

COMUNE DI TORINO

ZUT AMBITO 16.33 GUALA

CORSO TRAIANO, VIA GUALA, VIA CASANA, VIA MONTE PASUBIO

VARIANTE URBANISTICA AL P.R.G. n. 227

DELIBERA APPROVAZIONE C.C. 2011 00332 / 009 DEL 24.02.2011

P.E.C.

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

ex art. 43 L.R. 56/1977 e s.m.i.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

2

PROPONENTE

GEFIM S.p.A.

Via Monte Asolone 4
10141 TORINO
tel. 011.3851035
fax 011.332298

Legale Rappresentante
Nicoletta Ponchia

PROGETTISTA FIRMATARIO

ALBERTO ROLLA ARCHITETTO

Corso Galileo Ferraris, 26
10121 TORINO
tel. 011.538841 534924
segreteria@studiorolla.it

Ordine degli Architetti
Provincia di Torino

n° 1019

Architetto
Alberto Rolla



CONSULENTI

Paesaggio

LAND s.r.l.
Arch. Andreas Kipar
Via Varese, 16
Milano

Aspetti ambientali

AI STUDIO
Dott. Lorenzo Morra
Via Lamarmora, 80
Torino

Opere di urbanizzazione

AI STUDIO
Ing. Jacopo Tarchiani
Via Lamarmora, 80
Torino

Rep. DD 16/08/2022.0003826.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Alberto Rolla Si attesta che la presente copia digital
e è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato
negli archivi di Comune di Torino

29.07.2022



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

INDICE

- ART. 1 - Parametri edilizi e urbanistici*
- ART. 2 - Attuazione per lotti d'intervento*
- ART. 3 - Regole urbanistiche ed edilizie*
- ART. 4 - Linee guida progettazione*
- ART. 5 - Disciplina aree a servizi*
- ART. 6 - Edilizia residenziale pubblica*
- ART. 7 - Prescrizioni ambientali*
- ART. 8 - Durata del PEC*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P.E.C. AMBITO 16.33 GUALA

PREMESSA

L'area interessata dal presente Strumento Urbanistico Esecutivo, nel seguito denominato P.E.C. Ambito "16.33 Guala", è compresa tra Corso Traiano, via Pietro Francesco Guala, via Monte Pasubio e via Severino Casana.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolano l'attuazione degli interventi previsti dal P.E.C. relativo al suddetto Ambito.

ART. 1 - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

La scheda normativa di P.R.G. relativa all'Ambito 16.33 Guala prevede i seguenti parametri urbanistici:

Superficie Territoriale stimata: 15.281 mq

S.L.P. max : 9.937 mq

E' possibile realizzare nell'Ambito parte delle capacità edificatorie provenienti dall'Ambito 12.24 Mercati Generali, fino a un massimo di 17.000 mq di S.L.P..

Il fabbisogno di servizi relativo alle capacità edificatorie trasferite è assolto nell'Ambito 12.24 Mercati Generali.

Destinazioni d'uso:

Residenza min. 80%

A.S.P.I. max 20 %

Dati quantitativi del PEC:

S.L.P. prevista dall'Ambito: 9.937 mq

S.L.P. trasferita dall'Ambito 12.24 Mercati Generali: 13.063 mq

S.L.P. totale realizzabile: 23.000 mq



S.L.P. per destinazioni d'uso:

Residenza: 22.780 mq

A.S.P.I.: 220 mq

L'intervento si articola in due lotti edilizi Lotto 1 e Lotto 2

LOTTO 1: pari a complessivi mq. 11.700 di SLP

(di cui mq. 11.480 di SLP Residenziale e di mq. 220 di SLP destinata ad ASPI)

LOTTO 2: pari a complessivi mq. 11.300 di SLP Residenziale.

In sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, sono ammesse variazioni al predetto mix funzionale nei limiti di cui sopra (minimo di 80% a destinazione residenziale e massimo di 20% a destinazione ASPI), fermo restando il rispetto della normativa edilizia vigente al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi e previa verifica dell'assolvimento degli standard urbanistici.

