

CITTA' DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 56/77

Ambito di PRG 8.22
Frejus



Proprietà: FONDO CITTA' DI TORINO- FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO



Prelios - Società di Gestione del Risparmio S.p.A.
-in nome e per conto del "Fondo Città di Torino"-
Viale Piero e Alberto Pirelli, 25 - 20126 Milano
CF e P.IVA 13465930157



Coordinamento
generale:

RECCHIENGINEERING S.R.L.
Via Montevecchio, 28 - 10128 Torino
P. IVA/C.F. 10151570016



UR Progetto urbanistico:

STUDIO MELLANO ASSOCIATI

ARCHITETTURA URBANISTICA

C.so Moncalieri, 56 - 10133 TORINO

Rev.	Data	01/04/2011	Consegna Progetto Preliminare (prot. n. 1423)
Rev.	Data	12/2011	Progetto Preliminare - Integrazioni a seguito di istruttoria comunale
Rev.	Data	04/2012	Progetto Preliminare - ulteriori integrazioni a seguito di istruttoria comunale
Rev.	Data	06/2012	Progetto Preliminare - Versione finale

Tavola:

Titolo: PROGETTO

5.1

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

Scala:

INDICE

INDICE 1

Art. 1 – Premesse	2
Art. 2 – Elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato.....	2
Art. 3 – Dimensionamento urbanistico del Piano	4
3.1 <i>Superficie Territoriale</i>	4
3.2 <i>Superficie Lorda di Pavimento in progetto.....</i>	5
3.3 <i>Aree per servizi pubblici</i>	6
3.4 <i>Aree fondiarie</i>	7
Art. 4 – Unità Minime di Intervento e modalità attuative	9
4.1 <i>Unità Minime d’Intervento.....</i>	9
4.2 <i>Progetto Unitario.....</i>	9
4.3 <i>Servizi Pubblici:</i>	9
4.4 <i>Diritti edificatori.....</i>	10
Art. 5 – Regole edilizie e urbanistiche	11
Art. 6 – Aree ed edifici dichiarati di interesse ai sensi del D.Lgs 42/04	14
Art. 7 – Ulteriori regole e prescrizioni.....	16
7.1 <i>Autorimesse private e pubbliche.....</i>	16
7.2 <i>Pensiline e porticati</i>	16
7.3 <i>Aree per carico e scarico merci</i>	16
7.4 <i>Prescrizioni geologico -tecniche</i>	17
7.5 <i>Prescrizioni e aspetti acustici</i>	17
7.6 <i>Demolizioni e bonifiche.....</i>	17
Art. 8 – Linee guida per la progettazione.....	17
8.1 <i>Trattamento del suolo pubblico</i>	17
8.2 <i>Viale pedonale.....</i>	18
8.3 <i>Alberature.....</i>	18
8.4 <i>Attraversamenti e passaggi pedonali di uso pubblico.....</i>	18

Art. 1 – Premesse

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato è formato ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 in attuazione delle previsioni urbanistiche del Piano Regolatore vigente del Comune di Torino.

In particolare l'ambito oggetto di intervento è stato interessato da una variante urbanistica specifica al PRG (variante n. 154) approvata con DCC n. 44 del 16 aprile 2008, finalizzata alla valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Torino e costituisce una delle aree di intervento trasferite al Fondo Città di Torino (fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso).

La perimetrazione del PEC è relativa alla Zona Urbana di Trasformazione, Ambito 8.22, del PRG vigente la cui attuazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata secondo le prescrizioni della Scheda Normativa dell'Ambito 8.22 - Frejus.

L'area è individuata catastalmente (rif. elaborato 1.3.1 "Estratto di mappa catastale ed individuazione del perimetro del PEC") dalle particelle catastali n. 571, n. 572, n. 573 del foglio di mappa n. 1224 del Comune di Torino (secondo le risultanze del recente frazionamento della precedente particella n. 569 a seguito della ridefinizione del vincolo di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/04).

Al fine di garantire una omogenea tipologia delle sistemazioni superficiali e conseguire un'uniformità formale dell'intera area di intervento, il PEC prevede il completamento degli interventi di urbanizzazione anche su aree pubbliche, viabilità e marciapiedi esterni alla delimitazione dello strumento attuativo, di proprietà del Comune di Torino.

Art. 2 – Elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato

Il Piano Esecutivo Convenzionato, in conformità a quanto richiesto dagli artt. 38 e 39 della L.U.R. 56/77 e s.m. e i., è costituito dai seguenti elaborati:

0.1 Elenco Elaborati

INQUADRAMENTO GENERALE

1.1	Relazione illustrativa generale	-
1.2	Individuazione dell'area su fotografia aerea	1:2000
1.3.1	Estratto di mappa catastale ed individuazione del perimetro del PEC	1:1000
1.3.2	Estratto delle previsioni del PRG Vigente	1:5000

LO STATO DI FATTO

2.1	Documentazione fotografica	-
2.2	Individuazione del perimetro del PEC su Carta Tecnica della Città di Torino	1:1000
2.3	Planimetria di rilievo	1:500
2.4	Profili e sezioni di rilievo	1:200

PROGETTO

3.1.1	Individuazione degli edifici da mantenere e da demolire	1:500
3.1.2	Indicazioni e analisi dei fronti dell'isolato	1:200
3.1.3	Schedatura tecnica e fotografica degli edifici esistenti da mantenere	1:500
3.1.4	Analisi documentaria e approfondimenti sui fabbricati esistenti dichiarati di interesse	-
3.1.5	Analisi documentaria e approfondimenti sui fabbricati esistenti dichiarati di interesse: indagini strutturali	-
3.2.1	Azzonamento: destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati in superficie	
3.2.2	Azzonamento: destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati in interrato	1:500
3.2.3	Regole Urbanistiche	1:500
3.3	Planivolumetrico indicativo dell'intervento	1:500
3.4	Profili e sezioni	1:500
3.5	Simulazioni tridimensionali	
3.6	Individuazione delle aree per servizi pubblici e parcheggi	1:500

PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

4.1.1	Relazione delle opere di urbanizzazione	-
4.1.2	Computo dei costi e relazione economico-finanziaria	-
4.2	Particolari costruttivi ed elementi di arredo urbano	-
4.3.1	Sistemazioni superficiali: planimetria generale	1:500
4.3.2	Sistemazioni superficiali delle aree cedute e delle aree esterne all'ambito (opere a scomputo)	1:500
4.4	Sezioni stradali	1:100
4.5.1	Servizi pubblici in struttura: schema generale	Varie
4.5.2	Schema distributivo del parcheggio pubblico interrato	1:200
4.6.1	Progetto del verde, relazione agronomica	
4.6.2	Progetto del verde, planimetria dello stato di fatto	1:500
4.6.3	Progetto del verde, planimetria di progetto e indicazione delle specie arboree	
4.7.1	Reti esistenti ed in progetto – acquedotto	1:500
4.7.2	Reti esistenti ed in progetto – fognatura	1:500
4.7.3	Reti esistenti ed in progetto – gas e teleriscaldamento	1:500
4.7.4	Reti esistenti ed in progetto – distribuzione rete elettrica	1:500
4.7.5	Reti esistenti ed in progetto – illuminazione pubblica	1:500
4.8	Sistemazione incrocio tra via Cesana e via Moretta	varie

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

5.1	Norme Specifiche di Attuazione	-
-----	--------------------------------	---

APPROFONDIMENTI SPECIFICI

6.1.1	Valutazione previsionale di clima acustico – valutazione di compatibilità acustica”	-
6.1.1b	Verifica di compatibilità rispetto al Piano di Classificazione Acustica	
6.2.1	Relazione geologico-tecnica e prescrizioni specifiche di attuazione; Estratto carta di sintesi e verifica della classificazione di rischio	

SCHEMA DI CONVENZIONE

7.1	Schema di convenzione attuativa.	-
-----	----------------------------------	---

Le indicazioni contenute negli elaborati **5.1** “Norme Specifiche di Attuazione”, **6.2.1** “Relazione geologico-tecnica e prescrizioni specifiche di attuazione – Estratto carta di sintesi e verifica della classificazione di rischio”, unitamente alle prescrizioni eventualmente pervenute nel corso dell’iter approvativo a cura degli Enti competenti in materia ambientale, hanno carattere prescrittivo secondo le modalità che saranno

meglio specificate al successivo art. 5, e prevalgono, in caso di contrasto, rispetto a quelle riportate o misurabili graficamente sulle tavole grafiche.

Relativamente ai contenuti grafici hanno carattere prescrittivo, secondo le modalità che saranno meglio specificate al successivo art. 5, le indicazioni contenute nei seguenti elaborati:

3.2.1 “Azzonamento: destinazioni d’uso delle aree e dei fabbricati in superficie”;

3.2.2 “Azzonamento: destinazioni d’uso delle aree e dei fabbricati in interrato”;

3.3 “Regole urbanistiche”;

I rimanenti elaborati, sono riferiti all’attuazione delle previsioni del PEC, dimostrativi del rispetto dei parametri prescrittivi delle regole e delle quantità ammesse, al fine di fornire, ove necessaria, elementi per la corretta interpretazione.

Art. 3 – Dimensionamento urbanistico del Piano

3.1 Superficie Territoriale

La Superficie Territoriale oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato è costituita dalle seguenti quantità desumibili dalle risultanze catastali (nel caso in cui ad un’area sia associata una particella intera o nel caso contrario dalla misurazione grafica delle superfici) riportate graficamente nell’elaborato 1.3.1 “Estratto di mappa catastale ed individuazione del perimetro del PEC”:

- **Superficie Territoriale del PEC (ST):** = **18.342 mq**

Le suddette quantità catastali, costituenti la Superficie Territoriale dell’intervento oggetto del Piano Esecutivo Convenzionato, sono assunte come prescrittive ai fini dell’applicazione dei successivi indici e parametri e pertanto prevalgono su qualsiasi altra misura. Le stesse superfici catastali sono determinanti in sede di frazionamento per individuare le aree fondiarie, le aree private da assoggettare all’uso pubblico e le aree da cedere per servizi pubblici.

Al fine di garantire un ottimale inserimento degli interventi pianificati dal PEC nel tessuto preesistente e conseguire un’uniformità formale dell’intera area di intervento, il PEC prevede la realizzazione di opere di riqualificazione dei sedimi viari esistenti e dei percorsi pedonali esterni all’ambito e di proprietà della Città di Torino (rif. elaborato 3.2.1 “Azzonamento: destinazione d’uso delle aree e dei fabbricati in superficie”: **aree esterne all’Ambito interessate da interventi di urbanizzazione**). Sulla base del progetto delle OO.UU. allegato al PEC, la superficie di tali aree esterne al PEC, è stimata in circa **6.980 mq**.

Tale quantità, potrà essere adeguata nel corso dello sviluppo dei progetti esecutivi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione senza che ciò comporti variante al PEC in accordo con la Città e a seguito di approfondimenti di cui al successivo progetto esecutivo.

L’attuazione degli interventi previsti, su tali aree esterne, sarà subordinata alla consegna delle aree, a cura della Città di Torino e senza corresponsione di oneri.

3.2 Superficie Lorda di Pavimento in progetto

La capacità edificatoria massima complessiva del PEC è dovuta dall'applicazione dell'indice territoriale (IT) pari a 1,0 mq SLP/mq ST previsto dal PRG vigente (Z.U.T. scheda normativa Ambito 8.22 - Frejus).

