realizzazione di servizi pubblici, per una superficie min di 1.000 mq, al piede (piani interrato, terra e primo) degli edifici che si affacciano sugli spazi pubblici compresi tra la piazza e le due stazioni.
La superficie a servizi realizzata al rustico deve essere ceduta alla città gratuitamente.

TIPI DI SERVIZI PREVISTI
Sono ammesse le attività di servizio di cui all'art. art. 3 punto 7 lettere i), s), a), o), f), z), v), b), e), t), ar), as), p), am). L'ambito ospita, inoltre, la stazione ferroviaria e la stazione di testata della linea metropolitana, che possono essere realizzate anche fuori terra, purché all'interno di progetti integrati con le sistemazioni superficiali e dotate di attività ASPI e servizi, costituenti i "servizi di stazione".

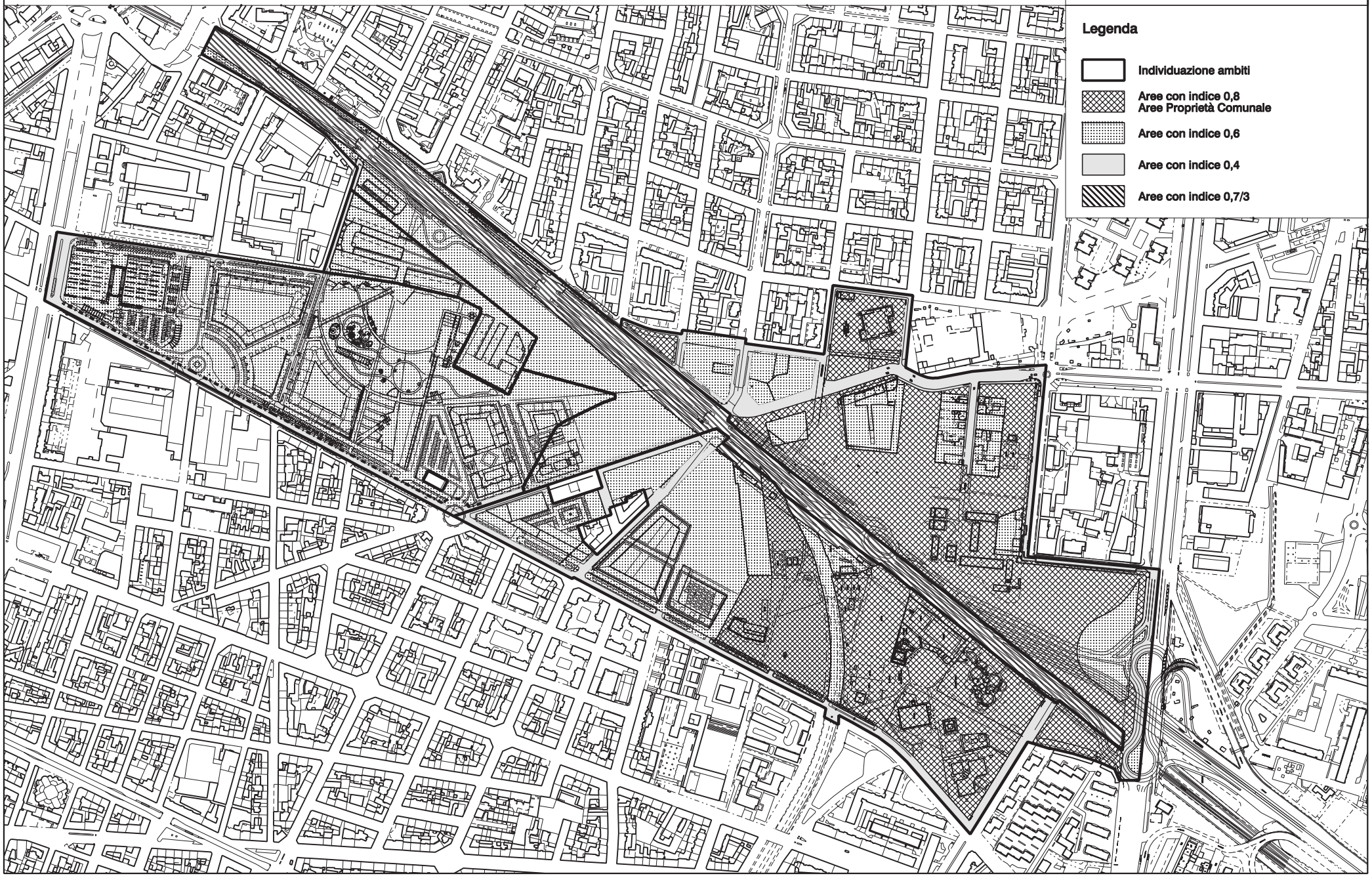
VARIANTE N° 200 AL PRG - SPINA 4
5.200 Spina 4 - Fossata - Rebaudengo
5.201 Spina 4 - RFI
5.202 Spina 4 - Docks Dora

TAVOLA I:

Indici di Edificabilità

Scala 1:5000

TAVOLA
VARIANTE



VARIANTE N° 200 AL PRG - SPINA 4

5.200 Spina 4 - Fossata - Rebaudengo

5.201 Spina 4 - RFI

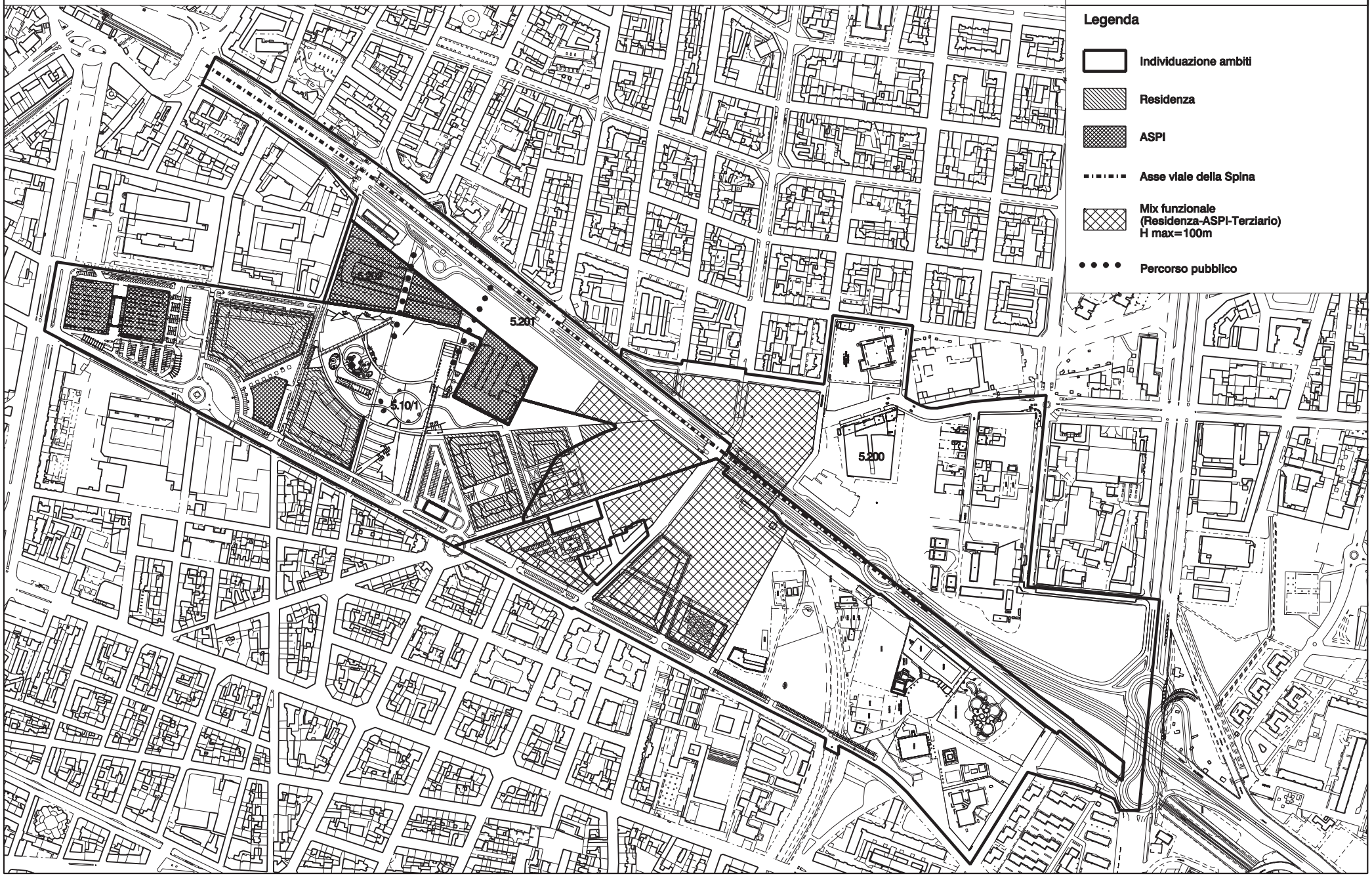
5.202 Spina 4 - Docks Dora

TAVOLA II:

Destinazioni d'uso prevalenti, altezza degli edifici ed elementi prescrittivi per la redazione dei piani attuativi

Scala 1:5000

TAVOLA
VARIANTE



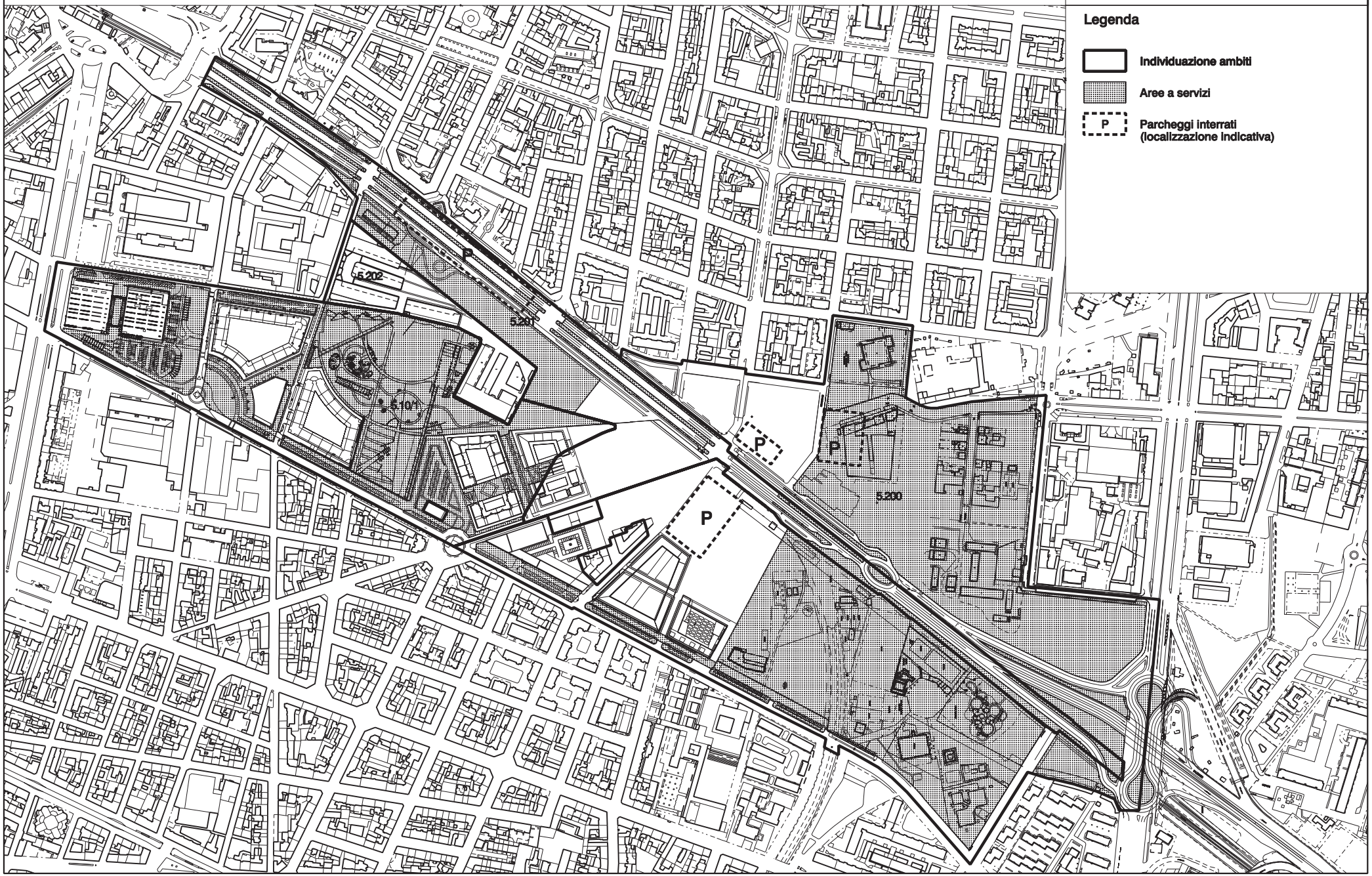
VARIANTE N° 200 AL PRG - SPINA 4
5.200 Spina 4 - Fossata - Rebaudengo
5.201 Spina 4 - RFI
5.202 Spina 4 - Docks Dora

TAVOLA III:

Aree per servizi

Scala 1:5000

TAVOLA
VARIANTE



Gli stessi non costituiscono S.L.P. qualora integrati nel complesso di ciascuna stazione.

PRESCRIZIONI L'attuazione avviene attraverso la redazione di piani esecutivi di iniziativa pubblica e/o privataò.
Il Piano o i Piani Esecutivi devono essere presentati entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al PRG.
Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.
Sono stati trasferiti nell'ambito 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa, i diritti edificatori di proprietà comunale pari a mq. 9.637
Sono stati trasferiti nell'ambito 12.9/1 Spina 1 - P.Ri.U., i diritti edificatori di proprietà comunale pari a mq. 5.137.
Vengono trasferiti nell'Ambito 8.18/1 Spina 2 - PR.IN, i diritti edificatori di proprietà comunale pari a mq. 2.789.
Vengono trasferiti dall'ambito 5.201 Spina 4 - RFI i diritti edificatori di proprietà comunale pari a mq. 225.
Vengono trasferiti nell'ambito 5.201 Spina 4 - RFI i diritti edificatori di proprietà RFI pari a mq. 4.966.
La superficie territoriale di proprietà RFI, presente nell'ambito, dovrà essere messa a disposizione su richiesta della Città, per la realizzazione dell'infrastruttura, anche in anticipo rispetto alla trasformazione dell'ambito RFI.
Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati.
Quote di S.L.P. comunale generate nell'ambito potranno, altresì, essere trasferite in altri ambiti della Spina Centrale.
L'utilizzo e/o il trasferimento di S.L.P. comunale sono subordinati all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nel quale deve essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio, nonché verificata l'adeguata dotazione di servizi nell'ambito ove vengono collocati i diritti edificatori trasferiti.
I diritti edificatori trasferiti assumono le destinazioni d'uso dell'ambito in cui vengono utilizzati.
Alle attività esistenti (residenza, attività produttive, artigianali, commerciali) incompatibili con le destinazioni di P.R.G. viene riconosciuta, solo in caso di rilocalizzazione, una capacità edificatoria aggiuntiva, rispetto a quella derivante dall'applicazione dell'indice 0,6 mq/mq, pari alla SLP esistente.
Per gli edifici di altezza superiore a 70 metri, tenuto conto dell'elevata incidenza dei connettivi orizzontali e verticali in relazione alle particolari prescrizioni tecniche e di sicurezza, la SLP è calcolata al netto dei vani scala di uso comune, vani corsa degli impianti di sollevamento e/o diretti al superamento delle barriere architettoniche con i relativi sbarchi e spazi connettivi di distribuzione dagli impianti stessi purché di uso comune e per la sicurezza, intercapedini tecnologiche finalizzate al conseguimento del risparmio energetico e al miglioramento bioclimatico.
Ai fini di verificare il rispetto della SLP massima realizzabile, alla SLP così calcolata è applicata una maggiorazione forfettaria del 15%. Per gli stessi edifici, dal computo dell'altezza delle fronti sono esclusi i piani tecnici e per la sicurezza, comunque collocati nello sviluppo verticale dell'edificio, nonché gli spessori degli orizzontamenti eccedenti i 30 cm, finalizzati al miglioramento dell'efficienza

energetica, dell'isolamento acustico, delle caratteristiche bioclimatiche e della sicurezza. In ogni caso, l'altezza competente all'edificio, comprensiva di tali volumi e spessori tecnici, non deve superare del 15% quella massima indicata.
Per gli edifici con altezze inferiori a quanto sopra indicato, dovrà essere dedicata particolare attenzione alle soluzioni tecnologiche adottate per gli impianti eventualmente collocati sulla copertura, al fine di attenuare l'impatto visivo e assicurare il miglior inserimento ambientale e architettonico.
La corretta e puntuale applicazione di tali disposizioni è verificata in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo.
La realizzazione delle nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in box e/o in autorimessa, in misura incrementata di almeno il 50% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla legge 122/1989.
Il nuovo insediamento dovrà essere realizzato rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione Protocollo Itaca.
Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana. Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.

ALTEZZA MASSIMA
Per gli edifici del Comprensorio 2 l'altezza massima è fissata in 100 metri.

ULTERIORI PRESCRIZIONI
E' consentita l'edificazione a scavalco della via Fossata in continuità con l'edificabilità della Z.U.T. 5.201 Spina 4 - RFI.
E' altresì consentita l'edificazione a scavalco del viale della Spina Centrale.
Vengono superati i limiti del nuovo Regolamento Edilizio per quanto riguarda gli artt. 13, 14, 15, 16 e 40.
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): **mq 343.064**
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito di proprietà comunale: **mq. 180.237**
Superficie Lorda di Pavimento di proprietà comunale trasferita in altri ambiti della Spina centrale: **mq 17.563**
Superficie Lorda di Pavimento di proprietà comunale trasferita da altri ambiti della Spina Centrale **mq. 225**
Stima della superficie Lorda di Pavimento realizzabile di proprietà comunale: **mq. 162.899**
Stima della superficie Lorda di Pavimento realizzabile Gondrand - Metallurgica Piemontese: **mq. 35.593**
Stima della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile da altri soggetti: **mq. 41.509**
Superficie Lorda di Pavimento di proprietà RFI trasferita nell'ambito 5.201 Spina 4 - RFI: **mq. 4.966**
Stima del fabbisogno di aree per servizi: **mq. 251.065**
Lista allegati 10712_schemi_spina_4_var_200.pdf

Ambito 5.201 SPINA 4 - RFI

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):

- ***per le aree di trasformazione 0,6***
- ***per le sedi stradali esistenti confermate anche nel disegno finale 0,4***
- ***per le aree di trasformazione che mantengono l'uso (ancorchè in sottosuolo) ad impianti ferroviari 0,7/3***

SLP per destinazioni d'uso (diritti realizzabili nell'ambito):
A. Residenza max 60%
B. A.S.P.I. (Attività di servizio alle persone e alle imprese) max 20%
C./H. Terziario e/o Eurotorino min 20%

AREE PER SERVIZI:
Il fabbisogno complessivo (minimo) è determinato dal fabbisogno standard, ex art. 21 L.U.R. (25 mq/ab. per la residenza,
80% della SLP per la destinazione A.S.P.I./Terziario; per la destinazione d'uso Eurotorino il fabbisogno per servizi minimo è quello previsto dall'art 21 L.U.R. per ogni singola tipologia d'insediamento), e da un fabbisogno aggiuntivo pari al 20% della superficie territoriale. Per quest'ultima quota di fabbisogno di servizi è ammessa la monetizzazione.
Il fabbisogno di parcheggi pubblici viene garantito mediante la realizzazione di parcheggi interrati, anche su più livelli, nell'interpiano compreso tra la soletta di copertura della trincea ferroviaria e la soletta del viale della Spina Centrale.
Tali parcheggi, oltre a soddisfare il fabbisogno della Z.U.T. in oggetto, concorrono all'assolvimento dell'eventuale fabbisogno residuo di parcheggi pubblici della Z.U.T. 5.200 Spina 4 - Fossata-Rebaudengo e dell'Ambito di Riordino 5.202 Spina 4 - Docks Dora.

TIPI DI SERVIZI PREVISTI
Sono ammesse le attività di servizio di cui all'art. art. 3 punto 7 lettere i), s), a), o), f), z), v), b), e), t), ar), as), p), am).

PRESCRIZIONI
L'attuazione avviene attraverso piani esecutivi di iniziativa pubblica e/o privata
Il Piano o i Piani Esecutivi devono essere presentati entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al PRG.
Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.
Sono stati trasferiti nell'ambito 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa i diritti edificatori di proprietà comunale pari a mq. 1.875.
Sono stati trasferiti nell'ambito 12.12 Framtek i diritti edificatori di proprietà comunale pari a mq. 2.000.
Vengono trasferiti nell'ambito 5.200 Spina 4 - Fossata - Rebaudengo i diritti edificatori di proprietà comunale pari a mq. 225.
Vengono trasferiti nell'ambito in oggetto i diritti edificatori di proprietà RFI pari a mq. 4.966 generati nell'ambito 5.200 Spina 4 - Fossata-Rebaudengo.
La superficie territoriale di riferimento di tali diritti edificatori dovrà essere messa a disposizione della Città su richiesta.
Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale.

Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati.
Quote di S.L.P. comunale generate nell'ambito potranno, altresì, essere trasferite in altri ambiti della Spina Centrale.
L'utilizzo e/o il trasferimento di S.L.P. comunale sono subordinati all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nel quale deve essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio, nonché verificata l'adeguata dotazione di servizi nell'ambito ove vengono collocati i diritti edificatori trasferiti.
Nella trasformazione è prevista la demolizione e ricostruzione della SLP esistente degli edifici residenziali siti in via Valprato nn. 78/A, 78/B et 78/C e in via Fossata nn. 69 et 71. Solo ed esclusivamente a tale fine, per tali immobili, è riconosciuta una capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella derivante dall'indice 0,6 mq/mq, pari alla SLP esistente.
Un terzo (1/3) della SLP generata dalle aree con indice 0,6 mq/mq (corrispondente ad un indice di 0,2 mq/mq) di cui alla tavola I allegata, è destinato ad edilizia convenzionata (residenza agevolata, sovvenzionata, in locazione permanente o temporanea, ecc., ovvero anche altri tipi di insediamenti da immettere sul mercato a prezzi convenzionati).
L'altezza massima degli edifici è fissata in 100 metri.
Per gli edifici di altezza superiore a 70 metri, tenuto conto dell'elevata incidenza dei connettivi orizzontali e verticali in relazione alle particolari prescrizioni tecniche e di sicurezza, la SLP è calcolata al netto dei vani scala di uso comune, vani corsa degli impianti di sollevamento e/o diretti al superamento delle barriere architettoniche con i relativi sbarchi e spazi connettivi di distribuzione dagli impianti stessi purché di uso comune e per la sicurezza, intercapedini tecnologiche finalizzate al conseguimento del risparmio energetico e al miglioramento bioclimatico. Ai fini di verificare il rispetto della SLP massima realizzabile, alla SLP così calcolata è applicata una maggiorazione forfettaria del 15%. Per gli stessi edifici, dal computo dell'altezza delle fronti sono esclusi i piani tecnici e per la sicurezza, comunque collocati nello sviluppo verticale dell'edificio, nonché gli spessori degli orizzontamenti eccedenti i 30 cm, finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, dell'isolamento acustico, delle caratteristiche bioclimatiche e della sicurezza. In ogni caso, l'altezza competente all'edificio, comprensiva di tali volumi e spessori tecnici, non deve superare del 15% quella massima indicata.
Per gli edifici con altezze inferiori a quanto sopra indicato, dovrà essere dedicata particolare attenzione alle soluzioni tecnologiche adottate per gli impianti eventualmente collocati sulla copertura, al fine di attenuare l'impatto visivo e assicurare il miglior inserimento ambientale e architettonico.
La corretta e puntuale applicazione di tali disposizioni è verificata in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo.
La realizzazione delle nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in box e/o in autorimessa, in misura incrementata di almeno il 50% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla legge 122/1989.
Il nuovo insediamento dovrà essere realizzato rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione Protocollo Itaca.
Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di

teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana. Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.

ALTEZZA MASSIMA
Per gli edifici dell'ambito l'altezza massima è fissata in 100 metri.

ULTERIORI PRESCRIZIONI
E' consentita l'edificazione a scavalco della via Fossata in connessione con l'edificabilità della ZUT 5.200 Spina 4 - Fossata- Rebaudengo.
E' altresì consentita l'edificazione a scavalco del viale della Spina Centrale.
Vengono superati i limiti del nuovo Regolamento Edilizio per quanto riguarda gli artt. 13, 14, 15, 16 e 40.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): **100.832 mq**
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): **40.897 mq**
Stima della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile (SLP): **46.444 mq**
Superficie Lorda di Pavimento di proprietà comunale trasferita in altri ambiti della Spina Centrale: **225 mq**
Superficie Lorda di Pavimento di proprietà RFI trasferita da altri ambiti della Spina Centrale: **4.966 mq**
Stima del fabbisogno di aree per servizi: **49.905 mq**

Lista allegati 10713_schemi_spina_4_var_200.pdf

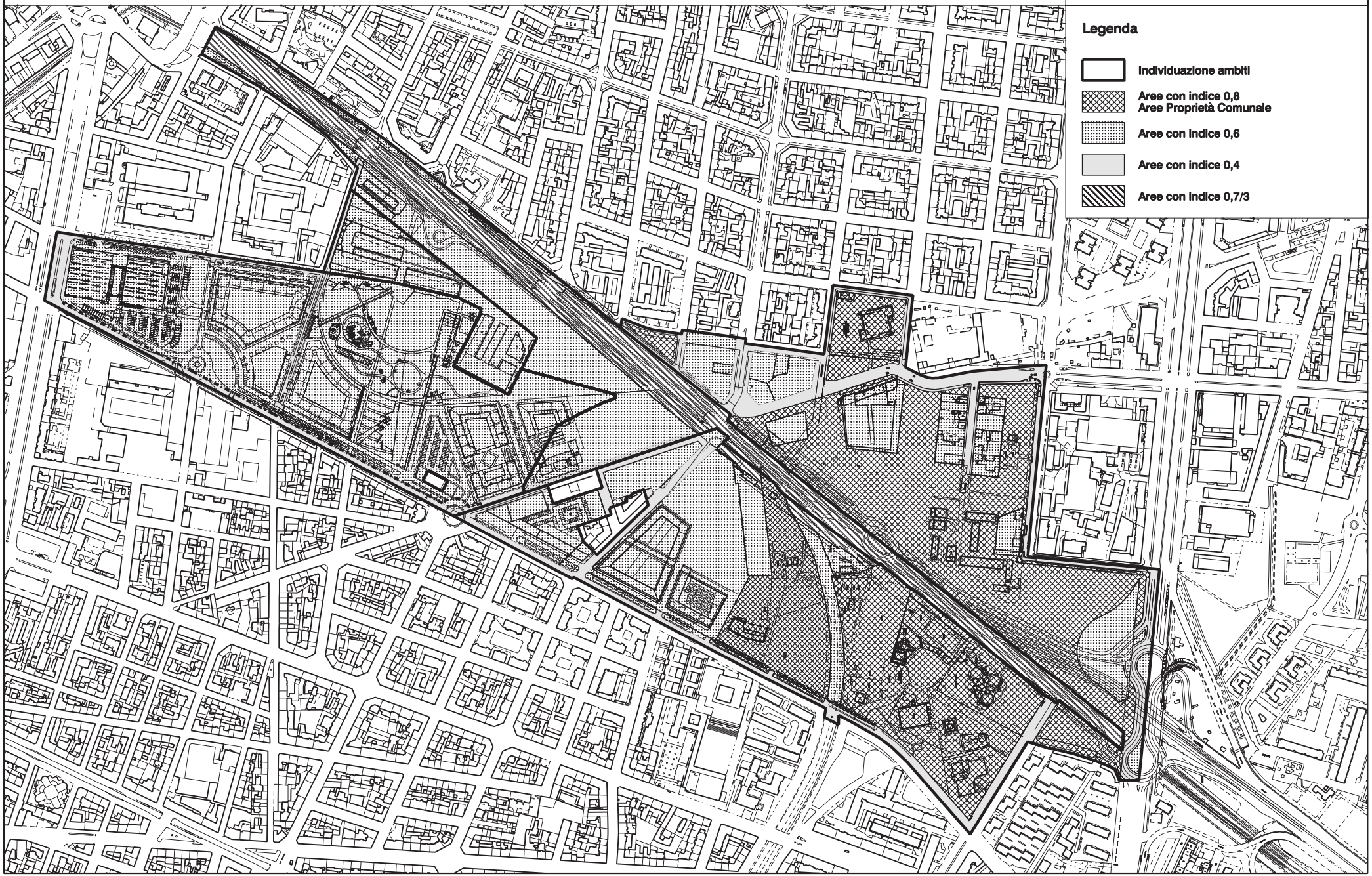
VARIANTE N° 200 AL PRG - SPINA 4
5.200 Spina 4 - Fossata - Rebaudengo
5.201 Spina 4 - RFI
5.202 Spina 4 - Docks Dora

TAVOLA I:

Indici di Edificabilità

Scala 1:5000

TAVOLA
VARIANTE



VARIANTE N° 200 AL PRG - SPINA 4

5.200 Spina 4 - Fossata - Rebaudengo

5.201 Spina 4 - RFI

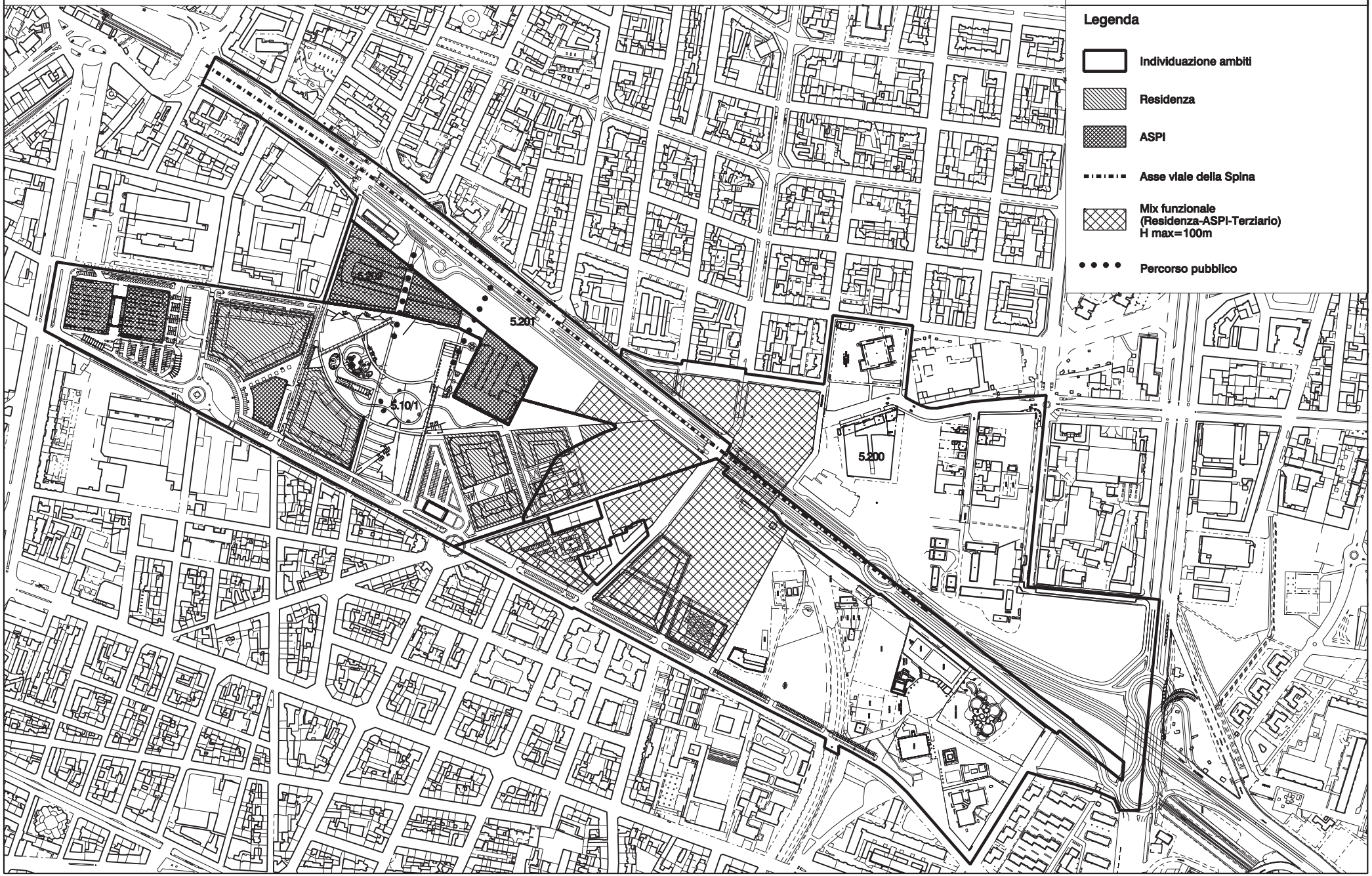
5.202 Spina 4 - Docks Dora

TAVOLA II:

Destinazioni d'uso prevalenti, altezza degli edifici ed elementi prescrittivi per la redazione dei piani attuativi

Scala 1:5000

TAVOLA
VARIANTE



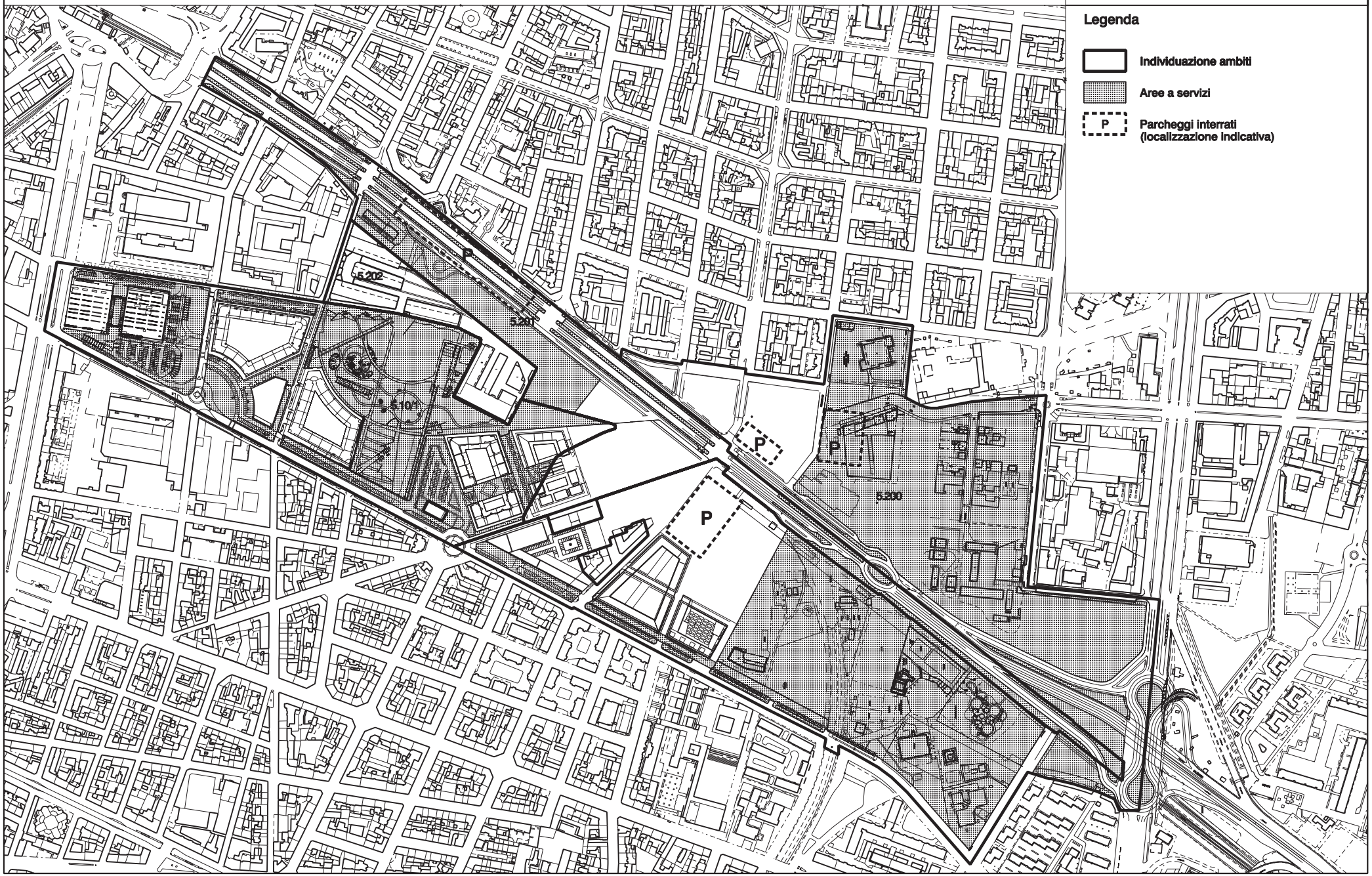
VARIANTE N° 200 AL PRG - SPINA 4
5.200 Spina 4 - Fossata - Rebaudengo
5.201 Spina 4 - RFI
5.202 Spina 4 - Docks Dora

TAVOLA III:

Aree per servizi

Scala 1:5000

TAVOLA
VARIANTE



Ambito 5.202 Spina 4 - DOCKS DORA (AMBITO DI RIORDINO)

L'utilizzazione edificatoria massima dell'ambito è pari a mq. 25.000 di SLP
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza max 20%
B/C/H Attività di servizio alle persone e alle imprese e/o Terziario e/o Eurotorino min 80%

Sono consentite le attività di cui all'art. 3, punto 4, lettera B delle NUEA, per una SLP max pari a mq. 2500

AREE PER SERVIZI
Parte del fabbisogno di servizi pubblici (parcheggi) dell'ambito potrà essere reperito nell'ambito 5.201 Spina 4 -RFI

TIPI DI SERVIZI PREVISTI
Sono ammesse le attività di servizio di cui all'art. art. 3 punto 7 lettere i), s), a), o), f), z), v), b), e), t), ar), as), p), am).

