

Città di Torino

Zona Urbana di Trasformazione - Ambito 16.34 - Mirafiori A

MODIFICA PARZIALE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

PROGETTISTI



STUDIO GARZINO



ORDINE INGEGNERI N°
PROVINCIA DI CUNEO 715
Dott. Ing. GARZINO Giorgio

Giorgio Garzino

Prof. Ing. Giorgio Garzino

Via Jerusalem, 17/E - 12038 Savigliano
Via Lamarmora, 61 - 10128 Torino
giorgio.garzino@studiogarzino.it
giorgio.garzino@ingpec.eu
collaboratori
Arch. S. Cadau - Ing. A. Grosso - Ing. A. Hyka

in collaborazione con:
Ufficio Tecnico TNE
Ing. Francesca Caggiano
Arch. Giuseppe Caliumi



Studio Sintesi Ingegneria e Paesaggio

via Mongrando, 41/a - 10153 Torino
stefano.assone@studio-sintesi.com
s.assone@epap.conafpec.it

in collaborazione con:
arch. Raffaella Gambino
raffaella.gambino@tin.it
raffaella.gambino@architettitorinopec.it
arch. Marco Zocco
marcozocco@libero.it
m.zocco@architettitorinopec.it

Francesco Terranova
TORINO NUOVA ECONOMIA S.P.A.
Responsabile del Procedimento

PROPONENTE

Ing. Francesco Terranova

SPAZIO RISERVATO AL COMUNE



Torino Nuova Economia S.p.A
via Livorno, 60 - 10144 Torino
info@torinonuovaeconomia.it
postatne@pec.torinonuovaeconomia.it

OGGETTO

Norme Tecniche di Attuazione

TAVOLA

A.3_v

SCALA

REV	DATA	DESCRIZIONE
00	Dicembre 2019	Presentazione variante al PEC (DGC n. 2016 05336/009 del 22 novembre 2016)
01	Maggio 2020	Integrazioni per Modifica al PEC (Verbale Tavolo tecnico prot. n. 817 del 13 marzo 2020)
02	Gennaio 2021	Integrazioni per Conferenza dei Servizi OO.UU. (27 ottobre 2020)

FILE

Z:\101 - VARIANTE PEC 2019\12-VariantePEC-Definitivo2019\01_Tavole-Definitive\A_PROGETTO URBANISTICO\A3\revA3A.3v_testalno-REV+OOUU.dwg

Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato Zona Urbana di Trasformazione – Ambito 16.34 – Mirafiori A

Norme Tecniche di Attuazione

PREMESSA

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione annullano e sostituiscono parzialmente le disposizioni della versione approvata con DGC n. 2016 05336/009 del 22 novembre 2016 e nello specifico attengono alla parte esclusivamente riguardante le U.M.I. A1, A2, A3.

Per la parte di UMIA4, ancorché qui parzialmente richiamata, rimangono valide ed efficaci le disposizioni di cui alle precedenti Norme Tecniche di Attuazione sopracitate.

ARTICOLO 1 - Parametri Edilizi e Urbanistici

Le presenti Norme si riferiscono alla Zona Urbana di Trasformazione Ambito 16.34 Mirafiori A.

La scheda Normativa del P.R.G. vigente prevede per la ZUT “Ambito 16.34 Mirafiori – A”, i seguenti parametri urbanistici che disciplinano la realizzazione dell'intervento:

- S.T.: 142.293 mq
- *Indice territoriale max:* 0,8 mq/mq
- *SLP max:* 113.834 mq
- *Attività di Servizio alle persone e alle Imprese (ASPI):* (max 35%)
- *Eurotorino / Attrezzature di Interesse Generale* (art. 3 punto 7 lett. u), z), cr), s), b), f)): (min 65%)
- *Servizi per la Città:* 10% S.T.

Dati quantitativi del P.E.C.

