



# CITTA' DI TORINO

DIREZIONE URBANISTICA E TERRITORIO

Area urbanistica

Piano Regolatore Generale di Torino  
Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione

## VOLUME II SCHEDE NORMATIVE

testo coordinato al 30.06.2024

## **Ambito 1.1 PEPE**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

ALLINEAMENTO: strada di Lanzo

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

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

NUMERO MAX. DI PIANI: 5, costante.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 5.831

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

## **Ambito 1.2 PARIS 1**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 40%

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

(di cui max 30% per attività commerciali e min. 50% per attività produttive)

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

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

Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito delle Aree da trasformare per servizi 1.c Paris 2

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie generate nell'ambito delle Aree da trasformare per servizi 1.c Paris 2

**NUMERO MAX. DI PIANI: 5**

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 8.554

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

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

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

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

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

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

**[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376**

### **Ambito 1.3 COMUNALE DI LANZO**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

ALLINEAMENTO: strada comunale di Lanzo.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: strada comunale di Lanzo; strada consortile del Bramafame.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5

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

Formazione di accesso pedonale di uso pubblico, da strada di Lanzo, in connessione del sottopasso di strada dell'Aeroporto, di collegamento fra l'ambito e i previsti parchi.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 11.418

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

## **Ambito 1.4 IMPER**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito delle Aree da trasformare per servizi 4.a Venaria sud.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

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

NUMERO MAX. DI PIANI: 5

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

VIABILITÀ URBANA: Prosecuzione della sezione degli interni 125 e 135 di strada di Lanzo. Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):  
mq 35.481

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

## **Ambito 1.5 CASCINA CITTA'**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

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

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

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

**NUMERO MAX. DI PIANI:** 5

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

**VIABILITÀ URBANA:** prolungamento della sezione di via Traversella, e di Strada Lanzo, interno 125.

Formazione di isolato chiuso a completamento dell'edificato esistente attestato sulla strada comunale di Lanzo e via Traversella.

Tipologia edilizia: cortina edilizia continua a formazione di isolati chiusi.

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

## **Ambito 2.1 VECCHIO PONTE F.S.**

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

SLP per destinazioni d'uso:

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

C. Attività terziarie max 40%

F. Attività commercio all'ingrosso min 40%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

Attività terziarie (C) (80% SLP)

Attività commercio all'ingrosso (F) (80% SLP)

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

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

## **ORIENTAMENTI PROGETTUALI**

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

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

Realizzazione di un collegamento ciclopedonale, utilizzando il ponte ex FS.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 9.986

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

## **Ambito 2.2 GERMAGNANO**

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

SLP per destinazioni d'uso:

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

C. Attività terziarie max 40%

F. Attività commercio all'ingrosso min 40%

AREE MINIME PER

SERVIZI:FABBISOGNO INTERNO

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

Attività terziarie (C) (80% SLP)

Attività commercio all'ingrosso (F) (80% SLP)

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

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

ORIENTAMENTI PROGETTUALI

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

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 4.435

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

### **Ambito 2.3 CAVAGNOLO (\*)**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

**AREE MINIME PER SERVIZI**

**FABBISOGNO INTERNO**

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

La tavola allegata riporta una configurazione d'insieme degli ambiti 2.3 CAVAGNOLO, 5.t Ivrea 1 e 5.u Ivrea 2 in cui l'edificato corrisponde alle indicazioni normative e le aree per servizi realizzano gli obiettivi di piano.

Nella tavola allegata vengono fornite indicazioni planivolumetriche relative alla suddivisione in subambiti, agli allineamenti, alla disposizione, altezza in numero di piani degli edifici, alla localizzazione delle aree per servizi ed alla viabilità.

Sono ammesse le altezze degli edifici indicate specificamente nella tavola allegata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 delle N.U.E.A. L'edificio a 2 piani fuori terra posto in prossimità del confine est dell'ambito lungo via Cavagnolo mantiene la S.L.P. esistente (compresa nella S.L.P. generata dall'ambito) e fornisce le aree per standard previste dal P.R.G. Per tale edificio sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.

L'attuazione di ogni subambito può avvenire tramite concessione convenzionata ex art. 49, V comma L.U.R.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST) mq 34.931

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP) mq 24.452

(\*) Variante numero 24 - Delib. C.C. n° 104 del 12/06/2000

[\*] Nota variante: n.24 - Cavagnolo - Ivrea Approvata il 12/06/2000 n. mecc. 0004434/009

LEGENDA

— Limite della variante

- · - · - Limite dei sub-ambiti

▨ Aree di concentrazione dell'edificato

▩ Aree per servizi

□ Viabilità pubblica

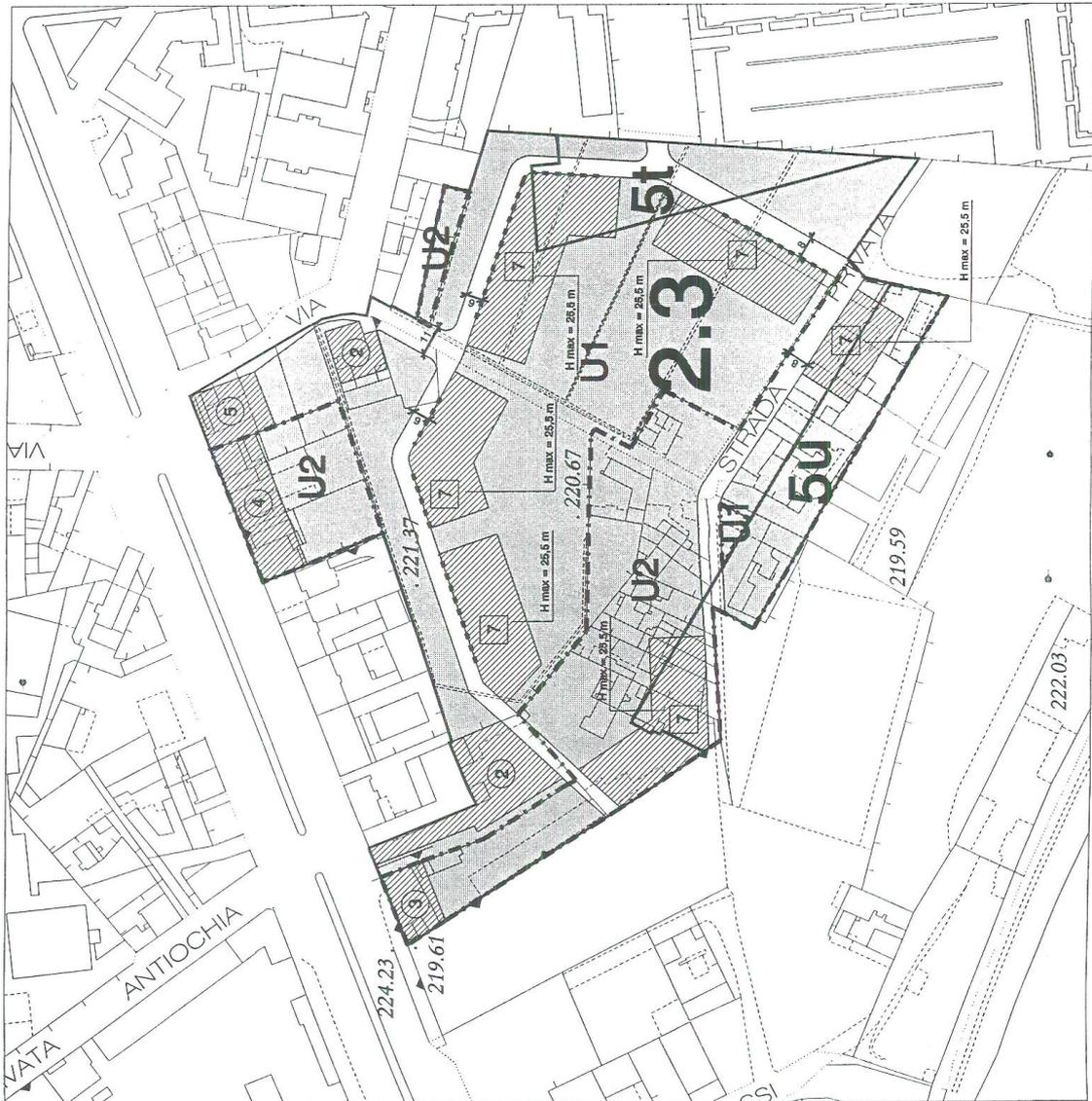
PRESCRITTIVE

▨ Numero di piani con altezza massima assoluta superiore a quella consentita dal Regolamento Edilizio

▩ Numero dei piani (compreso piano terreno)

- · - · - Fili obbligatori dei fronti edificabili

↔ Sezioni stradali



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

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

SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 30% per attività commerciali) max 20%

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

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

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

Attività produttive (L) (10% SLP) e comunque non inferiore al 20% della superficie territoriale (ST)

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

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

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

**SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI:**

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

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

Piano Esecutivo Unitario di iniziativa pubblica da adottarsi entro il termine di cinque anni dall'entrata in vigore della Variante n. 38

al P.R.G.. Decorso il termine di cui sopra gli interventi potranno essere attuati anche tramite Piano esecutivo di iniziativa privata.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 192.721

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

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

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

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

L'area destinata a verde pubblico è compresa all'interno della Tangenziale Verde, parco intercomunale di connessione costituente altresì elemento strategico e tra le previsioni del PRUSST 2010 PLAN. Nella fase progettuale del P.I.P., gli interventi previsti sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta in ottemperanza al D.M. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente anche in funzione della

possibilità di mitigazione del rischio e in riferimento alla presenza di rii e canali ai quali si applicano le relative fasce di rispetto.

Qualora si riscontrassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua riportati nella cartografia di Piano e l'effettivo andamento in loco - linea di drenaggio attiva -, o qualora gli stessi non risultassero evidenziati in cartografia, le prescrizioni di cui sopra si applicano alla situazione di fatto. Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

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

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

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

**[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376**

Annullato

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

**[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376**

## **Ambito 2.5 NODO STURA FS**

SLP max: mq 5.000

Ambito prioritario per la realizzazione di attrezzature di interesse generale, Bus terminal, parcheggio di supporto alla stazione F.S. STURA come da progetto "Movicentro" deliberazioni della G.C. del 22-02-2000 e del 19-11-2001

E' ammessa la realizzazione di attività ricettive (art. 3. Punto 4 delle N. U.E.A.) per una quota di SLP max. pari a mq. 4.500.

La rimanente S.L.P. pari a mq. 500 è riservata alle infrastrutture di supporto previste dal progetto "Movicentro". In ogni caso il fabbisogno interno di aree per servizi pubblici (art. 21 della L.U.R.) è pari al 100 % della SLP realizzata oltre alla quota dei parcheggi pertinenziali (L. 122/90 e s.m.i.).

La realizzazione delle attività ricettive è subordinata alla cessione gratuita per la città dell'area necessaria per dare attuazione agli interventi del Bus terminal e delle attrezzature connesse, comprese le aree per la viabilità. Tali aree, indicativamente individuate nella tavola 1 del P.R.G. (azzonamento) in scala 1:5.000 con campitura verde continua che contraddistingue le aree a servizi nelle Zone Urbane di Trasformazione, saranno determinate con maggior dettaglio dai progetti attuativi delle opere pubbliche previste, ai quali si rimanda.

### **AREE MINIME PER SERVIZI:**

#### **FABBISOGNO INTERNO**

Attrezzature di interesse generale (M) (100% SLP)

Attività ricettive (E) (100% SLP)

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

Da reperire nel caso di realizzazione nell'ambito delle attività ricettive

### **ORIENTAMENTI PROGETTUALI**

L'ambito è destinato ad attrezzature di interesse generale: realizzazione, delle iniziative promosse della Regione con il progetto "Movicentro", di un Bus Terminal e parcheggio pubblico a raso d'interscambio localizzato nella zona immediatamente a sud della stazione Stura. Tale Bus Terminal permetterà, tramite una serie di percorsi di poter usufruire dei collegamenti pedonali e/o veicolari con la linea 4, con la stazione Stura e con il parcheggio.

In sede attuativa degli interventi dovrà essere garantito idoneo accesso veicolare alla Nuova Stazione Stura e il collegamento con il quartiere Falchera.

Gli interventi dovranno essere raccordati, tramite un progetto unitario di suolo pubblico

NUMERO MAX. DI PIANI: 7.

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

**PRESCRIZIONI:**

Piano Esecutivo Unitario di iniziativa pubblica o privata.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 29.662

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq 5.000

## **Ambito 2.6 LAGHETTI FALCHERA (2015)**

SLP massima relativa alla capacità edificatoria derivante nella totalità dalla

cessione gratuita alla Città delle aree necessarie per la realizzazione del parco

"Laghetti Falchera"

mq 20.955

SLP relativa per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 80%

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

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

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

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

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

SLP totale realizzabile nell'ambito mq 27.955

### **AREE MINIME PER SERVIZI:**

#### **FABBISOGNO INTERNO**

Residenza (A) 25mq/ab

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

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

10/11/2003 mecc.2003 00562/009).

La cessione delle aree avverrà alle condizioni ordinariamente previste dal P.R.G., ovvero previa demolizione dei fabbricati e manufatti sovrastanti e bonifica ambientale delle aree stesse. In alternativa alla cessione secondo le modalità di cui sopra, l'area per la realizzazione del parco "Laghetti Falchera" è soggetta all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti e dall'art. 21 delle NUEA. In tal caso anche l'ambito 2.6 "Laghetti Falchera" si intende destinato a Parco Urbano e Fluviale P25 ed è soggetto alla disciplina di cui all'art. 21 delle NUEA.

### **PRESCRIZIONI PER LO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO**

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

previste all' art. 52 ter della legge istitutiva.

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

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

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

Il collegamento dovrà presentare caratteristiche progettuali tali da poter essere considerato viabilità "Zona 30" di carattere locale, stanti le attuali previsioni di traffico.

Nella stesura del SUE dovranno essere osservate le prescrizioni contenute nella Determinazione del Dirigente dell'Area Ambiente, n. cronologico 60 dell' 11 marzo 2015 (n. meccanografico 2015 41041/126) rettificata e integrata con Determinazione del Dirigente dell'Area Ambiente n. cronologico 63 del 17 marzo 2015 (n. meccanografico 2015 41146/126). NUMERO MAX. DI PIANI: 8

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

Aree per attrezzature di interesse comune

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

[\*] Nota variante: n.101 - zut 2.6 laghetti falchera Approvata il 28/07/2008 n. mecc. 0800459/009

[\*] Nota variante: n.288 - laghetti falchera zut 2.6 - 2013 Approvata il 29/06/2015 n. mecc. 201502582

## **Ambito 2.6 LAGHETTI FALCHERA**

**SLP max:       mq 20.955**

**SLP per destinazioni d'uso:**

**A. Residenza               max. 80%**

**B. Attività di servizio alle persone e alle imprese               min. 20%**

**(di cui max. 50% per attività commerciali )**

*Le attività commerciali non possono superare mq. 2.500 di superficie di vendita per le tipologie definite ai sensi dell'allegato C delle N.U.E.*

*A. "Medie strutture di vendita" con offerta alimentare e/o mista M-SAM 1,2,3, 4.*

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

### **AREE MINIME PER SERVIZI:**

#### **FABBISOGNO INTERNO**

**Residenza (A)       25mq/ab**

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

**oltre alla quota dei parcheggi pertinenziali (L.122/89 e s.m.i.).**

*L'utilizzazione delle capacità edificatorie è subordinata alla cessione gratuita alla Città dell'area necessaria per la realizzazione del parco "Laghetti Falchera" che dovrà intervenire entro 90 (novanta) giorni dall'approvazione della variante urbanistica (Protocollo d'Intesa con deliberazione del C.C. in data 10/11/2003 mecc.2003 00562/009).*

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

*Tale area è individuata nelle planimetrie allegate al Protocollo d'Intesa tra Regione Piemonte, Provincia di Torino e i Comuni di Borgaro Torinese, Settimo Torinese e Torino.*

*Per quanto riguarda la puntuale individuazione delle opere pubbliche previste, inerenti la progettazione dell'area a parco, sono prevalenti le indicazioni del progetto preliminare relativo (al quale si rimanda), rispetto alle indicazioni delle tavole di azzonamento del P.R.G. in scala 1:5000.*

*Ferme restando le quantità stabilite ai precedenti punti, la progettazione degli interventi dovrà recepire le indicazioni riguardanti la viabilità stabilite dal competente Settore in materia di parcheggi e viabilità pubblica ed ottenerne il preventivo assenso.*

*Gli interventi dovranno altresì garantire la connessione funzionale con il tessuto edilizio circostante, garantendo adeguata accessibilità pedonale.*

### **ORIENTAMENTI PROGETTUALI**

*La realizzazione delle opere deve essere coerente con le previsioni*

*viabilistiche e trasportistiche .*

*L'attuazione degli interventi è altresì subordinata all'esecuzione delle bonifiche del sito così come risulta dagli specifici Atti dell'Amministrazione Comunale.*

*La trasformazione dell'ambito è subordinata, in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, alla redazione dello Studio di Impatto Ambientale (procedura di VIA) ai sensi della LR 40/98 art. 5 e deve tenere conto delle risultanze dell'Analisi di valutazione preliminare ambientale a supporto della variante 101 al P.R.G. di Torino e alla stessa allegata.*

**NUMERO MAX. DI PIANI: 5**

*Fa eccezione l'eventuale destinazione ricettiva che potrà arrivare fino ad un max di n. 10 piani*

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

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

[\*] Nota variante: n. 0427 - tronco a4 torino milano interventi di adeguamento - procedura art. 81 Adottata il 13/09/2010 n. mecc.1003720/009

## **Ambito 2.7 STURETTA NORD**

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

SLP per destinazione d'uso:

L. Attività produttive : impianto tecnico esclusa la realizzazione di nuova SLP

**AREE MINIME PER SERVIZI :**

La dotazione di aree a servizio min. mq 4.250

L'ambito è destinato prevalentemente a consentire piccoli ampliamenti esclusivamente di impianti tecnici delle attività esistenti previsti ai sensi dell'art. 27 del D.Lgs. 22/1997.

Il rilascio dell'atto abilitativo alla realizzazione dell'intervento è in ogni caso subordinato alla cessione delle aree minime per servizi finalizzata alla realizzazione del Parco P33.

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

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 7.870

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

## **Ambito 2.8 CORSO ROMANIA - annullato**

[\*] Nota variante: n.137 - auchan Approvata il 14/01/2008 n. mecc. 0707483/009

[\*] Nota variante: n.311 - Variante ambito 2.8 Romania e area PROFIMM 2009 Approvata il 03/11/2016 n. mecc. 1601824/009

## **Ambito 2.8 CORSO ROMANIA - annullato**

[\*] Nota variante: n.137 - auchan Approvata il 14/01/2008 n. mecc. 0707483/009

[\*] Nota variante: n.311 - Variante ambito 2.8 Romania e area PROFIMM 2009 Approvata il 03/11/2016 n. mecc. 1601824/009

revocato

## **Ambito 2.8/1 CORSO ROMANIA OVEST**

Ambito destinato alla riorganizzazione funzionale dell'area attraverso interventi volti alla conservazione della struttura commerciale esistente (CentroCommerciale con offerta commerciale mista), alla realizzazione di nuove superfici di vendita ed alla riqualificazione delle aree esterne tramite interventi sulla viabilità, sulle aree di sosta, sulle aree verdi. S.L.P. per destinazione d'uso: C1. Attività per il commercio e la grande distribuzione S.L.P. max mq.47.640 con le seguenti precisazioni:

- la struttura commerciale esistente è confermata nel dimensionamento e nella tipologia;
- max mq. 400 di SLP possono essere destinati ad Attività Terziarie art.3 punto 5 lettera A)
- l'area attestata su Corso Romania sulla quale insiste un distributore dicarburante viene confermata e deve essere mantenuta nell'uso attuale. AREE MINIME PER SERVIZI:

### **FABBISOGNO INTERNO**

Attività commerciali (C1) 100% S.L.P.

Dovrà in ogni caso essere garantita la dotazione di servizi a parcheggi prevista dalla L.R. 28/98

e s.m.i. e dalla D.C.R. N. 347-42514 del 23/12/2003: "Modifiche ed integrazioni all'allegato A alla D.C.R. N. 563-13414 del 29/10/1999" e s.m.i. " Revisione degli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. Ulteriori modifiche ed integrazioni all'allegato A alla D.C.R. N.563-13414 del 29/10/1999".

L'attuazione avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. Sino all'approvazione di detto Strumento Urbanistico Esecutivo e fatta salva la scadenza temporale, rimane confermato il vigente Piano Esecutivo Convenzionato con la relativa Convenzione Urbanistica del 29/12/2008 e s.m.i., attuativo dell'Ambito di P.R.G. 2.8 Corso Romania (ora Ambiti 2.8/1 e 2.8/2).

### **PRESCRIZIONI:**

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

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Aree per spazi pubblici

a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 133.962

## **Ambito 2.8/2 CORSO ROMANIA EST**

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

E' prevista la valorizzazione della torre piezometrica esistente.

S.L.P. max: mq. 24.860

S.L.P. per destinazione d'uso:

C1. Attività per il commercio e la grande distribuzione

B. Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese  
AREE MINIME PER SERVIZI:  
FABBISOGNO INTERNO

Attività commerciali (C1) 100% S.L.P.

Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (B) 100% S.L.P.

Dovrà in ogni caso essere garantita la dotazione di servizi a parcheggi prevista dalla L.R. 28/99 e s.m.i. e dalla D.C.R. N. 191-43016 del 20/11/2012: "Revisione degli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. Ulteriori modifiche all'allegato A alla D.C.R. N. 563-13414 del 29/10/1999".

L'attuazione avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. Sino all'approvazione di detto Strumento Urbanistico Esecutivo e fatta salva la scadenza temporale, rimane confermato il vigente Piano Esecutivo Convenzionato con la relativa Convenzione Urbanistica del 29/12/2008 e s.m.i., attuativo dell'Ambito di P.R.G. 2.8 Corso Romania (ora Ambiti 2.8/1 e 2.8/2).  
PRESCRIZIONI:

E' possibile la trasformazione unitaria (art. 7) con l'Ambito 3.4 Cascinette Est; in tal caso è ammesso il trasferimento di S.L.P. dal presente Ambito all'Ambito 3.4 Cascinette Est e viceversa.

Il progetto di trasformazione dovrà tenere conto della rifunzionalizzazione dell'asse di corso Romania e coordinarsi, nella progettazione e nella realizzazione, con il complesso delle trasformazioni delineate dal P.R.U.S.A., limitando la frammentazione dei bordi lungo il corso Romania.

Su indicazione dell'Amministrazione Comunale, al fine di perseguire la realizzazione di servizi pubblici aggregati e sinergici anche relativi alla manutenzione e alla gestione, in caso di trasformazione unitaria, il fabbisogno generato dagli insediamenti previsti potrà essere soddisfatto anche all'interno dell'Ambito 3.4 Cascinette Est.

I nuovi insediamenti dovranno rispondere a elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale, dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione.

L'attuazione degli interventi previsti è subordinata all'osservanza delle prescrizioni e delle indicazioni in materia ambientale, in esito della conclusione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, contenute nella Determinazione Dirigenziale

dell'Area Ambiente - Direzione Territorio e Ambiente.

Il centro commerciale esistente sull'Ambito 2.8/1 Corso Romania Ovest e l'insediamento commerciale previsto nel presente Ambito dovranno essere separati da viabilità pubblica; potranno comunque essere realizzati collegamenti pedonali insopra suolo o in sottosuolo;

Dovrà essere realizzata la nuova viabilità pubblica di collegamento tra Corso Romania e Strada delle Cascinette, con realizzazione di nuovi innesti; in ogni caso la progettazione delle opere viabilistiche dovrà recepire le indicazioni stabilite dai

competenti uffici della Città ed ottenerne il preventivo assenso;

Il progetto e la realizzazione del parcheggio dovranno garantire valenza architettonica, un corretto inserimento ambientale e osservare le più innovative tecnologie ambientali/energetiche. Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente schermate al fine di mitigarne l'impatto visivo anche con elementi naturalistici e di arredo urbano.

La torre piezometrica dovrà essere conservata nella sua volumetria e struttura architettonica; sono ammesse le necessarie trasformazioni atte a consentire il recupero per usi commerciali e/o espositivi purchè venga salvaguardata l'impaginazione architettonica.

Ai fini della valorizzazione del manufatto, i fabbricati in progetto dovranno rispettare una distanza congrua dalla stessa, da valutare e definire in sede di strumento urbanistico esecutivo.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

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

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

revocato

revocato

### **Ambito 3.1 MICHELIN**

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

SLP max: 70.000 mq

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

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 80%

H. Eurotorino min 20%

#### **AREE MINIME PER SERVIZI:**

##### **FABBISOGNO INTERNO**

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

Sub-ambito 1:

destinato ad accogliere una quota della S.L.P, fino ad un massimo di

7.000 mq, generata dalla zona

urbana consolidata per attività produttive con prescrizioni particolari "AREA MICHELIN", per la

realizzazione degli uffici -Sede Sociale- e altre destinazioni accessorie. Nel Sub-ambito 1 potrà, altresì, essere realizzata parte della SLP complessiva dell'intero Ambito

destinata a EUROTORINO (H) e, fino a 3.000 mq della SLP complessiva destinata ad ASPI (B).

Sub-ambiti 2 e 3 :

destinati allo sviluppo di nuove attività economiche, commerciali etc.(secondo quanto definito alle lettere B ed H) in sintonia con le trasformazioni già avviate e/o in corso sull'asse di corso Romania.

Sono consentiti trasferimenti di SLP tra i due sub-ambiti purché coerenti con lo Studio di Insieme di cui alle seguenti prescrizioni. **PRESCRIZIONI**

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

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

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

Con Strumento Urbanistico Esecutivo esteso ai Sub-ambiti 1 e 2, e/o ai Sub-ambiti 1 e 3, sono altresì consentiti ulteriori trasferimenti di SLP da un Sub-ambito all'altro, e adeguamenti di limitata entità dei perimetri relativi ai Sub-ambiti. Fatto salvo il Limite massimo di edificabilità, gli Strumenti Urbanistici Esecutivi dovranno dimostrare la coerenza con i fronti previsti dalle trasformazioni delle aree adiacenti.

Il progetto di trasformazione dovrà, in particolare, tenere conto della

rifunzionalizzazione dell'asse di corso Romania, della relativa pista ciclabile, nonché della bealera esistente e del gasdotto Snam (anello di Torino DN 400, Snam RETE GAS S.p.A.); a tal fine le aree di proprietà privata, esterne al presente Ambito e interessate dal progetto viabilistico, dovranno essere cedute gratuitamente alla Città, anche eventualmente in anticipazione all'attuazione.

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

La progettazione della rete viabile dovrà essere concordata con i competenti uffici della Città. Gli interventi dovranno garantire soluzioni atte a massimizzare la sostenibilità ambientale e l'invarianza idraulica. I nuovi insediamenti, inoltre, dovranno rispondere ad elevati livelli di sostenibilità ambientali con certificazione riconosciuta a livellonazionale e/o internazionale dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione. Gli interventi dovranno garantire valenza architettonica, un corretto inserimento ambientale e prevedere le più innovative tecnologie ambientali/energetiche; gli eventuali parcheggi a raso dovranno essere opportunamente schermati, al fine di mitigare l'impatto visivo, con elementi naturalistici e di arredo urbano;.

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

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

#### ULTERIORI PRESCRIZIONI

Al fine di garantire le necessarie connessioni con il sistema viario esistente e con il sistema del verde la rifunzionalizzazione degli assi viari, di corso Romania e distrada della Cebrosa, deve coordinarsi, nella progettazione e nella realizzazione, con il complesso delle trasformazioni urbanistiche previste sugli stessi assi e con l'assetto della via Torino nel comune di Settimo Torinese.

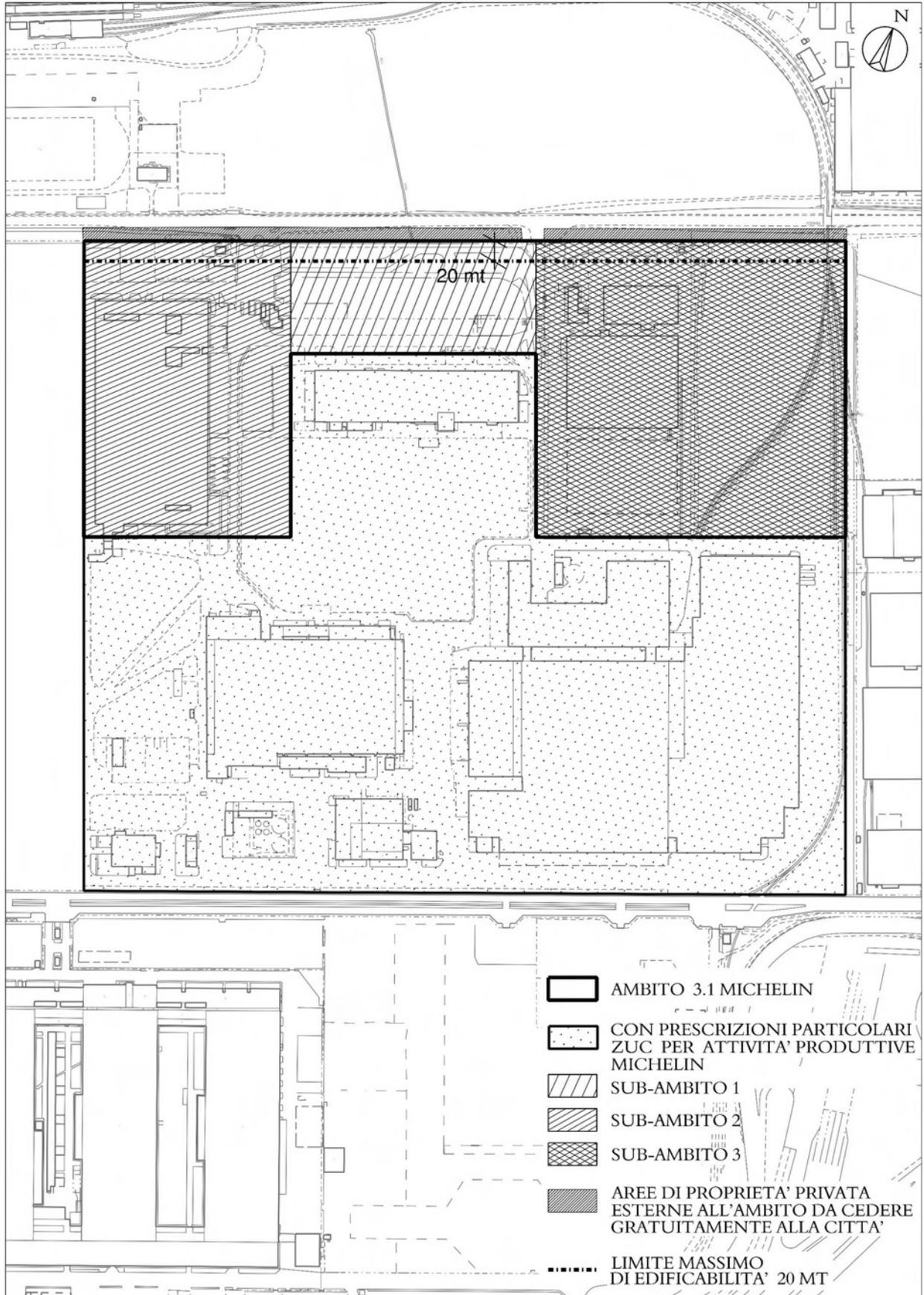
Poiché corso Romania è individuato come viabilità storica quale "rete viaria di età moderna e contemporanea" occorre assicurare l'integrità, la fruibilità ed il mantenimento, ove possibile dei caratteri costruttivi morfologici e vegetazionali caratterizzanti con particolare attenzione alla sistemazione del verde, delle alberate e della bealera esistente lungo il corso medesimo. progetto del verde e delle opere di urbanizzazione dovrà essere tale da consentire la continuità con il contesto esistente, sviluppando al contempo un ridisegno per la porzione di città interessata dalla variante

Sono comunque fatte salve le prescrizioni derivanti dal procedimento di VAS relativo alla variante numero 322 ed ogni altra prescrizione degli Enti competenti in materia ambientale.

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

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

**[\*] Nota variante: n.322 - Michelin\_Cebrosa Approvata il 29/07/2019 n. mecc. 1903035/009**



SCALA 1:5.000

## Ambito 3.2 CEBROSA

SLP max: 16.000 mq

SLP per destinazioni d'uso:

C. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 100% SLPAREE

MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP) L'attuazione avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo.

Fatto salvo il Limite massimo di edificabilità, come individuato nella Tavola 3.2A allegata

(arretramento minimo di 20 m dal confine d'Ambito lato corso Romania) lo Strumento Urbanistico Esecutivo o il Permesso di Costruire dovranno dimostrare la coerenza con i fronti

previsti dalle trasformazioni delle aree adiacenti.

Il progetto di trasformazione dovrà, in particolare, tenere conto della rifunzionalizzazione dell'asse di corso Romania, della relativa pista ciclabile, nonché della bealera esistente e del gasdotto Snam (anello di Torino DN 400, Snam RETE GAS S.p.A.); a tal fine le aree di proprietà privata, esterne al presente Ambito e interessate dal progetto viabilistico, dovranno essere cedute gratuitamente alla Città, anche eventualmente in anticipazione all'attuazione.

Al fine di garantire le necessarie connessioni con il sistema viario esistente e con il sistema del verde la rifunzionalizzazione degli assi viari, di corso Romania e di strada della Cebrosa, deve coordinarsi, nella progettazione e nella realizzazione, con il complesso delle trasformazioni urbanistiche previste sugli stessi assi e con l'assetto della via Torino nel comune di Settimo Torinese.

Poiché corso Romania è individuato come viabilità storica quale "rete viaria di età moderna e contemporanea", occorre assicurare l'integrità, la fruibilità ed il mantenimento, ove possibile dei caratteri costruttivi morfologici e vegetazionali caratterizzanti con particolare attenzione alla sistemazione del verde delle alberate e della bealera esistente lungo il corso medesimo.

Il progetto del verde e delle opere di urbanizzazione dovrà essere tale da consentire la continuità con il contesto esistente, sviluppando al contempo un ridisegno per la porzione di città interessata dalla variante

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

La progettazione della rete viabile dovrà essere concordata con i competenti uffici della Città.

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

L'attuazione degli interventi previsti è subordinata all'osservanza delle prescrizioni e delle indicazioni in materia ambientale, in esito alla

conclusione della procedura di V.A.S., contenute nella Determina Dirigenziale dell'Area Ambiente.

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

#### ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Al fine di uniformare , nella qualità formale, materica e cromatica dei fabbricati previsti in progetto, le soluzioni architettoniche dovranno porre particolare attenzione in riferimento alla scelta dei colori idonei, di tono medio-chiaro, e della soluzione delle facciate degli edifici.

Il trattamento delle coperture piane degli edifici dovrà prevedere l'impiego di materiali opachi o coperture verdi e, in particolare ove prevista la collocazione di pannelli fotovoltaici e solari termici, di moduli fotovoltaici del tipo antiriflesso. Sono comunque fatte salve le prescrizioni derivanti dal procedimento di VAS relativo alla variante numero 322 ed ogni altra prescrizione degli Enti competenti in materia ambientale.

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

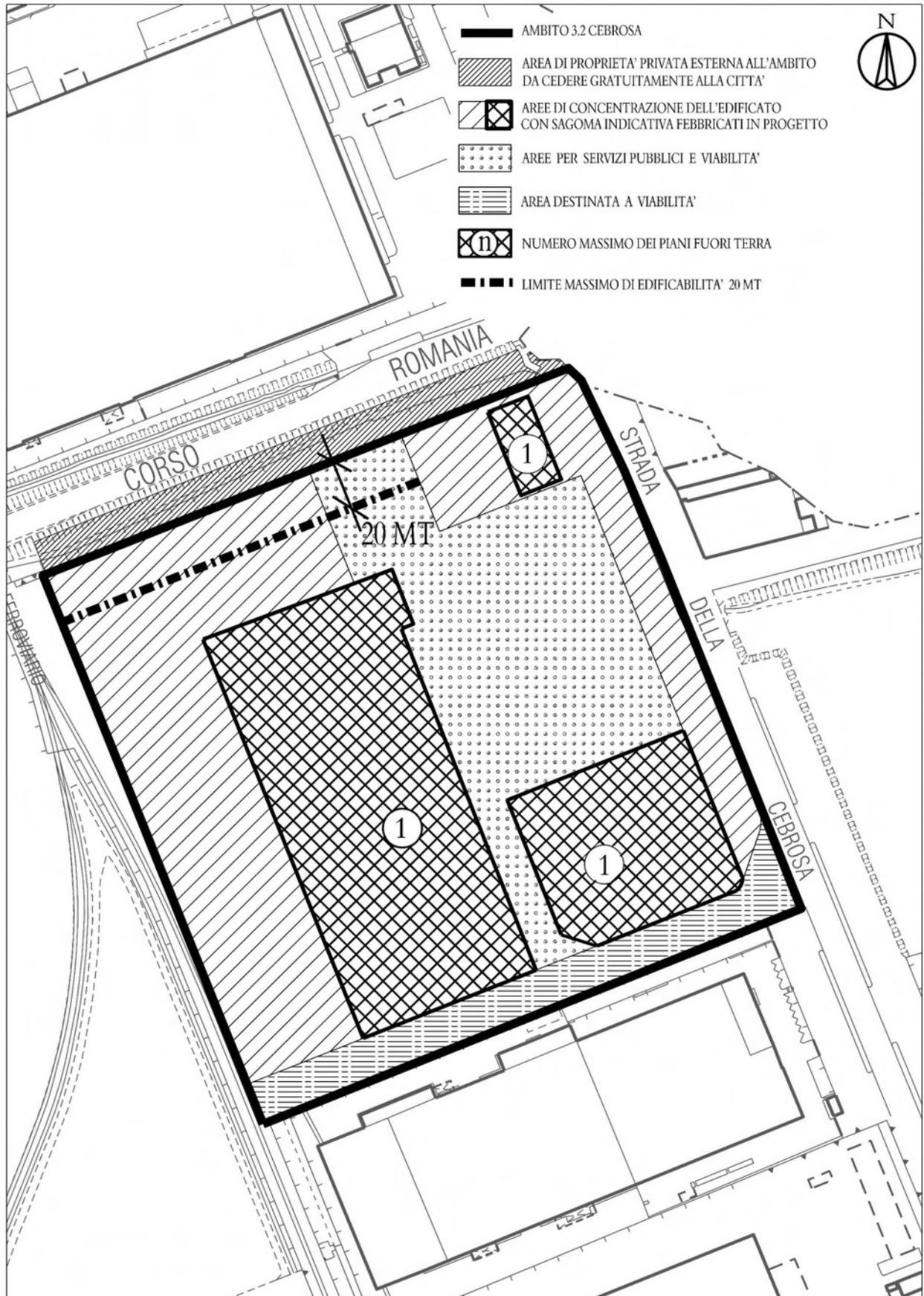
La progettazione dei tracciati viabilistici, di collegamento funzionale con la trasformazione urbanistica dell'Ambito 3.1 "Michelin" e di strada della Cebrosa, dovrà essere concordata con i competenti uffici della Città.

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

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

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

[\*] Nota variante: n.322 - Michelin\_Cebrosa Approvata il 29/07/2019 n. mecc. 1903035/009



### **Ambito 3.4 CASCINETTE EST**

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

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

S.L.P. per destinazioni d'uso:

B. Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese max 50%

H. Eurotorino

L. Attività produttive (art. 3 punti 3A1-3A2-B)

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

**FABBISOGNO INTERNO**

Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (B) 100% S.L.P. Eurotorino (H) 100% S.L.P

Attività produttive (L) 10% S.L.P e comunque noninferiore al 20% della S.T. di riferimento e nel rispetto dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

L'attuazione avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.

E' possibile la trasformazione unitaria (art. 7) con l'Ambito 2.8/2 Corso Romania Est; in tal caso è ammesso il trasferimento di S.L.P. dal presente Ambito all'Ambito 2.8/2 Corso Romania Est e viceversa.

**PRESCRIZIONI**

Il progetto di trasformazione dovrà tenere conto della rifunzionalizzazione dell'asse di corso Romania e coordinarsi, nella progettazione e nella realizzazione, con il complesso delle trasformazioni delineate dal P.R.U.S.A., limitando la frammentazione dei bordi lungo il corso Romania.

In sede di strumento urbanistico esecutivo dovranno essere previsti, all'interno dell'Ambito, nuovi tracciati viabilistici, anche in esito alle valutazioni ambientali.

Su indicazione dell'Amministrazione Comunale, al fine di perseguire la realizzazione di servizi pubblici aggregati e sinergici anche relativi alla manutenzione e alla gestione, il fabbisogno generato dagli insediamenti previsti potrà essere soddisfatto anche nell'Ambito 2.8/2 Corso Romania Est nel caso di trasformazione unitaria (art. 7) con lo stesso.

I nuovi insediamenti dovranno rispondere a elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale, dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione.

L'attuazione degli interventi previsti è subordinata all'osservanza delle prescrizioni e delle indicazioni in materia ambientale, in esito della conclusione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, contenute nella Determinazione Dirigenziale dell'Area Ambiente - Direzione Territorio e Ambiente.

Il progetto e la realizzazione del parcheggio dovranno garantire valenza architettonica, un corretto inserimento ambientale e osservare le più innovative tecnologie ambientali/energetiche.

Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente schermate al fine di mitigarne l'impatto visivo anche con elementi naturalistici e di arredo urbano.

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

Successivamente all'approvazione dei relativi provvedimenti urbanistici, potrà essere proposto il trasferimento di parte della S.L.P. generata negli altri Ambiti compresi nel "Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale ed Architettonica", approvato dal Consiglio Comunale in data 24/11/2014 (mecc. 2014 05108/009).

Con la medesima modalità, e su indicazione dell'Amministrazione Comunale, il fabbisogno generato dagli insediamenti previsti potrà essere soddisfatto anche all'interno degli altri Ambiti compresi nel suddetto Programma.

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

### **Ambito 3.6 CASCINETTE OVEST**

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

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

S.L.P. per destinazione d'uso:

B. Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese max 50%

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

La realizzazione delle capacità edificatorie di cui alle attività produttive è disciplinata

dall'art. 14 delle N.U.E.A. AREE MINIME PER SERVIZI: FABBISOGNO INTERNO

Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (B) (100% S.L.P.)

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

Dovrà in ogni caso essere garantita la dotazione di servizi a parcheggio prevista dalla L.R. 28/99 e s.m.i. e dalla D.C.R. N. 191-43016 del 20/11/2012: " Revisione degli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. Ulteriori modifiche all'allegato A alla D.C.R. N. 563-13414 del 29/10/1999".

L'attuazione avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.

