



**CITTÀ DI TORINO**

**Piano Esecutivo Convenzionato**

**ZUT AMBITO 8.18/3 SPINA 2 – PORTA SUSA – UMI IV**

**PROPONENTE:**

**VASTINT**

VASTINT HOSPITALITY ITALY S.r.l.  
Via Manzoni 38  
20121 Milano

DocuSigned by:

Marius Baltramiejunas

3CB6E46346F24AB...

DocuSigned by:

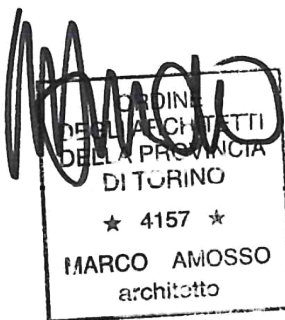
Adriano Rinaldi

0CDC22AAF5784F1...

**PROGETTISTA:**



Lombardini22 S.p.A.  
Via Lombardini 22  
20143 Milano



**Ex stazione Porta Susa**

Piazza XVIII Dicembre, 4  
Torino

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**A01**

**Data**

16 Aprile 2021

**SOMMARIO**

1. PREMESSA	3
2. OGGETTO DEL P.E.C.	3
3. DATI QUANTITATIVI DEL PEC	3
4. REGOLE PARTICOLARI – URBANISTICHE ED EDILIZIE	4
5. PRESCRIZIONI AMBIENTALI	6
6. OPERE DI URBANIZZAZIONE	8

## 1. PREMESSA

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) disciplinano il Piano Esecutivo Convenzionato (in seguito P.E.C.) relativo alla Zona Urbana di Trasformazione (in seguito Z.U.T.) Ambito "8.18/3 Spina 2 - Porta Susa" – UMI IV (Unità Minima di Intervento).

## 2. OGGETTO DEL P.E.C.

Oggetto del PEC è l'attuazione della UMI IV compresa nell' Ambito "8.18/3 Spina 2 - Porta Susa". Ai sensi delle prescrizioni contenute nella scheda normativa di PRG che prevede l'attuazione delle UMI attraverso Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata o Permesso di Costruire Convenzionato ex articoli 43 e 49, comma 5, della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i.. In particolare l'oggetto del PEC riguarda la riqualificazione del complesso storico della vecchia Stazione Porta Susa e delle aree limitrofe.

L'individuazione dell'ambito è illustrata nella "*Tavola 0002 – Foto aerea con perimetrazione ambito*".

## 3. DATI QUANTITATIVI DEL PEC

L'Ambito "8.18/3 Spina 2 – Porta Susa" – così come individuato dal PRG vigente prevede una SLP complessiva di 103.262 mq di cui 50.000 mq collocati nella UMI I di proprietà Intesa San Paolo e 53.262 mq di proprietà FS SU. Le UMI di FS SU e RFI prevedono la seguente distribuzione di SLP:

- UMI II "Torre EST": circa 45.000 mq di SLP (in seguito al trasferimento con il presente PEC di 3.000 mq di diritti edificatori nella UMI IV);
- UMI III "Nuova Stazione Porta Susa" come da progetto approvato ai sensi dell'articolo 81 del D.P.R. 616/77;
- UMI IV "Piazza XVIII Dicembre": 8.261 mq di SLP di cui 3.000 mq di SLP trasferiti con il presente PEC, dalla UMI II ai sensi dell'art. 2 della Convenzione approvata in data 29 Novembre 2018, comprensivi della SLP esistente nella Stazione Storica e dei fabbricati secondari.

SLP complessiva:

- SPL complessiva massima 8.261 mq con destinazione d'uso min 10% ASPI max 90% attività terziarie.