PRESCRIZIONI
Riqualificazione dell'intero ambito da attuarsi mediante interventi rivolti al sostanziale mantenimento e recupero dell'esistente con previsione di limitate demolizioni e ricostruzioni. Tali interventi devono essere compresi in uno Studio Unitario di Riordino che permetta di valutarne il corretto insediamento funzionale, architettonico, ambientale e tale da garantire una adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate e/o da insediare.
I tipi di intervento ammessi sono quelli previsti ai sensi dell'art. 4 delle N.U.E.A.
Gli interventi ammessi sugli edifici di interesse storico individuati nelle tavole di Piano in scala 1:5.000 "Azzonamento - Aree normative e destinazioni d'uso" e nelle specifiche tavole in scala 1:2.000, sono quelli disciplinati dall'art. 26 delle NUEA.

ULTERIORI PRESCRIZIONI
Al fine di garantire la connessione con le aree a servizi da realizzare negli ambiti 5.10/1 Spina 4 - PRIU e 5.201 Spina 4 - RFI, e la vista del complesso architettonico dal viale della Spina e dal contesto urbano, dovrà essere garantita la permeabilità dell'ambito attraverso l'apertura di varchi del muro di recinzione esistente.
Gli spazi aperti compresi nell'ambito dovranno prevalentemente essere destinati a pubblici servizi.
E' prevista la ricostruzione di un edificio distrutto dall'evento bellico collocato in corrispondenza della ex ghiacciaia
A memoria storica dell'impianto originario dovranno essere opportunamente conservate le parti rimanenti del sistema dei binari e la piattaforma girevole per l'inversione di direzione e le pavimentazioni storiche originarie.

Lista allegati 10714_schemi_spina_4_var_200.pdf
SLP max mq 85.114 di cui: mq. 59.919 generata nell'ambito 9.200 "Regaldi" (esclusa la SLP generata dalle aree di proprietà della Città) mq. 25.195 generata dagli ambiti 9.208, 9.211, 9.212, 9.213, 9.214 e 9.215.
Le capacità edificatorie di proprietà della Città pari a 2.531 mq. vengono trasferite nell'ambito 9.211.

La SLP massima può essere incrementata fino a un massimo di 88.860 mq. a seguito della realizzazione delle utilizzazioni edificatorie generate dalle aree collocate nei parchi denominati P.23-P.30-P.1. Tale possibile incremento di SLP viene disciplinato nella normativa di Piano Particolareggiato.
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza max 60%
B./H. ASPI (Attività di servizio alle persone e alle imprese) e/o Eurotorino min 40%

AREE MINIME PER SERVIZI:

- *fabbisogno interno Residenza (25 mq/ab) Aspi (B) e/o Eurotorino (H) (100% SLP) La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto del disposto dell'art.21 della LUR.*
- *servizi per la Città (% minima ST) 10% per questa quota di servizi è ammessa la monetizzazione.*

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.
L'ambito ospita inoltre stazioni della linea della metropolitana che possono essere realizzate anche fuori terra, purchè all'interno di progetti integrati con le sistemazioni superficiali e dotate di attività ASPI e servizi costituenti "servizi di stazione". Gli stessi non costituiscono SLP qualora integrati nel complesso di ciascuna stazione con uno sviluppo massimo di 1.000 mq..

PRESCRIZIONI
L'attuazione dell'ambito avviene attraverso la redazione di un Piano Particolareggiato di Recupero di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.38 della legge 56/77 e s.m.i., qualificabile come piano di Recupero ai sensi degli artt.27, 28 e 31 della legge 457/78.
E'previsto un progetto unitario di suolo pubblico per via Regaldi e piazza Ristori. Dovranno essere rispettate le indicazioni della tavola "Visuali da tutelare e valorizzare" di cui all'art. 27 delle NUEA di PRG.
Per quanto riguarda i diritti edificatori trasferiti, di proprietà della Città, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui detti diritti vengono generati.
La SLP complessiva realizzabile deve essere destinata ad ASPI per un massimo del 50%.
E' ammesso il superamento del nuovo Regolamento Edilizio per quanto riguarda gli artt. 13, 14, 15, 16 e 40
La concentrazione edilizia potrà essere estesa fino a 100 m dal Cimitero.
La realizzazione delle nuove volumetrie è subordinata al reperimento, in box e/o in autorimessa, dei relativi parcheggi pertinenziali in misura incrementata di almeno il 50% rispetto a quanto stabilito dall'art.41 sexies della legge 1150/1942, come modificata dalla legge 122/1989.
Il nuovo insediamento dovrà essere realizzato rispettando almeno il valore 2.5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".

ALTEZZE MASSIME
Per gli edifici di altezza superiore a 60 metri, tenuto conto dell'elevata incidenza dei connettivi orizzontali e verticali in relazione alle particolari prescrizioni tecniche e di sicurezza, la SLP è calcolata al netto dei vani scala di uso comune, vani corsa degli

impianti di sollevamento e/o diretti al superamento delle barriere architettoniche con i relativi sbarchi e spazi connettivi di distribuzione dagli impianti stessi purché di uso comune e per la sicurezza, intercapedini tecnologiche finalizzate al conseguimento del risparmio energetico e al miglioramento bioclimatico.
Ai fini di verificare il rispetto della SLP massima realizzabile, alla SLP così calcolata è applicata una maggiorazione forfettaria del 15%.
Per gli stessi edifici, dal computo dell'altezza delle fronti sono esclusi i piani tecnici e per la sicurezza, comunque collocati nello sviluppo verticale dell'edificio, nonché gli spessori degli orizzontamenti eccedenti i 30 cm, finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, dell'isolamento acustico, delle caratteristiche bioclimatiche e della sicurezza.
In ogni caso, l'altezza competente all'edificio, comprensiva di tali volumi e spessori tecnici, non deve superare del 15% quella massima sopra indicata.
La corretta e puntuale applicazione di tali disposizioni è verificata in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo.
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): ***118.842 mq***
Stima della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile nell'ambito: ***85.114 mq***
Superficie Lorda di Pavimento trasferita: ***2.531 mq***
Stima della superficie massima realizzabile a seguito della realizzazione delle utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parco: ***88.860 mq***

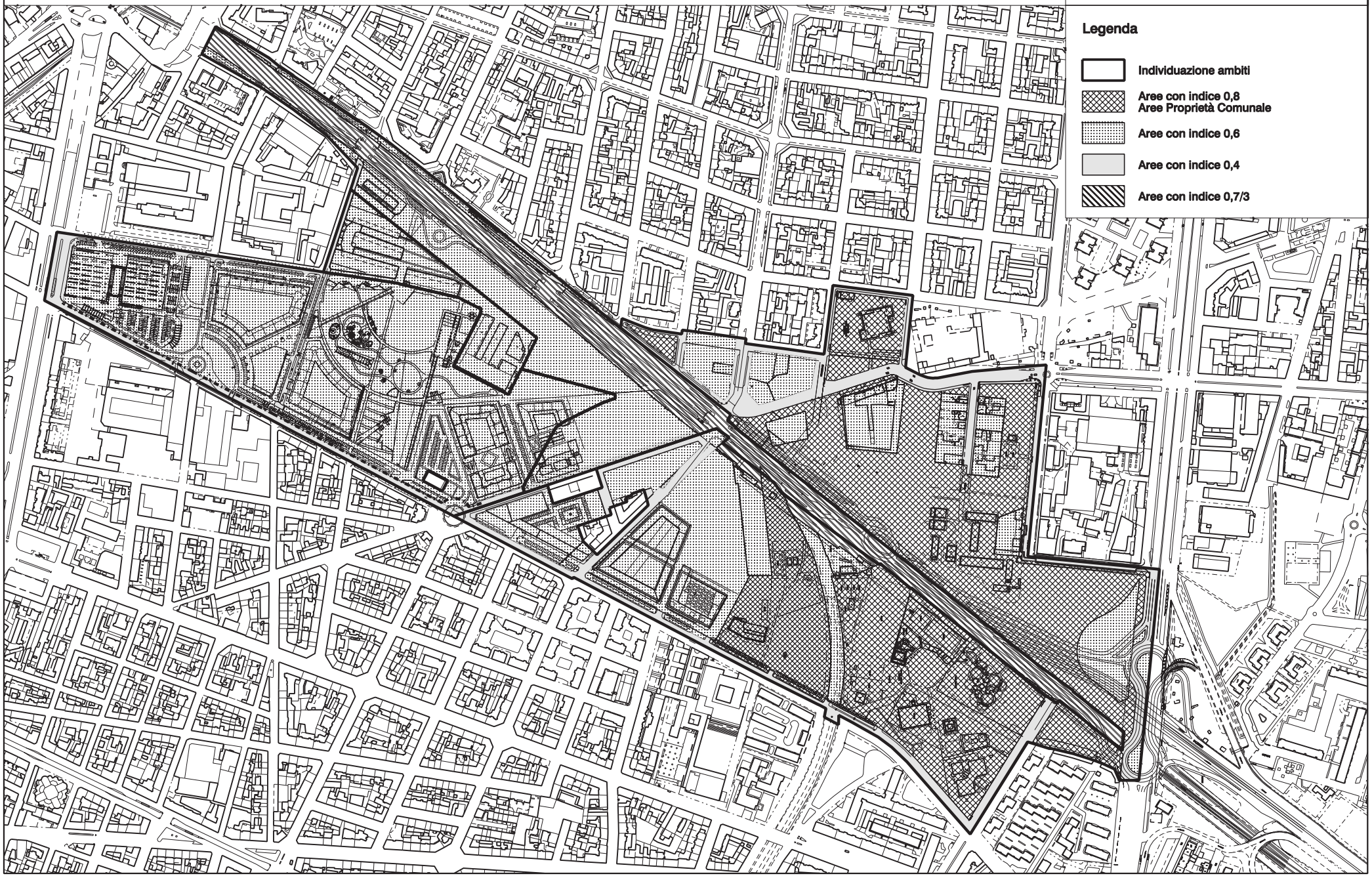
VARIANTE N° 200 AL PRG - SPINA 4
5.200 Spina 4 - Fossata - Rebaudengo
5.201 Spina 4 - RFI
5.202 Spina 4 - Docks Dora

TAVOLA I:

Indici di Edificabilità

Scala 1:5000

TAVOLA
VARIANTE



VARIANTE N° 200 AL PRG - SPINA 4

5.200 Spina 4 - Fossata - Rebaudengo

5.201 Spina 4 - RFI

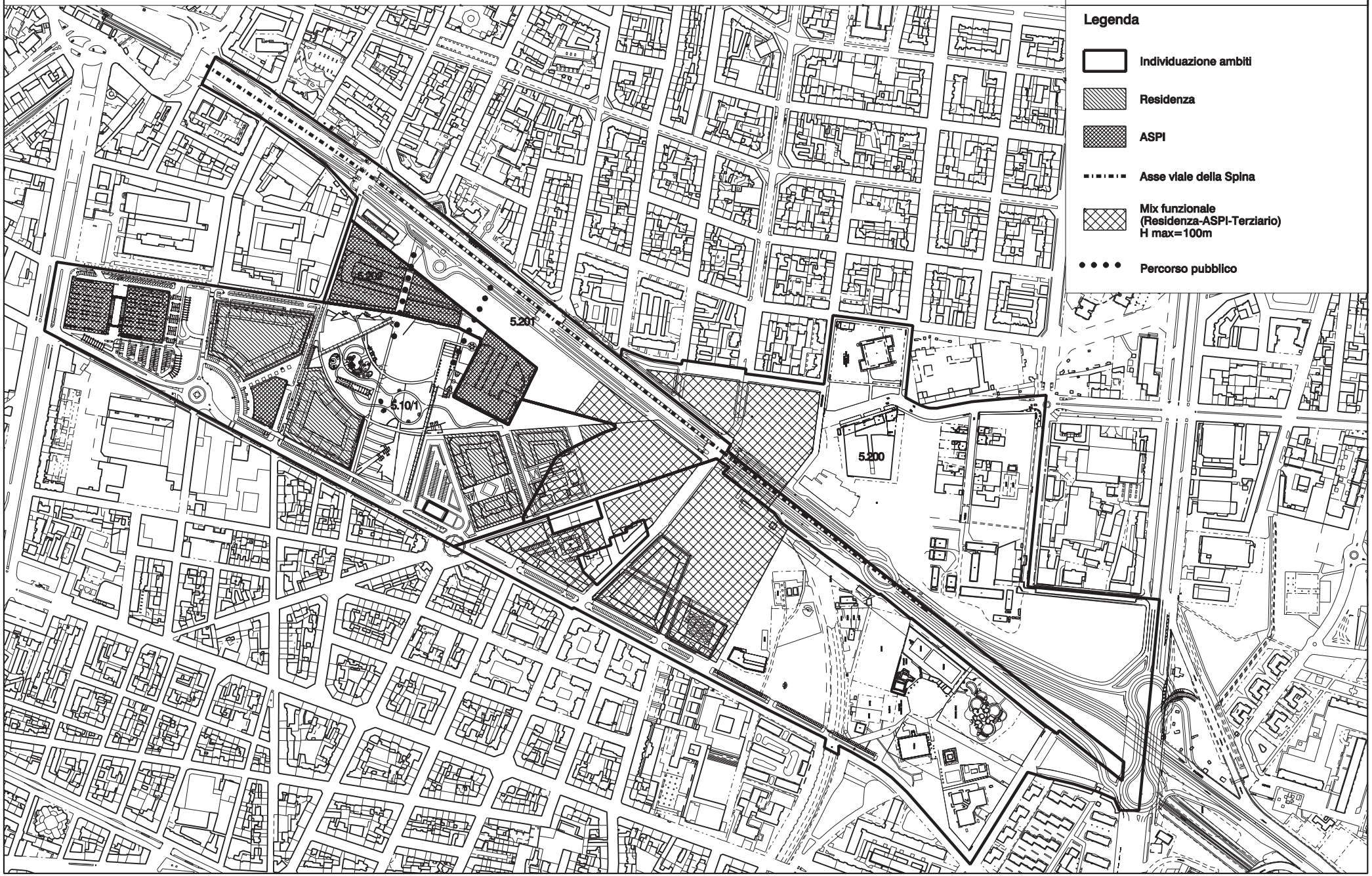
5.202 Spina 4 - Docks Dora

TAVOLA II:

Destinazioni d'uso prevalenti, altezza degli edifici ed elementi prescrittivi per la redazione dei piani attuativi

Scala 1:5000

TAVOLA
VARIANTE



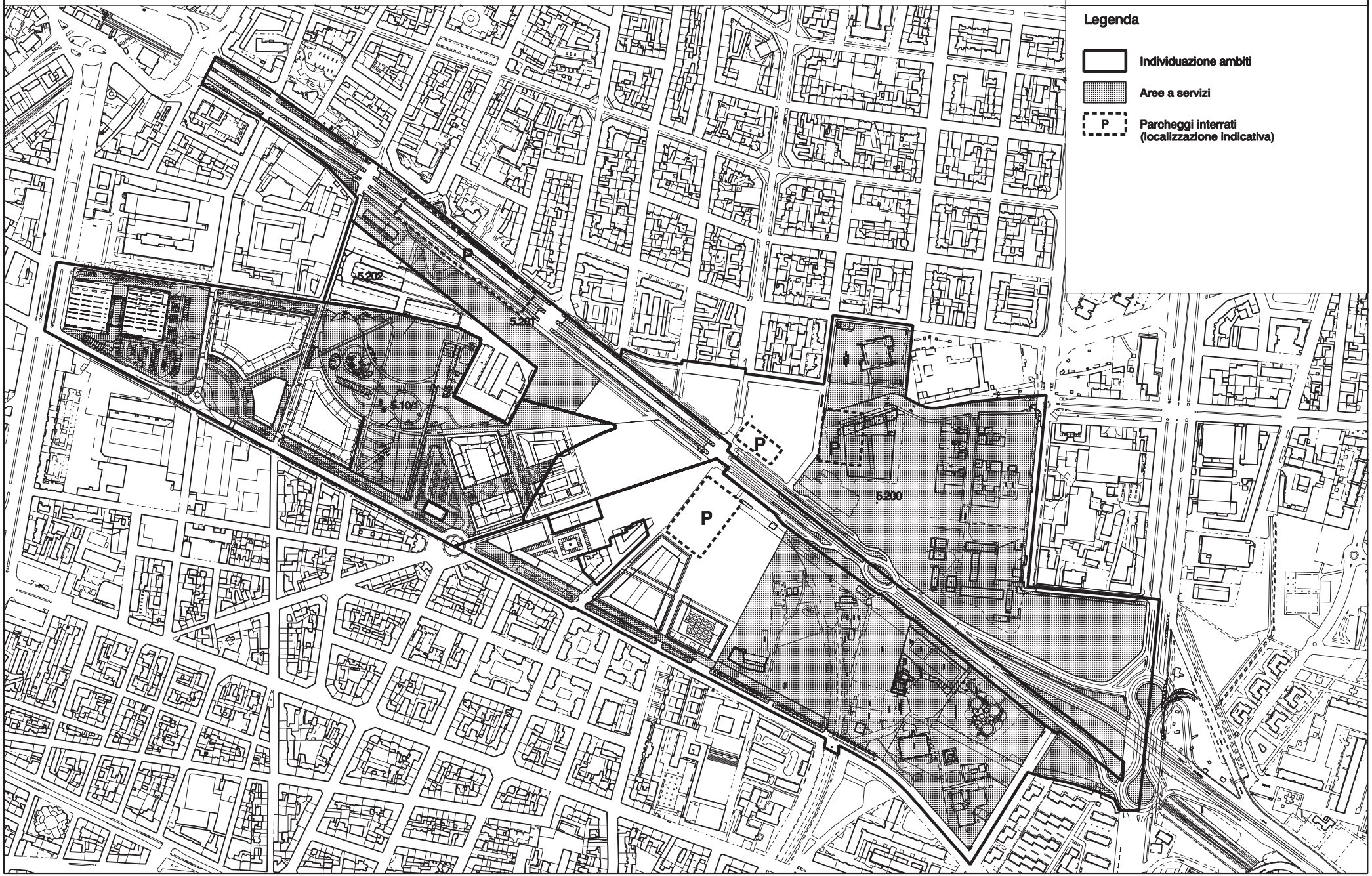
VARIANTE N° 200 AL PRG - SPINA 4
5.200 Spina 4 - Fossata - Rebaudengo
5.201 Spina 4 - RFI
5.202 Spina 4 - Docks Dora

TAVOLA III:

Aree per servizi

Scala 1:5000

TAVOLA
VARIANTE



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.

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006
[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

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.

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

Ambito 6.3 CASCINOTTO

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO:
Arretramento di 25 metri dalla Strada di Settimo.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, in espansione alle aree a verde esistenti.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:
La SLP complessiva dell'ambito deve essere equamente distribuita all'interno delle due aree di concentrazione dell'edificato e realizzata sulla base dello stesso impianto tipologico. L'intervento deve garantire gli accessi veicolari alle due aree di concentrazione dell'edificato rispettivamente dalla Strada di Settimo e dalla Strada del Cascinotto.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 27.270
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 19.089

Ambito 6.4 STRADA ABBADIA

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)

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

Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito delle Aree da trasformare per servizi 6.c Strada Abbadia sud.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO:
Parallelamente al nuovo tracciato della strada comunale da Stura a Bertolla con corpi interni perpendicolari.

NUMERO MAX. DI PIANI: 4

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

VIABILITÀ URBANA:
La realizzazione della nuova strada comunale da Stura a Bertolla con il tracciato indicato sulle tavole di Piano e sezione di 10 metri nel tratto prospicente l'ambito deve essere attuata preliminarmente o contestualmente all'attuazione delle previsioni edificatorie.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 14.481
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 10.137

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.

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

Ambito 6.6 BERTOLLA SUD

L'ambito è articolato in tre sub-ambiti denominati 1 - 2 - 3 individuati nella tavola 6.6/A allegata.

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):

Sub-ambiti 1 - 3 : 0,7/3 incrementato di 1/3 SLP esistente fino al limite massimo totale di 0,50 mq

SLP/mq ST per le aree di proprietà privata.

Sub-ambito 2 : max SLP mq. 8.500.

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE:

L'attuazione dei sub-ambiti avviene mediante strumento urbanistico esecutivo; le relative prescrizioni edilizie-urbanistiche di dettaglio sono riportate nella tavola allegata 6.6/ A.

Parte delle utilizzazioni edificatorie generate dal sub-ambito 1 viene realizzata su una porzione del subambito 2 di proprietà della Città.

In sede di strumento urbanistico esecutivo le aree a viabilità pubblica potranno essere ridefinite e/o implementate sulla base di progetti che ne determineranno l'esatta conformazione e consistenza; si potranno altresì prevedere adeguamenti di limitata entità dei perimetri relativi ai sub-ambiti 1-2-3, nonché consentire il trasferimento di modeste quantità di SLP da un sub-ambito all'altro.
Il numero massimo dei piani fuori terra (dalla quota di riferimento variante n.100 al PRG) degli edifici in progetto consentito è pari a 4, oltre è ammesso un solo semipiano di sottotetto abitabile.
E' facoltà dell'Amministrazione procedere alla realizzazione della viabilità attraverso le ordinarie modalità di esproprio; in alternativa i proprietari possono cedere gratuitamente alla Città dette aree e rimanere titolari della relativa quota di utilizzazione edificatoria.

Contestualmente agli interventi privati devono essere realizzate le relative opere di urbanizzazione; in particolare con l'attuazione del sub-ambito 1 dovrà essere completamente realizzata la viabilità pubblica di progetto.
Il rilascio dei Permessi di costruire sono subordinati alla verifica di cui alla Determinazione Dirigenziale cron. N. 364 del 25 novembre 2010 del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio di esclusione della Variante al P.R.G. n. 228 dal processo VAS.

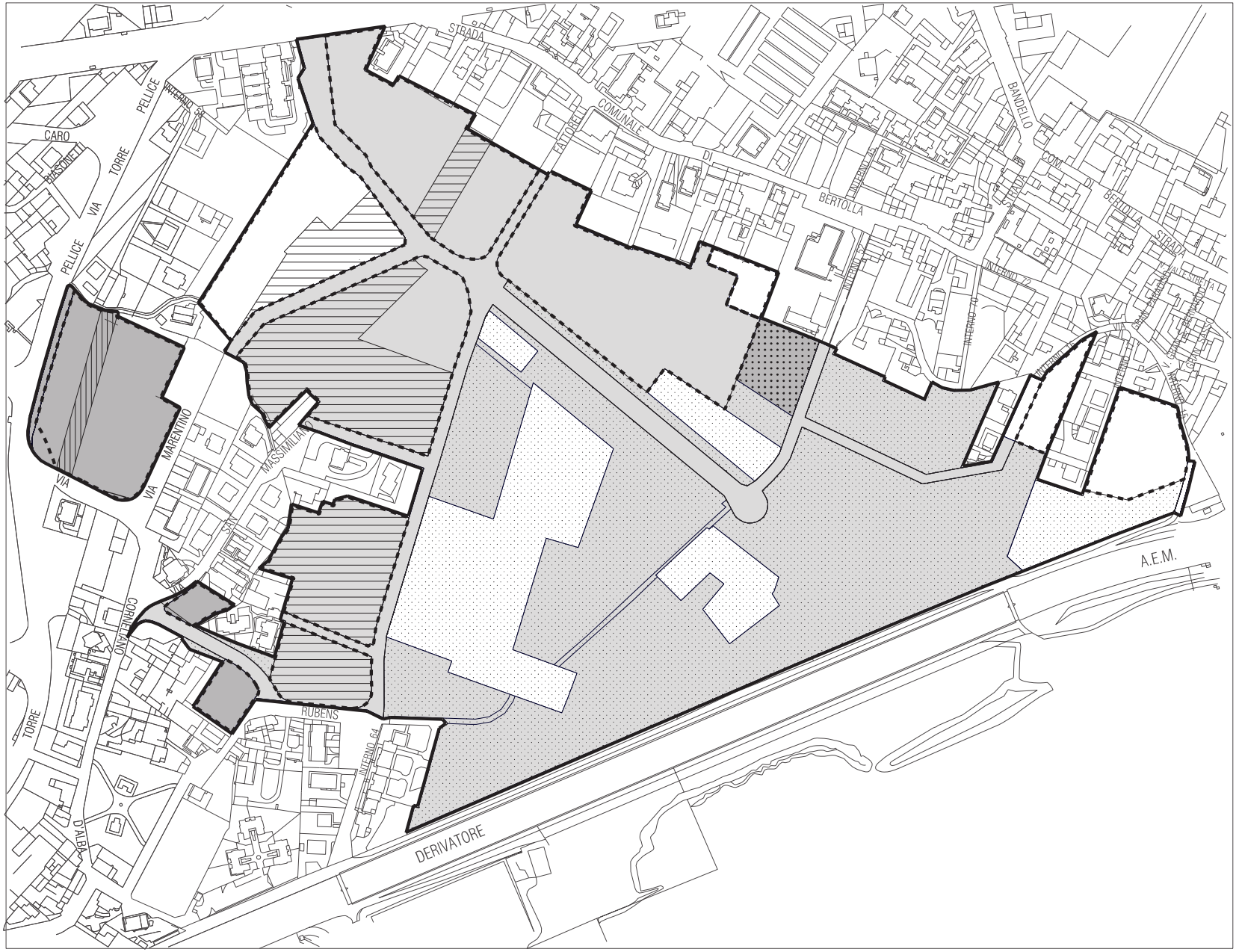
TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; aree per parcheggi; aree per attrezzature di interesse comune.
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 220.212 ùStima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 53.207

Lista allegati 10864_schema_zut_6_6.pdf

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006
[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009
[*] Nota variante: id 438, var. n. 228 - 6.6 BERTOLLA SUD art. 17 comma 7 della L.U.R. , approvata il 01/10/2012 , mecc. 1202837/009

Ambito 6.6 Bertolla Sud

Regole urbanistiche - edilizie:



- Ambito 6.6
- Sub-ambito 1
- Sub-ambito 2
- Sub-ambito 3
- aree destinate a servizi pubblici
- aree destinate a servizi pubblici esistenti
- aree di concentrazione dell'edificato
- area la cui utilizzazione edificatoria si realizza nel sub-ambito 1
- aree la cui utilizzazione edificatoria si realizza nel sub-ambito 2
- aree destinate a viabilità pubblica

TAVOLA 6.6/A

Scala 1 : 3.000

Ambito 8.1 COSSA

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

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

Nella predisposizione degli strumenti attuativi unitari e' possibile calcolare, per la quantità relativa a questo ambito, 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 8.c Servais est.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

L'ambito e' interamente destinato alla realizzazione di servizi pubblici. Le utilizzazioni edificatorie dell'ambito si realizzano nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito delle Aree da trasformare per servizi 8.c Servais est.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 5.787
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 4.051

Ambito 8.2 COSSA OVEST

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese(B) (80% SLP)

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

Nella predisposizione degli strumenti attuativi unitari e' possibile calcolare, per la quantità relativa a questo ambito, 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 8.am Cossa est.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

L'ambito e' interamente destinato alla realizzazione di servizi pubblici. Le utilizzazioni edificatorie dell'ambito si realizzano nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito delle Aree da trasformare per servizi 8.am Cossa est.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 2.033
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 1.423

Ambito 8.3 ALBERT

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese(B) (80% SLP)

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 B. Scapacino; via Nicomede Bianchi.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5, costante nelle due aree di concentrazione dell'edificato.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 6.575
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 4.603

Ambito 8.4 FAGNANO

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

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

Area a servizi posta a nord dell'ambito

ALLINEAMENTO: Via Avellino; sul prolungamento del filo edilizio di Via Fagnano (lato sud).

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

NUMERO MAX. DI PIANI: 5 + 1 arretrato

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport. Garantire il collegamento tra il servizio esistente, via Capua e l'accesso al parco da via Fagnano.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 9.165
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 6.416

Ambito 8.5 RIVOLI

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,33

SLP per destinazioni d'uso:
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese 100%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO

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

SALVAGUARDIA EDIFICI ESISTENTI:
Si prevede il mantenimento dell'edificio a 2 p. f.t. attestato su piazza Rivoli, corso Lecce e corso Francia appartenente al complesso dell'attuale caserma Amione.

L'individuazione cartografica dell'area a servizi e' prescrittiva.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
area per spazi pubblici a parco, gioco e lo sport; parcheggio di interscambio.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 27.654
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 9.126

Ambito 8.6 VENCHI UNICA

SLP per destinazione d'uso:
A. Residenza (mc 119.000* : m 3,00 ¿ mq 39.670) max 39.670 mq
B. Attività commerciali (mc 7.100* : m 3,00 ¿ mq 2.360) max 2.360 mq
L. Attività produttive (art. 3 punto 3) (mc 1.800* : m 3,00 ¿ mq 600) max 600 mq
C. Attività terziarie max 5.000 mq
D. Attività ricettive max 5.000 mq
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 2.000 mq
A. Residenza per anziani max 2.200 mq

FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività commerciali (B) (80% SLP)
Attività terziarie e Attività di servizio alle persone e alle imprese (C) (80% SLP)
Attività ricettive (D) (80% SLP)
Attività produttive (L) (80% SLP)

AREE MINIME PER SERVIZI 51.500 mq
Oltre alle quantità di aree per servizi si prevedono circa mq 10.000 di parcheggi pubblici interrati.

L'ambito è oggetto di Piano Particolareggiato relativo al complesso immobiliare ex Venchi Unica in parte già attuato ed è assoggettato a Piano Particolareggiato di Completamento finalizzato al completamento degli interventi non realizzati

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO :
area per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; attrezzature di interesse comune; istruzione inferiore e/o per la prima infanzia; parcheggi.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 86.956
Stima della superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito mq 56.830

* Quantità già realizzate ed espressi in mc dal Piano Particolareggiato approvato
[*] Nota variante: id 216, piano particolareggiato di completamento in variante al prg - ambito 8.6 venchi unica , approvata il 06/12/2004 , mecc. 0409377/009

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 max 27.399 mq
(di cui almeno il 45% produttivo e max 30% per attività commerciali)

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. 5.560 mq.
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui almeno il 50% produttivo) max 1.390 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. 9.930
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP): mq. 6.950

Sottoambito IV (parte dell'ambito 8.7)

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

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min. 6.089 mq.
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui almeno il 50% produttivo) max 1.523 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. 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. 10.873
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP): mq. 7.612

Sottoambito V (parte dell'ambito 8.7)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min. 11.916 mq.
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 2.979 mq.

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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 interni di via De Sanctis e via Monginevro (interno 242), 8 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. 21.278
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP): mq. 14.895

Lista allegati 10831_schede_var_247.pdf

Annullato

Annullato

Annullato

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

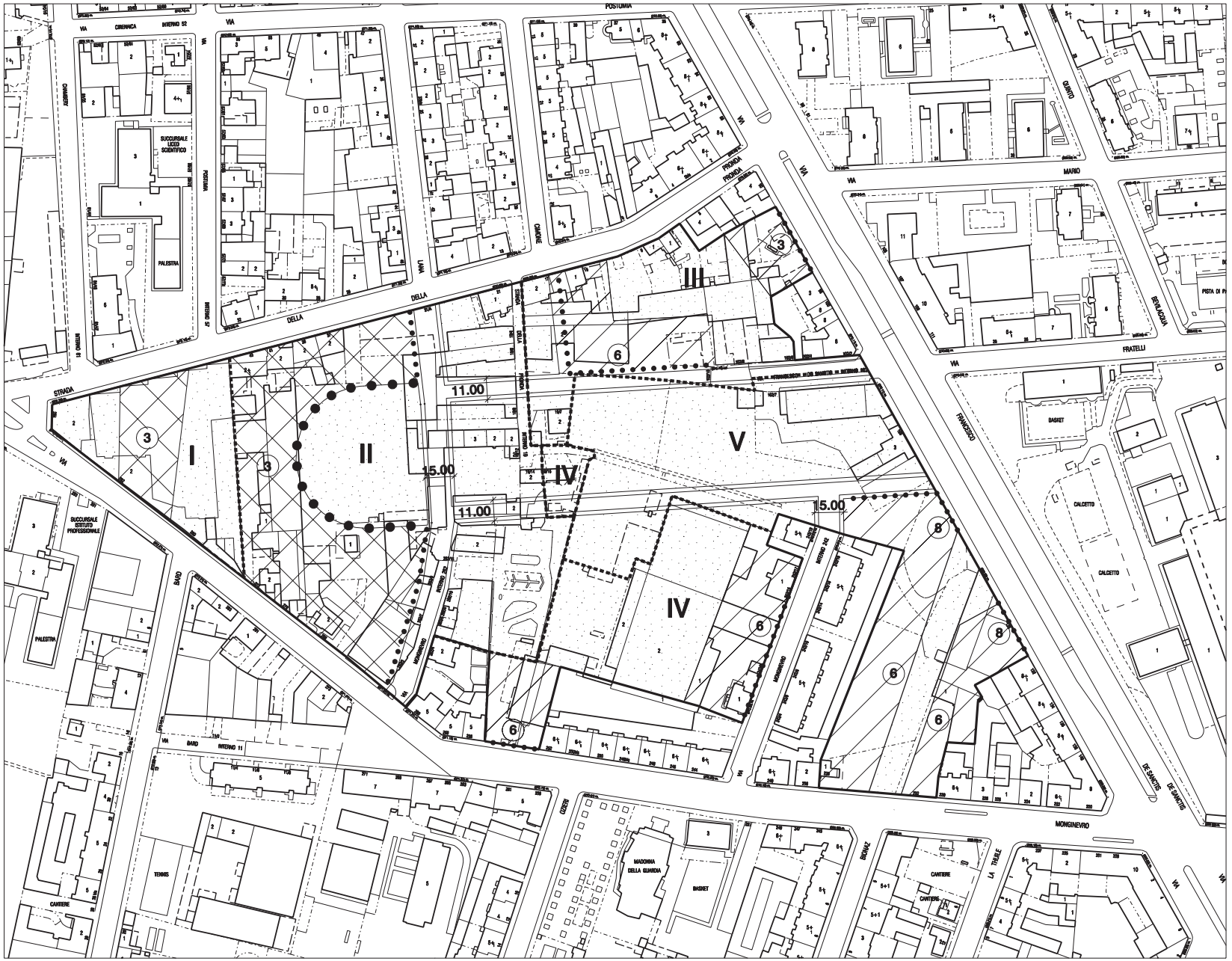
[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

[*] Nota variante: id 462, var. n. 247 - Ambito 8.7 Pronda , approvata il 26/03/2012 , mecc. 1201294/009

AMBITO 8.7 PRONDA - articolazione in sottoambiti


I
II
III
IV
IV
V
VIA
STRADA
DELLA
PRONDA
VIA
MARIO
FRATELLI
VIA
FRANCESCO
BERNACCA
VIA
BARD
MONGINEVRO
DE SANCTIS
DE SANCTIS
VIA
BUONAZ
LA THUILE
VIA
CIRENAICA
INTERNO 52
SUCCURSALE LICEO SCIENTIFICO
PALESTRA
SUCCURSALE ISTITUTO PROFESSIONALE
PALESTRA
TENNIS
CANTIERE
MADONNA DELLA GUARDIA
BASKET
CANTIERE
CANTIERE
BASKET
CALCETTO
CALCETTO
POSTUMIA
CHIOSTRO
CHIESA
CHIOSTRO
CANONICA
CHIESA
CANONICA
CHIOSTRO
CHIESA
CHIOSTRO
CANONICA
CHIESA
CHIOSTRO
CANONICA
CHIESA
CHIOSTRO
CANONICA

AMBITO 8.7 PRONDA - attuazione dei sottoambiti



LEGENDA

Regole edilizie

- Limite della zona urbana di trasformazione
- IV — Limite e denominazione dei sottoambiti
- Viabilita' pubblica
- 15.00 — Sezioni stradali
- Allineamento prescrittivo
- Allineamento indicativo
- (6) — Numero massimo di piani (fuori terra)

Destinazioni urbanistiche

- Residenza (area di concentrazione dell'edificato)
- Attività di servizio alle persone e alle imprese (area di concentrazione dell'edificato)
- Aree a servizi

TAVOLA 8.7/2

SCALA 1:2000

Ambito 8.9 CARRIERA

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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 ad ovest dell'ambito.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO:
via R. Carriera; via Sagra S. Michele; via Vasile; Via Alecsandri e sulla delimitazione del progetto unitario di suolo pubblico.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.
Garantire accessi pedonali di uso pubblico all'area interna, disposti simmetricamente sui quattro fronti dell'edificato.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 15.764
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 11.035

Ambito 8.10 ALECSANDRI

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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 8.d Alecsandri 2
ALLINEAMENTO:
via Sagra S. Michele

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie dell'ambito delle Aree da trasformare per servizi 8.d Alecsandri 2.

ALLINEAMENTO:
via Alecsandri; via Sagra S. Michele; via G. Fattori.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5 + 1 arretrato

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 3.609
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 2.526

Ambito 8.12 SERRANO

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

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 Orsiera; relativamente alle sole testate via Isonzo e via Serrano.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 4.542
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 3.179

Ambito 8.13 DEVALLE

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

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:
corso Trapani.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO:
corso Trapani; via Carso; corpi di fabbrica interni perpendicolari a corso Trapani.