**PRESCRIZIONI:**

L'area destinata a viabilità di collegamento tra corso Romania e strada delle Cascinette, all'interno dell'Ambito, è priva di indice di edificabilità.

Detta area dovrà essere messa a disposizione della Città, anche anticipatamente rispetto

all'attuazione dell'Ambito, per consentire la realizzazione della viabilità così come prevista dal P.R.G.

I nuovi insediamenti dovranno rispondere a elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale, dalla quale risulti un valore

medio alto della rispettiva scala di valutazione.

L'attuazione degli interventi previsti è subordinata all'osservanza delle prescrizioni e delle indicazioni in materia ambientale, in esito della conclusione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, contenute nella Determinazione Dirigenziale dell'Area Ambiente - Direzione Territorio e Ambiente.

E' previsto il mantenimento degli edifici esistenti all'interno dell'Ambito. TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, aree per parcheggi, eventuali altre tipologie di servizio pubblico da valutare in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo.

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

**Ambito 4.1 QUARTIERE DELLE ALPI (\*)**

ANNULLATO

(\*) Variante 15 - Delib. C.C. n° 205 del 4/12/2000

**[\*] Nota variante: n.15 - C.so Ferrara V. delle Primule (ZUT 4.1) Approvata il 04/12/2000  
n. mecc. 0010577/009**

## **Ambito 4.2 CASINO BAROLO**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 36.586

Stima della Superficie Lorda di Pavimento (SLP): mq 25.610

[\*] Nota variante: n.A24 - Casino Barolo Approvata il 27/01/1999 n. mecc. 9900148/009

[\*] Nota variante: n.A26 - Casino Barolo - 1° modifica Approvata il 09/08/2001 n. mecc. 0105824/009

### **Ambito 4.3 FELTRIFICIO**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: parallelo all'edificio attestato su via Druento.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 4.042

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

#### **Ambito 4.4 VEGLIO**

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

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

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (18 mq/ab)

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

PRESCRIZIONI

ALLINEAMENTO: via Sansovino; via Venaria; prolungamento, filo est, di via Badini Confalonieri; filo parallelo a via Druento.

Gli interventi si attuano tramite progetti di opere pubbliche e/o titoli abilitativi convenzionati.

NUMERO MAX. DI PIANI: 10

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

Garantire ampi accessi pedonali di uso pubblico all'area interna, disposti sull'asse del fronte edificato di via Sansovino e via Druento.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 33.437

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 28.235.

[\*] Nota variante: n.198 - veglio Approvata il 23/11/2009 n. mecc. 0906267/009

## **Ambito 4.5 AEROPORTO**

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

SLP per destinazioni d'uso:

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

C. Attività terziarie max 80%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

Attività terziarie (C) (80% SLP)

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 18.900

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

Ambito 4.6 STAMPINI NORD  
(AMBITO DI RIORDINO)

PRESCRIZIONI: Riorganizzazione e riqualificazione complessiva degli edifici.

Gli interventi devono essere compresi in uno Studio Unitario di Riordino che permetta di valutarne il corretto inserimento funzionale, architettonico ambientale e tale da garantire una adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate o da insediare.

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

SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese 100%

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

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

NUMERO MAX. DI PIANI: 3

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

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

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo

accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

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

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

**[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376**

#### **Ambito 4.7 GLADIOLI**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

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

NUMERO MAX. DI PIANI: 7

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 4.583

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

#### **Ambito 4.8 CASCINA MALETTA**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

ALLINEAMENTO: Via Sansovino.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

NUMERO MAX. DI PIANI: 7

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 15.309

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

#### **Ambito 4.9 ALTESSANO**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: Via Segantini; C.so Lombardia; Via Altessano.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5.

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

Mantenimento del tracciato di Strada Antica Venaria interno all'ambito con funzione di percorso pedonale di uso pubblico.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 9.006

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

#### **Ambito 4.10 ANTICA VENARIA**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

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

Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito della Area da trasformare per servizi 4.g Antica Venaria 2 e attuazione per sottoambiti come da schemi allegati.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5

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

Garantire l'accessibilità all'area destinata a servizi pubblici da Strada Antica della Venaria.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 6.332

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 4.432

Nella planimetria allegata alla presente scheda è riportato uno schema del quale l'ambito 4.10 Antica Venaria costituisce il sottoambito I.

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

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo

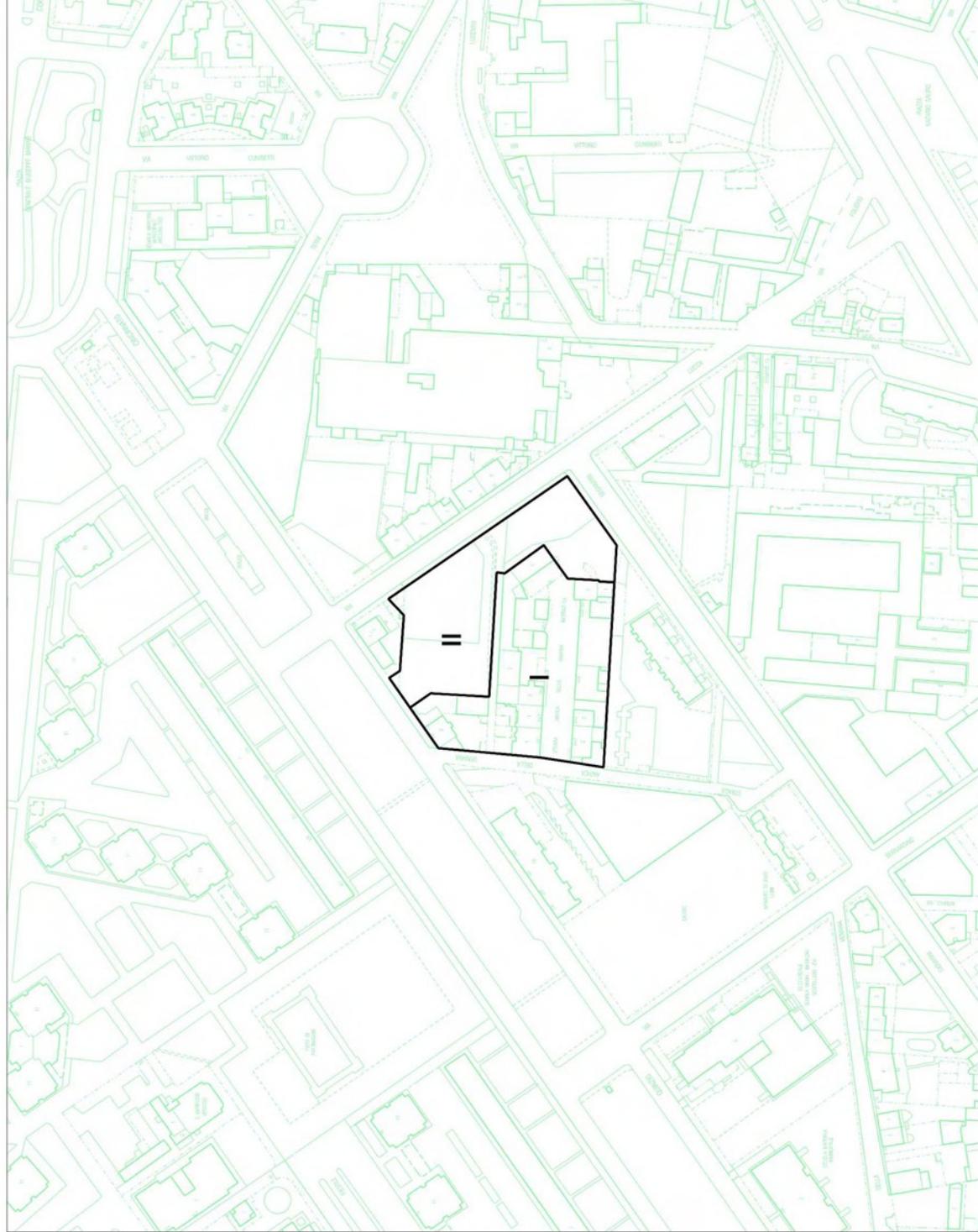
accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

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

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

**[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376**

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



**LEGENDA**

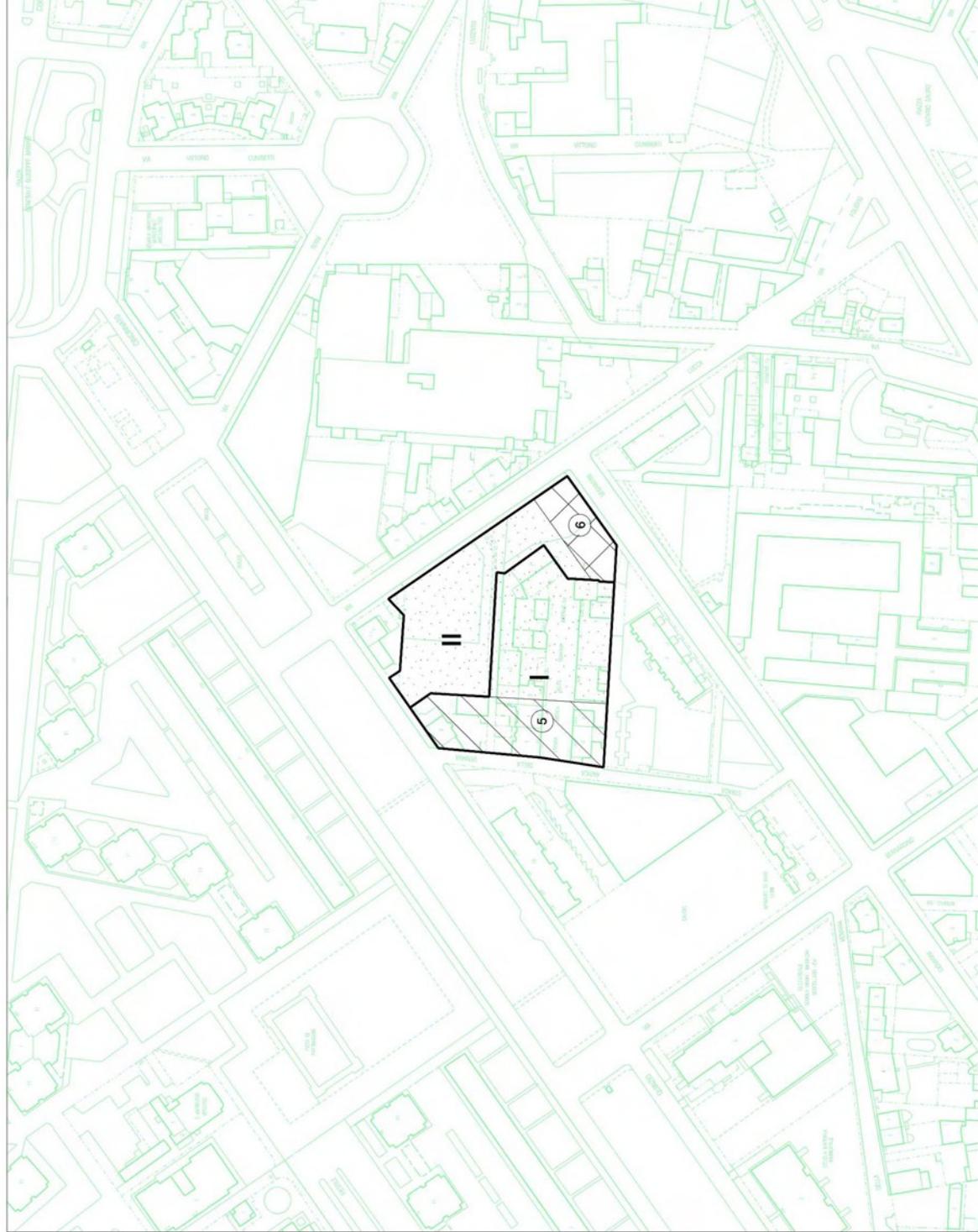
- ▭ Limite dell'area da trasformare per servizi e della zona urbana di trasformazione
- ▭ IV Limite e denominazione dei sottoambiti

SCALA 1:2000

TAVOLA 4.10 e 4.g/1

Cartografia di base aggiornata a giugno 2005

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



## LEGENDA

### Regole edilizie

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

▭ IV Limite e denominazione dei sottoambiti

▭ Viabilità pubblica

15.00 Sezioni stradali

•••• Allineamento prescrittivo

●●●● Allineamento indicativo

⑥ Numero massimo di piani ( fuori terra )

### Destinazioni urbanistiche

▨ Residenza (area di concentrazione dell'edificio)

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

▫ Aree a servizi

TAVOLA 4.10 e 4.g/2

SCALA 1:2000

## **Ambito 4.11 CALABRIA 2**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

Trasformazione unitaria (art.7) con gli ambiti 4.12 CALABRIA 3 e 4.16 CALABRIA 1.

Nei tre ambiti soggetti alla trasformazione unitaria e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: Via Calabria; Lungo Dora Liguria; prolungamento di via Forli' (lato est).

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

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

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche parte delle utilizzazioni edificatorie generate nell'ambito 4.16 CALABRIA 1.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 5.686

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

### **Ambito 4.12 CALABRIA 3**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

Trasformazione unitaria (art.7) con gli ambiti 4.11 CALABRIA 2 e 4.16 CALABRIA 1.

Nei tre ambiti soggetti alla trasformazione unitaria e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ALLINEAMENTO: C.so Potenza.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: C.so Potenza; Lungo Dora Liguria; Via Calabria.

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

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

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche parte delle utilizzazioni edificatorie generate nell'ambito 4.16 CALABRIA 1.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 5.552

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

#### **Ambito 4.14 ANGIOLINO**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

ALLINEAMENTO: C.so Potenza.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

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

NUMERO MAX. DI PIANI: 6

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

VIABILITÀ URBANA: Prolungamento di Lungo Dora Liguria con sezione complessiva di 30 metri e banchina centrale pedonale alberata di ingresso al Parco della Dora con sezione di 15 metri.

Formazione di un percorso pedonale tra le aree verdi dell'ambito ed il parco P21 mediante un collegamento sotto il ponte sul fiume Dora.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 15.616

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

#### **Ambito 4.15 REGINA MARGHERITA**

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

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

È ammessa la realizzazione di parcheggi nel sopra e sottosuolo.

È prevista sul lato ovest verso la zona E27 una fascia di inedificabilità pari a mt 70 nella quale sono consentite eventuali opere di

urbanizzazione ed il mantenimento degli impianti tecnologici esistenti.

In particolare gli impianti devono essere opportunamente schermati per limitarne l'impatto visivo e acustico. Le emissioni sonore dell'ambito devono comunque rispettare i limiti previsti dalla normativa vigente.

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

- elevata superficie fogliare;
- chioma eretta e mediamente espansa;
- resistenza alle condizioni di stress del sito;
- elevata rapidità di crescita;
- foglie idonee a trattenere il pulviscolo aereo e ad assorbire i rumori; Dovrà inoltre essere salvaguardato un tracciato di viabilità pubblica di connessione ad ovest dell'insediamento industriale tra la viabilità dell'ambito 4.19 ed il corso Regina Margherita.

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

La trasformazione dell'ambito è subordinata ad una valutazione di V.I.

A. ai sensi della Legge Regionale n 40/98.

In tal caso i parametri urbanistici di trasformazione sono i seguenti: Indice territoriale max 0,5 mq/mq

SLP per destinazioni d'uso

B - Attività di servizio alle persone e alle imprese max 10% C - Attività terziarie max 10%

L - Attività produttive (1) (art. 3 punto 3A1 - 3A2 - 3B e punto 8) min 80%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

Attività produttive (L) 10% SLP

Servizi per la città (% minima ST): 20% della S.T.

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

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

Nel caso di trasformazione parziale o totale dell'ambito dovrà essere valutata l'opportunità di attuare la connessione viabile tra l'ambito 4.19 ed il corso Regina Margherita ad ovest dell'insediamento. Nell'area prospettante via Pianezza, nel caso di trasformazione, non possono essere localizzate attività produttive

Gli interventi ammessi sugli edifici di particolare interesse storico individuati nelle Tavole di Piano in scala 1:5000 "Azzonamento -

Aree normative e destinazioni d'uso" e nelle specifiche Tavole in scala 1:2000 sono quelli disciplinati nell'art. 26 delle NUEA.

(1) Purché non nocive e moleste, pericolose o comunque aventi impatto ambientale negativo, anche sotto l'aspetto tipologico, con particolare riferimento ai contigui ambiti residenziali e a parco. Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 350.344

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

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

**[\*] Nota variante: n.33 - Castello di Lucento 2 Approvata il 19/11/2001 n. mecc.0108568/009**

**[\*] Nota variante: n.A13 - Spina 3 Approvata il 27/01/1999 n. mecc. 9900150/009**

**[\*] Nota variante: n.A16 - Castello Lucento 2 Approvata il 18/06/1999 n. mecc. 9904402/009**

## **Ambito 4.16 CALABRIA 1**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

Trasformazione unitaria (art.7) con gli ambiti 4.11 CALABRIA 2 e 4.12 CALABRIA 3.

Nei tre ambiti soggetti alla trasformazione unitaria e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

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

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 3.909

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

#### **Ambito 4.17 REFRANCORE**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

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

NUMERO MAX DI PIANI: 5 fuori terra, costante.

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

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 14.037

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

#### **Ambito 4.18 FERT (area pubblica)**

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

SLP per destinazioni d'uso:

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

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

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 12.965

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

## **Ambito 4.19 CASTELLO DI LUCENTO 2**

All'interno dell'ambito vigono le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite negli elaborati n. 1.5.1 - Destinazioni d'uso e 1.5.2 - Regole Edilizie, nonché nelle Norme Tecniche del Programma (elaborato 1.5.3) approvato con accordo di programma ex Legge n. 142/90 e s.m.i.

## **Ambito 4.20 CASINO BAROLO 2**

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

**[\*] Nota variante: n.A24 - Casino Barolo Approvata il 27/01/1999 n. mecc. 9900148/009**

**[\*] Nota variante: n.A26 - Casino Barolo - 1° modifica Approvata il 09/08/2001 n. mecc. 0105824/009**

**Ambito 4.21 Grosseto-Maletta  
(ambito di riordino produttivo)**

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

SLP per destinazioni d'uso:

L. Attività produttive (art.3, punti 3A1-A2-B e punto 8) 100%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività produttive (L)

min 20% SLP aggiuntiva

PRESCRIZIONI:

L'ambito è destinato ad attività produttiva mediante interventi di cui all'art. 4 lett. a), b), c), d) e f) delle NUEA. E' richiesta la cessione di aree per servizi connessi alla eventuale nuova SLP insediata (oltre l'esistente).

## **Ambito 4.22 STAMPINI SUD**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese 100%

(di cui max 20% per attività commerciali e min. 50% produttivo)AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire

comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST)

e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A. SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove è possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme)

e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica. Area a servizi posta a nord dell'ambito.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: via Stampini.NUMERO MAX. DI PIANI: 3

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 3.919

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

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

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

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

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

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

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376

## **Ambito 4.24 PARENZO**

L'ambito è articolato in due sub-ambiti denominati 1(1a - 1b) e 2 individuati nella tavola 4.24 A allegata

Il sub-ambito 1b, destinato a servizi e viabilità pubblica, è privo di utilizzazione edificatoria e non rientra nel calcolo delle aree per servizi di progetto.

SLP max sub-ambito 1a max 3500mq

SLP max sub-ambito 2 max 1100mq

SLP per destinazioni d'uso:

sub-ambito 1a

C. Attività di servizio alle persone e alle imprese  
100%

sub-ambito 2 Residenza 100%

mq/ab)

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

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

VIABILITA' URBANA:

Prolungamento di corso Molise con sezione identica a quella della parte già esistente a nord dell'ambito.

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**

Le utilizzazioni edificatorie generate dal sub-ambito 2 si realizzano nell'ambito 4.n Molise 2.

Il sub-ambito 2 è destinato alla realizzazione di servizi pubblici, in particolare dovrà costituire collegamento pedonale - ciclabile tra via Sansovino e corso Molise.

E' facoltà dell'Amministrazione di procedere alla realizzazione di tale collegamento, anche prima dell'approvazione della trasformazione del sub-ambito 1(1a - 1b), attraverso le modalità di esproprio.

In alternativa all'esproprio i proprietari possono cedere gratuitamente alla Città le aree del sub-ambito 2 e rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, da realizzare nell'ambito 4.n Molise 2.

La trasformazione urbanistica del sub-ambito 1(1a - 1b) può essere attuata indipendentemente e anticipatamente dal sub-ambito 2; in particolare, in sede attuativa le aree a servizi e viabilità pubblica costituenti il sub-ambito 1b, potranno essere ridefinite sulla base di studi viabilistici che ne determineranno l'esatta conformazione e consistenza.

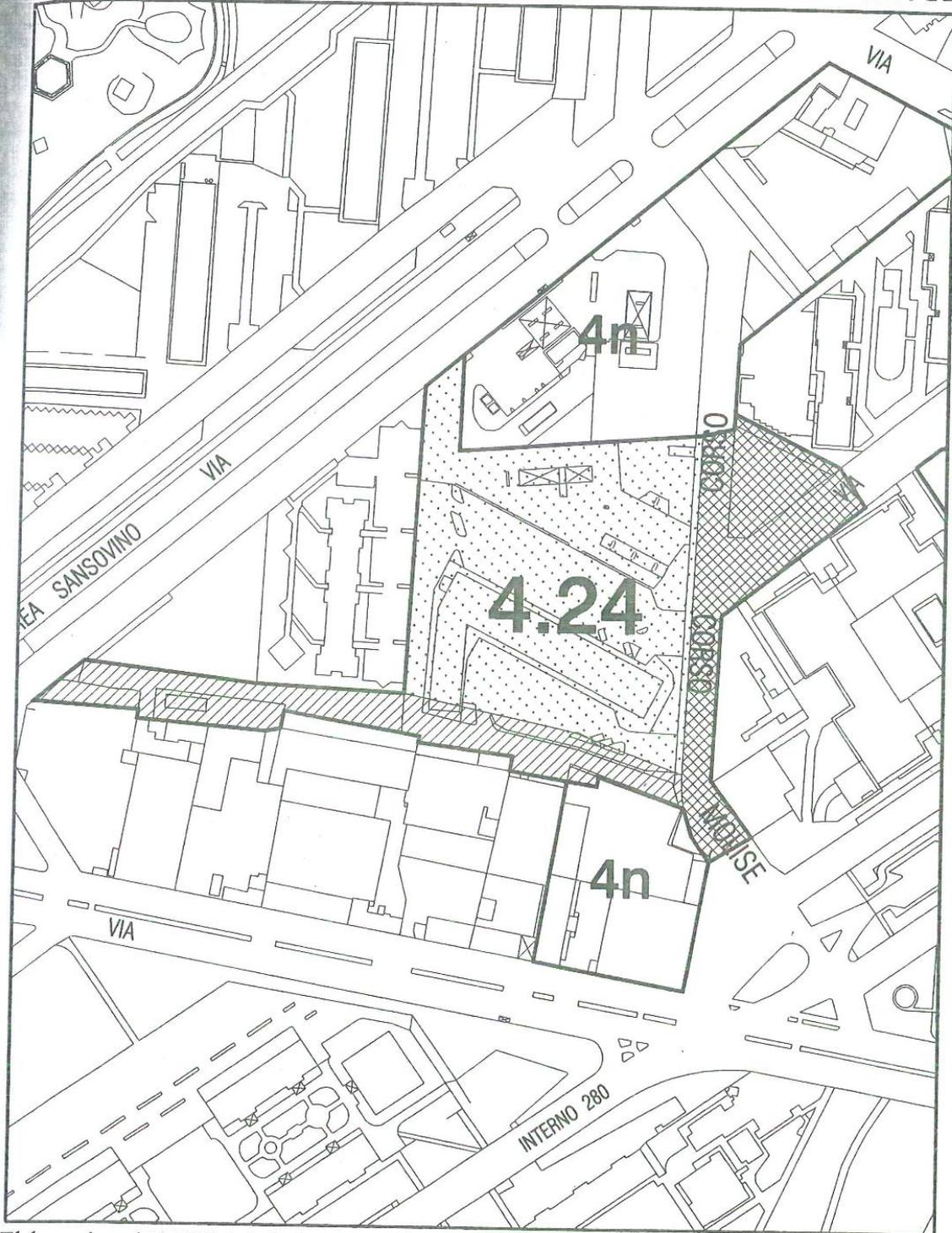
### **ORIENTAMENTI PROGETTUALI:**

La parte centrale del sedime stradale di corso Molise potrà essere destinata a piazza pedonale.

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

Stima della Superficie Territoriale del sub-ambito 1 (ST):  
mq 12.524 (1a) + mq 4.366 (1b)

Stima della Superficie Territoriale del sub-ambito 2 (ST):  
mq 3.918



Elaborazione TAVOLA 1, fogli 4A(parte) e 4B (parte) del P.R.G.

Scala 1:2000

- |              |    |   |
|--------------|----|---|
| Sub-ambito 1 | 1a |  |
|              | 1b |  |
| Sub-ambito 2 |    |  |

## **Ambito 4.25 CONTINASSA**

L'ambito costituisce parte dell'"Area della Continassa - Ambito di riqualificazione" di cui all'art. 19 comma 30 delle NUEA.

Sono previste destinazioni miste, tra loro complementari, tali da garantire la rivitalizzazione dell'area; gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione e valorizzazione dell'area in sinergia con le strutture e le attività già presenti nell'"Ambito di riqualificazione", quali lo Juventus Stadium e il centro commerciale.

SLP massima mq 33.000 Sede sociale mq 5.000

(diritti edificatori trasferiti dall'Ambito 4.23 STADIO DELLE ALPI)

SLP per destinazioni d'uso:

A. Attività di servizio alle persone e alle imprese min. mq 21.000 (attività per lo spettacolo, attività turistico ricettive, attività per il tempo libero e la pratica sportiva, servizi sanitari per lo sport, attività commerciali e pubblici esercizi esclusivamente complementari all'attività principale nei limiti consentiti dalle presenti NUEA)

A. Residenza max mq. 12.000 AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

### **PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE**

L'attuazione avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo - SUE.

Lo stesso dovrà dimostrare di aver assunto le migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico.

I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione Protocollo Itaca oppure garantire il raggiungimento minimo della classe energetica A.

Sull'area viene trasferita, dall'adiacente Ambito 4.23 "STADIO DELLE ALPI", la quota di SLP pari a 5.000 mq. destinata alla nuova sede della Società Juventus F.C., da localizzare nel complesso della Cascina Continassa.

La SLP massima di mq 5000 è comprensiva della SLP degli edifici esistenti. Sono ammessi, nel complesso della Cascina Continassa, interventi di demolizione, ristrutturazione e completamento con la realizzazione di nuovi volumi mantenendo la "lettura" compositiva dell'impianto originario. Prima del rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere verificato con la competente Soprintendenza l'interesse culturale alla quale, nel caso di riscontrato interesse, devono essere sottoposti i progetti edilizi.

Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

I parcheggi dovranno essere realizzati preferibilmente interrati. In alternativa gli eventuali parcheggi a raso dovranno essere dotati di opportune schermature visive e di interventi di inserimento ambientale. Particolare attenzione deve essere riservata alle connessioni ciclopedonali all'interno e all'esterno dell'ambito.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 261.600

[\*] Nota variante: n.277 - area continassa Approvata il 21/12/2012 n. mecc. 1207696/009

## **Ambito 4.26 PIANEZZA**

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

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 30% di cui max 1.500 mq di SLP per Attività Commerciali

(art. 3 delle NUEA, punto 4 lett. A1)

C. Attività terziarie min 70% AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO ASPI (B) (80% SLP)

Terziario (C) (80% SLP)

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

**SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI:**

si prevede il mantenimento del fabbricato storico quale memoria del sito industriale preesistente.

Gli interventi devono essere volti alla conservazione degli elementi caratterizzanti l'edificio mediante l'utilizzo di tecniche e materiali congruenti.

**ALLINEAMENTO:** non è richiesto il rispetto del filo stradale o edilizio;

**PRESCRIZIONI GENERALI**

Gli interventi sull'edificio esistente (ed eventuali ampliamenti funzionali), purchè costituente lotto autonomamente funzionale e inquadrato in un disegno unitario, possono essere autorizzati in anticipazione alla trasformazione complessiva con titoli abilitativi diretti; per i nuovi insediamenti è prescritto il Piano esecutivo. **ULTERIORI PRESCRIZIONI:**

I parcheggi richiesti ai sensi di legge dovranno essere realizzati all'interno della superficie fondiaria privata e nel sottosuolo almeno per il 70% .

Le superfici assoggettate all'uso pubblico e/o cedute dovranno essere sistemate a verde al fine di garantire la permeabilità con il contesto urbano circostante e, in particolare, la connessione con le aree verdi del parco delle Vallette, poste a nord dell'area.

Per i nuovi insediamenti la progettazione degli interventi dovrà rispondere a elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale

dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione.

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO**

Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport. Stima della Superficie Territoriale (ST): mq. 21.120

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 10.560

### **Ambito 4.23 STADIO DELLE ALPI**

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

Sono ammesse le altezze dei manufatti edilizi indicate specificatamente nella Tavola 3 del Progetto Planivolumetrico e nelle Norme di Attuazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 delle NUEA.

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

[\*] Nota variante: n.0399 - prin ambito 4.23 stadio delle alpi Approvata il 23/02/2009 n. mecc. 0900370/009

[\*] Nota variante: n.277 - area continassa Approvata il 21/12/2012 n. mecc. 1207696/009

[\*] Nota variante: n.56 - Stadio delle Alpi - comma 7 Approvata il 16/12/2002 n. mecc. 0208520/009

## **Ambito 5.1 VERCELLI F.S.**

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

SLP per destinazioni d'uso:

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

C. Attività terziarie max 40%

F. Attività commercio all'ingrosso min 40%

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

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

Attività terziarie (C) (80% SLP)

Attività commercio all'ingrosso (F) (80% SLP)

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

Trasformazione unitaria (art.7) con gli ambiti 5.2 VERCELLI, 2.1 VECCHIO PONTE F.S., 2.2 GERMAGNANO.

Area a servizi posta a nord dell'ambito

**ORIENTAMENTI PROGETTUALI**

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

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

Realizzare un collegamento pedonale utilizzando l'ex ponte F.S.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 29.168

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

## **Ambito 5.2 VERCELLI**

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

SLP per destinazioni d'uso:

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

C. Attività terziarie max 40%

F. Attività commercio all'ingrosso min 40%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

Attività terziarie (C) (80% SLP)

Attività commercio all'ingrosso (F) (80% SLP)

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

Trasformazione unitaria (art.7) con gli ambiti 5.1 VERCELLI F.S., 2.1 VECCHIO PONTE F.S., 2.2 GERMAGNANO.

Area a servizi posta a nord dell'ambito.

ORIENTAMENTI PROGETTUALI

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie generate nell'ambito 5.1 VERCELLI F.S., 2.1 VECCHIO PONTE F.S., 2.2 GERMAGNANO.

In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere prevista un'apposita area di concentrazione delle utilizzazioni edificatorie.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 38.231

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

### **Ambito 5.3 CASCINA ALESSIO**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 50% per attività commerciali) max 10%

C. Attività terziarie max 20%

F. Attività commercio all'ingrosso max 20%

L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-A2-B e punto 8) min 50% AREE MINIME PER SERVIZI:

**FABBISOGNO INTERNO**

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

Attività commercio all'ingrosso (F) (100% SLP)

Attività produttive (L) (10% SLP) e comunque non inferiore al 20% della superficie territoriale (ST).

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

La dotazione di aree al servizio delle Attività produttive, dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 20%

Area a servizi posta a nord dell'ambito.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 48.295

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

Gli interventi in tale ambito sono sottoposti alle specifiche norme (N.U.

E.A. di PRG) per le aree soggette a rischio idrogeologico e a quelle previste dai Piani dell'Autorità di Bacino.

Fino all'adozione della Variante geologica, qualsiasi intervento di trasformazione del territorio, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ad eccezione degli interventi descritti ai commi 14, 16, 17, 18 e 22 dell'art. 4 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.), deve essere preceduto da una verifica tecnica, condotta in ottemperanza al D.M.

11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente anche in funzione della possibilità di mitigazione del rischio.

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

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

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

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree

limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

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

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

### **Sottoambito I (parte dell'ambito 5.3)**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 50% per attività commerciali) max 10%

C. Attività terziarie max 20%

F. Attività commercio all'ingrosso max 20%

L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-A2-B e punto 8) min 50% AREE MINIME PER SERVIZI:

**FABBISOGNO INTERNO**

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

Attività commercio all'ingrosso (F) (100% SLP)

Attività produttive (L) (10% SLP) e comunque non inferiore al 20% della superficie territoriale (ST).

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

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

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

Area a servizi posta a nord dell'ambito.

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

## **Sottoambito II (parte dell'ambito 5.3)**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 50% per attività commerciali) max 10%

C. Attività terziarie max 20%

F. Attività commercio all'ingrosso max 20%

L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-A2-B e punto 8) min 50% AREE MINIME PER SERVIZI:

**FABBISOGNO INTERNO**

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

Attività commercio all'ingrosso (F) (100% SLP)

Attività produttive (L) (10% SLP) e comunque non inferiore al 20% della superficie territoriale (ST).

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

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

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

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

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

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376

## **Ambito 5.5 REISS ROMOLI EST**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 50% per attività commerciali) max 10%

C. Attività terziarie max 20%

F. Attività commercio all'ingrosso max 20%

L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-A2-A3-B e punto 8) min 50% AREE MINIME PER SERVIZI:

**FABBISOGNO INTERNO**

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

Attività terziarie (C) (100% SLP)

Attività commercio all'ingrosso (F) (100% SLP)

Attività produttive (L) (10% SLP) e comunque non inferiore al 20% della superficie territoriale (ST).

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

La dotazione di aree al servizio delle Attività produttive, dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 20%

Area a servizi posta ad est dell'ambito.

Destinare a verde l'area prospiciente il Tiro a segno

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 68.170

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

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

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

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

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

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

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376

## **Ambito 5.6 RUBBERTEX 1**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

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

NUMERO MAX. DI PIANI: 6

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

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 9.747

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

## **Ambito 5.7 MASSAIA**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito delle Aree da trasformare per servizi 5.a Massaia 2.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: C.so Grosseto.

NUMERO MAX. DI PIANI: 10

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 4.809

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

## **Ambito 5.11 SICME**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

ASSE RETTORE: via Cigna.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

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

NUMERO MAX. DI PIANI: 5

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

Possibilità di mantenimento di una porzione del fabbricato industriale esistente e prospiciente Via Cervino, in relazione morfologica con quello esistente nel limitrofo ambito 5.12 INCET.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 13.610

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

## Ambito 5.12 INCET

SLP	Totale 26.000 mq
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza	max 14.500 mq
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese	min 11.500 mq
TOTALE AREE A SERVIZI	(min): 20.000 mq

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

Il lotto 1 è destinato prioritariamente ad edilizia residenziale pubblica (E.R.P.).

Sono ammesse le attività di servizio alle persone e alle imprese nei piani terreno e primo interrato.

I nuovi corpi di fabbrica dovranno essere edificati in allineamento ai margini del lotto, le testate saranno trattate come fronti stradali, non sono ammessi piani pilotis.

L' altezza massima delle nuove costruzioni non dovrà superare quella degli edifici esistenti sullo stesso lotto.

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

La facciata della manica est rivolta verso il lotto 3 dovrà essere trattata come affaccio su spazio pubblico.

Dovrà essere garantito l' uso pubblico della porzione nord dell' area di pertinenza a confine con i lotti 3 e 4.

I lotti 3, 4 e 5 sono destinati a servizi pubblici ex art. 21 L.U.R. escluse le attività ar.

Il lotto 6 è destinato a verde pubblico e parcheggi pubblici, anche nel sottosuolo.

Una quota minima del 60% dell' area è riservata alla realizzazione del verde in piena terra (non su soletta).

Gli edifici attualmente insistenti sul lotto dovranno essere demoliti.

Dovrà essere garantito l' accesso veicolare ai lotti prospicienti.

Nel sottosuolo dei lotti 2, 3, 4 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate al servizio delle attività insediate, compatibilmente con il mantenimento dei fabbricati.

Per il fabbricato preesistente sul lotto 1 e per gli edifici presenti nei lotti 2, 3, 5 è prescritto il recupero degli organismi edilizi esistenti, con mantenimento delle linee architettoniche e dei sistemi strutturali.

Nel lotto 4 dovrà essere mantenuta la facciata lungo via Banfo; è ammessa la demolizione delle altre parti.

I lotti possono venire articolati in più unità di intervento previa redazione di studi progettuali che prescrivano i caratteri architettonici e compositivi da osservare nella successione degli interventi.

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

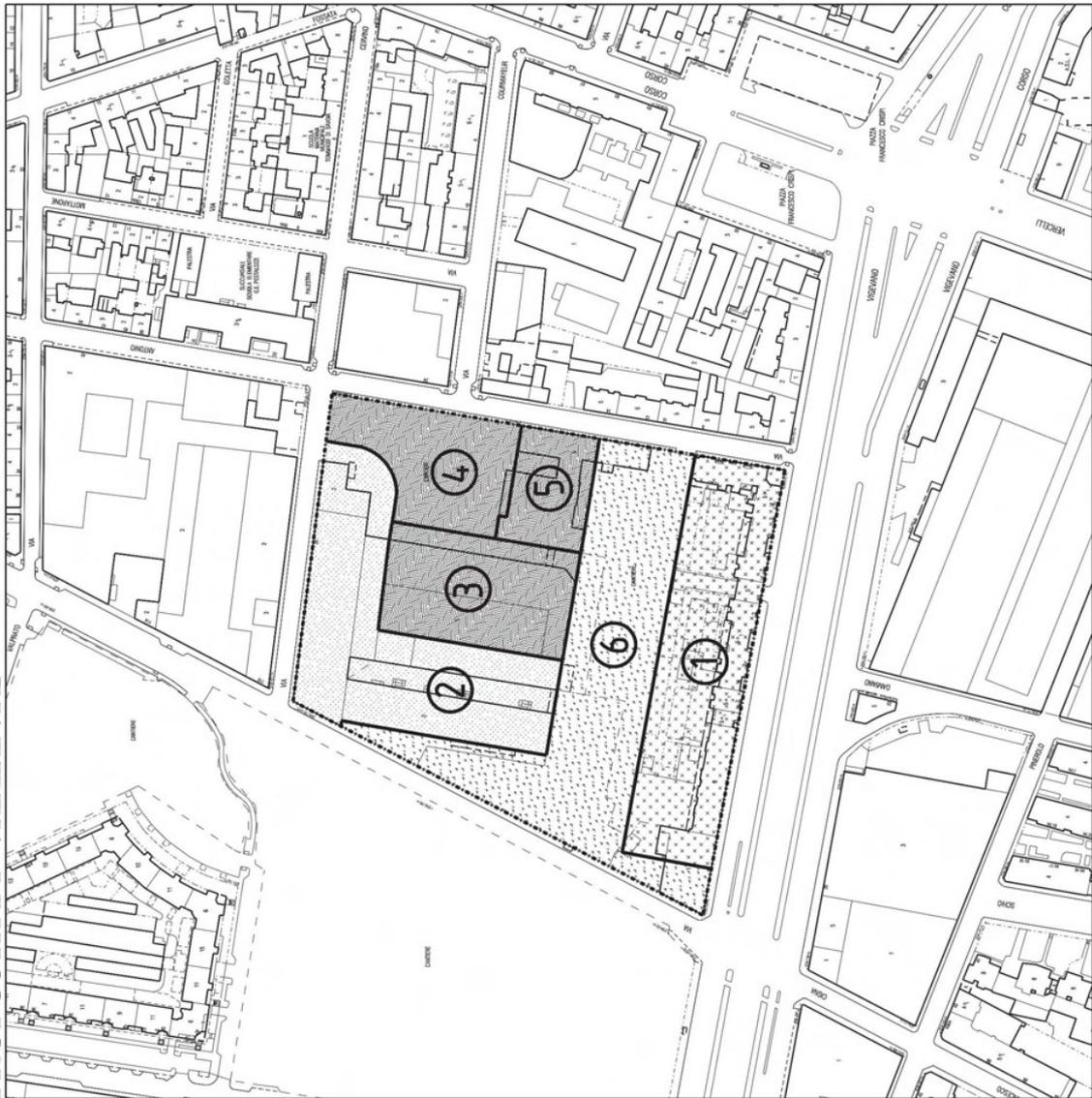
[\*] Nota variante: n.229 - variante incet - variante patrimoniale Approvata il 28/02/2011 n. mecc. 1100327/009

[\*] Nota variante: n.92 - variante parziale INCET Approvata il 25/07/2005 n. mecc. 0504244/009

Tav. 5.12a

**Schema planimetrico  
delle destinazioni urbanistiche  
e dei lotti di intervento**  
scala 1 : 2000

**PROPOSTA DI VARIANTE**



**LEGENDA**

Perimetro ZUT

Lotto 1 - Residenza e A.s.p.i.

Lotto 2 - Residenza e A.s.p.i.

Lotto 3 - Servizi pubblici art. 21 L.U.R.

Lotto 4 - Servizi pubblici art. 21 L.U.R.

Lotto 5 - Servizi pubblici art. 21 L.U.R.

Lotto 6 - verde e parcheggi pubblici



## **Ambito 5.13 VIGEVANO**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 20%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 80%

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

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

Residenza (A) 25 mq/ab)

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

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

**ALLINEAMENTO:** C.so Vigevano

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

Ambito dove è possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme)

e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA**

**NUMERO MAX. DI PIANI:** 4

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 12.448

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

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

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

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative,

vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

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

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

**[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376**

## **Ambito 5.15 ADDA 1**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

ASSE RETTORE: viale della Spina Centrale

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

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

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

NUMERO MAX. DI PIANI: 5

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 6.145

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

Ambito 5.16 GIACHINO - SPINA REALE

PRESCRIZIONI

Riqualificazione della cortina edilizia attestata su Via Giachino. Gli  
interventi di nuova edificazione devono realizzare prioritariamente i  
corpi di fabbrica trasversali attestati sul bordo della Spina Reale in luogo  
dei bassi fabbricati nei cortili.

Gli spazi inedificati devono essere attrezzati a giardino e delimitati,  
verso lo spazio pubblico, da cancellate in ferro.

NUMERO MAX. DI PIANI: 4 fuori terra.

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

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 27.994

[\*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc. 0102109/009

## **Ambito 5.18 ARRIVORE**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 50% per attività commerciali) max 10%

C. Attività terziarie max 20%

F. Attività commercio all'ingrosso max 20%

L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-A2-B e punto 8) min 50%**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

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

Attività commercio all'ingrosso (F) (80% SLP)Attività produttive (L) (10% SLP)

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

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

Area a servizi posta ad est dell'ambito.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 39.665

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

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

Fino all'adozione della Variante geologica, qualsiasi intervento di trasformazione del territorio, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ad eccezione degli interventi descritti ai commi 14, 16, 17, 18 e 22 dell'art. 4 delle Norme

Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.), deve essere preceduto da una verifica tecnica, condotta in ottemperanza al D.M.

