Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00002258 del 18/07/2023

CITTA' DI TORINO

Z.U.T. AMBITO 12.24

UMI 1 - VIA GIORDANO BRUNO, 159

mercati generali

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

AI SENSI L.R. 56/77 ART. 43

2.0 Norme di attuazione del PEC

PROPONENTE:

GEFIM

PROGETTO:

PICCO architetti

Luglio 2023

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale 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
6.v, 10.v, SFVP/055.sfa, 055.arm, 227/055.frli, 055.arm, 10.nd, 3.a

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00002258 del 18/07/2023

CITTA' DI TORINO

ZUT AMBITO 12.24 "MERCATI GENERALI" UMI 1 - VIA GIORDANO BRUNO 159

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
AI SENSI L.R. 56/77 ART. 43

Luglio 2023

2.0
Norme di attuazione del PEC

PROPONENTI:

GEFIM

Via Monte Asolone, 4 - 10141 Torino
Telefono +39.011.38.51.035 - Fax 39.011.33.22.98
gefim@gefim.it
partita IVA 02332520010

PROGETTO:

PICCO architetti

Arch. Cristiano Piccoli
coll. Arch. Antonio Fatibene
Via Lamarmora, 12 |10128 Torino
Tel. +39 011 5617066
Fax +39 011 539416
progetti@piccoarchitetti.it
www.piccoarchitetti.it

Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale 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
6.v, 10.v, SFVP/055.sfa, 055.arm, 227/055.frli, 055.arm, 10.nd, 3.a

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00002258 del 18/07/2023

Norme di Attuazione del PEC

Premesse

L'area interessata dal presente Strumento Urbanistico Esecutivo, nel seguito denominato P.E.C. Ambito "12.24 Mercati Generali – UMI I" è compresa, tra via Giordano Bruno, via Zino Zini, il confine nord del complesso delle arcate dell'ex MOI (mercato ortofrutticolo all'ingrosso) e il confine sud del complesso della Dogana e Guardia di Finanza.
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 "12.24 Mercati generali – UMI I " prevede i seguenti parametri urbanistici:

Superficie Territoriale stimata: 14.860 mq

S.L.P. max realizzabile: 47.000 mq

E' possibile trasferire nell'Ambito "16.33 Guala" 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 max. 80%

A.S.P.I. min 20 %

E' ammessa la destinazione d'uso Eurotorino

Dati quantitativi del PEC:

S.L.P. max prevista dall'Ambito: 47.000 mq

S.L.P. trasferita nell'Ambito 16.33 Guala: 13.063 mq

S.L.P. non realizzata che resta nella disponibilità della Società C.C.T. s.r.l.: 8.000 mq

S.L.P. totale realizzabile: 25.937 mq

La società CCT ha siglato specifico atto di rinuncia alla collocazione, di parte della capacità edificatoria di competenza dell'Ambito "12.24 Mercati Generali - UMI I" per una quantità pari a mq. 8.000.

SLP per destinazione d'uso:

Residenza: max 80%, ovvero 20.750 mq

ASPI : min 20% ovvero 5.187 mq.

(E' ammessa la destinazione d'uso Eurotorino)

L'intervento si articola in tre Lotti Edilizi di Intervento

LOTTO	SLP IN PROGETTO (mq.)	DESTINAZIONE D'USO
1	Min. 18.934 - max. 25.937	ASPI / RESIDENZA/ Eurotorino
2	Min. 0 - max. 6.000	ASPI / RESIDENZA/Eurotorino
3	Min. 0 - max .1000	ASPI/Eurotorino
TOTALE	25.937	

In sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, sono ammesse variazioni al predetto mix funzionale nei limiti di cui sopra (massimo 80% a destinazione residenziale e minimo 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 di servizi pubblici

Il calcolo del fabbisogno di servizi è stato determinato per l'intero Ambito "12.24 Mercati Generali", di cui la UMI I è l'ultima Unità di Intervento da attuare.

Ad integrazione della dotazione a standard dell'ambito 12.24 Mercati Generali - UMI I con l'attuazione dell'intervento dovranno essere reperiti, anche nel sottosuolo della viabilità pubblica adiacente all'ambito, 6.000 mq di parcheggio pubblico interrato. In tal modo viene altresì soddisfatto il fabbisogno relativo alla SLP trasferibile pari a 17.000 mq.