- *SLP per Destinazioni d'uso:*
 - *Attività di Servizio alle persone e alle Imprese (ASPI) (max 35%)* SLP mq 39.842
 - *Eurotorino / Attrezzature di Interesse Generale (min 65%)* SLP mq 73.992
(di cui *Attrezzature di Interesse Generale art. 3 punto 7 lett. u), z), cr), s), b), f)* SLP mq 28.356
- *Fabbisogno servizi pubblici pari a mq 70.135 di cui*
 - parcheggi 31.504 mq
- *Offerta servizi pubblici pari a mq 70.313 di cui:*
 - aree verdi/piazze a raso 26.912 mq
 - parcheggi 43.401 mq

Dati quantitativi relativi alle singole U.M.I.:	
U.M.I. A1	
Destinazioni	Eurotorino – Attività produttive e innovative
SLP	25.840 mq
Aree per viabilità da cedere e/o assoggettare	0 mq
Aree a servizi da cedere e/o assoggettare	15.265 mq
U.M.I. A2	
Destinazioni	Eurotorino – Attività produttive e innovative/ASPI
SLP Eurotorino – Attività produttive e innovative	19.798 mq
SLP ASPI	1.840 mq
Aree per viabilità da cedere e/o assoggettare	5.149 mq
Aree a servizi da cedere e/o assoggettare	8.744 mq
U.M.I. A3	
Destinazioni	Attrezzature di Interesse Generale – Centro del Design esistente
SLP	28.356 mq
di cui Centro del Design esistente:	7.356 mq
Aree per viabilità da cedere e/o assoggettare	3.389 mq
Aree a servizi da cedere e/o assoggettare	13.063 mq
U.M.I. A4	
Destinazioni	ASPI
SLP totale, così distribuita:	38.000 mq
- U.M.I. A4a SLP a destinazione ASPI (Att. commerciale)	25.000 mq
- U.M.I. A4b SLP a destinazione ASPI (Residenza Universitaria)	5.000 mq
- U.M.I. A4c SLP a destinazione ASPI	8.000 mq (trasferibile nella U.M.I. A2)
Aree per viabilità da cedere	3.162 mq
Aree a servizi da cedere e/o assoggettare	33.241 mq

I servizi pubblici e la viabilità dovranno essere ceduti e/o assoggettati all'uso pubblico con le modalità previste nella Convenzione Urbanistica afferente alla Modifica parziale al P.E.C..

Altezza massima dei fabbricati:

L'altezza massima dei fabbricati delle U.M.I. A1 e U.M.I. A2 è pari a 35 metri rispetto allivello del terreno sistemato.

L'altezza massima dei fabbricati della U.M.I. A3 è pari a 25 metri rispetto al livello del terreno sistemato.

Rapporto di copertura complessivo su tutto

l'Ambito 16.34 Mirafiori A

ai sensi dell'art.15, punto 9 – NUEA, indipendentemente da quanto previsto dal Regolamento Edilizio, è ammesso il ribaltamento dell'altezza delle fronti e l'affaccio dei nuovi edifici anche su aree che la trasformazione dell'ambito destina a servizi pubblici, nonché la riduzione del rapporto minimo tra area scoperta e area del lotto.

In relazione alla presenza della Bealera di Grugliasco su Corso Settembrini si richiama quanto previsto all'art. 1.1 comma 5 delle NUEA, Allegato B, del P.R.G. vigente e precisamente: "Alle derivazioni d'acqua comunali o consortili (bealere) si applica una fascia di inedificabilità assoluta di metri 5.00 dal piede dell'argine o della sponda naturale". Eventuali opere necessarie allo spostamento della Bealera lungo Corso Settembrini, potranno essere autorizzate ed eseguite anche in anticipazione rispetto agli interventi previsti nella U.M.I. A4, con le modalità e le previsioni contenute nella Convenzione Urbanistica che regola l'attuazione dell'iniziativa della UMIA4.

ARTICOLO 2 - Attuazione della Modifica parziale al P.E.C.

L'attuazione della Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato rimane organizzata con la graduale e articolata realizzazione delle Unità Minime di Intervento (definite nella Tavola A12v- 1/4-2/4-3/4-4/4), la cui numerazione non dipende dalla successione temporale con cui verranno realizzati gli interventi.

Nell'Ambito continuano a essere individuate quattro Unità Minime di Intervento (U.M.I. A1, A2, A3 e A4) e ciascuna Unità si attuerà con titoli abilitativi autonomi.