NUMERO MAX. DI PIANI: 10 su corso Trapani

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.
L'intervento deve garantire la realizzazione di un percorso pedonale di uso pubblico in attraversamento dell'area interna all'isolato, di collegamento tra le aree pubbliche. Edificazione in aderenza al fabbricato prospiciente il corso Trapani confinante all'ambito; completamento dell'isolato esistente attestato su via Lancia.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 25.372
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 17.760

Ambito 8.14 GARDINO

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

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 80,0%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 12,5%
C. Attività di commercio - grande distribuzione max 7,5%

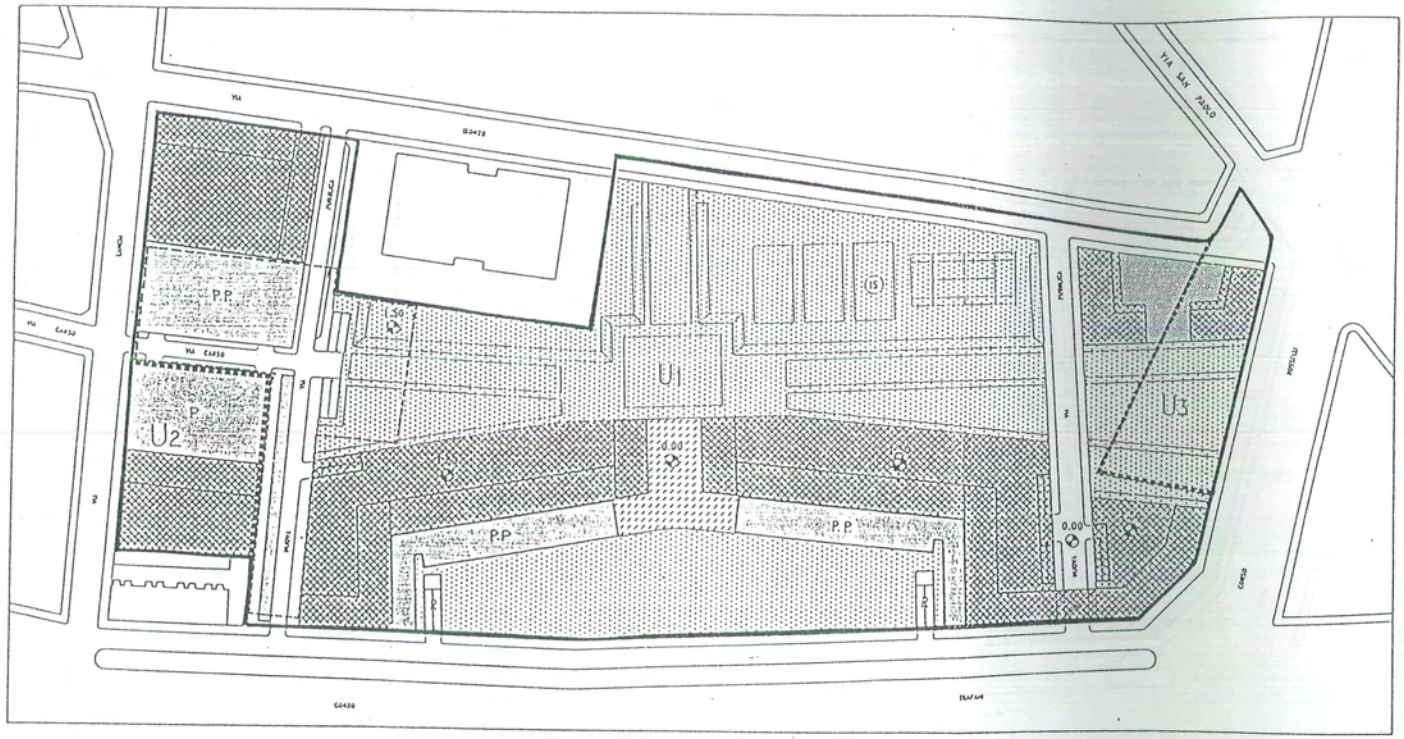
TOTALE AREE PER SERVIZI: 44.500 mq

L'attuazione del P.R.G. può avvenire tramite concessione convenzionata
E' prescrittivo il valore assoluto del totale delle aree a servizi, che deriva dagli studi di intervento delle anticipazioni del PRG.
Per le prescrizioni di dettaglio si rimanda alla variante di anticipazione n. 63 al PRG come approvata con D.G.R. n. 5-43161 in data 14/2/1995 e alle tavole allegate 8.14a e 8.14b.
Le prescrizioni di carattere generale, di cui al titolo 1 delle Norme di Attuazione della citata Variante n. 63, si intendono adeguate alle disposizioni contenute nelle N.U.E.A. del presente P.R.G.C.

Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 63.984
Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 44.789

8.14 GARDINO

DESTINAZIONI URBANISTICHE

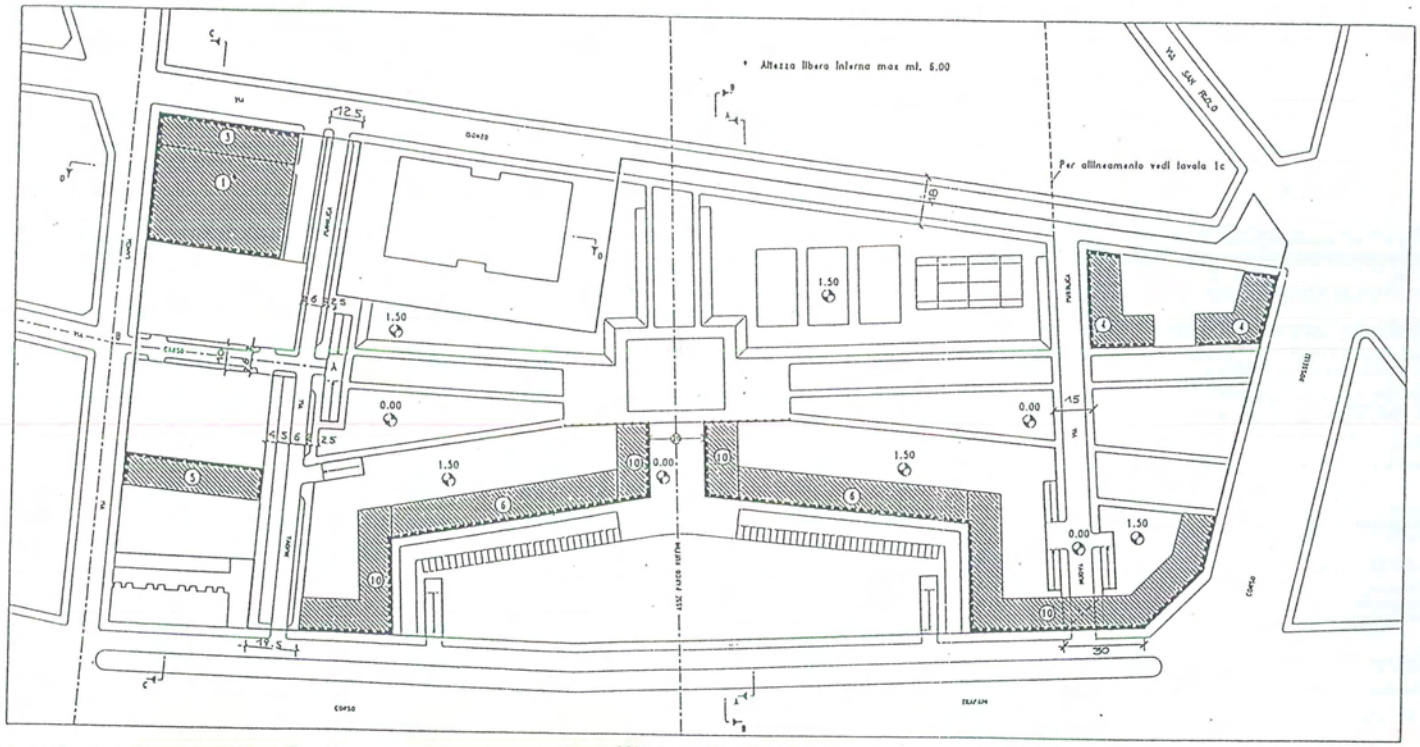


DESTINAZIONI URBANISTICHE scala 1:2000

TAV. 8.14a

LEGENDA

- Limite della variante
- U_2 U_3 — Limite dei sub-ambiti (U_1 parte residua dell'ambito)
- Aree di concentrazione dell'edificato
- (IS) — Verde attrezzato per il gioco e lo sport
- Verde pubblico
- Verde privato
- Rampe di accesso al parcheggio privato in sottosuolo
- Verde e spazi privati assoggettati all'uso pubblico
- P — Parcheggi pubblici
- P.P. — Parcheggi privati ad uso pubblico
- Rampe di accesso al parcheggio pubblico in sottosuolo
- Parcheggio pubblico in sottosuolo
- Viabilita' pubblica



REGOLE EDILIZIE SCALA 1:2000 TAV. 8.14b

8.14 GARDINO

REGOLE ELILIZIE

LEGENDA

PRESCRITTIVE :

- Limite della variante
- Fili obbligatori dei fronti edificati
- (N) Numero dei piani (compreso il piano terreno)
- N Sezioni stradali

ILLUSTRATIVE :

- Allineamento di progetto
- (N) Distanze proposte
- Quote di progetto

Ambito 8.15 QUARTIERE DORA

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza libera max. 45%
A. Residenza convenzionata min. 10%
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. 25%

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.
SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST): 10% di mq 64.336

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

NUMERO MAX DI PIANI: 7 (+1,-1)

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 68.825
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST), con indice edificatorio: mq 64.336
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 45.035

PRESCRIZIONI: Ambito prioritario per la realizzazione di un polo tecnologico avanzato.
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 approvatiprevio accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione divalutazione 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 tipologiadell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei

successiviinsediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatticritici; 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 fasepreliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Lista allegati 11034_allegati quartiere dora.pdf

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006
[*] Nota variante: id 449, PR.IN. AMBITO 8.15 Quartiere Dora , approvata il 21/12/2009 , mecc. 0906536/009
[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

[*] Nota variante: id 513, var. n. 283 - ambito 8.15 quartiere dora , approvata il 07/03/2018 , mecc. 1800602/009

Ambito 8.16 LANCIA (AMBITO DI RIORDINO)

L'utilizzazione edificatoria massima dell'ambito è pari a mq. 56.000 di SLP (di cui 50% di nuova edificazione e 50% da conservare).

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza: max 70%
B. Eurotorino/ASPI (Attività di servizio alle persone e alle imprese)min 30%
Le attività alimentari e/o miste sono consentite sino alla tipologia M-SAM3 con una Superficie di vendita massima di 1.500 mq.

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza: (25 mq/ab)
Eurotorino /Attività di servizio alle persone e alle imprese: (80% SLP)

Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito dell'area da trasformare per servizi 8.ag Limone Sud.

PRESCRIZIONI GENERALI DELL'AMBITO
L'attuazione dell'Ambito avviene attraverso l'approvazione di un Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. 18/96 e s.m.i., avente i contenuti dello Studio Unitario di Riordino di cui all'art. 7 lettera E delle N.U.E.A..
Si prevede la conservazione degli edifici esistenti, indicati nella Tavola 1 allegata.
Sugli edifici conservati sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia (art.4 delle N.U.E.A.) ivi comprese parziali demolizioni e sopraelevazioni che tengano conto dei caratteri tipologici strutturali degli stessi.
E' ammesso il superamento dei limiti del regolamento edilizio per i seguenti artt.: 13, 40 e 41.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 55.029
[*] Nota variante: id 22, var. n. A22 - Lancia
[*] Nota variante: id 395, ambito 8.16 Lancia - A.T.S. 8.ag Limone Sud , approvata il 11/10/2010 , mecc. 1004397/009

Ambito 8.17 LIMONE NORD (*)

ANNULLATO

(*) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 399 del 21/12/1998
[*] Nota variante: id 22, var. n. A22 - Lancia

Ambito 8.19 GALVANI

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

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 50%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 25%
C. Attività terziarie max 25%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)
Attività terziarie (C) (80% SLP)

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

SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI:
Si prevede il mantenimento del complesso degli edifici di interesse storico della ex Birreria Dreher con destinazione a servizio pubblico.
Gli interventi devono essere volti alla conservazione degli elementi caratterizzanti gli edifici mediante l'utilizzo di tecniche e materiali congruenti.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO:
via Pinelli, via Galvani, via Principessa Clotilde.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5 + 1 arretrato

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Attrezzature di interesse comune; aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggio nel sottosuolo; realizzazione di un mercato coperto in sostituzione di quello di P.zza Barcellona (da destinare a verde) nell'area compresa tra le vie Galvani, Pinelli e Capellina con, nel sottosuolo, un parcheggio pubblico.
Completamento dell'isolato esistente con cortina edilizia continua. Obbligo di costruzione in aderenza al fabbricato attestato su via Pinelli.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 14.507
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 10.155

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.

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

Ambito 8.21 PESCHIERA - MONTE CUCCO

PRESCRIZIONI:
Riqualificazione dell'intero ambito da attuarsi mediante interventi che possono prevedere anche parziali demolizioni e ricostruzioni. Tali interventi devono essere compresi in un progetto di insieme che permetta di valutarne il corretto inserimento funzionale, architettonico ambientale e tale da garantire una adeguata dotazione di parcheggi, ai sensi delle disposizioni di legge vigenti, pubblici o ad uso pubblico, rapportata alle attività insediate o da insediare.
Gli interventi ammissibili sono quelli previsti ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme ed in particolare quelli di cui alle lettere a, b, c, d, f, h.

Gli interventi si attuano attraverso il rilascio di concessione edilizia, purchè le proposte progettuali siano inquadrate in uno studio d'insieme esteso a tutto l'ambito, come sopra richiamato.

L'utilizzazione edificatoria massima dell'ambito è pari alla SLP esistente.

SLP per destinazioni d'uso:
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese 100%

Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito (SF): mq 9.433

Ambito 8.22 Strada della Pronda - Marche

All'interno dell'ambito vigono le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite negli elaborati contenuti nel Programma Integrato (art.18 Legge n. 18 del 09/04/1996), nonché nelle relative Norme di Attuazione.

Ambito 8.22 - FREJUS

Si prevede una riqualificazione complessiva dell'intero ambito tramite interventi di conservazione degli edifici ritenuti di particolare pregio architettonico e vincolati con Decreto Ministeriale del 30 maggio 2007 ai sensi degli artt. 10 e 12 del Decreto legislativo n. 42/2004.
La progettazione dovrà prestare grande attenzione al mantenimento dell'immagine industriale dell'epoca (inizio '900) caratterizzata dalle tipiche coperture a sheds denunciate anche nei prospetti sulle vie Revello e Frejus.
Si demanda pertanto alle proposte progettuali in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo la valutazione specifica degli interventi previa concertazione degli stessi con la Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio.

Indice territoriale massimo (mqSLP/mq ST): 1,0

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza max 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)
L'attuazione dell'ambito avviene con Strumento Urbanistico Esecutivo.

ORIENTAMENTI PROGETTUALI
Nell'ambito degli interventi di recupero, è ammessa la realizzazione di solette interne, nel rispetto del Regolamento Edilizio e fermo restando il parere favorevole della Soprintendenza.

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

PRESCRIZIONE:
L'edificio e relativa pertinenza, ubicato all'angolo tra via Frejus e via Cesana, già utilizzato ad uffici comunali, dovrà essere ceduto come quota parte delle aree a servizi pubblici afferenti alla trasformazione dell'ambito.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 18.312
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 18.312

Ambito 8.24 ALENIA

SLP max mq 184.000

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza: max 60%
B. ASPI (Attività di servizio alle persone e alle imprese) max 30%
H. Eurotorino min 15%
M. Attrezzature di Interesse Generale (art. 3, punto 7, NUEA) SLP mq 6.000

AREE MINIME PER SERVIZI:
mq 173.368

PRESCRIZIONI
L'attuazione dell'Ambito avviene unitariamente con parte dell'area "IN" confinante, attraverso l'approvazione di un Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. 18/96 e s.m.i.
Le regole urbanistiche ed edilizie di progetto, compreso il filo edilizio individuato per l'area "IN", riportate nella tavola n.15 del PRIN sono prescrittive.
E' ammesso il superamento dei limiti del Regolamento Edilizio per i seguenti articoli: art. 40, comma 4; art. 30, comma 3; art. 13 (unicamente per edificio a "torre" altezza massima fissata in 100 metri, cfr TAV. 15 PRIN); art. 29 relativamente all'attacco a terra degli edifici.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST) mq 216.532

[*] Nota variante: id 99, var. n. 39 - zut peschiera/montecucco , approvata il 09/07/2001 , mecc. 0105493/009

[*] Nota variante: id 329, var. n. A40 - Prin c.so Marche , approvata il 05/02/2007

[*] Nota variante: id 325, var. n. 154 - patrimonio 4° bando , approvata il 16/04/2008 , mecc. 0801026/009

[*] Nota variante: id 400, Nuovo ambito 8.24 Alenia , approvata il 11/05/2011 , mecc. 1101822/009

Ambito 8.25 BARD

SLP max: mq 5.500

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

La porzione di ambito destinata a servizi pubblici, di proprietà comunale, non genera utilizzazioni edificatorie. Tale quota contribuisce alla dotazione complessiva dei servizi pubblici afferenti all'insediamento.

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla verifica del soddisfacimento delle prescrizioni individuate nelle Determinazioni Dirigenziali a firma del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio cron. n. 215 del 09 agosto 2011 et cron. n. 278 del 13 ottobre 2011 di esclusione dal processo di VAS.

ALLINEAMENTO: In continuità con edifici previsti nel PRIN relativo all'"Ambito 8.22 Pronda-Marche".

VIABILITA': Prevedere la connessione con la via Bard.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 8.689

[*] Nota variante: id 99, var. n. 39 - zut peschiera/montecucco , approvata il 09/07/2001 , mecc. 0105493/009

[*] Nota variante: id 329, var. n. A40 - Prin c.so Marche , approvata il 05/02/2007

[*] Nota variante: id 325, var. n. 154 - patrimonio 4° bando , approvata il 16/04/2008 , mecc. 0801026/009

[*] Nota variante: id 400, Nuovo ambito 8.24 Alenia , approvata il 11/05/2011 , mecc. 1101822/009

[*] Nota variante: id 476, var. n. 258 - adeguamento prin pronda - nuovo ambito 8.25 bard , approvata il 25/06/2012 , mecc. 1202331/009

Ambito 9.1 CUNEO

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

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 Cuneo; Via Saint Bon; Via Damiano; L.go Cigna; lungo il perimetro sud dell'area di concentrazione dell'edificato.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport. L'intervento deve garantire l'accessibilita' pedonale di uso pubblico all'area verde in connessione con Via Schio. L'intervento deve realizzare l'edificazione in modo da formare un isolato chiuso con cortina edilizia continua.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 16.239
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 11.367

Ambito 9.2 LUNGO DORA 1

All'interno dell'ambito vigono le regole planivolumetriche, infrastrutturali e di localizzazione dei servizi del programma integrato art.18 Legge 12/7/91 n.203, approvato con accordo di programma Legge 8/6/90 n.142, ivi compresi gli adeguamenti ad esso compatibili.

Ambito 9.3 LUNGO DORA 2

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

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

ALLINEAMENTO:
sul prolungamento del filo edilizio lungo la Dora dell'edificio scolastico adiacente ad est.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO:
Parallelamente a Strada del Fortino; sul prolungamento del filo edilizio lungo la Dora dell'edificio scolastico adiacente ad est.

NUMERO MAX. DI PIANI: 4 fuori terra piu' eventuale sottotetto abitabile.

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

L'edificazione deve essere realizzata con un impianto di ville urbane isolate.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 6.256
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 4.379
Superficie territoriale priva di indice di edificabilità territoriale: mq 1.136 (individuata nella Tav. 9.3A allegata)

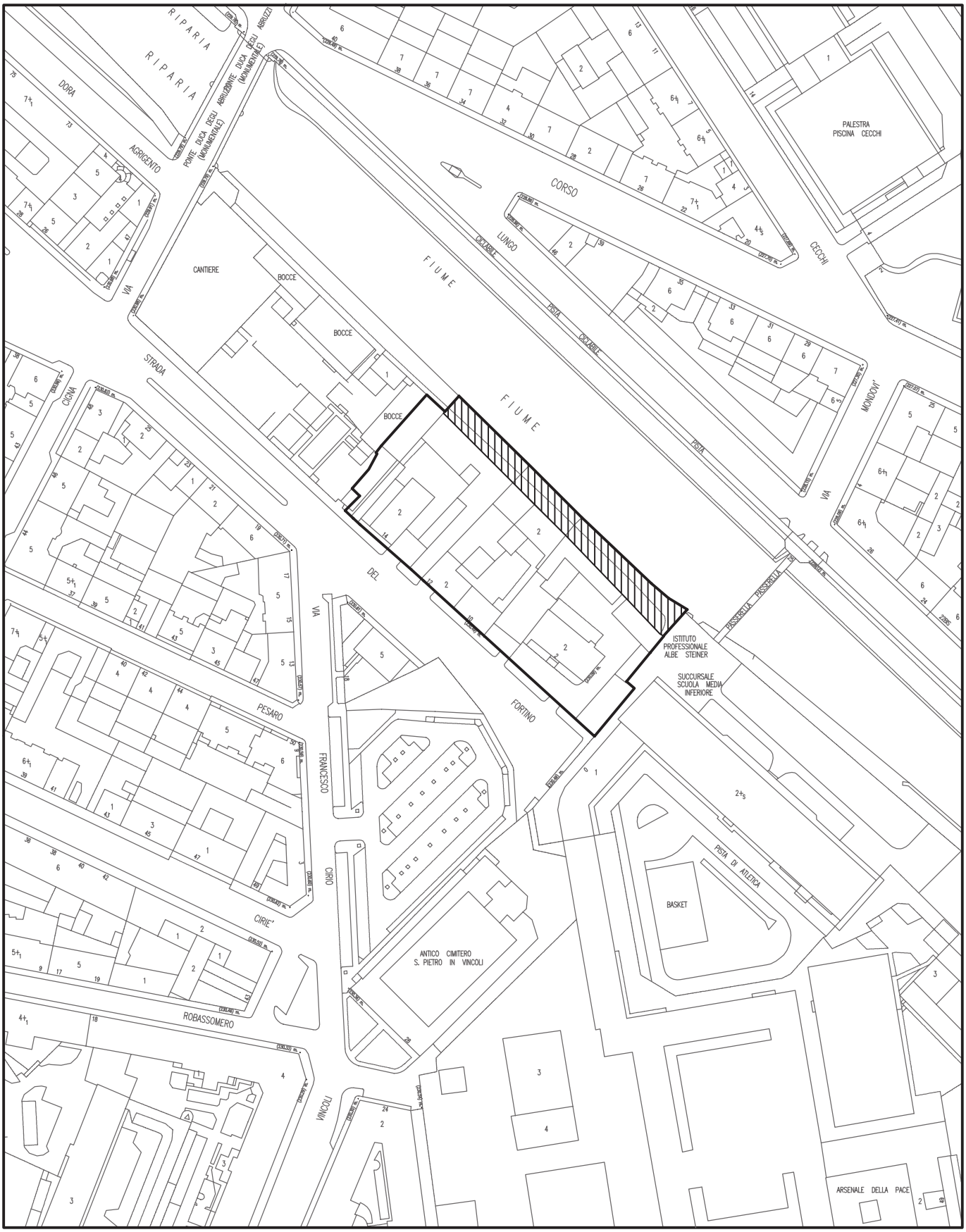
Lista allegati 10376_VPC_9.3_allegato(i).pdf
[*] Nota variante: id 160, var. n. 76 - Ambito 9.3 - Lungo Dora 2 , approvata il 31/05/2004 , mecc. 0402826/009

TAVOLA 9.3 A

allegato i)

Superficie territoriale priva di indice di edificabilità territoriale

Limite della Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 9.3 Lungo Dora 2"



scala 1:2000

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.

Annullato

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

Ambito 9.6 LUNGO DORA SAVONA

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

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

ALLINEAMENTO:
Corso Regio Parco

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO:
C.so regio Parco; Lungo Dora Savona in corrispondenza al prolungamento del filo edilizio dell'edificio isolato situato sul lato opposto di C.so Regio Parco.

NUMERO MAX. DI PIANI: 8

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggio nel sottosuolo; cessione di aree per l'ampliamento del servizio adiacente.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:
L'edificazione lungo C.so Regio Parco deve avvenire in aderenza all'edificio esistente posto all'angolo tra il Corso stesso e Via Fiocchetto.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 8.033
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 5.623

Ambito 9.7 CEAT

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 19.570 mq
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 1.800 mq

TOTALE AREE A SERVIZI
(min): 25.380 mq

Piano esecutivo di iniziativa pubblica con destinazione prevalentemente residenziale.

Sul totale delle aree a servizi, 1.200 mq sono relativi ad un parcheggio interrato.

Per le prescrizioni di dettaglio si rimanda al Piano Particolareggiato approvato.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 38.988

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.

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

Ambito 9.9 MERCATO DEI FIORI

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 1,0

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

L'attuazione dell'ambito avviene con strumento urbanistico esecutivo

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

ORIENTAMENTI PROGETTUALI
ALLINEAMENTO:
Via Perugia; C.so Verona; Via Modena.

NUMERO MAX. DI PIANI:
5 fuori terra.

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

Considerata la presenza di un piano interrato, sostanzialmente corrispondente all'intera superficie territoriale dell'ambito, potrà essere valutata la possibilità di riuso di tale struttura per la realizzazione di parcheggi pubblici e pertinenziali con sistemazione superficiale a verde secondo le modalità previste dal piano. In tal caso l'attuazione degli interventi non è soggetta alle prescrizioni riguardanti la quota di area da reperire in piena terra, derivanti da specifiche norme regolamentari.

PRESCRIZIONE:
in sede di piano esecutivo la progettazione e la conseguente attuazione dovrà prestare grande attenzione allo spazio pubblico frontistante il corso Verona e al rapporto con gli edifici del confinante ambito 9.30 e in particolare tenere conto del valore documentario architettonico del fabbricato usato in passato come "Gallettificio"

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 5.865
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 5.865
[*] Nota variante: id 325, var. n. 154 - patrimonio 4° bando , approvata il 16/04/2008 , mecc. 0801026/009

Ambito 9.10 FONDERIA

Si prevede la riqualificazione dell'isolato da eseguire con particolare attenzione al complesso della ex Fonderia Ballada e agli edifici residenziali prospettanti su spazio pubblico, di cui si devono rispettare i caratteri architettonici costitutivi. E' ammessa la ristrutturazione edilizia degli altri edifici.

Indice Fondiario (mq SLP/mq SF): 1,35
Destinazioni d'uso:
Residenza (max 20% SLP)
Attività di servizio alle persone e alle imprese
Attività artigianali (art.3 punto 4A3)

Servizi

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 16.044
[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

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 100% (di cui almeno 50% per attività produttive e max 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%
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 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.

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

Annullato

[*] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 15/06/2009

Ambito 9.12 BUSCALIONI

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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 9.f Buscalioni 2.

ALLINEAMENTO:
C.so Verona.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie dell'ambito delle Aree da trasformare per servizi 9.f Buscalioni 2.

ALLINEAMENTO:
C.so Verona; filo per le testate: Via Catania e Via Messina.

NUMERO MAX. DI PIANI: 8 fuori terra.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 5.007
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 3.505

Ambito 9.14/A UNIVERSITA'

S.L.P. max mq 15.000

SLP per destinazioni d'uso:
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 7%
N. Attrezzature di interesse generale - Istruzione universitaria -
Residenza universitaria max 100%

AREE MINIME PER SERVIZI:
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)
Attrezzature di interesse generale - Istruzione universitaria - Residenza universitaria
(N) Fabbisogno da valutare ai sensi dell'art. 19, comma 7, delle NUEA.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10% S.T.

È ammesso il permesso di costruire diretto in assenza di Piano Particolareggiato o di convenzione (in deroga agli articoli 7 e 15 delle NUEA).
È ammesso il superamento dei limiti previsti dal R.E. art. 49.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 20.821
[*] Nota variante: id 52, var. n. 9 - Università , approvata il 17/05/1999 , mecc. 9902225/009

[*] Nota variante: id 274, Villaggio Olimpico area Italgas , approvata il 14/01/2004

Ambito 9.14/B UNIVERSITA'

S.L.P. max mq 52.918

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza Universitaria max 30%
N. Attrezzature di Interesse Generale - Istruzione Universitaria min 70%

AREE MINIME PER SERVIZI
Per le attività di cui ai punti A e N il fabbisogno di servizi viene determinato ai sensi dell'art. 19, comma 7 delle N.U.E.A.

SERVIZI PER LA CITTA'
(%minima S.T.) 10%

Tutta l'area è classificata come zona F.
È ammesso il superamento dei limiti previsti dal Regolamento Edilizio Comunale, articoli 40 e 56.

VIABILITÀ:
prevedere il prolungamento di corso Farini fino al nuovo ponte previsto sulla Dora.

ORIENTAMENTI PROGETTUALI
Il giardino esistente sul lato ovest dell'ambito viene confermato ed ampliato.

La realizzazione del Nuovo Insediamento Universitario è subordinato alla disciplina del procedimento di cui all'art. 81 del D.P.R. 616 del 24/07/1997 e s.m.i..

Stima della superficie territoriale dell'ambito (ST) mq 47.097
[*] Nota variante: id 274, Villaggio Olimpico area Italgas , approvata il 14/01/2004

[*] Nota variante: id 315, Ambito 9.14/B Università , approvata il 20/11/2006 , mecc. 0607501/009

Ambito 9.15 ATM

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

SLP per destinazioni d'uso:
N. Attr. Int. Gen. - Istruzione Universitaria 100%

AREE MINIME PER SERVIZI:
Attr. Int. Gen. - Istruzione Universitaria (N) (80% SLP)

Tutta l'area e' classificata come zona F.
E' prescritto il piano esecutivo unitario di iniziativa pubblica.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 57.770
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 40.439

Ambito 9.16 FARINI

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

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 50%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 25%
C. Attività terziarie max 25%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)
Attività terziarie (C) (80% SLP)

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

Nella quota di SLP relativa alla Residenza (A) sono ammesse residenze universitarie.

Area a servizi posta a sud dell'ambito.
Una porzione dell'area destinata a servizi, posta nella parte sud dell'ambito, e' assegnata dalla citta' in concessione per l'ampliamento dell'Ospedale Gradenigo (rep. n.81988, raccolta n.2817); si potra' procedere all'ampliamento suddetto anche prima dell'approvazione della trasformazione.

SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI:
Si prevede il mantenimento dell'Opificio militare con destinazione ad Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) e/o Attività terziarie (C). Gli interventi devono essere volti alla conservazione degli elementi caratterizzanti l'edificio mediante l'utilizzo di tecniche e materiali congruenti.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO:
Via Fontanesi; C.so Belgio; Via Ricasoli; parallelo al confine ovest dell'area di concentrazione dell'edificato.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6

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

L'edificazione deve avvenire in aderenza ai fabbricati esistenti posti all'angolo delle vie Ricasoli e Fontanesi e costituire un isolato chiuso con cortina edilizia continua.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 23.779
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 16.645

Ambito 9.17 MONGRANDO

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

SLP per destinazioni d'uso <../categorie/T_destinazioni.html>:
A. Residenza min 80%
B. Attività' di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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

Per ulteriori prescrizioni di dettaglio si rimanda allo strumento urbanistico esecutivo (SUE) approvato.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggio pubblico e attrezzature di interesse comune.
Lo spazio interno all'isolato di progetto delimitato da C.so Tortona e dalle vie Varallo, Mongrando e Oropa è destinato a spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport. Tale spazio deve risultare accessibile pedonalmente sui quattro lati dell'isolato anche attraverso la realizzazione di portali di uso pubblico nella cortina edilizia.
Lo spazio dell'isolato delimitato dalle vie Varallo, Mongrando, Oropa e Andorno è destinato ad attrezzature di interesse comune e parcheggio pubblico.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 16.764
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 11.736

[*] Nota variante: id 203, adeguamento pec ambito 9.17 mongrando - VARIAZIONE art. 17 c 8 lett (G) , approvata il 12/05/2003 , mecc. 0301703/009

Ambito 9.19 FONTANESI

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

L'intervento deve realizzare un impianto a ville urbane isolate con altezza costante sul Lungo Dora ed il completamento della cortina edilizia esistente su Via Andorno e P.zza Fontanesi.

ALLINEAMENTO:
Via Andorno; P.zza Fontanesi; arretramento costante, di almeno 5 metri, su Lungo Dora Voghera.

NUMERO MAX. DI PIANI:
5, relativamente al completamento della cortina edilizia

ALTEZZA VINCOLATA:
3 piani, relativamente alle ville urbane

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 10.394
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 7.276

Ambito 9.21 RIVOIRA

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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:
C.so Belgio e C.so Brianza seguendo lo smusso dell'angolo tra i due corsi, in conformita' agli altri tre angoli che delimitano lo slargo stradale.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

L'intervento deve portare alla realizzazione di un isolato trapezoidale con cortina edilizia continua. La porzione di cortina edilizia posta in corrispondenza allo smusso dello slargo stradale deve essere piu' alta rispetto al restante sviluppo di facciata lungo C.so Belgio e C.so Brianza.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6

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 12.030
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 8.421

Ambito 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST

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

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza max. mq. 9.581
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 40% per attività di cui al punto 4B1) max. mq. 5.868
H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B) min. mq.15.773

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 8 bis delle NUEA di PRG

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; filo di Via Regaldi.
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.
PRESCRIZIONI: L'attuazione dell'Ambito avviene in coerenza con le prescrizioni di cui alla scheda dell'Ambito "9.200" relativamente al progetto unitario di suolo pubblico per Via Regaldi e alle visuali da tutelare e valorizzare.
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 62.445
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 31.222
La planimetria allegata in scala 1: 5.000 riporta l'articolazione 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.

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

[*] Nota variante: id 414, piano particolareggiato in variante - REGALDI , approvata il 21/05/2015

Annullato

[*] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 15/06/2009

L'allegata planimetria in scala 1: 5.000 (9.22-9.35 - articolazione in sottoambiti) riporta l'articolazione 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 8 bis delle NUEA di PRG

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

ALLINEAMENTO: via Bologna

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) mq. 3.703

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 8 bis delle NUEA di PRG

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

ALLINEAMENTO: lungo via Regaldi

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.

PRESCRIZIONI: L'attuazione dell'Ambito avviene in coerenza con le prescrizioni di cui alla scheda dell'Ambito "9.200" relativamente al progetto unitario di suolo pubblico per Via Regaldi e alle visuali da tutelare e valorizzare.

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST): mq. 7.406
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP): mq. 3.703

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. 2.952 mq.
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 20% per attività di cui al punto 4B1) max. 1.137 mq.
H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B) min.10.621 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 8 bis delle NUEA di PRG

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%
ALLINEAMENTO: via Bologna, via Regaldi.

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.

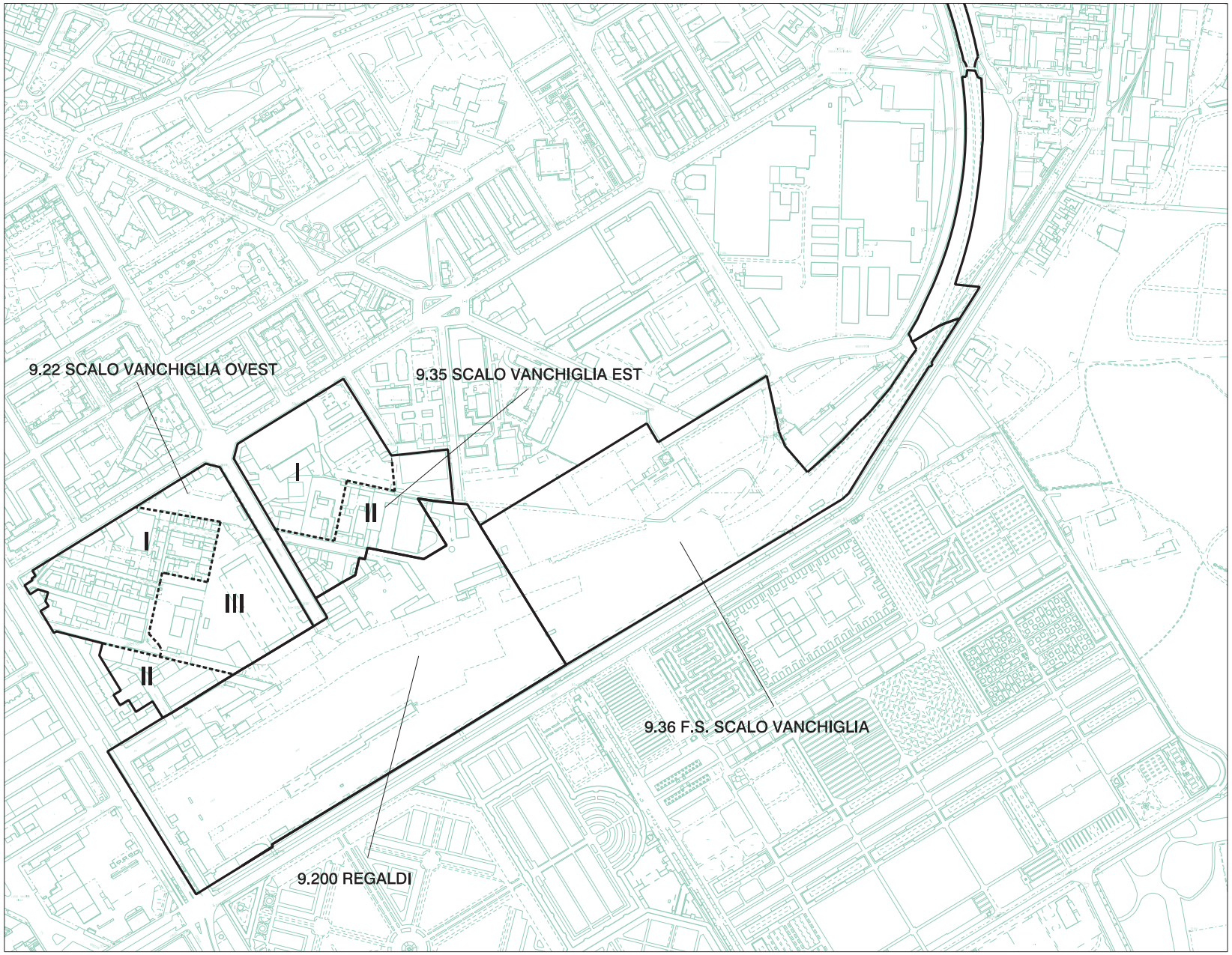
PRESCRIZIONI: L'attuazione dell'Ambito avviene in coerenza con le prescrizioni di cui alla scheda dell'Ambito "9.200" relativamente al progetto unitario di suolo pubblico per Via Regaldi e alle visuali da tutelare e valorizzare.

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST): mq. 29.434
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP): mq. 14.718

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006
[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009
[*] Nota variante: id 414, piano particolareggiato in variante - REGALDI , approvata il 21/05/2015

Annullato ***[*] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 15/06/2009***

AMBITI 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST E 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST - articolazioni in sottoambiti



LEGENDA

Limite della zona urbana di trasformazione

IV — Limite e denominazione dei sottoambiti

Estratto scala 1:5000

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.

