



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE
AREA URBANISTICA
VIA MEUCCI N° 4



**PIANO PARTICOLAREGGIATO "REGALDI"
IN VARIANTE AL P.R.G.**

ELABORATO N° 4	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		APRILE 2015
PROGETTISTA E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Arch. Rosa GILARDI	RESPONSABILE TECNICO Geom. Maria Rosa Mossino COLLABORATORI TECNICI Geom. Carlotta Assom Arch. Giuseppina Bologna Arch. Marco Crosetto Geom. Silvia Mozzone Dott.ssa Cristina Vaccaro Ing. Luigi Verardo	COLLABORATORI GRAFICI Geom. Roberto Aragno Geom. Donato Gugliotta. Geom. Gianfranco Rossin Geom. Bruno Tavano	

**PIANO PARTICOLAREGGIATO "REGALDI"
APPROVAZIONE**

Indice

art. 1	Generalità	1
art. 2	Elenco elaborati del Piano Particolareggiato.....	2
art. 3	Dimensionamento urbanistico	3
	3.1 SUPERFICIE TERRITORIALE (ST).....	3
	3.2 SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP) IN PROGETTO	3
	3.3 AREE PER SERVIZI PUBBLICI E FABBISOGNO DI PARCHEGGI.....	5
	3.4 AREE PER VIABILITÀ PUBBLICA	6
art. 4	Articolazione, modalità attuative e Progetto di Coordinamento (PdiCo)	6
	4.1 UNITÀ D'INTERVENTO (U.I.)	6
	4.2 PROGETTO DI COORDINAMENTO (PDI CO)	8
art. 5	Regole urbanistiche ed edilizie.....	9
art. 6	Affacci commerciali	10
art. 7	Visuali da tutelare e/o valorizzare	10
art. 8	Parcheggi pubblici e pertinenziali	11
art. 9	Norme di carattere edilizio-architettonico	11
art. 10	Disposizioni specifiche relative alle U.I.....	13
	10.1 PRESCRIZIONI U.I. 1	13
	10.2 PRESCRIZIONI U.I. 2 E U.I. 3	14
art. 11	Prescrizioni ambientali e paesaggistiche.....	14
art. 12	Opere di Urbanizzazione	16
art. 13	Ulteriori servizi pubblici	17
art. 14	Usi temporanei	17
art. 15	Servizi di stazione metropolitana	17
art. 16	Validità del PP.....	17
art. 17	Disposizioni transitorie e finali	17
	Allegato Tabella A	18

Norme Specifiche di Attuazione del Piano Particolareggiato

art. 1 Generalità

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) disciplinano l'attuazione del Piano Particolareggiato, in variante al P.R.G., relativo alla zona urbana di trasformazione Ambito "9.200 Regaldi" che prevede la trasformazione urbanistica dell'ex sito ferroviario "Scalo Vanchiglia" e di alcune aree limitrofe, finalizzata alla realizzazione di un nuovo insediamento caratterizzato da servizi pubblici, da viabilità e da un mix di funzioni quali: residenza, attività di servizio alle persone e alle imprese, Eurotorino.

Al fine di garantire la trasformazione che riveste carattere di pubblica utilità, la Città potrà procedere tramite esproprio nel caso di mancata sottoscrizione della Convenzione attuativa da parte dei proprietari degli immobili e conseguente mancata cessione gratuita delle aree alla stessa.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme, si applicano le normative vigenti.

Considerato che il piano prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica che comporta un nuovo assetto viario, si assumono convenzionalmente, ai soli fini di comprensione del presente testo, le seguenti denominazioni:

- via Regaldi : attuale via Regaldi e suo proseguimento con inizio in corso Novara fino al congiungimento con via Paganini
- via Pacini: prolungamento della stessa nel tratto compreso fra la suddetta via Regaldi e corso Regio Parco;
- piazza Ristori: posta a cavallo della nuova via Regaldi nel punto di confluenza dei prolungamenti di via Ristori e via Paganini;
- piazza Novara: posta in affaccio su corso Novara.

Inoltre, con il termine "parco" si intende la porzione interna al P.P. destinata alla realizzazione di un nuovo parco urbano, compreso tra Corso Regio Parco e l'edificazione di progetto, esteso per tutta la lunghezza del Piano particolareggiato sul lato ovest del Cimitero Monumentale.

art. 2 Elenco elaborati del Piano Particolareggiato

- Elaborato 1 - Schema di Convenzione (Titolo I e Titolo II)
- Elaborato 2 - Documento di Variante urbanistica al P.R.G.
- Elaborato 3 - Fascicolo Elaborati Urbanistici Prescrittivi
- Elaborato 4 - Norme Tecniche di Attuazione
- Elaborato 5 - Fascicolo Elaborati Urbanistici Illustrativi
- Elaborato 6.1 - Opere di urbanizzazione progetto preliminare - Relazione Illustrativa
- Elaborato 6.2 - Opere di urbanizzazione progetto preliminare – Computo metrico estimativo
- Elaborato 6.3 - Opere di urbanizzazione progetto preliminare - planimetrie stato attuale e progetto
- Elaborato 7 - Cronoprogramma
- Elaborato 8 - Relazione geologica tecnica
- Elaborato 9.1 - Piano particellare definitivo – esproprio
- Elaborato 9.2 - Piano particellare definitivo – occupazione d’urgenza
- Elaborato 10 - Sintesi delle osservazioni e relative controdeduzioni
- Elaborato 11.1 - VAS – analisi e riscontro dei Contributi degli enti competenti in materia ambientale alla fase di Valutazione del processo di VAS
- Elaborato 11.2A - VAS – analisi e riscontro dei Contributi degli enti competenti in materia ambientale alla fase di Valutazione
- Elaborato 11.2B - VAS – analisi e riscontro dei Contributi degli enti competenti in materia ambientale alla fase di Valutazione
- Elaborato 11.2C - VAS – analisi e riscontro dei Contributi degli enti competenti in materia ambientale alla fase di Valutazione
- Elaborato 11.2D - VAS – analisi e riscontro dei Contributi degli enti competenti in materia ambientale alla fase di Valutazione
- Elaborato 11.3 - VAS – analisi e riscontro alle osservazioni a tema ambientale pervenute nella fase di consultazione pubblica
- Elaborato 11.4 - VAS – Piano di monitoraggio
- Elaborato 11.5 - Verifica di compatibilità rispetto al piano di Classificazione acustica
- Elaborato 11.6 - Valutazione di clima e impatto acustico
- Elaborato 12 - Relazione finanziaria