11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente anche in funzione della possibilità di mitigazione del rischio.

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

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

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

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

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative,

vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

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

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

**[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376**

Annullato

**[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376**

**Ambito 5.20 CIGNA**

(\*)ANNULLATO

(\*) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 17 del  
27/01/1999

[\*] Nota variante: n.A14 - Spina 4 Approvata il 27/01/1999 n. mecc. 9900149/009

### **Ambito 5.21 SUPERGA 1 (\*)**

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

(\*) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica n° 179 del 12/06/1998

## **Ambito 5.22 PINEROLO**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da

garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST)

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

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

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

ALLINEAMENTO: Via Pinerolo; Via Cigna; C.so Vigevano.

NUMERO MAX. DI PIANI: 4

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 8.685

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

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

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

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

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

**Ambito 5.23 GRESSONEY  
(AMBITO DI RIORDINO)  
PRESCRIZIONI**

Riqualificazione dell'intero ambito da attuarsi mediante interventi che possono prevedere anche parziali demolizioni e ricostruzioni. Tali interventi devono essere compresi in uno Studio Unitario di Riordino che permetta di valutarne il corretto insediamento funzionale, architettonico, ambientale e tale da garantire una adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate e/o da insediare.

I tipi di intervento ammessi sono quelli previsti ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione. L'utilizzazione edificatoria massima dell'ambito è pari alla SLP esistente.

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 15%

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

L. Attività produttive (1) (art. 3 punto 3A1-A2-B e punto 8) max 80%

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

(1): Purchè non nocive, moleste, pericolose.

[\*] Nota variante: n.0392 - ambiti cervino - gressoney - macerata Approvata il 09/02/2009 n. mecc. 0809498/009

[\*] Nota variante: n.35 - Spina centrale Approvata il 18/03/2002 n. mecc. 0111054/009

**Ambito 5.24 CERVINO (AMBITO DI RIORDINO)  
PRESCRIZIONI**

Riqualificazione dell'intero ambito da attuarsi mediante interventi che possono prevedere anche parziali demolizioni e ricostruzioni. Tali interventi devono essere compresi in uno Studio Unitario di Riordino che permetta di valutarne il corretto insediamento funzionale, architettonico, ambientale e tale da garantire una adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate e/o da insediare.

I tipi di intervento ammessi sono quelli previsti ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione. L'utilizzazione edificatoria massima dell'ambito è pari alla SLP esistente.

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 15%

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

L. Attività produttive (1) (art. 3 punto 3A1-A2-B e punto 8) max 80%

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

(1): Purchè non nocive, moleste, pericolose.

[\*] Nota variante: n.0392 - ambiti cervino - gressoney - macerata Approvata il 09/02/2009 n. mecc. 0809498/009

[\*] Nota variante: n.35 - Spina centrale Approvata il 18/03/2002 n. mecc. 0111054/009

## **Ambito 5.26 BARMETAL**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/ mq ST) 0,7SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20% AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP) SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10% PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

L'attuazione dell'ambito avviene con Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.).

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

Nella progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione dovrà essere previsto il collegamento con l'area verde esistente dal Corso Grosseto.

E' prescritto il raggiungimento minimo della classe energetica A. NUMERO MAX DI PIANI: come consentito dal Regolamento Edilizio. TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; Attrezzature di interesse comune; Parcheggi.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 16.680

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

## **Ambito 9.200 REGALDI**

SLP max mq 81.026

Oltre a 2.554 mq di SLP generata da aree di proprietà comunale, da trasferire su altre aree e zone normative assoggettate a SUE di iniziativa pubblica.

La SLP massima può essere incrementata secondo le modalità specificate dallo SUE per la realizzazione delle utilizzazioni edificatorie generate dalla cessione delle aree a parco urbano e fluviale (art.21 NUEA) collocate prioritariamente negli Ambiti denominati P1-P23-P30.

E' fatta salva la possibilità, da parte degli Uffici competenti in materia di Verde pubblico, di accettare aree a parco in ambiti diversi da quelli sopra indicati.

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza	max 60%
B./H. ASPI e/o Eurotorino	min 40%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)

e/o Eurotorino (H) (100% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive (Eurotorino) dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto del disposto dell'art.21 della LUR.

SERVIZI PER LA CITTÀ (% minima ST) 7%

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

attrezzature di interesse comune. Oltre alla dotazione sopra determinata dovrà essere ceduta gratuitamente alla Città o assoggettata all'uso pubblico una porzione di almeno 1.000 mq di superficie dei fabbricati affacciati sulla Piazza (cd Piazza Ristori) prevista all'incrocio del prolungamento delle vie Regaldi, Ristori e Paganini.

Lo SUE potrà prevedere la possibilità di monetizzare la quota di servizi pubblici derivanti dall'eventuale incremento di SLP generato dalla cessione di aree a parco.

Il fabbisogno di aree per servizi generato dalla capacità edificatoria di proprietà comunale viene reperito negli ambiti sui quali è previsto il trasferimento della SLP.

PRESCRIZIONI

L'attuazione avviene attraverso la redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) di iniziativa pubblica.

Lo SUE dovrà prevedere specifiche norme per la tutela e la valorizzazione del paesaggio e puntuali

Sulla base degli sviluppi progettuali il SUE potrà inoltre prevedere interventi in deroga agli artt.13, 14, 15, 16, 36f, 40, 41 e 58 del Regolamento Edilizio.

La progettazione degli interventi dovrà rispondere ad elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione. In ogni caso gli edifici a destinazione commerciale dovranno ottenere almeno il valore 3 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".

Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni derivanti dalla Valutazione Ambientale Strategica che dovranno essere puntualmente recepite nello Strumento Urbanistico Esecutivo.

**VIABILITA':** E' prevista la realizzazione di nuove piazze pedonali e di nuove vie pubbliche integrate con la trama viaria esistente. In particolare lo Strumento Urbanistico Esecutivo detterà specifiche prescrizioni in ordine alla realizzazione dei nuovi tratti delle vie Regaldi, Quittengo, Paganini e per la realizzazione di autonomi percorsi pedonali e ciclabili da raccordarsi con il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile.

**ALTEZZE MASSIME:** Per gli edifici di altezza uguale o superiore a 60 metri, tenuto conto dell'elevata incidenza dei connettivi orizzontali e verticali in relazione alle particolari prescrizioni tecniche e di sicurezza, la SLP è calcolata al netto dei vani scala di uso comune, vanicorsa degli impianti di sollevamento e/o diretti al superamento delle barriere architettoniche con i relativi sbarchi e spazi connettivi di distribuzione dagli impianti stessi purché di uso comune e per la sicurezza, intercapedini tecnologiche finalizzate al conseguimento del risparmio energetico e al miglioramento bioclimatico, applicando alla SLP così calcolata una maggiorazione forfettaria del 15%, al fine di verificare il rispetto della SLP massima realizzabile.

Per gli stessi edifici, dal computo dell'altezza delle fronti sono esclusi i piani tecnici e per la sicurezza, comunque collocati nello sviluppo verticale dell'edificio, nonché gli spessori degli orizzontamenti eccedenti i 30 cm, finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, dell'isolamento acustico, delle caratteristiche bioclimatiche e della sicurezza. In ogni caso, l'altezza competente all'edificio, comprensiva di tali volumi e spessori tecnici, non deve superare del 15% di quella massima indicata.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 118.780 mq

[\*] Nota variante: n.0414 - piano particolareggiato in variante - REGALDI Approvata il 21/05/2015

[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023

## **Ambito 5.25 BOTTICELLI**

### **SLP PER DESTINAZIONI D'USO**

A. RESIDENZA max mq. 2.500

B. ASPI max mq. 10.500

### **AREE MINIME PER SERVIZI:**

#### **FABBISOGNO INTERNO**

Residenza (A) (25 mq/ab) ASPI (B) (80% SLP)

#### **TIPO DI SERVIZIO PREVISTO**

spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; aree per parcheggi; L'attuazione avviene tramite Programma Integrato - PRIN (ex art. 8 Legge 18/1996) o altro Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE).

#### **PRESCRIZIONI GENERALI**

Ferme restando le quantità massime fissate dalla presente scheda all'interno dell'Ambito vigono le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite negli elaborati contenuti nel Programma Integrato approvato e sue successive varianti (ex art. 8 Legge 18/1996).

#### **DEROGHE**

E' ammesso il superamento dei limiti del Regolamento Edilizio per i seguenti articoli: art. 49, commi 1 e 2; art. 40 comma 4; art. 21 comma 11 Regolamento del Verde pubblico e privato.

Stima della superficie territoriale dell'ambito (ST): mq 25.830

Stima della superficie lorda di pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 13.000

[\*] Nota variante: n.0451 - prin botticelli Approvata il 14/05/2012 n. mecc. 1201894/009

[\*] Nota variante: n.323 - Variante al PRIN Botticelli Approvata il 04/03/2019 n. mecc. 1900377/009

## **Ambito 6.1 STRADA DI SETTIMO**

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

SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 50% per attività commerciali) max 10%

C. Attività terziarie max 10%

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

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

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

Attività terziarie (C) (100% SLP)

Attività produttive (L) (10% SLP e comunque non inferiore al 20% della superficie territoriale (ST).

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

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

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

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

Area a servizi posta a sud dell'ambito.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 68.812

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

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

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

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

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

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

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376

## **Ambito 6.2 OCCIMIANO 1**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 10%

C. Attività terziarie max 10%

L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-A2-A3-B e punto 8) min 80% AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

Attività produttive (L) (10% SLP)

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

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

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

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

Area a servizi posta a sud dell'ambito.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 22.413

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

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

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

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sullabase 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 dirichiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

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

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376

### **Ambito 6.3 CASCINOTTO**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: Arretramento di 25 metri dalla Strada di Settimo.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6

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

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 27.270

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

## **Ambito 6.4 STRADA ABBADIA**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

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

NUMERO MAX. DI PIANI: 4

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

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 14.481

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

## **Ambito 6.5 CASCINA FALCONERA**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 10%

C. Attività terziarie max 10%

L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-A2-B e punto 8) min 80% AREE MINIME PER SERVIZI:

**FABBISOGNO INTERNO**

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

Attività produttive (L) (10% SLP) e comunque non inferiore al 20% della superficie territoriale (ST).

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

La dotazione di aree al servizio delle Attività produttive, dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 20%

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

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 43.641

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

Gli interventi in tale ambito sono sottoposti alle specifiche norme (N.U.

E.A. di PRG) per le aree soggette a rischio idrogeologico e a quelle previste dai Piani dell'Autorità di Bacino.

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

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

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

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

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative,

vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

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

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

**[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376**

## **Ambito 6.6 BERTOLLA SUD**

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

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):

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

SLP/mq ST per le aree di proprietà privata.

Sub-ambito 2 : max SLP mq. 8.500.

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE:

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

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

In sede di strumento urbanistico esecutivo le aree a viabilità pubblica potranno essere ridefinite e/o implementate sulla base di progetti che ne determineranno l'esatta conformazione e consistenza; si potranno altresì prevedere adeguamenti di limitata entità dei perimetri relativi ai sub-ambiti 1-2-3, nonché consentire il trasferimento di modeste quantità di SLP da un sub-ambito all'altro.

Il numero massimo dei piani fuori terra (dalla quota di riferimento variante n.100 al PRG) degli edifici in progetto consentito è pari a 4, oltre è ammesso un solo semipiano disottotetto abitabile.

E' facoltà dell'Amministrazione procedere alla realizzazione della viabilità attraverso le ordinarie modalità di esproprio; in alternativa i proprietari possono cedere gratuitamente alla Città dette aree e rimanere titolari della relativa quota di utilizzazione edificatoria. Contestualmente agli interventi privati devono essere realizzate le relative opere di urbanizzazione; in particolare con l'attuazione del sub-ambito 1 dovrà essere completamente realizzata la viabilità pubblica di progetto.

Il rilascio dei Permessi di costruire sono subordinati alla verifica di cui alla Determinazione Dirigenziale cron. N. 364 del 25 novembre 2010 del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio di esclusione della Variante al P.R.G. n. 228 dal processo VAS.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 220.212

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 53.207

[\*] Nota variante: n.228 - 6.6 BERTOLLA SUD art. 17 comma 7 della L.U.R. Approvata il 01/10/2012 n. mecc. 1202837/009

# Ambito 6.6 Bertolla Sud

Regole urbanistiche - edilizie:

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

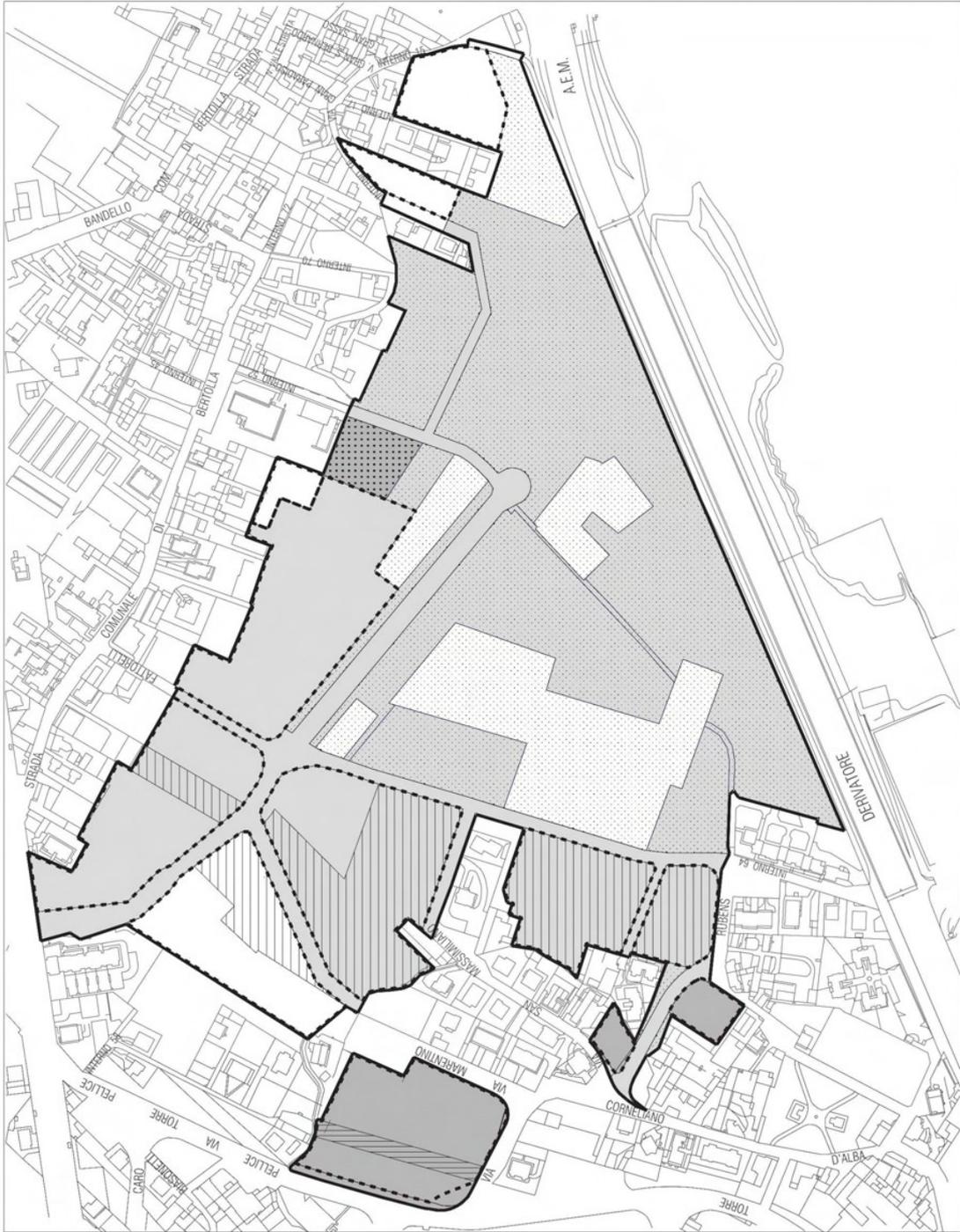


TAVOLA 6.6/A

Scala 1 : 3.000

## **Ambito 8.1 COSSA**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

Nella predisposizione degli strumenti attuativi unitari e' possibile calcolare, per la quantità relativa a questo ambito, le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito delle Aree da trasformare per servizi 8.c Servais est.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

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

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 5.787

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

## **Ambito 8.2 COSSA OVEST**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

Nella predisposizione degli strumenti attuativi unitari e' possibile calcolare, per la quantità relativa a questo ambito, le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito delle Aree da trasformare per servizi 8.am Cossa est.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

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

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 2.033

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

## **Ambito 8.3 ALBERT**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

#### FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

#### ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: via B. Scapacino; via Nicomede Bianchi.

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

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 6.575

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

## **Ambito 8.4 FAGNANO**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

Area a servizi posta a nord dell'ambito

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

NUMERO MAX. DI PIANI: 5 + 1 arretrato

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

Garantire il collegamento tra il servizio esistente, via Capua e l'accesso al parco da via Fagnano.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 9.165

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

## **Ambito 8.5 RIVOLI**

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

SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese 100%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

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

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

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 27.654

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

## **Ambito 8.6 VENCHI UNICA**

SLP per destinazione d'uso:

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

### **FABBISOGNO INTERNO**

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

AREE MINIME PER SERVIZI : 51.500 mq

Oltre alle quantità di aree per servizi si prevedono circa mq 10.000 di parcheggi pubblici interrati.

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

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 86.956

Stima della superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito mq 56.830

\* Quantità già realizzate ed espressi in mc dal Piano Particolareggiato approvato

[\*] Nota variante: n.0216 - piano particolareggiato di completamento in variante al prg - ambito 8.6 venchi unica Approvata il 06/12/2004 n. mecc. 0409377/009

## **Ambito 8.7 PRONDA**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min. 23.565 mq

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 27.399 mq

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

MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

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

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 72.805

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

mq. 50.964

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

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

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

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

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

### **Sottoambito I (parte dell'ambito 8.7)**

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

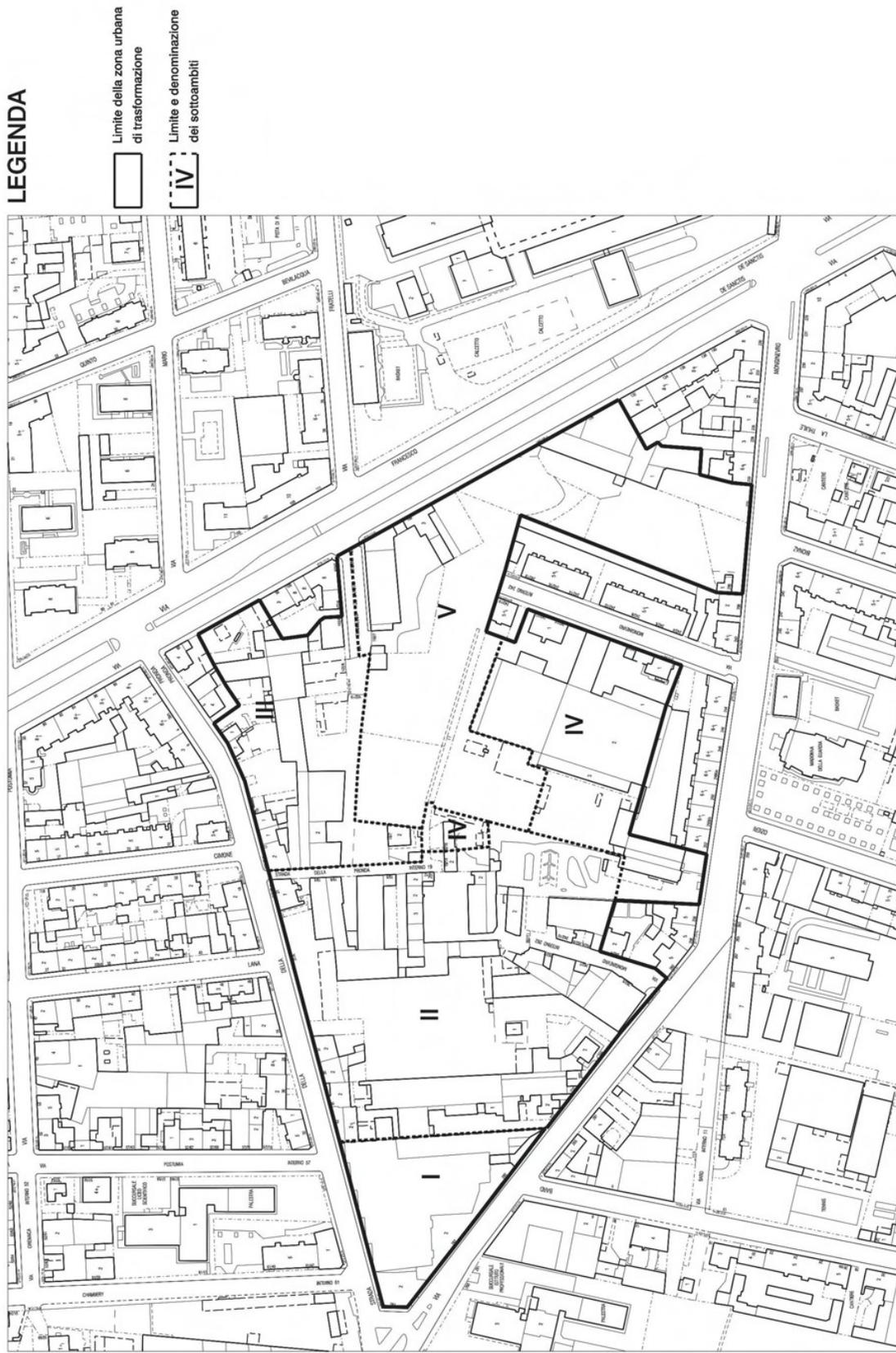
Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST): mq. 21.278 Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito(SLP): mq. 14.895

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

[\*] Nota variante: n.247 - Ambito 8.7 Pronda Approvata il 26/03/2012 n. mecc. 1201294/009

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376

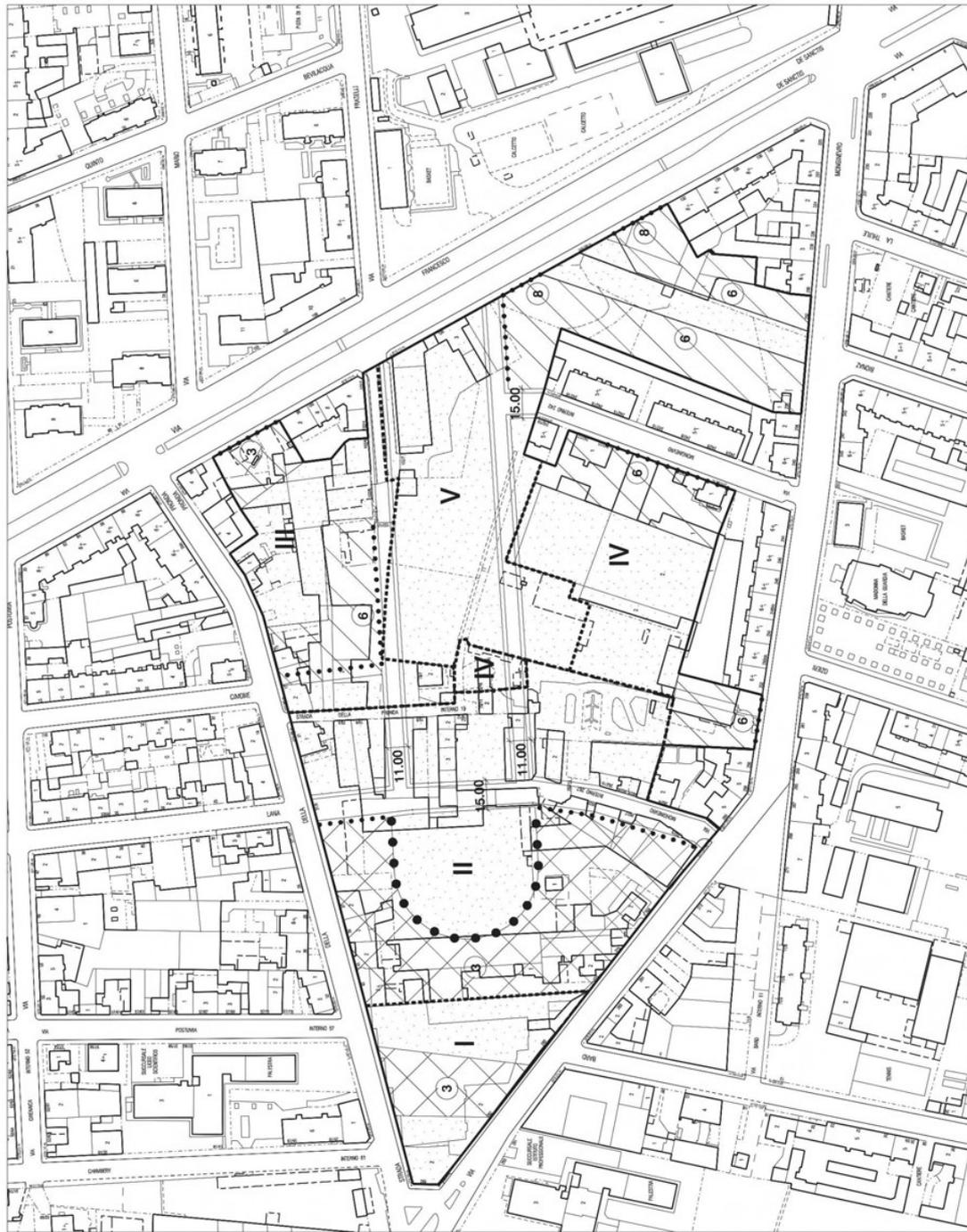
**AMBITO 8.7 PRONDA - articolazione in sottoambiti**



SCALA 1:2000

TAVOLA 8.7/1

**AMBITO 8.7 PRONDA - attuazione dei sottoambiti**



**LEGENDA**

- Regole edilizie
- Limite della zona urbana di trasformazione
- Limite e denominazione dei sottoambiti
- Viabilità pubblica
- Sezioni stradali 15.00
- 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)
- Area a servizi

TAVOLA 8.7/2

SCALA 1:2000

## **Ambito 8.9 CARRIERA**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

Area a servizi posta ad ovest dell'ambito.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

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

NUMERO MAX. DI PIANI: 5

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

Garantire accessi pedonali di uso pubblico all'area interna, disposti simmetricamente sui quattro fronti dell'edificio.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 15.764

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

## **Ambito 8.10 ALECSANDRI**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito delle Aree da trasformare per servizi 8.d Alecsandri 2

ALLINEAMENTO: via Sagra S. Michele

### **ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

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

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

NUMERO MAX. DI PIANI: 5 + 1 arretrato

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 3.609

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

## **Ambito 8.12 SERRANO**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

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

NUMERO MAX. DI PIANI: 6

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 4.542

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

### **Ambito 8.13 DEVALLE**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

ALLINEAMENTO: corso Trapani.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

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

NUMERO MAX. DI PIANI: 10 su corso Trapani

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

L'intervento deve garantire la realizzazione di un percorso pedonale di uso pubblico in attraversamento dell'area interna all'isolato, di collegamento tra le aree pubbliche.

Edificazione in aderenza al fabbricato prospiciente il corso Trapani confinante all'ambito; completamento dell'isolato esistente attestato su via Lancia.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 25.372

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

## **Ambito 8.14 GARDINO**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80,0%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 12,5%

C. Attività di commercio - grande distribuzione max 7,5%

TOTALE AREE PER SERVIZI: 44.500 mq

L'attuazione del P.R.G. può avvenire tramite concessione convenzionata

E' prescrittivo il valore assoluto del totale delle aree a servizi, che deriva dagli studi di intervento delle anticipazioni del PRG.

Per le prescrizioni di dettaglio si rimanda alla variante di anticipazione n. 63 al PRG come approvata con D.G.R. n. 5-43161 in data 14/2/1995 e alle tavole allegate 8.14a e 8.14b.

Le prescrizioni di carattere generale, di cui al titolo 1 delle Norme di Attuazione della citata Variante n. 63, si intendono adeguate alle disposizioni contenute nelle N.U.E.A. del presente P.R.G.C.

Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 63.984

Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 44.789

8.14 GARDINO  
REGOLE EDILIZIE

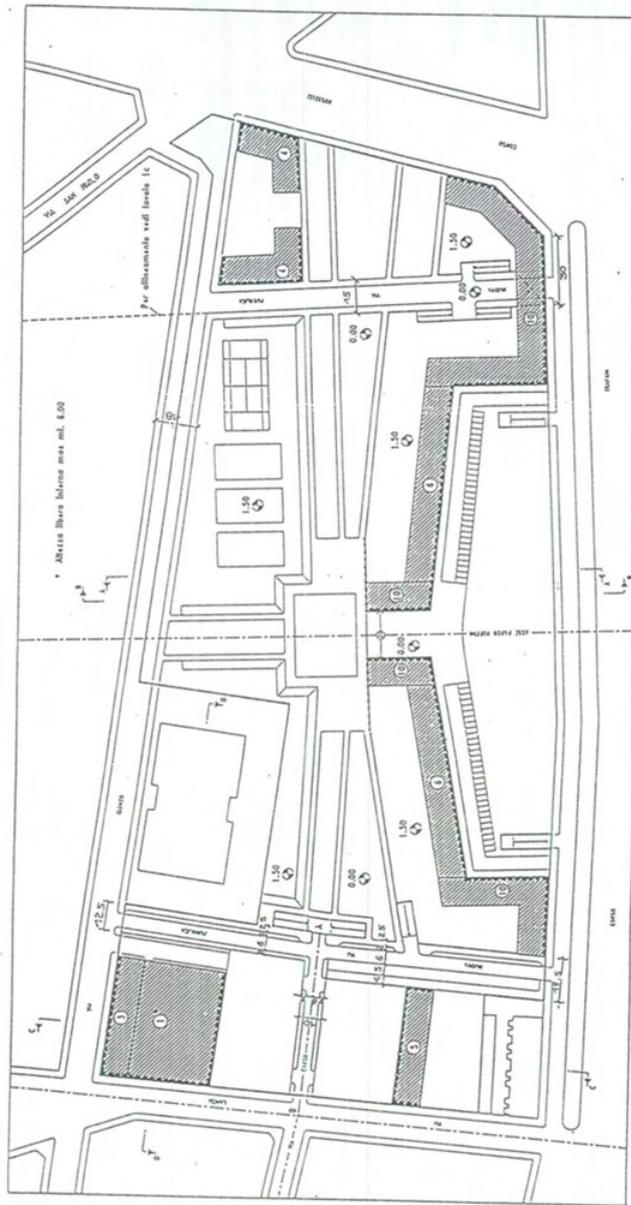
LEGENDA

PRESCRITTIVE :

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

ILLUSTRATIVE :

- Allineamento di progetto
- ⊕ Distanze proposte
- ⊙ Quote di progetto



TAV. 044.b

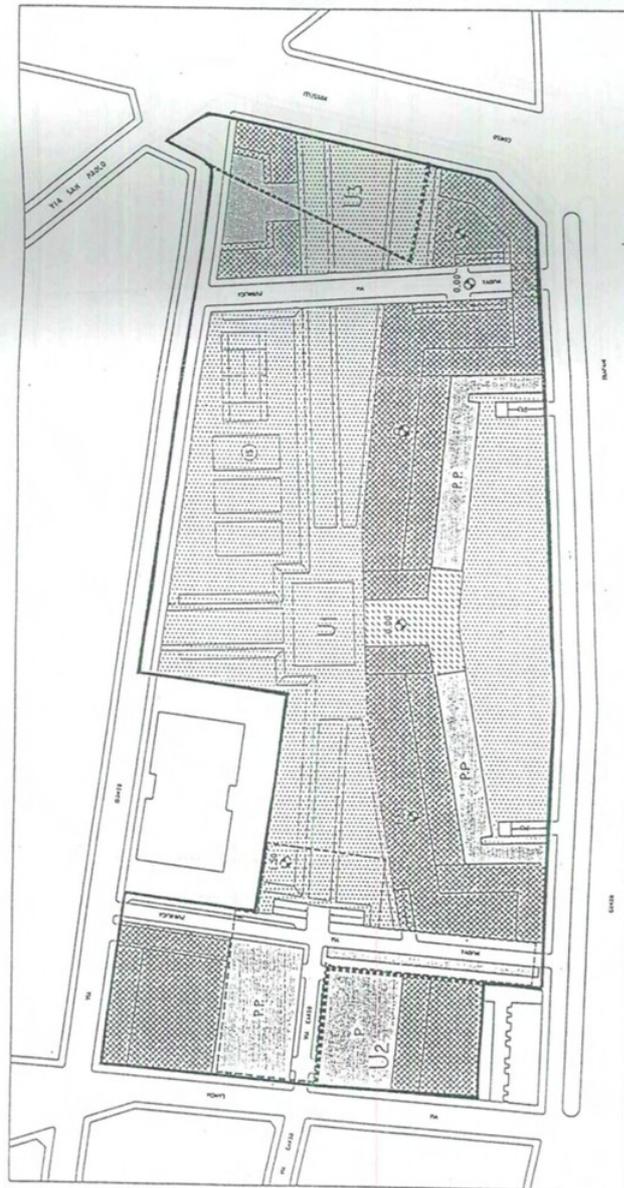
REGOLE EDILIZIE SCALA 1:2000

8.14 GARDINO

DESTINAZIONI URBANISTICHE

LEGENDA

- Limite delle variante
- U<sub>1</sub> U<sub>1</sub> Limite dei sub-ambiti (U<sub>1</sub> parte residua dell'ambito)
- Area di concentrazione dell'edificato
- Verde attrezzato per il gioco e lo sport
- Verde pubblico
- Verde privato
- Rampe di accesso al parcheggio privato in sottosuolo
- Verde e spazi privati assoggettati all'uso pubblico
- Parcheggi pubblici
- Parcheggi privati ed uso pubblico
- Rampe di accesso al parcheggio pubblico in sottosuolo
- Parcheggio pubblico in sottosuolo
- Viabilità pubblica



DESTINAZIONI URBANISTICHE scala 1:2000

TAV. B.74-B

## **Ambito 8.15 QUARTIERE DORA**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza libera max. 45%

A. Residenza convenzionata min. 10%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 60% per attività commerciali) max. 20%

H. Eurotorino (min. 30% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B) min. 25%

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

Eurotorino (H) (100% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da

garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST)

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

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

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

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

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

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 68.825

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST), con indice edificatorio: mq 64.336

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 45.035

**PRESCRIZIONI:** Ambito prioritario per la realizzazione di un polo tecnologico avanzato.

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

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono 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

contatticritici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

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

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

**[\*] Nota variante: n.283 - ambito 8.15 quartiere dora Approvata il 07/03/2018 n. mecc. 1800602/009**

**[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376**

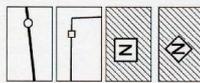
# CITTA' DI TORINO

**MODIFICA AL PROGRAMMA INTEGRATO  
DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA  
EDILIZIA E AMBIENTALE**  
in attuazione dell' art. 16 Legge 17 FEB 1992, n. 179

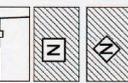
**ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE  
ambito di P.R.G. : 8.15 QUARTIERE DORA**

## LEGENDA

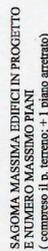
PERIMTRAZIONE Z.U.T.



PERIMTRAZIONE PROGRAMMA INTEGRATO



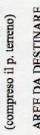
SAGOMA MASSIMA EDIFICI IN PROGETTO  
E NUMERO MASSIMO PIANI  
(compreso il p. terreno, 1/2 piani)



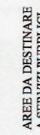
SAGOMA MASSIMA EDIFICI IN PROGETTO  
E NUMERO MASSIMO PIANI  
(compreso il p. terreno, + 1 piano arretrato)



SAGOMA MASSIMA  
EDIFICI IN PROGETTO  
E NUMERO MASSIMO PIANI  
(compreso il p. terreno)



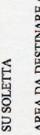
AREE DA DESTINARE  
ALLA VIABILITA'



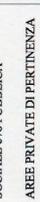
AREE DA DESTINARE  
A SERVIZI PUBBLICI  
IN SUPERFICIE



AREE DA DESTINARE  
A SERVIZI PUBBLICI  
SU SOLETTA



AREA DA DESTINARE A EDILIZIA  
SOCIALE e/o PUBBLICA



AREE PRIVATE DI PERTINENZA  
DEGLI EDIFICI IN PROGETTO



Proprietà

"DIORAMA Spa"  
"SPIREA Srl"  
RINALDI Spa"

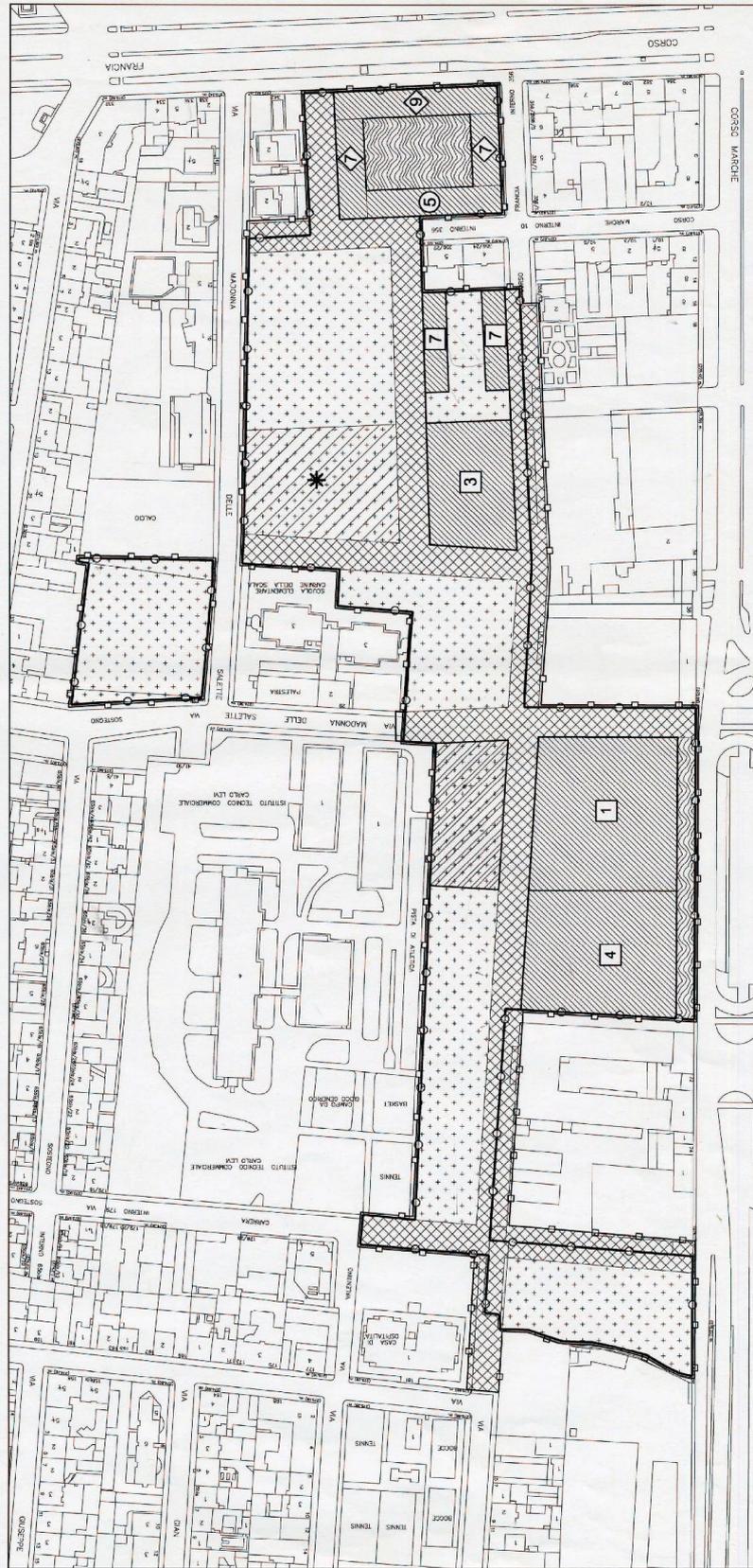
Progetto

Studio Ammirante  
Architetti Associati

# TAVOLA N° 3

**PLANIMETRIA DEL  
PROGETTO DEL  
PROGRAMMA INTEGRATO  
APPROVATO**

scala 1:2000



settembre 2009

# TAVOLA ILLUSTRATIVA

Zona Urbana di Trasformazione  
Ambito 8.15 - Quartiere Dora

## LEGENDA

PERMETTAZIONE Z.U.T.