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

Annullato

[*] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 15/06/2009

Ambito 9.24 LANIFICIO DI TORINO
(AMBITO DI RIORDINO)

PRESCRIZIONI:
Riqualificazione dell'intero ambito da attuarsi con particolare attenzione al complesso industriale originario del Lanificio, nonché delle palazzine in affaccio su Piazza Croce Rossa Italiana.
Gli interventi devono essere compresi in uno Studio Unitario di Riordino che permetta di valutarne il corretto inserimento funzionale, architettonico ambientale e tale da garantire una adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate o da insediare.

L'utilizzazione edificatoria massima dell'ambito è pari alla SLP esistente.

SLP per destinazioni d'uso:
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 30% (di cui max 20% per attività commerciali)
F. Attività commercio all'ingrosso max 20%
L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-A2-B e punto 8) min 50%

I tipi di intervento ammessi sono quelli previsti ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione.

Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito (SF): mq. 40.569

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.
[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

Annullato
[*] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 15/06/2009

Ambito 9.25 ASTI (AMBITO DI RIORDINO)

L'utilizzazione edificatoria massima dell'ambito è pari alla SLP esistente.
Ambito nel quale è prevista la complessiva riqualificazione degli edifici esistenti, nei quali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
A. Residenza min 60%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese / Terziario max 40%
In sede di strumento urbanistico esecutivo le specifiche percentuali potranno essere modificate, in aumento o in diminuzione, a seguito di approfondimenti, e dovranno essere individuati gli edifici e i manufatti incoerenti con l'impianto originario oggetto di demolizione ed eventuale ricostruzione.
Sono sempre ammessi usi pubblici o di interesse pubblico e le residenze universitarie.

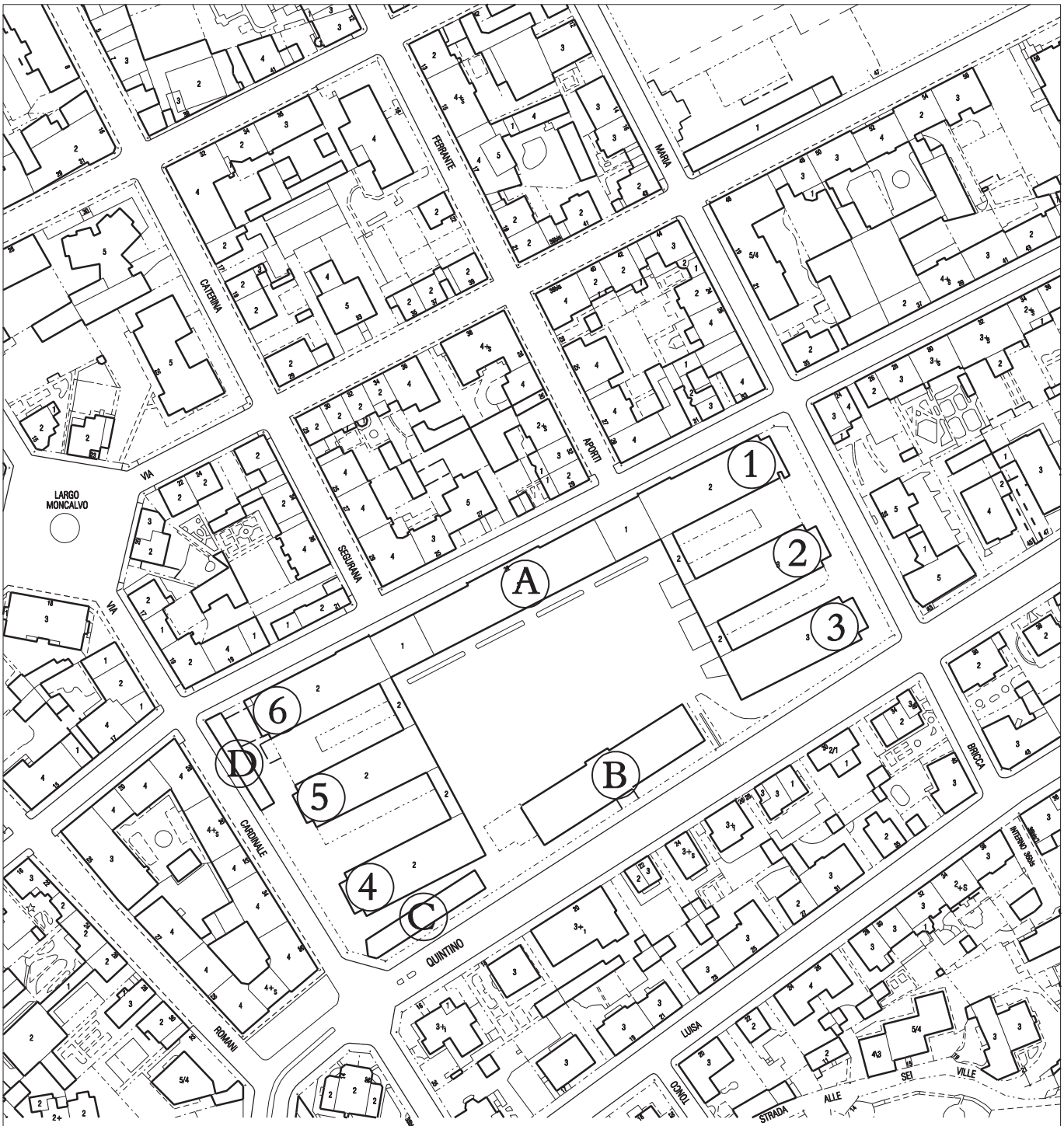
AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)
La casermetta n. 5 e la sua area di pertinenza (vedi allegato grafico) sono destinate a Servizi pubblici. Il SUE dovrà altresì individuare le altre aree e gli edifici da destinare a Servizi pubblici.
Nell'attuazione dell'ambito si dovranno rispettare le prescrizioni dell'art. 7, comma 16 delle presenti Norme.
L'attuazione dell'ambito avviene con Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.).

SALVAGUARDIA EDIFICI ESISTENTI: si prevede la complessiva salvaguardia dell'impianto originale e la conservazione dell'edificio principale lungo la via Asti e delle casermette.
Particolare attenzione dovrà essere riservata alla porzione di area ove è posta la lapide commemorativa, destinata a servizi pubblici, comprensiva dei locali della casermetta n° 5 (vedi allegato grafico alla presente scheda), con interventi volti alla tutela e conservazione.

PRESCRIZIONI: l'area interna deve essere liberata dai bassi fabbricati incoerenti e creare uno spazio pubblico, da sistemare a verde attrezzato.
È ammessa la realizzazione di un parcheggio multipiano interrato nell'area libera.
Il progetto deve prevedere androni pedonali che consentano di utilizzare lo spazio pubblico interno, seppur regolamentato, come percorso pedonale urbano.
Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e della Commissione Locale per il Paesaggio, nonché al parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte.
Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica del soddisfacimento delle prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale n. 264 del 14/11/2014 del Dirigente dell'Area Ambiente relativa all'esclusione dal processo di VAS della Variante in Accordo di Programma A52.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, attrezzature di interesse comune.
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 19.978
[*] Nota variante: id 560, var. n. A52 - protocollo caserme 2014 , approvata il 19/02/2015

Allegato grafico alla scheda 9.25 - ASTI



LEGENDA

(n)	Casermette
(A)	Edificio principale lungo via Asti
(B)	Magazzino
(C) (D)	Altri fabbricati

Estratto Scala 1:2000

Ambito 9.26 GFT

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

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

L'intervento deve garantire la realizzazione di un isolato con cortina edilizia continua.

ALLINEAMENTO:
Via Carmagnola; C.so Vercelli; lungo il confine sud dell'area di concentrazione dell'edificato.

NUMERO MAX. DI PIANI: 8

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 20.849
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 14.594

Ambito 9.27 FERRARI

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)

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:
In allineamento con il filo edilizio dell'edificio esistente posto ad ovest dell'ambito ed attestato su Via Bologna. Filo per le testate: Via Ferrari e Via Ristori.

NUMERO MAX. DI PIANI: 8

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 6.420
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 4.494

Ambito 9.28 CATANIA

annullata
[*] Nota variante: id 374, var. n. 188 - bolaffi corso verona 36 , adottata il 13/09/2010 , mecc. 1003543/009

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.
[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

Annullato
[*] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 15/06/2009

Ambito 9.30 GALLETTIFICIO

Si prevede una riqualificazione complessiva dell'intero ambito tramite interventi di conservazione degli edifici ritenuti di particolare pregio architettonico e interventi di nuova edificazione a completamento dell'area. La progettazione dovrà pertanto prestare grande attenzione al rapporto con gli edifici del confinante ambito 9.9 e lo spazio pubblico frontistante il corso Verona e in particolare tenere conto del valore documentario architettonico del fabbricato usato in passato come "Gallettificio".
Si demanda pertanto alle proposte progettuali in sede di Strumento urbanistico esecutivo la valutazione specifica degli interventi anche previa concertazione degli stessi con la Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio.

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) 25mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) 80% SLP)

L'attuazione dell'ambito avviene con strumento urbanistico esecutivo

VIABILITÀ URBANA:
La viabilità indicata non è prescrittiva. Qualora si intenda realizzare la viabilità indicata in cartografia (prolungamento di Via Ancona) tale sedime dovrà avere una sezione minima di metri 12.

NUMERO MAX. DI PIANI:
5 fuori terra.

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

PRESCRIZIONE:
la soluzione progettuale dovrà tenere conto del valore documentario architettonico della fronte del fabbricato "Gallettificio" per il quale devono essere previsti interventi volti alla conservazione.
Nelle more della trasformazione per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dall'art.15 comma 13.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 9.160
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 9.160
[*] Nota variante: id 325, var. n. 154 - patrimonio 4° bando , approvata il 16/04/2008 , mecc. 0801026/009

Ambito 9.31 NEBIOLO

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 1,0

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (18 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

Ambito prioritario per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica.

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parco collinare (art.22 delle Norme) in parziale sostituzione della SLP max realizzabile.

Nella quota di SLP relativa alla Residenza (A) sono ammesse residenze universitarie.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

L'intervento deve portare alla realizzazione di isolati chiusi con cortina edilizia continua.

ALLINEAMENTO:
Via Bologna; Via Padova; Via Como; C.so Novara; lungo i confini delle aree di concentrazione dell'edificato.

NUMERO MAX DI PIANI: 10

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

VIABILITÀ URBANA:
Prevedere il prolungamento nell'ambito delle vie Bergamo e Bersezio in conformita' con i tracciati individuati nella cartografia di Piano e con una sezione di 15 metri.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 27.965
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 27.965

Ambito 9.32 PONCHIELLI

Annullato

Ambito 9.33 DAMIANO

All'interno dell'ambito vigono le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite negli elaborati contenuti nel Programma Integrato (art.18 Legge n. 18 del 09/04/1996), nonché nelle relative Norme di Attuazione.
Sono ammesse le altezze degli edifici indicate specificatamente nella tavola T08 e all'art. 5 delle Norme di Attuazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 delle N.U.E.A.
[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

[*] Nota variante: id 330, prin ambito 9.33 damiano , approvata il 29/10/2007 , mecc. 0704442/009

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.
[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

Annullato
[*] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 15/06/2009

Ambito 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mqST): 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. 3.782
H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B) min. mq.15.130

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 8 bis delle NUEA di PRG

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

ALLINEAMENTO: via Bologna, via Regaldi.

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

PRESCRIZIONI: L'attuazione dell'Ambito avviene in coerenza con le prescrizioni di cui alla scheda dell'Ambito "9.200" relativamente al progetto unitario di suolo pubblico per Via Regaldi e Piazza Ristori e alle visuali da tutelare e valorizzare.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 37.824
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 18.912

La planimetria allegata in scala 1: 5.000 riporta l'articolazione 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.

[*] nota variante: id_603 istituto zooprofilattico via bologna, approvata il 7/12/2020

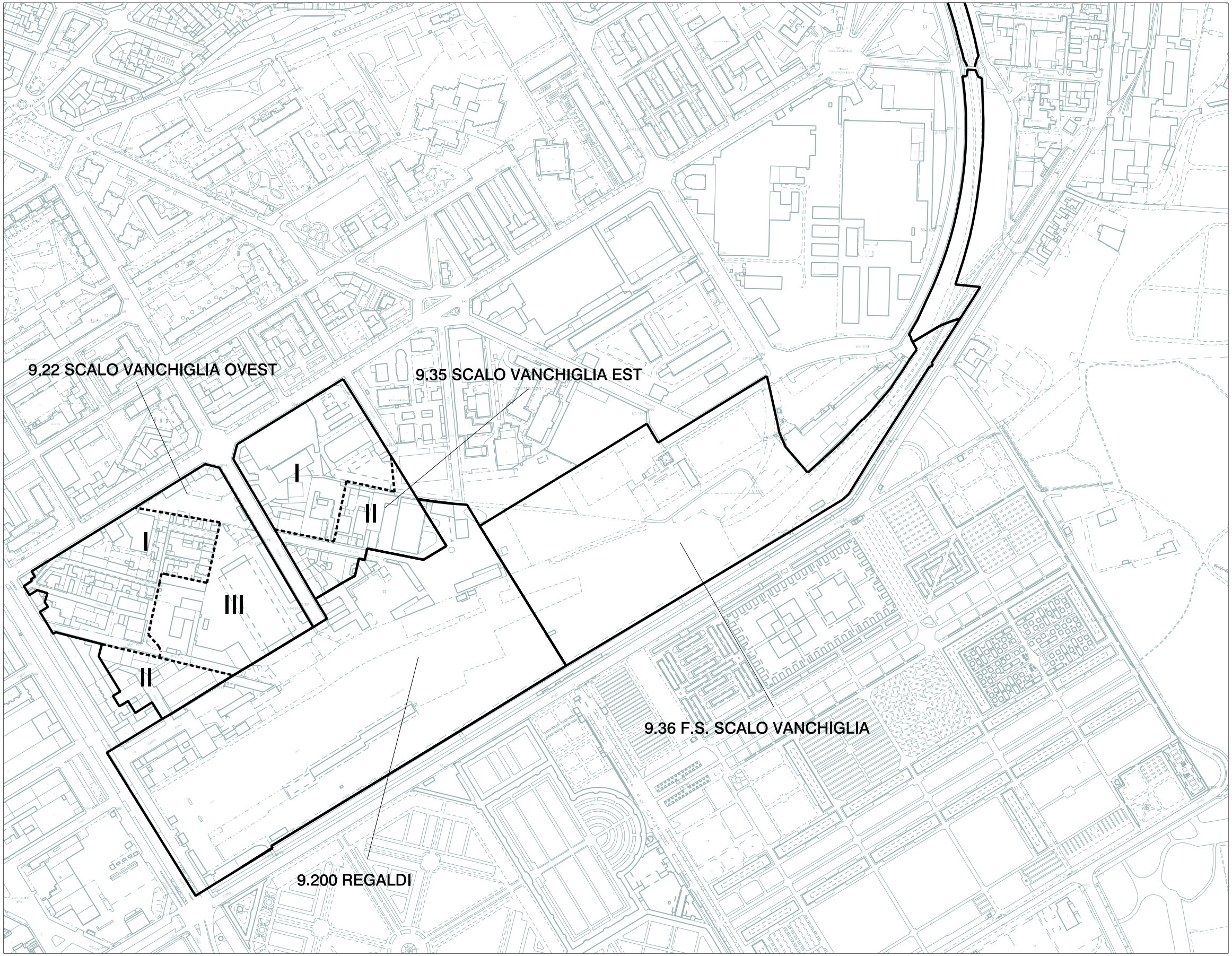
[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

[*] Nota variante: id 414, piano particolareggiato in variante - REGALDI , approvata il 21/05/2015

Annullato
[*] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 15/06/2009

AMBITI 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST E 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST - articolazioni in sottoambiti



LEGENDA

Limite della zona urbana di trasformazione

IV — Limite e denominazione dei sottoambiti

VARIAZIONE

Estratto scala 1:5000

L'allegata planimetria in scala 1: 5.000 (9.22-9.35- articolazione in sottoambiti) riporta l'articolazione 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 mq.

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 8 bis delle NUEA di PRG

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) max. 3.782 mq
H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B) min. 3.439 mq

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 8 bis delle NUEA di PRG

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

ALLINEAMENTO: lungo via Regaldi.

VIABILITÀ URBANA: Prevedere il prolungamento di Via Ristori verso 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.

PRESCRIZIONI: L'attuazione dell'Ambito avviene in coerenza con le prescrizioni di cui alla scheda dell'Ambito "9.200" relativamente al progetto unitario di suolo pubblico per Via Regaldi e Piazza Ristori e alle visuali da tutelare e valorizzare.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 14.442
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 7.221

[*] nota variante: id_603 istituto zooprofilattico via bologna, approvata il 7/12/2020

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006
[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

[*] Nota variante: id 414, piano particolareggiato in variante - REGALDI , approvata il 21/05/2015

[*] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 15/06/2009

Annullato

Ambito 9.36 F.S. SCALO VANCHIGLIA

SLP max mq. 10.024
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 di cui al punto 4B1) .

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 8 bis delle NUEA di PRG

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

VIABILITÀ URBANA: Prevedere l'apertura di via Regaldi in conformità ai tracciati individuati nelle tavole di Piano.
La definizione del tracciato stradale a sud dell'Ambito è demandata allo Strumento Urbanistico Esecutivo che dovrà tener conto delle soluzioni prefigurate nell'Ambito 9.200

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

NUMERO MAX. DI PIANI: 6 f.t.

PRESCRIZIONI: L'attuazione dell'Ambito avviene in coerenza con le prescrizioni di cui alla scheda dell'Ambito "9.200" relativamente al progetto unitario di suolo pubblico per la Via Regaldi, all'allineamento sulla Via Regaldi, alla realizzazione del parco lineare e alle visuali da tutelare e valorizzare.
L'attuazione avviene attraverso la redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 85.895
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 22.879

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 approvatiprevio 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.

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

[*] Nota variante: id 414, piano particolareggiato in variante - REGALDI , approvata il 21/05/2015

Annullato

[*] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 15/06/2009

Ambito 9.37 GOTTARDO

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST) 0,5/3

AREE PER SERVIZI:
Aree per servizi comprensive del fabbisogno interno e dei servizi pubblici per la città 100%

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

L'ambito è interamente destinato alla realizzazione di servizi pubblici e/o viabilità.
Le utilizzazioni edificatorie dell'ambito si realizzano nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito 9.200 Regaldi ed assumono il relativo mix funzionale.

Il fabbisogno di aree per servizi relativo deve essere reperito nell'Ambito 9.200

PRESCRIZIONI: L'attuazione dell'Ambito avviene con le precisazioni di cui alla scheda dell'Ambito "9.200" relativamente al progetto unitario di suolo pubblico per la Via Regaldi.
L'attuazione avviene attraverso la redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 54.960
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 9.160

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.

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006
[*] Nota variante: id 414, piano particolareggiato in variante - REGALDI , approvata il 21/05/2015

Annullato
[*] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 15/06/2009

Ambito 9.38 MACERATA
(AMBITO DI RIORDINO)

PRESCRIZIONI

Riqualificazione dell'intero ambito da attuarsi mediante interventi che possono prevedere anche parziali demolizioni e ricostruzioni. Tali interventi devono essere compresi in uno Studio Unitario di Riordino che permetta di valutarne il corretto insediamento funzionale, architettonico, ambientale e tale da garantire una adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate e/o da insediare.
I tipi di intervento ammessi sono quelli previsti ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione
L'utilizzazione edificatoria massima dell'ambito è pari alla SLP esistente.
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza max 15%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 20%
L. Attività produttive (1) (art. 3 punto 3A1-A2-B e punto 8) max 80%

Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito (SF): mq 1.360
(1): Purchè non nocive, moleste, pericolose.
[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009

[*] Nota variante: id 392, ambiti cervino - gressoney - macerata , approvata il 09/02/2009 , mecc. 0809498/009

ANNULLATO **[*] Nota variante: id 310, var. n. 144 - Variante ZUT 10.2 Modena Nord - 10.4 Cartman , approvata il 01/12/2008 , mecc. 0701645/009**

Ambito 9.200 REGALDI

SLP max mq 81.026

Oltre a 2.554 mq di SLP generata da aree di proprietà comunale, da trasferire su altre aree e zone normative assoggettate a SUE di iniziativa pubblica.

La SLP massima può essere incrementata secondo le modalità specificate dallo SUE per la realizzazione delle utilizzazioni edificatorie generate dalla cessione delle aree a parco urbano e fluviale (art.21 NUEA) collocate prioritariamente negli Ambiti denominati P1-P23-P30.
E' fatta salva la possibilità, da parte degli Uffici competenti in materia di Verde pubblico, di accettare aree a parco in ambiti diversi da quelli sopra indicati.

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 60%

B./H. ASPI e/o Eurotorino min 40%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive (Eurotorino) dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto del disposto dell'art.21 della LUR.

SERVIZI PER LA CITTÀ (% minima ST) 7%

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi; attrezzature di interesse comune. Oltre alla dotazione sopra determinata dovrà essere ceduta gratuitamente alla Città o assoggettata all'uso pubblico una porzione di almeno 1.000 mq di superficie dei fabbricati affacciati sulla Piazza (cd Piazza Ristori) prevista all'incrocio del prolungamento delle vie Regaldi, Ristori e Paganini.
Lo SUE potrà prevedere la possibilità di monetizzare la quota di servizi pubblici derivanti dall'eventuale incremento di SLP generato dalla cessione di aree a parco.
Il fabbisogno di aree per servizi generato dalla capacità edificatoria di proprietà comunale viene reperito negli ambiti sui quali è previsto il trasferimento della SLP.
L'ambito ospita inoltre stazioni della linea di metropolitana che possono essere realizzate anche fuori terra, purché all'interno di progetti integrati con le sistemazioni degli spazi superficiali e dotate di attività ASPI e servizi costituenti "servizi di stazione". Gli stessi non costituiscono SLP qualora integrati nel complesso di ciascuna stazione con uno sviluppo massimo di 1.000 mq.

PRESCRIZIONI
L'attuazione avviene attraverso la redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) di iniziativa pubblica.

Lo SUE dovrà prevedere specifiche norme per la tutela e la valorizzazione del paesaggio e puntuali indicazioni per la redazione di un progetto unitario di suolo pubblico per la realizzazione della nuova via Regaldi e della cd Piazza Ristori.
Sulla base degli sviluppi progettuali il SUE potrà inoltre prevedere interventi in deroga agli artt.13, 14, 15, 16, 36f, 40, 41 e 58 del Regolamento Edilizio.
La progettazione degli interventi dovrà rispondere ad elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione. In ogni caso gli edifici a destinazione commerciale dovranno ottenere almeno il valore 3 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".
Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni derivanti dalla Valutazione Ambientale Strategica che dovranno essere puntualmente recepite nello Strumento U rbanistico Esecutivo.

VIABILITA': E' prevista la realizzazione di nuove piazze pedonali e di nuove vie pubbliche integrate con la trama viaria esistente. In particolare lo Strumento Urbanistico Esecutivo detterà specifiche prescrizioni in ordine alla realizzazione dei nuovi tratti delle vie Regaldi, Quittengo, Paganini e per la realizzazione di autonomi percorsi pedonali e ciclabili da raccordarsi con il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile.

ALTEZZE MASSIME: Per gli edifici di altezza uguale o superiore a 60 metri, tenuto conto dell'elevata incidenza dei connettivi orizzontali e verticali in relazione alle particolari prescrizioni tecniche e di sicurezza, la SLP è calcolata al netto dei vani scala di uso comune, vani corsa degli impianti di sollevamento e/o diretti al superamento delle barriere architettoniche con i relativi sbarchi e spazi connettivi di distribuzione dagli impianti stessi purché di uso comune e per la sicurezza, intercapedini tecnologiche finalizzate al conseguimento del risparmio energetico e al miglioramento bioclimatico, applicando alla SLP così calcolata una maggiorazione forfettaria del 15%, al fine di verificare il rispetto della SLP massima realizzabile.
Per gli stessi edifici, dal computo dell'altezza delle fronti sono esclusi i piani tecnici e per la sicurezza, comunque collocati nello sviluppo verticale dell'edificio, nonché gli spessori degli orizzontamenti eccedenti i 30 cm, finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, dell'isolamento acustico, delle caratteristiche bioclimatiche e della sicurezza. In ogni caso, l'altezza competente all'edificio, comprensiva di tali volumi e spessori tecnici, non deve superare del 15% di quella massima indicata.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 118.780 mq

[*] Nota variante: id 414, piano particolareggiato in variante - REGALDI , approvata il 21/05/2015

AMBITO 9.201 POLLONE (AMBITO DI RIORDINO)

L'attuazione dell'ambito avviene attraverso la redazione di un Piano Particolareggiato di Recupero di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.38 della legge 56/77 e s.m.i. e di Recupero ai sensi degli artt.27, 28 e 31 della legge 457/78, attuabile per Unità Minime di Intervento, le quali saranno indicate nel progetto di Piano di Recupero.

Destinazioni d'uso:
A. Residenza
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese
L. Attività produttive (escluse le attività nocive e moleste)

Le attività da insediare e le relative quantità saranno specificate nel Piano di Recupero.

ORIENTAMENTI PROGETTUALI:
Il Piano di Recupero è finalizzato alla ricomposizione dell'identità del "borgo", anche tramite il mantenimento e la valorizzazione del modello insediativo "casa-bottega".
La tipologia edilizia deve essere pertanto idonea ad accogliere i mix di funzioni previsti (es. tramite profondità di maniche differenziate, previsione di aree di carico e scarico, ecc ...).

VIABILITA':
L'individuazione della viabilità, anche ciclopedonale, è prescrittiva, così come individuata nella tavola della "Viabilità e dei percorsi ciclopedonali" allegata alle presenti NUEA, salvo modifiche apportabili sulla base degli approfondimenti del Piano di Recupero, anche in relazione agli sviluppi progettuali delle aree adiacenti.

PRESCRIZIONI:
il Piano di Recupero dovrà prevedere interventi di riqualificazione attraverso la demolizione di edifici, la costruzione di nuovi edifici, la riplasmazione e il riuso degli edifici esistenti, interventi di restauro e risanamento conservativo.
Il Piano Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): **25.645 mq**

Ambito 9.202 QUITTENGO (AMBITO DI RIORDINO)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,8
SLP per destinazioni d'uso:
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese 100% con un minimo del 30 % di attività artigianale (officina, carrozzeria, ecc.)

AREE MINIME PER SERVIZI :
FABBISOGNO INTERNO
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA'
(% minima ST) 10% Quote di servizi pubblici possono essere reperiti all'interno della ZUT 9.212.

PRESCRIZIONI
I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".
Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.
Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.
La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989. Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al P.R.G.. Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.

ALLINEAMENTO:
l'eventuale edificazione a cortina su via Bologna, via Pacini e sul proseguimento di via Quittengo.
Eventuale quinta architettonica sul retro degli edifici di via Quittengo.

SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI:
è ammesso il mantenimento dell'edifico attualmente sede della concessionaria auto di via Bologna; in tal caso la SLP dovrà essere detratta dal computo della capacità edificatoria.

VIABILITA':
Individuazione del percorso pedonale da via Bologna a via Pacini (vedi Tavola della viabilità e dei percorsi pedonali allegata alle presenti NUEA)

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi.
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 7.997 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 6.398 mq

Ambito 9.203 PACINI OVEST (AMBITO DI RIORDINO)

Indice territoriale massimo (mq SLP/mq ST) 0,8 elevabile a 1,00 a seguito della realizzazione delle utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art. 21 delle Norme) sulle aste fluviali dei fiumi Dora Riparia, Stura ed il tratto del Po tra Stura e Dora SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza max 6.239 mq elevabile a 7.798 mq alle condizioni sopra descritte
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 12.011 mq elevabile a 15.014 mq alle condizioni sopra descritte

AREE MINIME PER SERVIZI :
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)

SERVIZI PER LA CITTA'
(% minima ST) 10%
Quote di servizi pubblici possono essere reperiti all'interno della ZUT 9.212.

ORIENTAMENTI PROGETTUALI:
Negli edifici in affaccio sul protendimento della nuova Via Regaldi, al piano terreno si dovrà prevedere prioritariamente l'insediamento di ASPI e servizi.

PRESCRIZIONI
I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".
Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.
Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.
Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al P.R.G.. Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.
La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.

VIABILITA':
è prescritta l'apertura della via Quittengo fino a via Pacini e di via Mottalciata fino a via Regaldi; una nuova viabilità tra via Quittengo e via Mottalciata parallela a via Pollone; la prosecuzione di via Candelo fino alla nuova viabilità verso via Pacini. Individuazione del percorso pedonale dalla prosecuzione di via Candelo fino a via Pacini (vedi Tavola della viabilità e dei percorsi pedonali allegata alle presenti NUEA)

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi;
attrezzature di interesse comune.
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 22.812 mq

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): **18.250 mq** *elevabile a* **22.812 mq** *alle condizioni sopra descritte.*
Le planimetrie allegate in scala 1: 5.000 riporta l'articolazione della zona urbana di trasformazione 9.203

PACINI OVEST per sottoambiti.
Le allegate planimetrie in scala 1:5.000 riporta l'articolazione della zona urbana di trasformazione 9.203

PACINI OVEST per sottoambiti.

Sottoambito I (parte dell'ambito 9.203 PACINI OVEST)

SLP massima (mq) 9.960 mq elevabile a 12.450 mq a seguito della realizzazione delle utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art. 21 delle Norme) sulle aste fluviali dei fiumi Dora Riparia, Stura ed il tratto del Po tra Stura e Dora
SLP per destinazioni d'uso:
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese 100% (max 9.960 elevabile a 12.450 mq alle condizioni sopra descritte)

AREE MINIME PER SERVIZI :
FABBISOGNO INTERNO
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%
Quote di servizi pubblici possono essere reperiti all'interno della ZUT 9.212.

PRESCRIZIONI
I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".
Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.
Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.
Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al P.R.G.. Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.
La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.

VIABILITA':
è prescritta l'apertura della via Quittengo fino a via Pacini e la nuova viabilità tra via Quittengo e via Mottalciata parallela a via Pollone. Individuazione del percorso pedonale dalla prosecuzione di via Candelo fino a via Pacini (vedi Tavola della viabilità e dei percorsi pedonali allegata alle presenti NUEA)

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi; attrezzature di interesse comune.
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): ***9.177 mq***
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): max ***9.960*** *elevabile a* ***12.450 mq*** *alle condizioni sopra descritte*

Sottoambito II (parte dell'ambito 9.203 PACINI OVEST)

SLP massima (mq) 4.360 mq elevabile a 5.450 mq a seguito della realizzazione delle utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art. 21 delle Norme) sulle aste fluviali dei fiumi Dora Riparia, Stura ed il tratto del Po tra Stura e Dora
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 80% (min 3.640 elevabile a 4.360 mq alle condizioni sopra descritte)
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20% (max 910 elevabile a 1.090 mq alle condizioni sopra descritte)

AREE MINIME PER SERVIZI :
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab) Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10% Quote di servizi pubblici possono essere reperiti all'interno della ZUT 9.212.

PRESCRIZIONI
I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".
Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.
Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.
Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al P.R.G.. Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.
La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.

VIABILITA':
è prescritta la prosecuzione della via Mottalciata fino a via Regaldi e la nuova viabilità tra via Quittengo e via Mottalciata parallela a via Pollone (vedi Tavola della viabilità e dei percorsi pedonali allegata alle presenti NUEA).

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi;
attrezzature di interesse comune.
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): **7.685 mq**
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): **4.360 mq** *elevabile a* **5.450 mq** *alle condizioni sopra descritte*

Sottoambito III (parte dell'ambito 9.203 PACINI OVEST)

SLP massima (mq) 3.930 mq elevabile a 4.912 mq a seguito della realizzazione delle utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art. 21 delle Norme) sulle aste fluviali dei fiumi Dora Riparia, Stura ed il tratto del Po tra Stura e Dora SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 70% (min 2.751 elevabile a 3.438 mq alle condizioni sopra descritte)
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 30% (max 1.179 elevabile a 1.474 mq alle condizioni sopra descritte)

AREE MINIME PER SERVIZI :
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab) Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%
Quote di servizi pubblici possono essere reperiti all'interno della ZUT 9.212.

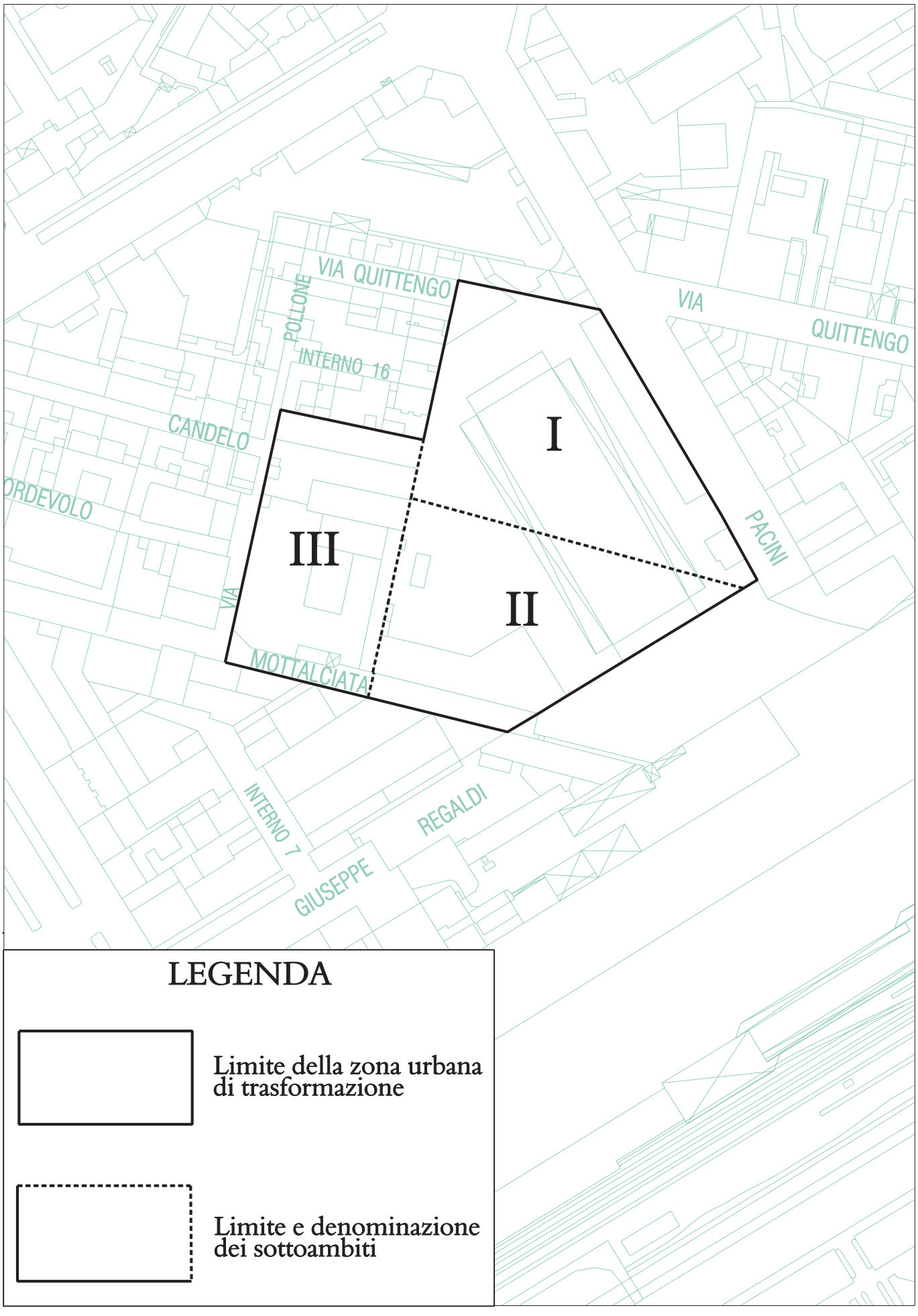
PRESCRIZIONI
I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".
Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.
Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.
Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al P.R.G..
Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.
La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.

VIABILITA': è prescritta la prosecuzione di via Candelo fino alla nuova viabilità compresa tra via Quittengo e via Mottalciata verso via Pacini (vedi Tavola della viabilità e dei percorsi pedonali allegata alle presenti NUEA).

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi;
attrezzature di interesse comune.
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 5.950 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 3.930 mq elevabile a 4.912 mq alle condizioni sopra descritte

Lista allegati 10718_schema ambito 9.203 pacini.pdf

AMBITO 9.203 PACINI OVEST
articolazione in sottoambiti



LEGENDA

Limite della zona urbana di trasformazione

Limite e denominazione dei sottoambiti

Estratto Scala 1:2000

Ambito 9.204 MOTTALCIATA (AMBITO DI RIORDINO)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mqST) 0,7 SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI :
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab) Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)

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

ORIENTAMENTI PROGETTUALI:
Negli edifici in affaccio sul protendimento della nuova Via Regaldi, al piano terreno si dovrà prevedere prioritariamente l'insediamento di ASPI e servizi.

PRESCRIZIONI
I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".
Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.
Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.
Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al P.R.G.. Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.
La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.

ALLINEAMENTO: Via Regaldi
TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi;
attrezzature di interesse comune
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 1.700 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 1.190 mq

Ambito 9.205 PACINI EST (AMBITO DI RIORDINO)

Indice territoriale massimo (mq) 0,8 mq SLP/ST elevabile a 1,00 mq SLP/ST a seguito della realizzazione delle utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art. 21 delle Norme) sulle aste fluviali dei fiumi Dora Riparia, Stura ed il tratto del Po tra Stura e Dora SLP per destinazioni d'uso:
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 60%
L. Attività produttive 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)
La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposto dell'art. 21 della L.U.R.

SERVIZI PER LA CITTA'
(% minima ST) 10%
Quote di servizi pubblici possono essere reperiti all'interno della ZUT 9.212.

PRESCRIZIONI
I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca". Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.
Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.
Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al P.R.G.. Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.
La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.

VIABILITA':
sui fronti delle Vie Bologna e Pacini è prescritta la formazione di accessi ed aperture verso l'area a servizi interna all'isolato e del passaggio pedonale verso Via Ristori e lungo il canale (vedi Tavola della viabilità e dei percorsi pedonali allegata alle presenti NUEA).
Il canale potrà essere riutilizzato per l'immagazzinamento / riciclo delle acque piovane ad uso degli impianti tecnologici.