Le Unità Minime di Intervento (U.M.I.) potranno essere ulteriormente suddivise in Lotti di Intervento che verranno attivati, attraverso il rilascio di idoneo titolo abilitativo, in modo indipendente ed autonomo, anche da soggetti attuatori diversi e con tempi differiti.

Per garantire l'unitarietà volumetrica formale e funzionale degli interventi, la richiesta del primo titolo abilitativo edilizio riferito a ciascuna U.M.I. per la realizzazione dei fabbricati (con esclusione dei permessi per bonifiche, demolizioni, scavi ed opere propedeutiche ed accessorie) dovrà essere corredata da un "Progetto Unitario di Fase Attuativa" esteso all'intera U.M.I. o alle eventuali altre U.M.I. interessate che definisca i Lotti Edilizi di Intervento e gli elementi prescrittivi per la progettazione degli edifici (n. di piani, fili edilizi, mix funzionali, Superficie Lorda di Pavimento e relativa conseguente quantità di parcheggi, ecc.), coerentemente con le altre indicazioni e prescrizioni individuate nella Modifica parziale al P.E.C. e nel rispetto delle quantità minime di standard generate dal Lotto di intervento, da cedere o assoggettare all'uso pubblico.

Il suddetto "Progetto Unitario di Fase Attuativa" dovrà, inoltre, contenere l'individuazione delle Opere di Urbanizzazione funzionali all'attuazione del Lotto Edilizio di Intervento e la eventuale quota parte delle opere comuni a tutte le U.M.I. A1, A2 e A3 (viabilità, sottoservizi, etc.) necessarie a garantire la funzionalità del Lotto stesso, in coerenza con il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica approvato in sede di P.E.C., nonché la verifica del soddisfacimento di quanto richiesto dalle Determinazioni Dirigenziali dell'Area Ambiente n. 267 del 3 novembre 2016 e n. 3431 del 07 ottobre 2020 relativamente al monitoraggio ambientale e alla verifica di ottemperanza..

Il "Progetto Unitario di Fase Attuativa" potrà, inoltre, prevedere la realizzazione, a totale cura e spese del Proponente, delle opere provvisorie necessarie in una prima fase transitoria per rendere funzionale l'insediamento.

In merito ai contenuti, alle modalità di definizione e approvazione del "Progetto Unitario di Fase Attuativa" ed alle eventuali correlate Opere provvisorie si richiama quanto previsto all'art. 4 della Convenzione Urbanistica.

Per ogni U.M.I. o Lotto Edilizio di Intervento deve essere garantito il soddisfacimento del fabbisogno di servizi ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. afferente alla U.M.I. stessa o al Lotto Edilizio di Intervento.

Nell'ambito del Progetto Unitario di fase Attuativa sono ammesse variazioni, di modesta entità della perimetrazione delle Unità Minime di intervento senza che ciò comporti modifica al P.E.C. a condizione che rimanga invariata l'offerta originaria dei servizi e siano rispettate le indicazioni ambientali.

Rispetto alle quantità sopra individuate, sono consentiti trasferimenti di SLP da una U.M.I. all'altra per un massimo pari al 20% della SLP della U.M.I. di atterraggio. Dalla U.M.I. A4 è ammesso il trasferimento di un massimo di 8.000 mq di SLP verso le altre U.M.I., anche in deroga al suddetto limite del 20%, senza che ciò comporti modifica del P.E.C. originario approvato con DGC n. 2016 05336/009 del 22 novembre 2016, né tantomeno la revisione della Modifica parziale del P.E.C..

Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati all'interno della concentrazione edificatoria individuata nella Tavola A14v - 1/1 della Modifica parziale al P.E.C., le eventuali modifiche alla sagoma, all'interno della stessa, non costituiscono variante al P.E.C..

I parcheggi privati, oltre a poter essere realizzati "a raso" all'interno dell'area fondiaria, sono consentiti al piano terra nella sagoma degli edifici e al piano interrato.

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 titoli abilitativi edilizi e le aree dovranno essere cedute e/o assoggettate all'uso pubblico con appositi atti convenzionali. Il conseguente aumento di dotazione degli standard non comporta la revisione del P.E.C..

