



**CITTA' DI TORINO**  
**DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE**  
**AREA URBANISTICA**  
**Servizio Strategie Urbane**  
**Via Meucci, 4**



**VARIANTE PARZIALE N. 311 AL P.R.G.**

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 5 DELLA L.U.R.)

**Ambito 2.8 CORSO ROMANIA e aree per Attività Produttive comprese tra  
corso Romania e Strada delle Cascinette**

Circoscrizione 6

Barriera di Milano - Regio Parco - Barca - Bertolla - Falchera - Rebaudengo - Villaretto).

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
DIRIGENTE SERVIZIO STRATEGIE URBANE

Arch. Daniela GROGNARDI

**RESPONSABILE TECNICO**

Arch. Giuseppina BOLOGNA

**COLLABORATORI TECNICI**

Arch. Mauro CASER  
Arch. Cristina CAVALIERI  
Arch. Giuseppe COLOMBO

**COLLABORATORI GRAFICI**

Geom. Pierfranco ROSSIN

Torino, Novembre 2015

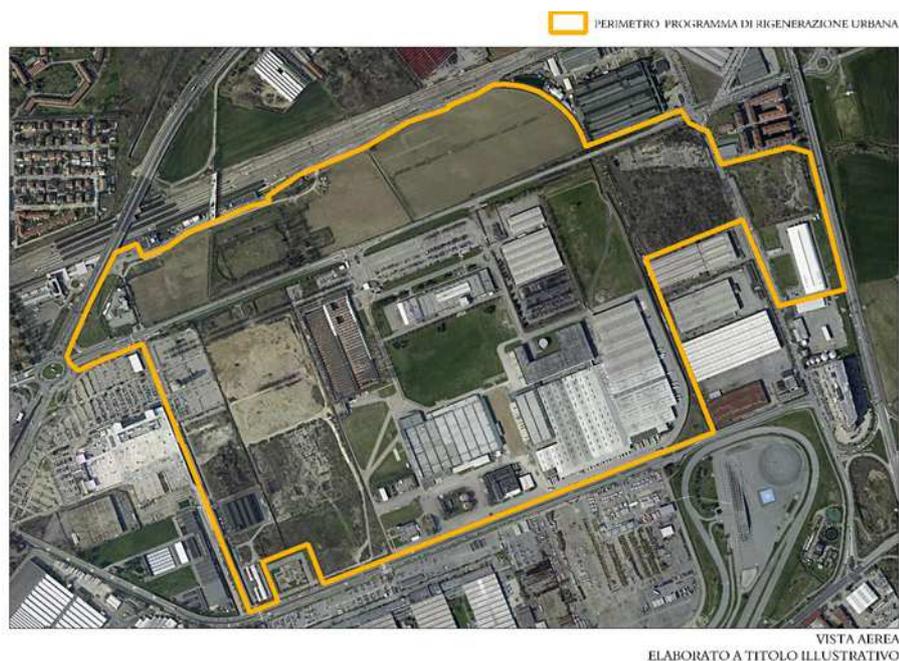


## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente provvedimento è relativo a parte delle aree comprese nel più ampio contesto rappresentato dal territorio comunale c.d. Quadrante Metropolitano Nord-Est, oggetto da alcuni anni di studi e programmi finalizzati a una generale riqualificazione attenta alla qualità ambientale e al sistema delle dinamiche economico – produttive.

Tali aree sono state oggetto di un Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica (P.R.U.S.A.), ai sensi dell'art.14 della Legge 20/2009 e s.m.i., approvato dal Consiglio Comunale il 24/11/2014.

L'approvazione del succitato P.R.U.S.A. costituisce l'avvio per la predisposizione di varianti urbanistiche ai sensi della L.U.R. per le aree perimetrate dallo stesso.



Il presente provvedimento, in particolare, si focalizza sulle aree ubicate nella Circoscrizione Amministrativa n.6, delimitate a nord da corso Romania, a est dagli stabilimenti Michelin, a sud da strada delle Cascinette e a ovest da corso Giulio Cesare.



Su tali aree, corrispondenti alle porzioni di immobili relative all'Ambito di P.R.G. "2.8 Corso Romania", interessato da uno Strumento Urbanistico Esecutivo approvato nel 2008, e alle limitrofe aree produttive dismesse, coinvolte da proposte di interventi prevalentemente commerciali, il P.R.U.S.A. aveva già riconosciuto una valenza di volano per le trasformazioni complessive delineate dallo stesso.

Al fine di dare avvio alle trasformazioni prefigurate, i proprietari delle aree e i sottoscrittori dello Strumento Urbanistico Esecutivo, hanno avanzato istanza di Variante Urbanistica.

Per dette aree si procede pertanto con la presente variante che anticipa l'assetto urbanistico di riferimento dell'intero Quadrante Nord-Est in coerenza con quanto rappresentato nel Programma.

Per necessità di riarticolazione dei lotti di intervento, determinati in sede di attuazione dell'Ambito 2.8 Corso Romania dallo strumento urbanistico esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato), il presente provvedimento si estende all'intero Ambito 2.8 Corso Romania, comprendendo pertanto anche la porzione esterna alla perimetrazione del P.R.U.S.A.

Ciò premesso, la presente variante al P.R.G. vigente, riguarda un complesso di aree così come di seguito rappresentate.

Ambito 2.8 Corso Romania, a destinazione d'uso attività per il commercio e la grande distribuzione – attività commerciali di proprietà pubblica – attività produttiva, le cui fasi attuative sono disciplinate da un Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) approvato dal Consiglio Comunale in data 29/12/2008 e perfezionatosi con la stipula della convenzione il 28/4/2010.

Detto P.E.C. è stato successivamente oggetto di modificazione, limitatamente al lotto 2, approvata con deliberazione di Giunta Comunale il 19/11/2013 a cui è seguita in data 26/2/2014 la stipula del testo modificativo e integrativo della convenzione originaria.

Gli interventi risultano articolati in tre distinti lotti, autonomi e separati da viabilità pubblica: lotto 1, costituito dal centro commerciale già esistente; lotto 2, ove è in corso di realizzazione una grande struttura di vendita (Leroy Merlin); lotto 3, complesso commerciale (ad oggi già autorizzato ma non realizzato) organizzato in un fabbricato perpendicolare a corso Romania. Sul lotto 3 è prevista, inoltre, la realizzazione di un fabbricato, al rustico, di mq 1.500 di S.L.P. destinato ad attività produttive, da cedere alla Città.

Allo stato attuale, il lotto 3 si presenta libero da fabbricati e viene utilizzato come parcheggio al servizio della struttura commerciale esistente (foto 2 e 3).

All'interno del parcheggio è presente un doppio filare di alberi ad alto fusto (foto 1) che prosegue nell'area dismessa adiacente. Viste le considerevoli caratteristiche di tale filare particolare attenzione dovrà essere posta al suo corretto inserimento nella futura morfologia dell'area.



1



2



3



4



5

La torre piezometrica esistente (foto 4), ex serbatoio idrico utilizzato dagli impianti storici della SNIA, si presenta come elemento caratterizzante del paesaggio che mantiene ad oggi il ruolo di “faro” rispetto all’intorno.

Sul basamento della torre sono apposte lapidi commemorative di caduti nel campo di concentramento di Mathausen, vittime del nazifascismo (foto 5), alle quali si dovrà rivolgere la dovuta attenzione prevedendone eventualmente anche la ricollocazione in luogo opportuno.

All’interno del P.R.U.S.A. per quest’ultimo lotto viene prospettata una configurazione alternativa all’assetto previsto dal P.E.C. In particolare, ferme restando le quantità edificatorie, viene delineata un’ipotesi di riposizionamento del fabbricato commerciale, con l’affaccio del fronte principale rivolto verso il corso Romania, in coerenza con il nuovo ruolo di viale urbano attribuitogli dagli studi di inquadramento territoriale svolti nel contesto della predisposizione del P.R.U.S.A.

Al fine di consentire tale riposizionamento è necessario coinvolgere parte dell'area confinante, compresa tra corso Romania e strada delle Cascinette, destinata dal P.R.G. vigente a "Aree per attività produttive" (IN) sulla quale il Consiglio Comunale in data 22/12/2008 ha approvato un Permesso di Costruire Convenzionato (delibera mecc. n. 2008 06741/009) per la realizzazione di un insediamento produttivo per circa mq 74.000 di S.L.P. e relativi servizi pubblici/viabilità, perfezionatosi con la stipula della convenzione in data 2/3/2009 con validità 10 anni.

Tali previsioni non hanno trovato sviluppo attuativo e, ad oggi, rispetto a quanto assentito dal relativo Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 49 comma 5 della L.U.R. sono state eseguiti unicamente gli interventi di demolizione dei manufatti edilizi.



La variante riguarda, infine, gli immobili destinati dal P.R.G. vigente "Aree per attività produttive" (IN), attestata su strada delle Cascinette all'intersezione con il collegamento viabile con corso Romania.

Su detto sito industriale, che si presenta in parte dismesso, sono presenti due manufatti edilizi di cui uno utilizzato come deposito-magazzinaggio Casaforte - Selfstorage, (foto 6 e 7), e l'altro in avanzato stato di degrado. I fabbricati a tipologia industriale in questione risalgono all'inizio del secolo scorso e rientravano nel più generale complesso della SNIA. Sono costituiti da strutture in cemento armato e murature di tamponamento in laterizio con coperture parte in legno e parte in ferro.

6



7



L'edificio attualmente in uso si sviluppa in parte su tre piani fuori terra e in parte su due piani fuoriterza, mentre il fabbricato dismesso è un tipico opificio industriale a un piano fuori terra (foto 8 e 9)



8



9



10

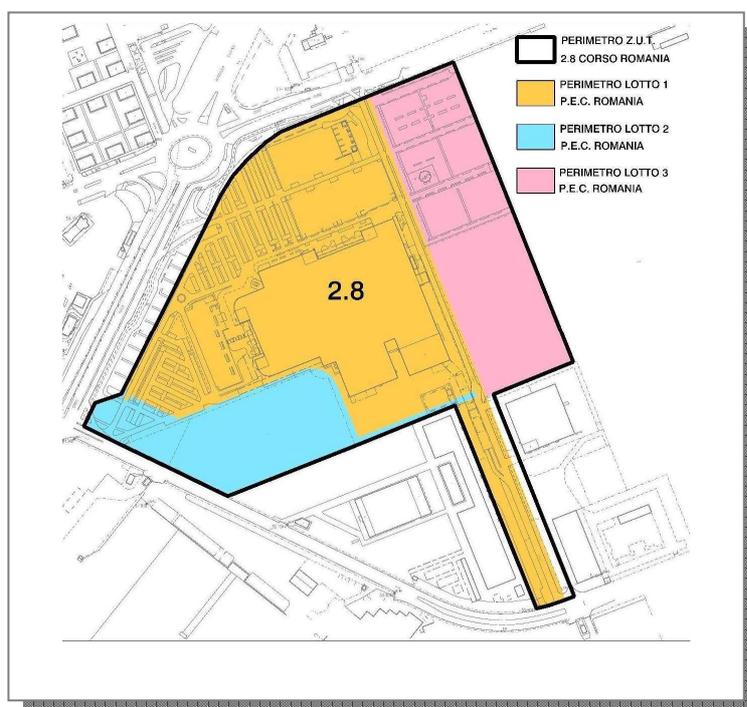
All'esterno dell'attuale recinzione tra la sede stradale e l'area di pertinenza dei suddetti fabbricati si rileva un interessante filare di 14 platani (foto 10 e 11) di cui si dovrà tener conto nel disegno e/o riqualificazione della viabilità, prevedendone un corretto inserimento nelle banchine esistenti o in eventuali nuove sedi.



11

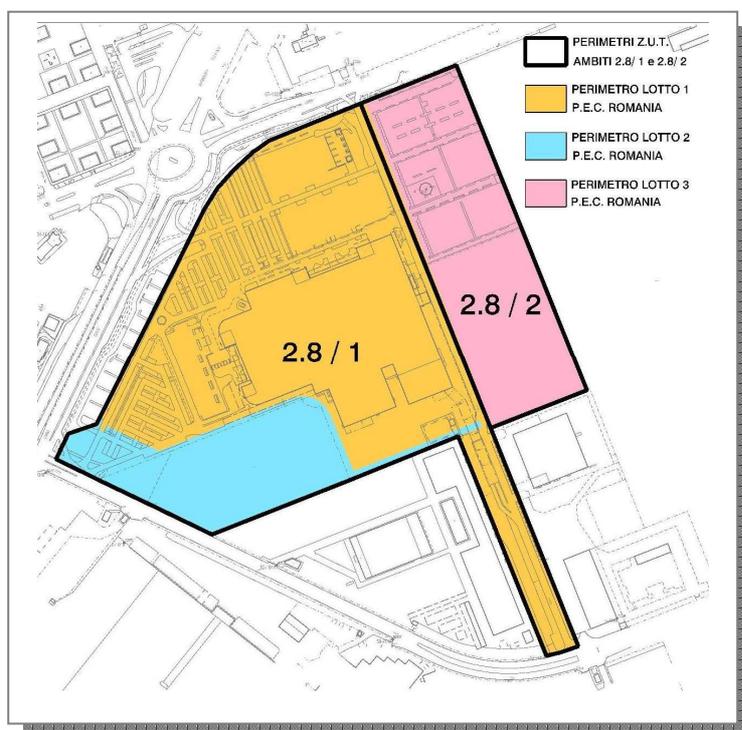
In coerenza con l'assetto urbanistico delineato dal P.R.U.S.A., e con le caratteristiche delle aree stesse, nonché con le proposte di sviluppo che si intendono perseguire, il presente provvedimento prevede la suddivisione dell'Ambito 2.8 Corso Romania in due diverse zone urbane di trasformazione (Z.U.T.), denominate Ambito 2.8/1 Corso Romania Ovest e Ambito 2.8/2 Corso Romania Est la creazione delle due seguenti nuove Z.U.T., Ambito 3.4 Cascinette Est e Ambito 3.6 Cascinette Ovest, considerate le più idonee a disciplinare normativamente le aree in termini di indici di edificabilità, di destinazioni d'uso e di dotazione di spazi pubblici.

La capacità edificatoria complessiva dell'originario Ambito 2.8 viene suddivisa in due ambiti distinti autonomi e in particolare: Ambito 2.8/1 Corso Romania Ovest, corrispondente ai lotti 1 e 2 di cui al P.E.C. approvato, le cui previsioni sono attuate o in corso di realizzazione; Ambito 2.8/2 Corso Romania Est corrispondente al lotto 3 di cui al P.E.C. approvato che potrà così assumere la necessaria autonomia attuativa finalizzata a migliorare, con il riposizionamento del fabbricato di progetto, il disegno urbano complessivo.



Per quest'ultimo Ambito vengono confermate le destinazioni d'uso dell'Ambito 2.8 Corso Romania vigente, ad eccezione dei 3.000 mq destinati ad attività produttive, che con la presente variante urbanistica assumono la destinazione A.S.P.I.

