



CITTÀ DI TORINO

Piano Esecutivo Convenzionato

ZUT AMBITO 8.18/3 SPINA 2 – PORTA SUSA – UMI IV

PROPONENTE:

VASTINT

VASTINT HOSPITALITY ITALY S.r.l.
Via Manzoni 38
20121 Milano

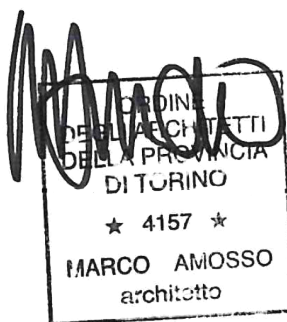
DocuSigned by:
Marius Baltramiejunas
3CB6E46346F24AB...

DocuSigned by:
Luigi C...
0CDC22AAF5784F1...



PROGETTISTA:

Lombardini22 S.p.A.
Via Lombardini 22
20143 Milano



Ex stazione Porta Susa

Piazza XVIII Dicembre, 4
Torino

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A02

Data

16 Aprile 2021

SOMMARIO

1.	PREMESSA E OGGETTO DEL P.E.C.	3
1.1.	ANALISI TERRITORIALE	3
1.2.	ANALISI DEGLI EDIFICI ESISTENTI	3
2.	IMPOSTAZIONE PROGETTUALE	5
3.	OPERE DI URBANIZZAZIONE	7
4.	RELAZIONE FINANZIARIA	8

1. PREMESSA E OGGETTO DEL P.E.C.

Il Piano Esecutivo Convenzionato (in seguito P.E.C.) riguarda l'UMI IV facente parte dell'Ambito di Trasformazione Urbana "8.18/3 Spina 2 - Porta Susa" in attuazione delle disposizioni contenute nel PRG vigente, in particolare nella Scheda Normativa e nelle tavole allegate.

1.1. ANALISI TERRITORIALE

Il complesso immobiliare della stazione storica di Porta Susa si affaccia su Piazza XVIII Dicembre nel quadrante semicentrale ovest di Torino, a pochi passi dal centro storico, ed è porzione del più vasto ambito urbano di Porta Susa-Spina 2, che si delinea da Piazza Statuto a Corso Peschiera lungo Corso Inghilterra e Corso Bramante.

La Stazione di Porta Susa ha rappresentato storicamente il limite verso Ovest del centro storico di Torino fungendo da cerniera urbana. Posizionata a conclusione dell'asse di via Cernaia e lungo importanti arterie urbane, Corso S. Martino e Corso Bolzano, e ricopre ancora oggi una localizzazione strategica.

La nuova viabilità ferroviaria dell'alta velocità di tipo interrato ha permesso di riaprire un dialogo tra il tessuto urbano storico e il tessuto a ridosso di Corso Inghilterra.

1.2. ANALISI DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Il lotto oggetto di intervento, dal 2018 di proprietà privata Vastint Hospitality Italy, è costituito da tre corpi di fabbrica: il corpo di fabbrica centrale risale al 1856 mentre le due ali laterali sono state edificate negli anni '60.

Il corpo centrale si sviluppa su quattro livelli fuori terra oltre ad un piano interrato, l'ala sud si sviluppa su due piani fuori terra, mentre l'ala nord si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Gli immobili sono situati in Piazza XVIII Dicembre, 4 a Torino – e individuati rispettivamente al N.C.E.U al foglio 1221:

- particella 275, subalterno 1 (stazione storica),
- particella 275, subalterno 2 (edifici adiacenti),
- particella 275, subalterno 3 (cabina elettrica interrata),
- particella 276, subalterno 1 (cabina elettrica piano terra),
- particella 403, subalterno 1.

La superficie catastale complessiva di proprietà VHI è di mq. 4647.

Edificio storico - Il corpo centrale, ex Stazione, è l'edificio più importante e rappresentativo ed è stato realizzato nella seconda metà dell'800 con stilemi eclettico-classicisti su progetto dell'architetto Carlo Promis.

