



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
SETTORE STRUMENTAZIONE URBANISTICA
VIA MEUCCI N° 4

VARIANTE N. 151 AL P.R.G.

DOCUMENTO PROGRAMMATICO

**“Aree per insediamenti produttivi ricomprese nelle aree
normative IN, M2, MP:
revisione delle attività ammesse
e delle relative modalità di attuazione”**

**DIRIGENTE DEL SETTORE
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Rosa GILARDI

RESPONSABILE TECNICO

Arch. Barbara BERSIA

COLLABORATORI GRAFICI

Arch. Graziella DI MICELI

COLLABORATORI TECNICI

Geom. Michele DIRUGGIERO
Arch. Graziella DI MICELI

Torino, Luglio 2008

Torino
Passion lives here



INDICE

- 1 Relazione illustrativa;
- 2 Estratto delle N.U.E.A. vigenti del P.R.G. (artt. 3, 6, 8, 14, 15 e 33, Tavole normative n. 2 e n. 3, schede delle Zone Urbane di Trasformazione (Z.U.T.) che prevedono destinazioni produttive);
- 3 Estratto delle N.U.E.A. DI P.R.G. con evidenziate le modifiche introdotte con la Variante n. 115 (artt. 6, 8, 14, 15 e 33, Tavole normative n. 2 e n. 3, schede delle Zone Urbane di Trasformazione (Z.U.T.) che prevedono destinazioni produttive);

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Con l'approvazione del nuovo P.R.G., alla metà del 1995, la Città di Torino ha definito le linee guida territoriali su cui orientare il proprio sviluppo negli anni a seguire.

Uno dei temi centrali del piano è certamente rappresentato dalla trasformazione delle aree dismesse a seguito delle profonde riorganizzazioni intervenute nei processi produttivi su scala mondiale, che hanno determinato l'abbandono di numerosi grandi siti industriali interni al tessuto urbano e di impianti ad essi collegati (scali, depositi, ecc.), con rilevantissimi riflessi di riconfigurazione del sistema urbano.

Dai 16 milioni di mq di aree ad uso industriale stimato alla metà degli anni ottanta, si passa a circa 10 milioni di mq di aree con impianti in funzione riconosciuti nel nuovo P.R.G., che individua, per contro, quasi 11 milioni di mq. di ambiti di trasformazione urbana (Zone Urbane di Trasformazione - ZUT ed Aree da Trasformare per Servizi - ATS) in larga parte rappresentate da aree industriali e di servizio dismesse.

La consapevolezza di operare in una fase di profonde trasformazioni del "sistema" che vanno oltre le dimensioni della Città, ha segnato anche la disciplina del piano che, in materia di "aree per la produzione", si è preoccupato più di favorire l'innovazione dell'offerta, in termini di tipologie insediative e funzioni, che di verificare la sufficienza degli spazi offerti per gli usi più tradizionali e diffusi sul territorio (artigianato e piccole imprese).

Da un lato infatti sono stati adottati parametri urbanistici per le aree a destinazione industriale (densità di fabbricazione, dotazione di servizi, ecc...) tali da consentire ogni adeguamento e/o ampliamento che si fosse reso necessario negli impianti in atto, ma anche radicali rinnovi con edifici pluripiano. Dall'altra l'attenzione è stata rivolta ad offrire occasioni per l'innovazione, la ricerca e i servizi qualificati alla produzione (vedasi il mix funzionale di Eurotorino), ritenendo sufficienti per gli usi tradizionali le residue aree industriali consolidate riconosciute dal piano e demandando all'area metropolitana la risposta alla domanda di nuovi spazi insediativi di carattere tradizionalmente manifatturiero.

La scelta di piano risultava congruente con una tendenza generale, rilevabile in tutte le aree urbane europee, di localizzare negli ambiti urbani più densi le attività produttive innovative compatibili con le funzioni residenziali, capaci, grazie al pluripiano ad elevata densità, di offrire spazi per lo sviluppo di attività economiche ad alta intensità di addetti per unità di superficie territoriale. Attività quindi in grado di compensare con una più elevata intensità di utilizzo la diminuzione quantitativa di superficie territoriale destinata alle attività produttive.

A distanza di pochi anni dalla approvazione del piano sono tuttavia emersi con chiarezza i limiti di questa impostazione che non ha adeguatamente valutato il problema dell'offerta di nuovi spazi produttivi interni alla città per attività artigianali e di piccole e medie imprese più tradizionali in fase di accelerata riorganizzazione.

Su questa componente dell'offerta si è operato con la variante strutturale n. 38 al P.R.G., modificando il mix funzionale di circa 40 Zone di Trasformazione prima a destinazione prevalentemente residenziale, riducendo questo tipo di destinazione a favore di utilizzi per attività economiche (circa 400.000 mq. di SLP in più) in prevalenza produttive.

Con la stessa Variante 38 si sono anche adeguati i parametri urbanistici delle ZUT vocate ad ospitare attività produttive orientate alla manifattura. In particolare si è ridotto l'indice di fabbricazione da 0,7 a 0,5 mq SLP/mq ST, portato l'incidenza dello standard per servizi pregressi dal 40 al 20% della ST. In tal modo si sono adottate modalità di intervento più adatte a tipologie tradizionali con densità più basse e maggiore occupazione di suolo evitando di alimentare aspettative di valorizzazione immobiliare che avrebbero reso queste aree, dal punto di vista della sostenibilità economica, praticamente inaccessibili alle attività produttive e artigianali tradizionali.

Al contempo nelle aree industriali consolidate si sono registrate situazioni di sottoutilizzo degli impianti, con nuove dismissioni, da un lato, ed estesi interventi di riuso dall'altro, con demolizione totale o parziale degli edifici preesistenti (in genere capannoni monopiano) e realizzazione di nuovi fabbricati con tipologie edilizie pluripiano, che hanno consentito, attraverso la saturazione degli indici, un utilizzo intensivo delle aree, a costi contenuti. Tali aree industriali consolidate (oltre 10 milioni di mq.) rappresentano la vera nuova offerta di opportunità insediative di carattere produttivo in Torino.

Alcune realizzazioni, attuate di recente in aree industriali IN, hanno però messo in luce i problemi e gli effetti negativi che si possono indurre sull'intorno urbano quando si applicano le regole previste dal piano approvato nel 1995 per queste aree.

Il piano infatti aveva assegnato alle aree a destinazione industriale (in particolare le aree IN, ma ciò vale anche in parte per le aree M2 ed MP) parametri urbanistico-edilizi (dotazione di servizi, rapporti di copertura, distanze dai confini, ecc....) funzionali alla realizzazione dei tradizionali capannoni a un piano, ammettendo però contestualmente densità edilizie tali da consentire la realizzazione di edifici pluripiano, adatti ad attività innovative più affini a quelle terziarie (produzione di beni "immateriali" come i servizi tecnici, informatici e di telecomunicazioni) piuttosto che ad attività manifatturiere tradizionali.

La tendenza verso insediamenti di servizio alla produzione ad alta densità ha determinato un sostanziale sottodimensionamento dei servizi in quanto rapportati agli insediamenti produttivi tradizionali (nella misura del 10% della superficie fondiaria di quelli esistenti e del 20% della superficie territoriale di quelli nuovi); per contro le attività alle quali si rivolgono queste tipologie edilizie sono piuttosto assimilabili a quelle terziarie, almeno in termini di numero di addetti per unità di superficie (alle quali attività terziarie corrisponde uno standard pari all'80% della SLP).

Sono inoltre emerse ulteriori problematiche legate sia alla possibilità, per le aree normative IN, di "monetizzare" la già bassa dotazione di aree per servizi prevista (trattandosi di interventi all'interno del tessuto consolidato), sia alla dotazione di parcheggi privati pertinenziali, regolata dalla c.d. legge "Tognoli" (1 mq. ogni 10 mc, ovvero un posto auto circa ogni 100 mq di SLP che corrispondono ad almeno 4 - 5 postazioni di lavoro), dotazione richiesta peraltro solo in caso di "nuove costruzioni". Negli edifici pluripiano con attività ad alta densità di addetti, la insufficiente dotazione di servizi e di parcheggi pubblici e privati si traduce immediatamente in un riverbero pesantemente negativo su tutto l'intorno.

Per tutti questi motivi l'Amministrazione ha ritenuto necessario apportare alcuni adeguamenti alla normativa che regola le modalità di intervento nelle aree IN, M2, MP e nelle ZUT con presenza di attività produttive, predisponendo un provvedimento di variante urbanistica di tipo normativo (variante parziale n. 115 al P.R.G., proposto dalla Giunta

Comunale al Consiglio in data 9 marzo 2006 con deliberazione n-mecc.2006 01876/009) con le seguenti finalità:

- ridurre l'indice fondiario applicato alle aree con destinazione produttiva, per migliorare la sostenibilità insediativa, portandola, per gli interventi nelle zone consolidate per attività produttive IN, ad un valore di 1,35 mq SLP/mq ST; per gli interventi nelle aree normative M2 e MP, ad un valore di 1,35 mq SLP/mq ST in zone con indice maggiore o uguale a 1,35, e ad un valore di 1 mq SLP/mq ST, in zone con indice minore di 1,35.
- differenziare la disciplina urbanistica in rapporto alle due distinte tipologie d'intervento a destinazione produttiva riconoscibili: la tipologia prevalentemente monopiano a carattere manifatturiero e la tipologia pluripiano ad alta densità per il produttivo evoluto e/o immateriale adottando per quest'ultima, una dotazione di servizi intermedia tra quella degli insediamenti produttivi tradizionali e quella degli insediamenti di tipo terziario in genere.

Tale differenziazione coinvolge le zone consolidate per attività produttive (aree normative IN), le aree normative M2, MP e quelle Zone Urbane di Trasformazione (Z.U.T.) che prevedono destinazioni di tipo "produttivo manifatturiero – tradizionale" e "produttivo avanzato e di servizio alla produzione".

Per le tipologie dense multipiano, la variante prevede la cessione di aree a standard pari al 40% della SLP in progetto ed una dotazione di parcheggi privati pertinenziali pari a 0,5 mq/mq della SLP in progetto, per contenere la domanda di posti auto che i nuovi insediati rivolgono all'intorno urbano. Per gli insediamenti produttivi tradizionali sono stati invece confermati i parametri attuali.

La variante n. 115 tratta, infine, un limitato adeguamento all'attuale regime normativo della SLP residenziale esistente nelle aree M2, al fine di consentirne l'incremento fino al massimo del 50% dell'esistente, nel caso in cui vi sia ancora margine alla saturazione dell'indice.

Il nuovo quadro normativo così delineato per il comparto produttivo, necessita però di essere completato con un ulteriore provvedimento teso ad aggiornare i mix funzionali alle nuove esigenze emergenti, al fine di aumentare la capacità di attrazione delle aree produttive e rendere competitivi i nuovi insediamenti.

In tal senso occorre adeguare ed estendere l'esperienza già delineata dal PRG in alcune zone di trasformazione individuate dal Piano per la localizzazione di insediamenti di elevato standard qualitativo, arricchiti da attività integrative e di supporto.

Si cita quale esempio l'area di Spina 3, la più estesa delle quattro aree sulla Spina, la cui riconversione è iniziata con la realizzazione del Parco Tecnologico e Ambientale "Environment Park", finalizzato a promuovere l'attrazione in attività ad alta tecnologia e basso impatto ambientale. E' proseguita con l'attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana mediante la realizzazione di nuovi edifici residenziali, commerciali, per i servizi e il tempo libero e di insediamenti produttivi che stanno via via trasformando il tessuto industriale storico della zona in aree connotate da nuovi caratteri urbani di forte integrazione funzionale tra residenze, servizi e produzione innovativa.

Le nuove categorie di destinazione d'uso introdotte dal P.R.G. vigente al fine di rendere possibile questa maggiore integrazione di funzioni sono l'A.S.P.I. (Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese) ed Eurotorino.

E' necessario oggi confrontarsi con il tema della trasformazione di fatto delle aree industriali consolidate, al fine di evitare la progressiva dismissione, favorire il mantenimento delle attività tradizionali, arricchire la dotazione dei servizi di supporto e promuovere la localizzazione di nuove attività tecnologicamente avanzate, inserite in aggregati polifunzionali di elevato valore qualitativo.

Infatti l'esigenza emersa in questi anni, già oggetto di discussione in sede di presentazione in II Commissione Urbanistica della variante n. 115 al P.R.G., riguarda il tendenziale superamento della rigida specializzazione funzionale, che in passato vedeva una netta divisione tra ambiti urbani a destinazione industriale e aree a destinazione terziaria e di servizio.

Ormai, infatti, si va verso insediamenti destinati ad "attività economiche" fortemente ibridate, con una diminuita presenza di attività manifatturiere tradizionali, a favore di attività sempre più immateriali a carattere terziario e di servizio. Le attività innovative, legate alla new economy, necessitano di spazi generalmente più limitati, fortemente integrati con le funzioni di servizio urbano, dotati di complesse reti tecnologiche e soprattutto altamente flessibili, dove le tradizionali definizioni di produzione, servizi, artigianato appaiono superate a favore di nuovi metodi integrati di lavoro.

Ciò è particolarmente importante nel caso di Torino che ha avuto nell'attività manifatturiera la base del suo sviluppo nel secolo scorso, ma che sta ora vivendo una fase di transizione verso nuove forme di impresa orientate ai servizi, innovando ed integrando anche le produzioni più tradizionali.

In questa prospettiva, assolutamente strategica per adeguarsi al nuovo sistema economico globale, gli aspetti infrastrutturali hanno notevole importanza ed è quindi necessario creare condizioni di maggiore flessibilità anche in termini di offerta di spazi fisici e di funzioni ammesse all'interno di quelle parti di città destinate ad ospitare le attività economiche che si rinnovano.

Occorre pertanto ripensare la disciplina urbanistica di queste aree, ferma restando la necessità di tenere distinte alcune categorie di attività quali gli insediamenti direzionali e quelli commerciali di dimensioni medio-grandi non compatibili nelle aree in oggetto, per la loro marcata specializzazione, per la maggiore congruenza con il tessuto urbano – residenziale e per i carichi urbanistici indotti.

La creazione di mix di destinazioni, non si estende agli insediamenti commerciali medio-grandi in quanto si ritiene necessario contrastare la logica dell'esternalizzazione che le analisi delle dinamiche commerciali, effettuate negli ultimi anni sul territorio torinese, hanno messo in luce. I rischi di desertificazione commerciale del tessuto urbano consolidato sono, infatti, connessi alla presenza di grandi strutture di vendita localizzate in ambiti extra e periurbani.

Il “direzionale” infine è opportuno che svolga il suo ruolo di rappresentanza sul territorio nel centro città e nella nuova centralità costituita dalla Spina Centrale, coerentemente con il disegno del Piano.

Si propone quindi consentire l'insediamento in aree a destinazione produttiva (aree normative IN, M2 ed MP), delle destinazioni A.S.P.I, ovvero di terziario comune, commercio, pubblici esercizi e servizi, assicurando però in tali casi una idonea dotazione di servizi (standard) rapportabile all'80% della SLP a destinazione A.S.P.I. in progetto.

La localizzazione di nuove strutture commerciali è in ogni caso subordinata alla verifica dell'impatto sulla viabilità esistente e al rispetto dei criteri commerciali approvati con D.C.C. n. 18 (n. mecc. 2006 10283/122) del 12 marzo 2007 e dalle relative norme urbanistico commerciali.

Si è rilevata, inoltre, l'esistenza sul territorio di isolati o complessi di edifici a funzione mista con presenza di attività produttive (Aree Normative M2), inseriti in contesti prevalentemente residenziali; si tratta, infatti, di attività insediatesi sulla base delle previsioni del P.R.G. del 1959 in ambiti densamente edificati, oggi non più idonei a causa del mutato contesto circostante, con i conseguenti problemi sotto il profilo dell'accessibilità, della movimentazione merci, dell'impatto acustico-ambientale, etc..

