

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE****INDICE****ART. 1 - Generalità****ART. 2 - Durata del P.E.C.****ART. 3 - Elaborati prescrittivi****ART. 4 - Modalità di Attuazione - Sub-ambiti e Lotti di intervento****ART. 5 - Destinazioni ammissibili, dati quantitativi****ART. 6 - Fabbisogno di aree per servizi pubblici****ART. 7 - Fabbisogno di aree a parcheggio ex Art. 25 D.C.R. 563-13414****ART. 8 - Regole urbanistico-edilizie****ART. 9 - Prescrizioni particolari****ART. 10 - Prescrizioni ambientali e paesaggistiche****ART. 11 - 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 Ambito 3.1. Michelin Sub Ambito 2. Per tutto quanto non esplicitamente citato nelle presenti si rimanda alle disposizioni del Regolamento Edilizio della Città di Torino e agli artt. 7 e 15 delle N.U.E.A. del P.R.G., nei contenuti in vigore al momento dell'attuazione del PEC.

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

Il termine di validità del P.E.C. è di 10 anni, decorrenti dalla data di approvazione dello stesso.

Le istanze dei titoli abilitativi edilizi dovranno essere presentate in tempo utile per completare la realizzazione degli interventi e comunque entro il termine di validità del P.E.C..

**ART. 3 - Elaborati prescrittivi**

Sono da considerarsi prescrittivi i seguenti elaborati allegati alla presente;

- Estratto catastale con elenco delle proprietà e delle quantità in ambito (tav. 4);
- Estratto catastale con elenco delle proprietà e delle quantità extrambito interessate dall'intervento per le opere di urbanizzazione (tav. 5)
- Planimetria con la definizione della Tipologia delle opere di urbanizzazione (tav.22);
- Planimetria generale delle Destinazioni urbanistiche (tav.23);
- Planimetria generale con indicazioni delle aree da cedere e delle aree private da assoggettare all'uso pubblico in ambito (tav.26) fatte salve modifiche conseguenti alla progettazioni esecutive e/o alla realizzazione delle

opere;

- Verifiche urbanistiche ed edilizie - Planimetria con indicazione delle regole edilizie e delle confrontanze (tav.30), .

E' altresì vincolante la Tavola 31 - Definizione del Consumo di suolo - Stato di fatto - Progetto nella sola parte in cui determina la quantità massima di suolo consumato permanentemente e la quantità minima di suolo non consumato. Eventuali modifiche dovranno tenere conto delle specifiche condizioni del suolo interessato, ed essere in questo senso verificabili.

**ART. 4 - Modalità di Attuazione - Sub-ambiti e Lotti di intervento**

Lo Studio Unitario d'Ambito presentato relativamente all'Ambito 3.1 Michelin, prevede come indicato nella Scheda Normativa un'attuazione mediante tre sub-ambiti soggetti a presentazione di relativo Piano Esecutivo Convenzionato. Nell'ambito della trasformazione complessiva è comunque sempre possibile:

- trasferire la SLP prevista tra i tre sub-ambiti;
- anticipare la messa a disposizione di aree per servizi pubblici rispetto al rilascio dei permessi di costruire, anche ubicando i servizi in sub Ambiti differenti rispetto a quelli nei quali è prevista la realizzazione degli interventi privati cui si riferisce il fabbisogno di servizi;
- realizzare opere di urbanizzazione il cui costo sia da dedurre a scomputo da oneri urbanizzativi dovuti per interventi privati da realizzarsi in altri subambiti fermo restando che si manleva il Comune da ogni richiesta di risarcimento e/o indennizzo per il caso di mancata realizzazione degli ambiti successivi;
- consentire forme di compensazione tra i sub-ambiti relativamente al consumo del suolo.

L'attuazione edilizia del Sub Ambito 2 avviene tramite due permessi di costruire: un permesso di costruire riferito al fabbricato principale ed una successiva istanza (permesso di costruire) per la realizzazione della passerella di collegamento tra l'edificio del sub ambito 2 e quello del sub ambito 1.

La sede sociale della Michelin potrà essere realizzata anche nel sub-ambito 2 a condizione che il rilascio del relativo titolo abilitativo preceda (o sia rilasciato contestualmente) il rilascio di ogni altro titolo abilitativo dell'Ambito 3.1. Michelin.

**ART. 5 - Destinazioni ammissibili, dati quantitativi**

Il PEC prevede l'attuazione della SLP pari a mq 23.300 mq con destinazioni ammissibili A.S.P.I. (cfr art. 3 punto 20 delle N.U.E.A.) ed Eurotorino (cfr art. 3 punto 21 delle N.U.E.A.).

