



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
VIA MEUCCIN° 4

VARIANTE N. 200 AL PRG
VARIANTE STRUTTURALE AI SENSI DELLA L.R. 56/77 E S.M.I. E DELLA L.R. 1/07

**LINEA 2 DI METROPOLITANA
E QUADRANTE NORD-EST DI TORINO**



PROGETTO PRELIMINARE

**NORME URBANISTICO – EDILIZIE DI ATTUAZIONE
ESTRATTO VOLUME II
VARIANTE**

**TESTO ELABORATO COORDINATO CON GLI EMENDAMENTI
APPROVATI IN FASE DI ADOZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE**

**DIRETTORE DIVISIONE
RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO**

Dr.ssa. Paola Virano

**PROGETTISTA
RESPONSABILE TECNICO
AMBITO SPINA 4**

Arch. Angelica Ciocchetti

**PROGETTISTA
RESPONSABILE TECNICO
AMBITI SCALO VANCHIGLIA
E SEMPIONE GOTTARDO**

Arch. Rosa Gilardi

Torino, ottobre 2010

VOLUME II - SCHEDE NORMATIVE
SCHEDE NORMATIVE ZUT
VARIANTE

... omissis

Ambito 5.10/1 SPINA 4 PRIU
~~Ambito 5.10/2 SPINA 4 DOCKS DORA~~
~~Ambito 5.10/3 SPINA 4 FS1~~
~~Ambito 5.10/4 SPINA 4 FS2~~
~~Ambito 5.10/5 SPINA 4 METALLURGICA PIEMONTESE~~
~~Ambito 5.10/5 SPINA 4 GONDRAND METALLURGICA PIEMONTESE~~
~~Ambito 5.10/6 SPINA 4 LAURO ROSSI~~
~~Ambito 5.10/7 SPINA 4 GONDRAND~~
~~Ambito 5.10/8 SPINA 4 BREGLIO~~
Ambito 5.200 SPINA 4 – FOSSATA REBAUDENGO
Ambito 5.201 SPINA 4 – RFI
Ambito 5.202 SPINA 4 – DOCKS DORA

... omissis ...

Ambito 5.1 VERCELLI F.S.
Ambito 5.2 VERCELLI
Ambito 5.3 CASCINA ALESSIO
Ambito 5.5 REISS ROMOLI EST
Ambito 5.6 RUBBERTEX 1
Ambito 5.7 MASSAIA
Ambito 5.11 SICME
Ambito 5.12 INCET
Ambito 5.13 VIGEVANO
Ambito 5.14 REGIO PARCO
Ambito 5.15 ADDA 1
Ambito 5.16 GIACHINO - SPINA REALE
Ambito 5.18 ARRIVORE
Ambito 5.19 OZANAM
Ambito 5.20 CIGNA
Ambito 5.21 SUPERGA 1
Ambito 5.22 PINEROLO
Ambito 5.23 GRESSONEY
Ambito 5.24 CERVINO

... omissis ...

Ambito 9.1 CUNEO
Ambito 9.2 LUNGO DORA 1
Ambito 9.3 LUNGO DORA 2
Ambito 9.5 STAZIONE CERES
Ambito 9.6 LUNGO DORA SAVONA
Ambito 9.7 CEAT
Ambito 9.8 ANCONA
Ambito 9.9 MERCATO DEI FIORI
Ambito 9.10 FONDERIA
~~Ambito 9.11 AMALFI~~
Ambito 9.12 BUSCALIONI
Ambito 9.14/A UNIVERSITA'