Qualora le attività produttive si siano già trasferite o vi sia l'ipotesi della loro rilocalizzazione e conseguentemente a ciò l'isolato assuma carattere prevalentemente residenziale, si ritiene opportuno, nelle aree "M2", ammettere la possibile trasformazione verso usi residenziali e/o misti, tramite l'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo. Tale possibilità deve rimanere limitata ai casi in cui sia garantita la rilocalizzazione dell'attività produttiva anche in termini occupazionali, sia verificata la compatibilità ambientale (sotto il profilo acustico, delle bonifiche, etc.) e sia, infine, valutato l'impatto rispetto alle eventuali altre attività esistenti nell'ambito territoriale interessato dalla modifica.

Le aree normative di tipo IN, che rappresentano l'assoluta prevalenza di aree per la "produzione" nel P.R.G. di Torino (quasi il 90%), per la particolare distribuzione e composizione richiedono inoltre l'introduzione di alcuni ulteriori e specifici adeguamenti normativi.

Infatti, in pochi ambiti si concentra una parte rilevante della superficie fondiaria disponibile: su 110 aree IN, con una superficie complessiva di 9.330.414 mq, in soli 5 comprensori (Mirafiori, Iveco, Michelin, Alenia ed Avio) si concentrano 8 aree normative che totalizzano insieme 5.821.000 mq pari al 62,4% del totale.

Si tratta quindi di aree di grande estensione con localizzazioni di una certa valenza strategica, in particolare Mirafiori a sud e Iveco-Michelin a nord, in quanto molto accessibili dal territorio extra urbano tramite il sistema tangenziale-autostradale, con connessioni sia col passante ferroviario (comprensorio Michelin-Iveco con la Stazione Stura a nord) sia con linee di metropolitane (Alenia ed Avio con la linea 1, ma anche Mirafiori con la futura linea 2 in via di definizione lungo C.so Orbassano).

Fatta eccezione per l'area dell'ex Avio, ormai dimessa, per la quale sono già allo studio ipotesi di riuso anche con la modifica della destinazione d'uso di P.R.G., e per la porzione di Fiat Mirafiori oggetto di Accordo di Programma in corso di definizione, per tutte le altre aree IN, caratterizzate dalla presenza di impianti produttivi maturi, è

necessario prevedere la possibilità di riconversioni anche profonde con frazionamenti e conversioni d'uso verso attività più articolate della sola produzione, riconducibili al mix "Eurotorino", già individuato dal P.R.G. come il più adatto per lo sviluppo di attività innovative, associato ad una quota di mix A.S.P.I. (Attività di Servizio alle Persone ed alle Imprese) come attività complementari di supporto.

L'inserimento di quote di "Eurotorino" (centri di ricerca, attività produttive, attività ricettive, attività terziarie, attività espositive-congressuali e università) comporta una trasformazione d'uso molto più profonda delle aree interessate, da realizzare mediante interventi che si configurano di "ristrutturazione urbanistica" e richiedono quindi l'uso di strumenti esecutivi, delineando trasformazioni urbane simili a quelle che il P.R.G. vigente ha previsto nelle Z.U.T., e creando quindi occasione per estesi interventi di riordino e riqualificazione.

Per questo motivo, si ritiene che in tali casi debbano essere previsti parametri di intervento rapportabili a quelli delle Z.U.T., con un indice di edificazione esteso a tutta l'area oggetto della trasformazione pari ad 0,8 mq SLP/mq ST e la cessione di aree per servizi indotti rapportabile a quella prevista per le attività terziarie.

La scelta di un indice leggermente superiore a quello ordinario delle Z.U.T. è giustificata dall'esigenza di non ridurre troppo l'edificabilità a fronte di interventi con costi di trasformazione e bonifica non indifferenti per funzioni urbane per le quali la domanda non è particolarmente elevata.

La forte caratterizzazione industriale degli ambiti urbani interessati impone inoltre una particolare attenzione sia sotto il profilo del disegno urbano sia della compatibilità ambientale. E' quindi necessario che la trasformazione sia condotta attraverso apposito piano esecutivo e sia verificata anche con una analisi di compatibilità ambientale e di clima acustico al fine di consentire le necessarie valutazioni circa le reciproche relazioni fra funzioni indotte dalla trasformazione proposta. Gli elementi che necessiteranno approfondimento all'interno dell'analisi di compatibilità ambientale, oltre al già citato clima acustico, sono l'eventuale presenza di inquinanti nel suolo, l'elettrosmog e la vicinanza con Aziende a Rischio di Incidente Rilevante; l'orientamento verso queste tematiche non preclude lo sviluppo degli ulteriori impatti specifici che caratterizzano le singole trasformazioni.

Da sottolineare che l'innovazione, illustrata dal presente documento, è in buona parte anticipata da un primo intervento di riconversione di una parte dello stabilimento di Mirafiori (l'ambito interessato di circa 142.000 mq è situato ai margini nord-ovest del complesso di Mirafiori, all'incrocio tra C.so Settembrini - lato nord e C.so Orbassano), per usi universitari, di ricerca e produzione avanzata, avviato con Accordo di Programma, per consentire la realizzazione (con risorse DOCUP) del "Centro del Design" del Politecnico di Torino, occasione per riqualificare sia l'area che il suo rapporto con la Città.

E' di tutta evidenza la delicatezza rivestita dalle modifiche delineate, sia per la strategicità dell'obiettivo perseguito, sia per l'innovativa impostazione urbanistica che necessita di un aperto confronto con i vari soggetti coinvolti e di una accurata analisi sotto il profilo della compatibilità ambientale degli interventi. Occorre anche sottolineare che seppure tali modifiche presentino dei potenziali impatti negativi per le nuove attività insediate, le norme intervengono indirettamente a salvaguardare le poche aree inedificate residue del Comune di Torino ponendo l'attenzione sulla rifunzionalizzazione di ampi comparti industriali dismessi. In termini sociali l'impianto normativo contribuisce ad una riqualificazione delle aree con impatti positivi verso il contesto urbano.

Sotto quest'ultimo aspetto si è ritenuto quindi necessario affiancare fin dalle fasi preliminari, agli uffici dell'urbanistica incaricati della stesura del provvedimento di Variante, il supporto del Dipartimento di Ingegneria del Territorio, dell'Ambiente e delle Geotecnologie del Politecnico di Torino, mediante specifico incarico di consulenza.

Tale analisi è finalizzata anche ad approfondire le azioni necessarie per migliorare l'inserimento delle nuove attività previste mediante prescrizioni di mitigazione ambientale (per esempio previsione di zone filtro alberate, inserimento di pavimentazioni permeabili, etc ...).

La presente variante, per i contenuti normativi proposti, rientra tra le varianti di tipo strutturale al P.R.G, senza tuttavia interessarne l'intero impianto strutturale né l'intero territorio comunale, non riveste pertanto carattere di variante generale. Non riguarda inoltre l'adeguamento al P.A.I. (già oggetto della variante n. 100), e risulta pertanto da approvarsi secondo le procedure sperimentali introdotte dalla Legge Regionale n. 1/2007 del 26 gennaio 2007.

Il presente Documento Programmatico è stato conseguentemente predisposto ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1/2007 e rappresenta pertanto il primo necessario passo per l'avvio del procedimento di variante con le finalità precedentemente enunciate.

In particolare le modifiche proposte riguardano l'inserimento di nuove destinazioni d'uso (mix Eurotorino e attività di tipo terziario) all'interno delle aree normative M2, MP e IN, modifiche che incidono sull'impianto strutturale del piano regolatore limitatamente però alle aree normative sopra citate (art. 17, comma 4 lett. a) della L.R. 56/77 e s.m.i.; sotto il profilo della dotazione di servizi, la presente proposta non presenta caratteristiche di strutturalità ai sensi dell'art. 17 della LUR, in quanto i maggiori standard richiesti sono esclusivamente conseguenti alle nuove destinazioni d'uso e non sono estesi all'intero territorio cittadino.

Tali modifiche innovano profondamente significato e ruolo delle aree "produttive" all'interno del piano: da ambiti prevalentemente industriali in senso stretto, diventano aree per l'insediamento di attività economiche in genere (pur con l'esclusione dei grandi insediamenti commerciali e del terziario direzionale). Esse hanno l'effetto di incrementare la dotazione di servizi indotti in relazione alle nuove tipologie di attività insediabili, rispetto alla situazione attuale e a quella proposta con la variante 115 al P.R.G., in corso di adozione.

L'insediamento delle sopra citate attività economiche dovrà comunque essere coerente con l'allegato C "Norme di attuazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio" alle N.U.E.A. di P.R.G..



CITTA' DI TORINO

Allegato b1)

**Piano Regolatore Generale di Torino
Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione
Vigenti**

Estratto

(Artt. 3, 6,8, 14, 15, 33 e Tavole normative 2 e 3)

Omissis...

TITOLO I – NORME GENERALI

omissis ...

...omissis

Art.3 – Destinazioni d'uso

- 1 Le destinazioni d'uso sono definite per categorie indicate con lettere alfabetiche, raggruppate in 11 classi di attività e, salvo specificazioni introdotte nelle singole zone o aree normative, si individuano come segue.
- 2
 1. Residenza
 - A) residenze di civile abitazione, residenze per particolari utenze (universitari, anziani, ecc.).
 - 3 Sono inclusi nella residenza gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, ecc.) e le attrezzature di uso comune.
- 4
 2. Attività turistico ricettive
 - A) alberghi, residenze turistico alberghiere, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc.);

Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio.

Nelle aree normative ove e' consentita la destinazione ricettiva é, inoltre, ammessa una tantum negli esercizi alberghieri esistenti, alla data di approvazione del P.R.G. e che non eccedono le 100 camere - per adeguamenti funzionali che non comportino incrementi della capacità ricettiva - la realizzazione di interventi di ampliamento, anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi della zona di appartenenza, sino ad un limite massimo del 10% della SLP esistente.
 - 4_{bis} annullato ex Variante n. 37 al P.R.G.
 - 4_{ter} Gli interventi consentiti nella residenza si devono ritenere estesi anche agli “usi turistico – ricettivi”.
- 5
 - B) campeggi in spazi attrezzati per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento dotati dei servizi e delle attrezzature comuni direttamente attinenti.

- 6 3. Attività produttive
- A1) artigianato di servizio, attività industriali e artigianato di produzione compresa la produzione e la fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione.
- A2) depositi al coperto o all'aperto.
- A3) deposito di relitti e rottami e attrezzature per la compattazione.
- B) Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici purché fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata.
- 7 Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa quali residenza custode e/o titolare, attività commerciali di cui ai punti 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3 e 4B nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C e uffici.
- 8 4. Attività commerciali
- A1) Attività commerciali al dettaglio (v. allegato C) articolate in:
- a) esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 250 mq);
- b1) medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 251 e 1800 mq);
- b2) medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 1801 e 2500 mq);
- c) grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore ai 2500 mq);
- A2) attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- A3) attività artigianali di servizio;
- B) attività per il commercio all'ingrosso.
- 9 Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare e uffici strettamente connessi alle attività commerciali.
- 10 annullato ex Variante n.31 al P.R.G.
- 11 5. Attività terziarie
- A) uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: A1. studi professionali; A2. agenzie turistiche, immobiliari,

assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc.; A3. attività per lo spettacolo (vedi punto 11A)¹, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto; A4. attività associative e culturali.

B) attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.

12 Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare e commercio.

13 6. Attività espositive, congressuali e fieristiche

A) attrezzature espositive, attività congressuali e fieristiche in sede propria;

14 Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, commercio e uffici.

15 7. Attività di servizio

i) istruzione inferiore;

s) istruzione superiore;

a) servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto;

o) attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc. (vedi punto 11A)²;

f) uffici pubblici;

z) attività di interesse pubblico generale (musei, teatri, attrezzature fieristiche e congressuali, attrezzature per la mobilità, attrezzature giudiziarie, attrezzature annonarie, ...);

h) attrezzature sanitarie di interesse generale (ospedali, cliniche);

v) giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati ad uso agricolo; attrezzature

¹ Variante 8 - Approvata con deliberazione C.C. n.192 del 11/10/1999

² Variante n.8 - Approvata con Deliberazione di C.C. n. 192 del 11/10/1999

sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero;

u) istruzione universitaria e relativi servizi (residenze universitarie, ecc.);

cr) centri di ricerca;

b) fondazioni culturali;

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;

ac) spazi attrezzati per i campeggi;

an) campi nomadi;

c) cimiteri;

t) impianti tecnologici e relativi servizi (depositi, autorimesse, centri di lavoro e uffici amministrativi funzionalmente connessi);

ar) servizi tecnici e per l'igiene urbana (compresi gli ecocentri);

am) mercati e centri commerciali pubblici;

as) aree attrezzate per spettacoli viaggianti, manifestazioni temporanee (culturali, sportive, ricreative, fieristico espositive, ...).

m) attrezzature militari;

p) parcheggi.

16 Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio, e pubblici esercizi, e attività artigianali di servizio (v. punti 4A1a, 4A2 e 4A3).³

17 8. Centri di ricerca

Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale.

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse con l'attività principale quali residenza custode, uffici e servizi di supporto.

18 9. Autorimesse e parcheggi

Autorimesse e parcheggi pubblici e privati.

³ Variante n. 97 Approvata con deliberazione di C.C. n. 71/05 del 16/05/2005

19 10. Attività agricole

Attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole.

19^{bis} 11. Attività per lo spettacolo: cinema, teatri, ecc.

Attrezzature costituite da una o più sale idonee ad ospitare spettacoli cinematografici, teatrali e/o conferenze.

Le attrezzature cinematografiche si distinguono in:

A) Attrezzature con una capienza massima di 1300 posti e superficie lorda di pavimento complessiva massima di mq. 4000, estendibile a mq. 5000, per ospitare attività accessorie quali attività commerciali al dettaglio, per la ristorazione, pubblici esercizi (v. punti 4A1a, 4A1b1 e 4A2 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C) e uffici pertinenti e connessi con le attività principali;

B) Attrezzature con una capienza superiore a 1300 posti, così come definite all'articolo 3 del D.P.C.M. 29 settembre 1998, n. 391 (v. art. 6 comma 14).

20 Attività di servizio alle persone e alle imprese (A.S.P.I.)

Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:

- alberghi, pensioni, locande, residenze turistico alberghiere, pensionati, collegi (v. punto 2A).

- attività produttive minori e di artigianato purché non nocive o moleste (v. punto 3A1).

- attività commerciali al dettaglio, nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C (v. punto 4A1), attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. punto 4A2); attività artigianali di servizio (v. punto 4A3);

- uffici privati e pubblici (studi professionali, laboratori sanitari, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, ...) (v. punto 5A1-5A2), attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, il culto e la pratica sportiva (v. punto 5A3), attività associative e culturali (v. punto 5A4);

- attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto (v. punto 7 lettera a).

⁴ Variante 8 – Approvata con deliberazione di C.C. n. 192 del 11/10/1999

21 Eurotorino

Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:

- Centri di ricerca (v. punto 8);
- attività produttive e innovative (v. punto 3A1, 3A2, 3B);
- attività ricettive (v. punto 2A);
- attività terziarie (v. punto 5A, 5B e 6A);
- attività espositive e congressuali (v. punto 6A);
- università (v. punto 7 lettera u).

Omissis...

Art.6 – Attuazione del P.R.G.

... *omissis*

- 5 Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e privata o di concessioni convenzionate ex art.49 comma 5 L.U.R., o in sede di comparto art.46 L.U.R., devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico, le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi nella misura stabilita dall'art. 21 della L.U.R. salvo quanto meglio specificato nelle norme e nelle schede riferite agli art. 15 e 20 delle presenti norme.

Le aree per servizi ex art. 21 L.U.R. devono essere computate, per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, produttiva e direzionale commerciale.

- 6 Tali aree devono essere cedute gratuitamente od asservite all'uso pubblico nella misura richiesta dalle vigenti disposizioni, o nella stessa area oggetto dell'intervento o in una delle aree già destinate a servizi dal Piano (aree da trasformare per servizi di cui all'art. 20 ed aree S di cui all'art. 8 punto 15, escluse quelle destinate a parco di cui agli artt. 21 e 22 delle presenti NUEA) che sia compresa in una zona normativa (v. art.9) avente indice di edificabilità non inferiore a quello dell'area oggetto dell'intervento.

- 7 Per la zona urbana centrale storica e per le zone urbane storico ambientali I - II - III si assume ai fini di quanto sopra l'indice fondiario convenzionale (I.F.) di 2 mq/mq.

