



CITTA' DI TORINO

Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata
Settore Progetti di Riassetto Urbano
Progetto Speciale Spina centrale
Coordinamento Attuazione P.R.G.

PROGRAMMA INTEGRATO (PR.IN.)

AMBITO 5.10/5 SPINA 4 - GONDRAND - METALLURGICA
PIEMONTESE

VARIANTE URBANISTICA AL PRG

ai sensi dell'art.17, comma 7 della L.U.R.

Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata
Settore Progetti di Riassetto Urbano
Progetto Speciale Spina Centrale
Il Dirigente Coordinatore
Arch. Angelica CIOCCHETTI



Dipendenti del Settore che hanno partecipato alla progettazione e redazione del presente provvedimento:

Dirigente del Settore
Responsabile Tecnico:
Arch. Angelica Ciocchetti

Posizione Organizzativa:
Arch. Liliana Mazza

Collaboratori Tecnici:
Arch. Cristina Cavalieri
Arch. Marco Crosetto
Arch. Maria Antonietta Moscariello

Collaboratore Grafico:
Geom. Bruno Tavano
Geom. Roberto Bottero

INDICE

Relazione illustrativa e Contenuti in Variante al PRG vigente

Piano Regolatore – Vigente:

Schede normative e tavole allegate

Schede normative approvate con la Variante n.35 (Delibera C.C. n.41 del 18.03.2002, mecc. n. 2001 11054/009) e modificate con la Variante n.124 (Delibera C.C. n. 44 del 13.02.2006 mecc. 2005 12148/009)

- Ambito 5.10/3 Spina 4 – FS1
- Ambito 5.10/5 Spina 4 - Metallurgica Piemontese
- Ambito 5.10/7 Spina 4 - Gondrand

Tavole allegate alle schede approvate con la Variante n.35 (Delibera C.C. n.41 del 18.03.2002, mecc. n. 2001 11054/009) e modificate con Accordo di Programma ambito 5.10/1 Spina 4 – PRIU (Delibera C.C. n.148 del 15/11/2004 mecc. 2004 08724/009 – D.P.G.R. n.1 del 17/01/2005 pubblicata sul B.U.R. n.3 del 20/01/2005)

- "La Spina Centrale Spina 4 - Tavola I - Indici di edificabilità";
- "La Spina Centrale Spina 4 - Tavola II - Destinazioni d'uso prevalenti, altezza degli edifici ed elementi prescrittivi per la redazione dei piani attuativi";
- "La Spina Centrale Spina 4 - Tavola II bis- Altezza degli edifici ed elementi prescrittivi per la redazione dei piani attuativi";
- "La Spina Centrale Spina 4 - Tavola III - Aree per servizi".

Piano Regolatore – Variante:

Schede normative e tavole allegate modificate

- Ambito 5.10/3 Spina 4 – FS1 (Testo con modifiche evidenziate)
- Ambito 5.10/5 Spina 4 – Gondrand – Metallurgica Piemontese (Testo con modifiche evidenziate)
- Ambito 5.10/3 Spina 4 – FS1 (modificata)
- Ambito 5.10/5 Spina 4 – Gondrand – Metallurgica Piemontese (modificata)

Tavole allegate alle schede (modificate):

- Tavola I - Indici di edificabilità";
- Tavola II - Destinazioni d'uso prevalenti, altezza degli edifici ed elementi prescrittivi per la redazione dei piani attuativi";
- Tavola III - Aree per servizi".

Piano Regolatore – Vigente:

ESTRATTI Tav. 1 "Azzonamento - Aree normative e destinazioni d'uso", scala 1:5000 -

Legenda

a) Tav. 1 - fogli 5a, 9a – tavola coordinata e comprensiva di tutte le variazioni al PRG approvate alla data del 30/06/2008

Piano Regolatore – Variante:

ESTRATTI Tav. 1 "Azzonamento - Aree normative e destinazioni d'uso", scala 1:5000

a) Tav. 1 - fogli 5a, 9a (Tavola con sovrapposizione di supporto trasparente che evidenzia le aree oggetto di variante)

b) Tavola n. 3 – foglio 5A, “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”, P.R.G. vigente

Relazione illustrativa e contenuti di variante

PREMESSE

L'area interessata dal Programma Integrato è delimitata dalla via Cigna a est, dal viale della Spina Centrale ad ovest, da via Lauro Rossi a sud e dal Parco Sempione a nord. In particolare la suddetta area comprende due Zone Urbane di Trasformazione e precisamente gli ambiti 5.10/5 Spina 4 - Metallurgica Piemontese e 5.10/7 Spina 4 – Gondrand ed una porzione di area, compresa tra la via Cigna e la via Lauro Rossi, attualmente destinata dal P.R.G. in parte a “zona urbana consolidata residenziale mista R3” ed in parte a viabilità pubblica, nel tratto antistante l’edificio residenziale di via Cigna n. 173.

L’area oggetto di intervento è occupata da manufatti edilizi (magazzini, capannoni e palazzina uffici) di proprietà della società Gondrand per una superficie di circa mq. 14.486 e dalla società Carlini, che svolge attualmente un’attività artigianale e commerciale, per una superficie di circa mq. 3.990.

Parte dell’area è occupata, inoltre, dalla società Metallurgica Piemontese la cui attività originaria era legata alla raccolta di rottami ferrosi e non, e alla demolizione di edifici industriali, mentre, ad oggi, ha consolidato la sua posizione nell’ambito del commercio di prodotti siderurgici e negli accessori per l’edilizia. Attualmente gli edifici esistenti, tettoie e strutture minori, che occupano circa 6.400 mq. dell’intero lotto, sono adibiti al solo stoccaggio di materiali senza la presenza di attività di lavorazione.

Le suddette attività costituiscono un elemento di incompatibilità fisico-ambientale con il tessuto circostante e con la trasformazione proposta e necessitano inoltre di spazi più adeguati all’esercizio della loro attività produttiva.

Le società Gondrand e Metallurgica Piemontese hanno manifestato la necessità di trasferirsi in siti più idonei per lo sviluppo e per la razionalizzazione delle

proprie attività. In particolare la società Metallurgica intende ricollocare la propria attività, entro il 2011, nelle aree SITO Interporto, mentre la società Gondrand intende trasferirsi, entro il 2011-2012, nella nuova zona industriale di Trofarello area Vadò. La società Carlini viene invece ricollocata nello stesso ambito di trasformazione.

Le aree attualmente occupate dalle società citate fanno parte dell’ambito più ampio di trasformazione urbana, denominato Spina 4, individuato con il PRG del 1995, il cui processo di riqualificazione urbana è stato avviato alla fine degli anni ’90 con l’approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana comprendente le aree ex industriali della FIAT e dell’IVECO, collocate tra via Cigna, corso Vigevano, via Gressoney e via Valprato.

L’intero ambito della Spina 4 è interessato dalla realizzazione del Progetto di interrimento del tracciato nord – sud della linea ferroviaria che, nel tratto urbano, consentirà la realizzazione del viale della Spina Centrale quale asse privilegiato di accesso da nord alla Città. La presenza del viale della Spina e della Stazione del Passante conferiscono all’ambito Spina 4 condizioni di grande accessibilità veicolare e ferroviaria, oltre a contribuire ad un importante processo di riqualificazione del paesaggio urbano.

Le previsioni del PRG vigente relative alle aree della Spina 4 (site nelle Circoscrizioni 5 e 6) sono organizzate secondo un disegno definito dalla Variante al PRG n° 35/02, resasi necessaria a seguito dell’avvio, per alcune parti delle aree interessate, dalle trasformazioni previste con i Programmi di Riqualificazione Urbana. L’insieme della trasformazione è stata prevista, con la variante citata, attorno ad una grande rotonda posizionata sul viale della Spina Centrale, in luogo della sopraelevata di via Breglio e prevedeva la nuova Stazione Fossata – Rebaudengo ad est del viale della spina centrale. Ad oggi tale Stazione, in corso

di realizzazione, è collocata ad ovest del viale, in relazione all'inserimento, nel tracciato ferroviario, di una nuova linea per l'aeroporto.

La decisione di realizzare la seconda linea di metrò, individuando la stazione di testata in interscambio con la Stazione ferroviaria Fossata – Rebaudengo, oltre ad offrire ulteriori condizioni di accessibilità all'area e a migliorare le connessioni con il centro cittadino, consente ulteriori opportunità per la riqualificazione di questo brano di città, periferico e privo sostanzialmente di servizi urbani.