PERMETTAZIONE PROGRAMMA INTEGRATO

SAGOMA MASSIMA EDIFICI IN PROGETTO  
E NUMERO MASSIMO PIANI  
(compreso il p. terreno; +1-2 piani)

SAGOMA MASSIMA EDIFICI IN PROGETTO  
E NUMERO MASSIMO PIANI  
(compreso il p. terreno; + 1 piano interrato)

SAGOMA MASSIMA  
EDIFICI IN PROGETTO  
E NUMERO MASSIMO PIANI  
(compreso il p. terreno)

AREE DA DESTINARE  
ALLA VIABILITÀ

AREE DA DESTINARE  
A SERVIZI PUBBLICI  
IN SUPERFICIE

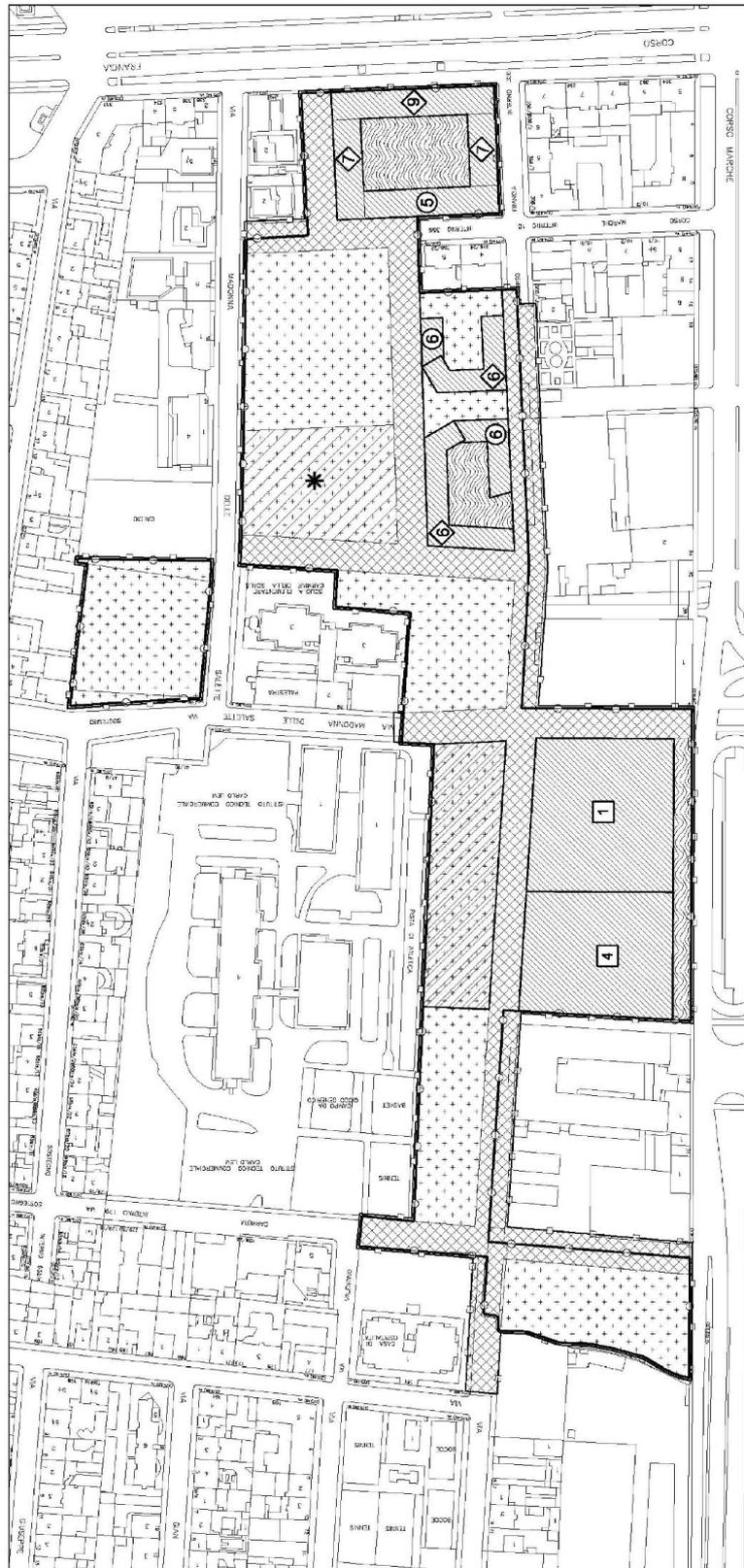
AREE DA DESTINARE  
A SERVIZI PUBBLICI  
SU SOLETTA

AREA DA DESTINARE A EDILIZIA  
SOCIALE e/o PUBBLICA

AREE PRIVATE DI PERTINENZA  
DEGLI EDIFICI IN PROGETTO

scala 1:2000

# PLANIMETRIA DEL PROGETTO



**Ambito 8.16 LANCIA  
(AMBITO DI RIORDINO)**

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

A.Residenza: max70%

B.Eurotorino/ASPI (Attività di servizio alle persone e alle imprese) min 30%

Le attività alimentari e/o miste sono consentite sino alla tipologia M-SAM3 con una Superficie di vendita massima di 1.500 mq.

**AREE MINIME PER SERVIZI:FABBISOGNO INTERNO**

Residenza: (25 mq/ab)

Eurotorino /Attività di servizio alle persone e alle imprese: (80% SLP)

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

**PRESCRIZIONI GENERALI DELL'AMBITO**

L'attuazione dell'Ambito avviene attraverso l'approvazione di un Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. 18/96 e s.m.i., avente i contenuti dello Studio Unitario di Riordino di cui all'art. 7 lettera E delle N.U.E.A..

Si prevede la conservazione degli edifici esistenti, indicati nella Tavola

Sugli edifici conservati sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia (art.4 delle N.U.E.A.) ivi comprese parziali demolizioni e sopraelevazioni che tengano conto dei caratteri tipologici strutturali degli stessi.

E' ammesso il superamento dei limiti del regolamento edilizio per i seguenti artt.: 13, 40 e 41.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 55.029

[\*] Nota variante: n.0395 - ambito 8.16 Lancia - A.T.S. 8.ag Limone Sud Approvata il 11/10/2010 n. mecc. 1004397/009

[\*] Nota variante: n.A22 - Lancia Approvata il 21/12/1998 n. mecc. 9811115/009

**Ambito 8.17 LIMONE NORD**

(\*)ANNULLATO

(\*) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 399 del  
21/12/1998

[\*] Nota variante: n.A22 - Lancia Approvata il 21/12/1998 n. mecc. 9811115/009

## **Ambito 8.19 GALVANI**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 50%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 25%

C. Attività terziarie max 25%

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

Attività terziarie (C) (80% SLP)

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

**SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI:** Si prevede il mantenimento del complesso degli edifici di interesse storico della ex Birreria Dreher con destinazione a servizio pubblico.

Gli interventi devono essere volti alla conservazione degli elementi caratterizzanti gli edifici mediante l'utilizzo di tecniche e materiali congruenti.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

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

**NUMERO MAX. DI PIANI:** 5 + 1 arretrato

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Attrezzature di interesse comune; aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggio nel sottosuolo; realizzazione di un mercato coperto in sostituzione di quello di P.zza Barcellona (da destinare a verde) nell'area compresa tra le vie Galvani, Pinelli e Capellina con, nel sottosuolo, un parcheggio pubblico.

Completamento dell'isolato esistente con cortina edilizia continua. Obbligo di costruzione in aderenza al fabbricato attestato su via Pinelli.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 14.507

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

## **Ambito 8.20 MARCHE**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 30% per attività commerciali) max 60%

L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-A2-A3-B) min 40% AREE MINIME PER SERVIZI:

**FABBISOGNO INTERNO**

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

Attività produttive (L) (10% SLP) e comunque non inferiore al 20% della superficie territoriale (ST) e

nel rispetto dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A. SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

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

**NUMERO MAX DI PIANI:** 2 f.t.

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

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 47.787

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

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

manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

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

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

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

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

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376

## **Ambito 8.21 PESCHIERA - MONTE CUCCO**

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

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

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

SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese 100%

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

### **Ambito 8.22 Strada della Pronda - Marche**

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

## **Ambito 8.22 - FREJUS**

Si prevede una riqualificazione complessiva dell'intero ambito tramite interventi di conservazione degli edifici ritenuti di particolare pregio architettonico e vincolati con Decreto Ministeriale del 30 maggio 2007 ai sensi degli artt. 10 e 12 del Decreto legislativo n. 42/2004.

La progettazione dovrà prestare grande attenzione al mantenimento dell'immagine industriale dell'epoca (inizio '900) caratterizzata dalle tipiche coperture a sheds denunciate anche nei prospetti sulle vie Revello e Frejus.

Si demanda pertanto alle proposte progettuali in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo la valutazione specifica degli interventi previa concertazione degli stessi con la Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio.

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

SLP per destinazioni d'uso:

A.Residenza max 80%

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

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

Residenza (A) (25mq/ab)

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

L'attuazione dell'ambito avviene con Strumento Urbanistico Esecutivo.

**ORIENTAMENTI PROGETTUALI**

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

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 18.312

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

## **Ambito 8.24 ALENIA**

SLP max mq 184.000

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza: max 60%

B. ASPI (Attività di servizio alle persone e alle imprese) max 30%

H. Eurotorino min 15%

M. Attrezzature di Interesse Generale (art. 3, punto 7, NUEA) SLP mq 6.000

AREE MINIME PER mq 173.368

### **PRESCRIZIONI**

L'attuazione dell'Ambito avviene unitariamente con parte dell'area "IN" confinante, attraverso l'approvazione di un Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. 18/96 e s.m.i.

Le regole urbanistiche ed edilizie di progetto, compreso il filo edilizio individuato per l'area "IN", riportate nella tavola n.15 del PRIN sono prescrittive.

E' ammesso il superamento dei limiti del Regolamento Edilizio per i seguenti articoli: art. 40, comma 4; art. 30, comma 3; art. 13(unicamente per edificio a "torre" altezza massima fissata in 100 metri, cfr TAV. 15 PRIN); art. 29 relativamente all'attacco a terra degli edifici.

### **TIPO DI SERVIZIO PREVISTO**

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

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

## **Ambito 8.25 BARD**

SLP max: mq 5.500

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

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

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

**VIABILITA':** Prevedere la connessione con la via Bard.

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

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

## **Ambito 9.1 CUNEO**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

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

NUMERO MAX. DI PIANI: 5

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport. L'intervento deve garantire l'accessibilità pedonale di uso pubblico all'area verde in connessione con Via Schio.

L'intervento deve realizzare l'edificazione in modo da formare un isolato chiuso con cortina edilizia continua.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 16.239

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

## **Ambito 9.2 LUNGO DORA 1**

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

## **Ambito 9.3 LUNGO DORA 2**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

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

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

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

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 6.256

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 4.379

Superficie territoriale priva di indice di edificabilità territoriale: mq 1.136

(individuata nella Tav. 9.3A allegata)

[\*] Nota variante: n.76 - Ambito 9.3 - Lungo Dora 2 Approvata il 31/05/2004 n. mecc. 0402826/009

# TAVOLA 9.3 A

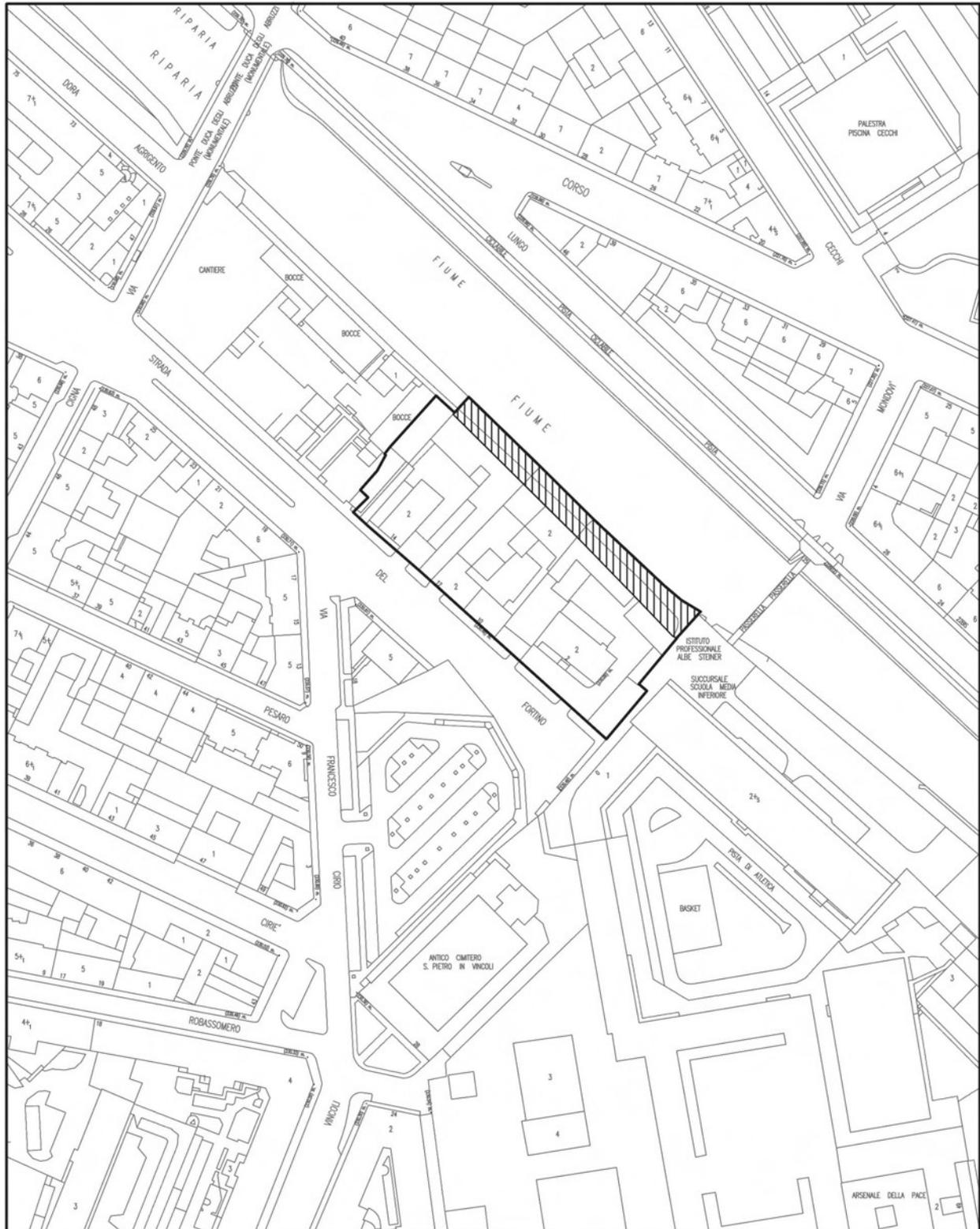
allegato i)



Superficie territoriale priva di indice di edificabilità territoriale



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



scala 1:2000

## **Ambito 9.5 STAZIONE CERES**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):  $0,7/3 * SLP$  per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese 100%

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

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

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

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A. SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 30%

Piano Esecutivo Unitario di iniziativa pubblica o privata. **ALLINEAMENTO:** Lungo il filo ovest della viabilità di progetto.

In sede di strumento esecutivo dovranno essere rispettati gli indirizzi e le disposizioni dell'art.25, punti da 1 a 6.

Gli interventi edificatori dovranno risultare omogenei, per altezza e tipologia, al contesto urbano circostante.

**NUMERO MAX. DI PIANI:** 5

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

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

**SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI:** Si prevede la riqualificazione degli edifici esistenti lungo corso Giulio

Cesare con particolare attenzione all'edificio della stazione. Tale complesso di edifici potrà essere riqualificato anche con interventi di demolizione dei corpi aggiunti ed è destinato ad ospitare servizi pubblici

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 16.295

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

Gli interventi in tale ambito sono sottoposti alle specifiche norme (N.U.

E.A. di PRG) per le aree soggette a rischio idrogeologico e a quelle previste dai Piani dell'Autorità di Bacino.

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

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

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

mitigazione.

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

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

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

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

**[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376**

## **Ambito 9.6 LUNGO DORA SAVONA**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

ALLINEAMENTO: Corso Regio Parco

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

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

NUMERO MAX. DI PIANI: 8

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

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 8.033

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

## **Ambito 9.7 CEAT**

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 19.570 mq

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 1.800 mq

TOTALE AREE A SERVIZI (min): 25.380 mq

Piano esecutivo di iniziativa pubblica con destinazione prevalentemente residenziale.

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

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

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

## **Ambito 9.8 ANCONA**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese 100%

(di cui almeno il 50% per attività produttive e massimo 20% per attività commerciali)

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

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

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da

garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST)

e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A. **SERVIZI PER LA CITTA'** (% minima ST) 10%

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà

svolta, dovrà essere redatta sullabase di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

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

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

**[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376**

## **Ambito 9.9 MERCATO DEI FIORI**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza	min 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese	max 20%

L'attuazione dell'ambito avviene con strumento urbanistico esecutivo

**AREE MINIME PER SERVIZI:  
FABBISOGNO INTERNO**

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

### **ORIENTAMENTI PROGETTUALI**

Considerata la presenza di un piano interrato, sostanzialmente corrispondente all'intera superficie territoriale dell'ambito, potrà essere valutata la possibilità di riuso di tale struttura per la realizzazione di parcheggi pubblici e pertinenziali con sistemazione superficiale a verde secondo le modalità previste dal piano.

In tal caso l'attuazione degli interventi non è soggetta alle prescrizioni riguardanti la quota di area da reperire in piena terra, derivanti da specifiche norme regolamentari.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):mq 5.865  
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):mq 5.865

[\*] Nota variante: n.154 - patrimonio 4° bando Approvata il 16/04/2008 n. mecc. 0801026/009

## **Ambito 9.10 FONDERIA**

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

Indice Fondiario (mq SLP/mq SF): 1,35

Destinazioni d'uso:

Residenza (max 20% SLP)

Attività di servizio alle persone e alle imprese

Attività artigianali (art.3 punto 4A3)

Servizi

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 16.044

[\*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc. 0102109/009

## **Ambito 9.11 AMALFI**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese 100%

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

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

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

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da

garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST)

e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A. SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove è possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme)

e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE**

**CONVENZIONATA**

**ALLINEAMENTO:** via Buscalioni **NUMERO MAX. DI PIANI:** 4

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 7.148

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

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

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

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

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

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

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376

## ***Annullato***

[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009

## **Ambito 9.12 BUSCALIONI**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito delle Aree da trasformare per servizi 9.f Buscalioni 2.

ALLINEAMENTO: C.so Verona.

### **ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

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

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

NUMERO MAX. DI PIANI: 8 fuori terra.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 5.007

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

## **Ambito 9.14/A UNIVERSITA'**

S.L.P. max mq 15.000

SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 7%

N. Attrezzature di interesse generale - Istruzione universitaria -  
Residenza universitaria max 100%

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

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

Attrezzature di interesse generale - Istruzione universitaria - Residenza  
universitaria

(N) Fabbisogno da valutare ai sensi dell'art. 19, comma 7, delle NUEA.

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

È ammesso il permesso di costruire diretto in assenza di Piano  
Particolareggiato o di convenzione (in deroga agli articoli 7 e 15 delle  
NUEA).

È ammesso il superamento dei limiti previsti dal R.E. art. 49.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 20.821

[\*] Nota variante: n.0274 - Villaggio Olimpico area Italgas Approvata il 14/01/2004

[\*] Nota variante: n.9 - Università Approvata il 17/05/1999 n. mecc. 9902225/009

## **Ambito 9.14/B UNIVERSITA'**

S.L.P. max mq 52.918

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza Universitaria max 30%

N. Attrezzature di Interesse Generale - Istruzione Universitaria min 70%

### **AREE MINIME PER SERVIZI**

Per le attività di cui ai punti A e N il fabbisogno di servizi viene determinato ai sensi dell'art. 19, comma 7 delle N.U.E.A.

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

Tutta l'area è classificata come zona F.

È ammesso il superamento dei limiti previsti dal Regolamento Edilizio Comunale, articoli 40 e 56.

**VIABILITÀ:** prevedere il prolungamento di corso Farini fino al nuovo ponte previsto sulla Dora.

### **ORIENTAMENTI PROGETTUALI**

Il giardino esistente sul lato ovest dell'ambito viene confermato ed ampliato.

La realizzazione del Nuovo Insediamento Universitario è subordinato alla disciplina del procedimento di cui all'art. 81 del D.P.R. 616 del 24/07/1997 e s.m.i..

Stima della superficie territoriale dell'ambito (ST) mq 47.097

[\*] Nota variante: n.0274 - Villaggio Olimpico area Italgas Approvata il 14/01/2004

[\*] Nota variante: n.0315 - Ambito 9.14/B Università Approvata il 20/11/2006 n. mecc. 0607501/009

### **Ambito 9.15 ATM**

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

SLP per destinazioni d'uso:

N. Attr. Int. Gen. - Istruzione Universitaria 100%

#### **AREE MINIME PER SERVIZI:**

Attr. Int. Gen. - Istruzione Universitaria (N) (80% SLP)

Tutta l'area e' classificata come zona F.

E' prescritto il piano esecutivo unitario di iniziativa pubblica.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 57.770

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

mq 40.439

## **Ambito 9.16 FARINI**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 50%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 25%

C. Attività terziarie max 25%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

Attività terziarie (C) (80% SLP)

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

Nella quota di SLP relativa alla Residenza (A) sono ammesse residenze universitarie.

Area a servizi posta a sud dell'ambito.

Una porzione dell'area destinata a servizi, posta nella parte sud dell'ambito, e' assegnata dalla citta' in concessione per l'ampliamento dell'Ospedale Gradenigo (rep. n.81988, raccolta n.2817); si potra' procedere all'ampliamento suddetto anche prima dell'approvazione della trasformazione.

**SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI:** Si prevede il mantenimento dell'Opificio militare con destinazione ad Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) e/o Attività terziarie (C). Gli interventi devono essere volti alla conservazione degli elementi caratterizzanti l'edificio mediante l'utilizzo di tecniche e materiali congruenti.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

**ALLINEAMENTO:** Via Fontanesi; C.so Belgio; Via Ricasoli; parallelo al confine ovest dell'area di concentrazione dell'edificato.

**NUMERO MAX. DI PIANI:** 6

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

L'edificazione deve avvenire in aderenza ai fabbricati esistenti posti all'angolo delle vie Ricasoli e Fontanesi e costituire un isolato chiuso con cortina edilizia continua.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 23.779

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 16.645

## **Ambito 9.17 MONGRANDO**

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

SLP per destinazioni d'uso <../categorie/T\_destinazioni.html>:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25mq/ab)

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

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

Per ulteriori prescrizioni di dettaglio si rimanda allo strumento urbanistico esecutivo (SUE) approvato.

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

Lo spazio interno all'isolato di progetto delimitato da C.so Tortona e dalle vie Varallo, Mongrando e Oropa è destinato a spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport. Tale spazio deve risultare accessibile pedonalmente sui quattro lati dell'isolato anche attraverso la realizzazione di portali di uso pubblico nella cortina edilizia.

Lo spazio dell'isolato delimitato dalle vie Varallo, Mongrando, Oropa e Andorno è destinato ad attrezzature di interesse comune e parcheggio pubblico.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 16.764

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

mq 11.736

[\*] Nota variante: n.0203 - adeguamento pec ambito 9.17 mongrando - VARIAZIONE art. 17 c 8 lett (G) Approvata il 12/05/2003 n. mecc. 0301703/009

## **Ambito 9.19 FONTANESI**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

### **ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

L'intervento deve realizzare un impianto a ville urbane isolate con altezza costante sul Lungo Dora ed il completamento della cortina edilizia esistente su Via Andorno e P.zza Fontanesi.

**ALLINEAMENTO:** Via Andorno; P.zza Fontanesi; arretramento costante, di almeno 5 metri, su Lungo Dora Voghera.

**NUMERO MAX. DI PIANI:** 5, relativamente al completamento della cortina edilizia

**ALTEZZA VINCOLATA:** 3 piani, relativamente alle ville urbane

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 10.394

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq 7.276

## **Ambito 9.21 RIVOIRA**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

ALLINEAMENTO: C.so Belgio e C.so Brianza seguendo lo smusso dell'angolo tra i due corsi, in conformita' agli altri tre angoli che delimitano lo slargo stradale.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

L'intervento deve portare alla realizzazione di un isolato trapezoidale con cortina edilizia continua. La porzione di cortina edilizia posta in corrispondenza allo smusso dello slargo stradale deve essere piu' alta rispetto al restante sviluppo di facciata lungo C.so Belgio e C.so Brianza.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 12.030

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq 8.421

## **Ambito 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mqST): 0,5SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max. mq. 9.581

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 40% per attività di cui al punto 4B1) max. mq. 5.868

H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B) min. mq. 15.773

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica. **ALLINEAMENTO:** Via Bologna; filo di Via Regaldi.

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

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

**PRESCRIZIONI:** L'attuazione dell'Ambito avviene in coerenza con le prescrizioni di cui alla scheda dell'Ambito "9.200" relativamente al progetto unitario di suolo pubblico per Via Regaldi e alle visuali da tutelare e valorizzare.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 62.445

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 31.222

La planimetria allegata in scala 1: 5.000 riporta l'articolazione della zona urbana di trasformazione 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST per sottoambiti.

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

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

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività

che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

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

[\*] Nota variante: n.0414 - piano particolareggiato in variante - REGALDI Approvata il 21/05/2015

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

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376

### ***Annulato***

[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009

L'allegata planimetria in scala 1: 5.000 (9.22-9.35 - articolazione in sottoambiti) riporta l'articolazione della zona urbana di trasformazione 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST per sottoambiti.

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

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max. 6.622 mq.

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 20% perattività di cui al punto 4B1) max. 1.028 mq.

H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto3A1-3A2-B) min. 5.152 mq.

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire

comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art.15

comma 8 bis delle NUEA di PRG

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

**ALLINEAMENTO:** via Bologna

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

**NUMERO MAX. DI PIANI:** 5 f. t.

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

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

(SLP): mq. 12.802

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

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

SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 50% perattività di cui al punto 4B1) mq. 3.703

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

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

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire

comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art.15

comma 8 bis delle NUEA di PRG

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

**ALLINEAMENTO:** lungo via Regaldi

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

**NUMERO MAX. DI PIANI:** 3 f. t.

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

**PRESCRIZIONI:** L'attuazione dell'Ambito avviene in coerenza con le prescrizioni di cui alla scheda dell'Ambito "9.200"

relativamente al progetto unitario di suolo pubblico per Via Regaldi e alle visuali da tutelare e valorizzare.

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST): mq. 7.406

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP): mq. 3.703

### **Sottoambito III (parte dell'ambito 9.22 SCALO VANCHIGLIAOVEST)**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max. 2.952 mq.

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 20% per attività di cui al punto 4B1) max. 1.137 mq.

H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B) min. 10.621 mq.

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

**ALLINEAMENTO:** via Bologna, via Regaldi.

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

**NUMERO MAX. DI PIANI:** 3 f. t.

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

**PRESCRIZIONI:** L'attuazione dell'Ambito avviene in coerenza con le prescrizioni di cui alla scheda dell'Ambito "9.200" relativamente al progetto unitario di suolo pubblico per Via Regaldi e alle visuali da tutelare e valorizzare.

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST): mq. 29.434 Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP): mq. 14.718

[\*] Nota variante: n.0414 - piano particolareggiato in variante - REGALDI Approvata il 21/05/2015

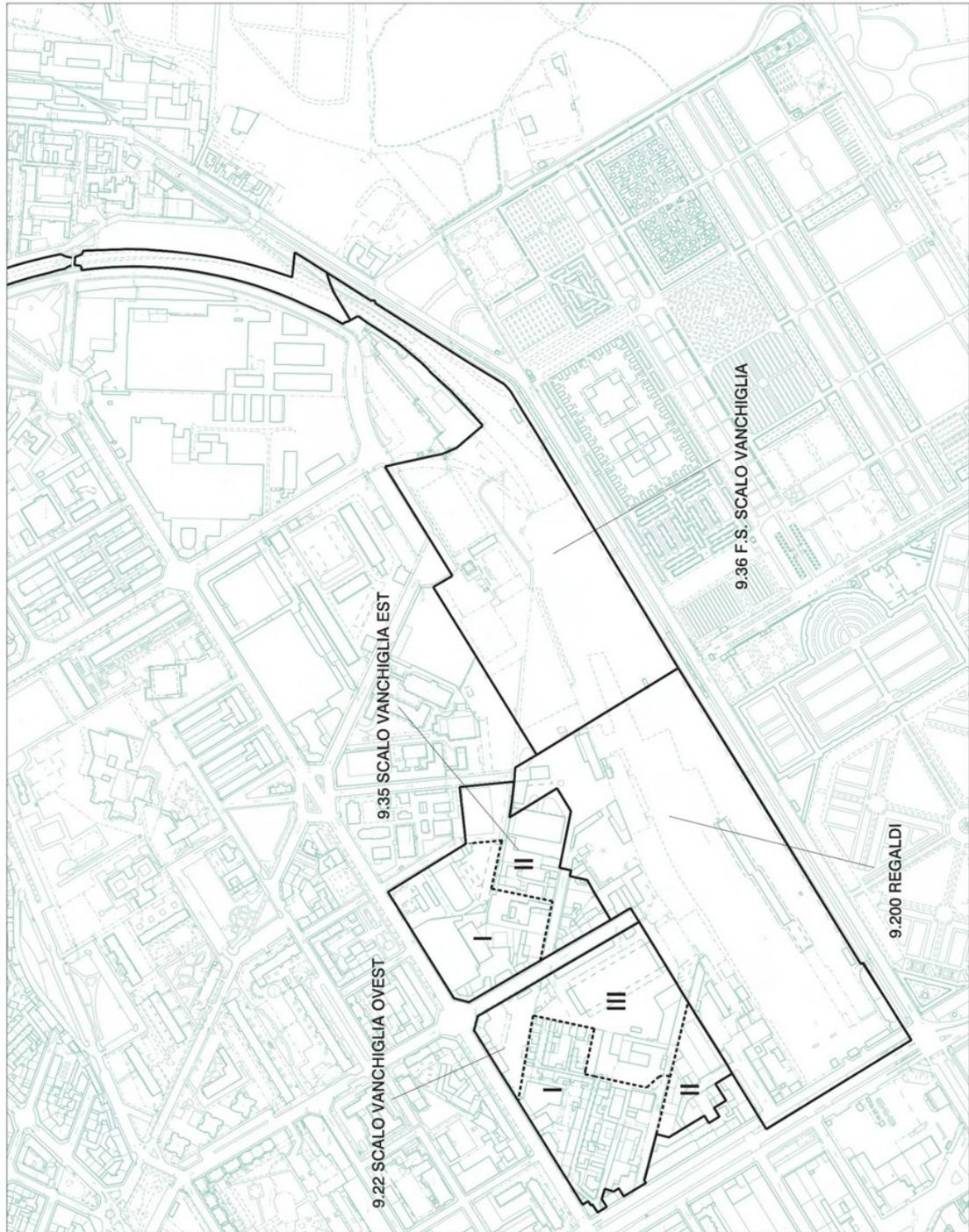
[\*] Nota variante: n.115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive Approvata il 08/02/2010 n. mecc. 1000213/009

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376

### ***Annulato***

[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009

AMBITI 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST E 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST - articolazioni in sottoambiti



LEGENDA

- Limite della zona urbana di trasformazione
- Limite e denominazione dei sottoambiti

Estratto scala 1:5000

## **Ambito 9.23 ZERBONI**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 50% per attività commerciali) max 20%

L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-3A2-B e punto 8) min 80% AREE MINIME PER SERVIZI:

### **FABBISOGNO INTERNO**

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

Attività produttive (L) (10% SLP) e comunque non inferiore al 20% della superficie territoriale (ST)

e nel rispetto dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A. SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 20%

### **ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

ALLINEAMENTO: Via Bologna.

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

L'intervento deve garantire la realizzazione di percorsi pedonali di uso pubblico per l'accesso all'area verde interna all'isolato.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 24.991

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

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

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

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

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

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

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376

### ***Annulato***

[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009

## **Ambito 9.24 LANIFICIO DI TORINO**

### **(AMBITO DI RIORDINO)**

**PRESCRIZIONI:** Riqualificazione dell'intero ambito da attuarsi con particolare attenzione al complesso industriale originario del Lanificio, nonché delle palazzine in affaccio su Piazza Croce Rossa Italiana.

Gli interventi devono essere compresi in uno Studio Unitario di Riordino che permetta di valutarne il corretto inserimento funzionale, architettonico ambientale e tale da garantire una adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate o da insediare.

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

SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese      max 30%

(di cui max 20% per attività commerciali)

F. Attività commercio all'ingrosso      max 20%

L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-A2-B e punto 8)      min 50%

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

Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito (SF):      mq. 40.569

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

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

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

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

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376

### ***Annulato***

[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009

## **Ambito 9.25 ASTI (AMBITO DI RIORDINO)**

L'utilizzazione edificatoria massima dell'ambito è pari alla SLP esistente. Ambito nel quale è prevista la complessiva riqualificazione degli edifici esistenti, nei quali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

A. Residenza min 60%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese / Terziario max 40%

In sede di strumento urbanistico esecutivo le specifiche percentuali potranno essere modificate, in aumento o in diminuzione, a seguito di approfondimenti, e dovranno essere individuati gli edifici e i manufatti incoerenti con l'impianto originario oggetto di demolizione ed eventuale ricostruzione.

Sono sempre ammessi usi pubblici o di interesse pubblico e le residenze universitarie.

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

La caserma n. 5 e la sua area di pertinenza (vedi allegato grafico) sono destinate a Servizi pubblici. Il SUE dovrà altresì individuare le altre aree e gli edifici da destinare a Servizi pubblici.

Nell'attuazione dell'ambito si dovranno rispettare le prescrizioni dell'art.7, comma 16 delle presenti Norme.

L'attuazione dell'ambito avviene con Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.).

**SALVAGUARDIA EDIFICI ESISTENTI:** si prevede la complessiva salvaguardia dell'impianto originale e la conservazione dell'edificio principale lungo la via Asti e delle casermette.

Particolare attenzione dovrà essere riservata alla porzione di area ove è posta la lapide commemorativa, destinata a servizi pubblici, comprensiva dei locali della caserma n° 5 (vedi allegato grafico alla presente scheda), con interventi volti alla tutela e conservazione.

**PRESCRIZIONI:** l'area interna deve essere liberata dai bassi fabbricati incoerenti e creare uno spazio pubblico, da sistemare a verde attrezzato.

È ammessa la realizzazione di un parcheggio multipiano interrato nell'area libera.

Il progetto deve prevedere androni pedonali che consentano di utilizzare lo spazio pubblico interno, seppur regolamentato, come percorso pedonale urbano.

Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e della Commissione Locale per il Paesaggio, nonché al parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte.

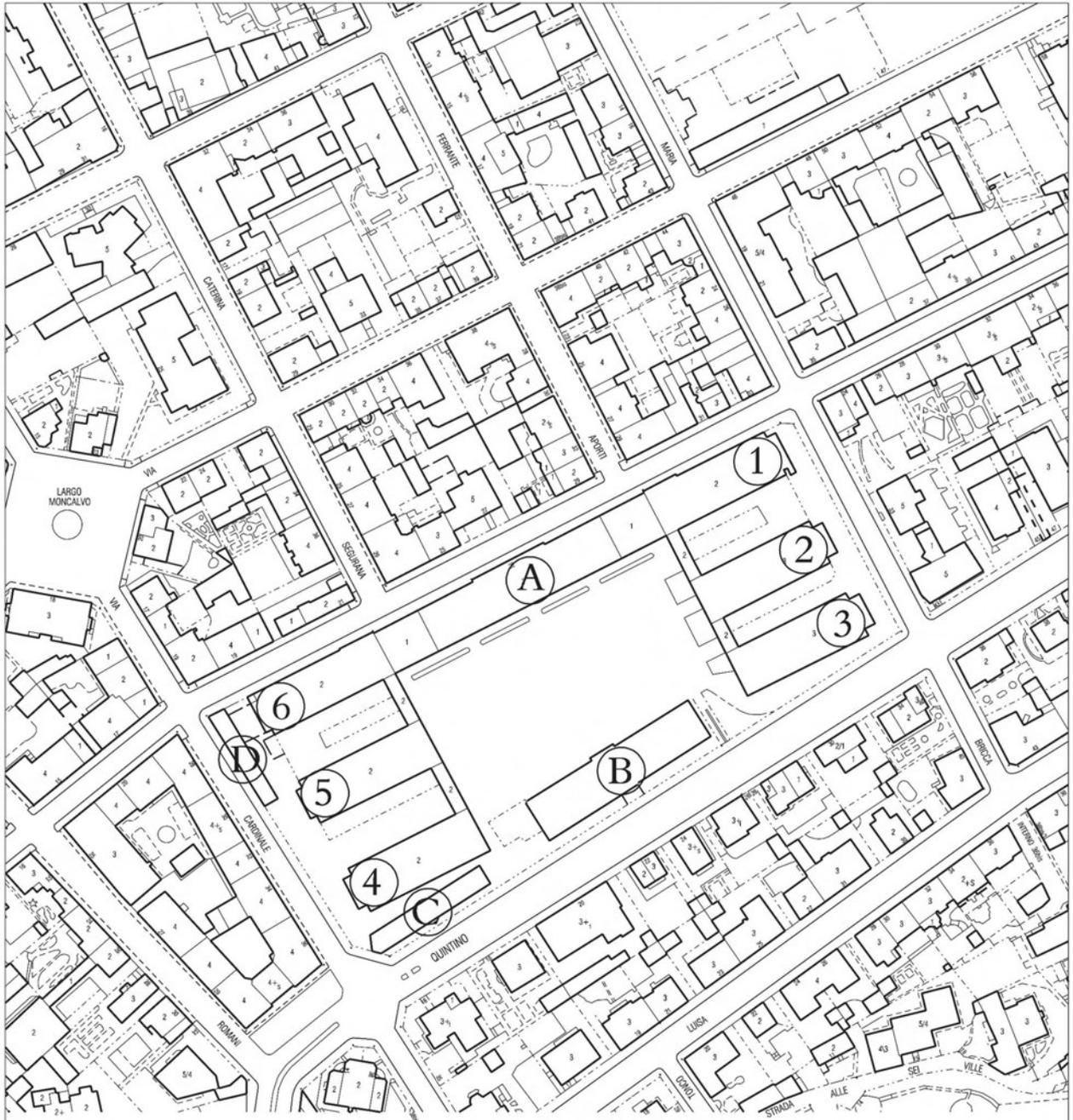
Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica del soddisfacimento delle prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale n. 264 del 14/11/2014 del Dirigente dell'Area Ambiente relativa all'esclusione dal processo di VAS della Variante in Accordo di Programma A52.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 19.978

[\*] Nota variante: n.A52 - protocollo caserme 2014 Approvata il 19/02/2015 n. mecc.1407167/009

Allegato grafico alla scheda 9.25 - ASTI



LEGENDA

- n Casermette
- A Edificio principale lungo via Asti
- B Magazzino
- C D Altri fabbricati

## **Ambito 9.26 GFT**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

L'intervento deve garantire la realizzazione di un isolato con cortina edilizia continua.

ALLINEAMENTO: Via Carmagnola; C.so Vercelli; lungo il confine sud dell'area di concentrazione dell'edificato.

NUMERO MAX. DI PIANI: 8

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 20.849

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq 14.594

## **Ambito 9.27 FERRARI**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

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

#### ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

**ALLINEAMENTO:** In allineamento con il filo edilizio dell'edificio esistente posto ad ovest dell'ambito ed attestato su Via Bologna. Filo per le testate: Via Ferrari e Via Ristori.

**NUMERO MAX. DI PIANI:** 8

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 6.420

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq 4.494

**Ambito 9.28 CATANIA**  
annullata

[\*] Nota variante: n.188 - bolaffi corso verona 36 Approvata il 12/09/2011 n. mecc.  
1101634/009

## **Ambito 9.29 BOLOGNA**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min. 80%

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

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

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

Residenza (A) (18 mq/ab)

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

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

Ambito prioritario per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica.

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

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

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA**

**ALLINEAMENTO:** Via Bologna

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

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

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

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

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

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

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

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

contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

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

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

**[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376**

***Annulato***

**[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009**

### **Ambito 9.30 GALLETTIFICIO**

Si prevede una riqualificazione complessiva dell'intero ambito tramite interventi di conservazione degli edifici ritenuti di particolare pregioarchitettonico e interventi di nuova edificazione a completamento dell'area. La progettazione dovrà pertanto prestare grande attenzione al rapporto con gli edifici del confinante ambito 9.9 e lo spazio pubblico frontistante il corso Verona e in particolare tenere conto del valore documentario architettonico del fabbricato usato in passato come "Gallettificio".

Si demanda pertanto alle proposte progettuali in sede di Strumento urbanistico esecutivo la valutazione specifica degli interventi anche previa concertazione degli stessi con la Soprintendenza ai BeniArchitettonici e per il Paesaggio.

SLP per destinazioni d'uso:

A Residenza	min 80%
B Attività di servizio alle persone e alle imprese	max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

L'attuazione dell'ambito avviene con strumento urbanistico esecutivo

**VIABILITÀ URBANA:**La viabilità indicata non è prescrittiva. Qualorasi intenda realizzare la viabilità indicata in cartografia (prolungamento di Via Ancona) tale sedime dovrà avere una sezione minima di metri 12.

**NUMERO MAX. DI PIANI:** 5 fuori terra.

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

**PRESCRIZIONE:** la soluzione progettuale dovrà tenere conto del valore documentario architettonico della fronte del fabbricato "Gallettificio" per il quale devono essere previsti interventi volti alla conservazione.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq 9.160
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq 9.160

[\*] Nota variante: n.154 - patrimonio 4° bando Approvata il 16/04/2008 n. mecc.0801026/009

### **Ambito 9.31 NEBIOLO**

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (18 mq/ab)

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

Ambito prioritario per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica.

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parco collinare (art.22 delle Norme) in parziale sostituzione della SLP max realizzabile.

Nella quota di SLP relativa alla Residenza (A) sono ammesse residenze universitarie.

### **ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

L'intervento deve portare alla realizzazione di isolati chiusi con cortina edilizia continua.

ALLINEAMENTO: Via Bologna; Via Padova; Via Como; C.so Novara; lungo i confini delle aree di concentrazione dell'edificato.

NUMERO MAX DI PIANI: 10

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

VIABILITÀ URBANA: Prevedere il prolungamento nell'ambito delle vie Bergamo e Bersezio in conformita' con i tracciati individuati nella cartografia di Piano e con una sezione di 15 metri.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 27.965

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 27.965

### **Ambito 9.33 DAMIANO**

L'Ambito, diviso in due aree distinte separate dalla via Cuneo, è rappresentato nella tavola 9.33A allegata.

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

#### **SLP PER DESTINAZIONI D'USO**

Diritti edificatori di proprietà privata (SLP stimata 46.670 mq):

A. Residenza max 18.477 mq

{B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (A.S.P.I.) - H. Eurotorino} min 28.193 mq

Diritti edificatori Comune di Torino (SLP stimata):

{A. Residenza - B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (A.S.P.I.) - H. Eurotorino} max 3.773 mq

Le attività commerciali di cui all'art. 3, comma 8 punto 4 lettera A1), sono ammesse sino ad un massimo del 30% della somma della SLP con destinazione ad Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (A.S.P.I.) e della SLP in progetto con destinazione Eurotorino riferito al totale dei diritti edificatori di proprietà privata e della Città, e comunque per un massimo complessivo di mq 10.500 di SLP, di cui max mq 1.132 di proprietà della Città.

#### **AREE MINIME PER SERVIZI:**

##### **FABBISOGNO INTERNO**

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

Eurotorino (H) (80% SLP)

Il fabbisogno complessivo (minimo) di aree per servizi è determinato dal fabbisogno standard ex art.21 della L.U.R., riferito alla singola tipologia di insediamento.

##### **SERVIZI PER LA CITTÀ:** (% minima ST) 10%

Da reperire tramite dotazione aggiuntiva di aree attrezzate, anche in struttura, a verde e parcheggi, da cedere o assoggettare, ovvero tramite riqualificazione e pedonalizzazione di aree della Città.

#### **PRESCRIZIONI GENERALI:**

L'attuazione è soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo ed è attuabile anche per sotto-ambiti, ai sensi dell'art. 7 comma 2 punto 1) delle presenti N.U.E.A., purché estesi almeno alle aree così come rappresentate nella tavola 9.33A allegata.

Per dare attuazione alle previsioni della presente scheda, gli scenari progettuali, dovranno prevedere che, all'interno dell'area delimitata da corso Vigevano, corso Vercelli, via Cuneo e via Damiano, (sotto-ambito1) così come rappresentata nella Tavola 9.33A allegata, venga collocata l'area con destinazione idonea allo svolgimento delle attività logistico-produttive.