art. 3 Dimensionamento urbanistico

3.1 Superficie Territoriale (ST)

La Superficie Territoriale dell'”Ambito 9.200 Regaldi” risulta, salvo puntuali verifiche strumentali, pari a mq 118.780 di cui mq 113.671 di proprietà privata e mq 5.109 di proprietà della Città.

3.2 Superficie Lorda di Pavimento (SLP) in progetto

Gli indici di edificabilità territoriali applicati per il calcolo e l'attribuzione dei diritti edificatori alle singole proprietà sono quelli previsti dal PRG vigente alla data di adozione del P.P., pari a 0,5 mq SLP/mq ST e 0,5/3 mq SLP/mq ST.

La SLP afferente i lotti di ciascuna proprietà è ottenuta dall'applicazione degli indici di edificabilità succitati, con una quota aggiuntiva corrispondente alle SLP esistenti sugli stessi.(cfr tabella A)

E' ammessa l'elevazione dell'indice di edificabilità per le porzioni dell'Ambito che superano il rapporto di 0,50 mq SLP/mq ST, mediante l'utilizzo della SLP generata dalla cessione delle aree dei parchi urbani e fluviali (art. 21 NUEA) sino al limite massimo complessivo di 1 mq SLP/mq ST. Pertanto, complessivamente la SLP aggiuntiva non potrà essere superiore a mq 4.594.

Le aree a parco, da cedere gratuitamente alla Città alle condizioni di cui all'art. 28 e secondo le ordinarie modalità, devono essere accettate dalla Città e comprese nei parchi P1-P23-P30. E' fatta salva la possibilità da parte degli Uffici competenti in materia di verde pubblico l'accettazione di aree a parco localizzate in altri ambiti del territorio cittadino.

L'edificabilità complessiva realizzabile nell'Ambito 9.200 comprende la SLP generata, secondo le regole del PRG vigente alla data di adozione del P.P., dalle porzioni residue dell'ex Scalo Vanchiglia, di aree limitrofe allo stesso e del ramo ex ferroviario Sempione-Gottardo, facenti parte delle ZUT 9.22, 9.35, 9.36, 9.37 del PRG vigente (corrispondenti alle ZUT 9.208, 9.211, 9.212, 9.213, 9.214 e 9.215, così come ridenominate dalla variante 200).

Pertanto, come da tabella allegata, l'Ambito 9.200 prevede :

- SLP di proprietà privata: mq 81.026
- SLP max di proprietà privata derivante dalle utilizzazioni edificatorie generate dalle

aree cedute nelle aree a parco: massimo mq 4.594;

- SLP di proprietà della Città: mq. 2.554

La capacità afferenti la Città sono trasferite verso altre Aree e Zone normative assoggettate a SUE di iniziativa pubblica. Il fabbisogno di aree per servizi generato dalla capacità edificatoria di proprietà comunale viene reperito negli ambiti sui quali è previsto il trasferimento della SLP.

La SLP totale privata realizzabile è articolata, secondo quanto contenuto nella scheda di PRG, nelle seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza 60% max
- ASPI e/o Eurotorino 40% min

Il P.P. prevede la realizzazione di mq. 81026, così distribuita:

- SLP Residenziale mq 48.616 (60%)
- SLP ASPI e/o Eurotorino mq 32.410 (40%)

In sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi il P.di Co., di cui al successivo art. 4, può prevedere una diversa ripartizione del mix di destinazioni d'uso previste, nel rispetto della SLP massima realizzabile, e all'interno delle percentuali minime e massime. Le quantità di SLP derivanti dalle aree a parco vengono definite in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi in base alle modalità definite agli articoli successivi e nel rispetto delle suindicate percentuali relative alle destinazioni d'uso.

Ai sensi dell'art. 7 paragrafo 16 delle N.U.E.A. del P.R.G., il P.P. prevede di destinare ad edilizia convenzionata il 10% della SLP residenziale relativa agli interventi di nuova costruzione, nelle forme e modalità attuative stabilite in sede di convenzione attuativa.

In conformità a quanto previsto nella deliberazione della Giunta Comunale del 23.4.2013 n° mecc. 2013 01798/009, la suddetta quota di edilizia convenzionata potrà essere assolta attraverso interventi di "Social Housing", nelle forme e modalità attuative stabilite in sede di convenzione urbanistica.

Le destinazioni d'uso sono consentite a tutti i piani degli edifici.