Ai sensi del Decreto n. 332/2014, il bene denominato "Porta Susa Ex Stazione ferroviaria", "è dichiarato di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo".

Il fabbricato principale si sviluppa su 4 livelli f.t., con un tetto a falde oltre a piano interrato; esternamente è caratterizzato per la sobrietà dei prospetti impreziositi da alcuni elementi decorativi tra cui l'imponente orologio che sormonta l'ingresso principale. L'edificio è così articolato:

- piano interrato;
- P.T. tra cui atrio, ex bar e locali commerciali;
- P. ammezzato già ad uso residenziale;
- P1 già ad uso residenziale;
- P2 già ad uso residenziale.

Edifici secondari - I due edifici laterali non vincolati sono stati edificate nel 1960 circa; l'ala sud è un edificio a 2 piani f.t.; l'ala nord a 3 piani f.t. oltre piano interrato.

Sul retro dell'edificio vi è un'area pertinenziale libera un tempo sede dei binari ed attualmente quasi del tutto occupata da una ingombrante pensilina metallica che si estende lungo tutto il fronte edificato prospiciente Corso Inghilterra.

La "*Tavola 0019 – Asseverazione SLP esistente*" costituisce una sintesi della perizia asseverata. Basandosi sul rilievo dello stato di fatto sono state rilevate seguenti superfici (SLP):

	EDIFICIO A - SLP	STAZIONE - SLP	EDIFICIO B - SLP
Piano interrato		148 mq	597 mq
Piano terra	369 mq	1002 mq	576 mq
Piano ammezzato	312 mq	480 mq	141 mq
Piano primo		894 mq	141 mq
Piano secondo		189 mq	
Subtotale	681 mq	2713 mq	1455 mq
Totale SLP	4849 mq		

Cabina elettrica (piano terra) - Nell'area di progetto, a pian terreno, è inoltre presente una cabina elettrica non più utilizzata che verrà demolita per non ostacolare la creazione della Piazza.

La cabina è individuata dai seguenti identificativi catastali: fg. 1221, part. 276, sub. 1.

Cabina elettrica (interrata) di gestione IRETI – Nell'area di progetto è presente una cabina elettrica posizionata al di sotto dell'edificio secondario ala sud a quota ca. -2,70 m., individuata dai seguenti identificativi catastali: fg. 1221, part. 275, sub. 3.

La cabina elettrica interrata dovrà essere demolita a cura e spese del Soggetto Attuatore e ricollocata in altra area idonea da individuarsi, di concerto con l'Amministrazione, in sede di approvazione del Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, anche su area in cessione o in assoggettamento alla Città o su area già di proprietà della Città.

Vincoli - Nell'area di progetto sono presenti i seguenti vincoli:

- A. Cunicoli storici "Pietro Micca" a quota rilevata di -10,00 m, dette anche "Gallerie della Città", sono un sistema di gallerie sotterranee costruite nel XVIII secolo a fini difensivi;
- B. Superficie interrata di proprietà di RFI per accesso VVF al passante ferroviario, si tratta del prolungamento della rampa a servizi dei VVF per l'accesso alla porzione sotterranea della nuova stazione AV di Torino Porta Susa. L'area in oggetto è occupata anche a livello terreno dal manufatto che raggiunge una quota di 1,20 m ca.

La "*Tavola 0018 – Rilievo stato di fatto – Tavola dei vincoli e rilievo planoaltimetrico*" allegata al PEC riporta schematicamente la posizione dei vincoli all'interno della UMI IV.

Mezzanino Nord - L'immobile consiste in un manufatto interrato adiacente alla galleria ferroviaria tra piazza Statuto e Corso Regina Margherita. Era stato costruito perché necessario alla cantierizzazione dei binari interrati della Stazione di Torino Porta Susa (inaugurata nel 2013), e trattasi ancora oggi, allo stato dei luoghi, di una struttura al grezzo.

L'accesso al manufatto avviene tramite una rampa da Corso Inghilterra all'altezza tra Via Castellamonte e Corso Francia, in prossimità di Piazza Statuto.