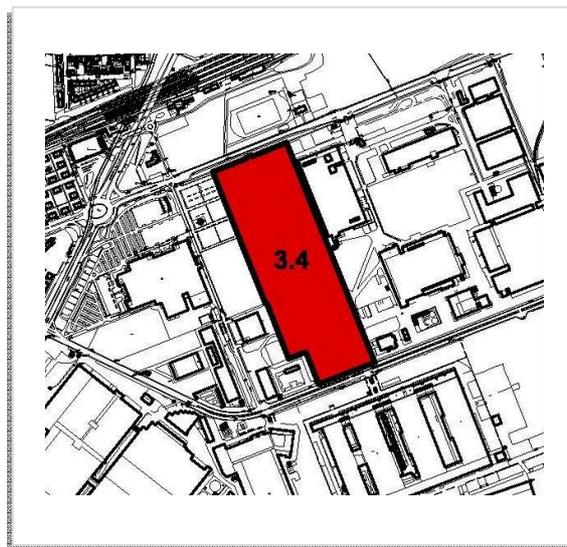
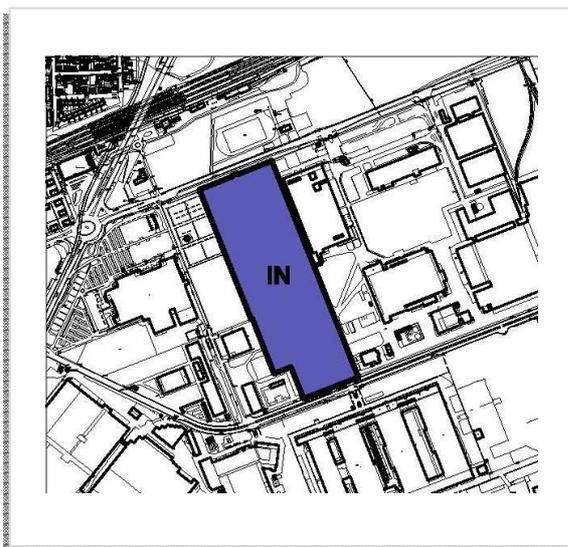
In particolare, dei succitati 3.000 mq, il P.E.C. e la relativa Convenzione prevedono all'art. 7 ter, l'impegno da parte dei proponenti a realizzare a propria cura e spese, nonché a cedere a titolo gratuito alla Città, un fabbricato da realizzare al rustico e relativi parcheggi pertinenziali, per una S.L.P. di mq 1.500.



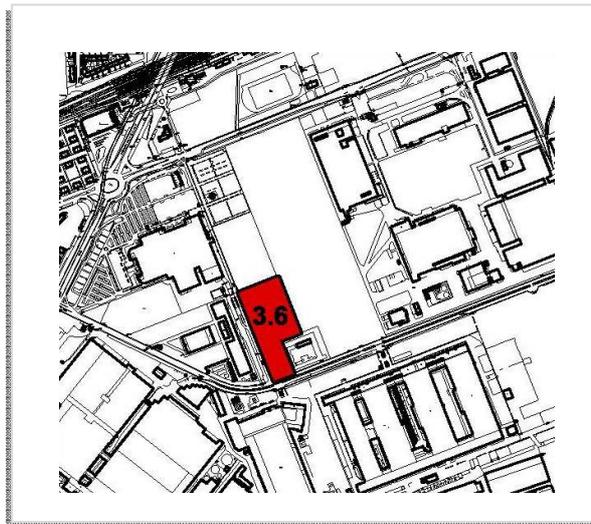
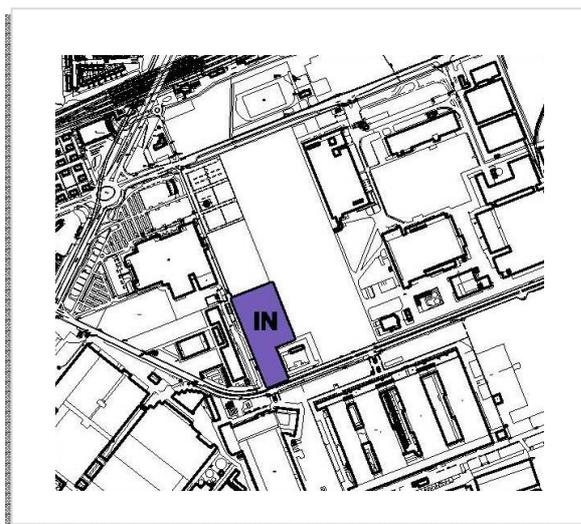
Nel quadro di una rinnovata valutazione dell'interesse collettivo alla luce del mutato scenario socio-economico, si ritiene, in linea con le previsioni di sviluppo e delle nuove esigenze della Città, che in alternativa tale impegno debba più utilmente essere tradotto nella corresponsione alla Città dell'equivalente valore economico.

L'area confinante coinvolta dalla trasformazione di cui sopra viene riclassificata da area "IN" indice di edificabilità 1,35 mq S.L.P./mq S.F. a nuova Zona Urbana di Trasformazione denominata Ambito 3.4 Cascinette Est a cui si attribuisce l'indice territoriale 0,7 mq S.L.P./mq S.T. con un mix funzionale articolato in max 50% di Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (A.S.P.I.) e in min 50% di Eurotorino e Attività Produttive.

La porzione nord di tale nuovo Ambito potrà accogliere parte della capacità edificatoria di cui al nuovo Ambito 2.8/2 (ex lotto 3 del P.E.C.) mentre nella parte sud potrà svilupparsi un polo a carattere tecnologico-produttivo.



Per gli immobili su strada delle Cascinette viene prescritto il recupero fisico-funzionale degli edifici esistenti, considerato il loro carattere tipologico-strutturale e l'idoneità degli stessi alle previsioni progettuali. Pertanto, si prevede la riclassificazione da area IN indice di edificabilità 1,35 mq S.L.P./mq S.F. a nuova Zona Urbana di Trasformazione denominata Ambito 3.6 Cascinette Ovest con indice territoriale 0,5 mq S.L.P./mq S.T. con un mix di destinazioni d'uso articolate in max 50% Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (A.S.P.I.) e min 50% Attività produttive.



I due nuovi Ambiti di Trasformazione, 3.4 Cascinette Est e 3.6 Cascinette Ovest, oltre all'Ambito 2.8 Corso Romania modificato, sono disciplinati dagli artt. 7 e 15 delle N.U.E.A. di

P.R.G. e dalle relative schede normative che ne individuano le prescrizioni specifiche, sono altresì da considerarsi di categoria “C” secondo il D.M. 2/4/68 e pertanto vengono riportati nell’elenco contenuto all’art. 15 delle N.U.EA di P.R.G.

## **AMPLIAMENTO DELLA LOCALIZZAZIONE EXTRAURBANA NON ADDENSATA L.2 CORSO ROMANIA**

Per quanto attiene agli aspetti commerciali, i vigenti strumenti di programmazione commerciale riconoscono la localizzazione urbano-periferica non addensata L.2 denominata Corso Romania.

All’interno della stessa erano già state autorizzate le seguenti superfici di vendita suddivise in tre lotti: il lotto 1 riguarda un centro commerciale con superficie di vendita di 12.000 mq, il lotto 2 autorizzato alla Soc. Gallerie Commerciali Italia S.p.A. e successivamente volturato a Soc. Leroy Merlin Italia S.r.l. riguarda una grande struttura di vendita con superficie di vendita di 8.800 mq (non ancora in esercizio), il lotto 3 autorizzato alla Soc. Gallerie Commerciali Italia s.r.l. riguarda un complesso commerciale con superficie di vendita di mq 12.000 (non ancora realizzato).

Al ripensamento progettuale relativo al lotto 3 è conseguita la necessità di estendere la perimetrazione della suddetta Localizzazione Commerciale L2.

Il Proponente ha pertanto avanzato alla competente Area Commercio e Attività Produttive formale istanza per l’estensione dell’attuale L.2 sull’area adiacente, che corrisponde alla parte nord dell’Ambito 3.4 Cascinette Est, identificato con il presente provvedimento.

Analoga istanza è stata proposta dalle società Sigraf S.p.A., Canale Storage s.r.l., Artdefender S.p.A. al fine di estendere la qualificazione commerciale sulle aree di proprietà, corrispondenti al nuovo Ambito 3.6 Cascinette Ovest

In particolare detta proposta contiene, come ipotesi progettuale, la realizzazione di un centro commerciale sequenziale con superficie complessiva di vendita di 3.300 mq composto da una Media Struttura con superficie di vendita di mq 1.100 mista e una Media Struttura con superficie di vendita di mq 2.200 non alimentare da realizzare anche all’interno di edifici già esistenti.

Le richieste avanzate dai soggetti privati sono coerenti con gli obiettivi generali di “rigenerazione” più dettagliatamente declinati nel P.R.U.S.A.

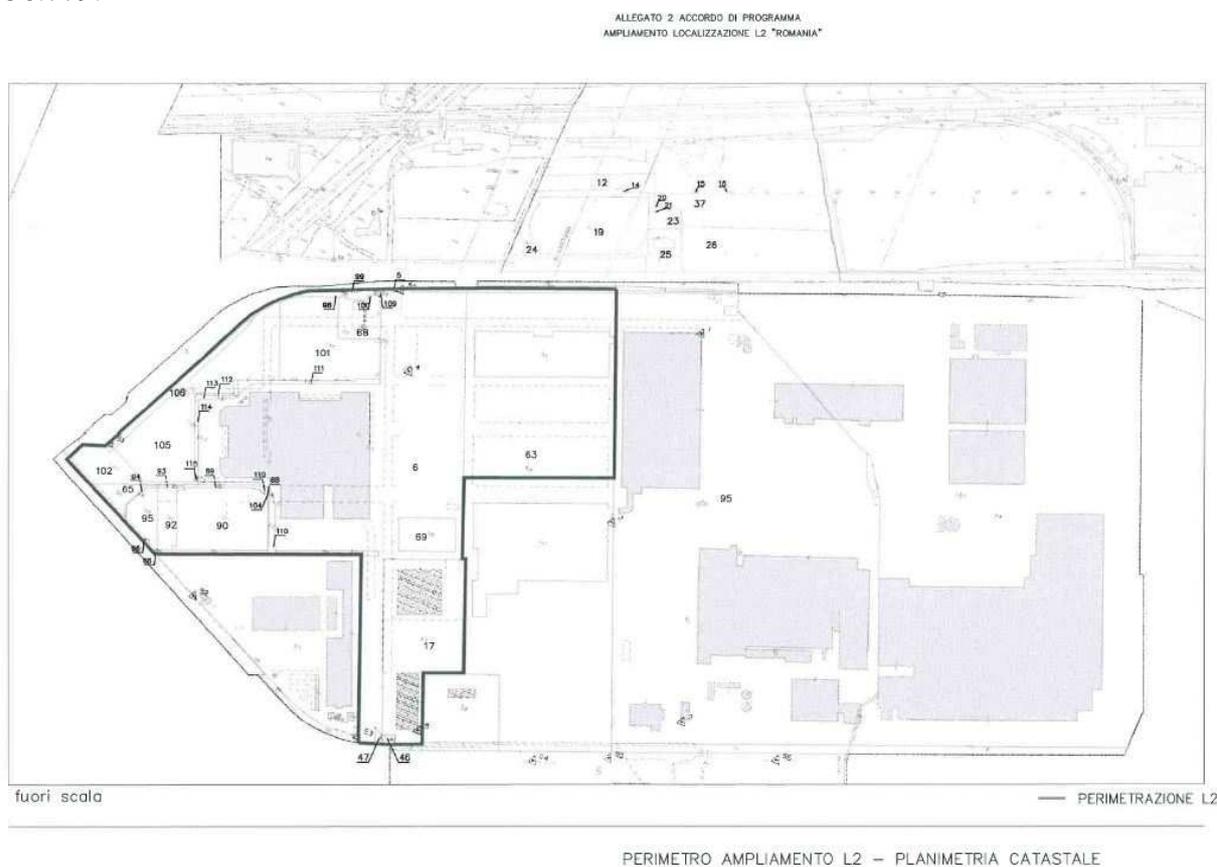
In ottemperanza alle vigenti disposizioni regionali e nello specifico della deliberazione della Giunta Regionale 12 luglio 2013, n. 45-6097 “Disposizioni attuative dei procedimenti amministrativi di accordo di cui all’art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della L. 241/1990, nei casi previsti dagli articoli 14, 15 e Ulteriori disposizioni della D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 come modificata dalla D.C.R. 191-43016 del 20 novembre 2012” – per riconoscere una localizzazione commerciale urbano periferica non addensata L.2 la cui superficie territoriale superi i mq 70.000 è necessario approvare un accordo di programma, da stipularsi tra il Comune, Provincia e Regione, con cui analizzare e valutare tutti gli aspetti indicati all’art. 14 dell’allegato B della D.C.R. 191-43016 del 20 novembre 2012, e conseguentemente trovare le necessarie soluzioni territoriali, ambientali, progettuali ed economiche che renderanno compatibili il tipo di localizzazione individuata.

Nel caso in esame l’ampliamento della stessa è stato valutato nel rispetto delle procedure normative regionali sopra richiamate.

La Città ha attivato ai sensi e per gli effetti della deliberazione della Giunta Regionale 12 luglio 2013, n. 45-6097 “Disposizioni attuative dei procedimenti amministrativi di accordo di cui all’art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della L. 241/1990, nei casi previsti dagli articoli 14, 15 e Ulteriori disposizioni della D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 come modificata dalla D.C.R. 191-43016 del 20 novembre 2012” il procedimento per la valutazione delle richieste di ampliamento della localizzazione extraurbana non addensata L.2 Corso Romania.

Successivamente, la Regione Piemonte ha attivato le relative Conferenze dei Servizi in base alla procedura di cui la deliberazione della Giunta della Regione Piemonte 12 luglio 2013, n.45-6097.

A conclusione dei lavori delle Conferenze dei Servizi a cui hanno partecipato la Regione Piemonte, la Città Metropolitana di Torino e il Comune di Torino è stato definito l’Accordo di Programma per l’ampliamento (circa mq 90.018) della localizzazione urbano-periferica denominata L.2 Corso Romania per una superficie complessiva pari a circa mq 256.779.



L’Accordo di Programma, approvato con D.G.R. n.13-1894 del 27/07/2015, pubblicato sul B.U.R. della Regione Piemonte n. 35 del 3/09/2015, prevede che la progettazione di trasformazione dell’area e l’attuazione siano subordinate alle seguenti prescrizioni:

- la progettazione dell’asse di corso Romania nel Comune di Torino dovrà tenere conto delle indicazioni del Piano di Struttura del Q.N.E. e delle previsioni degli strumenti urbanistici dei Comuni di Torino e Settimo Torinese, nonché dei progetti in itinere nell’ambito territoriale, considerando con particolare attenzione i flussi di traffico generati su corso Romania, le urbanizzazioni occorrenti e la coerenza del quadro generale delle varie strutture commerciali presenti nell’area, così come specificato nel parere della Direzione Infrastrutture e Mobilità;

- il disegno urbano ed edilizio dell'insediamento commerciale prima della attuazione dell'area dovrà preventivamente essere verificato rispetto agli indirizzi e contenuti del Piano Paesaggistico Regionale, adottato con D.G.R. 20-1442 del 18/05/2015;
- il disegno complessivo della trasformazione dovrà limitare la frammentazione dei bordi lungo il corso Romania.
- dovranno, inoltre, essere assunti indirizzi e obiettivi in tema di sostenibilità ambientale, comuni alla trasformazione prevista dal Programma di Rigenerazione Urbana Sociale e Architettonica.

Il sopracitato Accordo di Programma è stato ratificato con deliberazione del C.C del 19 ottobre 2015 mediante la modifica dei criteri di programmazione degli insediamenti commerciali approvati con deliberazione del C.C. del 9 marzo 2015.

