

Ambito 5.3 CASCINA ALESSIO

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 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.

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): 0,5

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 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.

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): 0,5

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 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.

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

Ambito 5.5 REISS ROMOLI 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 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).	

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.

Ambito 5.18 ARRIVORE

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 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.	

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.

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)).	

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.

Ambito 6.2 OCCIMIANO 1

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

SLP 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.

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 il gioco 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 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 6.5 CASCINA FALCONERA

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

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 "Cascina Falconera".

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.