La galleria interrata è prevalentemente monopiano, eccetto nella parte di accesso che si compone di un primo piano sottostrada e un secondo piano sottostrada.

La "Tavola 0028 – Asseverazione superfici mezzanino Nord" costituisce una sintesi della perizia asseverata.

Basandosi sul rilievo dello stato di fatto sono state rilevate seguenti superfici:

	Comparto unico				
	A	B1	B2	C	D
Piano S1	434 mq	430 mq	1640 mq	1563 mq	2079 mq
Piano S2	non rilevato	x	x	x	x
Subtotale	434 mq	430 mq	1640 mq	1563 mq	2079 mq
Totale	6146 mq				

2. IMPOSTAZIONE PROGETTUALE

Area di progetto ambito - UMI IV

Lotto 1.A - Intervento privato:

- Il progetto di conservazione dell'edificio tutelato ha come intento principale quello di porre fine all'inesorabile degrado strutturale e ambientale della storica Stazione di Porta Susa attraverso un adeguamento funzionale interno destinato prevalentemente agli spazi collettivi della struttura ricettiva ed un ripristino stilistico delle facciate esterne secondo un'immagine ispirata al disegno originario della sua costruzione ottocentesca.

Ulteriore elemento previsto in abbattimento, perché discordante con la costruzione ottocentesca, è la tettoia metallica che un tempo faceva da copertura ai viaggiatori sul lato dei binari ferroviari. Dalla metà del secolo scorso la pesante struttura metallica ha caratterizzato il "retro della Stazione" occultando quasi completamente quella parte di edificio che oggi impropriamente siamo soliti definire "facciata" su corso Inghilterra.

- L'area di concentrazione edificatoria è prevista sul lato destro della Stazione storica, verso via Santarosa. La sagoma dell'edificato è stata elaborata nella ricerca di un inserimento armonioso nel contesto: il nuovo edificio è arretrato rispetto alla facciata principale della Stazione. La preesistenza sarà quindi letta come protagonista mentre dopo una seconda lettura si vedrà la composizione nel suo insieme, con il nuovo volume, di sette piani fuori terra, attestante sul secondo piano di facciata. Il nuovo volume è stato articolato in modo da creare un lieve scostamento tra i due edifici in modo da favorire la lettura dell'edificio storico nella sua interezza.

Sono contenute in questo Lotto anche la realizzazione delle aree esterne private che verranno assoggettate ad uso pubblico.

Lotto 2.A – Intervento pubblico:

- Il progetto per le aree esterne coincide con le opere di urbanizzazione sulle aree in cessione (si veda § 3.1 Opere di urbanizzazione) e con le opere da realizzarsi sulle aree pubbliche della Città di Torino.

Area di progetto extra ambito - Mezzanino Nord

Lotto 1.B - Intervento privato:

- Il progetto consiste nella realizzazione del parcheggio privato pertinenziale ai sensi della Legge 122/89 e delle necessarie uscite di sicurezza ed eventuali griglie di areazione su Piazza Statuto.

Lotto 1.C – Intervento privato:

- Il progetto per le aree esterne coincide con l'adeguamento della viabilità di accesso da Corso Inghilterra al Mezzanino Nord.

L'intervento progettuale prevede la concentrazione dell'edificato sul lato destro della stazione storica e la realizzazione, su quello sinistro, di un'area verde e di una piazza che costituiranno un elemento di connessione pedonale tra le due stazioni, quella nuova e quella storica.

