



CITTA' DI TORINO
DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
SETTORE TRASFORMAZIONI URBANE



PIANO PARTICOLAREGGIATO LINGOTTO
MODIFICA IN VARIANTE AL P.R.G.C.
ai sensi degli articoli 38-39-40 e art. 17 comma 7
della L.U.R. n° 56/77 e s.m.i.

Elab.

3

Norme Tecniche di Attuazione

data: dicembre 2011

scala : _

RESPONSABILE TECNICO

Arch. Liliana Mazza

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Direttore
Arch. Rosa Gilardi

PIANO PARTICOLAREGGIATO LINGOTTO

MODIFICA E COMPLETAMENTO

IN VARIANTE AL P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Art. 1) Il complesso urbano oggetto del piano particolareggiato costituisce ambito di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'articolo 13, 3 comma, lettera e), della legge urbanistica regionale.
Tale complesso comprende l'intera Zona Urbana di Trasformazione ambito 12.16 Lingotto e la porzione sud-ovest della Zona Urbana di Trasformazione ambito 12.30 Carpano. Comprende altresì l'Area normativa già M2, modificata con variante n. 225 approvata il 07/03/2011 mecc.2011 00325/009, in area normativa M1.
- Art. 2) Gli immobili oggetto del piano particolareggiato sono destinati a CENTRO POLINFUNZIONALE DEL LINGOTTO, nel cui ambito è prevista la localizzazione delle seguenti funzioni:
- a) centro fieristico-espositivo;
 - b) centro congressi;
 - c) insediamenti universitari;
 - d) insediamenti a carattere terziario-direzionale;
 - e) centro per la ricerca e la sperimentazione (incubator);
 - f) attività commerciali, turistico-ricettive, culturali, per lo spettacolo, per il tempo libero, di trasporto ecc.;
 - g) attrezzature al servizio dell'insediamento (verde, parcheggi, ecc.),viabilità e spazi di relazione.
 - h) Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (ASPI)
 - i) Per l'area M1 sono previste le funzioni ai sensi dell' art 8 comma 8 punto 35 delle NUEA del PRG. In tale ambito è ammessa la destinazione d'uso Attrezzature di Interesse generale art. 8 punto 64 lettere u, cr, e, f, z, o
- Art. 3) Le funzioni specificate al precedente articolo 2) sono aggregate in sette lotti, aventi le seguenti destinazioni d'uso:
- lotto I - centro fiere e congressi;
 - lotto II - centro per l'innovazione (ASPI, terziario, Eurotorino);
 - lotto III - università;
 - lotto IV - attrezzature di servizio;
 - lotto V - ASPI

- lotto VI - ASPI
- lotto VII - Area normativa M1, area prevalentemente residenziale, ove sono ammesse le funzioni di cui alla lettera i) del precedente art. 2

Nel lotto I hanno trovato collocazione, da completare, le funzioni di cui alle lettere a), b) del precedente articolo 2).

Nel lotto II hanno trovato collocazione le funzioni di cui alle lettere d), e), f) del precedente articolo 2).

Nel lotto III hanno trovato collocazione le funzioni di cui alla lettera c) del precedente articolo 2).

Nel lotto IV hanno trovato collocazione le funzioni di cui alla lettera g) del precedente articolo 2).

Nell'ambito del Lotto IV sono previste e sono state realizzate attrezzature di uso pubblico al servizio dell'insediamento, al netto dell'area di pertinenza del lotto I, degli spazi di relazione, in misura tale da soddisfare lo standard prescritto dalla Legge Urbanistica Regionale e le ulteriori superfici utili per parcheggi assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico prescritte dalle normative vigenti in materia di insediamenti commerciali.

Gli schemi allegati alle presenti norme indicano la distribuzione, ai singoli piani, delle sopraelencate destinazioni d'uso, delle relative dimensioni e geometrie, ma non considerano gli scostamenti di S.L.P. ammessi al successivo articolo 5.

Nel lotto V e nel lotto VI trovano collocazione le funzioni di cui alla lettera f). Nel lotto VII trovano collocazione le funzioni di cui alla lettera i).

Art. 4) Nell'ambito di ciascun lotto è ammessa la realizzazione di centrali per la produzione e la trasformazione dell'energia, di sottocentrali funzionali al sistema di teleriscaldamento, di cavidotti, di locali macchine, servomezzi, sistemi di controllo ecc., di cantine e depositi, di parcheggi interrati da assoggettare ad uso pubblico, di autorimesse private interrate dell'entità minima complessiva fissata dalle vigenti disposizioni di legge, di volumi tecnici, di sedi stradali private e/o assoggettate ad uso pubblico, con relative attrezzature (verdi, per parcheggi a raso, ecc.).

E' inoltre ammessa la realizzazione di soppalchi per utilizzazioni di supporto alle singole destinazioni d'uso, per archivi, depositi, locali per calcolatori e simili ecc., secondo quanto indicato dalle normative vigenti.

Art. 5) La superficie lorda di pavimento massima totale dei lotti I, II, III, V, VI, VII (risultante dalla somma delle superfici lorde di pavimento dei fabbricati soggetti ad interventi di riqualificazione edilizia e di quelle dei nuovi fabbricati e manufatti in progetto - esclusa quella della elisuperficie -) è fissata in mq. 285.320.

La superficie lorda di pavimento dei singoli lotti I, II, III, V, VI, VII computata come al precedente comma, è fissata come segue:

Lotto I:	mq. 77.000
Lotto II:	mq. 128.520
Lotto III:	mq. 38.300
Lotto Va	mq. 5.000
Lotto Vb	mq. 9.000
Lotto VI	mq. 5.500
Lotto VII	mq. 22.000

La SLP pari a 10.500 mq prevista nei lotti Va e VI proviene per 8.320 mq. di SLP dall'Ambito 12.30 Carpano e per mq. 2.180 dal Lotto II del P.P. Lingotto. L'area individuata con asterisco (*) nella tavola 14, tra le "aree oggetto di procedura espropriativa", è destinata a servizi pubblici per la realizzazione della piazza e di spazi pedonali attrezzati pertinenti al Lotto Vb. Tali spazi saranno realizzati tramite la cessione gratuita delle aree relative, con contestuale riconoscimento di una capacità edificatoria massima sul lotto Vb di mq. 9.000. E' consentita la realizzazione di parcheggi privati in sottosuolo. Qualora i proprietari dell'area individuata con asterisco (*) non sottoscrivano la convenzione urbanistica attuativa entro due anni dall'approvazione del presente P.P., la Città potrà intervenire in sostituzione mediante procedura espropriativa.