- 8 La Città ha la facoltà di non accettare la cessione di aree di difficoltosa utilizzazione a causa delle dimensioni, conformazione ed ubicazione.

- 9 In alternativa alla cessione gratuita di aree per servizi, in caso di dimostrata impossibilità del loro idoneo reperimento nella località dell'intervento, è ammessa la monetizzazione delle stesse, da effettuare con applicazione dei criteri previsti dalle vigenti disposizioni per la determinazione dell'indennità di esproprio, con

riferimento all'area dell'intervento e alle sue capacità edificatorie, limitatamente ai seguenti casi:

- 1) Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuovo impianto in zone urbane storico ambientali (v. art.11), consolidate residenziali miste (v. art.12) e per le cessioni previste relativamente alle zone consolidate per attività produttive (v. art.14);
 - 2) Per gli interventi nelle aree da trasformare all'interno della zona urbana centrale storica, ove previsto dall'art.10 comma 37;
 - 3) Per gli interventi di sostituzione edilizia.
 - 4) Per gli interventi previsti nelle zone urbane di trasformazione (Ambiti di Riordino) di cui all'art. 7 punto E (fino ad un massimo del 50%)”.⁵
- 10 Gli oneri di urbanizzazione da corrispondere per il rilascio di concessioni edilizie relative alle opere o alle parti di opere oggetto degli interventi di cui ai precedenti punti 1-2-3-4, per le quali venga effettuata la cessione gratuita l'assoggettamento all'uso pubblico o la monetizzazione di aree per standards di servizi, saranno diminuiti, nell'applicazione delle tabelle parametriche regionali secondo le norme vigenti, della quota parte corrispondente al costo di esproprio delle aree quale previsto nelle tabelle stesse.
- 10_{bis} Per gli interventi di completamento, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto, eccedenti i 4000 mq di S.L.P. complessiva e ricadenti in zone urbane storico ambientali e consolidate residenziali miste, una quota pari al 10% della S.L.P. residenziale è destinata ad edilizia convenzionata. La SLP residenziale di riferimento è quella effettiva al netto di una franchigia pari alla differenza fra 4000 mq e la S.L.P. non residenziale totale prevista. Su tale quota la Città può esercitare entro dodici mesi dall'approvazione della Convenzione Urbanistica esercizio al diritto di acquisto.

Qualora la Città non eserciti tale diritto o lo eserciti in parte, gli interventi di cui sopra dovranno essere accompagnati da una convenzione o da atto unilaterale d'obbligo, da parte dei proprietari che assumono l'impegno, anche per i loro aventi causa, a dare in locazione, ai sensi dell'art. 32 L. 457/78, la quota di S.L.P.

⁵ Variante n. 38 – approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. n. 21-1376 del 03/04/2006

da destinare ad edilizia convenzionata per la quale la Città non ha espresso il diritto di acquisto, a soggetti appartenenti a categorie indicate dalla Città stessa, con modalità da definire con successivi provvedimenti.

La Città si riserva di valutare eventuali proposte di localizzazione delle suddette quantità di SLP all'esterno dell'area di intervento. Tale proposta dovrà riguardare alloggi le cui caratteristiche siano conformi a quanto previsto dalle convenzioni di recepimento della normativa in materia di edilizia agevolata - convenzionata, siano essi nuovi o ristrutturati in modo da garantire uno stato conservativo equiparabile al nuovo, con interventi di recupero e adeguamento impiantistico documentabili. In tal caso la proposta dovrà comunque essere approvata dal Consiglio Comunale contestualmente all'approvazione della Convenzione.

Omissis...

... omissis

TITOLO II
ZONE E AREE NORMATIVE: CLASSIFICAZIONE,
REGOLE E PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

omissis ...

... *omissis*

8 Area M1

- 34 Isolati misti prevalentemente residenziali.
Le attività nocive o moleste devono essere sostituite con la residenza o convertite ad usi compatibili con la stessa.
- 35 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).
Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), attività di produzione (purché compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico, in applicazione delle specifiche disposizioni normative di settore) (v. art. 3 punti 3A1 e 3A2) e di ricerca anche a carattere innovativo, agenzie bancarie, ecc. (v. art.3 punto 5A) e, anche ai piani superiori, studi professionali.
A tutti i piani sono consentiti gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A).
- 36 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.
Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato.
Contestualmente agli interventi di ristrutturazione edilizia e completamento è consentito il mantenimento dei bassi fabbricati a condizione che per le coperture degli stessi vengano adottate soluzioni esteticamente e ambientalmente migliorative.
In presenza di residue capacità edificatorie dell'area, gli interventi di completamento, realizzabili solo su cortina, con mantenimento dei bassi fabbricati non possono eccedere il 10% della SLP ammissibile sul lotto, calcolata in base all'indice fondiario.
- 36_{bis} Gli interventi di sostituzione edilizia di edifici produttivi affacciatisi su spazi pubblici e di bassi fabbricati situati nelle aree interne agli isolati sono ammissibili solo se il risultato finale risulta qualitativamente compatibile con la residenza e quindi migliorativo della situazione iniziale e persegue un effettivo riordino edilizio.

- 37 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo.
Sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali.

9 Area M2

- 38 Isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive.

- 39 La destinazione è produttiva (v. art.3 punti 3A1, 3A2 e 3B) con esclusione delle attività nocive o moleste.

Sono consentite attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale (v. art.3 punto 8), attività commerciali, se esistenti, all'ingrosso (v. art.3 punto 4B) e il mantenimento degli usi residenziali in atto.

Non sono consentiti incrementi di SLP residenziale, ad eccezione degli edifici uni e bifamiliari per i quali sono sempre consentiti modesti ampliamenti necessari al miglioramento funzionale degli stessi non eccedenti il 20% della SLP esistente. Sono consentiti 25 mq anche se eccedono tale percentuale.

Per le attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica, industriale, ecc. (v. art.3 punto 8), la concessione è sempre subordinata a convenzione ex art.49, comma 5, della L.U.R. con computo degli standards nella misura di 0,8 mq/mq S.L.P..

- 40 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi per usi non residenziali sono propri e riportati sulla tavola normativa della zona di appartenenza.

- 41 È ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra e sottosuolo.

Nelle zone storico ambientali non è ammessa la costruzione di parcheggi in cortina.

10 Area MP

- 42 Isolati o complessi di edifici a destinazione mista produttiva: artigianale, commerciale, e servizi, anche in presenza di residenza.

Sono escluse le attività nocive o moleste.

- 43 Gli usi consentiti sono: attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, artigianato di servizio e di produzione (v. art. 3 punti 4A3, 3A1 e 3A2), attività di ricerca, servizi per l'istruzione, culturali, assistenziali, di interesse generale, ecc. (v. art.3 punti 3B, 7 lett. a, i, s e 8).
È ammessa la permanenza dell'uso residenziale in atto.
In caso di nuove edificazioni le attività complementari quali studi professionali, agenzie bancarie, ecc. (v. art.3 punto 5A) e la residenza (v. art.3 punto 1A) sono consentite per una quota non superiore al 30% della SLP totale. Sugli edifici mono e bifamiliari sono sempre consentiti ampliamenti una tantum necessari al miglioramento funzionale degli stessi non eccedenti il 20% della S.L.P. legittimamente esistente. Sono consentiti mq 25 anche se eccedono tale percentuale.
- 44 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona di appartenenza.
- 45 È ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra o sottosuolo.

11 Area IN

- 46 Edifici o complessi di edifici a destinazione produttiva inseriti in zone consolidate per attività produttive (v. art.14).
- 47 La destinazione è produttiva (v. art.3 punto 3).
Sono consentite le attività di cui all'art. 3, punto 4, lett. B, le attività di ricerca di cui all'art. 3 punto 8 e le attività ed i servizi di cui all'art.3, punto 7, lett. a (con esclusione di residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette), i, s, cr, t, p.
- 48 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi, le prescrizioni particolari e le modalità di attuazione sono quelli della zona urbana consolidata per attività produttive (v. art.14).
- 49 È ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra e sottosuolo.

omissis...

Art.14 – Zone urbane consolidate per attività produttive

- 1 Il piano definisce zone urbane consolidate per attività produttive le parti di territorio che hanno accolto la piccola, media, grande industria.
- 2 Le zone urbane consolidate per attività produttive sono considerate di categoria B secondo il D.M. 2.4.68, di completamento ai sensi dell'art. 13 III comma, lettera f) L.U.R. ed incluse nelle aree descritte all'art. 26 comma 1 punti b) e c) della L.U.R.
- 3 Le zone urbane consolidate per attività produttive sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000.
- 4 La destinazione è produttiva.
Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate per le aree IN (v. art. 8 punto 11).
- 5 I parametri urbanistici ed edilizi di trasformazione sono:
Densità fondiaria max: 2 mq/mq SF;
Rapporto di copertura max: 70% SF;
Distanza dai confini privati: > mt. 6;
Distanza da fili stradali: > mt. 6;
Sistemazione a verde in piena terra:
 - nuova costruzione minimo 10% S.F.N.;
 - ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti: minimo 10% della SLP di nuova realizzazione.Sistemazione a parcheggi privati: minimo 1 mq ogni 3 mq di SLP.
- 5_{bis} Gli stessi potranno essere realizzati nell'area da sistemare a verde di cui al comma precedente.
In tal caso, l'area dovrà essere sistemata con autobloccanti di tipo "garden" e adeguatamente piantumata.
- 6 Agli edifici destinati ad attività produttive e relativi impianti tecnologici (art. 3 punto 3A) non si applicano

limiti di altezza e le norme del R.E. limitatamente ai parametri edilizi.

- 7 Gli interventi di cui all'art. 4 lett. e), f), g), i) e comunque quelli contestuali a frazionamenti che richiedano significative modifiche o integrazioni delle infrastrutture sono subordinati alla stipula di una convenzione ex art. 49, comma 5, della L.U.R., con obbligo del reperimento degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 21 punto 2 della L.U.R.

- 8 Per le attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione di servizi tecnici ed informatici (v. art. 3 punto 3B), la concessione è subordinata a stipula di convenzione ex art. 49, comma 5, della L.U.R., con le modalità di cui all'art. 6 delle presenti norme, con computo degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 punto 3 della L.U.R., limitatamente alla sola parte eccedente la percentuale del 25% di S.L.P. esistente o in progetto, anche a seguito di cambiamento di destinazione d'uso.

Per le attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica, industriale, ecc. (v. art. 3 punto 8), la concessione è sempre subordinata a convenzione ex art. 49, comma 5 della L.U.R. con computo degli standards nella misura di 0,8 mq/mq S.L.P..

- 9 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati a S.U.E. estesi all'area oggetto di ristrutturazione.

omissis ...

... omissis

TITOLO IV
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

omissis ...

...omissis

Art.33 – Norme transitorie e finali

- 1 a) Le aree soggette a Piani esecutivi, adottati o approvati in data anteriore al 25 ottobre 1994⁶, sono regolate dalle prescrizioni dei Piani Esecutivi stessi, fino alla loro scadenza; successivamente tali aree saranno assoggettate alle indicazioni e prescrizioni del nuovo Piano Regolatore.

- 2 Sono ammissibili varianti, da approvarsi dal Consiglio Comunale, che non incidano sul dimensionamento globale dei piani esecutivi suddetti e non comportino modifiche al perimetro, incrementi degli indici o riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.

- 3 E' comunque consentita la rinuncia all'attuazione dei piani esecutivi stessi, per realizzare quanto previsto dal nuovo P.R.G.
Dalla data di adozione del progetto definitivo di P.R.G. e sino alla data del 25/10/1994, i casi per i quali si rendono applicabili le disposizioni sopra richiamate sono esclusivamente quelli individuati nell'allegato numero 2 alla deliberazione Consigliare di adozione della variante 1 di P.R.G.

- 4 Annullato "ex officio" dalla Regione Piemonte

- 5 Annullato "ex officio" dalla Regione Piemonte

- 6 Annullato "ex officio" dalla Regione Piemonte

- 7 Annullato "ex officio" dalla Regione Piemonte

- 8 Annullato. (ex Var. 37)

- 9 d) L'attuazione delle varianti anticipatrici del presente Piano Regolatore, che rimangono ferme, dovrà avvenire con convenzionamento ai sensi dell'art.49 L.U.R.

⁶ Variante 1 – Delib. C.C. n° 204/96 del 15/07/1996

- 10 Le modifiche introdotte con la variante n. 37 non si applicano agli interventi in attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 2 punto 7, nonché degli interventi conseguenti a concessioni convenzionate, programmi di riqualificazione urbana, programmi integrati e accordi di programma già approvati.

- 11 Successivamente all'approvazione della variante n. 37 è consentito uniformarsi alle nuove disposizioni contenute nella variante stessa, assumendole nella loro totalità

omissis...

TAVOLA NORMATIVA N°2

Zone urbane storico ambientali IV-XXX

I.F. della zona normativa in cui ricadono.

Sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/1968, di recupero ai sensi della L.457/78 e di completamento ai sensi dell'art. 13 terzo comma lettera f) della L.U.R.

Le zone storico ambientali costituiscono ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico.

Interventi ammessi

Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico	I tipi di intervento sono specificati all'art. 26 e definiti nell'allegato A		
Edifici privi di particolare interesse storico e non caratterizzanti il tessuto storico	<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione, completamento e demolizione. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi su tutti gli edifici anche in contrasto con le destinazioni di piano (vd. art. 6 comma 4 ter).</p> <p>Gli interventi di sostituzione edilizia e di completamento devono rispettare i parametri sotto riportati.</p> <p>Sugli edifici ricadenti su aree destinate dal P.R.G. a viabilità sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (vd. art. 6 comma 4 quater).</p> <p>L'installazione di impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, cabine elettriche, ascensori,...) non comporta il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi (vd. art. 4 comma 25)</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione edilizia, le sopraelevazioni di edifici e gli ampliamenti di edifici mono e bifamiliari sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi limitatamente alle lettere a) b) d) e) di cui all'art. 2 punto 34 e urbanistici della relativa zona normativa.</p> <p>I cambiamenti di destinazione d'uso con o senza opere sono sempre consentiti qualora siano indirizzati verso le destinazioni d'uso ammesse dal piano.</p>		
Tipi di intervento (art.4)	Aree normative (art.8)	Parametri	Interventi interni all'area normativa
e) sostituzione edilizia f1) f2) completamento i) nuovo impianto g) ristrutturazione urbanistica (Nella zona storico ambientale XXIX Cavoretto non sono consentiti gli interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica. L'intervento di sostituzione edilizia è ammesso nel rispetto della sagoma originaria e del relativo posizionamento. Nelle rimanenti aree R9 non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica).	R1	- Fabbricati realizzati con piani attuativi unitari: conferma della SLP esistente. - Fabbricati non realizzati con piani attuativi unitari: H max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza \geq mt.10 Distanza da confini privati: aderenza \geq mt.5 Rapporto di copertura: $\frac{1}{2}$ del lotto (se I.F. \leq 0,6 mq/mq)	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo I cortili devono essere liberati dai bassi fabbricati, pavimentati o sistemati a verde privato. Fanno eccezione i fabbricati e i bassi fabbricati, anche se non specificatamente individuati dal piano, coevi e coerenti con l'impianto del fabbricato principale se classificato "di particolare interesse storico" o "caratterizzante il tessuto storico" che devono seguire le prescrizioni dell'art.26.
	R1*	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: \geq mt.12 Distanza da confini privati: \geq mt.6 (è ammesso l'abbinamento di due costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario) Rapporto di copertura: $\frac{1}{3}$ del lotto	
	R9	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: aderenza \geq mt.10 Distanza da confini privati: aderenza \geq mt.5 Rapporto di copertura : max $\frac{1}{2}$ del lotto	
	R7	I.F.: 0,20 mq/mq H max: mt.8 Distanza tra fabbricati: \geq mt.18 Distanza da confini privati: \geq mt.9 (è ammesso l'abbinamento di due costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario) Distanza dal filo stradale: \geq mt.10 Distanza dai rii (asse): \geq mt.15	
	R2-R3-M1-TE-CO-AR-SP-S (int.gen.) (vd. Art.8 comma 64)	H max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza \geq mt.10 Distanza da confini privati: aderenza \geq mt.5 Rapporto di copertura: $\frac{1}{2}$ del lotto (se I.F. \leq 0,6 mq/mq) Rispetto del filo stradale o del filo edilizio	
	M2 MP	I.F.: 1,35 mq/mq o maggiore ove consentito dalla zona normativa H max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza \geq mt.10 Distanza da confini privati: aderenza \geq mt.5 (sono sempre ammesse le costruzioni in aderenza ai confini privati non prospettanti su spazio pubblico se $H \leq$ mt.4,50) Rapporto di copertura: $\frac{2}{3}$ del lotto Rispetto del filo stradale o del filo edilizio	
	S (vd. art. 8 commi 62 e 63) Ex art. 21 Ex. Art. 22	I.F.: non prescritto H. max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza \geq mt.10 (in parte piana); aderenza \geq mt.18 (in parte collinare) Distanza da confini privati: aderenza \geq mt.5 (in parte piana); aderenza \geq mt.9 (in parte collinare) Rapporto di copertura: $\frac{1}{2}$ del lotto (se I.F. \leq 0,6 mq/mq)	
Le aree normative comprese nelle zone a verde privato con preesistenze edilizie di parte piana seguono le prescrizioni dell' art.13, quelle di parte collinare seguono le prescrizioni dell' art.17			
NOTE	<ul style="list-style-type: none"> - Le prescrizioni relative alle aree normative sono soggette ai combinati disposti dell'art. 8 e 11 e della presente tavola normativa - Verso gli spazi pubblici non sono ammessi piani arretrati oltre l'altezza massima consentita né terrazzini nelle falde dei tetti <p>Se l'I.F. è pari a 0,4 mq/mq la distanza tra pareti finestrate deve essere pari almeno all'altezza del fabbricato</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'apertura di nuove strade sia pubbliche che private e la delimitazione di nuovi spazi pubblici o di uso pubblico all'interno delle aree normative determinano nuovi fili stradali o edilizi - In caso di più fili stradali (o edilizi) è richiesto il rispetto di quello più idoneo a conseguire un corretto inserimento ambientale - I completamenti f1) non sono soggetti all'obbligo dell'allineamento sul filo stradale o edilizio (art.4 comma 42). 		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Tutti gli interventi devono rispettare il contenuto dei progetti di riqualificazione dello spazio pubblico, se già predisposti dall'Amministrazione ai sensi dell'art.25 delle presenti norme. Qualora non siano ancora stati predisposti dall'Amministrazione: gli interventi di sostituzione, completamento e nuovo impianto devono rispettare i contenuti di cui ai punti 4) e 5) dell'art.25 e inserirsi correttamente nel contesto tipologico degli edifici adiacenti se di pregio; gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono uniformarsi alle modalità e agli indirizzi di cui ai punti da 1) a 6) dell'art. 25		
MODALITA' ATTUATIVE	Autorizzazione o concessione singola. Per gli interventi di nuovo impianto (vd. art.4.i) la concessione è subordinata alla stipula di convenzione ex art.49 della L.U.R., secondo le modalità riportate all'art.6; per gli interventi di completamento, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto si applica l'art. 6 comma 10bis.		

