Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022

CONSULENTI

Concept architettonico
Lombardini 22 S.p.A.
Arch. Adolfo Suarez
Via Lombardini, 22
Milano

Paesaggio
LAND s.r.l.
Arch. Andreas Kipar
Via Varese, 16
Milano

Aspetti ambientali
Prof. Giulio Mondini
Arch. Elisa Zanetta
Torino

Opere di urbanizzazione
AI STUDIO
Ing. Jacopo Tarchiani
Ing. Attilio Marra
Corso Ferrucci, 112
Torino

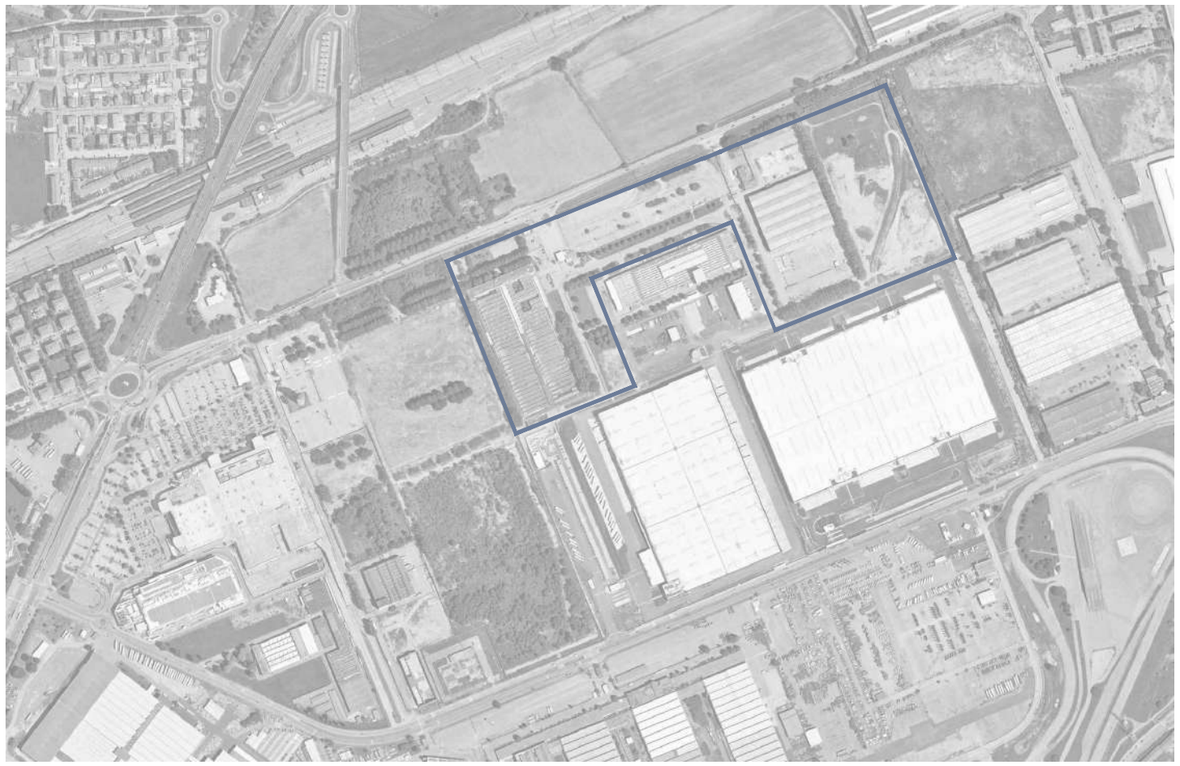
viabilita'
STUDIO TTA
Ing. Marco Dellasette
Corso De Gasperi, 34
Torino

COMUNE DI TORINO

ZUT AMBITO 3.1 MICHELIN

CORSO ROMANIA, STRADA CASCINETTE, STRADA CEBROSA

SUB AMBITO 2



ELABORATO A
STUDIO UNITARIO D' AMBITO
ex art.7 lettera B N.U.E.A. P.R.G. Città di Torino

PROGETTO

STUDIO421
Arch. Riccardo Alemanni
Arch. Simona Pont
Via Talucchi 1, Torino

PROPRIETÀ

MICHELIN ITALIANA SpA
Corso Romania 546, Torino

PROPONENTE

ANTEA RE Srl
Piazza Castello 19, Milano

GIUGNO 2022

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Note introduttive
2. Aspetti normativi
3. Il progetto
4. Dati generali
5. Servizi pubblici e parcheggi pertinenziali privati
6. Elenco catastale