Gli elementi fondanti di tale impostazione progettuale consistono in:

- demolizione integrale dei due immobili realizzati negli anni '60 che, come detto, costituiscono volumi superfetativi;
- realizzazione di un nuovo volume destinato ad ospitare una struttura alberghiera, collocata nel liberato sedime posto alla destra della Stazione storica;
- integrazione della ex Stazione storica – restaurata secondo le indicazioni della Soprintendenza – con la struttura ricettiva. L'idea di fondo è quella che la stazione costituisca il foyer dell'albergo, senza di fatto snaturarne la funzione originaria;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione sulle aree oggetto di cessione alla Città di Torino di superficie pari a circa 1.215 mq e sulle aree oggetto di assoggettamento all'uso pubblico pari a circa 960 mq, per un totale di 2.175 mq di servizi a raso destinati a verde contemplativo e a nuova piazza urbana; oltre agli eventuali interventi sull'area a verde esistente da assoggettare all'uso pubblico da parte di FS SU sul lato sinistro della Stazione storica pari a 240 mq;
- cessione alla Città di Torino di una superficie pari a 4700 mq di aree a standard per parcheggio pubblico all'interno del Mezzanino Nord con l'adeguamento della viabilità per l'accesso da Corso Inghilterra.

Le fasi progettuali e l'iter autorizzativo complessivo saranno definite in fase di approvazione del PEC.

I principali dati di progetto sono riassunti qui di seguito nel "Modello per la scheda quantitativa dei dati del piano (prevista dall'art. 39, comma 1, l.r. 56/77)"

INFORMAZIONI RELATIVE AL PIANO	DATI & VALORI DIMENSIONALI
DATI DI RIFERIMENTO GENERALE	
Piano Regolatore Generale vigente	Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n.3 -45091 del 21 Aprile 1995 sul B.U.R. n. 21 del 24 Maggio 1995
Variante relativa all'area del SUE (eventuale)	//
Area urbana cui si riferisce il SUE (eventuale)	ZUT "8.18/3 Spina 2 - Porta Susa" – UMI IV
TIPOLOGIA DI SUE	
PEC - piano esecutivo di iniziativa privata convenzionata	X
PECO - piano esecutivo convenzionato obbligatorio	<input type="checkbox"/>
PRU - piano di recupero pubblico o privato	<input type="checkbox"/>
PIRU - programma integrato di riqualificazione	<input type="checkbox"/>
PPE - piano particolareggiato	<input type="checkbox"/>
PEEP - piano per l'edilizia economica e popolare	<input type="checkbox"/>
PIP - piano delle aree per insediamenti produttivi	<input type="checkbox"/>
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI PLANIMETRICI	
Superficie territoriale complessiva (ST) (A)	mq 4.647 (catastale)
Di cui: superficie per standard (SS) (B)	mq 2.415 mq + 4.700 mq parch.pub
Articolazione della SS	
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da dismettere	mq

<input type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da assoggettare <input type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da cedere <input type="checkbox"/> Urbanizzazione secondaria da dismettere <input type="checkbox"/> Urbanizzazione secondaria da assoggettare <ul style="list-style-type: none"> · Quota di SST da monetizzare <input type="checkbox"/> Quota di SST da cedere all'esterno del SUE 	mq 960 / + mq 240 (FS SU) = 1.200 mq 1.215 mq mq mq mq
Di cui: superficie fondiaria complessiva (SF) (C)	mq 2.472 + 50 mq di aree di concentrazione edificatoria da assoggettare a servizi in superficie
Articolazione della SF: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> a destinazione residenziale <input type="checkbox"/> a destinazione commerciale <input type="checkbox"/> a destinazione produttiva · Terziaria · Turistico – ricettiva · Mista <input type="checkbox"/> per viabilità all'interno dei lotti del SUE · per verde interno 	mq mq mq mq mq 2110 ca. mq mq 362 ca. mq
Di cui: Viabilità (D)	mq 0
Verifica dimensionale (A = B + C + D)	mq 4.647 = (960+1215)+2.472+0
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI VOLUMETRICI (o SLP o SUL)	
max 90% attività terziarie- min 10% ASPI	mc 24.783
<input type="checkbox"/> a destinazione commerciale <input type="checkbox"/> a destinazione produttiva <input type="checkbox"/> a destinazione terziaria <input type="checkbox"/> a destinazione turistico - ricettiva	mc mc mc mc 24.783
DATI ECONOMICI E TEMPORALI	
Previsioni temporali di attuazione: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Opere di Urbanizzazione <input type="checkbox"/> Edificazioni 	Da 05.2021 a 05.2022 Da 05.2021 a 05.2022
Relazione finanziaria relativa all'investimento totale previsto <ul style="list-style-type: none"> - in opere private - in OOUU da cedere e/o assoggettare 	Valori stimati di riferimento € 10-20 MLN ca. € 429.873,97 + € 3.200,00 (10% costo cabina elettrica) TOT. € 433.073,98
Oneri dovuti al Comune <ul style="list-style-type: none"> - per OOUU - per altre contribuzioni (CCC, risorse aggiuntive, ecc.) 	Valori stimati di riferimento € 474.754,20 € 502.236,00 stimato