### **ULTERIORI PRESCRIZIONI:**

Il progetto di trasformazione dovrà, in particolare, garantire la riqualificazione/rifunzionalizzazione e pedonalizzazione della via Cuneo con particolare attenzione al sistema delle alberate.

Gli interventi sugli edifici oggetto di vincolo sono soggetti al preventivo parere della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino per gli edifici oggetto di vincolo, ai sensi del Dlgs.42/2004.

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

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

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

Poiché il Piano Paesaggistico Regionale individua l'Ambito in "zona fluviale allargata", dovranno essere osservate le relative specifiche prescrizioni e dovrà essere garantita la coerenza con le direttive richiamate dall'art. 14 comma 8, lettera c) Norme di Attuazione del P.P.R.

### **TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:**

Aree per spazi pubblici attrezzati, a parco, per il gioco e lo sport; aree per parcheggi; eventuali altre tipologie di servizio pubblico da valutare in sede di attuazione.

Stima della Superficie Territoriale dell'Ambito (ST)	mq 72.062*
Stima della Superficie Lorda di Pavimento (SLP)	mq 50.443

\*dati catastali di cui mq 5.390 circa di proprietà della Città.

[\*] Nota variante: n.328 - ambito 9.33 - damiano - OGM Approvata il 23/01/2023

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376

## VARIANTE PARZIALE n.328 AMBITO 9.33 DAMIANO



Rep. DEL 02/08/2021.0000720.1 Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ANTONINO IARIA, ELENA BRUNETTO, TERESA POCHETTINO SI  
attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documen  
to informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

### Ambito 9.33 DAMIANO

L'Ambito, diviso in due aree distinte separate dalla via Cuneo, è rappresentato nella tavola 9.33A allegata.

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

#### SLP PER DESTINAZIONI D'USO

Diritti edificatori di proprietà privata (SLP stimata 46.670 mq):

A. Residenza	max 47%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (A.S.P.I.)	} min 53%
H. Eurotorino	

Diritti edificatori Comune di Torino (SLP stimata 3.773 mq):

A. Residenza	} max 100%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (A.S.P.I.)	
H. Eurotorino	

Le attività commerciali di cui all'art. 3, comma 8 punto 4 lettera A1), sono ammesse sino ad un massimo del 30% della somma della SLP con destinazione ad Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (A.S.P.I.) e della SLP in progetto con destinazione Eurotorino riferito al totale dei diritti edificatori di proprietà privata e della Città, e comunque per un massimo complessivo di mq 10.500 di SLP, di cui max mq 1.132 di proprietà della Città.

#### AREE MINIME PER SERVIZI:

##### FABBISOGNO INTERNO

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

Il fabbisogno complessivo (minimo) di aree per servizi è determinato dal fabbisogno standard ex art.21 della L.U.R., riferito alla singola tipologia di insediamento.

##### SERVIZI PER LA CITTÀ: (% minima ST) 10%

Da reperire tramite dotazione aggiuntiva di aree attrezzate, anche in struttura, a verde e parcheggi, da cedere o assoggettare, ovvero tramite riqualificazione e pedonalizzazione di aree della Città.

#### PRESCRIZIONI GENERALI:

L'attuazione è soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo ed è attuabile anche per sotto-ambiti, ai sensi dell'art. 7 comma 2 punto 1) delle presenti N.U.E.A., purché estesi almeno alle aree così come rappresentate nella tavola 9.33A allegata.

Per dare attuazione alle previsioni della presente scheda, gli scenari progettuali, dovranno prevedere che, all'interno dell'area delimitata da corso Vigevano, corso Vercelli, via Cuneo e via Damiano, (sotto-ambito1) così come rappresentata nella Tavola 9.33A allegata, venga collocata l'area con destinazione idonea allo svolgimento delle attività logistico-produttive.

## VARIANTE PARZIALE n.328 AMBITO 9.33 DAMIANO

### ULTERIORI PRESCRIZIONI:

Il progetto di trasformazione dovrà, in particolare, garantire la riqualificazione/rifunzionalizzazione e pedonalizzazione della via Cuneo con particolare attenzione al sistema delle alberate.

Gli interventi sugli edifici oggetto di vincolo sono soggetti al preventivo parere della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino per gli edifici oggetto di vincolo, ai sensi del Dlgs.42/2004.

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

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

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

Poiché il Piano Paesaggistico Regionale individua l'Ambito in "zona fluviale allargata", dovranno essere osservate le relative specifiche prescrizioni e dovrà essere garantita la coerenza con le direttive richiamate dall'art. 14 comma 8, lettera c) Norme di Attuazione del P.P.R.

### TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

Aree per spazi pubblici attrezzati, a parco, per il gioco e lo sport; aree per parcheggi; eventuali altre tipologie di servizio pubblico da valutare in sede di attuazione.

Stima della Superficie Territoriale dell'Ambito (ST)	mq	72.062*
Stima della Superficie Lorda di Pavimento (SLP)	mq	50.443

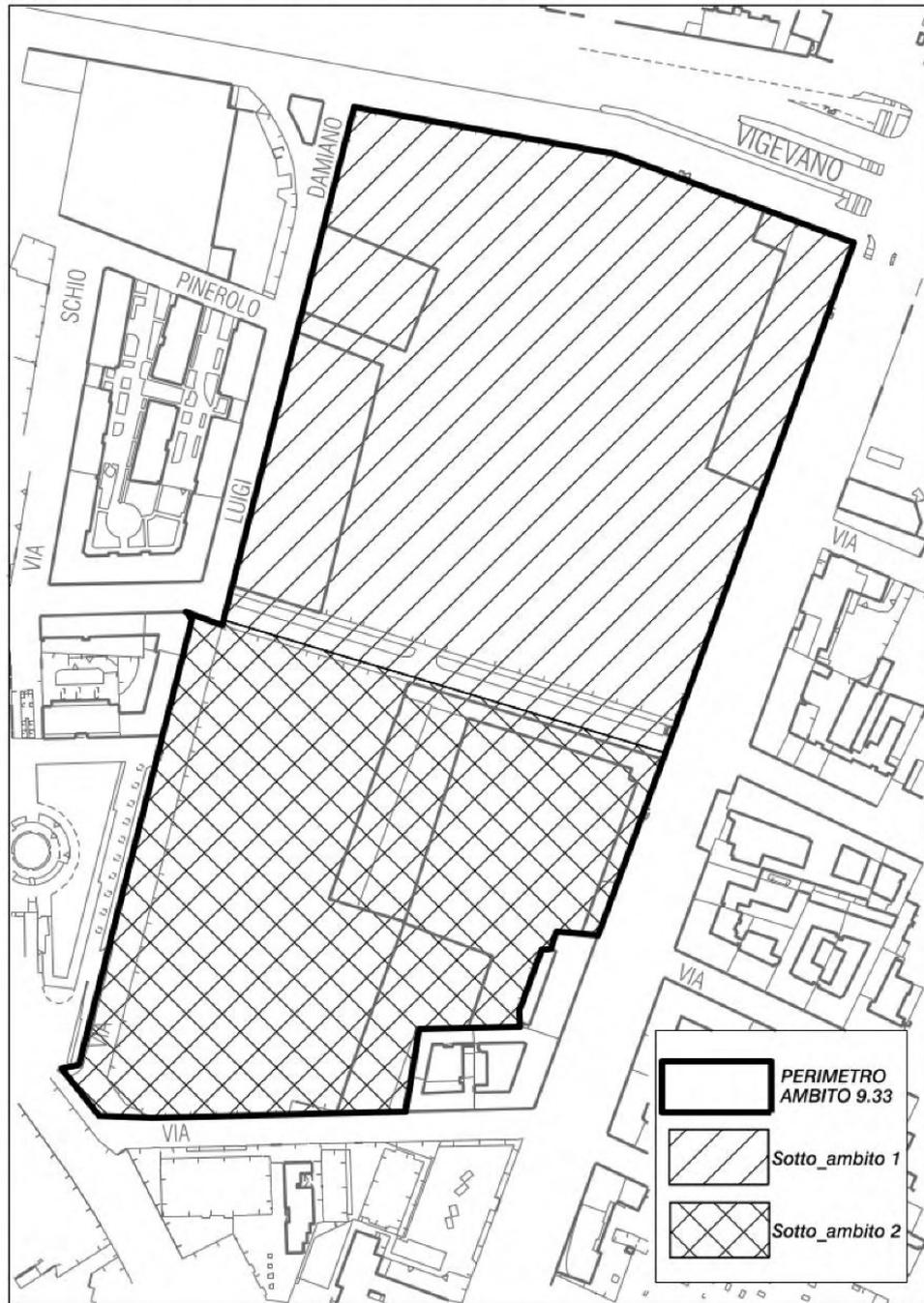
*\*dati catastali di cui mq 5.390 circa di proprietà della Città.*

Rep. DEL 02/08/2021.0000720.1 Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ANTONINO IARIA, ELENA BRUNETTO, TERESA POCHETTINO SI  
attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documen  
to informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

VARIANTE PARZIALE n.328 AMBITO 9.33 DAMIANO

Cartografia numerica: Aggiornamento 30 Settembre 2017 a cura del C.S.I. - Piemonte.

Tav. 9.33 A



scala 1:2.000

Rep. DEL 02/08/2021.0000720.1 Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ANTONINO IARIA, ELENA BRUNETTO, TERESA POCCHETTINO SI  
attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documen  
to informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

## **Ambito 9.34 CIMAROSA**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5SLP per destinazioni d'uso:

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

L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-3A2-B e punto 8) min 80%AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

Attività produttive (L) (10% SLP) e comunque non inferiore al 20% della superficie territoriale (ST)

e nel rispetto dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 20%

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: Via Monteverdi

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 24.783

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

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

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

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

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

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

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376

### ***Annulato***

[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009

## **Ambito 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST**

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

SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 50% per attività di cui al punto 4B1) max. mq. 2.346

H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B) min. mq.15.452

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

Eurotorino (H) (80% SLP)

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

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

ALLINEAMENTO: via Bologna, via Regaldi.

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

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.

PRESCRIZIONI: L'attuazione dell'Ambito avviene in coerenza con le prescrizioni di cui alla scheda dell'Ambito "9.200"

relativamente al progetto unitario di suolo pubblico per Via Regaldi e Piazza Ristori e alle visuali da tutelare e valorizzare.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 41.311

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq. 20.656

La planimetria allegata in scala 1: 5.000 riporta l'articolazione della zona urbana di trasformazione 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST per sottoambiti.

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di

impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

**[\*] Nota variante: n.0414 - piano particolareggiato in variante - REGALDI Approvata il 21/05/2015**

**[\*] Nota variante: n.115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive Approvata il 08/02/2010 n. mecc. 1000213/009**

**[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376**

### ***Annullato***

***[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009***

L'allegata planimetria in scala 1: 5.000 (9.22-9.35- articolazione in sottoambiti) riporta l'articolazione della zona urbana di trasformazione 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST per sottoambiti.

## **Sottoambito I (parte dell'ambito 9.35 SCALO VANCHIGLIA**

**EST)**Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5 mq.

SLP per destinazioni d'uso:

H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B) mq. 11.691

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

Eurotorino (H) (80% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art.15 comma 8 bis delle NUA di PRG

**SERVIZI PER LA CITTA'** (% minima ST) 10%

**ALLINEAMENTO:** via Bologna.

**NUMERO MAX. DI PIANI:** 3 f. t.

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 23.382

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 11.691

## **Sottoambito II (parte dell'ambito 9.35 SCALO VANCHIGLIA**

**EST)**Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5

SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 50% per attività di cui al punto 4B1) max. 2.346 mq

H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B) min. 3.761.mq

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

Eurotorino (H) (80% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire

comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20 della ST) e dell'art.15 comma 8 bis delle NUEA di PRG

**SERVIZI PER LA CITTA'** (% minima ST) 10%

**ALLINEAMENTO:** lungo via Regaldi.

**VIABILITÀ URBANA:** Prevedere il prolungamento di Via Ristori verso Via Regaldi in conformità ai tracciati individuati nelle tavole di piano.

**NUMERO MAX. DI PIANI:** 5 f. t.

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.

**PRESCRIZIONI:** L'attuazione dell'Ambito avviene in coerenza con le prescrizioni di cui alla scheda dell'Ambito "9.200" relativamente al progetto unitario di suolo pubblico per Via Regaldi e Piazza Ristori e alle visuali da tutelare e valorizzare.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 17.929

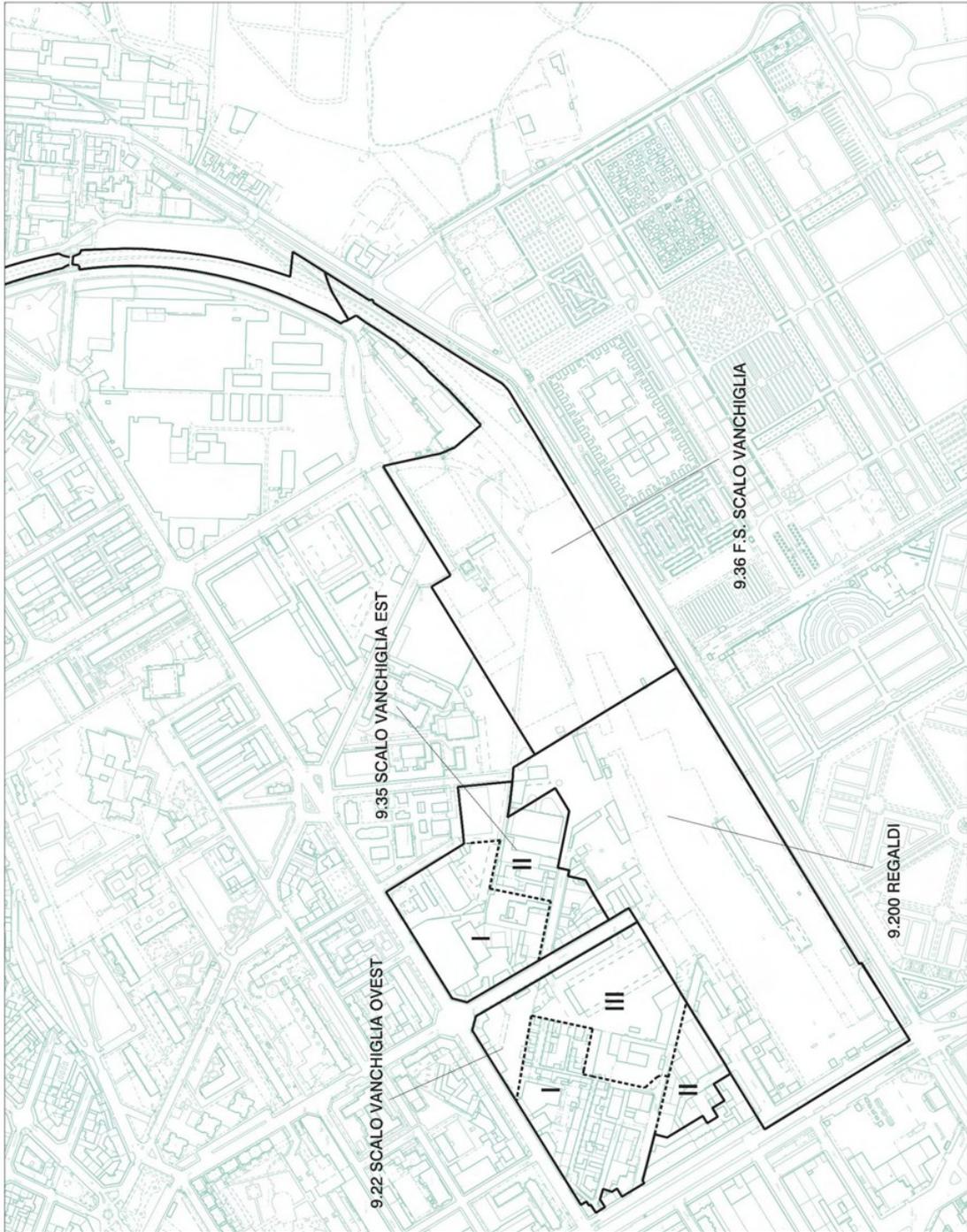
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 8.965

[\*] Nota variante: n.0414 - piano particolareggiato in variante - REGALDI Approvata il 21/05/2015

[\*] Nota variante: n.115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive Approvata il 08/02/2010 n. mecc. 1000213/009

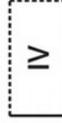
[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376

AMBITI 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST E 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST - articolazioni in sottoambiti



LEGENDA

- Limite della zona urbana di trasformazione
- Limite e denominazione dei sottoambiti



IV

Estratto scala 1:5000

### **Ambito 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mqST): 0,5SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 50% perattività di cui al punto 4B1)

max. mq. 3.782

H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto3A1-3A2-B) min. mq.15.130

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)Eurotorino (H) (80% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da

garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non

inferiore al 20% della ST) e dell'art.15 comma 8 bis delle NUEA diPRG

**SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%**

**ALLINEAMENTO:** via Bologna, via Regaldi.

**VIABILITÀ URBANA:** Prevedere il prolungamento della Via Ristori, in conformità ai tracciati

individuati nelle tavole di piano e la conferma della Via Quittengo. Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generatedalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della ZonaCentrale Storica.

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Aree per spazi pubblici a parco, per ilgioco e lo sport; parcheggi.

**PRESCRIZIONI:** L'attuazione dell'Ambito avviene in coerenza con le prescrizioni di cui alla scheda dell'Ambito "9.200" relativamente al progetto unitario di suolopubblico per Via Regaldi e Piazza Ristori e alle visuali da tutelare e valorizzare.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 37.824

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 18.912

La planimetria allegata in scala 1: 5.000 riporta l'articolazione della zonaurbana di trasformazione 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST per sottoambiti.

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti.

La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà dirichiedere 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.

L'allegata planimetria in scala 1: 5.000 (9.22-9.35- articolazione in sottoambiti) riporta l'articolazione della zona urbana di trasformazione 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST per sottoambiti.

### **Sottoambito I (parte dell'ambito 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST)**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5 mq.

SLP per destinazioni d'uso:

H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B) mq. 11.691

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

Eurotorino (H) (80% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da

garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non

inferiore al 20% della ST) e dell'art.15 comma 8 bis delle NUEA di PRG

**SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%**

**ALLINEAMENTO:** via Bologna. **NUMERO MAX. DI PIANI:** 3 f. t.

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 23.382

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):mq. 11.691

## **Sottoambito II (parte dell'ambito 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST)**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5

SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 50% perattività di cui al punto 4B1)

max. 3.782 mq

H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto3A1-3A2-B) min. 3.439 mq

**AREE MINIME PER SERVIZI:FABBISOGNO INTERNO**

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)Eurotorino (H) (80% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da

garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non

inferiore al 20 della ST) e dell'art.15 comma 8 bis delle NUEA di PRG SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

ALLINEAMENTO: lungo via Regaldi.

VIABILITÀ URBANA: Prevedere il prolungamento di Via Ristori verso Via Regaldi in conformità

ai tracciati individuati nelle tavole di piano.NUMERO MAX. DI PIANI: 5 f. t.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per ilgioco e lo sport; parcheggi.

PRESCRIZIONI:

L'attuazione dell'Ambito avviene in coerenza con le prescrizioni di cui alla scheda dell'Ambito "9.200" relativamente al progetto unitario di suolo pubblico per Via Regaldi e Piazza Ristori e alle visuali da tutelare e valorizzare.

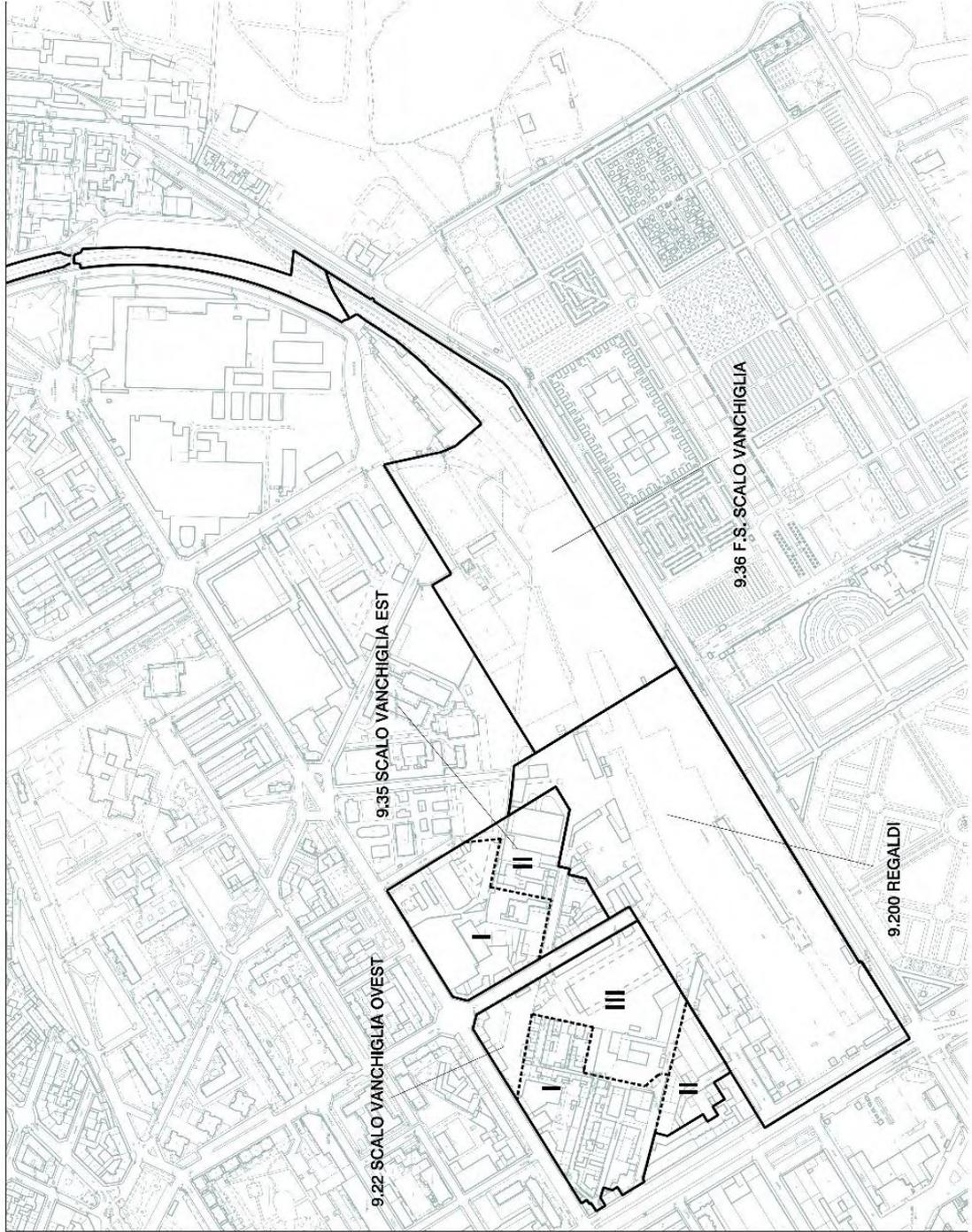
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 14.442

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):mq. 7.221

***Annullato***

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

**AMBITI 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST E 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST - articolazioni in sottoambiti**



**LEGENDA**

- Limite della zona urbana di trasformazione
- Limite e denominazione dei sottoambiti

**VARIAZIONE**

Estratto scala 1:5000

## **Ambito 9.36 F.S. SCALO VANCHIGLIA**

SLP max mq. 10.024

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 40%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 60% (di cui max. 20% per attività di cui al punto 4B1) .

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25% mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire

comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20 della ST) e dell'art.15

comma 8 bis delle NUEA di PRG

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

VIABILITÀ URBANA: Prevedere l'apertura di via Regaldi in conformità ai tracciati individuati nelle tavole di Piano.

La definizione del tracciato stradale a sud dell'Ambito è demandata allo Strumento Urbanistico Esecutivo che dovrà tener conto delle soluzioni prefigurate nell'Ambito 9.200

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Residenze universitarie, aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6 f.t.

PRESCRIZIONI: L'attuazione dell'Ambito avviene in coerenza con le prescrizioni di cui alla scheda dell'Ambito "9.200" relativamente al progetto unitario di suolo pubblico per la Via Regaldi, all'allineamento sulla Via Regaldi, alla realizzazione del parco lineare e alle visuali da tutelare e valorizzare.

L'attuazione avviene attraverso la redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 85.895

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 22.879

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere

agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

[\*] Nota variante: n.0414 - piano particolareggiato in variante - REGALDI Approvata il 21/05/2015

[\*] Nota variante: n.115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive Approvata il 08/02/2010 n. mecc. 1000213/009

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376

### *Annullato*

[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009

## **Ambito 9.37 GOTTARDO**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST) 0,5/3

### **AREE PER SERVIZI:**

Aree per servizi comprensive del fabbisogno interno e dei servizi pubblici per la città 100%

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.

L'ambito è interamente destinato alla realizzazione di servizi pubblici e/o viabilità.

Esso è inoltre destinato a ospitare nel sottosuolo il tracciato della linea metropolitana con le relative opere in soprasuolo a essa connesse.

Le opere in superficie dell'infrastruttura, costituendo impianti tecnici (v. art. 3, punto 7, lett. "t"), rientrano tra i "Servizi sociali e attrezzature di interesse generale oltre alle quantità minime di legge" (v. art. 8 comma 64) e non concorrono al soddisfacimento del fabbisogno ex art. 21 LUR.

Le utilizzazioni edificatorie dell'ambito si realizzano nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito 9.200 Regaldi ed assumono il relativo mix funzionale.

Il fabbisogno di aree per servizi relativo deve essere reperito nell'Ambito 9.200

### **PRESCRIZIONI:**

L'attuazione dell'Ambito avviene con le modalità riportate all'art. 25 "Ambito Sempione-Gottardo" delle NUEA, in relazione alle opere afferenti alla realizzazione della linea metropolitana e le precisazioni di cui alla scheda dell'Ambito "9.200" relativamente al progetto unitario di suolo pubblico per la Via Regaldi.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 54.960

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq. 9.160

[\*] Nota variante: n.0414 - piano particolareggiato in variante - REGALDI Approvata il 21/05/2015

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376

### ***Annullato***

[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009

[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana - approvata il 25/05/2023

**Ambito 9.38 MACERATA  
(AMBITO DI RIORDINO)  
PRESCRIZIONI**

Riqualificazione dell'intero ambito da attuarsi mediante interventi che possono prevedere anche parziali demolizioni e ricostruzioni. Tali interventi devono essere compresi in uno Studio Unitario di Riordino che permetta di valutarne il corretto insediamento funzionale, architettonico, ambientale e tale da garantire una adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate e/o da insediare.

I tipi di intervento ammessi sono quelli previsti ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione

L'utilizzazione edificatoria massima dell'ambito è pari alla SLP esistente.

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 15%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 20%

L. Attività produttive (1) (art. 3 punto 3A1-A2-B e punto 8) max 80%

Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito (SF): mq 1.360

(1): Purchè non nocive, moleste, pericolose.

[\*] Nota variante: n.0392 - ambiti cervino - gressoney - macerata Approvata il 09/02/2009  
n. mecc. 0809498/009

[\*] Nota variante: n.35 - Spina centrale Approvata il 18/03/2002 n. mecc. 0111054/009

## **Ambito 10.1 MODENA NORD**

SLP max: 15.500 mq

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 2.800 mq

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 700 mq

D. Attività ricettive (art.3 punti 2A-6A) max 12.000 mq

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)

Attività ricettive (D) (100% SLP)

Le aree di concentrazione delle utilizzazioni edificatorie generate dall'ambito e quelle dei servizi a loro relativi sono localizzate prioritariamente a nord (Attività ricettive).

In fase attuativa si dettaglieranno le aree da cedere per la realizzazione delle utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi collinari (concentrazione dell'edificato e servizi relativi). In tali aree si può realizzare un massimo di 30.250 mq SLP a destinazione residenziale; per tale insediamento devono essere reperite aree per servizi nella misura di 18 mq/abitante.

L'Amministrazione, in sede di programmazione degli interventi, può, con apposita deliberazione, assegnare alle aree di concentrazione delle utilizzazioni edificatorie generate dai parchi una capacità edificatoria propria, in parziale o totale sostituzione di quella derivante da tali utilizzazioni edificatorie.

**ALLINEAMENTO:** vedi tavola allegata 10.1a.

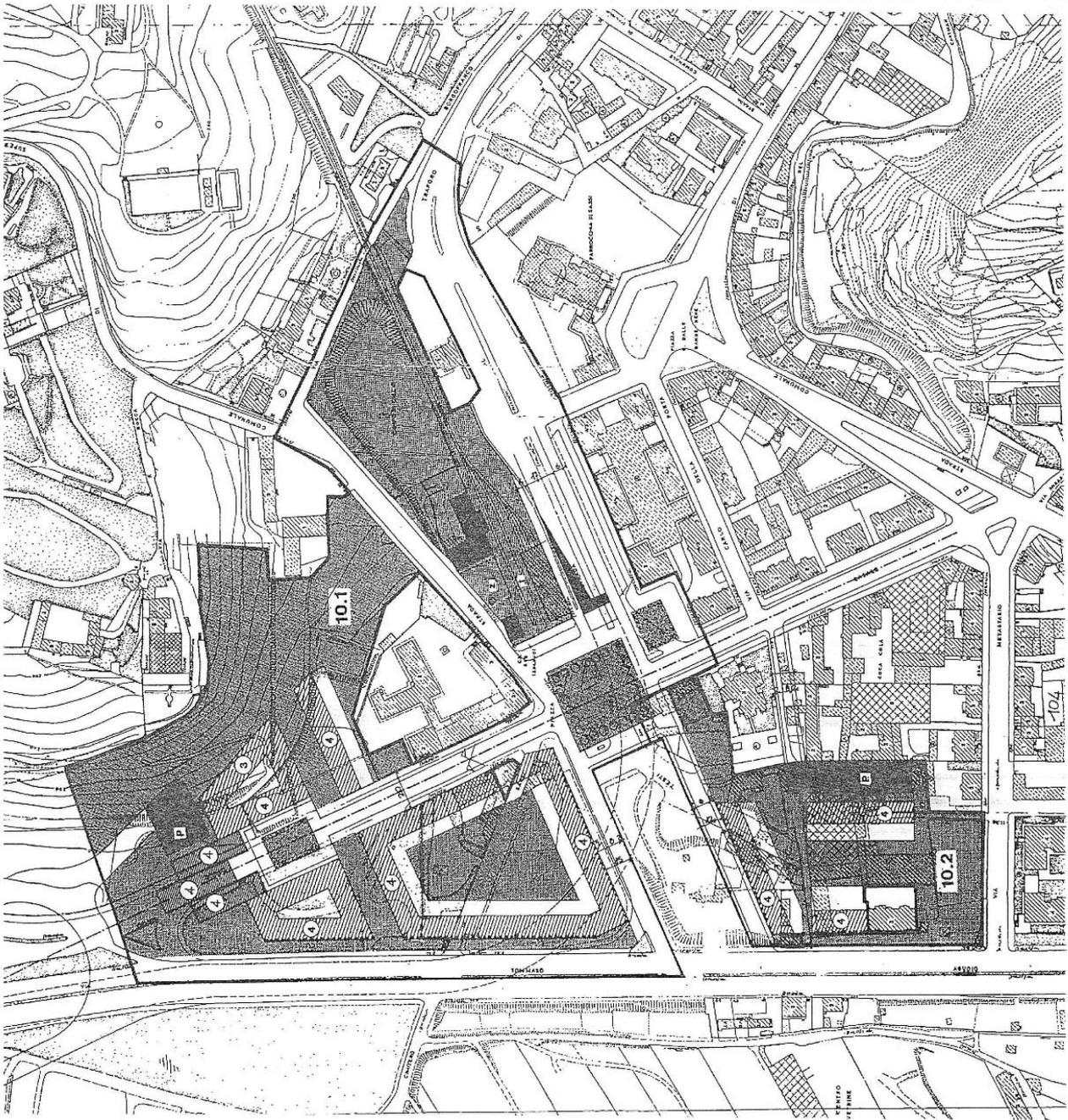
**VIABILITÀ:** vedi tavola allegata 10.1a.

Obbligo di S.U.E. di iniziativa pubblica che preveda anche la graduale realizzazione delle opere infrastrutturali di rilevante complessità previste sull'ambito. Le previsioni infrastrutturali viarie afferenti all'ambito, devono essere verificate con le prescrizioni del P.T.O.

Per prescrizioni di dettaglio si rimanda alla tavola allegata 10.1a.

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; aree per parcheggi, attrezzature di interesse generale e di impianti tecnologici (Stazione cremagliera Sassi-Superga)

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 76.964



1:50000

- CODICE
- 10.1 LINEE DELLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE 10.1 MODICA DENSITÀ
  - 10.2 LINEE DELLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE 10.2 MODICA DENSITÀ
  - VIA PUBBLICA
  - VIA PUBBLICA IN DOTAZIONE
  - PARCHIO PUBBLICO A VARE
  - ASSE LITURGICO
  - RESIDENZE - NUMERO DI PIACI (PIRE TERRE)
  - ALLINEAMENTO
  - SEZIONI SPARILE
  - ATTIVITÀ RICREATIVE
  - VEDERE PUBBLICO
  - PARCHEGGIO PUBBLICO E DI SOSTA PER I VEICOLI
  - STAZIONE CATEGORIE
  - STAZIONE CATEGORIE
  - STAZIONE CATEGORIE

NOTA: Le indicazioni planivolumetriche sono da verificare alla luce delle modifiche introdotte "ex officio" dalla Regione Piemonte.

Scala 1:2000

## **Ambito 10.2 MODENA SUD**

SLP max: 7.600 mq

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 6.100 mq

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 1.500 mq

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 30%

ALLINEAMENTO: vedi tavola allegata 10.1a.

VIABILITÀ: vedi tavola allegata 10.1a.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

Per prescrizioni di dettaglio si rimanda alla tavola allegata 10.1a.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il  
gioco e lo sport; aree per parcheggi.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 14.604

### **Ambito 10.3 QUARTIERE MEISINO**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):  
0,7/3

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza

min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese Max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)

SERVIZI PER LA CITTÀ' (% minima ST) 50%

Ambito dove è possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle porzioni di area a parco urbano e fluviale denominato "P1" (parte), individuate nella tavola 10.3° allegata (art. 21 delle Norme)

L'individuazione cartografica dell'area a servizio e' prescrittivi

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 28.393

[\*] Nota variante: n.119 - Z.U.T. ambito 10.3 MEISINO Approvata il 30/06/2008 n. mecc. 0801396/009

Destinazioni Urbanistiche

Legenda

- AMBITO 10.3 QUARTIERE MEISINO
- ▤ AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO
- ▥ AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI
- ▧ AREE DESTINATE A PARCO URBANO E FLUVIALE "P1" DA CEDERE GRATUITAMENTE ALLA CITTA'
- ▨ AREE DESTINATE A PARCO URBANO E FLUVIALE "P1" DI PROPRIETA' DELLA CITTA'



SCALA 1:2.000

## **Ambito 12.1 PONS E CANTAMESSA**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: C.so Racconigi; Via Lussimpiccolo.

NUMERO MAX. DI PIANI: 8

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; Attrezzature di interesse comune.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 7.671

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq 5.370

## **Ambito 12.2 FS SAN PAOLO**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5

SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 20% per attività commerciali) max 20%

H. Eurotorino: di cui almeno il 50% Attività produttive (3A1, 3A2, 3B) min 80%

### **AREE MINIME PER SERVIZI:FABBISOGNO INTERNO**

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)Eurotorino (H) (100% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

### **SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST ) 10%**

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie dell'ambito 12.3 F.S. TIRRENO pari a 4.915 mq di SLP.

### **VIABILITÀ URBANA:**

Realizzazione, sulla copertura delle attrezzature ferroviarie, del nuovo corso Tirreno (asse Est-Ovest da C.so Marche a Via Zini) in conformità ai tracciati individuati nella cartografia del piano.

### **TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:**

Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggio di interscambio in prossimità della nuova fermata F.S. San Paolo e del C.so Trapani al fine di generare nell'area un polo di interscambio dedicato ai flussi di traffico provenienti dalla direttrice Ovest - C.so Allamano.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq.153.204

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):mq. 76.602

### **PRESCRIZIONI:**

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla redazione di un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica o privata. In sede di redazione del Piano Esecutivo dovrà essere studiata la realizzazione della Stazione F.S. San Paolo - in corrispondenza di C.so Siracusa (linee forti del trasporto pubblico urbano) - opportunamente supportata da quota parte delle superfici con destinazione ASPI. L'utilizzo dei diritti edificatori provenienti dall'ambito 12.3 TIRRENO è subordinato alla copertura della trincea ferroviaria.

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive

tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce dimitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

All'interno dell'ambito è ammesso l'intervento per la realizzazione del fabbricato per il potenziamento tecnologico rete ferroviaria SCC - Stazione Torino San Paolo, consentito con specifica intesa Stato-Regione ai sensi dell' art.81 del D. P.R. n. 616/1977 e s.m.i. ( D.M. n 5794 del 12/12/2012)

All'interno dell'ambito è ammesso l'intervento per la realizzazione delle opere di adeguamento al D.M. 2005 - Gallerie Di Esercizio Nodo di Torino, consentiti con specifica Intesa Stato.Regione ai sensi dell' art 81 del D.P.R. n. 616/1977 e s.m.i. (D.M. n. 8241 del 18/07/2018).

All'interno dell'ambito è ammesso l'intervento per la realizzazione della Fermata Ferroviaria San Paolo come individuata dalla specifica Intesa Stato-Regione ai sensi dell'art. 81 del DPR n. 616/1977 e s.m.i. (DGR n. 7-2882 del 19/2/2021).

**[\*] Nota variante: n.0506 - intesa stato regione ambito 12.2 fs san paolo Approvata il 13/12/2012**

**[\*] Nota variante: n.0585 - messa in sicurezza gallerie di esercizio Approvata il 18/07/2018**

**[\*] Nota variante: n.115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive Approvata il 08/02/2010 n. mecc. 1000213/009**

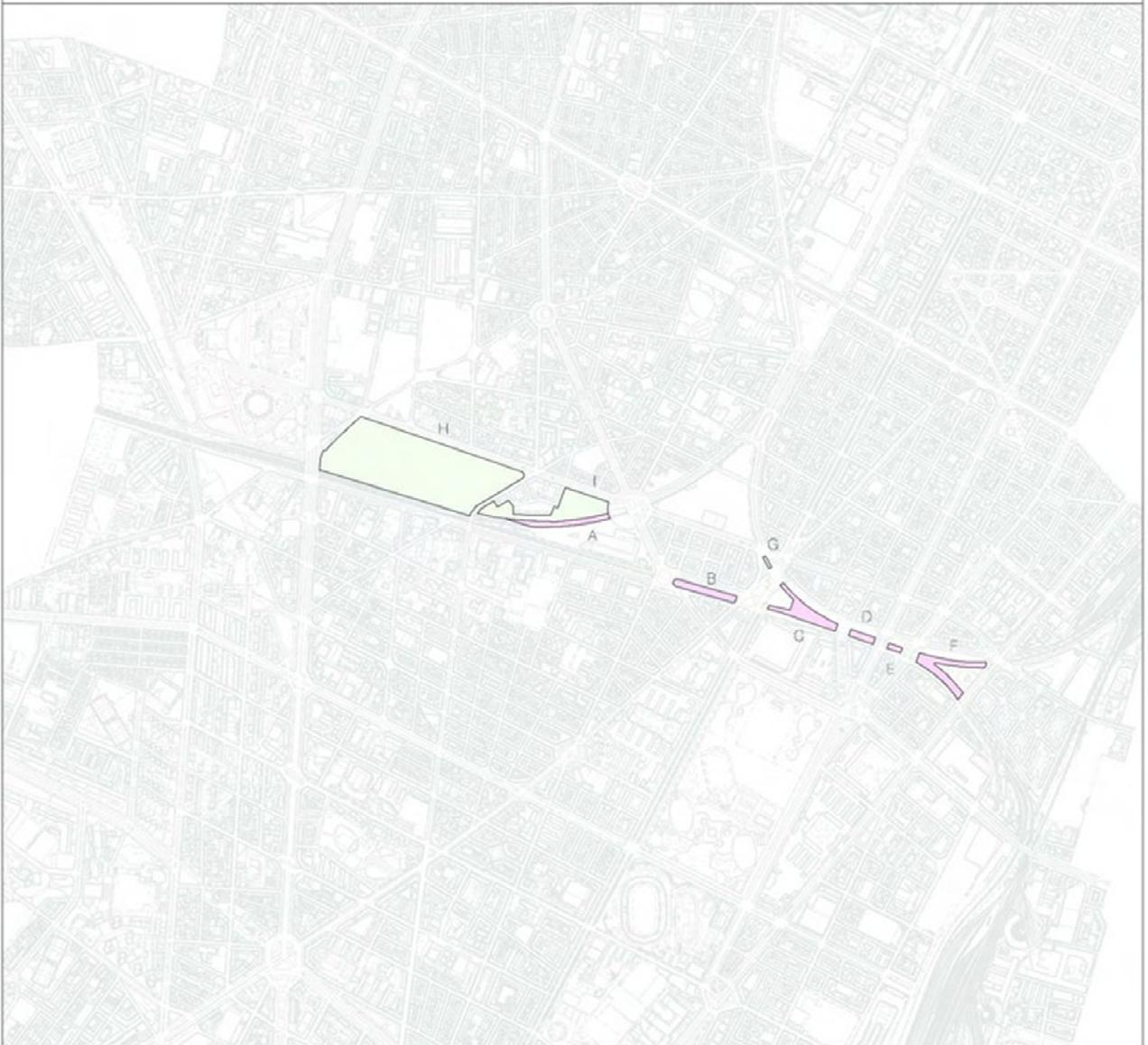
**[\*] Nota variante: n.35 - Spina centrale Approvata il 18/03/2002 n. mecc. 0111054/009**

**[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376**

Ambito 12.2 F.S. SAN PAOLO  
Ambito 12.3 F.S. TIRRENO

LEGENDA

I.T.	DENOMINAZIONE AREE	AMBITO DI APPARTENENZA
 0,5	G - H - I	ZUT 12.2 F.S. SAN PAOLO
 0,5/3	A - B - C - D - E - F	ZUT 12.3 F.S. TIRRENO



### **Ambito 12.3 F.S. TIRRENO**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5/3

SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 20% per attività commerciali) max 10%

H. Eurotorino: di cui almeno il 40% Attività produttive (3A1, 3A2, 3B) min 90%

AREE PER SERVIZI: 100%

Aree per servizi comprensive del fabbisogno interno e dei servizi pubblici per la Città.

L'ambito e' interamente destinato alla realizzazione, sulla copertura delle attrezzature ferroviarie, di un asse viario Est-Ovest da C.so Marche a Via Zini, ad eccezione del ramo di trincea che si protende verso la piazza Marmolada, la cui copertura è destinata alla connessione verde tra l'ambito 12.2 San Paolo e l'ambito 12.9/1 Spina 1 - PRIU.