Standard Urbanistici:

- L'assolvimento del fabbisogno di parcheggi pubblici avviene con la cessione di 4.700 mq di aree destinate a parcheggio collocate nel Mezzanino Nord. (La superficie complessiva del mezzanino risulta pari a 6.146 mq come da Perizia di Asseverazione giurata dall'ing. Paolo Facchini presso il Tribunale di Brescia in data 06.12.2019. La "*Tavola 0028 – Asseverazione superfici mezzanino Nord*" costituisce una sintesi della perizia asseverata).
- Servizi pubblici a raso da assoggettare all'uso pubblico e/o cedere alla città 2.415 mq come previsto nella Convenzione stipulata in data 29 Novembre 2018 di cui 2.175 mq di proprietà VHI e 240 mq di proprietà FS SU.

I servizi pubblici e la viabilità dovranno essere ceduti e/o assoggettati all'uso pubblico con le modalità previste nella Convenzione Urbanistica afferente al PEC.

SLP ESISTENTE - La SLP esistente nel fabbricato della stazione storica e dei fabbricati secondari pari a 4.849 mq (con destinazione d'uso a servizi connessi al trasporto ferroviario) è stata fissata con Perizia di Asseverazione giurata dall'ing. Paolo Facchini presso il Tribunale di Brescia in data 16.10.2019. La "*Tavola 0019 – Asseverazione SLP esistente*" costituisce una sintesi della perizia asseverata.

## LOCALIZZAZIONE DEGLI STANDARD

- Aree ad uso pubblico  
La distribuzione planimetrica delle aree da cedere e/o da assoggettare ad uso pubblico è indicata nella "Tavola 0021 – Planimetria generale di inquadramento urbanistico e destinazioni d'uso".  
L'ipotesi di frazionamento catastale viene indicata nella "Tavola 0023 - Planimetria di progetto su base catastale e ipotesi di frazionamento".
- Parcheggi pubblici  
La distribuzione planimetrica dei parcheggi pubblici è indicata nella "Tavola 0025 – Planimetria con individuazione di parcheggi pubblici e privati".

Nel caso in cui gli interventi richiedano standard urbanistici funzionali aggiuntivi o le attività insediate prevedano standard maggiori di quelli indicati, tali standard dovranno essere verificati conformemente alla norma specifica vigente al momento del rilascio dei Permessi di Costruire e le aree dovranno essere cedute e/o assoggettate all'uso pubblico con specifici ulteriori atti.

**4. REGOLE PARTICOLARI – URBANISTICHE ED EDILIZIE**

EDIFICIO DA CONSERVARE – Ai sensi del Decreto n. 332/2014, il bene denominato "Porta Susa Ex Stazione ferroviaria" individuato catastalmente ai seguenti identificativi C.T. Fg. 1221 part. 275 parte e C.F. Fg. 1221 part. 275 sub 1, "è dichiarato di interesse culturale ai sensi degli artt. 10, 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo".

Sono previste, previo parere della competente Soprintendenza, la conservazione e la riqualificazione dell'edificio storico della stazione di Porta Susa e la demolizione degli edifici secondari degli anni '60, considerati superfetazioni.

La Soprintendenza con nota Prot. n. 22518 del 24.12.2019 ha autorizzato ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 42/2004 e s.m.i l'esecuzione delle nuove opere così come descritte negli elaborati progettuali con le seguenti vincolanti prescrizioni che potranno essere integrate in sede di titolo abilitativo edilizio:

- La tonalità delle coloriture delle facciate siano valutate attraverso campionature e sopralluoghi congiunti anche con i tecnici dell'Ufficio Colore dio Città di Torino;
- Venga condiviso il progetto di dettaglio delle vetrate e di tutti i serramenti, in scala opportuna, al fine di verificare il disegno, profili e sezioni e dimensioni telai: e si indica sin d'ora che anche le aperture della facciata ovest dovranno riprendere le scansioni delle finestrate tradizionali;
- Gli interventi strutturali dovranno essere oggetto di approfondimenti delle successive fasi di progettazione e dovranno prevedere la conservazione campione o almeno da concordare del sistema di volte in cannelle appese ai solai lignei. Si premette sin d'ora che la rimozione dell'intonaco dovrà essere limitata alle porzioni effettivamente degradate e non più recuperabili o a quelle a base cementizia, privilegiando il recupero di quanto esistente;
- Si valuterà in sede di progetto esecutivo l'opportunità di realizzare la balaustra piena di coronamento al di sopra della linea del cornicione sul fronte ovest verso il passante e i suoi prospetti laterali.