STUDIO UNITARIO D'AMBITO

Foto aerea con perimetrazione ambito di intervento **1**
Documentazione fotografica **2-3-4**
Documentazione fotografica - stato del sito post opere di demolizione (permesso di costruire n. 336/2017 e varianti successive) **4bis**
Estratto azzonamento PRG Città di Torino **5**
Scheda normativa Ambito 3.1 Michelin **6-7**
Piani sovraordinati - Piano Territoriale Regionale **8**
Piani sovraordinati - Piano Paesaggistico Regionale **9**
Piani sovraordinati - Piano Paesaggistico Regionale **9bis**
Piani sovraordinati - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale **10**
Stralcio PRG Città di Torino - Allegati tecnici - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica **11**
Estratto PRG Città di Torino - Allegati tecnici - Fasce di rispetto **12**
Perimetrazione localizzazione commerciale L2"Corso Romania" **13**
Planimetria dello stato di fatto - Rilievo planoaltimetrico **14**
Planimetria catastale con indicazione delle proprietà in ambito **15**
Planimetria catastale con indicazione delle proprietà - extra ambito **16**
Planimetria generale con indicazione della modifica di perimetrazione dei sub ambiti **17**
Planimetria generale con la perimetrazione dei sub ambiti - tavola prescrittiva **18**
Planimetria con la definizione della tipologia delle opere di urbanizzazione - tavola prescrittiva **19**
Planimetria con indicazione dei sub ambiti e delle opere di urbanizzazione di pertinenza - tavola prescrittiva **20**
Planimetria generale delle destinazioni urbanistiche **21**
Planimetria generale con indicazione delle aree da cedere e delle aree private da assoggettare all'uso pubblico in ambito **22**
Planimetria con indicazione delle regole edilizie **23**
Verifiche urbanistiche ed edilizie - confrontanze **24**
Verifiche urbanistiche ed edilizie - confrontanze **25**
Trasformazione di Corso Romania - planimetria generale **26**
Trasformazione di Corso Romania - sezione tipologica - confronto tra stato di fatto e di progetto **27**
Trasformazione di corso romania - sezione tipologica di progetto **28**
Rete acquedotto **29**
Rete smaltimento acque meteoriche **30**
Rete smaltimento acque reflue **31**
Planimetria di progetto con l'indicazione delle quote di riferimento del piano sistemato **32**
Tipologie edilizie indicative - Profili indicativi degli edifici **33**
Inserimento ambientale **34**

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022

1. Note introduttive

Acquistato dalla Società per Azioni Michelin Italiana (S.A.M.I.) nel 1970 dalla precedente proprietaria Società Nazionale Industria Applicazioni Viscosa (Snia Viscosa), il comprensorio oggi conosciuto come "Michelin Stura" si estendeva per centotre ettari in una zona la cui edificazione era iniziata agli inizi degli anni '20.

La nascita del sito produttivo si deve al progetto industriale presentato da Riccardo Gualino, fondatore della SNIA (Società di Navigazione Italo Americana), che diede impulso alla radicale trasformazione del settore nord della Città di Torino. Parallelamente alla realizzazione dell'insediamento industriale, Riccardo Gualino commissiona all'ing. Tornielli la costruzione di un villaggio operaio, formato da sedici palazzine di quattro piani attestate sull'attuale corso Vercelli.

Ciò diede impulso ad altre opere infrastrutturali come la costruzione del ponte Ferdinando di Savoia e il prolungamento di corso Ponte Mosca (attuale corso Giulio Cesare), insieme a un'opera di rilevanza strategica come l'autostrada Torino Milano i cui lavori furono iniziati dalla Società Anonima autostrada Torino-Milano nell'aprile del 1930 e terminarono con l'inaugurazione il 25 ottobre 1932.

Per un trentennio le attività industriali si svilupparono e si consolidarono, nonostante il secondo conflitto mondiale. Successivamente il boom economico rese impetuoso e talvolta disordinato lo sviluppo delle attività produttive.

Con la crisi degli anni Ottanta, a fronte della chiusura dei grandi stabilimenti metropolitani, inizia un potente processo di rilocalizzazione degli insediamenti produttivi che per convertirsi ed adeguarsi alle mutate condizioni del mercato, migrano verso aree esterne ai centri urbani, mentre inizia un forte processo di terziarizzazione.

Le strutture produttive urbane vennero via via smantellate lasciando vaste aree inutilizzate, scarsamente connesse alla maglia viaria e di difficile riqualificazione.