I servizi relativi alla SLP generata dall'ambito 12.30 Carpano (pari a mq.8.320) sono soddisfatti all'interno dello stesso, mentre i servizi relativi alla SLP generata dall'ambito 12.16 Lingotto, pari a mq 2.180, sono soddisfatti nello stesso ambito Lingotto.

Nel caso di insediamenti commerciali dovranno essere fornite le eventuali dotazioni aggiuntive agli standard suddetti per soddisfare il fabbisogno di parcheggi ai sensi delle vigenti disposizioni sul commercio.

Ferma restando la superficie lorda di pavimento massima totale di cui al primo comma del presente articolo, sono ammessi, in fase attuativa, trasferimenti fino al 10% della superficie lorda di pavimento di ciascun lotto di atterraggio. Tale disposizione non si applica per il lotto VII.

Art. 6) Non sono da computare nella superficie lorda di pavimento le superfici delle centrali, dei locali e delle autorimesse di cui al primo comma del precedente articolo 4). Non sono del pari da computare le superfici dei soppalchi già autorizzate e realizzate ai sensi di precedenti provvedimenti.

Art. 7) La Tav. n° 5 in scala 1:2.000 del presente Piano Particolareggiato individua i manufatti di cui è prevista la demolizione.
Le planimetrie di progetto, Tavole 7 – 8 rispettivamente alla scala 1:1.000 – 1:2.000 del Piano Particolareggiato individuano i fabbricati conservati che sono stati oggetto di interventi di riqualificazione edilizia (ristrutturazione edilizia,

restauro e risanamento conservativo); i fabbricati realizzati durante l'attuazione del precedente Piano Particolareggiato; le aree di completamento; l'area di pertinenza del centro fiere e congressi; le aree per le attrezzature al servizio dell'insediamento, assoggettate all'uso pubblico, destinate a verde, a parcheggi, a sedi stradali; l'area di pertinenza della palazzina uffici.

Art. 8) E' previsto, previe le demolizioni indicate nella Tav. 5 delle demolizioni, l'ampliamento del fabbricato ubicato nel settore sud del centro polifunzionale Centro Fiere.

Fatte salve le tolleranze di cui al successivo art. 11), il fabbricato risultante a seguito dell'ampliamento deve essere contenuto entro il limite di massimo ingombro dell'area di completamento così come indicato sulle nelle planimetrie di progetto Tavole n° 7 - 8, rispettivamente alla scala 1:1.000 e 1:2.000.

Il punto più elevato della sua copertura non può superare il punto più alto delle capriate di copertura dell'edificio oggetto di ampliamento. I nuovi fronti di quest'ultimo, dovranno essere risolti con progetto di qualità tale da garantire un'adeguata integrazione con le architetture dell'Oval e dell'area ex Fiat Avio. Il limite di massimo ingombro dell'area di completamento, nei tratti in cui non coincide con il confine dell'area oggetto di piano particolareggiato, deve distare da quest'ultimo di non meno di m. 5,00.

Art. 9) E' consentito l'utilizzo delle superfici di calpestio delle coperture del primo, del terzo e del quarto cortile, nonché degli spazi di relazione adiacenti agli insediamenti commerciali siti al primo piano del corpo di fabbrica centrale, per la posa temporanea di strutture leggere amovibili (quali palchi, stand, chioschi ecc.), idonee ad ospitare funzioni particolari (esposizioni, pubblicitaria, vendite promozionali ecc.)

Art. 10) Nel primo e nel secondo cortile del corpo di fabbrica centrale è ammessa la realizzazione di passerelle pedonali di collegamento delle due maniche lunghe del corpo di fabbrica stesso, all'altezza di qualsiasi piano.

A tutela del verde attrezzato previsto, in particolari condizioni climatiche, è altresì ammesso creare (ad un'altezza non inferiore a quella del quarto orizzontamento) opportuno riparo del suddetto secondo cortile.

Art. 11) Il corpo di fabbrica di cui al precedente articolo 8) Centro Fiere deve essere realizzato entro i limiti di massimo ingombro dell'area di completamento indicati sulle planimetrie di progetto Tavole 7 – 8 bis rispettivamente alla scala 1:1.000 e 1:2.000.

Rispetto a tali limiti sono ammessi - in sede di progettazione edilizia, a parità di superficie lorda di pavimento e nell'osservanza della distanza minima fissata

all'ultimo comma del precedente articolo 8) - lievi scostamenti tali da non alterare l'impostazione planivolumetrica del piano.

Art. 12) Nel sottosuolo delle aree destinate a verde attrezzato ed a pertinenza del centro fiere e congressi, assoggettate ad uso pubblico, sono stati realizzati parcheggi interrati - anche pluripiano, assoggettati ad uso pubblico, e autorimesse private - anche pluripiano - in aggiunta alla dotazione prevista a soddisfacimento degli standard di cui alla L.R. 56/77.

Nel sottosuolo delle aree di pertinenza della palazzina uffici sono state realizzate anche le autorimesse private in struttura pluripiano.

Al fine di assicurare il fabbisogno di servizi, coerentemente alle indicazioni riportate sulle planimetrie di progetto - tavole, 7 - 8 bis rispettivamente alla scala 1:1.000 e 1:2.000, sulle aree libere da costruzioni site a nord ed a ovest del complesso edilizio oggetto di piano particolareggiato, sono stati realizzati parcheggi a raso assoggettati ad uso pubblico.

