

CITTÀ DI TORINO

AMBITO 4.25 CONTINASSA

VIALE GAETANO SCIREA, CORSO FERRARA, VIA TRAVES, VIA DRUENTO

VARIANTE N. 277

APPROVAZIONE VA. 277 MECC. 2012 07696/009 DEL 21.12.2012

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

APPROVAZIONE MECC. 2014 03390/009 DEL 22.07.2014

CONVENZIONE DEL 04.08.2014

MODIFICA DI P.E.C.

NORME TECNICHE

04

DATA 19.10.2015

PROPONENTI



JUVENTUS FC S.p.A.
corso G. Ferraris 32, 10128 Torino

Procuratore Speciale
Ing. Riccardo Abrate

ACCADEMIA SGR S.p.A. - FONDO J VILLAGE
piazza Borromeo 14, 20123 Milano

Legale rappresentante
Dott. Alberto Bollea

PROGETTO ARCHITETTONICO

ALBERTO ROLLA ARCHITETTO
corso G. Ferraris 26, 10121 Torino
tel. 011 538841 / 534924
fax 011 5069690
segreteria@studiorolla.it

Ordine degli Architetti
Provincia di Torino

n° 1019

Architetto
Alberto Rolla

CONSULENZA

AI ENGINEERING S.r.l.
via Lamarmora 80, 10128 Torino
tel. 011 5814511
fax 011 5683482
posta@aigroup.it

AMBITO 4.25 CONTINASSA NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

INDICE

ART. 1 - Generalità

ART. 2 - Durata del P.E.C.

ART. 3 - Destinazioni ammissibili, dati quantitativi

ART. 4 - Aree a standard

ART. 5 - Fasi attuative degli interventi privati

ART. 6 - Cascina Continassa

ART. 7 - Regole urbanistico-edilizie

ART. 8 - Variazioni e tolleranze ammesse

ART. 9 - Permessi di Costruire, procedure di rilascio

ART. 10 - Prescrizioni ambientali e paesaggistiche

ART. 11 - Fascia di rispetto pozzi SMAT

ART. 12 - Disposizioni transitorie e finali

ART. 1 – Generalità

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) disciplinano l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo alla Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T.) Ambito "4.25 Continassa", compreso fra via Druento, viale Gaetano Scirea, corso Ferrara, via Traves.

Il PEC prevede la realizzazione di interventi volti alla complessiva riqualificazione dell'area, tramite l'insediamento di attività e usi legati a sport, tempo libero e loisir, e tali da assicurare sia la rivitalizzazione, sia effetti favorevoli sul quartiere e sull'intorno urbano.

La ZUT, la cui Superficie Territoriale è di circa mq. 256.800, è suddivisa in 2 lotti: il lotto "A" Area Juventus - J Village e il lotto "B" di proprietà della Città.

- l'"area Juventus - J Village" (o Proponente) si estende per circa 175.475 mq concessa in diritto di superficie a Juventus F.C. S.p.A., come da contratto definitivo di trasferimento della proprietà superficiaria firmato in data 14.06.2013;

- il "lotto B" di circa 81.325 mq di proprietà della Città di Torino, destinato a servizi.

ART. 2 – Durata del P.E.C.

Il termine di validità del P.E.C. è di 10 anni, decorrenti dalla data di stipula della convenzione attuativa.

I titoli abilitativi edilizi dovranno essere richiesti entro il termine di validità del P.E.C..

ART. 3 – Destinazioni ammissibili, dati quantitativi

I dati quantitativi rispettano le prescrizioni della scheda normativa di PRG relativo all'Ambito. La S.L.P. totale realizzabile è pari a 38.000 mq, di cui 5.000 mq derivano dall'atterraggio di diritti edificatori dall'ambito "4.23 Stadio Delle Alpi" destinati a terziario/sede sociale, di cui 4.169 mq assegnati alla realizzazione della nuova sede della Società Juventus F.C., localizzata nel complesso della Cascina Continassa (così come illustrato alla tav. 6 del PEC).