SEDIME - Distanze da confine:

- Verso Est/Sud-Est: Il nuovo edificio su Piazza XVIII Dicembre non dovrà alterare il rapporto tra costruito e spazio pubblico - l'arretramento rispetto alla linea di confine sarà pari ad almeno 3

metri, ovvero, si attesterà sul filo dell'edificio secondario che verrà demolito sul lato Nord rispetto alla stazione storica;

- Verso Sud/Sud-Ovest: Il nuovo edificio verrà costruito in aderenza alla facciata laterale della stazione storica con particolare attenzione alla connessione tra i due edifici al fine di valorizzare il fabbricato storico;
- Verso Ovest/Nord-Ovest: Il nuovo edificio rispetterà, come limite massimo, l'ingombro del manufatto esistente della porzione interrata corrispondente alla rampa in uso VVF;
- Verso Nord/Nord-Est: Il nuovo edificio sarà realizzato in aderenza alla facciata laterale dell'edificio storico e potrà attestarsi fino al limite di proprietà lato Via Pietro Santarosa, particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione architettonica della facciata laterale e alla schermatura della struttura impiantistica eventualmente collocata in copertura.

I fabbricati dovranno essere contenuti entro l'ingombro massimo e nel sedime indicato nella "Tavola 0022 – Planimetria con verifiche urbanistiche-edilizie".

Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati all'interno della concentrazione edificatoria individuata nella "Tavola 22 - Planimetria con verifiche urbanistiche-edilizie" del PEC, le eventuali modifiche alla sagoma, all'interno della stessa concentrazione, non costituiscono variante al PEC nel rispetto della quantità di SLP totale realizzabile e delle presenti norme.

PARCHEGGI PRIVATI - I parcheggi privati, ex Legge 122/89, saranno reperiti all'interno del mezzanino Nord così come descritto nella "Tavola 0021 – Planimetria generale di inquadramento urbanistico e destinazioni d'uso".

I locali destinati alla raccolta rifiuti e i locali tecnici, visibili dallo spazio pubblico, potranno essere eventualmente localizzati anche in volumi esterni agli edifici, all'interno dell'area fondiaria, purché adeguatamente schermati ed inseriti nel contesto circostante.

All'interno del perimetro del PEC, o in aree pubbliche afferenti, devono essere previste aree di sosta, preferibilmente coperte per biciclette nella percentuale del 1% di Slp come previsto dall'art. 7 della L.R. 33/1990 e dall'art. 48 comma 2 del Regolamento Edilizio.

Nel Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione dovranno essere rispettate le prescrizioni previste nel Parere e Verbale della Riunione dei Servizi, prot. n. 18539 del 04.12.2020, della Divisione Infrastrutture e Mobilità - Area Infrastrutture - Unità Operativa Urbanizzazioni.

Le due lapidi commemorative ai caduti attualmente presenti nella Stazione Storica dovranno essere conservate e riposizionate esponendole alla pubblica visione dopo i lavori di restauro concordandone il posizionamento con i competenti uffici della Città.

La cabina elettrica interrata attualmente esistente sulle aree da cedere per servizi pubblici, dovrà essere demolita a cura e spese del Soggetto Attuatore e ricollocata in altra area idonea da individuarsi, di concerto con l'Amministrazione, in sede di approvazione del Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, anche su area in cessione o in assoggettamento alla Città o su area già di proprietà della Città. L'inserimento ambientale della cabina elettrica e il suo progetto architettonico dovranno essere valutati favorevolmente dalla Commissione Edilizia nell'ambito dell'iter autorizzativo della struttura alberghiera.