TAVOLA NORMATIVA N°3

Zone consolidate residenziali miste

I.F. 2mq/mq – 1,35 mq/mq – 1 mq/mq – 0,6 mq/mq – 0,4 mq/mq
 Sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/1968, di recupero ai sensi della L.457/78 e di completamento ai sensi dell'art.13 terzo comma lettera f) della L.U.R.

Interventi ammessi

Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico	I tipi di intervento sono specificati all'art.26 e definiti nell'allegato A			
Edifici privi di particolare interesse storico e non caratterizzanti il tessuto storico	Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione, completamento e demolizione. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi su tutti gli edifici anche in contrasto con le destinazioni di piano (vd. art.6 comma 4 ter). Gli interventi di sostituzione edilizia e di completamento devono rispettare i parametri sotto riportati			
	Sugli edifici ricadenti su aree destinate dal P.R.G. a viabilità sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (vd. art.6 comma 4 quater).			
	L'installazione di impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, cabine elettriche, ascensori, ecc...) non comporta il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi (vd. art.4 comma 25)			
	Gli interventi di ristrutturazione edilizia, le sopraelevazioni di edifici e gli ampliamenti di edifici mono e bifamiliari sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi limitatamente alle lettere a) b) d) e) di cui all'art.2 punto 34 e urbanistici della relativa zona normativa			
I cambiamenti di destinazione d'uso con o senza opere sono sempre consentiti qualora siano indirizzati verso le destinazioni d'uso ammesse dal piano.				
Tipi di intervento (art.4)	Aree normative (art.8)	Parametri	Interventi interni all'area normativa	
e) sostituzione edilizia f1) f2) completamento i) nuovo impianto g) ristrutturazione urbanistica	R1	- Fabbricati realizzati con piani attuativi unitari: conferma della S.L.P. esistente - Fabbricati non realizzati con piani attuativi unitari: H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza o ≥ mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o ≥ mt.5 Rapporto di copertura: ½ del lotto (se I.F. ≤ 0,6 mq/mq)	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo	I cortili devono essere interamente liberati dai bassi fabbricati e sistemati a verde per almeno il 50%
	R1*	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: ≥ mt.12 Distanza da confini privati: ≥ mt.6 (è ammesso l'abbinamento di due costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario) rapporto di copertura: 1/3 del lotto		
	R9	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: aderenza o ≥ mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o ≥ mt.5 Rapporto di copertura: ½ del lotto	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo o al piano terreno degli edifici	Contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica i cortili devono essere sistemati a verde privato almeno per il 50%
	R2	H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza o ≥ mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o ≥ mt.5 Rispetto del filo stradale o del filo edilizio Rapporto di copertura: ½ del lotto (se I.F. ≤ 0,6 mq/mq)	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo o in cortina edilizia	Contestualmente a interventi di nuovo impianto e ristr. urb. i cortili devono essere sistemati a verde almeno per il 50%
	R3 M1	H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza o ≥ mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o ≥ mt.5 Rispetto del filo stradale o del filo edilizio Rapporto di copertura: ½ del lotto (se I.F. ≤ 0,6 mq/mq)		
	AR CO	H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza o ≥ mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o ≥ mt.5 Rapporto di copertura: ½ del lotto (se I.F. ≤ 0,6 mq/mq)		
	TE SP S (int.gen.) (vd. art.8 comma 64)	H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza o ≥ mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o ≥ mt.5 Rispetto del filo stradale o del filo edilizio Rapporto di copertura: ½ del lotto (se I.F. ≤ 0,6 mq/mq)	AR-TE: I parcheggi ex. art. 18 L. 765/77 devono essere realizzati nel sottosuolo almeno per il 70%. CO: I parcheggi coperti devono essere realizzati nel sottosuolo. S: (vd.art.8 c. 62-63-64): I parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate sono sempre ammessi. SP-M2-MP: è sempre ammessa la realizzazione di parcheggi.	
	M2 MP	I.F.: 1,35 mq/mq o maggiore ove consentito dalla zona normativa H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza o ≥ mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o ≥ mt.5 (sono sempre ammesse le costruzioni in aderenza ai confini privati non prospettanti su spazio pubblico se H ≤ mt.4,50) Rapporto di copertura: 2/3 del lotto Rispetto del filo stradale o del filo edilizio		
S (vd. art.8 commi 62 e 63) Ex. art. 21 Ex. art. 22	I.F.: non prescritto H max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza o ≥ mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o ≥ mt.5 Rapporto di copertura: ½ del lotto (se I.F. ≤ 0,6 mq/mq)			
NOTE	<ul style="list-style-type: none"> - Le prescrizioni relative alle aree normative sono soggette ai combinati disposti dagli artt. 8 e 12 e della presente tavola normativa - Verso gli spazi pubblici e' ammesso un solo piano arretrato oltre l'altezza massima consentita - Se l'I.F. è pari a 0,4 mq/mq la distanza tra le pareti finestrate deve essere pari almeno all'altezza del fabbricato - L'apertura di nuove strade sia pubbliche che private e la delimitazione di nuovi spazi pubblici o di uso pubblico all'interno delle aree normative determinano nuovi fili stradali o edilizi - In caso di più fili stradali (o edilizi) è richiesto il rispetto di quello più idoneo a conseguire un corretto inserimento ambientale - I completamenti f1) non sono soggetti all'obbligo dell'allineamento sul filo stradale o edilizio (art.4 comma 42). 			
MODALITA' ATTUATIVE	Autorizzazione o concessione singola. Per gli interventi di nuovo impianto (vd. art.4), e ristrutturazione urbanistica (art.4.g) la concessione è subordinata alla stipula di convenzione ex. art. 49 della L.U.R., secondo le modalità riportate all'art.6; per gli interventi di completamento, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto si applica l'art. 6 comma 10 bis.			



CITTA' DI TORINO

Allegato b2)

**Piano Regolatore Generale di Torino
Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione
Schede normative
Vigenti**

**Estratto
(Zone urbane di trasformazione)**

Elenco degli ambiti delle Zone Urbane di Trasformazione (art.15)

12.9/1	SPINA 1 - PRIU ¹
12.9/2	SPINA 1 - FS ¹
8.18/1	SPINA 2 - PRIN ¹
8.18/1	SPINA 2 - VILLAGGIO MEDIA ²
8.18/2	SPINA 2 - LE NUOVE ¹
8.18/3	SPINA 2 - PORTA SUSAS ¹
4.13/1	SPINA 3 - PRIU ³
4.13/1	SPINA 3 - VILLAGGIO MEDIA AREA VITALI ⁴
4.13/1	SPINA 3 - VILLAGGIO MEDIA AREA MICHELIN NORD ⁵
4.13/2	SPINA 3 - ODDONE ³
4.13/3	SPINA 3 - METEC ¹
4.13/4	SPINA 3 - TREVISO ¹
4.13/5	SPINA 3 - PIANEZZA ¹
5.10/1	SPINA 4 - PRIU ^{1*}
5.10/2	SPINA 4 - DOCKS DORA ¹
5.10/3	SPINA 4 - FS 1 ¹
5.10/4	SPINA 4 - FS 2 ¹
5.10/5	SPINA 4 - METALLURGICA PIEMONTESE ¹
5.10/6	SPINA 4 - LAURO ROSSI ¹
5.10/7	SPINA 4 - GONDRAND ¹
5.10/8	SPINA 4 - BREGLIO ¹

1.1	PEPE
1.2	PARIS 1
1.3	COMUNALE DI LANZO
1.4	IMPER
1.5	CASCINA CITTA'
2.1	VECCHIO PONTE F.S.
2.2	GERMAGNANO
2.3	CAVAGNOLO ^{6/7}
2.4	STRADA DEL FRANCESE - P.I.P. (Variante n. 38)

4.1	QUARTIERE DELLE ALPI
4.2	CASINO BAROLO ⁸
4.3	FELTRIFICIO
4.4	VEGLIO
4.5	AEROPORTO
4.6	STAMPINI - ANNULLATO
4.6	STAMPINI NORD (Variante n. 38)
4.7	GLADIOLI
4.8	CASCINA MALETTA ⁹
4.9	ALTESSANO
4.10	ANTICA VENARIA
4.11	CALABRIA 2
4.12	CALABRIA 3
4.14	ANGIOLINO
4.15	REGINA MARGHERITA ¹⁰
4.16	CALABRIA 1
4.17	REFRANCORE
4.18	FERT
4.19	CASTELLO DI LUCENTO 2 ¹¹
4.20	CASINO BAROLO 2 ¹²

¹ Variante 35 - Delib. C.C. n. 41/02 del 18/03/2002

^{1*} AdP - Ratifica Delib. C.C. 148/04 del 15/11/2004 - DPGR 1/05 (BUR n. 3 del 20/01/05)

² Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 26/11/2003 n. 662 (BUR n. 49 del 04/12/2003)

³ AdP - Ratifica Delib. C.C. 112/03 del 22/07/2003 - DPGR 84/03 (1° Suppl. BUR 32 del 07/08/03)

⁴ Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 10/11/2003 n. 611 (BUR n. 46 del 13/11/2003)

⁵ Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 17/10/2003 n. 563 (BUR n. 44 del 30/10/2003)

^{6/7} 6) Variante 24 - Delib. C.C. n. 104/2000 del 12/06/2000. 7) Var. c.8 - Delib. C.C. 62/01 del 22/03/01

⁸ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 126/01 del 24/07/01 - DPGR 76/01 (BUR n. 34 del 22/08/01)

⁹ Variante 25 - Delib. C.C. n. 32/01 del 26/02/2001

¹⁰ Variante 33 - Delib. C.C. n. 160/01 del 19/11/2001

¹¹ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 140/99 del 18/06/99 - A.S. n. 5262 del 13/07/99 (BUR n.32 del 11/08/99)

¹² AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 126/01 del 24/07/01 - DPGR n. 76/01 (BUR n. 34 del 22/08/01)

4.22	STAMPINI SUD (Variante n. 38)
4.23	STADIO DELLE ALPI (in itinere)
5.1	VERCELLI F.S.
5.2	VERCELLI
5.3	CASCINA ALESSIO
5.5	REISS ROMOLI EST
5.6	RUBBERTEX 1
5.7	MASSAIA
5.11	SICME
5.12	INCET
5.13	VIGEVANO
5.14	REGIO PARCO – ANNULLATO (Variante n. 34 approvata)
5.15	ADDA 1
5.16	GIACHINO – SPINA REALE
5.18	ARRIVORE
5.19	OZANAM – ANNULLATO (Variante n. 38)
5.20	ANNULLATO
5.21	SUPERGA 1 ¹³
5.22	PINEROLO (Variante n. 38)
5.23	GRESSONEY ¹⁴
5.24	CERVINO ¹⁵
6.1	STRADA DI SETTIMO
6.2	OCCIMIANO 1
6.3	CASCINOTTO
6.4	STRADA ABBADIA
6.5	CASCINA FALCONERA
8.1	COSSA
8.2	COSSA OVEST
8.3	ALBERT
8.4	FAGNANO
8.5	RIVOLI
8.6	VENCHI UNICA
8.7	PRONDA
8.9	CARRIERA
8.10	ALECSANDRI
8.12	SERRANO
8.13	DEVALLE
8.14	GARDINO
8.15	QUARTIERE DORA
8.16	LANCIA ¹⁶
8.17	LIMONE NORD (ANNULLATO) ¹⁷
8.19	GALVANI
8.20	MARCHE
8.21	PESCHIERA - MONTECUCCO (Variante n. 39 approvata)
9.1	CUNEO
9.2	LUNGO DORA 1
9.3	LUNGO DORA 2
9.5	STAZIONE CERES
9.6	LUNGO DORA SAVONA
9.7	CEAT
9.8	ANCONA
9.9	MERCATO DEI FIORI
9.10	FONDERIA
9.11	AMALFI
9.12	BUSCALIONI
9.14/A	UNIVERSITÀ ¹⁸
9.14/B	UNIVERSITÀ ¹⁹
9.15	ATM

¹³ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 124/01 del 24/07/01 - DPGR n. 78/01 (BUR n. 34 del 22/08/01)

¹⁴ Variante 35 - Delib. C.C. n. 41/02 del 18/03/2002

¹⁵ Variante 35 - Delib. C.C. n. 41/02 del 18/03/2002

¹⁶ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 399/98 del 21/12/98 - DPGR n. 5/99 (Suppl. BUR n. 6 del 12/02/99)

¹⁷ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 399/98 del 21/12/98 - DPGR n. 5/99 (Suppl. BUR n. 6 del 12/02/99)

¹⁸ Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 14/01/2004 n. 13 (BUR n. 03 del 22/01/2004)

¹⁹ Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 14/01/2004 n. 13 (BUR n. 03 del 22/01/2004)