I programmi delle infrastrutture così descritti pongono l'area di Spina 4 in un ambito urbano rinnovato e in grado di recepire nuove prospettive insediative e di sviluppo, tali per cui, a fronte della previsione della nuova linea di metrò, prevista ad est del viale della Spina, risulta necessario reimpostare il modello insediativo previsto, dal punto di vista quantitativo e morfologico e delle connessioni veicolari e pedonali tra le nuove infrastrutture e il costruito.

L'obiettivo di connettere due tessuti urbani storicamente separati dalla linea ferroviaria e dalle aree industriali presuppone inoltre un nuovo disegno della rete dei percorsi di tutto l'ambito Spina 4 secondo assi e allineamenti che integrino e completino la viabilità veicolare con la funzione pedonale e ciclabile presente nell'area.

Gli elementi sopra descritti rendono possibile la costruzione di un nuovo luogo urbano fortemente caratterizzato e riconoscibile nella propria identità architettonica, proponendo la realizzazione di un forte legame tra la nuova configurazione morfologica ed il contesto, anche a partire dalle geometrie del tessuto consolidato della città.

Il nuovo disegno insediativo, definito all'interno della variante al PRG n° 200, comporta, anche in relazione alle notevoli quantità edificatorie previste, la modificazione dell'assetto urbano attualmente previsto dal Piano Regolatore per

gli Ambiti 5.10/5 Spina 4 - Metallurgica Piemontese e 5.10/7 Spina 4 – Gondrand.

Pertanto, l'intervento proposto nel PRIN, al fine di rendere immediatamente attuabile la trasformazione proposta dai privati, in linea con la variante al PRG n° 200, che prefigura il nuovo inquadramento insediativo dell'area e che viene approvata parallelamente al PRIN, prevede la collocazione delle capacità edificatorie sul fronte di via Cigna.

LA VARIANTE AL P.R.G.

Le aree oggetto della presente variante sono classificate dal PRG vigente come ZUT Ambiti 5.10/5 Spina 4 - Metallurgica Piemontese e 5.10/7 Spina 4 - Gondrand con i seguenti mix funzionali: Residenza max 35%, ASPI max 40%, Eurotorino min 25%.

Il Piano Regolatore vigente prevede l'ampliamento della sezione stradale di via Cigna che, in quel tratto, interessa una porzione di edificio residenziale in parte compreso in area normativa "zona urbana consolidata residenziale mista R3".

Al fine di rendere possibile la realizzazione della via Cigna in continuità con quanto già previsto nella porzione posta a sud di tale intervento (tra corso Vigevano e piazza del Ghirlandaio), la Città ha ritenuto opportuno, anziché procedere all'esproprio del suddetto edificio, inserire la corrispondente area fondiaria all'interno della trasformazione urbana Gondrand – Metallurgica Piemontese, prevedendo la demolizione del medesimo e la ricostruzione della SLP esistente nelle aree di concentrazione previste nel PRIN stesso. A tal fine, ai soggetti attuatori privati, oltre alla SLP generata dall'applicazione dell'indice di edificabilità dell'ambito pari a 0,6 mq./mq., viene riconosciuto un incremento della capacità edificatoria pari a mq. 4.442 di SLP, definita in esito alla

valutazione economica redatta dagli uffici competenti della città, in relazione all'investimento necessario alla realizzazione dell'intervento di demolizione – ricostruzione sopra descritto.

Al fine di rendere realizzabile l'intervento proposto dai privati si rende altresì necessario prevedere il trasferimento dell'attività artigianale/commerciale, di proprietà della società Carlini, via Fossata 88, collocata attualmente in fronte al futuro viale della Spina Centrale, e la sua ricollocazione all'interno della trasformazione urbana, sul fronte di via Cigna. Per consentire tale ricollocazione nello stesso ambito, la Città ha ritenuto opportuno riconoscere un'ulteriore capacità edificatoria pari a 1.000 mq. di SLP, in analogia ai criteri definiti nell'ambito della variante 200 per le attività ritenute incongrue e da ricollocare.

Tali nuove previsioni dimensionali e di collocazione fisica delle trasformazioni, vengono ricomprese in un'unica ZUT Ambito 5.10/5 Spina 4 – Gondrand – Metallurgica Piemontese, la cui superficie territoriale nella disciplina urbanistica della variante 200, viene ricompresa nella ZUT 5.200 Fossata - Rebaudengo.

Nella definizione del perimetro di tale ZUT si tiene conto delle aree di proprietà privata (Gondrand e Carlini) che sono oggetto delle procedure espropriative in corso di definizione da parte di RFI per la realizzazione del Passante Ferroviario.

Vengono modificati i mix funzionali in relazione alla collocazione delle capacità edificatorie previste lungo la via Cigna, ad oggi caratterizzata da un tessuto prevalentemente residenziale. In particolare vengono previsti i seguenti mix funzionali: Residenza max 70%, Eurotorino/ASPI min. 30%.

La Superficie Territoriale della Zona Urbana di Trasformazione Ambito 5.10/5 Spina 4 – Gondrand – Metallurgica Piemontese è pari a mq. 59.337. La S.L.P. massima realizzabile, di proprietà privata, risulta pari a mq. 35.593, comprensiva della capacità edificatoria aggiuntiva pari a mq. 5.442, mentre la SLP generata dalle aree di proprietà della Città ammonta a mq. 4.110.

Parte dei diritti edificatori di proprietà della Città, generati dagli Ambiti 5.10/5 Spina 4 – Metallurgica Piemontese (pari a mq. 1.018) e 5.10/7 Spina 4 – Gondrand (pari a mq. 2.877), sono già stati trasferiti nell'Ambito 12.9/1 Spina 1 – PR.iU., per un ammontare complessivo di mq. 3.895.

Restano ancora nell'Ambito i diritti edificatori comunali, pari a mq. 245, che vengono trasferiti, con il presente provvedimento, nella Z.U.T. 5.10/3 Spina 4 – FS1.

Il fabbisogno di servizi relativo all'intera Z.U.T. viene calcolato ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (80% della S.L.P. per le attività Eurotorino/ASPI e Terziario e 25 mq/ab per l'attività residenziale), e ammonta a mq. 38.729.

La presente variante parziale, da approvare ai sensi dell'art.7 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., viene sottoposta a verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, come da delibera della Giunta Regionale 9/06/2008 n.12-8931.

Con D.G.R. n.21-9903 del 27.10.2008 la variante n.100 è stata approvata dalla Regione Piemonte, pertanto a far data dalla sua pubblicazione (B.U.R. n.45 del 6.11.2008) la stessa è entrata in vigore e costituisce a tutti gli effetti parte integrante del P.R.G. vigente.

Sulla base di tale variante l'area in oggetto è classificata, sotto il profilo idrogeologico della Tavola n.3 – Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in classe I (P), Zone non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento.

Si rimanda, in ogni caso, per gli aspetti di carattere generale, ai disposti e alle ulteriori prescrizioni dell'allegato B delle N.U.E.A., parte integrante della Variante n.100.

Si specifica che per quanto attiene alla quantità globale di servizi, per effetto di tutte le Varianti parziali del P.R.G. vigente adottate e approvate successivamente alla data di approvazione del P.R.G., compreso il provvedimento in oggetto, non si producono gli effetti di cui al 4° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. e, pertanto, la presente Variante è classificabile come Variante Parziale ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.U.R..

SINTESI DEI CONTENUTI IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE

1 – Viene modificato il perimetro dell'Ambito 5.10/5 Spina 4 – Metallurgica Piemontese, comprendendo la Z.U.T. 5.10/7 Spina 4 – Gondrand e l'area normativa, classificata dal P.R.G. vigente in parte come “zona urbana consolidata residenziale mista R3” e in parte a viabilità pubblica, compresa tra la via Cigna e la via Lauro Rossi.

2. – La Z.U.T. 5.10/5 Spina 4 – Metallurgica Piemontese viene rinominata ambito 5.10/5 Spina 4 – Gondrand - Metallurgica Piemontese.

3 – Viene annullata la scheda normativa denominata ambito 5.10/7 Spina 4 – Gondrand.

4 - Viene modificata la concentrazione edificatoria dell'area oggetto del PR.IN., l'altezza degli edifici e conseguentemente le aree destinate a servizi.