ALLINEAMENTO:
Via Bologna, Via Pacini

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi;
attrezzature di interesse comune
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 9.439 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 7.551 elevabile a 9.439 alle condizioni sopra descritte

Ambito 9.206 RISTORI (AMBITO DI RIORDINO)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,8
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI :
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)

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

ORIENTAMENTI PROGETTUALI:
Negli edifici in affaccio sul protendimento della nuova Via Regaldi, al piano terreno si dovrà prevedere prioritariamente l'insediamento di ASPI e servizi.

PRESCRIZIONI
I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".
Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.
Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.
Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al P.R.G.. Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.
La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.

VIABILITA':
sui fronti delle Vie Bologna e Ristori è prescritta la formazione di accessi ed aperture verso l'area a servizi interna all'isolato e del passaggio pedonale verso Via Ristori e lungo il canale (vedi Tavola della viabilità e dei percorsi pedonali allegata alle presenti NUEA) .
Il canale potrà riutilizzato per l'immagazzinamento / riciclo delle acque piovane ad uso degli impianti tecnologici.

ULTERIORI PRESCRIZIONI:
Al fine di consentire la migliore organizzazione dell'ambiente urbano, l'esito della valutazione di carattere ambientale e paesaggistico potrà determinare la soluzione dell'assetto viabilistico e del reticolo ciclo-pedonale tra quelle allegate al presente fascicolo delle N.U.E.A. (soluzione A o B).

ALLINEAMENTO: Via Bologna, Via Ristori e canale Naviglio Grande (fatto salvo l'arretramento previsto di 5 mt).

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi, attrezzature di interesse comune.
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): **9.840 mq**
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): **7.872 mq**

Le planimetrie allegate in scala 1: 5.000 riporta l'articolazione della zona urbana di trasformazione 9.206

RISTORI per sottoambiti.

Le allegate planimetrie in scala 1:5.000 riporta l'articolazione della zona urbana di trasformazione 9.206

RISTORI per sottoambiti.

Sottoambito I (parte dell'ambito 9.206 RISTORI)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,8
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI :
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)

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

PRESCRIZIONI
I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".
Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.
Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.
Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al P.R.G.. Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.
La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.

VIABILITA':
sui fronti delle Vie Bologna e Ristori è prescritta la formazione di accessi ed aperture verso l'area a servizi interna all'isolato e del passaggio pedonale verso Via Ristori e lungo il canale (vedi Tavola della viabilità e dei percorsi pedonali allegata alle presenti NUEA) .

ALLINEAMENTO:
Via Bologna e Via Ristori

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi;
attrezzature di interesse comune.
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): ***3.141 mq***
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): ***2.513 mq***

Possibilità di realizzare le utilizzazioni edificatorie del Sottoambito nell'ambito ZUT 9.207 URMET. In tal caso la trasformazione sarà unitaria con la ZUT 9.207 URMET e l'area sarà ceduta gratuitamente alla Città per servizi.

Sottoambito II (parte dell'ambito 9.206 RISTORI)

Le allegate planimetrie in scala 1:5.000 riporta l'articolazione della zona urbana di trasformazione 9.207

RISTORI per sottoambiti.

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,8
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI :
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)

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

PRESCRIZIONI
I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".
Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.
Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.

Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al P.R.G.. Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.
La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.

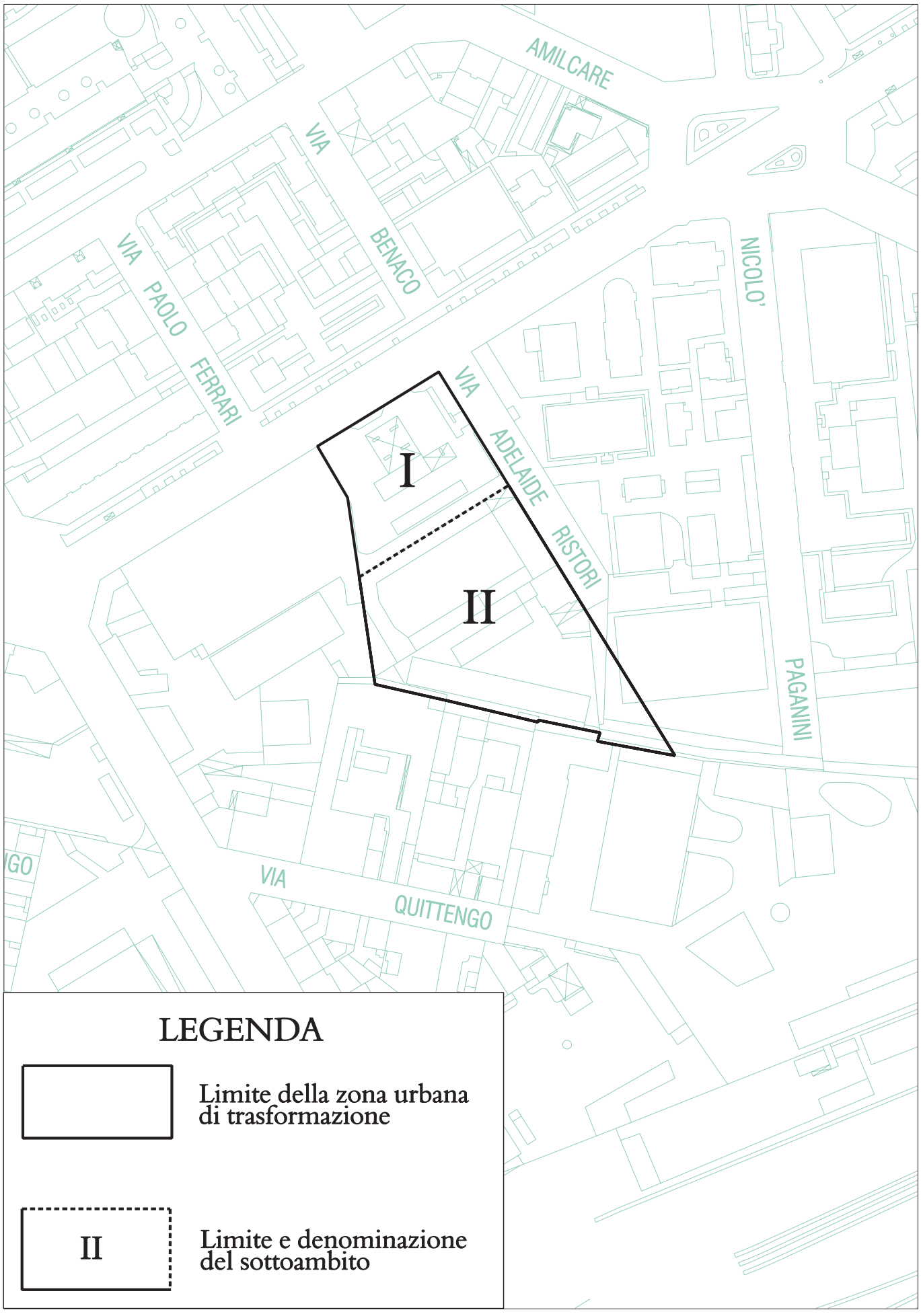
VIABILITA':
sul fronte di Via Ristori è prescritta la formazione di accessi ed aperture verso l'area a servizi interna all'isolato e del passaggio pedonale lungo il canale.
Il canale potrà riutilizzato per l'immagazzinamento / riciclo delle acque piovane ad uso degli impianti tecnologici.

ALLINEAMENTO:
Via Ristori e canale Naviglio Grande (fatto salvo l'arretramento previsto di 5 mt).

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.
attrezzature di interesse comune.
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): **6.699 mq**
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): **5.359 mq**

Lista allegati 10721_schema ambito 9.206 ristori.pdf

AMBITO 9.206 RISTORI
articolazione in sottoambiti



Estratto Scala 1:2000

Ambito 9.207 URMET (AMBITO DI RIORDINO)

Indice territoriale massimo (mq) 0,8 mq SLP/ST elevabile a 1,00 mq SLP/ST a seguito della realizzazione delle utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art. 21 delle Norme) sulle aste fluviali dei fiumi Dora Riparia, Stura ed il tratto del Po tra Stura e Dora SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza max 4.827 mq elevabile a 5.760 mq alle condizioni sopra descritte
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 15.207 mq elevabile a 19.283 mq (di cui min 30% attività produttive/artigianale) alle condizioni sopra descritte

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 disposto dell'art. 21 della L.U.R.

SERVIZI PER LA CITTA'
(% minima ST) 10%
Quote di servizi pubblici possono essere reperiti all'interno della ZUT 9.212.
Ambito dove è possibile realizzare le utilizzazione edificatorie generate dall'ambito 9.206 RISTORI Sottoambito I.
In tal caso la trasformazione sarà unitaria e l'area del Sottoambito I sarà ceduta gratuitamente alla Città per servizi.

PRESCRIZIONI
I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".
Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.
Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.
Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al P.R.G.. Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.
La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.

SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI:
È ammesso il mantenimento dell'edificio esistente all'angolo tra Via Bologna e Via Cimarosa, subordinato alla riplasmazione della SLP attualmente insistente nella corte interna, che deve essere liberata. La SLP recuperata deve essere ricostruita sulle maniche esistenti.
È previsto il mantenimento dell'edificio tra Via Bologna e Via Ponchielli, da destinare a servizi pubblici.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO:
Reperimento di aree per servizi a verde nella porzione tra l'edificio esistente all'angolo tra Via Bologna e Via Cimarosa e il prolungamento di Via Caresana.
Dismissione dell'area compresa tra Via Ponchielli, Via Bologna e il prolungamento di Via Borriana e dell'edificio d'angolo tra Via Bologna e Via Ponchielli, da destinare a servizi pubblici.

VIABILITA':
prolungamento viabile di via Borriana e pedonale/ciclabile di via Caresana; nuova viabilità parallela a via Bologna (vedi Tavola della viabilità e dei percorsi pedonali allegata alle presenti NUEA).

ALLINEAMENTO:
Via Bologna, Via Cimarosa

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi; attrezzature di interesse comune
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 25.043 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 20.034 mq elevabile a 25.043 mq alle condizioni sopra descritte

Ambito 9.208 PONCHIELLI (AMBITO DI RIORDINO)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST) per le aree pubbliche 1
La S.L.P. di proprietà pubblica (18.330 mq) è generata dalle aree di proprietà pubblica; nell'ambito possono atterrare 17.344 mq di SLP della ZUT 9.213. Tale quota di atterraggio può essere rideterminata in fase di attuazione.
La SLP privata generata dall'ambito è pari a circa 308 mq e si realizza nell'ambito ZUT 9.200 REGALDI, secondo le destinazioni ivi previste.
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI :
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)

SERVIZI PER LA CITTA'
(% minima ST) 10%
Quote di servizi pubblici possono essere reperiti all'interno della ZUT 9.211.

ORIENTAMENTI PROGETTUALI:
Negli edifici in affaccio sul protendimento della nuova Via Regaldi, al piano terreno si dovrà prevedere prioritariamente l'insediamento di ASPI e servizi.

PRESCRIZIONI
I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".
Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.
Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.
Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al P.R.G.. Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.
La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.

VIABILITA':
è previsto il prolungamento di Via Ristori e di Via Paganini (in parte pedonale e a verde nell'ultimo tratto) fino alla nuova piazza. Sono previsti nuovi percorsi pedonali: uno ortogonale alla nuova Via Regaldi, verso il polo scolastico; uno da Via Paganini a Via Ponchielli parallelamente alla nuova Via Regaldi (vedi Tavola della viabilità e dei percorsi pedonali allegata alle presenti NUEA).

ULTERIORI PRESCRIZIONI:

Al fine di consentire la migliore organizzazione dell'ambiente urbano, l'esito della valutazione di carattere ambientale e paesaggistico potrà determinare la soluzione dell'assetto viabilistico e del reticolo ciclo-pedonale tra quelle allegate al presente fascicolo delle N.U.E.A. (soluzione A o B).

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi; attrezzature di interesse comune. L'area sul proseguimento di via Ristori, sulla nuova piazza, è destinata ad accogliere servizi di interesse collettivo/aggregativi di quartiere (es. anagrafe, poste, polizia municipale, circoscrizione).

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST) totale: 18.945 mq
Stima della Superficie Territoriale pubblica dell'ambito (ST): 18.330 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento pubblica generata dall'ambito (SLP) : 18.330 mq
Stima della Superficie Territoriale proprietà privata dell'ambito (ST): 615 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento proprietà privata generata dall'ambito (SLP) : 308 mq

Ambito 9.209 CIMAROSA (AMBITO DI RIORDINO)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7
Nell'ambito atterrano 6.580 di SLP dell'ambito 9.215 MADDALENE
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI :
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)

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

ORIENTAMENTI PROGETTUALI:
Negli edifici in affaccio sul protendimento della nuova Via Regaldi, al piano terreno si dovrà prevedere prioritariamente l'insediamento di ASPI e servizi.

PRESCRIZIONI
I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".
Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.
Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.
Occorre prevedere l'individuazione di un'area di mitigazione acustica di dimensioni adeguate, a protezione dei nuovi recettori sensibili eventualmente realizzati, valutando il mantenimento delle alberature presenti.
In prossimità delle aree per servizi, evitare l'insediamento di commercio / ASPI al piede degli edifici
Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al P.R.G.. Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.
La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.

VIABILITA':
nuova viabilità da via Ponchielli a via Cimarosa e nuovo percorsi pedonale/ciclabile in prosecuzione di via Caresana (vedi Tavola della viabilità e dei percorsi pedonali allegata alle presenti NUEA) .

ALLINEAMENTO:
Via Regaldi e Via Ponchielli.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi; verde, servizi di interesse comune, istruzione inferiore

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 24.642 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 17.249 mq

Ambito 9.210 BOLOGNA (AMBITO DI RIORDINO)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7
Nell'ambito atterrano 24.063 di SLP dell'ambito 9.212 SEMPIONE. Tale quota di atterraggio può essere rideterminata in fase di attuazione.
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI :
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)

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

ORIENTAMENTI PROGETTUALI:
Negli edifici in affaccio sul protendimento della nuova Via Regaldi, al piano terreno si dovrà prevedere prioritariamente l'insediamento di ASPI e servizi.

PRESCRIZIONI
I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".
Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.
Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.
Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al P.R.G.. Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.
La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.

VIABILITA':
(vedi Tavola della viabilità e dei percorsi pedonali allegata alle presenti NUEA).
Costituzione di due nuove viabilità, una da Piazza Croce Rossa a Via Monteverdi e una da questa nuova viabilità fino a via Cimarosa.
È prescritta la formazione di un passaggio pedonale dall'angolo tra le via Bologna e Cimarosa fino alla nuova viabilità tra Piazza Croce Rossa e Via Monteverdi.
Il nuovo percorso pedonale in asse all'edificio storico potrà essere anche coperto nel primo tratto

SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI:
è previsto il mantenimento dell'edificio su via Bologna angolo via Cimarosa (estensione da valutare) con destinazione a servizi pubblici.

Nei capannoni "storici" è possibile inserire servizi privati di interesse pubblico.

ALLINEAMENTO:
Via Bologna, via Monteverdi e le nuove viabilità in progetto.

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): 41.547 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 29.083 mq

Ambito 9.211 REGIO PARCO

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST) per le aree pubbliche 0,8
La S.L.P. di proprietà pubblica è di circa 132.641 mq, di cui 130.110 mq generati dall'ambito 9.211, 2.531 mq generati dall'ambito 9.200.
La SLP privata generata dall'ambito è pari a 17.642 mq e si realizza nell'ambito ZUT 9.200 REGALDI, secondo le destinazioni ivi previste.
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 60%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese/ H. Eurotorino max 40%
Nella porzione compresa tra via Cimarosa e via Monteverdi (proseguimento di via Regaldi) deve essere localizzato un minimo di SLP commerciale pari a 1.800 mq

AREE MINIME PER SERVIZI :
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (18 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) /Eurotorino (H) (100 % SLP)

SERVIZI PER LA CITTA'
(% minima ST) 10%
La superficie residua al netto dell'area di concentrazione dell'edificato e delle relative aree per servizi e della viabilità è destinata ad assolvere quote di servizi pubblici delle ZUT 9.208, 9.215, 9.216 e 9.217.

ORIENTAMENTI PROGETTUALI:
Negli edifici in affaccio sul protendimento della nuova Via Regaldi, al piano terreno si dovrà prevedere prioritariamente l'insediamento di ASPI e servizi.
Nella porzione compresa tra via Cimarosa e via Monteverdi dovrà essere previsto un esercizio commerciale con una superficie di almeno 2.500 mq di SLP.

PRESCRIZIONI
I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".
Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.
Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.
Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al P.R.G.. Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.
La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.

ALTEZZA MASSIMA:

è ammesso il superamento dei limiti del Regolamento Edilizio per i seguenti articoli: art. 40, comma 4; art. 30, comma 3; art. 13 (unicamente per gli edifici a torre di altezza massima fissata in 60 metri).

VIABILITA':
connessione pedonale tra accesso laterale cimitero e la nuova piazza.
Deve essere garantita la permeabilità tra via Regaldi e il nuovo parco ed il traguardo visuale sull'asse di via Ponchielli.

ULTERIORI PRESCRIZIONI:
Al fine di consentire la migliore organizzazione dell'ambiente urbano, l'esito della valutazione di carattere ambientale e paesaggistico potrà determinare la soluzione dell'assetto viabilistico e del reticolo ciclo-pedonale tra quelle allegate al presente fascicolo delle N.U.E.A. (soluzione A o B).

ALLINEAMENTO:
protendimento di via Regaldi, nuova piazza sull'asse di via Ristori.
La concentrazione edilizia potrà essere estesa a meno di 150 metri dal cimitero con un minimo di 100 metri in corrispondenza della nuova piazza.

ULTERIORI PRESCRIZIONI:
- ***riqualificazione di corso Regio Parco con creazione pista ciclabile e riqualificazione canale;***
- ***nell'area lungo il canale Regio Parco e sull'asse rettore della nuova piazza sul protendimento di via Ristori deve essere prevista la localizzazione delle attività di fiorai e vivai funzionale all'accesso laterale del cimitero;***
- ***è prevista la riqualificazione della cascina Airale per la localizzazione di attività lavorazione marmo, fiorai, vivai ed altre attività funzionali al cimitero ed al parco;***
- ***il progetto dovrà essere coerente con l'allegato grafico n. 1 all'art. 27 delle N.U.E.A. "Visuali da tutelare e valorizzare".***

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi; attività di servizio di interesse comune.
È prescritto l'inserimento di attività di quartiere al piede (piani terra e primo) degli edifici sulla piazza (per un minimo di 1.000 mq di servizi). La SLP a servizi realizzata al rustico deve essere ceduta alla città gratuitamente.
L'ambito ospita inoltre stazioni della linea metropolitana che possono essere realizzate anche fuori terra, purché all'interno di progetti integrati con le sistemazioni superficiali e dotate di attività ASPI e servizi, costituenti i "servizi di stazione". Gli stessi non costituiscono S.L.P. qualora integrati nel complesso di ciascuna stazione con uno sviluppo massimo di mq 1.000 di SLP.
È previsto un progetto unitario di suolo pubblico, comprendente percorsi ciclopedonali, per via Regaldi, la nuova piazza sull'asse di via Ristori, corso Regio Parco e il nuovo parco.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST) totale: **239.225 mq**
Stima della Superficie Territoriale di proprietà pubblica (ST): **162.638 mq**

Stima della Superficie Lorda di Pavimento di proprietà pubblica (SLP) : 130.110 mq
Stima della Superficie Territoriale privata dell'ambito (ST): 76.587 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento privata generata dall'ambito (SLP) : 17.642 mq

Ambito 9.212 SEMPIONE

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST) per le aree pubbliche 0,5
La S.L.P. di proprietà pubblica (24.063 mq) è generata dalle aree di proprietà pubblica con atterraggio nella ZUT 9.210, secondo le destinazioni ivi previste. Tale quota di atterraggio può essere rideterminata in fase di attuazione. I relativi servizi sono reperiti all'interno dell'ambito.
La SLP privata, pari a circa 5.284 mq, si realizza nell'ambito ZUT 9.200 REGALDI, secondo le destinazioni ivi previste.

AREE PER SERVIZI :
Aree per servizi comprensive del fabbisogno interno e dei servizi pubblici per la città 100%
Le aree per servizi possono soddisfare anche le quantità per servizi delle ZUT 9.202, 9.203, 9.205 e 9.207.

PRESCRIZIONI
I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".
Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.
Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.

VIABILITA':
La viabilità rappresentata nella Tavola n. 1 Azzonamento è indicativa e potrà subire modifiche in fase attuativa.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.
L'ambito ospita inoltre stazioni della linea metropolitana che possono essere realizzate anche fuori terra, purché all'interno di progetti integrati con le sistemazioni superficiali e dotate di attività ASPI e servizi, costituenti i "servizi di stazione". Gli stessi non costituiscono S.L.P. qualora integrati nel complesso di ciascuna stazione con uno sviluppo massimo di mq 1.000 di SLP.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST) totale: 79.390 mq
Stima della Superficie Territoriale pubblica dell'ambito (ST): 48.125 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento pubblica generata dall'ambito (SLP) : 24.063 mq
Stima della Superficie Territoriale privata dell'ambito (ST): 31.265 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento privata generata dall'ambito (SLP) : 5.284 mq

Ambito 9.213 SAN GIOVANNI BOSCO

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST) per le aree pubbliche 0,5
La S.L.P. di proprietà pubblica (17.344 mq) è generata dalle aree di proprietà pubblica e atterra sulla ZUT 9.208, secondo le destinazioni ivi previste. Tale quota di atterraggio può essere rideterminata in fase di attuazione. I relativi servizi sono reperiti all'interno dell'ambito.
La SLP privata, pari a circa 900 mq, si realizza nell'ambito ZUT 9.200 REGALDI, secondo le destinazioni ivi previste.

AREE PER SERVIZI :
Aree per servizi comprensive del fabbisogno interno e dei servizi pubblici per la città 100%
Ambito prioritariamente destinato all'ampliamento del polo ospedaliero con i relativi servizi. Tale ambito è interessato dall'attraversamento della linea della metropolitana e dalla realizzazione di una stazione che potrà essere anche realizzata in superficie. E' previsto un parcheggio pubblico interrato.

PRESCRIZIONI
I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".
Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.
Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.

VIABILITA':
La viabilità rappresentata nella Tavola n. 1 Azzonamento è indicativa e potrà subire modifiche in fase attuativa.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
attrezzature sanitarie, aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi, l'ambito ospita inoltre una stazione della linea metropolitana che può essere realizzata anche fuori terra, purché all'interno di un progetto integrato con le sistemazioni superficiali e dotata di attività ASPI e servizi, costituenti i "servizi di stazione". Gli stessi non costituiscono S.L.P. qualora integrati nel complesso di ciascuna stazione con uno sviluppo massimo di mq 1.000 di SLP.

PRESCRIZIONE:
L'attuale giardino di Largo Sempione deve essere mantenuto a verde in piena terra.
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST) totale: 40.251 mq
Stima della Superficie Territoriale pubblica dell'ambito (ST): 34.688 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento pubblica generata dall'ambito (SLP) : 17.344 mq
Stima della Superficie Territoriale privata dell'ambito (ST): 5.563 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento privata che atterra sulla ZUT 9.200 (SLP) : 900 mq

Ambito 9.214 CHERUBINI

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST) per le aree pubbliche 0,5
La S.L.P. di proprietà pubblica, pari a 14.989 mq, è generata dalle aree di proprietà pubblica e atterra per 4.000 mq in questo ambito e per i restanti 10.989 mq sulla ZUT 9.217, con le destinazioni ivi previste.
Tali quote di atterraggio possono essere rideterminate in fase di attuazione. I relativi servizi sono reperiti all'interno dell'ambito.
La SLP privata, pari a circa 288 mq, si realizza nell'ambito ZUT 9.200 REGALDI, secondo le destinazioni ivi previste.

SLP per destinazioni d'uso:
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese/Eurotorino 100%

AREE MINIME PER SERVIZI :
FABBISOGNO INTERNO
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) /Eurotorino (100 % SLP)

SERVIZI PER LA CITTA'
(% minima ST) 10%
La superficie residua al netto dell'area di concentrazione dell'edificato e delle relative aree per servizi e della viabilità è destinata ad assolvere quote di servizi pubblici della ZUT 9.217.

PRESCRIZIONI
I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".
Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.
Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.
La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.

VIABILITA':
La viabilità rappresentata nella Tavola n. 1 Azzonamento è indicativa e potrà subire modifiche in fase attuativa.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi; attrezzature di interesse comune.
L'ambito ospita inoltre una stazione della linea metropolitana che può essere realizzata anche fuori terra, purché all'interno di un progetto integrato con le sistemazioni superficiali e dotata di attività ASPI e servizi, costituenti i "servizi di stazione". Gli stessi non costituiscono S.L.P. qualora integrati nel complesso di ciascuna stazione con uno sviluppo massimo di mq 1.000 di SLP.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST) totale: ***31.702 mq***
Stima della Superficie Territoriale pubblica dell'ambito (ST): ***29.977 mq***
Stima della Superficie Lorda di Pavimento pubblica generata dall'ambito (SLP) : ***14.989 mq***
Stima della Superficie Territoriale privata dell'ambito (ST): ***1.725 mq***
Stima della Superficie Lorda di Pavimento privata (SLP) : ***288 mq***

Ambito 9.215 MADDALENE

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST) per le aree pubbliche 0,5
La SLP di proprietà pubblica (circa 16.580 mq) è generata dalle aree di proprietà pubblica e atterra in parte (circa 10.000 mq) nell'ambito e in parte (circa 6.580 mq) sulla ZUT 9.209 secondo le destinazioni ivi previste. Tali quote di atterraggio possono essere rideterminate in fase di attuazione. I relativi servizi sono reperiti all'interno dell'ambito.

La SLP privata, pari a circa 773 mq, si realizza nell'ambito ZUT 9.200 REGALDI, secondo le destinazioni ivi previste.
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza max 40%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 60%

AREE MINIME PER SERVIZI :
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (18 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100 % SLP)

SERVIZI PER LA CITTA'
(% minima ST) 10%
Quote di servizi pubblici possono essere reperiti all'interno della ZUT 9.211.

PRESCRIZIONI
I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".
Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.
Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.
Il progetto dovrà essere coerente con l'allegato grafico n. 1 all'art. 27 delle N.U.E.A., relativo alle visuali da tutelare e/o valorizzare l'attuale giardino compreso tra via Bologna, Sempione, Rosa deve essere mantenuto a verde in piena terra.

VIABILITA':
La viabilità rappresentata nella Tavola n. 1 Azzonamento è indicativa e potrà subire modifiche in fase attuativa.
La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi; attrezzature di interesse comune.
L'ambito ospita inoltre stazioni della linea metropolitana che possono essere realizzate anche fuori terra, purché all'interno di progetti integrati con le

sistemazioni superficiali e dotate di attività ASPI e servizi, costituenti i "servizi di stazione". Gli stessi non costituiscono S.L.P. qualora integrati nel complesso di ciascuna stazione con uno sviluppo massimo di mq 1.000 di SLP.
È prescritto l'inserimento di attività di servizio polifunzionale (piani terra e primo), (per un minimo di 1.000 mq di servizi). La SLP a servizi realizzata al rustico deve essere ceduta alla città gratuitamente.
È prevista la possibilità di insediare un impianto di distribuzione carburante, senza attività di autolavaggio.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST) totale: 37.800 mq
Stima della Superficie Territoriale pubblica dell'ambito (ST): 33.160 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento pubblica generata dall'ambito (SLP) : 16.580 mq
Stima della Superficie Territoriale privata dell'ambito (ST): 4.640 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento privata (SLP) : 773 mq

Ambito 9.216 BRESCIA (AMBITO DI RIORDINO)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 1
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI :
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)

SERVIZI PER LA CITTA'
(% minima ST) 10%
Quote di servizi pubblici possono essere reperite all'interno della ZUT 9.211.

PRESCRIZIONI
I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".
Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.
Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.
La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.

VIABILITA':
mantenimento di via Padova; è previsto il raccordo della pista ciclabile di corso Regio Parco in progetto.

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): 30.904 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 30.904 mq

Ambito 9.217 CRUTO (AMBITO DI RIORDINO)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST) per le aree pubbliche 0,7
In questo ambito atterrano anche quote di SLP pari a 10.989 mq dalla ZUT 9.214. Tale quota di atterraggio può essere rideterminata in fase di attuazione.

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI :
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)

SERVIZI PER LA CITTA'
(% minima ST) 10%
Quote di servizi pubblici possono essere reperite all'interno delle ZUT 9.211 e 9.214. La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.

PRESCRIZIONI
I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".
Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.
Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.

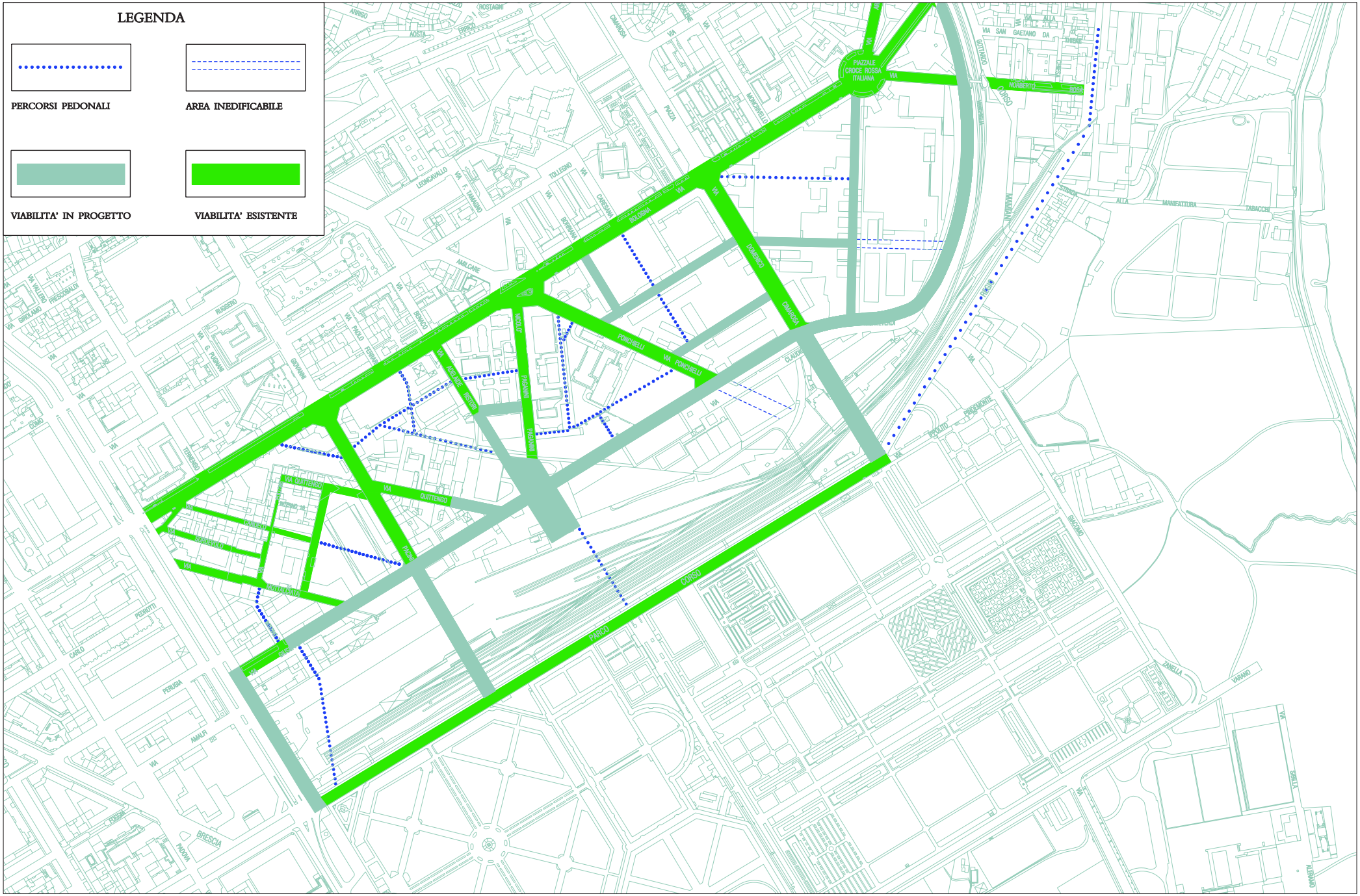
NUMERO MAX. DI PIANI:
6 piani su via Cruto, 7 piani su via Cherubini, 10 all'incrocio tra le vie Cruto e Cherubini.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 4.206 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP) : 2.944 mq
[*] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 15/06/2009

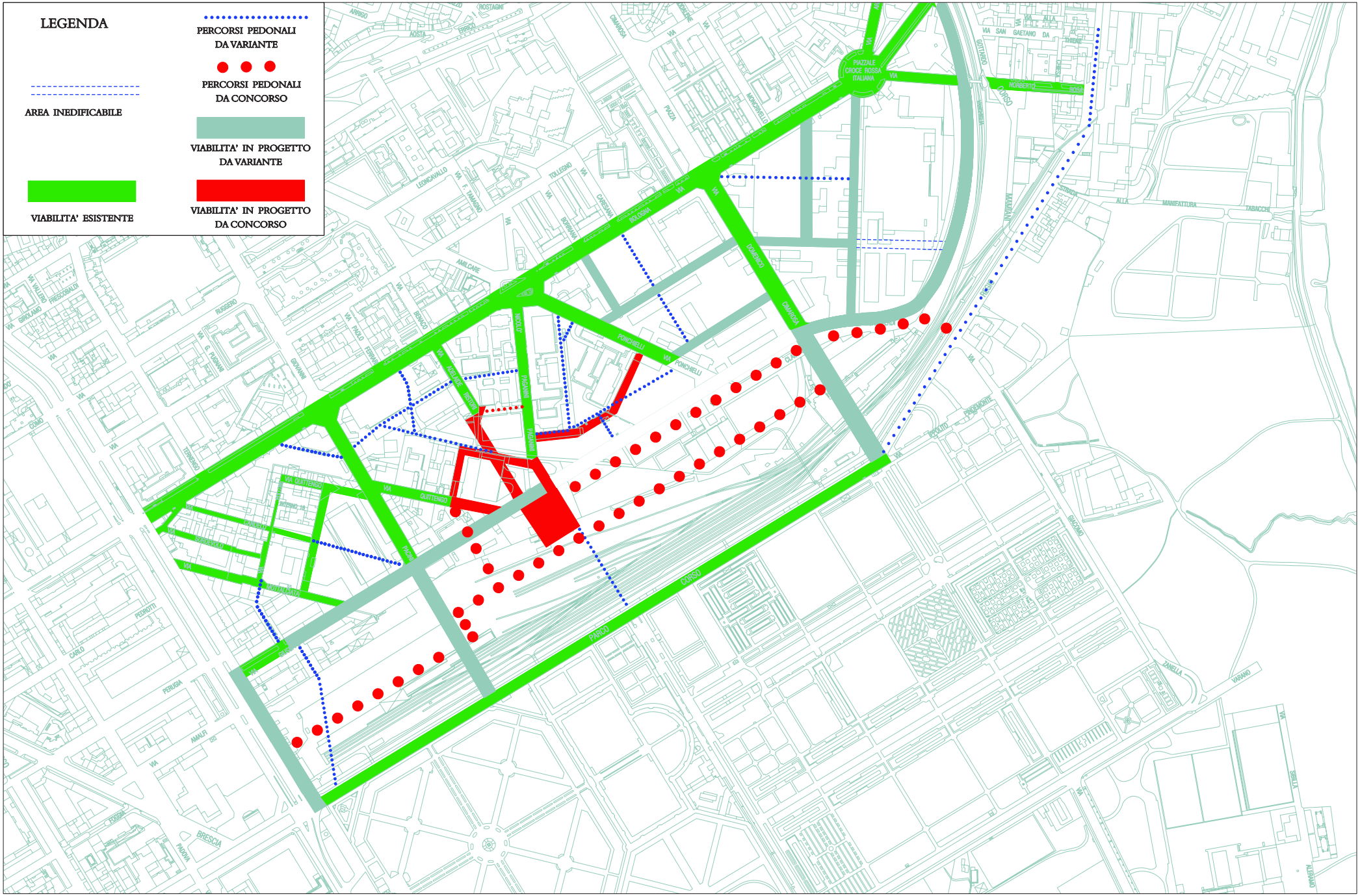
Viabilità e percorsi ciclopedonali
Lista allegati 10711_viabilità_ciclo_pedonale.pdf
[*] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 15/06/2009

VIABILITA' E PERCORSI CICLOPEDONALI - SOLUZIONE A



Estratto scala 1:5000

VIABILITA' E PERCORSI CICLOPEDONALI - SOLUZIONE B



Estratto scala 1:5000

Ambito 10.1 MODENA NORD

SLP max: 15.500 mq
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 2.800 mq
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 700 mq
D. Attività ricettive (art.3 punti 2A-6A) max 12.000 mq

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

Attività ricettive (D) (100% SLP)

Le aree di concentrazione delle utilizzazioni edificatorie generate dall'ambito e quelle dei servizi a loro relativi sono localizzate prioritariamente a nord (Attività ricettive).

In fase attuativa si dettaglieranno le aree da cedere per la realizzazione delle utilizzazioni edificatorie generate delle aree a parchi collinari (concentrazione dell'edificato e servizi relativi). In tali aree si puòrealizzare un massimo di 30.250 mq SLP a destinazione residenziale; per tale insediamento devono essere reperite aree per servizi nella misura di 18 mq/abitante.

L'Amministrazione, in sede di programmazione degli interventi, puo', con apposita deliberazione, assegnare alle aree di concentrazione delle utilizzazione edificatorie generate dai parchi una capacita' edificatoria propria, in parziale o totale sostituzione di quella derivante da tali utilizzazioni edificatorie.

ALLINEAMENTO: vedi tavola allegata 10.1a.

VIABILITÀ: vedi tavola allegata 10.1a.

Obbligo di S.U.E. di iniziativa pubblica che preveda anche la graduale realizzazione delle opere infrastrutturali di rilevante complessita' previste sull'ambito. Le previsioni infrastrutturali viarie afferenti all'ambito, devono essere verificate con le prescrizioni del P.T.O.