Con il presente provvedimento viene recepito l'ampliamento della localizzazione urbano-periferica denominata L.2 Corso Romania, ne consegue pertanto l'adeguamento dello strumento urbanistico e degli Allegati Tecnici al P.R.G. relativi agli ambiti di insediamento commerciale, Tavola 17, Tavola M, Tavola N.

## **CONTENUTI DI VARIANTE**

La variante prevede in sintesi:

- in coerenza con l'articolazione in lotti di intervento definiti del Piano Esecutivo Convenzionato dell'Ambito di P.R.G. 2.8 Corso Romania la suddivisione dello stesso in due Ambiti distinti denominati 2.8/1 Corso Romania Ovest (corrispondenti ai lotti 1 e 2 del P.E.C.) e 2.8/2 Corso Romania Est (corrispondente al lotto 3 del P.E.C.);
- l'eliminazione dell'indicazione grafica della semioratoria in corrispondenza dell'intersezione di corso Romania e la viabilità di collegamento prevista tra il corso stesso e Strada delle Cascinette, come individuata nella Tavola di Azzonamento della Variante al P.R.G. n. 285;
- l'individuazione di una nuova Z.U.T., denominata Ambito 3.4 Cascinette Est, sull'area destinata dal P.R.G. vigente ad attività produttiva, con destinazione d'uso ASPI, Eurotorino e Attività Produttive.
- l'individuazione di una nuova Z.U.T. denominata Ambito 3.6 Cascinette Ovest, destinata dal PRG vigente ad attività produttive IN, con destinazione d'uso A.S.P.I. e Attività Produttive;
- il conseguente inserimento nell'elenco delle Z.U.T. dei nuovi Ambiti 2.8/1 Corso Romania Ovest; 2.8/2 Corso Romania Est; 3.4 Cascinette Est; 3.6 Cascinette Ovest;
- l'inserimento all'art. 15 delle N.U.E.A. delle nuove Z.U.T. 2.8/1 corso Romania Ovest; 2.8/2 corso Romania Est; 3.4 Cascinette Est; 3.6 Cascinette Ovest, tra quelle di categoria "C";
- l'introduzione delle nuove schede normative degli Ambiti nella Parte II delle N.U.E.A.
- l'aggiornamento della Tav. 1 Azzonamento del P.R.G. scala 1:5000, fogli 2B-3-5B-6
- l'adeguamento del P.R.G. all'Accordo di Programma ex art. 34 Dlgs 267/2000 e artt. 11 e 15 della Legge 241/1990 per l'ampliamento della localizzazione commerciale urbano periferica L.2 Corso Romania.

Tutto ciò premesso al fine di meglio rappresentare i contenuti della presente variante di sin qui descritta, è stata predisposto il prospetto riepilogativo che segue:

VARIANTE						
ZONA NORMATIVA	I.T. mq/mq	S.T. mq (stima)	S.L.P. mq (stima)	ASPI/COMMERCIO %	ATTIVITA' PRODUTTIVE EUROTORINO %	
ZUT AMBITO 3.4 CASCINETTE EST	0,7	131.663	92.164	max 50%	min 50%	
ZUT AMBITO 2.8/1 CORSO ROMANIA OVEST	/	133.962	47.640 ***	100%	/	
ZUT AMBITO 2.8/2 CORSO ROMANIA EST	/	42.830	24.860 **	100%	/	
ZUT AMBITO 3.6 CASCINETTE OVEST	0,5	24.134	10.717 *	max 50%	min 50%	
<b>TOTALE</b>		<b>332.589</b>	<b>175.506</b>			

\* SLP al netto delle aree destinate a viabilità (pari a 2.701 mq) prive di indice di edificabilità

\*\* SLP derivante da ex LOTTO 3 (PEC AMBITO 2.8)

\*\*\* SLP derivante da ex LOTTO 1 - 2 (PEC AMBITO 2.8)

P.R.G. VIGENTE						
AREA/ZONA NORMATIVA	I.T. mq/mq	I.F. mq/mq	S.F./S.T. mq (stima)	S.L.P. mq (stima)		
PROFIMM 2009	/	1,35	131.663	177.745		
AUCHAN GALLERIE COMMERCIALI ITALIA MORGAN STANLEY	/	/	176.792	72.500 (1)		
SIGRAF S.P.A. CANALE STORAGE S.R.L. ARTDEFENDER S.P.A.	/	1,35	21.433	28.935		
	/	/	2.701	/		
<b>TOTALE</b>			<b>332.589</b>	<b>279.180</b>		

(1) DI CUI: max SLP mq 65.000 Attività per il commercio e la grande distribuzione (C1)

max SLP mq 4.500 Attività commerciali di proprietà pubblica (C2)

max SLP mq 3.000 Attività produttive (L)

note

PEC attuazione Ambito 2.8 CORSO ROMANIA

LOTTO 1: esistente centro commerciale SLP 35.943 mq

LOTTO 2: grande struttura di vendita commerciale tipologia G-SE4 SLP 11.600 mq

LOTTO 3: centro commerciale SLP 21.700 mq

torre plezometrica SLP 160 mq

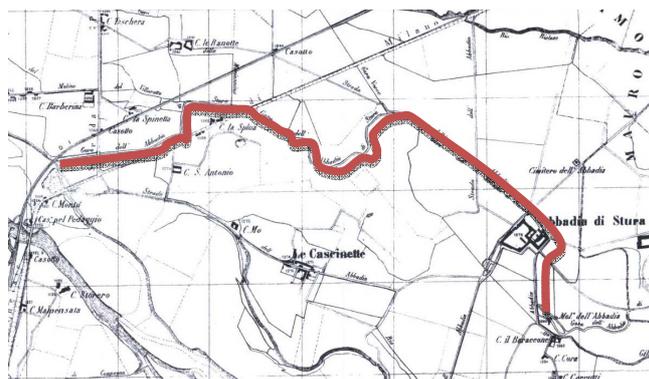
attività produttive SLP 3.000 mq

SLP 72.403 mq < 72.500 mq (SLP max Ambito 2.8 CORSO ROMANIA)

## VINCOLI E PIANI SOVRAORDINATI

Per quanto attiene l'aspetto l'idrogeomorfologico, in relazione all'allegato tecnico n. 3 al P.R.G. "Carta di Sintesi della Pericolosità Idrogeologica e dell'Idoneità all'utilizzazione urbanistica", le aree interessate dalla variante risultano comprese nella parte piana con classe di rischio I e sottoclasse I(P) – Zone non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento.

Per tali aree, pertanto, sono da tenere in considerazione le prescrizioni di cui al punto 1.1 Vol I Allegato B alle N.U.E.A. di P.R.G. "Norme sull'assetto idrogeologico e di adeguamento al PAI".



Sulla porzione di area in ampliamento della L2 commerciale, posta a sud del corso Romania, è presente un Processo di Dissesto Lineare di intensità/pericolosità molto elevata, comportante una fascia di rispetto di 10 m. dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale. (Trattasi del Canale dell'Abbadia di Stura).

Le aree interessate dalla variante, come si evince dall'All. Tecnico n. 7 P.R.G. – Fasce di rispetto, ricadono all'interno del perimetro del centro abitato (ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77).

Si segnala, inoltre, che sotto il sedime di corso Romania è presente la linea di adduzione gas ad alta pressione della società SNAM

Le Z.U.T. oggetto della presente variante sono comprese all'interno di un'area individuata dal P.P.R. adottato in data 18/05/2015 come "Insediamento specialistico organizzato" (art. 35 delle N.d.A).

La presente variante non presenta incompatibilità con il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) in quanto propone insediamenti per usi non residenziali, ponendosi come obiettivo la riqualificazione di aree urbanizzate prive di identità e di insediamenti di frangia e la loro integrazione paesaggistico-ambientale con l'intorno.

Come previsto al punto 4 delle direttive indicate nell'art. 35, gli interventi, che verranno precisati attraverso la formulazione dei successivi strumenti urbanistici esecutivi, dovranno essere ricompresi in progetti estesi alla preesistenza che prevedono un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione, indirizzati a una maggiore continuità con i contesti urbani circostanti.

Inoltre, parte degli ambiti interessati dalla variante sono compresi dal P.P.R. in una zona fluviale "allargata", posta a nord del Torrente Stura, fortemente trasformata dall'insediamento di attività produttive di grande estensione sin dagli anni venti del secolo scorso. Come previsto nel punto 6 dell'art. 15 N.d.A. (Sistema Idrografico - Indirizzi) nel processo di riqualificazione avviato dal presente provvedimento, gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno prevedere la realizzazione di spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.

Per quanto riguarda la normativa del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.), la presente variante riguarda ambiti posti all'interno di aree dense in cui sono congruenti i processi di trasformazione, riuso e aumento della capacità insediativa, nel rispetto degli standard per servizi pubblici previsti dalla legislazione vigente (art.17 N.d.A.).

L'incremento insediativo può concretizzarsi attraverso interventi di densificazione del tessuto esistente, sostituzione edilizia, completamento su reliquati e ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi previsti dalla presente variante promuovono mutamenti della destinazione d'uso, il recupero e l'uso delle costruzioni esistenti non utilizzate o sottoutilizzate e disciplinano il recupero e la riqualificazione degli ambiti interessati, individuando i mutamenti più idonei della destinazione d'uso di aree produttive dismesse limitando il consumo di suolo non urbanizzato (art.15 e at.24 N.d.A.).

Il presente provvedimento determina un incremento della dotazione di aree per Servizi pubblici in misura pari a 79.247 mq, un decremento delle aree destinate ad Attività Produttive pari a mq 203.312 e non determina variazioni del numero di abitanti.

Per effetto delle varianti approvate successivamente all'approvazione del P.R.G. e tenuto conto del presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale e s.m.i. rispetto al Piano Regolatore vigente. Il provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale e non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti, soddisfa le condizioni di cui all'art. 17, comma 5 della L.U.R., come di seguito verificato e pertanto costituisce variante parziale al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 17, comma 5 della stessa Legge:

- a) le modifiche introdotte dalla presente variante non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente;
- b) non si modifica la funzionalità delle infrastrutture a rilevanza sovracomunale;
- c) la variante non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, come specificato nel prospetto numerico sotto riportato;
- d) la variante non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, come specificato nel prospetto numerico sotto riportato;
- e) la variante non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'approvazione del PRG vigente, pari a 1.151.400 abitanti;
- f) la variante non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività economiche produttive, direzionali, commerciali, turistico – ricettive in misura superiore al 2%;
- g) la presente variante non interessa aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico;
- h) la presente variante non interessa ambiti individuati ai sensi dell'art. 24.

Successivamente, all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento dei Fogli 2B-3-5B-6 della tavola n.1 Azzonamento in scala 1.5.000; dell'art. 15 delle N.U.E.A., dell'elenco degli ambiti delle Zone Urbane di Trasformazione; della scheda normativa

dell'Ambito 2.8 Romania, nonché all'introduzione delle schede normative dei nuovi Ambiti di Trasformazione.

Si procederà, altresì, all'adeguamento degli allegati tecnici relativi agli Ambiti di insediamento commerciale: Tavola n. 17 Fogli 2B-5B in scala 1:5.000, Tavola M in scala 1:20.000, Tavola N Fogli 2B-5B in scala 1:5.000.

#### **ELABORATI DI VARIANTE:**

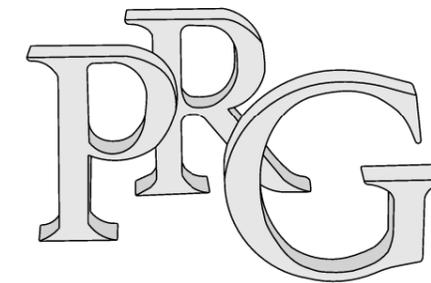
Il provvedimento si compone dei seguenti elaborati:

1. relazione illustrativa;
2. documentazione fotografica;
3. estratto della situazione fabbricativa in scala 1:5.000, riportante l'area oggetto di variante;
4. estratto della Tavola n. 1 di PRG - "Azzonamento. Legenda" Foglio 0 (parte);
5. estratto planimetrico della Tavola n. 1 del PRG "Azzonamento. Aree normative e destinazioni d'uso", Fogli 2B, 3, 5B, 6 (parte), Stato Attuale, in scala 1:5.000 (*con inclusione della variante n. 285 approvata dal Consiglio Comunale in data 24/02/2014.*);
6. estratto planimetrico della Tavola n. 1 del PRG "Azzonamento. Aree normative e destinazioni d'uso", Fogli 2B, 3, 5B, 6 (parte), Stato Attuale, in scala 1:5.000
7. estratto planimetrico della Tavola n.1 del PRG "Azzonamento – Aree normative e destinazioni d'uso", fogli 2B, 3, 5B, 6 (parte) –Variante, in scala 1:5.000 (*con inclusione della variante n. 285 approvata dal Consiglio Comunale in data 24/02/2014.*);
8. estratto planimetrico della Tavola n.1 del PRG "Azzonamento – Aree normative e destinazioni d'uso", fogli 2B, 3, 5B, 6 (parte) –Variante, in scala 1:5.000 estratto Allegato Tecnico Ambiti di Insediamento Commerciale Tavola n. 17 Fogli 2B-5B in scala 1:5.000 – Stato Attuale;
9. estratto Allegato Tecnico Ambiti di Insediamento Commerciale Tavola n. 17 Fogli 2B-5B in scala 1:5.000 –Variante;
10. estratto Allegato Tecnico Ambiti di Insediamento Commerciale Tavola M in scala 1:20.000 – Stato Attuale;
11. estratto Allegato Tecnico Ambiti di Insediamento Commerciale Tavola M in scala 1:20.000 –Variante;
12. estratto Allegato Tecnico Azzonamento con sovrapposizione degli Ambiti di Insediamento Commerciale Tavola N Fogli 2B-5B in scala 1:5.000 – Stato Attuale
13. estratto Allegato Tecnico Azzonamento con sovrapposizione degli Ambiti di Insediamento Commerciale Tavola N Fogli 2B-5B in scala 1:5.000 – Variante.
14. estratto Norme Urbanistico-Edilizie di Attuazione del PRG art. 15 ed elenco degli ambiti delle Zone Urbane di Trasformazione – Stato Attuale;
15. estratto Norme Urbanistico-Edilizie di Attuazione Schede Normative del PRG (fascicolo II) - Stato Attuale;
16. estratto Norme Urbanistico-Edilizie di Attuazione del PRG art. 15 ed elenco degli ambiti delle Zone Urbane di Trasformazione – Variante;
17. estratto Norme Urbanistico-Edilizie di Attuazione Schede Normative del PRG (fascicolo II) –Variante;