Poiché, come da comunicazione Ireti del 15/03/2021 prot.n. 860, si prevede che la cabina in questione alimenterà forniture pubbliche per il 10% circa del suo carico, e forniture private per la parte rimanente, la realizzazione della stessa sarà posta a cura e spese del soggetto attuatore. Con

successiva comunicazione Ireti del 29/03/2021 prot.n. 1072, Ireti stima i costi di fornitura e posa del locale prefabbricato da adibire a cabina elettrica pari a € 32.000,00.

L'importo, pari al 90%, attribuito al soggetto attuatore è di € 28.800,00, mentre la restante parte pari a € 3.200,00 (10%) sarà realizzata a scomputo degli oneri dovuti.

La presentazione dell'istanza finalizzata al rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere inoltrata all'Amministrazione Comunale entro un tempo congruo da consentire l'istruttoria tecnica e la successiva realizzazione dei lavori nei termini di validità del PEC.

## 5. PRESCRIZIONI AMBIENTALI

L'intervento dovrà prevedere un corretto inserimento nel contesto urbano circostante, nonché la sperimentazione di tecnologie costruttive innovative altamente sostenibili, con particolare riferimento alla progettazione del nuovo volume.

La progettazione degli interventi risponderà ad elevati livelli di sostenibilità ambientale così come descritti nella relazione "G02.a - Documento tecnico per la verifica di assoggettabilità alla VAS".

Dovranno essere rispettate le prescrizioni previste nella Determinazione Dirigenziale di non Assoggettabilità a VAS n. 4439 del 24/11/2020 della Divisione Ambiente, Verde E Protezione Civile - Area Ambiente, che qui si intende integralmente richiamata.

*"a. siano adottate le azioni di sostenibilità ambientale previste ed esplicitate nel rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS;*

*b. relativamente agli interventi di carattere pubblico inerenti le opere di urbanizzazione si richiama la necessità di procedere con ampio anticipo alla redazione della Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico e alla definizione delle eventuali indagini preventive sul terreno;*

*c. durante lo sviluppo della progettazione, le misure predisposte per minimizzare le possibilità di interferenza con beni archeologici sottoposti a tutela dovranno essere sottoposte all'esame della Soprintendenza al fine di valutare l'opportunità di ulteriori forme di controllo archeologico;*

*d. nelle operazioni di demolizione, siano quantificati i volumi demoliti e le tipologie di materiale coinvolto al fine di individuare le modalità più corrette di gestione (conferimento ad impianti di trattamento, recupero e solo in ultima analisi smaltimento in discarica). Allo stesso modo sia accertata la presenza di eventuali materiali da costruzione contenenti amianto e ne sia garantita la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale;*

*e. ai sensi della D.G.R. 18 Dicembre 2012, e dei successivi aggiornamenti (D.G.R. n. 46-5100 27 maggio 2019, n. 24-9076) "Identificazione degli elenchi, Black List, delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione" gli interventi di realizzazione delle aree verdi non dovranno essere utilizzate specie alloctone ed invasive.*

*f. venga considerata l'opportunità di prevedere un collegamento diretto tra la piazza XVIII Dicembre e il retrostante corso Inghilterra, al fine di garantire una maggiore permeabilità rispetto al fronte urbano che si verrà a costituire;*

*g. rivedere, in fase di progettazione esecutiva delle OOUU, la configurazione dell'area a nord dell'intervento lungo Via Santarosa, dove ora risultano previsti parcheggi, pista ciclopedonale e piccole aree verdi, al fine di migliorare sia la connettività pedonale, sia quella ciclabile tra la pista proveniente da via Bertola e la pista su Corso Inghilterra, sia la manutenibilità delle aree. Inoltre, per la migliore tutela dell'interesse pubblico, al fine di contenere gli impatti previsti;*