Su tali aree è ammessa altresì la realizzazione di parcheggi privati come previsto nel presente Piano Particolareggiato.

Sulle aree libere da costruzioni di cui ai precedenti commi terzo e quarto del presente articolo, è ammessa inoltre la realizzazione di idonee strutture leggere per ospitare parcheggi (fast park).

Sulle aree destinate a servizi cedute o assoggettate ad uso pubblico sono ammessi interventi destinati a migliorare la fruibilità degli stessi anche con elementi di arredo integrativi rispetto all'attuale configurazione, previo parere dei Settori comunali competenti.

Sono altresì ammessi usi quali asilo nido e scuola materna nel rispetto dell'attuale configurazione e caratteristiche delle aree, coerentemente con la destinazione a servizi pubblici delle stesse, su cui viene richiesta la localizzazione del servizio, previo parere dei settori comunali competenti sulle peculiarità architettonico-tipologiche della struttura, sulle modalità di gestione, accessibilità e fruibilità.

Art. 13) E' prevista la riorganizzazione del lotto V in un complesso edilizio costituito da più fabbricati. La tav. 9 individua la sagoma indicativa dei corpi di fabbrica. Gli allineamenti e i limiti massimi edificabili previsti nella tavola 9 potranno essere modificati in relazione agli ulteriori approfondimenti progettuali che saranno condotti per la realizzazione degli interventi privilegiano l'allineamento lungo il fronte dell'edificio ex Carpano.

E' prevista la realizzazione di un nuovo complesso edilizio nel Lotto VI la cui sagoma riportata nella tav. 9 è indicativa.

La realizzazione dei complessi deve rispettare i limiti di altezza e le prescrizioni indicate nella tav. 9 scala 1:1.000. Sono ammessi, nel rispetto delle

norme urbanistico-edilizie, eventuali collegamenti aerei tra gli edifici all'interno del lotto V.

L'altezza massima consentita deve comprendere ogni dotazione tecnico impiantistica necessaria, che dovrà, pertanto, essere opportunamente occultata nell'involucro degli edifici al di sotto delle coperture, la cui sistemazione dovrà essere curata mediante le più aggiornate tecnologie e soluzioni architettoniche.

I nuovi complessi architettonici devono costituire elementi di fondale, e devono garantire la presenza di spazi pubblici di dimensioni significative, destinati alla sosta pedonale e all'organizzazione di eventi. Devono garantire adeguate soluzioni per l'organizzazione degli accessi veicolari e delle aree di carico e scarico che non devono interferire con le aree pedonali. I nuovi complessi devono inoltre opportunamente relazionarsi e integrarsi dal punto di vista architettonico e funzionale rispettivamente con il fabbricato esistente ex Carpano, con il complesso dell'ex pastificio, con l'Art+Tech. Tra queste strutture dovrà essere garantita altresì la presenza di spazi pubblici di dimensioni significative oltre ad una permeabilità di carattere pedonale.

Sul fronte del prolungamento di via Biglieri non sono ammesse recinzioni al fine di consentire la più ampia fruibilità degli spazi pubblici.

Le rampe di accesso ai parcheggi pertinenziali interrati dovranno essere opportunamente occultate alla vista dall'esterno.

Il Piano Particolareggiato prevede la risistemazione del prolungamento di via Biglieri, dell'area compresa tra la stessa e il complesso ex Carpano e degli spazi pubblici antistanti i nuovi edifici, come indicato nella tav. 13 da trattare con un adeguato progetto di arredo, secondo quanto indicato negli elaborati allegati.

La riorganizzazione planovolumetrica dei lotti I, V, VI dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza fermo restando il parere della stessa per il titolo autorizzativo dell'intero progetto architettonico.

È previsto un nuovo complesso edilizio nel Lotto VII la cui previsione fa seguito alla procedura di cartolarizzazione e alla disciplina urbanistica introdotta dalla variante n. 225 di cui il presente P.P. recepisce i contenuti.

Art. 14) Gli interventi di riqualificazione edilizia, cui sono assoggettati i fabbricati ed i manufatti da conservare, sono articolati nei seguenti tipi:

- a) restauro e risanamento conservativo;
- b) ristrutturazione edilizia.

Art. 15) Sono assoggettati ad interventi di restauro e risanamento conservativo - quali definiti dall'articolo 13) della legge regionale urbanistica - i fabbricati ed i manufatti oggetto del Decreto 30 settembre 1994 del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali ai sensi del D.L. 22.1.04 N° 42 "Codice dei beni Culturali e del Paesaggio", allegato alle presenti norme (All. 2).

- Art. 16)** Tutti i fabbricati ed i manufatti da conservare, e quelli realizzati nel Piano Particolareggiato originario, esclusi quelli di cui al precedente articolo 15), sono assoggettati, a seconda delle necessità, ad interventi di restauro e risanamento conservativo, ovvero di ristrutturazione edilizia, quali definiti dall'articolo 13) della legge regionale urbanistica.
- Art. 17)** Gli interventi di riqualificazione edilizia sono intesi al mantenimento delle linee architettoniche e delle caratteristiche strutturali dei fabbricati di cui è prevista la conservazione.
- Art. 18)** Nel rispetto del disegno architettonico è ammessa la formazione di passaggi veicolari e/o pedonali, coperti o scoperti. L'ubicazione dei suddetti passaggi è determinata in sede di progettazione esecutiva. Ove tali passaggi costituiscano integrazione e collegamento delle attrezzature al servizio dell'insediamento, previste sia all'interno che all'esterno dei fabbricati, gli stessi devono essere assoggettati ad uso pubblico.
- Art. 19)** Entro i termini di attuazione del piano particolareggiato sono ammessi, per urgenti e motivate esigenze, interventi - anche parziali - di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Art. 20)** Al fine di garantire l'unitarietà formale e funzionale degli interventi oggetto di piano particolareggiato, contestualmente alla richiesta del primo e dei successivi permessi a costruire riferiti rispettivamente ai lotti I, V, VI e VII, deve essere presentato un progetto urbano-architettonico d'insieme, alla scala 1:500. Tale progetto deve individuare i caratteri architettonici e compositivi che sottendono all'unitarietà formale degli interventi e alla relativa integrazione compositiva con gli elementi architettonici fronteggianti o contermini, oltre a dimostrare il rispetto delle superfici di cui ai precedenti articoli 4), 5) e l'equilibrio degli standard. Tale progetto deve essere costituito da planimetrie e da approfondimenti in scala adeguata estesi a tutti i nuovi volumi, indicanti altresì fili edilizi, altezza o numero dei piani.
- Il progetto d'insieme, pur riferendosi alle indicazioni planovolumetriche della tav. 9 può pervenire, anche in ragione degli approfondimenti connessi con le funzioni da insediare, a soluzioni planovolumetriche differenti che salvaguardino comunque la dotazione degli standard urbanistici e le finalità e i principi illustrati nei documenti del P.P. ed esposti in particolare nel precedente art. 13, senza con questo richiedere una variante al Piano Particolareggiato. Con tale progetto di insieme saranno individuate in via definitiva le aree da cedere e/o assoggettare all'uso pubblico.
- Il progetto d'insieme di cui al comma precedente può essere aggiornato nel corso dell'attuazione del piano con adeguamenti da sottoporre all'esame della