Per prescrizioni di dettaglio si rimanda alla tavola allegata 10.1a.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; aree per parcheggi, attrezzature di interesse generale e di impianti tecnologici (Stazione cremagliera Sassi-Superga)

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 76.964

Ambito 10.2 MODENA SUD

SLP max: 7.600 mq
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 6.100 mq
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 1.500 mq

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; aree per parcheggi.
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 14.604
[*] Nota variante: id 310, var. n. 144 - Variante ZUT 10.2 Modena Nord - 10.4 Cartman , approvata il 01/12/2008 , mecc. 0701645/009

Ambito 10.3 QUARTIERE MEISINO

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

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

SERVIZI PER LA CITTA'
(% minima ST) 50%

L'individuazione cartografica dell'area a servizio e' prescrittivi

Nella redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) dovrà essere previsto un collegamento ciclopedonale con possibilità di transito per i soli mezzi di soccorso.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 28.393
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 6.625
[*] Nota variante: id 260, var. n. 119 - Z.U.T. ambito 10.3 MEISINO , approvata il 30/06/2008 , mecc. 0801396/009

Ambito 12.1 PONS E CANTAMESSA

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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:
C.so Racconigi; Via Lussimpiccolo.

NUMERO MAX. DI PIANI: 8

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 7.671
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 5.370

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.

All'interno dell'ambito è ammesso l'intervento per la realizzazione del fabbricato per il potenziamento tecnologico rete ferroviaria SCC - Stazione Torino San Paolo, consentito con specifica intesa Stato-Regione ai sensi dell' art.81 del D.P.R. n. 616/1977 e s.m.i. (D.M. n 5794 del 12/12/2012)

All'interno dell'ambito è ammesso l'intervento per la realizzazione delle opere di adeguamento al D.M. 2005 - Gallerie Di Esercizio Nodo di Torino, consentiti con specifica Intesa Stato.Regione ai sensi dell' art 81 del D.P.R. n. 616/1977 e s.m.i. (D.M. n. 8241 del 18/07/2018).

Lista allegati 10895_schema_Art_81_SCC_San Paolo.pdf

[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

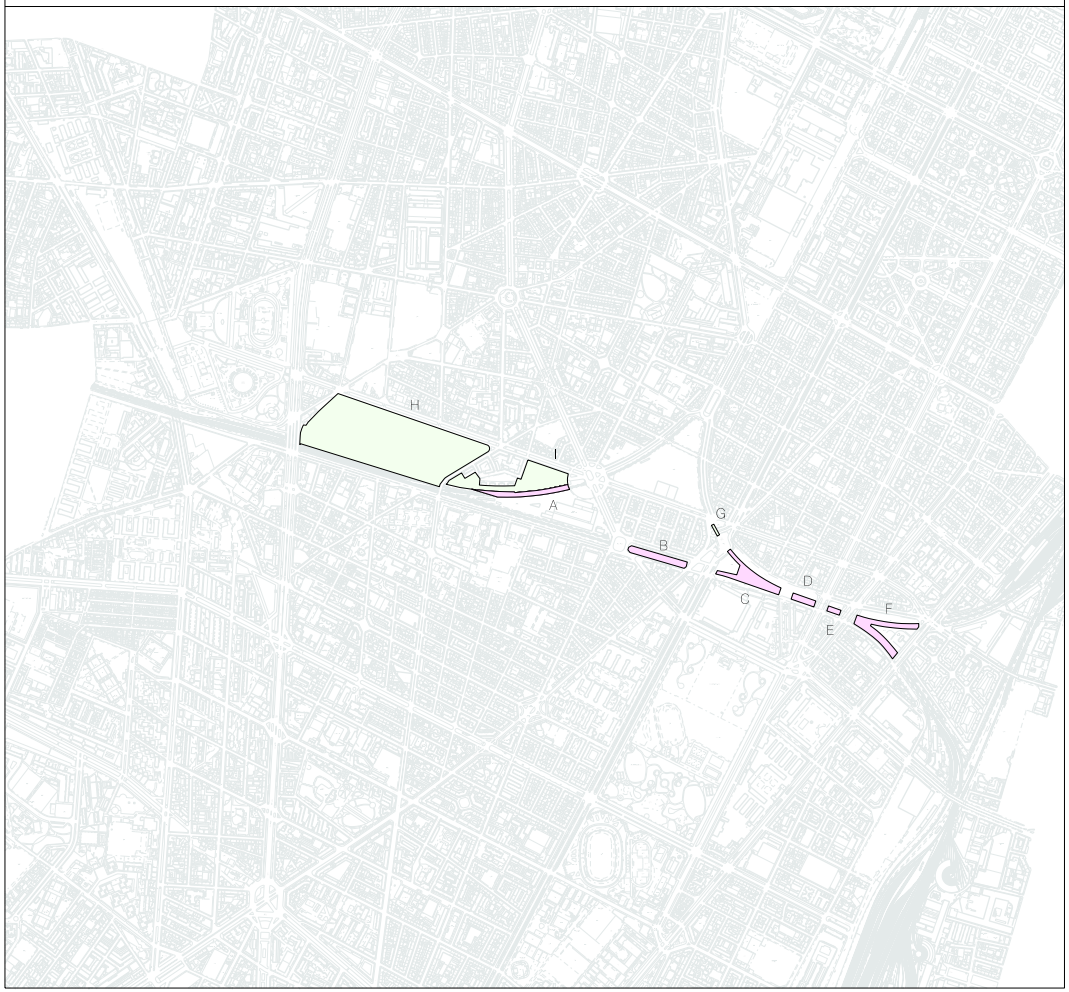
[*] Nota variante: id 506, intesa stato regione ambito 12.2 fs san paolo , approvata il 13/12/2012

[*] Nota variante: id 585, messa in sicurezza gallerie di esercizio , approvata il 18/07/2018

Ambito 12.2 F.S. SAN PAOLO
Ambito 12.3 F.S.TIRRENO

LEGENDA

	I.T.	DENOMINAZIONE AREE	AMBITO DI APPARTENENZA
	0,5	G - H - I	ZUT 12.2 F.S. SAN PAOLO
	0,5/3	A - B - C - D - E - F	ZUT 12.3 F.S. TIRRENO



Ambito 12.3 F.S. TIRRENO

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5/3

SLP per destinazioni d'uso:
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 20% per attività commerciali) max 10%
H. Eurotorino: di cui almeno il 40% Attività produttive (3A1, 3A2, 3B) min 90%

AREE PER SERVIZI: 100%
Aree per servizi comprensive del fabbisogno interno e dei servizi pubblici per la Città.

L'ambito e' interamente destinato alla realizzazione, sulla copertura delle attrezzature ferroviarie, di un asse viario Est-Ovest da C.so Marche a Via Zini, ad eccezione del ramo di trincea che si protende verso la piazza Marmolada, la cui copertura è destinata alla connessione verde tra l'ambito 12.2 San Paolo e l'ambito 12.9/1 Spina 1 - PRIU.

Le utilizzazioni edificatorie dell'ambito si realizzano nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito 12.2 F.S. SAN PAOLO.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 29.487
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 4.915

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.

Lista allegati 3027_c2_composizione_indici.pdf
[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

Ambito 12.4 SPALATO 1

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 min 80%
(di cui max. 20% per attività commerciali di cui all'art. 3 punto 4B1)

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)

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

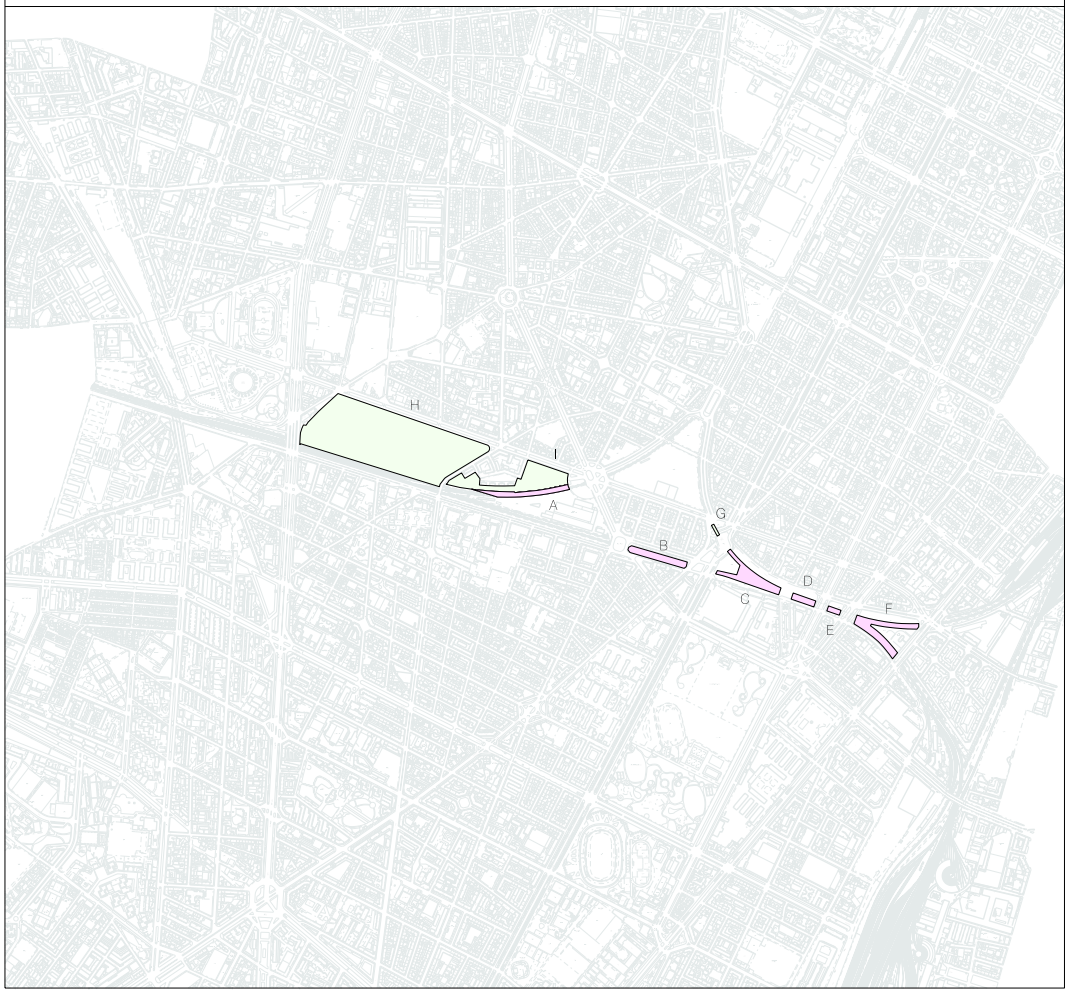
Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito delle Aree da trasformare per servizi 12f Braccini.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA
L'ambito è interamente destinato alla realizzazione di servizi pubblici. Le utilizzazioni edificatorie dell'ambito si realizzano nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito delle Aree da trasformare per servizi 12.f Braccini.
TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; aree per servizi tecnici e per l'igiene urbana.
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 4.414
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 3.090
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.
[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

Ambito 12.2 F.S. SAN PAOLO
Ambito 12.3 F.S.TIRRENO

LEGENDA

	I.T.	DENOMINAZIONE AREE	AMBITO DI APPARTENENZA
	0,5	G - H - I	ZUT 12.2 F.S. SAN PAOLO
	0,5/3	A - B - C - D - E - F	ZUT 12.3 F.S. TIRRENO



Ambito 12.5 GALLARATE

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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:
C.so Siracusa; Via Tirreno.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6 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 6.450
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 4.515

Ambito 12.6 ISSIGLIO (*)

ANNULLATO

(*) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 399 del 21/12/1998
[*] Nota variante: id 22, var. n. A22 - Lancia

Ambito 12.7 ISSIGLIO 2 (*)

ANNULLATO

(*) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 399 del 21/12/1998
[*] Nota variante: id 22, var. n. A22 - Lancia

Ambito 12.8 MAROZZO

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 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)

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.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 5.175
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 3.623

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.

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

Ambito 12.10 BRUNO 1

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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

Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito 12.11 BRUNO F.S.

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazione edificatorie generate nell'ambito 12.11 BRUNO F.S.

VIABILITÀ URBANA:
Realizzazione di Via Zini sulla copertura delle attrezzature ferroviarie e sulla copertura della autorimessa F.S.-Satti.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 35.099
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 24.569

[*] Nota variante: id 585, messa in sicurezza gallerie di esercizio , adottata il 22/01/2018 , mecc. 1706657/

Ambito 12.11 BRUNO F.S.

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

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

SERVIZI PER LA CITTA'
(% minima ST) 60%

Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito 12.10 BRUNO 1

VIABILITÀ URBANA:
Realizzazione di Via Zini sulla copertura delle attrezzature ferroviarie e sulla copertura della autorimessa F.S.-Satti.

L'ambito e' interamente destinato alla realizzazione di Via Zini sulla copertura delle attrezzature ferroviarie e sulla copertura della autorimessa F.S.-Satti.
Le utilizzazioni edificatorie dell'ambito si realizzano nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito 12.10 BRUNO 1.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 10.032
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 2.341

[*] Nota variante: id 585, messa in sicurezza gallerie di esercizio , adottata il 22/01/2018 , mecc. 1706657/

Ambito 12.12 FRAMTEK

All'interno dell'ambito vigono le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni dei servizi, come definite nelle tavole n. 3 e 4 e nelle Regole Prescrittive contenute nel Programma Integrato (art. 16 Legge 179/92 e Delibera CIPE del 16.3.1994 punto 5.2), approvato con accordo di programma ex art. 34 D. Lgs. 267/2000.
Sono ammesse le altezze degli edifici indicate specificatamente nell'elaborato grafico n. 4 e all'art. 4 punto B.2b delle Regole Prescrittive, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 delle N.U.E.A.

NOTE
All'interno dell'ambito possono atterrare i diritti edificatori generati dall'area per servizi posta all'angolo di via Zino Zini e corso Bramante. Per tali diritti il fabbisogno standard deve essere reperito nell'ambito.
Nell'ambito stesso potranno essere utilizzate capacità edificatorie comunali, generate in ambiti della Spina centrale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati.
[*] Nota variante: id 28, var. n. 2 - ZUT 12.12 Framtek , approvata il 30/01/1997 , mecc. 9700127/009

[*] Nota variante: id 21, var. n. A21 - Framtek

[*] Nota variante: id 219, var. n. A30 - prin framtek, lancia, spina 2 in variante al prg

Ambito 12.13 ZINI

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO:
Via Zini; Via Giordano Bruno; parallelo a Via Arduino.

NUMERO MAX. DI PIANI: 8 fuori terra, costante.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 9.173
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 6.421

Ambito 12.14 DOGANA

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

SLP per destinazioni d'uso:
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 10%
C. Attività terziarie max 90%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)
Attività terziarie(C) (100% SLP)
Servizi per la Città (% minimo ST) 10%
Piano esecutivo unitario di iniziativa pubblica con l'ambito12.15 SCALO LINGOTTO.
Nella porzione dell'ambito 12.14 Dogana compresa nell'area dell'ex Chinino di Stato (come meglio individuata nella tavola normativa allegata alla scheda normativa dell'ambito 12.29 Filadelfia) è prevista l'utilizzazione edificatoria di mq. 10.000 di SLP a destinazione ASPI generati dall'ambito 12.29 Filadelfia.
I diritti edificatori generati dall'area compresa tra le vie G. Bruno, Filadelfia, Montevideo e Taggia, saranno realizzati sulla parte di ambito 12.14 Dogana posta ad est di via Giordano Bruno.
Asse Rettore: via G. Bruno. Una quota parte dei servizi di superficie almeno pari a quella relativa alla concentrazione edificatoria dei 10.000 mq. di SLP con destinazione ASPI (area dell'ex Chinino di Stato) viene soddisfatta nell'ambito 12.29 Filadelfia.
Deve essere, inoltre, prevista la conservazione dei servizi esistenti sulla via Montevideo, parte della via Taggia e via G. Bruno.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
L'intervento sull'area dell'ex Chinino di Stato (come meglio individuata nella tavola normativa allegata alla scheda normativa relativa all'ambito 12.29 Filadelfia), può essere attuato separatamente mediante specifico SUE o concessione convenziata (ora permesso di costruire convenzionato).
Il progetto di trasformazione urbana dovrà ricondursi ad un progetto complessivo riguardante tutta la nuova edificazione dell'ambito 12.24 Mercati Generali lungo Via Giordano Bruno.

SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI:
nelle fasi attuative degli interventi la progettazione deve essere orientata verso il recupero dell'edificio della Dogana in corso Sebastopoli n° 1 e 3.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; aree per parcheggi, servizi tecnici e per l'igiene urbana (compresi gli ecocentri).
Stima della Superficie Territoriale dell'Ambito (ST): mq 86.529
Stima della Superficie Lorda di pavimento generata dall'Ambito (ST): mq 60570
[*] Nota variante: id 131, var. n. 59 - Filadelfia , approvata il 09/12/2003 , mecc. 0309051/009

[*] Nota variante: id 287, eco-centro via zini , approvata il 27/02/2006 , mecc. 0600690/009
[*] Nota variante: id 435, var. n. 227 - mercati generali e ambito zut 16.33 guala , approvata il 24/02/2011 , mecc. 1100332/009
[*] Nota variante: id 585, messa in sicurezza gallerie di esercizio , adottata il 22/01/2018 , mecc. 1706657/

Ambito 12.15 SCALO LINGOTTO

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7/3
SLP per destinazioni d'uso:
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 10%
C. Attività terziarie max 90%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)
Attività terziarie (C) (100%SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 50%
Piano esecutivo unitario di iniziativa pubblica con gli ambiti 12.14 DOGANA.
Ambito prioritario per la realizzazione di un parcheggio di interscambio.
In sede di Piano Esecutivo Unitario le utilizzazione edificatorie generate dall'ambito 12.15
SCALO LINGOTTO si realizzano nell' ambito12.14 DOGANA.
L'ambito 12.15 SCALO LINGOTTO è destinato alla realizzazione di servizi pubblici e impianti F.S.

PRESCRIZIONI
Nell'ambito è prevista la nuova stazione Lingotto, caratterizzata da una tipologia a ponte sulla
fascia dei binari.
I servizi di stazione che potranno comprendere le attività commerciali di cui al punto 4A1 e 4A2
delle NUEA nei limiti di mq.9.000, non rientrano nel conteggio della SLP prevista nell'ambito.
All'interno dell'ambito è ammesso l'intervento per la realizzazione del fabbricato per il potenziamento tecnologico rete ferroviaria SCC - Stazione Torino Lingotto, consentito con specifica intesa Stato-Regione ai sensi dell' art.81 del D.P.R. n. 616/1977 e s.m.i. (D.M. n 5275 del 13/12/2012)
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 187.769
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 43.813

[*] Nota variante: id 9, var. n. A9 - Lingotto

[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009

[*] Nota variante: id 268, impianto pattinaggio veloce oval , approvata il 18/04/2003

[*] Nota variante: id 275, var. n. 120 - Piano Particolareggiato Lingotto , approvata il 10/10/2005 , mecc. 0505649/009
[*] Nota variante: id 346, var. n. A41 - Z.U.T. 12.27 AVIO-OVAL , approvata il 11/02/2010
[*] Nota variante: id 435, var. n. 227 - mercati generali e ambito zut 16.33 guala , approvata il 24/02/2011 , mecc. 1100332/009
[*] Nota variante: id 507, intesa stato regione ambito12.15 scalo lingotto , approvata il 13/12/2012
[*] Nota variante: id 531, IMC_SCALO_LINGOTTO_ART_81 , approvata il 04/11/2013 , mecc. 1305013/009

[*] Nota variante: id 585, messa in sicurezza gallerie di esercizio , adottata il 22/01/2018 , mecc. 1706657/

Ambito 12.16 LINGOTTO

Piano esecutivo vigente

Sono confermate le disposizioni del Piano Particolareggiato approvato e s.m.i.

Centro fiere e congressi : 77.000 mq SLP

Centro per l'innovazione : 140.700 mq SLP

Universita': 38.300 mq SLP

Aree minime per servizi : 216.042 mq

ULTERIORI PRESCRIZIONI: non costituiscono variante al P.R.G.C. vigente ed al Piano
Particolareggiato le eventuali variazioni della viabilità (lievi modifiche del tracciato e/o previsione in sottosuolo)
È ammesso il superamento dei limiti dei limiti del Regolamento Edilizio ove espressamente previsto dal Piano Particolareggiato.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 345.542

[*] Nota variante: id 9, var. n. A9 - Lingotto

[*] Nota variante: id 268, impianto pattinaggio veloce oval , approvata il 18/04/2003

[*] Nota variante: id 275, var. n. 120 - Piano Particolareggiato Lingotto , approvata il 10/10/2005 , mecc. 0505649/009

[*] Nota variante: id 494, variante al piano particolareggiato lingotto , approvata il 17/12/2012 , mecc. 1207645/009

Ambito 12.17 TUNISI

Piano esecutivo vigente.

Sono confermate le quantità insediative del Piano Esecutivo Convenzionato approvato:

Residenza: 8.970 mc
Attività terziarie: 2.060 mc

AREE MINIME PER SERVIZI: 3.065 mq

Numero max di piani: 7 fuori terra.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 4.264

Ambito 12.18 PAOLI

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 1,0

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (18 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)

Ambito prioritario per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica.

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parco collinare (art.22 delle Norme) in parziale sostituzione della SLP massima realizzabile.

Nella quota di SLP relativa alla Residenza (A) sono ammesse residenze universitarie.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO:
Via Rosario di Santa Fe'; Via Asuncion; prolungamento di Via Paoli. Possibilita' di formare smussi dell'edificazione agli angoli formati dal prolungamento di Via Paoli con le vie Asuncion e Rosario di Santa Fe'.

NUMERO MAX DI PIANI: 8

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 10.499
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 10.499

[*] Nota variante: id 279, variante al piano particolareggiato paoli , approvata il 16/01/2006 , mecc. 0509635/009

Ambito 12.19 NOMEN VIRGINIS

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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 gli ambiti delle Aree da trasformare per servizi 12.aa Nomen Virginis nord e 12.ab Nomen Virginis sud.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie degli ambiti delle Aree da trasformare per servizi 12.aa Nomen Virginis nord e 12.ab Nomen Virginis sud.

ALLINEAMENTO:
Parallelo agli edifici esistenti posti a sud dell'ambito e prospicenti Via Balla.

NUMERO MAX. DI PIANI: 8 fuori terra, costante.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 6.213
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 4.349

Ambito 12.20 SEBASTOPOLI (*)

Piano esecutivo vigente.

Sono confermate le quantità insediative del Piano Esecutivo Convenzionato approvato:

Residenza: mc 12.800
Attività terziarie: mc 3.200
Aree per servizi: mq 4.670

Numero max di piani fuori terra: 9

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 3.205

(*) Variante 1 - Delib. G.R. n° 47-21265 del 29/07/1997

[*] Nota variante: id 26, var. n. 1 - Nuovo PRG/art. 33 nuea , approvata il 20/01/1997 , mecc. 9700125/009

Ambito 12.21 VAGNONE E BOERI

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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 Gorizia. Filo per le testate: Via Mombasiglio e Via Mombarcaro.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6

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 4.697
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 3.288

Ambito 12.22 BISTAGNO

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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 Bistagno; Via Rovereto. Filo per le testate: Via Monfalcone; Via Mombasiglio.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 4.681
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 3.277

Ambito 12.23 FONDERIA ROZ

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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:
P.zza Marmolada

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO:
P.zza Marmolada; C.so Lione; lungo il confine est dell'area di concentrazione dell'edificato.

NUMERO MAX. DI PIANI: 4

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 5.297
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 3.708

Ambito 12.24 MERCATI GENERALI

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

SLP max 115.150 mq
AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Il fabbisogno complessivo (minimo) è determinato dal fabbisogno standard, ex art. 21 L.U.R. (25 mq/ab. Per la residenza, 100% della SLP per la destinazione ASPI; per la destinazione d'uso Eurotorino il fabbisogno per servizi minimo è quello previsto dall'art. 21 L.U.R. per ogni singola tipologia di insediamento). Per le Attrezzature di Interesse Generale il fabbisogno dei servizi viene determinato ai sensi dell'art. 19, comma 7 delle NUEA.

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

La planimetria allegata in scala 1:2.000 riporta l'articolazione delle UMI.

U.M.I. II-III-IV-V (VILLAGGIO OLIMPICO)
SLP massima realizzabile 68.150 mq
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min. 35%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 25%
C. Attività terziarie
M. Attività di servizio (art. 3 punto 7, lettere z -attività di interesse pubblico generale, f-uffici pubblici) max. 40%

Nell'ambito dell'offerta dei servizi risulta realizzato nell'UMI IV un parcheggio pubblico di 7.000 mq.

U.M.I. I
SLP massima realizzabile 47.000 mq
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza max 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 20%
E' ammessa la destinazione d'uso Eurotorino.

PRESCRIZIONI per l' U.M.I. I:
Altezza massima consentita : 60 m.
In sede di Piano Esecutivo sarà trasferibile nell'ambito 16.33 GUALA una SLP massima di 17.000 mq il cui mix funzionale corrisponde alla normativa del medesimo ambito.
Nel caso del trasferimento di cui sopra, è possibile approvare un unico S.U.E. relativo alla Z.U.T. 12.24 MERCATI GENERALI e alla Z.U.T. 16.33 GUALA.
Ad integrazione delle dotazioni a standard dell'ambito 12.24 Mercati Generali, l'U.M.I. I dovrà reperire, anche nel sottosuolo della viabilità pubblica adiacente all'ambito, 6.000 mq di parcheggio pubblico interrato. In tal modo viene altresì soddisfatto il fabbisogno relativo alla SLP trasferibile.
Il Piano Esecutivo Convenzionato dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a V.A.S. al fine di verificare l'ottemperanza a quanto prescritto dalla Determinazione Dirigenziale del Settore Ambiente e Territorio n. 366 del 26/11/2010.

Nell'ambito è presente in sottosuolo un rifugio antiaereo.
E' ammesso il superamento dei limiti del Regolamento Edilizio per i seguenti articoli : art. 13, art. 29, art. 30 e art. 40.
Al fine di assicurare un progetto architettonico e ambientale di qualità, coerentemente contestualizzato con l'intorno urbano, la Città richiede che vengano proposte almeno tre diverse soluzioni progettuali, a cura di professionisti di riconosciuto merito, operando la selezione d'intesa con l'Amministrazione.

VIABILITA' URBANA:
è prevista la realizzazione del proseguimento di via Montevideo tra Via Giordano Bruno e Via Zino Zini, come indicato nella planimetria allegata.

Lista allegati 10590_moi2010_tav_norm.pdf

[*] Nota variante: id 270, villaggio olimpico ex-MOI , approvata il 08/08/2003

[*] Nota variante: id 338, var. n. 161 - Ambito 12.31 Mercati Generali Bossoli , approvata il 25/02/2008 , mecc. 0800697/009

[*] Nota variante: id 435, var. n. 227 - mercati generali e ambito zut 16.33 guala , approvata il 24/02/2011 , mecc. 1100332/009

Ambito 12.26 ISONZO (*)

ANNULLATO

(*) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 399 del 21/12/1998

[*] Nota variante: id 22, var. n. A22 - Lancia

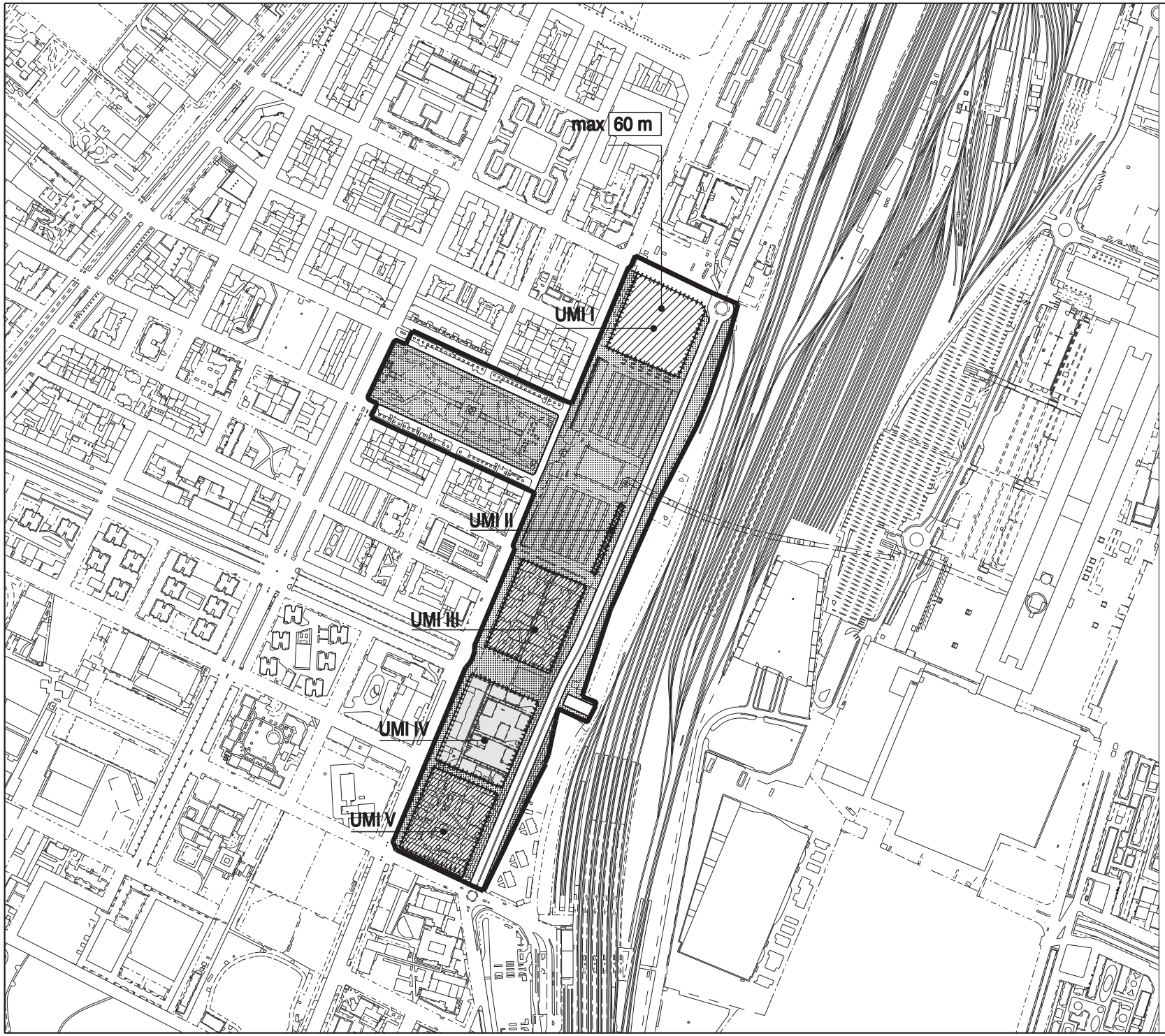
Ambito 12.27 S. PAOLO (*)

All'interno dell'ambito vigono le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite nelle tavole n° 3, 5 e nelle Regole Prescrittive contenute nel Programma Integrato (art. 16 Legge 179/92 e Delibera Cipe del 16/3/1994 punto 5.2), approvato con accordo di programma ex Legge n° 142 dell'8/6/1990 e s.m.i..
Sono ammesse le altezze degli edifici indicate specificatamente nell'elaborato grafico n° 5 e all'art. 4 punto C11 delle Regole Prescrittive, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 delle N.U.E.A.

(*) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 399 del 21/12/1998

[*] Nota variante: id 22, var. n. A22 - Lancia

[*] Nota variante: id 257, var. n. A35 - Modifica Accordo di Programma PRIN Lancia , approvata il 19/05/



12.24 MERCATI GENERALI

Destinazioni d'uso prevalenti, altezza degli edifici e elementi prescrittivi per la redazione dei piani attuativi

Scala 1:5000

- Individuazione ambito
- Residenza
- Residenza - ASPI
- ASPI
- Attrezzature di interesse generale
- Servizi
- UMI — Unita' minima d'intervento
- X — Numero piani o altezza massima degli edifici superiore a quella consentita dal regolamento edilizio

Ambito 12.28 ROSSELLI

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

Residenza (A): 25 mq/ab
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B): 80% SLP
Servizi per la Città (% minima ST): 10%

L'area di concentrazione dei diritti edificatori generati è prevista all'interno dell'ambito 12.27 S. Paolo, come specificato nelle tavole prescrittive n° 3 e 5 contenute nel Programma Integrato approvato con accordo di programma ex Legge n° 142 dell'8/6/1990. L'area in questione può essere transitoriamente adibita ad usi pubblici, senza realizzazione di volumi edilizi, sino all'attuazione della presente trasformazione da parte dei soggetti privati aventi titolo.

L'intera superficie dell'ambito deve essere dismessa al Comune per la creazione di servizi pubblici.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 1.255
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 879

(*) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 399 del 21/12/1998

[*] Nota variante: id 22, var. n. A22 - Lancia

Ambito 12.29 FILADELFIA

Indice Territoriale massimo (mq. SLP/mq. ST) 0.7

SLP per destinazione d'uso:

A. Residenza max 50%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI) min. 50%

I diritti edificatori generati dalla trasformazione dell'ambito 12.29 Filadelfia per una SLP max di mq. 10.000 con destinazione ASPI sono da realizzarsi nella concentrazione edificatoria prevista nell'area dell'ex Chinino di Stato (come meglio individuata nella tavola normativa allegata), facente parte dell'ambito 12.14 Dogana.
In tale area di concentrazione l'intervento è subordinato a strumento urbanistico esecutivo (SUE), di iniziativa pubblica o privata, o concessione convenzionata (ora permesso di costruire convenzionato) e deve essere attuato insieme alla trasformazione dell'ambito 12.29 Filadelfia.

I restanti diritti edificatori sono da realizzarsi: per mq 4.382 SLP nell'ambito 16n Podgora (parte); per mq 6.296 SLP nell'ambito 12r Valentino (parte). Le relative modalità attuative sono disciplinatenelle schede normative 12r e 16n.

AREE MINIME PER SERVIZI (STANDARD URBANISTICI):

FABBISOGNO INTERNO:
Residenza (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (80 % SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' 10 % ST

SERVIZI PER L'AMBITO 12.14 DOGANA
Area corrispondente allo storico campo Filadelfia, come indicata - fra le condizioni illustrative - nella tavola normativa allegata.

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

L'area a servizi pubblici corrispondente all'ex campo Filadelfia concorre a soddisfare il fabbisogno di aree minime per servizi generato dalla trasformazione dell'ambito 12.14 Dogana, per una superficie almeno pari alla superficie fondiaria dell'area dell'ex Chinino di Stato, messa a disposizione dalla trasformazione dell'ambito 12.29 Filadelfia, per concentrare 10.000 mq. di SLP con destinazione ASPI.

In tale area è prevista la realizzazione di un nuovo impianto sportivo, destinato all'attività calcistica, comprendente le residue emergenze architettoniche dell'ex campo Filadelfia, che potrà prevedere l'insediamento di attività connesse quali: attività commerciali connesse a quelle sportivo-calcistiche per un massimo di mq 4.000 di superficie (fronte via G. Bruno); foresteria; museo storico-tematico, sede sociale del Torino Calcio, nonché relativi servizi di supporto. Il recupero dell'ex campo Filadelfia dovrà essere avviato contestualmente all'avvio della trasformazione urbanistica dell'ambito.

In sede di progettazione esecutiva dell'impianto sportivo dovrà essere verificata la dotazione di parcheggi commisurata ai fabbisogni funzionali afferenti le attività sportive di cui al DM 25.08.1989, nonché l'esistenza delle necessarie aree di sfollamento libere da ostacoli come richiesto dal DM 18.03.1996 (aree attrezzate per lo sfollamento) e una adeguata dotazione di parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico per le attività commerciali ai sensi delle disposizioni di legge vigenti..

Con riferimento all'area dell'ex Chinino di Stato , in sede di strumento urbanistico esecutivo (SUE) o concessione convenzionata (ora permesso di costruire convenzionato), dovrà inoltre essere garantita la dotazione di parcheggi, per le previste attività commerciali, ai sensi di quanto disposto dall'art.18 dell'allegato C alle NUEA del PRG. Tale dotazione minima di servizi dovrà essere garantita all'interno della stessa area d'intervento.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
E' prescritto lo strumento urbanistico esecutivo (SUE), di iniziativa pubblica o privata, o la concessione convenzionata (ora permesso di costruire convenzionato).

Per le prescrizioni di dettaglio si rimanda alla tavola normativa "regole edilizie - destinazioni urbanistiche", in scala 1:2000, allegata alla presente scheda.