L'insediamento produttivo Michelin, dall'avvio delle attività nel 1973, ha prodotto principalmente pneumatici per autovettura ma ha accolto anche produzioni di pneumatici per scooter oltre alla fabbricazione di prodotti ausiliari e semifiniti destinati a stabilimenti europei ed extraeuropei.

Dal 2005 il sito di c.so Romania ospita gli uffici amministrativi centrali e la sede legale della Michelin Italia SpA.

Il Piano Industriale SAMI varato a fine 2008 ha condotto a modificare il mix produttivo del comparto torinese, attraverso la concentrazione delle produzioni di pneumatici nel sito di Cuneo, mantenendo a Torino una produzione di semilavorati in gomma destinata ad altri stabilimenti europei e avviando la creazione di un polo logistico strategico, attualmente consolidato con le trasformazioni degli ultimi anni.

L'analisi del comparto produttivo Michelin ha evidenziato come fosse necessario prevedere una riconversione radicale (che poi ha portato all'approvazione della Variante 322 al P.R.G.) con:

- la demolizione di tutti fabbricati esistenti destinati alla logistica Michelin e il contestuale accorpamento in un unico grande fabbricato con affaccio verso Strada Cascinette (realizzato col Permesso di Costruire 336/2017 e successive varianti) già completato e operante a partire dall'agosto 2019;

- La realizzazione di un secondo grande fabbricato, attestato su Strada Cascinette destinato ad accogliere altre attività di logistica non riconducibili alla Michelin (realizzato col Permesso di Costruire 336/2017 e successive varianti) già completato e operante a partire dall'aprile 2021;

- il mantenimento dell'unico fabbricato attualmente esistente a vocazione produttiva di proprietà Michelin localizzato nel cuore dell'area e collegato col nuovo fabbricato destinato a logistica;

- la trasformazione di tutto il fronte attestato su Corso Romania con la realizzazione di alcuni fabbricati a destinazione A.SP.I. ed Eurotorino con le caratteristiche meglio raccontate nei successivi paragrafi.

- la demolizione della sede amministrativa della Michelin Italia con il contestuale trasferimento (originariamente previsto nel sub-ambito 1 dell'ambito 3.1. Michelin) delle attività direzionali della stessa Michelin Italia all'interno dei nuovi edifici e in particolare nella porzione realizzata nella prima fase localizzata nel Sub-Ambito 2.

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022

2.Aspetti normativi

L'approvazione della Variante 322, con delibera del consiglio comunale n. 2019 03035/009 del 29 luglio 2019, ha trasformato la porzione nord-est del Comparto produttivo Michelin nella Zona Urbana di Trasformazione Ambito 3.1 Michelin con destinazione mista A.S.P.I. ed Eurotorino.

Tuttavia, già con la delibera 2018 04493/016 del 12 novembre 2018 che di fatto ratificava l'Accordo di Programma tra Regione Piemonte, Città Metropolitana di Torino e Comune di Torino per l'ampliamento della localizzazione urbano-periferica L2 denominata "Corso Romania", pubblicato sul B.U.R. n. 34 del 23 agosto 2018, si auspicava una trasformazione dell'affaccio verso Corso Romania a destinazione prevalentemente commerciale.

L'Ambito 3.1. Michelin si attua secondo quanto previsto dagli artt. 7 punto B (relativo alla trasformazione unitaria per Sub-Ambiti) e 15 delle N.U.E.A. di P.R.G. in generale ed in particolare con quanto disposto dalla Scheda Normativa e dall'allegata tavola normativa del medesimo Ambito 3.1.

In conformità di quanto disposto dalla suddetta Scheda Normativa è prevista una trasformazione in tre Sub-Ambiti (disciplinati con appositi Strumenti Urbanistici Esecutivi) coordinata attraverso la redazione di Studio Unitario d'Ambito regolamentato da quanto disposto dall'art. 7 punto B) delle N.U.E.A. di P.R.G. e indicativamente rappresentato nel Masterplan esteso tra l'altro anche ai vicini Ambiti 2.8/2 Corso Romania Est e 3.4 Cascinette Est, con i quali presenta una conformazione unitaria e all'Ambito 3.2. Cebrosa.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 7 punto B) delle N.U.E.A. "lo Studio Unitario deve definire:

"*a) le aree di concentrazione dell'edificato;*

b) le aree da dismettere per servizi pubblici, nelle quantità specificatamente indicate nelle relative schede allegate alle presenti norme;

c) le opere di urbanizzazione primarie e indotte, ivi compresi gli impianti di trasporto pubblico;

d) i parametri urbanistici ed edilizi fondamentali necessari per valutare il disegno e la conformazione urbana proposta;

e) la perimetrazione dei sub-ambiti, rispettosa della configurazione dell'insieme, intesi come unita' di intervento."