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digit
ale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conserva
to negli archivi di Comune di Torino
6.v, 10.v, SFVP/055.sfa, 055.arm, 227/055.frli, 055.arm, 10.nd, 3.a

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00002258 del 18/07/2023

Offerta di servizi pubblici

Aree cedute per servizi pubblici:

- Area ceduta lungo via G. Bruno mq 743;

- Accesso al rifugio antiaereo già di proprietà della Città di Torino 25 mq;

- Area ceduta su via Zino Zini mq 938

Totale aree cedute per servizi: 1.706 mq

Parcheggi pubblici:

- Parcheggio interrato e sistemazione superficiale per parcamento veicoli elettrici e mobilità ciclo-pedonale su area pubblica esterna al PEC per 6.160 mq;

Totale aree per parcheggi pubblici: 6.160 mq

Totale aree per servizi: 7.866 mq

Aree da cedere per viabilità: 2.269 mq

Art. 3 - Regole Urbanistiche ed Edilizie

Le Tavole 7 e 9 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 plano-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. stesso.

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 del vigente Regolamento Edilizio.

I parcheggi privati relativi al soddisfacimento della Legge 122/89 (Tognoli), sono consentiti ai piani interrati e al piano terra nelle aree di concentrazione dell'edificato.

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 dal 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..

Il PEC prevede la cessione a viabilità dell'area destinata al nuovo tratto di via Montevideo per una superficie di 2.269 mq. circa, la cessione a servizi dell'area lungo via Zino Zini di 938 mq e quella dell'area lungo via Giordano Bruno di 743 mq circa. L'area del manufatto di accesso al rifugio interrato già di proprietà superficiaria della Città di Torino, corrisponde a circa 25 mq.
E' prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico in struttura in area pubblica esterna alla perimetrazione del P.E.C. per una superficie complessiva di 6.160 mq..

All'interno di ogni Lotto Edilizio devono essere previste aree di sosta per le biciclette, nelle percentuali previste dalle norme e dai regolamenti vigenti.
Le aree a servizi dovranno essere trattate a verde e attrezzate con elementi di arredo urbano.
Una differente distribuzione delle aree per servizi pubblici dovuta a lievi differenze tra spazi ceduti, anche rispetto a marginali modifiche delle aree fondiarie preventivamente condivisa con la Città, non costituisce variante al presente P.E.C., sempre ché 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.4 – 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., a fronte della massima quantità di S.L.P. a destinazione residenziale ammessa pari a 20.750 mq, dovrà prevedere una quota massima di residenza convenzionata pari a 2.075 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 come meglio disciplinato in Convenzione.
Nell'ambito 12.24 "Mercati Generali" potranno essere trasferite eventuali quote di edilizia convenzionata, generate nell'Ambito 16.33 "Guala".

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale 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
6.v, 10.v, SFVP/055.sfa, 055.arm, 227/055.frli, 055.arm, 10.nd, 3.a

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00002258 del 18/07/2023

Art. 5 - Progetto Unitario di Coordinamento progettuale

Le richieste dei Titoli abilitativi edilizi possono essere riferite a uno o più edifici per ogni lotto.
Contestualmente alla presentazione del primo Titolo Abilitativo Edilizio di ciascun lotto, dovrà essere allegato un Progetto Unitario di Coordinamento del Lotto, dove si definiranno, oltre ai profili e ai parametri plani-volumetrici degli edifici, i caratteri qualitativi e quantitativi degli edifici in progetto, in rapporto agli altri volumi e agli spazi aperti.
Il Progetto Unitario di Coordinamento Progettuale definisce le quantità di S.L.P. in progetto e le destinazioni d'uso ed è aggiornato alla presentazione di ogni Titolo Abilitativo Edilizio, con nuovi elaborati e dati relativi alle quantità di S.L.P. realizzate e da realizzare.
Il Progetto Unitario potrà essere modificato nei limiti di quanto previsto nella Scheda Normativa e delle presenti norme, in accordo con la Città di Torino senza che ciò si configuri come variante al P.E.C. Nel Progetto Unitario verranno inoltre individuate le quantità di edilizia residenziale convenzionata prevista nel P.E.C..
Il Progetto Unitario di Coordinamento sarà costituito dai seguenti elaborati: Planimetria generale, profili e sezioni in scala 1:500 con i quali sia verificata la compatibilità complessiva dell'intervento proposto.

Art. 6 - Dotazione di parcheggi pubblici

E' previsto il reperimento di 6.160 mq di parcheggi pubblici, mediante la realizzazione di un parcheggio pubblico in struttura su area già di proprietà della Città lungo le arcate del MOI.
Il parcheggio si sviluppa su due piani interrati e uno in superficie riservato al parcamento di veicoli elettrici e alla mobilità ciclo-pedonale. .