5 – Vengono modificati i mix funzionali prevedendo per il nuovo Ambito: Residenza max 70%, Eurotorino/ASPI 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).

6 – Viene modificato il perimetro dell'ambito 5.10/3 Spina 4 – FS1 e la relativa scheda normativa, modificandone la Superficie Territoriale. Vengono trasferiti nell'Ambito 5.10/3 Spina 4 – FS1 mq. 245 di diritti edificatori comunali provenienti dalla nuova Z.U.T. 5.10/5 Spina 4 – Gondrand – Metallurgica

Piemontese.

7 – Si prende atto del trasferimento, nell'Ambito 12.9/1 Spina 1 – PR.iU, dei diritti edificatori di proprietà comunale generati dagli Ambiti 5.10/5 Spina 4 – Metallurgica Piemontese e 5.10/7 Spina 4 – Gondrand, per un totale di mq. 3.895, nell'Ambito 12.9/1 Spina 1 – PR.iU.

8 – Viene inserita nella scheda normativa dell'ambito oggetto del PR.IN. la seguente prescrizione: “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 esistente di cui è prevista la ricollocazione nell'ambito”.

CONSEGUENTEMENTE

vengono modificati i seguenti elaborati:

Tavole di P.R.G.:

- Tav. 1 di “Azzonamento – aree normative e destinazioni d'uso” scala 1:5.000 fogli 5a, 9b

Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione – Schede Normative:

- Scheda normativa Ambito 5.10/5 Spina 4 – Metallurgica Piemontese
- Scheda normativa Ambito 5.10/3 Spina 4 – FS1

Tavole allegate alle schede:

- "La Spina Centrale Spina 4 - Tavola I - Indici di edificabilità";
- "La Spina Centrale Spina 4 - Tavola II - Destinazioni d'uso prevalenti, altezza degli edifici ed elementi prescrittivi per la redazione dei piani attuativi";
- "La Spina Centrale Spina 4 - Tavola III - Aree per servizi".

vengono eliminati i seguenti elaborati:

- Scheda normativa Ambito 5.10/7 Spina 4 - Gondrand
- "La Spina Centrale Spina 4 - Tavola II bis- Altezza degli edifici ed elementi prescrittivi per la redazione dei piani attuativi".

SPINA 4

TABELLA ILLUSTRATIVA

AMBITO	PROPRIETA'	S.T.				SLP generata				Trasferimenti di SLP		Incremento SLP	SLP realizzabile per destinazioni d'uso				FABBISOGNO SERVIZI PUBBLICI				FABB. PARCH.	OFFERTA SERVIZI PUBBLICI				
		totale	netta (i = 0,6)	viabilità (i=0,4)	imp. FS (i=0,7/3)	totale	ind. (0,6)	ind. (0,4)	ind. (0,7/3)	SLP in uscita	SLP in entrata	SLP in entrata	totale	residenza	ASPI - Eurotorino - Terziario	altro	totale	LUR residenza	LUR ASPI	pregresso (20% S.T.)	totale	totale	a raso	interrati		
5.10/1 PRIU	privati Z.U.T. 5.10/1	135.900	135.900	-	-	81.866	81.866	-	-	-	-	81.866	72.088	9.778	-	88.008	53.006	7.822	27.180	3.911						
	C.P.P.	517	517	-	-	310	310	-	-	-	-	310	310	-	-	331	228	-	103	0						
	comune Z.U.T. 5.10/1	13.087	-	13.087	-	4.925	-	5.235	-	-	-	4.925	4.925	-	-	6.239	3.621	-	2.617	0						
	tot. ZUT	149.504	136.417	13.087	-	87.101	82.176	5.235	-	-	-	87.101	77.323	9.778	-	94.578	56.855	7.822	29.901	3.911	94.593	88.063	6.530			
	area consolidata SP lettera a)	517														-	-	-	-	-						
	tot. PRIU	150.021	136.417	13.087	-	87.101	82.176	5.235	-	-	-	87.101	77.323	9.778	-	94.578	56.855	7.822	29.901	3.911	94.593	88.063	6.530			
5.10/2 DOCKS DORA 1)	privati	23.210	23.210	-	-	13.926	13.926	-	-	-	-	13.926	1.393	12.533	-	15.783	-	11.141	4.642	5.570						
	comune	753	-	753	-	301	-	301	-	9)	301	0	0	0	-	151	-	0	151	0						
	tot. Docks Dora	23.963	23.210	753	-	14.227	13.926	301	-	301	-	13.926	1.393	12.533	-	15.933	-	11.141	4.793	5.570	15.933	11.587	4.346			
5.10/3 FS1 2) 7) 11)	privati	380	380	-	-	228	228	-	-	-	-	228	80	148	-	253	59	119	76	59						
	comune	17.719	11.218	6.501	-	9.331	6.731	2.600	-	6)	3.875	8)	245	5.701	1.995	3.706	-	7.976	1.467	2.965	3.544	1.482				
	FFSS	92.906	46.237	-	46.669	38.632	27.742	-	10.889	-	-	-	-	38.632	13.521	25.111	-	48.612	9.942	20.088	18.581	10.044				
	tot. FS1	111.005	57.835	6.501	46.669	48.191	34.701	2.600	10.889	3.875	245	44.561	15.596	28.965	-	56.840	11.468	23.172	22.201	11.586	59.115	59.115	-			
5.10/4 FS2 3)	FFSS	4.973	4.973	-	-	2.984	2.984	-	-	-	-	2.984	2.387	597	-	3.227	1.755	477	995	239						
	comune	787	-	787	-	315	-	315	-	-	-	315	252	63	-	393	185	50	157	25						
	tot. FS2	5.760	4.973	787	-	3.299	2.984	315	-	-	-	3.299	2.639	660	-	3.620	1.940	528	1.152	264	3.620	2.325	1.295			
5.10/5 GONDRAND - METALLURGICA PIEMONTESE 4) 10)	privati	50.251	50.251	-	-	30.151	30.151	-	-	-	-	5.442	35.592	24.914	10.678	-	36.912	18.319	8.542	10.050	4.271	36.913	36.913	-		
	comune	9.086	2.527	6.559	-	4.140	1.516	2.624	-	8)	4.140	-	0	0	0	-	1.817	0	0	1.817	0	2.527	2.527	-		
	tot. Gondrand - Metallurgica	59.337	52.778	6.559	-	34.290	31.667	2.624	-	4.140	-	35.592	24.914	10.678	-	38.729	18.319	8.542	11.867	4.271	39.440	39.440	-			
5.10/6 LAURO ROSSI 3) 10)	privati	5.112	5.112	-	-	3.067	3.067	-	-	-	-	3.067	2.454	613	-	3.317	1.804	491	1.022	245						
	comune	2.893	423	2.470	-	1.242	254	988	-	9)	1.242	-	0	0	0	-	579	-	-	579	0					
	tot. Lauro Rossi	8.005	5.535	2.470	-	4.309	3.321	988	-	1.242	-	3.067	2.454	613	-	3.896	1.804	491	1.601	245	3.896	3.083	813			
5.10/8 BREGLIO 3)	privati	20.945	20.945	-	-	12.567	12.567	-	-	-	-	12.567	10.054	2.513	-	13.592	7.392	2.011	4.189	1.005						
	comune	18.536	11.115	7.421	-	9.637	6.669	2.968	-	5)	9.637	-	-	-	-	3.707	-	-	3.707	0						
	tot. Breglio	39.481	32.060	7.421	-	22.204	19.236	2.968	-	9.637	-	12.567	10.054	2.513	-	17.299	7.392	2.011	7.896	1.005	24.510	21.649	2.861			
	totale	397.572	312.808	37.578	46.669	213.621	188.011	15.031	10.889	-	19.195	-	245	-	200.113	134.372	65.741	-	230.897	97.779	53.706	79.411	26.853	241.108	225.262	15.846

note :

