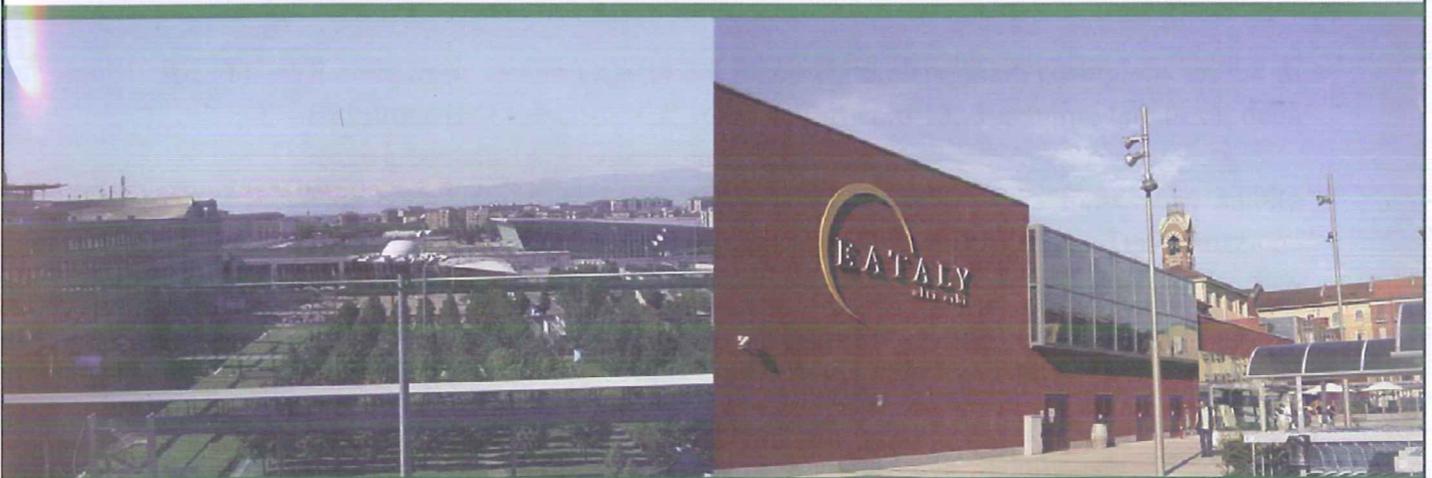


DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE
 Prot. 985 Data 7/4/2017
 TR 6 CI 20 Fasc. 6-1
PARTENZA



DIREZIONE
 TERRITORIO E AMBIENTE
 IL DIRETTORE
 Dott.ssa Paola VIRANO

CITTA' DI TORINO
DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE
Area Urbanistica



PIANO PARTICOLAREGGIATO LINGOTTO

approvato con D.G.C. n° mecc. 02408/009 del 04.06.2015

MODIFICA

ai sensi degli artt. 38-39-40 della L.U.R. n° 56/77 e s.m.i.

Elab.

3

Norme Tecniche di Attuazione

data: aprile 2017

scala : -

RESPONSABILE TECNICO

Arch. Liliana Mazza

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Dirigente Area Urbanistica
 Arch. Rosa Gilardi

PIANO PARTICOLAREGGIATO LINGOTTO

Approvato con D.C.C. n. mecc. 07545/009

MODIFICA

Ai sensi degli artt. 38-39-40 della L.U.R. n° 56/77 e s.m.i.

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—M1 con prescrizioni particolari, AMBITO BORELLO MAFFIOTTO di cui all'art. 8 commi 34 – 37 quinquies delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente.

Art. 2) Nell'ambito del Piano Particolareggiato, che comprende il 'Centro Polifunzionale del Lingotto, 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 con prescrizioni particolari, AMBITO BORELLO MAFFIOTTO sono previste le funzioni di cui all' art 8 comma 8 punto 34 - 37 quinquies delle N.U.E.A. del P.R.G.

Art. 3) Le funzioni di cui 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 con prescrizioni particolari, AMBITO
BORELLO MAFFIOTTO

Nel lotto I sono collocate, le funzioni di cui alle lettere a), b) del precedente articolo 2).

Nel lotto II sono collocate le funzioni di cui alle lettere d), e), f), g) del precedente articolo 2).

Nel lotto III sono collocate le funzioni di cui alla lettera c) del precedente articolo 2).