Rispetto alle quantità sopra individuate, sono consentiti trasferimenti di SLP da un lotto edilizio all'altro per un massimo pari al 20% della SLP del lotto di atterraggio.

Fabbisogno servizi pubblici:

Residenza 25 mq/ab.

A.S.P.I. 80% S.L.P.

Residenza= (SLPx 25 mq /34 ab) = (22.780 mq -13.063 mq) * 25/34 = 7.145 mq

A.S.P.I. (80% S.L.P.) = 220 mq x 80% = 176 mq

Servizi per la Città (10% Superficie Territoriale) = 15.281 x 0,1 = 1.528 mq

Totale Fabbisogno di servizi ex art.21 L.R. 56/77 = 8.849 mq

Offerta aree per servizi pubblici:

Aree per servizi da cedere = 6.167 mq

Area per servizi da assoggettare all'uso pubblico = 3.154 mq

Totale offerta aree per servizi pubblici = 9.321 mq > 8.849 mq

Il progetto di PEC prevede, ai sensi dell'art. 7 delle NUEA del PRG vigente, una diversa distribuzione planivolumetrica dell'intervento e della dislocazione delle aree

per servizi rispetto a quanto previsto nella tavola di azionamento e nella relativa Scheda Normativa dell'Ambito 16.33 Guala.

Aree per servizi suddivise per Lotti Edilizi:

Lotto 1

Aree assoggettate = 1.736 mq

Aree cedute = 3.658 mq

Lotto 2

Aree assoggettate = 1.418 mq

Aree cedute = 2.509 mq

ART. 2– ATTUAZIONE PER LOTTI D'INTERVENTO

L'intervento si articola in due lotti edilizi Lotto 1 e Lotto 2:

Il **Lotto 1** - localizzato su corso Traiano, con Superficie Territoriale pari a circa mq 8.450, prevede la realizzazione di edifici a destinazione residenziale e parte del piano terreno a destinazione A.S.P.I. Il parcheggio di pertinenza è distribuito su un piano interrato e in parte al piano terra nelle sagome dell'edificio. Le aree a servizi sono in parte realizzate su struttura (aree assoggettate) e in parte su terrapieno (aree cedute);

Il **Lotto 2** – localizzato su via Monte Pasubio, con Superficie Territoriale pari a circa mq 6.831, prevede la realizzazione di edifici a destinazione residenziale, con eventuale piano terra a destinazione A.S.P.I. Il parcheggio di pertinenza è distribuito su un piano interrato e in parte al piano terra nelle sagome dell'edificio. Le aree a servizi sono in parte realizzate su struttura (aree assoggettate) e in parte su terrapieno (aree cedute).

ART. 3 – REGOLE URBANISTICHE ED EDILIZIE

Le Tavole 13 e 14 del PEC sono prescrittive.

Il P.E.C. individua la sagoma di massimo ingombro all'interno della quale possono essere realizzate le nuove costruzioni. All'interno di detta sagoma eventuali variazioni piano-altimetriche, compresi gli arretramenti ed eventuali modifiche di altezze sono consentite e non comportano variante al P.E.C. nel rispetto delle altezze massime consentite dal P.E.C.

La realizzazione di piani arretrati è ammessa in conformità a quanto previsto dal Regolamento Edilizio della Città di Torino.

Gli sporti/aggetti dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono consentiti nel rispetto dell'articolo 107 del vigente Regolamento Edilizio.

I parcheggi privati relativi al soddisfacimento della Legge 122/89 (Tognoli), sono consentiti ai piani interrati anche al di sotto delle aree assoggettate all'uso pubblico e al piano terra nelle aree di concentrazione.

Nelle aree per servizi e viabilità pubblica sono ammesse le intercapedini (e le relative griglie di ventilazione) a servizio di locali e parcheggi pubblici e privati, per il rispetto delle normative in materia di sicurezza antincendio, la larghezza massima delle intercapedini interrate, nel suolo pubblico o privato, non può superare metri 1,20, come previsto dall'art. 127 del Regolamento Edilizio. Le griglie di chiusura dovranno essere integrate nel disegno dello spazio pubblico.