- 1) : il mix di destinazioni d'uso ipotizzato prevede ASPI min. 90% e Residenza max 10%. I servizi sono calcolati sempre nella situazione più svantaggiosa.
- 2) : il mix di destinazioni d'uso ipotizzato prevede Residenza min 35%, ASPI min 15% e terziario max 50%. I servizi sono calcolati sempre nella situazione più svantaggiosa. E' compreso il ramo Vanchiglia
- 3) : il mix di destinazioni d'uso ipotizzato prevede Residenza min. 80% e ASPI max 20%. I servizi sono calcolati sempre nella situazione più svantaggiosa.
- 4) : il mix di destinazioni d'uso ipotizzato prevede Residenza max 70%, ASPI - Eurotorino min.30%. I servizi sono calcolati sempre nella situazione più svantaggiosa.
- 5) : I diritti edificatori di proprietà comunale trasferiti nell'ambito 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa.
- 6) : diritti edificatori di proprietà comunale pari a mq. 3.875 trasferiti negli ambiti: 12.12 Framtek (mq. 2.000 in regime di convenzionamento) con modifica accordo di programma del 13/10/2003 approvato con D.P.G.R. n° 143 del 4/12/2003 e 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa (mq. 1.875).
- 7) : la quota di SLP residua, di proprietà comunale, è libera da convenzionamento.
- 8) : diritti edificatori di proprietà comunale pari a mq. 2.877 e mq. 1.018 trasferiti nell'ambito 12.9/1 Spina 1-PRIU e diritti edificatori di proprietà comunale pari a mq. 245 trasferiti nell'ambito 5.10/3 Spina 4 - FS1.
- 9) : diritti edificatori di proprietà comunale pari a mq. 1.242 e mq. 301 trasferiti nell'ambito 12.9/1 Spina 1-PRIU
- 10) : La quota di edilizia convenzionata comunale generata dall' ambito 5.10/6 LAURO ROSSI, pari a mq. 85, e dall'ambito 5.10/7 Gondrand pari a mq. 505, viene garantita nell' ambito 5.10/3 FS1.
- 11) : La quota di edilizia convenzionata comunale generata dall' ambito 12.9/1 Spina 1 - PRIU pari a mq.3.859, viene garantita nell' ambito 5.10/3 FS1.

PIANO REGOLATORE - VIGENTE

Schede normative e tavole allegate

Schede normative approvate con la Variante n.35 (Delibera C.C. n.41 del 18.03.2002, mecc. n. 2001 11054/009) e modificate con la Variante n.124 (Delibera C.C. n.44 del 13.02.2006, mecc. n. 2005 12148/009)

- Ambito 5.10/3 Spina 4 – FS1
- Ambito 5.10/5 Spina 4 - Metallurgica Piemontese
- Ambito 5.10/7 Spina 4 - Gondrand

Tavole allegate alle schede approvate con la Variante n.35 (Delibera C.C. n.41 del 18.03.2002, mecc. n. 2001 11054/009) e modificate con Accordo di Programma Ambito 5.10/1 Spina 4 – PRIU (Delibera C.C. n.148 del 15/11/2004 mecc. 2004 08724/009 – D.P.G.R. n.1 del 17/01/2005 pubblicato sul B.U.R. n.3 del 20/01/2005):

- "La Spina Centrale Spina 4 - Tavola I - Indici di edificabilità";
- "La Spina Centrale Spina 4 - Tavola II - Destinazioni d'uso prevalenti, altezza degli edifici ed elementi prescrittivi per la redazione dei piani attuativi";
- "La Spina Centrale Spina 4 - Tavola II bis- Altezza degli edifici ed elementi prescrittivi per la redazione dei piani attuativi";
- "La Spina Centrale Spina 4 - Tavola III - Aree per servizi".

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.

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):	109.099 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	47.633 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile (SLP):	43.758 mq
Stima del fabbisogno di aree per servizi:	55.835 mq

SCHEDA NORMATIVA VIGENTE

APPROVATA CON VARIANTE N.124 (D.C.C. N. 44 DEL 13/02/2006 mecc. 2005 12148/009)

Ambito 5.10/5 SPINA 4 - 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
- 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 max 35 %
- B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 40 %
- H. Eurotorino:
 - attività espositive e congressuali, università (art. 3, punto 6, punto 7u)
 - centri di ricerca, attività produttive, attività ricettive, attività terziarie (art. 3, punto 8, punto 3A1, A2, B, punto 2A1, punto 5A-B) min 25 %

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; 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.

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).

Il progetto deve garantire qualità architettonica ed ambientale tenendo conto degli interventi previsti nelle aree contigue, in particolare la continuità degli spazi pubblici pedonali verso il parco del PRIU.

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.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

Destinazione d'uso: Residenza per il fronte su via Fossata interno 70, residenza, ASPI, Eurotorino per la concentrazione su via Fossata angolo via Cigna, ASPI ed Eurotorino per la concentrazione rimanente.

Allineamenti: via Fossata interno 70, via Fossata.

Numero max di piani: 6 fuori terra su via Fossata interno 70, 2 su via Fossata angolo via Cigna, 2 sulla rimanente concentrazione.

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):	13.364	mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	7.510	mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile (SLP):	7.510	mq
Stima del fabbisogno di aree per servizi:	7.677	mq

SCHEDA NORMATIVA VIGENTE

APPROVATA CON VARIANTE N.35 (D.C.C. N. 41 DEL 18/03/2002 mecc. 2001 11054/009)

Ambito 5.10/7 SPINA 4 - GONDRAND

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	max 35 %
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese	max 40 %
H. Eurotorino:	
- attività espositive e congressuali, università (art. 3, punto 6, punto 7u)	
- centri di ricerca, attività produttive, attività ricettive, attività terziarie (art. 3, punto 8, punto 3A1, A2, B, punto 2A1, punto 5A-B)	min 25 %

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; 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. 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.

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 e le analoghe aree attrezzate già previste negli ambiti 5.10/6 Spina 4 - Lauro Rossi e 5.10/3 Spina 4 - FS 1, anche al di sotto delle concentrazioni edificatorie.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

Destinazione d'uso: residenza e ASPI per l'edificio prospiciente la rotonda in oggetto e per la concentrazione prospettante via Lauro Rossi, ASPI ed Eurotorino per la rimanente concentrazione.

Allineamenti: via Lauro Rossi, rotonda in progetto e filo arretrato parallelo all'asse della Spina Centrale.

Altezza max: 5 e 6 piani su via Lauro Rossi, 6 e 4 sulla rotonda in progetto, 2 e 3 per la rimanente concentrazione.

Per l'edificio prospettante la rotonda 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 di concentrazione edificatoria e dei principali servizi ed alla viabilità urbana e distributiva.

L'edificio insistente sull'area di concentrazione edificatoria prospettante l'asse della Spina Centrale dovrà essere realizzato con opportune soluzioni progettuali prevedendo la fermata dei mezzi pubblici in sede propria, in corrispondenza della corsia ad essi riservata e protetta da idonea struttura di copertura. In tale edificio al piano terra vanno riservati spazi per attività commerciali (edicola, bar, ...) che si affacciano sul viale della Spina. Nell'area compresa tra il medesimo edificio e l'asse della Spina Centrale è prevista la fermata FS, con il relativo ingresso/uscita, la cui struttura di copertura dovrà essere architettonicamente studiata in coerenza con il progetto dell'edificio medesimo.

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):	45.604 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	26.682 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile (SLP):	26.682 mq
Stima del fabbisogno di aree per servizi:	26.806 mq

SCHEDA NORMATIVA VIGENTE

APPROVATA CON VARIANTE N.35 (D.C.C. N. 41 DEL 18/03/2002 mecc. 2001 11054/009)

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 - Metallurgica Piemontese
- 5.10/6 Spina 4 - Lauro Rossi
- 5.10/7 Spina 4 - Gondrand
- 5.10/8 Spina 4 - Breglio

TAVOLA I Indici di edificabilità'