Le utilizzazioni edificatorie dell'ambito si realizzano nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito 12.2 F.S. SAN PAOLO.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 29.487

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 4.915

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

[\*] Nota variante: n.35 - Spina centrale Approvata il 18/03/2002 n. mecc. 0111054/009

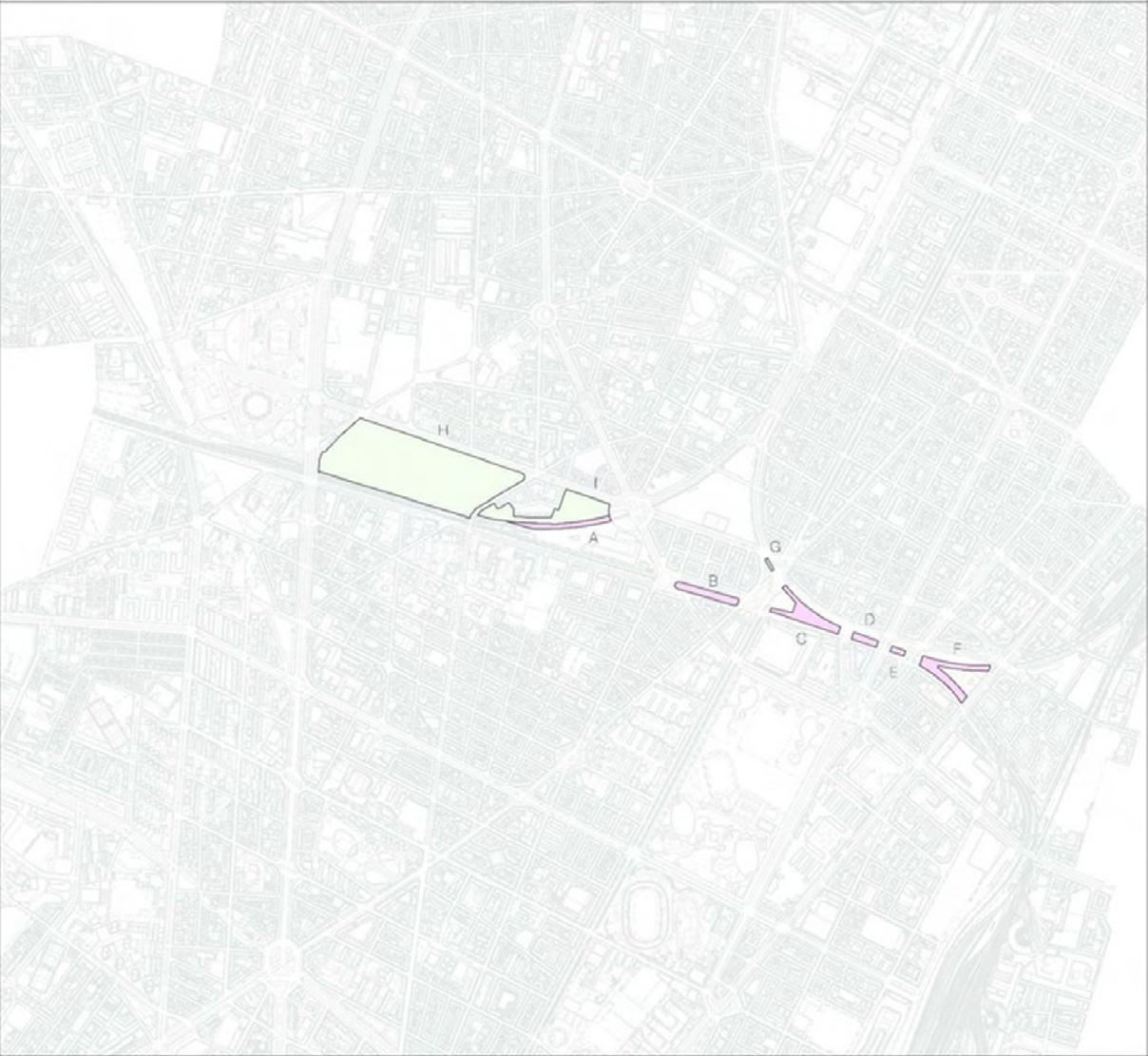
[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376

Ambito 12.2 F.S. SAN PAOLO

Ambito 12.3 F.S.TIRRENO

LEGENDA

I.T.	DENOMINAZIONE AREE	AMBITO DI APPARTENENZA
 0,5	G - H - I	ZUT 12.2 F.S. SAN PAOLO
 0,5/3	A - B - C - D - E - F	ZUT 12.3 F.S. TIRRENO



## **Ambito 12.4 SPALATO 1**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 20%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 80%

(di cui max. 20% per attività commerciali di cui all'art. 3 punto 4B1)

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST)

**SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%**

Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito delle Aree da trasformare per servizi 12f Braccini.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

L'ambito è interamente destinato alla realizzazione di servizi pubblici. Le utilizzazioni edificatorie dell'ambito si realizzano nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito delle Aree da trasformare per servizi 12.f Braccini.

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; aree per servizi tecnici e per l'igiene urbana.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 4.414

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 3.090

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

**[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376**

## **Ambito 12.5 GALLARATE**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: C.so Siracusa; Via Tirreno.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6 fuori terra.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 6.450

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq 4.515

**Ambito 12.6 ISSIGLIO (\*)**

ANNULLATO

(\*) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 399 del  
21/12/1998

[\*] Nota variante: n.A22 - Lancia Approvata il 21/12/1998 n. mecc. 9811115/009

**Ambito 12.7 ISSIGLIO 2**

(\*)ANNULLATO

(\*) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 399 del  
21/12/1998

[\*] Nota variante: n.A22 - Lancia Approvata il 21/12/1998 n. mecc. 9811115/009

## **Ambito 12.8 MAROZZO**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 20% per attività commerciali) 100%

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

### **FABBISOGNO INTERNO**

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da

garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST)

**SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%**

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 5.175

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 3.623

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376

## **Ambito 12.10 BRUNO 1**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito 12.11 BRUNO F.S.

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie generate nell'ambito 12.11 BRUNO F.S.

VIABILITÀ URBANA: Realizzazione di Via Zini sulla copertura delle attrezzature ferroviarie e sulla copertura della autorimessa F.S.-Satti.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 35.099

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq 24.569

[\*] Nota variante: n.0585 - messa in sicurezza gallerie di esercizio Approvata il 18/07/2018

## **Ambito 12.11 BRUNO F.S.**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7/3

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 60%

Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito 12.10 BRUNO 1

VIABILITÀ URBANA: Realizzazione di Via Zini sulla copertura delle attrezzature ferroviarie e sulla copertura della autorimessa F.S.-Satti.

L'ambito e' interamente destinato alla realizzazione di Via Zini sulla copertura delle attrezzature ferroviarie e sulla copertura della autorimessa F.S.-Satti.

Le utilizzazioni edificatorie dell'ambito si realizzano nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito 12.10 BRUNO 1.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 10.032

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):

mq 2.341

[\*] Nota variante: n.0585 - messa in sicurezza gallerie di esercizio Approvata il 18/07/2018

## **Ambito 12.12 FRAMTEK**

All'interno dell'ambito vigono le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni dei servizi, come definite nelle tavole n. 3 e 4 e nelle Regole Prescrittive contenute nel Programma Integrato (art. 16 Legge 179/92 e Delibera CIPE del 16.3.1994 punto 5.2), approvato con accordo di programma ex art. 34 D. Lgs. 267/2000. Sono ammesse le altezze degli edifici indicate specificatamente nell'elaborato grafico n. 4 e all'art. 4 punto B.2b delle Regole Prescrittive, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 delle N.U.E.A.

### **NOTE**

All'interno dell'ambito possono atterrare i diritti edificatori generati dall'area per servizi posta all'angolo di via Zino Zini e corso Bramante. Per tali diritti il fabbisogno standard deve essere reperito nell'ambito. Nell'ambito stesso potranno essere utilizzate capacità edificatorie comunali, generate in ambiti della Spina centrale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati.

[\*] Nota variante: n.A21 - Framtek Approvata il 21/12/1998 n. mecc. 9811115/009

[\*] Nota variante: n.A30 - prin framtek, lancia, spina 2 in variante al prg Approvata il 10/11/2003 n. mecc. 0308374/009

## **Ambito 12.13 ZINI**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: Via Zini; Via Giordano Bruno; parallelo a Via  
Arduino.

NUMERO MAX. DI PIANI: 8 fuori terra, costante.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il  
gioco e lo sport.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 9.173

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq 6.421

## **Ambito 12.14 DOGANA**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST); 0,7SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 10%

C. Attività terziarie max 90% AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)Attività terziarie(C) (100% SLP)

Servizi per la Città (% minimo ST) 10%

Piano esecutivo unitario di iniziativa pubblica con l'ambito12.15 SCALO LINGOTTO.

Nella porzione dell'ambito 12.14 Dogana compresa nell'area dell'ex Chinino di Stato (come meglio individuata nella tavola normativa allegata alla scheda normativa dell'ambito 12.29 Filadelfia) è prevista l'utilizzazione edificatoria di mq. 10.000 di SLP a destinazione ASPI generati dall'ambito 12.29 Filadelfia.

I diritti edificatori generati dall'area compresa tra le vie G. Bruno, Filadelfia, Montevideo e Taggia, saranno realizzati sulla parte di ambito 12.14 Dogana posta adest di via Giordano Bruno.

Asse Rettore: via G. Bruno

Una quota parte dei servizi di superficie almeno pari a quella relativa alla concentrazione edificatoria dei 10.000 mq. di SLP con destinazione ASPI (area dell'exChinino di Stato) viene soddisfatta nell'ambito 12.29 Filadelfia.

Deve essere, inoltre, prevista la conservazione dei servizi esistenti sulla via Montevideo, parte della via Taggia e via G. Bruno. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

L'intervento sull'area dell'ex Chinino di Stato (come meglio individuata nella tavola normativa allegata alla scheda normativa relativa all'ambito 12.29 Filadelfia), può essere attuato separatamente mediante specifico SUE o concessione convenziata (ora permesso di costruireconvenzionato).

Il progetto di trasformazione urbana dovrà ricondursi ad un progetto complessivo riguardante tutta la nuova edificazione dell'ambito 12.24 Mercati Generali lungo ViaGiordano Bruno.

**SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI:** nelle fasi attuative degli interventi la progettazione deve essere orientata verso il recupero dell'edificio dellaDogana in corso Sebastopoli n° 1 e 3.

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Aree per spazi pubblici a parco, per ilgioco e lo sport; aree per parcheggi, servizi tecnici e per l'igiene urbana (compresi gli ecocentri).Stima della Superficie Territoriale dell'Ambito (ST): mq 86.529

Stima della Superficie Lorda di pavimento generata dall'Ambito (ST): mq 60.570

[\*] Nota variante: n.0287 - eco-centro via zini Approvata il 27/02/2006 n. mecc.0600690/009

[\*] Nota variante: n.0585 - messa in sicurezza gallerie di esercizio Approvata il 18/07/2018

[\*] Nota variante: n.227 - mercati generali e ambito zut 16.33 guala Approvata il24/02/2011 n. mecc. 1100332/009

[\*] Nota variante: n.59 - Filadelfia Approvata il 09/12/2003 n. mecc. 0309051/009

## **Ambito 12.15 SCALO LINGOTTO**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7/3

SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 10%

C. Attività terziarie max 90%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)

Attività terziarie (C) (100%SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 50%

Piano esecutivo unitario di iniziativa pubblica con gli ambiti 12.14 DOGANA.

Ambito prioritario per la realizzazione di un parcheggio di interscambio.

In sede di Piano Esecutivo Unitario le utilizzazioni edificatorie generate dall'ambito 12.15

SCALO LINGOTTO si realizzano nell' ambito12.14 DOGANA.

L'ambito 12.15 SCALO LINGOTTO è destinato alla realizzazione di servizi pubblici e impianti

F.S.

PRESCRIZIONI

Nell'ambito è prevista la nuova stazione Lingotto, caratterizzata da una tipologia a ponte sulla fascia dei binari.

I servizi di stazione che potranno comprendere le attività commerciali di cui al punto 4A1 e 4A2

delle NUEA nei limiti di mq.9.000, non rientrano nel conteggio della SLP prevista nell'ambito.

All'interno dell'ambito è ammesso l'intervento per la realizzazione del fabbricato per il potenziamento tecnologico rete ferroviaria SCC - Stazione TorinoLingotto, consentito con specifica intesa Stato-Regione ai sensi dell' art.81 del D.P.R. n.

616/1977 e s.m.i. ( D.M. n 5794 del 13/12/2012)

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 187.769

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 43.813

[\*] Nota variante: n.0268 - impianto pattinaggio veloce oval Approvata il 18/04/2003

[\*] Nota variante: n.0507 - intesa stato regione ambito12.15 scalo lingotto Approvata il 13/12/2012

[\*] Nota variante: n.0531 - IMC\_SCALO\_LINGOTTO\_ART\_81 Approvata il 04/11/2013 n. mecc. 1305013/009

[\*] Nota variante: n.0585 - messa in sicurezza gallerie di esercizio Approvata il 18/07/2018

[\*] Nota variante: n.120 - Piano Particolareggiato Lingotto Approvata il 10/10/2005 n. mecc. 0505649/009

[\*] Nota variante: n.227 - mercati generali e ambito zut 16.33 guala Approvata il 24/02/2011 n. mecc. 1100332/009

[\*] Nota variante: n.35 - Spina centrale Approvata il 18/03/2002 n. mecc. 0111054/009

[\*] Nota variante: n.A41 - Z.U.T. 12.27 AVIO-OVAL Approvata il 11/02/2010 n. mecc. 0907406/009

[\*] Nota variante: n.A9 - Lingotto Approvata il 24/05/1999 n. mecc. 9903706/009

## **Ambito 12.16 LINGOTTO**

Piano esecutivo vigente

Sono confermate le disposizioni del Piano Particolareggiato approvato e s.m.i.

Centro fiere e congressi : 77.000 mq SLP

Centro per l'innovazione : 140.700 mq SLP

Universita': 38.300 mq SLP

Aree minime per servizi : 216.042 mq

**ULTERIORI PRESCRIZIONI:** non costituiscono variante al P.R.G.C. vigente ed al Piano

Particolareggiato le eventuali variazioni della viabilità (lievi modifiche del tracciato e/o

previsione in sottosuolo)

È ammesso il superamento dei limiti del Regolamento Edilizio ove

esplicitamente previsto dal Piano Particolareggiato.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 345.542

[\*] Nota variante: n.0268 - impianto pattinaggio veloce oval Approvata il 18/04/2003

[\*] Nota variante: n.0494 - variante al piano particolareggiato lingotto Approvata il 17/12/2012 n. mecc. 1207645/009

[\*] Nota variante: n.120 - Piano Particolareggiato Lingotto Approvata il 10/10/2005 n. mecc. 0505649/009

[\*] Nota variante: n.A9 - Lingotto Approvata il 24/05/1999 n. mecc. 9903706/009

## **Ambito 12.17 TUNISI**

Piano esecutivo vigente.

Sono confermate le quantità insediative del Piano Esecutivo Convenzionato approvato:

Residenza: 8.970 mc

Attività terziarie: 2.060 mc

AREE MINIME PER SERVIZI: 3.065 mq

Numero max di piani: 7 fuori terra.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 4.264

## **Ambito 12.18 PAOLI**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 1,0

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

### **FABBISOGNO INTERNO**

Residenza (A) (18 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)

Ambito prioritario per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica.

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parco collinare (art.22 delle Norme) in parziale sostituzione della SLP massima realizzabile.

Nella quota di SLP relativa alla Residenza (A) sono ammesse residenze universitarie.

### **ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

**ALLINEAMENTO:** Via Rosario di Santa Fe'; Via Asuncion; prolungamento di Via Paoli. Possibilita' di formare smussi dell'edificazione agli angoli formati dal prolungamento di Via Paoli con le vie Asuncion e Rosario di Santa Fe'.

**NUMERO MAX DI PIANI:** 8

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi a raso e nel sottosuolo; attrezzature di interesse comune.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 10.499

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 10.499

[\*] Nota variante: n.0279 - variante al piano particolareggiato paoli Approvata il 16/01/2006 n. mecc. 0509635/009

## **Ambito 12.19 NOMEN VIRGINIS**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

Trasformazione unitaria (art.7) con gli ambiti delle Aree da trasformare per servizi 12.aa Nomen Virginis nord e 12.ab Nomen Virginis sud.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie degli ambiti delle Aree da trasformare per servizi 12.aa Nomen Virginis nord e 12.ab Nomen Virginis sud.

**ALLINEAMENTO:** Parallelo agli edifici esistenti posti a sud dell'ambito e prospicienti Via Balla.

**NUMERO MAX. DI PIANI:** 8 fuori terra, costante.

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 6.213

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq 4.349

## **Ambito 12.20 SEBASTOPOLI (\*)**

Piano esecutivo vigente.

Sono confermate le quantità insediative del Piano Esecutivo  
Convenzionato approvato:

Residenza: mc 12.800

Attività terziarie: mc 3.200

Aree per servizi: mq 4.670

Numero max di piani fuori terra: 9

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 3.205

(\*) Variante 1 - Delib. G.R. n° 47-21265 del 29/07/1997

[\*] Nota variante: n.1 - Nuovo PRG/art. 33 nuaa Approvata il 20/01/1997 n. mecc.  
9700125/009

## **Ambito 12.21 VAGNONE E BOERI**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: Via Gorizia. Filo per le testate: Via Mombasiglio e  
Via Mombarcaro.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il  
gioco e lo sport; parcheggi.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 4.697

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq 3.288

## **Ambito 12.22 BISTAGNO**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA**

**ALLINEAMENTO:** Via Bistagno; Via Rovereto. Filo per le testate: Via Monfalcone; Via Mombasiglio.

**NUMERO MAX. DI PIANI:** 6

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 4.681

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq 3.277

## **Ambito 12.23 FONDERIA ROZ**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ALLINEAMENTO: P.zza Marmolada

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: P.zza Marmolada; C.so Leone; lungo il confine est dell'area di concentrazione dell'edificato.

NUMERO MAX. DI PIANI: 4

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 5.297

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq 3.708

## **Ambito 12.24 MERCATI GENERALI**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7SLP max 115.150 mq

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Il fabbisogno complessivo (minimo) è determinato dal fabbisogno standard, ex art. 21 L.U.R. (25

mq/ab. Per la residenza, 100% della SLP per la destinazione ASPI; per la destinazione d'uso Eurotorino il fabbisogno per servizi minimo è quello previsto dall'art. 21 L.U.R. per ogni singola tipologia di insediamento). Per le Attrezzature di Interesse Generale il fabbisogno dei servizi viene determinato ai sensi dell'art. 19, comma 7 delle N.U.E.A. SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

La planimetria allegata in scala 1:2.000 riporta l'articolazione delle UMI.

U.M.I. II-III-IV-V (VILLAGGIO OLIMPICO) SLP massima realizzabile 68.150 mq

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min. 35%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 25%

C. Attività terziarie

M. Attività di servizio

(art. 3 punto 7, lettere z -attività di interesse pubblico generale, f- uffici pubblici) max. 40%

Nell'ambito dell'offerta dei servizi risulta realizzato nell'UMI IV un parcheggio pubblico

di 7.000 mq.

U.M.I. I

SLP massima realizzabile 47.000 mq SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 20% E' ammessa la destinazione d'uso Eurotorino. PRESCRIZIONI per l' U.M.I. I:

Altezza massima consentita : 60 m.

In sede di Piano Esecutivo sarà trasferibile nell'ambito 16.33 GUALA una SLP massima di

17.000 mq il cui mix funzionale corrisponde alla normativa del

medesimo ambito.

Nel caso del trasferimento di cui sopra, è possibile approvare un unico

S.U.E. relativo alla Z.U.T.

12.24 MERCATI GENERALI e alla Z.U.T. 16.33 GUALA.

Ad integrazione delle dotazioni a standard dell'ambito 12.24 Mercati Generali, l'U.M.I. I dovrà reperire, anche nel sottosuolo della viabilità pubblica adiacente all'ambito, 6.000 mq di parcheggio pubblico interrato. In tal modo viene altresì soddisfatto il fabbisogno relativo alla SLP trasferibile.

Il Piano Esecutivo Convenzionato dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a V.A.S. al fine di verificare l'ottemperanza a quanto prescritto dalla Determinazione Dirigenziale del Settore Ambiente e Territorio n. 366 del 26/11/2010. Nell'ambito è presente in sottosuolo un rifugio antiaereo.

E' ammesso il superamento dei limiti del Regolamento Edilizio per i seguenti articoli : art. 13, art. 29, art. 30 e art. 40.

Al fine di assicurare un progetto architettonico e ambientale di qualità, coerentemente contestualizzato con l'intorno urbano, la Città richiede che vengano proposte almeno tre diverse soluzioni progettuali, a cura di professionisti di riconosciuto merito, operando la selezione d'intesa con l'Amministrazione.

VIABILITA' URBANA: è prevista la realizzazione del proseguimento di via Montevideo tra Via Giordano Bruno e Via Zino Zini, come indicato nella planimetria allegata.

**[\*] Nota variante: n.0270 - villaggio olimpico ex-MOI Approvata il 08/08/2003**

**[\*] Nota variante: n.161 - Ambito 12.31 Mercati Generali Bossoli Approvata il 25/02/2008 n. mecc. 0800697/009**

**[\*] Nota variante: n.227 - mercati generali e ambito zur 16.33 guala Approvata il 24/02/2011 n. mecc. 1100332/009**

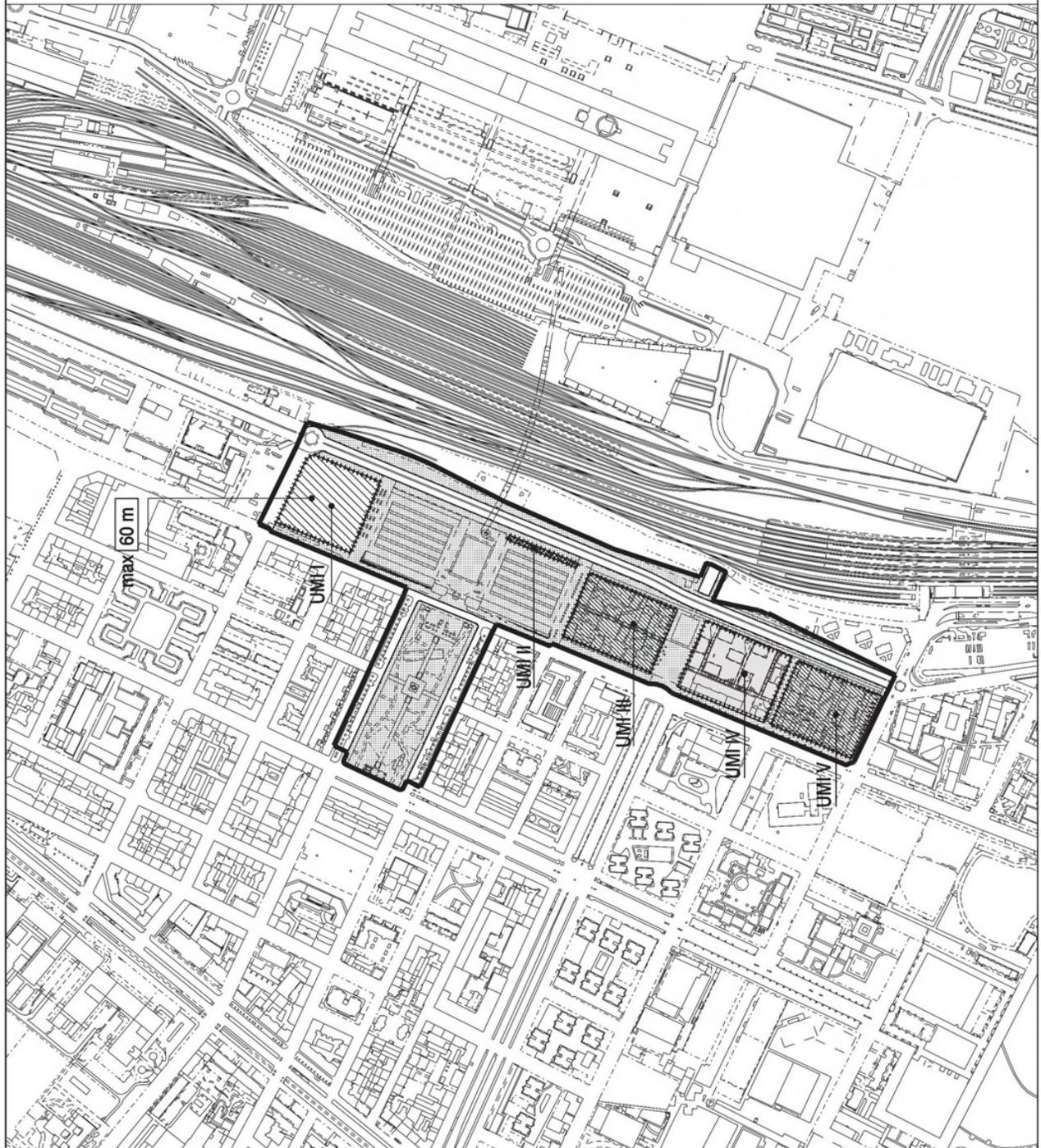
## 12.24 MERCATI GENERALI

Destinazioni d'uso prevalenti,  
altezze degli edifici e elementi  
prescrittivi per la redazione  
dei piani attuativi

Scala 1:5000

	Individuazione ambito
	Residenza
	Residenza - ASPI
	ASPI
	Attrezzature di interesse generale
	Servizi
	Unità minima d'intervento

Numero piani o altezza massima  
degli edifici superiore a quella  
consentita dal regolamento edilizio



**Ambito 12.26 ISONZO**

**(\*)ANNULLATO**

**(\*) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 399 del  
21/12/1998**

**[\*] Nota variante: n.A22 - Lancia Approvata il 21/12/1998 n. mecc. 9811115/009**

### **Ambito 12.27 S. PAOLO (\*)**

All'interno dell'ambito vigono le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite nelle tavole n° 3, 5 e nelle Regole Prescrittive contenute nel Programma Integrato (art. 16 Legge 179/92 e Delibera Cipe del 16/3/1994 punto 5.2), approvato con accordo di programma ex Legge n° 142 dell'8/6/1990 e s.m.i..

Sono ammesse le altezze degli edifici indicate specificatamente nell'elaborato grafico n° 5 e all'art. 4 punto C11 delle Regole Prescrittive, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 delle N.U.E.A.

(\*) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 399 del 21/12/1998

[\*] Nota variante: n.A22 - Lancia Approvata il 21/12/1998 n. mecc. 9811115/009

[\*] Nota variante: n.A35 - Modifica Accordo di Programma PRIN Lancia Approvata il 19/05/2011 n. mecc. 1101614/009

## **Ambito 12.28 ROSSELLI**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza: min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese: max 20%

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

Residenza (A): 25 mq/ab

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B): 80% SLP

Servizi per la Città (% minima ST): 10%

L'area di concentrazione dei diritti edificatori generati è prevista all'interno dell'ambito 12.27 S. Paolo, come specificato nelle tavole prescrittive n° 3 e 5 contenute nel Programma Integrato approvato con accordo di programma ex Legge n° 142 dell'8/6/1990. L'area in questione può essere transitoriamente adibita ad usi pubblici, senza realizzazione di volumi edilizi, sino all'attuazione della presente trasformazione da parte dei soggetti privati aventi titolo.

L'intera superficie dell'ambito deve essere dismessa al Comune per la creazione di servizi pubblici.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 1.255

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 879

(\*) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 399 del 21/12/1998

## **Ambito 12.29 FILADELFIA**

Indice Territoriale massimo (mq. SLP/mq. ST) 0.7

SLP per destinazione d'uso:

A. Residenza max 50%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI) min. 50%

I diritti edificatori generati dalla trasformazione dell'ambito 12.29 Filadelfia per una SLP max di mq. 10.000 con destinazione ASPI sono da realizzarsi nella concentrazione edificatoria prevista nell'area dell'ex Chinino di Stato (come meglio individuata nella tavola normativa allegata), facente parte dell'ambito 12.14 Dogana.

In tale area di concentrazione l'intervento è subordinato a strumento urbanistico esecutivo (SUE), di iniziativa pubblica o privata, o concessione convenzionata (ora permesso di costruire convenzionato) e deve essere attuato insieme alla trasformazione dell'ambito 12.29 Filadelfia.

I restanti diritti edificatori sono da realizzarsi: per mq 4.382 SLP nell'ambito 16n Podgora (parte); per mq 6.296 SLP nell'ambito 12r Valentino (parte). Le relative modalità attuative sono disciplinate nelle schede normative 12r e 16n.

**AREE MINIME PER SERVIZI (STANDARD URBANISTICI):**

**FABBISOGNO INTERNO:**

Residenza (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (80 % SLP)

**SERVIZI PER LA CITTA' 10 % ST**

**SERVIZI PER L'AMBITO 12.14 DOGANA**

Area corrispondente allo storico campo Filadelfia, come indicata - fra le condizioni illustrative - nella tavola normativa allegata.

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:**

aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport, aree per parcheggi.

L'area a servizi pubblici corrispondente all'ex campo Filadelfia concorre a soddisfare il fabbisogno di aree minime per servizi generato dalla trasformazione dell'ambito 12.14 Dogana, per una superficie almeno pari alla superficie fondiaria dell'area dell'ex Chinino di Stato, messa a disposizione dalla trasformazione dell'ambito 12.29 Filadelfia, per concentrare 10.000 mq. di SLP con destinazione ASPI.

In tale area è prevista la realizzazione di un nuovo impianto sportivo, destinato all'attività calcistica, comprendente le residue emergenze architettoniche dell'ex campo Filadelfia, che potrà prevedere l'insediamento di attività connesse quali: attività commerciali connesse a quelle sportivo-calcistiche per un massimo di mq 4.000 di superficie

(fronte via G. Bruno); foresteria; museo storico-tematico, sede sociale del Torino Calcio, nonché relativi servizi di supporto. Il recupero dell'ex campo Filadelfia dovrà essere avviato contestualmente all'avvio della trasformazione urbanistica dell'ambito.

In sede di progettazione esecutiva dell'impianto sportivo dovrà essere verificata la dotazione di parcheggi commisurata ai fabbisogni funzionali afferenti le attività sportive di cui al DM 25.08.1989, nonché l'esistenza delle necessarie aree di sfollamento libere da ostacoli come richiesto dal DM 18.03.1996 (aree attrezzate per lo sfollamento) e una adeguata dotazione di parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico per le attività commerciali ai sensi delle disposizioni di legge vigenti..

Con riferimento all'area dell'ex Chinino di Stato , in sede di strumento urbanistico esecutivo (SUE) o concessione convenzionata (ora permesso di costruire convenzionato), dovrà inoltre essere garantita la dotazione di parcheggi, per le previste attività commerciali, ai sensi di quanto disposto dall'art.18 dell'allegato C alle NUA del PRG. Tale dotazione minima di servizi dovrà essere garantita all'interno della stessa area d'intervento.

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

E' prescritto lo strumento urbanistico esecutivo (SUE), di iniziativa pubblica o privata, o la concessione convenzionata (ora permesso di costruire convenzionato).

Per le prescrizioni di dettaglio si rimanda alla tavola normativa "regole edilizie - destinazioni urbanistiche", in scala 1:2000, allegata alla presente scheda.

Stima della superficie territoriale dell'ambito 12.29 Filadelfia (ST) mq.  
29.540

**[\*] Nota variante: n.0263 - Via Taggia, Montevideo, Giordano Bruno, Madonna delle Rose e ambito 12.29 Filadelfia Approvata il 20/12/2004 n. mecc. 0410587/009**

**[\*] Nota variante: n.158 - Ambiti 12.29 Filadelfia-12.14 Dogana(parte)-12r Valentino-16n Podgora Approvata il 17/03/2008 n. mecc. 0800947/009**

**[\*] Nota variante: n.59 - Filadelfia Approvata il 09/12/2003 n. mecc. 0309051/009**

# Ambito 12.29 FILADELFIA

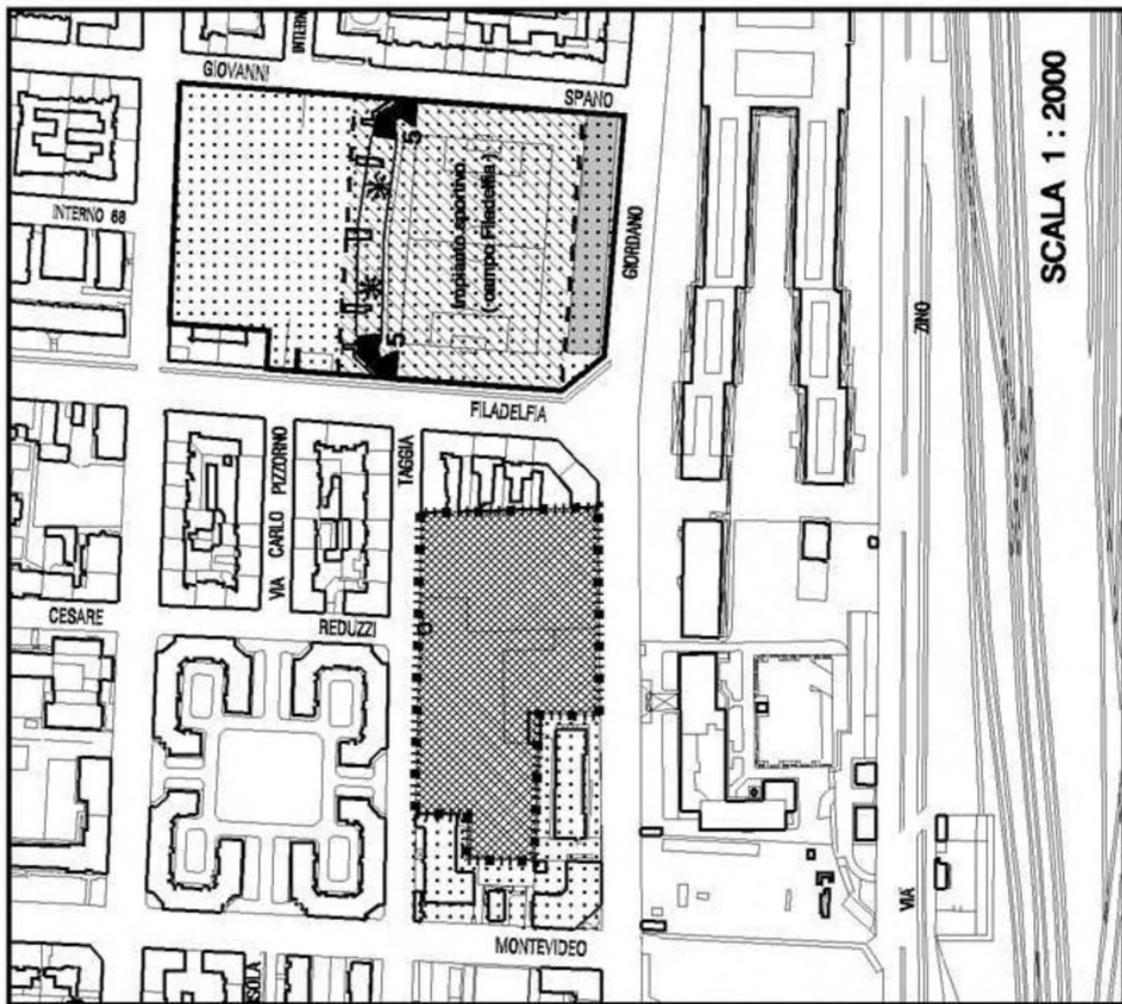
## REGOLE EDILIZIE - DESTINAZIONI URBANISTICHE

### Prescrittive

-  Limite della Zona Urbana di Trasformazione  
Ambito 12.29 FILADELFIA
-  Salvaguardia di elementi puntuali
-  Edifici di particolare interesse storico, con segnalazione del gruppo di appartenenza  
S Edifici e manufatti speciali di valore documentario
-  Aree di concentrazione dell'edificato
-  Aree per servizi pubblici

### Illustrative / Indicative

-  Perimetrazione dell'area dell'ex Chinino di Stato
-  Area per servizi a copertura del fabbisogno espresso dall'ambito 12.14 . DOGANA  
impianto sportivo ( campo Filadelfia )
-  Parcheggi interrati
-  Edifici esistenti esteri all'ambito



SCALA 1 : 2000

## **Ambito 12.30 CARPANO**

### **PRESCRIZIONI**

Riqualificazione dell'intero ambito da attuarsi mediante interventi che possono prevedere anche parziali demolizioni e ricostruzioni.

I tipi di intervento ammessi sono quelli previsti ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione

Per la porzione di area identificata, nella tavola allegata con lettera A, corrispondente all'ex Pastificio Italiano è, tuttavia, consentita la realizzazione anticipata dell'intervento di ristrutturazione edilizia, esclusivamente per destinazioni ricettive, ferma restando la cessione preventiva del Complesso Carpano per la parte destinata a servizi pubblici, ovvero la presentazione di un atto di impegno all'assegnazione medesima, garantito da idonea fidejussione.

SLP max: mq 17.100

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 10 %

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min. 90%

La quota di SLP generata dall'ambito, pari a mq. 8.320, con destinazione ASPI, viene attuata secondo quanto disposto dal P.P. Lingotto.

I servizi relativi alla SLP di cui sopra rimangono soddisfatti all'interno dell'ambito Carpano con la precisazione che la quota minima di parcheggi ai sensi dell'art.21 della L.U.R. viene soddisfatta nell'ambito 12.16 Lingotto.

#### **AREE PER SERVIZI:**

E' prevista la cessione e/o l'assoggettamento per pubblici servizi di una parte del complesso Carpano considerata di interesse storico-architettonico come indicato nella tavola allegata.

Il fabbisogno complessivo dei servizi, ai sensi dell'art. 21 LUR 56/77 e s.m.i., relativi alla SLP max pari a mq. 17.100 prevista nell'ambito è soddisfatto dalle aree indicate nella tavola allegata alla scheda

**SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI:** si prevede il recupero degli edifici esistenti di valore storico di una parte del complesso Carpano e dell'edificio ex Pastificio Italiano.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI:** l'attuazione della porzione di area identificata con la lettera C avviene con permesso di costruire convenzionato

**ALLINEAMENTO:** via Broni, via Bizzozzero

**NUMERO MAX DI PIANI:** 8 piani f.t. per la porzione di edificio su via Bizzozzero (superiore a quella consentita dal R.E.).

E' necessario garantire una adeguata accessibilità sia veicolare sia pedonale agli immobili esistenti e di nuova edificazione.

In particolare è necessario prevedere nuovi accessi all'ex complesso Carpano, dal lato sud ed ovest, fronteggiante i parcheggi del Lingotto.

#### **TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:**

a) attrezzature di interesse comune (sedi per associazionismo, centri civici e sedi amministrative decentrate);

b) fondazioni culturali; z) attività di interesse pubblico generale (attrezzature fieristiche e commerciali); am) centri commerciali pubblici; as)

manifestazioni temporanee culturali, ricreative e fieristico- espositive; p) parcheggi.

**[\*] Nota variante: n.0494 - variante al piano particolareggiato lingotto Approvata il 17/12/2012 n. mecc. 1207645/009**

**[\*] Nota variante: n.120 - Piano Particolareggiato Lingotto Approvata il 10/10/2005 n. mecc. 0505649/009**

**[\*] Nota variante: n.65 - Ambito 12.30 Carpano Approvata il 24/07/2003 n. mecc.0305310/009**

# Ambito 12.30 CARPANO

Destinazioni d'uso prevalenti,  
altezza degli edifici, elementi  
prescrittivi ed aree per servizi

Scala 1:1000

Legenda

-  Individuazione ambito
-  ASPI - Terziario
-  Edificio da conservare
-  Numero piani o altezza massima degli edifici superiore a quella consentita dal regolamento edilizio
-  Allineamenti
-  Aree per servizi
-  Porzioni aree d'intervento

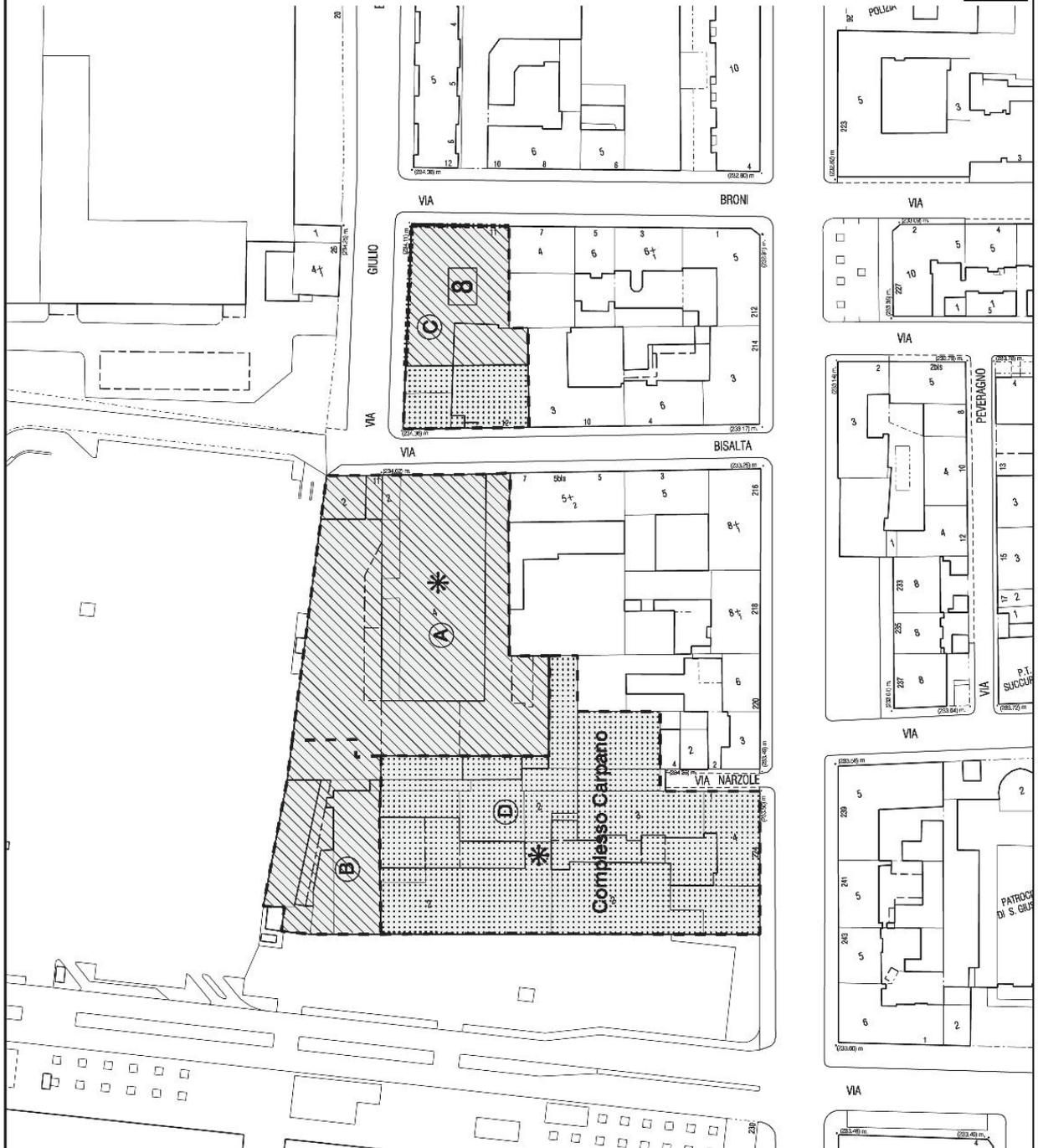


TAVOLA MODIFICATA  
ALLEGATA ALLA SCHEDA

**Ambito 12.31 MERCATI GENERALI - BOSSOLI  
Annullata**

[\*] Nota variante: n.0270 - villaggio olimpico ex-MOI Approvata il 08/08/2003

[\*] Nota variante: n.0313 - ambito 12.31 mercati generali Bossoli Approvata il 10/07/2006

[\*] Nota variante: n.161 - Ambito 12.31 Mercati Generali Bossoli Approvata il 25/02/2008  
n. mecc. 0800697/009

[\*] Nota variante: n.227 - mercati generali e ambito zut 16.33 guala Approvata il  
24/02/2011 n. mecc. 1100332/009

## **Ambito 12.32 PARCO DELLA SALUTE E SEDE REGIONE PIEMONTE**

Superficie massima realizzabile 370.000 mqdi cui:

UTILIZZAZIONI EDIFICATORIE PUBBLICHE Sup. max ammessa 307.861 mq  
Parco della Salute - Palazzo unico della Regione Piemonte - Oval Destinazioni d'uso ammesse:

Attività di servizio art. 3, punto 7, lett. a) "servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), ecc..", lett. h) "attrezzature sanitarie di interesse generale (ospedali, cliniche)", lett. u) "istruzione universitaria e relativi servizi (residenze universitarie, ecc.)", lett. f) "uffici pubblici", lett. cr) "centri di ricerca", lett. z) "attività di interesse pubblico generale (musei, teatri, attrezzature fieristiche e congressuali, attrezzature per la mobilità, attrezzature giudiziarie, attrezzature annonarie, ...)", lett. e) "residenze collettive per studenti e anziani autosufficienti, pensionati, collegi, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, case parcheggio, residenze per religiosi e addetti agli istituti in genere", lett. v) "giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali ecc..", lett. p) "parcheggi".

