

COMUNE DI TORINO

PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE
(Deliberazione della Giunta Comunale del 20/11/2012)

COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE

Protocollo di Intesa 15 marzo 2019

GRUPPO DI LAVORO



cdp CDP Investimenti Sgr

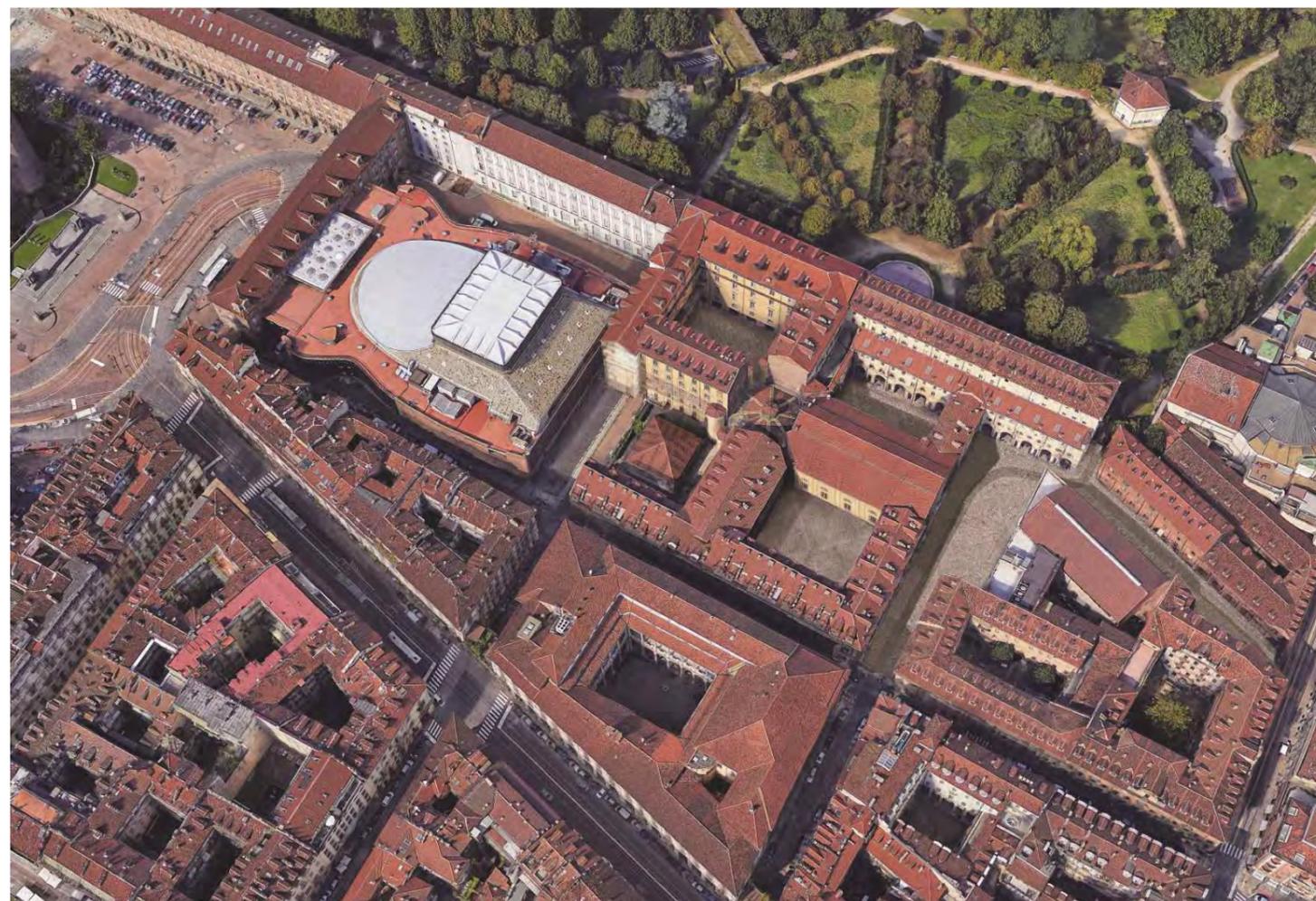
In qualità di gestore del Fondo Investimenti
per Valorizzazione Comparto Extra

AGOSTINO MAGNAGHI
ARCHITETTO
TORINO

Piazza Statuto, 14 | 10122 Torino - Italy
Tel: +39 011 52 12 559
E-mail: studio@magnaghiarchitetto.it
Website: www.agostinomagnaghi.it



Via Lamarmora, 80 | 10128 Torino - Italy
Tel: +39 011 58 14 511 | Fax: +39 011 56 83 482
E-mail: posta@aigroup.it | Website: www.aigroup.it



DICEMBRE 2020

PER CDP INVESTIMENTI SGR

Stefano Brancaccio

Maria Chiara Giglio

Agostino Magnaghi

Sabina Carucci (Ai Group)

COORDINAMENTO

Sabina Carucci (Ai Group)

Luisa Rapelli (Ai Group)

CONSULENTI

Luisa Rapelli (Ai Group)

Andreina Milan *(Per indagine storico - urbana)*

Carmen Rossi *(Per indagine su manufatti storici)*

Marina Locandieri *(Per indagine modalità di intervento)*

Massimo Camasso *(Per indagine contestuale)*

DIREZIONE GENERALE DI COMMESSA

Attilio Bastianini (Ai Group)

INDICE

01. RELAZIONE ILLUSTRATIVA E LINEE GUIDA DEL PROGETTO

01.01 Premessa.....	pag 3
01.02 Il complesso della cavallerizza reale tra innovazione urbana e conservazione del patrimonio.....	pag 6
01.03 Dal Sistema chiuso della "Zona di Comando" alla Città Consapevole.....	pag 7
01.04 Parti costituenti la "Zona di Comando".....	pag 8
01.05 Planimetria generale del PUR	pag 12
01.06 Destinazioni d'uso prevalenti attuali.....	pag 13
01.07 Spazi pubblici e principali accessi alle attività.....	pag 14

02. INQUADRAMENTO STORICO

02.01 Premessa.....	pag 17
02.02 Quadro generale.....	pag 18
02.03 Accademia Reale.....	pag 31
02.04 Le Cavallerizze.....	pag 39
02.05 Regia Zecca.....	pag 41
02.06 Giardini Reali.....	pag 43
02.07 Ala e Corte del Mosca.....	pag 44
02.08 Sistemazione Ottocentesca.....	pag 45
02.09 Corpi di Servizio.....	pag 46
02.10 Cronologia essenziale.....	pag 50

03. STATO DI FATTO, CONSISTENZE, ATTUALI PROPRIETA'

03.01 Planimetria generale del PUR e individuazione proprietà.....	pag 67
03.02 Giardini Reali Alti	pag 68
03.03 Rossaro	pag 69
03.04 Auditorium Rai	pag 70
03.05 Complesso della Cavallerizza Reale	
03.05.a Documentazione Fotografica.....	pag 71
03.05.b Planimetrie Stato di Fatto	pag 74
03.05.c Sezioni e Prospetti Stato di Fatto.....	pag 83
03.05.d Tabelle consistenze stato di fatto.....	pag 92
03.06 Catasto terreni	pag 93

04. UNITA' MINIME DI INTERVENTO, DESTINAZIONI D'USO E NORME TECNICHE

04.01 Planimetria generale del PUR.....	pag 97
04.02 Rossaro, Auditorium Rai, Giardini Reali Alti - Percorsi.....	pag 98
04.03 Complesso della Cavallerizza Reale	
04.03.a Cortili e percorsi interni	pag 99
04.03.b Aree per usi pubblici interne al fabbricato.....	pag 100
04.03.c Unità Minime di Intervento.....	pag 102
04.04 Norme tecniche	pag 105
04.05 Indicazioni progettuali.....	pag 107
04.06 Destinazioni d'uso	
04.06.a Rossaro, Auditorium Rai e Giardini Reali Alti	pag 125
04.06.b Complesso della Cavallerizza Reale.....	pag 126
04.07 Inserimenti ambientali.....	pag 142

05. INDICAZIONI PER IL RECUPERO E IL RESTAURO E NUCLEI OMOGENEI DI PROGETTAZIONE

05.01 Linee Guida del progetto di recupero.....	pag 145
05.02 Linee Guida restauro.....	pag 148
05.03 Indicazioni per il recupero e il restauro - schede.....	pag 157
05.04 Nuclei omogenei di progettazione unitaria dei fronti.....	pag 189
05.05 Nuclei omogenei di progettazione dell'illuminazione.....	pag 190
05.06 Linee guida unitarie pavimentazioni esterne.....	pag 191
05.07 Linee guida unitarie colorazioni e finiture.....	pag 193

06. APPENDICE NORMATIVA

06.01 Estratto del Piano Regolatore Generale Comunale.....	pag 197
06.02 Estratto delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione.....	pag 199
06.03 Estratto delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione - destinazioni d'uso.....	pag 200
06.04 Verbale conferenza dei servizi 14/07/2004.....	pag 202
06.05 Autorizzazione all'alienazione e dichiarazione di interesse della Soprintendenza.....	pag 204
06.06 Delibera della Giunta Comunale del 20 Novembre 2012.....	pag 205
06.07 Delibera della Giunta Comunale del 4 Giugno 2013.....	pag 209
06.08 Delibera della Giunta Regionale del 13 Aprile 2015 (Protocollo di Intesa).....	pag 211
06.09 Ipotesi di nuove costruzioni interrato - applicazione della procedura di archeologia	pag 216
06.10 Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - direzione generale archeologia, circolare n.1 del 20/01/2016.....	pag 218
06.11 Mozione n. 69 approvata dal consiglio comunale il 25 settembre 2017.....	pag 228
06.12 Documento di Intesa marzo 2019.....	pag 229

INDICE

ALLEGATI

PLANIMETRIE, SEZIONI E PROSPETTI STATO DI FATTO IN SCALA 1:200

- TAV.01 Pianta Piano Terra*
- TAV.02 Pianta Piano Interrato*
- TAV.03 Pianta Piano Ammezzato*
- TAV.04 Pianta Piano Primo*
- TAV.05 Pianta Piano Secondo*
- TAV.06 Pianta Piano Terzo*
- TAV.07 Pianta Piano Quarto*
- TAV.08 Pianta Piano Sottotetto*
- TAV.09 Pianta Piano Coperture*
- TAV.10 Prospetti e sezioni*
- TAV.11 Prospetti e sezioni*
- TAV.12 Prospetti e sezioni*
- TAV.13 Prospetti e sezioni*
- TAV.14 Prospetti e sezioni*
- TAV.15 Prospetti e sezioni*
- TAV.16 Prospetti e sezioni*
- TAV.17 Prospetti e sezioni*
- TAV.18 Prospetti e sezioni*

PLANIMETRIE CON DESTINAZIONI D'USO IN PROGETTO IN SCALA 1:200

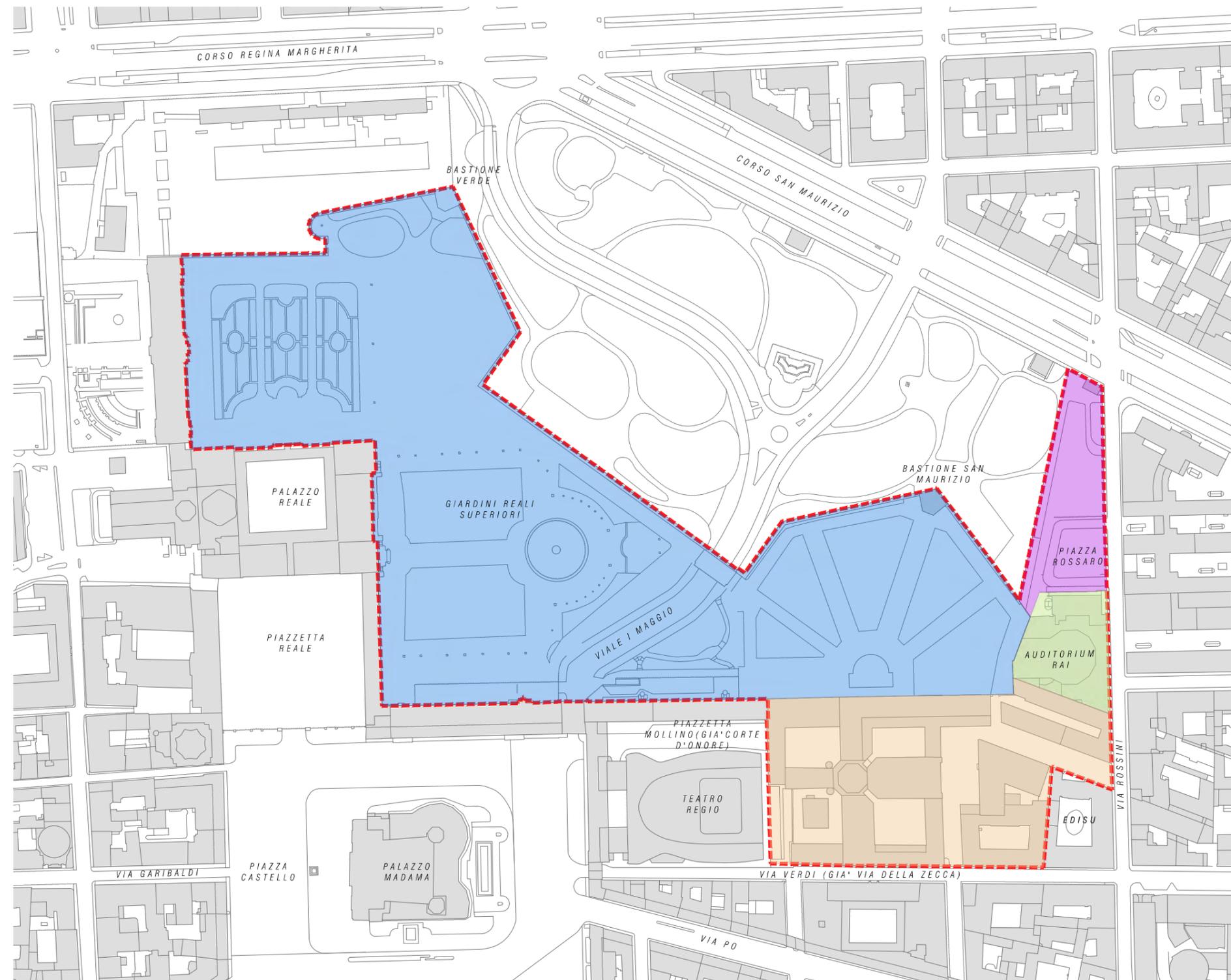
- TAV.01 Pianta Piano Terra*
- TAV.02 Pianta Piano Ammezzato*
- TAV.03 Pianta Piano Primo*
- TAV.04 Pianta Piano Secondo*
- TAV.05 Pianta Piano Terzo*
- TAV.06 Pianta Piano Quarto*

04

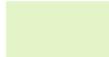
*PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE
COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE*

*Unità Minime di Intervento, destinazioni
d'uso e norme tecniche*

04.01 PLANIMETRIA GENERALE DEL PUR



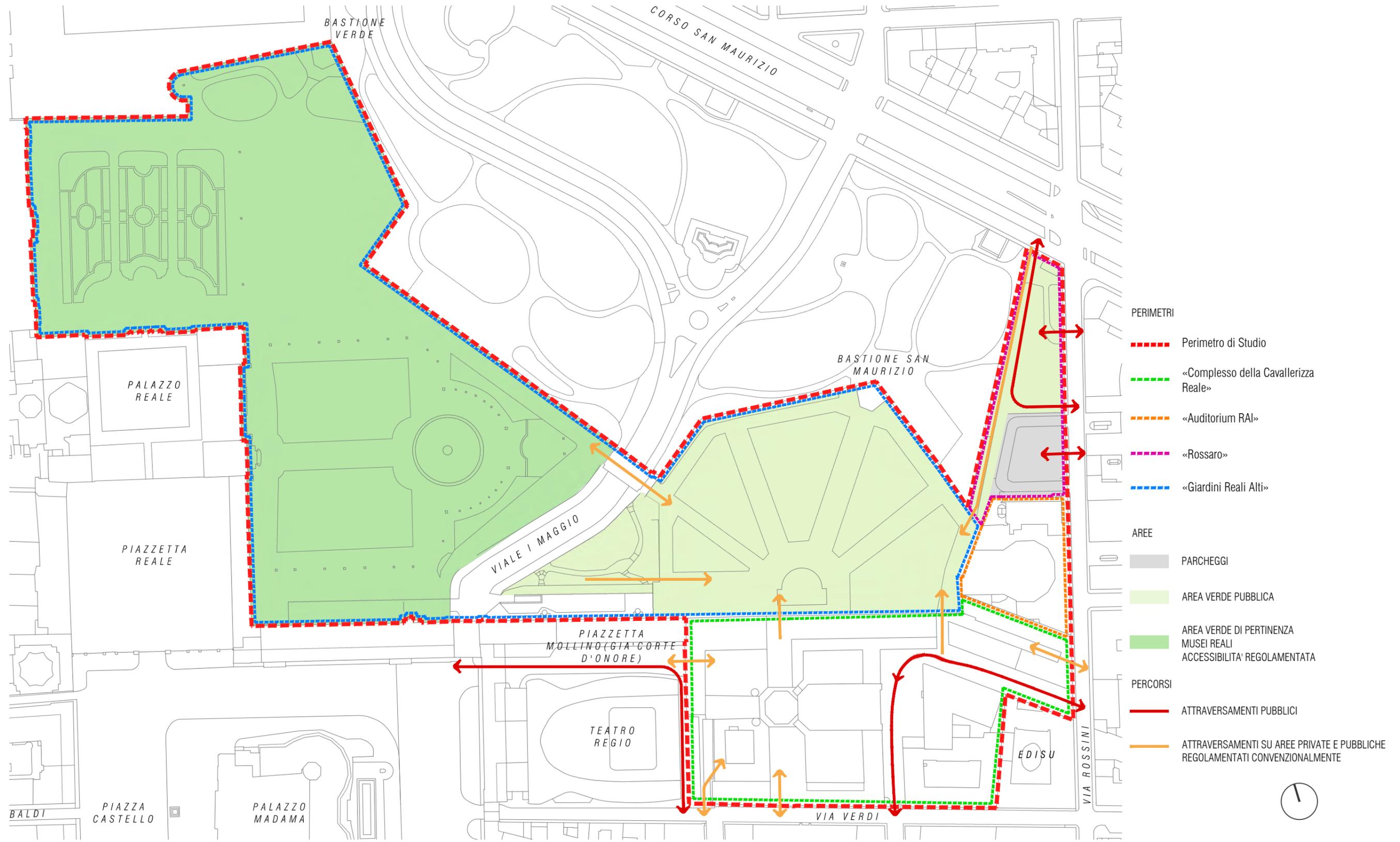
LEGENDA

-  Perimetro di Studio
105.700 mq circa
-  «Complesso della Cavallerizza Reale»
20.200 mq circa
-  «Auditorium RAI»
3.300 mq circa
-  «Rossaro»
5.000 mq circa
-  «Giardini Reali Alti»
77.200 mq circa