Scala 1:5000

Legenda

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

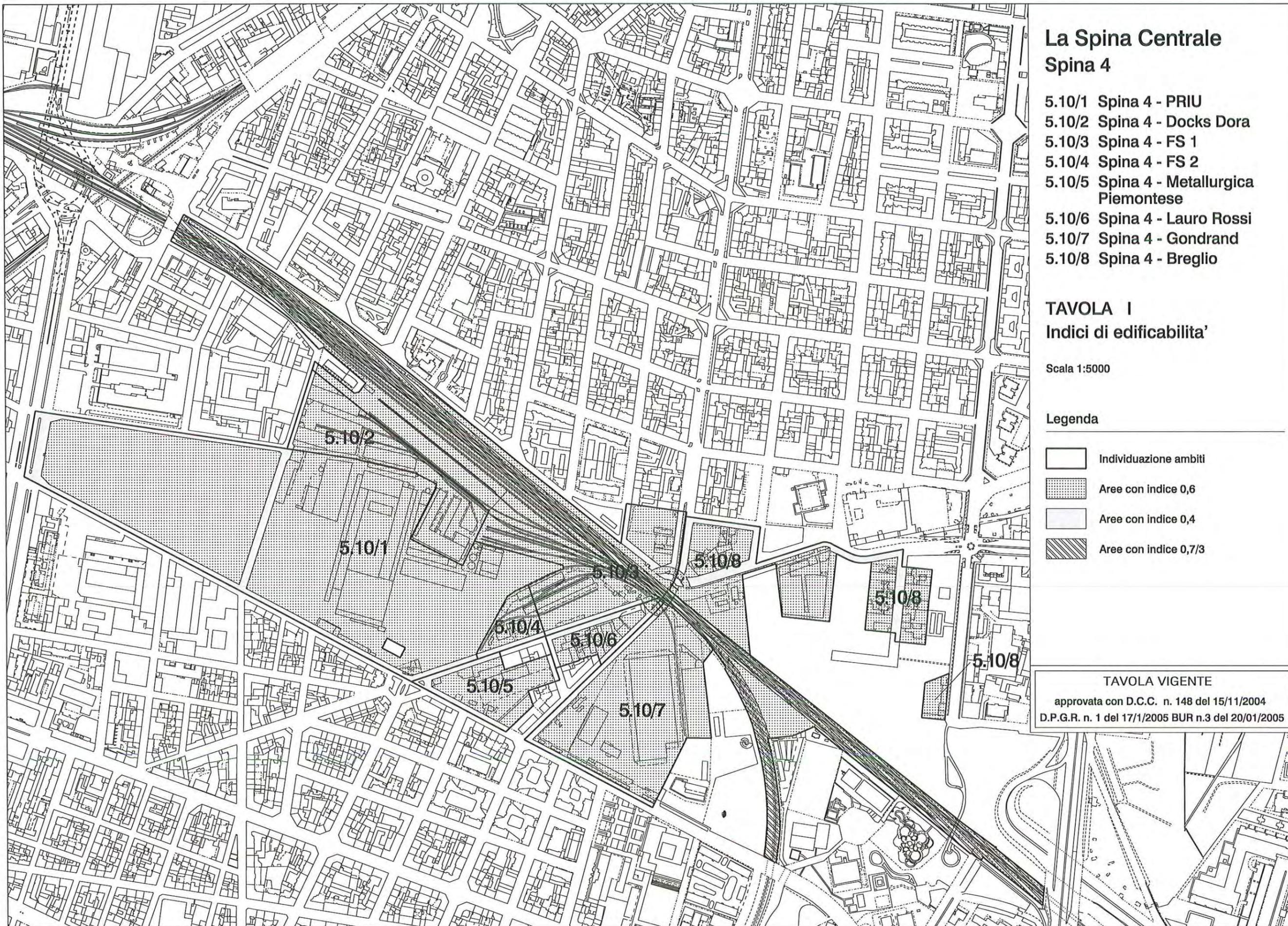


TAVOLA VIGENTE
approvata con D.C.C. n. 148 del 15/11/2004
D.P.G.R. n. 1 del 17/1/2005 BUR n.3 del 20/01/2005

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 - Metallurgica Piemontese
- 5.10/6 Spina 4 - Lauro Rossi
- 5.10/7 Spina 4 - Gondrand
- 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
-  Terziario
-  ASPI
-  Eurotorino
-  Asse viale della Spina
-  Allineamento
-  Unita' d'intervento sottoposta a progetto unitario e di massima
-  Numero piani o altezza massima degli edifici
-  Numero piani o altezza massima degli edifici superiore a quella consentita dal regolamento edilizio

TAVOLA VIGENTE
 approvata con D.C.C. n. 148 del 15/11/2004
 D.P.G.R. n. 1 del 17/1/2005, BUR n.3 del 20/01/2005





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 - Metallurgica Piemontese
- 5.10/6 Spina 4 - Lauro Rossi
- 5.10/7 Spina 4 - Gondrand
- 5.10/8 Spina 4 - Breglio

TAVOLA Il bis

Altezza degli edifici ed elementi prescrittivi per la redazione dei piani attuativi

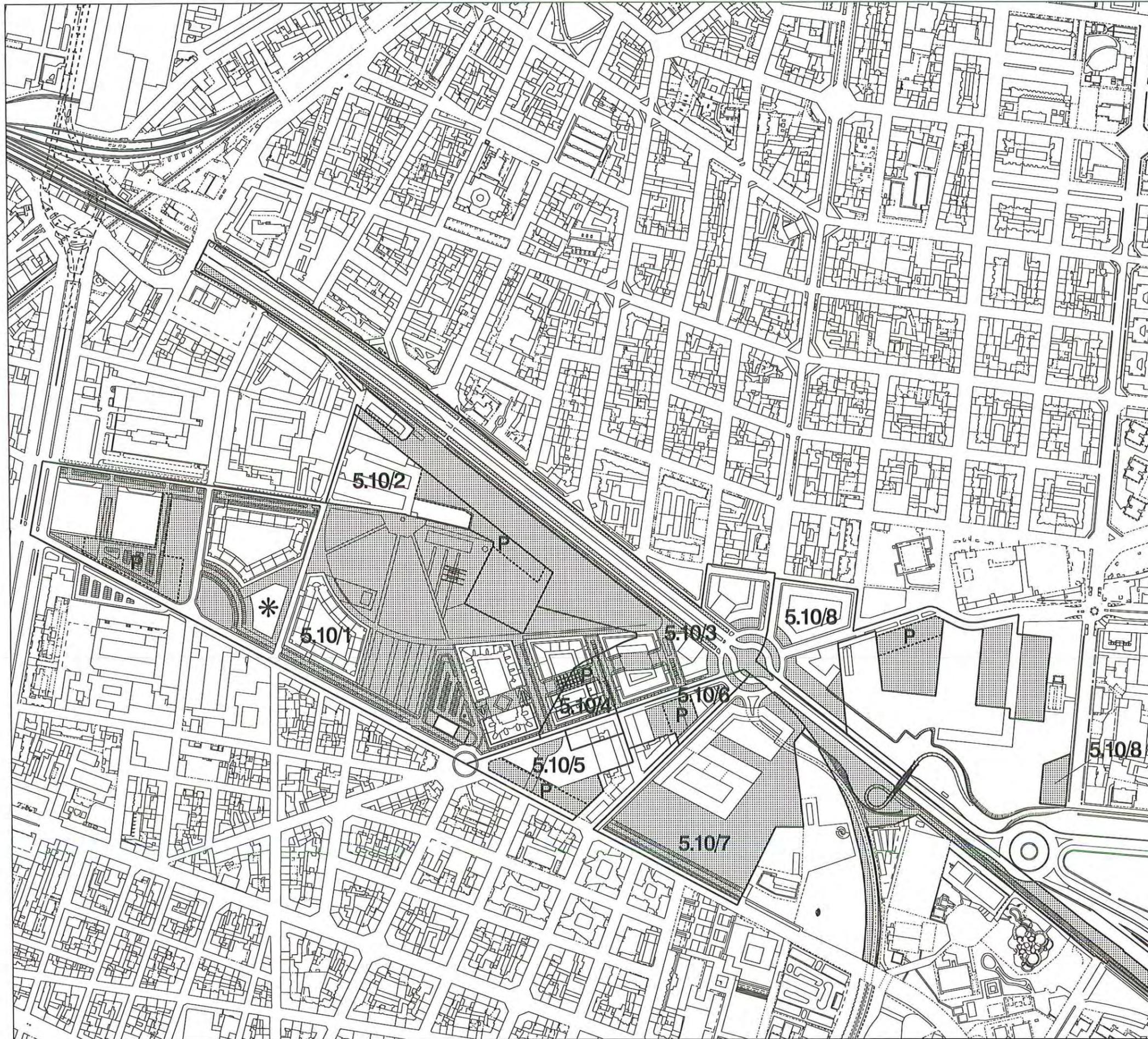
Scala 1:2000

Legenda

- Individuazione ambiti
- 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 VIGENTE

approvata con D.C.C. n. 148 del 15/11/2004
D.P.G.R. n. 1 del 17/1/2005, BUR n.3 del 20/01/2005



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 - Metallurgica Piemontese
- 5.10/6 Spina 4 - Lauro Rossi
- 5.10/7 Spina 4 - Gondrand
- 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 VIGENTE
 approvata con D.C.C. n. 148 del 15/11/2004
 D.P.G.R. n. 1 del 17/1/2005, BUR n.3 del 20/01/2005

PIANO REGOLATORE - VARIANTE

Scheda normativa e tavole allegate modificate

- Ambito 5.10/3 Spina 4 – FS1 (Testo con modifiche evidenziate)
- Ambito 5.10/5 Spina 4 – Gondrand – Metallurgica Piemontese (Testo con modifiche evidenziate)
- Ambito 5.10/3 Spina 4 – FS1 (modificata)
- Ambito 5.10/5 Spina 4 – Gondrand – Metallurgica Piemontese (modificata)

Tavole allegate alle schede (modificate):

- Tavola I - Indici di edificabilità";
- Tavola II - Destinazioni d'uso prevalenti, altezza degli edifici ed elementi prescrittivi per la redazione dei piani attuativi";
- Tavola III - Aree per servizi".