ALTRE UTILIZZAZIONI EDIFICATORIE SLP max ammessa 62.139 mq

FS - Sistemi Urbani

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza (Social Housing min. 15%, residenza universitaria min. 15%) min 30 %

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese /Eurotorino min 20 % (con un limite max di attività commerciali pari 8.000 mq)

M. Attrezzature di Interesse Generale max 50 %

### **AREE PER SERVIZI**

Il fabbisogno complessivo è determinato dal fabbisogno standard, ex art. 21 L.U.R. (18 mq/ab. per la residenza, 80% della SLP per la destinazione ASPI; per la destinazione d'uso Eurotorino il fabbisogno per servizi minimo è quello previsto dall'art. 21 L.U.R. per ogni singola tipologia di insediamento).

Per le Attrezzature di Interesse Generale (art. 8, punto 15, commi 63-64) il fabbisogno dei servizi viene determinato ai sensi dell'art. 19, comma 7 delle N.U.E.A.

### **PRESCRIZIONI**

L'altezza massima del Palazzo Unico della Regione Piemonte è fissata in 160 metri.

Per tale edificio, dal computo dell'altezza delle fronti sono esclusi i pianitecnici e per la sicurezza, comunque collocati nello sviluppo verticale dell'edificio, nonché gli spessori degli orizzontamenti eccedenti i 30 cm, finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, dell'isolamento acustico, delle caratteristiche bioclimatiche e della sicurezza. In ogni caso, l'altezza competente all'edificio, comprensiva di tali volumi e spessori tecnici, non deve superare del 15% quella massima sopra indicata. Sopra l'ultimo solaio è inoltre consentita la realizzazione di antenne a servizio delle attività della Regione. Sono inoltre consentiti lo sbarco di ascensori, la collocazione di ulteriori impianti tecnici e l'inserimento di un locale adibito a ristoro/bar purché schermati da quinte perimetrali per l'isolamento acustico e

visivo con sviluppo in altezza non superiore al 15 % dell'altezza massima consentita sopra definita.

Per gli stessi edifici, tenuto conto dell'elevata incidenza dei connettiviorizzontali e verticali in relazione alle particolari prescrizioni tecniche e di sicurezza, la SLP è calcolata al netto dei vani scala di uso comune, vani corsa degli impianti di sollevamento e/o diretti al superamento delle 2 barriere architettoniche con i relativi sbarchi e spazi connettivi di distribuzione dagli impianti stessi purché di uso comune e per la sicurezza, intercapedini tecnologiche finalizzate al conseguimento del risparmio energetico e al miglioramento bioclimatico. Alla SLP così calcolata è applicata una maggiorazione forfettaria del 15%.

Le sopraindicate disposizioni prevalgono su quelle eventualmente in contrasto riportate nel Regolamento Edilizio.

La corretta e puntuale applicazione di tali disposizioni è verificata in sede attuativa.

Nell'ambito è prevista l'area di attacco a terra della nuova stazione a ponte Lingotto.

I servizi di stazione che potranno comprendere le attività commerciali di cui all'art. 3 punto 4A1, 4A2 e 4A3 delle NUEA nei limiti di 9.000 mq., non rientrano nel conteggio della SLP prevista nell'ambito.

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Per le utilizzazioni edificatorie pubbliche dovrà essere redatto un Masterplan esteso all'intero perimetro dell'Ambito secondo le modalità previste nell'Accordo di Programma.

Per le altre utilizzazioni edificatorie FS-Sistemi Urbani l'attuazione dell'Ambito deve avvenire mediante Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa Pubblica o Privata.

E' in ogni caso ammessa la trasformazione per sub-ambiti.

Il superamento dei limiti del Regolamento Edilizio è ammesso ove espressamente indicato nello Strumento Urbanistico Esecutivo e/o nel Progetto delle utilizzazioni edificatorie pubbliche.

In ogni caso, al fine di consentire una maggiore estensione delle superfici verdi e in piena terra, è consentita un'altezza massima corrispondente a 15 piani fuori terra. La progettazione degli interventi deve rispondere a elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale o internazionale dalla quale risulti un valore medio-alto della rispettiva scala di valutazione.

#### ULTERIORI PRESCRIZIONI

E' prevista la realizzazione di una nuova viabilità lungo il bordo dell'ambito, parallela alla linea ferroviaria di collegamento tra il sottopasso di corso Spezia e la via Passo Buole.

L'organizzazione dell'ambito dovrà essere caratterizzata da una significativa presenza di spazi attrezzati a verde tali da consentire la creazione di un nuovo fronte delle attività fieristiche dell'Oval e del Lingotto sui futuri spazi pubblici del Parco della Salute. In sede attuativa dovranno essere individuate le migliori soluzioni progettuali atte a garantire la massima estensione di superficie permeabile e a verde con alberature di alto fusto.

I parcheggi potranno essere realizzati anche in struttura purché inseriti adeguatamente nel contesto circostante o integrati in edifici polifunzionali.

Gli interventi dovranno garantire la connessione con la maglia urbana e relazionarsi correttamente con la morfologia del tessuto edilizio circostante.

Il nuovo assetto dovrà salvaguardare e valorizzare i principali con visivi con particolare attenzione al paesaggio collinare e alpino.

Si intendono qui integralmente richiamate le osservazioni e le indicazioni di cui al Parere Motivato in materia di VAS, art. 15, comma 1 D.lgs 152/2006, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale. Dovrà essere inoltre valutato il contributo collaborativo in tale materia, espresso dalla Città Metropolitana di Torino con propria Determinazione Dirigenziale.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 313.725 mq

**[\*] Nota variante: n.0531 - IMC\_SCALO\_LINGOTTO\_ART\_81 Approvata il 04/11/2013 n. mecc. 1305013/009**

**[\*] Nota variante: n.A41 - Z.U.T. 12.27 AVIO-OVAL Approvata il 11/02/2010 n. mecc.0907406/009**

**[\*] Nota variante: n.A54 - città e parco della salute Approvata il 04/01/2018 n. mecc.1705180/009**

## **Ambito 12.34 CENTRALE DEL LATTE**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/ mq ST) 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

L'attuazione dell'ambito avviene con Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.).

SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI

E' prescritta la conservazione della struttura dell'edificio posto al centro del lotto, di notevole valore architettonico, prevalentemente con destinazione ASPI.

ALLINEAMENTI: sul filo stradale di via Baltimora, parallelo al filo stradale su via Filadelfia e lungo il perimetro esterno dell'area di concentrazione dell'edificato

NUMERO MAX DI PIANI: come consentito dal Regolamento Edilizio.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

E' previsto un percorso pedonale pubblico sul prolungamento di via Monesiglio, per migliorare la permeabilità fra via Filadelfia e via Baltimora e connettere il parco della Villa Rignon con il corso Sebastopoli. Parallelamente a tale asse pedonale, si deve sviluppare un altro passaggio di uso pubblico all'interno dell'edificio di notevole valore architettonico di cui è prescritta la conservazione.

E' prescritto il raggiungimento minimo della classe energetica A.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; Attrezzature di interesse comune; Parcheggi.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 25.560

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 17.892

## **Ambito 13.1 PORTA NUOVA**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7/3

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 50%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

C. Attività terziarie max 20%

D.E. Attività congressuali e ricettive (art.3 punti 2A e 6A) max 10%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)

Attività terziarie (C) (100% SLP)

Attività congressuali e ricettive (D-E) (100% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 60%

Trasformazione unitaria (art. 7) con l'ambito 13.2 DANTE.

L'attuazione dei nuovi insediamenti previsti negli ambiti, 13.1 e 13.2 è subordinata a preventivo studio dei flussi di traffico e dell'accessibilità ai servizi e alle strutture terziarie, esistenti e previste.

Le quote di servizi pubblici e privati afferenti i nuovi singoli insediamenti devono essere realizzate

mediante capillare distribuzione all'interno degli ambiti 13.1 e 13.2.

Deve essere garantita coerenza progettuale con gli interventi relativi agli ambiti 13.2, 13.3, 13.4.

E' consentita la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale sulla copertura delle attrezzature ferroviarie che connette la Zona Urbana di Trasformazione 13.2/BLUGARO con la viabilità esistente via Agostino da Montefeltro e suo protendimento. Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 228.609

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 53.342

[\*] Nota variante: n.0585 - messa in sicurezza gallerie di esercizio Approvata il 18/07/2018

[\*] Nota variante: n.291 - scalo vallino - piazza nizza Approvata il 30/07/2015 n. mecc. 201503099

[\*] Nota variante: n.35 - Spina centrale Approvata il 18/03/2002 n. mecc. 0111054/009

## **Ambito 13.2/B LUGARO**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza / Attività Turistico-Ricettive min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20% AREE MINIME PER SERVIZI:

### **FABBISOGNO INTERNO**

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP) Attività terziarie (C) (100% SLP)

Attività congressuali e ricettive (D-E) (100% SLP) SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10% TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (v); parcheggi (p); servizi sociali e assistenziali (a); istruzione inferiore (i); attività di interesse pubblico generale (z); residenze collettive per studenti e anziani (e).

### **PRESCRIZIONI :**

E' consentito nell'ambito, in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, l'atterraggio dei diritti edificatori generati dall'area indicata con la lettera "C" nella tavola allegata alla scheda normativa 13.2/A NIZZA.

In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere valutata la possibilità di prevedere

una passerella ciclo-pedonale che connetta la Zona Urbana di Trasformazione con la via

Agostino da Montefeltro come indicato nell'ambito 13.1 Porta Nuova e con i percorsi

ciclopeditoni previsti nell'ambito 13.2/A NIZZA.

I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca" o di altro sistema di certificazione riconosciuto a livello nazionale e/o internazionale dal quale risulti un valore medio-alto della rispettiva scala di valutazione.

In sede attuativa dovranno essere ottemperate le prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale n. 307 del 15.12.2014 (prot. 2014.45092/126) del Dirigente dell'Area Ambiente relativa all'esclusione dal processo di VAS della Variante n. 291 al P.R.G

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 4.761

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):mq 3.333

Stima della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) trasferibile dall'ambito 13.2/A NIZZA: mq 323

[\*] Nota variante: n.291 - scalo vallino - piazza nizza Approvata il 30/07/2015 n. mecc.201503099

## **Ambito 13.2/A NIZZA**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

Oltre alla SLP generata dall'indice territoriale, viene riconosciuta nell'area "A" la SLP

aggiuntiva pari alla consistenza dell'edificio ivi esistente, per la quale non è richiesto il

fabbisogno indotto di servizi pubblici. SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 40% max 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 20%

H. Eurotorino max 60%

M. Attrezzature di interesse Generale (art. 3, punto 7, lettere h, b, cr) mq 20.000

AREE MINIME PER SERVIZI: FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (18 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP) Eurotorino (H) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10% TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

(v) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; (p) parcheggi;

(a) servizi sociali e assistenziali; (i) istruzione inferiore; (z) attività di interesse pubblicogenerale; (e) residenze

collettive per studenti e anziani.

L'area indicata con la lettera "D" nella tavola allegata alla presente scheda è oggetto di Accordo di Programma "Biotecnologie Molecolari" stipulato in data 18 novembre 2013, ratificato in data 19 novembre 2013 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte (BURP) n. 51 del 19 dicembre 2013.

Per le Attrezzature di Interesse Generale di cui all'Accordo di Programma citato, la dotazione di parcheggi è limitata a quella prevista ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della Legge 122/89 e s.m.i..

E' consentito superare i limiti del R.E. agli artt. 13, 30, 40 e 52. E' prevista una fascia di inedificabilità di larghezza minima pari a 12 m lungo i lati est e nord del perimetro dell'area oggetto di Accordo di Programma.

### **PRESCRIZIONI:**

In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo è ammesso il trasferimento di SLP sino ad un massimo di 3.500 mq nell'ambito 4.13/2 SPINA 3 - Oddone.

In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo è consentito il trasferimento nell'ambito 13.2/B LUGARO dei diritti edificatori generati dall'area indicata con lettera "C", nella tavola allegata alla presente scheda.

Il fabbisogno standard relativo ai diritti edificatori trasferiti deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati. I diritti edificatori trasferiti assumono le destinazioni d'uso dell'ambito in cui vengono utilizzati.

La S.L.P. generata dall'area indicata con lettera "A" nella tavola allegata alla presente scheda deve essere realizzata nell'area stessa.

L'attuazione dei nuovi insediamenti è subordinata a preventivo studio dei flussi di traffico e dell'accessibilità ai servizi e alle strutture esistenti e previste.

I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca" o di altro sistema di certificazione riconosciuto a livello nazionale e/o internazionale dal quale risulti un valore medio-alto della rispettiva scala di valutazione.

In sede attuativa dovranno essere ottemperate le prescrizioni individuate

nella Determinazione Dirigenziale n. 307 del 15.12.2014 (prot. 2014.45092/126) del Dirigente dell'Area Ambiente relativa all'esclusione dal processo di VAS della Variante n. 291 al P.R.G.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Al fine di ottenere un miglioramento della morfologia urbana dell'ambito è consentito utilizzare diritti edificatori generati dall'area "B" nell'area "A".

Deve essere prevista, tra il proseguimento di corso Raffaello e la prosecuzione di via Bidone, la realizzazione di uno spazio pubblico significativo (piazza) con affaccio su via Nizza.

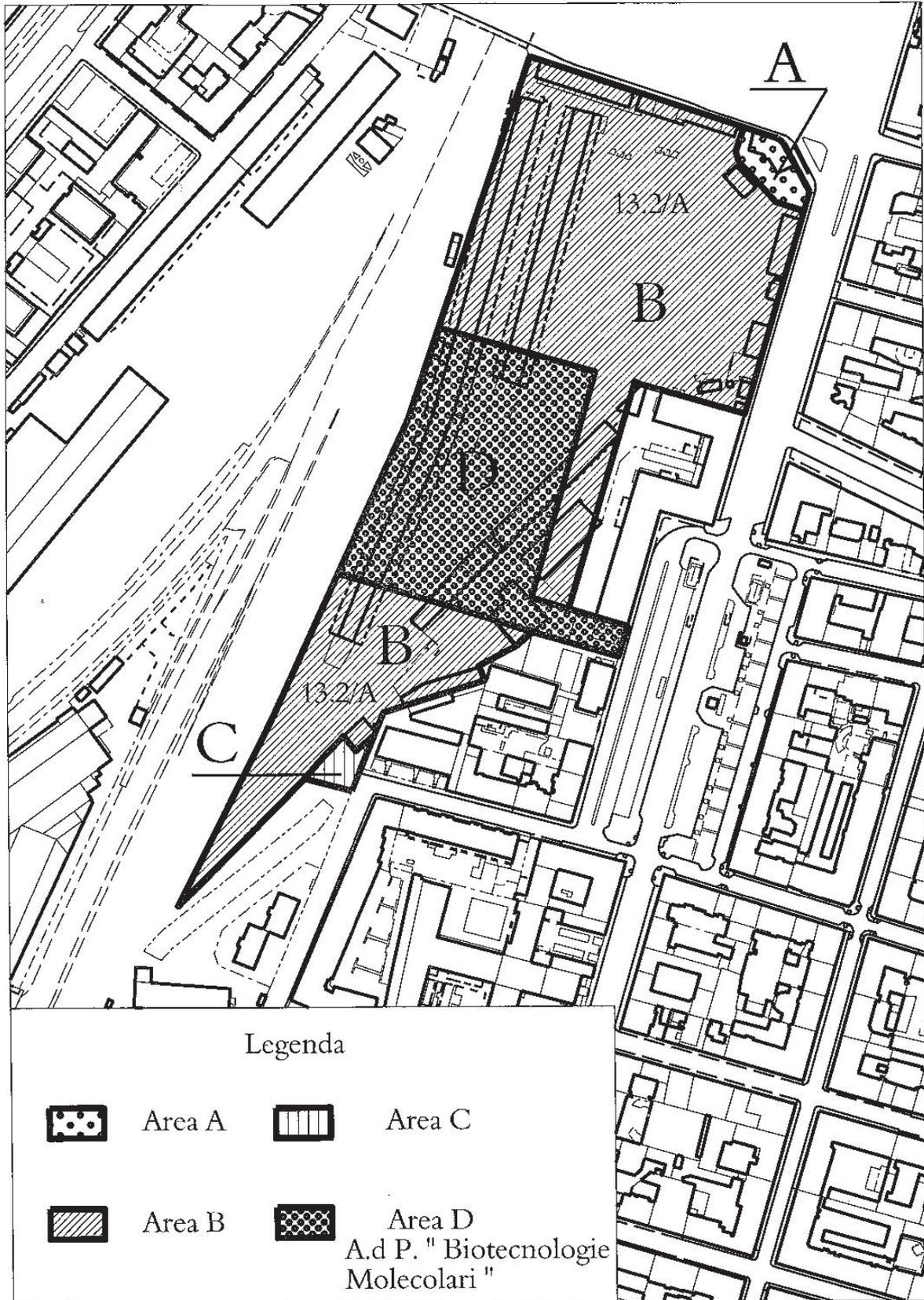
I tre edifici minori tutelati che si affacciano su via Nizza devono essere opportunamente utilizzati e integrati con lo spazio pubblico di nuova realizzazione. E' prevista la realizzazione di una nuova viabilità al servizio dell'insediamento; devono inoltre

essere realizzati collegamenti ciclopedonali lungo le aree ferroviarie connessi con il cavalcavia di corso Sommeiller e con la via e la piazza Nizza.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 42.727

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 29.909

Allegato alla nuova scheda normativa " Ambito 13.2/A NIZZA "



## **Ambito 13.2 DANTE**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 50%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

C. Attività terziaria max 20%

D.E. Attività congressuali e ricettive (art. 3 punti 2A e 6A) max 10%

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)

Attività terziarie (C) (100% SLP)

Attività congressuali e ricettive (D-E) (100% SLP)

**SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%**

Trasformazione unitaria (art. 7) con l'ambito 13.1 PORTA NUOVA.

L'attuazione dei nuovi insediamenti privati negli ambiti 13.1 e 13.2 è subordinata a preventivo studio dei flussi di traffico e dell'accessibilità ai servizi e alle strutture terziarie, esistenti e previste. Le quote di servizi pubblici e privati afferenti i nuovi singoli insediamenti devono essere realizzate mediante capillare distribuzione all'interno degli ambiti 13.1 e 13.2.

Deve essere garantita coerenza progettuale con gli interventi relativi agli ambiti 13.1, 13.3, 13.4.

Realizzare un percorso pedonale sulla copertura delle attrezzature ferroviarie, attrezzate a giardino.

Ambito prioritario per la realizzazione di parcheggi di supporto alla stazione F.S. Porta Nuova.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**

Nell'ambito sono presenti edifici tutelati ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004.

**ALLINEAMENTO:** via Sacchi, piazza Nizza.

**VIABILITA' URBANA:** realizzazione dell'asse viario di collegamento fra il cavalcavia di corso Sommeiller e corso Raffaello.

**ALTEZZA VINCOLATA:** costante su via Sacchi uguale alla cortina edificata sul lato ovest della via.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 60.597

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 42.418

[\*] Nota variante: n.291 - scalo vallino - piazza nizza Approvata il 30/07/2015 n. mecc. 201503099

[\*] Nota variante: n.A48 - biotecnologie Approvata il 19/12/2013 n. mecc. 1306169/009

### **Ambito 13.3 RIBET**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

Deve essere garantita coerenza progettuale con gli interventi relativi agli ambiti 13.1, 13.2, 13.4.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: Via Nizza; Via Ribet e lungo i suoi prolungamenti interni all'ambito.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Parcheggio pluripiano da realizzare sull'intera area destinata a servizi pubblici.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 8.803

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq 6.162

### **Ambiti 13.4 Ghia - 13.5 Osi Ovest - 13.6 Osi Est(Ambiti di Riordino)**

PRESCRIZIONI: Riqualficazione degli ambiti da attuarsi mediante interventi che possono prevedere anche parziali demolizioni e ricostruzioni. Tali interventi sono compresi in uno Studio di Riordino che permette di valutarne il corretto inserimento funzionale, architettonico ambientale e tale da garantire un'adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate o da insediare.

E' previsto, a carico dei soggetti attuatori, il risanamento acustico complessivo degli ambiti da realizzare contestualmente all'attuazione.

Deve essere garantita coerenza progettuale tra gli interventi relativi agli ambiti.

L'utilizzazione edificatoria massima degli ambiti è pari alla SLP esistente (mq 51.597).

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 30.016 mq SLP

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 21.581 mq SLP

I tipi di intervento ammessi sono quelli previsti ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme urbanisticoedilizie di attuazione.

La destinazione residenziale si realizza negli ambiti 13.5 Osi Ovest e 13.6 Osi Est.

La planimetria allegata in scala 1:2.000 (tavola 1) riporta l'articolazione in sottoambiti.

Ambito 13.4 Ghia

L'ambito è destinato complessivamente a servizi pubblici e rientra nel fabbisogno di standard urbanistici generati dagli interventi da realizzare negli ambiti 13.5 Osi Ovest e 13.6 Osi Est e relativi sottoambiti.

E' prescritto il mantenimento di min 5.507 mq di SLP esistente da riconvertire a servizi pubblici.

Sottoambito I (parte dell'Ambito 13.5 Osi Ovest)

SLP per destinazione d'uso:

A. Residenza max 7.622 mq SLP

B. Attività di servizio alle persone alle imprese min mq 3.983

Sottoambito II (parte dell'Ambito 13.5 Osi Ovest)

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 3.136 mq

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 5.764 mq

Sottoambito III (parte dell'Ambito 13.5 Osi Ovest)

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 3.764 mq

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 1.800 mq

Sottoambito IV (parte dell'Ambito 13.6 Osi Est)

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 4.494 mq

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 3.725 mq  
Sottoambito V (parte dell'Ambito 13.6 Osi Est)  
SLP per destinazioni d'uso:  
A. Residenza max 11.000 mq  
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 6.309 mq  
Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito 13.4 (SF): mq 11.690  
Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito 13.5 (SF): mq 15.579  
Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito 13.6 (SF): mq 16.320

**[\*] Nota variante: n.0585 - messa in sicurezza gallerie di esercizio Approvata il 18/07/2018**

**[\*] Nota variante: n.234 - Ambiti di Riordino osi ghia Approvata il 21/12/2011 n. mecc. 1107434/009**

**[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376**

AMBITI 13.4 Ghia-13.5 OsiOvest-13.6 Osi Est- articolazione in sottoambiti

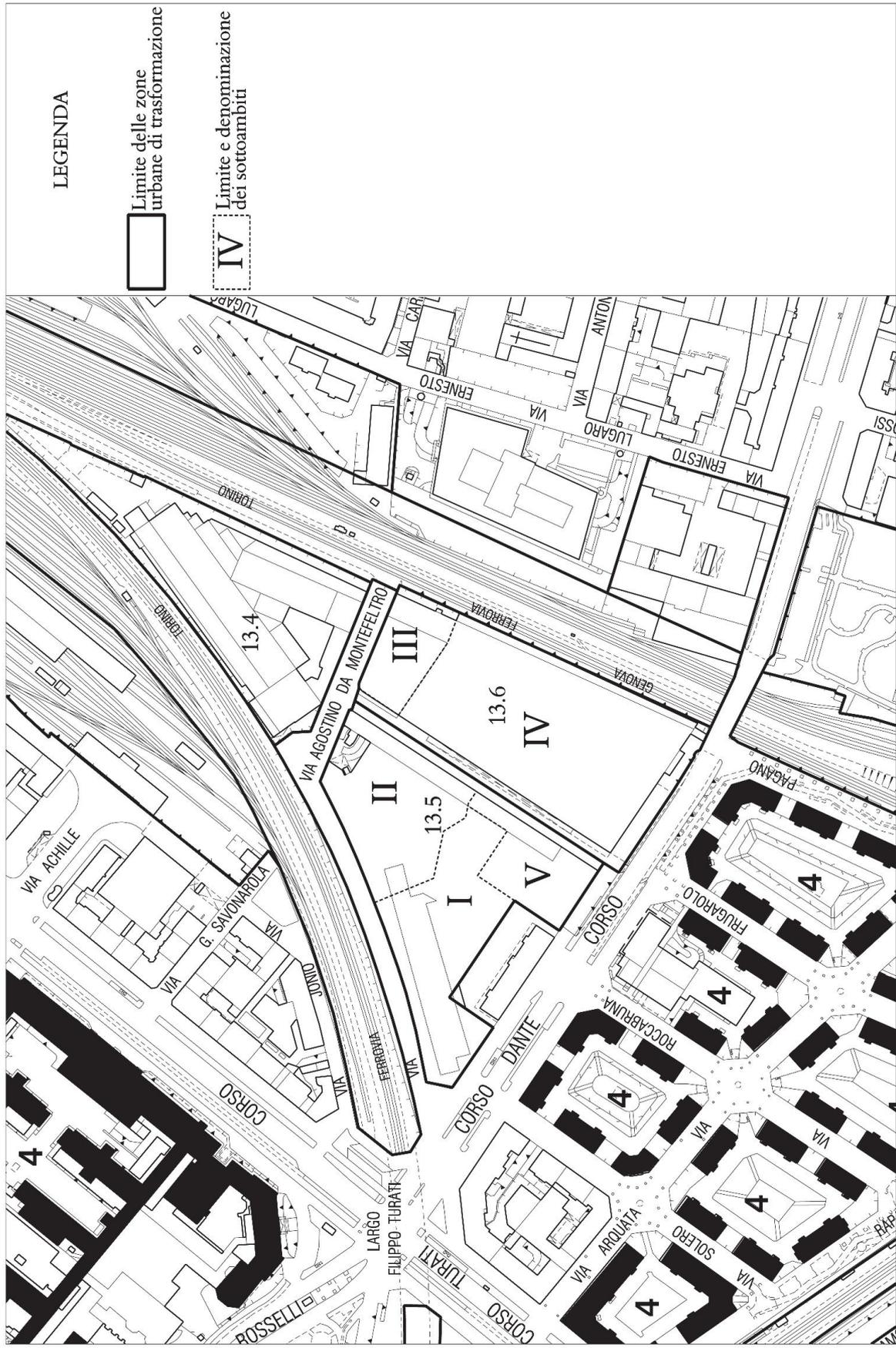


TAVOLA 1

scala 1:2.000

**Ambiti 13.4 Ghia - 13.5 Ovest - 13.6 Osi Est(Ambiti di Riordino)**

PRESCRIZIONI: Riqualficazione degli ambiti da attuarsi mediante interventi che possono prevedere anche parziali demolizioni e ricostruzioni. Tali interventi sono compresi in uno Studio di Riordino che permette di valutarne il corretto inserimento funzionale, architettonico ambientale e tale da garantire un'adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate o da insediare.

E' previsto, a carico dei soggetti attuatori, il risanamento acustico complessivo degli ambiti da realizzare contestualmente all'attuazione.

Deve essere garantita coerenza progettuale tra gli interventi relativi agli ambiti.

L'utilizzazione edificatoria massima degli ambiti è pari alla SLP esistente (mq 51.597).

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 30.016 mq SLP

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 21.581 mq SLP

I tipi di intervento ammessi sono quelli previsti ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme urbanisticoedilizie di attuazione.

La destinazione residenziale si realizza negli ambiti 13.5 Osi Ovest e 13.6 Osi Est.

La planimetria allegata in scala 1:2.000 (tavola 1) riporta l'articolazione in sottoambiti.

Ambito 13.4 Ghia

L'ambito è destinato complessivamente a servizi pubblici e rientra nel fabbisogno di standard urbanistici generati dagli interventi da realizzare negli ambiti 13.5 Osi Ovest e 13.6 Osi Est e relativi sottoambiti.

E' prescritto il mantenimento di min 5.507 mq di SLP esistente da riconvertire a servizi pubblici.

Sottoambito I (parte dell'Ambito 13.5 Osi Ovest)

SLP per destinazione d'uso:

A. Residenza max 7.622 mq SLP

B. Attività di servizio alle persone alle imprese min mq 3.983

Sottoambito II (parte dell'Ambito 13.5 Osi Ovest)

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 3.136 mq

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 5.764 mq

Sottoambito III (parte dell'Ambito 13.5 Osi Ovest)

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 3.764 mq

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 1.800 mq

Sottoambito IV (parte dell'Ambito 13.6 Osi Est)

SLP per destinazioni d'uso:

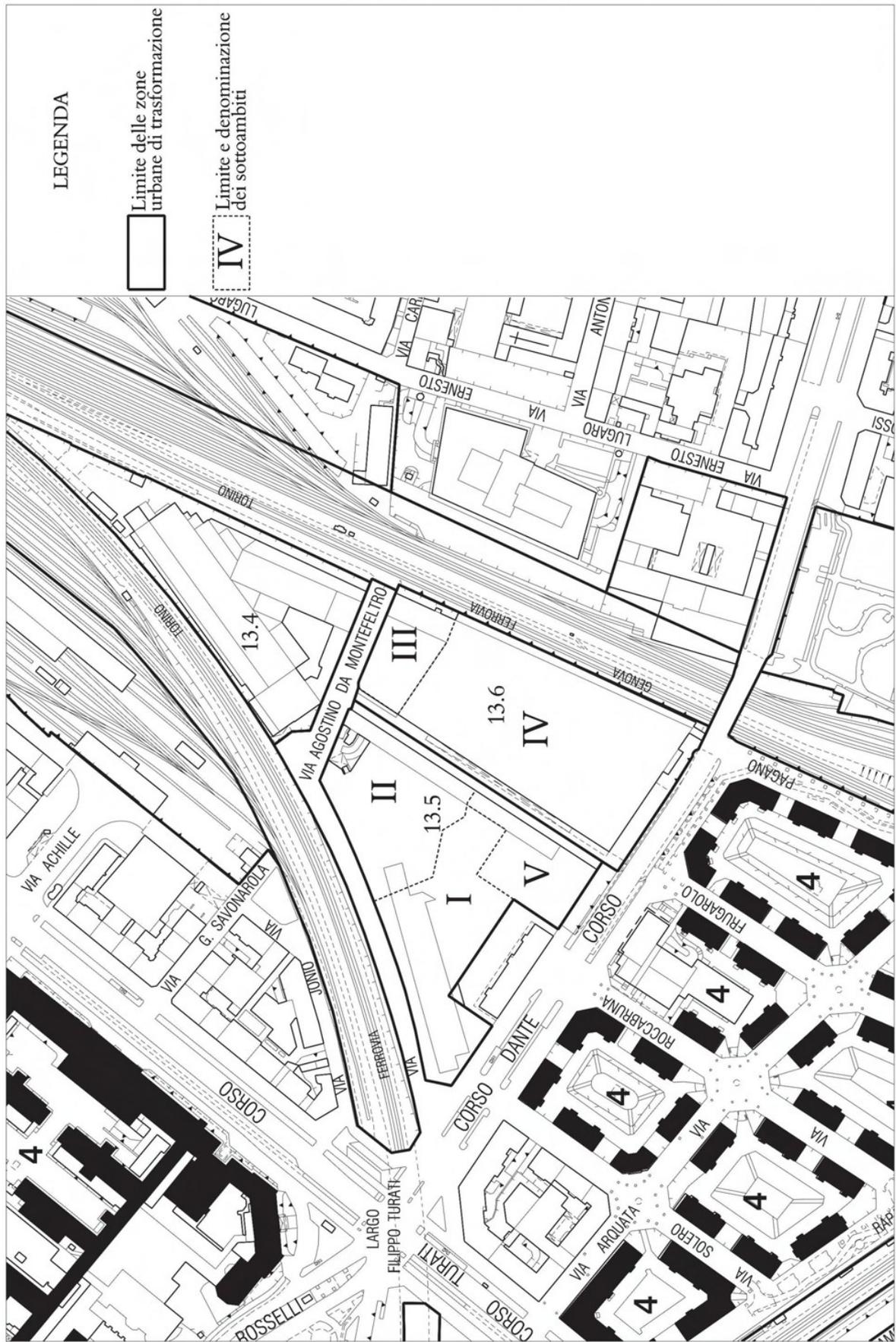
A. Residenza max 4.494 mq

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 3.725 mq  
Sottoambito V (parte dell'Ambito 13.6 Osi Est)  
SLP per destinazioni d'uso:  
A. Residenza max 11.000 mq  
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 6.309 mq  
Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito 13.4 (SF): mq 13.356  
Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito 13.5 (SF): mq 15.579  
Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito 13.6 (SF): mq 16.320

**[\*] Nota variante: n.234 - Ambiti di Riordino osi ghia Approvata il 21/12/2011 n. mecc. 1107434/009**

**[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376**

AMBITI 13.4 Ghia-13.5 OsiOvest-13.6 Osi Est- articolazione in sottoambiti



LEGENDA

Limite delle zone urbane di trasformazione

Limite e denominazione dei sottoambiti

scala 1:2.000

TAVOLA 1

### **Ambiti 13.4 Ghia - 13.5 Osi Ovest - 13.6 Osi Est(Ambiti di Riordino)**

PRESCRIZIONI: Riqualificazione degli ambiti da attuarsi mediante interventi che possono prevedere anche parziali demolizioni e ricostruzioni. Tali interventi sono compresi in uno Studio di Riordino che permette di valutarne il corretto inserimento funzionale, architettonico ambientale e tale da garantire un'adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate o da insediare.

E' previsto, a carico dei soggetti attuatori, il risanamento acustico complessivo degli ambiti da realizzare contestualmente all'attuazione.

Deve essere garantita coerenza progettuale tra gli interventi relativi agli ambiti.

L'utilizzazione edificatoria massima degli ambiti è pari alla SLP esistente (mq 51.597).

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 30.016 mq SLP

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 21.581 mq SLP

I tipi di intervento ammessi sono quelli previsti ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme urbanistico edilizie di attuazione.

La destinazione residenziale si realizza negli ambiti 13.5 Osi Ovest e 13.6 Osi Est.

La planimetria allegata in scala 1:2.000 (tavola 1) riporta l'articolazione in sottoambiti.

Ambito 13.4 Ghia

L'ambito è destinato complessivamente a servizi pubblici e rientra nel fabbisogno di standard urbanistici generati dagli interventi da realizzare negli ambiti 13.5 Osi Ovest e 13.6 Osi Est e relativi sottoambiti.

E' prescritto il mantenimento di min 5.507 mq di SLP esistente da riconvertire a servizi pubblici.

Sottoambito I (parte dell'Ambito 13.5 Osi Ovest) SLP per destinazione d'uso:

A. Residenza max 7.622 mq SLP

B. Attività di servizio alle persone alle imprese min mq 3.983 Sottoambito II (parte dell'Ambito 13.5 Osi Ovest)

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 3.136 mq

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 5.764 mq Sottoambito III (parte dell'Ambito 13.5 Osi Ovest)

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 3.764 mq

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 1.800 mq Sottoambito IV (parte dell'Ambito 13.6 Osi Est)

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 4.494 mq

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 3.725 mq

Sottoambito V (parte dell'Ambito 13.6 Osi Est) SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 11.000 mq

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 6.309 mq Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito 13.4 (SF): mq 13.356 Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito 13.5 (SF): mq 15.579 Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito 13.6 (SF): mq 16.320

[\*] Nota variante: n.234 - Ambiti di Riordino osi ghia Approvata il 21/12/2011 n. mecc.1107434/009

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376



### **Ambito 13.7 DOCKS NORD**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 39.311

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq 27.518

### **Ambito 13.8 LEONARDO DA VINCI**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 7.737

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq 5.416

### **Ambito 13.9 BRAMANTE**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: Via Muratori; Via Grossi. Filo per le testate: C.so  
Bramante e Via Leonardo da Vinci.

NUMERO MAX. DI PIANI: 8 fuori terra, costante.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il  
gioco e lo sport.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 2.965

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq 2.076

### **Ambito 13.10 VILLA GLORI**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

Data la particolare configurazione dell'ambito, l'individuazione

cartografica dell'area a servizi e' prescrittiva ed e' comprensiva del fabbisogno interno e dei servizi per la citta'

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA**

**ALLINEAMENTO:** Via Villa Glori; lungo il confine (lati sud e ovest) dell'area di concentrazione dell'edificato.

**NUMERO MAX. DI PIANI:** 5

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 7.810

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq 5.467

## **Ambito 13.11 MONCALIERI**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20% AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP) SERVIZI PER LA CITTÀ (% minima ST) 10%

La porzione di ambito destinata a Servizi Pubblici campita in colore verde, collocata nella parte a

monte di corso Moncalieri, di superficie stimata in 2.391 mq circa, non genera utilizzazioni edificatorie.

Ambito dove è possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani

e fluviali (art. 21) e collinari (art. 22).

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: rispetto del filo stradale NUMERO MAX. DI PIANI: 4+1

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;

parcheggi.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'area è interessata dal collegamento ciclopedonale lungo il Rio Pattonera (con sistemazione dell'alveo e rinaturalizzazione), che si diparte dal piazzale di via Sabaudia in fronte a via Guido

Volante, sottopassa il corso Moncalieri utilizzando le arcate esistenti e si connette al percorso ciclopedonale lungo il fiume Po.

L'attuazione dell'ambito è condizionata al risanamento acustico del Corso Moncalieri nel tratto interessato dalla variante sino al livello limite di 60 dB(A) nel periodo notturno, da misurarsi con le modalità previste dalla normativa di settore.

L'attuazione dell'ambito è inoltre subordinata alle prescrizioni riportate nella Determinazione Dirigenziale n. 40 del 9/02/2011 (mecc. 2011.40504/126) del Settore Ambiente e Territorio, con oggetto: "Variante parziale al P.R.G. concernente aree, di proprietà in parte pubblica in parte privata, site in Torino, corso Moncalieri - Verifica di assoggettabilità al processo di valutazione ambientale strategica".

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 21.270 mq

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):

13.215 mq

[\*] Nota variante: n.227 - mercati generali e ambito zur 16.33 guala Approvata il 24/02/2011 n. mecc. 1100332/009

[\*] Nota variante: n.235 - area del molino di cavoretto - corso moncalieri 269,270,271 e 273 Approvata il 21/12/2011 n. mecc. 1107589/009

[\*] Nota variante: n.A5 - Sangone 1 Approvata il 16/02/1998 n. mecc. 9800725/009

### **Ambito 13.12 MOLINETTE (Ambito di Riordino)**

Ambito per il quale è prevista la riqualificazione da attuarsi con particolare attenzione alla conservazione dell'impianto architettonico originario, eliminando lesuperfetazioni e i manufatti incoerenti.

La SLP dell'ambito è quella derivante dal progetto come sopra definito.SLP PER

#### **DESTINAZIONI D'USO:**

A. Residenza (Social Housing min. 20%) - Residenza universitaria

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (con un limite max diattività commerciali pari al 10%)

H. Eurotorino (centri di ricerca, attività ricettive, attività terziarie, attività espositive e

congressuali, università, attività produttive purché non nocive e moleste)

M. Attrezzature di Interesse GeneraleTIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

Aree a verde pubblico e a servizi pubblici di cui all'art. 8, punto 15,commi 62, 63 e 64

delle N.U.E.A..

#### **AREE MINIME PER SERVIZI:**

Per gli interventi di cui alle lettere e), f), g) e i) dell'art. 4 delle presenti

N.U.E.A. deve essere rispettata la dotazione standard di cui all'art. 21 L.U.R. (18

mq/ab. per la residenza,

80% della SLP per la destinazione ASPI; per la destinazione d'usoEurotorino il fabbisogno per servizi minimo è quello previsto dall'art. 21 L.U.R. per ogni singolatipologia di insediamento).

#### **PRESCRIZIONI:**

Gli interventi attuativi dovranno essere compresi in uno Studio Unitario di Riordino, attuabile anche per sub-ambiti, che permetta di valutarne il corretto inserimento funzionale, architettonico e ambientale.

Lo stesso Studio, attraverso la lettura dei caratteri storici e architettonici degli immobili, dovrà attribuirne la corretta classificazione, coerentemente con le indicazioni della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio.

I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo o in struttura purchéintegrati adeguatamente nel contesto circostante o integrati in edifici polifunzionali anche utilizzando strutture esistenti.

Lo studio Unitario di Riordino potrà consentire la monetizzazione delle aree a servizi anche in misura superiore al 50% nel caso in cui venga dimostrata la presenza di un adeguato sistema di trasporto pubblico.