Nell'area assoggettata a fascia di rispetto cimiteriale con profondità di m.100, è possibile realizzare le opere e le infrastrutture pubbliche compatibili ai sensi dell'art.27 della LUR; in particolare in corrispondenza di Piazza Ristori, sulla porzione del parco pubblico in affaccio su corso Regio Parco, può essere prevista l'installazione di chioschi-edicole per attività di tipo commerciale al servizio del cimitero (vendita fiori e piante, materiali lapidei, manufatti ecc).

La progettazione di tali opere deve essere coordinata e integrata con il progetto complessivo dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale e ciclabile.

3.3 Aree per servizi pubblici e fabbisogno di parcheggi

Il fabbisogno dei servizi pubblici viene calcolato ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (pari a 25 mq/ab per la residenza e 100% della SLP per le attività ASPI e/o Eurotorino) oltre alla quota c.d. "Servizi per la Città" pari al 7% della ST.

La dotazione di cui all'art. 21 LUR, afferente la SLP derivante dalle utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parco, può essere monetizzata.

Il fabbisogno teorico di servizi pubblici calcolato secondo le destinazioni d'uso previste dal P.P. è pari a:

- fabbisogno ex art. 21 della LUR

Residenza	mq	35.525
ASPI e/o Eurotorino	mq	32.700
Totale	mq	68.225
Servizi per la Città (7% ST)	mq	7.957
Totale aree per servizi pubblici:	mq	76.182

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive (Eurotorino) dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto del disposto dell'art.21 della LUR.

Ai sensi dell'art. 21 della LUR, almeno il 50% del fabbisogno di servizi afferenti la SLP destinata a commercio (ASPI e Eurotorino) deve essere destinato a parcheggio pubblico.

Ulteriori quote di parcheggi sono reperite nell'Ambito al fine di garantire il soddisfacimento dell'eventuale fabbisogno (ai sensi dell'art.25 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414 e s.m.i.) determinato dall'insediamento di attività commerciali.

▪ aree da cedere per servizi	mq	57.288
▪ aree già di proprietà della Città	mq	1.477
▪ aree da assoggettare all'uso pubblico:		
- a raso	mq	660
- in struttura	mq	18.702
▪ totale offerta aree per servizi pubblici	mq	78.127

Tali quantità possono essere modificate con il Progetto di Coordinamento (di cui al successivo art. 4) coerentemente con le destinazioni d'uso richieste.

E' consentito l'assoggettamento all'uso pubblico o la cessione alla Città di aree destinate a servizi pubblici, di modesta entità, all'interno delle aree di concentrazione dell'edificato purchè funzionalmente connesse con il sistema dei servizi senza che ciò comporti variante al P.P..

3.4 Aree per viabilità pubblica

Il P.P. prevede aree destinate a viabilità per mq. 13.738 di cui mq.10.106 oggetto di cessione gratuita e mq.3.632 già di proprietà della Città. E' consentito l'assoggettamento all'uso pubblico o la cessione alla Città di aree di modesta entità destinate a viabilità all'interno delle aree di concentrazione dell'edificato purchè funzionalmente connesse con il sistema della viabilità, senza che ciò comporti variante al P.P..

art. 4 Articolazione, modalità attuative e Progetto di Coordinamento (P di Co)

L'assetto urbanistico complessivo, le quantità, le percentuali minime e massime delle destinazioni d'uso previste ed i principali parametri edilizi-urbanistici (edificabilità, destinazioni d'uso, aree per servizi pubblici, aree per viabilità) devono essere verificate complessivamente sull'Ambito 9.200.

4.1 Unità d'Intervento (U.I.)

Il P.P. individua tre Unità d'Intervento (U.I.) denominate U.I.1, U.I.2, U.I.3 per le quali definisce destinazioni d'uso e quantità di SLP realizzabile, così articolate:

- U.I. 1
 - SLP totale massima mq 37.000
 - Residenza mq 13.500
 - ASPI/Eurotorino mq 23.500
- U.I. 2
 - SLP totale massima mq 9.554
 - Residenza mq 7.854
 - ASPI/Eurotorino mq 1.700
- U.I. 3
 - SLP totale massima mq 34.472

Residenza mq	26.972
ASPI/Eurotorino	mq 7.500

E' ammesso il trasferimento di SLP fra le U.I. nella misura massima del 20% di ciascuna delle destinazioni d'uso previste, purché stabilito nel Progetto di Coordinamento, di cui al successivo punto 4.2; in tal caso deve essere dimostrato l'accordo fra le parti proponenti

Oltre alle quantità di SLP previste per ciascuna U.I. è possibile realizzare la SLP derivante dalle aree a parco ove espressamente previsto dal Progetto di Coordinamento, così come disciplinato all'art. 3.2 delle presenti norme e nella misura indicata alla tabella A.

4.2 Progetto di Coordinamento (PdiCo)

Il Progetto di Coordinamento (PdiCo) è lo strumento che garantisce il progressivo sviluppo armonico e funzionale del complesso degli interventi previsti dal P.P., ne verifica la compatibilità con le prescrizioni del piano stesso e le indicazioni di progetto nonché con lo stato di fatto ed i permessi edilizi rilasciati.

Il PdiCo, è esteso all'intero P.P. salvo ove espressamente di seguito specificato ed è presentato in sede di richiesta dei titoli abilitativi edilizi. Deve essere aggiornato alla presentazione di ogni istanza in rapporto agli interventi realizzati, autorizzati e in progetto, con riferimento sia agli interventi privati e sia alle opere di urbanizzazione, nonché al progetto della linea 2 della metropolitana, dimostrandone l'adeguato sviluppo temporale, morfologico e quantitativo.