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 allegare 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 allegare 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):	109.099 mq 111.005 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	47.633 mq 48.191 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile (SLP):	43.758 mq 44.561 mq
Stima del fabbisogno di aree per servizi:	55.835 mq 56.840 mq

SCHEDA NORMATIVA CON MODIFICHE EVIDENZIATE

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
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 ~~max 35 %~~ **max 70%**

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese/ **Eurotorino** ~~max 40 %~~ **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)

~~H. Eurotorino:~~

attività espositive e congressuali, università (art. 3, punto 6, punto 7u)	
centri di ricerca, attività produttive, attività ricettive, attività terziarie (art. 3, punto 8, punto 3A1, A2, B, punto 2A1, punto 5A B)	min 25 %

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/**Eurotorino**; ~~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.

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 piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata o concessione convenzionata ex art. 49, V comma L.U.R. - Programma Integrato ai sensi della L.R. n. 18 del 09 aprile 1996.~~

~~Le indicazioni relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo, riportate nelle tavole allegata 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).

~~Il progetto deve garantire qualità architettonica ed ambientale tenendo conto degli interventi previsti nelle aree contigue, in particolare la continuità degli spazi pubblici pedonali verso il parco del PRIU.~~

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. ~~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.

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.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

~~Destinazione d'uso: Residenza per il fronte su via Fossata interno 70, residenza, ASPI, Eurotorino per la concentrazione su via Fossata angolo via Cigna, ASPI ed Eurotorino per la concentrazione rimanente.~~

~~Allineamenti: via Fossata interno 70, via Fossata.~~

~~Numero max di piani: 6 fuori terra su via Fossata interno 70, 2 su via Fossata angolo via Cigna, 2 sulla rimanente concentrazione.~~

NOTE

~~In sede di convenzione programma o convenzione attuativa le destinazioni d'uso sono precisate entro le oscillazioni ammesse dalla presente scheda.~~

Le tavole allegata 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): ~~13.364 mq~~ **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: ~~7.677 mq~~ **38.729 mq**

SCHEDA NORMATIVA CON MODIFICHE EVIDENZIATE

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 allegare 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 allegare 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

SCHEDA NORMATIVA MODIFICATA

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 ASPI/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.

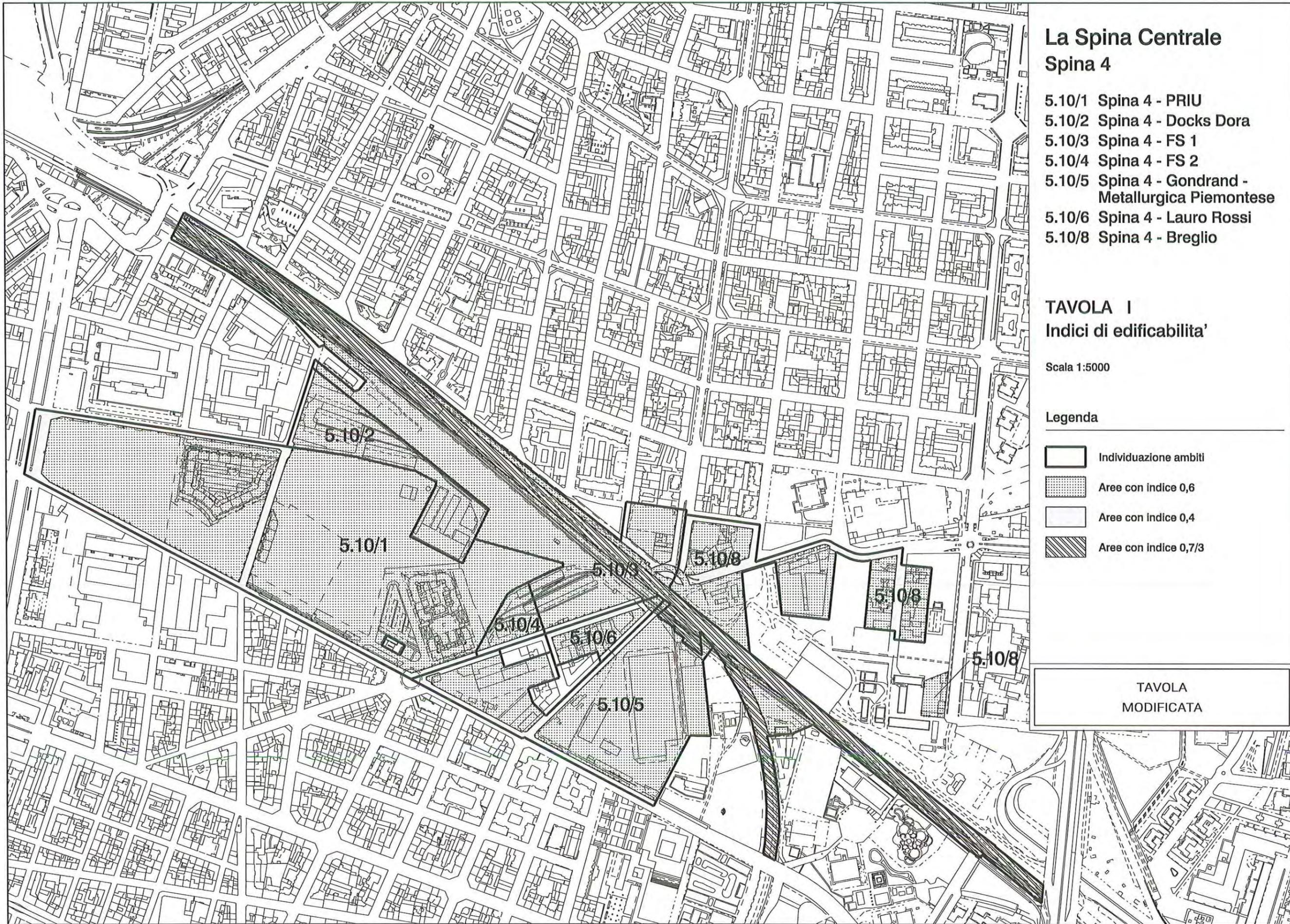
NOTE

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

SCHEDA NORMATIVA 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 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
-  Unità d'intervento sottoposta a progetto unitario e di massima
-  Numero piani o altezza massima degli edifici
-  Numero piani o altezza massima degli edifici superiore a quella consentita dal regolamento edilizio