Commissione Igienico-Edilizia contestualmente alla richiesta dei successivi titoli abilitativi.

L'area da assoggettare all'uso pubblico individuata al piano terreno del Padiglione n° 5, potrà subire modifiche dimensionali in sede autorizzativa, senza che ciò comporti modifiche al P.P.

Art. 21) Le demolizioni totali o parziali degli edifici, previste dal piano particolareggiato, sono subordinate alla presentazione di documentazione grafica e fotografica, atta a conservare testimonianza delle preesistenze nei loro aspetti architettonici, costruttivi ed ambientali.

Art. 22) I progetti edilizi devono essere corredati di analitica documentazione della situazione di fatto (particolarmente dettagliata per le consistenze edilizie di cui si prevedono modificazioni) e di esplicita rappresentazione delle proposte progettuali.

In particolare devono essere descritti i caratteri e la natura dei materiali e degli elementi costruttivi esistenti e di quelli di cui si propone l'impiego, al fine di chiarirne e documentarne il corretto inserimento.

Art. 23) Non costituiscono variante al piano particolareggiato e al piano regolatore generale le eventuali modificazioni, che si rendessero necessarie in sede attuativa, del tipo di funzioni insediabili nei singoli lotti - o loro parti - in cui è articolato il complesso. Del pari non costituiscono variante al piano particolareggiato e al piano regolatore generale le eventuali variazioni delle superfici lorde di pavimento dei singoli lotti, fatta salva la quantità di superficie lorda di pavimento totale massima stabilita dal primo comma del citato art. 5). Tali eventuali modificazioni o variazioni - congruamente motivate - devono essere approvate con deliberazione del Consiglio Comunale. Al fine di assicurare coerenza tra le diverse destinazioni d'uso e il rispetto degli standard di cui all'articolo 21, punto 3), della legge regionale urbanistica, le eventuali nuove funzioni da insediare, di cui al primo comma del presente articolo, devono essere comprese tra le attività di tipo terziario di cui al precedente articolo 2), lettere a - f.

Non costituiscono variante al presente Piano Particolareggiato le eventuali variazioni (lievi modifiche del tracciato o previsione in sottosuolo) della viabilità di connessione con il sottopasso di corso Spezia, purché all'interno del perimetro di Piano Particolareggiato siano reperite in eguale quantità le aree per servizi e le aree private che dovessero eventualmente essere interessate dal tracciato di detta nuova viabilità.

Art. 24) Sono sottoposte a tutela ai sensi del D.Lgs. 22/01/04 N° 42 "Codice beni culturali e del paesaggio" con le prescrizioni di cui al Decreto 30 settembre 1994 del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali, le aree libere antistanti e

retrostanti il complesso edilizio oggetto di piano particolareggiato, riportate nell'allegato n.2 alle presenti norme.

I manufatti esistenti nell'ambito dell'area di pertinenza della palazzina uffici, prospicienti la via Nizza, possono essere adibiti a guardiole, autorimesse, magazzini, passaggi porticati aperti lungo il lato interno dell'area ecc., al servizio delle attività di carattere terziario - direzionale insediate nella palazzina stessa.

E' consentita, lungo i limiti sud, ovest e nord di detta area, la realizzazione di recinzioni a giorno, le cui caratteristiche devono essere coerenti con quelle della recinzione esistente lungo la via Nizza, soggetta a tutela ai sensi del D.M. 30/9/1994.

Art. 25) L'area di pertinenza del lotto I - centro fiere e congressi - è assoggettata ad uso pubblico.

Nel corso di manifestazioni fieristiche o congressuali (ivi compresi i tempi di allestimento e di smontaggio) l'uso di detta area può essere riservato ad attività connesse con le manifestazioni in atto. In tal caso ne sono consentiti l'occupazione e/o l'utilizzo temporaneo - totale o parziale - per la posa di attrezzature o di coperture mobili e/o per esposizioni a cielo libero; ne è consentita altresì la recinzione temporanea, a giorno, con elementi non stabilmente vincolati al terreno, di altezza non superiore a m. 2,00.

L'area di pertinenza del lotto I - centro fiere e congressi - sita ad est del corpo di fabbrica centrale non può essere stabilmente utilizzata per il parcheggio di autoveicoli, fatta eccezione per eventuale zona di stazionamento taxi.

Art. 26) La costruibilità del sottosuolo delle aree libere del complesso, è regolata dai disposti di cui ai precedenti articoli 4) e 11).

Sulle aree libere del complesso sono ammessi passaggi e passerelle pedonali, rampe, lucernari ecc., al servizio dei locali sotterranei, impianti di illuminazione, coperture aeree dei passaggi pedonali, strutture ed impianti automatici di trasporto persone (tappeti mobili, vetture su monorotaia, funicolari ecc.).