Ambito 9.14/B UNIVERSITA'
Ambito 9.15 ATM
Ambito 9.16 FARINI
Ambito 9.17 MONGRANDO_PEC
Ambito 9.19 FONTANESI
Ambito 9.21 RIVOIRA
~~**Ambito 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST**~~
~~**Ambito 9.23 ZERBONI**~~
~~**Ambito 9.24 LANIFICIO DI TORINO**~~
Ambito 9.25 ASTI
Ambito 9.26 GFT
Ambito 9.27 FERRARI
Ambito 9.28 CATANIA
~~**Ambito 9.29 BOLOGNA**~~
Ambito 9.30 GALLETTIFICIO
Ambito 9.31 NEBIOLO
~~**Ambito 9.32 PONCHIELLI**~~
Ambito 9.33 DAMIANO
~~**Ambito 9.34 CIMAROSA**~~
~~**Ambito 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST**~~
~~**Ambito 9.36 F.S. SCALO VANCHIGLIA**~~
~~**Ambito 9.37 GOTTARDO**~~
Ambito 9.38 MACERATA
Ambito 9.200 REGALDI
Ambito 9.201 POLLONE
Ambito 9.202 QUITTENGO
Ambito 9.203 PACINI OVEST
Ambito 9.204 MOTTALCIATA
Ambito 9.205 PACINI EST
Ambito 9.206 RISTORI
Ambito 9.207 URMET
Ambito 9.208 PONCHIELLI
Ambito 9.209 CIMAROSA
Ambito 9.210 BOLOGNA
Ambito 9.211 REGIO PARCO
Ambito 9.212 SEMPIONE
Ambito 9.213 SAN GIOVANNI BOSCO
Ambito 9.214 CHERUBINI
Ambito 9.215 MADDALENE
Ambito 9.216 BRESCIA
Ambito 9.217 CRUTO

omissis ...

VOLUME II - SCHEDE NORMATIVE
SCHEDE NORMATIVE ATS
VARIANTE

... omissis

Ambito 5.q Corelli

omissis ...

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". 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 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. 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

NUOVA SCHEDA NORMATIVA

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

NUOVA SCHEDA NORMATIVA

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.