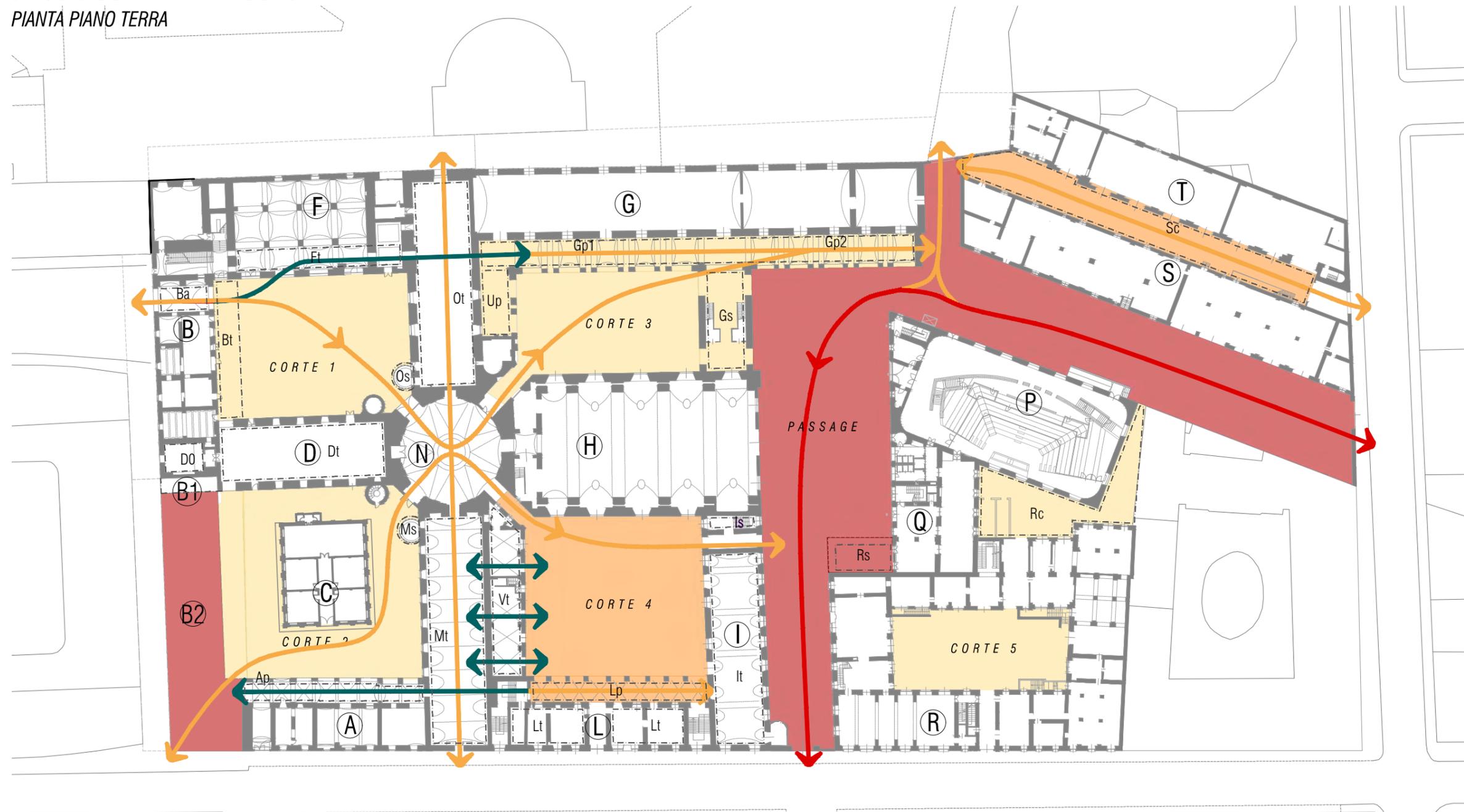
NOTA: Il perimetro del PUR è conforme alle previsioni di PRGC



04.02 ROSSARO, AUDITORIUM RAI, GIARDINI REALI ALTI - PERCORSI



04.03 COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE
 04.03.a CORTILI E PERCORSI INTERNI
 PIANTA PIANO TERRA



SPAZI SCOPERTI / APERTI

- GRADO DI PROTEZIONE MASSIMA
- GRADO DI PROTEZIONE MEDIA
- GRADO DI PROTEZIONE ATTENUATA

La regolamentazione degli accessi agli spazi scoperti/aperti deve essere regolamentata convenzionalmente

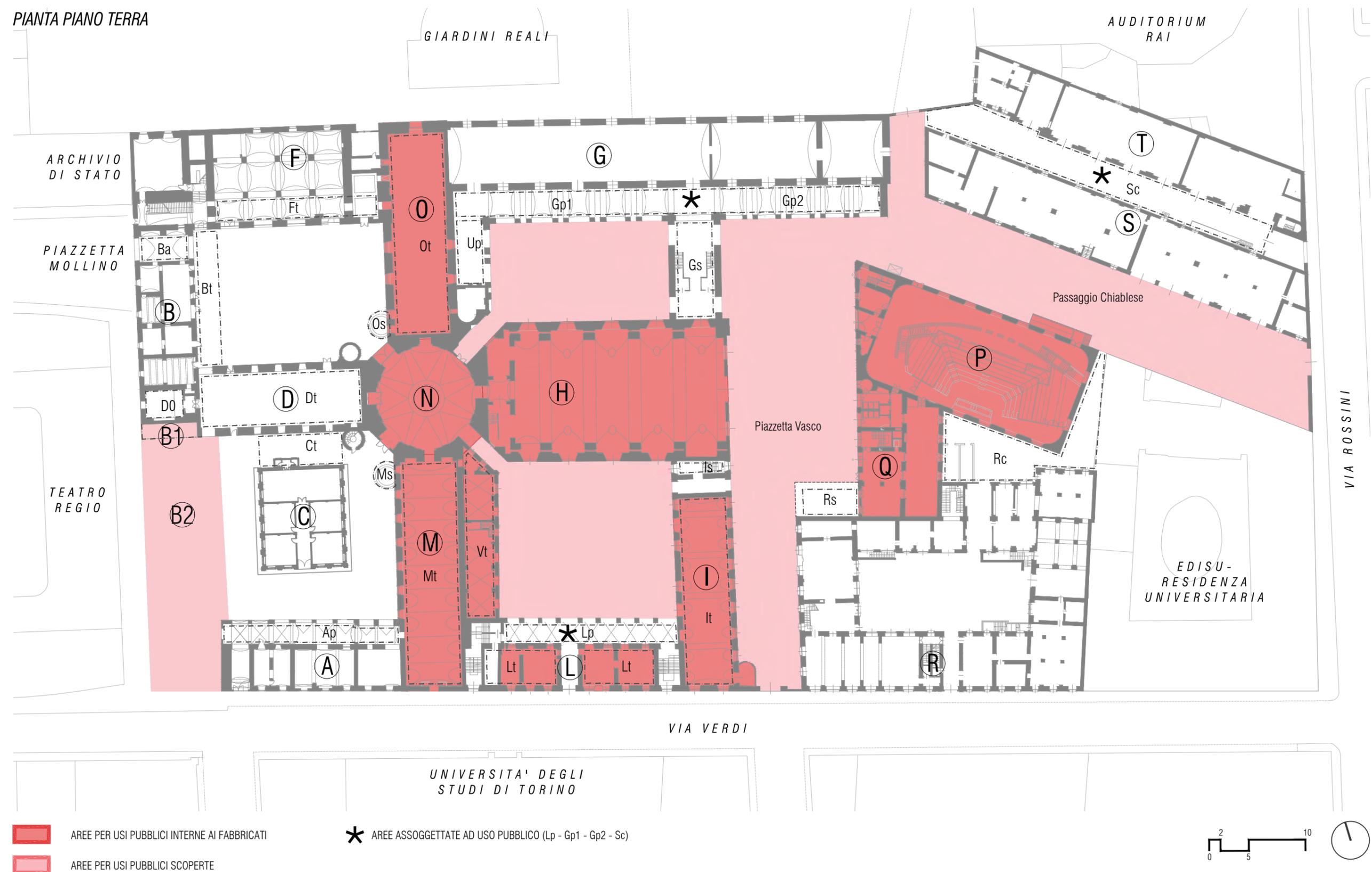
PERCORSI

- ATTRAVERSAMENTI PUBBLICI
- ATTRAVERSAMENTI SU AREE PRIVATE E PUBBLICHE REGOLAMENTATI CONVENZIONALMENTE
- INTEGRAZIONE PERCORSI DA VALUTARE IN FASE ATTUATIVA



04.03.b AREE PER USI PUBBLICI SCOPERTE E INTERNE AI FABBRICATI

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO AMMEZZATO

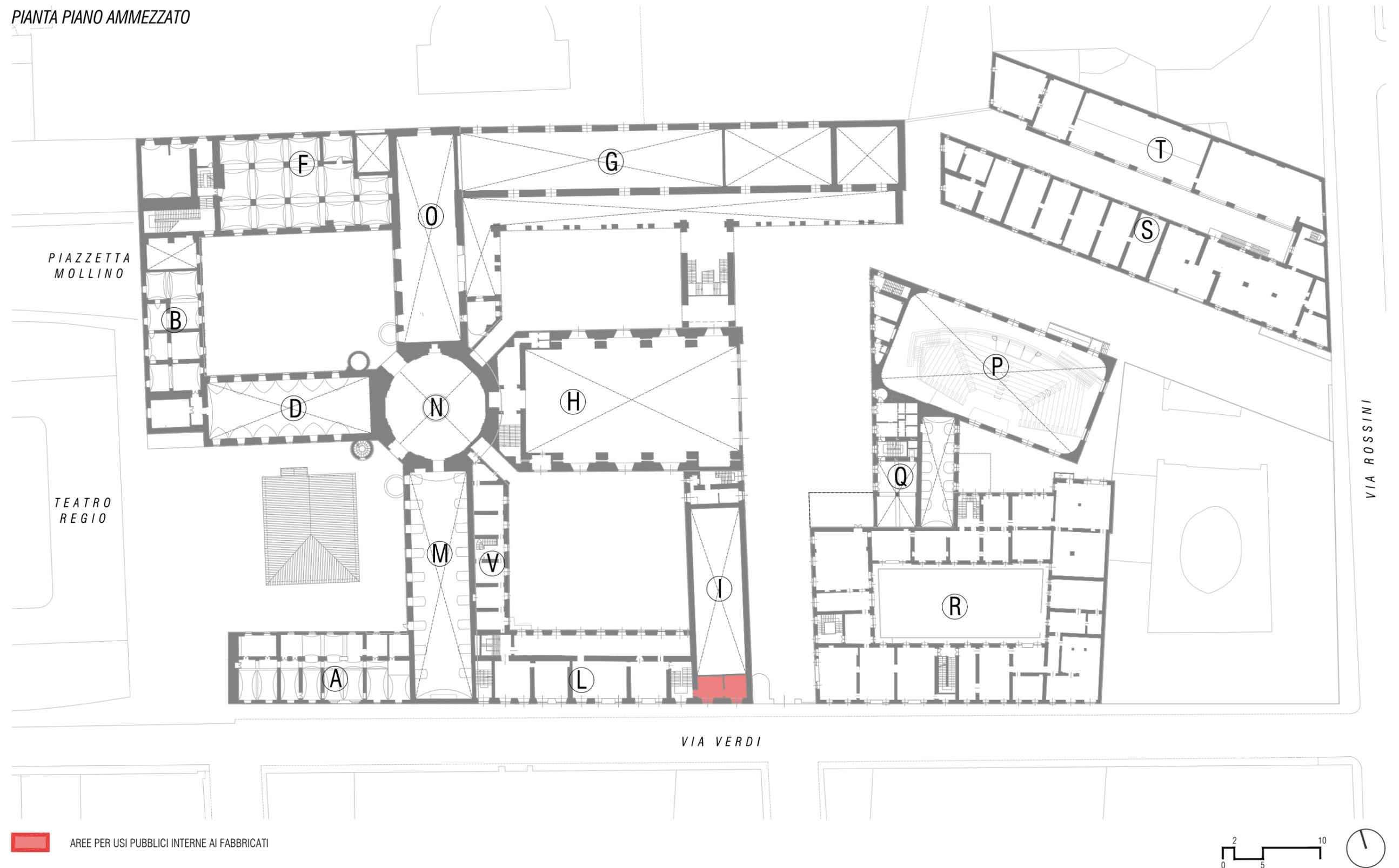
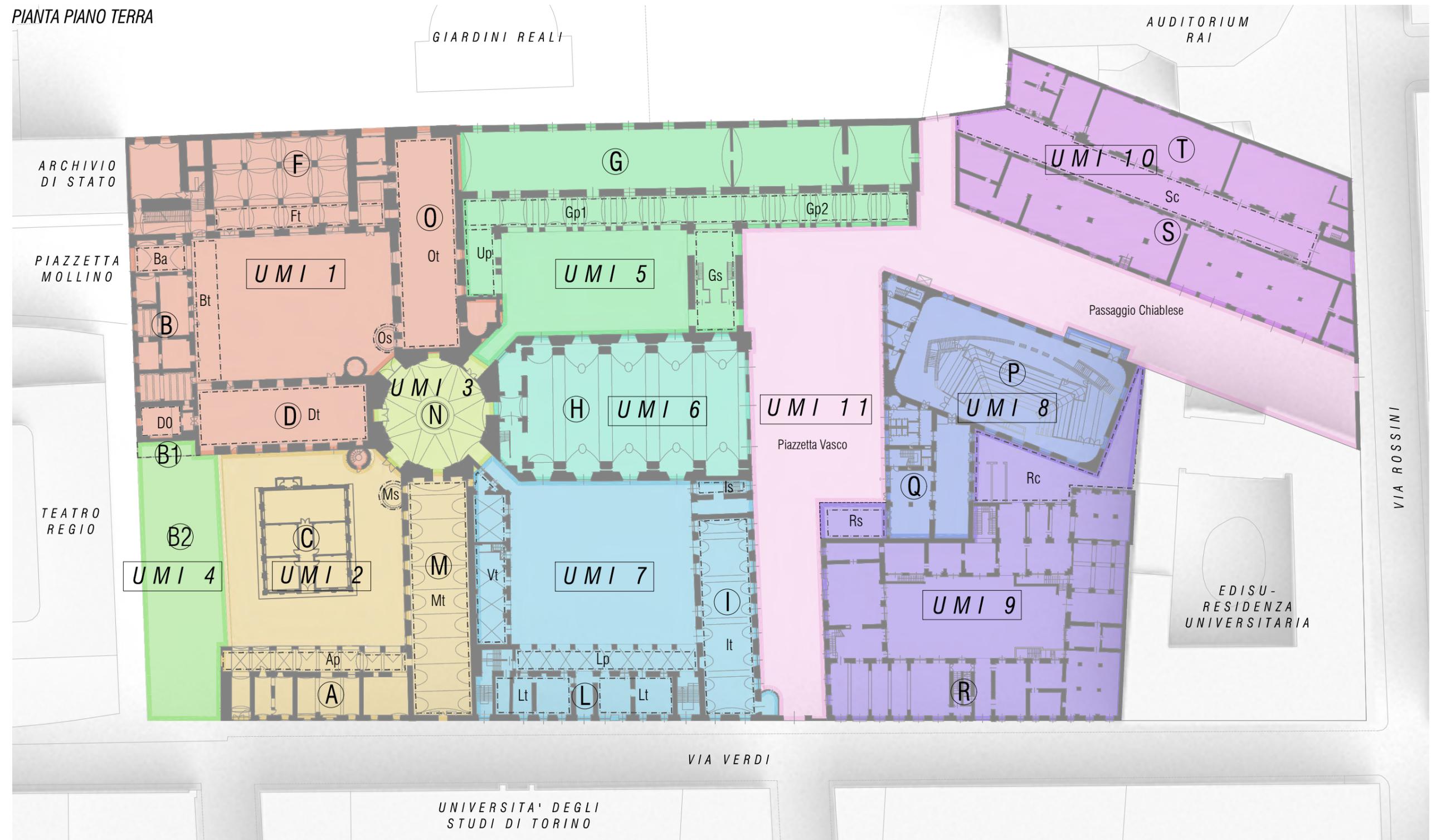


 TABELLA SUPERFICI AREE PER USI PUBBLICI INTERNE AI FABBRICATI

<i>CORPO I</i> <i>(It piano terra +</i> <i>piano ammezzato)</i> <i>SLP (mq)</i>	<i>CORPO L</i> <i>(Lt piano terra)</i> <i>SLP (mq)</i>	<i>CORPO M</i> <i>(Mt piano terra)</i> <i>SLP (mq)</i>	<i>CORPO N</i> <i>SLP (mq)</i>	<i>CORPO O</i> <i>(Ot piano terra)</i> <i>SLP (mq)</i>	<i>CORPO V</i> <i>(Vt piano terra)</i> <i>SLP (mq)</i>	<i>SUBTOTALE</i> <i>SLP (mq)</i>	<i>CORPO H</i> <i>SLP (mq)</i>	<i>CORPO P</i> <i>SLP (mq)</i>	<i>CORPO Q</i> <i>SLP (mq)</i>	<i>SUBTOTALE</i> <i>SLP (mq)</i>	<i>TOTALE</i> <i>SLP (mq)</i>
476	189	505	361	478	240	2.249	1.160	1.070	835	3.065	5.314

04.03.c UNITA' MINIME DI INTERVENTO

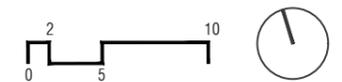
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANI SUPERIORI



04.04 NORME TECNICHE

Art. 1 - Oggetto e attuazione del PUR

1. Il Progetto Unitario di Riqualificazione (di seguito PUR) estende l'analisi al Perimetro di Studio individuato nelle Tavole 1 e 3 del P.R.G. quale "Area da trasformare compresa nella zona urbana centrale storica AT" n. 29 e definisce l'assetto generale, i tipi di intervento previsti, le Unità Minime di Intervento (di seguito UMI), le destinazioni d'uso del Complesso della Cavallerizza Reale, corrispondente ai mappali 111, 112, 113, 114, 189 del Foglio 1247 del Catasto Terreni del Comune di Torino (elaborato 03.06) e meglio individuato nell'elaborato 01.05 del PUR.
2. Le presenti Norme Tecniche (di seguito anche le Norme) regolano l'attuazione del PUR.
3. Gli interventi sulle UMI 1, 2, 5, 7, 9, 10 si attuano con Permesso di Costruire Convenzionato riguardante una o più UMI.
4. Il PUR ha durata di 10 anni dalla stipula della Convenzione Quadro.

Art. 2 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

1. Il PUR regola la trasformazione del Complesso della Cavallerizza Reale da parte dei soggetti attuatori attraverso l'enunciazione di obblighi, divieti, indicazioni e suggerimenti.
2. In particolare, sono elementi prescrittivi del PUR:
 - il perimetro delle UMI indicato nell'elaborato 04.03c;
 - le destinazioni d'uso indicate negli elaborati 04.06b, ferme restando le flessibilità previste dalle presenti Norme;
 - il perimetro delle Aree per usi pubblici interne ai fabbricati e delle Aree per usi pubblici scoperte indicato nell'elaborato 04.03b;
 - l'individuazione dei percorsi di attraversamento del Complesso della Cavallerizza Reale indicati in colore rosso nell'elaborato 04.03a;
 - i nuclei omogenei di progettazione dei fronti individuati nell'elaborato 05.04;
 - il perimetro dell'area di piazzetta Rossaro individuata in colore grigio nell'elaborato 04.06a, destinata alla realizzazione di un parcheggio pertinenziale interrato a cura e spese dei soggetti attuatori;
 - le presenti Norme Tecniche.
3. Le Superfici lorde di pavimento (Slp) riportate nelle tabelle 04.06 devono essere accertate in sede di richiesta dei titoli edilizi relativamente alla UMI oggetto d'intervento, possono, pertanto, risultare modificate rispetto a quanto indicato nelle tabelle 04.06 del PUR, senza che tale circostanza costituisca variante a quest'ultimo.
4. La variazione degli elementi con valore prescrittivo può avvenire solamente attraverso una Variante del PUR che deve seguire il relativo iter procedurale, ferma restando la legittimità degli interventi conformi al PUR già realizzati.
5. Hanno valore di raccomandazioni di cui tenere conto nella formazione dei progetti edilizi di restauro e di riqualificazione:
 - le indicazioni progettuali contenute nel paragrafo 04.05;
 - le indicazioni per il recupero e il restauro contenute nel Capitolo 5.