Il PdiCo definisce e individua nel rispetto delle presenti norme e di quanto previsto nella Convenzione Quadro e di quelle delle singole U.I.:

- il planivolumetrico relativo a tutte le U.I. con indicazione di massima di: tipologie edilizie, altezze e numero di piani degli edifici, SLP di progetto su ogni lotto, fili edilizi, mix funzionali, accessi pedonali e carrai, fronti commerciali prevalenti;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali al rilascio dei titoli abilitativi edilizi con relativa articolazione spazio-temporale della cessione e/o assoggettamento all'uso pubblico delle aree per servizi pubblici e della viabilità;
- le aree oggetto di cessione gratuita alla Città, eventualmente anche anticipate o posticipate rispetto agli interventi edilizi, così come disciplinato nella convenzione urbanistica;
- le aree cedute e/o da cedere per le quali non sia possibile o opportuno realizzare la sistemazione definitiva al momento della presentazione del PdiCo;

- l'aggiornamento e/o l'adeguamento del cronoprogramma,

Il PdiCo definisce inoltre per la U.I. cui afferisce l'istanza edilizia:

- i lotti d'intervento, che rappresentano la dimensione minima per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi all'interno della U.I. di cui dimostra l'autonomia funzionale ed il puntuale rispetto di quanto indicato al successivo art. 7;
- l'eventuale quota di SLP derivante dai parchi, la relativa localizzazione e destinazione d'uso, la quota di servizi ex art.21 L.U.R. e l'eventuale quota di cui è prevista la monetizzazione per la U.I. di riferimento;
- la localizzazione delle quote di edilizia convenzionata di cui all'art.7 delle NUEA di PRG così come disciplinato nella convenzione urbanistica; qualora prevista su una diversa U.I., il PdiCo dovrà essere esteso a quest'ultima al fine di dimostrarne la fattibilità;
- eventuali ulteriori quote di posti auto derivanti da norme di settore;
- i fabbricati/manufatti oggetto di demolizione;
- le indicazioni sulla eventuale rilocalizzazione delle attività esistenti;
- la situazione patrimoniale aggiornata per l'U.I. di riferimento.

Relativamente all'intervento proposto il PdiCo esplicita altresì la tipologia edilizia, le caratteristiche architettoniche dei manufatti edilizi e i materiali di finitura.

Deve essere particolarmente curata l'armonizzazione del progetto con il contesto urbano esistente e in progetto e con il paesaggio di riferimento, a tal fine dovrà essere prodotta specifica documentazione.

Sono inoltre richiamate le disposizioni specifiche per le U.I. di cui al successivo art.10.

Il PdiCo può prevedere modeste modifiche al perimetro delle U.I., finalizzate a ridefinire porzioni di aree interessate da opere pubbliche anche in relazione ai tempi di realizzazione delle opere.

Il PdiCo. viene approvato tramite apposita Conferenza di Servizi convocata ai sensi della L.241/1990 e s.m.i. dal Responsabile di Procedimento, alla quale partecipano gli uffici competenti in materia di urbanistica, ambiente, mobilità, verde pubblico e urbanizzazioni; in relazione alle tematiche affrontate, la composizione può essere estesa ad altri Servizi Comunali e/o Enti competenti nonché avvalersi del parere della Commissione Edilizia ai sensi dell'art.3 del Regolamento Edilizio.

art. 5 Regole urbanistiche ed edilizie

Le indicazioni rappresentate nelle tavole 3.10 "*Destinazioni d'uso*" e 3.11 "*Regole edilizie*" sono prescrittive ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

La tavola prescrittiva 3.10 individua:

- il perimetro del Piano Particolareggiato
- il perimetro delle Unità di Intervento (U.I.)
- le aree destinate a servizi pubblici, da cedere alla Città e/o assoggettare all'uso pubblico
- le aree destinate alla concentrazione dell'edificato (corrispondenti alle aree in cui organizzare l'utilizzazione edificatoria)
- le aree destinate a viabilità pubblica
- l'indicazione di massima del tracciato della linea metropolitana e delle relative fermate
- la fascia di rispetto cimiteriale

La tavola prescrittiva 3.11 individua:

- le aree di concentrazione dell'edificato (corrispondenti alle aree in cui organizzare l'utilizzazione edificatoria) con la destinazione d'uso prevalente; il perimetro delle aree di concentrazione dell'edificato non costituisce filo edilizio e/o allineamento degli edifici in progetto;
- la sagoma degli edifici che rappresenta indicativamente l'organizzazione planimetrica degli stessi. Nel rispetto dell'articolazione volumetrica, le linee dividenti tra i blocchi che riportano il numero dei piani sono da considerarsi indicative. Potranno essere realizzate delle cesure verticali con elementi di connessione tra gli edifici, arretrate rispetto ai fili di fabbricazione. Tale organizzazione planimetrica può essere modificata in sede di P.di Co nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme;
- l'altezza degli edifici è espressa in numero di piani fuori terra (incrementabile di 1 e riducibile di 2); al numero dei piani degli edifici con presenza al piano terreno (lato su via) della destinazione ASPI va aggiunta la doppia altezza del piano terra;
- i fili edilizi coincidenti con i fronti commerciali prevalenti;
- gli accessi pedonali e carrai: tali elementi possono essere aggiornati e modificati in sede di P.di Co nel rispetto delle presenti norme;
- l'inviluppo dello spazio pubblico, quale margine di definizione del disegno dello spazio pubblico sul quale attestare le parti edificate (art. 2 NUEA di PRG).

