

## Piano Esecutivo Convenzionato di Libera iniziativa Aree 1.10.2 1.10.2.1 - 1.10.2.2

### Complesso immobiliare GTT Via Martiri della Libertà 2-4

#### Proprietà

**Gruppo Torinese Trasporti S.p.A.**

Corso Turati 19/6, 10128, Torino

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

arch. Walter Bono

bono.w@gtt.to.it

Gruppo Torinese Trasporti S.p.A.  
Il Presidente e Amministratore Delegato

(Walter Ceresa)

*Walter Bono*

#### Progettisti

**arch. Cristiana Catino | ACC naturale architettura**

Sede legale: Strada Traforo di Pino 47 10132 Torino

Sede operativa: Via Ancona 1a 10153 Torino

T. +F. +39 011 48 70 88 C. +39 335 694 4731

cristiana.catino@gmail.com



*Catino*

**arch. Andrea Alessio | PlaC Architecture Urban Design**

Via Parma 29 10152 Torino

T. +39 011 03 73 878 C. +39 366 30 15 991

andrea@pla-c.eu

**PlaC**

PLATEAU COLLABORATIF

C.F. / P.IVA: 11224960010

Ordine Architetti Torino SIP matr. 02

Via Parma 29, 10152 Torino

+39 011 0373878

www.pla-c.eu

info@pla-c.eu

pla-c@legaimail.it

*Alessio*

#### Data

18/10/16 - integrazione e aggiornamento 21/12/16

Aggiornamento 10/07/17 - Aggiornamento 06/10/17

# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## **INDICE**

ARTICOLO 1. CAMPO DI APPLICAZIONE

ARTICOLO 2. ELABORATI DEL PEC

ARTICOLO 3. TERMINI DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 4. AMBITI DI INTERVENTO

ARTICOLO 5. DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ARTICOLO 6. MODALITA' DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 7. CARATTERI DELLE COSTRUZIONI

ARTICOLO 8. VARIAZIONI E TOLLERANZE AMMESSE

ARTICOLO 9. REGOLE PARTICOLARI

## ARTICOLO 1. CAMPO DI APPLICAZIONE

- 1.1. L'ambito interessato dal presente Strumento Urbanistico Esecutivo di Libera Iniziativa, nel seguito denominato PECLI, è esteso agli immobili e ai terreni compresi nel perimetro indicato nella tavola 04.1 – *Planimetria PECLI su catastale*.
- 1.2. Il presente Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa (PECLI) interessa un'area situata nel territorio comunale di Orbassano, individuata nella Tavola P3.1.1 del P.R.G.C. vigente e le successive modifiche e varianti, in particolare la variante parziale n.22 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 31 maggio 2012, come aree 1.10.2 , 1.10.2.1 e 1.10.2.2 – e classificata dal P.R.G.C. dalle Norme di Attuazione come aree di Categoria G1, ovvero aree produttive assoggettate a ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione, come espresso sulle Norme di Attuazione del P.R.G.C..
- 1.3. L'ambito è situato all'esterno del perimetro del centro storico.
- 1.4. Il presente PEC, redatto in conformità agli artt. 39, 43 e 45 della LUR 56/77 e s.m.i., è formato ad iniziativa del Proponente privato, aventi titolo in qualità di proprietario della totalità (100%) delle aree interessate.  
Copia dell'Atto di Proprietà viene riportata nel successivo "Allegato F".  
La superficie complessiva del P.E.C.L.I. ammonta a circa 4.612 mq.  
L'area interessata dal presente P.E.C.L.I. è catastalmente così individuata:

Comune di ORBASSANO (Codice: G087) Provincia di TORINO  
Foglio: 27 Particella: 1602

- 1.5. Obiettivo del P.R.G.C. è di consentire la trasformazione urbanistica in attuazione di interventi volti a riqualificare l'ambito urbano, in particolare il fronte prospiciente la Via Ascianghi. La destinazione d'uso propria è residenziale e terziaria.  
Per le aree 1.10.2.1 e 1.10.2.2 sono aree di categoria " as" è prevista la destinazione attrezzature e servizi a livello comunale (SP), in particolare SP3/4 e SP 6/7.