Art. 3 - Aree per usi pubblici interne ai fabbricati e Aree per usi pubblici scoperte

1. Le Aree per usi pubblici interne ai fabbricati e le Aree per usi pubblici scoperte del PUR sono costituite dai fabbricati e dalle aree scoperte già di proprietà del Comune di Torino e dalle porzioni di fabbricati e dalle aree scoperte che dovranno essere cedute o assoggettate a uso pubblico di seguito indicate:
 - Corpo H, Cavallerizza Alfieriana, di proprietà del Comune di Torino;
 - Corpi P e Q, Maneggio Chiabrese, di proprietà del Comune di Torino, in concessione all'Università;
 - porzione Mt del Corpo M, Accademia Militare, di proprietà FIV;
 - Corpo N, Rotonda, di proprietà FIV;
 - porzione Ot del Corpo O, Manica del Castellamonte, attualmente di proprietà FIV;
 - porzioni Vt, Lt, It dei Corpi V, L e I, porzione del piano ammezzato Corpo I prospiciente Via Verdi, nonché cortile della Corte delle Guardie, con portico Lp da assoggettare, fatta salva la costituzione di apposite servitù di accesso, di proprietà CCT;
 - cortile della Manica del Mosca con portico Gp1, Gp2 e Up da assoggettare, fatta salva la costituzione di apposite servitù di accesso, di proprietà CCT;
 - porzione Sc delle Pagliere da assoggettare, di proprietà CCT;
 - Piazzetta Accademia Militare, di proprietà del Comune di Torino;
 - Piazzetta Vasco e Passaggio Chiabrese, di proprietà CCT;
 come meglio individuati nell'elaborato 04.03b.
2. La puntuale individuazione delle aree cedute e assoggettate all'uso pubblico, le opere ivi insistenti e gli impegni reciproci dei soggetti attuatori e della Città sulla relativa gestione e manutenzione saranno disciplinati dalla Convenzione Quadro propedeutica alla definizione delle successive Convenzioni attuative riferite a una o più UMI.

Art. 4 - Interventi privati: Slp, UMI, destinazioni d'uso, categorie di intervento

1. Al netto delle cessioni delle Aree per usi pubblici interne ai fabbricati, la Slp insediabile nel Complesso della Cavallerizza Reale è pari a quella esistente, fatto salvo il recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regione Piemonte n. 16/2018 e s.m.e.i.
2. Nell'elaborato 04.03c sono individuate le UMI-Unità Minime di Intervento intese quali aree scoperte e/o aggregazione di uno o più corpi di fabbrica la cui funzionalità è strettamente legata a procedure unitarie di intervento.
3. Il PUR potrà essere attuato tramite uno o più titoli edilizi riguardanti una o più UMI.
4. Il PUR individua negli elaborati e nelle tabelle del paragrafo 04.06b le destinazioni d'uso attuali e di progetto di ciascuna UMI in coerenza con l'art. 3 delle N.U.E.A. di P.R.G.
5. Il mutamento della destinazione d'uso della UMI 1 verso le destinazioni d'uso di P.R.G. 2A-Attività Turistico Ricettive e 20-ASPI e della UMI 2 verso la destinazione d'uso 20-ASPI è connesso alla realizzazione di un parcheggio pertinenziale nel sottosuolo della piazzetta Rossaro.
6. Nelle UMI 2 e 7, in alternativa alle destinazioni 1A e 20, è ammesso l'insediamento di Attività Terziarie della categoria 5A fino ad un massimo di 935 mq, senza che ciò comporti ulteriori cambi di destinazione d'uso. Nella UMI 10, in alternati-

va alla destinazione 5A, è ammesso l'insediamento di Attività Artigianale di Servizio della categoria 4A.3 fino ad un massimo di 3.065 mq senza che ciò comporti ulteriori cambi di destinazione d'uso.

7. La destinazione d'uso 1A-Residenza insediabile nel Complesso della Cavallerizza Reale deve essere di tipo gestito e/o di tipo temporaneo. Non è ammessa la residenza al piano terra, fatto salvo il connettivo, gli androni e gli spazi di servizio e comuni.

8. Nell'ambito delle destinazioni d'uso 1A, 2A, 5A, 5B, 20 sono ammesse le destinazioni d'uso complementari previste dalle N.U.E.A.

9. È sempre consentito l'insediamento di 7-Attività di servizio, gestite da soggetti pubblici o convenzionate con soggetti privati, nelle UMI 1, 2, 5, 7, 9, 10.

10. Ferma restando la Slp complessiva di ciascuna destinazione d'uso riportata nella tabella "Superfici totali" del paragrafo 04.06b, è ammesso il trasferimento di destinazioni d'uso tra le UMI 1, 2, 5, 7, 9, 10, previo accordo tra i rispettivi soggetti attuatori da disciplinare con specifici Atti d'obbligo.

11. Previo reperimento o verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali, ove previsti dalla scheda normativa di P.R.G., nelle UMI 1, 2, 5, 7, 9, 10 sono comunque ammesse le destinazioni d'uso 1A (escluso piano terra ed entro il limite complessivo del 50% per l'intero PUR), 2A, 4A (escluso 4A1c), 5, 6, 7, 11A e 20.

12. Fermo restando che gli spazi aperti interni al complesso della Cavallerizza Reale sono da intendersi come cortili, sono ammessi gli interventi come previsti e descritti nell'Allegato A delle N.U.E.A di P.R.G.

13. Eventuali tipi di intervento in aggiunta a quelli consentiti dalle N.U.E.A. di P.R.G. potranno essere assentiti dal Consiglio Comunale in sede di attuazione delle singole UMI, previo parere favorevole della Soprintendenza Archeologia, belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino e della Commissione Locale per il Paesaggio; analogamente, eventuali tipi di intervento in aggiunta a quelli previsti dal PUR possono essere approvati con Delibera della Giunta Comunale.

14. Fatta salva l'acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza Archeologia, belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino e della Commissione Locale per il Paesaggio, sono ammessi i seguenti interventi:

- il completamento della facciata B1, senza aumento di volumetria e/o di Slp (quinta di facciata, connettivo verticale, ecc.);
- il mantenimento della attuale superficie coperta Bt;
- la chiusura con cancellate delle corti delle UMI 1, 2, 5, 7, 9 e 10.

15. Nelle more dell'attuazione del PUR, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza mutamento delle attuali destinazioni d'uso, e in tutte le UMI gli usi temporanei, previa apposita convenzione con la Città nel rispetto della vigente normativa in materia.

Art. 5 - Parcheggi pertinenziali

1. Non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati nei sedimi delle UMI da 1 a 11.

2. I parcheggi interrati possono essere realizzati soltanto nel sottosuolo della piazzetta Rossaro. La realizzazione, la manutenzione e la gestione di tale parcheggio interrato, nonché la risistemazione e la manutenzione del suolo pubblico sono a carico del soggetto attuatore della UMI 1 e/o 2 o come disciplinato convenzionalmente. La realizzazione e il dimensionamento del parcheggio interrato sono connessi al ritiro del titolo edilizio delle relative UMI. Il parcheggio dovrà essere ultimato prima della presentazione della Segnalazione Certificata di agibilità relativa ai suddetti interventi.

3. Il diritto di superficie in sottosuolo della piazzetta Rossaro per la realizzazione del parcheggio e di eventuali collegamenti interrati nel sottosuolo della UMI 4 sarà ceduto dal Comune al soggetto attuatore della UMI 1 e/o 2 a titolo oneroso per un periodo massimo di novantanove anni. La valutazione del diritto di superficie verrà effettuata con apposita stima da parte del Comune di Torino.

4. Sono computabili come parcheggi pertinenziali anche le superfici di eventuali locali destinati al parcheggio delle biciclette o di altri mezzi destinati alla c.d. mobilità dolce posti nei piani interrati delle UMI 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10.

Art. 6 - Norme generali

1. Non è consentita la realizzazione di parcheggi e il transito di automezzi all'interno delle corti delle UMI 1, 2, 5, 7, 9, 10, nella piazzetta Vasco e nel passaggio Chiabrese, salvo che per necessità di servizi di pubblica sicurezza, di VV.FF., mezzi per disabili e mezzi di soccorso, con deroga per la sosta temporanea dei mezzi di rifornimento, allestimento e servizi (carico/scarico delle merci).

2. I servizi a rete (condutture idriche ed elettriche, collettori/allacci fognari, condutture del gas e telefoniche, ecc.) dovranno essere prioritariamente canalizzati in condotti interrati. La realizzazione di volumi tecnici (cabine elettriche di trasformazione, impianti di sollevamento dell'acqua, scale di sicurezza esterne ai corpi di fabbrica e qualsiasi altro elemento riguardante reti e sottoservizi) dovrà essere progettata unitamente alle sistemazioni delle aree esterne. È sempre ammessa la realizzazione di vani e volumi tecnici in interrato sotto i cortili, con obbligo di ricostituzione della pavimentazione preesistente. I volumi tecnici relativi agli edifici dovranno essere oggetto di un progetto integrato con quello del titolo edilizio della relativa UMI.

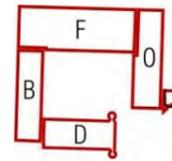
3. Previo parere favorevole preventivo della Soprintendenza Archeologia, belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, è ammesso il passaggio in interrato della Linea Metropolitana e la realizzazione di limitate opere tecniche, anche in superficie, ove indispensabili per la realizzazione della Linea stessa e per la relativa funzionalità, qualora venga dimostrata l'impossibilità di altra localizzazione. A tal fine, sugli spazi aperti non costruiti, in relazione alle previsioni progettuali, i relativi proprietari dovranno cedere gratuitamente le aree necessarie o costituire apposite servitù gratuite, fatta comunque salva la messa a disposizione gratuita delle aree necessarie al cantiere.

4. Gli oneri di urbanizzazione per i mutamenti di destinazione d'uso saranno calcolati in sede di richiesta dei titoli edilizi in modo differenziale tra la destinazione d'uso attuale e la destinazione d'uso in progetto, come indicate nell'elaborato 04.06.

5. Si dà atto che è in corso di approvazione una variante del PRG finalizzata ad eliminare la prescrizione della realizzazione del parcheggio nel sottosuolo di Piazzetta Rossaro. Qualora l'approvazione di tale variante avvenga prima dell'ottenimento del Permesso di Costruire relativo alle UMI 1 e/o 2, il comma 2 parte dell'art. 2, il comma 5 dell'art. 4, i commi 2 e 3 dell'art. 5 sono automaticamente abrogati.

04.05 INDICAZIONI PROGETTUALI

UMI 1 – ACCADEMIA MILITARE

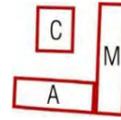


Disposizioni particolari:

- al piano terra del corpo B, in corrispondenza con piazzetta Mollino e Corte 1, si consiglia l'apertura di due nuove forometrie (una per fronte) di accesso con l'utilizzo del locale Ba con funzione di andito per il collegamento ciclopedonale (car-rabile ad uso esclusivo dei mezzi/attività di soccorso e carico/scarico);
- per il corpo F, si dovrà tenere conto dei vincoli e delle problematiche dell'affaccio con i Giardini Reali. È consentita l'apertura di passaggi verso i Giardini Reali (tra-sformazione di finestre esistenti. Dovrà essere comunque garantito il passaggio/accostamento di mezzi di soccorso/manutenzione e carico/scarico sul fronte in affaccio ai Giardini Reali;
- nel corpo F è consentito l'inserimento di un nuovo collegamento verticale e di cavedi tecnici, secondo modalità concordate con la Soprintendenza;
- al piano terra del corpo F, lettera Ft, è ammessa la realizzazione di loggiato aperto o chiuso con serramenti; con possibilità di recupero delle superfici all'interno dei volumi degli edifici (i.e. sottotetti e/o nuovi solai) nell'ambito del Complesso;
- il piano terra del corpo O, lettera Ot, è da cedere al Comune o da assoggettare a uso pubblico. Il restauro e il recupero della scuderia Ot dovrà essere coordinato con il recupero delle restanti porzioni della Crociera Castellamontiana (corpi N, H, Mt);
- al piano terra del corpo O, lettera Ot, obbligo di ripristino dell'unitarietà degli spazi con obbligo di eliminazione delle partizioni interne e dei collegamenti verticali. L'area Ot, potrà essere collegata, ancora a piano terra, alla Corte 1, all'eventuale portico Ft e, relativamente alla UMI 5, alla Corte 3, al portico Up e al portico Gp1. Dovrà essere ricostruita, mediante controsoffitto interno, la volta a botte, prendendo a modello il piano terra del Corpo M, Mt;
- nel sedime identificato con lettera Os potrà essere realizzato, senza aumento di volumetria, un corpo per comunicazioni verticali di tipologia analoga a quanto esistente al servizio del corpo D;
- nel corpo O è consentita la ricollocazione del collegamento verticale e di cavedi tecnici con uscita attraverso il corpo Os e/o Ut, secondo modalità concordate con la Soprintendenza;
- per il corpo D, obbligo di ripristino dell'unitarietà degli spazi corrispondenti alla ex-cappella; per il piano ammezzato, obbligo di eliminazione del solaio e conseguente ricomposizione di un volume unico con il piano terra; con possibilità di recupero delle superfici all'interno dei volumi degli edifici (i.e. sottotetti e/o nuovi solai) nell'ambito del Complesso;

- nel corpo D è consentito l'inserimento di un nuovo collegamento verticale e di cavedi tecnici, secondo modalità concordate con la Soprintendenza;
- per il corpo D, si raccomanda l'eliminazione della passerella aerea di collegamento con il corpo M;
- è ammesso un collegamento coperto al piano terra tra il Corpo D e il Corpo F (lettera Bt) senza aumento di volumetria;
- è ammessa la realizzazione di collegamenti coperti e chiusi all'interno della Corte 1 secondo modalità concordate con la Soprintendenza.

UMI 2-CORTE DEL CASTELLAMONTE



Disposizioni particolari:

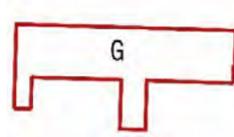
- possibilità di realizzazione di portico al piano terra del corpo A, lettera Ap; con possibilità di recupero delle superfici all'interno dei volumi degli edifici (i.e. sottotetti e/o nuovi solai) nell'ambito del Complesso;
- nel sedime identificato con lettera Ms potrà essere realizzato, senza aumento di volumetria, un corpo per comunicazioni verticali di tipologia analoga a quanto esistente al servizio del corpo D;
- la sistemazione della Corte 2 dovrà comunque essere connessa fisicamente e funzionalmente con la UMI 4. L'attuale recinzione con colonnato potrà essere demolita e le colonne potranno essere ricollocate nell'ambito degli interventi relativi alle UMI 1 e 2 (all'interno o sulle facciate esterne degli edifici);
- per il corpo A si raccomanda il riordino della facciata interna, prospiciente la corte 2 con ricomposizione delle forometrie;
- il piano terra del corpo V, lettera Vt, nella UMI 7 è parte integrante della funzionalità del corpo M, lettera Mt, della UMI 2;
- il piano terra del corpo M, lettera Mt, , è da cedere al Comune o da assoggettare a uso pubblico. Il restauro e il recupero della scuderia Mt dovrà essere coordinato con il recupero delle restanti porzioni della Crociera Castellamontiana (corpi N, H, Ot);
- è ammesso un collegamento coperto al piano terra tra il Corpo C e il Corpo D senza aumento di volumetria;
- l'area Mx all'ultimo piano del Corpo M, è compresa nella UMI 7.

UMI 3-ROTONDA**Disposizioni particolari:**

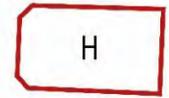
- la rotonda è da cedere al Comune o da assoggettare a uso pubblico;
- il restauro e il recupero della rotonda dovranno essere coordinati con il recupero delle restanti porzioni della Crociera Castellamontiana (Corpi H, Mt, Ot);
- le quote di calpestio delle corti 1,2,3,4, compatibilmente con la conservazione delle pavimentazioni esistenti, ove di pregio, dovranno essere raccordate per garantire la fruizione e il collegamento degli spazi.

UMI 4-PIAZZETTA ACCADEMIA MILITARE**Disposizioni particolari:**

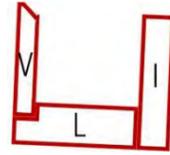
- sul sedime della UMI 4 è vietata la realizzazione di volumi che interferiscano con le esigenze di sicurezza del Teatro Regio;
- nel rispetto delle prescrizioni di sicurezza di cui al punto precedente, è consentita la costruzione di B1 sul fronte cieco del corpo B, con ricomposizione di facciata in armonia al ritmo e sagoma delle finestrate presenti sulle facciate contigue. Tale intervento non comporterà aumento di volumetria (quinta di facciata per riordino del fronte/scale di sicurezza);
- è ammesso lo scavo degli interrati relativi al sedime ex Accademia Militare per il collegamento tra i corpi B e A, con ripristino degli ambienti interni e restauro secondo tecniche di restauro filologico.

UMI 5-MANICA DEL MOSCA**Disposizioni particolari:**

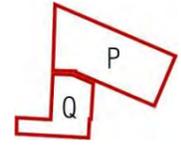
- obbligo di mantenimento dei portici esistenti. Possibilità di chiusura parziale per isolare la Corte 3;
- si dovrà tenere conto dei vincoli e delle problematiche dell'affaccio con i Giardini Reali. È consentita l'apertura di passaggi verso i Giardini Reali (trasformazione di finestre esistenti). Dovrà essere comunque garantito il passaggio/accostamento di mezzi di soccorso/manutenzione sul fronte in affaccio ai Giardini Reali;
- è consentito l'inserimento di uno o più nuovi collegamenti verticali e di cavedi tecnici, secondo modalità concordate con la Soprintendenza;
- è consentito il collegamento dai portici Up e Gp1 all'area Ot, UMI 1;
- il porticato Gp2 è connesso funzionalmente e fisicamente alla UMI 11.

UMI 6-CAVALLERIZZA ALFIERIANA**Disposizioni particolari:**

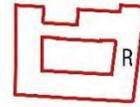
- immobile destinato a funzioni pubbliche;
- il restauro e il recupero dovranno essere coordinati con il recupero delle restanti porzioni della Crociera Castellamontiana e dovrà tenere conto dei vincoli legati alla scala Is localizzata nel Corpo I, UMI 7: la scala, che costituisce l'unico accesso al sottotetto del Corpo H, è di uso promiscuo con il Corpo I. È consentito, previo coordinamento con la Soprintendenza, l'inserimento di un nuovo corpo scala per raggiungere il sottotetto.

UMI 7-CORTE DELLE GUARDIE**Disposizioni particolari:**

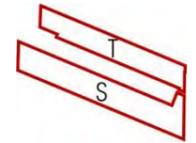
- obbligo di mantenimento dei portici esistenti;
- il piano terra del corpo V, lettera Vt, nella UMI 7 è parte integrante della funzionalità del corpo M, lettera Mt, nella UMI 2;
- il piano terra dei Corpi I, L e V (portici compresi), il soppalco, prospiciente Via Verdi, del piano ammezzato Corpo I e la Corte 3 sono da cedere al Comune o da assoggettare a uso pubblico per usi pubblici, con eccezione degli accessi e collegamenti ai piani superiori e all'interrato;
- l'area Mx all'ultimo piano del Corpo M, è compresa nella UMI 7.

UMI 8-MANEGGIO CHIABLESE / UNIVERSITA'**Disposizioni particolari:**

- immobile destinato a funzioni pubbliche.

