



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Settore Trasformazioni Convenzionate

VARIANTE N° 247 AL P.R.G.

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

Ambito 8.7 Pronda

Torino, dicembre 2010

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

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Angelica CIOCCHETTI

RESPONSABILE TECNICO DELL'ATTO: Giuseppina BOLOGNA

COLLABORATORE TECNICO PRINCIPALE: Maria Rosa MOSSINO – Cristina CALVI

DISEGNATORE: Claudio RUFFINENGO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il seguente provvedimento riguarda aree ubicate nella Circonscrizione Amministrativa n. 3 (San Paolo – Cenisia – Pozzo Strada – Cit Turin – Borgata Lesna), poste al confine comunale con Grugliasco tra le vie Monginevro, De Sanctis, strada della Pronda (vedi allegato “b”).

La conformazione di dette aree è generata principalmente da antichi tracciati oggi denominati strada della Pronda e via Monginevro, nonché dalla progressiva urbanizzazione avvenuta in modo anomalo rispetto al territorio circostante che è stato suddiviso in isolati e costruito secondo i dettami dei piani di espansione. La porzione compresa tra strada della Pronda e le vie Monginevro-De Sanctis, cresciuta in modo disordinato e casuale, è caratterizzata da un edificato prevalentemente residenziale, posto lungo la via Monginevro, mentre all’interno si alternano piccoli lotti su cui insistono manufatti edilizi e relative pertinenze utilizzati per lo svolgimento di attività di tipo misto (commercio/artigianato/produttivo/deposito) alternati ad ampie aree libere.

Alcuni edifici industriali esistenti sono stati, nel tempo, riconvertiti ad altro uso come ad esempio: la sala per il bowling, l’impianto per il lavaggio auto e attività varie.

Il Piano Regolatore Generale della Città di Torino, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995, pubblicato sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995, ha classificato detti immobili in Zona Urbana di Trasformazione denominata “Ambito 8.7 Pronda” con destinazione d’uso prevalentemente residenziale (min 80% residenza max 20% attività di servizio alle persone e alle imprese).

Detto ambito è stato successivamente compreso nella variante n. 38 al PRG, approvata in via definitiva dalla Regione Piemonte nel mese di aprile 2006.

In particolare detta variante ha modificato il mix funzionale di circa 40 Zone Urbane di Trasformazione di tipo “prevalentemente residenziale” a favore di utilizzi finalizzati all’insediamento di attività economiche-produttive.

La variante n. 38 è intervenuta anche sull’ambito oggetto del presente provvedimento, modificando l’iniziale destinazione d’uso con un nuovo mix funzionale corrispondente, complessivamente, a circa il 46% minimo della SLP a residenza e il 54% massimo della SLP ad ASPI (di cui almeno il 50% produttivo e

max 30% per attività commerciali). Per facilitare l'attuazione della trasformazione, considerata l'estensione territoriale pari a circa mq 72.800, ha altresì previsto l'articolazione dell'ambito in sottoambiti di intervento denominati I-II-III-IV-V e individuati graficamente nelle tavole allegate alla relativa scheda normativa. Tali tavole forniscono, inoltre, l'assetto planivolumetrico da adottare nella trasformazione urbanistica che conferma il disegno già proposto nel PRG del 1995 di una grande piazza centrale su cui affacciano parte dell'edificazione di progetto. L'attuazione di ogni sottoambito può avvenire indipendentemente con le prescrizioni specifiche che sottendono al disegno complessivo, così come disciplinato dall'art. 7 della NUEA di PRG.

Le destinazioni d'uso previste sono state distribuite nei cinque sottoambiti, sempre in funzione dell'assetto progettuale prefigurato, nonché declinate a seconda dell'ubicazione: l'ASPI verso la porzione a confine con il comune di Grugliasco, caratterizzato da rilevanti presenze di attività produttive; il residenziale verso il contesto urbano consolidato di via Monginevro.

In particolare i sottoambiti I e II sono destinati totalmente ad ASPI (di cui almeno il 50% produttivo e massimo 30% per attività commerciali) mentre i sottoambiti III-IV-V a residenza (min 80%) e ASPI (massimo 20% di cui almeno il 50% produttivo).

