



**CITTA' DI TORINO**

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
**SETTORE STRUMENTAZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

**VIA MEUCCI, 4**



## **VARIANTE PARZIALE N. 245 AL P.R.G.**

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

### **Immobili siti in Via Pio VII n. 151**

(Circoscrizione amministrativa n. 10 - Mirafiori sud)

**DIRIGENTE DEL SETTORE STRUMENTAZIONE  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
Arch. Giacomo Leonardi

**COLLABORATORI GRAFICI**

Geom. Roberto Aragno

**RESPONSABILE TECNICO**

Arch. Giacomo Leonardi

**COLLABORATORI TECNICI**

Geom. Gigliola Como  
Geom. Gian Mario Siragusa

Torino, Dicembre 2010



## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Il presente provvedimento riguarda gli immobili ubicati in via Pio VII n. 151, nella Circostrizione Amministrativa n. 10 (Mirafiori sud), all'interno dell'isolato delimitato da via Duino, via Luigi Palma di Cesnola e via Onorato Vigliani.

L'area oggetto di variante è inserita in un contesto ambientale eterogeneo, caratterizzato prevalentemente da un tessuto produttivo nel quale insistono attività artigianali, terziarie e per alcune porzioni anche attività residenziali.

La disciplina urbanistica dell'area è quella afferente alle Zone Urbane di Trasformazione (Z.U.T.) che prevedono una radicale trasformazione dei tessuti urbani non più coerenti con l'evoluzione urbanistica della città in rapporto anche alle aree consolidate nei quali sono inseriti.

In tale ambito tuttavia permangono in atto molte attività e non risulta ad oggi che sia stata attivata una trasformazione unitaria secondo le regole del Piano anche in considerazione del frazionamento proprietario.

La proprietà immobiliare della società proponente, l'istanza di variante - CA.BO.CA s.a.s - ricompresa nella Zona di Trasformazione "Saima Ovest" è costituita da un capannone di tipo tradizionale ad un piano fuori terra, la cui superficie coperta è di circa mq 1700 e di aree a cortile pari a mq 890 circa.

Il capannone industriale, fin dalla sua costruzione originaria è stato utilizzato, come anche attualmente da una carrozzeria a conduzione familiare. Nel corso del tempo l'esigenza da una parte di adeguamento alle normative ambientali, fiscali e produttive e dall'altra di espansione produttiva della struttura ha comportato una prima trasformazione dell'attività originaria in una sorta di laboratorio industriale più articolato rispetto all'originaria carrozzeria e successivamente ha permesso di estendere la gamma dei servizi offerti alla clientela, quali l'autonoleggio, l'auto di cortesia, l'assistenza del sinistro ecc.

La società proponente, al fine di migliorare ulteriormente e garantire i servizi sopra elencati per l'utente, ha ipotizzato una radicale trasformazione della proprietà finalizzata alla rifunzionalizzazione complessiva dell'immobile.

La demolizione dell'esistente, con la successiva ricostruzione di un nuovo organismo edilizio adeguato agli standards e alle normative sul contenimento energetico, all'isolamento acustico passivo, all'impiego di fonti energetiche alternative, permetterebbe il miglioramento di un'area dove insiste una struttura oramai obsoleta e non più adeguata alle nuove esigenze.

Il capannone infatti presenta coperture in onduline contenenti amianto, impianti termici non conformi alle disposizioni sul risparmio energetico, e numerose crepe presenti sulle murature.

L'ipotesi progettuale prevede la realizzazione di un edificio a 4 piani f.t. e un piano interrato.

Al piano terra è previsto uno spazio espositivo, al piano primo l'area direzionale, al piano secondo gli uffici e al piano quarto la residenza.

La tipologia costruttiva prevede la struttura portante in c.a.p. e chiusure miste con tamponamenti in murature isolate e serramenti con vetrate isolanti basso emissive, a vetrina per i piani terreno e primo, con frangisole e serramenti termoisolanti ai piani secondo e terzo. La facciata sarà coronata da un parapetto sulla copertura la quale sarà interamente rivestita da pannelli solari.

Al piano interrato saranno presenti le aree a parcheggio così come al piano cortile, dove saranno presenti le aree verdi ed i percorsi, fruibili da persone con ridotta capacità motoria.

La finalità della società proponente è quella di favorire l'aumento occupazionale attuale ampliando le attività, il miglioramento architettonico, funzionale, ambientale ed energetico, la conferma per gli utenti di un'attività consolidata da tempo.

Al fine di realizzare tali interventi tuttavia l'attuale destinazione di Piano Regolatore risulta limitativa in quanto ammette i soli ampliamenti funzionali con interventi di ristrutturazione.

In relazione a quanto sopra, considerato il contesto nel quale gli immobili sono ubicati e i vincoli anche di carattere ambientale presenti (in particolare rispetto alla classificazione acustica) la disciplina urbanistica ritenuta più idonea è quella afferente alle Aree "MP" Isolati o complessi di edifici a destinazione mista produttiva: artigianale, commerciale, e servizi, anche in presenza di residenza.

Il Piano Regolatore Generale vigente infatti ricomprende la proprietà immobiliare all'interno di una Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T.), "Ambito 16.24 – Saima Ovest" (art. 15 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione).