In conformità al PRG vigente, il PECLI disciplina la trasformazione del suddetto ambito al fine di:

- a) demolire gli immobili esistenti, inadeguati o fatiscenti
- b) garantire la conservazione dell'edificio ex stazione
- c) realizzare la costruzione di un nuovo fabbricato misto residenziale, commerciale e terziario di edilizia privata e dei relativi servizi e delle aree a verde,
- d) creare una estensione della piazza e nuovi spazi pubblici che permettano di incrementare la qualità e quantità complessiva dei servizi e di fondare una nuova centralità urbana intorno alla ex stazione

## ARTICOLO 2. ELABORATI DEL PEC

- 2.1 Il PEC è costituito dai seguenti elaborati ed allegati: (Attenzione: conformare l'elenco al nome riportato sulle tavole!)
01. Relazione tecnico illustrativa
  02. Planimetria dello stato dei luoghi
  03. Planimetria previsioni PRGC
  - 04.1 Planimetria PECLI su catastale
  - 04.2 Planimetria PECLI norme urbanistiche

~~04.3 Dimostrazione grafica~~

05.1 Progetto urbanizzazioni - Planimetrie

05.2 Progetto urbanizzazioni - Sezioni e profili stradali

05.3 Progetto urbanizzazioni - Schema impianti - allacciamenti rete idrica OPERE NON A SCOMPUTO

05.4 Progetto urbanizzazioni - Schema impianti - allacciamenti rete fognaria

05.5 Progetto urbanizzazioni - Schema impianti - allacciamenti rete gas OPERE NON A SCOMPUTO

05.6 Progetto urbanizzazioni - Relazione tecnico illustrativa OO.UU.

05.7 Progetto urbanizzazioni - Computo metrico estimativo e quadro economico OO.UU.

05.8 Progetto urbanizzazioni - Norme di capitolato

05.9 Progetto urbanizzazioni - Prime indicazioni per la stesura dei piani di sicurezza

06.1 Progetto di massima - Planimetrie, sezioni, prospetto e schemi tipologici di progetto

06.2 Progetto di massima - Fotoinserimento

07. Planimetria previsioni PRGC - Aggiornamento tavola P3.1.1

08. Norme tecniche di attuazione

09. Relazione fotografica

10. Valutazione Previsionale di Clima Acustico

11. Relazione geologica, geotecnica e sismica

12. Schema di convenzione

ALLEGATI

~~A - Relazione geologico-geotecnica-sismica~~

B - Progetto Enel Sole

C - Preventivo Enel Sole

D - Atto di proprietà ed estratto di visura camerale

E - Attestati di vicolo

F - Elenchi visure catastali

G - Indagini e sondaggi

H - Frazionamento

- 2.2 Gli elaborati del PEC necessari per definire la disciplina dell'ambito oggetto della trasformazione urbanistica, sono i seguenti:
- a) le presenti norme di attuazione
  - b) le tavole contraddistinte con i numeri 04.1 e 04.2, per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi.
  - c) gli elaborati e le tavole contraddistinti con i numeri da 05.1 a 05.9, B e C per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti e altri servizi non scomputabili (rete gas, acquedotto)
  - d) lo Schema di Convenzione
- 2.3 Gli elaborati del PEC a contenuto descrittivo o informativo, sono i seguenti:
- a) le relazioni
  - b) le tavole contraddistinte con i numeri 6.1 e 6.2
- 2.4 Gli elaborati di cui al precedente comma 2.2 lett. b) hanno valore prescrittivo per quanto attiene a:
- a) allineamenti
  - b) aree in cessione e/o assoggettamento e le relative superfici

Hanno valore non prescrittivo per quanto attiene a:

a) fili edilizi e sagome indicativi

2.5 Gli stessi elaborati si rapportano tra loro come segue:

a) il contenuto delle presenti norme di attuazione prevale su quello delle tavole

b) il contenuto delle tavole a rapporto di scala maggiore prevale su quello delle tavole a rapporto di scala minore.

### **ARTICOLO 3. TERMINI DI ATTUAZIONE**

3.1 Gli interventi privati e le urbanizzazioni previsti dal PEC devono essere iniziati e ultimati sulla base dell'articolazione temporale definita nello schema di convenzione.