Con Deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 2010 213/2009) del 08/02/2010 è stata approvata la variante n. 115 al PRG, relativa in particolare alla normativa delle aree per insediamenti produttivi. In particolare detta variante ha introdotto alcune modifiche alla disciplina normativa delle Zone Urbane di Trasformazione all'art. 15 delle NUEA di PRG ed alle relative schede normative degli ambiti per quanto riguarda la destinazione d'uso produttiva.

L'assetto patrimoniale estremamente frammentato e la forte densità edificata della maggior parte dei lotti compresi nell'ambito in questione, seppur articolato in sottoambiti, rendono difficoltosa e fortemente condizionata l'attuazione della trasformazione così come prevista dal PRG vigente.

Tutto ciò premesso è stata presentata all'Amministrazione un'istanza, di una parte delle proprietà comprese nell'Ambito 8.7, che renderebbe possibile l'attuazione di porzioni significative e permetterebbe di innescare un graduale riordino dell'area. Detta istanza propone di apportare limitate modifiche alla perimetrazione di parte dei sottoambiti (III-IV-V) al fine di farla coincidere con le aree nella titolarità dei soggetti intenzionati ad attuare le previsioni del piano. Tale

modifica, alla delimitazione dei sottoambiti e il loro parziale accorpamento, consente di: realizzare gran parte della trasformazione urbanistica complessiva; ottenere aree a servizi pubblici che, per dimensione e ubicazione, risultano di interesse per la Città; rifunzionalizzare una porzione dell'ambito che si affaccia su un importante asse urbano (via De Sanctis); creare nuove condizioni urbane finalizzate alla trasformazione della restante parte; realizzare tratti di viabilità pubblica. Le condizioni di cui sopra hanno reso necessario apportare modeste modifiche all'assetto planivolumetrico configurato nell'allegato grafico alle schede normative dell'Ambito 8.7 Pronda. La simulazione progettuale effettuata per verificare la fattibilità del nuovo sottoambito (riperimetrazione del sottoambitoV) in termini di edificabilità, di adeguatezza delle aree da destinare a servizi pubblici propone le edificazioni affacciate sia sulla piazza centrale che sviluppate lungo un nuovo asse pedonale pubblico di collegamento tra le vie Monginevro e De Sanctis.

Detta configurazione non compromette le basi fondanti del disegno complessivo delineato dal PRG vigente .

Gli interventi edificatori così previsti sono rivolti ad operare un parziale riordino del tessuto edilizio esistente permettendo, seppur parzialmente, l'utilizzo di aree attualmente scarsamente fruite.

In considerazione della caratterizzazione morfologica che assume con tali variazioni la porzione di ambito in questione si ritiene di eliminare dalla destinazione ASPI il vincolo a produttivo di almeno il 50% della stessa.

Tale nuova condizione si ripercuote nella scheda normativa dell'ambito "8.7" relativamente alle quote percentuali relative alle destinazioni: produttivo che passa dal 50 % al 45 %.

Le modifiche di cui al nuovo sottoambito V comportano rettifiche planivolumetriche al sottoambito IV che, considerata la riduzione della superficie territoriale e della relativa SLP, potrà concentrare l'edificazione in progetto sull'interno 242 della via Monginevro e sulla via stessa, a completamento della cortina edilizia esistente.

Per quanto attiene l'aspetto idrogeomorfologico dell'area in oggetto, si segnala che con DGR n. 21-9903 del 27 ottobre 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 novembre 2008) la stessa è entrata in vigore e costituisce a tutti gli effetti parte integrante del PRG vigente.

In conformità a tale variante, l'area risulta compresa nella classe I (P), zone non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento, caratterizzata da porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988.

In considerazione di quanto sopra l'Amministrazione Comunale per le motivazioni precedentemente descritte ha ritenuto di pubblico interesse dare avvio al presente provvedimento di variante urbanistica ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.U.R.