L'ultimazione complessiva degli interventi previsti dalla Modifica al Piano Esecutivo Convenzionato dovrà avvenire entro il termine di anni 10 (dieci) dalla data di approvazione del P.E.C..I titoli abilitativi dovranno essere richiesti al Comune nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del P.E.C..

ARTICOLO 3 - Prescrizioni relative alla U.M.I. A4

La maggior parte della U.M.I. A4 è stata ceduta da TNE S.p.A. a Nova Coop S.c. con Atto di vendita in data 29/12/2016.

Il progetto relativo alla realizzazione della U.M.I. A4, destinata ad Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (ASPI), seguirà le prescrizioni derivanti dal P.E.C. approvato con DGC n. 2016 05336/009 del 22 novembre 2016.

ARTICOLO 4 – Usi temporanei

Nelle more dell'attuazione della trasformazione urbanistica è possibile insediare attività temporanee (temporary use), sulla base di proposte progettuali, con le forme e le modalità attuative stabilite in sede di Convenzione Urbanistica afferente alla Modifica parziale al P.E.C..

ARTICOLO 5 - Prescrizioni Ambientali

La Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato ha recepito le prescrizioni contenute nel Parere motivato di compatibilità ambientale espresso con Determinazione Dirigenziale n. 267 del 3/11/2016, (mecc. n. 2016 44043/126) Direzione Territorio e Ambiente – Area Ambiente - Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali. L'attuazione delle opere previste nel presente Piano Esecutivo dovrà, inoltre, rispettare quanto prescritto dalla Determinazione Dirigenziale n. 3431 del 7 ottobre 2020 dell'Area Ambiente, di Verifica di Assoggettabilità alla fase di Valutazione Ambientale Strategica e Verifica di Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica e qui di seguito riportato:

Rischio salute

- Esclusione inserimento attività insalubri o rumorose e/o che prevedano movimentazione merci pericolose.

Suolo e sottosuolo- bonifiche ambientali

- Eventuali future modifiche delle destinazioni urbanistiche, nel quadro delle destinazioni ammesse, dovranno verificare preventivamente la coerenza con gli scenari di rischio previsti nei Piani di bonifica vigenti ed operarne, ove necessario, unadeguamento secondo le procedure di legge.

- Premesso che l'area è già stata interamente sottoposta a caratterizzazione ambientale in contraddittorio con ARPA nell'ambito del procedimento di bonifica avviato ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., qualora nel corso degli scavi edilizi dovesse essere riscontrata la presenza di manufatti precedentemente non individuati (ad esempio vasche, serbatoi, ecc.) gli stessi verranno gestiti come rifiuto (previa classificazione) nel rispetto di quanto disposto dalla Parte IV, Titolo I del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.

Acque

- La parziale permeabilità dei suoli deve essere garantita mediante la formazione di superficidrenanti in aree pubbliche e private non interessate da progetti di bonifica ambientale mediante messa in sicurezza permanente.
Le soluzioni adottate per le parti private dovranno verificare il mantenimento degli indici di permeabilità di progetto complessivi per le diverse U.M.I. indicati in Verifica di assoggettabilità.

Biodiversità-Verde

- Per il verde privato si dovranno utilizzare preferenzialmente specie autoctone ed in ogni caso sempre escluse dalla Black List di cui alla DGR46-5100/2012.

Benessere bioclimatico

- L'edificazione e la sistemazione delle aree fondiarie a cura dei privati dovranno tendere al mantenimento degli indici di albedo di progetto complessivi per le diverse U.M.I., come indicati nella Verifica di Assoggettabilità alla Verifica Ambientale Strategica.

Rumore

Con la progettazione esecutiva degli interventi privati previsti in ciascuna delle U.M.I. comprese nel P.E.C. o di parti delle stesse occorrerà:

- predisporre la Documentazione di impatto acustico nei termini previsti dalla *D.G.R. 2 febbraio 2004, n. 9-11616*;
- assicurare con l'applicazione del DPCM 5/12/1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, nelle facciate degli edifici esposte, anche solo parzialmente, al rumore causato dal traffico veicolare, che l'indice descrittore dell'isolamento acustico normalizzato di facciata $D_{2m,nT,w}$ garantisca il requisito corrispondente alla classe II di cui al punto 6, *Classificazione acustica*, della Norma UNI 11367 *Classificazione*

acustica delle unità immobiliari, ovvero, in caso di successiva norma sostitutiva, sia \geq a 40 dB.