In conformità di quanto disposto dall'art. 7 delle N.U.E.A. sarà presentata come parte integrante dello studio unitario una "convenzione-programma", predisposta in accordo con l'Amministrazione nella quale saranno individuati i criteri generali cui attenersi nell'attuazione degli interventi per sub-ambiti e in linea prioritaria, sarà assicurata una azione programmatoria, coordinata anche nel tempo, tra interventi privati, cessioni di aree e opere pubbliche, tale da garantire la funzionalità degli insediamenti secondo la progressiva loro attuazione e la complessiva trasformazione dell'ambito secondo le previsioni del piano, prevedendo anche i criteri e le tempistiche con cui procedere alla cessione/assoggettamento delle aree per servizi pubblici e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione conseguenti.

Come sarà meglio rappresentato negli elaborati grafici e nella convenzione programma allegati alla presente, fatte salve le quantità complessive è sempre possibile reperire aree a servizi in altri sub ambiti a condizione che il reperimento anticipi l'attuazione.

La scheda normativa dell'Ambito 3.1. Michelin non impone un indice di densità territoriale, prescrive infatti una SLP massima pari a mq 70.000 di cui mq 56.000 massimo destinati ad A.S.P.I. e mq 14.000 minimo destinati ad Eurotorino, oltre all'eventuale trasferimento di mq 7.000 di SLP a destinazione produttiva per la realizzazione della Sede Sociale Michelin, la cui regolamentazione è comunque demandata alle norme di cui all'art. 14 delle N.U.E.A.

Per entrambe le destinazioni urbanistiche (A.S.P.I. ed Eurotorino) è previsto un fabbisogno interno di aree minime per servizi pari al 100% SLP.

Nello specifico lo Studio Unitario d'Ambito sarà costituito dalle seguenti:

1) la **relazione illustrativa**;

2) le **planimetrie delle previsioni del Piano Regolatore Generale** relative al territorio oggetto dello Studio Unitario d'Ambito;

3) le **planimetrie dello Studio Unitario d'Ambito**, disegnate sulla mappa catastale aggiornata e/o su una mappa di rilievo dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi principali:

- delimitazione dei Sub-Ambiti;

- azzonamento di progetto;

- indicazione delle aree oggetto di cessione e/o assoggettamento;

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022

- indicazione delle aree destinate all'edificazione con la rappresentazione delle densità edilizie, degli allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;

- indicazione delle opere di urbanizzazione suddivise come competenza per ciascun sub ambito;

4) il **progetto plano-volumetrico** degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;

5) gli **elenchi catastali** delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dallo Studio Unitario d'Ambito;

6) la **Convenzione Programma**;

La trasformazione sarà prevista per sub-ambiti come già descritto nella scheda di variante. Tuttavia trattandosi di porzioni dello stesso ambito, di proprietà di un unico soggetto proponente, saranno utilizzati elementi architettonici simili declinati con modalità differenti, con l'obiettivo di ottenere un risultato omogeneo.

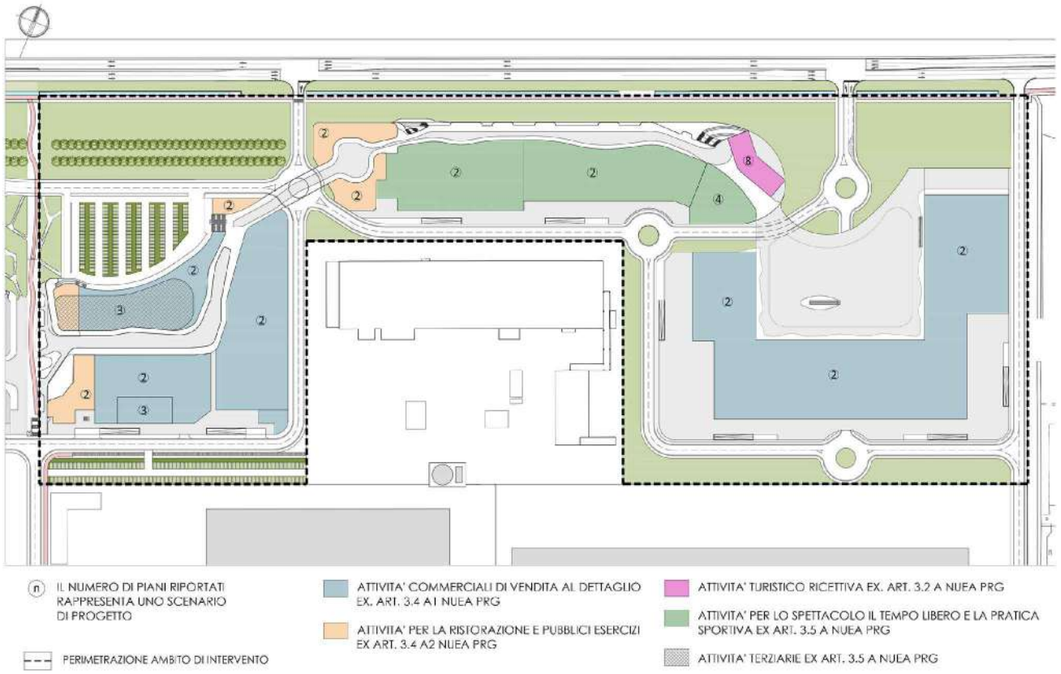
Relativamente alle opere di urbanizzazione esterne, il SUA prevede la possibilità di realizzare in anticipazione all'approvazione dei reispettivi PEC:

- l'ampliamneto di corso Romania

- un condotto per lo smaltimento delle acque bianche sotto il sedime di strada Cascinette.

3. Il progetto

Il disegno urbanistico è da considerare come una porzione consistente di una trasformazione complessiva dell'area, come meglio descritto nel Masteplan allegato all'istanza di Piano Esecutivo Convenzionato del Sub Ambito 2 dell'Ambito 3.1. Michelin. infatti il progetto dell'Ambito 3.1 deve essere visto insieme a quello previsto nel Piano Esecutivo Convenzionato degli Ambiti 2.8/2 Corso Romania Est e 3.4 Cascinette Est.



Il progetto prevede la realizzazione di una fascia di "protezione ambientale" destinata a verde privato assoggettato all'uso pubblico di dimensione variabile posta in fregio al Corso Romania. In alcuni parti, soprattutto in quelle relative al Sub Ambito 1, la fascia verde risulta parzialmente occupata da porzioni di fabbricati, che in ottemperanza con quanto stabilito dalla Scheda normativa del P.R.G., ospitano soprattutto attività compatibili con le categorie ricomprese in Eurotorino (ex art. 3 punto 21 delle N.U.E.A. di P.R.G.) con particolare riferimento ad attività per l'intrattenimento e il tempo libero e attività terziarie, e in minima parte (comunque inferiore al limite di mq 3000 di SLP disposto dalla Scheda normativa) attività commerciali (compatibili con le categorie comprese nell'A.S.P.I. di cui all'art. 3 punto 20 delle N.U.E.A. di P.R.G.).

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 0001573 del 21/06/2022

Oltre la fascia di protezione ambientale, troviamo situazioni tra loro molto differenti, determinate dalle importanti dimensioni dell'area oggetto della trasformazione.

Il Sub Ambito 2 localizzato in adiacenza dell'ambito "3.4. cascinette est", prevede:

- un primo tratto di viabilità privata assoggettata all'uso pubblico che si connette con l'analogo tratto di viabilità realizzato nell'ambito "3.4. cascinette est";

- un parcheggio alberato a raso di circa mq 6.366;

- un parcheggio in struttura alla medesima quota del parcheggio alberato, coperto e realizzato nella sagoma dell'edificio a destinazione commerciale;

- un piano primo a destinazione commerciale, per l'insediamento di una Galleria commerciale per la vendita al dettaglio;

- un piano secondo parzialmente edificato destinato ad accogliere attività terziarie, tra le quali il trasferimento dell'attuale sede amministrativa della sede Michelin Italia ed attività per l'intrattenimento;

- il SubAmbito 2 risulta delimitato da aree destinate a viabilità pubblica, con funzione, tra l'altro di separatori pubblici, rispetto alle attività commerciali previste negli Ambiti 2.8/2 Corso Romania Est e 3.4 Cascinette Est. Resta fermo che il complesso della viabilità pubblica circostante il Sub Ambito presenta comunque caratteristiche idonee alla qualifica come separatore pubblico.

Il Sub Ambito 1, che prevede una conformazione di progetto parzialmente difforme rispetto a quanto previsto nella scheda dell'ambito 3.1. Michelin, risulta delimitato da aree destinate a viabilità pubblica (anche in questo caso con funzione di separatori pubblici) nei confronti del sub-ambito 3.

E' prevista anche una passarella, soggetta a successivo rilascio di titolo abilitativo, di collegamento a scavalco sulla viabilità pubblica, che mette in comunicazione il Sub Ambito 2 e il Sub Ambito 1.