Tutto ciò premesso la variante prevede:

- la ridelimitazione dei sottoambiti III-IV-V relativi all'Ambito di PRG "8.7 Pronda", individuati nelle Tavole "8.7/1 articolazione in sottoambiti" e "8.7/2 attuazione dei sottoambiti" allegate alle schede normative;
- la parziale riconfigurazione dell'assetto planivolumetrico individuato nella Tavola "8.7/2 attuazione sottoambiti" allegata alle schede normative;
- l'annullamento dalla destinazione ASPI della condizione "...di cui almeno il 50% produttivo..." all'interno del nuovo sottoambito V.

Il prospetto che segue compara i principali dati dimensionali dell'Ambito 8.7, articolati per sottoambiti e per destinazioni d'uso:

Ambito 8.7 sottoambiti	PRG			VARIANTE		
	ST mq	min RES S.L.P. mq	max ASPI S.L.P. mq	ST mq	min RES S.L.P. mq	max ASPI S.L.P. mq
I	5.578	-	3.905 ⁽¹⁾	5.578	-	3.905 ⁽³⁾
II	25.146	-	17.602 ⁽¹⁾	25.146	-	17.602 ⁽³⁾
III	14.380	8.053	2.013 ⁽²⁾	9.930	5.560	1.390 ⁽³⁾
IV	18.690	10.466	2.617 ⁽²⁾	10.873	6.089	1.523 ⁽³⁾
V	9.011	5.046	1.262 ⁽²⁾	21.278	11.916	2.979
TOTALE	72.805	23.565	27.399	72.805	23.565	27.399

(1) di cui almeno il 50% produttivo e massimo 30% attività commerciale

(2) di cui almeno il 50% produttivo

(3) di cui almeno il 45% produttivo e massimo 30% attività commerciale

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i piani sovracomunali vigenti. Si specifica inoltre che, per quanto attiene la quantità globale dei servizi, per effetto di tutte le varianti parziali al PRG vigente adottate ed approvate successivamente alla data di approvazione del PRG, compreso il presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell'art. 17 della Legge Urbanistica Regionale.

In riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale del 9 giugno 2008, n. 12-8931, inerente i primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica di piani e programmi, si evidenzia che sono di norma escluse dal processo di valutazione ambientale le varianti parziali "non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati, ovvero che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate ai sensi degli artt. 136, 142, e 157 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi".

Per quanto sopra la presente variante non richiede l'attivazione del citato processo valutativo; infatti le modifiche apportate sono attinenti ad un contesto già edificato e non comportano la realizzazione di nuovi volumi, rispetto a quelli già previsti dal P.R.G. vigente.

Si ritiene pertanto di escludere dal processo di valutazione ambientale il provvedimento di variante in esame.

Gli elaborati del presente provvedimento sono i seguenti:

- a) relazione illustrativa;
- b) situazione fabbricativa scala 1:5.000;
- c) documentazione fotografica;
- d) estratto della legenda - Tavola n. 1 Foglio 0 (parte), del Piano Regolatore Generale;
- e) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Foglio 8A (parte) del Piano Regolatore Generale alla scala 1: 5.000 – STATO ATTUALE;
- f) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Foglio 8A (parte) del Piano Regolatore Generale alla scala 1: 5.000 – VARIANTE con la

sovrapposizione di supporto trasparente che evidenzia le aree oggetto di variante;

- g) estratto delle Norme Urbanistiche-Edilizie di Attuazione Schede Normative del PRG – STATO ATTUALE;
- h) estratto delle Norme Urbanistiche-Edilizie di Attuazione Schede Normative del PRG – VARIANTE.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento del Foglio 8A della Tavola 1 e delle Norme Urbanistiche-Edilizie di Attuazione Schede Normative (fascicolo II, scheda normativa dell'Ambito 8.7 Pronda e relativi allegati) del Piano Regolatore Generale in conformità alla variante precedentemente descritta.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