La SLP totale in progetto (capacità edificatoria massima in progetto), comprensiva della SLP dei fabbricati esistenti da recuperare, risulta pertanto pari a:

$$\begin{array}{rcl} = ST * IT = 18.342 \text{ mq} * 1,0 \text{ mq/mq} & = & \\ \hline \text{SLP max. totale in progetto} & = & \text{18.342 mq} \end{array}$$

Sono escluse dal computo della capacità edificatoria totale le superfici dei fabbricati da destinarsi a servizi pubblici costruiti (attrezzature di interesse comune, uffici pubblici, etc.).

La SLP totale in progetto, secondo quanto previsto dalla scheda di PRG (Ambito 8.22 – Frejus), è articolata secondo le definizioni e le attività ammesse dal PRG di cui all'art.3 delle NUEA, in:

-	Residenza (R):		
	80% (valore massimo - SLP(Res)),	=	14.674 mq
-	Attività di servizio alle persone ed alle imprese (A)		
	20% (valore minimo – SLP(ASPI))	=	3.668 mq
<hr/>			
	SLP max. Totale in Progetto	=	18.342 mq

Il presente PEC individua la possibilità di variazione della destinazione "ASPI" prevista dal PRG ammettendo una quota massima di ASPI fino al **35% pari a 6.419 mq di SLP max per ASPI** in ragione delle previsioni di localizzazione e di dotazione degli standard urbanistici, da distribuirsi all'interno delle singole UMI secondo i criteri individuati nel successivo art. 4.

In sede di rilascio dei titoli abilitativi è ammessa quindi, una diversa ripartizione del mix di funzioni nel rispetto dei valori minimi e massimi ammessi dal PEC. Tuttavia per semplicità di illustrazione, gli elaborati del PEC ed i successivi articoli propongono il dimensionamento in base alla possibile attuazione secondo i parametri massimi e minimi ammessi (80% res e 20% ASPI) fermo restando in fase esecutiva l'obbligo di garantire le dotazioni di standard minime previste dal Piano Regolatore per le rispettive destinazioni d'uso.

La localizzazione delle destinazioni d'uso degli edifici privati è individuata nella tavola 3.2.1 "azzonamento: destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in superficie" del presente Piano Esecutivo Convenzionato con le seguenti sigle: (R) residenza; (A) A.S.P.I.

Ove previste le attività ammesse dalla destinazione ASPI dovranno essere localizzate di preferenza ai piani terra e primo. Le eventuali quote residue potranno essere localizzate a qualsiasi altro livello degli edifici in progetto, purchè si dimostri in tal caso che le tipologie di attività da insediarsi non risultino in contrasto o di disturbo con la prevalente destinazione residenziale.

In ragione delle tipologie edilizie ed urbanistiche previste dal PEC e della localizzazione dell'ambito interna ad un addensamento di tipo "A2", , le eventuali attività commerciali (superfici di vendita al dettaglio) ammesse dalla destinazione ASPI dovranno essere limitate ad una superficie di vendita non superiore a 2.500 mq per ciascuna di esse (medie superfici, rif. Allegato C delle NUEA del PRG)

3.3 Aree per servizi pubblici

Il fabbisogno di servizi pubblici relativo ai diritti edificatori previsti dal PEC è determinato, secondo le prescrizioni della scheda normativa dell'Ambito 8.22 del PRG, ai sensi dell'art. 21 della L. R. 56/77, secondo le seguenti quantità: 25 mq/ab per la residenza e 80% della SLP per le attività di servizio alle persone e alle imprese (A.S.P.I.).

Il fabbisogno dei servizi pubblici, calcolato sulla base del seguente mix funzionale, è così determinato:

-	Residenza: fabbisogno minimo richiesto dal PRG: 25 mq/ab = SLP(Res max)14.674 x 25/34	10.790 mq
-	Attività di Servizio alle persone e alle imprese: fabbisogno minimo richiesto dal PRG: 80% della SLP = SLP(ASPI min) 3.668 x 80%	2.934 mq
Totale aree per servizi pubblici (fabbisogno min.)		= 13.724 mq

In sede di attuazione del PEC, in applicazione delle possibilità di variazione del mix funzionale (destinazione residenziale e/o ASPI nel rispetto dei valori max e min) dovrà comunque essere verificato e garantito il rispetto del fabbisogno minimo di standard.

L'offerta di aree per servizi pubblici in progetto individuata dal PEC è la seguente:

a)	aree da cedere per servizi pubblici in superficie (SP 2)	=	3.040 mq
b)	aree da cedere per servizi pubblici costruiti:		
	b1) fabbricato esistente v. Frejus 21 già utilizzato ad uffici comunali e relativa pertinenza (SP 1):	=	2.134 mq
	b2) sedime facciata vincolata su via Revello (SP 3)	=	23 mq
c)	aree da cedere per parcheggi pubblici interrati (liv. -2 Pc1)	=	4.435 mq
Totale aree per servizi pubblici da cedere		=	9.632 mq
d)	aree private da assoggettare all'uso pubblico per spazi pubblici attrezzati in superficie (SPa1; SPa2; SPa3; SPa4)	=	5.283 mq
e)	aree private da assoggettare all'uso pubblico per servizi pubblici costruiti (parcheggio interrato liv. -1 e collegamenti Pa1; Pa2)	=	1.157 mq
Totale aree per servizi pubblici da assoggettare		=	6.440 mq
Totale aree per servizi pubblici in progetto previste dal PEC		=	16.072 mq

Le aree per servizi pubblici previste dal PEC sono graficamente individuate nella tavola 3.6 – “*individuazione delle aree per servizi pubblici e parcheggi*”. Tali quantità garantiscono con eccedenza il fabbisogno minimo di standard e possono pertanto comprendere la quota pubblica aggiuntiva del fabbisogno di parcheggi eventualmente richiesti dai criteri commerciali nonché eventuali maggiori fabbisogni indotti dalla possibilità di variazione del mix funzionale nei limiti di cui al precedente art. 3.2.