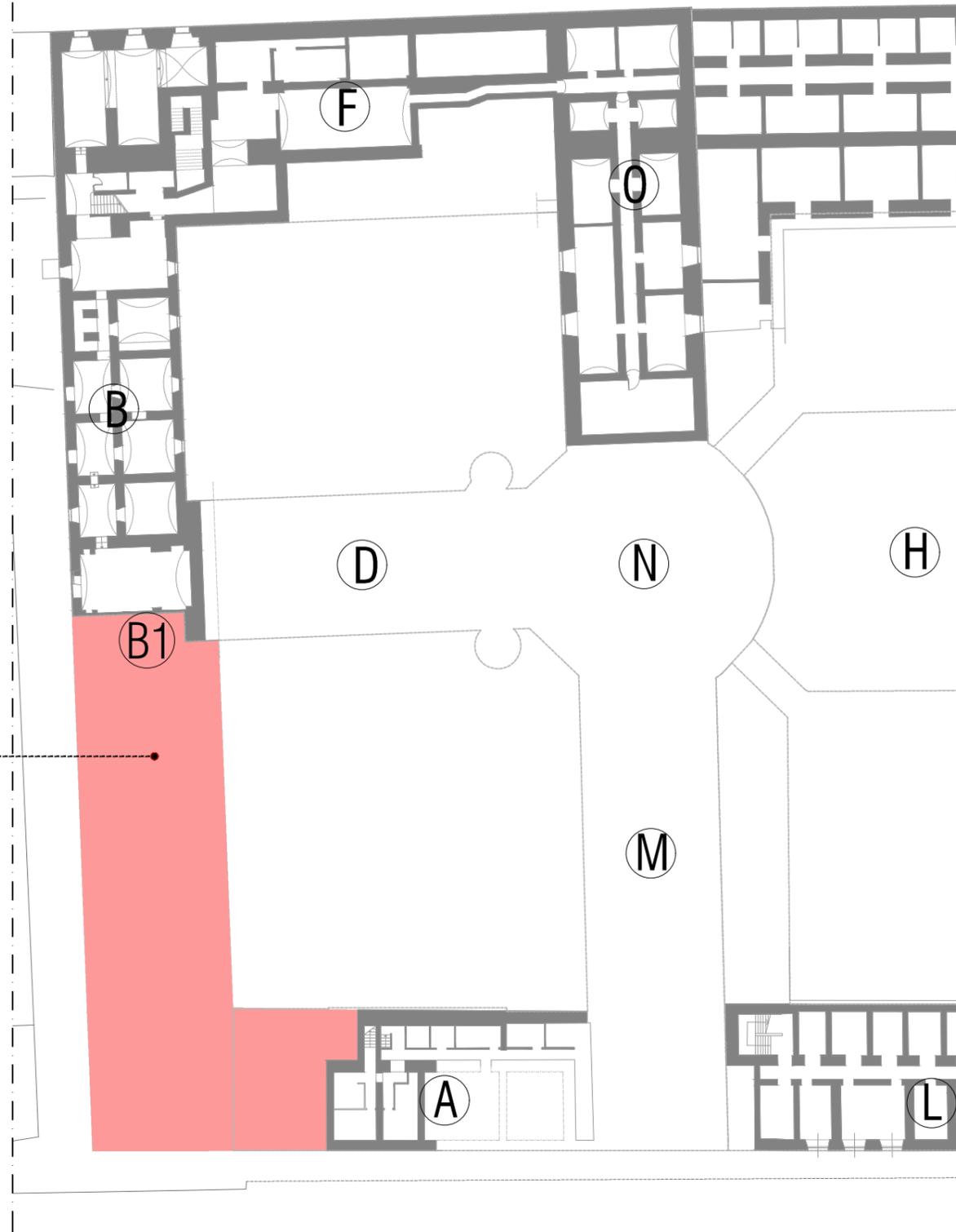
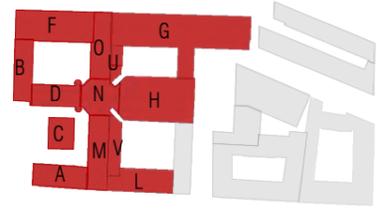
UMI 9-ZECCA**Disposizioni particolari:**

- per l'area Rc si dovrà tener conto di eventuali vincoli nei rapporti con la UMI 8, come ad esempio vie d'esodo, accessibilità e gestione degli spazi;
- possibile rimozione dell'esistente scala antincendio Rs (compresa struttura in muratura) e ripristino dei volumi originari secondo gli usi previsti;
- rimozione delle scale metalliche di sicurezza poste nella Corte 5;
- è consentito l'inserimento di nuovi collegamenti verticali e di cavedi tecnici, secondo modalità concordate con la Soprintendenza.

UMI 10-PAGLIERE**Disposizioni particolari:**

- è consentito l'inserimento di nuovi collegamenti verticali e di cavedi tecnici, secondo modalità concordate con la Soprintendenza;
- è consentita l'apertura dalla Via Rossini al cortile Sc.

PIANTA PIANO INTERRATO

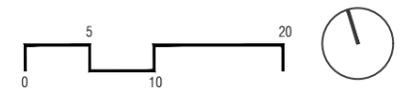


B1 POSSIBILE SCAVO DEGLI INTERRATI E RIPRISTINO DEGLI AMBIENTI INTERNI

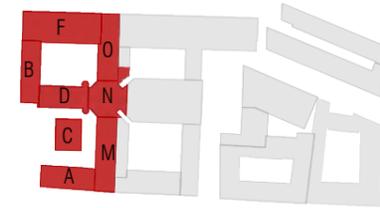
LEGENDA

- COSTRUZIONE
- DEMOLIZIONI/RIMOZIONI

N.B. LA POSIZIONE E IL NUMERO DI SCALE SARANNO DEFINITE NELLE SUCCESSIVE FASI PROGETTUALI

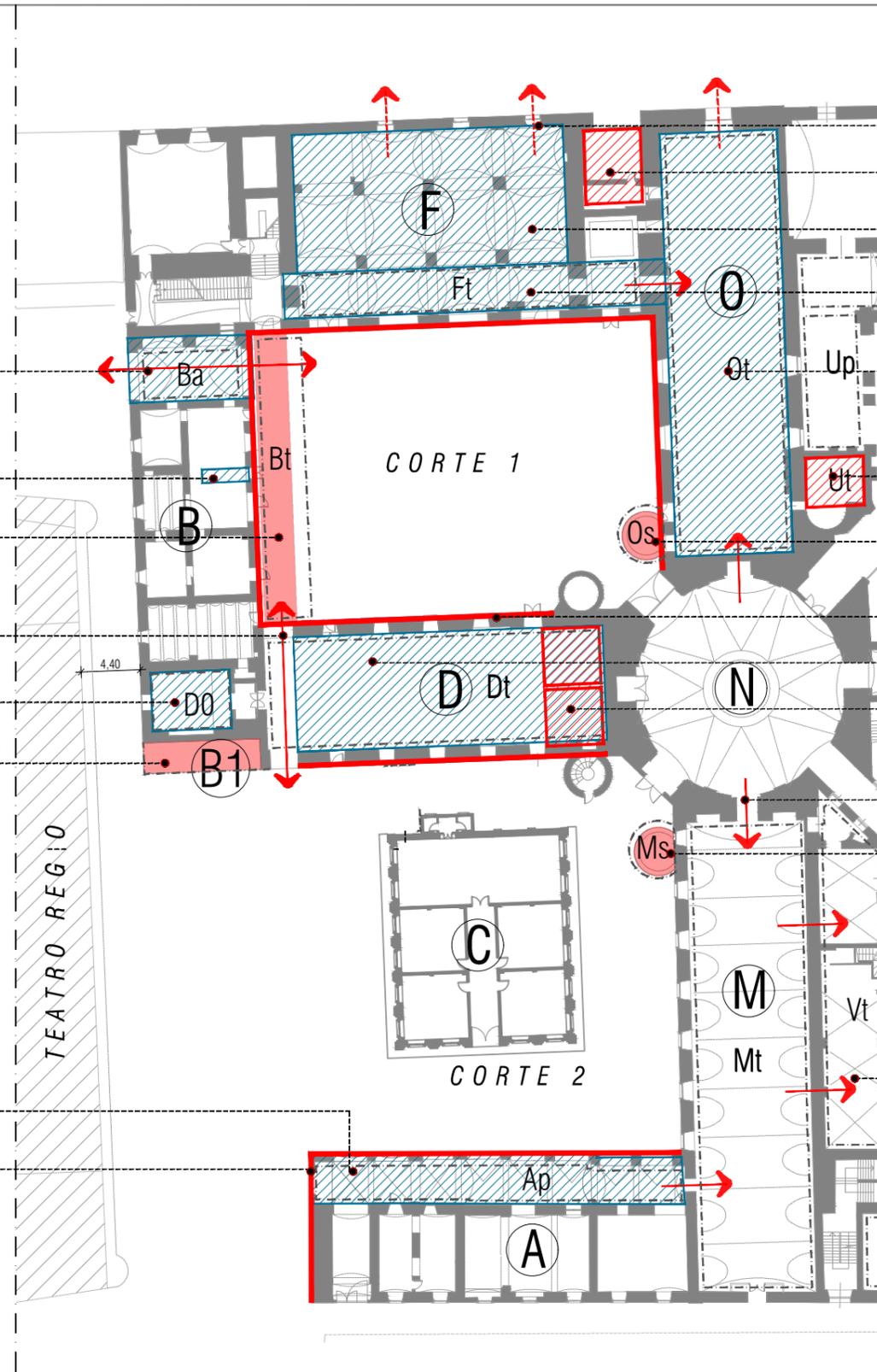


PIANTA PIANO TERRA



- Ba APERTURA DI COLLEGAMENTO CON PIAZZA MOLLINO
 - B DEMOLIZIONE SCALA ESISTENTE
 - Bt POSSIBILE COLLEGAMENTO COPERTO TRA I CORPI D E F SENZA AUMENTO DI VOLUMETRIA
 - D COLLEGAMENTO ESISTENTE
 - D0 POSSIBILE RIPLASMAZIONE DEL VANO SCALA ESISTENTE
 - B1 POSSIBILE INTERVENTO DI RICOMPOSIZIONE FACCIATA SENZA AUMENTO DI VOLUMETRIA (QUINTA DI FACCIATA PER REGOLARIZZAZIONE FILO EDILIZIO, CONNETTIVO VERTICALE SCOPERTO, ECC.)
 - Ap POSSIBILE APERTURA FRONTE PORTICATO
 - A POSSIBILI INTERVENTI DI RIORDINO DELLE FACCIATE
- LEGENDA
- COSTRUZIONE
 - DEMOLIZIONI/RIMOZIONI

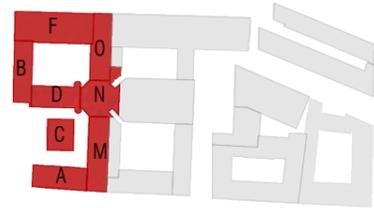
N.B. LA POSIZIONE E IL NUMERO DI SCALE SARANNO DEFINITE NELLE SUCCESSIVE FASI PROGETTUALI



- POSSIBILE COLLEGAMENTO DIRETTO CON GIARDINI REALI F
- POSSIBILE NUOVA COLLOCAZIONE SCALA E CAVEDI TECNICI F
- RIMOZIONE TAMPONATURE E TRAMEZZI F
- POSSIBILE APERTURA FRONTE PORTICATO Ft
- DEMOLIZIONE SCALA ESISTENTE, RIMOZIONE TRAMEZZE E STRUTTURE INCONGRUE A PIANO TERRA Ot
- POSSIBILE COSTRUZIONE SCALA PER IL CORPO O CON USCITA SU "CORTE 3" Ut
- POSSIBILE RICOSTRUZIONE SU SEDIME PREESISTENTE DI TORRE SCALARIA Os
- POSSIBILI INTERVENTI DI RIORDINO DELLE FACCIATE O, D, B, F
- RIMOZIONE TRAMEZZE E SUPERFETAZIONI Dt
- POSSIBILE COLLOCAZIONE DI NUOVA SCALA E CAVEDI TECNICI D
- RIPRISTINO COLLEGAMENTI CORPI N - O - M
- POSSIBILE RICOSTRUZIONE SU SEDIME PREESISTENTE DI TORRE SCALARIA Ms
- POSSIBILE APERTURA FOROMETRIE DI ACCESSO AL CORPO Vt Mt



PIANTA PIANO AMMEZZATO



 D0 POSSIBILE RIPLASMAZIONE DEL VANO SCALA ESISTENTE

 B1 POSSIBILE INTERVENTO DI RICOMPOSIZIONE FACCIATA SENZA AUMENTO DI VOLUMETRIA (QUINTA DI FACCIATA PER REGOLARIZZAZIONE FILO EDILIZIO, CONNETTIVO VERTICALE SCOPERTO, ECC.)

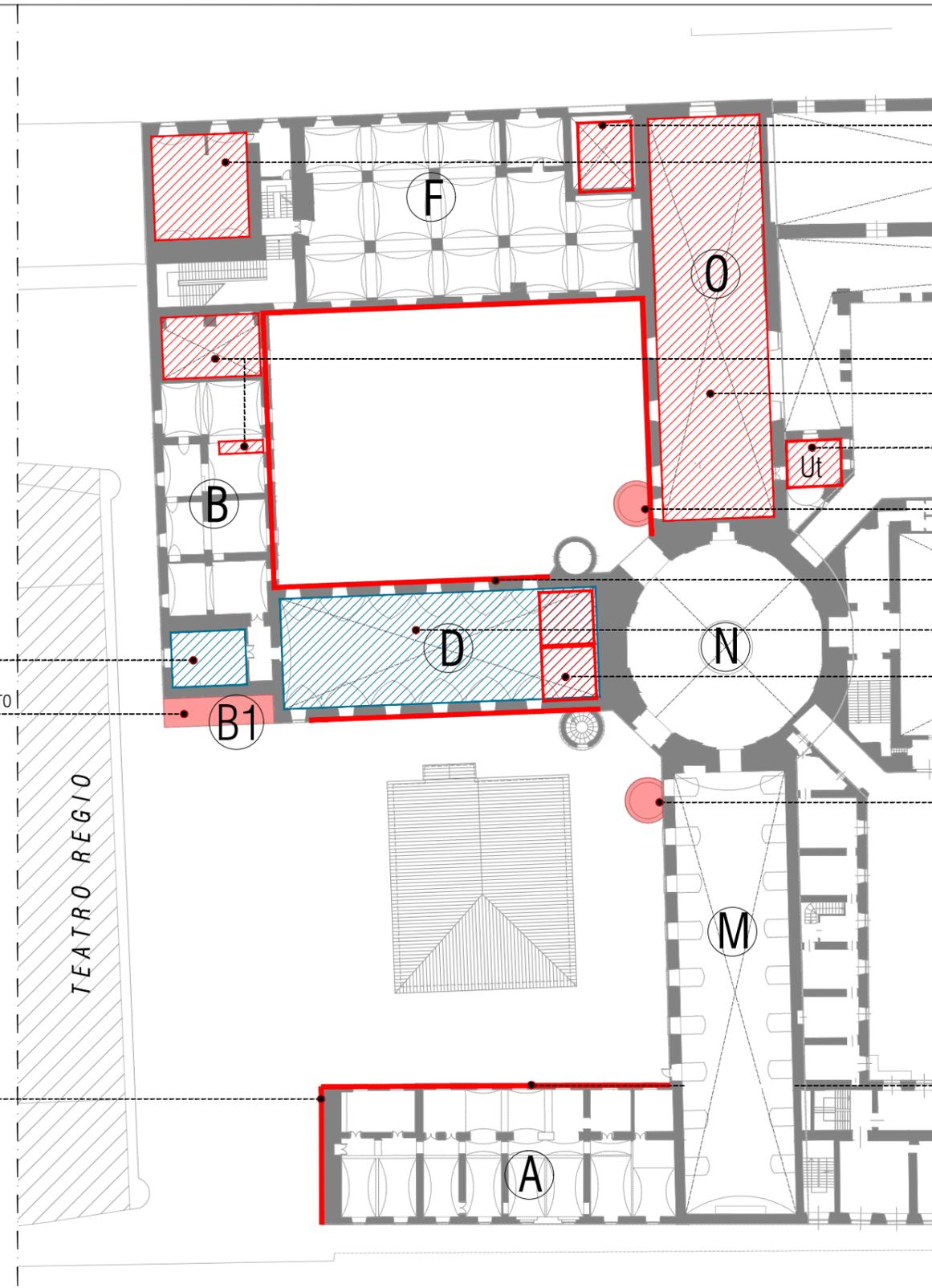
 A POSSIBILI INTERVENTI DI RIORDINO DELLE FACCIATE

LEGENDA

 COSTRUZIONE

 DEMOLIZIONI/RIMOZIONI

N.B. LA POSIZIONE E IL NUMERO DI SCALE SARANNO DEFINITE NELLE SUCCESSIVE FASI PROGETTUALI



POSSIBILE NUOVA COLLOCAZIONE SCALA E CAVEDI TECNICI  F

POSSIBILE COSTRUZIONE SOLAIO  F

POSSIBILE COSTRUZIONE SOLAIO  B

RICOMPOSIZIONE GEOMETRICA DELLA VOLTA  O

POSSIBILE COSTRUZIONE SCALA PER CORPO O CON USCITA SU "CORTE 3"  Ut

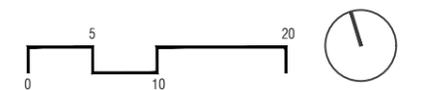
POSSIBILE RICOSTRUZIONE SU SEDIME PREESISTENTE DI TORRE SCALARIA  Os

POSSIBILI INTERVENTI DI RIORDINO DELLE FACCIATE  O-D-B-F

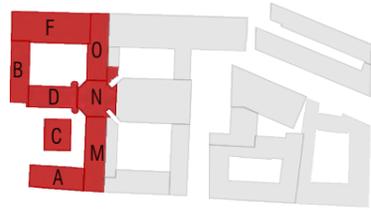
RIMOZIONE SOLAI E TRAMEZZE AL FINE DI RIPRISTINARE UNITARIETA' VOLUME ORIGINARIO  D

POSSIBILE COLLOCAZIONE DI NUOVA SCALA E CAVEDI TECNICI  D

POSSIBILE RICOSTRUZIONE SU SEDIME PREESISTENTE DI TORRE SCALARIA  Ms



PIANTA PIANI SUPERIORI



D0 POSSIBILE RIPLASMAZIONE DEL VANO SCALA ESISTENTE

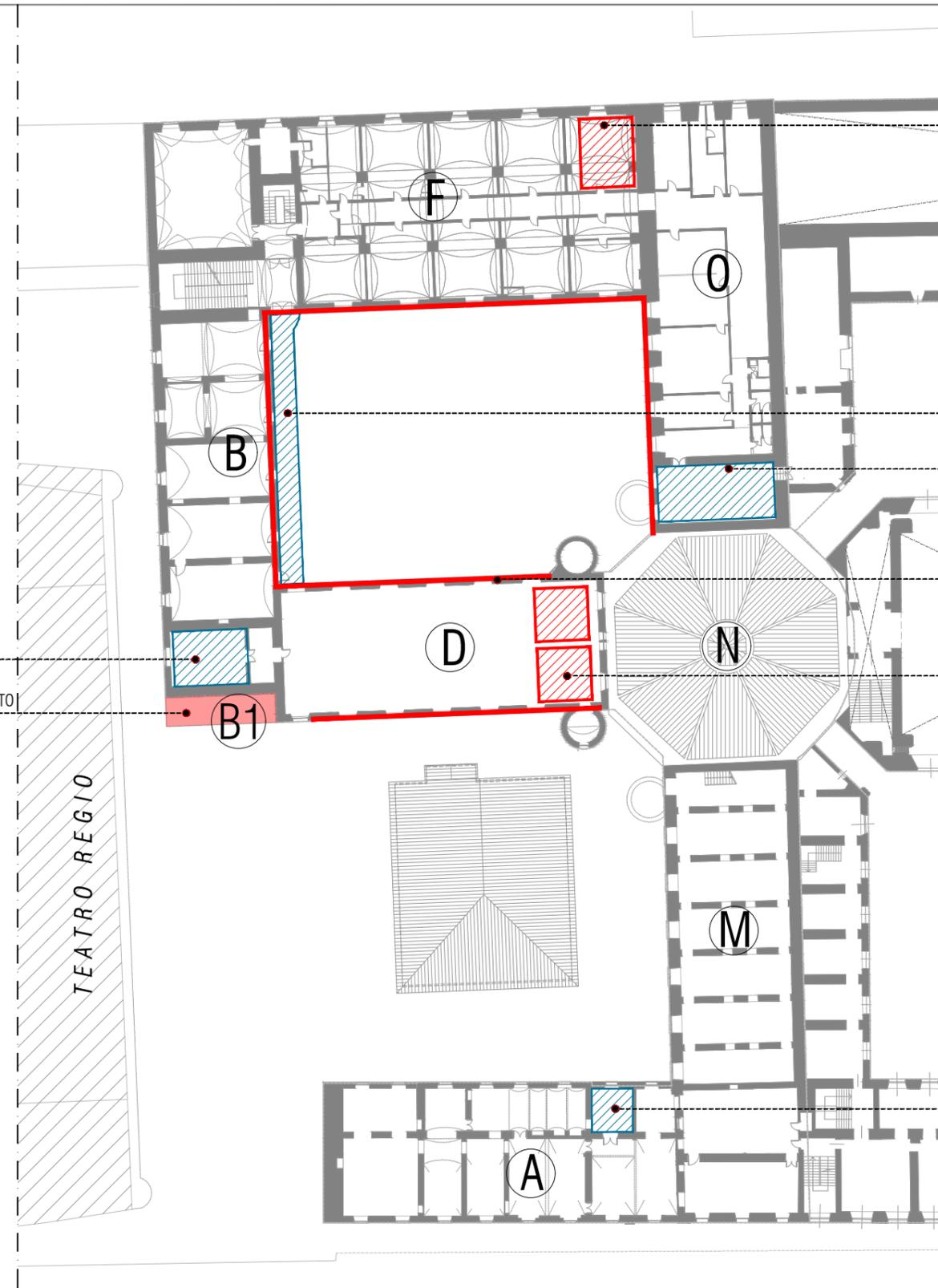
B1 POSSIBILE INTERVENTO DI RICOMPOSIZIONE FACCIATA SENZA AUMENTO DI VOLUMETRIA (QUINTA DI FACCIATA PER REGOLARIZZAZIONE FILO EDILIZIO, CONNETTIVO VERTICALE SCOPERTO, ECC.)