In tale zona normativa il Piano prevede, come sopra richiamato, interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto, individuando altresì dei sottoambiti come ulteriore articolazione delle modalità attuative ai sensi dell'articolo 7 Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione. Sono ammessi inoltre, nelle more della definitiva trasformazione, interventi fino alla ristrutturazione edilizia alle condizioni sottoriportate.

Ai sensi del comma 14 dell'articolo 15 *"Per le attività produttive in atto ed impianti tecnici e attrezzature di interesse generale per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ampliamento non oltre la misura del 20% della S.L.P. esistente, solo per adeguamenti funzionali delle attività in atto e a condizione che non vengano compromesse le previsioni viarie, gli assi rettori, gli allineamenti e le aree di concentrazione edilizia, previsti dal P.R.G. Quanto sopra al fine di consentire il mantenimento delle attività stesse, purché non nocive o moleste, fino alla trasformazione prevista dal Piano."* Ai sensi del successivo comma 14 bis *"Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, consentiti ai sensi dei commi precedenti nelle more della trasformazione dell'ambito, sono subordinati alla presentazione di uno Studio d'insieme esteso all'intero ambito, nel quale siano indicate le opere in previsione, le modalità e i tempi di realizzazione e sia, altresì, verificato il rispetto delle condizioni sopra indicate"*

In data 19/06/1997 con DCR n. 388-9126 è stato approvato il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.); successivamente in data 16/12/2008 è stato adottato il nuovo P.T.R. con DGR n. 16-10273, in corso di approvazione, che fornisce gli indirizzi generali ad ogni livello per garantire la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio, la continuità del ruolo e dell'identità culturale di tutti i centri storici della Regione. Entrambi i Piani non dettano prescrizioni di carattere specifico per l'immobile oggetto del provvedimento.

In data 04/08/2009 è stato adottato con DGR n. 53-11975 il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.); dalla lettura della tavola P4.0 – “Componenti paesaggistiche” del Piano si evince che il lotto in oggetto è ricompreso all’interno delle aree urbane consolidate, costituite da tessuti urbani esterni ai centri.

In data 20/07/2010 il Consiglio provinciale ha approvato il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.2) e da ogni tavola si evince che tale immobile si colloca all’interno dell’area urbanizzata.

In merito all’assetto idrogeologico, con D.G.R. N. 21-9903 del 27 ottobre 2008, è stata approvata dalla Regione Piemonte la variante n. 100 al P.R.G.; pertanto a far data dalla sua pubblicazione (B.U.R. n. 45 del 6/11/2008) la stessa è entrata in vigore e costituisce a tutti gli effetti parte integrante del P.R.G. vigente.

In base a tale variante il l’immobile in questione, come si evince dall’Allegato tecnico n. 3 del P.R.G. “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all'utilizzazione urbanistica”, è classificato, sotto il profilo idrogeologico, nella “CLASSE I” – Sottoclasse I (P) – che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento.

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

In riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale n. 12-8931 del 9 giugno 2008 (pubblicata sul BUR n. 24 del 12/06/2008), inerente il D.lgs. 152/2006 e s.m.i. «*“Norme in materia ambientale”. Primi indirizzi operativi per l’applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi*», si evidenzia che, ai sensi di tali indirizzi, sono di norma escluse dal processo di valutazione ambientale “*le varianti obbligatorie di adeguamento a norme e piani sovraordinati, in caso di esclusivo recepimento di indicazioni normative, ivi comprese le varianti di esclusivo adeguamento al PAF*”, le varianti parziali “*non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati, ovvero che riguardino modifiche non*

*comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.lgs 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi”.*

La presente variante interessa un immobile situato in un contesto edificato classificato di categoria B) ai sensi del DM. 1444/68. Il provvedimento è volto a consentire la realizzazione di nuovi volumi, in un contesto già edificato, al fine di realizzare l’ampliamento e la rifunzionalizzazione dell’attività produttiva in atto.

In relazione a quanto sopra, anche in coerenza con le previsioni degli artt. 1 e 2 della Legge 241/1990 e s.m.i., che fa divieto alla pubblica amministrazione di aggravare il procedimento se non per straordinarie e motivate esigenze, si ritiene pertanto che la variante non richieda l’attivazione del processo valutativo discendente dalla deliberazione della Giunta regionale del 9 giugno 2008, n. 12-8931.

Per quanto sopra espresso l’Amministrazione, ritenendo che vi siano i presupposti perché il presente provvedimento rivesta carattere di pubblica utilità, è addivenuta nella decisione di avviare la modifica dello strumento urbanistico generale e pertanto si rende necessario ricorrere alla variante urbanistica ai sensi dell’articolo 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale.

Al fine di dare attuazione agli orientamenti sopra espressi la variante urbanistica prevede:

- A) Lo stralcio e la conseguente modifica della destinazione urbanistica da **“Zona Urbana di Trasformazione” (Z.U.T.)**, “Ambito 16.24 – Saima Ovest” ad **Area normativa “MP”** – Isolati o complessi di edifici a destinazione mista produttiva dell’area riguardante il presente provvedimento;
- B) La modifica della tavola 1 – Azzonamento - Aree normative e destinazioni d’uso - alla scala 1:5.000 – con l’attribuzione all’area in oggetto della simbologia relativa all’Area normativa “MP”.
- C) La modifica nel fascicolo II delle N.U.E.A. della scheda normativa relativa alla **Zona Urbana di Trasformazione” (Z.U.T.)**, “Ambito 16.24 – Saima Ovest”, delle

schede relative ai sottoambiti I e II e dei relativi schemi grafici titolati “Articolazione in sottoambiti” e “Attuazione dei sottoambiti”;

**D)** La conseguente attribuzione dei parametri urbanistici ed edilizi afferenti l’area normativa MP e quelli della zona normativa di appartenenza.

