

Ambito 12.2 F.S. SAN PAOLO

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

SLP per destinazioni d'uso:

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

H. Eurotorino: di cui almeno il 50% Attività produttive (3A1, 3A2, 3B) min 80%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

Eurotorino (H) (100% SLP)

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

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

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie dell'ambito 12.3 F.S. TIRRENO pari a 4.915 mq di SLP.

VIABILITÀ URBANA: Realizzazione, sulla copertura delle attrezzature ferroviarie, del nuovo corso Tirreno (asse Est-Ovest da C.so Marche a Via Zini) in conformità ai tracciati individuati nella cartografia del piano.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggio di interscambio in prossimità della nuova fermata F.S. San Paolo e del C.so Trapani al fine di generare nell'area un polo di interscambio dedicato ai flussi di traffico provenienti dalla direttrice Ovest - C.so Allamano.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq.153.204

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 76.602

PRESCRIZIONI: l'attuazione dell'ambito è subordinata alla redazione di un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica o privata. In sede di redazione del Piano Esecutivo dovrà essere studiata la realizzazione della Stazione F.S. San Paolo - in corrispondenza di C.so Siracusa (linee forti del trasporto pubblico urbano) - opportunamente supportata da quota parte delle superfici con destinazione ASPI. L'utilizzo dei diritti edificatori provenienti dall'ambito 12.3 TIRRENO è subordinato alla copertura della trincea ferroviaria.

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

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

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

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

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.

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 (di cui max. 20% per attività commerciali di cui all'art. 3 punto 4B1)	min 80%

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.

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.

Ambito 13.4 GHIA

(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 inserimento funzionale, architettonico ambientale e tale da garantire una adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate o da insediare.

Deve essere garantita coerenza progettuale con gli interventi relativi agli ambiti 13.5 e 13.6.

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 (di cui max 20% per attività commerciali)	max 30%
L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-B e punto 8)	min 70%

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 12.709

Qualora si ipotizzasse la possibilità di realizzare Residenza, la quota massima ammissibile è pari al 35% della SLP totale (in sostituzione di quote di SLP destinata ad Attività produttive), da realizzarsi nell'ambito 13.6 OSI EST a seguito di Studio Unitario di Riordino, obbligatorio per gli ambiti 13.4 e 13.6 e facoltativo per l'ambito 13.5.

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 13.5 OSI OVEST

(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 inserimento funzionale, architettonico ambientale e tale da garantire una adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate o da insediare.

Deve essere garantita coerenza progettuale con gli interventi relativi agli ambiti 13.4 e 13.6.

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 (di cui commercio al dettaglio max. 20%)	min 70%
C. Attività terziarie	max 30%

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. 15.582

Qualora si ipotizzasse la possibilità di realizzare Residenza, la quota massima ammissibile è pari al 35% della SLP totale (in sostituzione di quote di SLP destinata ad Attività produttive), da realizzarsi nell'ambito 13.6 OSI EST a seguito di Studio Unitario di Riordino, obbligatorio per gli ambiti 13.4 e 13.6 e facoltativo per l'ambito 13.5.

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 13.6 OSI EST

(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 inserimento funzionale, architettonico ambientale e tale da garantire una adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate o da insediare.

Deve essere garantita coerenza progettuale con gli interventi relativi agli ambiti 13.4 e 13.5.

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

SLP per destinazioni d'uso:

L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-3A2-B e punto 8)	min 50%
C. Attività terziarie	max 30%
F. Attività commercio all'ingrosso	max 20%

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. 16.070

Qualora si ipotizzasse la possibilità di realizzare Residenza, la quota massima ammissibile è pari al 35% della SLP totale (in sostituzione di quote di SLP destinata ad Attività produttive), da realizzarsi nell'ambito 13.6 OSI EST a seguito di Studio Unitario di Riordino, obbligatorio per gli ambiti 13.4 e 13.6 e facoltativo per l'ambito 13.5.

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 12.f - Braccini

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

aree per attrezzature di interesse comune

INOLTRE, IN CASO DI ACQUISIZIONE CON CESSIONE GRATUITA (ART. 20):

Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito della Zona urbana di trasformazione 12.4 SPALATO 1

Destinazione d'uso delle utilizzazioni edificatorie:

Residenza

max 20%

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

min 80%

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

Allineamento: via Rio de Janeiro e via Dall'Ongaro

Numero massimo di piani degli edifici: 6

Garantire l'accessibilità pedonale all'area interna pubblica da via Dall'Ongaro.

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie generate nell'ambito della Zona urbana di trasformazione 12.4 SPALATO 1

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):

mq. 8.668

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.