In fase attuativa e a seguito della miglior definizione del progetto esecutivo delle OO.UU., sono ammesse, senza che costituiscano variante al presente PEC, modifiche ed adattamenti a tali indicazioni grafiche, anche dovute rispetto a marginali modifiche delle aree fondiari, purchè sia garantita la quantità minima complessiva di aree per servizi pubblici che deriva dall'applicazione del metodo di calcolo contenuto al comma 1 del presente articolo, riferito al mix funzionale finale di progetto.

La quota di aree per servizi pubblici c) (parcheggio pubblico interrato di nuova costruzione ipotizzato a livello -2 - Pc1), a seguito di una migliore definizione progettuale, potrà essere ridistribuita a livelli diversi fermo restando il rispetto delle quantità richieste dal fabbisogno minimo di standard.

In sede attuativa, nel caso sia prevista all'interno della destinazione ASPI, la realizzazione di attività commerciali (superfici di vendita al dettaglio), all'atto della richiesta di autorizzazione commerciale, oltre alla verifica del fabbisogno minimo di aree per servizi pubblici dovrà anche essere verificato il rispetto delle quantità minime di parcheggi (pubblici e privati), da determinarsi in base alla superficie di vendita delle attività previste e la verifica delle relazioni sul traffico, conformemente a quanto richiesto dalla disciplina del commercio vigente nel Comune di Torino.

In tale eventualità la maggior quota di standard (parcheggi) prevista dal fabbisogno totale di posti a parcheggio per le strutture di vendita in sede fissa, potrà essere assolta dalla disponibilità di superfici a standard eccedenti il fabbisogno minimo ex art. 21 comma 1, o in un ulteriore livello del parcheggio in struttura interrata da assoggettarsi all'uso pubblico.

Eventuali ulteriori quote di parcheggi pubblici, laddove richieste in fase di attuazione del PEC, potranno essere localizzate in interrato in ulteriori livelli del parcheggio in progetto o al disotto delle aree da assoggettarsi all'uso pubblico.

3.4 Aree fondiari

Sono individuate graficamente nell'elaborato 3.2.1 “*Azzonamento: destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in superficie*” e costituiscono le aree di concentrazione dell'edificato sulle quali localizzare i diritti edificatori privati previsti dal PEC.

Le **aree fondiari**, sono suddivise all'interno di 4 Unità Minime di Intervento (UMI).

In sede attuativa (richiesta degli atti autorizzativi) sono ammessi e non costituiscono variante al PEC, marginali adattamenti alle aree fondiari dovuti alla maggior definizione dei progetti edilizi e delle Opere di Urbanizzazione.

Sempre in fase attuativa, a seguito della puntuale definizione delle impronte edilizie di nuova costruzione, sarà possibile adattare la delimitazione delle aree fondiari (con variazioni in più o in meno), fermo restando il rispetto delle quantità minime di standard definite dall'art. 3.3. In particolare, rispetto alle delimitazioni individuate

negli elaborati 3.2.1 e 3.2.3, saranno possibili modifiche alla definizione delle aree fondiari delle UMI 2, 3, 4 per i lati confinanti con la piazza pedonale centrale secondo i seguenti limiti:

- possibilità di riduzione dell'area fondiaria fino al limite delle impronte edilizie in progetto; in conseguenza di tale riduzione è possibile l'incremento delle aree da assoggettarsi all'uso pubblico.
- possibilità di ampliamento dell'area fondiaria verso la piazza pubblica possibile fino ad + 1 m rispetto alla delimitazione individuata in cartografia.

In conseguenza di tali variazioni non sono ammesse riduzioni alle quantità minime di standard previste complessivamente dal PEC.

Art. 4 – Unità Minime di Intervento e modalità attuative

4.1 Unità Minime d'Intervento

Il progetto del PEC individua n° 4 **Unità Minime d'Intervento** (UMI) nella tavole 3.2.1 “Azzonamento: destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in superficie” e 3.2.3 “Regole urbanistiche”.

Il numero e l'estensione delle UMI non sono prescrittive; una diversa organizzazione potrà essere proposta in sede di richiesta dei titoli autorizzativi edilizi sulla base di un disegno unitario esteso all'intero PEC che tenga conto degli interventi eventualmente già realizzati e di quelli ancora in previsione.

L'individuazione delle unità minime di intervento è funzionale solo ai fini dell'unitarietà ed autonomia della progettazione edilizia.

Il PEC è attuato con la realizzazione delle Unità Minime di Intervento, la cui numerazione progressiva è riferita alla autonomia funzionale delle stesse e non dipendente quindi da successioni temporali.

Ciascuna Unità Minima di intervento si attua con uno o più **permessi di costruire** estesi o all'intera unità di intervento o anche ad una sua parte; solamente in questa seconda eventualità, congiuntamente al rilascio del primo permesso di costruire dovrà essere redatto un progetto unitario di massima esteso all'intera U.M.I. a garanzia del coordinamento delle fasi successive, che precisi gli elementi prescrittivi per la progettazione degli edifici (continuità delle altezze, fili edilizi, punti di raccordo, distribuzione del mix funzionale, ecc.), coerentemente alle altre indicazioni prescrittive individuate nel PEC.

4.2 Progetto Unitario

Il **progetto unitario** sarà costituito da planimetrie, profili e sezioni in scala 1:500 ed approfondimenti in scala adeguata estesi a tutti i volumi da realizzare nella singola unità di intervento. Ai fini del rilascio dei singoli titoli abilitativi la verifica del rispetto del Regolamento Edilizio dovrà essere effettuata con riferimento al progetto dell'intera UMI.