LEGENDA

COSTRUZIONE

DEMOLIZIONI/RIMOZIONI

N.B. LA POSIZIONE E IL NUMERO DI SCALE SARANNO DEFINITE NELLE SUCCESSIVE FASI PROGETTUALI



POSSIBILE NUOVA COLLOCAZIONE SCALA E CAVEDI TECNICI F

POSSIBILE DEMOLIZIONE COPERTURA BALCONATA B

POSSIBILE DEMOLIZIONE/RIPLASMAZIONE SCALA O

POSSIBILI INTERVENTI DI RIORDINO DELLE FACCIATE O-D-B-F

POSSIBILE COLLOCAZIONE DI NUOVA SCALA E CAVEDI TECNICI D

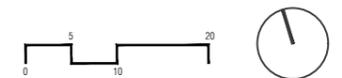
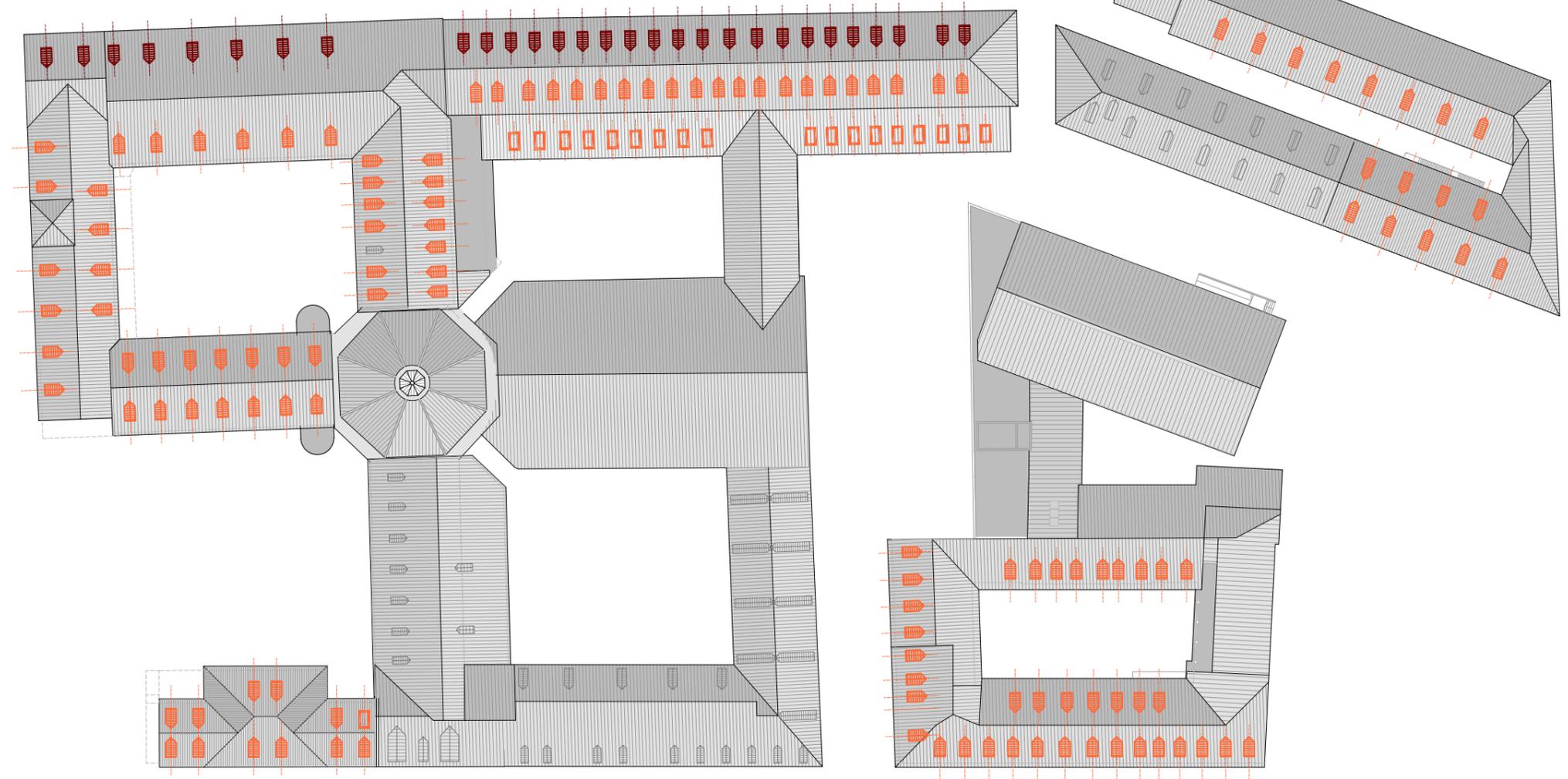
POSSIBILE DEMOLIZIONE E RICOMPOSIZIONE DELLA FACCIATA A

PIANTA PIANO COPERTURE

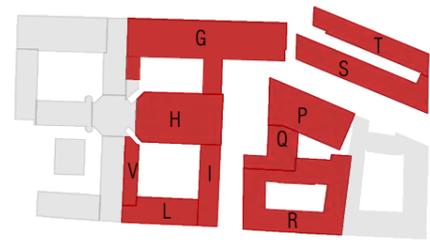


-  COSTRUZIONE ABBAINI SU GIARDINI REALI
PREVIA APPROVAZIONE SOPRINTENDENZA
-  RICOSTRUZIONE ABBAINI IN ASSE
CON APERTURE SOTTOSTANTI
-  POSSIBILE APERTURA DI LUCERNARI

IL NUMERO E IL PASSO DI ABBAINI E LUCERNARI E' DETERMINATO DALLA POSIZIONE DELLE FINESTRE DEI RELATIVI PROSPETTI, ANCHE IN DEROGA ALLE NORME DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E FERMO RESTANDO IL NULLA OSTA DELLA SOPRINTENDENZA



PIANTA PIANO TERRA



G POSSIBILITA' DI INSERIMENTO DI NUOVI CORPI SCALA

T-S POSSIBILITA' DI INSERIMENTO NUOVI CORPI SCALA

H RESTAURO DELLA CAVALLERIZZA

Rs POSSIBILE RIMOZIONE SCALA ESTERNA

R POSSIBILITA' DI INSERIMENTO NUOVI CORPI SCALA

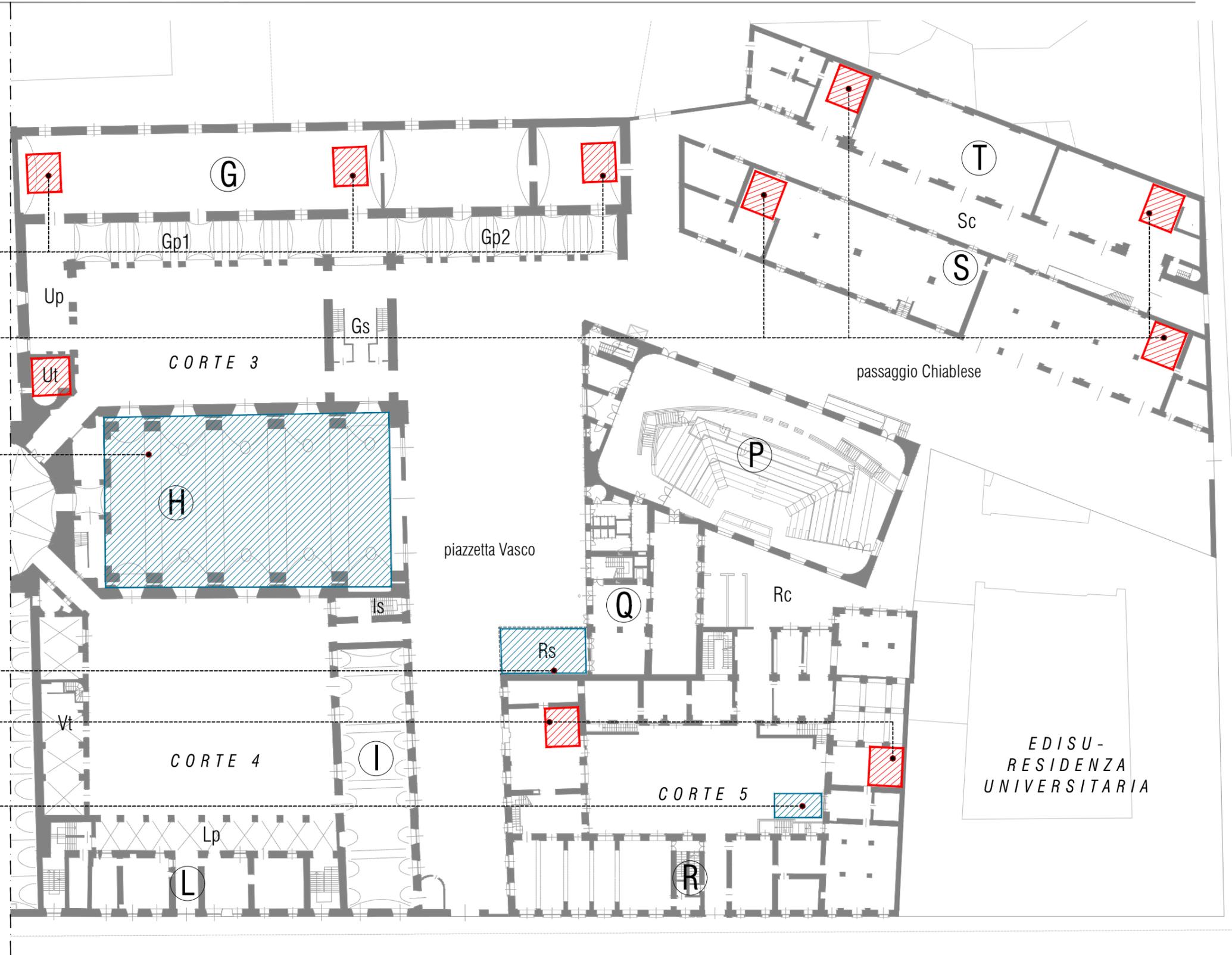
R RIMOZIONE SCALA METALLICA ESTERNA

LEGENDA

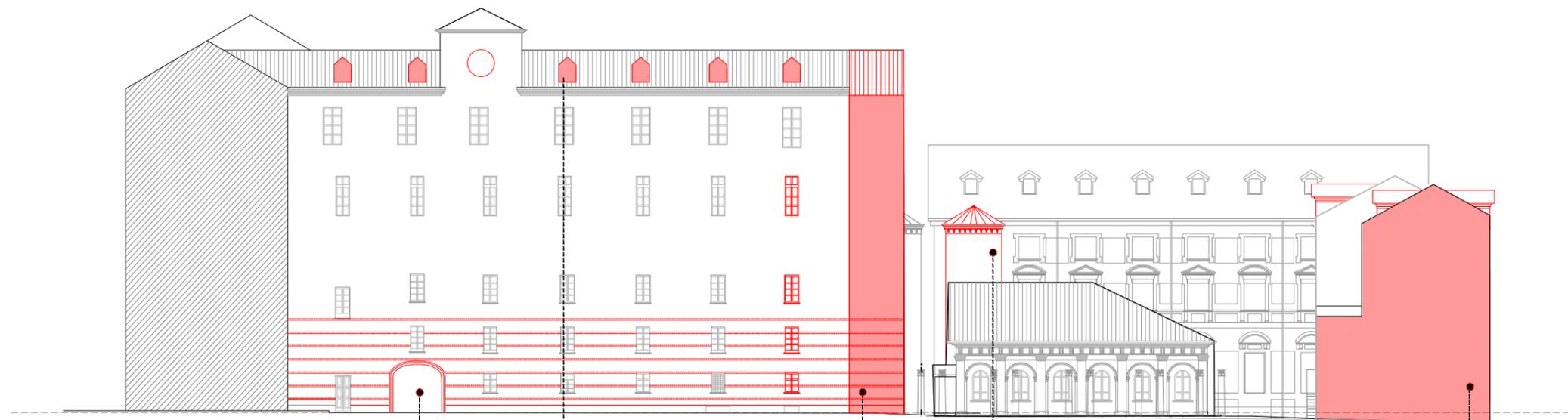
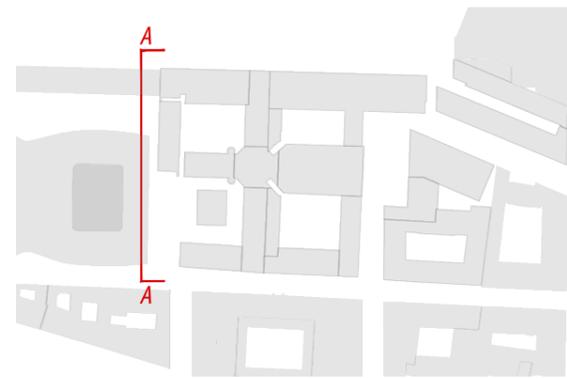
COSTRUZIONE

DEMOLIZIONI/RIMOZIONI

N.B. LA POSIZIONE E IL NUMERO DI SCALE SARANNO DEFINITE NELLE SUCCESSIVE FASI PROGETTUALI



VISTA A-A _PROSPETTO OVEST DELLA RESIDUA MANICA ACCADEMIA, PADIGLIONE DELLA SCHERMA E CORTINA EDILIZIA PROSPICIENTE VIA VERDI



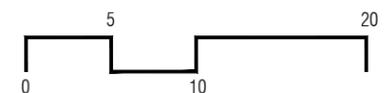
APERTURA DI VARCO DI COLLEGAMENTO
CON PIAZZA MOLLINO
Ba

POSSIBILE COSTRUZIONE NUOVI ABBAINI
B

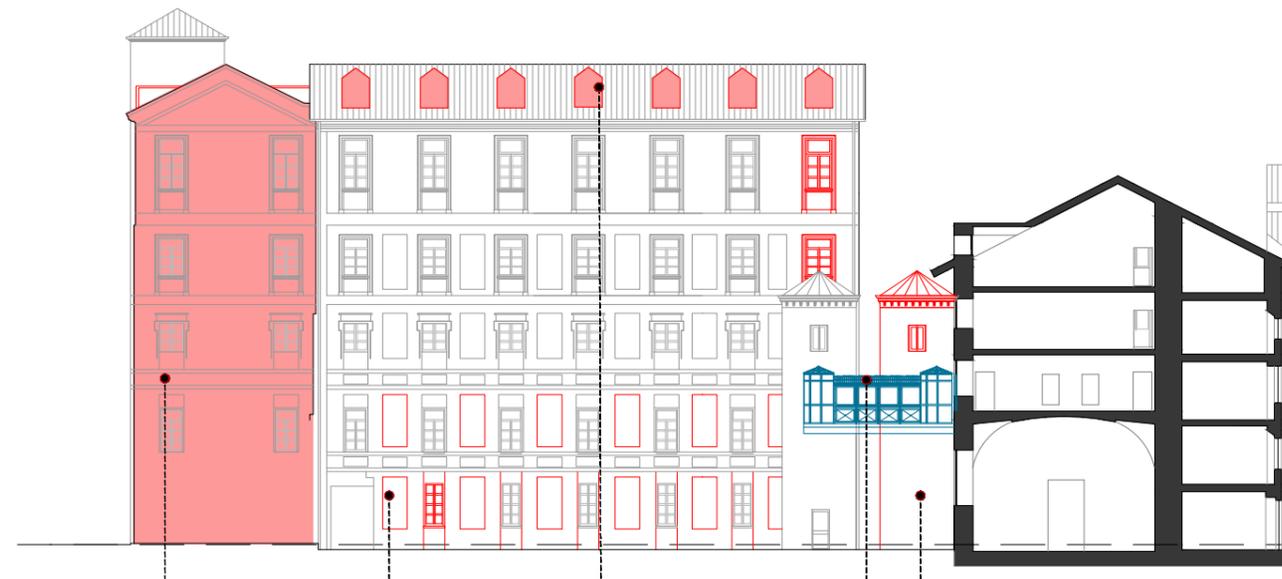
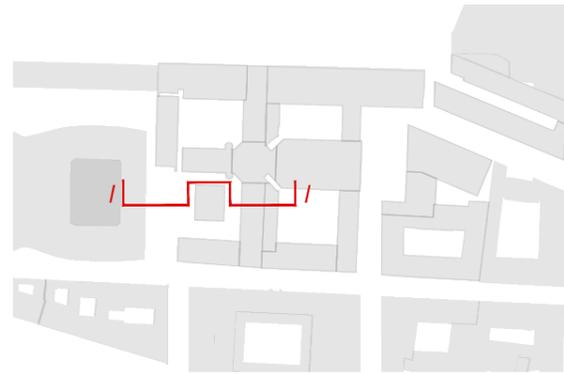
POSSIBILE INTERVENTO DI RICOMPOSIZIONE
FACCIATA
Bf

POSSIBILE RICOSTRUZIONE SU SEDIME
PREESISTENTE DI TORRE SCALARIA
Ms

POSSIBILE RIORDINO DELLA FACCIATA
A



VISTA I-I _PROSPETTO SUD RESIDUA MANICA ACCADEMIA REALE, CAPPELLA, SCUDERIA NORD, CAVALLERIZZA ALFIERIANA



POSSIBILE INTERVENTO DI RICOMPOSIZIONE FACCIATA SENZA AUMENTO DI VOLUMETRIA (QUINTA DI FACCIATA PER REGOLARIZZAZIONE FILO EDILIZIO CONNETTIVO VERTICALE SCOPERTO, ECC.)