NUOVA SCHEDA NORMATIVA

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

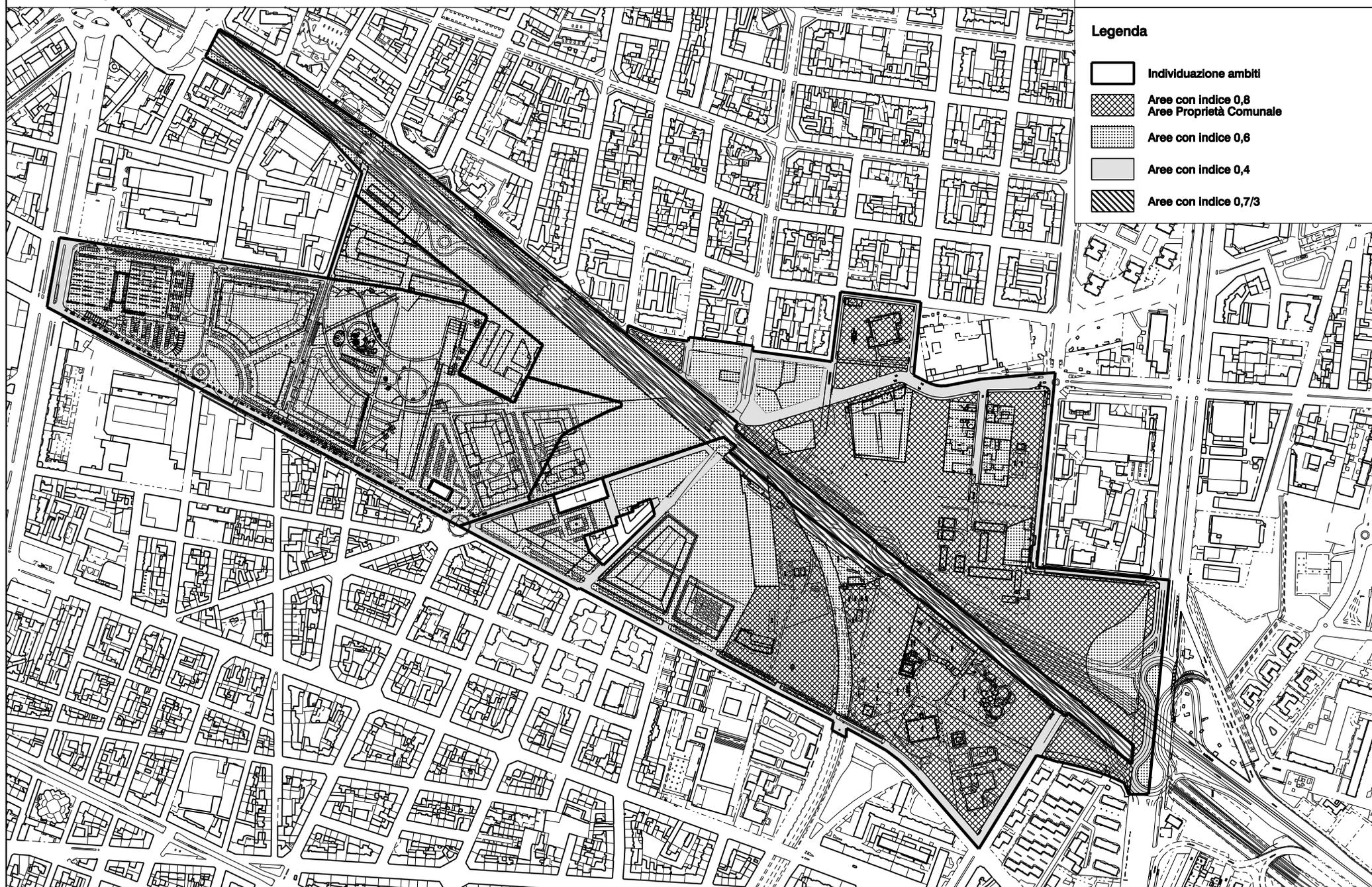
TAVOLA I:
Indici di Edificabilità

Scala 1:5000

TAVOLA
VARIANTE

Legenda

-  Individuazione ambiti
-  Aree con indice 0,8
Aree Proprietà Comunale
-  Aree con indice 0,6
-  Aree con indice 0,4
-  Aree con indice 0,7/3



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:

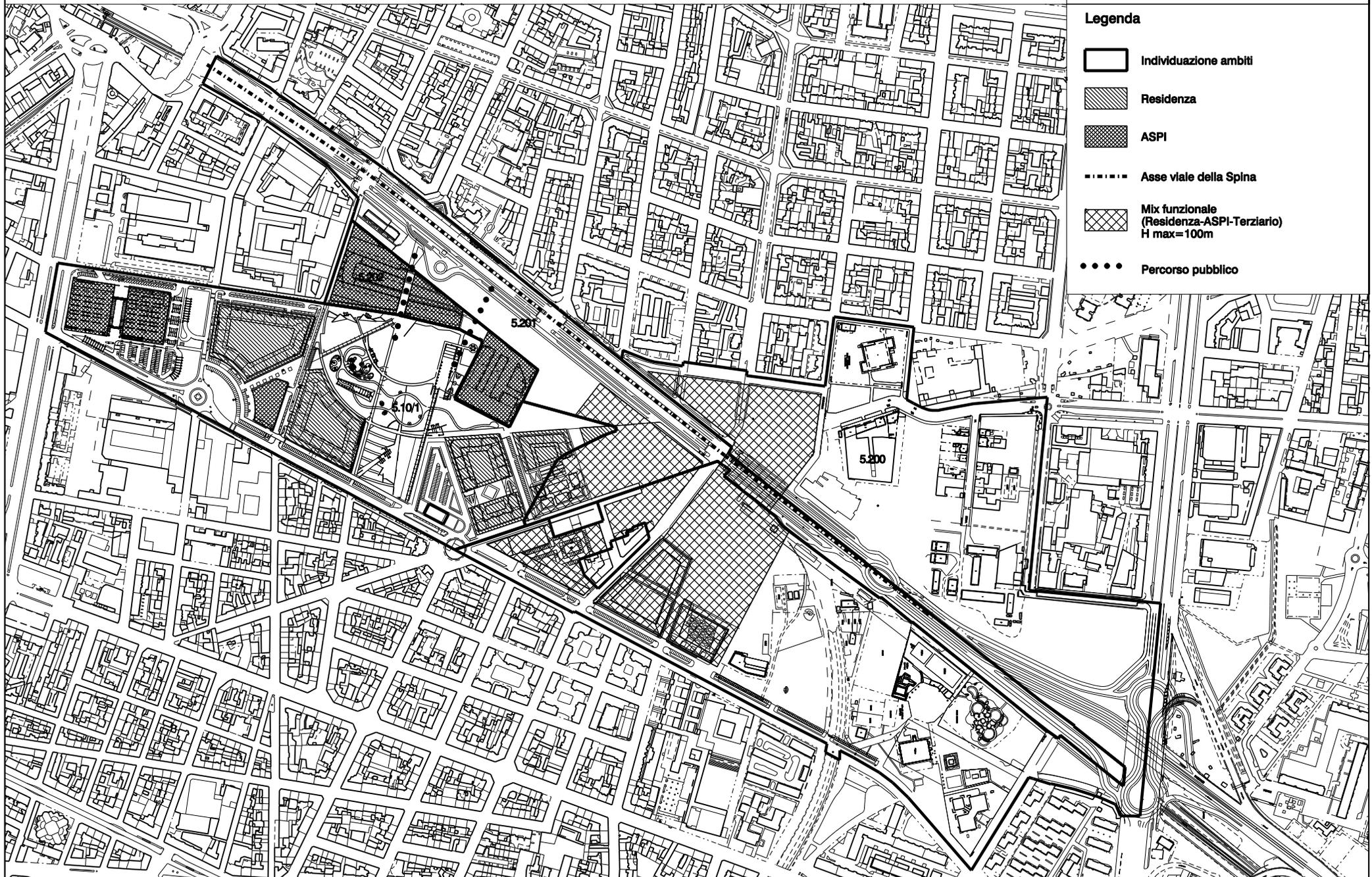
Destinazioni d'uso prevalenti, altezza degli edifici
ed elementi prescrittivi per la redazione dei piani attuativi

Scala 1:5000

TAVOLA
VARIANTE

Legenda

-  Individuazione ambiti
-  Residenza
-  ASPI
-  Asse viale della Spina
-  Mix funzionale
(Residenza-ASPI-Terziario)
H max=100m
-  Percorso pubblico