vista aerea dell'area

PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA

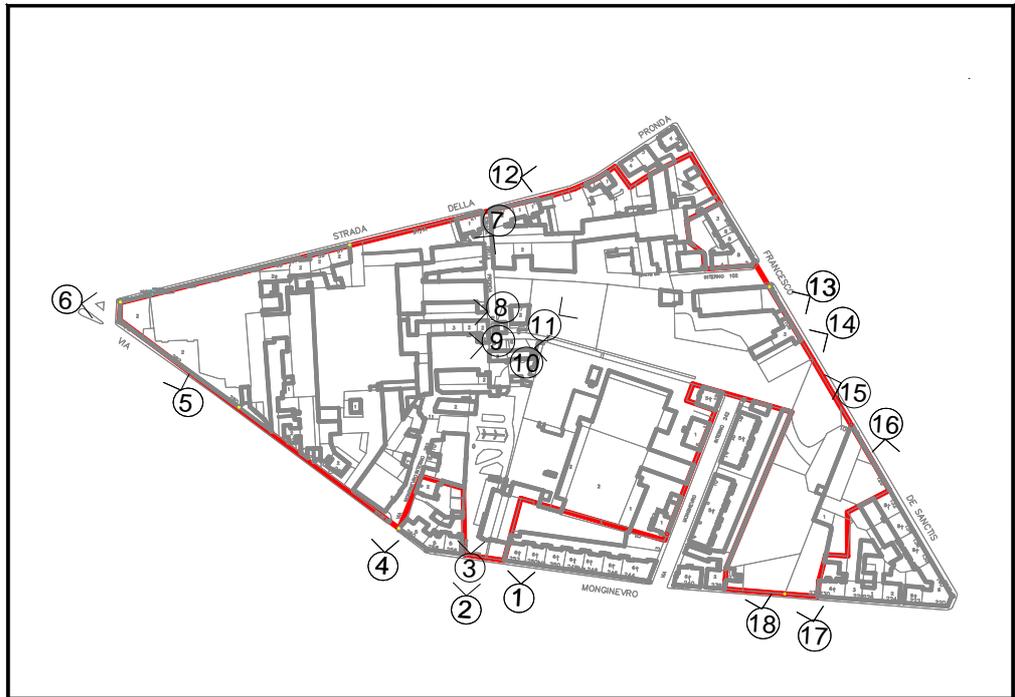




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

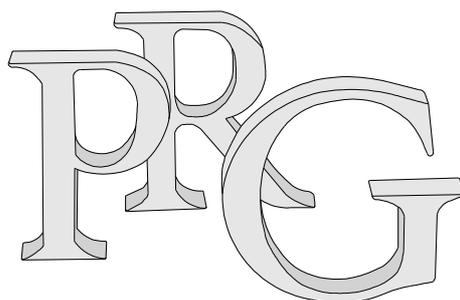


Foto 17



Foto 18

Città di Torino


Nuovo Piano Regolatore Generale

 Progetto: Gregotti Associati Studio

 Augusto Cagnardi

 Pierluigi Cerri

 Vittorio Gregotti

 Architetti

 il Sindaco

 il Segretario Generale

Azzonamento Legenda

 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 31 Dicembre 2009

Zone normative


1.1 Zone urbane di trasformazione:
 (denominazione ambito)


 Viabilità


 Servizi

 Concentrazione dell'edificato, destinazione d'uso prevalente:


 Residenza

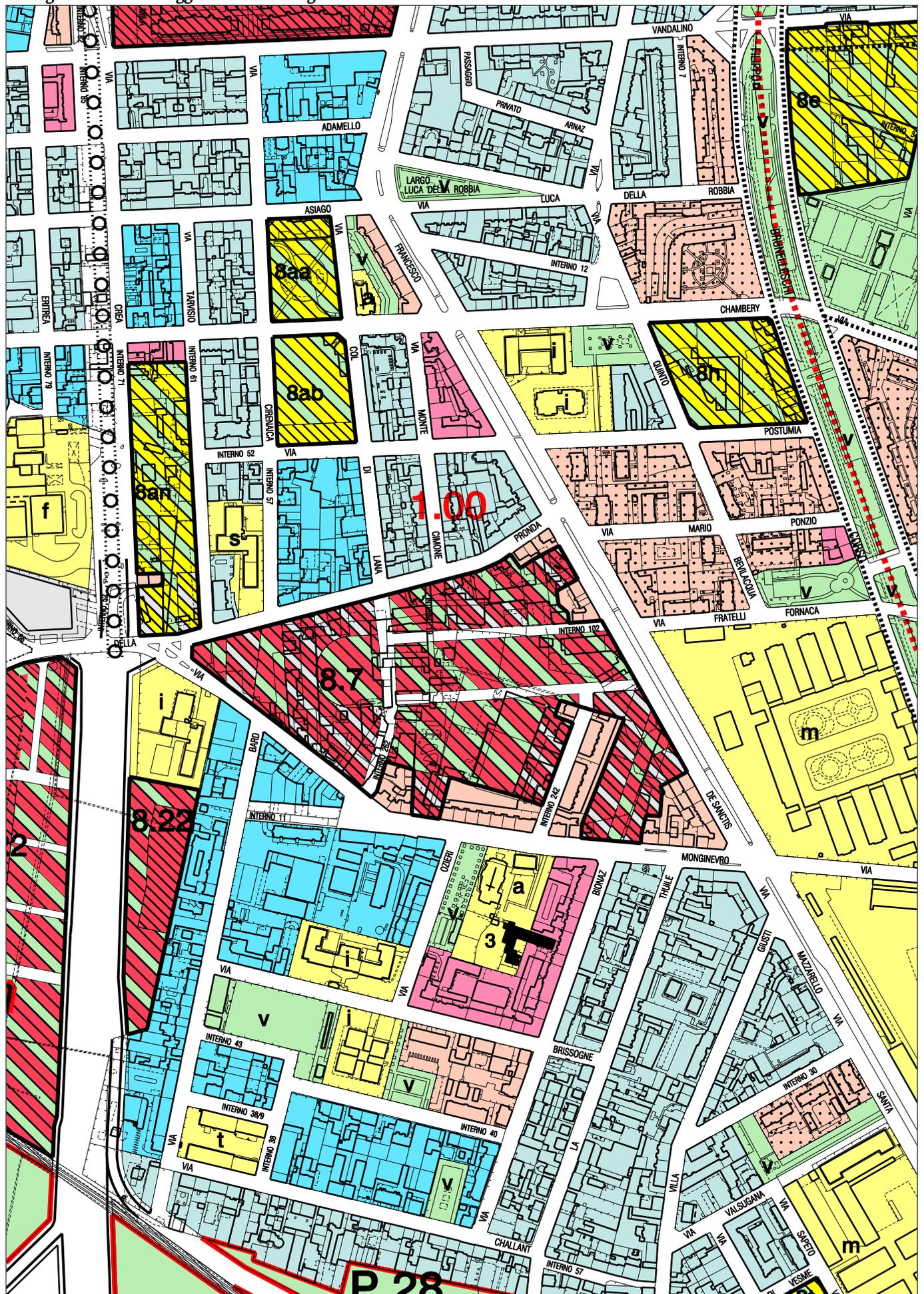

 Attività terziarie e attrezzature di servizio
 alle persone e alle imprese

 0 50m 250m

 Scala 1:5000

 Cartografia numerica
 Aggiornamento Giugno 2009 a cura del C.S.I. - Piemonte.

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 31 Dicembre 2009
 Cartografia numerica: Aggiornamento Giugno 2009 a cura del C.S.I. - Piemonte.



Estratto TAVOLA 1, foglio 8A (parte) del P.R.G.

VARIANTE

Allegato g)

**NORME URBANISTICO – EDILIZIE
DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
SCHEDE NORMATIVE**

Estratto

STATO ATTUALE

Ambito 8.7 PRONDA

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sottoambito I (parte dell'ambito 8.7)

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

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

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

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

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

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

NUMERO MAX. DI PIANI: 3

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

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

Sottoambito II (parte dell'ambito 8.7)

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

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

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

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

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

ALLINEAMENTO: vedi tavola 8.7/2 allegata.