**ART. 6 - Fabbisogno di aree per servizi pubblici**

Il fabbisogno delle aree a servizi viene calcolato ai sensi di quanto disposto dall'art. 21 comma 1 punto 3 e comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i. così come determinato dalla scheda di PRG e risulta così definito:

- Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (A.S.P.I.) 100% SLP
- Eurotorino 100% SLP

**ART. 7 - Fabbisogno di aree a parcheggio ex Art. 25 D.C.R. 563-13414**

Il PEC prevede la realizzazione di aree destinate a parcheggio pubblico in misura sufficiente ad assolvere quanto previsto all'art. 21 comma 1 punto 3 e comma 2 della L.R. 56/77, relativamente al fabbisogno degli standards urbanistici ed in particolare alla dotazione minima degli stessi e prevede altresì dotazioni sufficienti per l'osservanza di quanto disposto dalla L.122/89 in merito al fabbisogno di parcheggi privati discendente dalla costruzione di nuovi edifici.

Il PEC inoltre prevede dotazioni complessive di parcheggi dirette a garantire l'osservanza, da verificarsi in sede di Permesso di Costruire, dei criteri in materia di posti auto minimi dettati dalla normativa commerciale (art. 25 della DCR 563-13414 e Regolamento della Città di Torino n. 329 "Regolamento per l'esercizio dell'attività di Somministrazione di alimenti e bevande degli esercizi pubblici").

Il rilascio delle suddette autorizzazioni commerciali comporterà, pertanto, senza necessità di modifica della convenzione annessa al PEC in oggetto, l'assoggettamento ad uso pubblico del 50% della dotazione di posti auto che sarà determinata in sede di Conferenza dei servizi ex art. 9 D. Lgs. n. 114/98, da effettuarsi prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001. Sono fatte salve le verifiche in relazione alle normative vigenti al momento del rilascio della richiesta di autorizzazione non specificamente citate nelle presenti norme.

**ART. 8 - Regole urbanistico-edilizie**

Per la definizione delle regole urbanistico-edilizie si rimanda a quanto contenuto nella tavola 30 del Progetto Planivolumetrico.

**ART. 9 - Prescrizioni particolari**

1. Il perimetro delle aree di concentrazione dell'edificato costituisce il limite esterno entro cui riportare il posizionamento indicativo degli edifici. Non è ammessa la realizzazione di costruzioni all'esterno di tale perimetro.
2. In conformità a quanto previsto dall'art. 15 comma 9 delle N.U.E.A. di P.R.G. è sempre ammesso il ribaltamento dell'altezza delle fronti e l'affaccio dei nuovi edifici anche su aree che la trasformazione dell'ambito destina a servizi pubblici, nonché la riduzione del rapporto minimo tra area scoperta e area del lotto.
3. Il numero dei piani degli edifici potrà variare come prescritto nella tavola 30 del fascicolo del Progetto Planivolumetrico. Gli edifici non potranno comunque superare l'altezza massima prescritta dall'art. A punto A11 dell'appendice 1 al Regolamento Edilizio della Città di Torino (come da tavola 30 del fascicolo del progetto planivolumetrico) pari a ml 18,66 con un interpiano massimo pari a ml 14,50. In conformità a quanto disposto dall'art. A punto A16 dell'appendice 1 al R.E. l'altezza massima può essere superata, in alcune parti di ciascuna facciata, di non oltre metri 4,00, purché l'eccedenza di superficie che ne risulta sia compensata da corrispondente riduzione, in altra parte della stessa facciata. Tale riduzione dovrà essere determinata con altezza non superiore al doppio di quanto incrementato. È sempre ammessa la realizzazione di un piano arretrato in conformità di quanto previsto nell'appendice 1 punto A17 del Regolamento Edilizio della Città di Torino.
4. Solo al fine del calcolo del numero dei piani, non costituiscono piano le eventuali strutture realizzate all'interno di un unico volume da cui da piano terra sia visibile l'ultimo solaio di copertura, per l'insediamento di attività di intrattenimento, svago e tempo libero.
5. 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 scale di sicurezza necessarie al rispetto delle Norme di prevenzione incendi e i relativi spazi funzionali, i porticati di uso comune ai sensi del punto 1 comma 11 dell'art. 2 delle N.U.E.A.

6. È ammessa la realizzazione di parcheggi privati a raso nelle aree individuate come aree di Concentrazione privata dell'edificato di cui alla tavola 23 del fascicolo del Progetto Planivolumetrico.
7. In conformità a quanto previsto dall'art. 2 punto 14 "Verde Privato" delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, nelle aree di concentrazione dell'edificato all'interno degli Ambiti di Trasformazione, non sussiste l'obbligo di destinare aree a verde in piena terra.
8. Nelle aree per servizi destinate a verde deve essere garantita una quota minima pari al 60% per la realizzazione del verde in piena terra (non su soletta).
9. Qualora gli edifici risultassero arretrati di ml 1,50 rispetto al filo stradale non è fatto obbligo il rispetto dell'art. 77 punto 1 comma 5 del Regolamento Edilizio.
10. È ammessa la realizzazione degli accessi carrai alle autorimesse private da aree destinate a parcheggi pubblici, a condizione che non venga pregiudicata la fruibilità dei parcheggi pubblici stessi.
11. Il SUA prevede la facoltà, per la Proponente, di realizzare, sulla proiezione verticale della rotatoria sita al confine tra il Sub Ambito 2 e il Sub Ambito 1, una struttura aperta di collegamento pedonale (passerella), diretta a connettere con continuità le attività commerciali previste nel Sub Ambito 2 con quelle terziarie del Sub Ambito 1.