Ove specificatamente indicato nella tavola 3.11, è ammesso il superamento dell'altezza dei fronti delle costruzioni e l'altezza delle costruzioni in deroga agli artt. 13 e 14 del Regolamento Edilizio.

Sulla base degli sviluppi progettuali contenuti nel P. di Co sono ammesse deroghe al Regolamento Edilizio per quanto riguarda gli artt. 36f Scale, 40 Cortili e cavedi, 41 Intercapedini e griglie aerazione, 58 Terrazzi, verande, e serre accessorie all'abitazione

Per gli edifici di altezza uguale o superiore a 60 metri, tenuto conto dell'elevata incidenza dei connettivi orizzontali e verticali in relazione alle particolari prescrizioni tecniche e di sicurezza, la SLP è calcolata al netto dei vani scala di uso comune, vani corsa degli impianti di sollevamento e/o diretti al superamento delle barriere architettoniche con i relativi sbarchi e spazi connettivi di distribuzione dagli impianti stessi purché di uso comune e per la sicurezza, intercapedini tecnologiche finalizzate al conseguimento del risparmio energetico e al miglioramento bioclimatico, applicando alla SLP così calcolata una maggiorazione forfettaria del 15% al fine di verificare il rispetto della SLP massima realizzabile.

Per gli stessi edifici, dal computo dell'altezza delle fronti sono esclusi i piani tecnici e per la sicurezza, comunque collocati nello sviluppo verticale dell'edificio, nonché gli spessori degli orizzontamenti eccedenti i 30 cm, finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, dell'isolamento acustico, delle caratteristiche bioclimatiche e della sicurezza, come previsto dal R.E. art.13 in recepimento della L.R. 13/2007). In ogni caso, l'altezza competente all'edificio, comprensiva di tali volumi e spessori tecnici, non deve superare del 15% quella massima indicata.

art. 6 Affacci commerciali

Al piano terreno dei fabbricati attestati sulle piazze Novara e Ristori, su ambo i lati di via Regaldi devono essere localizzate attività ASPI, al fine di costituire un fronte commerciale continuo caratterizzato prevalentemente da vetrine.

Le attività ASPI potranno utilmente essere integrate da spazi dedicati ad accogliere servizi pubblici o privati ad interesse pubblico.

art. 7 Visuali da tutelare e/o valorizzare

Gli elaborati prescrittivi individuano alcune visuali da tutelare e valorizzare con particolare attenzione alla vista sulla collina oltre che ad alcune prospettive urbane, secondo i tracciati esistenti e in previsione, sia tramite la creazione di assi ciclopedonali o viari sia attraverso limitazioni dell'edificazione.

Il PdiCo nel dimostrare il rispetto delle indicazioni suddette, potrà individuare ulteriori visuali da valorizzare. Il PdiCo dovrà altresì approfondire

art.8 Parcheggi pubblici e pertinenziali

Il PdiCo dovrà altresì approfondire il rapporto dell'edificato in progetto con la nuova area a parco e con il Cimitero Monumentale

- 1) Gli edifici residenziali devono avere una dotazione di parcheggi pertinenziali in misura incrementata di almeno il 30% **rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 122/89 Tognoli e corrispondente ad una dotazione pari a 1,3 mq di autorimessa ogni 10 mc di costruzione.**
- 2) Coerentemente con le tavole 3.13 b-c-d-f, i parcheggi pertinenziali devono essere realizzati interrati, al di sotto degli edifici o al di sotto di una copertura trattata a verde e realizzata in conformità a quanto previsto dalla norma UNI (11235). Le rampe di accesso ai parcheggi pertinenziali sono collocate all'interno delle aree di concentrazione dell'edificato.
- 3) Il parcheggio assoggettato all'uso pubblico (tav. 3.13e) realizzato in struttura nella U.I.1 deve essere integrato con le limitrofe aree verdi e con gli spazi pubblici. Detto parcheggio si configura anche a servizio dell'attiguo Cimitero Monumentale, pertanto, gli orari di fruizione sono regolati da apposita convenzione che tiene conto delle specifiche esigenze.
- 4) Nelle aree a viabilità pubblica sono ammesse le intercapedini e le relative griglie di ventilazione a servizio di locali e parcheggi pertinenziali per il rispetto delle normative in materia di sicurezza antincendio con dimensione e superficie anche maggiore rispetto a quanto indicato nell'art. 41 del Regolamento Edilizio; le griglie di ventilazione dovranno essere compositivamente integrate nel progetto unitario di spazio pubblico di cui all'art. 13.

art.9 Norme di carattere edilizio-architettonico

- 1) Non costituiscono SLP balconi, logge o terrazzi, con esclusione delle coperture, chiusi per più di 2/3 del perimetro in deroga all'art.2.19 delle NUEA del PRG a condizione che la chiusura sia realizzata con elementi costituenti: frangisole, pannelli solari termici o fotovoltaici; sistemi di controllo del soleggiamento; che siano rispettati i requisiti aeroilluminanti dei locali abitabili che si affacciano e che tali superfici non siano adibite a spazi abitabili e che non contengano impianti attivi di riscaldamento e raffrescamento.