(Allegato 2 – Indicazioni per la redazione degli elaborati urbanistici e del documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS degli strumenti urbanistici esecutivi)

3. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il progetto delle opere di urbanizzazione del PEC di Ex Stazione di Porta Susa prevede la realizzazione di un'ampia area verde a contorno dell'intervento e la creazione di una piazza pubblica che garantirà la relazione tra la Stazione storica e la nuova Stazione dell'Alta Velocità.

Le opere di urbanizzazione saranno costituite da:

- Sistemazione a verde di tipo contemplativo,

- Sistemazione a piazza pubblica,
- Integrazione percorsi pedonali e ciclabili,
- Impianto di illuminazione pubblica,
- Rete di distribuzione energia elettrica,
- Ricollocazione cabina elettrica esistente,
- Impianto di smaltimento delle acque meteoriche,
- Arredo urbano.

Il progetto delle opere di urbanizzazione comprende inoltre l'adeguamento della viabilità di accesso da Corso Inghilterra al Mezzanino Nord (altezza Via Castellamonte).

Lo schema di accesso ed esodo dal mezzanino verso la carreggiata laterale Ovest di Corso Inghilterra è stato sviluppato dalla Divisione Infrastrutture. In particolare prevede un sistema a rotatoria che va a garantire l'accesso e l'esodo dalla rampa di accesso al parcheggio interrato.

La descrizione dettagliata delle opere di urbanizzazione delle aree da cedere e delle aree da assoggettare è contenuta all'interno dell'Allegato "B01 - Relazione Tecnica Illustrativa", relativo all' "Album 2 - Progetto di fattibilità Tecnica ed Economica delle opere di urbanizzazione"

4. RELAZIONE FINANZIARIA

La determinazione degli oneri concessori si è basata sul "Regolamento Comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione - N. 314" (e s.m.i. - esecutivo dal 13 Agosto 2018) e sull'"Ordine di Servizio n. 2/2020 Dir. Div./AEP/PdC - Oneri di Urbanizzazione - Aggiornamento valori tabellari - Aggiornamento del Costo di Costruzione" del 20 Gennaio 2020.

Il calcolo degli oneri concessori dovuti alla Città di Torino sono dati dalla somma di:

- Contributo sul costo di costruzione (definito durante titolo edilizio autorizzativo) - calcolati distintamente a seconda di ristrutturazione (edificio storico) e nuova costruzione (nuovo edificio),
- Oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) - calcolati distintamente a seconda di cambio di destinazione d'uso e nuova SLP.

Per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione si rimanda al CME allegato al titolo abilitativo per avere l'esatta quantificazione.

Le opere descritte nell' Allegato "B01 - Relazione Tecnica Illustrativa", del relativo "Album 2 - Progetto di fattibilità Tecnica ed Economica delle opere di urbanizzazione" verranno parzialmente scomputate dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione per un importo pari a €429.863,97 + € 3.200,00 (ovvero 10% di € 32.000,00 costo stimato cabina elettrica).

All'importo verrà applicata la riduzione come da Delibera 2010 02469/009 pari al 20%, ottenendo un importo complessivo delle opere a scomputo pari a 346.459,18 €.