Art. 27) E' ammesso, ad eccezione dei tratti ove ai sensi del D.M. 30 settembre 1994 (All.2) devono essere conservati i manufatti esistenti, erigere recinzioni a giorno, dell'altezza massima di m. 2,00, lungo il filo della via Nizza, con previsione di parti mobili idonee a costituire ampi varchi di accesso.

Sono altresì ammesse recinzioni lungo gli altri lati costituenti il perimetro dell'area oggetto di piano particolareggiato e lungo i lati delle aree non assoggettate ad uso pubblico salvo quanto indicato al precedente art. 13.

E' demandato alla competenza della Commissione Igienico-Edilizia l'esame delle caratteristiche e dell'armonico inserimento delle recinzioni con le linee architettoniche del complesso, nonché l'eventuale richiesta di mascheratura -

totale o parziale -, mediante opportune cortine verdi, delle recinzioni perimetrali, esclusa quella lungo la via Nizza.

I progetti delle eventuali recinzioni ammesse devono essere impostati in modo tale da assicurare la costituzione di servitù di passaggio, di sufficiente ampiezza ed altezza, a favore della contermine area destinata ad impianti delle Ferrovie dello Stato; tali servitù devono garantire l'accesso allo scalo pubblico, all'impianto polifunzionale ed al magazzino approvvigionamento.

Art. 28) Le aree destinate a verde, a spazi di relazione, di sosta pedonale e veicolare dovranno essere trattate con progetti di arredo urbano adeguati alle funzioni previste. Le aree destinate a verde, a spazi di relazione e ad attrezzature di servizio dell'insediamento, assoggettate ad uso pubblico, interne al corpo di fabbrica centrale, possono essere collegate alle aree verdi esterne per mezzo di idonee e agevoli strutture.

Nell'ambito delle aree verdi esterne sono previsti passaggi pedonali, zone attrezzate per la sosta, per lo svago, per lo sport ecc..

Sono ammessi altresì passaggi veicolari, che, se di carattere permanente, non devono costituire interferenza con i passaggi pedonali.

Art. 29) Negli spazi assoggettati ad uso pubblico - sia in superficie, sia in sottosuolo - possono essere localizzati gli impianti tecnologici (cabine elettriche, pozzetti ecc..) necessari per la distribuzione dell'energia elettrica, del gas ecc.. Qualora realizzati in superficie detti impianti devono essere opportunamente mascherati al fine del loro valido inserimento ambientale.

Art. 30) Gli apparecchi illuminanti e gli altri elementi di arredo urbano (panchine, fontanelle, manti stradali, segnaletica, insegne, chioschi ecc..) devono essere a disegno unitario. Motivate variazioni possono essere ammesse per i diversi ambienti del complesso oggetto di piano esecutivo. Particolare cura deve essere posta nell'uso dei colori e delle luci, nonché nella scelta di siepi, arbusti ed alberature di basso, medio ed alto fusto.

Art. 31) E' demandata alla fase della progettazione esecutiva dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione la previsione di adeguate strutture atte al superamento delle barriere architettoniche ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Art. 32) In relazione alle nuove destinazioni a servizi previste nel presente Piano Particolareggiato dovranno essere adeguati gli atti convenzionali già stipulati, attuativi del precedente Piano Particolareggiato.

Art. 33) Prescrizioni ambientali.

In recepimento delle prescrizioni di cui alla Determina Dirigenziale n. 81 del 22 marzo 2011, approvata dal Settore Ambiente e Territorio, dovranno essere adottati i criteri progettuali mitigativi illustrati negli allegati ambientali, tra i

quali si evidenziano:

- Lotto VII, area residenziale:
 - Interventi di “traffic-calming” finalizzati al mantenimento di velocità inferiori ai 30 Km/h e attuabili per mezzo di rallentatori di velocità, restringimenti della carreggiata e/o segnaletica in corrispondenza di eventuali passaggi pedonali;
 - Posa di asfalto fonoassorbente a singolo o doppio strato al fine di realizzare una riduzione dell’emissione di 3 dB(A).
 - Deposito Ferroviario: Interventi di riduzione dello “squeal noise” nei tratti in curva per mezzo di oliatori automatici o altri sistemi.

- Impianti tecnici dei Lotti Va, Vb, VI di nuova realizzazione:
 - Individuare un sito per l’installazione degli impianti il più possibile distante dall’insediamento residenziale;
 - Installazione in copertura, o in esterno, di macchine con livelli di emissione massima inferiori a 60 dB(A), tenendo conto di eventuali componenti tonali. Dove ciò non fosse possibile, dotare le macchine di silenziatori o schermi fonoassorbenti e fonoisolanti;
 - Predisposizione di piano di autocontrollo sulle emissioni degli impianti, da attuare mediante rilievi fonometrici annuali (prima del periodo estivo) e una corretta manutenzione.

- Interventi ai ricettori residenziali:
 - Disposizione degli ambienti notte su Via Bizzozero e delle zone giorno verso la ferrovia.

- Fabbisogno energetico dei nuovi edifici
 - Verificare e privilegiare in sede progettuale la possibilità di prevedere per i nuovi fabbricati il teleriscaldamento e il teleraffrescamento;
 - Adottare soluzioni architettoniche di bioedilizia e tecnologie impiantistiche riducendo il consumo di energia elettrica per illuminazione con sistemi di controllo automatico dell’illuminamento in funzione della luce naturale o corpi illuminanti con tecnologia LED a bassissimo consumo;
 - Adottare soluzioni edili ed impiantistiche avanzate, con l’obiettivo di ottenere prestazioni superiori ai minimi normativi.
 - la realizzazione degli interventi previsti dovrà essere preceduta dall’approvazione da parte degli uffici competenti di un piano complessivo e dettagliato della viabilità che consideri i tempi di realizzazione alla luce di tutti gli interventi di trasformazione in atto nella zona;
 - dovranno essere predisposti collegamenti ciclabili dalla via Nizza all’area oggetto del piano;

- in fase autorizzativa dei singoli interventi, dovrà essere richiesto ad ARPA Piemonte specifico parere per gli aspetti acustici e delle terre e rocce da scavo.