9.16	FARINI
9.17	MONGRANDO
9.19	FONTANESI
9.21	RIVOIRA
9.22	SCALO VANCHIGLIA – ANNULLATO (Variante n. 38)
9.22	SCALO VANCHIGLIA OVEST (Variante n. 38)
9.23	ZERBONI
9.24	LANIFICIO DI TORINO
9.25	ASTI
9.26	GFT
9.27	FERRARI
9.28	CATANIA
9.29	BOLOGNA
9.30	GALLETTIFICIO
9.31	NEBIOLO
9.32	PONCHIELLI – ANNULLATO (Variante n. 38)
9.33	DAMIANO
9.34	CIMAROSA
9.35	SCALO VANCHIGLIA EST (Variante n. 38)
9.36	F.S. SCALO VANCHIGLIA (Variante n. 38)
9.37	GOTTARDO (Variante n. 38)
9.38	MACERATA ²⁰
10.1	MODENA NORD
10.2	MODENA SUD
10.3	QUARTIERE MEISINO
12.1	PONS E CANTAMESSA
12.2	F.S. SAN PAOLO ²¹
12.3	F.S. TIRRENO ²²
12.4	SPALATO 1
12.5	GALLARATE
12.6	ISSIGLIO (ANNULLATO) ²³
12.7	ISSIGLIO 2 (ANNULLATO) ²⁴
12.8	MAROZZO
12.10	BRUNO 1
12.11	BRUNO F.S.
12.12	FRAMTEK ²⁵
12.13	ZINI
12.14	DOGANA ²⁶
12.15	SCALO LINGOTTO ^{27 / 28}
12.16	LINGOTTO ²⁹
12.17	TUNISI
12.18	PAOLI
12.19	NOMEN VIRGINIS
12.20	SEBASTOPOLI
12.21	VAGNONE E BOERI
12.22	BISTAGNO
12.23	FONDERIA ROZ
12.24	MERCATI GENERALI ³⁰
12.26	ISONZO (ANNULLATO) ³¹
12.27	S. PAOLO ^{32 / 33}
12.28	ROSSELLI ³⁴

²⁰ Variante 35 - Delib. C.C. n. 41/02 del 18/03/2002

²¹ Variante 35 - Delib. C.C. n. 41/02 del 18/03/2002

²² Variante 35 - Delib. C.C. n. 41/02 del 18/03/2002

²³ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 399/98 del 21/12/98 - DPGR n. 5/99 (Suppl. BUR n. 6 del 12/02/99)

²⁴ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 399/98 del 21/12/98 - DPGR n. 5/99 (Suppl. BUR n. 6 del 12/02/99)

²⁵ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 159/03 del 10/11/03 - DPGR n.143/03 (2°Suppl. BUR n.50 del 11/12/03)

²⁶ Variante 59 - Delib. C.C. n. 176/03 del 09/12/2003

^{27 / 28} 27) Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 18/04/2003 n. 180 (BUR n. 18 del 30/04/2003);

28) Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 08/08/2003 n. 439 (BUR n. 34 del 21/08/2003)

²⁹ Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 18/04/2003 n. 180 (BUR n. 18 del 30/04/2003)

³⁰ Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 08/08/2003 n. 439 (BUR n. 34 del 21/08/2003)

³¹ AdP-Ratifica Delib. C.C. n.399/98 del 21/12/98 - DPGR n. 5/99 (Suppl. BUR n. 6 del 12/02/99)

^{32 / 33} 32) AdP-Ratifica Delib. C.C. n.399/98 del 21/12/98 - DPGR n. 5/99 (Suppl. BUR n. 6 del 12/02/99);

33) AdP-Ratifica Delib. C.C. n.159/03 del 10/11/03-DPGR n.143/03 (Suppl.2°BUR n.50 - 11/12/03)

³⁴ AdP-Ratifica Delib. C.C. n.399/98 del 21/12/98 - DPGR n. 5/99 (Suppl. BUR n. 6 del 12/02/99)

(...)	
12.30	CARPANO ³⁵
12.31	MERCATI GENERALI - BOSSOLI ³⁶
13.1	PORTA NUOVA ³⁷
13.2	DANTE ³⁸
13.3	RIBET
13.4	GHIA
13.5	OSI OVEST
13.6	OSI EST
13.7	DOCKS NORD
13.8	LEONARDO DA VINCI
13.9	BRAMANTE
13.10	VILLA GLORI
13.11	MONCALIERI
16.1	GORETTI
16.2	ASPERA FRIGO
16.3	LINGOTTO F.S.
16.4	PASSOBUOLE
16.5	BASSE DEL LINGOTTO
16.6	COMAU
16.7	SETTE COMUNI
16.8	EX STAZIONE
16.9	ELIA - ANNULLATO
16.9	ELIA OVEST (Variante n. 38)
16.10	EX E12 ³⁹
16.11	MONTEPONI
16.12	PEYRANI
16.14	BARBERA
16.15	FLEMING 1
16.16	FLEMING 2
16.17	SOMALIA 1
16.18	MIRAFIORI 1
16.22	FACCIOLI
16.23	SANGONE - IMPERIA
16.24	SAIMA - ANNULLATO
16.24	SAIMA OVEST (Variante n. 38)
16.25	CASCINA LA GRANGIA ⁴⁰
16.26	ELIA EST (Variante n. 38)
16.27	SAIMA EST (Variante n. 38)
16.28	SAIMA SUD (Variante n. 38)

³⁵ Variante 65 - Delib. C.C. n. 117/03 del 24/07/03

³⁶ Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 08/08/2003 n. 439 (BUR n. 34 del 21/08/2003)

³⁷ Variante 35 - Delib. C.C. n. 41/02 del 18/03/2002

³⁸ Variante 35 - Delib. C.C. n. 41/02 del 18/03/2002

³⁹ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 14/99 del 27/01/99 - DPGR 37/99 (BUR n. 21 del 26/05/99)

⁴⁰ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 45/04 del 26/04/04 - DPGR 40/04 (BUR n. 21 del 27/05/04)

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 (di cui max 30% per attività commerciali e min. 50% per attività produttive)	min 60%

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.

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).

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.

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 NUEA, oltre ad eventuali ampliamenti nei limiti di cui all'art. 15, punto 14, delle NUEA.

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.

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

Ambito 4.22 STAMPINI SUD

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 e min. 50% produttivo) 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.

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.

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 5.13 VIGEVANO

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

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 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: 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.

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.

Ambito 8.7 PRONDA

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sottoambito I (parte dell'ambito 8.7)

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

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)
La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST)

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

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

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

NUMERO MAX. DI PIANI: 3

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

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

Sottoambito II (parte dell'ambito 8.7)

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

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)
La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST)

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

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

ALLINEAMENTO: vedi tavola 8.7/2 allegata.

VIABILITA' URBANA: vedi tavola 8.7/2 allegata.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

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

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

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

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

Sottoambito III (parte dell'ambito 8.7)

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

SLP per destinazioni d'uso:

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

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

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

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

ALLINEAMENTO: vedi tavola 8.7/2 allegata.

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

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

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

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

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

Sottoambito IV (parte dell'ambito 8.7)

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min. 10.466 mq.
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui almeno il 50% produttivo) max 2.617 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)

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

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

ALLINEAMENTO: vedi tavola 8.7/2 allegata.

VIABILITA' URBANA: vedi tavola 8.7/2 allegata.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

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

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

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

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

Sottoambito V (parte dell'ambito 8.7)

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

SLP per destinazioni d'uso:

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

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

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

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

ALLINEAMENTO: vedi tavola 8.7/2 allegata.

VIABILITA' URBANA: vedi tavola 8.7/2 allegata.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

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

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

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

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

Ambito 8.15 QUARTIERE DORA

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,7
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza	max. 30%
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. 50%

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)

Ambito prioritario per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica

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

ALLINEAMENTO: Lungo i confini delle aree di concentrazione dell'edificato.

NUMERO MAX DI PIANI: 6

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 64.105
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq 44.873

PRESCRIZIONI: Ambito prioritario per la realizzazione di un polo tecnologico avanzato. Prevedere la realizzazione di un parcheggio di interscambio da localizzare in prossimità di Corso Francia al quale correlare una congrua dotazione di ASP. I.

E' previsto un Piano d'iniziativa Pubblica o Privata.

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 8.20 MARCHE

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 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).

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 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 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)

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: Parcheggi, 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 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 9.8 ANCONA

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

SLP 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)

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 di concentrazione 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 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 9.11 AMALFI

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,7
SLP per destinazioni d'uso: B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui almeno 50% per attività produttive e 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.

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.

Ambito 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza	max. mq. 9.685
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 40% per attività di cui al punto 4B1)	max. mq. 6.454
H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	min. mq. 16.145

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)

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; nuovo filo di Via Regaldi, con arretramento di mt. 10 (vedi tavola 9.22/2 allegata).

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.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq. 64.569
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 32.284

Le planimetrie allegata in scala 1: 5.000 riportano l'articolazione e l'attuazione 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.

Le allegate planimetrie in scala 1:5.000 (9.22-9.35-9.36/1 e 9.22-9.35-9.36/2) riportano l'articolazione e l'attuazione 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% per attività di cui al punto 4B1)	max. 1.028 mq.
H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-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)	
SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%

ALLINEAMENTO: via Bologna (vedi tavola 9.22/2 allegata).

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 il gioco 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% per attività di cui al punto 4B1)	4.249 mq.
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%

ALLINEAMENTO: lungo via Regaldi in arretramento di mt. 10 (vedi tavola 9.22/2 allegata).

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.

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST):	mq. 8.499
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP):	mq. 4.249

Sottoambito III (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. 3.063 mq.
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 20% per attività di cui al punto 4B1)	max. 1.177 mq.
H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	min. 10.993 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)

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

ALLINEAMENTO: via Bologna, via Regaldi in arretramento di mt. 10 (vedi tavola 9.22/2 allegata).

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.

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST):	mq. 30.465
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP):	mq. 15.233

Ambito 9.23 ZERBONI

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 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)	

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.

Ambito 9.29 BOLOGNA

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 (di cui max 20% per attività commerciali e minimo 50% per attività produttive)	max 20%
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)	
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 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 9.34 CIMAROSA

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP 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)	
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 il gioco 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 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 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. mq. 4.878
H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	min. mq. 19.510

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)

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

ALLINEAMENTO: via Bologna, via Regaldi in arretramento di mt.10 (vedi tavola 9.22/2 allegata).

VIABILITÀ URBANA: Prevedere il prolungamento della Via Ristori, in conformità ai tracciati individuati nelle tavole di piano.

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. 48.775
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 24.388

Le planimetrie allegate in scala 1: 5.000 riportano l'articolazione e l'attuazione 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.

Le allegate planimetrie in scala 1:5.000 (9.22-9.35-9.36/1 e 9.22-9.35-9.36/2) riportano l'articolazione e l'attuazione 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
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)	
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) H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	max. 4.878 mq min. 7.819 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)	
SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%
ALLINEAMENTO: lungo via Regaldi in arretramento di mt. 10 (vedi tavola 9.22/2 allegata).	
VIABILITÀ URBANA: Prevedere il prolungamento di Via Ristori fino a 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.	
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq. 25.393
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 12.697

Ambito 9.36 F.S. SCALO VANCHIGLIA

SLP max*: mq. 53.835

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 commerciali e min. 50% per attività di cui al punto 3A1)

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)

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

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie dell'ambito 9.37 GOTTARDO pari a 8.712 mq. di SLP.

La residenza prevista nell'ambito è di tipo universitario.

VIABILITÀ URBANA: Prevedere l'apertura di via Regaldi con una sezione stradale di mt. 20 e la realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra corso Regio Parco e via Regaldi in conformità ai tracciati individuati nelle tavole di Piano. E' prevista inoltre la realizzazione di nuova viabilità a sud dell'ambito così come indicato in planimetria, con sezione costante di 35 metri.

CONCENTRAZIONE EDILIZIA : così come indicato nelle planimetrie di piano con l'edificazione organizzata nel rispetto dei vincoli previsti dalla normativa vigente.

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

Prevedere la realizzazione di un parcheggio di interscambio da localizzare nelle aree destinate a servizi pubblici in prossimità del corso Novara.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6 f. t.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 189.497
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 53.835

*L'utilizzazione edificatoria attribuita all'ambito discende dagli indici territoriali quali risultanti nell'allegato schema grafico.

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 12.2 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 16.5 BASSE DEL LINGOTTO

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 e minimo 50% per attività produttive)	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%

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.

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 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 16.7 SETTE COMUNI

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 e minimo 50% per attività produttive)	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%

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.

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: 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 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 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

Ambito 16.27 SAIMA 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 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.

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.

Ambito 16.28 SAIMA SUD

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 e minimo 50% per attività produttive)	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%

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

NUMERO MAX. DI PIANI: 5

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. 2.854
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 1.998

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.



CITTA' DI TORINO

Allegato b3)

**Piano Regolatore Generale di Torino
Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione**

Estratto

(Artt. 6, 8, 14, 15, 33 e Tavole normative 2 e 3)

VARIANTE n.115

A, b, C, d testo modificato

Omissis...

TITOLO I – NORME GENERALI

omissis ...

Art.6 – Attuazione del P.R.G.

... omissis

- 5 Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e privata o di concessioni convenzionate ex art.49 comma 5 L.U.R., o in sede di comparto art.46 L.U.R., devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico, le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi nella misura stabilita dall'art. 21 della L.U.R. salvo quanto meglio specificato nelle norme e nelle schede riferite agli art. 15 e 20 delle presenti norme.

Le aree per servizi ex art. 21 L.U.R. devono essere computate, per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, produttiva e direzionale commerciale.
- 6 Tali aree devono essere cedute gratuitamente od asservite all'uso pubblico nella misura richiesta dalle vigenti disposizioni, o nella stessa area oggetto dell'intervento o in una delle aree già destinate a servizi dal Piano (aree da trasformare per servizi di cui all'art. 20 ed aree S di cui all'art. 8 punto 15, escluse quelle destinate a parco di cui agli artt. 21 e 22 delle presenti NUEA) che sia compresa in una zona normativa (v. art.9) avente indice di edificabilità non inferiore a quello dell'area oggetto dell'intervento.
- 7 Per la zona urbana centrale storica e per le zone urbane storico ambientali I - II - III si assume ai fini di quanto sopra l'indice fondiario convenzionale (I.F.) di 2 mq/mq.
- 8 La Città ha la facoltà di non accettare la cessione di aree di difficoltosa utilizzazione a causa delle dimensioni, conformazione ed ubicazione.
- 9 In alternativa alla cessione gratuita di aree per servizi, in caso di dimostrata impossibilità del loro idoneo reperimento nella località dell'intervento, è ammessa la monetizzazione delle stesse, da effettuare con applicazione dei criteri previsti dalle vigenti disposizioni per la determinazione dell'indennità di esproprio, con

riferimento all'area dell'intervento e alle sue capacità edificatorie, limitatamente ai seguenti casi:

- 1) Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuovo impianto in zone urbane storico ambientali (v. art.11), consolidate residenziali miste (v. art.12) e per le cessioni previste relativamente alle zone consolidate per attività produttive (v. art.14);
- 2) Per gli interventi nelle aree da trasformare all'interno della zona urbana centrale storica, ove previsto dall'art.10 comma 37;
- 3) Per gli interventi di sostituzione edilizia e, **limitatamente alle aree normative M2 ed MP, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d3) e di completamento.**
- 4) Per gli interventi previsti nelle zone urbane di trasformazione (Ambiti di Riordino) di cui all'art. 7 punto E (fino ad un massimo del 50%)⁷.

10 Gli oneri di urbanizzazione da corrispondere per il rilascio di concessioni edilizie relative alle opere o alle parti di opere oggetto degli interventi di cui ai precedenti punti 1-2-3-4, per le quali venga effettuata la cessione gratuita l'assoggettamento all'uso pubblico o la monetizzazione di aree per standards di servizi, saranno diminuiti, nell'applicazione delle tabelle parametriche regionali secondo le norme vigenti, della quota parte corrispondente al costo di esproprio delle aree quale previsto nelle tabelle stesse.

10_{bis} Per gli interventi di completamento, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto, eccedenti i 4000 mq di S.L.P. complessiva e ricadenti in zone urbane storico ambientali e consolidate residenziali miste, una quota pari al 10% della S.L.P. residenziale è destinata ad edilizia convenzionata. La SLP residenziale di riferimento è quella effettiva al netto di una franchigia pari alla differenza fra 4000 mq e la S.L.P. non residenziale totale prevista. Su tale quota la Città può esercitare entro dodici mesi dall'approvazione della Convenzione Urbanistica esercizio al diritto di acquisto.