LEGENDA

Parte Piana Classi e sottoclassi	Parte Collinare Classi e sottoclassi
 I (P)	
 II (P)	 II1 (C)
 IIIa (P)	 II2 (C)
 IIIa1 (P)	 II3 (C)
 IIIb2 (P)	 IIIa (C)
 IIIb2a (P)	 IIIa1 (C)
 IIIb2b (P)	 IIIb1 (C)
 IIIb3 (P)	 IIIb2 (C)
 IIIb4 (P)	 IIIb3 (C)
 IIIb4a (P)	 IIIb4 (C)
 IIIc (P)	 III4 (C) - Eel
<hr/>	
	Corsi d'acqua soggetti a fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 10 dal piede dell'argine o sponda naturale
	Processi di dissesto lineare: intensità/pericolosità molto elevata (EeL) comportante una fascia di rispetto di m 10 dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale
	Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti al deflusso della portata liquida di progetto
	Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti ai sensi della direttiva di attuazione dell'art. 15 del PSFF (Agosto 1999) [già indicati con una stella rossa]
	Limite dell'area soggetta all'onda di piena per collasso dei bacini artificiali
	Perimetro di frana attiva
	Perimetro di frana stabilizzata
<hr/>	
Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.	
	Limite tra la fascia A e la fascia B
	Limite tra la fascia B e la fascia C
	Limite esterno della fascia C
	Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C
	"Aree inondabili" art. 4 Deliberazione n. 9/07 del 19/07/2007 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po: Variante fasce fluviali del Fiume Dora Riparia e Capitolo 2 Parte Piana, paragrafo 2.1 Allegato B delle NUEA di PRG.
	Dividente tra le classi geologiche dell'area di pianura e dell'area di collina

Città di Torino



Piano Regolatore Generale

Allegati Tecnici

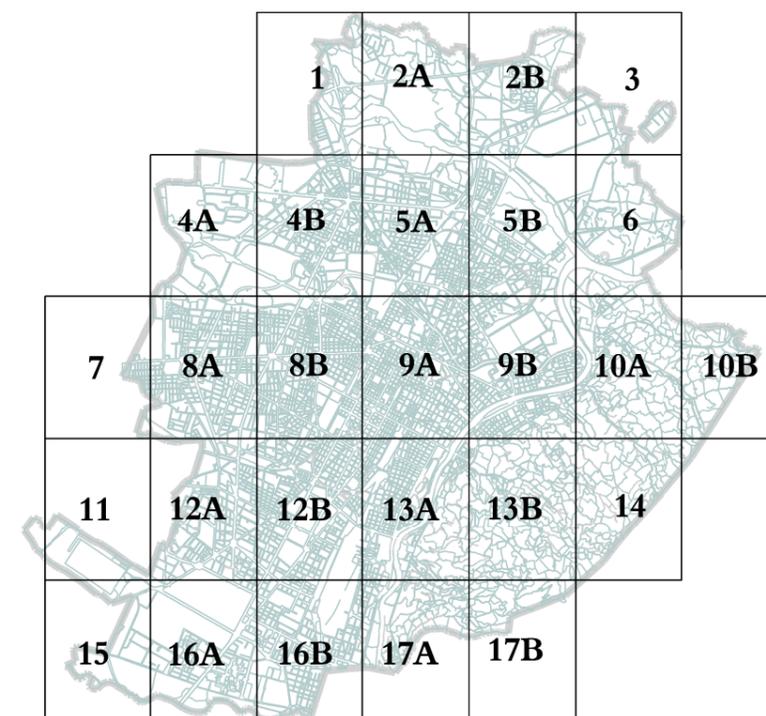
Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

Tavola n. 3 e 3/DORA

Foglio n.

Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995.

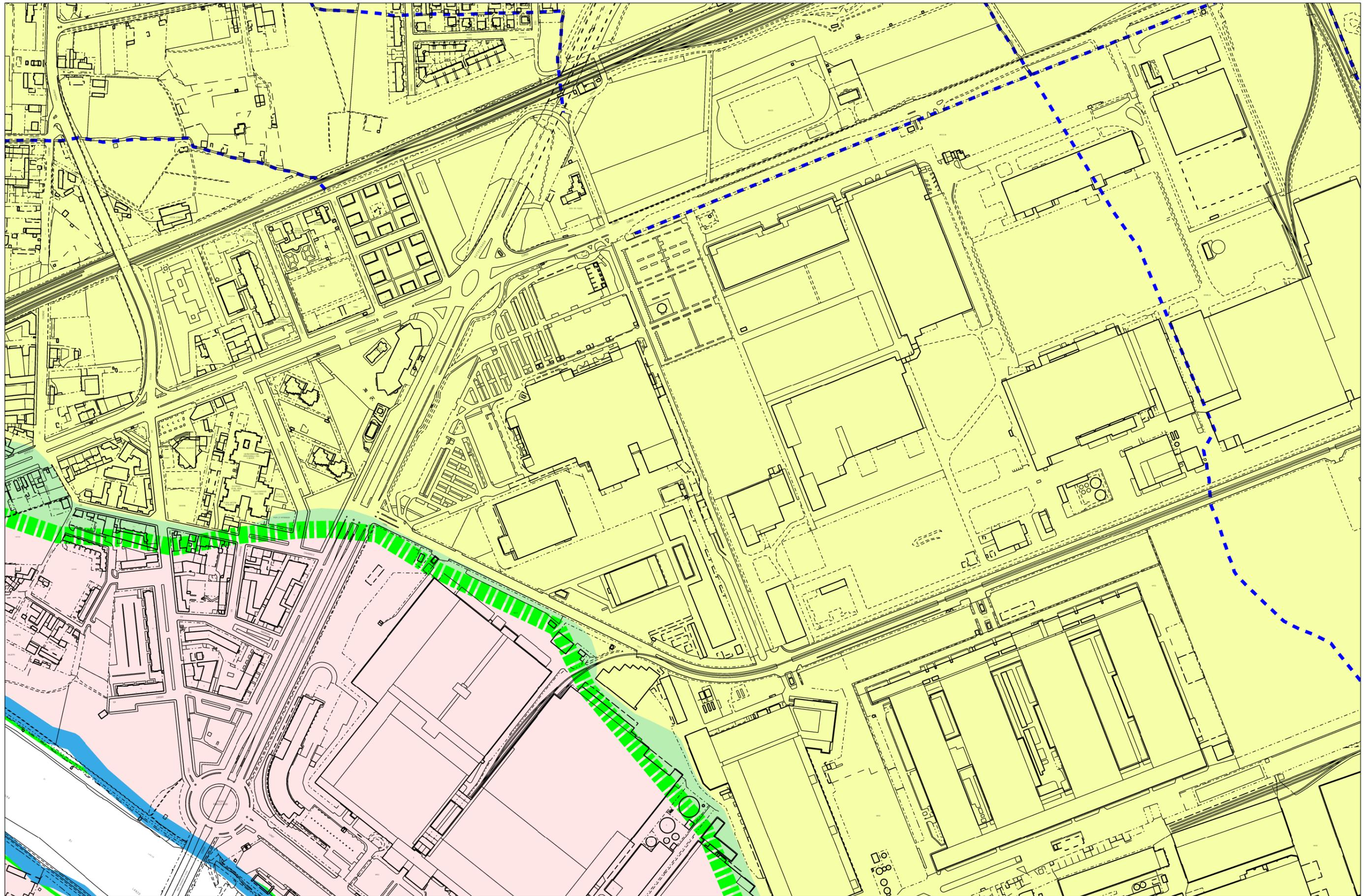
Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 31 Dicembre 2013.  
Carta di sintesi: elaborazione Marzo 2008 aggiornata con la Variante al PRG n. 222



0 50m 250m

Scala 1:5000

Cartografia numerica  
Aggiornamento Anno 1997 a cura del C.S.I. - Piemonte



Con D.G.R. N. 21-9903 del 27.10.2008 la variante n. 100 è stata approvata dalla Regione Piemonte, pertanto a far data dalla sua pubblicazione (B.U.R. n. 45 del 6.11.2008) la stessa è entrata in vigore e costituisce a tutti gli effetti parte integrante del PRG vigente.

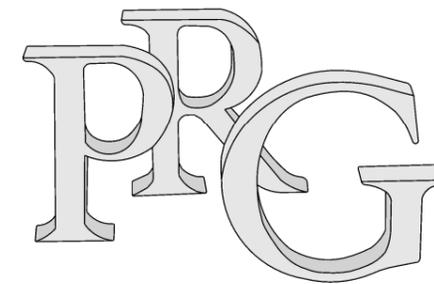
Estratto scala 1:5.000

## Legenda

	Perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 81 L.R. 56/77
	Fasce di rispetto stradale, ferroviario, tramviario
	m 150 tangenziale (lato nord) vincolo di PRG
	m 60 autostrade (cat A del D.M. 1404/68)
	m 40 strade di grande comunicazione (cat B del D.M. 1404/68)
	m 30 strade di media importanza (cat C del D.M. 1404/68)
	m 20 strade di interesse locale (cat. D del D.M. 1404/68)
	m 10 strade collinari pubbliche vincolo di PRG
	m 30 ferrovie (D.P.R. 753/80)
	m 6 cremagliera Sassi-Superga (D.P.R. 753/80)
	Fasce di rispetto elettrodotti ai sensi del D.P.C.M. 23 aprile 1992
	m 10 linee elettriche a 132 kV
	m 18 linee elettriche a 220 kV
	m 28 linee elettriche a 380 kV
	Fasce di rispetto cimiteriali ai sensi del R.D. 1265/34
	Pozzi acquedotto e fasce di rispetto ai sensi D.P.R. n. 236/88
	m 200 pubblica discarica
	Impianti di depurazione fasce di rispetto di m 200
	Industrie classificate a "rischio" ai sensi del D.P.R. n. 175/88
	Vincoli derivanti da servitù militari
	Vincoli derivanti da impianti di teleradiocomunicazione (RAI)
	Fascia di rispetto discarica Baricalla (localizzazione nel Comune di Collegno)

N.B. I limiti delle fasce di rispetto sono riportati a titolo indicativo e dovranno essere verificati in sede esecutiva

## Città di Torino



### Piano Regolatore Generale

#### Allegati Tecnici

#### Fasce di Rispetto

#### Tavola n. 7

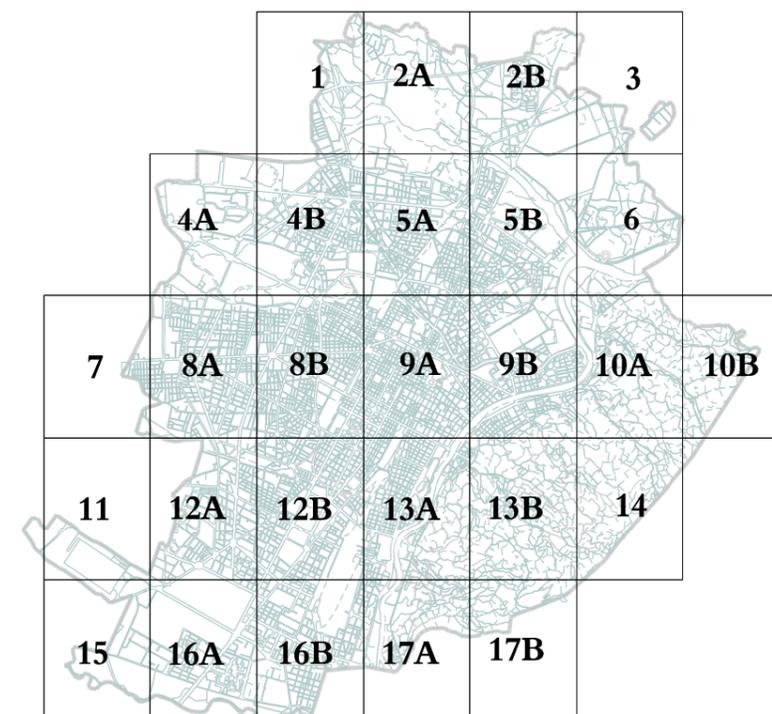
Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995.

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 6 Novembre 2008.  
Elaborazione Marzo 2008

0 50m 250m

Scala 1:5000

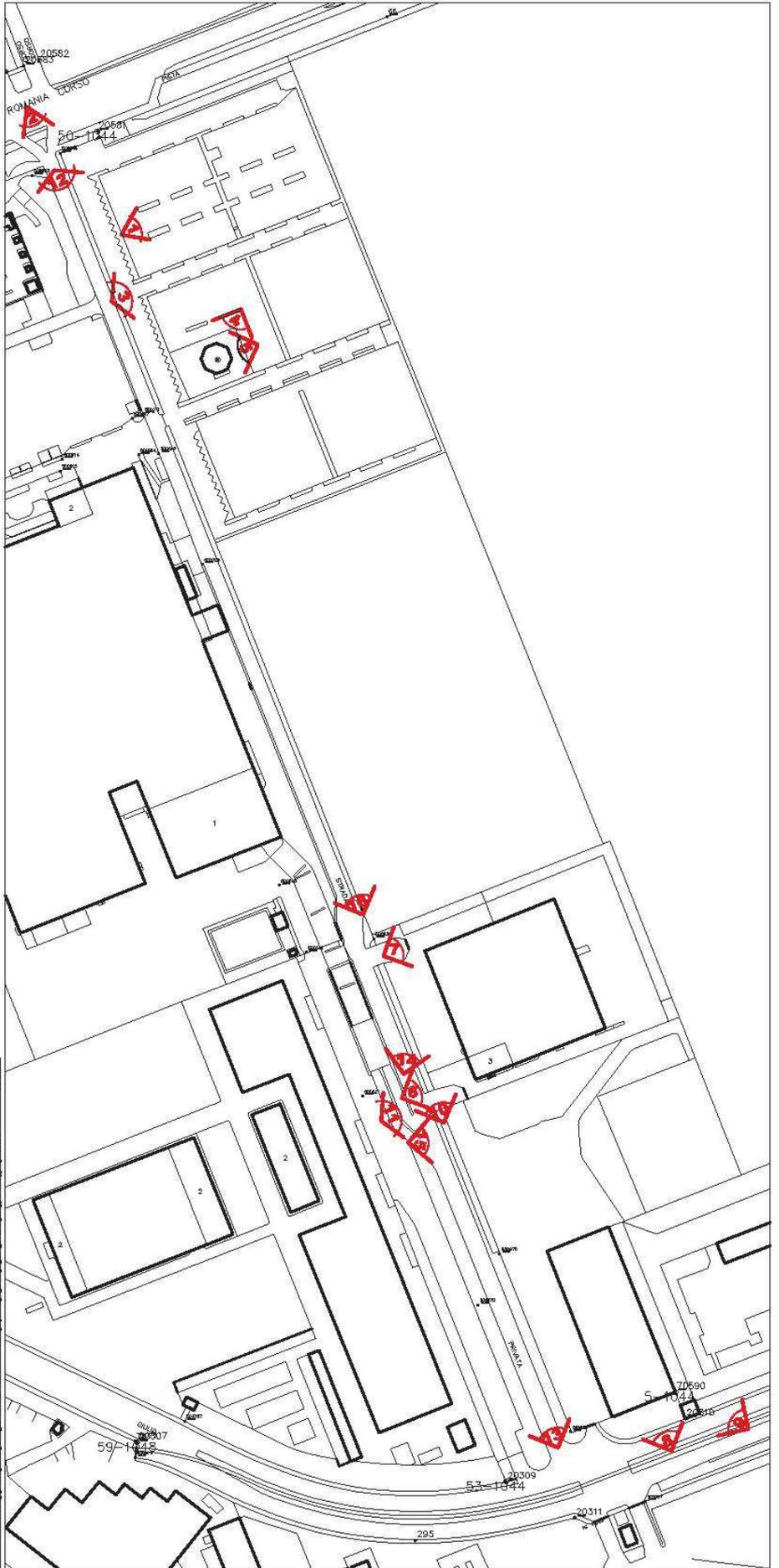
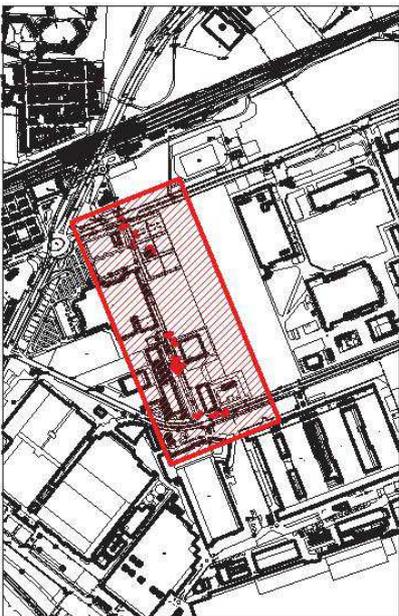
Cartografia numerica  
Aggiornamento Anno 1997 a cura del C.S.I. - Piemonte





# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## INDIVIDUAZIONE PUNTI DI VISTA





12



13

14



15

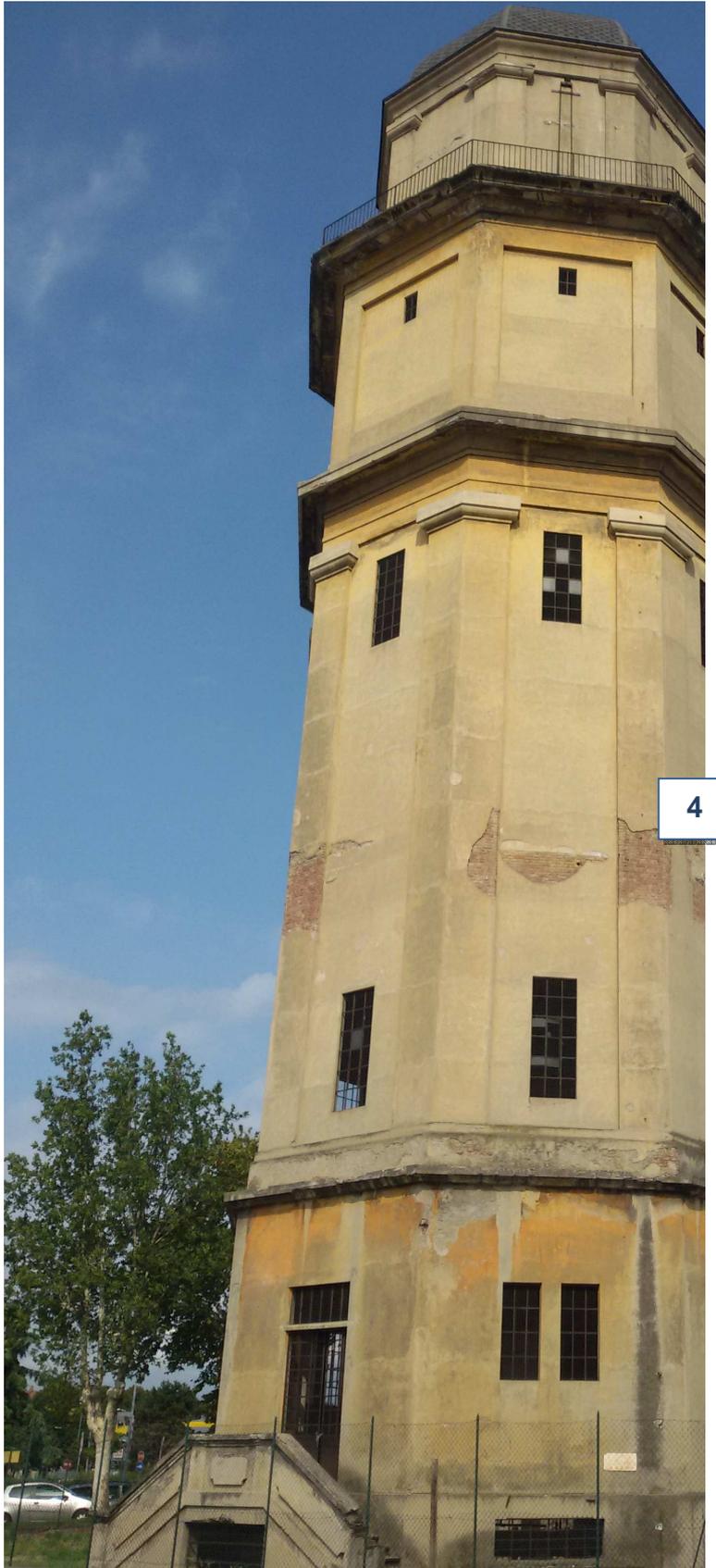




10

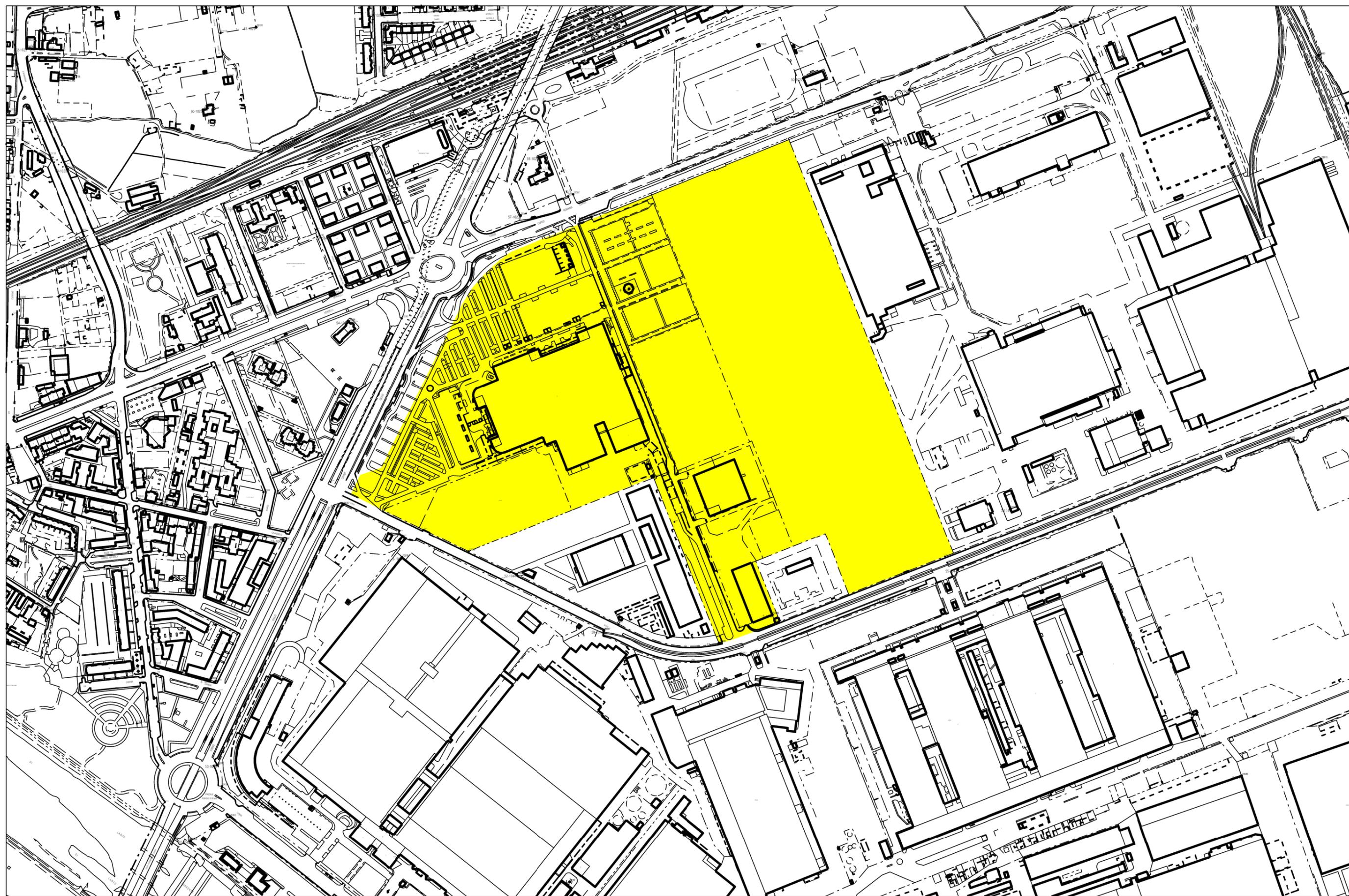


16



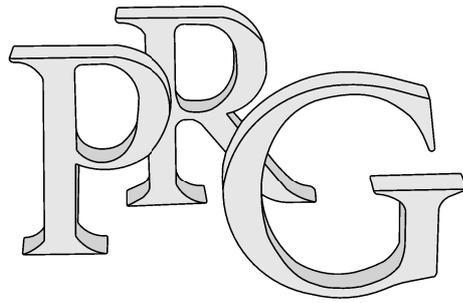
4

SITUAZIONE FABBRICATIVA



 Area oggetto di variante

Estratto scala 1:5000



## **Nuovo Piano Regolatore Generale**

---

Progetto: Gregotti Associati Studio

---

Augusto Cagnardi

---

Pierluigi Cerri

---

Vittorio Gregotti

---

Architetti

---

il Sindaco

---

il Segretario Generale

---

### **Azzonamento Legenda**

---

Tavola n. 1

---

Foglio n. 0

---

Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale  
n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21  
del 24 maggio 1995.

---

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate  
alla data del 28 Febbraio 2014

**ESTRATTO**



## Zone normative

---

..... Zone urbane consolidate residenziali miste:

---

**0.60** 0,60 mq SLP/mq SF

---

---

**1.1** Zone urbane di trasformazione:  
(denominazione ambito)



Viabilita'