*h. dovrà essere dimostrata la coerenza del livello GOLD della certificazione LEED previsto per le nuove edificazioni rispetto al raggiungimento del punteggio pari ad almeno 2.5 del protocollo ITACA edifici non residenziali, al fine adottare l'utilizzo di tipologie e tecniche costruttive ed impiantistiche volte a favorire le prestazioni dell'edificio in termini di contenimento del fabbisogno energetico nonché di efficienza energetica e nell'uso delle risorse coerenti. Dovranno essere trasmessi report di valutazione redatti da apposito organismo accreditato alle verifiche di conformità protocollo utilizzato. Le relazioni di valutazione dovranno essere allegare alla documentazione prodotta per il*

*titolo abilitativo edilizio (report in fase di progetto) nonché alla comunicazione di fine lavori (report in fase di realizzazione);*

*i. nella progettazione della piazza pubblica siano adottate soluzioni finalizzate alla riduzione del fenomeno dell'isola di calore e al contenimento delle temperature mediante massimizzazione della superficie ombreggiata ricorrendo, compatibilmente con gli obiettivi di bonifica, al ricorso di esemplari di prima o seconda grandezza e materiali ad elevato indice di albedo, ecc). A tal fine si richiede, in sede di progetto esecutivo delle OOUU, una relazione tecnica volta a valutare l'ombreggiamento della piazza pubblica nel corso dell'anno (da massimizzare in estate) e del contributo degli interventi alla riduzione del fenomeno isola di calore locale, siano adottate soluzioni tecniche volte al miglioramento della qualità della vita locale introducendo in modo decisamente più marcato l'utilizzo del verde (alberature, percorsi pedonali, aree protette, ecc.), nonché soluzioni NBS (Nature Based Solutions);*

*j. per la progettazione degli spazi aperti si richiede l'applicazione delle "Linee guida di progettazione di spazi aperti per la resilienza climatica" (All. 2 del Piano di Resilienza Climatica) per assicurare che gli interventi vengano realizzati tenendo conto della necessità di minimizzare le vulnerabilità climatiche a cui è esposta l'area di interesse e massimizzare la permeabilità ed il drenaggio, compatibilmente con gli obblighi di bonifica. Materiali e disegno delle pavimentazioni, in particolare a ridosso del fabbricato della stazione, dovranno essere oggetto di puntuali valutazioni al fine di garantire la migliore integrazione e relazione tra le superfici orizzontali e la destinazione dei differenti spazi e percorsi;*

*k. per la componente "risorse idriche", in merito all'impianto di irrigazione, sia prevista l'adozione di soluzioni volte al riuso delle acque meteoriche mediante sistemi di raccolta ed accumulo delle precipitazioni. Si richiede che i suddetti impianti di recupero e le correlate stazioni tecnologiche, siano prioritariamente localizzate in aree pavimentate o all'interno dei manufatti in progetto, per non ridurre le superfici permeabili. Si richiede altresì che vengano installati appositi sistemi di controllo volti a stabilire, per la fase di esercizio dell'impianto irriguo, le relative quote di approvvigionamento idrico derivati dal sistema di recupero delle acque meteoriche e dalla rete del pubblico acquedotto. I risultati ottenuti dalla lettura dei suddetti sistemi di controllo dovranno essere riportati in apposite relazioni di monitoraggio da consegnare all'Area Ambiente ed all'Autorità Competente con cadenza annuale;*

*l. assumere per le operazioni di bonifica le CSC definito in base alle previste destinazioni d'uso definite da PEC;*

*m. si richiede di valutare per la destinazione ricettiva turistica la possibilità della certificazione "Ecolabel UE Strutture ricettive" al fine di limitare le pressioni ambientali di questo servizio;*

*n. gli scarichi di acque reflue (servizi igienici, locali di ristorazione, etc.) dovranno essere collettati verso la rete di acque reflue urbane (fognatura nera), mantenendo separata la rete di raccolta delle acque meteoriche derivanti dalle coperture degli edifici e dalle aree viabili, che dovrà essere immessa nella rete bianca pubblica;*