Si richiama inoltre l'obbligo sancito dal Regolamento Edilizio di prevedere parcheggi, anche coperti, per i cicli.

- N.B. (I) nell'attuazione del piano particolareggiato occorre tenere conto delle raccomandazioni, precisazioni ed indicazioni (All.1) formulate, in data 9/3/1990, dalla Commissione Regionale per i Beni Culturali e Ambientali, di cui all'articolo 91 bis della Legge Urbanistica Regionale, così come prescritto, in sede di approvazione del piano particolareggiato Lingotto, con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 113-36507 del 27/3/1990.
- (II) nell'attuazione del piano particolareggiato è d'obbligo il rispetto del Decreto 30 settembre 1994 del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali ai sensi del D.Lgs. 22/1/04 N° 42 "Codice dei beni Culturali e del paesaggio" (All.2).

Allegato n. 1



REGIONE PIEMONTE n° 1/1 del 12/3/1990

ASSESSORATO PROGRAMMAZIONE ECONOMICA - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - PARCHI
COORDINAMENTO PROGETTI FIO

Prot. n°32/89

Torino, li 09.03.1990

COMUNE DI TORINO

OGGETTO: Piano Particolareggiato in variante al PRG relativo al Centro Poli-
funzionale del LINGOTTO.

Considerazioni generali e contributo della Commissione Regionale per i
Beni Culturali Ambientali per giungere ad una formulazione di parere
congiunto con il CUR.

La Commissione BBCCAA ha approfonditamente esaminato, essendo presenti
anche i competenti funzionari dell' Urbanistica, il progetto e le previsioni
del PP del Lingotto.

Ha inoltre effettuato in data 01.02.90 il sopralluogo, nel corso del quale ha
avuto modo di conoscere ed approfondire le elaborazioni già condotte in merito
agli sviluppi del progetto di massima estesi all'intero insieme, ed in parti-
colare alle porzioni relative agli interventi più consistenti previsti sull'e-
sistente.

In tale occasione, la Commissione ha constatato che gli indirizzi per-
seguiti nello sviluppo del processo di progettazione appaiono garantire, sul
piano della qualità e della tutela ambientale, l'integrità culturale della sin-
glare emergenza costituita dal complesso, più di quanto possa evincere dalle
parole e generiche previsioni contenute nel PP.

La Commissione, per quanto di competenza, non ha particolari osserva-
zioni da fare in merito alle destinazioni previste ma sottolinea l'importanza
delle conseguenze complessive che le nuove attività insediande in tutto il com-
plesso dedetermineranno sul tessuto urbano;

la Commissione ricorda quindi la necessità che l'Amministrazione Comu-
nale tenga in conto i problemi relativi alla riqualificazione ed alla connes-
sione di tale nucleo polifunzionale nei confronti del contesto urbanistico e
territoriale, con particolare attenzione sia al tessuto insediativo e infrastrut-
turale, sia alla presenza del parco ferroviario nella sua complessità, in quan-
to parte determinante per l'individuazione del "paesaggio-Lingotto".

In merito alle previsioni concrete delle demolizioni e ricostruzioni
contenute nel PP, la Commissione ritiene di poterle accettare, in linea di
massima, nella misura in cui, in fase esecutiva, esse non stravolgano radi-
camente il valore storico-artistico, ambientale e documentario riconosciuto
alla fabbrica, pur defunzionalizzata, come importante testimonianza tecnico-
culturale e storica dell'architettura funzionalista dei primi decenni del Novecento.

COMITATO URBANISTICO REGIONALE

IL SEGRETARIO

In questa linea dovranno essere tenuti particolarmente in conto il restauro del cemento armato(sistema Hennebique) e la progettazione degli elementi costruttivi e tecnologici nuovi.

La realizzazione dello stacco per liberare la struttura della rampa NORD messa in atto dalla demolizione di una parte della manica per tutta la sua altezza, desta notevoli dubbi e perplessità da un punto di vista di congruenza sia strutturale che architettonica.

La Commissione tuttavia, vista l'evoluzione della progettazione di massima attualmente in corso rispetto al PP e vista anche la situazione direttamente sul luogo, pur condividendo l'idea dello stacco, ritiene che tale concetto non debba necessariamente concretizzarsi nella demolizione integrale di tutti gli elementi di connessione attualmente presenti tra i due coppi.

La Commissione ritiene inoltre che debba essere garantita la conservazione dell' architettura di interni della Palazzina.

Per quanto riguarda infine le indicazioni fornite dal PP sulle previsioni e sulle forme del verde, la Commissione ritiene troppo generica la soluzione delle modifiche altimetriche del terreno circostante in forma di collinetta e suggerisce che a livello esecutivo, debba essere condotta una attenta progettazione ' architettonica' di quanto definito " verde pubblico ", in modo tale da non alterare morfologicamente il rapporto tra il costruito e gli spazi liberi, riconoscendo in questo l'elemento più significativo, sotto il profilo ambientale, di tutto il complesso.

La modifica morfologica apportata dalla previsione di aree verdi e di verde attrezzato da assoggettare ad uso pubblico, non dovrà pertanto, in fase esecutiva, comportare eccessivi riporti di terra, ma dovrà contenersi al minimo indispensabile per poter correlare funzionalmente le diverse previsioni di destinazione d'uso, garantendo l'emergenza del fabbricato principale in tutta la sua monumentalità con la completa fruibilità dell'insieme architettonico e la qualità del rapporto ambientale tra volumetrie emergenti e suolo senza snaturare i caratteri cui il Lingotto è stato riconosciuto come bene culturale.