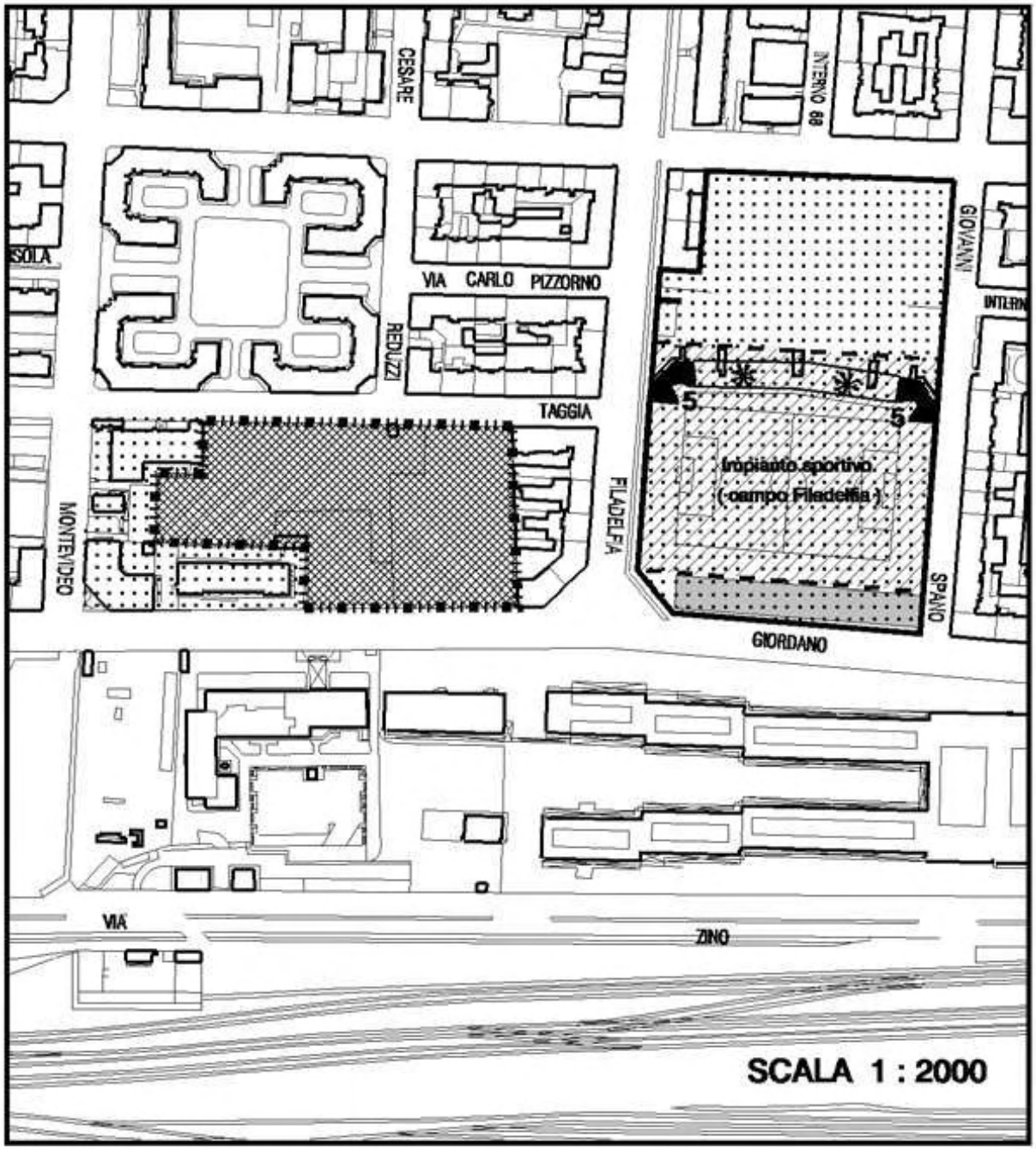
Stima della superficie territoriale dell'ambito 12.29 Filadelfia (ST) mq. 29.540

Lista allegati 10403_333_AD_elab_REGVARfilall.i).pdf

[*] Nota variante: id 131, var. n. 59 - Filadelfia , approvata il 09/12/2003 , mecc. 0309051/009

[*] Nota variante: id 263, Via Taggia, Montevideo, Giordano Bruno, Madonna delle Rose e ambito 12.29 Filadelfia , approvata il 20/12/2004 , mecc. 0410587/009

[*] Nota variante: id 333, var. n. 158 - Ambiti 12.29 Filadelfia-12.14 Dogana(parte)-12r Valentino-16n Podgora , approvata il 17/03/2008 , mecc. 0800947/009



Ambito 12.29 FILADELFIA

REGOLE EDILIZIE - DESTINAZIONI URBANISTICHE

Prescrittive

Limite della Zona Urbana di Trasformazione
Ambito 12.29 FILADELFIA

Salvaguardia di elementi puntuali

Edifici di particolare interesse storico,con segnalazione del gruppo di appartenenza
5 Edifici e manufatti speciali di valore documentario

Aree di concentrazione dell'edificato

Aree per servizi pubblici

Illustrative / Indicative

Perimetrazione dell'area dell'ex Chinino di Stato

Area per servizi a copertura del fabbisogno espresso dall' ambito 12.14 . DOGANA
Impianto sportivo (campo Filadelfia)

Parcheggi interrati

Edifici esistenti esterni all'ambito

Ambito 12.30 CARPANO

PRESCRIZIONI
Riqualificazione dell'intero ambito da attuarsi mediante interventi che possono prevedere anche parziali demolizioni e ricostruzioni.

I tipi di intervento ammessi sono quelli previsti ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione
Per la porzione di area identificata, nella tavola allegata con lettera A, corrispondente all'ex Pastificio Italiano è, tuttavia, consentita la realizzazione anticipata dell'intervento di ristrutturazione edilizia, esclusivamente per destinazioni ricettive, ferma restando la cessione preventiva del Complesso Carpano per la parte destinata a servizi pubblici, ovvero la presentazione di un atto di impegno alla cessione medesima, garantito da idonea fidejussione.
SLP max: mq 17.100
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza max 10 %
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese
min. 90%

La quota di SLP generata dall'ambito, pari a mq. 8.320, con destinazione ASPI, viene attuata
secondo quanto disposto dal P.P. Lingotto.

I servizi relativi alla SLP di cui sopra rimangono soddisfatti all'interno dell'ambito Carpano con la

precisazione che la quota minima di parcheggi ai sensi dell'art.21 della L.U.R . viene soddisfatta nell'ambito

12.16 Lingotto.

AREE PER SERVIZI:

E' prevista la cessione e/o l'assoggettamento per pubblici servizi di una parte del complesso Carpano considerata di interesse storico-architettonico come indicato nella tavola allegata.
Il fabbisogno complessivo dei servizi, ai sensi dell'art. 21 LUR 56/77 e s.m.i., relativi alla SLP max pari a mq. 17.100 prevista nell'ambito è soddisfatto dalle aree indicate nella tavola allegata alla scheda

SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI: si prevede il recupero degli edifici esistenti di valore storico di una parte del complesso Carpano e dell'edificio ex Pastificio Italiano.
ULTERIORI PRESCRIZIONI:l'attuazione della porzione di area identificata con la lettera C avviene con permesso di costruire convenzionato

ALLINEAMENTO: via Broni, via Bizzozzero

NUMERO MAX DI PIANI: 8 piani f.t. per la porzione di edificio su via Bizzozzero (superiore a quella consentita dal R.E.).

E' necessario garantire una adeguata accessibilità sia veicolare sia pedonale agli immobili esistenti e di nuova edificazione.
In particolare è necessario prevedere nuovi accessi all'ex complesso Carpano, dal lato sud ed ovest, fronteggiante i parcheggi del Lingotto.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: a) attrezzature di interesse comune (sedi per associazionismo, centri civici e sedi amministrative decentrate);b) fondazioni culturali; z) attività di interesse pubblico generale (attrezzature fieristiche e commerciali); am) centri commerciali pubblici; as) manifestazioni temporanee culturali, ricreative e fieristico- espositive; p) parcheggi.

Lista allegati 10889_allegato ambito 12 30 carpano.pdf

[*] Nota variante: id 145, var. n. 65 - Ambito 12.30 Carpano , approvata il 24/07/2003 , mecc. 0305310/009

[*] Nota variante: id 275, var. n. 120 - Piano Particolareggiato Lingotto , approvata il 10/10/2005 , mecc. 0505649/009

[*] Nota variante: id 494, variante al piano particolareggiato lingotto , approvata il 17/12/2012 , mecc. 1207645/009

Ambito 12.30
CARPANO

Destinazioni d'uso prevalenti, altezza degli edifici, elementi prescrittivi ed aree per servizi

Scala 1:1000

Legenda

- Individuazione ambito
- ASPI - Terziario
- Edificio da conservare
- n — Numero piani o altezza massima degli edifici superiore a quella consentita dal regolamento edilizio
- Allineamenti
- Aree per servizi
- (N) — Porzioni aree d'intervento

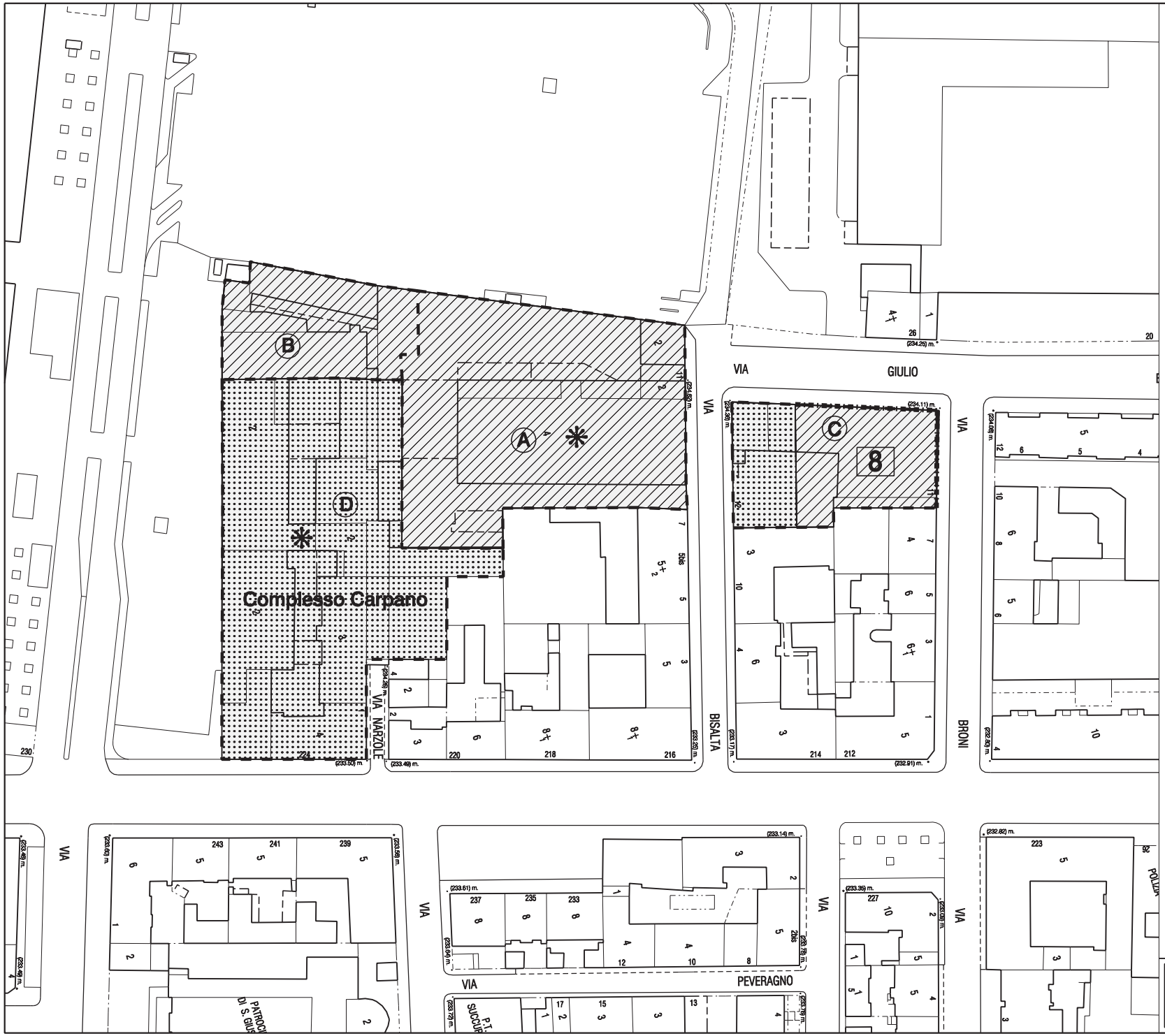


TAVOLA MODIFICATA
ALLEGATA ALLA SCHEDA

Ambito 12.31 MERCATI GENERALI - BOSSOLI

SLP max 65.000 mq
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min. 35%
B. Attività di servizio alle persone ealle imprese max 25%
C. Attività terziarie
M. Attività di servizio (art. 3 punto 7, lettere z -attività di interesse pubblico generale, f-uffici pubblici) max. 40%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25mq/ab.)
Attività di servizio alle persone e alle imprese(B) (100%SLP)
Attività terziarie (C)
Per le attività di cui al punto M il fabbisogno di servizi viene determinato ai sensi dell'art.19, comma 7 delle N.UE.A.

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

Parte del fabbisogno di parcheggi pubblici, pari mq. 8.395 minimo, viene assolto all'interno dell'ambito12.24 Mercati Generali.
Sull'area oggetto della variante è stato bandito un concorso di progettazione che ha verificato la dotazione minima dei servizi pubblici richiesti ai sensi di legge. Tale progetto, dal punto di vista urbanistico contiene gli approfondimenti di un piano particolareggiato; pertanto si ritiene che vi siano le condizioni per il rilascio della concessione edilizia diretta.
E' quindi ammessa la concessione edilizia diretta in attuazione dell'esito del concorso di progettazione senza la necessità di piani intermedi. E' ammesso il superamento dei limiti previsti dal R.E. .

SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI:
nelle fasi attuative degli interventi la progettazione deve essere orientata verso l'inserimento nel nuovo tessuto degli edifici ritenuti di interesse storico e tutelati ai sensi del D.lgs 22/01/04 n.42 "Codice beni culturali del paesaggio".

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST) 98.887 mq
Stima del fabbisogno di servizi 53.267 mq

Ambito 12.32 PARCO DELLA SALUTE E SEDE REGIONE PIEMONTE

Superficie massima realizzabile 370.000 mq
di cui:

UTILIZZAZIONI EDIFICATORIE PUBBLICHE Sup. max ammessa 307.861 mq
Parco della Salute – Palazzo unico della Regione Piemonte – Oval

Destinazioni d'uso ammesse:
Attività di servizio art. 3, punto 7, lett. a) " servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), ecc..", lett. h) "attrezzature sanitarie di interesse generale (ospedali, cliniche)", lett. u) "istruzione universitaria e relativi servizi (residenze universitarie, ecc.)", lett. f) "uffici pubblici", lett. cr) "centri di ricerca", lett. z) "attività di interesse pubblico generale (musei, teatri, attrezzature fieristiche e congressuali, attrezzature per la mobilità, attrezzature giudiziarie, attrezzature annonarie, ...)", lett. e) "residenze collettive per studenti e anziani autosufficienti, pensionati, collegi, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, case parcheggio, residenze per religiosi e addetti agli istituti in genere", lett. v) "giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali ecc..", lett. p) "parcheggi".

ALTRE UTILIZZAZIONI EDIFICATORIE SLP max ammessa 62.139 mq
FS - Sistemi Urbani

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza (Social Housing min. 15%, residenza universitaria min. 15%)	min 30 %
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese /Eurotorino	min 20 %
(con un limite max di attività commerciali pari 8.000 mq)	
M. Attrezzature di Interesse Generale	max 50 %

AREE PER SERVIZI
Il fabbisogno complessivo è determinato dal fabbisogno standard, ex art. 21 L.U.R. (18 mq/ab. per la residenza, 80% della SLP per la destinazione ASPI; per la destinazione d'uso Eurotorino il fabbisogno per servizi minimo è quello previsto dall'art. 21 L.U.R. per ogni singola tipologia di insediamento).
Per le Attrezzature di Interesse Generale (art. 8, punto 15, commi 63-64) il fabbisogno dei servizi viene determinato ai sensi dell'art. 19, comma 7 delle NUEA.

PRESCRIZIONI
L'altezza massima del Palazzo Unico della Regione Piemonte è fissata in 160 metri.
Per tale edificio, dal computo dell'altezza delle fronti sono esclusi i piani tecnici e per la sicurezza, comunque collocati nello sviluppo verticale dell'edificio, nonché gli spessori degli orizzontamenti eccedenti i 30 cm, finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, dell'isolamento acustico, delle caratteristiche bioclimatiche e della sicurezza. In ogni caso, l'altezza competente all'edificio, comprensiva di tali volumi e spessori tecnici, non deve superare del 15% quella massima sopra indicata. Sopra l'ultimo solaio è inoltre consentita la realizzazione di antenne a servizio delle attività della Regione. Sono inoltre consentiti lo sbarco di ascensori, la collocazione di ulteriori impianti tecnici e l'inserimento di un locale adibito a ristoro/bar purché schermati da quinte perimetrali per l'isolamento acustico e visivo con sviluppo in altezza non superiore al 15 % dell'altezza massima consentita sopra definita.
Per gli stessi edifici, tenuto conto dell'elevata incidenza dei connettivi orizzontali e verticali in relazione alle particolari prescrizioni tecniche e di sicurezza, la SLP è calcolata al netto dei vani scala di uso comune, vani corsa degli impianti di sollevamento e/o diretti al superamento delle

barriere architettoniche con i relativi sbarchi e spazi connettivi di distribuzione dagli impianti stessi purché di uso comune e per la sicurezza, intercapedini tecnologiche finalizzate al conseguimento del risparmio energetico e al miglioramento bioclimatico**.** Alla SLP così calcolata è applicata una maggiorazione forfettaria del 15%.
Le sopraindicate disposizioni prevalgono su quelle eventualmente in contrasto riportate nel Regolamento Edilizio.
La corretta e puntuale applicazione di tali disposizioni è verificata in sede attuativa.
Nell'ambito è prevista l'area di attacco a terra della nuova stazione a ponte Lingotto.
I servizi di stazione che potranno comprendere le attività commerciali di cui all'art. 3 punto 4A1, 4A2 e 4A3 delle NUEA nei limiti di 9.000 mq., non rientrano nel conteggio della SLP prevista nell'ambito.

MODALITA' DI ATTUAZIONE
Per le utilizzazioni edificatorie pubbliche dovrà essere redatto un Masterplan esteso all'intero perimetro dell'Ambito secondo le modalità previste nell'Accordo di Programma.
Per le altre utilizzazioni edificatorie FS-Sistemi Urbani l'attuazione dell'Ambito deve avvenire mediante Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa Pubblica o Privata.
E'in ogni caso ammessa la trasformazione per sub-ambiti.
Il superamento dei limiti del Regolamento Edilizio è ammesso ove espressamente indicato nello Strumento Urbanistico Esecutivo e/o nel Progetto delle utilizzazioni edificatorie pubbliche.
In ogni caso, al fine di consentire una maggiore estensione delle superfici verdi e in piena terra, è consentita un'altezza massima corrispondente a 15 piani fuori terra.
La progettazione degli interventi deve rispondere a elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale o internazionale dalla quale risulti un valore medio-alto della rispettiva scala di valutazione.

ULTERIORI PRESCRIZIONI
E' prevista la realizzazione di una nuova viabilità lungo il bordo dell'ambito, parallela alla linea ferroviaria di collegamento tra il sottopasso di corso Spezia e la via Passo Buole.
L'organizzazione dell'ambito dovrà essere caratterizzata da una significativa presenza di spazi attrezzati a verde tali da consentire la creazione di un nuovo fronte delle attività fieristiche dell'Oval e del Lingotto sui futuri spazi pubblici del Parco della Salute.
In sede attuativa dovranno essere individuate le migliori soluzioni progettuali atte a garantire la massima estensione di superficie permeabile e a verde con alberature di alto fusto.
I parcheggi potranno essere realizzati anche in struttura purché inseriti adeguatamente nel contesto circostante o integrati in edifici polifunzionali.
Gli interventi dovranno garantire la connessione con la maglia urbana e relazionarsi correttamente con la morfologia del tessuto edilizio circostante.
Il nuovo assetto dovrà salvaguardare e valorizzare i principali coni visivi con particolare attenzione al paesaggio collinare e alpino.
Si intendono qui integralmente richiamate le osservazioni e le indicazioni di cui al Parere Motivato in materia di VAS, art. 15, comma 1 D.lgs 152/2006, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale. Dovrà essere inoltre valutato il contributo collaborativo in tale materia, espresso dalla Città Metropolitana di Torino con propria Determinazione Dirigenziale.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 313.725 mq

SCHEDA NORMATIVA MODIFICATA

Ambito 12.34 CENTRALE DEL LATTE

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)
SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE
L'attuazione dell'ambito avviene con Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.).

SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI
E' prescritta la conservazione della struttura dell'edificio posto al centro del lotto, di notevole valore architettonico, prevalentemente con destinazione ASPI.

ALLINEAMENTI: sul filo stradale di via Baltimora, parallelo al filo stradale su via Filadelfia e lungo il perimetro esterno dell'area di concentrazione dell'edificato

NUMERO MAX DI PIANI: come consentito dal Regolamento Edilizio.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:
E' previsto un percorso pedonale pubblico sul prolungamento di via Monesiglio, per migliorare la permeabilità fra via Filadelfia e via Baltimora e connettere il parco della Villa Rignon con il corso Sebastopoli.
Parallelamente a tale asse pedonale, si deve sviluppare un altro passaggio di uso pubblico all'interno dell'edificio di notevole valore architettonico di cui è prescritta la conservazione.

E' prescritto il raggiungimento minimo della classe energetica A.

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 25.560

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 17.892

Ambito 13.1 PORTA NUOVA

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

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 50%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%
C. Attività terziarie max 20%
D.E. Attività congressuali e ricettive (art.3 punti 2A e 6A) max 10%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)
Attività terziarie (C) (100% SLP)
Attività congressuali e ricettive (D-E) (100% SLP)
SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 60%

Trasformazione unitaria (art. 7) con l'ambito 13.2 DANTE.
L'attuazione dei nuovi insediamenti previsti negli ambiti, 13.1 e 13.2 è subordinata a preventivo studio dei flussi di traffico e dell'accessibilità ai servizi e alle strutture terziarie, esistenti e previste.
Le quote di servizi pubblici e privati afferenti i nuovi singoli insediamenti devono essere realizzate mediante capillare distribuzione all'interno degli ambiti 13.1 e 13.2.
Deve essere garantita coerenza progettuale con gli interventi relativi agli ambiti 13.2, 13.3, 13.4.
E' consentita la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale sulla copertura delle attrezzature ferroviarie che connette la Zona Urbana di Trasformazione 13.2/B LUGARO con la viabilità
esistente via Agostino da Montefeltro e suo protendimento.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 228.609
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 53.342

[*] Nota variante: id 489, var. n. 267 - Area Barmetal e Area Centrale del latte , approvata il 01/07/2014 , mecc. 1402447/009

[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009

[*] Nota variante: id 525, var. n. 291 - scalo vallino - piazza nizza , approvata il 30/07/2015 , mecc. 201503099

[*] Nota variante: id 585, messa in sicurezza gallerie di esercizio , adottata il 22/01/2018 , mecc. 1706657/

Ambito 13.2 DANTE

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 50%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%
C. Attività terziaria max 20%
D.E. Attività congressuali e ricettive (art. 3 punti 2A e 6A) max 10%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)
Attività terziarie (C) (100% SLP)
Attività congressuali e ricettive (D-E) (100% SLP)
SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Trasformazione unitaria (art. 7) con l'ambito13.1 PORTA NUOVA.
L'attuazione dei nuovi insediamenti privati negli ambiti 13.1 e 13.2 è subordinata a preventivo studio dei flussi di traffico e dell'accessibilità ai servizi e alle strutture terziarie, esistenti e previste. Le quote di servizi pubblici e privati afferenti i nuovi singoli insediamenti devono essere realizzate mediante capillare distribuzione all'interno degli ambiti 13.1 e 13.2.
Deve essere garantita coerenza progettuale con gli interventi relativi agli ambiti 13.1, 13.3, 13.4.
Realizzare un percorso pedonale sulla copertura delle attrezzature ferroviarie, attrezzate a giardino.
Ambito prioritario per la realizzazione di parcheggi di supporto alla stazione F.S. Porta Nuova.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:
Nell'ambito sono presenti edifici tutelati ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004.

ALLINEAMENTO: via Sacchi, piazza Nizza.

VIABILITA' URBANA: realizzazione dell'asse viario di collegamento fra il cavalcavia di corso Sommeiller e corso Raffaello.

ALTEZZA VINCOLATA: costante su via Sacchi uguale alla cortina edificata sul lato ovest della via.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 60.597
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 42.418

[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009
[*] Nota variante: id 504, var. n. A48 - biotecnologia , approvata il 19/12/2013
[*] Nota variante: id 525, var. n. 291 - scalo vallino - piazza nizza , approvata il 30/07/2015 , mecc. 201503099

Ambito 13.2/A NIZZA

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

Oltre alla SLP generata dall'indice territoriale, viene riconosciuta nell'area "A" la SLP aggiuntiva pari alla consistenza dell'edificio ivi esistente, per la quale non è richiesto il fabbisogno indotto di servizi pubblici.

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min 40%
max 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 20%
H. Eurotorino max 60%
M. Attrezzature di interesse Generale (art. 3, punto 7, lettere h,b, cr) mq 20.000

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (18 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)
Eurotorino (H) (80% SLP)
SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
(v) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; (p) parcheggi; (a) servizi sociali e assistenziali; (i) istruzione inferiore; (z) attività di interesse pubblico generale; (e) residenze collettive per studenti e anziani.
L'area indicata con la lettera "D" nella tavola allegata alla presente scheda è oggetto di Accordo di Programma "Biotecnologie Molecolari" stipulato in data 18 novembre 2013, ratificato in data 19 novembre 2013 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte (BURP) n. 51 del 19 dicembre 2013.
Per le Attrezzature di Interesse Generale di cui all'Accordo di Programma citato, la dotazione di parcheggi è limitata a quella prevista ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della Legge 122/89 e s.m.i..
E' consentito superare i limiti del R.E. agli artt. 13, 30, 40 e 52. E' prevista una fascia di inedificabilità di larghezza minima pari a 12 m lungo i lati est e nord del perimetro dell'area oggetto di Accordo di Programma.

PRESCRIZIONI:
In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo è ammesso il trasferimento di SLP sino ad un massimo di 3.500 mq nell'ambito 4.13/2 SPINA 3 - Oddone.
In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo è consentito il trasferimento nell'ambito 13.2/B LUGARO dei diritti edificatori generati dall'area indicata con lettera "C", nella tavola allegata alla presente scheda.
Il fabbisogno standard relativo ai diritti edificatori trasferiti deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati. I diritti edificatori trasferiti assumono le destinazioni d'uso dell'ambito in cui vengono utilizzati.
La S.L.P. generata dall'area indicata con lettera "A" nella tavola allegata alla presente scheda deve essere realizzata nell'area stessa.
L'attuazione dei nuovi insediamenti è subordinata a preventivo studio dei flussi di

traffico e dell'accessibilità ai servizi e alle strutture esistenti e previste.
I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca" o di altro sistema di certificazione riconosciuto a livello nazionale e/o internazionale dal quale risulti un valore medio-alto della rispettiva scala di valutazione.
In sede attuativa dovranno essere ottemperate le prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale n. 307 del 15.12.2014 (prot. 2014.45092/126) del Dirigente dell'Area Ambiente relativa all'esclusione dal processo di VAS della Variante n. 291 al P.R.G.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Al fine di ottenere un miglioramento della morfologia urbana dell'ambito è consentito utilizzare diritti edificatori generati dall'area "B" nell'area "A".
Deve essere prevista, tra il proseguimento di corso Raffaello e la prosecuzione di via Bidone, la realizzazione di uno spazio pubblico significativo (piazza) con affaccio su via Nizza.
I tre edifici minori tutelati che si affacciano su via Nizza devono essere opportunamente utilizzati e integrati con lo spazio pubblico di nuova realizzazione.
E' prevista la realizzazione di una nuova viabilità al servizio dell'insediamento; devono inoltre essere realizzati collegamenti ciclopedonali lungo le aree ferroviarie connessi con il cavalcavia di corso Sommeiller e con la via e la piazza Nizza.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 42.727
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 29.909

[*] Nota variante: id 525, var. n. 291 - scalo vallino - piazza nizza , approvata il 30/07/2015 , mecc. 201503099

Ambito 13.2/B LUGARO

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

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza / Attività Turistico-Ricettive min 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)
Attività terziarie (C) (100% SLP)
Attività congressuali e ricettive (D-E) (100% SLP)
SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (v); parcheggi (p); servizi sociali e
assistenziali (a); istruzione inferiore (i); attività di interesse pubblico generale (z); residenze
collettive per studenti e anziani (e).

PRESCRIZIONI :
E' consentito nell'ambito, in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, l'atterraggio dei diritti edificatori generati dall'area indicata con la lettera "C" nella tavola allegata alla scheda normativa 13.2/A NIZZA.
In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere valutata la possibilità di prevedere una passerella ciclo-pedonale che connetta la Zona Urbana di Trasformazione con la via Agostino da Montefeltro come indicato nell'ambito 13.1 Porta Nuova e con i percorsi ciclopedonali previsti nell'ambito 13.2/A NIZZA.
I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca" o di altro sistema di certificazione riconosciuto a livello nazionale e/o internazionale dal quale risulti un valore medio-alto della rispettiva scala di valutazione.
In sede attuativa dovranno essere ottemperate le prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale n. 307 del 15.12.2014 (prot. 2014.45092/126) del Dirigente dell'Area Ambiente relativa all'esclusione dal processo di VAS della Variante n. 291 al P.R.G

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 4.761
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 3.333
Stima della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) trasferibile
dall'ambito 13.2/A NIZZA: mq 323

[*] Nota variante: id 525, var. n. 291 - scalo vallino - piazza nizza , approvata il 30/07/2015 , mecc. 201503099

Ambito 13.3 RIBET

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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.

Deve essere garantita coerenza progettuale con gli interventi relativi agli ambiti 13.1, 13.2, 13.4.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO:
Via Nizza; Via Ribet e lungo i suoi prolungamenti interni all'ambito.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Parcheggio pluripiano da realizzare sull'intera area destinata a servizi pubblici.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 8.803
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 6.162

Ambiti 13.4 GHIA - 13.5 OSI OVEST - 13.6 OSI EST
(Ambiti di Riordino)

PRESCRIZIONI: Riqualificazione degli ambiti da attuarsi mediante interventi che possono prevedere anche parziali demolizioni e ricostruzioni. Tali interventi sono compresi in uno Studio di Riordino che permette di valutarne il corretto inserimento funzionale, architettonico ambientale e tale da garantire un'adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate o da insediare.
E' previsto, a carico dei soggetti attuatori, il risanamento acustico complessivo degli ambiti da realizzare contestualmente all'attuazione.

Deve essere garantita coerenza progettuale tra gli interventi relativi agli ambiti.

L'utilizzazione edificatoria massima degli ambiti è pari alla SLP esistente (mq 51.597).
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza max 30.016 mq SLP
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 21.581 mq SLP

I tipi di intervento ammessi sono quelli previsti ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme urbanisticoedilizie di attuazione.

La destinazione residenziale si realizza negli ambiti 13.5 Osi Ovest e 13.6 Osi Est.
La planimetria allegata in scala 1:2.000 (tavola 1) riporta l'articolazione in sottoambiti.

Ambito 13.4 Ghia
L'ambito è destinato complessivamente a servizi pubblici e rientra nel fabbisogno di standard urbanistici generati dagli interventi da realizzare negli ambiti 13.5 Osi Ovest e 13.6 Osi Est e relativi sottoambiti.
E' prescritto il mantenimento di min 5.507 mq di SLP esistente da riconvertire a servizi pubblici.

Sottoambito I (parte dell'Ambito 13.5 Osi Ovest)
SLP per destinazione d'uso:
A. Residenza max 7.622 mq SLP
B. Attività di servizio alle persone alle imprese min mq 3.983

Sottoambito II (parte dell'Ambito 13.5 Osi Ovest)
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza max 3.136 mq
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 5.764 mq

Sottoambito III (parte dell'Ambito 13.5 Osi Ovest)
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza max 3.764 mq
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 1.800 mq

Sottoambito IV (parte dell'Ambito 13.6 Osi Est)
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza max 4.494 mq
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 3.725 mq

Sottoambito V (parte dell'Ambito 13.6 Osi Est)
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza max 11.000 mq
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 6.309 mq

Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito 13.4 (SF): mq 11.690
Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito 13.5 (SF): mq 15.579
Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito 13.6 (SF): mq 16.320

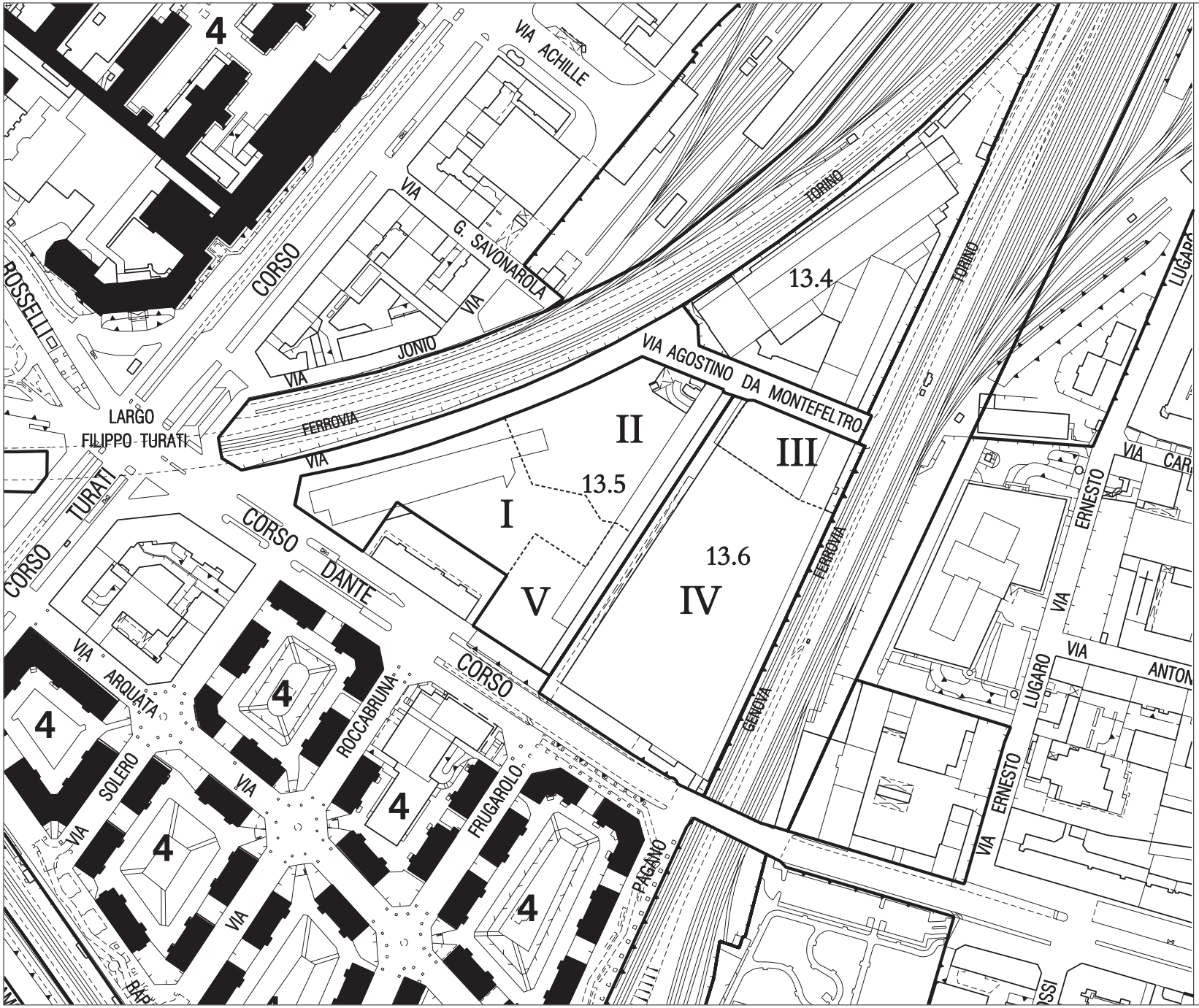
Lista allegati 10804_allegato_scheda.pdf

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

[*] Nota variante: id 424, var. n. 234 - Ambiti di Riordino osi ghia , approvata il 21/12/2011 , mecc. 1107434/009

[*] Nota variante: id 585, messa in sicurezza gallerie di esercizio , adottata il 22/01/2018 , mecc. 1706657/

AMBITI 13.4 Ghia-13.5 OsiOvest-13.6 Osi Est- articolazione in sottoambiti



LEGENDA

Limite delle zone urbane di trasformazione

IV Limite e denominazione dei sottoambiti

TAVOLA 1

scala 1:2.000

Ambito 13.7 DOCKS NORD

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 39.311
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 27.518
11.59 27/12/2011

Ambito 13.8 LEONARDO DA VINCI

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 7.737
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 5.416

Ambito 13.9 BRAMANTE

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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 Muratori; Via Grossi. Filo per le testate: C.so Bramante e Via Leonardo da Vinci.

NUMERO MAX. DI PIANI: 8 fuori terra, costante.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 2.965
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 2.076

Ambito 13.10 VILLA GLORI

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

Data la particolare configurazione dell'ambito, l'individuazione cartografica dell'area a servizi e' prescrittiva ed e' comprensiva del fabbisogno interno e dei servizi per la citta'

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO:
Via Villa Glori; lungo il confine (lati sud e ovest) dell'area di concentrazione dell'edificato.

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 7.810
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 5.467

Ambito 13.11 MONCALIERI

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

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTÀ
(% minima ST) 10%

La porzione di ambito destinata a Servizi Pubblici campita in colore verde, collocata nella parte a monte di corso Moncalieri, di superficie stimata in 2.391 mq circa, non genera utilizzazioni edificatorie.
Ambito dove è possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art. 21) e collinari (art. 22).

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA
ALLINEAMENTO:
rispetto del filo stradale

NUMERO MAX. DI PIANI: 4+1

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
L'area è interessata dal collegamento ciclopedonale lungo il Rio Pattonera (con sistemazione dell'alveo e rinaturalizzazione), che si diparte dal piazzale di via Sabaudia in fronte a via Guido Volante, sottopassa il corso Moncalieri utilizzando le arcate esistenti e si connette al percorso ciclopedonale lungo il fiume Po.
L'attuazione dell'ambito è condizionata al risanamento acustico del Corso Moncalieri nel tratto interessato dalla variante sino al livello limite di 60 dB(A) nel periodo notturno, da misurarsi con le modalità previste dalla normativa di settore.
L'attuazione dell'ambito è inoltre subordinata alle prescrizioni riportate nella Determinazione Dirigenziale n. 40 del 9/02/2011 (mecc. 2011.40504/126) del Settore Ambiente e Territorio, con oggetto: "Variante parziale al P.R.G. concernente aree, di proprietà in parte pubblica in parte privata, site in Torino, corso Moncalieri - Verifica di assoggettabilità al processo di valutazione ambientale strategica".

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 21.270 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 13.215 mq

[*] Nota variante: id 5, var. n. A5 - Sangone 1
[*] Nota variante: id 435, var. n. 227 - mercati generali e ambito zut 16.33 guala , approvata il 24/02/2011 , mecc. 1100332/009
[*] Nota variante: id 448, var. n. 235 - area del molino di cavoretto - corso moncalieri 269,270,271 e 273 , approvata il 21/12/2011 , mecc. 1107589/009

Ambito 13.12 MOLINETTE (Ambito di Riordino)

Ambito per il quale è prevista la riqualificazione da attuarsi con particolare attenzione alla conservazione dell'impianto architettonico originario, eliminando le superfetazioni e i manufatti incoerenti.
La SLP dell'ambito è quella derivante dal progetto come sopra definito.