Il progetto del sub ambito 1 prevede:

- un parcheggio in struttura, coperto e realizzato nella sagoma dell'edificio prevalentemente destinato all'intrattenimento, allo svago e al tempo libero;

- un piano primo con attività di ristorazione e pubblici esercizi a costituire una piazza parzialmente coperta, e quindi alcune attività per lo svago e il tempo libero, tra cui una multisala cinematografica, una palestra e un'attività turistico- ricettiva.

- una viabilità pubblica che separa il sub ambito 1 dall'attività produttiva di calandraggio e che svolge un ruolo di cerniera nel nuovo reticolo stradale pubblico;

- una seconda passerella di collegamento (anch'essa soggetta a successivo titolo abilitativo) a scavalco della viabilità pubblica (con funzione di separatore pubblico), che mette in comunicazione il sub ambito 1 il sub ambito 3.

Il Sub-Ambito 1 risulta cartograficamente attraversato dal tracciato di un dissesto lineare. Tuttavia, come meglio rappresentato nella relativa relazione esplicativa (Verifica di compatibilità idraulica relativa al dissesto lineare della bealera delle Verne), la rappresentazione è errata, essendo stato modificato il tracciato della bealera delle Verne con licenza edilizia n. 427 del 05.04.1927 (per maggiori chiarimenti si rimanda alla relazione suddetta). Da ultimo, peraltro, a seguito di procedimento ex art. 68, comma 4 bis e ss. D. Lgs. n. 152/2006, attivato da Regione Piemonte su impulso della Città di Torino, con Decreto Autorità Distrettuale Bacino n 584 del 28.12.2021 è stata adottata la modifica del PAI recante eliminazione del tracciato erroneamente individuato in loco. Resta, peraltro, ferma, nelle more, l'applicazione dell'art. 1.1, comma 8 dell'All. B delle NUEA.

Il terzo ed ultimo sub-ambito prevede una commistione tra verde privato assoggettato all'uso pubblico ed edificazione privata. Non esiste infatti una viabilità di separazione tra i due, con le attività commerciali (è prevista la realizzazione di un centro commerciale) che si affacciano direttamente sull'area verde. Anche in questo caso le attività sono localizzate al piano primo, mentre il piano terra è destinato a contenere un'autorimessa atta a soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici e privati pertinenziali. A sud di questa piastra dopo aver superato un tratto di viabilità pubblica troviamo una fascia di verde privato assoggettato all'uso pubblico che separa l'Ambito 3.1. Michelin dall'area sud destinata ad attività logistica.

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022

Riassumendo il progetto prevede nel complesso l'atterraggio di circa mq 70.000, con le destinazioni e le quantità previste nella scheda normativa dell'ambito 3.1. Michelin con la realizzazione di due centri commerciali, comunque realizzati ad una quota tale da consentire la realizzazione di gran parte del fabbisogno di parcheggi pubblici e privati al di sotto dell'impronta degli edifici stessi. La dotazione di parcheggi, come sarà meglio rappresentato negli strumenti urbanistici esecutivi di ciascun Sub Ambito e soprattutto nelle Autorizzazioni Commerciali che saranno rilasciate dalla Regione Piemonte, è comunque tale da soddisfare il fabbisogno di parcheggi commerciali determinati dall'applicazione della D.C.R. 563-13414

Come emerge da quanto precedentemente descritto la viabilità pubblica è una componente importante della trasformazione complessiva dell'intero Ambito 3.1. Michelin e di tutta l'area vasta nel complesso:

- sia quella principale esistente soprattutto all'esterno dell'ambito, della quale è previsto il potenziamento;

- sia quella di nuovo impianto che determina un nuovo reticolo viario, comunque importante nella gestione del traffico esistente, ma anche di quello di nuova formazione.

Il ridisegno del telaio viabilistico esistente si completa attraverso le seguenti principali modifiche, solo parzialmente completate all'interno della trasformazione prevista nel presente Studio Unitario Attuativo, come meglio descritto negli allegati grafici allegati:

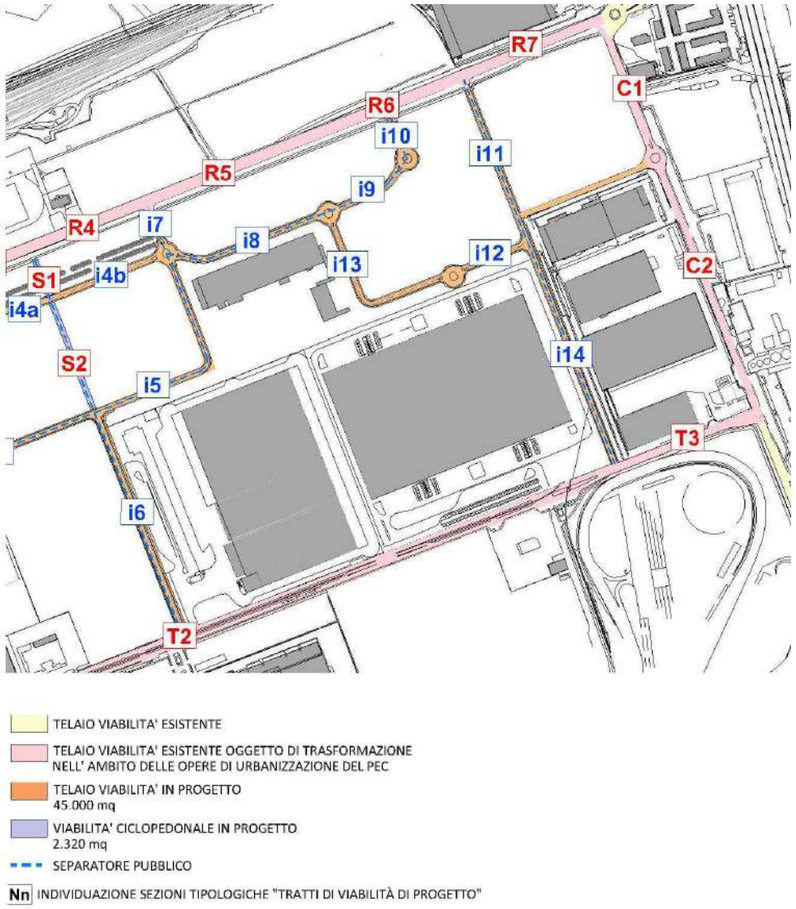
- il raddoppio da due a quattro corsie del tratto di Corso Romania compreso tra la Rotonda posta all'incrocio tra i Corsi Giulio Cesare, Vercelli e Romania e l'ingresso sull'autostrada A4 Torino - Milano e la Rotonda posta all'incrocio tra Corso Romania , strada Cebrosa e strada Torino nel Comune di Settimo (opera da realizzare parzialmente a cura dei proponenti degli Ambiti 2.8/2 Corso Romania Est e 3.4 Cascinette Est);

- la Realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra Corso Romania e Strada Cascinette posta lungo il confine est dell'Ambito 3.1 Romania che risulta separato dall'ambito 3.2. Cebrosa;

- il raddoppio da due a quattro corsie del tratto di Strada Cebrosa compreso tra la rotonda posta all'incrocio tra Corso Romania, strada Cebrosa e strada Torino nel Comune di Settimo (opera da realizzarsi a cura dei proponenti dell'ambito 3.2. Cebrosa);

- la sistemazione di Strada Cascinette che pur mantenendo i sedimi esistenti, con la sola modifica della segnaletica orizzontale e con l'eliminazione del parcheggio a raso, si trasforma in strada a due corsie per senso di marcia.

Il reticolo interno all'area prevede la realizzazione di tre nuovi accessi veicolari e una nuova viabilità "doppia" parallela al Corso Romania e alla Strada Cascinette che può svolgere la funzione di bypass creando alternative di percorso alla viabilità esistente.



Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022

Oltre a tali opere viabilistiche, l'attuazione dell'Ambito include un'ulteriore importante opera esterna, costituita dalla realizzazione di rete esterna di smaltimento delle acque meteoriche relative all'Ambito 3.1, con apprestamento di nuova tubazione su Strada delle Cascinette e di collegamento sottostante la nuova viabilità di collegamento Nord-Sud tra Corso Romania e Strada delle Cascinette sul lato est dell'area di trasformazione.
Le caratteristiche dimensionali ed operative della tubazione sono atte a consentirne l'uso anche da parte di insediamenti esterni all'Ambito 3.1.
Per quanto esposto, tutte le opere esterne, e parte di quelle interne, la cui realizzazione è prevista in correlazione all'Ambito 3.1., in merito sia alla viabilità (raddoppio Corso Romania, nuove viabilità di collegamento Corso Romania - Strada Cascinette, tracciati interni di collegamento), sia al sistema di smaltimento delle acque meteoriche (nuovo collettore su Strada delle Cascinette), rivestono rilevanza generale per un contesto territoriale ben più ampio del solo Ambito 3.1., rivestendo in effetti carattere strategico per l'intero quadrante nord est del territorio comunale.

