

**COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE
PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR**

COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE

PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR

**DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE**

Novembre 2020



CITTA' DI TORINO

COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR

COMUNE DI TORINO

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

COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE



DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Novembre 2020

COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR

INDICE

01. RELAZIONE ILLUSTRATIVA E LINEE GUIDA DEL PROGETTO

01.01 Premessa.....	pag 3
01.02 Il complesso della cavallerizza reale tra innovazioni urbane e conservazione del patrimonio.....	pag 6
01.03 Del Sistema chiuso delle "Zone di Comando" alla Città Consapevole.....	pag 7
01.04 Parti costituenti la "Zona di Comando".....	pag 8
01.05 Pianimetria 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 La Cavallerizza.....	pag 39
02.05 Regia Zecca.....	pag 41
02.06 Giardini Reali.....	pag 43
02.07 Ale 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 PROPRIETÀ

03.01 Pianimetria generale del PUR e individuazione proprietà.....	pag 67
03.02 Giardini Reali ANI.....	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 Pianimetrie 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. UNITÀ MINIME DI INTERVENTO, DESTINAZIONI D'USO E NORME TECNICHE

04.01 Pianimetria generale del PUR.....	pag 97
04.02 Rossaro, Auditorium Rai, Giardini Reali ANI - Percorsi.....	pag 98
04.03 Complesso della Cavallerizza Reale.....	
04.03.a Cortili e percorsi interni.....	pag 99
04.03.b Area per usi pubblici interni 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 ANI.....	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 Attualità.....	pag 199
06.03 Estratto delle Norme Urbanistico Edilizie di Attualità - 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 delle procedure 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 Mutazione n. 69 approvata dal consiglio comunale il 25 settembre 2017.....	pag 228
06.12 Documento di Intesa marzo 2019.....	pag 229

COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR

03.01 PLANIMETRIA GENERALE DEL PUR E INDIVIDUAZIONE PROPRIETÀ

LEGENDA

- Perimetro di Studio
- Complesso della Cavallerizza Reale
- Auditorium Rai
- Resorti
- Stadi Realisti A&B
- Proprietà Città di Torino
- Proprietà RAI
- Proprietà CCT
- Proprietà Demanio Pubblico dello Stato (Musei Reali in qualità di soggetti passivi)
- Proprietà AUDITORIUM Rai



**COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE
PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR**



	Perimetro di Studio 135.750 mq circa
	-Complesso della Cattedrale Reale- 20.250 mq circa
	-Auditorium Rai- 3.200 mq circa
	-Rassegne- 5.000 mq circa
	-Giardini Reali AIS- 77.250 mq circa

DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

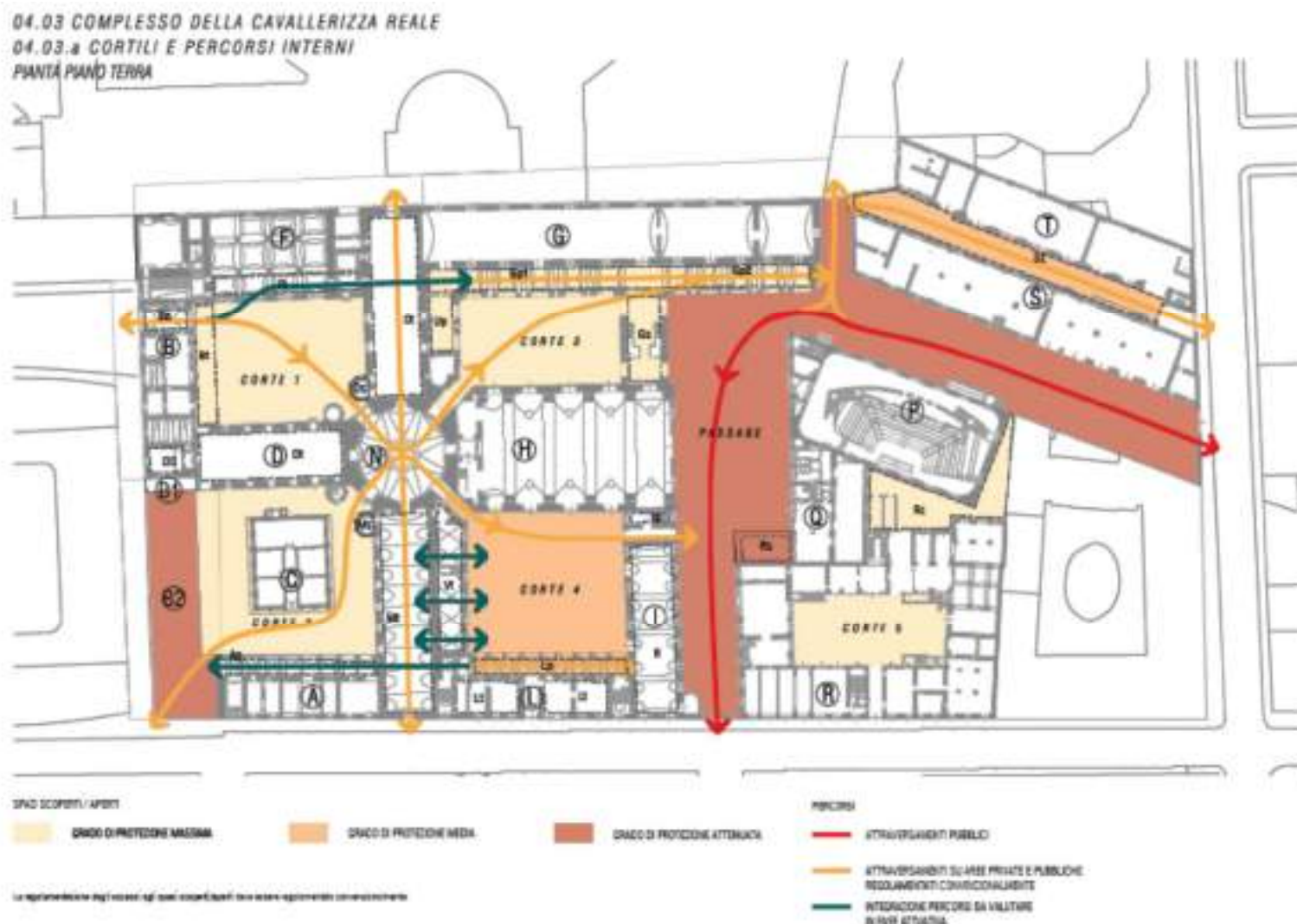
Novembre 2020


CITTÀ DI TORINO



CITTA' DI TORINO

COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR



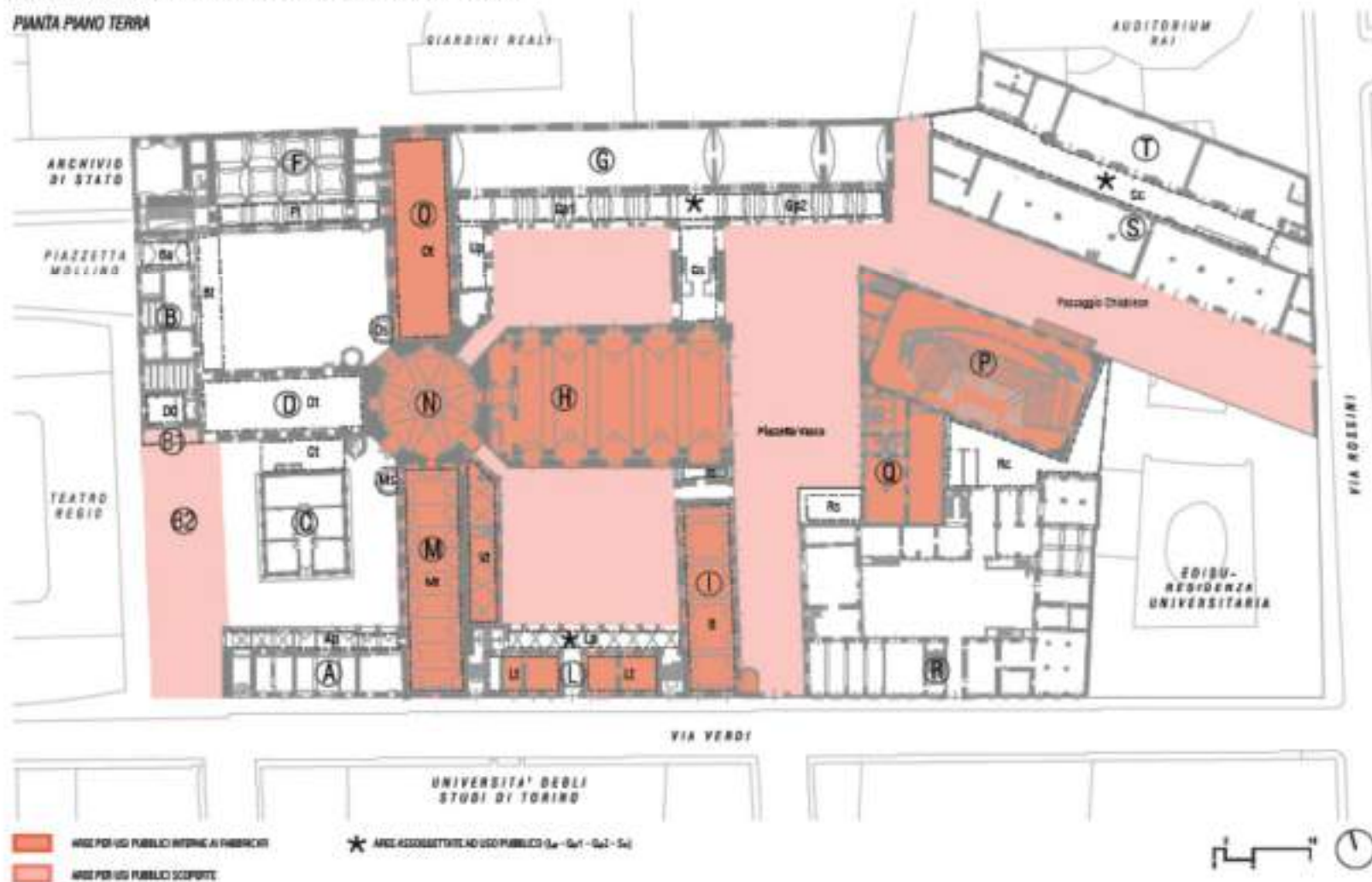
DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Novembre 2020

COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR

04.03.b AREE PER USI PUBBLICI INTERNE AI FABBRICATI

PIANTA PIANO TERRA



DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Novembre 2020



CITTÀ DI TORINO

COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE

PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR

TABELLA SUPERFICI AREE PER USI PUBBLICI INTERNE AI FABBRICATI

<i>CORPO I</i> <i>(It piano terra)</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>
422	189	505	361	478	240	2.195	1.160	1.070	835	3.065	5.260

COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR

04.03.c UNITA' MINIME DI INTERVENTO

PIANTA PIANO TERRA



DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Novembre 2020

COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR

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, 188 del Foglio 1247 del Catasto Terreni del Comune di Torino (elaborato OS 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'emanazione di obblighi, divieti, indicazioni e suggerimenti.
2. In particolare, sono elementi prescrittivi del PUR:
 - il perimetro delle UMI indicato nell'elaborato 04.05c;
 - le destinazioni d'uso indicate negli elaborati 04.06a, 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 04.05b;
 - l'individuazione dei percorsi di attraversamento del Complesso della Cavallerizza Reale indicati in colore rosso nell'elaborato 04.05a;
 - i nuclei omogenei di progettazione dei fondi individuati nell'elaborato 05.04;
 - il perimetro dell'area di piazzetta Rostaro individuata in colore grigio nell'elaborato 04.06a, destinato alla realizzazione di un parcheggio pertinenziale interrato a cura e spese dei soggetti attuatori;
 - le presenti Norme Tecniche.
3. Le Superfici libere 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, fermo 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 Alfierana, 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 del Corpo V, L e l'omonimo cortile della Corte delle Guardie, con portico Lp da assoggettare, fatta salva la costituzione di apposite servitù di accesso, di proprietà OCT;
 - cortile della Manica del Masca con portico Sp1, Sp2 e Up da assoggettare, fatta salva la costituzione di apposite servitù di accesso, di proprietà OCT;
 - porzione Oc delle Pagliere da assoggettare, di proprietà OCT;
 - Piazzetta Accademia Militare, di proprietà del Comune di Torino;
 - Piazzetta Vasco e Patrologio Chiabrese, di proprietà OCT;come meglio individuati nell'elaborato 04.05b.
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 incedibile nel Complesso della Cavallerizza Reale è pari a quella esistente, fatto salvo il recupero del sottotetto ai sensi della Legge Regionale Piemonte n. 16/2018 e s.m.e.i.
2. Nell'elaborato 04.05c 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. al P.R.G.
5. Il mutamento della destinazione d'uso della UMI 1 verso le destinazioni d'uso di P.R.G. 24-Aattività Turistico Ricettive e 20-ACPI e della UMI 2 verso la destinazione d'uso 20-ACPI è connesso alla realizzazione di un parcheggio pertinenziale nel sottosuolo della piazzetta Rostaro.
6. Nelle UMI 2 e 7, in alternativa alle destinazioni 1A e 20, è ammesso l'insediamento di Attività Terziarie della categoria SA fino ad un massimo di 935 mq, senza che ciò comporti ulteriori cambi di destinazione d'uso. Nella UMI 10, in alternati-

COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR

va alla destinazione SA, 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 campi 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, fatta salvo il connettivo, gli androni e gli spazi di servizio e comuni.

8. Nell'ambito delle destinazioni d'uso 1A, 3A, 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. Fatta restando la Dp complessiva di ciascuna destinazione d'uso riportata nella tabella "Superfici totali" del paragrafo 04.06a, è ammesso il trasferimento di destinazioni d'uso tra le UMI 1, 2, 5, 7, 9, 10, previa accordo tra i rispettivi soggetti attuatori da disciplinare con specifici Atti d'obbligo.

11. Previa ripartizione 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), 3A, 4A (esclusa 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 situazione delle singole UMI, previa 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 Dp (quinta di facciata, connettivo verticale, ecc.);
- il mantenimento della attuale superficie coperta B1;
- 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 interni nei sedili delle UMI da 1 a 11.

2. I parcheggi interni possono essere realizzati soltanto nel sottosuolo della piazzetta Rossaro. La realizzazione, la manutenzione e la gestione di tale parcheggio interno, nonché la sistemazione 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 interno 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 interni 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 quarant'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 e di altri mezzi destinati alla c.d. mobilità dolce posti nei piani interni delle UMI 1, 2, 5, 6, 7, 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 Ghisoleto, 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 (caricamento delle merci).

2. I servizi a rete (condutture idriche ed elettriche, collettori/risciacchi fognari, condutture del gas e telefoniche, ecc.) dovranno essere prioritariamente canalizzati in condotti interni. La realizzazione di volumi tecnici (cabine elettriche di trasformazione, impianti di sollevamento dell'acqua, scale di piumacci 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 viali e volumi tecnici in internato sotto i cortili, con obbligo di ricostruzione 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. Previa parere favorevole preventivo della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, è ammesso il passaggio in internato 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 ai cantieri.