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

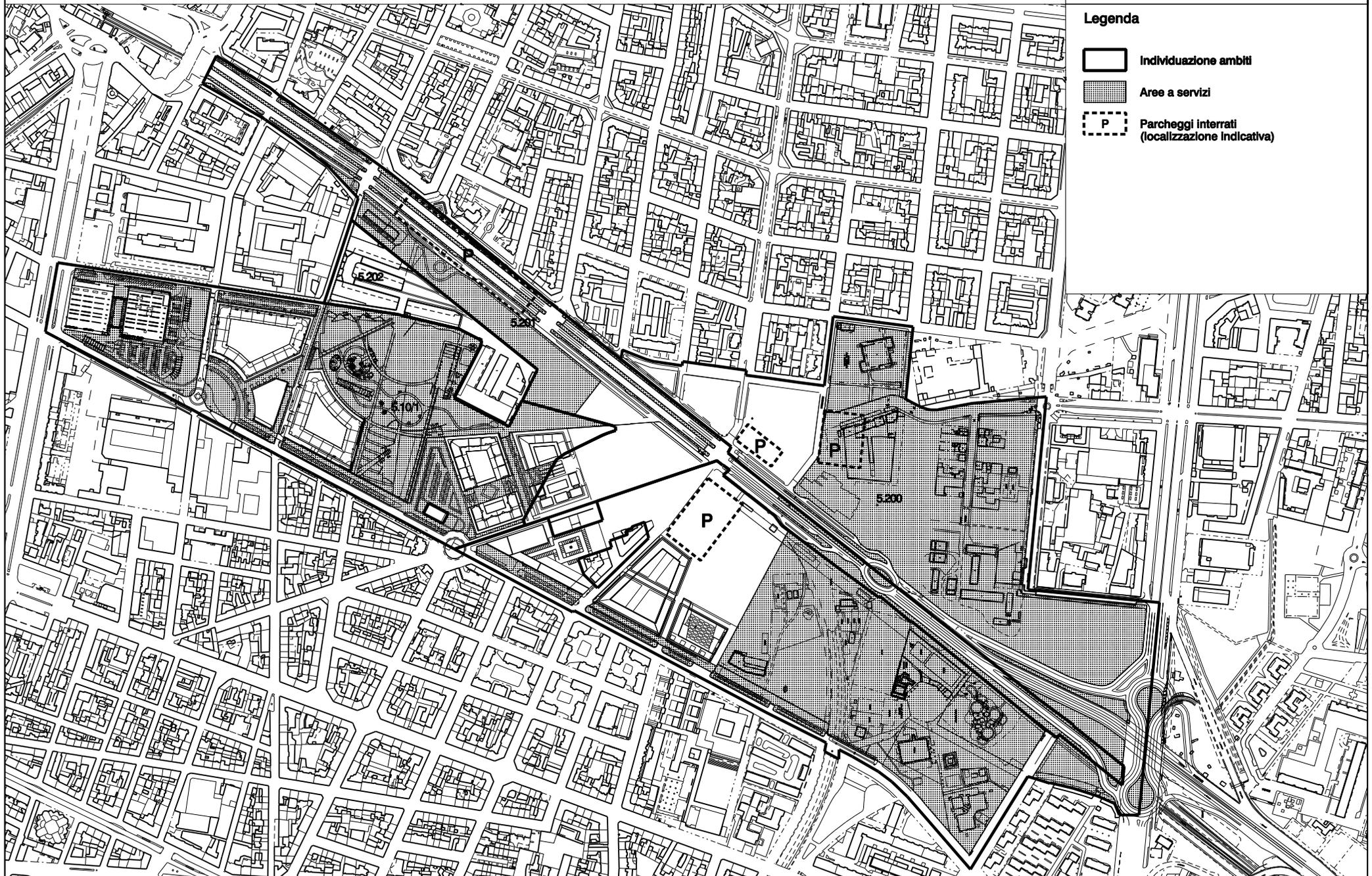
TAVOLA III:
Aree per servizi

Scala 1:5000

TAVOLA
VARIANTE

Legenda

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



Ambito 9.200 REGALDI

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

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 con un minimo del 30 % di attività artigianale (officina, carrozzeria, ecc.)	100%

AREE MINIME PER SERVIZI :

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

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) Quote di servizi pubblici possono essere reperiti all'interno della ZUT 9.212.	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.

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'edificio 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 CITTÀ' (% 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 CITTÀ' (% 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 CITTÀ' (% 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.