4.3 Servizi Pubblici:

contestualmente all'attuazione della prima U.M.I., è prevista la completa cessione a titolo gratuito delle aree per servizi individuate con le sigle SP.1 ed SP.2 con le seguenti modalità:

- prima del rilascio del primo permesso di costruire dovrà essere ceduta la superficie SP.1 individuata come “aree per servizi pubblici in superficie da cedere alla Città di Torino” ed i fabbricati individuati come “aree per servizi pubblici costruiti – fabbricati esistenti da cedere alla Città di Torino” (rif. tavola 3.2.1, palazzina uffici);
- prima del rilascio del primo permesso di costruire dovranno essere cedute le intere superfici SP.2 e SP.3 individuate come “area per servizi pubblici in superficie da cedere alla Città di Torino” (piazza pedonale centrale).

Nel caso in cui tali superfici non siano sufficienti a garantire i fabbisogni minimi di standard richiesti dagli interventi oggetto del primo Permesso di Costruire è richiesto il reperimento delle superfici residue.

Le restanti parti delle aree per servizi previste e afferenti le rispettive UMI dovranno essere assoggettate all'uso pubblico prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo a ciascuna UMI.

Nelle fasi realizzative tali spazi potranno essere utilizzati per le esigenze di cantiere, secondo le modalità previste dal Comune e senza oneri aggiuntivi.

4.4 Diritti edificatori

All'interno di ciascuna Unità Minima di Intervento è prevista la localizzazione dei seguenti diritti edificatori (SLP) e delle seguenti destinazioni d'uso, secondo le definizioni del PRG di cui all'art.3 delle NUEA:

-	UMI 1	SLP:		2.839 mq
		Destinazioni d'uso:	ASPI	
-	UMI 2	SLP:		3.427 mq
		Destinazioni d'uso:	Residenza e ASPI;	
-	UMI 3	SLP:		4.754 mq
		Destinazioni d'uso:	Residenza e ASPI;	
-	UMI 4	SLP:		7.322 mq
		Destinazioni d'uso:	Residenza e ASPI;	
Totale				= 18.342 mq

Nel rispetto delle suddette quantità totali sono consentiti trasferimenti di SLP da una U.M.I. all'altra in misura non superiore al 20% (in aggiunta o in detrazione). La percentuale di variazione si riferisce al valore complessivo della SLP ed è indipendente dal singolo valore di ciascuna destinazione d'uso da verificarsi complessivamente sull'intero PEC, da dimostrare prima del rilascio di ciascun titolo abilitativo.

Al fine della verifica sul rispetto dei parametri urbanistici, ogni permesso edilizio dovrà contenere uno "**schema riepilogativo dello stato di attuazione**" del PEC contenente la dimostrazione delle superfici edificate esistenti o già autorizzate e di quelle in progetto, il calcolo dei servizi in attuazione o da realizzare e il calcolo e delle previsioni residue relative alle parti non ancora realizzate e la dimostrazione degli eventuali trasferimenti di SLP da una UMI all'altra.

La restante parte delle aree per servizi previsti dal PEC e appartenenti le rispettive UMI dovranno essere assoggettate all'uso pubblico prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo a ciascuna UMI. La dividente tra le aree assoggettate all'uso pubblico e le aree fondiarie dovrà essere definita esattamente all'atto di cessione e/o assoggettamento delle aree. Rimane inteso che fino alla conclusione dei lavori le aree da assoggettarsi verranno lasciate a disposizione per la cantierizzazione.

Art. 5 – Regole edilizie e urbanistiche

Le tavole prescrittive 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 indicano le regole edilizie e urbanistiche da rispettare in sede di rilascio di titoli autorizzativi; nei paragrafi seguenti vengono dettagliate le seguenti prescrizioni specifiche.

- Nelle tavole 3.2.1 e 3.2.2 è individuata la posizione indicativa (sagoma non vincolante da definirsi nelle successive fasi del progetto delle opere di urbanizzazione) del parcheggio pubblico in struttura interrata e la localizzazione dei corrispondenti elementi di distribuzione verticale; tale localizzazione ha valore dimostrativo e potrà essere meglio definita in sede di progettazione edilizia del parcheggio interrato. E' comunque richiesto il collegamento delle rampe, delle scale e degli ascensori di collegamento ai settori pubblici del parcheggio interrato con gli spazi pubblici in superficie. Gli elementi di distribuzione verticale dovranno essere assoggettati all'uso pubblico e, in base alle condizioni stabilite dalla convenzione potranno coincidere o essere abbinati con quelli di collegamento ai parcheggi privati. E' ammessa, sulla base di un disegno unitario e coordinato con quello degli spazi pubblici, la realizzazione di elementi di copertura e di bussole di ingresso alle scale, agli ascensori ed alle rampe veicolari;
- Nella tavola 3.2.2 sono indicate le aree in cui è consentita la localizzazione in interrato di autorimesse e locali privati (aree destinate a parcheggi e locali interrati privati). All'interno di tali aree l'indicazione della conformazione delle autorimesse interrate ha valore dimostrativo e non vincolante e potrà essere meglio definita in sede di progettazione edilizia.
In corrispondenza di tali aree è altresì ammessa, in superficie ed in coerenza con il progetto delle sistemazioni superficiali delle aree pubbliche, la realizzazione delle griglie di ventilazione, degli impianti tecnici e delle eventuali uscite di sicurezza a servizio dei parcheggi interrati. In tal caso dovrà essere prodotto, in fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, uno specifico elaborato che dimostri il coordinamento di tali elementi con il progetto delle sistemazioni superficiali.
Analogamente, sempre in fase di progettazione esecutiva, a seguito di una migliore definizione delle esigenze e del progetto edilizio del parcheggio, potrà essere adottata una diversa distribuzione del parcheggio pubblico in struttura interrata adattando le superfici ed il numero di livelli alle effettive dimensioni edilizie
- Nella Tavola 3.2.2 sono inoltre indicate:
 - le aree in piena terra in cui non è ammessa la realizzazione di strutture interrate. Queste aree garantiscono con eccedenza una quota superiore 20%, calcolata sulla superficie territoriale dell'intero PEC, di superfici da riservarsi in piena terra. ;
In conformità con le previsioni del PRG per gli ambiti di trasformazione, nelle aree fondiarie non è richiesto il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 2 p.to 14 comma 28 p.to 7 delle NUEA.
 - le parti di sottosuolo sottostanti gli edifici esistenti da mantenere non occupate da interrati. Per queste zone, in coerenza con gli obiettivi di tutela delle parti di fabbricato dichiarate di interesse ai sensi del D.Lgs n. 42/04, in fase di richiesta