Nel lotto IV sono collocate le funzioni di cui alla lettera g) del precedente articolo 2). In tale lotto sono collocate attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio dell'insediamento, al netto delle aree di pertinenza dei lotti e 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.

Nel lotto V e nel lotto VI trovano collocazione le funzioni di cui alla lettera f) - g) - h).

Nel lotto VII trovano collocazione le funzioni di cui alla lettera i).

Lo schema allegato alle presenti norme indica 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.

- 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. 286.320.

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:	S.L.P.	mq.	77.000
Lotto II:	S.L.P.	mq.	128.520
Lotto III:	S.L.P.	mq.	38.300
Lotto Va	S.L.P.	mq.	10.500
Lotti Vb	S.L.P.	mq.	3.400
Lotto Vc	S.L.P.	mq.	3.300
Lotto Vd	S.L.P.	mq.	3.300
Lotto VI			---
Lotto VII	S.L.P.	mq.	22.000

Il lotto VI è destinato a parcheggio privato e/o area di completamento per la collocazione di capacità edificatoria trasferibile dagli altri lotti, ad esclusione del lotto VII, sulla base di un Progetto d'Insieme urbanistico - architettonico di cui al successivo art. 20 e secondo i principi e nei limiti previsti dalle presenti Norme Tecniche.

La SLP pari a 10.500 mq prevista nel lotto Va 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/occupazione temporanea", è destinata ad area di completamento ed a servizi pubblici per la realizzazione di spazi pedonali attrezzati pertinenti al Lotto V. Tali spazi saranno realizzati tramite la cessione gratuita e/o assoggettamento all'uso pubblico delle aree destinate a servizi e a viabilità, con contestuale riconoscimento di una capacità edificatoria massima sul lotto Vb, Vc, Vd di mq. 10.000 in tale lotto. E' consentita la realizzazione di parcheggi pubblici, assoggettati all'uso pubblico e privati esclusivamente in sottosuolo.

In via transitoria i parcheggi pubblici e privati possono essere reperiti anche a raso o in struttura fuori terra, secondo quanto indicato all'articolo 7 della convenzione urbanistica. Qualora la proprietà dell'area individuata con asterisco (*) sottoscriva la convenzione urbanistica attuativa entro i termini previsti da apposito atto deliberativo, il vincolo espropriativo di cui sopra si ritiene decaduto.

I servizi relativi alla SLP generata dall'ambito 12.30 Carpano (pari a mq.8.320) sono soddisfatti all'interno dello stesso e la quota di parcheggi minima (ai sensi dell'art. 21 della L.U.R.) viene soddisfatta nell'Ambito 12.16 Lingotto.

Il fabbisogno di servizi relativo all'area normativa M1 deve essere reperito nella stessa; in alternativa è ammessa la monetizzazione ai sensi dell'art. 6 delle N.U.E.A. L'utilizzo della capacità edificatoria dell'area destinata a servizi pubblici nell'Ambito Borello e Maffiotto Lotto VII è subordinato alla cessione gratuita alla Città delle stesse. Nel lotto VII, l'area individuata con due asterischi (**), è soggetta a esproprio. Qualora la proprietà dell'area individuata con due asterischi (**) sottoscriva la convenzione urbanistica

attuativa entro i termini previsti da apposito atto deliberativo, il vincolo espropriativo di cui sopra si ritiene decaduto. In caso contrario, la Città procederà con l'esproprio e subentrerà nell'attuazione dei diritti edificatori attribuiti all'area.

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. Tale disposizione non si applica per il lotto VII. All'interno del Lotto V sono ammessi trasferimenti di S.L.P. fino al 25% di ciascun lotto.

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 al 2006, secondo quanto indicato nelle NUEA di PRG. 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 nn. 7 – 8b 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 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, prelieve 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 nn. 7 – 8b, 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 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, come indicato nell'allegato schema alle presenti norme, nonché delle rampe e 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 nn. 7 – 8 b 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 nn. 7 – 8 b 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.

E' ammessa nelle aree destinate a parcheggi privati la realizzazione di impianti carburanti, ad esclusione di impianti di lavaggio, purchè rispondenti alle normative vigenti di settore.

Art. 13) Lotto V: è prevista l'organizzazione in un complesso edilizio costituito da più fabbricati disposti su quattro lotti di intervento (Va-Vb-Vc-Vd) come individuati nella Tav. 9.

Vengono di seguito indicate le prescrizioni relative ai lotti:

1. I nuovi interventi devono rispettare l'asse retto, le distanze minime tra edifici e i limiti di altezza indicati nella Tav. 9 scala 1:1.000.