VIABILITA' URBANA: vedi tavola 8.7/2 allegata.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

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

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

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

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

Sottoambito III (parte dell'ambito 8.7)

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

SLP per destinazioni d'uso:

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

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

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

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

ALLINEAMENTO: vedi tavola 8.7/2 allegata.

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

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

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

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

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

Sottoambito IV (parte dell'ambito 8.7)

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min. 6.089 mq.
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui almeno il 50% produttivo) max 1.523 mq.

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

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

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

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

ALLINEAMENTO: vedi tavola 8.7/2 allegata.

VIABILITA' URBANA: vedi tavola 8.7/2 allegata.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

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

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

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

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

Sottoambito V (parte dell'ambito 8.7)

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

SLP per destinazioni d'uso:

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

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

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

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

ALLINEAMENTO: vedi tavola 8.7/2 allegata.

VIABILITA' URBANA: vedi tavola 8.7/2 allegata.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

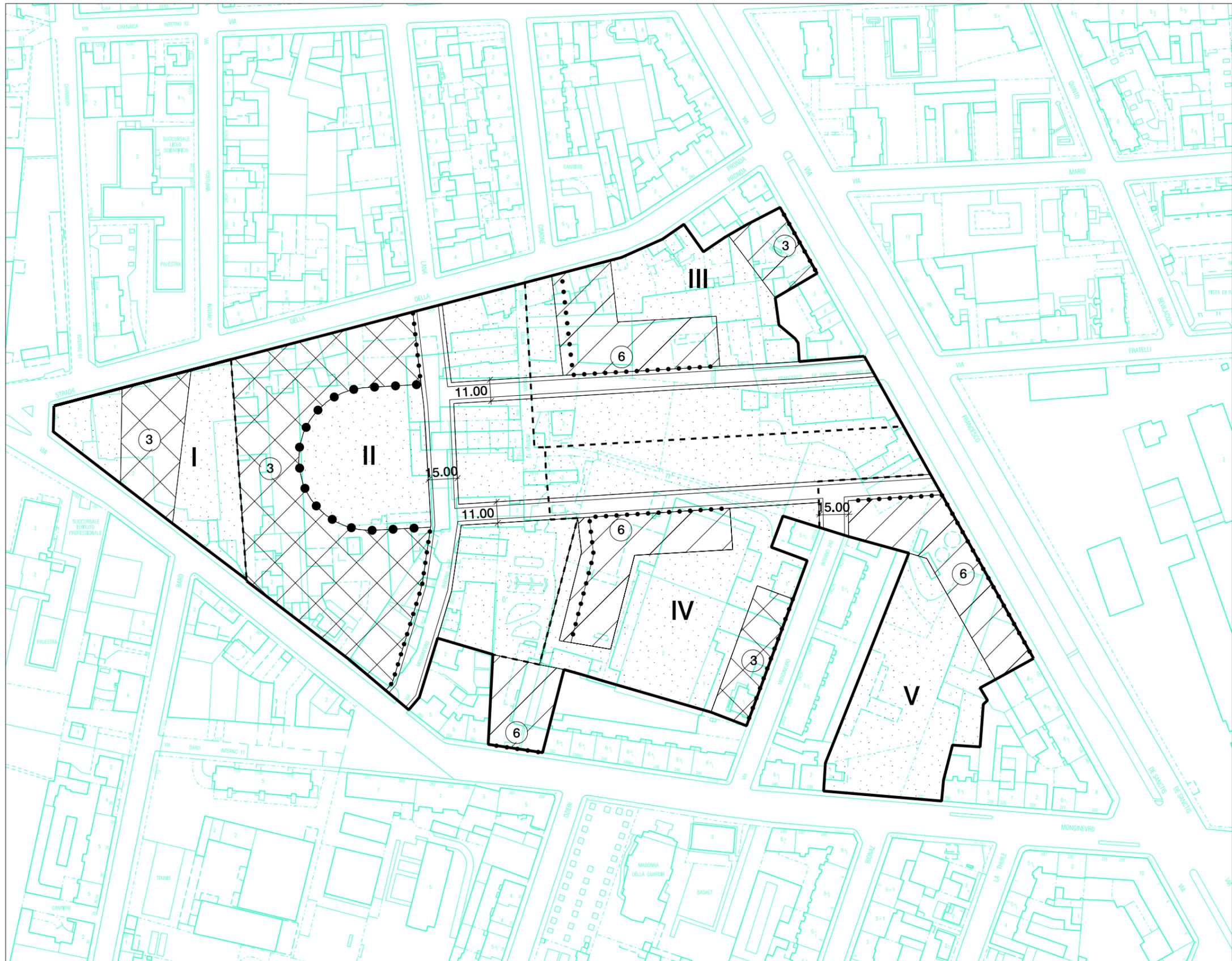
NUMERO MAX. DI PIANI: 6 f.t. su via De Sanctis e interno di via De Sanctis.