Servizi



Commercio: grande distribuzione

---

ESTRATTO

## Aree normative

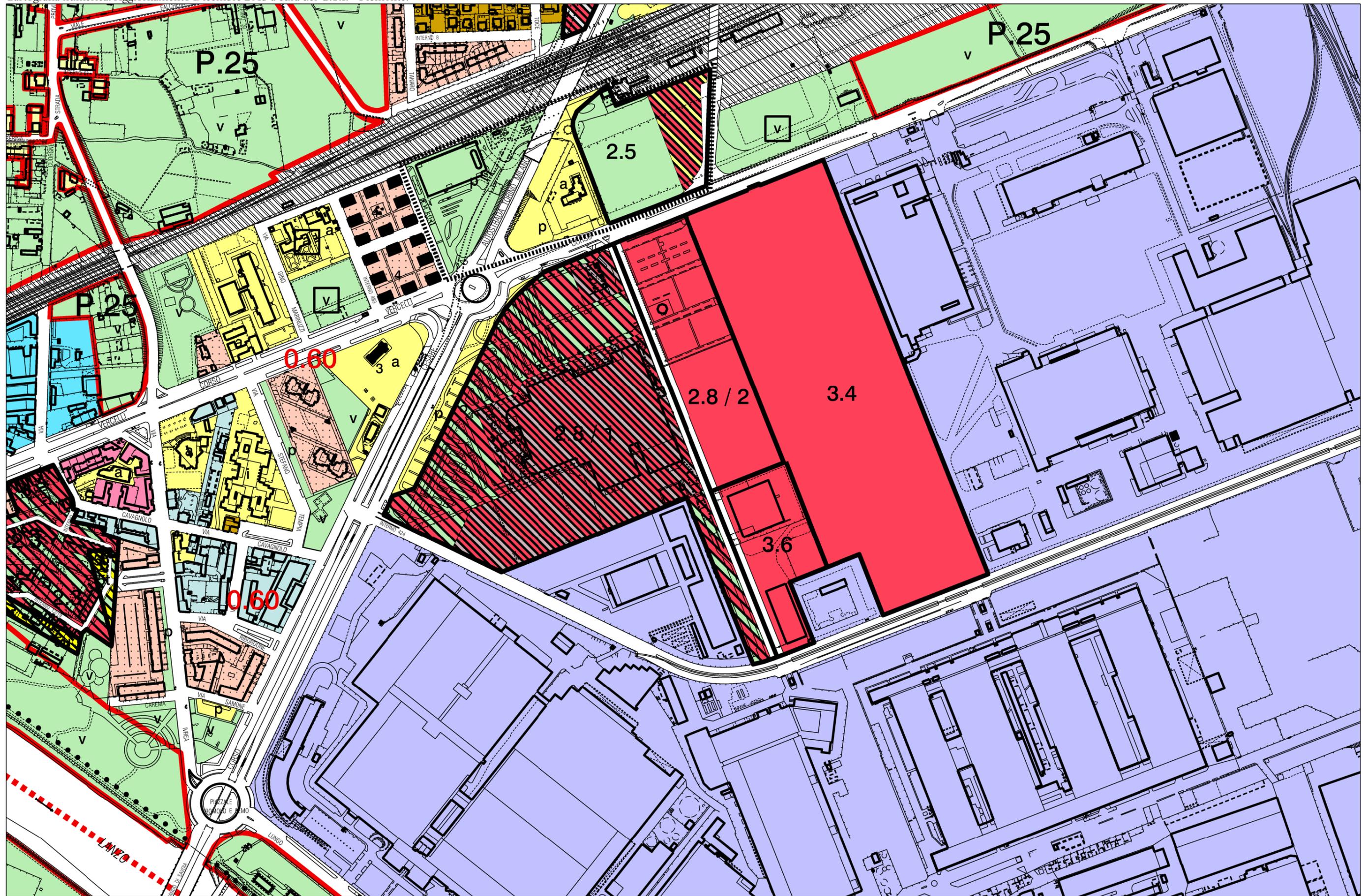


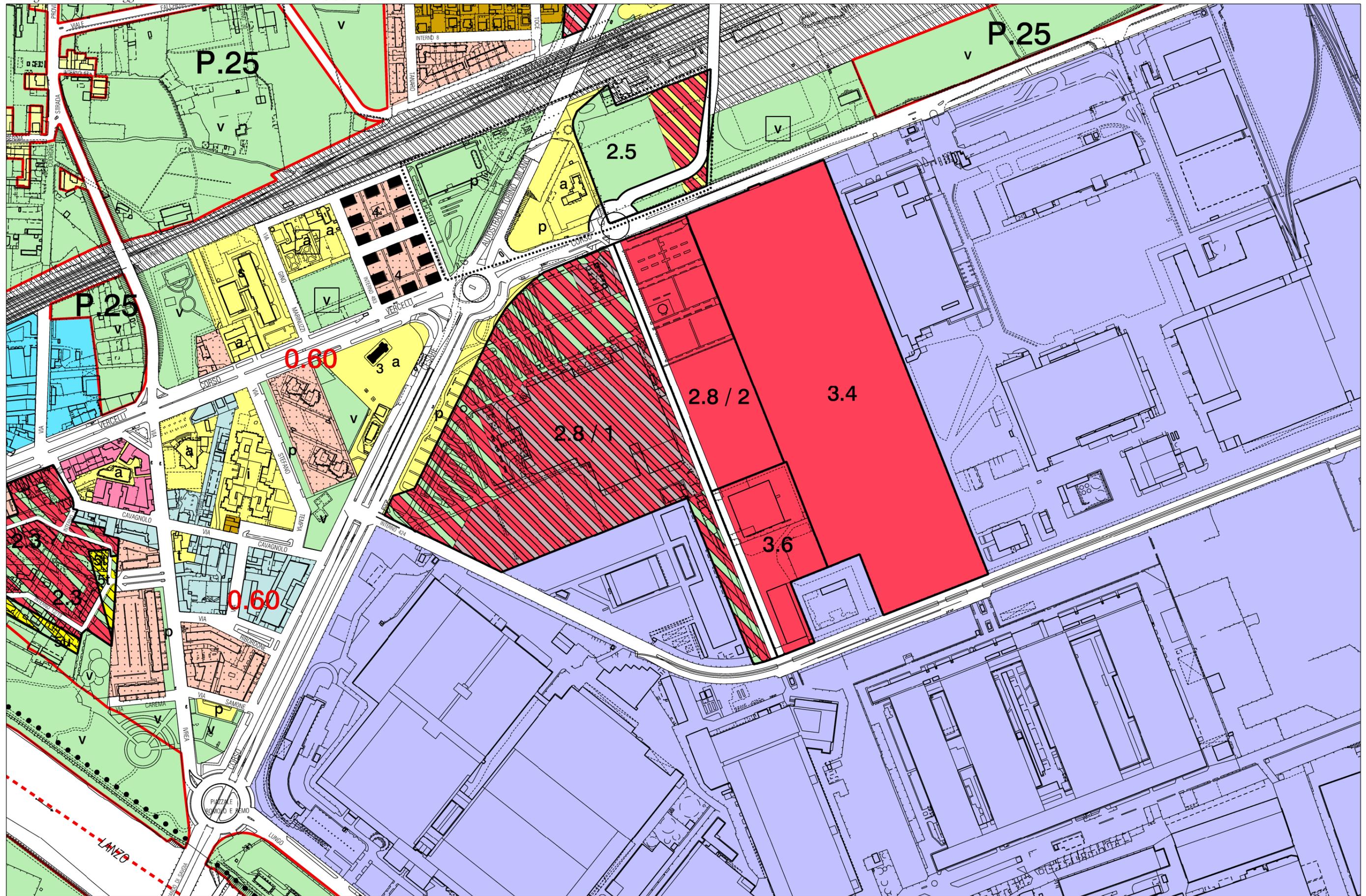
Aree per le attivita' produttive IN

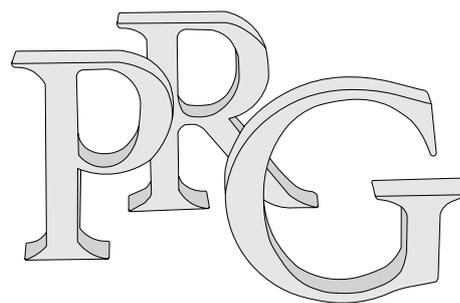
---











**Piano Regolatore Generale - Variante n° 160**

---

Adeguamento del Piano Regolatore Generale  
alla L.R. n. 28/1999 alla D.C.R. n. 563-13414/1999  
ai sensi dell'articolo 16 dei Criteri Commerciali  
per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale

---

Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata  
Settore Strumentazione Urbanistica

Direttore di Divisione : Dott. Paola VIRANO

Dirigente di Settore: Arch. Rosa GILARDI

---

**Allegati Tecnici**

---

**Ambiti di insediamento commerciale**

---

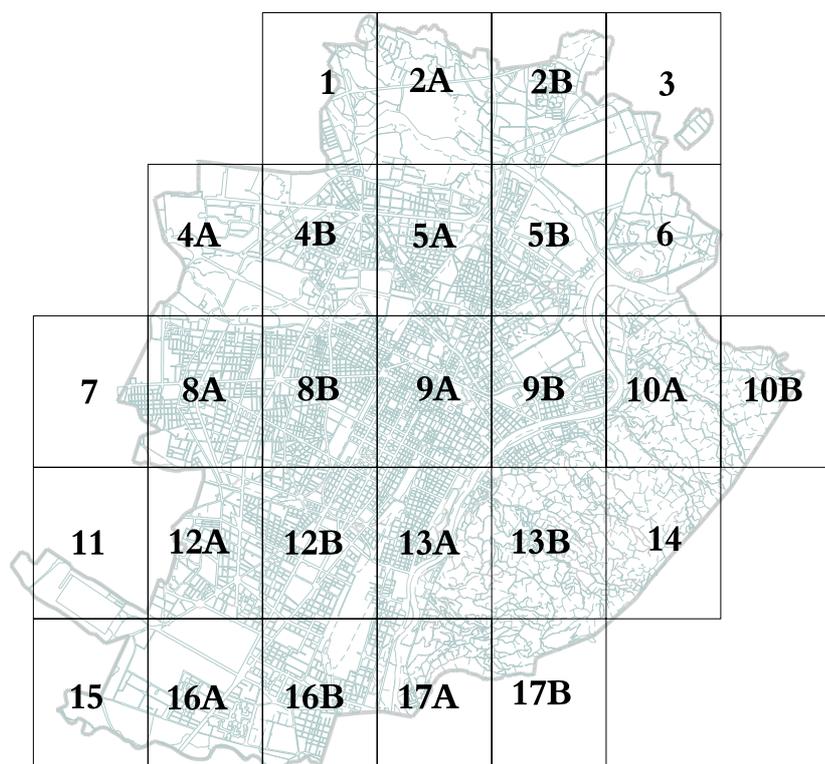
**Tavola n. 17**

**Elaborazione Marzo 2008**

---

Foglio n.

---



## LEGENDA

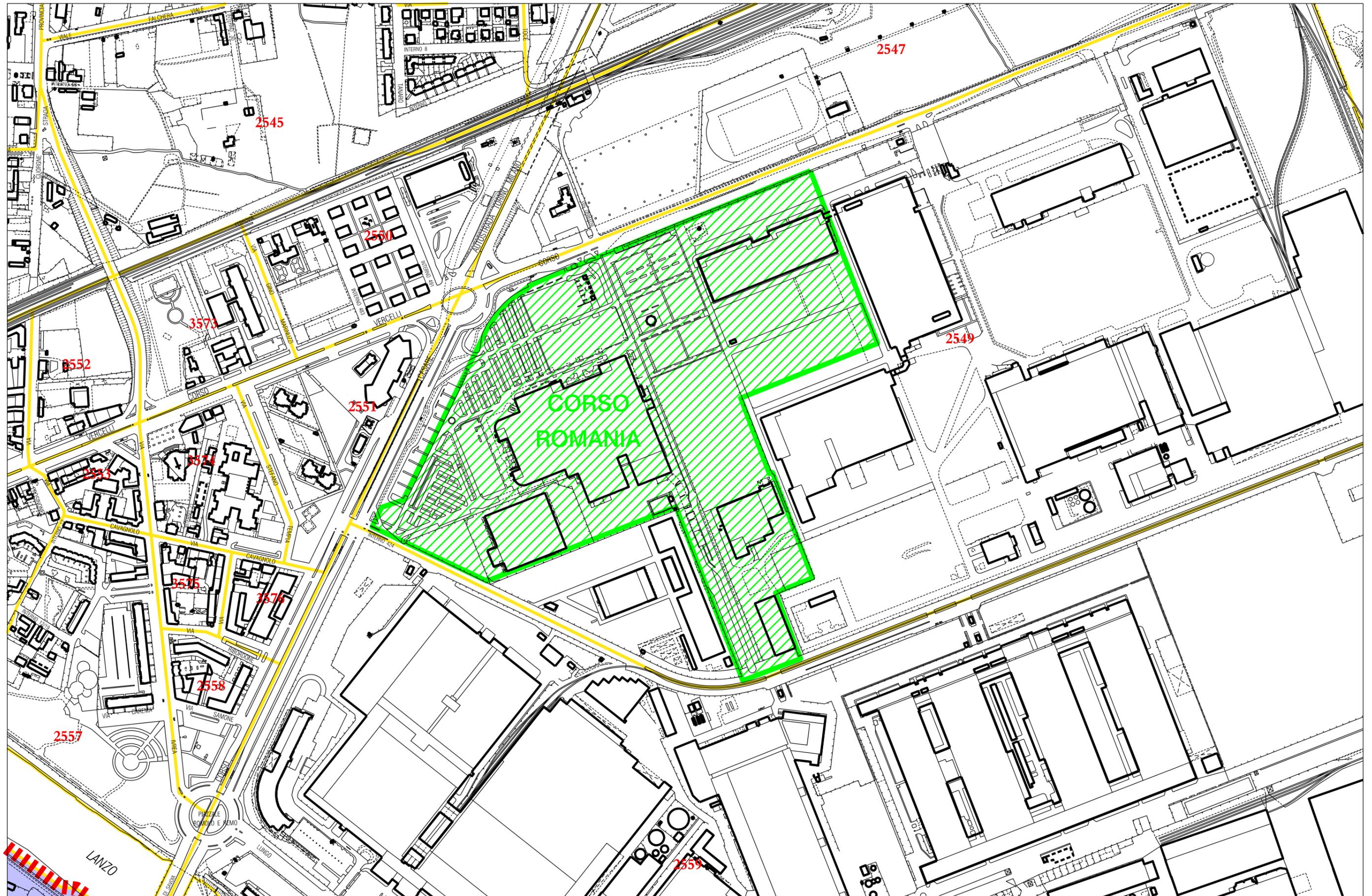
	Localizzazioni L2
	Sezioni Addensamento A1
	Sezioni Addensamenti A1 - A2
	Sezioni Addensamento A2
	Sezioni Addensamenti A2 - A3
	Sezioni Addensamenti A2 - A4
	Sezioni Addensamento A3
	Sezioni Addensamenti A3 - A4
	Sezioni Addensamento A4
	Limite Sistema e denominazione
	Zona Urbana Centrale Storica
	Zone Urbane Storico Ambientali
	Sezioni di Censimento
	Confine comunale

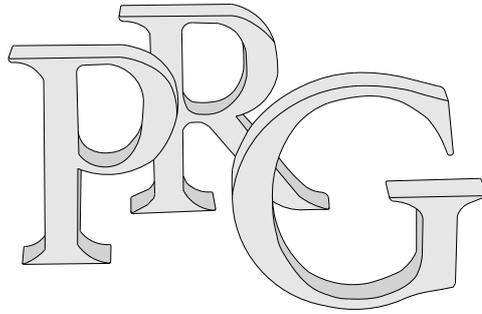


Scala 1:5000



Adeguamento del Piano Regolatore Generale alla L.R. n. 28/1999 alla D.C.R. n. 563-13414/1999  
ai sensi dell'articolo 16 dei Criteri Commerciali per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale





**Piano Regolatore Generale - Variante n° 160**

---

Adeguamento del Piano Regolatore Generale  
alla L.R. n. 28/1999 alla D.C.R. n. 563-13414/1999  
ai sensi dell'articolo 16 dei Criteri Commerciali  
per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale

---

Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata  
Settore Strumentazione Urbanistica

Direttore di Divisione : Dott. Paola VIRANO

Dirigente di Settore: Arch. Rosa GILARDI

---

**Tavola Illustrativa**

---

**Ambiti di insediamento commerciale**

---

**Tavola n. M**

**Elaborazione Marzo 2008**

---

Foglio n.

---

*LEGENDA*

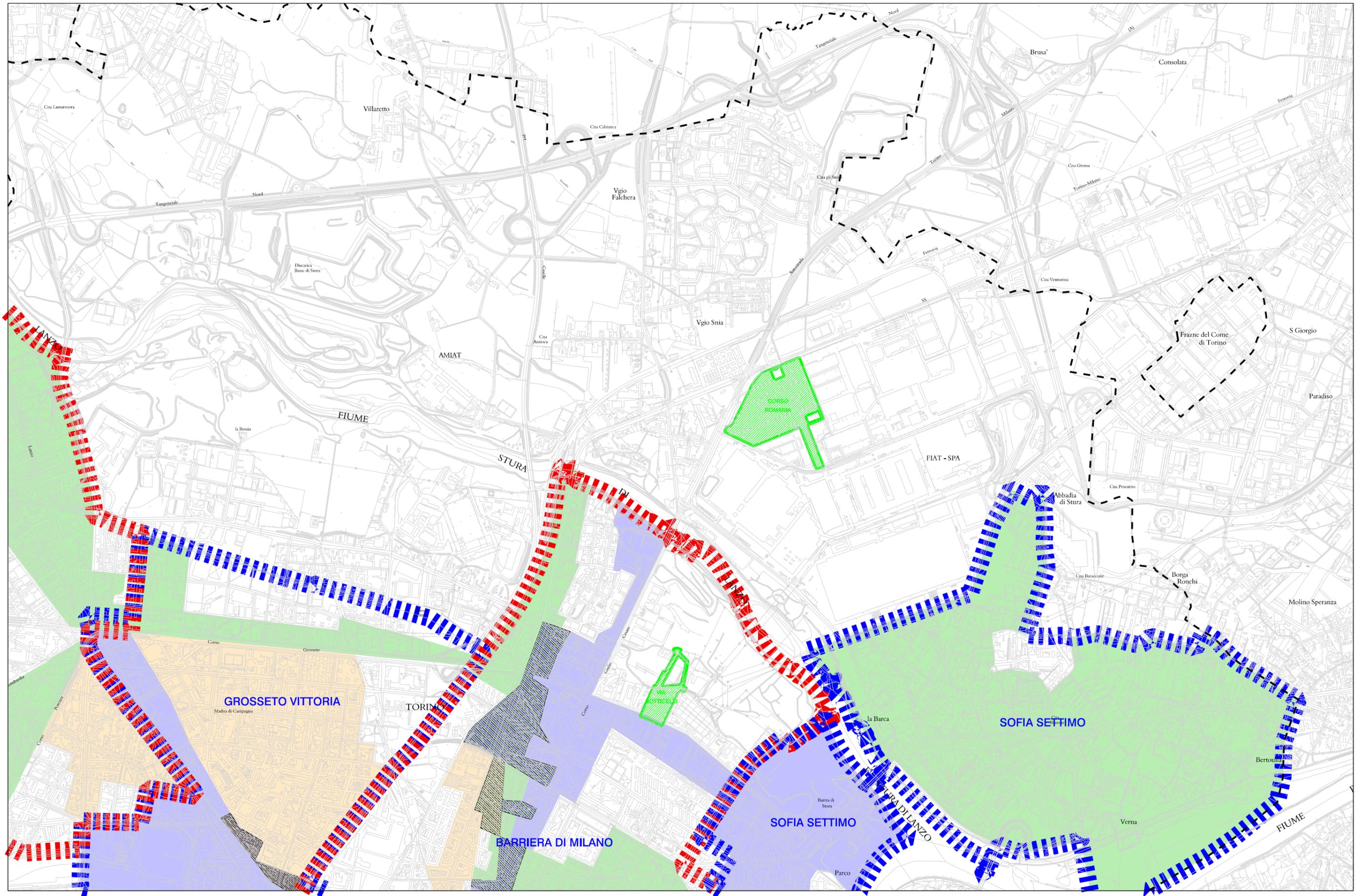
---

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
|  | Localizzazioni L2              |
|  | Sezioni Addensamento A1        |
|  | Sezioni Addensamenti A1 - A2   |
|  | Sezioni Addensamento A2        |
|  | Sezioni Addensamenti A2 - A3   |
|  | Sezioni Addensamenti A2 - A4   |
|  | Sezioni Addensamento A3        |
|  | Sezioni Addensamenti A3 - A4   |
|  | Sezioni Addensamento A4        |
|  | Limite Sistema e denominazione |
|  | Confine comunale               |
- 