- 2) Le serre captanti o tampone, possono essere scomutate dalla SLP purché conformi alle disposizioni attuative regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia (D.G.R. 4.8.2009 n°45-11967, paragrafo 6 pubblicata sul BUR -4° supp. Al n°31-7/8/09). Per ogni unità immobiliare è consentito unicamente realizzare o una serra o una veranda.
- 3) E' ammessa la realizzazione di serre e verande, come definite all'Articolo 58 del Regolamento Edilizio, anche in deroga allo stesso, per eventuale formazione di spazi condominiali posti a qualunque livello degli edifici residenziali con tipologia a "torre", nella misura massima di 9.00 mq per Unità Immobiliare, da considerarsi come dimensione aggregabile riferita a tutte le Unità Immobiliari residenziali.
- 4) I progetti degli edifici devono prevedere adeguate soluzioni architettoniche per balconi-terrazzi-logge atte ad accogliere arredi fissi.
- 5) Serre e verande sono ammesse solo se previste nel progetto originario di ciascun edificio.
- 6) In deroga all'Articolo 36/f del Regolamento Edilizio è ammessa la realizzazione, negli edifici residenziali con tipologia a "torre", di vani scala senza aerazione o illuminazione diretta, da surrogarsi con gruppi di trattamento aria per ventilazione forzata da localizzarsi al piano della copertura.
- 7) I locali riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani di cui all'art. 31 del Regolamento Edilizio, devono essere realizzati all'interno dell'involucro edilizio.
- 8) almeno i 2/3 delle aree di pertinenza delle costruzioni deve essere trattato a verde privato come definito all'art.2 comma 28 punto 14 delle N.U.E.A. di P.R.G.
- 9) Il progetto degli edifici non può prevedere frontespizi ciechi ma progettati con dignità architettonica paragonabile alle facciate.
- 10)Le coperture degli edifici devono essere risolte con tetti piani, il relativo progetto di sistemazione, deve dimostrare di ottenere dignità architettonica paragonabile alle facciate.
- 11) Ad esclusione dell'edificio commerciale localizzato nella U.I. 1, i tetti piani devono essere attrezzati per usi comuni o privati quali gioco bimbi, giardino, orti, ecc (in ogni caso almeno il 50% dell'estensione deve essere sistemata a verde in conformità a quanto previsto dalla norma UNI 11235). In alternativa a quanto previsto al punto 3 è sempre ammessa la possibilità di realizzazione, a qualunque livello degli edifici prevalentemente residenziali, con esclusione delle coperture, spazi a giardino pensile condominiale, anche a doppia o tripla altezza, con esclusione di tali superfici dal conteggio della SLP .

- 12) Le aree di pertinenza possono essere delimitate, purchè con recinzioni a giorno e/o siepi integrate col progetto delle aree a servizi, in particolare con quelle destinate dal P.P. a parco.
- 13) Gli spazi destinati al deposito delle biciclette di cui all'art. 48 del Regolamento Edilizio, devono essere realizzati all'interno dell'involucro edilizio.
- 14) Gli spazi destinati a cantina devono essere realizzati nell'interrato, come previsto all'art.2 punto 20 delle NUEA di PRG.

art. 10 Disposizioni specifiche relative alle Unità di Intervento (U.I.)

Prescrizioni U.I. 1

- 1) Gli edifici della U.I.1 devono essere caratterizzati da affacci commerciali dotati di vetrine al piano terreno. Tale obbligo deve essere assolto per l'intero sviluppo lineare dei corpi di fabbrica, verso corso Novara e via Regaldi.
- 2) La copertura dell'edificio commerciale deve essere sistemato a verde realizzato in conformità a quanto previsto dalla norma UNI 11235 per almeno il 70% della sua estensione. Deve essere prevista una adeguata mimetizzazione ed insonorizzazione delle attrezzature tecniche delle quali è preferibile l'accorpamento (gruppi frigoriferi, corpi di trattamento aria e camini di ventilazione, ecc.) a tutela del clima acustico e della visuale dei fabbricati esistenti e in progetto.
Particolare attenzione deve essere posta alla qualità progettuale per la mitigazione degli impatti ambientali relativi a: accessi ai parcheggi del fabbricato commerciale, aree di carico e scarico merci, zone di deposito e compattazione rifiuti, sorgenti di carico acustico e odorizzazione dei siti.
- 3) I blocchi edificati devono prevedere almeno uno percorso pedonale di attraversamento, eventualmente anche all'interno del corpo di fabbrica, per garantire la connessione diretta tra via Regaldi e l'area a parco pubblico.
E' prevista la realizzazione di una nuova piazza sul fronte di corso Novara e di uno spazio pedonale adeguatamente valorizzato (in corrispondenza della confluenza di via Mottalciata su via Regaldi) sul quale collocare l'accesso della connessione sopra descritta.
- 4) Le insegne pubblicitarie dovranno essere oggetto di specifica condivisione con gli uffici competenti al fine di ridurre al minimo il relativo impatto con particolare riferimento alla vicinanza con il Cimitero Monumentale.

Prescrizioni U.I. 2 e U.I. 3

- 1) Tutti gli edifici di cui alle U.I.2 e U.I.3 devono essere caratterizzate da affacci commerciali dotati di vetrine al piano terreno, verso piazza Ristori e via Regaldi. Con particolare riferimento a via Regaldi, tale obbligo deve essere assolto per l'intero sviluppo lineare dei corpi di fabbrica prospettanti sulla stessa.
- 2) Nell'U.I. 3 i blocchi edificati devono prevedere almeno un percorso pedonale, ceduto o assoggettato all'uso pubblico, per garantire la connessione diretta tra via Regaldi e l'area a parco; in corrispondenza della confluenza di via Quittengo con piazza Ristori deve essere prevista una analoga connessione. La progettazione delle aree di pertinenza delle costruzioni deve garantire continuità visiva ed integrazione con il parco pubblico, con specifico approfondimento del rapporto con il vicino Cimitero Monumentale.

art. 11 Prescrizioni ambientali e paesaggistiche

L'attuazione del P.P. persegue gli obiettivi di un ottimale inserimento paesaggistico degli interventi, nonché della sperimentazione di soluzioni progettuali innovative sotto il profilo della sostenibilità ambientale.