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

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

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

AMBITO 8.7 PRONDA - attuazione dei sottoambiti



LEGENDA

- Regole edilizie**
-  Limite della zona urbana di trasformazione
 -  Limite e denominazione dei sottoambiti
 -  Viabilita' pubblica
 -  Sezioni stradali
 -  Allineamento prescrittivo
 -  Allineamento indicativo
 -  Numero massimo di piani (fuori terra)
- Destinazioni urbanistiche**
-  Residenza (area di concentrazione dell'edificato)
 -  Attività di servizio alle persone e alle imprese (area di concentrazione dell'edificato)
 -  Aree a servizi

TAVOLA 8.7/2

SCALA 1:2000

Allegato h)

**NORME URBANISTICO – EDILIZIE
DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
SCHEDE NORMATIVE**

Estratto

VARIANTE

Ambito 8.7 PRONDA

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,7
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza	min. 23.565 mq
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui almeno il 45% produttivo e max 30% per attività commerciali)	max 27.399 mq

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sottoambito I (parte dell'ambito 8.7)

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

SLP per destinazioni d'uso:

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

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

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

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

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

NUMERO MAX. DI PIANI: 3

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

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST): mq. 5.578

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

Sottoambito II (parte dell'ambito 8.7)

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

SLP per destinazioni d'uso:

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

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

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

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

ALLINEAMENTO: vedi tavola 8.7/2 allegata.

VIABILITA' URBANA: vedi tavola 8.7/2 allegata.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

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

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

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

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

Sottoambito III (parte dell'ambito 8.7)

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min. 5.560 mq.
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui almeno il 50% produttivo) max 1.390 mq.

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

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

ALLINEAMENTO: vedi tavola 8.7/2 allegata.

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

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

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

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

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST): mq. 9.930
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP): mq. 6.950

Sottoambito IV (parte dell'ambito 8.7)

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min. 6.089 mq.
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui almeno il 50% produttivo) max 1.523 mq.

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

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

ALLINEAMENTO: vedi tavola 8.7/2 allegata.

VIABILITA' URBANA: vedi tavola 8.7/2 allegata.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

NUMERO MAX. DI PIANI: 6 f.t. su via Monginevro; 6 f.t. su via Monginevro interno 242.

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

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

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST):	mq. 10.873
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP):	mq. 7.612

Sottoambito V (parte dell'ambito 8.7)

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza	min. 11.916 mq.
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese	max 2.979 mq.

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

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

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

ALLINEAMENTO: vedi tavola 8.7/2 allegata.

VIABILITA' URBANA: vedi tavola 8.7/2 allegata.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