Scala 1:20.000

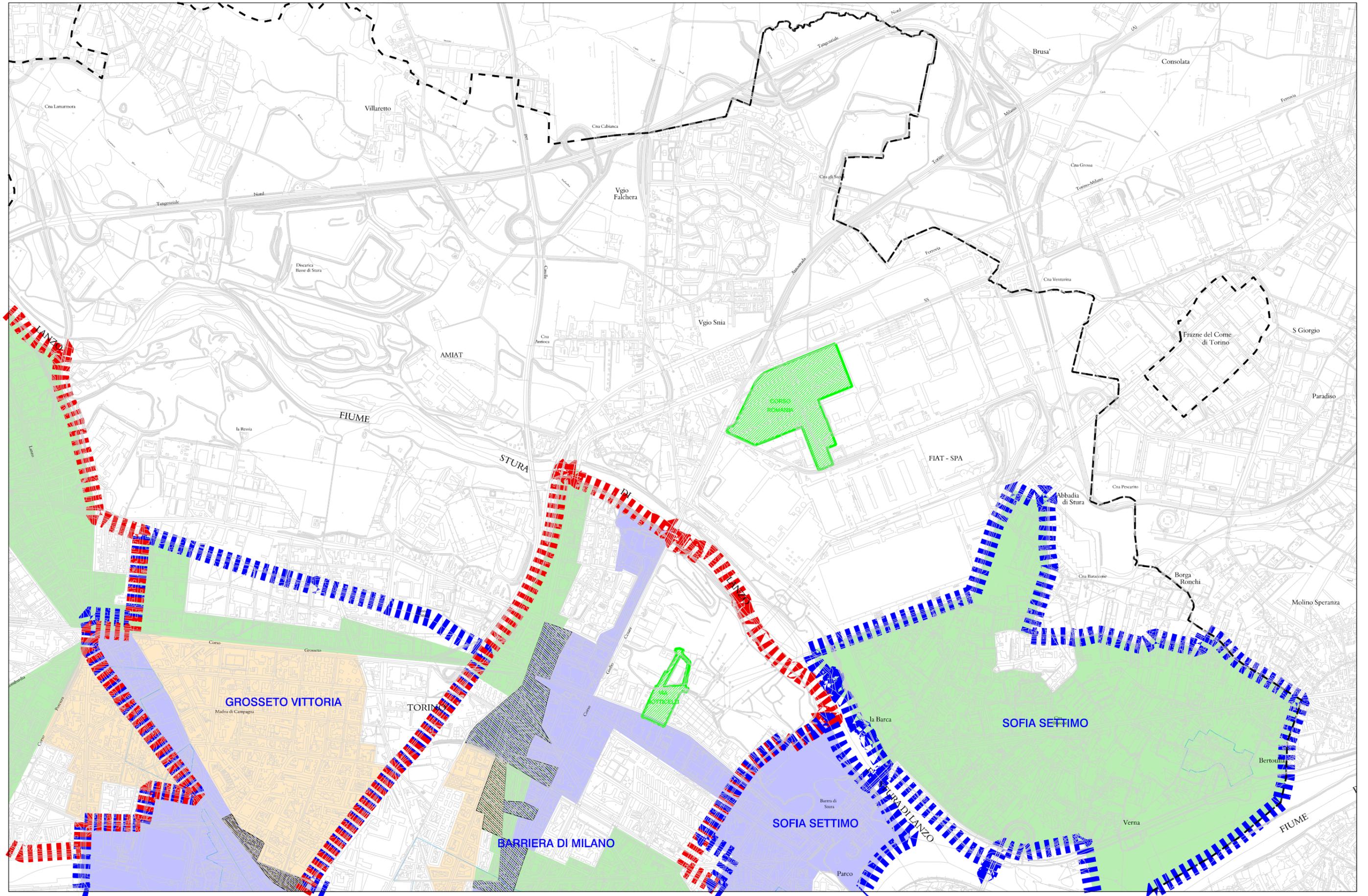
Adeguamento del Piano Regolatore Generale alla L.R. n. 28/1999 alla D.C.R. n. 563-13414/1999  
ai sensi dell'articolo 16 dei Criteri Commerciali per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale

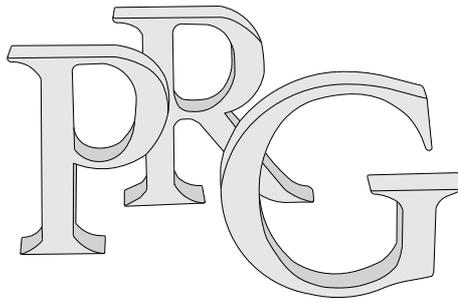


Ambiti di insediamento commerciale - STATO ATTUALE

Estratto scala 1:20.000

Adeguamento del Piano Regolatore Generale alla L.R. n. 28/1999 alla D.C.R. n. 563-13414/1999  
ai sensi dell'articolo 16 dei Criteri Commerciali per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale





**Piano Regolatore Generale - Variante n° 160**

---

Adeguamento del Piano Regolatore Generale  
alla L.R. n. 28/1999 alla D.C.R. n. 563-13414/1999  
ai sensi dell'articolo 16 dei Criteri Commerciali  
per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale

---

Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata  
Settore Strumentazione Urbanistica

Direttore di Divisione : Dott. Paola VIRANO

Dirigente di Settore: Arch. Rosa GILARDI

---

**Tavola Illustrativa**

---

**Azzonamento con sovrapposizione degli  
Ambiti di insediamento commerciale**

---

**Tavola N**

**Elaborazione Marzo 2008**

---

Foglio n.

---

Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale  
n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21  
del 24 maggio 1995.

---

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate  
alla data del 30 giugno 2007

---

*LEGENDA*

---



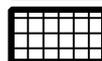
*Localizzazioni L2*

---



*Sezioni Addensamento A1*

---



*Sezioni Addensamenti A1 - A2*

---



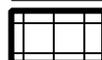
*Sezioni Addensamento A2*

---



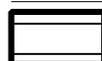
*Sezioni Addensamenti A2 - A3*

---



*Sezioni Addensamenti A2 - A4*

---



*Sezioni Addensamento A3*

---



*Sezioni Addensamenti A3 - A4*

---



*Sezioni Addensamento A4*

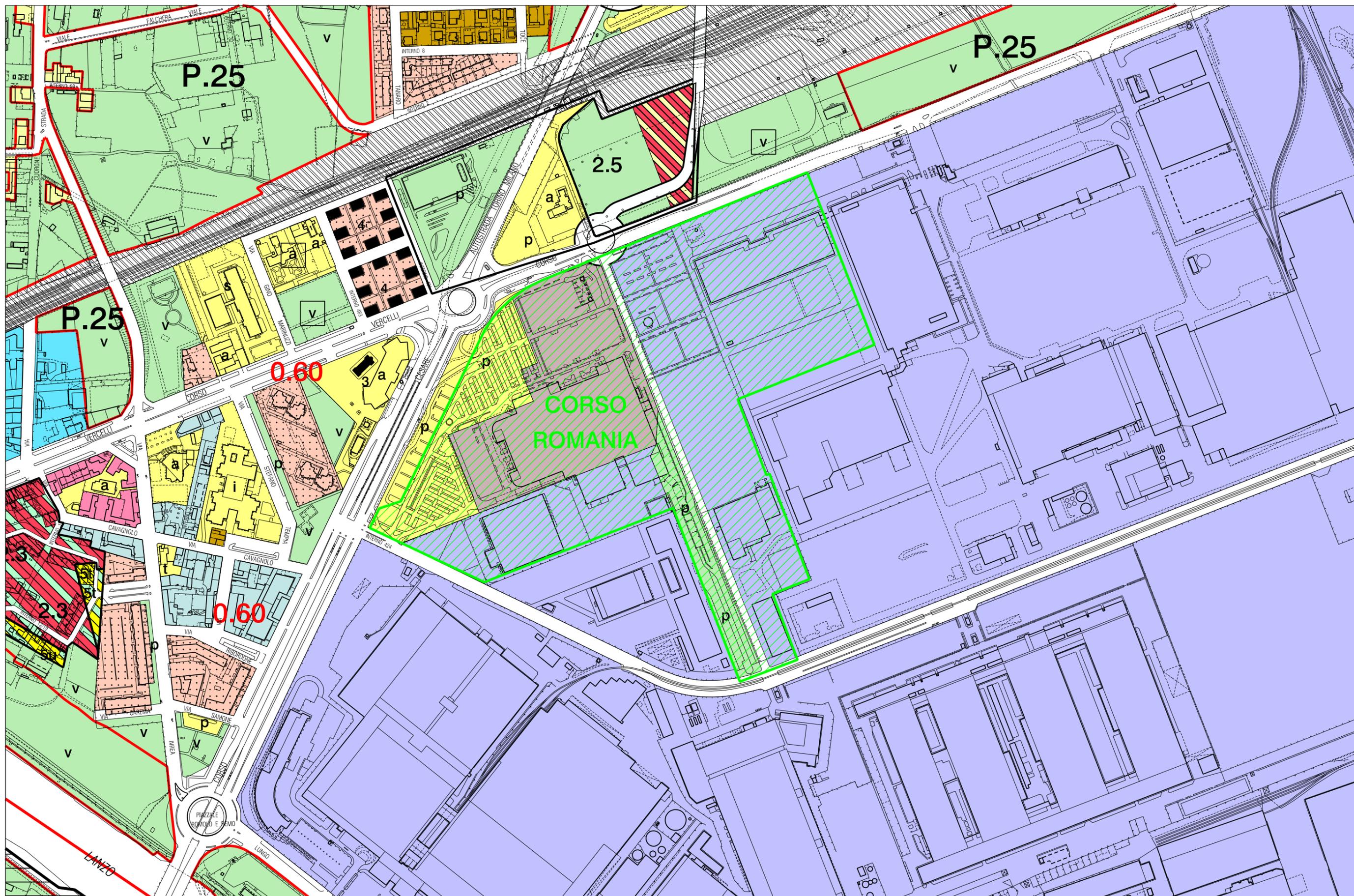
---



Scala 1:5000



Adeguamento del Piano Regolatore Generale alla L.R. n. 28/1999 alla D.C.R. n. 563-13414/1999  
ai sensi dell'articolo 16 dei Criteri Commerciali per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale



Ambiti di insediamento commerciale - VARIANTE

Estratto scala 1:5.000

# **NORME URBANISTICO - EDILIZIE DI ATTUAZIONE**

## **ESTRATTO**

Volume I – Art. 15 – Zone Urbane di Trasformazione  
Volume II - Elenco degli ambiti delle Zone Urbane di Trasformazione (art.15)  
Schede normative

## **STATO ATTUALE**

omissis...

### **Art. 15 - Zone urbane di trasformazione**

- 1 Il piano classifica zone urbane di trasformazione le parti di territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto.

Individua inoltre ambiti di riordino nei quali sono previsti interventi finalizzati al recupero degli edifici esistenti.

- 2 Le zone urbane di trasformazione sono considerate di categoria B secondo il D.M. 2.4.68, di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art.13 L.U.R., nonché di recupero ai sensi della legge 457/78, ad eccezione delle zone sottoelencate: 2.3, 2.4, 2.5, 2.8, 4.1, 4.2, 5.3, 5.5, 6.1, 6.4, 6.5, 8.15, 9.27, 9.36, 9.37, 10.1, 10.3, 12.2, 12.3, 12.14, 12.15, 12.18, 13.1, 13.2, 16.3, 16.8, 16.10, 16.23, che sono considerate di categoria C.

- 3 Le tavole di piano in scala 1:5.000 individuano le zone urbane di trasformazione e, nei casi di rilevanza urbana, all'interno di queste, le aree di concentrazione dell'edificato, le aree minime da cedere gratuitamente o da assoggettare all'uso pubblico per la realizzazione dei servizi pubblici (art. 21 della L.U.R. e servizi per la città) e per la viabilità.

Le aree di concentrazione dell'edificato individuano gli spazi in cui organizzare l'utilizzazione edificatoria relativa all'ambito o a più ambiti quando prescritta ed eventuali aree aggiuntive per servizi e viabilità minore da cedersi gratuitamente nelle quantità indicate nelle relative schede normative.

- 4 L'indice di edificabilità territoriale massimo è 0,7 mq SLP/mq ST (salvo quanto diversamente specificato nelle schede normative), elevabile dove consentito sino a 0,8 mq SLP/mq ST, per la realizzazione della SLP generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali (v. art.21), collinari (v. art. 22) e tessuti ad alta densità della zona urbana centrale storica (v.art. 10).

- 5 Annullato

- 6 La capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione di proprietà pubblica deriva dalle utilizzazioni edificatorie delle aree a parco urbano, fluviale e collinare, nelle quantità e destinazioni stabilite nelle schede normative.

omissis...

## **Schede normative delle Zone urbane di trasformazione (art.15)**

### **Elenco degli ambiti della Zona Urbana di Trasformazione (art.15)**

2.2 GERMAGNANO

2.3 CAVAGNOLO (\*)

2.4 STRADA DEL FRANCESE - P.I.P.

2.5 NODO STURA FS

2.6 LAGHETTI FALCHERA

2.7 STURETTA NORD

2.8 CORSO ROMANIA

3.1 MICHELIN STURA

3.2 CEBROSA NORD

3.3 CEBROSA SUD

4.1 QUARTIERE DELLE ALPI ANNULLATO

4.2 CASINO BAROLO

4.3 FELTRIFICIO

4.4 VEGLIO

4.5 AEROPORTO

4.6 STAMPINI NORD

4.7 GLADIOLI

4.8 CASCINA MALETTA

4.9 ALTESSANO

4.10 ANTICA VENARIA

4.11 CALABRIA 2

4.12 CALABRIA 3

4.14 ANGIOLINO

4.15 CASTELLO DI LUCENTO

4.16 CALABRIA 1

4.17 REFRANCORE

omissis...

## **Ambito 2.8 CORSO ROMANIA**

Ambito destinato alla riorganizzazione funzionale dell'area attraverso interventi volti alla conservazione della struttura commerciale esistente (Centro Commerciale con offerta commerciale mista), alla realizzazione di nuove superfici di vendita ed alla riqualificazione delle aree esterne tramite interventi sulla viabilità, sulle aree di sosta, sulle aree verdi e valorizzazione della torre piezometrica esistente.

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

C1. Attività per il commercio e la grande distribuzione S.L.P. max mq 65.000

con le seguenti precisazioni:

- la struttura commerciale esistente è confermata nel dimensionamento e nella tipologia;
- l'area attestata su Corso Romania sulla quale insiste un distributore di carburante viene confermata e deve essere mantenuta nell'uso attuale.

C2. Attività commerciali di proprietà pubblica (1) S.L.P. max mq 4.500

L. Attività produttive (2) (art. 3 punto 3A1 e 3A2) S.L.P. max mq 3.000

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

Attività commerciali (C1, C2) 100% S.L.P.

Attività produttive (L) 10% S.L.P.

Dovrà in ogni caso essere garantita la dotazione di servizi a parcheggi prevista dalla L.R. 28/98 e s.m.i. e dalla D.C.R. N. 347-42514 del 23/12/2003: "Modifiche ed integrazioni all'allegato A alla D.C.R. N. 563-13414 del 29/10/1999".

E' prescritto lo Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata. La sottoscrizione della relativa convenzione è subordinata all'esito positivo delle procedure di verifica di cui alla Legge Regionale 40/98.

In sede di strumento urbanistico esecutivo si dovrà prevedere la cessione gratuita alla Città dei fabbricati realizzati al rustico (comprensivi di tamponamenti, serramenti e predisposizione allacciamenti), destinati ad ospitare il Centro Commerciale pubblico (C2) e le attività produttive/artigianali (L), nella misura complessiva di mq 6.000 di S.L.P., oltre ai relativi parcheggi pertinenziali.