La S.L.P. totale è di 38.000 mq.

In sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi è ammessa una diversa ripartizione dei mix di funzioni all'interno dei valori minimi e massimi senza superare la SLP totale realizzabile.

ART. 4 - Aree a standard

Il fabbisogno delle aree a servizi viene calcolato ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. così come determinato dalla scheda di PRG e risulta così definito:

ASPI 100 % SLP

$38.000 \times 100 \% = 38.000 \text{ mq}$

FABBISOGNO TOTALE AREE A SERVIZI = 38.000 mq

È consentito reperire aree a standard sul lotto B.

Il progetto prevede una dotazione di aree per servizi pubblici pari a 42.500 mq > 38.000 mq, di cui:

- 31.100 mq destinati a parcheggio, aree verdi e piazza da assoggettare all'uso pubblico, reperite all'interno del lotto "A". La manutenzione ordinaria, straordinaria e la pulizia, nonché il pagamento di eventuali utenze di tutte le aree per servizi assoggettate all'uso pubblico sono a cura dei Proponenti e/o dei loro eventuali aventi diritto.
- 11.400 mq destinati a nuova viabilità, di proprietà della Città di Torino, la manutenzione ordinaria, straordinaria e la pulizia dei suddetti servizi sono a carico della Città di Torino.

ART. 5 - Fasi attuative degli interventi privati

Il P.E.C. individua 2 fasi d'intervento privato, indicative dal punto di vista temporale, per le quali definisce destinazioni d'uso e quantità di SLP realizzabili:

Fase 1

- Juventus Training Center-attività per la pratica sportiva

Localizzato su via Druento e via Traves, ha Superficie Territoriale pari a 58.950 mq. L'intervento prevede la realizzazione di edifici destinati a uffici e campi di allenamento (S.L.P. 4.150 mq).

- Scuola

Localizzato su via Traves e sulla nuova viabilità, ha Superficie Territoriale pari a 16.000 mq. L'intervento prevede la realizzazione di mq 8.500 di SLP e parcheggi a raso.

- Juventus Hotel- attività turistico - ricettive

Localizzato su via Traves, ha Superficie Territoriale pari a 11.300 mq. L'intervento prevede la realizzazione di un albergo (pari a 9.181 mq di S.L.P.).

- Centrale Tecnologica

Localizzata lungo la via Druento, avente un'area di pertinenza di 580 mq. L'edificio, essendo destinato a locali tecnici, non costituisce SLP.

Fase 2

- Sede Sociale Juventus nella Cascina Continassa

Localizzata su via Druento, il lotto della Cascina Continassa ha una Superficie Territoriale pari a 20.158 mq. Il complesso di fabbricati esistenti, tramite opportuno intervento di ristrutturazione, ospiterà la sede sociale Juventus per una S.L.P. pari a 4.169 mq.

- Concept Store - attività commerciali e per il tempo libero

Ha Superficie Territoriale pari a 21.725 mq. L'intervento prevede la realizzazione di un Concept Store, intrattenimento (S.L.P. 9.000 mq) con parcheggi a raso di pertinenza.

- ASPI

Ha Superficie Territoriale pari a 15.662 mq. L'intervento prevede la realizzazione di un edificio a destinazione commercio e ristorazione (S.L.P. 3.000 mq). Il lotto prevede la presenza di parcheggi di pertinenza a raso.