SLP PER DESTINAZIONI D'USO:

A. Residenza (Social Housing min. 20%) – Residenza universitaria
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (con un limite max di attività commerciali pari al 10%)
H. Eurotorino (centri di ricerca, attività ricettive, attività terziarie, attività espositive e congressuali, università, attività produttive purché non nocive e moleste)
M. Attrezzature di Interesse Generale

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree a verde pubblico e a servizi pubblici di cui all'art. 8, punto 15, commi 62, 63 e 64 delle N.U.E.A..

AREE MINIME PER SERVIZI:
Per gli interventi di cui alle lettere e), f), g) e i) dell'art. 4 delle presenti N.U.E.A. deve essere rispettata la dotazione standard di cui all'art. 21 L.U.R. (18 mq/ab. per la residenza, 80% della SLP per la destinazione ASPI; per la destinazione d'uso Eurotorino il fabbisogno per servizi minimo è quello previsto dall'art. 21 L.U.R. per ogni singola tipologia di insediamento).

PRESCRIZIONI:
Gli interventi attuativi dovranno essere compresi in uno Studio Unitario di Riordino, attuabile anche per sub-ambiti, che permetta di valutarne
il corretto inserimento funzionale, architettonico e ambientale.
Lo stesso Studio, attraverso la lettura dei caratteri storici e architettonici degli immobili, dovrà attribuirne la corretta classificazione, coerentemente con le indicazioni della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio.
I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo o in struttura purché integrati adeguatamente nel contesto circostante o integrati in edifici polifunzionali anche utilizzando strutture esistenti.
Lo studio Unitario di Riordino potrà consentire la monetizzazione delle aree a servizi anche in misura superiore al 50% nel caso in cui venga dimostrata la presenza di un adeguato sistema di trasporto pubblico.

La progettazione degli interventi dovrà rispondere a elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale o internazionale dalla quale risulti un valore medio-alto della rispettiva scala di valutazione.

Si intendono qui integralmente richiamate le osservazioni e le indicazioni di cui al Parere Motivato in materia di VAS, art. 15, comma 1 D.lgs 152/2006, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale. Dovrà essere inoltre valutato il contributo collaborativo in tale materia, espresso dalla Citta' Metropolitana di Torino con propria Determinazione Dirigenziale.

L'attuazione dell'Ambito deve avvenire con Strumento Urbanistico Esecutivo di Iniziativa pubblica o privata.
In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo dovranno essere individuate le migliori soluzioni progettuali atte a garantire la massima estensione di superficie permeabile e a verde, con alberature di alto fusto e a rapportarsi con il contesto circostante consolidato, ripristinandone, ove possibile, la permeabilità ed il riammagliamento.

L'intervento dovrà prevedere una quota di Social Housing pari ad almeno il 20% della SLP destinata a residenza.

Nelle more della definitiva trasformazione dell'ambito è comunque consentito il mantenimento delle attività esistenti , nel rispetto dell'art. 26 delle presenti norme per i tipi di intervento previo parere della competente Sovrintendenza Belle Arti e Paesaggio.

ORIENTAMENTI PROGETTUALI
L'intervento di riqualificazione deve essere finalizzato prioritariamente all'eliminazione delle barriere fisiche che attualmente isolano il compendio e alla sua integrazione nel tessuto cittadino e verso il fronte verde e fluviale, valorizzando l'impianto urbanistico e architettonico originario.
Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla valorizzazione dell'asse nord-sud inteso quale viale di attraversamento dell'intero ambito, che corre parallelamente all'asta fluviale del Po e alla via Nizza.

Rispetto all'attuale situazione lo Studio Unitario di Riordino dovrà valutare la restituzione alla Città dell'ampia porzione a verde prospettante su corso Unità di Italia ed eventuali connessioni con il parco fluviale.

Stima della Superficie Territoriale (ST): 144.527 mq

NUOVA SCHEDA NORMATIVA

Ambito 13.13 SANT'ANNA E REGINA MARGHERITA

Gli interventi attuativi dovranno essere compresi in uno Studio Unitario esteso all'intero ambito che permetta di valutarne il corretto inserimento funzionale, architettonico, ambientale e la consistenza della SLP, e definire inoltre le modalità attuative degli interventi relativi all'area verde prospettante la piazza Polonia.
Lo stesso Studio, attraverso la lettura dei caratteri storici e architettonici degli immobili, dovrà attribuirne la corretta classificazione, coerentemente con le indicazioni della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio.

L'attuazione di ciascun ambito avviene con Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata.
In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo dovranno essere individuate le migliori soluzioni progettuali atte a garantire la massima estensione di superficie permeabile e a verde con alberature di alto fusto.

L'area campita sul grafico di PRG in verde, di 6.850 mq circa, priva di capacità edificatoria, è integrata nell'ambito al solo fine di consentirne la generale riqualificazione.

Stima della Superficie Territoriale complessiva (ST): 44.780 mq

Sottoambito I Sant'Anna (Ambito di riordino)

Sottoambito per il quale è prevista la riqualificazione da attuarsi con attenzione alla conservazione dell'impianto architettonico originario, eliminando le superfetazioni e i manufatti incoerenti.

La SLP dell'ambito è quella derivante dal progetto come sopra definito.

SLP PER DESTINAZIONI D'USO:

A. Residenza (Social Housing min 20%) – Residenza universitaria
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (con un limite max di attività commerciali pari al 10%)
H. Eurotorino (centri di ricerca, attività ricettive, attività terziarie, attività espositive e congressuali, università, attività produttive purché non nocive e moleste)
M. Attrezzature di Interesse Generale

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree a verde pubblico e a servizi pubblici di cui all'art. 8, punto 15, commi 62, 63 e 64 delle N.U.E.A..

AREE MINIME PER SERVIZI:
Per gli interventi di cui alle lettere e), f), g) e i) dell'art. 4 delle presenti N.U.E.A. deve essere rispettata la dotazione standard di cui all'art. 21 L.U.R. (18 mq/ab. per la residenza, 80% della SLP per la destinazione ASPI; per la destinazione d'uso Eurotorino il fabbisogno per servizi minimo è quello previsto dall'art. 21 L.U.R. per ogni singola tipologia di insediamento).

PRESCRIZIONI
I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo. Lo Studio Unitario potrà consentire la monetizzazione delle aree a servizi anche in misura superiore al 50% nel caso in cui venga dimostrata la presenza di un adeguato sistema di trasporto pubblico.

La progettazione degli interventi dovrà rispondere a elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale o internazionale dalla quale risulti un valore medio-alto della rispettiva scala di valutazione.
Si intendono qui integralmente richiamate le osservazioni e le indicazioni di cui al Parere Motivato in materia di VAS, art. 15, comma 1 D.lgs 152/2006, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale. Dovrà essere inoltre valutato il contributo collaborativo in tale materia, espresso dalla Citta' Metropolitana di Torino con propria Determinazione Dirigenziale.

Nelle more della definitiva trasformazione del sottoambito è comunque consentito il mantenimento delle attività esistenti, con interventi fino alla ristrutturazione edilizia.
Sono in ogni caso fatte salve le eventuali ulteriori o diverse indicazioni e prescrizioni dettate dalla competente Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio.

ORIENTAMENTI PROGETTUALI
L'intervento di riqualificazione deve essere finalizzato a valorizzare l'impianto urbanistico e architettonico originario.
Particolare attenzione dovrà essere rivolta al recupero del fronte su via Ventimiglia al fine di ripristinare le simmetrie degli immobili e valorizzare la vista sull'area interna da sistemare almeno in parte a verde.

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST): 21.650 mq

Sottoambito II – Regina Margherita

SLP realizzabile 24.000 mq

SLP PER DESTINAZIONI D'USO:

A. Residenza (Social Housing min 20%) - Residenza universitaria
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (con un limite max di attività commerciali pari al 20%)

H. Eurotorino (centri di ricerca, attività ricettive, attività terziarie, attività espositive e congressuali, università, attività produttive purché non nocive e moleste)
M. Attrezzature di Interesse Generale

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO
Aree a verde pubblico e a servizi pubblici di cui all'art. 8, punto 15, commi 62, 63 e 64 delle NUEA.

AREE MINIME PER SERVIZI:
Residenza (A) (18 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)
Eurotorino (H) (il fabbisogno per servizi minimo è quello previsto dall'art. 21 L.U.R. per ogni singola tipologia di insediamento)

PRESCRIZIONI:
I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo o in struttura purché integrati in edifici polifunzionali.

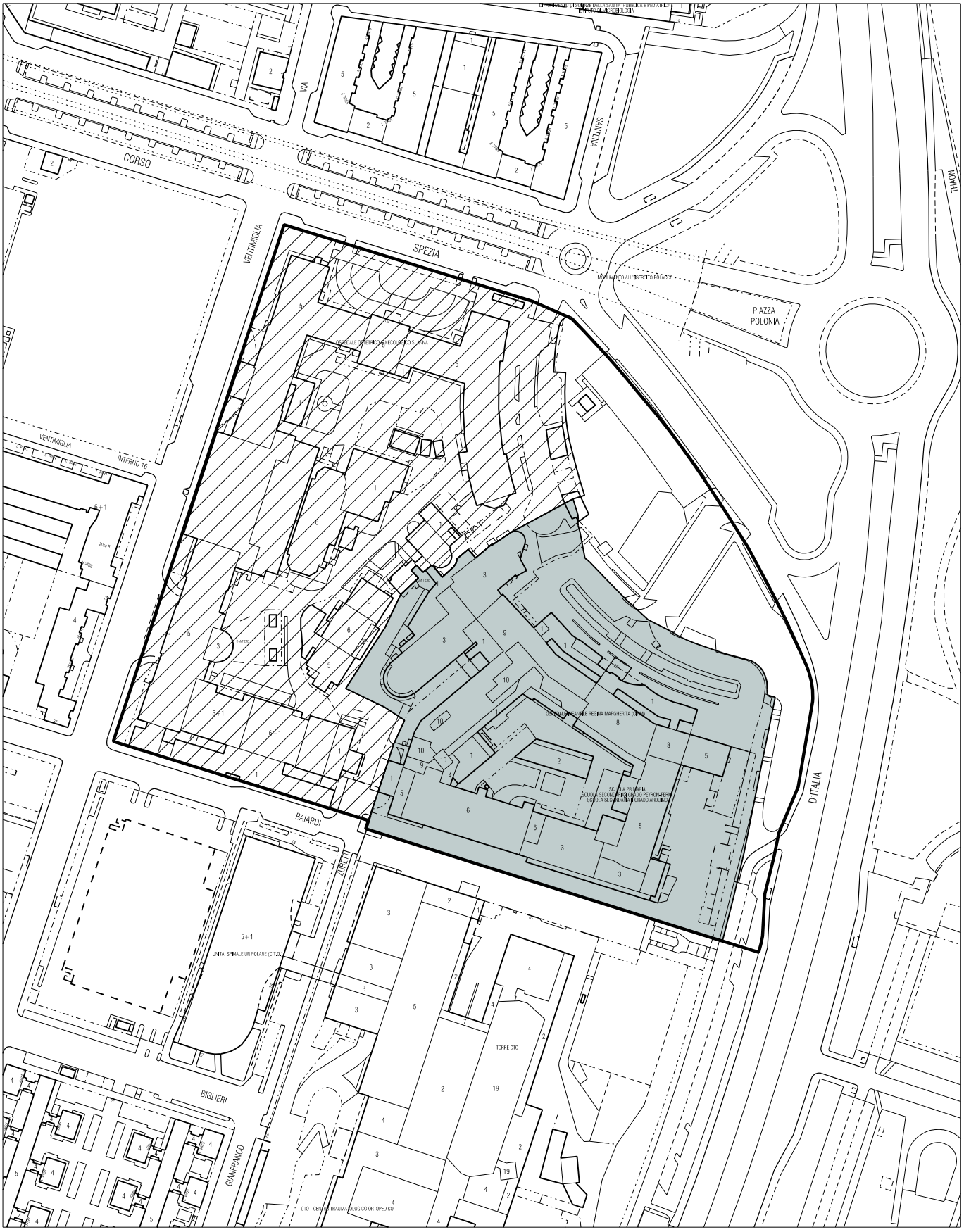
La progettazione degli interventi dovrà rispondere a elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale o internazionale dalla quale risulti un valore medio-alto della rispettiva scala di valutazione.
Si intendono qui integralmente richiamate le osservazioni e le indicazioni di cui al Parere Motivato in materia di VAS, art. 15, comma 1 D.lgs 152/2006, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale. Dovrà essere inoltre valutato il contributo collaborativo in tale materia, espresso dalla Citta' Metropolitana di Torino con propria Determinazione Dirigenziale.

Nelle more della definitiva trasformazione del sottoambito è comunque consentito il mantenimento delle attività esistenti, con interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST): 16.280 mq

NUOVA SCHEDA NORMATIVA

AMBITO 13.13 " SANT'ANNA E REGINA MARGHERITA"
Articolazione in Sottoambiti



Scala 1:2000

Ambito 13.13

Sottoambito I Sant'Anna

Sottoambito II Regina Margherita

Ambito 15.1 ANSELMETTI

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0.6

SLP per destinazioni d'uso:
B.C.D. Attività di servizio alle persone e alle imprese e/o attività terziarie
e/o attività ricettive 100%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)
Attività terziarie (C) (80% SLP)
Attività ricettive (D) (80% SLP)

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

Ambito soggetto a Strumento Urbanistico Esecutivo

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:
possibilità di prevedere l'accessibilità veicolare all'intervento dall'area a servizi posta a nord dell'ambito dell'area

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 14.462
Stima della superficie lorda di pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 8.677
[*] Nota variante: id 404, var. n. 208 - patrimonio VI bando , approvata il 21/12/2009 , mecc. 0909647/009

Ambito 16.1 GORETTI

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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:
sul prolungamento dell'edificio posto sul lato est di Via Paoli

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: via La Loggia; corso Giambone e sul prolungamento dell'edificio, posto sul lato est, di via P.Paoli.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6

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

Cortina edilizia, di progetto, a completamento dell'isolato esistente.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 10.807
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 7.565

Ambito 16.2 ASPERA FRIGO

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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

NUMERO MAX. DI PIANI: 8 fuori terra, costante.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 12.660
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 8.862

Ambito 16.3 LINGOTTO F.S.

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):

SLP per destinazioni d'uso:
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 20%
C. Attività terziarie max 80%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)
Attività terziarie (C) (100%SLP)

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

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO :
da definire nell'ambito del progetto unitario di suolo pubblico

PRESCRIZIONI
Nell'ambito è prevista l'area di attacco a terra della nuova stazione a ponte Lingotto.
I servizi di stazione che potranno comprendere le attività commerciali di cui al punto 4A1 e 4A2 delle NUEA nei limiti di mq.9.000, non rientrano nel conteggio della SLP prevista nell'ambito.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 19.481
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 13.637
[*] Nota variante: id 346, var. n. A41 - Z.U.T. 12.27 AVIO-OVAL , approvata il 11/02/2010

Ambito 16.4 PASSOBUOLE

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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:
perpendicolare a Via G.Bruno

NUMERO MAX DI PIANI: 7

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 4.997
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 3.498

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 min 80% (di cui max. 20% per attività commerciali di cui all'art. 3 punto 4B1 e minimo 50% per attività produttive)

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 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.
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.

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

SCHEDA NORMATIVA – VARIANTE

Ambito 16.6 COMAU

All'interno dell'ambito vigono le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite negli elaborati contenuti nel Programma Integrato (art. 18 Legge n. 18 del 09/04/1996), nonché nelle relative Norme di Attuazione.
Sono ammesse le altezze degli edifici indicate specificatamente nella T06 e all'art. 5 delle Norme di Attuazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 delle N.U.E.A.

[*] Nota variante: id 50, Str. Bertolla, Abbadia di Stura, San Mauro 109, Zut 16.6, Sobrero , approvata il 02/11/1998 , mecc. 9807980/009

[*] Nota variante: id 331, prin ambito 16.6 comau , approvata il 08/10/2007 , mecc. 0704441/009

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 min 80% (di cui max. 20% per attività commerciali di cui all'art. 3 punto 4B1 e minimo 50% per attività produttive)

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 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.
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.

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

Ambito 16.8 EX-STAZIONE

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

SLP per destinazioni d'uso:
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 20%
C. Attività terziarie max 80%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)
Attività terziarie (C) (100% SLP)

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO:
Lungo la delimitazione del progetto di suolo pubblico.

NUMERO MAX. DI PIANI: 7

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Da definire entro l'ambito del progetto unitario di suolo pubblico.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 22.048
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 15.434

Ambito 16.9 ELIA OVEST

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

SLP per destinazioni d'uso:
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese 100%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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:
C.so Traiano

ASSE RETTORE:
mezzeria di Via Palma di Cesnola

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO:
corso Traiano, via Pio VII, Strada Basse del Lingotto.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6

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. 10.264
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 7.185

L'attuazione dell'ambito è subordinata all'adeguamento delle infrastrutture relative all'accessibilità ai sensi di legge.

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.

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

Ambito 16.10 EX E12

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

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza: min 75%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese: max 25%

AREE TOTALE A SERVIZI: 143.132 mq
fatto salvo il rispetto delle quantità imposte dall'art.21, L.U.R., per gli interventi di nuovo impianto.

Piano esecutivo.

VIABILITÀ URBANA: raddoppio di via Plava con una sezione complessiva finale di 31 metri con salvaguardia dell'alberatura esistente.

SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI: mantenimento della cascina Nuova secondo le disposizioni previste per gli edifici di interesse storico all'art. 26 delle NUEA.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: costituire uno spazio pubblico all'incrocio di corso Unione Sovietica lungo la via Plava, simmetrico a quello definito nella progettazione del Programma di Riqualificazione Urbana 16.25 Cascina La Grangia.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport. Quote di impianti sportivi a servizio delle attrezzature di interesse comune (parrocchia esterna all'ambito). Attrezzature di interesse comune ubicate nella casina Nuova destinata alla sede della Circoscrizione.

VIABILITÀ URBANA: raddoppio di via Plava con una sezione complessiva finale di 31 metri con salvaguardia dell'alberatura esistente.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 167.518
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 39.088

[*] Nota variante: id 19, var. n. A19 - Cascina La Grangia

Ambito 16.11 MONTEPONI

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO:
parallelo alla strada.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5

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

L'intervento deve prevedere la realizzazione di due organismi edilizi aventi la medesima impronta tipologica, dimensionale e figurativa.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 2.800
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 1.960

Ambito 16.12 PEYRANI

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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:
C.so Unione Sovietica; Via Imperia.

NUMERO MAX. DI PIANI: 10

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 8.982
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 6.287

Ambito 16.14 BARBERA

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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

Trasformazione unitaria (art.7) con gli ambiti 16.15 FLEMING 1 e 16.16 FLEMING 2.

Nei tre ambiti soggetti a trasformazione unitaria 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

L'ambito e' interamente destinato alla realizzazione di servizi pubblici. Le utilizzazioni edificatorie dell'ambito si realizzano nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito 16.16 FLEMING 2.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 4.021
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 2.815

Ambito 16.15 FLEMING 1

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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

Trasformazione unitaria (art.7) con gli ambiti 16.14 BARBERA e 16.16 FLEMING 2.

Nei tre ambiti soggetti a trasformazione unitaria 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

L'ambito e' interamente destinato alla realizzazione di servizi pubblici. Le utilizzazioni edificatorie dell'ambito si realizzano nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito 16.16 FLEMING 2.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 3.312
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 2.318

Ambito 16.16 FLEMING 2

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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

Trasformazione unitaria (art.7) con gli ambiti 16.14 BARBERA e 16.15 FLEMING 1.

Nei tre ambiti soggetti a trasformazione unitaria 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

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazione edificatorie generate negli ambiti 16.14 BARBERA e 16.15 FLEMING 1.

ALLINEAMENTO:
Strada della Cacce

NUMERO MAX. DI PIANI: 9

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; L'intervento deve garantire la realizzazione di percorsi pedonali di uso pubblico interni all'ambito.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 8.455
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 5.919

Ambito 16.17 SOMALIA 1

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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

Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito delle Aree da trasformare per servizi 16.g Somalia 2

VIABILITA URBANA: Realizzare il prolungamento della strada sul confine con il Comune di Moncalieri.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie generate nell'ambito dell'area da trasformare per servizi 16.g Somalia 2

ALLINEAMENTO:
Via Somalia; lungo il filo stradale delle aree di concentrazione dell'edificato; Via Sapri; lungo la strada sul confine con il Comune di Moncalieri.

NUMERO MAX. DI PIANI: 4

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 7.202
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 5.041

Ambito 16.18 MIRAFIORI 1

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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 16.c Cascina Mirafiori.

ALLINEAMENTO:
C.so Unione Sovietica.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie dell'ambito delle Aree da trasformare per servizi 16.c Cascina Mirafiori.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6

Mantenimento del passaggio privato.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 2.263
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 1.584

Ambito 16.22 FACCIOLI

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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:
Parallelo a Via Faccioli

NUMERO MAX. DI PIANI: 8

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 8.203
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 5.742

Ambito 16.23 SANGONE - IMPERIA (*)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 1,0

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza: max mq 14.843

AREE MINIME PER SERVIZI E VIABILITA':
min mq 18.420

Ambito prioritario per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica.

La capacità edificatoria dell'ambito deve essere realizzata in parte a sud del protendimento di via Imperia ed in parte sull'area in affaccio cu corso Tazzoli ed il protendimento della via Rignon. (vedi ambiti 16.h e 16.m)

La quota parte dell'ambito sita in strada delle Cacce angolo via Formiggini (di mq 15.996) è vincolata a spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport: le residue aree dell'ambito (mq. 2.424) sono destinate a servizi e viabilità.

PRESCRIZIONI E ORIENTAMENTI PROGETTUALI

NUMERO MAX. DI PIANI: 8 fuori terra + pilotis.
I pilotis sono prescritti negli edifici da realizzare nella quota parte dell'ambito ubicata in corso Tazzoli-via Rignon e sono ammessi in tutti gli altri edifici.

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

Viabilità urbana: prolungamento di via Portofino sino a via Loano.

Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 31.610

(*) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 42/98 del 16/02/1998
[*] Nota variante: id 5, var. n. A5 - Sangone 1

[*] Nota variante: id 8, var. n. A8 - Imperia - Sangone 2 , approvata il 26/10/2000

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.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 29.301

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.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 20%
Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST): mq. 19.532
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.

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

Lista allegati 10830_articolazione_var_ 245.pdf

[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

[*] Nota variante: id 461, var. n. 245 - VIA PIO VII, 151 , approvata il 02/07/2012 , mecc. 1202792/009

AMBITO 16.24 SAIMA OVEST - articolazione in sottoambiti



LEGENDA

Limite della zona urbana di trasformazione

IV Limite e denominazione dei sottoambiti

TAVOLA 16.24/1

SCALA 1:2000

Cartografia di base aggiornata a giugno 2005

AMBITO 16.24 SAIMA OVEST - attuazione dei sottoambiti



LEGENDA

Regole edilizie

- Limite della zona urbana di trasformazione
- IV — Limite e denominazione dei sottoambiti
- Viabilita' pubblica
- 15.00 — Sezioni stradali
- Allineamento prescrittivo
- Allineamento indicativo
- 6 — Numero massimo di piani (fuori terra)

Destinazioni urbanistiche

- Residenza (area di concentrazione dell'edificato)
- Attività di servizio alle persone e alle imprese (area di concentrazione dell'edificato)
- Aree a servizi
- Attività produttive

TAVOLA 16.24/2

SCALA 1:2000

Cartografia di base aggiornata a giugno 2005

Ambito 16.25 Cascina La Grangia

All'interno dell'ambito vigono le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite nelle tavole n° 3 e 5 e nelle Norme Tecniche di Attuazione della modifica al Programma di Riqualificazione Urbana ex art. 2 Legge n° 179/92 e successivi D.M. 21.12.1994 e 30.10.1997, approvata con Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 267/2000.

[*] Nota variante: id 19, var. n. A19 - Cascina La Grangia

[*] Nota variante: id 229, var. n. A33 - programma di riqualificazione urbana la grangia - modificazioni all'accordo di programma - ratifica

Ambito 16.26 ELIA EST

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 min. 80%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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:
C.so Traiano, Via Palma di Cesnola.

ASSE RETTORE:
mezzeria di Via Palma di Cesnola

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

NUMERO MAX. DI PIANI: 6 su corso Traiano

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. 43.181
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 30.226

L'attuazione dell'ambito è subordinata all'adeguamento delle infrastrutture relative all'accessibilità ai sensi di legge.

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 (16.26/1 e 16.26/2) riportano l'articolazione e l'attuazione della zona urbana di trasformazione 16.26 ELIA EST per sottoambiti.

Sottoambito I (parte dell'ambito 16.26)

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 min 80%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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:
C.so Traiano, Via Palma di Cesnola.

ASSE RETTORE:
mezzeria di Via Palma di Cesnola

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: 6 su corso Traiano

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST): mq. 21.809
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP): mq. 15.266

Sottoambito II (parte dell'ambito 16.26)

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 min 80%

AREE MINIME PER SERVIZI:

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

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:
C.so Traiano, Via Palma di Cesnola.

ASSE RETTORE:
mezzeria di Via Palma di Cesnola

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: 6 su corso Traiano

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST): mq. 21.372
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP): mq. 14.960

Lista allegati:
6324_articolazione_sottoambiti_16_26.pdf6324_attuazione_sottoambiti_16_26.pdf
[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

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.

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

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 min 80% (di cui max 20% per attività commerciali e minimo 50% per attività produttive)

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.
[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

Ambito 16.28 SAIMA SUD
Annullato
[*] Nota variante: id 510, var. n. 280 - saima sud - via onorato vigliani 157 , adottata il 17/07/2017 , mecc. 1701652/009

Ambito 16.29 PORTONE

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,62

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza max 70%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20% (attività commerciali nel rispetto dell'allegato C NUEA di PRG e delle norme di settore vigenti)
C. Attività terziarie e/o attività ricettive min 10%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)
Attività terziarie e/o attività ricettive (C) (100% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% min ST)

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

NUMERO MAX DI PIANI: 11

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

PRESCRIZIONI:
all'interno dell'area di concentrazione dell'edificato è consentita la previsione di tracciati viabilistici di distribuzione all'insediamento.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 32.051
Stima della superficie lorda di pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 19.898
[*] Nota variante: id 211, var. n. 91 - variante area TE str. del portone in nuova ZUT 16.29 , approvata il 11/07/2005 , mecc. 0502599/009

[*] Nota variante: id 363, var. n. 180 - Ambito 16.29 Portone - modifica delle destinazioni d'uso , approvata il 06/07/2009 , mecc. 0903066/009

Ambito 16.31 EX TECUMSEH

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

SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza min. 60%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max. 40%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)

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

L'attuazione dell'ambito avviene con Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.).

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

ORIENTAMENTI PROGETTUALI:
L'ambito è destinato ad accogliere anche le utilizzazioni edificatorie dell'ambito 16.32 Castello di Mirafiori. In relazione ad esigenze compositive connesse al contesto di elevato valore ambientale in cui si colloca l'intervento, in fase di piano esecutivo (S.U.E.) potrà essere derogato, in modo puntuale, il limite d'altezza prescritto dal R.E..
Il grafico di P.R.G. della Tavola n. 1 in scala 1:5.000 non individua l'area di concentrazione edilizia che dovrà essere valutata in sede di S.U.E., in rapporto al tessuto circostante.
La progettazione in sede di S.U.E. dovrà inoltre porre attenzione al contesto ambientale a sud dell'ambito, costituito dal complesso della "Bela Rosin" ed area a parco lungo il torrente Sangone, e dovrà essere coerente con la limitrofa Zona Urbana di Trasformazione a est dell'ambito.
Dovrà inoltre essere prevista la realizzazione di un percorso ciclopedonale pubblico da Strada delle Cacce al Parco Colonnetti.

PRESCRIZIONI:
I progetti degli interventi devono ottenere il parere del competente Ente di Gestione del Parco fluviale del Po, ed essere coerenti con le prescrizioni derivanti dalla determinazione dirigenziale n. cron. 248 approvata il 13 agosto 2010 (mecc. n. 2010 42175/126), del Settore Ambiente e Territorio e della nota dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale (ARPA), con prot. n. 90464 del 12/08/2010.

NUMERO MAX DI PIANI:
come consentito da R.E., fatte salve le specificazioni di cui agli orientamenti progettuali.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 38.880
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 27.216

Ambito 16.32 CASTELLO DI MIRAFIORI

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%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)

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

L'attuazione dell'ambito avviene con Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.).

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

ORIENTAMENTI PROGETTUALI:
Le capacità edificatorie generate dall'Ambito si attuano nell'Ambito 16.31 Ex Tecumseh.
La progettazione in sede di S.U.E. dovrà inoltre porre attenzione al contesto ambientale a sud dell'ambito, costituito dal complesso della "Bela Rosin" ed area a parco lungo il torrente Sangone.
Dovrà essere coerente con la limitrofa Zona Urbana di Trasformazione a ovest dell'ambito nonché con la presenza dell'INRIM (ex Istituto Galileo Ferraris) .
Dovrà inoltre essere prevista la realizzazione di un percorso ciclopedonale pubblico da Strada delle Cacce al Parco Colonnetti.

PRESCRIZIONI:
I progetti degli interventi devono ottenere il parere del competente Ente di Gestione del Parco fluviale del Po, ed essere coerenti con le prescrizioni derivanti dalla determinazione dirigenziale n. cron. 248 approvata il 13 agosto 2010 (mecc. n. 2010 42175/126), del Settore Ambiente e Territorio e della nota dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale (ARPA), con prot. n. 90464 del 12/08/2010.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 32.260
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 22.582

Ambito 16.33 GUALA

SLP max 9.937 mq
SLP per destinazione d'uso:
A. Residenza min 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI) max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI (STANDARD URBANISTICI):
FABBISOGNO INTERNO:
Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)

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

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport; aree per parcheggi; aree per mercati e centri commerciali pubblici.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
L'attuazione avviene attraverso piano esecutivo di iniziativa pubblica o privata.
E' possibile realizzare nell'Ambito parte delle capacità edificatorie provenienti dall'Ambito 12.24 Mercati Generali, fino a un massimo di 17.000 mq di SLP. In tal caso il mix funzionale assunto è quello dell'Ambito di atterraggio.
Il fabbisogno di servizi relativo alle capacità edificatorie trasferite è assolto nell'Ambito 12.24 Mercati Generali.
L'intervento dovrà contestualizzarsi con le aree edificate dell'intorno attraverso un idoneo rapporto delle altezze dei nuovi edifici.

Il piano esecutivo convenzionato dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a V.A.S. al fine di verificare l’appartenenza a quanto prescritto dalla determinazione Dirigenziale del Settore Ambiente e Territorio n. 366 del 26/11/2010.

Ambito 16.34 MIRAFIORI - A

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,8

SLP per destinazioni d'uso:
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI) max 35 %
H./ M. Eurotorino / Attrezzature di Interesse Generale di cui all'art.3 punto 7 lett. u), z), cr),b), f) min 65 %

AREE PER SERVIZI
(Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport e parcheggi): il fabbisogno complessivo minimo è determinato dal fabbisogno standard ex art. 21 L.U.R. (80% della SLP per la destinazione A.S.P.I./Terziario; per la destinazione Eurotorino il fabbisogno è quello previsto dall'art 21 L.U.R. per ciascuna tipologia d'insediamento; per la destinazione Attrezzature di Interesse Generale il fabbisogno per servizi minimo è quello previsto ai sensi dell'art.19 comma 7 delle NUEA).

SERVIZI PER LA CITTA' 10% S.T.

PRESCRIZIONI GENERALI PER L'AMBITO
L'ambito è soggetto a Strumento Urbanistico Esecutivo. L'attuazione può avvenire anche per fasi e lotti successivi secondo il Master Plan allegato all'Accordo di Programma, suscettibile di aggiornamento contestualmente all'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.
Ogni fase attuativa deve, comunque, garantire il soddisfacimento del fabbisogno di servizi afferente gli interventi, nonché l'adeguata accessibilità veicolare, ciclopedonale e la connessione funzionale con il tessuto edilizio circostante.
Lo Strumento Urbanistico Esecutivo ed il rilascio dei titoli abilitativi sono subordinati alla verifica del soddisfacimento delle prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale cron. n. 26 del 26 gennaio 2011 del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio di esclusione della Variante al P.R.G. in Accordo di Programma dal processo di VAS.
Lo Strumento Urbanistico Esecutivo di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le sue varianti (anche riferite a singoli lotti) e i titoli abilitativi sono rispettivamente approvati e rilasciati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, verificati sulla base della documentazione di valutazione previsionale di clima ed 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 anche per le aree limitrofe, ed in presenza di eventuali contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.
Si richiamano, inoltre, gli obblighi di cui all'art. 28 delle Norme Urbanistico - Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del Piano Regolatore in relazione alla Bonifica Ambientale.
I risultati delle indagini eseguite nelle aree a verde in terrapieno dovranno essere confrontati con i valori di cui alla colonna A "Siti ad uso Verde pubblico, privato e residenziale" della tabella 1, Allegato 5 al Titolo 5 del D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 "Norme in materia ambientale".

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo e la progettazione dell'intervento previsto nella U.M.I. A4 dovranno essere coerenti con l'assetto urbanistico ed edilizio del nuovo Corso Marche e della futura "Piazza Mirafiori" con la corrispondente fermata della metropolitana, come rappresentato nel Master Plan, allegato all'Accordo di Programma e sviluppato secondo le ulteriori specificazioni e approfondimenti condotti sull'assetto infrastrutturale da parte degli Enti competenti.
La porzione a Nord/Ovest della U.M.I. A4, che sarà ricompresa nella futura Piazza Mirafiori, deve essere ceduta alla Città e sarà oggetto di successivo approfondimento progettuale in relazione all'assetto infrastrutturale previsto, coerentemente con il progetto del nuovo Corso Marche in fase di definizione e con le relative stime dei flussi di traffico.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 142.293 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 113.834 mq
Stima del fabbisogno di aree per servizi: 96.354 mq

[*] Nota variante: id 376, var. n. 190 - palazzo del lavoro , approvata il 24/05/2010 , mecc. 1000388/009

[*] Nota variante: id 359, var. n. 176 - ex tecumseh europa spa - strada delle cacce , approvata il 21/03/2011 , mecc. 1101076/009

[*] Nota variante: id 435, var. n. 227 - mercati generali e ambito zut 16.33 guala , approvata il 24/02/2011 , mecc. 1100332/009

[*] Nota variante: id 463, var. n. A46 - modifica all'accordo di programma lotto a - tne mirafiori , approvata il 19/05/2011

Ambito 16.35 PALAZZO DEL LAVORO

Ambito oggetto di Accordo di Programma sottoscritto in data 23 Dicembre 2015
SLP max: mq 43.000
(al netto degli spazi connettivi tecnici - scale di sicurezza, percorsi di esodo, ecc.).

Ambito per il quale sono previsti interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione complessiva dell'immobile esistente e delle aree esterne.
L'area esterna deve essere conservata a verde pubblico secondo un progetto di integrazione con l'edificio e le aree circostanti. In particolare deve essere valorizzato il rapporto di continuità con la limitrofa area a verde pubblico e con lo specchio d'acqua artificiale.
La recinzione esistente deve essere rimossa.

SLP per destinazioni d'uso:
A. Attività di servizio alle persone e alle imprese (A.S.P.I.) 100 %

AREE MINIME PER SERVIZI E VIABILITA'

80 % della SLP totale di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico o ad uso pubblico; deve inoltre essere reperita una quota di parcheggio pertinenziale pari ad 1 mq ogni 3 mq di SLP.
I parcheggi devono essere realizzati esclusivamente interrati e possono essere localizzati, oltre che nell'area di pertinenza, nel sottosuolo dei sedimi viari circostanti e nelle aree esterne destinate a Servizi Pubblici lettera "p" purché funzionalmente collegati. Qualora ai sensi della normativa vigente risultino necessarie ulteriori quote di parcheggio non previste nell'Accordo di Programma, le stesse dovranno essere monetizzate. Ove non sia possibile procedere in tal senso, tali opere potranno realizzate secondo le ordinarie compatibilità del P.R.G..

ORIENTAMENTI PROGETTUALI

a) Le scelte progettuali devono essere definite attraverso un progetto finalizzato al recupero e alla riqualificazione dell'immobile;
b) Deve prevedersi una permeabilità visiva e di funzione verso lo spazio interno dell'edificio;
c) Deve essere assicurata la percezione a tutta altezza di almeno otto dei pilastri con terminazione a "raggiera";
d) Deve mantenersi l'attuale immagine dei fronti sui quattro lati dell'edificio;
e) Devono essere previsti più ingressi, di cui almeno uno sul lato di corso Maroncelli, uno sul lato opposto verso il laghetto ed uno sulla via Ventimiglia;
f) Deve essere previsto un idoneo collegamento con l'area protetta della fascia fluviale del Po;
g) Gli interventi dovranno salvaguardare le viste e le prospettive di valore paesaggistico previste dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

Sono in ogni caso fatte salve le eventuali ulteriori o diverse indicazioni e prescrizioni dettate dalle competenti Soprintendenze del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo.

Gli interventi sono altresì subordinati alle prescrizioni derivanti dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con particolari attenzioni per gli aspetti viabilistici e trasportistici.

NUMERO MAX. DI PIANI: Il numero dei piani non è prefissato, ma deve essere articolato all'interno dell'involucro esistente, e l'ultima soletta non potrà superare un'altezza massima all'estradosso di m. 20 a partire dal primo livello, posto a quota inferiore rispetto al piano di Via Ventimiglia. In ogni caso l'ultima soletta dovrà tenere a vista le travi a raggiera che si dipartono da ogni pilastro.

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

Gli interventi si attuano tramite Strumento Urbanistico Esecutivo.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 59.560."

[*] Nota variante: id 549, var. n. A50 - palazzo del lavoro - area italia 61 , approvata il 04/02/2016