La progettazione degli interventi dovrà rispondere ad 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. In ogni caso gli edifici a destinazione commerciale dovranno ottenere almeno il valore 3 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca". In particolare:

- almeno 2.5, o equivalente livello, medio/alto, del differente sistema di analisi adottato, per gli edifici a destinazione prevalentemente residenziale
- almeno 3.0, o equivalente livello del differente sistema di analisi adottato, per gli edifici a destinazione commerciale.

Nello sviluppo progettuale, anche attraverso le regole di progettazione dei "tetti verdi" ai sensi della norma UNI 11235, devono trovare concreta attuazione i seguenti elementi di mitigazione ambientale:

- ottimizzazione della gestione delle acque: il risparmio della risorsa idrica deve avvenire attraverso:
 - la riduzione dei flussi idrici ai punti di utenza terminale;
 - l'utilizzo di macchinari e tecnologie a ciclo chiuso;

- la corretta gestione delle acque meteoriche raccolte sulla superficie di strade, piazzali e parcheggi mediante dorsali separate e valutando la possibilità di introdurre modalità differenziate per il trattamento delle acque di prima pioggia;
- ottimizzazione della gestione rifiuti: si deve diffondere e favorire la realizzazione di sistemi di raccolta differenziata dei Rifiuti Urbani e l'utilizzo di soluzioni tecnologiche innovative ; si deve prevedere la disponibilità di adeguati spazi e/o locali (coperti, protetti ed impermeabilizzati, eventualmente ipogei) dedicati alla raccolta differenziata e alla riduzione volumetrica dei rifiuti sulla base delle utenze attese nei singoli lotti edificatori previsti; per il centro commerciale è prescritto l'utilizzo di compattatori per limitare la frazione di rifiuti conferita in discarica;
- gestione integrata del sistema energetico: nella progettazione degli edifici e della rete di sottoservizi, devono essere adottati gli opportuni accorgimenti tecnici che rendano gli insediamenti idonei all'uso del teleriscaldamento;
- paesaggio e tessuto urbano – ecosistemi: deve essere valorizzato il parco pubblico lineare in relazione al canale Regio Parco; lo studio delle facciate degli edifici dovrà porre particolare attenzione alle interferenze con l'avifauna in relazione a possibili problemi di riflessione, trasparenze, illuminazione notturna; le coperture degli edifici destinati al commercio devono essere previste a verde e realizzate in conformità a quanto previsto dalla norma UNI 11235;
- bonifiche ambientali: qualsiasi intervento edilizio deve rispettare i vincoli e le limitazioni d'uso che scaturiscono dai procedimenti di bonifica attivati sulle aree oggetto del Piano Particolareggiato; in sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio deve essere fornita un'analisi del rischio derivante dalla falda acquifera in funzione degli effettivi scenari della trasformazione avvenuta.

Le operazioni di bonifica/messa in sicurezza devono prevedere:

- la limitazione delle movimentazioni di terreno, tramite l'utilizzo privilegiato di tecniche in situ;
- il riutilizzo, ove possibile, dei materiali trattati;
- il ripristino ambientale a completamento delle operazioni di bonifica.
- in relazione alle operazioni di cantiere:
 - si devono adottare tutti gli accorgimenti tecnici, nonché di gestione del cantiere, da introdurre nel piano di sicurezza e coordinamento, necessari ad assicurare la tutela

dall'inquinamento sulle diverse componenti ambientali (atmosfera, acque, traffico, impatto acustico, gestione dei rifiuti prodotti, suolo e sottosuolo, ecc.);

- o si deve predisporre un "piano di demolizione".

Sono in ogni caso fatte salve le ulteriori e/o diverse prescrizioni di cui alla D.D. n° del dell'Area Ambiente relative al procedimento di Valorizzazione Ambientale Strategica.

art. 12 Opere di urbanizzazione

E' prevista la predisposizione di un Progetto Unitario di suolo pubblico nelle aree perimetrate nella tavola di azionamento del P.P..

Il progetto delle opere relative alla sistemazione delle vie Regaldi, Pacini e della Piazza Ristori deve essere inserito nel Progetto Unitario di Suolo Pubblico, nonché essere coerente con il piano cittadino della mobilità ciclabile (Biciplan). Il suddetto Progetto Unitario prevede le fasi di progettazione preliminare e definitiva delle opere di urbanizzazione ricomprese nel P.P., secondo quanto stabilito nella convenzione urbanistica; inoltre, deve dettare le linee guida, estese a ciascun asse viario, per tutto il relativo sviluppo.

Il progetto del Parco pubblico deve essere oggetto di specifica approvazione a cura degli uffici competenti in materia di Urbanistica, Verde ed Ambiente.

Considerato che il tracciato della linea metropolitana interessa le aree destinate alla realizzazione del parco pubblico e della nuova piazza Ristori, il relativo progetto deve individuare soluzioni tecniche idonee a garantirne la compatibilità con la realizzazione dell'infrastruttura. Tale aspetto è verificato nel P. di Co., di cui al precedente art. 4, contestualmente ad una specifica valutazione economica in rapporto all'eventuale impatto della realizzazione della metropolitana sulle opere in progetto del P.P.