Qualora la Città non eserciti tale diritto o lo eserciti in parte, gli interventi di cui sopra dovranno essere accompagnati da una convenzione o da atto unilaterale

⁷ Variante n. 38 – approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. n. 21-1376 del 03/04/2006

d'obbligo, da parte dei proprietari che assumono l'impegno, anche per i loro aventi causa, a dare in locazione, ai sensi dell'art. 32 L. 457/78, la quota di S.L.P. da destinare ad edilizia convenzionata per la quale la Città non ha espresso il diritto di acquisto, a soggetti appartenenti a categorie indicate dalla Città stessa, con modalità da definire con successivi provvedimenti.

La Città si riserva di valutare eventuali proposte di localizzazione delle suddette quantità di SLP all'esterno dell'area di intervento. Tale proposta dovrà riguardare alloggi le cui caratteristiche siano conformi a quanto previsto dalle convenzioni di recepimento della normativa in materia di edilizia agevolata - convenzionata, siano essi nuovi o ristrutturati in modo da garantire uno stato conservativo equiparabile al nuovo, con interventi di recupero e adeguamento impiantistico documentabili. In tal caso la proposta dovrà comunque essere approvata dal Consiglio Comunale contestualmente all'approvazione della Convenzione.

Omissis...

... omissis

TITOLO II
ZONE E AREE NORMATIVE: CLASSIFICAZIONE,
REGOLE E PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

omissis ...

...*Omissis*

9 Area M2

38 Isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive.

39 La destinazione è produttiva (v. art.3 punti 3A1, 3A2 e 3B) con esclusione delle attività nocive o moleste.

Sono consentite attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale (v. art.3 punto 8), attività commerciali, all'ingrosso, **se esistenti** (v. art.3 punto 4B), e il mantenimento degli usi residenziali in atto.

E' ammessa la permanenza dell'uso residenziale in atto. In tal caso sono ammessi ampliamenti fino al 50% della SLP residenziale esistente nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di cui all'art. 2, punto 34.

Sugli edifici uni e bifamiliari sono sempre consentiti modesti ampliamenti – **una tantum** - necessari al miglioramento funzionale degli stessi non eccedenti il 20% della S.L.P. esistente. Sono consentiti 25 mq anche se eccedono tale percentuale.

Per le attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica, industriale, ecc. (v. art.3 punto 8), la concessione è sempre subordinata a convenzione ex art.49, comma 5, della L.U.R. con computo degli standards nella misura di 0,8 mq/mq S.L.P..

40 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono propri e riportati sulla tavola normativa della zona di appartenenza.

40_{bis} Ai fini del computo degli standards urbanistici dovuti si individuano le seguenti tipologie di fabbricati:

**a) produttivo manifatturiero - tradizionale
fabbricati in cui la S.L.P. si sviluppa per almeno il 75% al piano terra;**

**b) produttivo avanzato e di servizio alla produzione
fabbricati in cui la dislocazione della S.L.P. non rispetta il limite stabilito per la tipologia a).**

40_{ter} Gli interventi di cui all'art. 4 lett. **d3)**, e), f), g), i) sono subordinati alla stipula di una convenzione ex art. 49,

comma 5, della L.U.R., con obbligo del reperimento degli standards urbanistici **in misura non inferiore a:**

Tipologia a)

- **quanto previsto ai sensi dell'art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R.**

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti ad una Superficie Fondiaria convenzionalmente corrispondente alla S.L.P. di nuova realizzazione .

Tipologia b)

- **0,4 mq/mq della S.L.P. in progetto e comunque in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R.**

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti alla S.L.P. di nuova realizzazione.

In caso di interventi di cui all'art. 4 lett. g), i) la monetizzazione prevista all'art. 6, comma 9 delle N.U.E.A. è limitata al 50% del relativo fabbisogno di aree a servizi.

- 41 È ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra e sottosuolo.

Nelle zone storico ambientali non è ammessa la costruzione di parcheggi in cortina.

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), e), f), g), i) dovrà essere garantita una dotazione minima di parcheggi privati non inferiore a 0,5 mq/mq della S.L.P. in progetto o di nuova realizzazione.

10 Area MP

- 42 Isolati o complessi di edifici a destinazione mista produttiva: artigianale, commerciale, e servizi, anche in presenza di residenza.

Sono escluse le attività nocive o moleste.

- 43 Gli usi consentiti sono: attività commerciali al dettaglio (v. ~~di cui~~ all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C), artigianato di servizio e di produzione (v. art. 3 punti 4A3, 3A1 e 3A2), attività di ricerca, servizi per l'istruzione, culturali, assistenziali,

di interesse generale, ecc. (v. art.3 punti 3B, 7 lett. a, i, s e 8).

È ammessa la permanenza dell'uso residenziale in atto.

In caso di nuove edificazioni le attività complementari quali studi professionali, agenzie bancarie, ecc. (v. art.3 punto 5A) e la residenza (v. art.3 punto 1A) sono consentite per una quota non superiore al 30% della SLP totale.

Sugli edifici mono e bifamiliari sono sempre consentiti ampliamenti un tantum necessari al miglioramento funzionale degli stessi non eccedenti il 20% della S.L.P. legittimamente esistente. Sono consentiti mq 25 anche se eccedono tale percentuale.

44 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona di appartenenza.

44_{bis} Ai fini del computo degli standards urbanistici dovuti i individuano le seguenti tipologie di fabbricati:

- a) **produttivo manifatturiero - tradizionale**
fabbricati in cui la S.L.P. si sviluppa per almeno il 75% al piano terra;
- b) **produttivo avanzato e di servizio alla produzione**
fabbricati in cui la dislocazione della S.L.P. non rispetta il limite stabilito per la tipologia a).

44_{ter} Gli interventi di cui all'art. 4 lett. **d3)**, e), f), g), i) sono subordinati alla stipula di una convenzione ex art. 49, comma 5, della L.U.R., con obbligo del reperimento degli standards urbanistici **in misura non inferiore a:**

Tipologia a)

- quanto previsto ai sensi dell'art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R..

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti ad una Superficie Fondiaria convenzionalmente corrispondente alla S.L.P. di nuova realizzazione.

Tipologia b)

- **0,4 mq/mq della S.L.P. in progetto e comunque in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R.**

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti alla S.L.P. di nuova realizzazione.

In caso di interventi di cui all'art. 4 lett. g), i) la monetizzazione prevista all'art. 6, comma 9 delle N.U.E.A. è limitata al 50% del relativo fabbisogno di aree a servizi.

- 45 È ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra o sottosuolo.

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), e), f), g), i) dovrà essere garantita una dotazione minima di parcheggi privati non inferiore a 0,5 mq/mq della S.L.P. in progetto o di nuova realizzazione.

11 Area IN

- 46 Edifici o complessi di edifici a destinazione produttiva inseriti in zone consolidate per attività produttive (v. art.14).

- 47 La destinazione è produttiva (v. art.3 punto 3).

Sono consentite le attività di cui all'art. 3, punto 4, lett. B, le attività di ricerca di cui all'art. 3 punto 8 e le attività ed i servizi di cui all'art.3, punto 7, lett. a (con esclusione di residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette), i, s, cr, t, p.

- 48 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi, le prescrizioni particolari e le modalità di attuazione sono quelli della zona urbana consolidata per attività produttive (v. art.14).

- 49 È ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra e sottosuolo.

omissis...

... omissis

Art.14 – Zone urbane consolidate per attività produttive

- 1 Il piano definisce zone urbane consolidate per attività produttive le parti di territorio che hanno accolto la piccola, media, grande industria.
- 2 Le zone urbane consolidate per attività produttive sono considerate di categoria B secondo il D.M. 2.4.68, di completamento ai sensi dell'art. 13 III comma, lettera f) L.U.R. ed incluse nelle aree descritte all'art. 26 comma 1 punti b) e c) della L.U.R.
- 3 Le zone urbane consolidate per attività produttive sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000.
- 4 La destinazione è produttiva.
Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate per le aree IN (v. art. 8 punto 11) **con le modalità previste ai successivi commi.**
- 4_{bis} **Ai fini dell'applicazione del presente articolo si individuano le seguenti due tipologie di fabbricati:**
 - a) **produttivo manifatturiero-tradizionale**
fabbricati in cui la S.L.P. si sviluppa per almeno il 75% al piano terra;
 - b) **produttivo avanzato e di servizio alla produzione**
fabbricati in cui la dislocazione della S.L.P. non rispetta il limite stabilito per la tipologia a).
- 5 **I parametri urbanistici ed edilizi di trasformazione, differenziati a seconda della tipologia edilizia definita al precedente comma 4bis, sono:**
- 5_{bis} **Tipologia a)**
Indice fondiario max: 1,35 mq S.L.P./mq S.F.;
Rapporto di copertura max: come da R.E.
Distanza dai confini privati: ≥ mt. 6;
Distanza dai fili stradali: ≥ mt. 6;

Sistemazione a verde in piena terra:

- **nuova costruzione:**
minimo 10% S.F.N.;
- **ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti:**
minimo 0,10mq/mq della S.L.P. di nuova realizzazione;

nel rispetto, comunque, della dotazione minima prevista all'art. 21 del Regolamento del verde pubblico e privato.

Parcheggi privati:

in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 41 sexies L. 1150/1942. Tali parcheggi potranno anche essere collocati nell'area da sistemare a verde che, in tal caso, dovrà essere realizzata con autobloccanti di tipo "garden" e adeguatamente piantumata.

5_{ter} Tipologia b)

Indice fondiario max: 1,35 mq S.L.P./mq S.F.;

Rapporto di copertura max: come da R.E.

Distanza dai confini privati: $\geq 2/3 H$ (altezza fabbricato) con minimo mt. 6;

Rispetto del filo stradale e del filo edilizio;

Sistemazione a verde in piena terra:

- **nuova costruzione:**
minimo 10% S.F.N.;
- **ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti:**
minimo 0,10mq/mq della S.L.P. di nuova realizzazione;

nel rispetto, comunque, della dotazione minima prevista all'art. 21 del Regolamento del verde pubblico e privato.

Parcheggi privati:

minimo 0,5 mq/mq della S.L.P. in progetto.

6 Per i soli edifici destinati ad attività produttive di tipologia a) e per gli impianti tecnologici (art. 3 punto 3A) non si applicano i limiti di altezza e le norme del R.E. limitatamente ai parametri edilizi.

7 Gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), e), f), g), i) e comunque quelli contestuali a frazionamenti che richiedano significative modifiche o integrazioni delle infrastrutture sono subordinati alla stipula di una

convenzione ex art. 49, comma 5, della L.U.R., con obbligo del reperimento degli standards urbanistici, **in misura non inferiore a:**

Tipologia a)

- **quanto previsto ai sensi dell'art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R.;**

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti ad una Superficie Fondiaria convenzionalmente corrispondente alla S.L.P. di nuova realizzazione.

Tipologia b)

- **0,4 mq/mq della S.L.P. in progetto e comunque in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R.**

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti alla S.L.P. di nuova realizzazione.

In caso di interventi di cui all'art. 4 lett. g), i) la monetizzazione prevista all'art. 6 comma 9 delle N.U.E.A. è limitata al 50% del relativo fabbisogno di aree a servizi.

- 8 Per le attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione di servizi tecnici ed informatici (v. art. 3 punto 3B), la concessione è subordinata a stipula di convenzione ex art. 49, comma 5, della L.U.R., con le modalità di cui all'art. 6 delle presenti norme, con computo degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 punto 3 della L.U.R., limitatamente alla sola parte eccedente la percentuale del 25% di S.L.P. esistente o in progetto, anche a seguito di cambiamento di destinazione d'uso.

Per le attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica, industriale, ecc. (v. art. 3 punto 8), la concessione è sempre subordinata a convenzione ex art. 49, comma 5 della L.U.R. con computo degli standards nella misura di 0,8 mq/mq S.L.P..

- 9 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati a S.U.E. estesi all'area oggetto di ristrutturazione.

Omissis ...

...*Omissis*

Art.15 – Zone urbane di trasformazione

Omissis....

- 7 Il P.R.G. individua:
- a) ambiti ad azionamento libero, ove il P.R.G. non fornisce le indicazioni e i contenuti di cui all'art. 7 punto A) capoversi 1 e 2.
Essi sono contraddistinti in cartografia con unica campitura corrispondente alla concentrazione dell'edificato.
 - b) ambiti ad azionamento con prescrizioni, ove il P.R.G. fornisce le indicazioni di cui all'art. 7 punto A) capoverso 1.
 - c) ambiti ad azionamento con prescrizioni, ove il P.R.G. fornisce i contenuti di cui all'art. 7 punto A) capoverso 2.
- 8 Le modalità di trasformazione degli ambiti sono indicate nel precedente art. 7.
- Ulteriori prescrizioni sono contenute nelle schede normative redatte per ciascun ambito.
- Esse precisano: l'indice territoriale o la SLP edificabile, le quantità minime di aree per servizi (**con individuazione dei casi in cui deve essere applicato il successivo comma 8bis**) e le aree per la viabilità da cedere gratuitamente alla Città, le destinazioni d'uso ammesse, l'eventuale assoggettamento a piano esecutivo unitario con altri ambiti, le eventuali prescrizioni specifiche e stime quantitative.
- 8_{bis} In caso di realizzazione di fabbricati per attività produttive manifatturiero-tradizionali, nei quali la S.L.P. si sviluppa per almeno il 75% al piano terra, la dotazione di servizi dovrà essere non inferiore a 0,10 mq/mq della S.L.P. e comunque non inferiore al 20% della S.T. corrispondente all'insediamento produttivo. In tal caso, inoltre, la dotazione di parcheggi privati dovrà essere non inferiore a 0,4 mq/mq di S.L.P. in progetto e comunque in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 41 sexies L. 1150/1942.**

In caso di realizzazione di fabbricati per attività produttive avanzate e di servizio alla produzione, nei quali la SLP non rispetta il limite di cui sopra, la dotazione di servizi dovrà essere non inferiore a 0,4 mq/mq di S.L.P. In tal caso, inoltre, la dotazione di parcheggi privati dovrà essere non inferiore a 0,5 mq/mq di SLP in progetto.

Omissis ...

...Omissis

TITOLO IV
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Omissis ...

...omissis

Art.33 – Norme transitorie e finali

- 1 a) Le aree soggette a Piani esecutivi, adottati o approvati in data anteriore al 25 ottobre 1994⁸, sono regolate dalle prescrizioni dei Piani Esecutivi stessi, fino alla loro scadenza; successivamente tali aree saranno assoggettate alle indicazioni e prescrizioni del nuovo Piano Regolatore.
- 2 Sono ammissibili varianti, da approvarsi dal Consiglio Comunale, che non incidano sul dimensionamento globale dei piani esecutivi suddetti e non comportino modifiche al perimetro, incrementi degli indici o riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.
- 3 E' comunque consentita la rinuncia all'attuazione dei piani esecutivi stessi, per realizzare quanto previsto dal nuovo P.R.G.
Dalla data di adozione del progetto definitivo di P.R.G. e sino alla data del 25/10/1994, i casi per i quali si rendono applicabili le disposizioni sopra richiamate sono esclusivamente quelli individuati nell'allegato numero 2 alla deliberazione Consigliare di adozione della variante 1 di P.R.G.
- 4 Annullato "ex officio" dalla Regione Piemonte
- 5 Annullato "ex officio" dalla Regione Piemonte
- 6 Annullato "ex officio" dalla Regione Piemonte
- 7 Annullato "ex officio" dalla Regione Piemonte
- 8 Annullato. (ex Var. 37)
- 9 d) L'attuazione delle varianti anticipatrici del presente Piano Regolatore, che rimangono ferme, dovrà avvenire con convenzionamento ai sensi dell'art.49 L.U.R.

⁸ Variante 1 – Delib. C.C. n° 204/96 del 15/07/1996

- 10 Le modifiche introdotte con la variante n. 37 non si applicano agli interventi in attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 2 punto 7, nonché degli interventi conseguenti a concessioni convenzionate, programmi di riqualificazione urbana, programmi integrati e accordi di programma già approvati.
- 10_{bis} Le modifiche introdotte con la variante n. 115 non si applicano agli interventi in attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 2 punto 7, nonché degli interventi conseguenti a concessioni convenzionate, programmi di riqualificazione urbana, programmi integrati e accordi di programma già approvati.**
- 11 Successivamente all'approvazione della variante n. 37 è consentito uniformarsi alle nuove disposizioni contenute nella variante stessa, assumendole nella loro totalità

Omissis ...