La convenzione urbanistica dovrà altresì prevedere modalità e condizioni alle quali il fabbricato destinato ad ospitare il Centro Commerciale pubblico potrà essere acquisito, da parte del privato sottoscrittore della Convenzione, nel caso in cui, entro un triennio dalla stipula, decada l'interesse da parte della Città alla realizzazione del servizio previsto.

L'attività commerciale di proprietà pubblica nella disponibilità del Comune deve essere collocata in prossimità dell'incrocio tra corso Giulio Cesare ed il prolungamento di strada delle Cascinette, in posizione ben visibile, con accessibilità diretta, indipendente ed in sicurezza.

#### PRESCRIZIONI:

- Il centro commerciale esistente e quelli in progetto dovranno essere separati da viabilità pubblica; potranno comunque essere realizzati collegamenti pedonali in soprassuolo o in sottosuolo;
- Dovrà essere realizzata la nuova viabilità pubblica di collegamento tra Corso Romania e Strada delle Cascinette, con realizzazione di nuovi innesti; in ogni caso la progettazione delle opere viabilistiche dovrà recepire le indicazioni stabilite dai competenti uffici della Città ed ottenerne il preventivo assenso;
- I nuovi parcheggi a raso dovranno essere realizzati con alberature, piazzette attrezzate a verde e aree a parcheggio su verde. Lungo Corso G. Cesare e Corso Romania dovrà essere realizzata una fascia a verde con siepi ed alberature; il parcheggio esistente dovrà essere adeguatamente riqualificato e i parcheggi in struttura dovranno prevedere opportune schermature visive.
- La torre piezometrica dovrà essere conservata nella sua volumetria e struttura architettonica; sono ammesse le necessarie trasformazioni atte a consentire il recupero per usi commerciali e/o espositivi purchè venga salvaguardata l'impaginazione architettonica.

#### TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi.

(1) Qualora non venga attuato il Centro Commerciale Pubblico la S.L.P. corrispondente è destinata ad attività per il commercio e la grande distribuzione, alle condizioni sopra specificate e secondo le modalità che dovranno essere definite nella convenzione urbanistica.

(2) Sono escluse le attività soggette al D.Lgs. 334/99, alle procedure di VIA e quelle inerenti la gestione dei rifiuti ai sensi del D.Lgs. 22/97.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 176.792

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (S.L.P.): mq 72.500

[\*] Nota variante: id 300, var. n. 137 - auchan , adottata il 13/03/2006 , mecc. 0512251/009

# **NORME URBANISTICO - EDILIZIE DI ATTUAZIONE**

## **ESTRATTO**

Volume I – Art. 15 – Zone Urbane di Trasformazione  
Volume II - Elenco degli ambiti delle Zone Urbane di Trasformazione (art.15)  
Schede normative

“Ambito 2.8/1 Corso Romania Ovest”

“Ambito 2.8/2 Corso Romania Est”

“Ambito 3.4 Cascinette Est”

“Ambito 3.6 Cascinette Ovest”

## **VARIANTE**

omissis...

### **Art. 15 - Zone urbane di trasformazione**

- 1 Il piano classifica zone urbane di trasformazione le parti di territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto.

Individua inoltre ambiti di riordino nei quali sono previsti interventi finalizzati al recupero degli edifici esistenti.

- 2 Le zone urbane di trasformazione sono considerate di categoria B secondo il D.M. 2.4.68, di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art.13 L.U.R., nonchè di recupero ai sensi della legge 457/78, ad eccezione delle zone sottoelencate: 2.3, 2.4, 2.5, **2.8/1, 2.8/2, 3.4, 3.6**, 4.1, 4.2, 5.3, 5.5, 6.1, 6.4, 6.5, 8.15, 9.27, 9.36, 9.37, 10.1, 10.3, 12.2, 12.3, 12.14, 12.15, 12.18, 13.1, 13.2, 16.3, 16.8, 16.10, 16.23, che sono considerate di categoria C.

- 3 Le tavole di piano in scala 1:5.000 individuano le zone urbane di trasformazione e, nei casi di rilevanza urbana, all'interno di queste, le aree di concentrazione dell'edificato, le aree minime da cedere gratuitamente o da assoggettare all'uso pubblico per la realizzazione dei servizi pubblici (art. 21 della L.U.R. e servizi per la città) e per la viabilità.

Le aree di concentrazione dell'edificato individuano gli spazi in cui organizzare l'utilizzazione edificatoria relativa all'ambito o a più ambiti quando prescritta ed eventuali aree aggiuntive per servizi e viabilità minore da cedersi gratuitamente nelle quantità indicate nelle relative schede normative.

- 4 L'indice di edificabilità territoriale massimo è 0,7 mq SLP/mq ST (salvo quanto diversamente specificato nelle schede normative), elevabile dove consentito sino a 0,8 mq SLP/mq ST, per la realizzazione della SLP generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali (v. art.21), collinari (v. art. 22) e tessuti ad alta densità della zona urbana centrale storica (v.art. 10).

- 5 Annullato

- 6 La capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione di proprietà pubblica deriva dalle utilizzazioni edificatorie delle aree a parco urbano, fluviale e collinare, nelle quantità e destinazioni stabilite nelle schede normative.

omissis...

## **Schede normative delle Zone urbane di trasformazione (art.15)**

### **Elenco degli ambiti della Zona Urbana di Trasformazione (art.15)**

2.2 GERMAGNANO

2.3 CAVAGNOLO (\*)

2.4 STRADA DEL FRANCESE - P.I.P.

2.5 NODO STURA FS

2.6 LAGHETTI FALCHERA

2.7 STURETTA NORD

**2.8/1 CORSO ROMANIA OVEST**

**2.8/2 CORSO ROMANIA EST**

3.1 MICHELIN STURA

3.2 CEBROSA NORD

3.3 CEBROSA SUD

**3.4 CASCINETTE EST**

**3.6 CASCINETTE OVEST**

4.1 QUARTIERE DELLE ALPI ANNULLATO

4.2 CASINO BAROLO

4.3 FELTRIFICIO

4.4 VEGLIO

4.5 AEROPORTO

4.6 STAMPINI NORD

4.7 GLADIOLI

4.8 CASCINA MALETTA

4.9 ALTESSANO

4.10 ANTICA VENARIA

4.11 CALABRIA 2

4.12 CALABRIA 3

4.14 ANGIOLINO

omissis...

## **Ambito 2.8/1 CORSO ROMANIA OVEST**

Ambito destinato alla riorganizzazione funzionale dell'area attraverso interventi volti alla conservazione della struttura commerciale esistente (Centro Commerciale con offerta commerciale mista), alla realizzazione di nuove superfici di vendita ed alla riqualificazione delle aree esterne tramite interventi sulla viabilità, sulle aree di sosta, sulle aree verdi.

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

C1. Attività per il commercio e la grande distribuzione S.L.P. max mq. 47.640

con le seguenti precisazioni:

- la struttura commerciale esistente è confermata nel dimensionamento e nella tipologia;
- l'area attestata su Corso Romania sulla quale insiste un distributore di carburante viene confermata e deve essere mantenuta nell'uso attuale.

### **AREE MINIME PER SERVIZI:**

#### **FABBISOGNO INTERNO**

Attività commerciali (C1) 100% S.L.P.

Dovrà in ogni caso essere garantita la dotazione di servizi a parcheggi prevista dalla L.R. 28/98 e s.m.i. e dalla D.C.R. N. 347-42514 del 23/12/2003: "Modifiche ed integrazioni all'allegato A alla D.C.R. N. 563-13414 del 29/10/1999" e s.m.i. " Revisione degli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. Ulteriori modifiche ed integrazioni all'allegato A alla D.C.R. N. 563-13414 del 29/10/1999".

L'attuazione avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. Sino all'approvazione di detto Strumento Urbanistico Esecutivo e fatta salva la scadenza temporale, rimane confermato il vigente Piano Esecutivo Convenzionato con la relativa Convenzione Urbanistica del 29/12/2008 e s.m.i., attuativo dell'Ambito di P.R.G. 2.8 Corso Romania (ora Ambiti 2.8/1 e 2.8/2).

### **PRESCRIZIONI:**

- Il centro commerciale esistente e quelli in progetto dovranno essere separati da viabilità pubblica; potranno comunque essere realizzati collegamenti pedonali in soprassuolo o in sottosuolo;
- I nuovi parcheggi a raso dovranno essere realizzati con alberature, piazzette attrezzate a verde e aree a parcheggio su verde. Lungo Corso G. Cesare e Corso Romania dovrà essere realizzata una fascia a verde con siepi ed alberature; il parcheggio esistente dovrà essere adeguatamente riqualificato e i parcheggi in struttura dovranno prevedere opportune schermature visive.

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi.

**Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 133.962**

## **Ambito 2.8/2 CORSO ROMANIA EST**

L'Ambito è compreso all'interno del "Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica" (P.R.U.S.A.) riconosciuto ai sensi dell'art. 14 della LR 20/2009, finalizzato al miglioramento della qualità architettonica, ambientale, energetica e sociale.

E' prevista la valorizzazione della torre piezometrica esistente.

S.L.P. max: mq. 24.860

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

C1. Attività per il commercio e la grande distribuzione

B. Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese

### **AREE MINIME PER SERVIZI:**

#### **FABBISOGNO INTERNO**

Attività commerciali (C1) 100% S.L.P.

Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (B) 100% S.L.P.

Dovrà in ogni caso essere garantita la dotazione di servizi a parcheggi prevista dalla L.R. 28/99 e s.m.i. e dalla D.C.R. N. 191-43016 del 20/11/2012: "Revisione degli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. Ulteriori modifiche all'allegato A alla D.C.R. N. 563-13414 del 29/10/1999".

L'attuazione avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. Sino all'approvazione di detto Strumento Urbanistico Esecutivo e fatta salva la scadenza temporale, rimane confermato il vigente Piano Esecutivo Convenzionato con la relativa Convenzione Urbanistica del 29/12/2008 e s.m.i., attuativo dell'Ambito di P.R.G. 2.8 Corso Romania (ora Ambiti 2.8/1 e 2.8/2).

### **PRESCRIZIONI:**

E' possibile la trasformazione unitaria (art. 7) con l'Ambito 3.4 Cascinette Est; in tal caso è ammesso il trasferimento di S.L.P. dal presente Ambito all'Ambito 3.4 Cascinette Est e viceversa.

Il progetto di trasformazione dovrà tenere conto della rifunzionalizzazione dell'asse di corso Romania e coordinarsi, nella progettazione e nella realizzazione, con il complesso delle trasformazioni delineate dal P.R.U.S.A., limitando la frammentazione dei bordi lungo il corso Romania.

Su indicazione dell'Amministrazione Comunale, al fine di perseguire la realizzazione di servizi pubblici aggregati e sinergici anche relativi alla manutenzione e alla gestione, in caso di

trasformazione unitaria, il fabbisogno generato dagli insediamenti previsti potrà essere soddisfatto anche all'interno dell'Ambito 3.4 Cascinette Est.

I nuovi insediamenti dovranno rispondere a 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.

Il centro commerciale esistente sull'Ambito 2.8/1 Corso Romania Ovest e l'insediamento commerciale previsto nel presente Ambito dovranno essere separati da viabilità pubblica; potranno comunque essere realizzati collegamenti pedonali in soprassuolo o in sottosuolo;

Dovrà essere realizzata la nuova viabilità pubblica di collegamento tra Corso Romania e Strada delle Cascinette, con realizzazione di nuovi innesti; in ogni caso la progettazione delle opere viabilistiche dovrà recepire le indicazioni stabilite dai competenti uffici della Città ed ottenerne il preventivo assenso;

Il progetto e la realizzazione del parcheggio dovranno garantire valenza architettonica, un corretto inserimento ambientale e osservare le più innovative tecnologie ambientali/energetiche. Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente schermate al fine di mitigarne l'impatto visivo anche con elementi naturalistici e di arredo urbano.

La torre piezometrica dovrà essere conservata nella sua volumetria e struttura architettonica; sono ammesse le necessarie trasformazioni atte a consentire il recupero per usi commerciali e/o espositivi purchè venga salvaguardata l'impaginazione architettonica.

Ai fini della valorizzazione del manufatto, i fabbricati in progetto dovranno rispettare una distanza congrua dalla stessa, da valutare e definire in sede di strumento urbanistico esecutivo.

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, aree per parcheggi, eventuali altre tipologie di servizio pubblico da valutare in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo.

**Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):** **mq 42.830**



I nuovi insediamenti dovranno rispondere a 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.

Il progetto e la realizzazione del parcheggio dovranno garantire valenza architettonica, un corretto inserimento ambientale e osservare le più innovative tecnologie ambientali/energetiche. Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente schermate al fine di mitigarne l'impatto visivo anche con elementi naturalistici e di arredo urbano.

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, aree per parcheggi, eventuali altre tipologie di servizio pubblico da valutare in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo.

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

Successivamente all'approvazione dei relativi provvedimenti urbanistici, potrà essere proposto il trasferimento di parte della S.L.P. generata negli altri Ambiti compresi nel "Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale ed Architettonica", approvato dal Consiglio Comunale in data 24/11/2014 (mecc. 2014 05108/009).

Con la medesima modalità, e su indicazione dell'Amministrazione Comunale, il fabbisogno generato dagli insediamenti previsti potrà essere soddisfatto anche all'interno degli altri Ambiti compresi nel suddetto Programma.

**Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 131.663**  
**Stima della Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.): mq. 92.164**

### **Ambito 3.6 CASCINETTE OVEST**

L'Ambito è compreso all'interno del "Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica" (P.R.U.S.A.) riconosciuto ai sensi dell'art. 14 della LR 20/2009, finalizzato al miglioramento della qualità architettonica, ambientale, energetica e sociale.

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST) : 0,5

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

B. Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese max 50%

L. Attività produttive (art. 3 punti 3A1-3A2-B) min 50%

La realizzazione delle capacità edificatorie di cui alle attività produttive è disciplinata dall'art. 14 delle N.U.E.A.

### **AREE MINIME PER SERVIZI:**

#### **FABBISOGNO INTERNO**

Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (B) (100% S.L.P.)

Attività produttive (L) (10%) S.L.P e comunque non inferiore al 20% della S.T. di riferimento e nel rispetto dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

Dovrà in ogni caso essere garantita la dotazione di servizi a parcheggi prevista dalla L.R. 28/99 e s.m.i. e dalla D.C.R. N. 191-43016 del 20/11/2012: " Revisione degli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. Ulteriori modifiche all'allegato A alla D.C.R. N. 563-13414 del 29/10/1999".

L'attuazione avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.

### **PRESCRIZIONI:**

L'area destinata a viabilità di collegamento tra corso Romania e strada delle Cascinette, all'interno dell'Ambito, è priva di indice di edificabilità.

Detta area dovrà essere messa a disposizione della Città, anche anticipatamente rispetto all'attuazione dell'Ambito, per consentire la realizzare della viabilità così come prevista dal P.R.G.

I nuovi insediamenti dovranno rispondere a 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.

E' previsto il mantenimento degli edifici esistenti all'interno dell'Ambito.

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, aree per parcheggi, eventuali altre tipologie di servizio pubblico da valutare in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo.

**Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):**

**mq 24.134**

**Stima della Superficie Lorda di Pavimento (SLP):**

**mq 10.717**