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i piani sovracomunali vigenti e costituisce variante parziale al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale.

Il presente provvedimento comporta un modesto decremento della dotazione di servizi pubblici in quanto si riduce l’area destinata a servizi, prevista dalla trasformazione qualora fosse stata attuata, pari a mq 650 circa.

Si specifica che per effetto di tutte le Varianti parziali del P.R.G. vigente adottate e approvate successivamente alla data di approvazione del P.R.G., compreso il provvedimento in oggetto, non si producono gli effetti di cui al 4 comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento del Foglio 16B della Tavola n. 1 del Piano Regolatore Generale e della scheda “Ambito 16.24 – Saima Ovest” comprese le tavole grafiche ad essa allegate, in conformità alla variante sopra descritta.

Gli elaborati del presente provvedimento sono i seguenti:

- a) relazione illustrativa
- b) estratto planimetrico della situazione fabbricativa alla scala 1:1.000;
- c) documentazione fotografica;
- d) estratto della Tavola n. 1 del P.R.G. “Azzonamento. Legenda”, Foglio 0 (parte);
- e) estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G. “Azzonamento. Aree normative e destinazioni d’uso”, Foglio 16B (parte), STATO ATTUALE, in scala 1:5.000;
- f) estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G. “Azzonamento. Aree normative e destinazioni d’uso”, Foglio 16B (parte), VARIANTE, in scala 1:5.000;
- g) estratto fascicolo II delle N.U.E.A. - scheda normativa relativa alla Zona Urbana di Trasformazione” (Z.U.T.), “Ambito 16.24 – Saima Ovest”, delle schede relative ai sottoambiti I e II e dei relativi schemi grafici intitolati “Articolazione in sottoambiti” e “Attuazione dei sottoambiti” - STATO ATTUALE;
- h) estratto fascicolo II delle N.U.E.A. - scheda normativa relativa alla Zona Urbana di Trasformazione” (Z.U.T.), “Ambito 16.24 – Saima Ovest”, delle schede relative ai sottoambiti I e II e dei relativi schemi grafici intitolati “Articolazione in sottoambiti” e “Attuazione dei sottoambiti” - VARIANTE;
- i) Estratto della proposta progettuale.

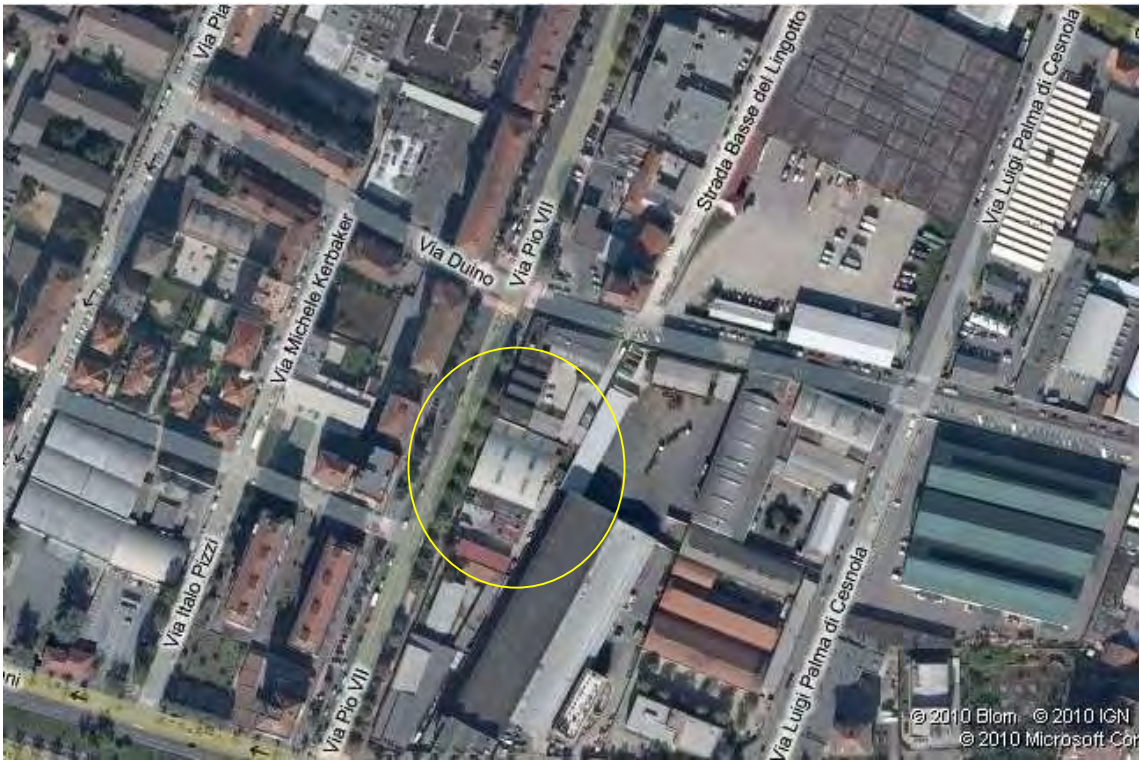


# SITUAZIONE FABBRICATIVA

Area oggetto della variante.