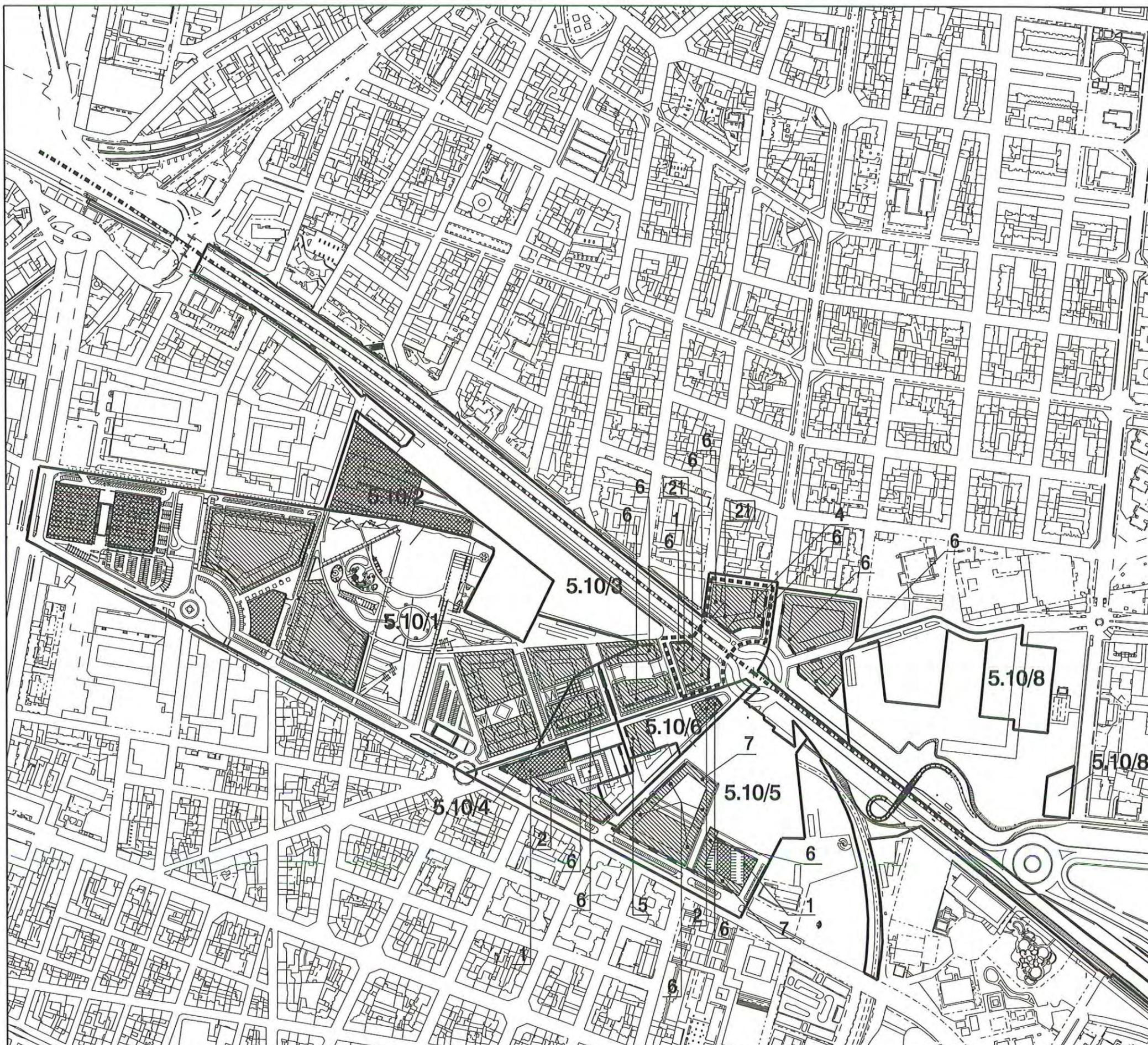


TAVOLA
MODIFICATA

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

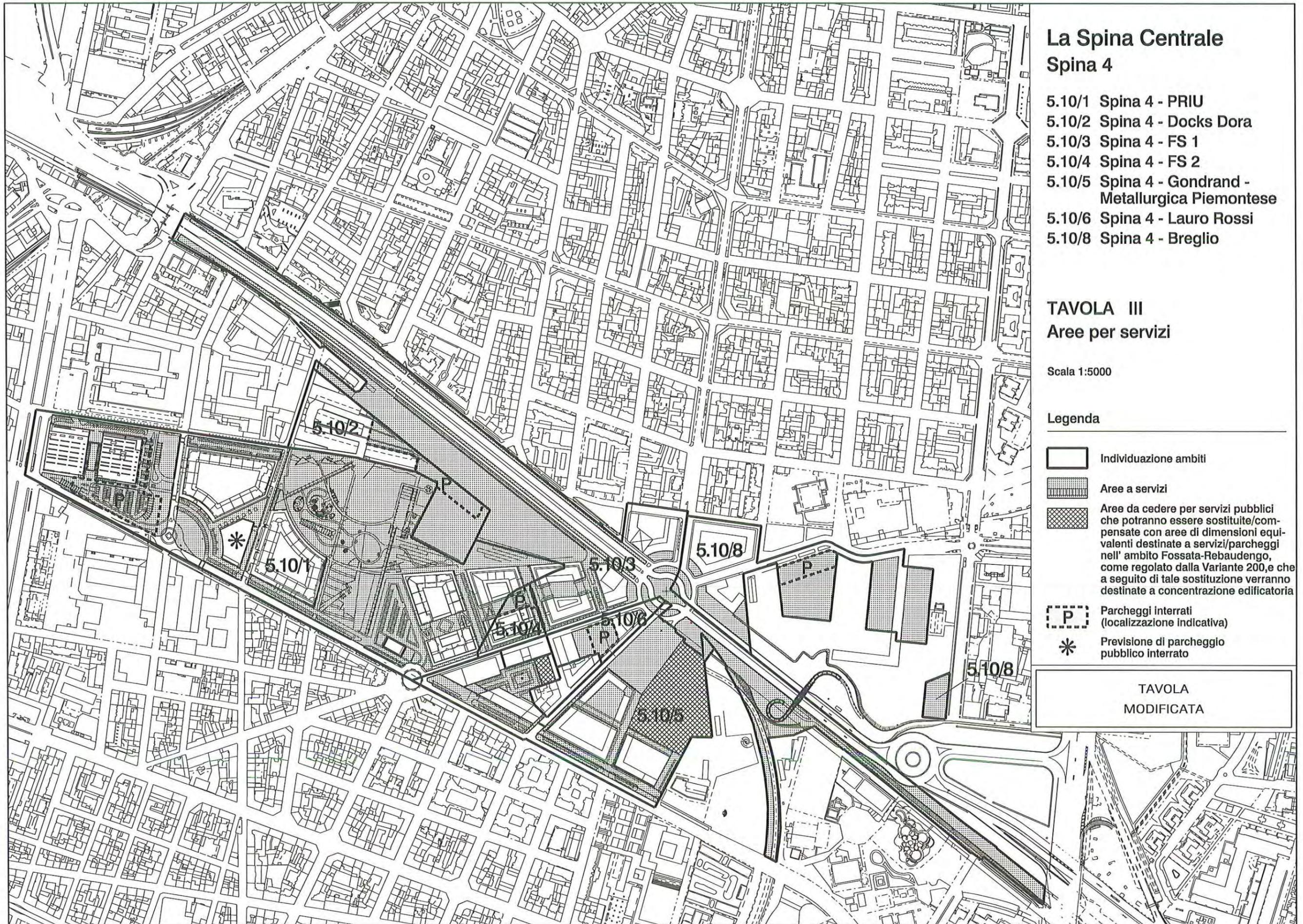
TAVOLA III Aree per servizi

Scala 1:5000

Legenda

-  Individuazione ambiti
-  Aree a servizi
-  Aree da cedere per servizi pubblici che potranno essere sostituite/compensate con aree di dimensioni equivalenti destinate a servizi/parcheggi nell' ambito Fossata-Rebaudengo, come regolato dalla Variante 200, e che a seguito di tale sostituzione verranno destinate a concentrazione edificatoria
-  Parcheggi interrati (localizzazione indicativa)
-  Previsione di parcheggio pubblico interrato

TAVOLA
MODIFICATA

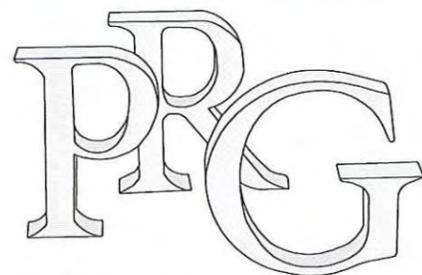


PIANO REGOLATORE - VIGENTE

**ESTRATTI Tav. 1 "Azzonamento - Aree normative e destinazioni
d'uso", scala 1:5000**

Legenda

Tav. 1 - fogli 5a – tavola coordinata e comprensiva di tutte le variazioni al PRG
approvate alla data del 30/06/2008



ESTRATTO

Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Azzonamento Legenda

Data

Tavola n. 1

Foglio n. 0

Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995.

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 6 novembre 2008.