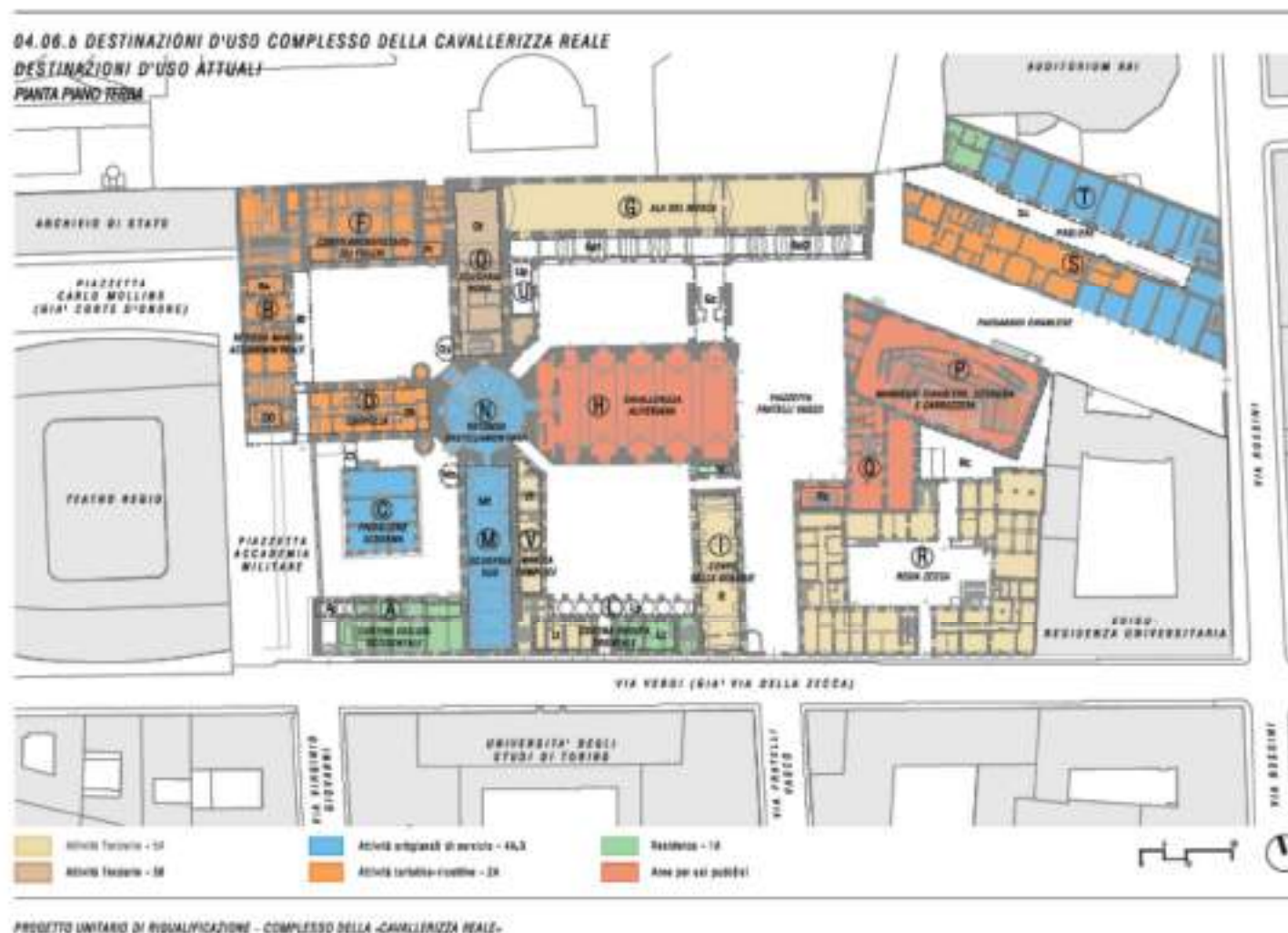
4. Gli oneri di urbanizzazione per i mutamenti di destinazione d'uso saranno calcolati in sede di richiesta del titolo edilizio in modo differenziale tra la destinazione d'uso attuale e la destinazione d'uso in progetto, come indicate nell'elaborato 04.06.

5. Gli atti 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.

**L'attuazione avverrà, per una o più
unità minime di intervento, con
Permesso di Costruire Convenzionato.
La Convenzione Quadro disciplina e regola
gli specifici impegni delle parti.
L'attuazione degli interventi privati, soggetti alle
singole Convenzioni Attuative, avverrà con Permesso
di Costruire Convenzionato per una o più Unità
Minime di Intervento - UMI.**

**COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE
PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR**

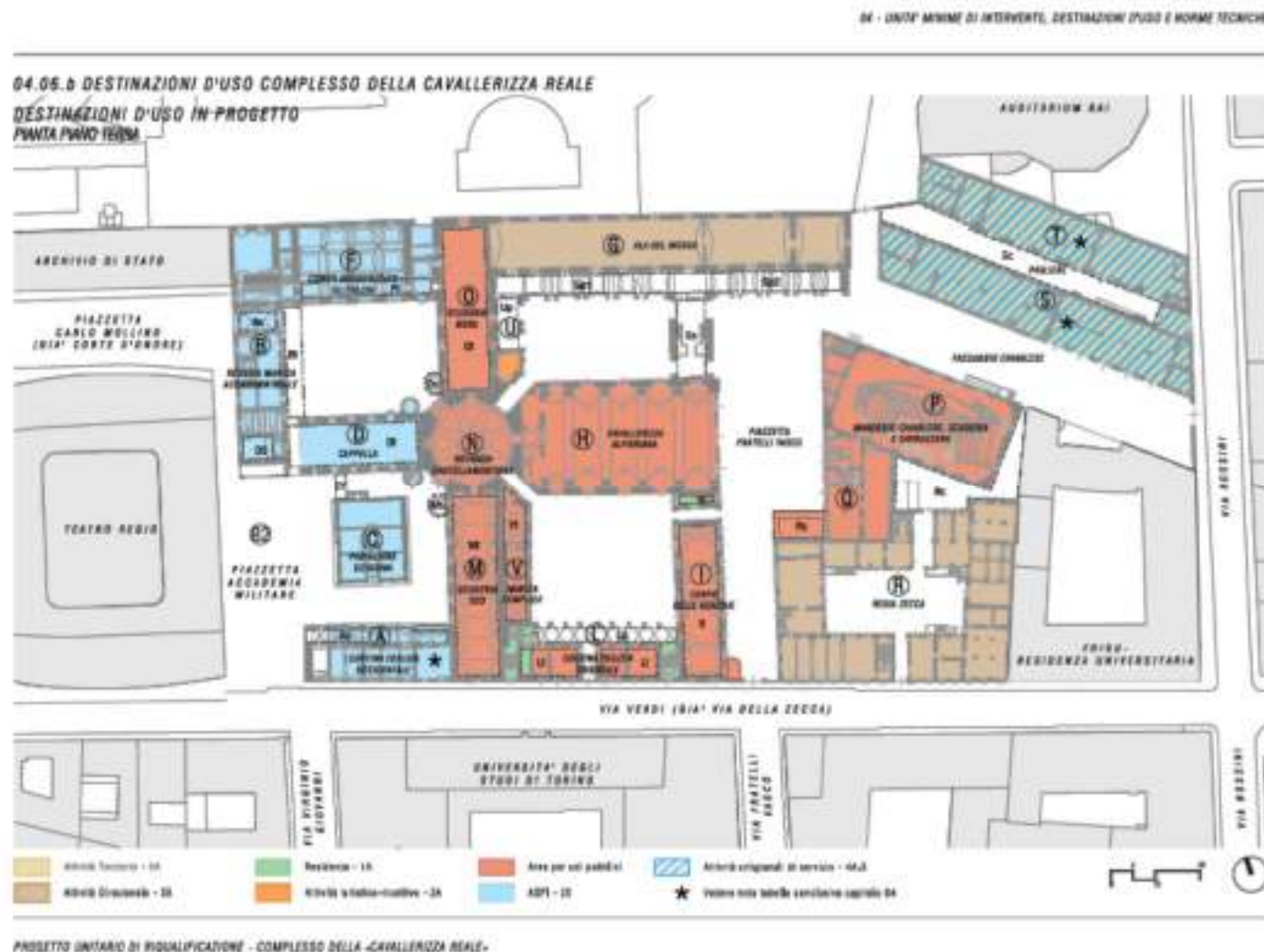
84 • UNITÀ MINIME DI INTERVENTO, DESTINAZIONI D'USO, CONTENUTI CONVENZIONI E SCHEDE INFORMATIVE



DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Novembre 2020

**COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE
PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR**



DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

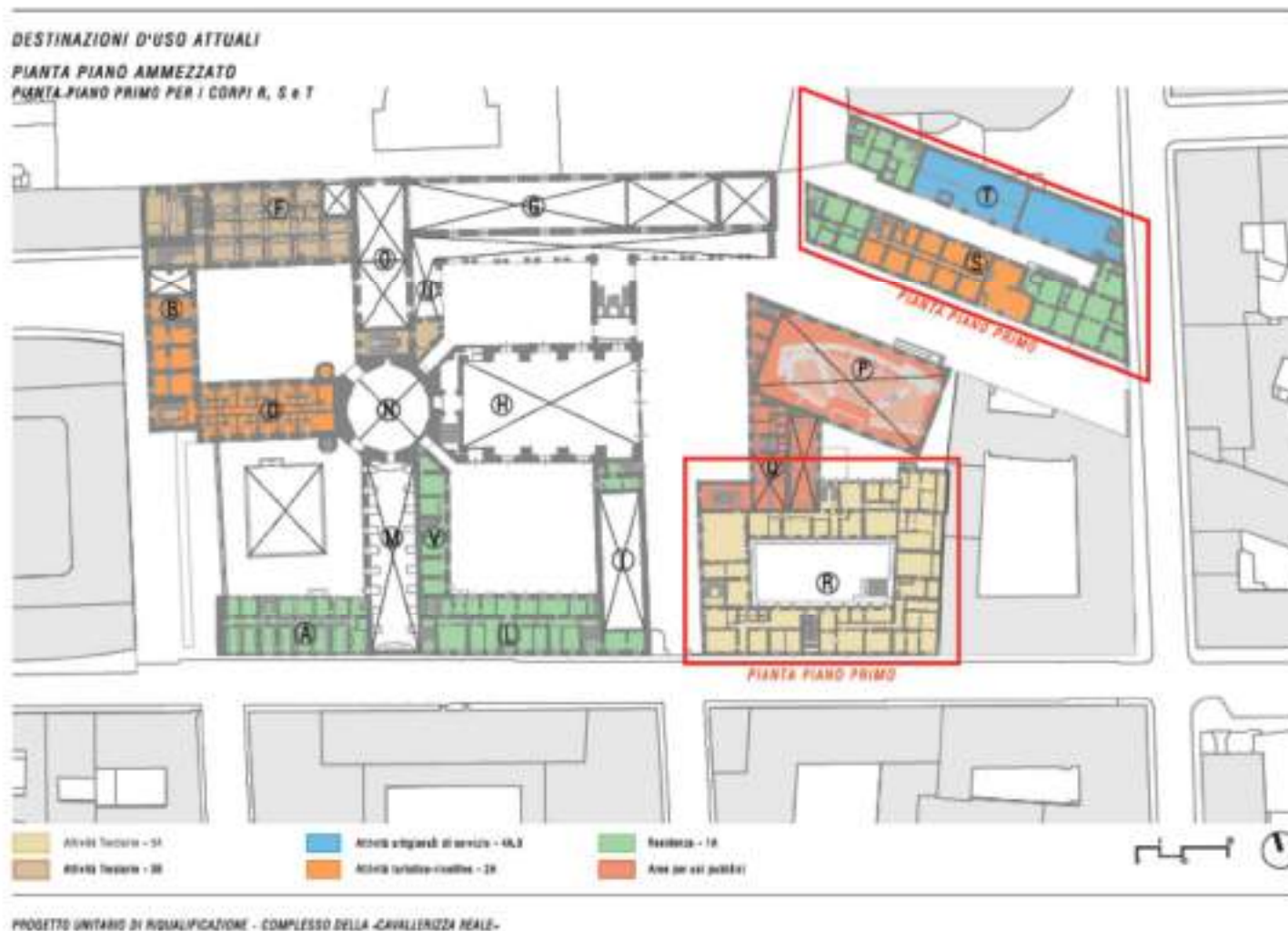
Novembre 2020


CITTÀ DI TORINO

Novembre 2020

COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR

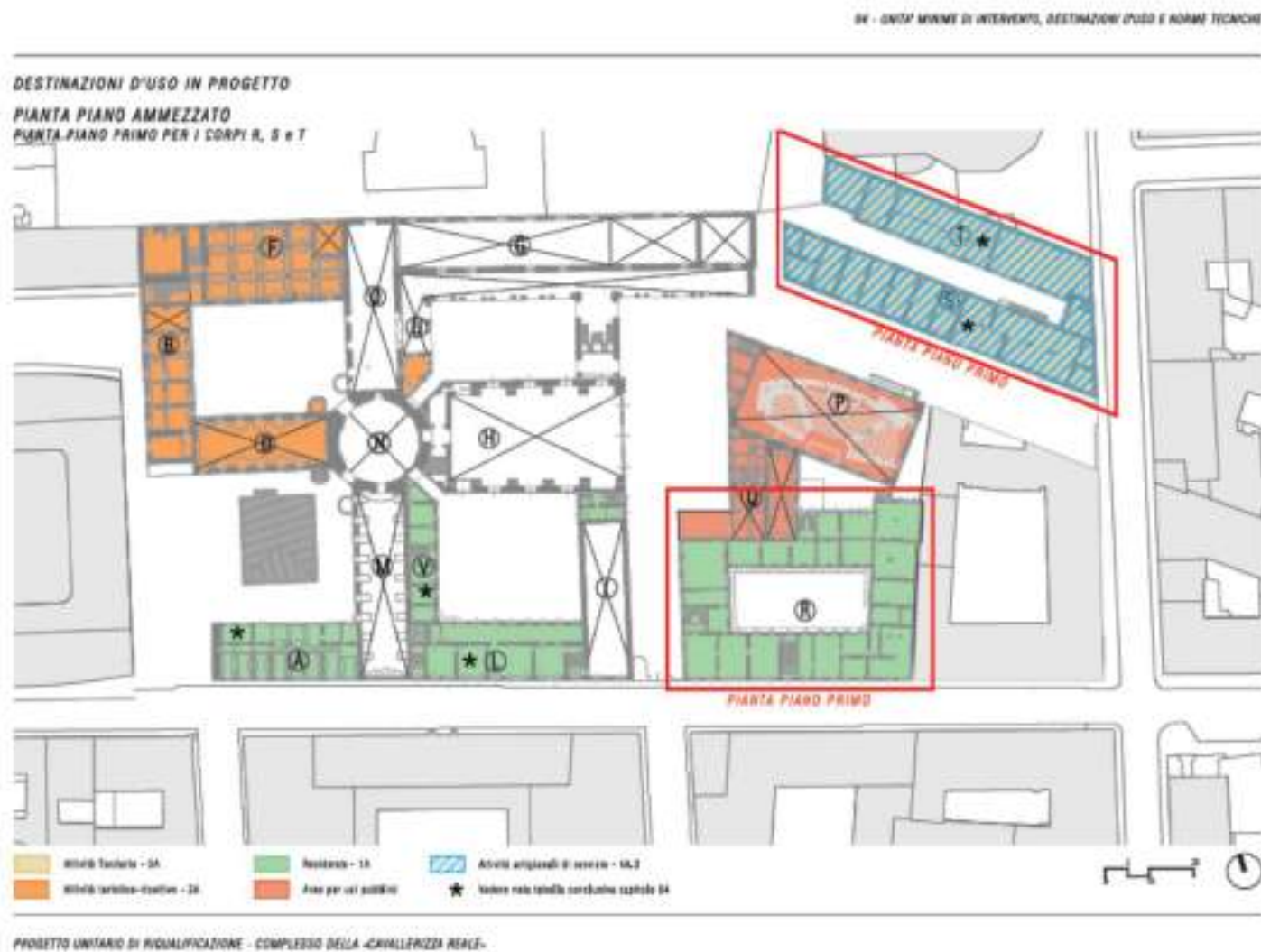
44 - UNITÀ MINIME DI INTERVENTO, DESTINAZIONI D'USO, CONTENUTI CONVENZIONI E SCHEMI NORMATIVI



DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Novembre 2020

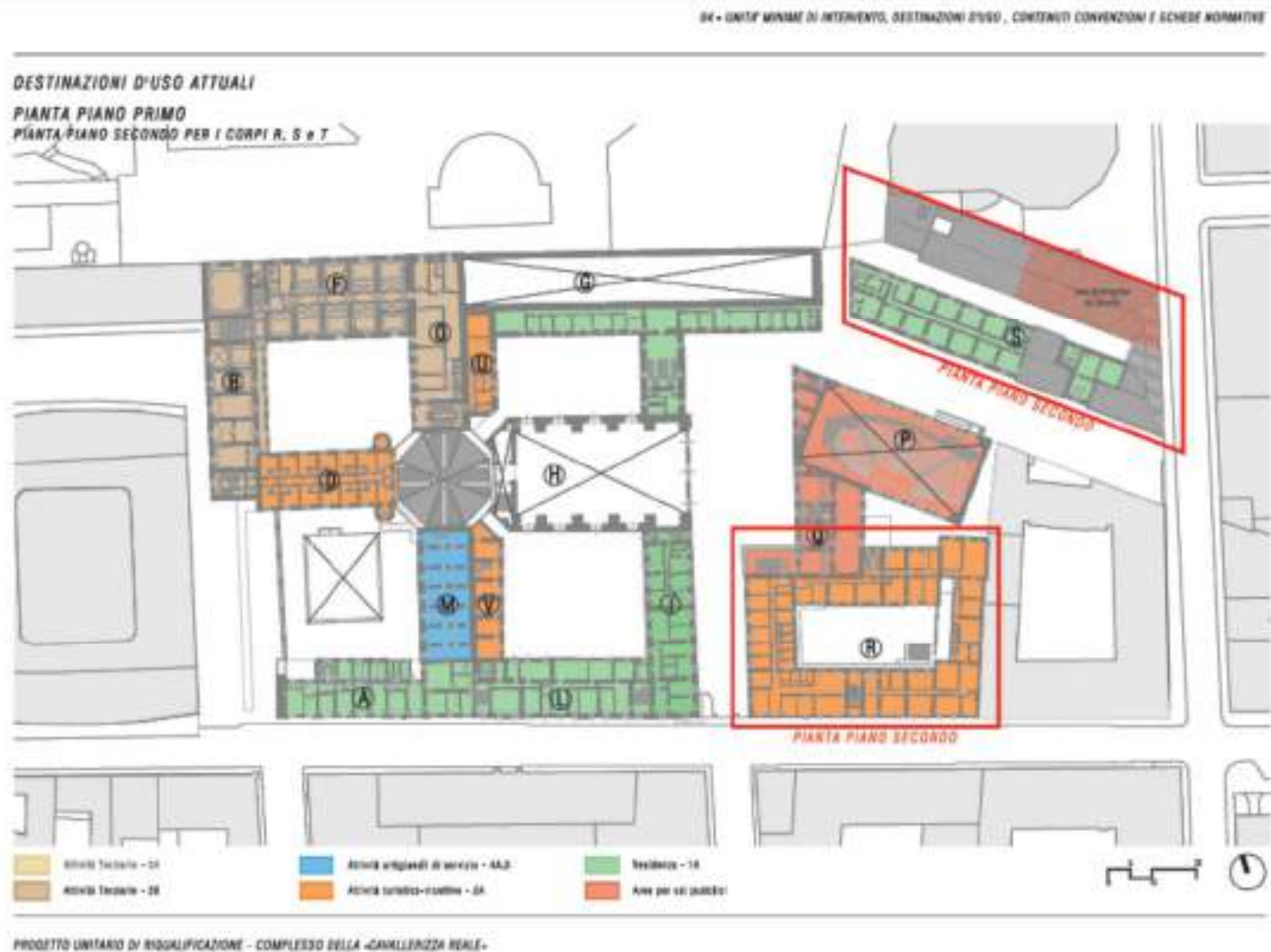
COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR



DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Novembre 2020

**COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE
PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR**



**DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE**

Novembre 2020

COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR

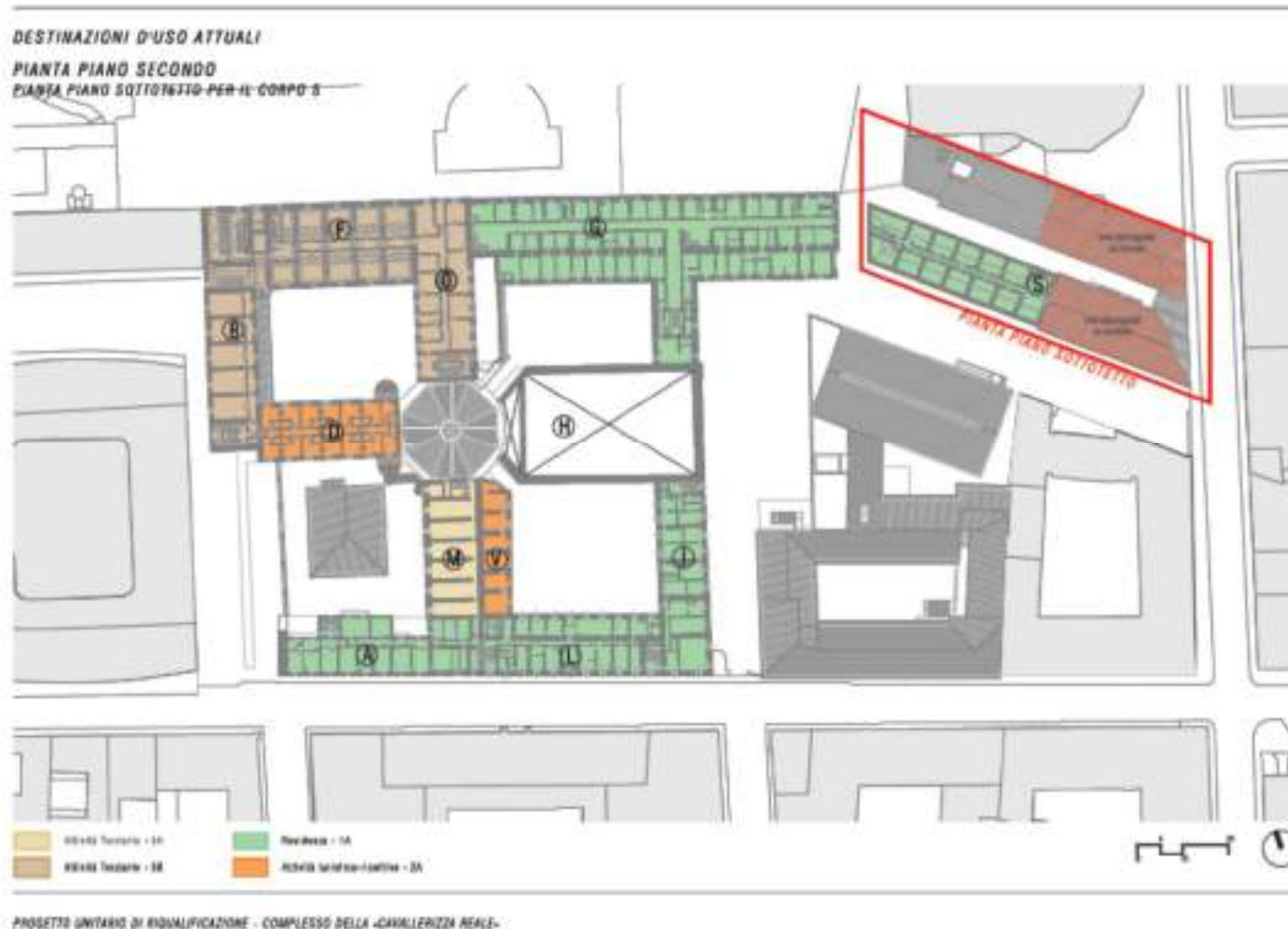


DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Novembre 2020

COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR

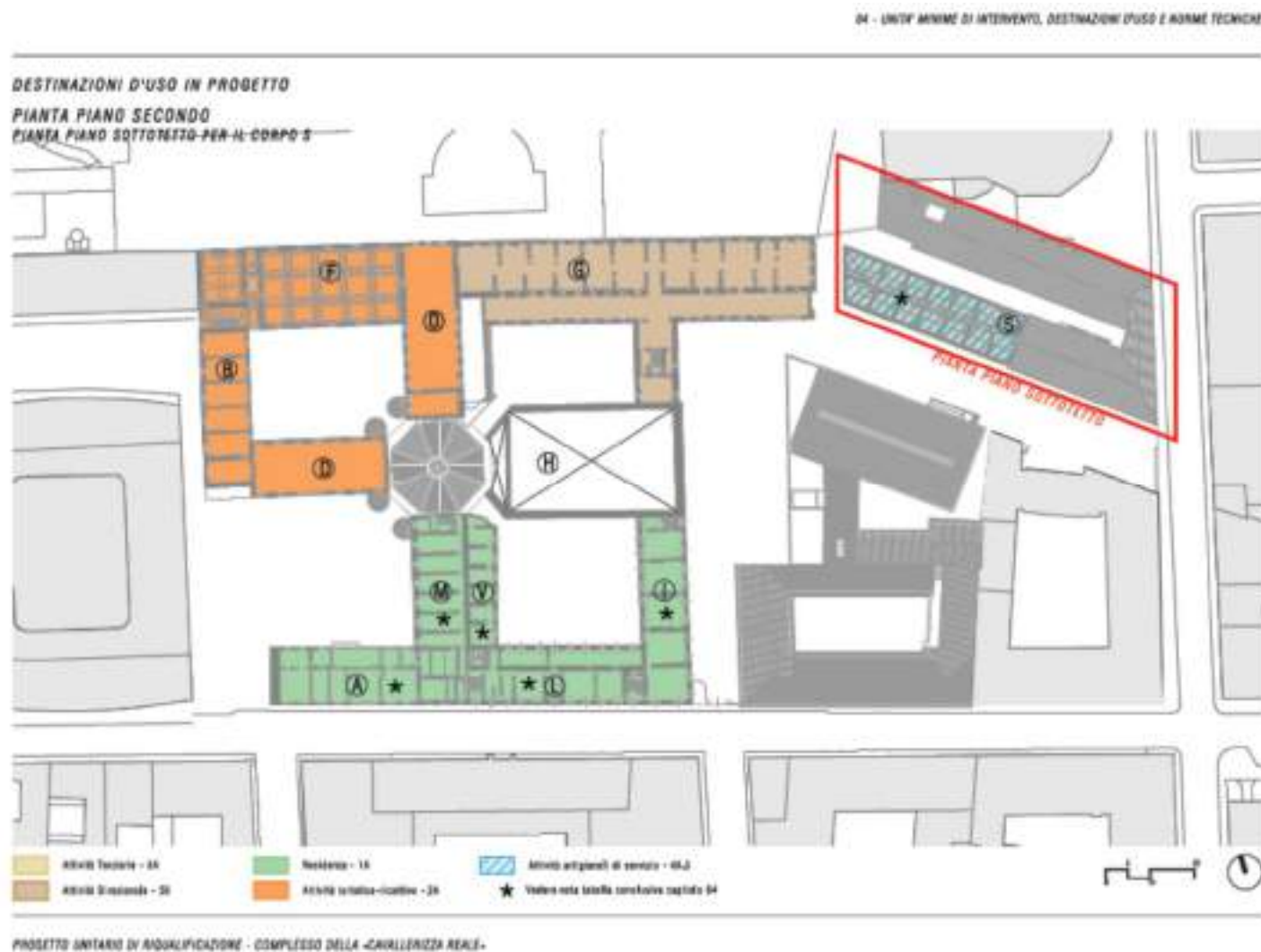
04 - UNITÀ MINIME DI INTERVENTO, DESTINAZIONI D'USO, CONTENUTI CONSERVATIVI E SCHEDE NORMATIVE



DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Novembre 2020

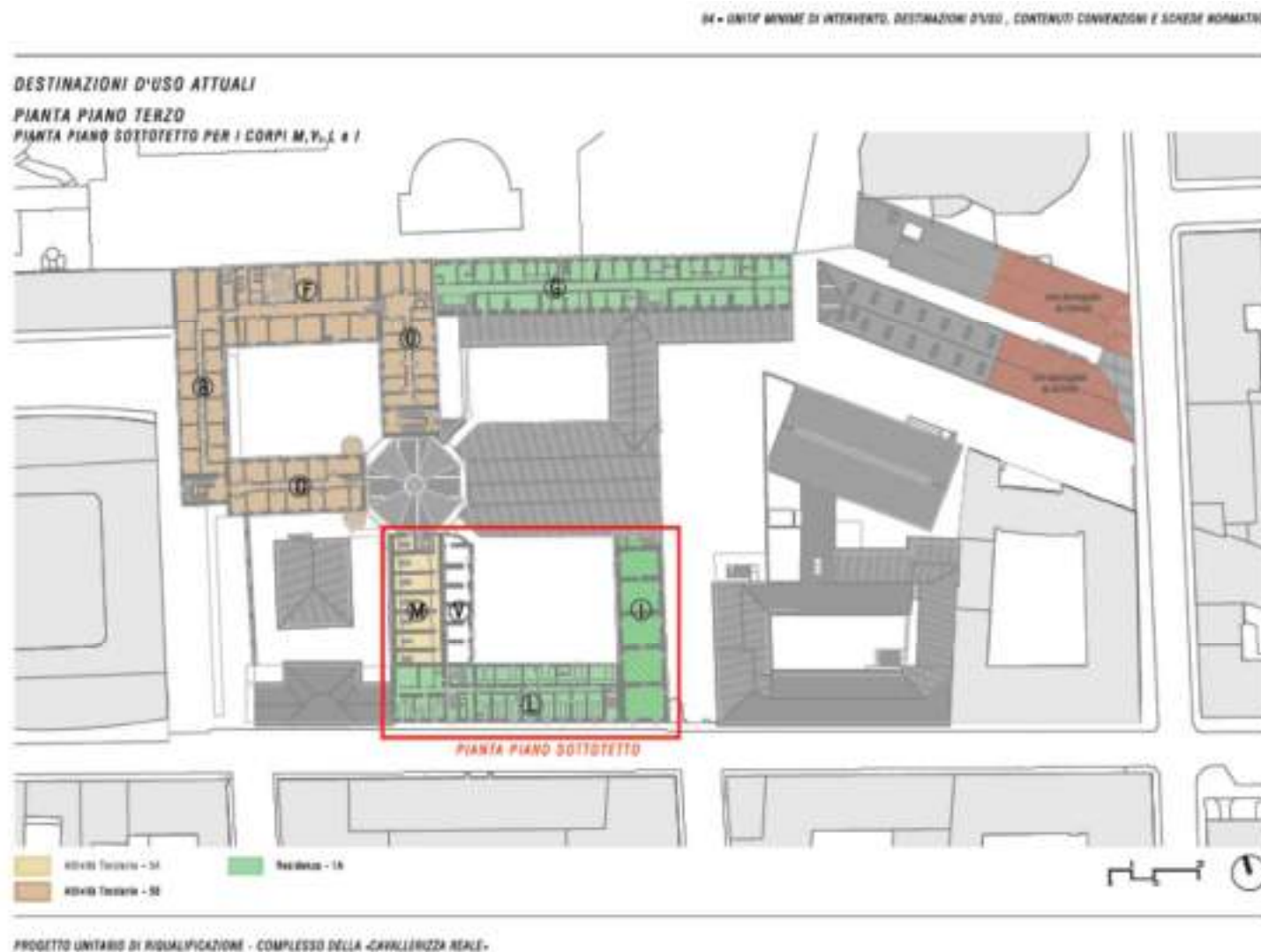
COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR



DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Novembre 2020

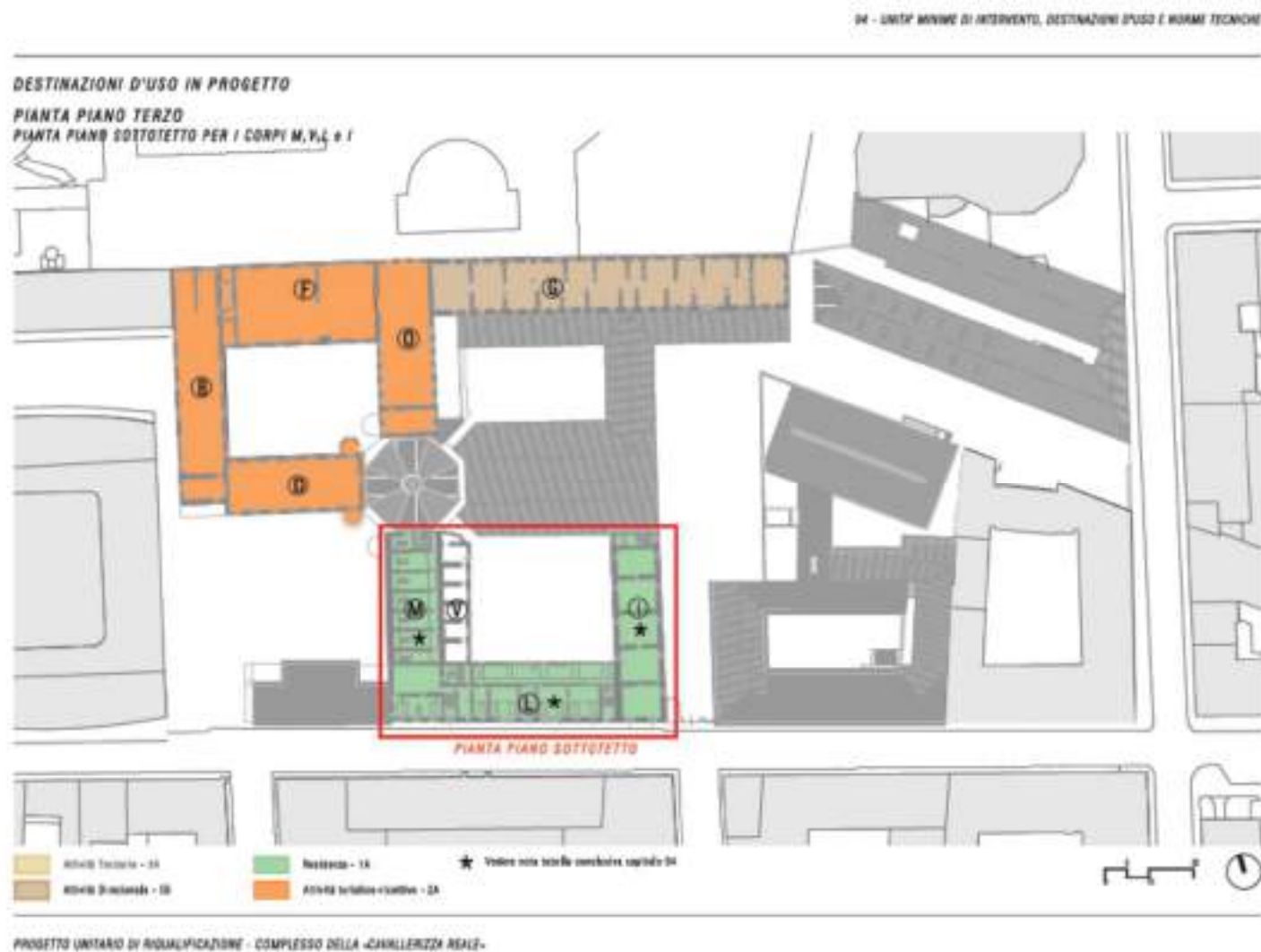
COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR



DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Novembre 2020

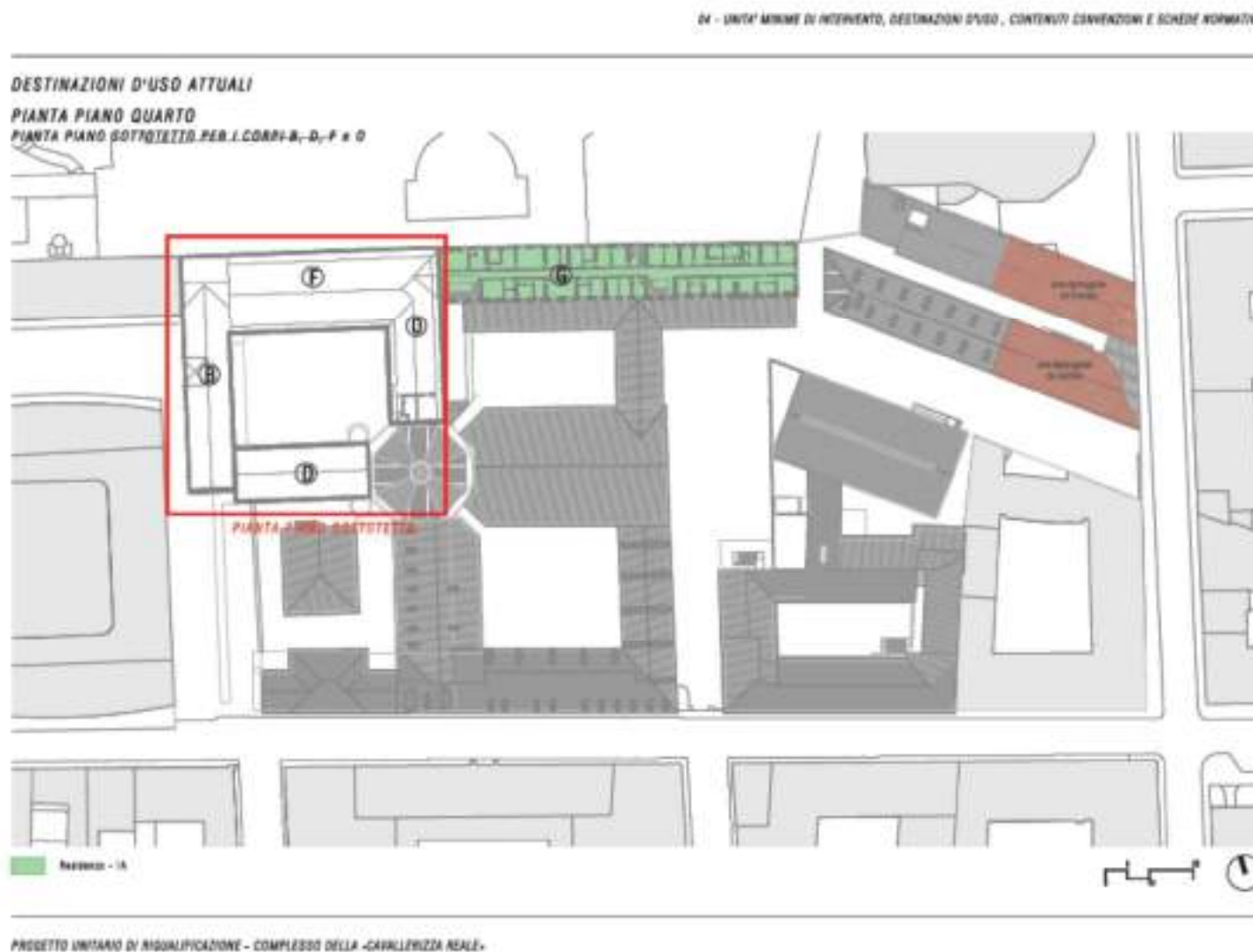
COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR



DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Novembre 2020

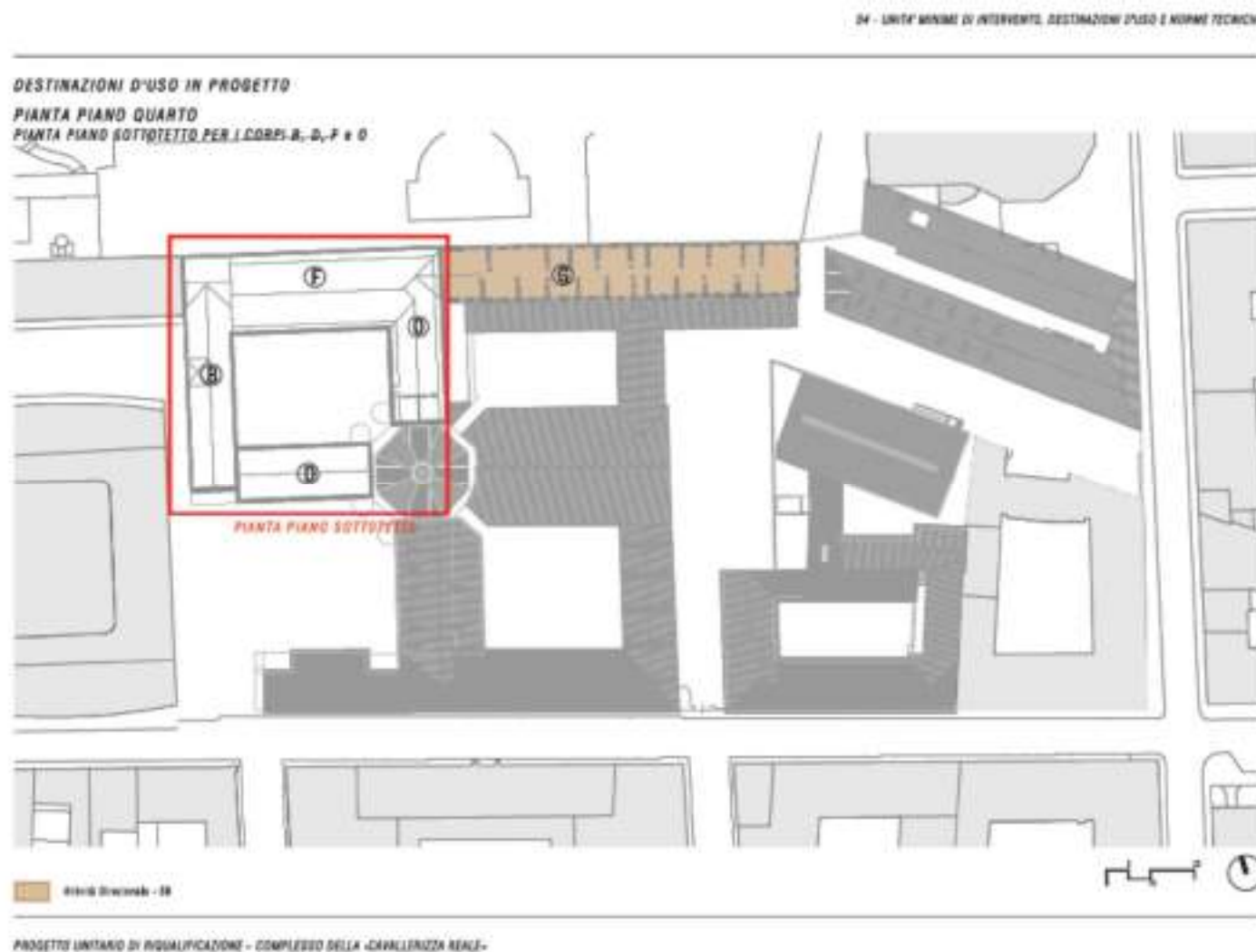
COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR



DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Novembre 2020

COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR



DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Novembre 2020

COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR

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	Q	TOTALE
	SLP	SLP	SLP	SLP	SLP	SLP	SLP	SLP	SLP	
	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	
Abitazioni (SA)	0	0	0	0	0	510	0	0	110	620
Abitazioni (SB)	0	1.034	0	287	2.420	0	0	2.000	0	6.737
Abitazioni - cortine (SA)	0	1.277	0	1.047	400	0	0	0	110	3.634
Abitazioni per servizi (SA-S)	0	0	300	0	0	617	267	0	0	1.184
Residenze (SA)	1.017	0	0	0	0	420	0	0	0	1.437
ASP (SA)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	1.017	2.311	300	1.327	2.820	1.127	267	2.000	210	14.401
Flussi pubblici	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	1.017	2.311	300	1.327	2.820	1.127	267	2.000	210	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)	
Abitazioni (SA)	1.000	0	400	300	0	0	2.700	0	0	0	4.400
Abitazioni (SB)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abitazioni - cortine (SA)	0	0	0	0	0	0	1.100	1.000	0	0	2.100
Abitazioni per servizi (SA-S)	0	0	0	0	0	0	0	200	1.100	0	1.300
Residenze (SA)	4.200	0	1.400	2.200	0	0	0	1.000	200	200	10.000
ASP (SA)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	5.200	0	1.400	2.500	0	0	4.100	3.200	1.400	200	18.200
Flussi pubblici	0	1.000	0	0	1.000	0	0	0	0	0	2.000
TOTALE	5.200	1.000	1.400	2.500	1.000	0	4.100	3.200	1.400	200	20.200

COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR

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

PROPRIETA' FIV

	A SLP (mq)	B SLP (mq)	C SLP (mq)	D SLP (mq)	E SLP (mq)	M SLP (mq)	N SLP (mq)	O SLP (mq)	P SLP (mq)	TOTALE
Abitazioni (SA)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abitazioni (SB)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abitazioni - portici (SC)	0	2.298	0	1.907	2.620	0	0	1.640	200	8.265
Abitazioni organici di servizio (SA.S)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Residenza (TA)	1.700	0	0	0	0	1.277	0	0	0	2.977
RCPI (SB)	349	340	30	275	600	0	0	0	0	2.264
TOTALE	1.749	2.638	30	1.907	2.620	1.277	0	1.640	200	12.021
Funzioni pubbliche	0	0	0	0	0	320	307	470	0	1.097
TOTALE	1.749	2.638	30	1.907	2.620	1.597	307	2.110	200	13.118

PROPRIETA' CCT E COMUNE DI TORINO

	G SLP (mq)	H SLP (mq)	I SLP (mq)	L SLP (mq)	P SLP (mq)	Q SLP (mq)	R SLP (mq)	S SLP (mq)	T SLP (mq)	V SLP (mq)	TOTALE
Abitazioni (SA)	0	0	0	0	0	0	0	2.018	1.407	0	4.425
Abitazioni (SB)	5.209	0	0	0	0	0	1.200	0	0	0	6.409
Abitazioni - portici (SC)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abitazioni organici di servizio (SA.S)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Residenza (TA)	0	0	1.400	2.700	0	0	2.000	0	0	70	7.100
RCPI (SB)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	5.209	0	1.400	2.700	0	0	4.218	2.018	1.407	70	13.044
Funzioni pubbliche	0	1.100	420	100	1.070	330	0	0	0	210	3.230
TOTALE	5.209	1.100	1.820	2.800	1.070	330	4.218	2.018	1.407	280	16.274

COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR

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 sd)
Attività terziaria (SA)	3.269	10%	Attività terziaria (SA)	4.425	12%	Attività terziaria (SA)	+1156
Attività terziaria (SB)	6.777	18%	Attività terziaria (SB)	6.639	18%	Attività terziaria (SB)	-138
Attività terziaria - direttive (SA)	6.317	17%	Attività terziaria - direttive (SA)	8.263	23%	Attività terziaria - direttive (SA)	+1.946
Attività artigianali di servizio (AA,3)	3.063	8%	Attività artigianali di servizio (AA,3)	0	0%	Attività artigianali di servizio (AA,3)	-3.063
Residenze (TA)	13.897	37%	Residenze (TA)	9.846	27%	Residenze (TA)	-4.051
ASPI (2)	0	0%	ASPI (2)	2.248	6%	ASPI (2)	+2.248
Funzioni Pubbliche	3.263	9%	Funzioni Pubbliche	5.360	15%	Funzioni Pubbliche	+2.097
TOTALE	36.661	100%	TOTALE	36.661	100%	TOTALE	+4.194

NOTE:

La Dip di progetto comprende anche le aree oggetto di eventuali demolizioni (demolizione di piani ammassati, aperture di portici, ecc) la cui superficie sarà recuperata in sede di progetto edilizio all'interno del volume esistente (cortili, sottopassi, nuovi orientamenti, volumi di completamento ecc.).

* Nel corpo A, M, V, L e F è possibileocalizzare fino a 923 mq Dip della destinazione d'uso Terziario SA senza che questo comporti ulteriori cambi di destinazione d'uso.
Nel corpo S e T è possibileocalizzare fino a 3063 mq Dip della destinazione d'uso Attività Artigianale di servizio AA,3 senza che questo comporti ulteriori cambi di destinazione d'uso.

PARCHEGGI

Totale superfici con
cambi destinazione d'uso

4.194 mq

Parcheeggi pertinenziali (L. 122/88)

1.258 mq

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

COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR

CRITERI DI DETERMINAZIONE DESTINAZIONI D'USO STATO DI FATTO

CATEGORIE CATASTALI	DESTINAZIONI D'USO ART. 3 NUEA	METODO	LOCALIZZAZIONE (CORPI)
A3-Abitazioni di tipo economico	1A		S-T-L-A-V-M-G-I
D1-Opifici	4A.3		I
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	Assimilato alla funzione principale dell'edificio limitrofo	S-A-V-L-G
C4-Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)	2A	Assimilato alla funzione principale dell'edificio limitrofo	S-T
B1-Caserma	5A-5B-2A-4A.3	1. Ulteriore approfondimento catasto fabbricati 2. Rilievo Stato di Fatto - Città di Torino del 22/10/2009 (Cartolarizzazioni)	S-B-D-F-O-N-M-U-C
F4-Unità in corso di demolizione	1A-5A-2A	1. Ulteriore approfondimento catasto fabbricati 2. Rilievo Stato di Fatto - Città di Torino del 22/10/2009 (Cartolarizzazioni)	G-L-V-M

Come meglio illustrato con perizie esseverate di luglio 2020

COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR



**DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE**

Novembre 2020

COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE - PUR

**DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE**

Novembre 2020