B1

POSSIBILE COSTRUZIONE NUOVI ABBAINI

D1

POSSIBILE DEMOLIZIONE PASSERELLA

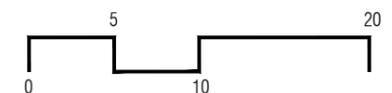
D

POSSIBILI INTERVENTI DI RIORDINO DELLE FACCIATE

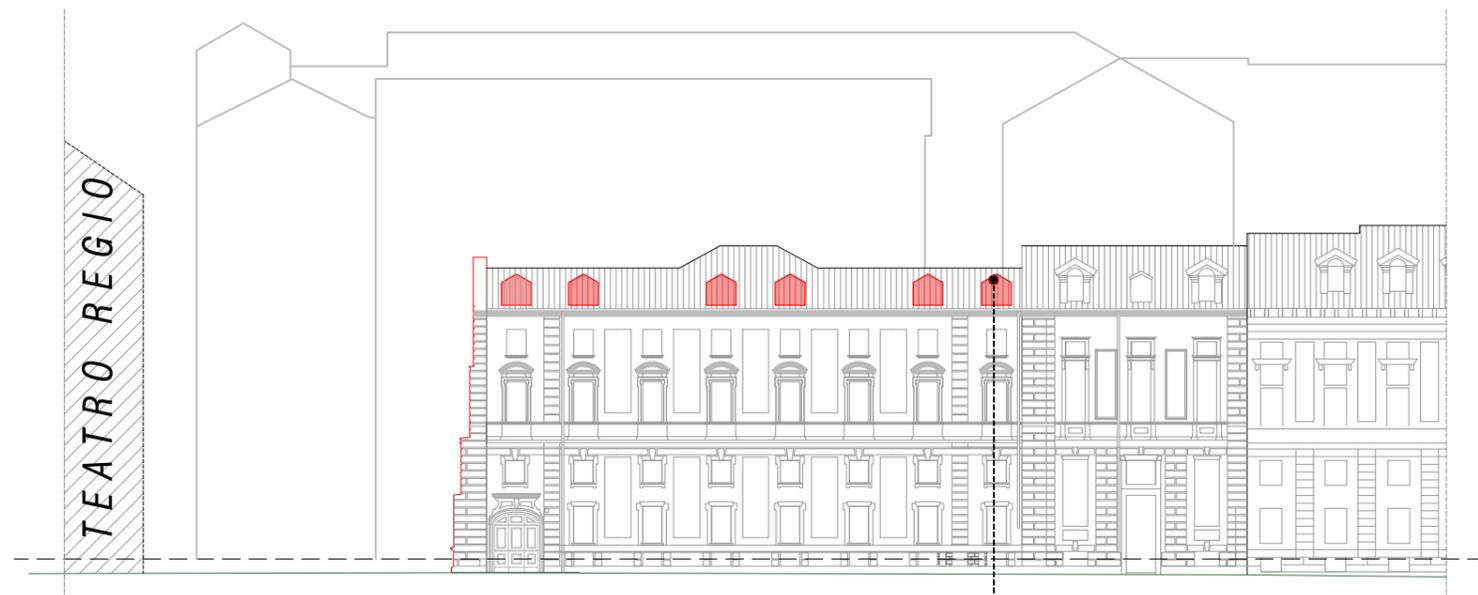
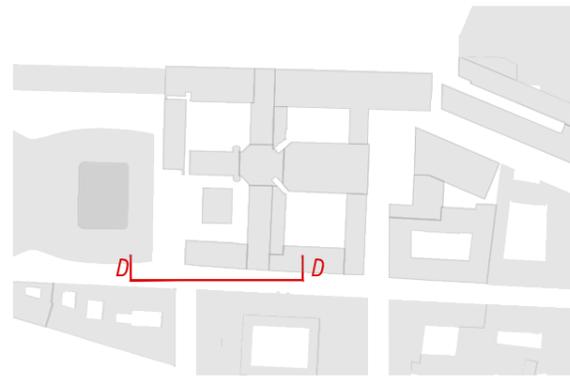
D

POSSIBILE RICOSTRUZIONE SU SEDIME PREESISTENTE DI TORRE SCALARIA

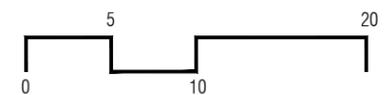
Ms



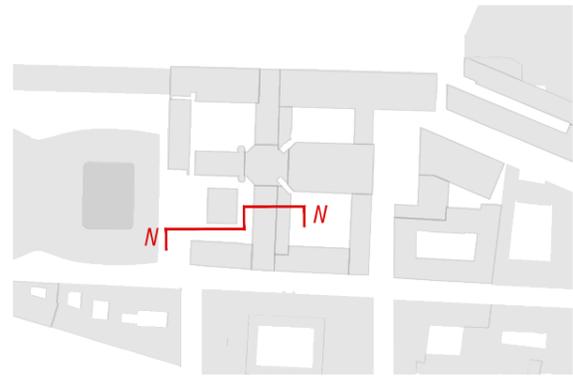
VISTA D-D _PROSPETTO SUD CORTINE EDILIZIE PROSPICIENTI VIA VERDI



POSSIBILE COSTRUZIONE NUOVI ABBAINI
A



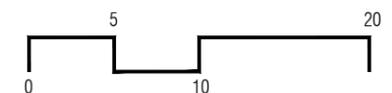
VISTA N-N _PROSPETTO NORD CORPO DELLE GUARDIE, CORTINE EDILIZIE PROSPICIENTI VIA VERDI, SCUDERIA SUD



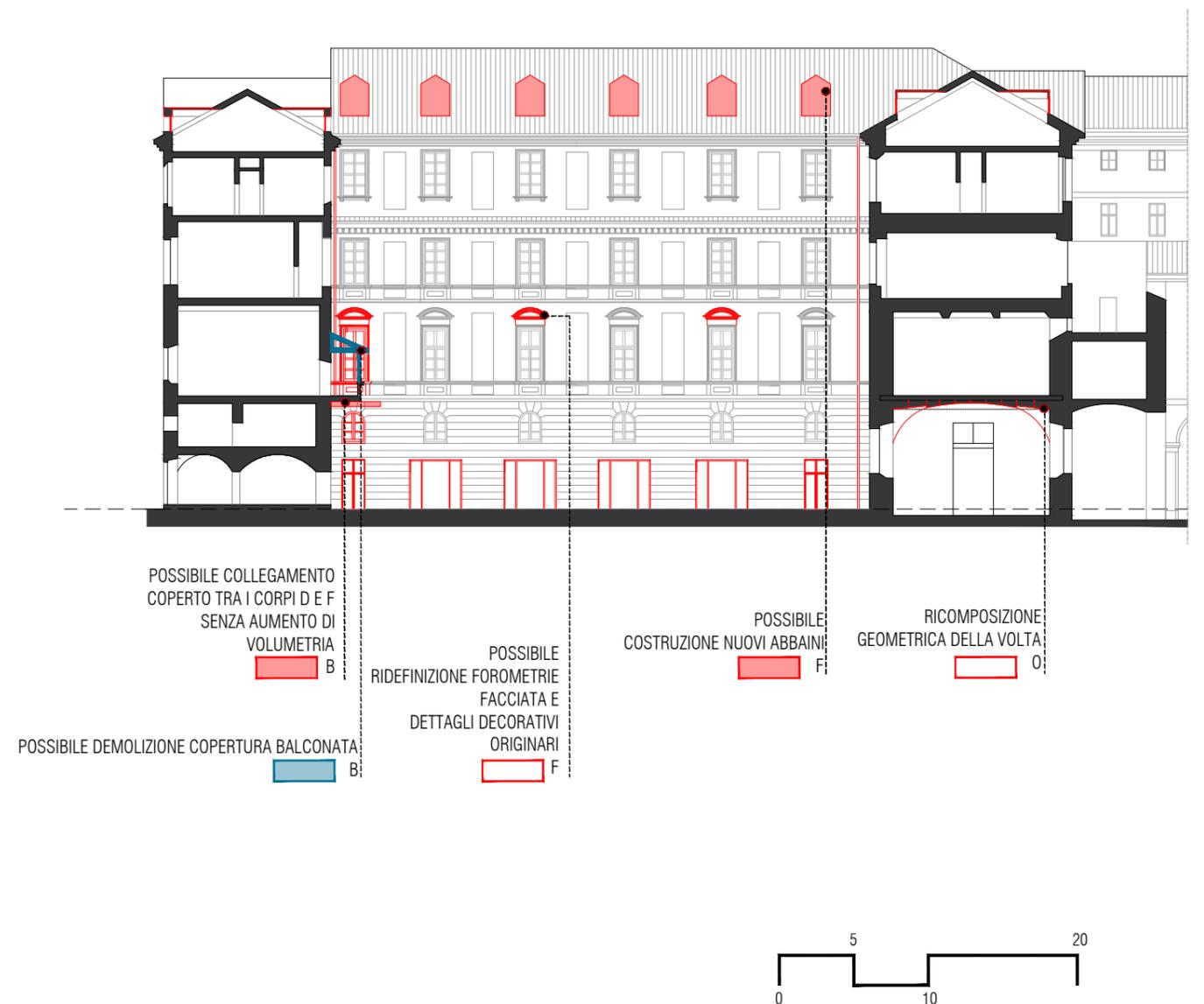
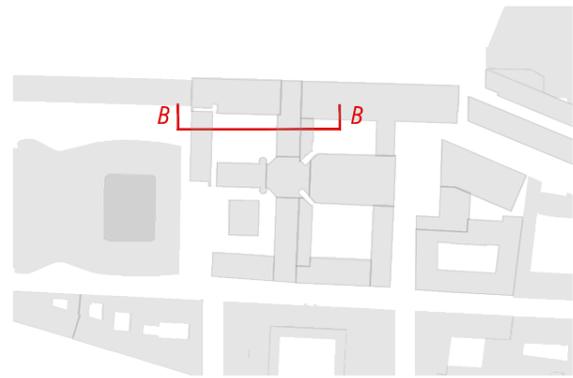
POSSIBILE RIORDINO FACCIATA INTERNA, REGOLARIZZAZIONE DIMENSIONALE DELLE FINESTRATURE ESISTENTI, POSSIBILE APERTURA DI FRONTE PORTICATO A PIANO TERRA



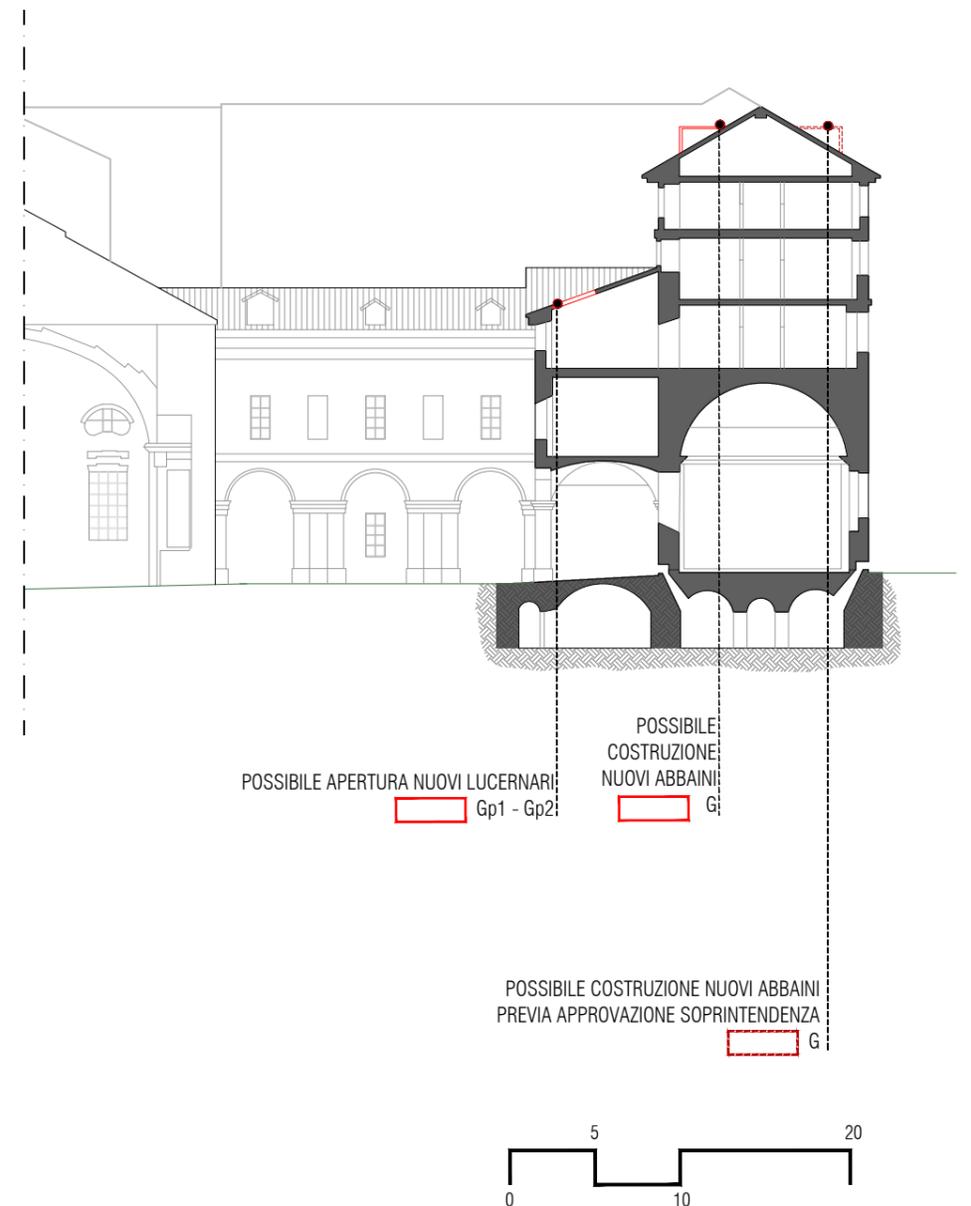
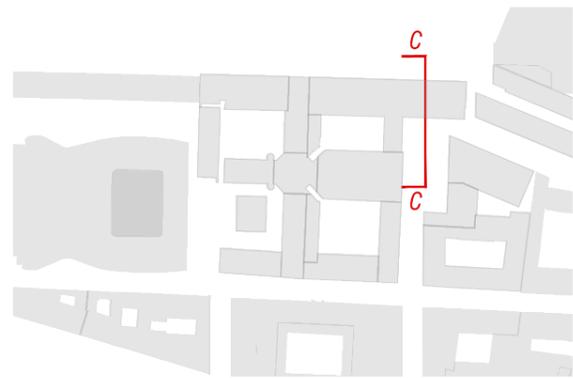
POSSIBILE COSTRUZIONE NUOVI ABBAINI



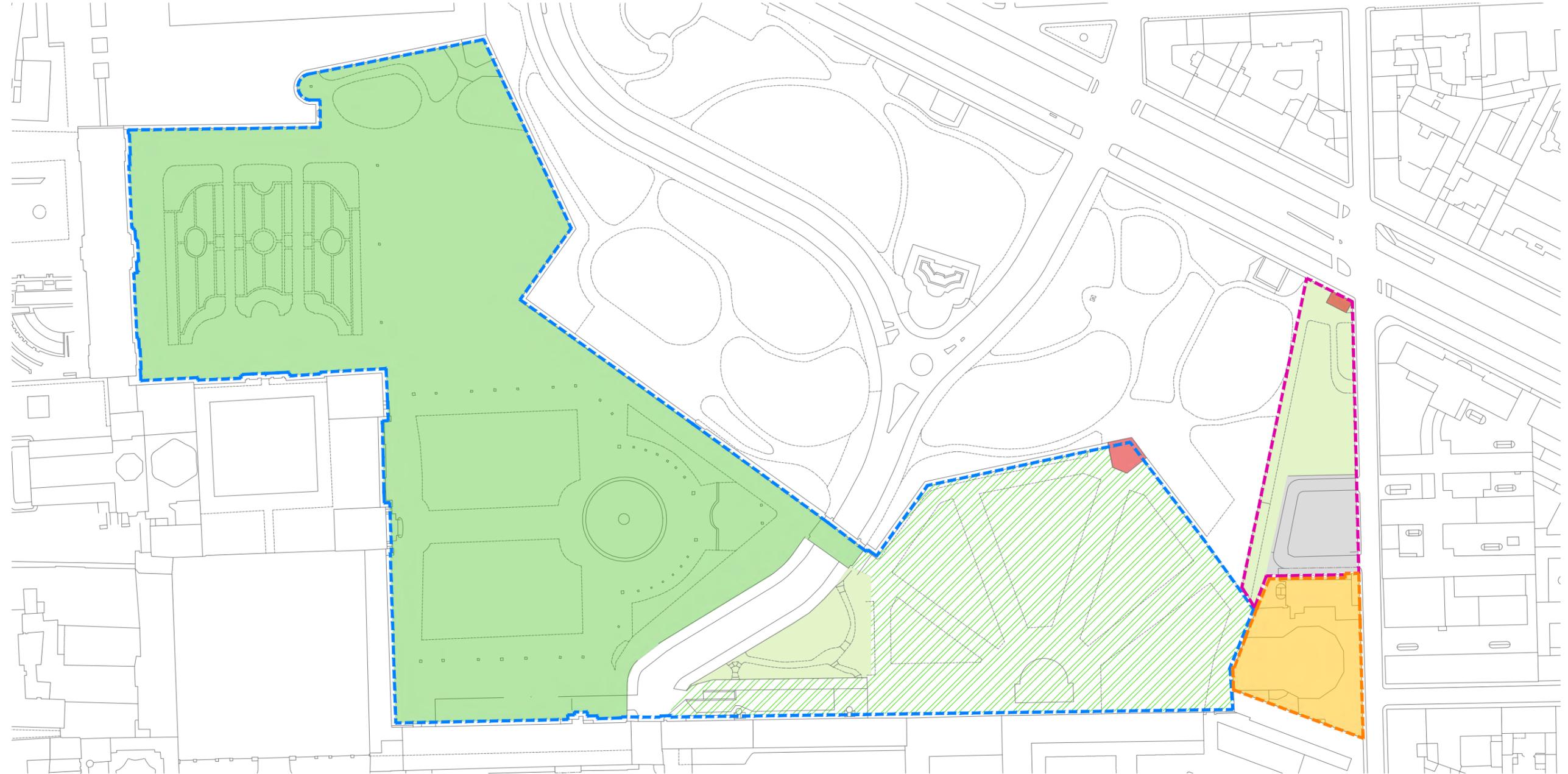
VISTA B-B _PROSPETTO SUD CORPO ARCHIVOLTATO SU FULCRI E ALA DEL MOSCA



VISTA C-C _SEZIONE EST ALA DEL MOSCA



04.06.a DESTINAZIONI D'USO ROSSARO, AUDITORIUM RAI E GIARDINI REALI ALTI



----- «Auditorium RAI»

■ AREA VERDE DI PERTINENZA
MUSEI REALI
ACCESSIBILITA' REGOLAMENTATA

▨ AREA VERDE PUBBLICA
ACCESSIBILITA' REGOLAMENTATA

■ AREE PER USI PUBBLICI

----- «Rossaro»

■ AREA VERDE PUBBLICA

■ PARCHEGGI

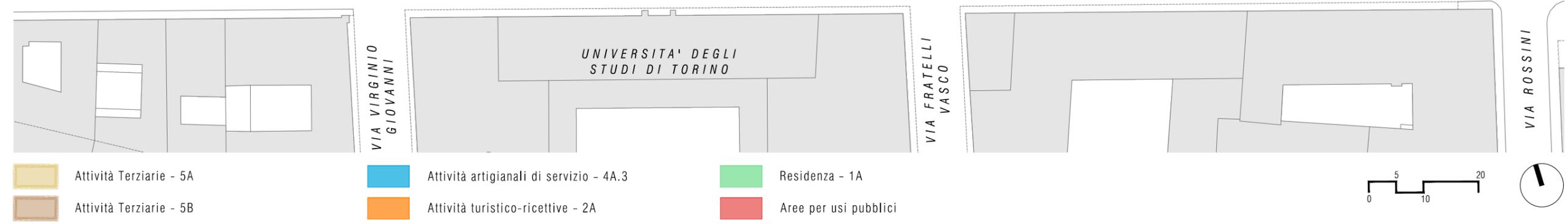
■ AUDITORIUM RAI
CONFERMA DESTINAZIONE D'USO ATTUALE
(AUDITORIUM E SERVIZI CONNESSI)

----- «Giardini Reali Alti»



04.06.b DESTINAZIONI D'USO COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE

DESTINAZIONI D'USO ATTUALI
PIANTA PIANO TERRA



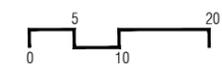
04.06.b DESTINAZIONI D'USO COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE

DESTINAZIONI D'USO IN PROGETTO

PIANTA PIANO TERRA



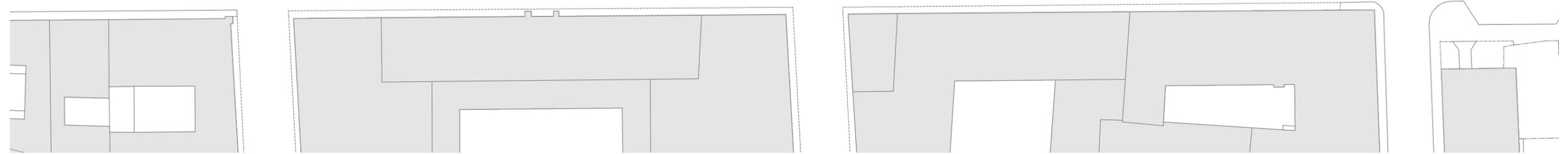
- | | | | |
|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------|--|
| Attività Terziarie - 5A | Residenza - 1A | Aree per usi pubblici | Attività artigianali di servizio - 4A.3 |
| Attività Direzionale - 5B | Attività turistico-ricettive - 2A | ASPI - 20 | Vedere nota tabella conclusiva capitolo 04 |