Estratto scala 1:1000



VISTE AEREE PROPRIETA'







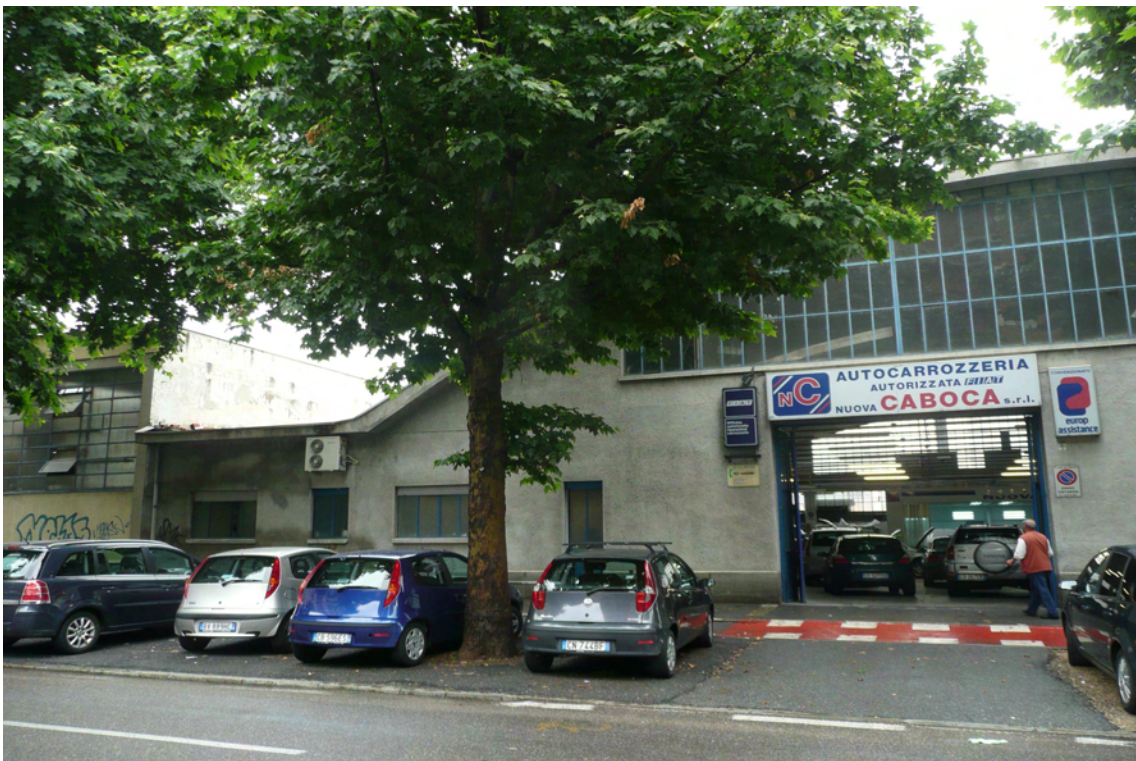
VISTE AEREE PROPRIETA'







PROSPETTO LATO STRADA







PROSPETTO LATO STRADA







PROSPETTI EDIFICI FRONTALI





INTERNO PROPRIETA'







INTERNO PROPRIETA'







INTERNO PROPRIETA'







INTERNO PROPRIETA'



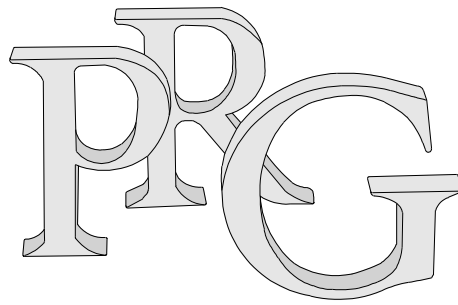




STRADA BASSE DEL LINGOTTO



INGRESSO LATERALE PROPRIETA' (A PROSEGUIMENTO DI STRADA BASSE DEL LINGOTTO)



## Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

### Azzonamento Legenda

Tavola n. 1

Foglio n. 0

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

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 31 Dicembre 2009

**ESTRATTO**

## Zone normative

**1.00** 1,00 mq SLP/mq SF

## Aree normative



Misto MP



**Zone urbane di trasformazione:**  
(denominazione ambito)



Servizi



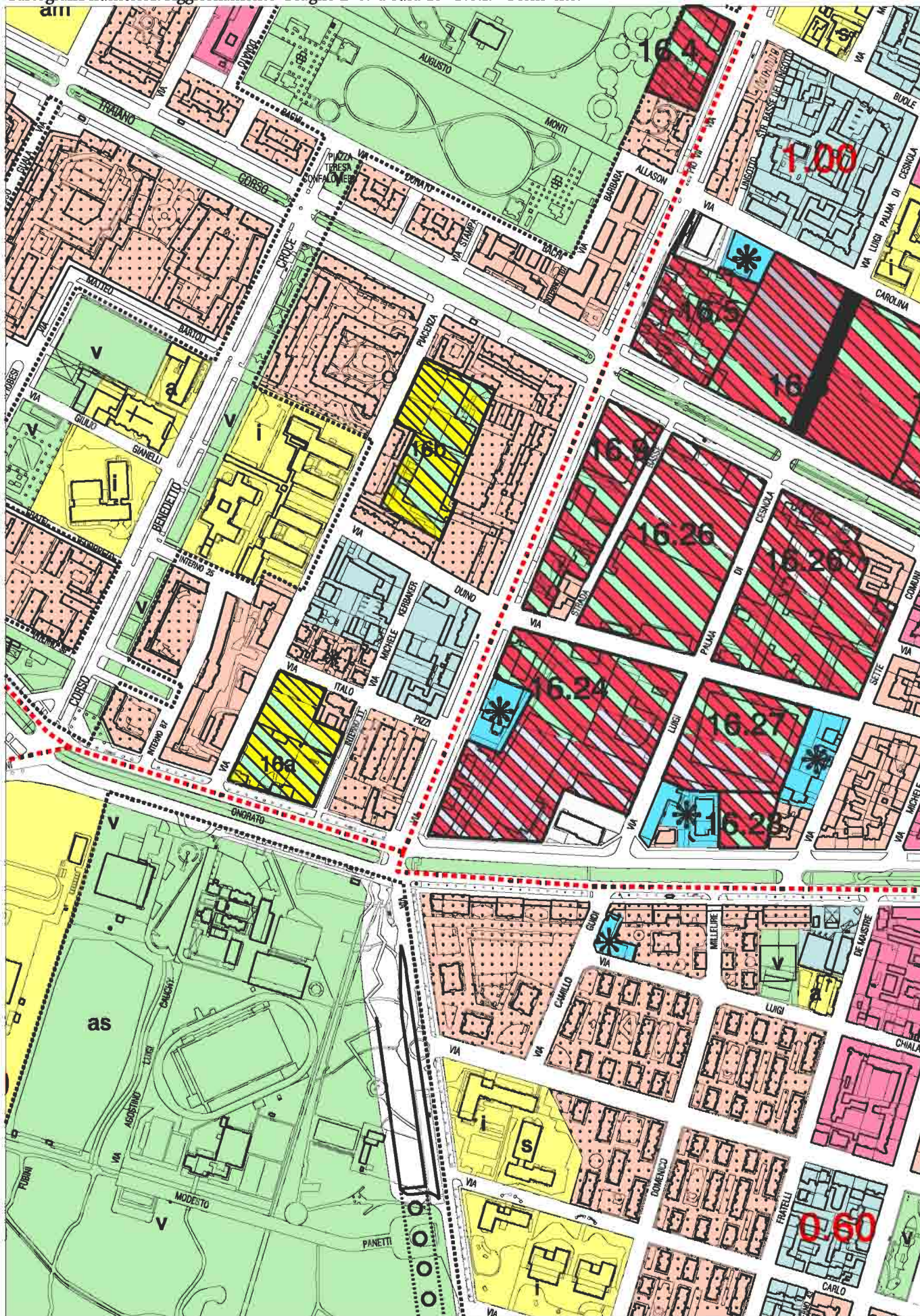
Attività produttive







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



Estratto TAVOLA 1, foglio 16B (parte) del P.R.G.

VARIANTE



Estratto fascicolo II delle N.U.E.A. - scheda normativa  
relativa alla “Zona Urbana di Trasformazione”  
(Z.U.T.), “Ambito 16.24 – Saima Ovest”, delle schede  
relative ai sottoambiti I e II e dei relativi schemi grafici  
titolati “Articolazione in sottoambiti” e “Attuazione dei  
sottoambiti”  
STATO ATTUALE

## **Ambito 16.24 SAIMA 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 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. 31.890
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 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 (16.24/1 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):	0,5
SLP 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. 22.121
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):	0,5
SLP 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

**AMB:TO 16.24 SA:MA OVEST - articolazione in sottoambiti**

**LEGENDA**

-  Limite della zona urbana di trasformazione
-  Limite e denominazione dei sottoambiti



**TAVOLA 16.24/1**

**SCALA 1:2000**




# AMBITO 16.24 SAIMA OVEST - attuazione dei sottoambiti



## LEGENDA

### Regole edilizie

 Limite della zona urbana di trasformazione

 Limite e denominazione dei sottoambiti

 Viabilita' pubblica

 15.00 Sezioni stradali


 Allineamento prescrittivo

 Allineamento indicativo

 6 Numero massimo di piani ( fuori terra )

### Destinazioni urbanistiche

 Residenza (area di concentrazione dell'edificato)

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

 Aree a servizi

 Attività produttive

TAVOLA 16.24/2

SCALA 1:2000

Estratto fascicolo II delle N.U.E.A. - scheda normativa  
relativa alla “Zona Urbana di Trasformazione”  
(Z.U.T.), “Ambito 16.24 – Saima Ovest”, delle schede  
relative ai sottoambiti I e II e dei relativi schemi grafici  
titolati “Articolazione in sottoambiti” e “Attuazione dei  
sottoambiti”  
VARIANTE

## **Ambito 16.24 SAIMA 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 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 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 (16.24/1 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):	0,5
SLP 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):	0,5
SLP 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