*o. per gli interventi previsti sulle aree da cedere alla Città e su quelle assoggettate ad uso pubblico, saranno da adottarsi (per quanto applicabile) il Protocollo degli Acquisti Pubblici Ecologici (APE) ed i Criteri Minimi Ambientali (CAM) ministeriali, così come previsto dall'art.34 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., inclusi quelli inerenti il "Servizio di gestione del verde pubblico e fornitura prodotti per la cura del verde" approvati con DM n° 63 del 10 marzo 2020. I riferimenti del Protocollo APE e degli Allegati/CAM sono consultabili sul sito istituzionale della Città di Torino alla sezione "ambiente e verde"; "informambiente"; "acquisti pubblici ecologici"; dovrà inoltre essere valutata l'estensione agli interventi privati, in quanto possibile, dei criteri del GPP (allegati APE e CAM) al fine di integrare considerazioni in merito al Life Cycle Cost dei materiali nelle aree suddette;*

*p. dovrà inoltre essere valutata l'estensione agli interventi privati, in quanto possibile, dei criteri del GPP (allegati APE e CAM) al fine di integrare considerazioni in merito al Life Cycle Cost dei materiali nelle aree suddette;*

q. per fasi di cantiere dovranno essere adottate tutte le possibili precauzioni e gli accorgimenti volti a limitare gli impatti sulla componente aria (contenendo l'eventuale diffusione di inquinanti e polveri), sulle risorse idriche sotterranee al fine di limitare i rischi di contaminazione (dovuti ad esempio a sversamenti di natura accidentale) e sulle componenti rumore e vibrazioni;

r. per quanto riguarda il potenziale impatto acustico indotto dall'insediamento delle nuove attività, sarà necessario predisporre una più approfondita documentazione previsionale di impatto acustico, secondo i criteri indicati nella D.G.R. 2 febbraio 2004, n. 9-11616. Si richiede una particolare attenzione, nelle successive azioni progettuali, al fine di minimizzare la rumorosità indotta verso i ricettori limitrofi dagli impianti tecnologici attraverso una revisione dei calcoli acustici, valutando inoltre la necessità di definire differenti opere di mitigazione acustica rispetto a quelle prospettate, sulla base delle possibili variazioni dei macchinari installati. Nelle seguenti fasi autorizzative, dovrà essere previsto entro trenta giorni dall'inizio delle attività un collaudo acustico strumentale;

s. sarà inoltre necessario procedere con l'analisi dell'impatto acustico generato nella fase di realizzazione della struttura (incluso il traffico indotto per la fase di cantiere). Risulta necessario che, viste le previste operazioni di demolizione dei fabbricati attualmente esistenti, potrebbe risultare effettivamente come una fonte di disturbo non trascurabile. A questo proposito si ricorda la necessità di fornire un'indicazione di tutti gli accorgimenti tecnici e operativi che saranno adottati per minimizzare il disturbo e rispettare i limiti (assoluto e differenziale) vigenti all'avvio della fase di cantiere, fatte salve le eventuali deroghe per le attività rumorose temporanee di cui all'art. 6, comma 1, lettera h, della L. 447/95 e dell'art. 9, c. 1, L.R. 52/00, qualora tale obiettivo non fosse raggiungibile."

## **6. OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il progetto delle opere di urbanizzazione del PEC della Ex Stazione di Porta Susa prevede principalmente la creazione di una piazza pubblica attrezzata, circondata da nuove aree verdi, che garantirà la relazione tra la Stazione storica e la nuova Stazione dell'Alta Velocità,

Il progetto del verde è caratterizzato da un verde di raccordo con il verde esistente di FS SU prospiciente la facciata principale della nuova Stazione e un'area verde di mitigazione lungo Corso Inghilterra. Il verde di mitigazione permetterà così di connettere le diverse quote di livello.

Le opere di urbanizzazione sono meglio descritte nell' "Album 2 - Progetto di fattibilità Tecnica ed Economica delle opere di urbanizzazione".

Nel Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione dovranno essere rispettate le prescrizioni previste nel Parere e Verbale della Riunione dei Servizi, prot. n. 18539 del 04.12.2020, della Divisione Infrastrutture e Mobilità - Area Infrastrutture - Unità Operativa Urbanizzazioni.