TAVOLA NORMATIVA N°2

Zone urbane storico ambientali IV-XXX

I.F. della zona normativa in cui ricadono.

Sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/1968, di recupero ai sensi della L.457/78 e di completamento ai sensi dell'art. 13 terzo comma lettera f) della L.U.R.

Le zone storico ambientali costituiscono ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico.

Interventi ammessi

Tipi di intervento (art.4)	Aree normative (art.8)	Parametri	Interventi interni all'area normativa	
Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico	I tipi di intervento sono specificati all'art. 26 e definiti nell'allegato A			
Edifici privi di particolare interesse storico e non caratterizzanti il tessuto storico	<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione, completamento e demolizione. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi su tutti gli edifici anche in contrasto con le destinazioni di piano (vd. art. 6 comma 4 ter).(*)</p> <p>Gli interventi di sostituzione edilizia e di completamento devono rispettare i parametri sotto riportati.</p> <p>Sugli edifici ricadenti su aree destinate dal P.R.G. a viabilità sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (vd. art. 6 comma 4 quater)(**).</p> <p>L'installazione di impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, cabine elettriche, ascensori,...) non comporta il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi (vd. art. 4 comma 25)</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione edilizia, le sopraelevazioni di edifici e gli ampliamenti di edifici mono e bifamiliari sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi limitatamente alle lettere a) b) d) e) di cui all'art. 2 punto 34 e urbanistici della relativa zona normativa.</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d3) nelle aree normative M2 e MP sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi limitatamente alle lettere a) b) c) d) e) di cui all'art. 2 punto 34 e urbanistici della relativa zona normativa.</p> <p>I cambiamenti di destinazione d'uso con o senza opere sono sempre consentiti qualora siano indirizzati verso le destinazioni d'uso ammesse dal piano.</p>			
e) sostituzione edilizia f1) f2) completamento i) nuovo impianto g) ristrutturazione urbanistica	R1	- Fabbricati realizzati con piani attuativi unitari: conferma della SLP esistente. - Fabbricati non realizzati con piani attuativi unitari: H max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F. <= 0,6 mq/mq)	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo	I cortili devono essere liberati dai bassi fabbricati, pavimentati o sistemati a verde privato. Fanno eccezione i fabbricati e i bassi fabbricati, anche se non specificatamente individuati dal piano, coevi e coerenti con l'impianto del fabbricato principale se classificato "di particolare interesse storico" o "caratterizzante il tessuto storico" che devono seguire le prescrizioni dell'art.26.
(Nella zona storico ambientale XXIX Cavoretto non sono consentiti gli interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica. L'intervento di sostituzione edilizia è ammesso nel rispetto della sagoma originaria e del relativo posizionamento. Nelle rimanenti aree R9 non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica).	R1*	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: >= mt.12 Distanza da confini privati: >= mt.6 (è ammesso l'abbinamento di due costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario) Rapporto di copertura: 1/3 del lotto	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo o al piano terreno degli edifici	
	R9	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura : max 1/2 del lotto		
	R7	I.F.: 0,20 mq/mq H max: mt.8 Distanza tra fabbricati: >= mt.18 Distanza da confini privati: >= mt.9 (è ammesso l'abbinamento di due costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario) Distanza dal filo stradale: >= mt.10 Distanza dai rii (asse): >= mt.15		
	R2-R3-M1-TE-CO-AR-SP-S (int.gen.) (vd. art.8 comma 64)	H max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F. <= 0,6 mq/mq) Rispetto del filo stradale o del filo edilizio	R2-R3-M1: I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo. TE-AR: I parcheggi ex. art.18 L. 765/77 devono essere realizzati nel sottosuolo almeno per il 70% CO: I parcheggi coperti devono essere realizzati nel sottosuolo	
	M2 MP	I.F. = 1 mq/mq se I.F. zona normativa <= 1 mq/mq I.F. = 1,35 mq/mq se I.F. zona normativa >= 1,35 mq/mq H max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 (sono sempre ammesse le costruzioni in aderenza ai confini privati non prospettanti su spazio pubblico se H <= mt.4,50) Rapporto di copertura: 2/3 del lotto Rispetto del filo stradale o del filo edilizio	SP-M2-MP-S (int. gen.)(vd. art. 8 comma 64): I parcheggi sono ammessi in sopra e sottosuolo ed esclusi in cortina S ex art.21 ed ex art.22 (vd. art. 8 comma 62 e 63): I parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate sono sempre ammessi	
	S (vd. art. 8 commi 62 e 63) Ex art. 21 Ex. art. 22	I.F.: non prescritto H. max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 (in parte piana); aderenza o >= mt.18 (in parte collinare) Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 (in parte piana); aderenza o >= mt.9 (in parte collinare) Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F. <= 0,6 mq/mq)	Le aree normative comprese nelle zone a verde privato con preesistenze edilizie di parte piana seguono le prescrizioni dell' art.13, quelle di parte collinare seguono le prescrizioni dell' art.17	
NOTE	<ul style="list-style-type: none"> - Le prescrizioni relative alle aree normative sono soggette ai combinati disposti dell'art. 8 e 11 e della presente tavola normativa - Verso gli spazi pubblici non sono ammessi piani arretrati oltre l'altezza massima consentita né terrazzini nelle falde dei tetti - Se l'I.F. è pari a 0,4 mq/mq la distanza tra pareti finestrate deve essere pari almeno all'altezza del fabbricato - L'apertura di nuove strade sia pubbliche che private e la delimitazione di nuovi spazi pubblici o di uso pubblico all'interno delle aree normative determinano nuovi fili stradali o edilizi - In caso di più fili stradali (o edilizi) è richiesto il rispetto di quello più idoneo a conseguire un corretto inserimento ambientale - I completamenti f1) non sono soggetti all'obbligo dell'allineamento sul filo stradale o edilizio (art.4 comma 42). 			
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Tutti gli interventi devono rispettare il contenuto dei progetti di riqualificazione dello spazio pubblico, se già predisposti dall'Amministrazione ai sensi dell'art.25 delle presenti norme. Qualora non siano ancora stati predisposti dall'Amministrazione: gli interventi di sostituzione, completamento e nuovo impianto devono rispettare I contenuti di cui ai punti 4) e 5) dell'art.25 e inserirsi correttamente nel contesto tipologico degli edifici adiacenti se di pregio; gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono uniformarsi alle modalità e agli indirizzi di cui ai punti da 1) a 6) dell'art. 25			
MODALITA' ATTUATIVE	Autorizzazione o concessione singola. Per gli interventi di nuovo impianto (vd. art.4.i) la concessione è subordinata alla stipula di convenzione ex art.49 della L.U.R., secondo le modalità riportate all'art.6; per gli interventi di completamento, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto si applica l'art. 6 comma 10bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d3) nelle aree normative M2 e MP, la concessione è subordinata alla stipula di convenzione ex art.49 della L.U.R., secondo le modalità riportate all'art.6.			

TAVOLA NORMATIVA N°3

Zone consolidate residenziali miste

I.F. 2mq/mq – 1,35 mq/mq – 1 mq/mq – 0,6 mq/mq – 0,4 mq/mq

Sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/1968, di recupero ai sensi della L.457/78 e di completamento ai sensi dell'art.13 terzo comma lettera f) della L.U.R.

Interventi ammessi

Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico I tipi di intervento sono specificati all'art.26 e definiti nell'allegato A

Edifici privi di particolare interesse storico e non caratterizzanti il tessuto storico Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione, completamento e demolizione. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi su tutti gli edifici anche in contrasto con le destinazioni di piano (vd. art.6 comma 4 ter). (**)

Gli interventi di sostituzione edilizia e di completamento devono rispettare i parametri sotto riportati

Sugli edifici ricadenti su aree destinate dal P.R.G. a viabilità sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (vd. art.6 comma 4 quater). (***)

L'installazione di impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, cabine elettriche, ascensori, ecc...) non comporta il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi (vd. Art.4 comma 25)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, le sopraelevazioni di edifici e gli ampliamenti di edifici mono e bifamiliari sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi limitatamente alle lettere a) b) d) e) di cui all'art.2 punto 34 e urbanistici della relativa zona normativa

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d3) nelle aree normative M2 e MP sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi limitatamente alle lettere a) b) c) d) e) di cui all'art. 2 punto 34 e urbanistici della relativa zona normativa.

I cambiamenti di destinazione d'uso con o senza opere sono sempre consentiti qualora siano indirizzati verso le destinazioni d'uso ammesse dal piano.

Tipi di intervento (art.4)	Aree normative (art.8)	Parametri	Interventi interni all'area normativa	
e) sostituzione edilizia f1) f2) completamento i) nuovo impianto g) ristrutturazione urbanistica	R1	- Fabbricati realizzati con piani attuativi unitari: conferma della S.L.P. esistente - Fabbricati non realizzati con piani attuativi unitari: H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F.<= 0,6 mq/mq)	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo	I cortili devono essere interamente liberati dai bassi fabbricati e sistemati a verde per almeno il 50%
	R1*	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: >= mt.12 Distanza da confini privati: >= mt.6 (è ammesso l'abbinamento di due costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario) rapporto di copertura: 1/3 del lotto		
	R9	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: 1/2 del lotto	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo o al piano terreno degli edifici	Contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica i cortili devono essere sistemati a verde privato almeno per il 50%
	R2	H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rispetto del filo stradale o del filo edilizio Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F.<= 0,6 mq/mq)	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo o in cortina edilizia	
	R3 M1	H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rispetto del filo stradale o del filo edilizio Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F.<= 0,6 mq/mq)		Contestualmente a interventi di (*) nuovo impianto e ristr. urb. i cortili devono essere sistemati a verde almeno per il 50%
	AR CO	H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F.<= 0,6 mq/mq)	AR-TE: I parcheggi ex. art. 18 L. 765/77 devono essere realizzati nel sottosuolo almeno per il 70%. CO: I parcheggi coperti devono essere realizzati nel sottosuolo.	
	TE SP S (int.gen.) (vd. art.8 comma 64)	H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rispetto del filo stradale o del filo edilizio Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F.<= 0,6 mq/mq)	S: (vd.art.8 c. 62-63-64): I parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate sono sempre ammessi. SP-M2-MP: è sempre ammessa la realizzazione di parcheggi.	
	M2 MP	I.F. = 1 mq/mq se I.F. zona normativa <= 1 mq/mq I.F. = 1,35 mq/mq se I.F. zona normativa >= 1,35 mq/mq H max: come da R. E.) Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 (sono sempre ammesse le costruzioni in aderenza ai confini privati non prospettanti su spazio pubblico se H <= mt.4,50) Rapporto di copertura: 2/3 del lotto Rispetto del filo stradale o del filo edilizio		
S (vd. art.8 commi 62 e 63) Ex. art. 21 Ex. art. 22	I.F.: non prescritto H max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F.<= 0,6 mq/mq)			

NOTE

- Le prescrizioni relative alle aree normative sono soggette ai combinati disposti dagli artt. 8 e 12 e della presente tavola normativa
- Verso gli spazi pubblici e' ammesso un solo piano arretrato oltre l'altezza massima consentita
- Se l'I.F. è pari a 0,4 mq/mq la distanza tra le pareti finestrate deve essere pari almeno all'altezza del fabbricato
- L'apertura di nuove strade sia pubbliche che private e la delimitazione di nuovi spazi pubblici o di uso pubblico all'interno delle aree normative determinano nuovi fili stradali o edilizi
- In caso di più fili stradali (o edilizi) è richiesto il rispetto di quello più idoneo a conseguire un corretto inserimento ambientale
- I completamenti f1) non sono soggetti all'obbligo dell'allineamento sul filo stradale o edilizio (art.4 comma 42).

MODALITA' ATTUATIVE

Autorizzazione o concessione singola. Per gli interventi di nuovo impianto (vd. art.4), e ristrutturazione urbanistica (art.4.g) la concessione è subordinata alla stipula di convenzione ex. art. 49 della L.U.R., secondo le modalità riportate all'art.6; per gli interventi di completamento, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto si applica l'art. 6 comma 10 bis.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d3) nelle aree normative M2 e MP, la concessione è subordinata alla stipula di convenzione ex art.49 della L.U.R., secondo le modalità riportate all'art.6.



CITTA' DI TORINO

Allegato b4)

**Piano Regolatore Generale di Torino
Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione
Schede normative**

Estratto

(Zone urbane di trasformazione)

VARIANTE

Elenco degli ambiti delle Zone Urbane di Trasformazione (art.15)

12.9/1	SPINA 1 - PRIU ¹
12.9/2	SPINA 1 - FS ¹
8.18/1	SPINA 2 - PRIN ¹
8.18/1	SPINA 2 - VILLAGGIO MEDIA ²
8.18/2	SPINA 2 - LE NUOVE ¹
8.18/3	SPINA 2 - PORTA SUSAS ¹
4.13/1	SPINA 3 - PRIU ³
4.13/1	SPINA 3 - VILLAGGIO MEDIA AREA VITALI ⁴
4.13/1	SPINA 3 - VILLAGGIO MEDIA AREA MICHELIN NORD ⁵
4.13/2	SPINA 3 - ODDONE ³
4.13/3	SPINA 3 - METEC ¹
4.13/4	SPINA 3 - TREVISO ¹
4.13/5	SPINA 3 - PIANEZZA ¹
5.10/1	SPINA 4 - PRIU ^{1*}
5.10/2	SPINA 4 - DOCKS DORA ¹
5.10/3	SPINA 4 - FS 1 ¹
5.10/4	SPINA 4 - FS 2 ¹
5.10/5	SPINA 4 - METALLURGICA PIEMONTESE ¹
5.10/6	SPINA 4 - LAURO ROSSI ¹
5.10/7	SPINA 4 - GONDRAND ¹
5.10/8	SPINA 4 - BREGLIO ¹

1.1	PEPE
1.2	PARIS 1
1.3	COMUNALE DI LANZO
1.4	IMPER
1.5	CASCINA CITTA'
2.1	VECCHIO PONTE F.S.
2.2	GERMAGNANO
2.3	CAVAGNOLO ^{6/7}
2.4	STRADA DEL FRANCESE - P.I.P. (Variante n. 38)

4.1	QUARTIERE DELLE ALPI
4.2	CASINO BAROLO ⁸
4.3	FELTRIFICIO
4.4	VEGLIO
4.5	AEROPORTO
4.6	STAMPINI - ANNULLATO
4.6	STAMPINI NORD (Variante n. 38)
4.7	GLADIOLI
4.8	CASCINA MALETTA ⁹
4.9	ALTESSANO
4.10	ANTICA VENARIA
4.11	CALABRIA 2
4.12	CALABRIA 3
4.14	ANGIOLINO
4.15	REGINA MARGHERITA¹⁰
4.16	CALABRIA 1
4.17	REFRANCORE
4.18	FERT
4.19	CASTELLO DI LUCENTO 2 ¹¹
4.20	CASINO BAROLO 2 ¹²

¹ Variante 35 - Delib. C.C. n. 41/02 del 18/03/2002

1* AdP - Ratifica Delib. C.C. 148/04 del 15/11/2004 - DPGR 1/05 (BUR n. 3 del 20/01/05)

² Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 26/11/2003 n. 662 (BUR n. 49 del 04/12/2003)

³ AdP - Ratifica Delib. C.C. 112/03 del 22/07/2003 - DPGR 84/03 (1° Suppl. BUR 32 del 07/08/03)

⁴ Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 10/11/2003 n. 611 (BUR n. 46 del 13/11/2003)

⁵ Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 17/10/2003 n. 563 (BUR n. 44 del 30/10/2003)

^{6/7} 6) Variante 24 - Delib. C.C. n. 104/2000 del 12/06/2000. 7) Var. c.8 - Delib. C.C. 62/01 del 22/03/01

⁸ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 126/01 del 24/07/01 - DPGR 76/01 (BUR n. 34 del 22/08/01)

⁹ Variante 25 - Delib. C.C. n. 32/01 del 26/02/2001

¹⁰ Variante 33 - Delib. C.C. n. 160/01 del 19/11/2001

¹¹ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 140/99 del 18/06/99 - A.S. n. 5262 del 13/07/99 (BUR n.32 del 11/08/99)