# AMBITO 16.24 SAIMA OVEST - articolazione in sottoambiti



## LEGENDA

 Limite della zona urbana di trasformazione


 Limite e denominazione dei sottoambiti

TAVOLA 16.24/1

SCALA 1:2000





# AMBITO 16.24 SAIMA OVEST - attuazione dei sottoambiti



## LEGENDA

### Regole edilizie

 Limite della zona urbana di trasformazione

 Limite e denominazione dei sottoambiti

 Viabilità pubblica

 15.00 Sezioni stradali


 Allineamento prescrittivo

 Allineamento indicativo

 6 Numero massimo di piani ( fuori terra )

### Destinazioni urbanistiche

 Residenza (area di concentrazione dell'edificato)

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

 Aree a servizi

 Attività produttive

TAVOLA 16.24/2

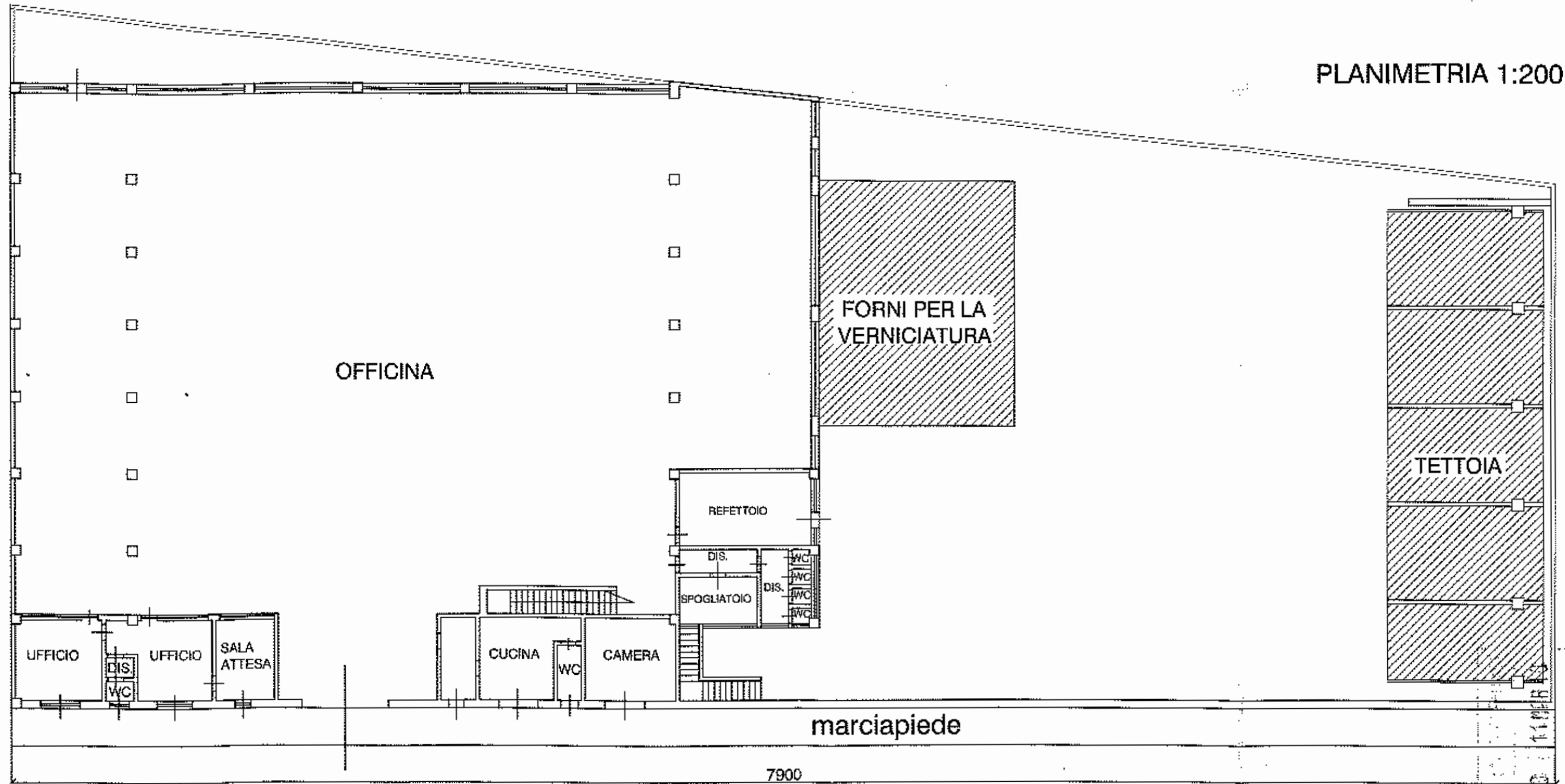
SCALA 1:2000



**Allegato i)**

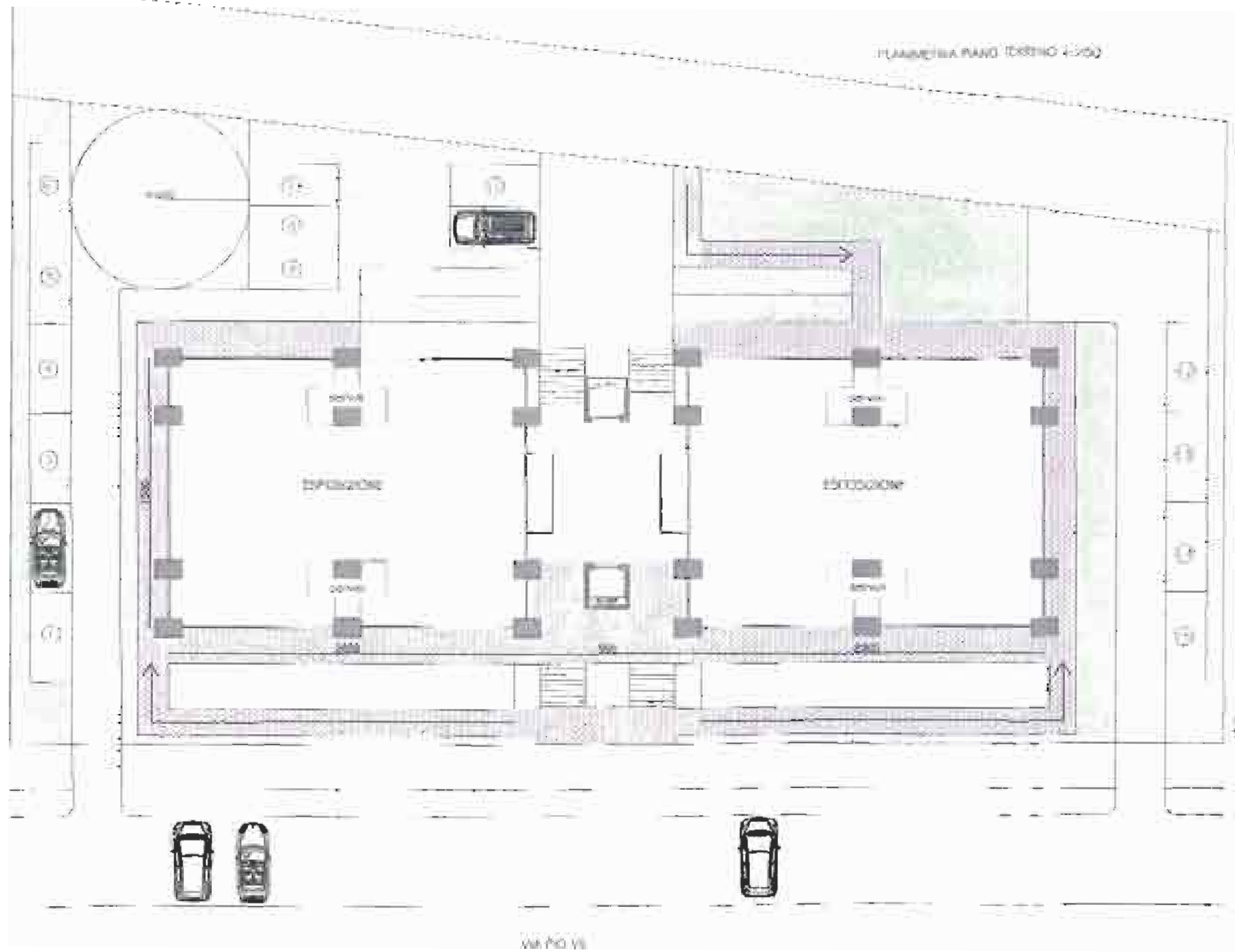
## **Estratto della proposta progettuale**