di Permesso di Costruire potranno essere ammessi interventi in interrato a condizione che non pregiudichino la valorizzazione degli eventuali elementi da tutelare.

- Nella Tavola 3.2.3 sono indicate:

- le aree di concentrazione dei diritti edificatori privati. Esternamente ad esse, anche sulle aree per servizi pubblici e sui marciapiedi esistenti a confine con l'area di intervento, è ammessa la realizzazione di elementi aggettanti quali balconi, bow-windows, sporti, fermo restando il rispetto delle dimensioni consentite dal Regolamento Edilizio.

Il bordo esterno delle aree di concentrazione non costituisce filo edilizio e/o allineamento degli edifici e per le parti prospettanti verso la piazza pubblica centrale (SP.2) potrà essere ridotto o adattato all'impronta edilizia a terra degli edifici secondo quanto enunciato nel precedente articolo 3.5;

- il numero di piani fuori terra per gli edifici di nuova costruzione, incrementabile di 1 e riducibile di 2, compreso eventuale piano pilotis.

Per i fronti edilizi da realizzarsi al limite dell'area di intervento, sul confine con le strade pubbliche esistenti, è richiesto il rispetto delle altezze massime (Hf), da determinarsi in funzione della larghezza di riferimento della strada pubblica (indicata nella tavola) secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio. Tale verifica non è richiesta per i fronti edilizi interni alla delimitazione del PEC.

Internamente al PEC, è ammesso che ciascun fronte dei fabbricati che si affaccia sulle aree interne possa prospettare su uno spazio libero di ampiezza media anche inferiore ai 4/5 dell'altezza del fronte stesso - e comunque non inferiore ai 2/3.

- Il numero di piani esistente per gli edifici da mantenere (indicato graficamente con numero contenuto all'interno di un quadrato). Per gli edifici da mantenere è ammessa l'aggiunta di un solo piano rispetto al valore esistente, eventualmente soppalcato, nel rispetto delle disposizioni di tutela richieste per le parti dichiarate di interesse ai sensi del D.L.gs 42/04.

- Le regole geometriche della composizione urbanistica:

gli assi rettori della composizione urbanistica rispetto ai quali orientare i parallelismi dei fronti edilizi principali;

la traccia geometrica a memoria della maglia strutturale di impianto originale rispetto alla quale ispirare il disegno degli spazi pubblici e la composizione delle aree esterne;

l'allineamento dei fronti principali degli edifici in progetto. Rispetto a tale limite sono ammesse tolleranze di +/- 1m e le facciate degli edifici dovranno attestarsi per uno sviluppo non inferiore al 60% del lato interessato; sono ammesse interruzioni, arretramenti o avanzamenti delle parti edilizie purchè venga garantita una percezione unitaria ed organica, in termini compositivi, tipologici e di utilizzo dei materiali dei fronti. Sono inoltre consentiti scostamenti dovuti alla presenza di elementi architettonici quali logge, balconi, bow-windows, sporti, lesene e altri ad essi assimilabili. Sono ammessi stacchi tra gli edifici (o tra parti di edifici) all'interno dei corpi di fabbrica anche prospettanti spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, anche ad una distanza inferiore a 10 m (con un minimo di 3 m anche tra pareti finestrate) senza l'obbligo di ribaltamento; qualora questi siano puntualmente evidenziati

in fase di predisposizione del progetto unitario di ciascuna Unità Minima di Intervento; tali stacchi possono estendersi fino al piano terra.

- Gli attraversamenti e passaggi pedonali di uso pubblico individuano i tracciati per i quali dovrà essere garantito l'uso pubblico. L'indicazione grafica ha valore funzionale, il tracciato dei percorsi potrà essere meglio definito nel progetto delle opere di urbanizzazione, senza che ciò comporti variante al PEC.
- L'indicazione del fronte privato con diritto di affaccio verso l'area pubblica SP.1 nei confronti del quale dovranno istituirsi le servitù meglio definite nella Convenzione attuativa.

Art. 6 – Aree ed edifici dichiarati di interesse ai sensi del D.Lgs 42/04

Il PEC segnala graficamente le aree e i manufatti dichiarati di interesse e sottoposti alle disposizioni di tutela ai sensi del D.Lgs 42/04, come risultanti a seguito del decreto di rettifica del vincolo emesso dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte in data 09 aprile 2010.

Il PEC propone per questi edifici una analisi dettagliata dello sviluppo e delle loro caratteristiche negli elaborati di approfondimento 3.2.1 “Analisi documentaria e approfondimenti sui fabbricati esistenti dichiarati di interesse” e 3.1.5 “indagini strutturali”.

La definizione puntuale degli interventi di recupero degli edifici da mantenere è demandata ai progetti architettonici da predisporre per l’ottenimento dei titoli abilitativi, previa concertazione degli stessi con la Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio.