Il progetto del lotto V dovrà prevedere continuità con il fronte urbano costituito dalla facciata su via Biglieri dell'edificio Ex Carpano; particolare attenzione dovrà essere rivolta alla progettazione del raccordo tra il lotto Va e gli edifici esistenti. E' consentita la discontinuità con il filo dell'edificio Carpano mediante articolazioni e movimenti di facciata con eventuali ancorpi ed arretramenti che dovranno dialogare con il medesimo.

2. Gli edifici dei lotti Va, Vb, Vc e Vd, non dovranno prevedere sporti e/o aggetti oltre il limite di massimo ingombro indicato nella Tav. 9.

L'altezza massima dell'edificato è di 25 metri come indicato nella Tavola 9. La capacità edificatoria può essere articolata su più piani e su più livelli.

Sulla base del Progetto d'Insieme urbanistico-architettonico di cui al successivo art.20, è ammesso il superamento dei limiti del Regolamento Edilizio agli artt. 13 "altezza dei fronti della Costruzione", 39 bis "Pannelli solari e fotovoltaici, serbatoi di accumulo e altri impianti tecnologici", 40 "cortili e cavedi" e art. 47 "Passi carrabili", punto 4, quest'ultimo sul proseguimento di via Bisalta.

Non sono previste dotazioni di verde aggiuntivo all'interno del concentrato edificatorio.

E ammessa, per motivi tecnici e/o di sicurezza, la realizzazione di intercedini di dimensioni maggiori di 1,20 mt.

3. Dovrà essere prestata particolare attenzione alla progettazione dei fronti verso la viabilità ad ovest (connessione con il sottopasso di corso Spezia) e dei fronti verso gli spazi pubblici pedonali sui quali si affacceranno prevalentemente gli ingressi delle attività.

In particolare il fronte verso la ferrovia, dovrà essere interrotto tra i lotti Vb e Vc da un passaggio pedonale tale da permettere la percezione visiva in direzione est-ovest e la connessione con gli spazi pedonali interni al lotto V.

4. Gli impianti tecnici, dovranno essere integrati sulle coperture per le quali dovranno essere previste superfici trattate a verde.

Il progetto deve mitigare gli impatti ambientali, con specifici accorgimenti quali ad esempio: diminuzione fabbisogno energetico per il riscaldamento/raffrescamento degli edifici, riduzione effetto "isola di calore" della copertura, azione di filtro delle polveri sottili, aumento della capacità fono-assorbente, miglioramento visivo.

La progettazione degli edifici deve rispondere a elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione..

5. Negli spazi pedonali destinati a servizi pubblici sono ammesse le strutture di connessione con i parcheggi interrati (scale e ascensori con le relative coperture) purché opportunamente integrate nella progettazione dello spazio pubblico.

Nelle aree destinate a pubblici servizi, le rampe di accesso ai parcheggi interrati sono esclusivamente ammesse sul fronte di Biglieri e dovranno essere opportunamente integrate nel contesto in modo da garantire il minimo impatto visivo.

Tra i nuovi edifici dovrà essere garantita altresì la presenza di spazi pubblici oltre ad una permeabilità di carattere pedonale secondo quanto indicato nell'elaborato n. 8b.

Si prevede la sistemazione 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. 12 e 13 da trattare con un adeguato progetto di arredo opportunamente integrato con gli spazi pubblici di nuova realizzazione, secondo quanto indicato negli elaborati allegati.

Al fine di consentire la più ampia fruibilità degli spazi pubblici non sono ammesse recinzioni.

In particolare l'area fondiaria non edificabile individuata nel Lotto non dovrà prevedere alcuna recinzione al fine di rendere la stessa accessibile ai pedoni oltre che ai mezzi di soccorso.

Il Progetto d'Insieme di cui al successivo art.20 dovrà contenere uno specifico elaborato nel quale viene indicato il sistema delle piste ciclabili cittadine dell'intorno, connesse con i percorsi ciclo-pedonali interni al Piano Particolareggiato. Negli spazi pubblici dovranno essere previste aree riservate alla sosta delle biciclette.

Art. 13bis) Lotto VII (Area M1 con prescrizioni particolari **AMBITO BORELLO MAFFIOTTO**).

Valgono le prescrizioni di cui all'art. 8 commi 34 – 37 quinquies delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente.