La posizione delle rampe di accesso ai parcheggi sarà definita, con il progetto delle autorimesse interrate, senza che ciò comporti variante di P.E.C.



ART. 4 – LINEE GUIDA PROGETTAZIONE

Il progetto edilizio dovrà porre particolare attenzione allo sviluppo delle volumetrie ponendo uno specifico riguardo alla articolazione delle altezze.

Il numero dei piani degli edifici potrà variare a seconda delle necessità progettuali emergenti dallo sviluppo architettonico del progetto, nel rispetto delle altezze massime previste dal PEC e delle norme sulle confrontanze e ribaltamenti.

La progettazione del verde pubblico avrà lo scopo di rendere più vivibile tale spazio urbano, mitigando parzialmente gli effetti dell'antropizzazione e concorrendo a migliorare il bilancio ambientale relativo alle attività insediate nell'area.

Dovrà essere previsto un sistema di raccolta e convogliamento in appositi serbatoi delle acque piovane, provenienti dalle coperture degli edifici in progetto, posto a servizio dell'impianto di irrigazione delle aree verdi private per contribuire per quota parte al fabbisogno irriguo.

I nuovi edifici previsti nell'ambito dell'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato - dovranno rispondere – coerentemente con quanto previsto dalle vigenti disposizioni normative – ai criteri di efficientamento energetico ed ambientale. Tali obiettivi dovranno essere perseguiti applicando le più avanzate esperienze maturate nel campo del rendimento energetico e del costruire sostenibile.



ART. 5 – DISCIPLINA AREE A SERVIZI

All'interno di ogni Lotto Edilizio devono essere previste aree di sosta per le biciclette, preferibilmente coperte, nelle percentuali previste dalle norme e dai regolamenti vigenti.

Le aree a servizi su soletta dovranno essere trattate a verde e attrezzate con elementi di arredo urbano.

In sede di assoggettamento delle aree all'uso pubblico verrà puntualmente disciplinato l'utilizzo dell'area verde con facoltà, in caso di motivate esigenze di sicurezza e ordine pubblico, di chiusura degli accessi nelle ore notturne, con posizionamento di idonea segnaletica verticale e regolamentazione degli orari di libero accesso.

Una differente distribuzione delle aree per servizi pubblici dovuta a lievi differenze tra spazi ceduti e spazi assoggettati all'uso pubblico, anche rispetto a marginali modifiche delle aree fondiarie, non costituisce variante al presente P.E.C. sempre che sia garantita la quantità minima complessiva di aree per servizi pubblici che deriva dall'applicazione del metodo di calcolo riportato all'art. 1 delle presenti norme, riferito al mix funzionale finale di progetto.

ART.6 – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

In conformità a quanto previsto dall'art. 7 comma 16 delle N.U.E.A. di P.R.G. per le Zone di Trasformazione, il P.E.C. prevede una quota di residenza convenzionata pari a minimo 1.900 mq di S.L.P. .

In sede di attuazione il Proponente, previo assenso della Città, ha facoltà di individuare al di fuori della zona di intervento un numero di alloggi corrispondenti alla quota di edilizia residenziale convenzionata dovuta.



ART. 7 – PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Il P.E.C., con determinazione dirigenziale cron. n. 282 del 16 novembre 2012, era stato escluso dalla fase di valutazione della V.A.S., con prescrizioni. A seguito del riavvio del procedimento per l'approvazione del PEC, aggiornato con un nuovo progetto urbanistico, è stata riavviata l'istruttoria che ha portato alla conferma dell'esclusione dalla V.A.S., formalizzata con determinazione dirigenziale del Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali n. 3469 del 28 luglio 2022, subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni ivi elencate che si intendono integralmente qui richiamate e che il Proponente si impegna a rispettare puntualmente.

ART. 8 – DURATA DEL P.E.C.

L'ultimazione complessiva degli interventi previsti dovrà avvenire entro il termine di anni 10 (dieci) dalla data di approvazione del P.E.C..

I titoli abilitativi dovranno essere richiesti al Comune nei tempi utili a consentire che gli interventi edilizi si concludano nel rispetto della scadenza temporale del P.E.C..