PLANIMETRIA 1:200



005410  
11/11/13  
CONTRATTO N. 001/13  
CANTIERE N. 001/13

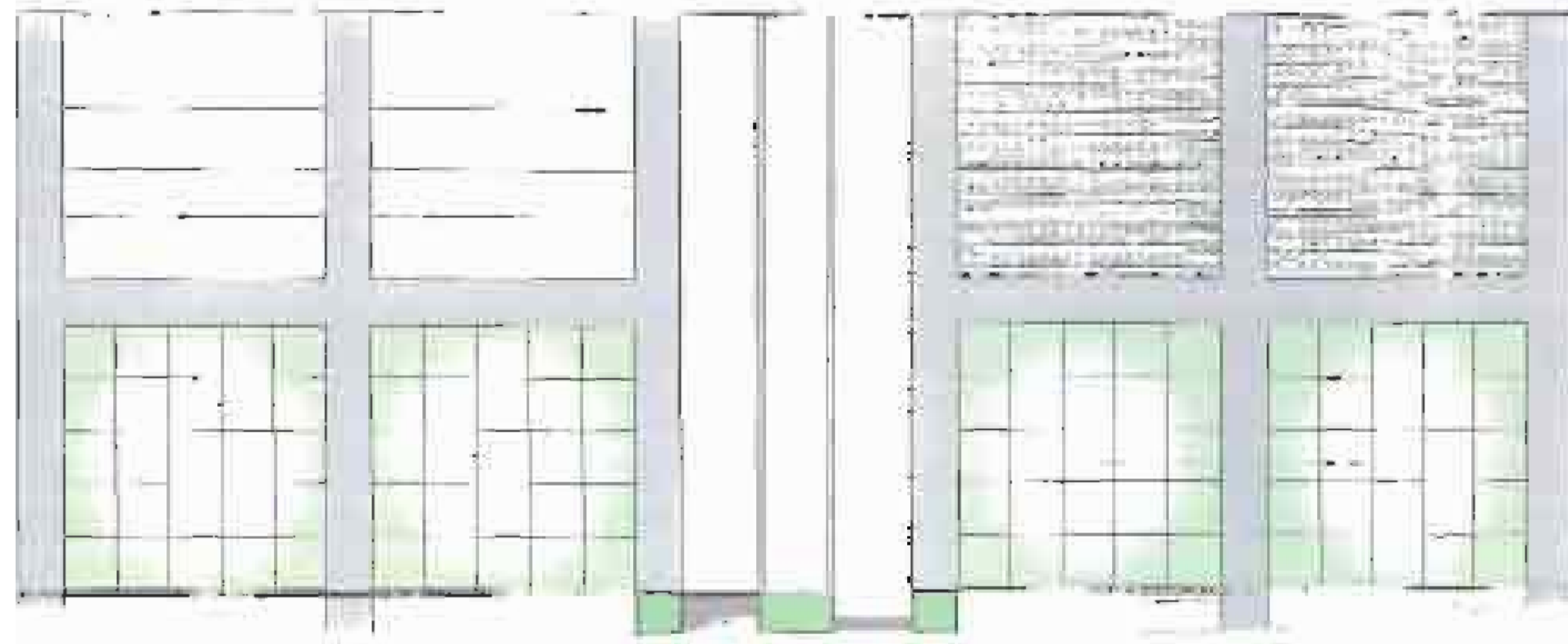
PLANNING AND DESIGN 4-200



08.4.12 11.08.10

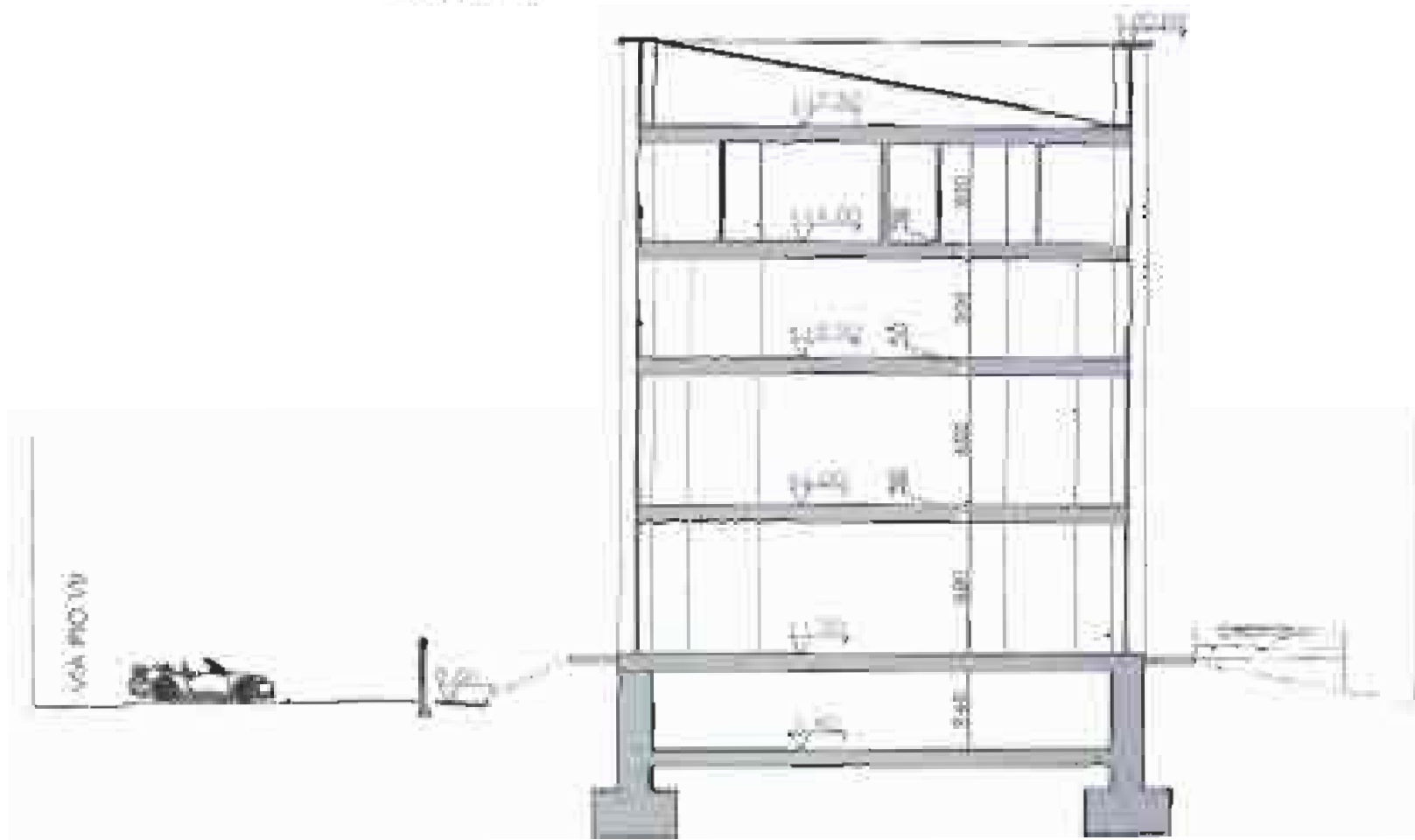
VIA PIO VI

PROSPETTO 1/2000



ES 1/2000  
ES 1/2000  
ES 1/2000

SEZIONE TIPO 1:100



000412  
17 MAR 20