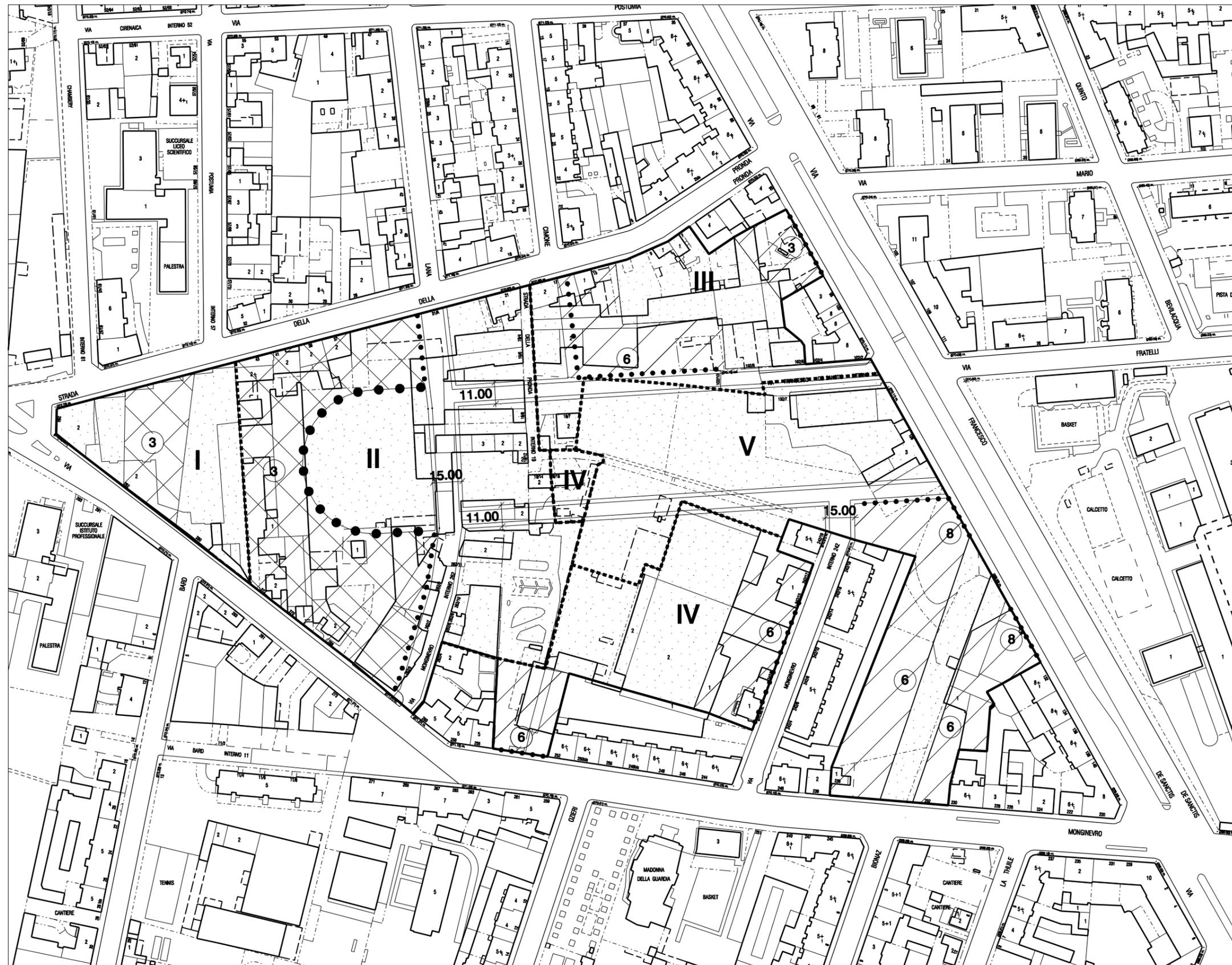
NUMERO MAX. DI PIANI: 6 f.t. su interni di via De Sanctis e via Monginevro (interno 242), 8 f.t. su via de Sanctis.

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

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

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST):	mq. 21.278
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP):	mq. 14.895

AMBITO 8.7 PRONDA - attuazione dei sottoambiti



LEGENDA

Regole edilizie

Limite della zona urbana di trasformazione

Limite e denominazione dei sottoambiti

Viabilità pubblica

15.00 Sezioni stradali

Allineamento prescrittivo

Allineamento indicativo

6 Numero massimo di piani (fuori terra)

Destinazioni urbanistiche

Residenza (area di concentrazione dell'edificato)

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

Aree a servizi