La soluzione morfologica prevista dovrà prevedere la continuità del disegno dello spazio pubblico al fine di garantire la connessione pedonale nord-sud tra gli spazi pubblici del complesso storico del Lingotto e quelli del lotto V e dell'area a servizi di nuova realizzazione.

Negli spazi pubblici dovranno essere previste aree riservate alla sosta delle biciclette.

Qualora il Progetto d'Insieme urbanistico-architettonico di cui al successivo art.20 lo preveda, i parcheggi pubblici potranno essere realizzati, in sottosuolo, in superficie nonché al piano terra e di copertura degli edifici.

Sulla base del Progetto d'insieme urbanistico architettonico di cui al successivo art.20 è ammesso il superamento dei limiti del Regolamento Edilizio, artt. 13 "altezza dei fronti della Costruzione", 39 bis "Pannelli solari e fotovoltaici, serbatoi di accumulo e altri impianti tecnologici", 40 "cortili e cavedi".

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.

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 di costruire relativi ai lotti I, II, III, V, VI e VII, deve essere presentato un Progetto d'Insieme urbanistico-architettonico, relativo all'intero lotto di riferimento. Tale progetto, che deve essere sottoposto ai competenti uffici della Città, deve individuare i caratteri architettonici e compositivi che sottendono all'unitarietà formale degli interventi e alla relativa integrazione compositiva con gli elementi architettonici del contesto urbano di riferimento, oltre a dimostrare il rispetto delle superfici di cui ai precedente articolo 5).

Tale progetto deve essere costituito da tabelle sintetiche dei dati quantitativi, da planimetrie e da approfondimenti in scala adeguata estesi ai volumi, con l'indicazione dei fili edilizi, dell'altezza e del numero dei piani.

Il Progetto d'Insieme per i lotti V, VI e VII, 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. (cfr. precedente art. 13 e 13 bis).

Il Progetto di Insieme individua puntualmente le aree da cedere e/o da assoggettare all'uso pubblico nonché la dotazione di parcheggi privati e pubblici.

Nel caso in cui lo standard pubblico, la dotazione di parcheggi o eventuali trasferimenti di capacità edificatoria interessino più lotti, il Progetto di Insieme urbanistico-architettonico, dovrà essere esteso a tutti i lotti interessati.

Il Progetto d'Insieme può essere aggiornato, previo parere favorevole dei competenti uffici comunali, nel corso dell'attuazione del Piano Particolareggiato contestualmente alla richiesta dei successivi titoli abilitativi o comunque nel caso in cui occorra approvare i contenuti di cui sopra, purchè non comporti modifiche delle aree destinate a pubblici servizi o alle prescrizioni contenute nella Tav. 9, allegata al P.P. In caso contrario, lo stesso dovrà essere approvato con apposito atto deliberativo e non costituisce variante al Piano Particolareggiato.

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, fatta accezione per il lotto VII.

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 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 e nei limiti previsti dal precedente art. 5).

Non costituiscono variante al Piano Particolareggiato le eventuali variazioni alla viabilità (lievi modifiche del tracciato e/o previsioni in sottosuolo) e alle aree a servizi ferma restando la dotazione minima degli standard urbanistici. Tali modifiche verranno assunte con provvedimento della Giunta Comunale.

Art. 24) Sono sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 22/01/04 N° 42 "Codice beni culturali e del paesaggio" gli immobili individuati nel Decreto 30 settembre 1994 del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali.

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 in parte assoggettata ad uso pubblico come indicato nella Tav. 8b.

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) Al fine di evitare che si formino separazioni artificiali in contrasto con l'unitarietà e la fruibilità dell'ambiente, fatto salvo quanto consentito al terzo comma del precedente art. 24), e quanto ammesso al secondo comma del precedente art. 25), fatta salva la realizzazione delle necessarie protezioni lungo le rampe stradali ed a esclusione della recinzione che delimiterà il Centro Fieristico dal Centro per l'Innovazione, è vietato erigere recinzione di qualsiasi forma e tipo all'interno e lungo il limite nord ed est dell'area di pertinenza del lotto I, centro fiere e congressi, nonché all'interno delle aree libere del complesso, assoggettate ad uso pubblico e destinate a verde attrezzato e parcheggi.

E' invece ammesso, ad eccezione dei tratti ove ai sensi del D.M. 30 settembre 1994 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 contermina 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.. nonché le ulteriori opere ammesse dalle NUA di PRG. 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 Particolareggiato. 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, Vc, Vd, 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.