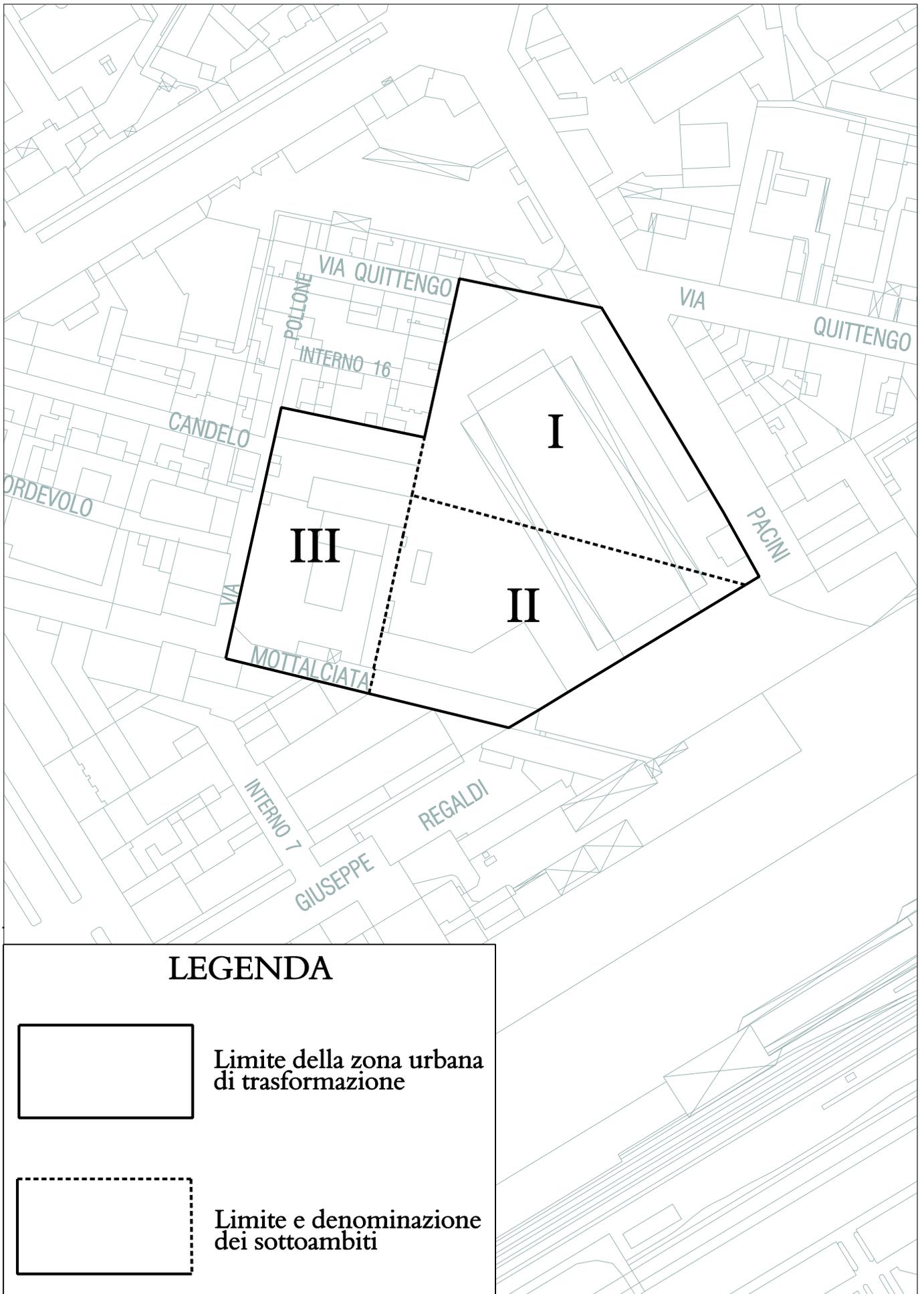
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 5.950 mq

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

3.930 mq elevabile a 4.912 mq alle condizioni sopra descritte

AMBITO 9.203 PACINI OVEST

articolazione in sottoambiti



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 N.U.E.A.) .

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 allegata 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).