OPERE A SCOMPUTO

Importo da B02 - Computo Metrico Estimativo	429.873,97 €
Importo stimato cabina elettrica (10% di 32.000,00 €)	3.200,00 €
Importo totale opere a scomputo	433.073,98 €
Riduzione come da Delibera 2010 02469/009	346.459,18€

Si veda seguente tabella riassuntiva relativa agli oneri concessori:

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

SLP totale insediabile			8.261,00 m ²
------------------------	--	--	-------------------------

Edificio storico - oneri per edifici esistenti

Area in ristrutturazione (traslazione SLP)	<i>da calcolare su ristrutturazioni da CME</i>		160,00 m²
--	--	--	-----------------------------

Costo di costruzione		CME al m ² stimato	€ 2.000,00
----------------------	--	-------------------------------	------------

CME per ristrutturazione			€ 320.000,00
--------------------------	--	--	--------------

Costo di costruzione relativo a nuovi edifici: - edifici di interesse turistico di lusso: 6%	Art. 32 Reg. 314	0,06	€ 19.200,00
---	------------------	------	-------------

Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti: - interventi di ristrutturazione edilizia di edifici a destinazione turistico-ricettiva: riduzione -20%	Art. 33 Reg. 314	0,8	€ 15.360,00
--	------------------	-----	-------------

Subtotale			€ 15.360,00
-----------	--	--	--------------------

Nuovo edificio - oneri per nuove costruzioni

SLP relativa alla nuova costruzione			6.242,00 m²
-------------------------------------	--	--	-------------------------------

Costo di costruzione		CME al m ² stimato	€ 1.300,00
----------------------	--	-------------------------------	------------

CME per nuove costruzioni			€ 8.114.600,00
---------------------------	--	--	----------------

Costo di costruzione relativo a nuovi edifici: - edifici di interesse turistico di lusso: 6%	Art. 32 Reg. 314	0,06	€ 486.876,00
---	------------------	------	--------------

Subtotale			€ 486.876,00
-----------	--	--	---------------------

TOTALE - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE			€ 502.236,00
---	--	--	---------------------

ONERI DI URBANIZZAZIONE**Cambio destinazione d'uso**

SLP esistente (asseverata)			4.849,00 m ²
----------------------------	--	--	-------------------------

Primaria	Tab. A	113,75 €/m ²	€ 551.573,75
----------	--------	-------------------------	--------------

Insedamenti turistici a tipologia di impresa turistici: - ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	Tab. C - parametri 00.UU.	0,25	€ 137.893,44
--	------------------------------	------	--------------

Oneri minimi di urbanizzazione per attività produttive	Tab. B - (24,27€/m ²)*0,5	12,135 €/m ²	€ 58.842,62
--	--	-------------------------	-------------

Subtotale			€ 79.050,82
Secondaria	Tab. D	140,99 €/m ²	€ 683.660,51
Insedimenti turistici a tipologia di impresa turistici: - ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	Tab. C - parametri 00.UU.	0,25	€ 170.915,13
Oneri minimi di urbanizzazione per attività produttive	Tab. E - (10,05€/m ²)*0,5	5,025 €/m ²	€ 24.366,23
Subtotale			€ 146.548,90
Cambio destinazione d'uso			€ 225.599,73
Nuova SLP			
Nuova SLP		8.261,00 m ² - 4.849,00 m ²	3.412,00 m ²
Primaria	Tab. A	113,75 €/m ²	€ 388.115,00
Insedimenti turistici a tipologia di impresa turistici: - nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	Tab. C - parametri 00.UU.	0,30	€ 116.434,50
Secondaria	Tab. D	129,66 €/m ²	€ 442.399,92
Insedimenti turistici a tipologia di impresa turistici: - nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	Tab. C - parametri 00.UU.	0,30	€ 132.719,98
Subtotale			€ 249.154,48
Nuova SLP			€ 249.154,48
TOTALE - ONERI DI URBANIZZAZIONE			€ 474.754,20
TOTALE ONERI CONCESSORI			€ 976.990,20