Art. 7 - Opere di mitigazione verde lungo via Z. Zini

Le opere di mitigazione consistenti nella piantumazione di alberi e piante nella fascia di terra di proprietà della Città di Torino a ridosso della recinzione della ferrovia saranno realizzate in conformità a quanto previsto nel Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica approvato, contestualmente alla realizzazione dell'Edificio D relativo al Lotto 1.

Art. 8 - Vincolo archeologico

L'area oggetto del PEC è classificata come "Area di interesse archeologico e paleontologico" tra le "aree suscettibili di ritrovamenti di interesse archeologico" e quindi soggette ai disposti di cui all'art. 5, comma 18 delle NUEA di PRG. In particolare, è obbligatoria da parte del privato la comunicazione dell'avvio delle opere almeno 60 gg. prima dell'inizio dei lavori, alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte.

Art. 9 - Linee guida per la progettazione

9.1 - Regole edilizie

Le regole edilizie previste dal PEC sono descritte nella *Tavola 9.0 Regole Urbanistiche ed Edilizie*, che definisce le aree fondiarie, gli allineamenti del basamento degli edifici verso Sud, verso via Zini e lungo via Giordano Bruno, e le altezze massime consentite.

9.2 - Regole particolari

In attuazione di quanto previsto nella scheda normativa è ammesso il superamento dei limiti previsti agli articoli 13, 29, 30 e 40 del Regolamento Edilizio vigente al momento dell'approvazione della Variante 227, ora rispettivamente: articolo A dell'Appendice 1 al Regolamento Edilizio, articolo 108, articolo 91 e articolo 126 del Regolamento Edilizio. L'altezza massima consentita è di 60 m. (allegato 1 art. A18 del vigente Regolamento Edilizio).
Al fine della mitigazione visiva e dell'integrazione degli impianti tecnologici previsti in copertura e per la realizzazione di terrazze e balconi agli ultimi piani, è previsto l'uso di eventuali quinte perimetrali per isolamento acustico e visivo e per il coronamento degli edifici, ai sensi dell'appendice 1 articolo A1 del vigente R.E., realizzate con caratteristiche formali coerenti con la facciata degli edifici stessi. Tali quinte potranno avere un profilo di coronamento superiore inclinato.
La continuità del profilo superiore degli edifici potrà essere interrotta da puntuali ed equilibrati episodi di discontinuità atti a marcare e seguire cambi di inclinazione o variazioni nel numero dei piani degli edifici.

9.3 - Spazi aperti

9.3.1 Aree a servizi su via Giordano Bruno

L'area lungo via Giordano Bruno sarà sistemata prevalentemente a verde, e pavimentata in materiale lapideo o altra soluzione idonea, con elementi di arredo urbano, quali panche in elementi prefabbricati in pietra ricomposta e cemento, alberature, impianto di illuminazione come da Previsione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica.
In corrispondenza dell'ingresso al rifugio interrato sarà realizzato un volume emergente per enfatizzarne il valore storico-documentale e preservarne lo stato di conservazione.

9.3.2 Aree interne private di uso condominiale

I cortili interni e le aree di pertinenza degli edifici dovranno avere un disegno ed un carattere uniforme, caratterizzato da geometrie e uso di materiali coerenti ed omogenei pur nell'articolazione di eventuale realizzazione per fasi temporali successive e differite nel tempo.

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale 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
6.v, 10.v, SFVP/055.sfa, 055.arm, 227/055.frli, 055.arm, 10.nd, 3.a

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00002258 del 18/07/2023

Particolare attenzione sarà prestata alla scelta degli elementi di arredo e di illuminazione al fine di ottenere un alto livello qualitativo degli spazi aperti, ed una opportuna mitigazione delle areazioni previste per le autorimesse interrate.
Le pavimentazioni interne alle aree private dovranno avere carattere unitario per le parti di uso condominiale così come quelle di uso privato connesso alle singole unità abitative.

Art. 10 - Prescrizioni ambientali

Il P.E.C., con determinazione dirigenziale cron. n. 73 del 20 marzo 2013, 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. 3451 del 27 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. 11 - Durata del PEC

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..

Art. 12 - Norme finali

Per quanto non specificato nei precedenti articoli, nella Relazione Illustrativa, negli elaborati e negli altri allegati tecnici costituenti il PEC, si rimanda alla osservanza delle NUEA del P.R.G., del Regolamento Edilizio e della vigente legislazione urbanistica/ edilizia regionale e statale in materia.

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale 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
6.v, 10.v, SFVP/055.sfa, 055.arm, 10.nd, 3.a
055.arm, 227/055.frli, 055.arm, 10.nd, 3.a