Zone normative



Zone urbane di trasformazione:
(denominazione ambito)



Viabilità'



Servizi

Concentrazione dell'edificato, destinazione d'uso prevalente:



Residenza

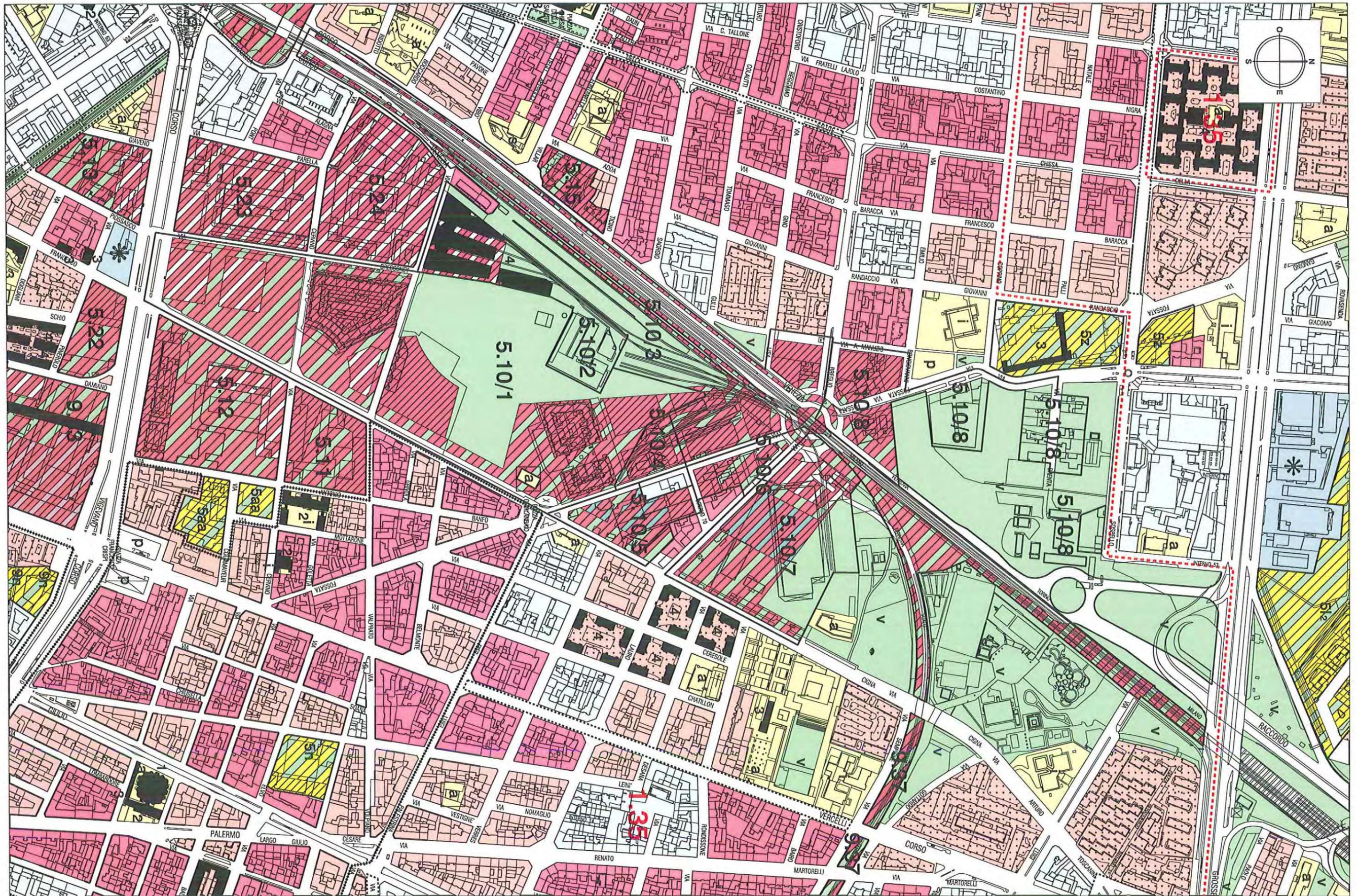


Attività terziarie e attrezzature di servizio
alle persone e alle imprese



Scala 1:5000

Cartografia numerica
Aggiornamento Giugno 2008 a cura del C.S.I. - Piemonte.

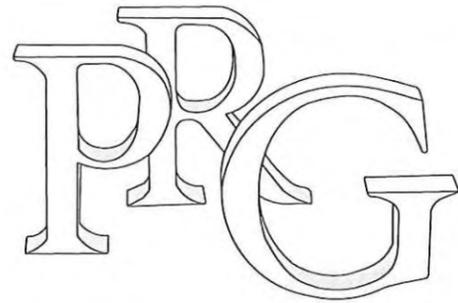


PIANO REGOLATORE - VARIANTE

ESTRATTI Tav. 1 "Azzonamento - Aree normative e destinazioni d'uso", scala 1:5000

Tav. 1 - fogli 5a
(Tavola con sovrapposizione di supporto trasparente che evidenzia le aree oggetto di variante)

Tav. n.3 – foglio 5A “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”



Piano Regolatore Generale

Allegati Tecnici

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

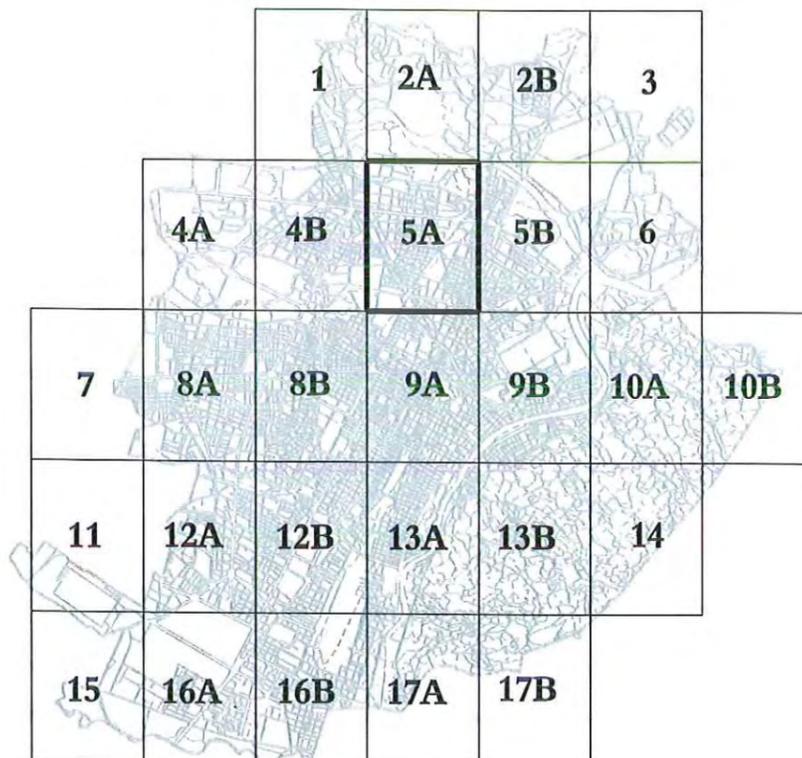
Tavola n. 3

Foglio n. 5A

Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995.

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 6 Novembre 2008.

Carta di sintesi: elaborazione Marzo 2008



LEGENDA

Parte Piana Classi e sottoclassi	Parte Collinare Classi e sottoclassi
I (P)	
II (P)	III1 (C)
IIIa (P)	III2 (C)
IIIa1 (P)	III3 (C)
IIIb2 (P)	IIIa (C)
IIIb2a (P)	IIIa1 (C)
IIIb2b (P)	IIIb1 (C)
IIIb3 (P)	IIIb2 (C)
IIIb4 (P)	IIIb3 (C)
IIIb4a (P)	IIIb4 (C)
IIIc (P)	III4 (C) - Eel

- Corsi d'acqua soggetti a fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 10 dal piede dell'argine o sponda naturale
- Processi di dissesto lineare: intensità/pericolosità molto elevata (EeL) comportante una fascia di rispetto di m 10 dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale
- Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti al deflusso della portata liquida di progetto
- Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti ai sensi della direttiva di attuazione dell'art. 15 del PSFF (Agosto 1999) [già indicati con una stella rossa]
- Limite dell'area soggetta all'onda di piena per collasso dei bacini artificiali
- Perimetro di frana attiva
- Perimetro di frana stabilizzata

Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.

- Limite tra la fascia A e la fascia B
- Limite tra la fascia B e la fascia C
- Limite esterno della fascia C
- Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C

Dividente tra le classi geologiche dell'area di pianura e dell'area di collina