3.2 Il presente Piano Esecutivo Convenzionato ha la durata di 10 anni a decorrere dalla data di stipula della Convenzione e i permessi di costruire devono essere richiesti entro il termine di validità del Piano stesso

### **ARTICOLO 4. AMBITI DI INTERVENTO**

4.1 Il PECLI, in considerazione della forte complementarietà dell'intervento edilizio e della ricca articolazione e integrazione degli spazi destinati ad uso pubblico, si può attuare in un unico ambito di intervento organico o per lotti differenti.

### **ARTICOLO 5. DATI QUANTITATIVI - DESTINAZIONI D'USO – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

5.1 I principali parametri urbanistici ed edilizi

5.1.1. Superficie territoriale PECLI: mq 4.612

5.1.2. Indice territoriale: 1,4mc/mq

5.1.3. Destinazioni d'uso: Residenziale, terziario/ commerciale

5.1.4. Volume residenziale: max 2.100 mc

5.1.5. Densità fondiaria: 5mc/mq (L.56/77 Art.23), 4mc/mq (Variante 22 al PRGC)

5.1.6. Superficie coperta: ≤ 80% sup. fondiaria

5.1.7. Densità abitativa: 90mc/ab

5.1.8. Servizi pubblici per residenza: 25 mq. /ab (minimo art. 21, LUR 56/77 di cui per parcheggio 2,5 mq/ab – art. 10 NdA PRGC 15 mq/ab per verde e 10 mq/ab per parcheggi)

5.1.9. Servizi pubblici per direzionale/commerciale: 0,80 mq/mq S.L.P. (minimo art. 21, LUR 56/77 - area di ristrutturazione urbanistica), di cui parcheggio pubblico: min 50%

5.1.10. Superficie ceduta a viabilità proponenti - Area 30 : 649,20 mq

5.1.11. Verde privato su terrapieno x residenza: 3mq/ab (art. 9 NdA PRGC)

5.1.12. Verde privato su terrapieno x terziario e commerciale: Min 10% sup.fondiaria (art. 9 NdA PRGC)

- 5.1.13. Parcheggio privato residenziale: 10% vol virtuale (1 mq ogni 10 mc di costruzione - Legge 122/1989 e art 9 NdA PRGC)
- 5.1.14. Parcheggio privato terziario e commerciale: 1 mq ogni 10 mc di costruzione (Legge 122/1989 e art 9 NdA PRGC)
- 5.1.15. Altezza massima è di 3 piani fuori terra compreso piano pilotis più eventuale sottotetto abitabile (l'indice è da considerarsi per la definizione del solido virtuale, la destinazione terziaria ha una altezza convenzionale pari a 3m) (art. 34 punto 3.25 NdA del PRGC)
- 5.1.16. Sono previsti i seguenti interventi edilizi: D/NC – Demolizione e ricostruzione (art. 34 punto 3.25 NdA del PRGC)
- 5.1.17. Volumetria massima realizzabile 6.300 mc di cui 2.100 per residenza (Elaborato P5.1 Calcolo della capacità insediativa e della domanda dei servizi allegato alle NdA PRGC – Tabella riassuntiva delle aree e delle prescrizioni normative delle NdA del PRGC)

5.2 Le aree a servizi possono essere reperite a raso e in parcheggi interrati.

5.3 Per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio privato sarà garantita la quantità minima ex L. 122/89.

Il parcheggio privato interrato potrà estendersi anche sotto l'area parcheggio pubblico denominata "area 20", di cui è prevista la cessione gratuita, facendo salvo il diritto del proponente di richiedere il diritto di superficie in sottosuolo al Comune, o in alternativa il mantenimento dell'area privata con assoggettamento ad uso pubblico delle aree in superficie.

5.4 Il nuovo edificio su Via Ascianghi dovrà avere sui tre lati un porticato di altezza non inferiore a mt.4.00 in analogia ai porticati esistenti sullo stesso viale verso la p.za Umberto I e nei futuri edifici di Viale Regina Margherita e i locali del piano terreno del nuovo fabbricato potranno avere altezze corrispondenti e computati nel volume complessivo con altezza virtuale di mt. 3,00. (Variante 22 – art. 34 punto 3.25 NdA del PRGC)

5.5 E' prevista la cessione a titolo gratuito a favore della Città dell'area mapp. 1602 sub AAA, denominata "area 10", destinata a servizi e dell'edificio ex stazione, da destinarsi ad attrezzature di urbanizzazione secondaria, secondo le modalità previste dallo schema di Convenzione.