¹² AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 126/01 del 24/07/01 - DPGR n. 76/01 (BUR n. 34 del 22/08/01)

4.22	STAMPINI SUD (Variante n. 38)
4.23	STADIO DELLE ALPI (in itinere)
5.1	VERCELLI F.S.
5.2	VERCELLI
5.3	CASCINA ALESSIO
5.5	REISS ROMOLI EST
5.6	RUBBERTEX 1
5.7	MASSAIA
5.11	SICME
5.12	INCET
5.13	VIGEVANO
5.14	REGIO PARCO – ANNULLATO (Variante n. 34 approvata)
5.15	ADDA 1
5.16	GIACHINO – SPINA REALE
5.18	ARRIVORE
5.19	OZANAM – ANNULLATO (Variante n. 38)
5.21	ANNULLATO
5.21	SUPERGA 1 ¹³
5.22	PINEROLO (Variante n. 38)
5.23	GRESSONEY ¹⁴
5.24	CERVINO ¹⁵
6.1	STRADA DI SETTIMO
6.2	OCCIMIANO 1
6.3	CASCINOTTO
6.4	STRADA ABBADIA
6.5	CASCINA FALCONERA
8.1	COSSA
8.2	COSSA OVEST
8.3	ALBERT
8.4	FAGNANO
8.5	RIVOLI
8.6	VENCHI UNICA
8.7	PRONDA
8.9	CARRIERA
8.10	ALECSANDRI
8.12	SERRANO
8.13	DEVALLE
8.14	GARDINO
8.15	QUARTIERE DORA
8.16	LANCIA ¹⁶
8.17	LIMONE NORD (ANNULLATO) ¹⁷
8.19	GALVANI
8.20	MARCHE
8.22	PESCHIERA - MONTECUCCO (Variante n. 39 approvata)
9.1	CUNEO
9.2	LUNGO DORA 1
9.3	LUNGO DORA 2
9.5	STAZIONE CERES
9.6	LUNGO DORA SAVONA
9.7	CEAT
9.8	ANCONA
9.9	MERCATO DEI FIORI
9.10	FONDERIA
9.11	AMALFI
9.12	BUSCALIONI
9.14/A	UNIVERSITÀ ¹⁸
9.14/B	UNIVERSITÀ ¹⁹
9.15	ATM

¹³ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 124/01 del 24/07/01 - DPGR n. 78/01 (BUR n. 34 del 22/08/01)

¹⁴ Variante 35 - Delib. C.C. n. 41/02 del 18/03/2002

¹⁵ Variante 35 - Delib. C.C. n. 41/02 del 18/03/2002

¹⁶ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 399/98 del 21/12/98 - DPGR n. 5/99 (Suppl. BUR n. 6 del 12/02/99)

¹⁷ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 399/98 del 21/12/98 - DPGR n. 5/99 (Suppl. BUR n. 6 del 12/02/99)

¹⁸ Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 14/01/2004 n. 13 (BUR n. 03 del 22/01/2004)

¹⁹ Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 14/01/2004 n. 13 (BUR n. 03 del 22/01/2004)

9.16	FARINI
9.17	MONGRANDO
9.19	FONTANESI
9.21	RIVOIRA
9.22	SCALO VANCHIGLIA – ANNULLATO (Variante n. 38)
9.22	SCALO VANCHIGLIA OVEST (Variante n. 38)
9.23	ZERBONI
9.24	LANIFICIO DI TORINO
9.25	ASTI
9.26	GFT
9.27	FERRARI
9.28	CATANIA
9.29	BOLOGNA
9.30	GALLETTIFICIO
9.31	NEBIOLO
9.32	PONCHIELLI – ANNULLATO (Variante n. 38)
9.33	DAMIANO
9.34	CIMAROSA
9.35	SCALO VANCHIGLIA EST (Variante n. 38)
9.36	F.S. SCALO VANCHIGLIA (Variante n. 38)
9.37	GOTTARDO (Variante n. 38)
9.38	MACERATA ²⁰
10.1	MODENA NORD
10.2	MODENA SUD
10.4	QUARTIERE MEISINO
12.1	PONS E CANTAMESSA
12.2	F.S. SAN PAOLO²¹
12.3	F.S. TIRRENO ²²
12.4	SPALATO 1
12.5	GALLARATE
12.6	ISSIGLIO (ANNULLATO) ²³
12.7	ISSIGLIO 2 (ANNULLATO) ²⁴
12.8	MAROZZO
12.10	BRUNO 1
12.11	BRUNO F.S.
12.12	FRAMTEK ²⁵
12.13	ZINI
12.14	DOGANA ²⁶
12.15	SCALO LINGOTTO ^{27 / 28}
12.16	LINGOTTO ²⁹
12.17	TUNISI
12.18	PAOLI
12.19	NOMEN VIRGINIS
12.20	SEBASTOPOLI
12.21	VAGNONE E BOERI
12.22	BISTAGNO
12.23	FONDERIA ROZ
12.24	MERCATI GENERALI ³⁰
12.26	ISONZO (ANNULLATO) ³¹
12.27	S. PAOLO ^{32 / 33}
12.28	ROSSELLI ³⁴

²⁰ Variante 35 - Delib. C.C. n. 41/02 del 18/03/2002

²¹ Variante 35 - Delib. C.C. n. 41/02 del 18/03/2002

²² Variante 35 - Delib. C.C. n. 41/02 del 18/03/2002

²³ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 399/98 del 21/12/98 - DPGR n. 5/99 (Suppl. BUR n. 6 del 12/02/99)

²⁴ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 399/98 del 21/12/98 - DPGR n. 5/99 (Suppl. BUR n. 6 del 12/02/99)

²⁵ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 159/03 del 10/11/03 - DPGR n.143/03 (2°Suppl. BUR n.50 del 11/12/03)

²⁶ Variante 59 - Delib. C.C. n. 176/03 del 09/12/2003

^{27 / 28} 27) Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 18/04/2003 n. 180 (BUR n. 18 del 30/04/2003);

28) Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 08/08/2003 n. 439 (BUR n. 34 del 21/08/2003)

²⁹ Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 18/04/2003 n. 180 (BUR n. 18 del 30/04/2003)

³⁰ Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 08/08/2003 n. 439 (BUR n. 34 del 21/08/2003)

³¹ AdP-Ratifica Delib. C.C. n.399/98 del 21/12/98 - DPGR n. 5/99 (Suppl. BUR n. 6 del 12/02/99)

^{32 / 33} 32) AdP-Ratifica Delib. C.C. n.399/98 del 21/12/98 - DPGR n. 5/99 (Suppl. BUR n. 6 del 12/02/99);

33) AdP-Ratifica Delib.C.C. n.159/03 del 10/11/03-DPGR n.143/03 (Suppl.2°BUR n.50 - 11/12/03)

³⁴ AdP-Ratifica Delib. C.C. n.399/98 del 21/12/98 - DPGR n. 5/99 (Suppl. BUR n. 6 del 12/02/99)

(...)	
12.30	CARPANO ³⁵
12.31	MERCATI GENERALI - BOSSOLI ³⁶
13.1	PORTA NUOVA ³⁷
13.2	DANTE ³⁸
13.3	RIBET
13.4	GHIA
13.5	OSI OVEST
13.6	OSI EST
13.7	DOCKS NORD
13.8	LEONARDO DA VINCI
13.9	BRAMANTE
13.10	VILLA GLORI
13.12	MONCALIERI
16.1	GORETTI
16.2	ASPERA FRIGO
16.3	LINGOTTO F.S.
16.4	PASSOBUOLE
16.5	BASSE DEL LINGOTTO
16.6	COMAU
16.7	SETTE COMUNI
16.8	EX STAZIONE
16.9	ELIA - ANNULLATO
16.9	ELIA OVEST (Variante n. 38)
16.10	EX E12 ³⁹
16.11	MONTEPONI
16.12	PEYRANI
16.14	BARBERA
16.15	FLEMING 1
16.16	FLEMING 2
16.17	SOMALIA 1
16.18	MIRAFIORI 1
16.22	FACCIOLI
16.23	SANGONE – IMPERIA
16.24	SAIMA - ANNULLATO
16.24	SAIMA OVEST (Variante n. 38)
16.25	CASCINA LA GRANGIA ⁴⁰
16.26	ELIA EST (Variante n. 38)
16.27	SAIMA EST (Variante n. 38)
16.28	SAIMA SUD (Variante n. 38)

³⁵ Variante 65 - Delib. C.C. n. 117/03 del 24/07/03

³⁶ Variazione art. 9 L. 285/00 - D.D. 08/08/2003 n. 439 (BUR n. 34 del 21/08/2003)

³⁷ Variante 35 - Delib. C.C. n. 41/02 del 18/03/2002

³⁸ Variante 35 - Delib. C.C. n. 41/02 del 18/03/2002

³⁹ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 14/99 del 27/01/99 - DPGR 37/99 (BUR n. 21 del 26/05/99)

⁴⁰ AdP - Ratifica Delib. C.C. n. 45/04 del 26/04/04 - DPGR 40/04 (BUR n. 21 del 27/05/04)

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 (di cui max 30% per attività commerciali e min. 50% per attività produttive)	min 60%
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.

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.

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.

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 NUEA, oltre ad eventuali ampliamenti nei limiti di cui all'art. 15, punto 14, delle NUEA.

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

Ambito 4.22 STAMPINI SUD

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

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% 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 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 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.

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).	

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):	0,5
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. 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):	0,5
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. 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

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).	

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.

Ambito 5.13 VIGEVANO

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 almeno il 50% produttivo e massimo 20% per attività commerciali)	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) **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 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: 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.

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. e dell'art. 15 comma 8bis delle 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.

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.

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. 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 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).	

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 "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.

Ambito 8.7 PRONDA

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sottoambito I (parte dell'ambito 8.7)

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

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)
La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

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

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

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

NUMERO MAX. DI PIANI: 3

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

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

Sottoambito II (parte dell'ambito 8.7)

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

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)
La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

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

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

ALLINEAMENTO: vedi tavola 8.7/2 allegata.

VIABILITA' URBANA: vedi tavola 8.7/2 allegata.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

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

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

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

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

Sottoambito III (parte dell'ambito 8.7)

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

SLP per destinazioni d'uso:

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

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

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

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

ALLINEAMENTO: vedi tavola 8.7/2 allegata.

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

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

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

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

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

Sottoambito IV (parte dell'ambito 8.7)

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza	min. 10.466 mq.
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui almeno il 50% produttivo)	max 2.617 mq.

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

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

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

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

ALLINEAMENTO: vedi tavola 8.7/2 allegata.

VIABILITA' URBANA: vedi tavola 8.7/2 allegata.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

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

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

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

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

Sottoambito V (parte dell'ambito 8.7)

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

SLP per destinazioni d'uso:

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

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

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

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

ALLINEAMENTO: vedi tavola 8.7/2 allegata.

VIABILITA' URBANA: vedi tavola 8.7/2 allegata.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

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

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

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

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

Ambito 8.15 QUARTIERE DORA

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,7
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza	max. 30%
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. 50%

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.

Ambito prioritario per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica

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

ALLINEAMENTO: Lungo i confini delle aree di concentrazione dell'edificato.

NUMERO MAX DI PIANI: 6

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 64.105
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq 44.873

PRESCRIZIONI: Ambito prioritario per la realizzazione di un polo tecnologico avanzato. Prevedere la realizzazione di un parcheggio di interscambio da localizzare in prossimità di Corso Francia al quale correlare una congrua dotazione di ASP. I.

E' previsto un Piano d'iniziativa Pubblica o Privata.

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 8.20 MARCHE

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 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 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 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: Parcheggi, 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 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 9.8 ANCONA

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,7
SLP per destinazioni d'uso:	
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui almeno il 50% per attività produttive e massimo 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) 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 di concentrazione 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 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 9.11 AMALFI

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,7
SLP per destinazioni d'uso: B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui almeno 50% per attività produttive e 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) 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.

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.

Ambito 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza	max. mq. 9.685
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 40% per attività di cui al punto 4B1)	max. mq. 6.454
H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	min. mq. 16.145

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 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: Via Bologna; nuovo filo di Via Regaldi, con arretramento di mt. 10 (vedi tavola 9.22/2 allegata).

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.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq. 64.569
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 32.284

Le planimetrie allegata in scala 1: 5.000 riportano l'articolazione e l'attuazione 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.

Le allegate planimetrie in scala 1:5.000 (9.22-9.35-9.36/1 e 9.22-9.35-9.36/2) riportano l'articolazione e l'attuazione 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% per attività di cui al punto 4B1)	max. 1.028 mq.
H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-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 8bis delle N.U.E.A.**

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

ALLINEAMENTO: via Bologna (vedi tavola 9.22/2 allegata).

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 il gioco 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% per attività di cui al punto 4B1)	4.249 mq.

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%
-------------------------------------	-----

ALLINEAMENTO: lungo via Regaldi in arretramento di mt. 10 (vedi tavola 9.22/2 allegata).

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.

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST):	mq. 8.499
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP):	mq. 4.249

Sottoambito III (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. 3.063 mq.
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 20% per attività di cui al punto 4B1)	max. 1.177 mq.
H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	min. 10.993 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 8bis delle N.U.E.A.

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

ALLINEAMENTO: via Bologna, via Regaldi in arretramento di mt. 10 (vedi tavola 9.22/2 allegata).

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.

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST):	mq. 30.465
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP):	mq. 15.233

Ambito 9.23 ZERBONI

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 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.

Ambito 9.29 BOLOGNA

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%

(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 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 9.34 CIMAROSA

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP 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 il gioco 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 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 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. mq. 4.878
H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	min. mq. 19.510

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 8bis delle N.U.E.A.**

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

ALLINEAMENTO: via Bologna, via Regaldi in arretramento di mt.10 (vedi tavola 9.22/2 allegata).

VIABILITÀ URBANA: Prevedere il prolungamento della Via Ristori, in conformità ai tracciati individuati nelle tavole di piano.

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. 48.775
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 24.388

Le planimetrie allegata in scala 1: 5.000 riportano l' articolazione e l' attuazione 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.

Le allegate planimetrie in scala 1:5.000 (9.22-9.35-9.36/1 e 9.22-9.35-9.36/2) riportano l'articolazione e l'attuazione 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
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 8bis delle N.U.E.A.	
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) H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	max. 4.878 mq min. 7.819 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 8bis delle N.U.E.A.	
SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%
ALLINEAMENTO: lungo via Regaldi in arretramento di mt. 10 (vedi tavola 9.22/2 allegata).	
VIABILITÀ URBANA: Prevedere il prolungamento di Via Ristori fino a 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.	
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq. 25.393
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 12.697

Ambito 9.36 F.S. SCALO VANCHIGLIA

SLP max*: mq. 53.835

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 commerciali e min. 50% per attività di cui al punto 3A1)

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 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 9.37 GOTTARDO pari a 8.712 mq. di SLP.

La residenza prevista nell'ambito è di tipo universitario.

VIABILITÀ URBANA: Prevedere l'apertura di via Regaldi con una sezione stradale di mt. 20 e la realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra corso Regio Parco e via Regaldi in conformità ai tracciati individuati nelle tavole di Piano.

E' prevista inoltre la realizzazione di nuova viabilità a sud dell'ambito così come indicato in planimetria, con sezione costante di 35 metri.

CONCENTRAZIONE EDILIZIA : così come indicato nelle planimetrie di piano con l'edificazione organizzata nel rispetto dei vincoli previsti dalla normativa vigente.

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

Prevedere la realizzazione di un parcheggio di interscambio da localizzare nelle aree destinate a servizi pubblici in prossimità del corso Novara.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6 f. t.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 189.497

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 53.835

*L'utilizzazione edificatoria attribuita all'ambito discende dagli indici territoriali quali risultanti nell'allegato schema grafico.

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 12.2 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)

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 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 16.5 BASSE DEL LINGOTTO

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 e minimo 50% per attività produttive)	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) **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.

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 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 16.7 SETTE COMUNI

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 e minimo 50% per attività produttive)	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)

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.

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: 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 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 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. **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. 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. e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.	
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. e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.	
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 16.27 SAIMA 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 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.

Ambito 16.28 SAIMA SUD

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 e minimo 50% per attività produttive)	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) 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

NUMERO MAX. DI PIANI: 5

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. 2.854
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 1.998

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.