Tuttavia anche per tali edifici, individuati nell’elaborato 3.1.1 “*Individuazione degli edifici da mantenere e da demolire*” e nell’elaborato 3.2.3 “*Regole urbanistiche*”, il PEC prevede una complessiva riqualificazione, mediante interventi di rifunionalizzazione adeguamento e conservazione volti al mantenimento dell’immagine industriale dell’epoca, caratterizzate dalle coperture a sheds, denunciate anche nei prospetti sulle vie Revello e Frejus.

Il progetto di riqualificazione deve tener conto degli elementi architettonici di interesse, valorizzandone i fronti e gli elementi decorativi esistenti su via pubblica (rif. elaborato 3.2.3 – prospetti di facciata dichiarati di interesse) e deve proporre, in congruenza con le preesistenze, il completamento e l’integrazione, anche con elementi di nuova costruzione, del fronte prospettante sul viale pedonale sul prolungamento di via Valdieri. Tale fronte è attualmente inesistente in quanto inglobato all’interno dei capannoni recenti dell’ex insediamento industriale (che il PEC prevede di demolire). Per un recupero organico dell’edificio, si prevede quindi il suo completamento con nuovi volumi rivolti verso il viale pubblico; su di essi, opportunamente schermati, potranno essere collocati i locali tecnici e gli impianti a servizio del fabbricato.

Come principio generale, in linea con gli obiettivi di tutela, sono ammessi:

- interventi di sostituzione e di adeguamento degli elementi ammalorati o di recente inserimento quali: serramenti, tramezzi ed elementi divisorii interni, elementi strutturali, strutture e capriate metalliche di epoca recente, pacchetto di copertura, etc...
- realizzazione di locali interrati (parcheggi, cantine e depositi, locali tecnici) a condizione che vengano rispettati i principi di tutela delle caratteristiche fabbricati esistenti, da individuarsi in fase di autorizzazione degli interventi, previa concertazione e ottenimento del parere della Soprintendenza.
- integrazioni impiantistiche e dei servizi nonché la realizzazione di nuove suddivisioni interne volte alla completa rifunionalizzazione dei fabbricati.

Per il fronte dichiarato di interesse su via Revello, è previsto il mantenimento con il restauro degli elementi decorativi presenti sul muro di facciata verso via Revello. Sul lato opposto, interno all'area del PEC, è prevista la realizzazione di elementi strutturali, collaboranti con la struttura della facciata da mantenere, da destinarsi ad arredo urbano ed attrezzature quali ad esempio, pensiline, porticati, spazi pedonali coperti. In tal caso la copertura dovrà richiamare la conformazione a shed tipica dell'impianto originario dello stabilimento.

Art. 7 – Ulteriori regole e prescrizioni

7.1 Autorimesse private e pubbliche

Per quanto riguarda i parcheggi privati relativi anche al soddisfacimento della Legge 122/89 (Tognoli) e alla normativa commerciale, essi sono sempre consentiti ai piani interrati sia nelle aree fondiari che al di sotto delle aree assoggettate all'uso pubblico.

La realizzazione delle autorimesse private potrà avvenire anche per lotti successivi, secondo le effettive volumetrie edilizie in attuazione e indipendentemente dalla delimitazione delle UMI, purchè per ciascuna fase ne venga garantita la necessaria fruibilità e funzionalità.

Nelle aree destinate a servizi pubblici (cedute o assoggettate all'uso pubblico), previo coordinamento con il progetto delle opere di urbanizzazione, è ammessa la localizzazione di griglie e sistemi di aerazione per gli spazi interrati; sono altresì ammesse le intercapedini (e le relative griglie di ventilazione)

In fase attuativa, a seguito di una migliore definizione progettuale e previa concertazione con il Comune di Torino, l'autorimessa interrata prevista al di sotto dell' area pubblica costituente il viale pedonale di collegamento tra le vie Cesana e Revello potrà prevedere, senza che ciò costituisca variante al PEC, soluzioni distributive diverse per la dislocazione delle aree a parcheggio pubbliche e private, per le caratteristiche dei collegamenti verticali (scale ed ascensori) e per la posizione delle rampe di accesso.

7.2 Pensiline e porticati

A parziale copertura delle aree private da assoggettare all'uso pubblico, (UMI 1, 2, 3), è ammessa la realizzazione di pensiline, porticati, tensostrutture ed altre tipologie di copertura aerea, in modo da creare spazi coperti a protezione dei percorsi pedonali o di collegamento tra i vari edifici, fermo restando il rispetto delle normative vigenti.

Le coperture dei percorsi pedonali e delle rampe delle autorimesse, (rif. elaborato 3.2.3 "*Regole Urbanistiche*" - proiezione di eventuali elementi porticati o aggettanti su area pubblica) possono essere realizzate tramite il ricorso a portici inseriti nel corpo degli edifici stessi, pensiline aggettanti, ecc. purchè posti ad una altezza da terra compatibile con la percorrenza veicolare di servizio e di manutenzione (4,25 m - rif. art. 49, 2^c. R.IE.).

7.3 Aree per carico e scarico merci

Qualora sia prevista in fase esecutiva la realizzazione di medie strutture di vendita al dettaglio è richiesta l'individuazione di aree da destinare alla movimentazione delle merci (art. 20, allegato C delle NUEA del PRG).

Compatibilmente con i caratteri da valorizzare dei fabbricati dichiarati di interesse, eventuali strutture di vendita localizzate nella UMI 1 potranno prevedere aree per il carico e scarico realizzate internamente all'area fondiaria, con accesso veicolare su via Revello; l'eventuale utilizzo di sedimi pubblici sarà regolamentato ed attuato mediante apposita convenzione.