ART. 6 - Cascina Continassa

In merito alla normativa per la tutela della Cascina Continassa, la tabella dell'art. 26 delle N.U.E.A. ammette interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, dal momento che la Cascina è classificata nell'ambito del gruppo di appartenenza 3, "edifici di valore storico e ambientale", e 4, "edifici di valore documentario". Al fine di consentire la realizzazione della sede sociale Juventus, la scheda di PRG richiama quanto segue:

"Sono ammessi, nel complesso della Cascina Continassa, interventi di demolizione, ristrutturazione e completamento con la realizzazione di nuovi volumi mantenendo la "lettura" compositiva dell'impianto originario. Prima del rilascio dei titoli abilitativi dovrà

essere verificato con la competente Soprintendenza l'interesse culturale alla quale, nel caso di riscontrato interesse, devono essere sottoposti i progetti edilizi. Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere della Commissione Locale per il Paesaggio". In relazione a tali norme, prevalenti su quelle del tessuto consolidato, si ammettono gli interventi eccedenti a quelli dettati dall'art. 26.

La Cascina Continassa, a seguito dell'istanza di verifica dell'interesse culturale, è stata dichiarata di interesse ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i con DR n. 10 del 14/01/2013, e pertanto sottoposta a tutte le disposizioni di tutela contenute nel suddetto Decreto Legislativo. Al fine di tutelare il manufatto e le sue pertinenze, la Soprintendenza ha ritenuto necessario assoggettare la Cascina a misure di tutela indiretta con DR n. 325 del 01.08.2013 e pertanto si rende non più necessario il ricorso alla valutazione da parte della Commissione per il Paesaggio, in quanto già sottoposta alla competenza della stessa Soprintendenza.

La destinazione prevista per è ASPI/direzionale sede sociale.

Il progetto di recupero della Cascina Continassa, destinata a sede sociale della società Juventus, sarà sottoposto alla valutazione della competente Soprintendenza.

ART. 7 - Regole urbanistico-edilizie

- Le regole urbanistico-edilizie sono indicate nella tavola 16 del Progetto Planivolumetrico: "Destinazioni d'uso e regole edilizie", con riferimento al numero dei piani fuori terra, alle altezze massime consentite, alle sagome degli edifici ed alle destinazioni d'uso.
- E' consentito il mantenimento dei muri di cinta attuali, verso spazi pubblici o tra le proprietà, che hanno un'altezza superiore a m 3,00.

ART. 8 - Variazioni e tolleranze ammesse

- Il posizionamento, le sagome degli edifici e la suddivisione dei lotti sono da considerarsi indicativi. Sono inoltre consentite modifiche alla configurazione planimetrica e tipologica degli edifici. Il numero dei piani degli edifici potrà variare come di massima indicato nella tav. 16 del planivolumetrico di PEC, a seconda delle necessità progettuali emergenti dallo sviluppo architettonico del progetto, ed in ogni caso non superare l'altezza consentita dal Regolamento Edilizio.

- Ai fini del soddisfacimento della normativa sui parcheggi pertinenziali, la superficie nei parcheggi in struttura è da considerarsi al lordo di tutti i muri e ingombri interni; la superficie nei parcheggi a raso include, oltre agli spazi specificatamente destinati alla sosta dei veicoli, gli spazi di manovra e i collegamenti veicolari.

- Per il solo lotto JH, non costituiscono SLP ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, oltre quanto descritto all'art. 2 punto 11 delle N.U.E.A. di P.R.G., le seguenti parti sottoelencate:

- le scale di sicurezza indispensabili al rispetto delle norme e prescrizioni di Prevenzione incendi e/o di Sicurezza, le passerelle, le vie di fuga e di esodo, gli spazi funzionali ai percorsi di fuga, aperti o chiusi, ai vari piani dei fabbricati, per rendere l'edificio conforme alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi e di sicurezza.
- i locali, anche interni ai corpi di fabbrica, posti al di sotto della quota della corte verde interna, qualora destinati, esclusivamente, a depositi, corridoi, spazi di distribuzione, locali tecnici ed autorimesse, purché senza presenza continuativa di persone;
- i porticati, i pilotis, le maniche di distribuzione e i corpi di collegamento anche se chiusi da vetrate, senza presenza continuativa di persone, indistintamente dalla quota a cui sono situati;
- le porzioni dei corridoi e dei collegamenti orizzontali, destinati ad accogliere vetrine e spazi espositivi, sempreché non risultino accessibili alle persone.