La progettazione degli interventi dovrà rispondere a elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale o internazionale dalla quale risulti un valore medio-alto della rispettiva scala di valutazione.

Si intendono qui integralmente richiamate le osservazioni e le indicazioni di cui al Parere Motivato in materia di VAS, art. 15, comma 1 D.lgs 152/2006, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale. Dovrà essere inoltre valutato il contributo collaborativo in tale materia, espresso dalla Citta' Metropolitana diTorino con propria Determinazione Dirigenziale.

L'attuazione dell'Ambito deve avvenire con Strumento UrbanisticoEsecutivo di Iniziativa pubblica o privata.

In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo dovranno essere individuate le

migliori soluzioni progettuali atte a garantire la massima estensione di superficie permeabile e a verde, con alberature di alto fusto e a rapportarsi con il contesto circostante consolidato, ripristinandone, ove possibile, la permeabilità ed il riammagliamento. L'intervento dovrà prevedere una quota di Social Housing pari ad almeno il 20% della SLP destinata a residenza.

Nelle more della definitiva trasformazione dell'ambito è comunque consentito il mantenimento delle attività esistenti, nel rispetto dell'art. 26 delle presenti norme per i tipi di intervento previo parere della competente Sovrintendenza Belle Arti e Paesaggio.

#### ORIENTAMENTI PROGETTUALI

L'intervento di riqualificazione deve essere finalizzato prioritariamente all'eliminazione delle barriere fisiche che attualmente isolano il compendio e alla sua integrazione nel tessuto cittadino e verso il fronte verde e fluviale, valorizzando l'impianto urbanistico e architettonico originario.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla valorizzazione dell'asse nord-sud inteso quale via di attraversamento dell'intero ambito, che corre parallelamente all'asta fluviale del Po e alla via Nizza.

Rispetto all'attuale situazione lo Studio Unitario di Riordino dovrà valutare la restituzione alla Città dell'ampia porzione a verde prospettante su corso Unità di Italia ed eventuali connessioni con il parco fluviale.

Stima della Superficie Territoriale (ST): 144.527 mq

### **Ambito 13.13 SANT'ANNA E REGINA MARGHERITA**

Gli interventi attuativi dovranno essere compresi in uno Studio Unitario esteso all'intero ambito che permetta di valutarne il corretto inserimento funzionale, architettonico, ambientale e la consistenza della SLP, e definire inoltre le modalità attuative degli interventi relativi all'area verde prospettante la piazza Polonia.

Lo stesso Studio, attraverso la lettura dei caratteri storici e architettonici degli immobili, dovrà attribuirne la corretta classificazione, coerentemente con le indicazioni della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio.

L'attuazione di ciascun ambito avviene con Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata.

In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo dovranno essere individuate le migliori soluzioni progettuali atte a garantire la massima estensione di superficie permeabile e a verde con alberature di alto fusto.

L'area campita sul grafico di PRG in verde, di 6.850 mq circa, priva di capacità edificatoria, è integrata nell'ambito al solo fine di consentirne la generale riqualificazione.

Stima della Superficie Territoriale complessiva (ST): 44.780 mq

## **Sottoambito I Sant'Anna (Ambito di riordino)**

Sottoambito per il quale è prevista la riqualificazione da attuarsi con attenzione alla conservazione dell'impianto architettonico originario, eliminando le superfetazioni e i manufatti incoerenti.

La SLP dell'ambito è quella derivante dal progetto come sopra definito.

### **SLP PER DESTINAZIONI D'USO:**

A. Residenza (Social Housing min 20%) - Residenza universitaria

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (con un limite max di attività commerciali pari al 10%)

H. Eurotorino (centri di ricerca, attività ricettive, attività terziarie, attività espositive e congressuali, università, attività produttive purché non nocive e moleste)

M. Attrezzature di Interesse Generale TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

Aree a verde pubblico e a servizi pubblici di cui all'art. 8, punto 15, commi 62, 63 e 64 delle N.U.E.A..

### **AREE MINIME PER SERVIZI:**

Per gli interventi di cui alle lettere e), f), g) e i) dell'art. 4 delle presenti N.U.E.A. deve essere rispettata la dotazione standard di cui all'art. 21 L.U.R. (18 mq/ab. per la residenza, 80% della SLP per la destinazione ASPI; per la destinazione d'uso Eurotorino il fabbisogno per servizi minimo è quello previsto dall'art. 21 L.U.R. per ogni singola tipologia di insediamento).

### **PRESCRIZIONI**

I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo. Lo Studio Unitario potrà consentire la monetizzazione delle aree a servizi anche in misura superiore al 50% nel caso in cui venga dimostrata la presenza di un adeguato sistema di trasporto pubblico.

La progettazione degli interventi dovrà rispondere a elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale o internazionale dalla quale risulti un valore medio-alto della rispettiva scala di valutazione.

Si intendono qui integralmente richiamate le osservazioni e le indicazioni di cui al Parere Motivato in materia di VAS, art. 15, comma 1 D.lgs 152/2006, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale. Dovrà essere inoltre valutato il contributo collaborativo in tale materia, espresso dalla Città' Metropolitana di Torino con propria Determinazione Dirigenziale. Nelle more della definitiva trasformazione del sottoambito è comunque consentito il mantenimento delle attività esistenti, con interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Sono in ogni caso fatte salve le eventuali ulteriori o diverse indicazioni e prescrizioni dettate dalla competente Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio.

### **ORIENTAMENTI PROGETTUALI**

L'intervento di riqualificazione deve essere finalizzato a valorizzare l'impianto urbanistico e architettonico originario.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta al recupero del fronte su via Ventimiglia al fine di ripristinare le simmetrie degli immobili e valorizzare la vista sull'area interna da sistemare almeno in parte a verde.

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST): 21.650 mq

## **Sottoambito II - Regina Margherita**

SLP realizzabile 24.000 mq

SLP PER DESTINAZIONI D'USO:

A. Residenza (Social Housing min 20%) - Residenza universitaria

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (con un limite max di attività commerciali pari al 20%)

H. Eurotorino (centri di ricerca, attività ricettive, attività terziarie, attività espositive e congressuali, università, attività produttive purché non nocive e moleste)

M. Attrezzature di Interesse Generale

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO

Aree a verde pubblico e a servizi pubblici di cui all'art. 8, punto 15, commi 62, 63 e 64 delle NUEA.

AREE MINIME PER SERVIZI:

Residenza (A) (18 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

Eurotorino (H) (il fabbisogno per servizi minimo è quello previsto dall'art. 21 L.U.R. per ogni singola tipologia di insediamento)

PRESCRIZIONI:

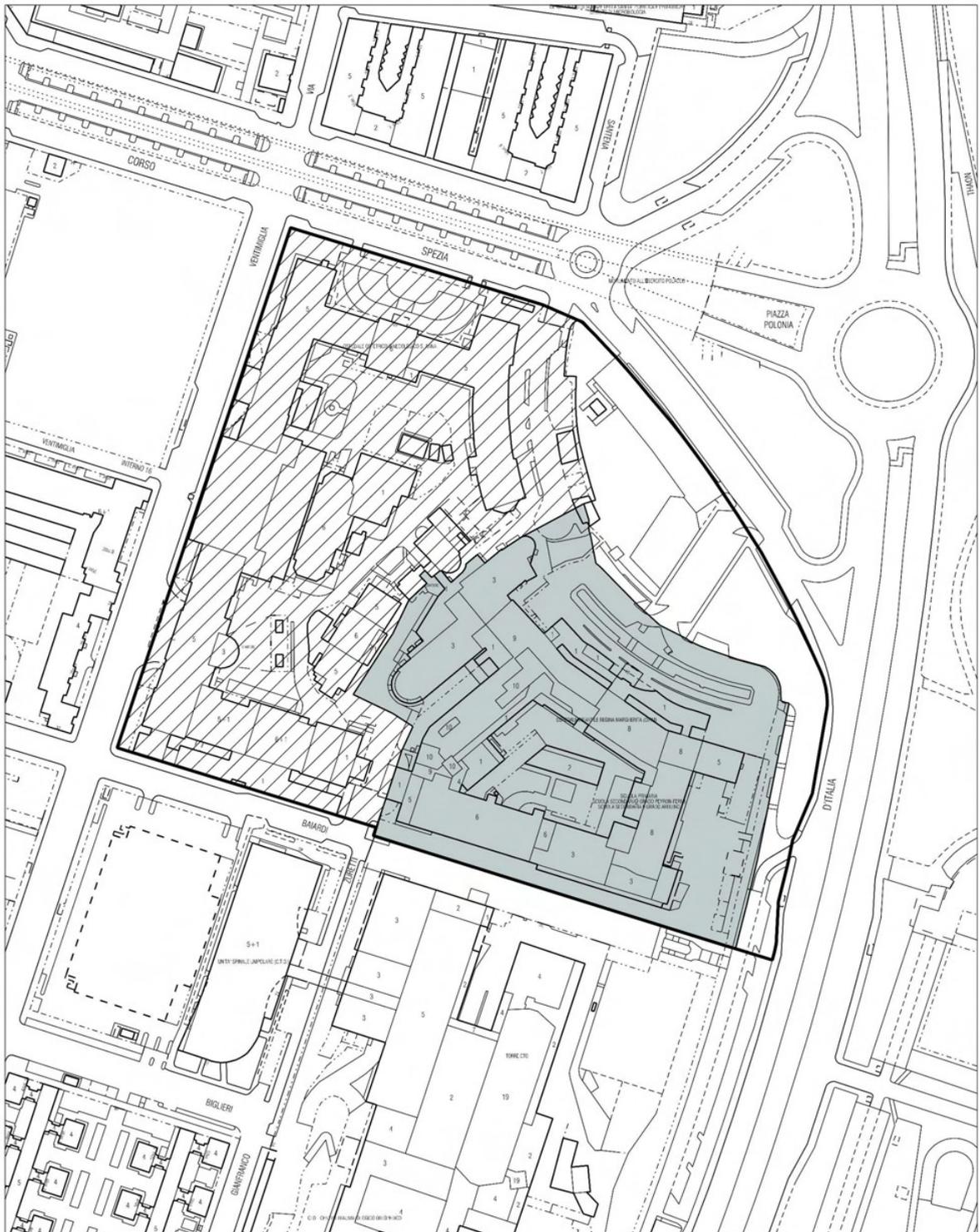
I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo o in struttura purché integrati in edifici polifunzionali.

La progettazione degli interventi dovrà rispondere a elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale o internazionale dalla quale risulti un valore medioalto della rispettiva scala di valutazione.

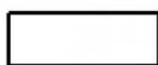
Si intendono qui integralmente richiamate le osservazioni e le indicazioni di cui al Parere Motivato in materia di VAS, art. 15, comma 1 D.lgs 152/2006, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale. Dovrà essere inoltre valutato il contributo collaborativo in tale materia, espresso dalla Città' Metropolitana di Torino con propria Determinazione Dirigenziale. Nelle more della definitiva trasformazione del sottoambito è comunque consentito il mantenimento delle attività esistenti, con interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST): 16.280 mq

# AMBITO 13.13 " SANT'ANNA E REGINA MARGHERITA"

## Articolazione in Sottoambiti



Scala 1:2000



Ambito 13.13



Sottoambito I Sant'Anna



Sottoambito II Regina Margherita

## Ambito 15.1 Anselmetti

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0.6

SLP per destinazioni d'uso:

B.C.D. Attività di servizio alle persone e alle imprese e/o  
attività terziarie  
attività ricettive 100%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)  
(80% SLP)

terziarie (C)(80% SLP)

ricettive (D)(80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% min ST) 10%

Ambito soggetto a Strumento Urbanistico Esecutivo

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: possibilità di prevedere l'accessibilità veicolare all'intervento dall'area a servizi posta a nord dell'ambito dell'area

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 14.462  
Stima della superficie lorda di pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 8.677

## **Ambito 16.1 GORETTI**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ALLINEAMENTO: sul prolungamento dell'edificio posto sul lato est di Via Paoli

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: via La Loggia; corso Giambone e sul prolungamento dell'edificio, posto sul lato est, di via P.Paoli.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6

TIPO DI SERVIZIO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.

Cortina edilizia, di progetto, a completamento dell'isolato esistente.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 10.807

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq 7.565

## **Ambito 16.2 ASPERA FRIGO**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

NUMERO MAX. DI PIANI: 8 fuori terra, costante.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 12.660

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq 8.862

### **Ambito 16.3 LINGOTTO F.S.**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):

SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 20%

C. Attività terziarie max 80%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)

Attività terziarie (C) (100%SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO : da definire nell'ambito del progetto unitario di suolo pubblico

PRESCRIZIONI

Nell'ambito è prevista l'area di attacco a terra della nuova stazione a ponte Lingotto.

I servizi di stazione che potranno comprendere le attività commerciali di cui al punto 4A1 e 4A2 delle NUEA nei limiti di mq.9.000, non rientrano nel conteggio dellaSLP prevista nell'ambito.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 19.481

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 13.637

[\*] Nota variante: n.A41 - Z.U.T. 12.27 AVIO-OVAL Approvata il 11/02/2010 n. mecc. 0907406/009

## **Ambito 16.4 PASSOBUOLE**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: perpendicolare a Via G.Bruno

NUMERO MAX DI PIANI: 7

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 4.997

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq 3.498

## **Ambito 16.5 BASSE DEL LINGOTTO**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 20%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 80%

(di cui max. 20% per attività commerciali di cui all'art. 3 punto 4B1 e minimo 50% per attività produttive)

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

**SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%**

Ambito dove è possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

La progettazione architettonica degli edifici deve adeguarsi a livello tipologico e formale alla soluzione progettuale dell'ambito **16.6 COMAU**.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA**

**ALLINEAMENTO:** corso Traiano e nuovo filo stradale di via Pio VII. **NUMERO**

**MAX. DI PIANI:** 4 fuori terra

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:**

Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 9.468

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):mq. 6.628  
In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a

seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà dirichiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

**[\*] Nota variante: n.115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive Approvata il 08/02/2010 n. mecc. 1000213/009**

**[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376**

## **Ambito 16.6 COMAU**

All'interno dell'ambito vigono le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite negli elaborati contenuti nel Programma Integrato (art. 18 Legge n. 18 del 09/04/1996), nonché nelle relative Norme di Attuazione.

Sono ammesse le altezze degli edifici indicate specificatamente nella T06 e all'art. 5 delle Norme di Attuazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 delle N.U.E.A.

**[\*] Nota variante: n.0331 - prin ambito 16.6 comau Approvata il 08/10/2007 n. mecc. 0704441/009**

**[\*] Nota variante: n.050 - Str. Bertolla, Abbadia di Stura, San Mauro 109, Zut 16.6, Sobrero Approvata il 02/11/1998 n. mecc. 9807980/009**

## **Ambito 16.7 SETTE COMUNI**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 20%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 80%

(di cui max. 20% per attività commerciali di cui all'art. 3 punto 4B1 e minimo 50% per attività produttive)

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

### **FABBISOGNO INTERNO**

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLPe comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A. SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove è possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme)

e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

La progettazione architettonica degli edifici deve adeguarsi, a livellotipologico e formale alla soluzione progettuale dell'ambito 16.6 COMAU.

### **ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

**ALLINEAMENTO:** via C.Invernizio, c.so Traiano.**NUMERO MAX. DI PIANI:** 4 fuori terra

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 7.906

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):mq 5.534

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà dirichiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

**[\*] Nota variante: n.115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive Approvata il 08/02/2010 n. mecc. 1000213/009**

**[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376**

## **Ambito 16.8 EX-STAZIONE**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 20%

C. Attività terziarie max 80%

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)

Attività terziarie (C) (100% SLP)

**SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%**

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA**

**ALLINEAMENTO:** Lungo la delimitazione del progetto di suolo pubblico.

**NUMERO MAX. DI PIANI:** 7

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Da definire entro l'ambito del progetto unitario di suolo pubblico.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 22.048

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):

mq 15.434

## **Ambito 16.9 ELIA OVEST**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese 100%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ALLINEAMENTO: C.so Traiano

ASSE RETTORE: mezzeria di Via Palma di Cesnola

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: corso Traiano, via Pio VII, Strada Basse del  
Lingotto.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il  
gioco e lo sport; parcheggi.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 10.264

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq. 7.185

L'attuazione dell'ambito è subordinata all'adeguamento delle  
infrastrutture relative all'accessibilità ai sensi di legge.

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora  
l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si  
prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero,  
prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro  
varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo  
accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico,  
mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di  
impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita

preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

**[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376**

## **Ambito 16.10 EX E12**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7/3

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza: min 75%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese: max 25%

AREE TOTALE A SERVIZI: 143.132 mq

fatto salvo il rispetto delle quantità imposte dall'art.21, L.U.R., per gli interventi di nuovo impianto.

Piano esecutivo.

VIABILITÀ URBANA: raddoppio di via Plava con una sezione complessiva finale di 31 metri con salvaguardia dell'alberatura esistente.

SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI: mantenimento della cascina Nuova secondo le disposizioni previste per gli edifici di interesse storico all'art. 26 delle NUEA.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: costituire uno spazio pubblico all'incrocio di corso Unione Sovietica lungo la via Plava, simmetrico a quello definito nella progettazione del Programma di Riquilificazione Urbana 16.25 Cascina La Grangia.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport. Quote di impianti sportivi a servizio delle attrezzature di interesse comune (parrocchia esterna all'ambito). Attrezzature di interesse comune ubicate nella casina Nuova destinata alla sede della Circoscrizione.

VIABILITÀ URBANA: raddoppio di via Plava con una sezione complessiva finale di 31 metri con salvaguardia dell'alberatura esistente.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 167.518

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 39.088

(\*) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 16 del 27/01/1999

[\*] Nota variante: n.A19 - Cascina La Grangia Approvata il 27/01/1999 n. mecc. 9900145/009

## **Ambito 16.11 MONTEPONI**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: parallelo alla strada.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

L'intervento deve prevedere la realizzazione di due organismi edilizi aventi la medesima impronta tipologica, dimensionale e figurativa.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 2.800

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq 1.960

## **Ambito 16.12 PEYRANI**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: C.so Unione Sovietica; Via Imperia.

NUMERO MAX. DI PIANI: 10

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 8.982

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq 6.287

## **Ambito 16.14 BARBERA**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Trasformazione unitaria (art.7) con gli ambiti 16.15 FLEMING 1 e 16.16 FLEMING 2.

Nei tre ambiti soggetti a trasformazione unitaria e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

L'ambito e' interamente destinato alla realizzazione di servizi pubblici. Le utilizzazioni edificatorie dell'ambito si realizzano nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito 16.16 FLEMING 2.

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 4.021

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 2.815

## **Ambito 16.15 FLEMING 1**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Trasformazione unitaria (art.7) con gli ambiti 16.14 BARBERA e 16.16 FLEMING 2.

Nei tre ambiti soggetti a trasformazione unitaria e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

L'ambito e' interamente destinato alla realizzazione di servizi pubblici. Le utilizzazioni edificatorie dell'ambito si realizzano nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito 16.16 FLEMING 2.

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 3.312

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 2.318

## **Ambito 16.16 FLEMING 2**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Trasformazione unitaria (art.7) con gli ambiti 16.14 BARBERA e 16.15 FLEMING 1.

Nei tre ambiti soggetti a trasformazione unitaria e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie generate negli ambiti 16.14 BARBERA e 16.15 FLEMING 1.

ALLINEAMENTO: Strada della Cacce

NUMERO MAX. DI PIANI: 9

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; L'intervento deve garantire la realizzazione di percorsi pedonali di uso pubblico interni all'ambito.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 8.455

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 5.919

## **Ambito 16.17 SOMALIA 1**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito delle Aree da trasformare per servizi 16.g Somalia 2

VIABILITA URBANA: Realizzare il prolungamento della strada sul confine con il Comune di Moncalieri.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie generate nell'ambito dell'area da trasformare per servizi 16.g Somalia 2

ALLINEAMENTO: Via Somalia; lungo il filo stradale delle aree di concentrazione dell'edificato; Via Sapri; lungo la strada sul confine con il Comune di Moncalieri.

NUMERO MAX. DI PIANI: 4

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 7.202

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 5.041

## **Ambito 16.18 MIRAFIORI 1**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito delle Aree da trasformare per servizi 16.c Cascina Mirafiori.

ALLINEAMENTO: C.so Unione Sovietica.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie dell'ambito delle Aree da trasformare per servizi 16.c Cascina Mirafiori.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6

Mantenimento del passaggio privato.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 2.263

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq 1.584

## **Ambito 16.22 FACCIOLI**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: Parallelo a Via Faccioli

NUMERO MAX. DI PIANI: 8

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 8.203

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq 5.742

## **Ambito 16.23 SANGONE - IMPERIA (\*)**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 1,0

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza: max mq 14.843

AREE MINIME PER SERVIZI E VIABILITA': min mq 18.420

Ambito prioritario per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica.

La capacità edificatoria dell'ambito deve essere realizzata in parte a sud del protendimento di via Imperia ed in parte sull'area in affaccio su corso Tazzoli ed il protendimento della via Rignon. (vedi ambiti 16.h e 16.m)

La quota parte dell'ambito sita in strada delle Cacce angolo via Formigini (di mq 15.996) è vincolata a spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport: le residue aree dell'ambito (mq. 2.424) sono destinate a servizi e viabilità.

### **PRESCRIZIONI E ORIENTAMENTI PROGETTUALI**

NUMERO MAX. DI PIANI: 8 fuori terra + pilotis.

I pilotis sono prescritti negli edifici da realizzare nella quota parte dell'ambito ubicata in corso Tazzoli-via Rignon e sono ammessi in tutti gli altri edifici.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; aree per parcheggi.

Viabilità urbana: prolungamento di via Portofino sino a via Loano.

Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 31.610

(\*) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 42/98 del 16/02/1998

[\*] Nota variante: n.A5 - Sangone 1 Approvata il 16/02/1998 n. mecc. 9800725/009

[\*] Nota variante: n.A8 - Imperia - Sangone 2 Approvata il 26/10/2000 n. mecc. 0008557/009

## **Ambito 16.24 SAIMA OVEST**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 20% per attività commerciali) max 20%

L. Attività produttive (art.3, punto 3A1-A2-B e punto 8) min. 80%

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

### **FABBISOGNO INTERNO**

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP) Attività produttive (L) (10% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle Attività produttive, dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R.

**SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 20%**

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 29.301

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 15.945

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà dirichiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Le allegate planimetrie in scala 1:2.000 (16.24/1 e 16.24/2) riportano l'articolazione e l'attuazione della zona urbana di trasformazione 16.24 SAIMA OVEST per sottoambiti.

### **Sottoambito I (parte dell'ambito 16.24)**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 20% per attività commerciali) max 20%

L. Attività produttive (art.3, punto 3A1-A2-B e punto 8) min. 80% AREE MINIME

PER SERVIZI:

#### **FABBISOGNO INTERNO**

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP) Attività produttive (L) (10% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle Attività produttive, dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 20%

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST): mq. 19.532 Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito(SLP): mq. 11.060

## **Sottoambito II (parte dell'ambito 16.24)**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 20% per attività commerciali) max 20%

L. Attività produttive (art.3, punto 3A1-A2-B e punto 8) min. 80% AREE MINIME

PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP) Attività produttive (L) (10% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle Attività produttive, dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 20%

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST): mq. 9.769

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP): mq. 4.884

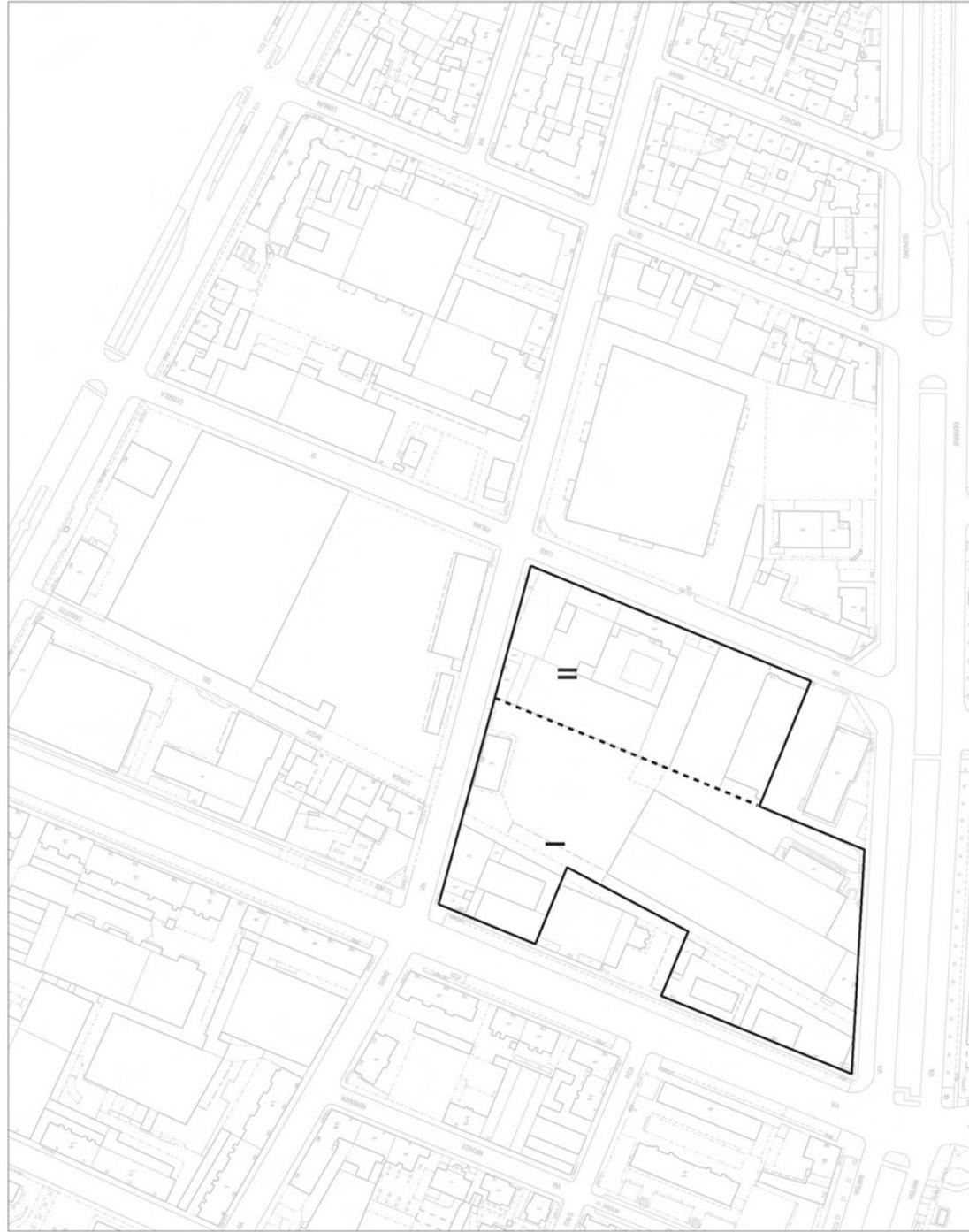
[\*] Nota variante: n.115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive Approvata il 08/02/2010 n. mecc. 1000213/009

[\*] Nota variante: n.245 - VIA PIO VII, 151 Approvata il 02/07/2012 n. mecc. 1202792/009

[\*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc. 0102109/009

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376

**AMBITO 16.24 SAIMA OVEST - articolazione in sottoambiti**



**LEGENDA**

- ▭ Limite della zona urbana di trasformazione
- ▭ IV Limite e denominazione dei sottoambiti

**SCALA 1:2000**

**TAVOLA 16.24/1**

Cartografia di base aggiornata a giugno 2005

**AMBITO 16.24 SAIMA OVEST - attuazione dei sottoambiti**



**LEGENDA**

- Regole edilizie
- Limite della zona urbana di trasformazione
- Limite e denominazione dei sottoambiti
- Viabilità pubblica
- Sezioni stradali
- 15.00
- 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)
- Are a servizi
- Attività produttive

SCALA 1:2000

TAVOLA 16.24/2

Cartografia di base aggiornata a giugno 2005

## **Ambito 16.25 Cascina La Grangia**

All'interno dell'ambito vigono le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite nelle tavole n° 3 e 5 e nelle Norme Tecniche di Attuazione della modifica al Programma di Riqualificazione Urbana ex art. 2 Legge n° 179/92 e successivi D.M. 21.12.1994 e 30.10.1997, approvata con Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 267/2000.

**[\*] Nota variante: n.A19 - Cascina La Grangia Approvata il 27/01/1999 n. mecc. 9900145/009**

**[\*] Nota variante: n.A33 - programma di riqualificazione urbana la grangia - modificazioni all'accordo di programma - ratifica Approvata il 26/04/2004 n. mecc. 0402622/009**

## **Ambito 16.26 ELIA EST**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 20%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min. 80%

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

**SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%**

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

**ALLINEAMENTO:** C.so Traiano, Via Palma di Cesnola.

**ASSE RETTORE:** mezzeria di Via Palma di Cesnola

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

**NUMERO MAX. DI PIANI:** 6 su corso Traiano

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 43.181

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):  
mq. 30.226

L'attuazione dell'ambito è subordinata all'adeguamento delle infrastrutture relative all'accessibilità ai sensi di legge.

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Le allegate planimetrie in scala 1:2.000 (16.26/1 e 16.26/2) riportano l'articolazione e l'attuazione della zona urbana di trasformazione 16.26 ELIA EST per sottoambiti.

### **Sottoambito I (parte dell'ambito 16.26)**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 20%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 80%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ALLINEAMENTO: C.so Traiano, Via Palma di Cesnola.

ASSE RETTORE: mezzeria di Via Palma di Cesnola

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

NUMERO MAX. DI PIANI: 6 su corso Traiano

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST): mq. 21.809

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito

(SLP): mq. 15.266

## **Sottoambito II (parte dell'ambito 16.26)**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 20%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 80%

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

**SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%**

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

**ALLINEAMENTO:** C.so Traiano, Via Palma di Cesnola.

**ASSE RETTORE:** mezzeria di Via Palma di Cesnola

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

**NUMERO MAX. DI PIANI:** 6 su corso Traiano

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST): mq. 21.372

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP): mq. 14.960

## **Ambito 16.27 SAIMA EST**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 50% per attività commerciali) max 40%

L. Attività produttive (art.3, punto 3A1-A2-B e punto 8) min 60% AREE MINIME

PER SERVIZI:

### **FABBISOGNO INTERNO**

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP) Attività produttive (L) (10% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle Attività produttive, dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 20%

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 11.260

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):mq. 5.630

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

[\*] Nota variante: n.115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive Approvata il 08/02/2010 n. mecc. 1000213/009

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376

### **Annullato**

[\*] Nota variante: n.115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive Approvata il 08/02/2010 n. mecc. 1000213/009

[\*] Nota variante: n.280 - saima sud - via onorato vigliani 157 Approvata il 20/11/2017 n. mecc. 1704448/009

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376

## **Ambito 16.29 PORTONE**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq) 0,62

SLP per destinazioni d'uso:

A.

max 70%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

(attività commerciali nel rispetto dell'allegato C N.U.E. di PRG e delle norme di settore vigenti)

C. Attività terziarie e/o attività amministrative min 10%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)

Attività terziarie e/o attività ricettive (C) (100% SLP)

SERVIZI PER LA CITTÀ' (% min ST)

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE  
CONVENZIONATA

NUMERO MAX DI PIANI: 11

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi, interesse comune.

PRESCRIZIONI: all'interno dell'area di concentrazione dell'edificio è consentita la previsione di tracciati viabilistici di distribuzione all'insediamento.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 32.051

Stima della superficie lorda di pavimento generata dall'ambito (SLP): mq  
19.898

[\*] Nota variante: n.180 - Ambito 16.29 Portone - modifica delle destinazioni d'uso Approvata il  
06/07/2009 n. mecc. 0903066/009

[\*] Nota variante: n.91 - variante area TE str. del portone in nuova ZUT 16.29 Approvata il  
11/07/2005 n. mecc. 0502599/009

## **Ambito 16.31 EX TECUMSEH**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min. 60%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max. 40% AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

L'attuazione dell'ambito avviene con Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.).

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco per ilgioco e lo sport; Aree per parcheggi.

ORIENTAMENTI PROGETTUALI:

L'ambito è destinato ad accogliere anche le utilizzazioni edificatorie dell'ambito 16.32 Castello di Mirafiori. In relazione ad esigenze compositive connesse al contesto di elevato valore ambientale in cui si colloca l'intervento, in fase di piano esecutivo (S.U.E.) potrà essere derogato, in modo puntuale, il limite d'altezza prescritto dal R.E..

Il grafico di P.R.G. della Tavola n. 1 in scala 1:5.000 non individual'area di concentrazione edilizia che dovrà essere valutata in sede di S.U.E., in rapporto al tessuto circostante.

La progettazione in sede di S.U.E. dovrà inoltre porre attenzione al contesto ambientale a sud dell'ambito, costituito dal complesso della "Bela Rosin" ed area a parcolungo il torrente Sangone, e dovrà essere coerente con la limitrofa Zona Urbana di Trasformazione a est dell'ambito.

Dovrà inoltre essere prevista la realizzazione di un percorso ciclopedonale pubblico da Strada delle Cacce al Parco Colonnetti.

PRESCRIZIONI:

I progetti degli interventi devono ottenere il parere del competente Ente di Gestione del Parco fluviale del Po, ed essere coerenti con le prescrizioni derivanti dalla determinazione dirigenziale n. cron. 248 approvata il 13 agosto 2010 (mecc. n. 2010 42175/126), del Settore Ambiente e Territorio e della nota dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale (ARPA), con prot. n. 90464 del 12/08/2010.

NUMERO MAX DI PIANI: come consentito da R.E., fatte salve le specificazioni di cui agli orientamenti progettuali.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 38.880

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 27.216

## **Ambito 16.32 CASTELLO DI MIRAFIORI**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min. 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max. 20% AREE MINIME

**PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP) SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

L'attuazione dell'ambito avviene con Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.).

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport; Aree per parcheggi.

**ORIENTAMENTI PROGETTUALI:**

Le capacità edificatorie generate dall'Ambito si attuano nell'Ambito 16.31 Ex Tecumseh.

La progettazione in sede di S.U.E. dovrà inoltre porre attenzione al contesto ambientale a sud dell'ambito, costituito dal complesso della "Bela Rosin" ed area a parcolungo il torrente Sangone. Dovrà essere coerente con la limitrofa Zona Urbana di Trasformazione a ovest dell'ambito nonché con la presenza dell'INRIM (ex Istituto Galileo Ferraris).

Dovrà inoltre essere prevista la realizzazione di un percorso ciclopedonale pubblico da Strada delle Cacce al Parco Colonnetti.

**PRESCRIZIONI:**

I progetti degli interventi devono ottenere il parere del competente Ente di Gestione del Parco fluviale del Po, ed essere coerenti con le prescrizioni derivanti dalla determinazione dirigenziale n. cron. 248 approvata il 13 agosto 2010 (mecc. n. 2010 42175/126), del Settore Ambiente e Territorio e della nota dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale (ARPA), con prot. n. 90464 del 12/08/2010.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 32.260

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 22.582

## **Ambito 16.33 GUALA**

SLP max 9.937 mq

SLP per destinazione d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI) max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI (STANDARD URBANISTICI):

FABBISOGNO INTERNO:

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)

SERVIZI PER LA CITTA'

(% minima ST) 10 %

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport; aree per parcheggi; aree per mercati e centri commerciali pubblici.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'attuazione avviene attraverso piano esecutivo di iniziativa pubblica o privata. E' possibile realizzare nell'Ambito parte delle capacità edificatorie provenienti dall'Ambito 12.24 Mercati Generali, fino a un massimo di 17.000 mq di SLP. In tal caso il mix funzionale assunto è quello dell'Ambito di atterraggio.

Il fabbisogno di servizi relativo alle capacità edificatorie trasferite è assolto nell'Ambito 12.24 Mercati Generali.

L'intervento dovrà contestualizzarsi con le aree edificate dell'intorno attraverso un idoneo rapporto delle altezze dei nuovi edifici.

Il piano esecutivo convenzionato dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a V.A.S. al fine di verificare l'appartenenza a quanto prescritto dalla determinazione Dirigenziale del Settore Ambiente e Territorio n. 366 del 26/11/2010.

## **Ambito 16.34 MIRAFIORI – A**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,8SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI) max 35 %

H./ M. Eurotorino / Attrezzature di Interesse Generale di cui all'art.3 punto 7 lett. u),

z), cr),b), f) min 65 %

**AREE PER SERVIZI** (Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e losport e parcheggi):

il fabbisogno complessivo minimo è determinato dal fabbisognostandard ex art. 21 L.U.R. (80% della SLP per la destinazione A.S.P.I./Terziario; per la destinazione Eurotorino il fabbisogno è quello previsto dall'art 21 L.U.R. per ciascuna tipologia

d'insediamento; per la destinazione Attrezzature di Interesse Generale il fabbisogno per servizi minimo è quello previsto ai sensi dell'art.19 comma 7 delleNUEA).

**SERVIZI PER LA CITTA'** 10% S.T.

### **PRESCRIZIONI GENERALI PER L'AMBITO**

L'ambito è soggetto a Strumento Urbanistico Esecutivo. L'attuazionepuò avvenire anche per fasi e lotti successivi secondo il Master Plan allegatoall'Accordo di Programma, suscettibile di aggiornamento contestualmente all'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

Ogni fase attuativa deve, comunque, garantire il soddisfacimento del fabbisogno di servizi afferente gli interventi, nonché l'adeguata accessibilità veicolare, ciclopedonale e la connessione funzionale con il tessuto edilizio circostante.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo ed il rilascio dei titoli abilitativi sono subordinati alla verifica del soddisfacimento delle prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale cron. n. 26 del 26 gennaio 2011 del Dirigente del SettoreAmbiente e Territorio di esclusione della Variante al P.R.G. in Accordo di Programma dal processo di VAS.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le sue varianti (anche riferite a singoli lotti) e i titoli abilitativi sono rispettivamenteapprovati e rilasciati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, verificati sulla base della documentazione di valutazione previsionale di clima ed impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti anche per le aree limitrofe, ed in presenza di eventuali contatticritici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito dellatrasformazione, si insedieranno nell'area.

Si richiamano, inoltre, gli obblighi di cui all'art. 28 delle Norme Urbanistico - Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del Piano Regolatore in relazione allaBonifica Ambientale.

I risultati delle indagini eseguite nelle aree a verde in terrapienodovranno essere

confrontati con i valori di cui alla colonna A "Siti ad uso Verde pubblico, privato e residenziale" della tabella 1, Allegato 5 al Titolo 5 del D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 "Norme in materia ambientale"

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo e la progettazione dell'intervento previsto nella U.M.I. A4 dovranno essere coerenti con l'assetto urbanistico ed edilizio del nuovo Corso Marche e della futura "Piazza Mirafiori" con la corrispondente fermata della metropolitana, come rappresentato nel Master Plan, allegato all'Accordo di Programma e sviluppato secondo le ulteriori specificazioni e approfondimenti condotti sull'assetto infrastrutturale da parte degli Enti competenti.

La porzione a Nord/Ovest della U.M.I. A4, che sarà ricompresa nella futura Piazza Mirafiori, deve essere ceduta alla Città e sarà oggetto di successivo approfondimento progettuale in relazione all'assetto infrastrutturale previsto, coerentemente con il progetto del nuovo Corso Marche in fase di definizione e con le relative stime dei flussi di traffico.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 142.293 mq

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 113.834 mq

Stima del fabbisogno di aree per servizi: 96.354 mq

## **Ambito 16.35 PALAZZO DEL LAVORO**

Ambito oggetto di Accordo di Programma sottoscritto in data 23 Dicembre 2015

SLP max: mq 43.000

(al netto degli spazi connettivi tecnici - scale di sicurezza, percorsi di esodo, ecc.).

Ambito per il quale sono previsti interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione complessiva dell'immobile esistente e delle aree esterne.

L'area esterna deve essere conservata a verde pubblico secondo un progetto di integrazione con l'edificio e le aree circostanti. In particolare deve essere valorizzato il rapporto di continuità con la limitrofa area a verde pubblico e con lo specchio d'acqua artificiale. La recinzione esistente deve essere rimossa.

SLP per destinazioni d'uso:

A. Attività di servizio alle persone e alle imprese (A.S.P.I.) 100 %

### **AREE MINIME PER SERVIZI E VIABILITA'**

80 % della SLP totale di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico o ad uso pubblico; deve inoltre

essere reperita una quota di parcheggio pertinenziale pari ad 1 mq ogni 3 mq di SLP.

I parcheggi devono essere realizzati esclusivamente interrati e possono essere localizzati, oltre che nell'area di pertinenza, nel sottosuolo dei sedimi viari circostanti e nelle aree esterne destinate a Servizi Pubblici lettera "p" purché funzionalmente collegati. Qualora ai sensi della normativa vigente risultino necessarie ulteriori quote di parcheggio non previste nell'Accordo di Programma, le stesse dovranno essere monetizzate. Ove non sia possibile procedere in tal senso, tali opere potranno realizzate secondo le ordinarie compatibilità del P.R.G..

### **ORIENTAMENTI PROGETTUALI**

- a) Le scelte progettuali devono essere definite attraverso un progetto finalizzato al recupero e alla riqualificazione dell'immobile;
- b) Deve prevedersi una permeabilità visiva e di funzione verso lo spazio interno dell'edificio;
- c) Deve essere assicurata la percezione a tutta altezza di almeno otto dei pilastri con terminazione a "raggiera";
- d) Deve mantenersi l'attuale immagine dei fronti sui quattro lati dell'edificio;
- e) Devono essere previsti più ingressi, di cui almeno uno sul lato di corso Maroncelli, uno sul lato opposto verso il laghetto ed uno sulla via Ventimiglia;
- f) Deve essere previsto un idoneo collegamento con l'area protetta della fascia fluviale del Po;
- g) Gli interventi dovranno salvaguardare le viste e le prospettive di valore paesaggistico previste dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

Sono in ogni caso fatte salve le eventuali ulteriori o diverse indicazioni e prescrizioni dettate dalle competenti Soprintendenze del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo.

Gli interventi sono altresì subordinati alle prescrizioni derivanti dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con particolari attenzioni per gli aspetti viabilistici e trasportistici.

**NUMERO MAX. DI PIANI:** Il numero dei piani non è prefissato, ma deve essere articolato all'interno dell'involucro esistente, e l'ultima soletta non potrà superare un'altezza massima all'estradosso di m. 20 a partire dal primo livello, posto a quota inferiore rispetto al piano di Via Ventimiglia. In ogni caso l'ultima soletta dovrà tenere a vista le travi a raggiera che si dipartono da ogni pilastro.

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport e parcheggi.

Gli interventi si attuano tramite Strumento Urbanistico Esecutivo. Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 59.560."