In ogni caso il progetto del parco pubblico deve prevedere:

- raccordo tra il parco e l'edificato anche tramite movimentazione altimetrica del terreno, garantendo in ogni caso la continuità visiva fra gli stessi;
- idoneo sviluppo delle connessioni pedonali e ciclabili previste nelle U.I. con il piano cittadino della mobilità "Biciplan" e con il PUMS;
- in corrispondenza della Piazza Ristori, sulla porzione del parco, ricompresa nella fascia di rispetto cimiteriale, in affaccio su corso Regio Parco possono essere installati chioschi per pubblici esercizi e per attività di tipo commerciale al servizio del cimitero, quali vendita di fiori e piante, manufatti, ecc., ai sensi dell'art.31 NUEA di

- PRG, la relativa progettazione deve essere integrata e coordinata con il progetto complessivo dello spazio pubblico e del parco;
- la salvaguardia degli aspetti ambientali.

art. 13 Ulteriori servizi pubblici

Uno o più locali per una superficie complessiva corrispondente ad almeno 1.000 mq, compresa all'interno del corpo di fabbrica degli edifici da realizzare in affaccio a piazza Ristori (U.I. 3), sono destinati ad ospitare servizi pubblici.

Tali locali ed i relativi parcheggi sono realizzati a cure e spese del soggetto attuatore della U.I.1 e devono essere ceduti gratuitamente alla Città e/o assoggettati all'uso pubblico. Al fine di ottimizzarne l'uso, gli stessi devono essere progettati secondo le indicazioni tecniche fornite dalla Città, e dotata dei relativi parcheggi pertinenziali.

art. 14 Usi temporanei

Nelle more dell'attuazione della trasformazione urbanistica è possibile insediare attività temporanee (temporary use), sulla base di proposte progettuali presentate dai Soggetti attuatori e/o dal Consorzio, previa stipula di apposita convenzione con la Città nelle forme e modalità attuative stabilite in sede di convenzione urbanistica.

art. 15 Servizi di stazione metropolitana

L'ambito ospita stazioni della linea di metropolitana che possono essere realizzate anche fuori terra, purchè all'interno di progetti integrati con le sistemazioni superficiali degli spazi, e dotate di attività ASPI costituenti servizi di Stazione. Le stesse non costituiscono SLP qualora integrate con le stazioni per un massimo di 1.000 mq. per ciascuna stazione.

art. 16 Validità del Piano Particolareggiato (P.P.)

Il termine di validità del P.P. è di 10 anni a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURP della deliberazione di approvazione del P.P. divenuta esecutiva ai sensi di legge.

I titoli abilitativi edilizi devono essere richiesti entro il termine di validità del P.P..

Eventuali richieste di proroga dovranno essere ottenute almeno 60 giorni prima della scadenza

Art. 17 Disposizioni transitorie e finali

Le aree di cui al presente Piano Particolareggiato sono regolate dalle prescrizioni dello stesso fino alla sua scadenza. Oltre tale termine valgono le norme generali di P.R.G..

TABELLA A
PIANO PARTICOLAREGGIATO "REGALDI"

Elenco Proprietà	S.T (mq)	SLP esistente (mq)	I.T. (mq/mq)	SLP generata da indice (mq)	SLP complessiva (mq)	indice di progetto (mq/mq)	SLP da parchi (1) (mq)
Regio Parco S.r.l.	182.405	-	0,5 e 0,5/3	35.848	35.848	0,20	-
ex Immobiliare Regaldi S.r.l. (3)	5.810	2.351	0,5	2.905	5.256	0,90	554
ex Gipa S.p.A. (3)	2.180	91	0,5	1.090	1.181	0,54	999
ex Servigest S.p.A. (3) - (4)	4.220	-	0,5	2.110	2.110	0,50	-
Eredi Gario	630	685	0,5	315	1.000	1,59	-
Immobiliare Piergiorgio S.r.l.	4.080	1.606	0,5	2.040	3.646	0,89	434
Valdocco s.p.a	1.450	582	0,5	725	1.307	0,90	143
Torchio	1.410	1.587	0,5/3	134,0	1.721,0		
Lithoelso servizio S.r.l.		1.200		101,0	1.301,0		
Torchio - Lithoelso servizio S.r.l.	1.410	2.787	0,5/3	235	3.022	2,14	-
Sama	6.335	2333	0,5	3.168	5.500	0,87	835
Torino Quittengo S.r.l. (2)	24.390	8172	0,5 e 0,5/3	12.038	20.210	0,83	1.629
Scubatica	1.480	1206	0,5	740	1.946	1,31	-
strade pubbliche	5.109	-	0,5	2.555	2.554	0,50	-

S.L.P. TOTALE (mq)	83.580
S.L.P. TOTALE REALIZZABILE ALL'INTERNO DEL PP (mq)	81.026
S.L.P. DI PROPRIETA' COMUNALE TRASFERITA FUORI DAL PP (mq)	2.554

4.594	SLP massima derivante da parchi
85.620	SLP massima realizzabile comprensiva SLP derivante dai parchi

note: (1) quantità di SLP generata dalle cessioni di aree a parchi fino al raggiungimento dell'indice di progetto di mq 1,00 di SLP/mq ST

(2) la SLP generata dalle cessioni di aree a parchi, per la proprietà Torino Quittengo S.r.l., è stata calcolata limitatamente alla ST interna al PP

(3) acquisita dalla Società Regio Parco S.r.l.

(4) ST proprietà Regio Parco S.r.l./ SLP generata proprietà Servigest S.r.l.