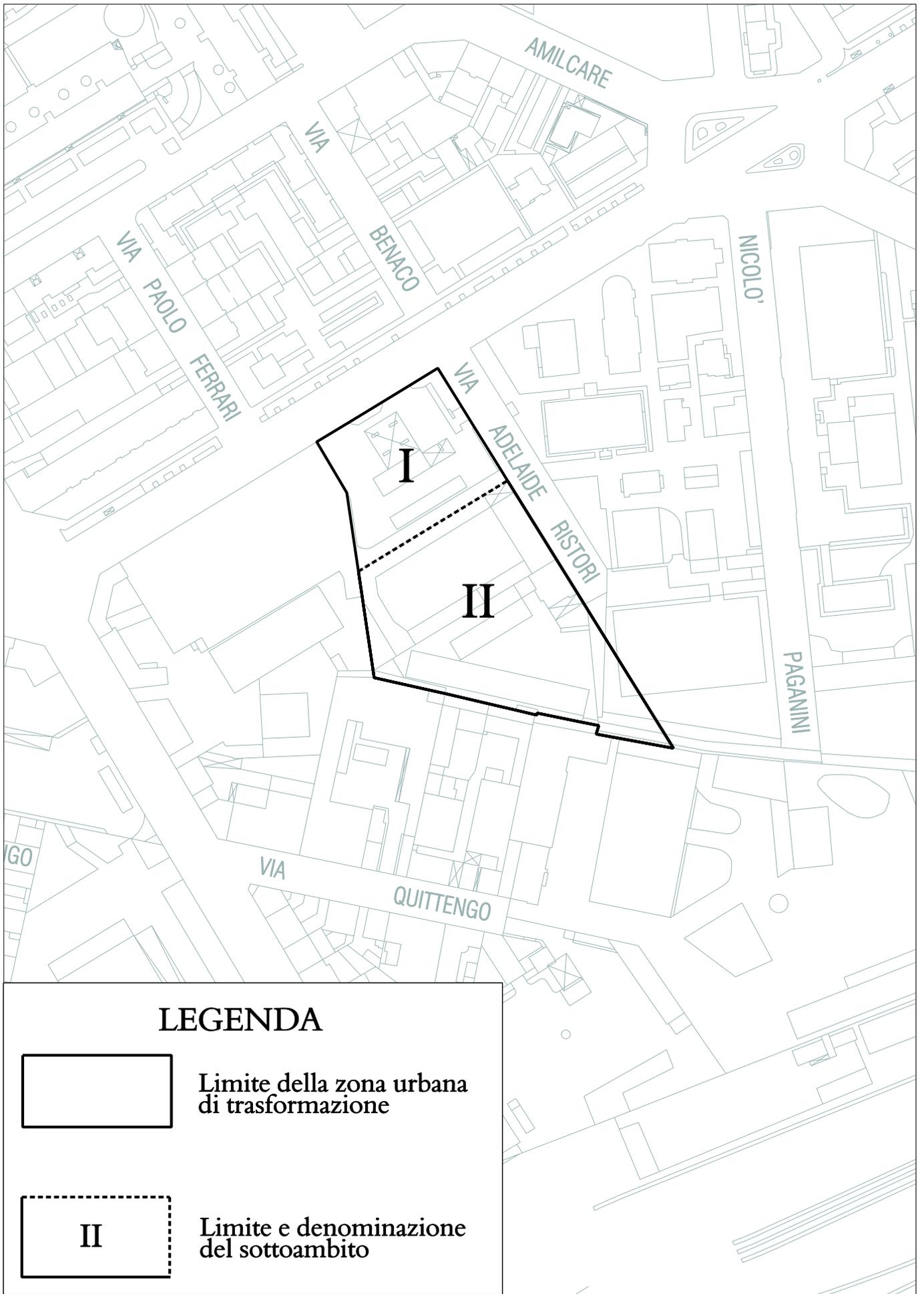
TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi. attrezzature di interesse comune.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 6.699 mq

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 5.359 mq

AMBITO 9.206 RISTORI

articolazione in sottoambiti



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 (di cui min 30% attività produttive/artigianale)	min 15.207 mq elevabile a 19.283 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)

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 CITTÀ' (% minima ST) 10%

Quote di servizi pubblici possono essere reperiti all'interno della ZUT 9.212.

Ambito dove è possibile realizzare le utilizzazioni 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 CITTÀ' (% 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 retto 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):
Stima della Superficie Lorda di Pavimento privata (SLP) :

1.725 mq
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