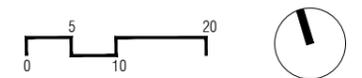
DESTINAZIONI D'USO ATTUALI

PIANTA PIANO AMMEZZATO

PIANTA PIANO PRIMO PER I CORPI R, S e T



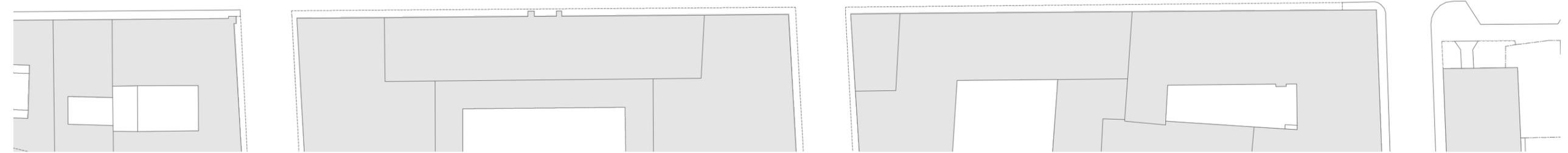
- | | | |
|---|---|---|
|  Attività Terziarie - 5A |  Attività artigianali di servizio - 4A.3 |  Residenza - 1A |
|  Attività Terziarie - 5B |  Attività turistico-ricettive - 2A |  Aree per usi pubblici |



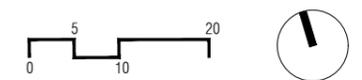
DESTINAZIONI D'USO IN PROGETTO

PIANTA PIANO AMMEZZATO

PIANTA PIANO PRIMO PER I CORPI R, S e T



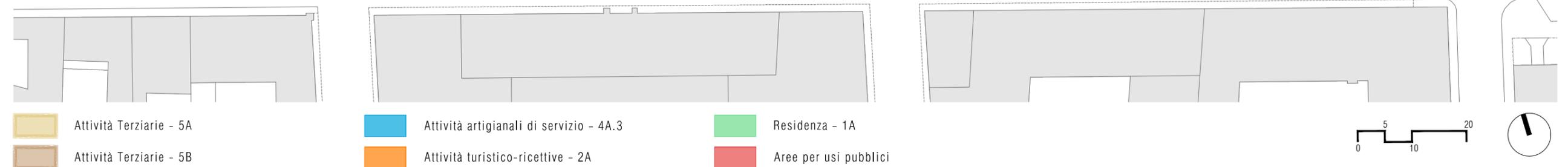
- | | | |
|---|---|--|
|  Attività Terziarie - 5A |  Residenza - 1A |  Attività artigianali di servizio - 4A.3 |
|  Attività turistico-ricettive - 2A |  Aree per usi pubblici |  Vedere nota tabella conclusiva capitolo 04 |



DESTINAZIONI D'USO ATTUALI

PIANTA PIANO PRIMO

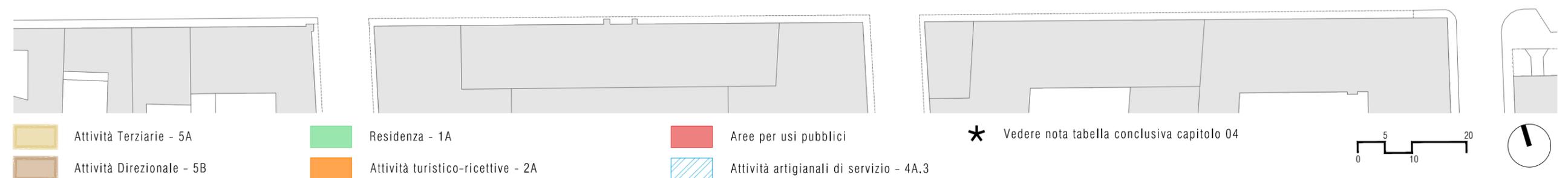
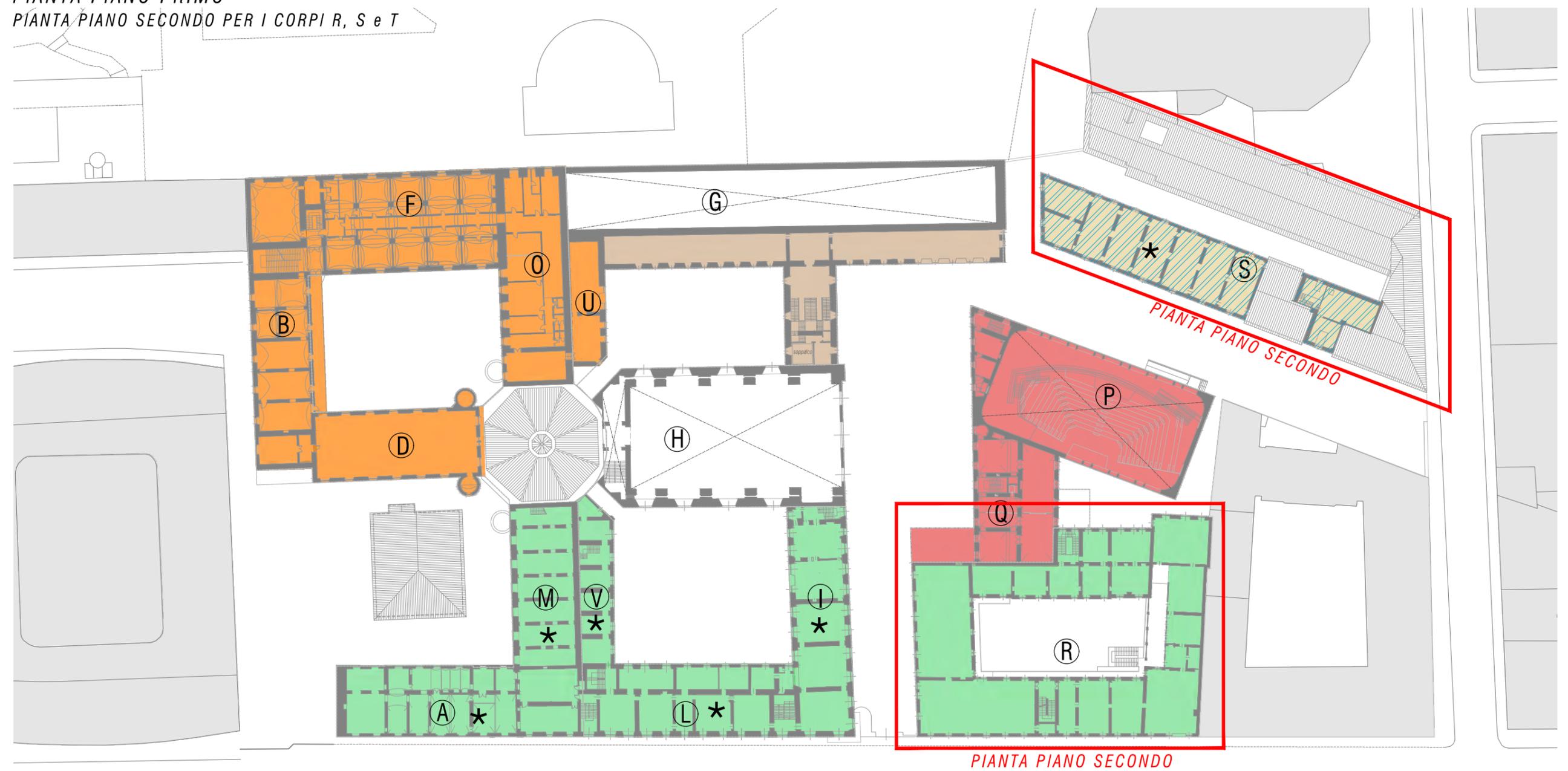
PIANTA PIANO SECONDO PER I CORPI R, S e T



DESTINAZIONI D'USO IN PROGETTO

PIANTA PIANO PRIMO

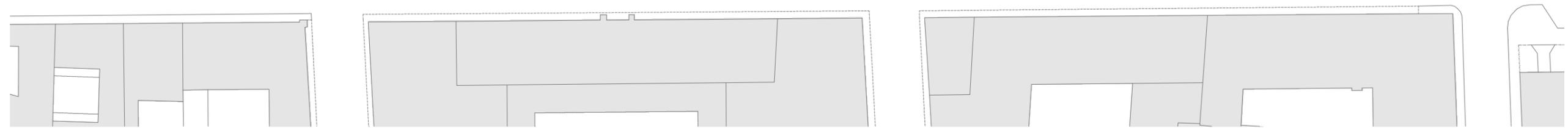
PIANTA PIANO SECONDO PER I CORPI R, S e T



DESTINAZIONI D'USO ATTUALI

PIANTA PIANO SECONDO

PIANTA PIANO SOTTOTETTO PER IL CORPO S



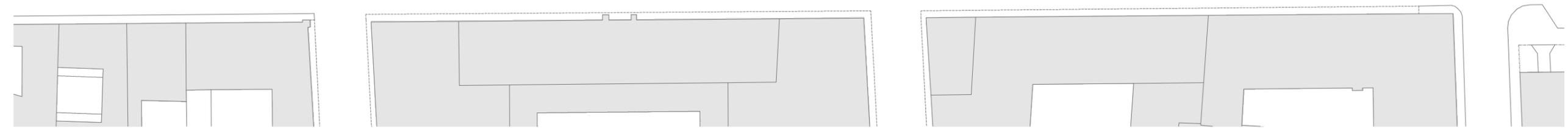
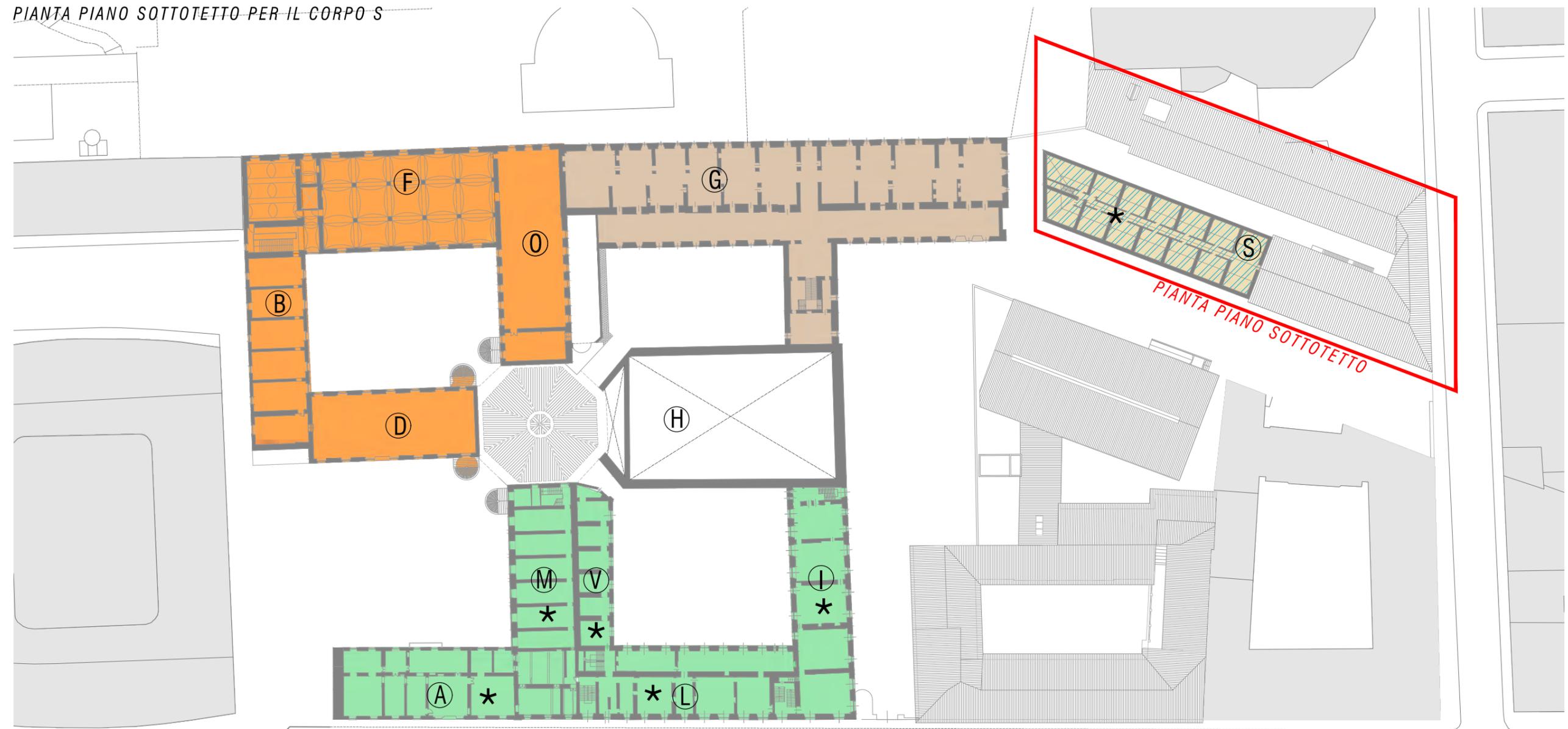
- | | |
|---|---|
|  Attività Terziarie - 5A |  Residenza - 1A |
|  Attività Terziarie - 5B |  Attività turistico-ricettive - 2A |



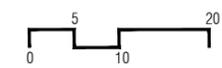
DESTINAZIONI D'USO IN PROGETTO

PIANTA PIANO SECONDO

PIANTA PIANO SOTTOTETTO PER IL CORPO S



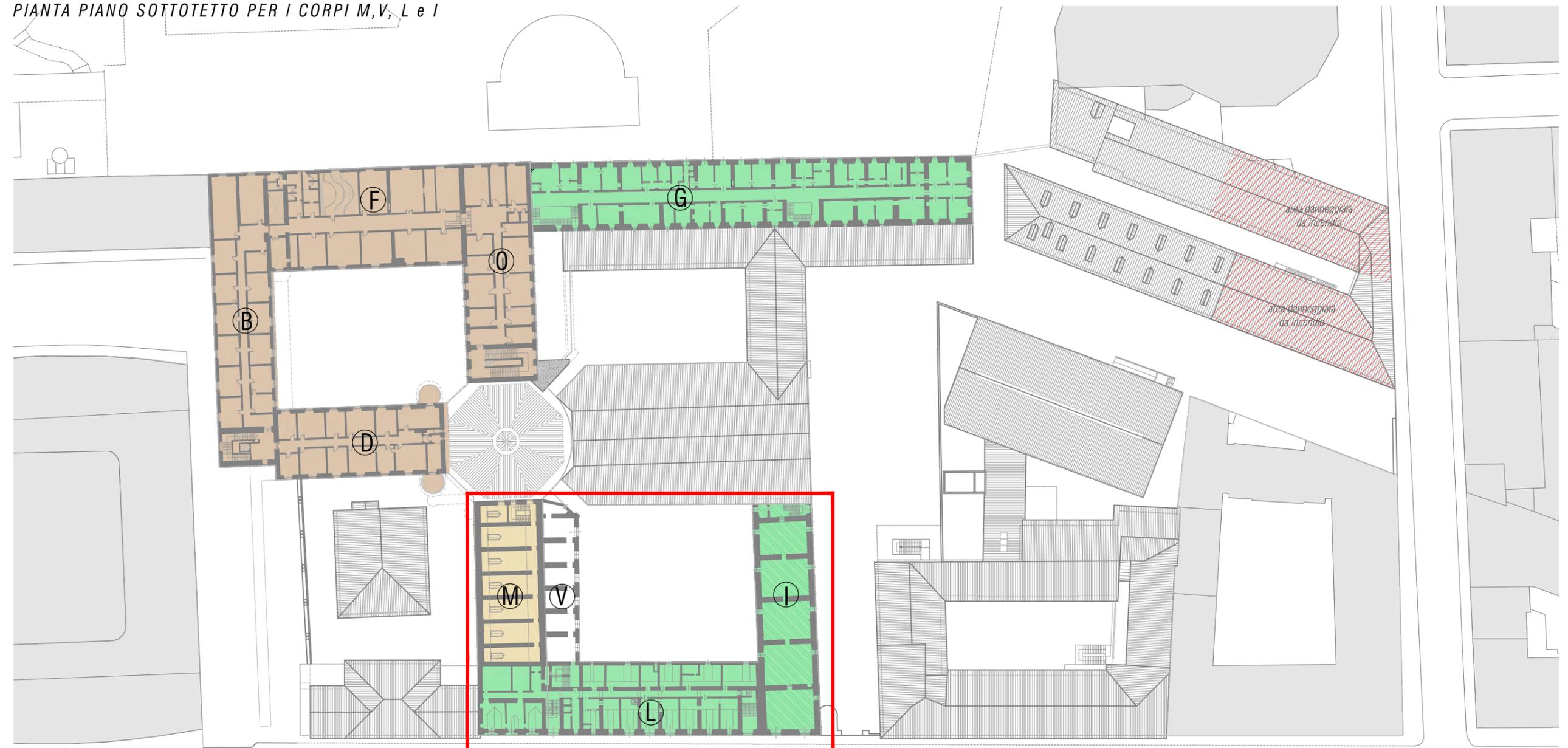
- | | | |
|---|---|--|
|  Attività Terziarie - 5A |  Residenza - 1A |  Attività artigianali di servizio - 4A.3 |
|  Attività Direzionale - 5B |  Attività turistico-ricettive - 2A |  Vedere nota tabella conclusiva capitolo 04 |



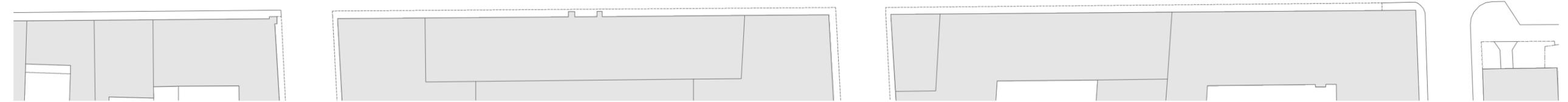
DESTINAZIONI D'USO ATTUALI

PIANTA PIANO TERZO

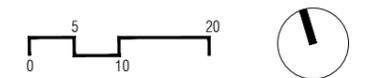
PIANTA PIANO SOTTOTETTO PER I CORPI M, V, L e I