IL SEGRETARIO DEL C. U. R.
Arch. Mario

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI
Bianca Veltrio

Allegato n. 2



Ministero per i Beni Culturali e Ambientali

IL MINISTRO

Vista la Legge 1/6/1939 n. 1089 sulla tutela delle cose d'interesse storico-artistico;

visto il provvedimento di vincolo datato 5/1/1987 notificato il 22/1/1987 intestato alla F.I.A.T. Auto S.p.A. con il quale veniva assoggettato a vincolo l'immobile: Stabilimento Lingotto Carrozzeria in Via Nizza n. 250 sito nel Comune di Torino - segnato in Catasto al F.91 (N.C.E.U.) mapp. 191 parte e 198 parte e F. 121 mapp. 195 parte;

considerata la necessità di una più puntuale azione di tutela che coinvolga non solo i principali aspetti dello stabilimento FIAT Lingotto Carrozzeria di Via Nizza 250, in Torino, ma anche altri più puntuali strutture, opere ed arredi, nonché l'integrità della palazzina uffici, comprendente la prima sala di esposizione a vendita delle vetture prodotte, realizzata dopo pochi anni dall'impostazione originale dell'edificio, nonché le strutture di "cornice" relative ai tre ingressi principali con annesso portinerie, acciottolati con logo FIAT ed aiuole di accoglimento con parte della coerente recinzione;

valutato che la demolizione delle ali della palazzina uffici lascierebbe irrisolto il problema della "ricucitura" delle fronti a Sud ed a Nord, dello stesso corpo di fabbrica;

ritenutosi di dover conservare anche l'aspetto e l'arredo sia dell'atrio di ingresso che dell'originale prima "sala consiglio", nonché di imporre un vincolo a protezione delle prospettive e dell'ambiente in cui è ubicata la ex fabbrica, ex art. 21 Legge 1089, in sostituzione ed ampliamento del-precitato provvedimento di tutela:

Vista la documentazione agli atti;

DECRETA

- Art. 1) - Il provvedimento di vincolo in data 5/1/87 meglio specificato nelle premesse, deve intendersi abrogato e sostituito con il presente provvedimento, per quanto ai successivi articoli 2 e 3.
- Art. 2) - Il corpo fabbrica della FIAT Lingotto Carrozzeria - Via Nizza 250 - per quanto consistente le due rampa di accesso alla pista prova sulla copertura; la pista prova; la traversa centrale e la maglia strutturale di facciata.

- La Palazzina uffici nella sua consistenza esistente e realizzata tra il 1920 ed il 1930.





Ministero per i Beni Culturali e Ambientali

- La recinzione su Via Nizza coerente alla palazzina uffici composta da cancellata in ferro battuto esistente in asse all'ingresso dello stesso edificio - dalle due murature presenti ai lati della suddetta cancellata formanti ambienti di servizio e porticati aperti nel lato interno composti, quello a Sud da sei campate e quello a Nord da 12 campate. I due ulteriori cancelli posti alle due estremità dei muri di cui si è detto e quattro (+ 1 in curva) tratte (o campate) degli ulteriori muri che si estendono verso Nord e verso Sud a far filo con la Via Nizza, incluse le portinerie e locali esistenti.

- L'area circostante la palazzina uffici come da allegata planimetria, circoscritta in rosso, avente nella parte coerente all'ingresso un duplice ed ampio acciottolato a disegno bicromo con scritta e logo FIAT e relative ulteriori iscrizioni in mosaico esterne alla recinzione, con scritte "linee stazionamento vetture" in parte ricadenti su suolo pubblico.

- L'arredo marmoreo e quello ligneo semifisso dell'atrio d'ingresso composto da due banconi a parte di corona circolare ed ampia panca ad L con tavolino, l'orologio, i due lampadari, le sei appliques, il tutto documentato fotograficamente.

- L'arredo fisso e mobile della "Sala Consiglio" composto da boiserie con mobili a gran tavolo centrale con 12 sedie e tre lampadari liberty - da ricomporsi perché non più presente in loco ma rimasto di proprietà -.

- Il tutto è sottoposto a tutela ex artt. 1 e 2 Legge 1/6/1939 N. 1089, per come insistente sui mappali di Catasto Terreni al F. 401 mappali 47 parte - 35-36-39-40 parte - 49 parte - 48 parte - come evidenziato in rosso nella allegata planimetria.

Art. 3) - Le aree ed i fabbricati su di esse ancora esistenti e riferiti all'originale impianto della Fabbrica FIAT Lingotto Carrozzeria di Via Nizza 250, per come evidenziato in giallo nella allegata planimetria, sono sottoposti a tutela ex art. 21 Legge 1/6/1939 n.1089 con la seguente prescrizione: le aree antistanti e retrostanti la fabbrica del Lingotto con pista sommitale dovranno essere lasciate libere da corpi di fabbrica a carattere stabile; ogni opera di sistemazione a verde o necessaria alle realizzazioni di accessi, uscite di sicurezza, parcheggi ecc., da realizzarsi anche a servizio di ambienti sotterranei, dovrà ottenere il preventivo parere favorevole della competente Soprintendenza, che curerà il permanere, ovvero il recupero delle migliori condizioni di visibilità delle aree e fabbricati vincolati ex artt. 1 e 2 della stessa Legge 1/6/1939 N. 1089. Il vincolo ex art. 21 insiste sui seguenti dati catastali, Catasto Terreni Foglio 401



AAAA-3



Ministero per i Beni Culturali e Ambientali

nn. 46-34-47 parte - 67 parte - 49 parte - 50-32-27.

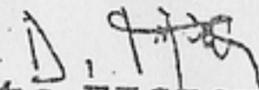
- Il presente Decreto sarà notificato in via amministrativa al proprietario Lingotto s.r.l. nella persona del Presidente Pro Tempore Dott. Filippo BERAUDO di PRALORMO nato ad Addis Abeba (Etiopia) il 28/07/1941, con sede in Torino Via Nizza 294 - C.F. BRD FPP 41L28 Z315Y - a mezzo del Messo Comunale di Torino, nonché al Sig. Sindaco di Torino per quanto citato all'art. 2 del presente Decreto e ricadente su suolo pubblico.