- definire soluzioni progettuali dei requisiti acustici passivi degli edifici ove venissero previste attività residenziali o assimilabili alla residenza, per i fronti esposti verso le aree del complesso industriale FCA di Mirafiori, che prevedano l'utilizzo di sistemi di facciata con elementi finestrati non apribili. Le suddette soluzioni progettuali dovranno assicurare che l'indice descrittore dell'isolamento acustico normalizzato di facciata $D_{2m,nT,w}$ garantisca il requisito corrispondente alla classe II di cui al punto 6, Classificazione acustica, della Norma UNI 11367 Classificazione acustica delle unità immobiliari, ovvero, in caso di successiva norma sostitutiva, sia \geq a 40 dB.

ARTICOLO 6 - Linee Guida per la progettazione

- **Sistemazione degli spazi pubblici o assoggettati a uso pubblico**

All'interno di ogni U.M.I., o in aree pubbliche afferenti, devono essere previste aree di sosta, preferibilmente coperte per biciclette nella percentuale del 1% di S.L.P. realizzata, come previsto dall'art. 7 della L.R. 33/1990 e dall'art. 48 comma 2 del Regolamento Edilizio. Le aree individuate per sosta biciclette potranno subire variazioni in merito a posizionamento e localizzazione all'interno dei singoli Lotti di Intervento e aree pubbliche afferenti, mantenendo inalterata la quantità definita dalla Modifica parziale al P.E.C..

La porzione di area privata antistante il fronte ovest della Cittadella del Design e della Mobilità è prevista in assoggettamento all'uso pubblico al fine di consentire di creare - unitamente all'area in cessione antistante l'edificio in progetto nella U.M.I. A4 – la "Piazza del Design": uno spazio pubblico di relazione e di interconnessione tra le varie Unità Minime di Intervento. Tale porzione di area dovrà pertanto risultare aperta e priva di delimitazioni fisiche verso l'area in cessione, in modo da garantire un'unitarietà compositiva e funzionale.

- **Sistemazione di spazi privati aperti al pubblico**

Gli spazi non edificati tra le singole U.M.I. o ricompresi all'interno delle medesime, anche privati, ove ciò non contrasti con le necessità di gestione dell'emergenza, sicurezza e riservatezza delle attività che si insedieranno nell'area, dovranno preferibilmente essere conformati in modo tale da agevolare funzioni di connessione e relazione tra le parti, privilegiando soluzioni compositive aperte, trasparenti, pedonalmente percorribili.

Al fine di valorizzare l'interconnessione, garantire l'unitarietà di intervento e la permeabilità, tra le Unità Minime di Intervento A2 e A3 è previsto uno spazio di relazione pedonale, attrezzato con sistemazione a verde, che - pur conservando la natura giuridica di proprietà privata – dovrà mantenere le caratteristiche e la funzione di spazio aperto alla fruizione pubblica nel rispetto comunque delle esigenze afferenti alla gestione dell'emergenza, sicurezza e riservatezza delle attività insediate.

Gli spazi di relazione privati aperti al pubblico, idoneamente attrezzati e arredati, dovranno creare una continuità funzionale con le aree verdi pubbliche e quantomeno visiva con quelle private. Pertanto, prescindendo dalla specificità del suolo delle singole aree edificatorie, con vincoli fisici e ambientali diversi, il verde privato sia su soletta sia in piena terra dovrà conservare, attraverso l'impiego di opportune tecniche colturali, un livello qualitativo in linea con le scelte progettuali adottate per lo spazio pubblico (a titolo esemplificativo si richiamano i contenuti degli elaborati "B1.v – Relazione tecnica illustrativa – paragrafo 9 – Aree verdi" e "B.5.3 –Mappe delle Essenze" del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica delle OO.UU – Elaborati grafici B.).