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



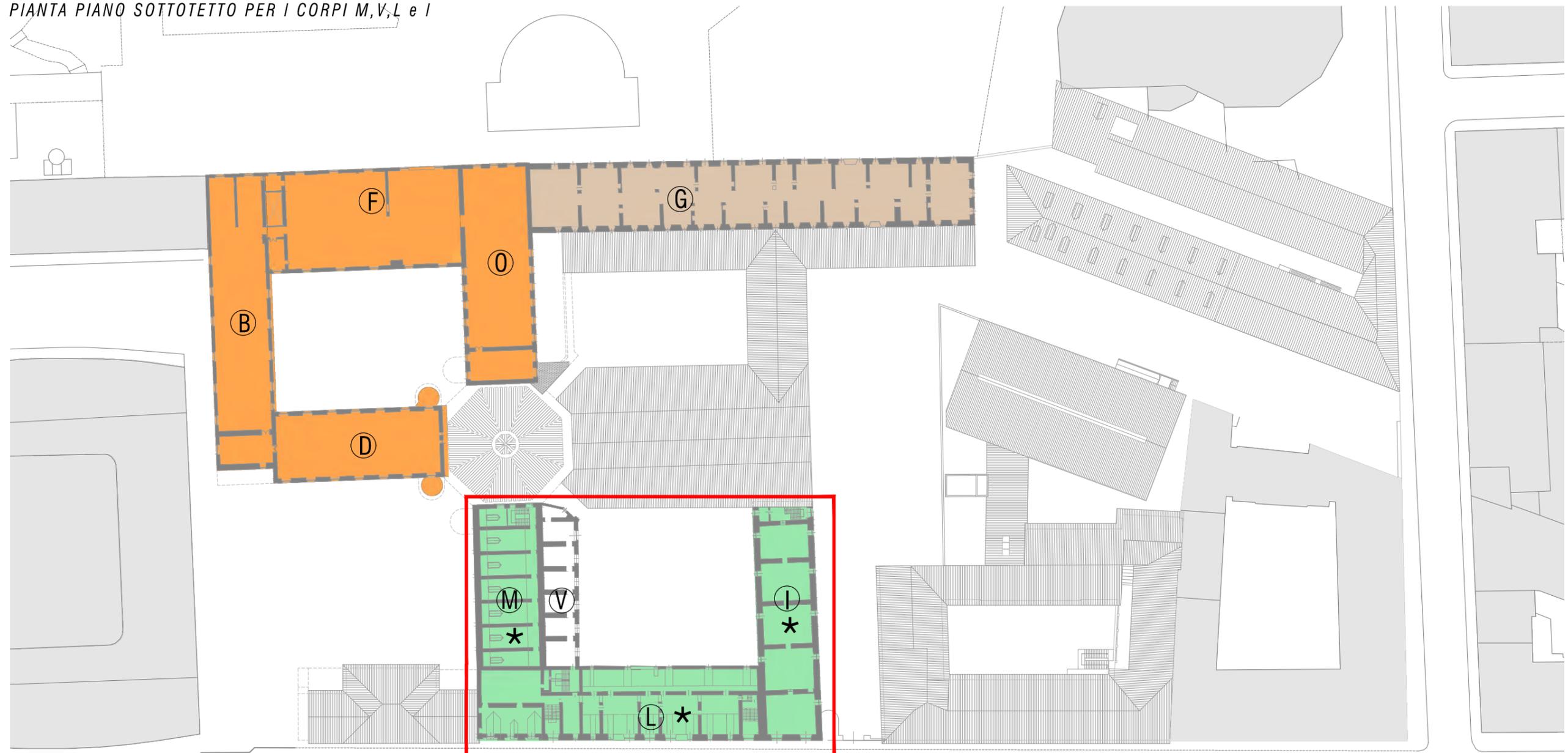
- Attività Terziarie - 5A
- Residenza - 1A
- Attività Terziarie - 5B



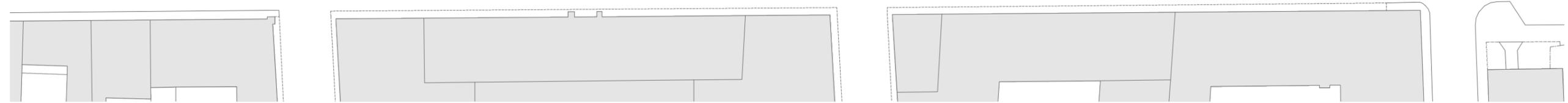
DESTINAZIONI D'USO IN PROGETTO

PIANTA PIANO TERZO

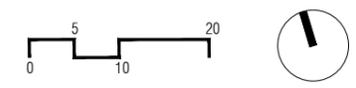
PIANTA PIANO SOTTOTETTO PER I CORPI M, V, L e I



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



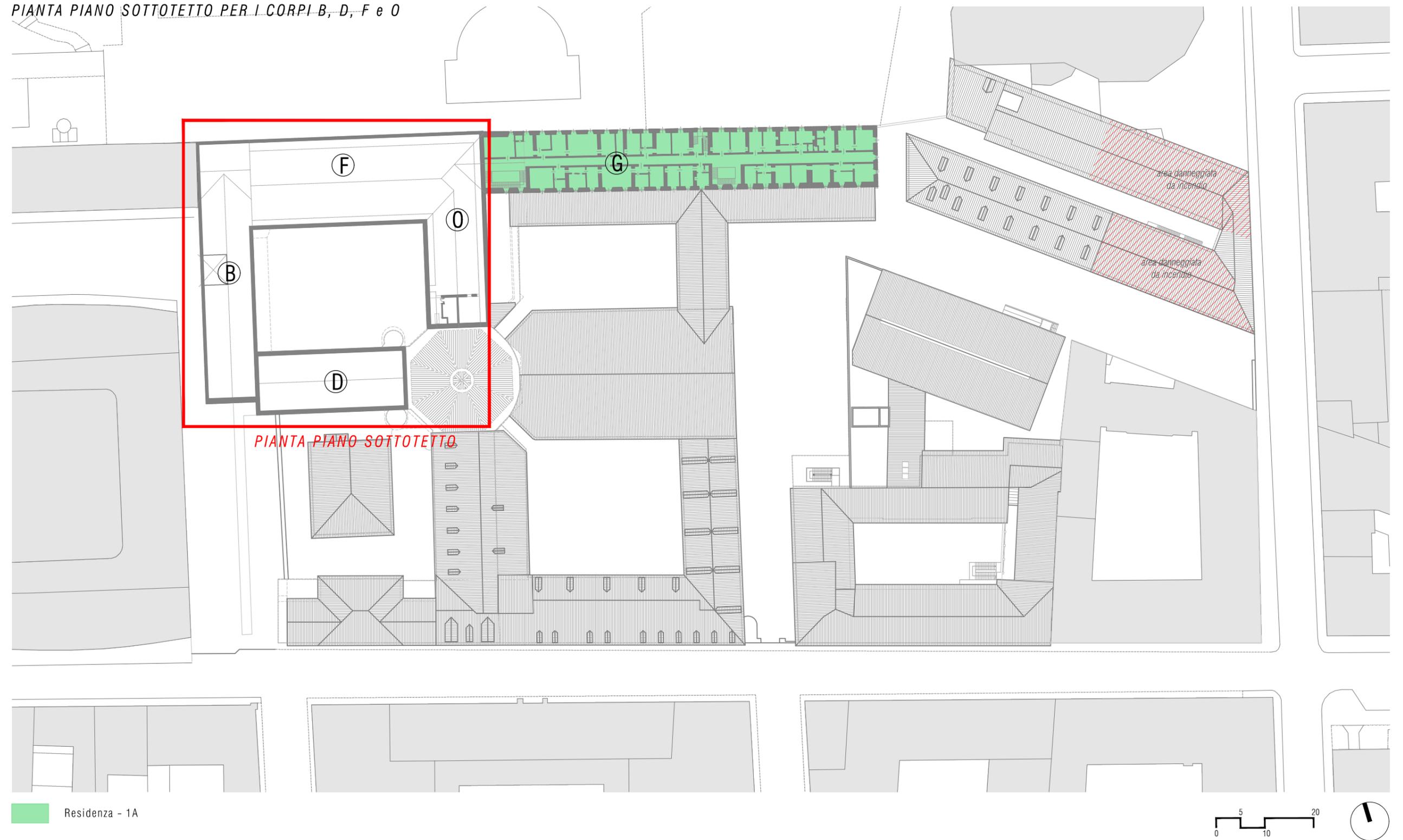
- Attività Terziarie - 5A
- Residenza - 1A
- Attività Direzionale - 5B
- Attività turistico-ricettive - 2A
- * Vedere nota tabella conclusiva capitolo 04



DESTINAZIONI D'USO ATTUALI

PIANTA PIANO QUARTO

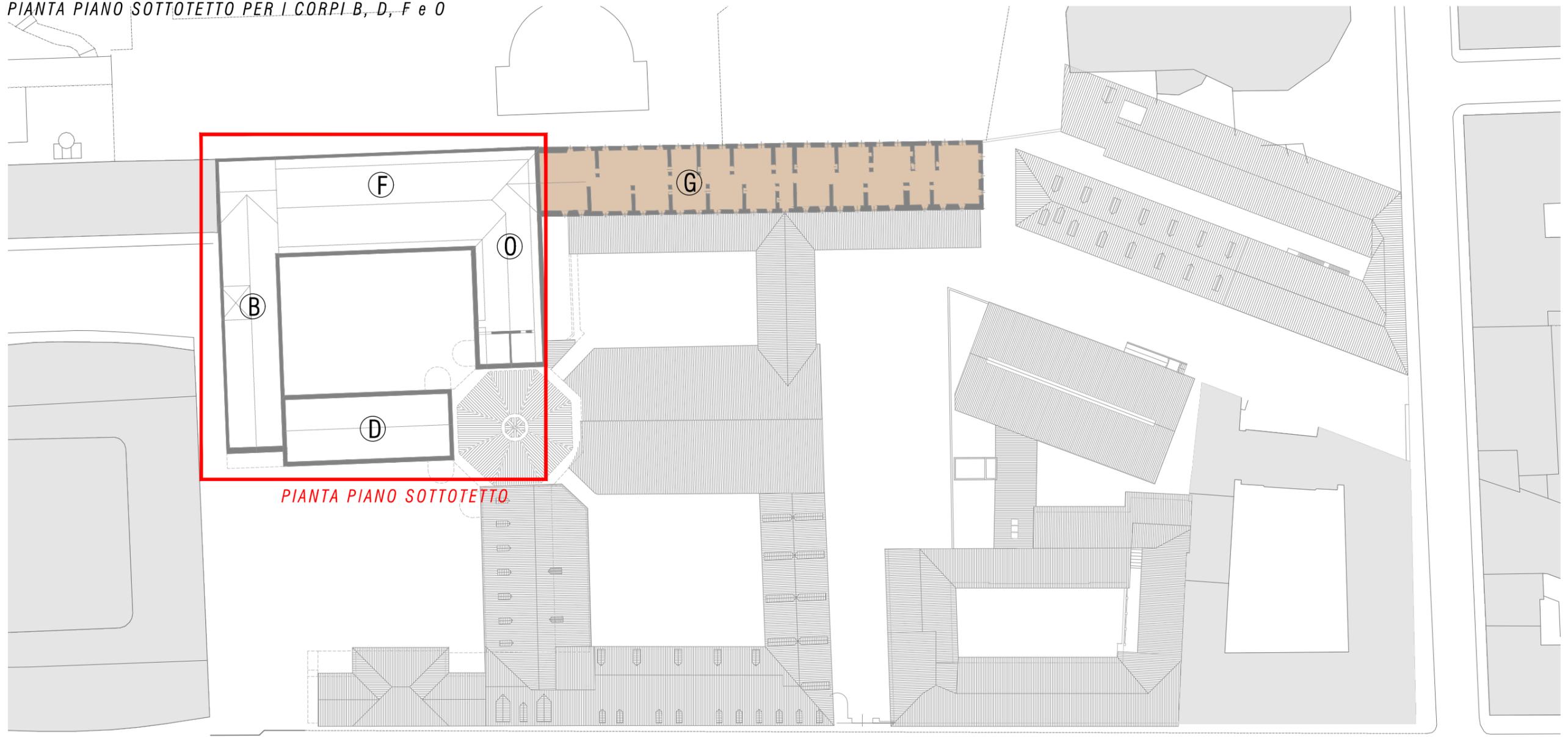
PIANTA PIANO SOTTOTETTO PER I CORPI B, D, F e O



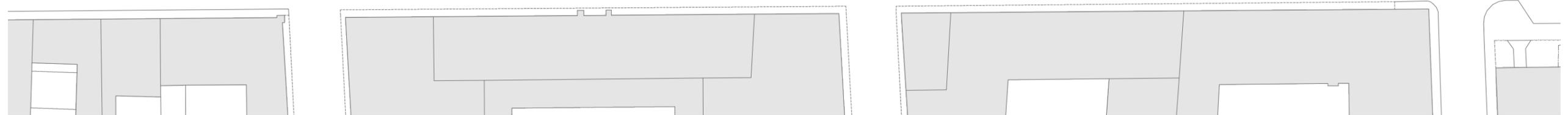
DESTINAZIONI D'USO IN PROGETTO

PIANTA PIANO QUARTO

PIANTA PIANO SOTTOTETTO PER I CORPI B, D, F e O



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



Attività Direzionale - 5B

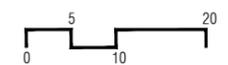


TABELLA SUPERFICI DESTINAZIONI D'USO- STATO DI FATTO
 SUPERFICI LORDE COMPRENSIVE DI TUTTI I MURI ESTERNI

PROPRIETA' FIV

	A	B	C	D	F	M	N	O	U	TOTALE
	SLP	SLP	SLP	SLP	SLP	SLP	SLP	SLP	SLP	
	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	
Attività terziarie (5A)	0	0	0	0	0	570	0	0	110	680
Attività terziarie (5B)	0	1.734	0	391	2.629	0	0	2.023	0	6.777
Attività turistico - ricettive (2A)	0	1.077	0	1.547	655	0	0	0	170	3.449
Attività artigianali di servizio (4A.3)	0	0	305	0	0	877	361	0	0	1.543
Residenza (1A)	1.517	0	0	0	0	435	0	0	0	1.952
ASPI (20)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	1.517	2.811	305	1.938	3.284	1.882	361	2.023	280	14.401
Funzioni pubbliche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	1.517	2.811	305	1.938	3.284	1.882	361	2.023	280	14.401

PROPRIETA' CCT E COMUNE DI TORINO

	G	H	I	L	P	Q	R	S	T	V	TOTALE
	SLP	SLP	SLP	SLP	SLP	SLP	SLP	SLP	SLP	SLP	
	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	
Attività terziarie (5A)	1.030	0	422	193	0	0	2.795	0	0	240	4.680
Attività terziarie (5B)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Attività turistico - ricettive (2A)	0	0	0	0	0	0	1.378	1.020	0	470	2.868
Attività artigianali di servizio (4A.3)	0	0	0	0	0	0	0	375	1.147	0	1.522
Residenza (1A)	4.259	0	1.486	2.258	0	0	0	1.623	260	259	10.145
ASPI (20)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	5.289	0	1.908	2.451	0	0	4.173	3.018	1.407	969	19.215
Funzioni pubbliche	0	1.160	0	0	1.070	835	0	0	0	0	3.065
TOTALE	5.289	1.160	1.908	2.451	1.070	835	4.173	3.018	1.407	969	22.280

TABELLA SUPERFICI DESTINAZIONI D'USO- PROGETTO
 SUPERFICI LORDE COMPRENSIVE DI TUTTI I MURI ESTERNI
PROPRIETA' FIV

	<i>A</i> SLP (mq)	<i>B</i> SLP (mq)	<i>C</i> SLP (mq)	<i>D</i> SLP (mq)	<i>F</i> SLP (mq)	<i>M</i> SLP (mq)	<i>N</i> SLP (mq)	<i>O</i> SLP (mq)	<i>U</i> SLP (mq)	TOTALE
Attività terziarie (5A)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Attività terziarie (5B)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Attività turistico - ricettive (2A)	0	2.246	0	1.563	2.629	0	0	1.545	280	8.263
Attività artigianali di servizio (4A.3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Residenza (1A)	1.169	0	0	0	0	1.377	0	0	0	2.546
ASPI (20)	348	565	305	375	655	0	0	0	0	2.248
TOTALE	1.517	2.811	305	1.938	3.284	1.377	0	1.545	280	13.057
Funzioni pubbliche	0	0	0	0	0	505	361	478	0	1.344
TOTALE	1.517	2.811	305	1.938	3.284	1.882	361	2.023	280	14.401

PROPRIETA' CCT E COMUNE DI TORINO

	<i>G</i> SLP (mq)	<i>H</i> SLP (mq)	<i>I</i> SLP (mq)	<i>L</i> SLP (mq)	<i>P</i> SLP (mq)	<i>Q</i> SLP (mq)	<i>R</i> SLP (mq)	<i>S</i> SLP (mq)	<i>T</i> SLP (mq)	<i>V</i> SLP (mq)	TOTALE
Attività terziarie (5A)	0	0	0	0	0	0	0	3.018	1.407	0	4.425
Attività terziarie (5B)	5.289	0	0	0	0	0	1.350	0	0	0	6.639
Attività turistico - ricettive (2A)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Attività artigianali di servizio (4A.3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Residenza (1A)	0	0	1.432	2.262	0	0	2.823	0	0	729	7.246
ASPI (20)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	5.289	0	1.432	2.262	0	0	4.173	3.018	1.407	729	18.310
Funzioni pubbliche	0	1.160	476	189	1.070	835	0	0	0	240	3.970
TOTALE	5.289	1.160	1.908	2.451	1.070	835	4.173	3.018	1.407	969	22.280

TABELLA SUPERFICI TOTALI (FIV + CCT E COMUNE DI TORINO)

STATO DI FATTO			PROGETTO			CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO	
	TOTALE	INCIDENZA		TOTALE	INCIDENZA		Δ (differenza tra progetto e sdf)
Attività terziarie (5A)	5.360	15%	Attività terziarie (5A)	4.425	12%	Attività terziarie (5A)	-935
Attività terziarie (5B)	6.777	18%	Attività terziarie (5B)	6.639	18%	Attività terziarie (5B)	-138
Attività turistico - ricettive (2A)	6.317	17%	Attività turistico - ricettive (2A)	8.263	23%	Attività turistico - ricettive (2A)	1.946
Attività artigianali di servizio (4A.3)	3.065	8%	Attività artigianali di servizio (4A.3)	0	0%	Attività artigianali di servizio (4A.3)	-3.065
Residenza (1A)	12.097	33%	Residenza (1A)	9.792	27%	Residenza (1A)	-2.305
ASPI (20)	0	0%	ASPI (20)	2.248	6%	ASPI (20)	2.248
Funzioni Pubbliche	3.065	8%	Funzioni Pubbliche	5.314	14%	Funzioni Pubbliche	2.249
TOTALE	36.681	100%	TOTALE	36.681	100%	TOTALE	4.194

NOTE:

La SIp di progetto comprende anche le aree oggetto di eventuali demolizioni (demolizione di piani ammezzati, aperture di portici, ecc) la cui superficie sarà recuperata in sede di progetto edilizio all'interno del volume esistente (sottotetti, soppalchi, nuovi orizzontamenti, volumi di completamento ecc.).

* Nei corpi A, M, V, L e I è possibile localizzare fino a 935 mq SIp della destinazione d'uso Terziario 5A senza che questo comporti ulteriori cambi di destinazione d'uso.

Nei corpi S e T è possibile localizzare fino a 3065 mq SIp della destinazione d'uso Attività Artigianale di servizio 4A.3 senza che questo comporti ulteriori cambi di destinazione d'uso.

PARCHEGGI

Totale superfici con
cambio destinazione d'uso **4.194** mq

Parcheggi pertinenziali (L 122/89) **1.258** mq

L'esatta determinazione dei parcheggi pertinenziali sarà determinata in sede di Permesso di Costruire

CRITERI DI DETERMINAZIONE DESTINAZIONI D'USO STATO DI FATTO

<i>CATEGORIE CATASTALI</i>	<i>DESTINAZIONI D'USO ART. 3 NUEA</i>	<i>METODO</i>	<i>LOCALIZZAZIONE (CORPI)</i>
A3-Abitazioni di tipo economico	1A		S-T-L-A-V-M-G-I
D1-Opifici	4A.3		T
B4-Uffici pubblici	5A		V-L
C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)	4A.3		S-T-N-M
C2-Magazzini e locali di deposito	1A-5A-2A	<i>Assimilato alla funzione principale dell'edificio /limitrofa</i>	S-A-V-I-L-G
C4-Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)	2A	<i>Assimilato alla funzione principale dell'edificio /limitrofa</i>	S-T
B1-Caserme	5A-5B-2A-4A.3	<i>1. Ulteriore approfondimento catasto fabbricati 2. Rilievo Stato di Fatto - Città di Torino del 22/10/2009 (Cartolarizzazioni)</i>	S-B-D-F-O-N-M-U-C
F4-Unità in corso di definizione	1A-5A-2A	<i>1. Ulteriore approfondimento catasto fabbricati 2. Rilievo Stato di Fatto - Città di Torino del 22/10/2009 (Cartolarizzazioni)</i>	G-I-L-V-M

Come meglio illustrato con perizia asseverata di luglio 2020

04.07 INSERIMENTO AMBIENTALE