A motivo di tale funzione, e dato atto che la progettazione di tale struttura presuppone necessariamente il collegamento con l'insediamento nel Sub Ambito 1, l'istanza diretta all'approvazione del progetto della struttura medesima potrà essere presentata solo successivamente all'approvazione del PEC dei Sub Ambiti 1/3 contestualmente o successivamente all'istanza di permesso di costruire dei fabbricati del Sub Ambito 1.

Posto, peraltro, che lo spazio sottostante la passerella in oggetto è occupato da rotatoria facente parte del sistema viabilistico pubblico, si prescrive sin d'ora che l'approvabilità della struttura in oggetto è subordinata alle seguenti, essenziali condizioni di compatibilità con l'opera pubblica, da verificarsi in sede di progettazione esecutiva:

- a) sussistenza di luce, tra l'intradosso della passerella e il livello della rotatoria, di almeno mt. 5,25 di altezza;
- b) in caso di dislivello tra la quota della rotatoria e quella dei parcheggi in Sub Ambito 2, dimostrazione della prevenzione di ogni e qualsiasi rischio di natura idraulica, tramite adeguate cautele

progettuali e/o impiantistiche, e/o proposta di ulteriore misura alternativa, validabile come idonea dall'Ente, da realizzarsi a cura e spese, anche di futura gestione, a carico della Proponente e conseguente totale manleva nei confronti della Città.

12. La passerella non potrà essere realizzata come volume chiuso ed è vincolata all'uso pedonale per passeggio, passaggio, transito, sosta ed aggregazione da parte dell'utenza indifferenziata, oltre che per occupazione temporanea e/o provvisoria con attività e strutture compatibili ai sensi della vigente normativa, anche regolamentare, con particolare riguardo agli aspetti della sicurezza. La passerella potrà essere dotata di elementi di illuminazione e di arredo, a condizione che l'utilizzo non sia limitato a clienti o avventori di attività commerciali o di somministrazione. Qualora tale spazio sia utilizzato per altri scopi dovrà essere oggetto di autorizzazione secondo i regolamenti in vigore per l'Ente. Quanto sopra, ferma restando la garanzia di mantenere una sezione libera per il passaggio, adeguata in conformità alle normative di pubblica sicurezza in vigore in quanto applicabili, definita dalla Proponente in sede di progetto per il rilascio del titolo edilizio. Allo scopo di verificare l'osservanza delle condizioni di sicurezza, sul progetto di arredo urbano è acquisito parere del competente Servizio. Eventuali chiusure/paramenti laterali della passerella, opportunamente motivate, saranno oggetto di preventiva autorizzazione da parte dell'Ente.

#### **\*Osservazione proposta dal proponente**

#### **art. 9 BIS - Precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive per l'attuazione mediante SCIA ex art. 23, comma 01, lettera b) DPR 380/2001**

La Proponente, nelle more della stipula della Convenzione, può avviare, previa presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (ai sensi dell'art. 23, comma 01, lettera b) DPR 380/2001), esclusivamente i lavori relativi alle opere strutturali propedeutiche alla realizzazione della nuova sede sociale Michelin, sempreché non si configurino come porzioni di facciata perimetrale del nuovo insediamento, non costituiscano elementi condizionanti l'aspetto estetico dell'intervento, né contribuiscano a definire SLP. A titolo esemplificativo ma non esaustivo, le opere di cui sopra sono riconducibili a: plinti di fondazione, vasche di laminazione e locali tecnici interrati, la predisposizione degli impianti tecnologici, i sottofondi del piano terreno, pilastri e setti strutturali del piano terreno e soprastanti, solo se costituenti un'unica struttura; la parte portante del solaio di separazione tra il piano terreno e il piano primo.

*A tali finalità, costituiscono precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive quelle riportate negli elaborati annessi quale All. A alle presenti NTA. Resta ferma la possibilità per il proponente di procedere secondo iter ordinario con il permesso di costruire.*

**ART. 10 - Prescrizioni ambientali e paesaggistiche**

Sono fatte salve le prescrizioni derivanti dal procedimento di VAS del PEC, quelle contenute nella DD n 167 del 18.07.2019 conclusiva della VAS della Variante 322, quanto disposto nella Determina Dirigenziale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ di Regione Piemonte di conclusione della verifica di VIA, ed ogni altra prescrizione degli Enti competenti in materia ambientale.

**ART. 11 - Disposizioni transitorie e finali**

Le aree di cui al presente Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) sono regolate dalle prescrizioni del Piano Esecutivo stesso fino alla sua scadenza temporale e/o completa attuazione.

Decorsi i termini di durata del PEC e comunque ad avvenuto completamento degli interventi si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 comma 13 delle N.U.E.A. di P.R.G.