- **Sistemazione a verde degli spazi pubblici**

La progettazione del verde pubblico persegue due principali scopi: innanzitutto, quello più ovvio, di rendere più vivibile e sereno lo spazio urbano, ingentilendone le rigide forme geometriche, mitigando così parzialmente gli effetti dell'antropizzazione; inoltre, senza compromettere la precedente funzione ma in sinergia con essa, il verde concorre a migliorare il bilancio ambientale relativo alle attività insediate nell'area. Esempi di queste funzioni integrate sono:

- La compensazione della CO₂ con la piantumazione di molti alberi nelle aree a verde pubblico e anche nei parcheggi, affinché l'ombra delle loro chiome attenui il riscaldamento delle superfici pavimentate migliorando il comfort termico;
- Favorire il ciclo naturale della pioggia realizzando "fossati inondabili" e "giardini della pioggia", arricchiti di erbacee igrofile e fitodepuranti, che unitamente all'impiego di pavimentazioni permeabili consentono di drenare naturalmente l'acqua ed evitano il sovraccarico del sistema fognario urbano;
- L'utilizzo di prati fioriti nelle aree a verde pubblico e di importanti aiuole di erbacee tappezzanti nell'arredo degli spazi urbani diminuiscono le esigenze manutentive (meno sfalci, potature, diserbi) e offrono grandi effetti decorativi.

Circa i dettagli tecnici su stratigrafie, materiali e essenze da impiegare si richiamano in toto ai contenuti di cui al Progetto di Fattibilità Tecnico Economica delle OO.UU. (elaborati “B1.v – Relazione tecnica illustrativa – paragrafo 9 – Aree verdi” e “B.5.3 – Verde”).

- **Sistema raccolta acque piovane**

È previsto un sistema consortile di raccolta e convogliamento in appositi serbatoi delle acque piovane, provenienti dalle coperture degli edifici in progetto, posto a servizio dell'impianto di irrigazione delle aree verdi.

Sarà cura del proponente concordare con i Soggetti che si insedieranno nei lotti fondiari le modalità operative per garantire gli allacciamenti degli edifici a tale sistema.

- **Invarianza idraulica**

La progettazione delle aree pubbliche o ad uso pubblico relativamente alla verifica dell'invarianza idraulica è stata caratterizzata da scelte precise, non limitate solo a quanto strettamente necessario per dimostrarne il soddisfacimento ma bensì volte a ridurre quanto più possibile il conferimento in fognatura delle acque meteoriche, agevolandone il drenaggio naturale. Tra queste, ad esempio, di particolare rilevanza la realizzazione di fossati inondabili oltre ad altri sistemi descritti nel documento “C.1v – VAS Relazione verifica assoggettabilità”.

Nel rispetto dei vincoli ambientali che caratterizzano il comprensorio e delle scelte edilizie che saranno adottate, funzionali alle specifiche attività che vi si insedieranno, le suddette prescrizioni dovranno essere rispettate anche per gli interventi privati.

- **Qualità compositiva dell'edificato**

Ove tecnicamente possibile - anche in relazione alla loro idoneità statica e strutturale - e compatibilmente con la distribuzione plano-altimetrica degli edifici di nuova realizzazione in considerazione della capacità edificatoria disponibile, i progetti edilizi potranno prevedere la conservazione integrale, parziale o di alcune componenti degli edifici industriali dismessi presenti sul sito.

I nuovi edifici previsti nell'ambito dell'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato - dovranno rispondere – coerentemente con quanto previsto dalle vigenti disposizioni normative – ai criteri di efficientamento energetico ed ambientale.

Tali obiettivi dovranno essere perseguiti applicando le più avanzate esperienze maturate nel campo del rendimento energetico e del costruire sostenibile.

A tal fine si richiamano i contenuti di cui al paragrafo 7 del documento C.2.1v - Relazioni Specifiche sulle Componenti Ambientali, allegato alla Relazione di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, concernente indicazioni in merito ad alcuni principi applicabili afferenti a titolo indicativo alla “progettazione passiva”, al “bilancio ambientale più favorevole degli interventi edilizi”, al “comfort interno” e al “microclima attorno agli edifici”.