- Per il lotto Cascina Continassa, non costituiscono SLP ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, oltre quanto descritto all'art. 2 punto 11 delle N.U.E.A. di P.R.G. le seguenti parti sottoelencate:

- le superfici del piano sottotetto non adibite a spazio abitativo con altezza inferiore o uguale a 2,00 m; gli spazi di altezza inferiore dovranno essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne sarà consentito l'uso come spazio di servizio destinato a deposito;
- le superfici porticate poste al piano terra localizzate nei corpi di fabbrica storici soggetti a vincolo diretto o indiretto, qualora destinate a percorsi pedonali.

ART. 9 - Permessi di Costruire, procedure di rilascio

È sempre possibile all'interno di ciascun lotto (cfr. tavola 13 del Progetto Planivolumetrico PEC) richiedere il rilascio di più permessi di costruire indipendenti.

ART. 10 - Prescrizioni ambientali e paesaggistiche

L'attuazione del Programma persegue gli obiettivi di un ottimale inserimento ambientale e paesaggistico degli interventi e della sperimentazione di soluzioni progettuali innovative per la sostenibilità.

Per il raggiungimento di tali obiettivi, dovranno essere adottati strumenti di sostegno alla progettazione e di verifica della sostenibilità energetico-ambientale dei singoli interventi. In particolare la progettazione dell'intervento 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.

Contestualmente alle fasi di progettazione e realizzazione delle opere, dovranno essere eseguite le procedure per ottenere le suddette certificazioni

Dovrà inoltre essere posta particolare attenzione alla realizzazione dei sistemi a verde come strumento di controllo di variabili ambientali urbane come il fissaggio delle polveri, la mitigazione della temperatura, la propagazione del suono, la regimentazione idrica, l'individuazione di superfici di compensazione e l'incremento della biodiversità.

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

I progetti attuativi devono in ogni caso ottemperare alle prescrizioni della determinazione dirigenziale n. 328 del 14.12.2012 relativa alla verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (variante n. 277 al P.R.G.) e del successivo parere della Direzione Ambiente relativo al PEC.

Fatta eccezione per gli edifici esistenti e i relativi ampliamenti, i nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione Protocollo Itaca oppure dovrà essere garantito il raggiungimento minimo della classe energetica A.

ART. 11 – Fascia di rispetto pozzi SMAT

Non potranno essere realizzate opere sulle fasce di rispetto.

Le opere sulle fasce ristretta ed allargata potranno essere realizzate secondo le limitazioni e prescrizioni delle stesse, in ottemperanza alle disposizioni normative ivi contenute.

ART. 12 – Disposizioni transitorie e finali

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 33 delle NUEA di PRG ed eventuali successive integrazioni le aree al cui presente Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) sono regolate dalle prescrizioni del Piano Esecutivo Convenzionato stesso fino alla sua scadenza e completa attuazione.

Decorsi i termini di durata del PEC e comunque ad avvenuto completamento degli interventi sono ammessi i tipi di intervento fino alla ristrutturazione edilizia, entro il limite dell'indice territoriale o della SLP previsti dalle NUEA di PRG.

Nell'ambito è consentito il cambio di destinazione d'uso purché all'interno delle destinazioni ammesse e nel rispetto del mix funzionale definito nella relativa scheda normativa. Percentuali differenti possono essere assentite dalla Giunta Comunale purché sia mantenuta la prevalenza della destinazione principale verificata all'interno del perimetro del PEC.

L'eventuale compensazione del fabbisogno di servizi pubblici potrà essere monetizzato secondo le modalità riportate all'art. 6 comma 9.

In ogni caso gli interventi devono essere coerenti con l'impianto originario e devono integrarsi con il contesto urbano circostante.

Resta confermata la consistenza quantitativa (SLP) stabilita dal P.E.C., indipendentemente dall'indice di densità fondiaria della zona normativa in cui ricadono.