- A cura del Soprintendente per i Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte esso verrà quindi trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario possessore o detentore a qualsiasi titolo. Il Comune di Torino iscriverà nel proprio elenco ex art. 4 Legge 1089 l'area ed i manufatti su citati di propria competenza.

Roma, 11

30 SET. 1994

IL MINISTRO


F.to FISICHELLA

PER COPIA CONFORME
PRIMO DIRIGENTE





Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte

Torino, 03.03.1994

Al fine di consentire una migliore lettura delle strutture del Lingotto, si ritiene necessario perfezionare il vincolo esistente includendo tutte quelle parti che per il divenire costruttivo del complesso e/o per esserne parte, se pur di cornice, ma essenziale, devono essere mantenute per coerenza storica, architettonica e d'ambiente.

In tale ottica si ritiene doversi includere nel vincolo le seguenti parti:

- 1) - la recinzione su Via Nizza coerente alla palazzina uffici composta da cancellata in ferro battuto esistente in asse all'ingresso dello stesso edificio - le due murature presenti ai lati della succitata cancellata formanti ambienti di servizio e porticati aperti nel lato interno compatti, quello a Sud del cancello da sei campate e quello a Nord da 12 campate. I due ulteriori cancelli posti alle due estremità dei muri di cui si è detto e quattro (+ 1 in curva) tratte a campate degli ulteriori muri che si estendono verso Nord e verso Sud a far filo con la Via Nizza incluse le portinerie e locali esistenti.
- 2) - L'area circostante la palazzina uffici come da allegata planimetria circoscritta in rosso avente nella parte coerente all'ingresso un duplice ed ampio acciottolato a disegno bicromo con scritta e logo Fiat e relative ulteriori iscrizioni in mosaico, esterne alla recinzione con scritte "linee stazionamento vetture" in parte ricadenti su suolo pubblico.
- 3) - I tre corpi di fabbrica coerenti al corpo già vincolato e ad esse addossati costruiti nella stessa epoca (corpo originale 1920, ali 1926-9) e facenti unico prospetto sulla via Nizza reso asimmetrico dal terzo volume sorto ed utilizzato quale punto espositivo della produzione automobilistica della retrostante fabbrica - con relative aiuole e zona aulica d'accesso.
- 4) - E' da ritenersi incluso nel vincolo anche l'arredo marmoreo e quello semifisso dell'atrio d'ingresso composto da due banconi a punte di corona circolare ed ampia panca ad L con tavolino, l'orologio, i 2 lampadari, le 6 appliques; il tutto documentato fotograficamente: oltre a questo è vincolato l'arredo fisso e mobile della "Sala Consiglio" composto da boiserie con mobili e gran tavolo centrale con 12 sedie e tre lampadari liberty - da ricomporsi perché non più presente in loco ma rimasto di proprietà.

30 SET. 1994



Dott. Arch. Giorgio FEA

VISTO: IL MINISTRO

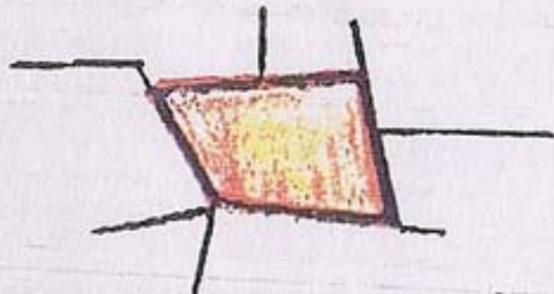
F.to FISICHELLA



Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte

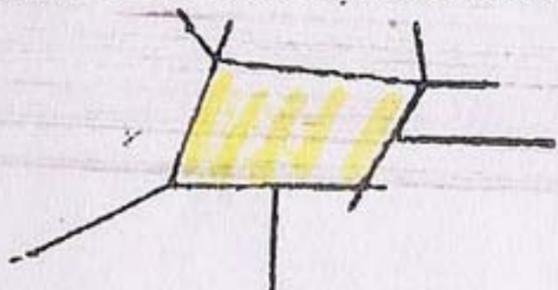
LEGENDA:

Campitura linea rossa continua con interno rosa pieno.



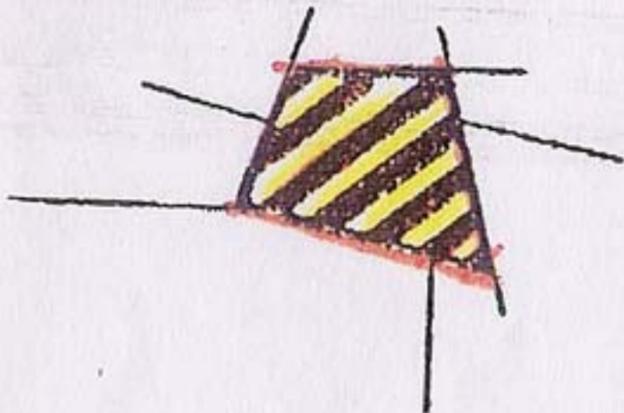
Spazio e manufatti entrostanti, soggetti a tutela art.1 e 3 Legge 1089/39.

Campitura gialla piena. (senza contorno in linea rossa continua).



Spazi e manufatti entrostanti, soggetti a tutela art.21 Legge 1089/39.

Campitura a bande gialle e rosse, con linea rossa continua a contorno.



Spazi e manufatti entrostanti, soggetti a tutela art.21 Legge 1089/39, con parti soggette alla tutela artt.1 e 2 Legge 1089 1/6/39.

(Nel caso in esame:

- le fronti sui cortili interni;
- le fronti dei prospetti esterni;
- le rampe di accesso alla "pista prova" sulla copertura e la "pista prova" stessa, sono soggetti alla tutela artt.1 e 2 Legge 1089/39).

PER COPIA CONFORME
IL PRIMO DIRIGENTE



30 SET. 1994

VISTO: IL MINISTRO

F.to FISICHELLA

Handwritten initials and date: 11/10/94

Handwritten initials and a checkmark

Handwritten mark: C