## **ARTICOLO 6. MODALITA' DI ATTUAZIONE**

6.1 La realizzazione da parte del Proponente ~~privato~~ degli interventi privati, delle opere di urbanizzazione assoggettate ad uso pubblico e delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, previsti dal PEC, è subordinata alla stipula della Convenzione e successivamente al rilascio del Permesso di Costruire per i fabbricati e all'approvazione del progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e relativo rilascio del Permesso di costruire gratuito.

## **ARTICOLO 7. CARATTERI DELLE COSTRUZIONI**

7.1 Gli interventi edilizi dovranno garantire una qualità architettonica congrua agli obiettivi di riqualificazione che si pone il PECLI. Agli stessi criteri saranno improntati gli interventi previsti dalle opere di urbanizzazione.

L'arredo degli spazi pubblici deve essere caratterizzato da canoni di semplicità e di facile manutenzione e al rispetto dei criteri di accessibilità per i disabili.

Per quanto attiene il progetto delle opere di urbanizzazione si rinvia alla Relazione 05.6. Relazione illustrativa opere di urbanizzazione e alle relazioni 05.7 Computo metrico estimativo e quadro economico OO.UU. e 05.8. Norme di capitolato OO.UU., 05.9- Prime indicazioni per la stesura dei piani di sicurezza e alle tavole 05.1 Progetto urbanizzazioni - planimetria, 05.2 Progetto urbanizzazioni - sezioni e profili stradali, 05.3 Progetto urbanizzazioni - schema rete idrica, 05.4 Progetto urbanizzazioni - schema rete fognaria e 05.5 Progetto urbanizzazioni - schema rete gas, B Progetto Enel Sole, C Preventivo Enel Sole

## **ARTICOLO 8. VARIAZIONI E TOLLERANZE AMMESSE**

- 8.1 Il PEC 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, o l'applicazione delle tolleranze realizzative di cui ai commi successivi, nel rispetto del numero dei piani, dell'altezza massima e della SLP, non comportano varianti al PEC, ma sono assentibili con permesso di costruire. La sagoma di massimo ingombro attiene esclusivamente ai fili edilizi fuori terra delle costruzioni. L'individuazione grafica è rappresentata nelle tavole 04.1 e 04.2 Planimetria norme urbanistiche.
- 8.2 Il PEC ammette le seguenti tolleranze realizzative:
  - a) in relazione agli assetti altimetrici del terreno, sono consentite modifiche delle quote indicate nelle tavole a contenuto prescrittivo ;
  - b) in relazione agli assetti planimetrici e altimetrici delle costruzioni, sono consentite lievi modifiche degli allineamenti e delle quote, indicati nelle tavole a contenuto prescrittivo;
- 8.3 I margini di flessibilità planimetrici ed altimetrici, di cui al comma precedente, sono riferiti alle quote planimetriche e altimetriche, graficamente rappresentate nella tavola 4.02 Planimetria norme urbanistiche e nella tavola 02. Planimetria stato dei luoghi e rilievo
- 8.4 Il PECLI ammette le seguenti flessibilità progettuali:
  - a) potrà variare il numero delle singole unità immobiliari, mediante accorpamenti e/o suddivisioni, la loro distribuzione interna, la posizione e dimensione delle aperture in relazione alle variazioni distributive, la profondità di sporti e arretramenti;
  - b) sono ammesse modifiche ai prospetti e in generale a quanto attiene all'immagine percepibile dall'esterno;
  - c) sono ammesse modifiche alla sagoma degli edifici all'interno della sagoma di massimo ingombro e nel rispetto dei parametri edilizi.
- 8.5 Il nuovo edificio dovrà avere accesso carrabile dal parcheggio pubblico, come indicato nelle tavole 04.1 e 04.2
- 8.6 E' ammessa la realizzazione di parcheggi interrati anche sotto il sedime parcheggio pubblico previsto denominato "area 20". (si veda l'art. 5 punto 3)