7.4 Prescrizioni geologico -tecniche

Per le prescrizioni e indicazioni di natura geologico-tecnica si richiama quanto contenuto nell'elaborato 6.3.1 "*Relazione geologico-tecnica e prescrizioni specifiche di attuazione; Estratto della carta di sintesi e verifica della classificazione di rischio*", redatto a cura dello Studio Genovese & Associati a firma del dott. P. Campanatico e del dott. G. Genovese, e, in particolare, a quanto contenuto ai paragrafi 7 e 8 della stessa.

7.5 Prescrizioni e aspetti acustici

Per quanto attiene le indicazioni e le valutazioni per il rispetto dei limiti in materia acustica si fa riferimento allo specifico elaborato 6.1.1 "*Valutazione previsionale di clima acustico – valutazione di compatibilità acustica*", redatto a cura di ACUSMA. Consulting srl a firma della dott.ssa Fosca Mazzucco e dell'ing. Giulio Pignatta"

7.6 Demolizioni e bonifiche

Gli interventi relativi alle attività di bonifica, demolizioni e scavi potranno essere oggetto di una fase autonoma e separata rispetto all'attuazione delle UMI e la loro attivazione, subordinata alla richiesta dei relativi titoli abilitativi, potrà avvenire anche prima della stipula della Convenzione.

In questa ipotesi le lavorazioni in questione dovranno tenere conto di quanto indicato nel Piano Operativo di Bonifica approvato con determinazione dirigenziale del Settore Ambiente e Territorio della Città di Torino, n° 9 mecc. 2012 40058/126 del 11/01/2012 ed eventuali s.m.i e rispettare il mantenimento degli "edifici o parti di edifici esistenti da mantenere" individuati nell'elaborato 3.1.1 del PEC (individuazione degli edifici da mantenere e da demolire).

Art. 8 – Linee guida per la progettazione

Nei paragrafi successivi si riportano alcune linee guida che orientano la successiva progettazione dei fabbricati privati e degli spazi pubblici.

8.1 Trattamento del suolo pubblico

Gli spazi pubblici interni all'area sono progettati in modo da consentire la massima accessibilità dalle vie pubbliche. Le superfici che delimitano l'ambito di intervento quali marciapiedi, sedimi stradali, parcheggi, così come le aperture di aerazione dei parcheggi interrati dovranno essere predisposte in modo da ottenere la massima continuità e fruibilità delle superfici orizzontali, evitando per quanto possibile gradini e salti di quota. Secondo lo stesso criterio, l'interruzione della pavimentazione in corrispondenza di alberature, zone a prato e siepi dovrà avvenire senza l'uso di cordoli sporgenti. Le aree e gli spazi pubblici sono previsti in massima parte come superfici pavimentate minerali (pietra e/o cls). Il trattamento delle superfici orizzontali e la delimitazione delle funzioni dovranno ripercorrere la traccia geometrica dell'impianto originario.

La limitazione dell'accessibilità carrabile esclusivamente di servizio all'interno degli spazi suddetti dovrà essere regolata per mezzo di dispositivi dissuasori mobili opportunamente progettati.

Al fine di garantire la limitazione all'accessibilità serale alle aree destinate a servizi, le stesse, potranno essere delimitate da recinzioni a giorno secondo le modalità e le

condizioni che verranno stabilite da apposita convenzione.

8.2 Viale pedonale

Il viale pedonale in progetto di collegamento tra le vie Valdieri e Revello consente accessi veicolari limitati alle esigenze di sicurezza, manutenzione.

Il nuovo viale, da assoggettarsi interamente all'uso pubblico è classificabile come via pedonale pubblica, funzionalmente collegata alla viabilità urbana pubblica, e soddisfa le condizioni di cui al comma 2, art. 4 dell'allegato C alle NUEA del PRG.

La struttura portante (soletta) dovrà essere di tipo carrabile; le sistemazioni superficiali, gli elementi di arredo e le eventuali pensiline o porticati dovranno permettere l'accesso dei mezzi di soccorso e dei mezzi per la manutenzione. L'accessibilità carrabile di servizio dovrà essere regolata per mezzo di dispositivi dissuasori mobili opportunamente progettati.

Il progetto delle sistemazioni superficiali e dell'arredo urbano dovrà garantire in massima parte la definizione di uno spazio percettivamente unitario di collegamento tra la via Cesana e la via Revello.

8.3 Alberature

Nella parte centrale del grande spazio pubblico pedonale delimitato dalle UMI 2, 3, 4 (SP.2), è prevista nella porzione in piena terra la realizzazione di un arboreto con impianto regolare e geometrico. Per assicurare una percezione unitaria dell'intero spazio pubblico, saranno utilizzati prevalentemente alberi ad impalcato alto, tali da non interferire con il punto di vista ad altezza uomo.

8.4 Attraversamenti e passaggi pedonali di uso pubblico

Secondo le indicazioni schematiche di cui all'elaborato 3.2.3, è prevista la realizzazione di passaggi pedonali di uso pubblico lungo i principali percorsi di collegamento tra le varie parti dell'area. Tali passaggi potranno essere garantiti anche mediante percorsi coperti nella sezione di manica degli edifici esistenti ed in progetto.

In corrispondenza di tali passaggi, al fine di regolamentarne l'accesso notturno e garantire la sicurezza delle aree pubbliche interne, è ammessa la realizzazione di recinzioni a giorno, da realizzarsi secondo un disegno unitario da approvarsi in fase di approvazione del progetto delle OO.UU. La gestione dei cancelli e gli orari di apertura dovrà avvenire secondo le modalità che verranno definite nella convenzione attuativa.

Le sistemazioni superficiali e le tipologie di arredo (illuminazione etc..) saranno analoghe a quelli degli spazi aperti, al fine di garantirne l'unitarietà e la continuità con le aree pubbliche.