Ciò premesso, per quanto riguarda l'indicazione delle opere di urbanizzazione suddivise come competenza per ciascun Sub Ambito, il SUA individua:

- quale opera di urbanizzazione principale esterna operativamente connessa al Sub Ambito 2: la realizzazione completa ed integrale delle opere di raddoppio di Corso Romania, sino all'intersezione con Strada Cebrosa, ivi inclusa la demolizione del cavalcaferrovia, a scomputo degli oneri dovuti per il Sub Ambito 2;
- quali opere di urbanizzazione principali esterne a scomputo operativamente connesse al Sub Ambito 1 e al Sub Ambito 3:
    - la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento Nord-Sud tra Corso Romania e Strada delle Cascinette sul lato est dell'area di trasformazione (asse di penetrazione alternativo a Strada Cebrosa);
    - la realizzazione di rete esterna di smaltimento delle acque meteoriche relative all'Ambito 3.1, con apprestamento di nuova tubazione su Strada delle Cascinette e di collegamento sottostante la viabilità di cui al punto I, con caratteristiche dimensionali ed operative atte a consentirne l'uso anche da parte di insediamenti esterni all'Ambito 3.1.

Per parte di tali opere, il SUA si avvale della facoltà di anticipazione rispetto all'approvazione del PEC, prevista dall'art. 7, lett. D delle NUEA del PRG, ivi, ordinariamente, attribuita al Comune e che, nella fattispecie, è invece ad onere del soggetto privato.

Relativamente all'ampliamento di Corso Romania, infatti, l'importanza dell'opera, in effetti, è tale che la Proponente, al fine di eseguire i lavori in un periodo dell'anno che riduca al minimo l'impatto sul traffico, ha richiesto di essere autorizzata ad attivarne l'esecuzione in via anticipata rispetto all'approvazione del PEC del Sub Ambito 2, esentando la Città da ogni impegno e responsabilità in merito.
Relativamente a parte della rete esterna di smaltimento delle acque meteoriche, in secondo luogo, il presente SUA prevede l'impegno ad anticiparne l'esecuzione rispetto all'approvazione del PEC dei Sub Ambiti 1/3 (cui l'opera afferisce), limitatamente al tratto sottostante Strada delle Cascinette (privata).
Per tale tratto, è ammessa la messa in esercizio parziale, come allacciamento su suolo privato.

Nel contesto dell'attuazione del Sub Ambito 3, l'opera sarà completata (con il tratto sottostante la nuova viabilità di collegamento Nord-Sud tra Corso Romania e Strada delle Cascinette sul lato est dell'Ambito) e ceduta al Comune (limitatamente alla porzione in sottosuolo).
Alle finalità di anticipazione suindicate, al SUA è annesso il progetto di fattibilità tecnico - economica di tale opera, che sarà approvato contestualmente al SUA, per consentire la successiva presentazione del progetto esecutivo e l'attivazione dei lavori.

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022

4.Dati generali

Superficie territoriale rilevata Ambito 3.1. mq 177.317
Di cui:
Aree per viabilità pubblica mq 26.934
Aree per verde pubblico mq 37.054
Aree per parcheggi pubblici alberati mq 6.366
(aree per parcheggi pubblici in struttura mq 35.555)
Aree di concentrazione dell'edificato mq 101.924

Area di concentrazione privata non edificabile mq 4.797
SLP ammissibile complessiva mq 70.000
Di cui:
Eurotorino (20%) min. mq 14.000
A.S.P.I. (80%) max. mq 56.000

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI DA NORMATIVA
(SCENARIO PEGGIORATIVO RISPETTO AL MIX FUNZIONALE)

AMBITO	PROPRIETA'	S.T.			SLP realizzabile per dest. d'uso DA SCHEDA NORMATIVA			FABBISOGNO SERVIZI PUBBLICI DA NORMA			FABBISOGNO PARCHEGGI PUBBLICI DA NORMA					PARK PRIVATI EX L.122
		totale	netta (i virtuale = 0,395)	viabilità interna alla ZUT	totale	EUROTORINO 20 %	A.S.P.I. 80 %	totale	LUR EUROTORINO 100%	LUR A.S.P.I. 100%	totale	EUROTORINO MIN 50%	A.S.P.I. MIN 50%	A RASO	IN STRUTTURA	
ZUT AMBITO 3.1. MICHELIN	ANTEA SRL	177.317	177.317	-	70.000	14.000	56.000	70.000	14.000	56.000	35.000	7.000	28.000			24.500
TOTALE ZUT		177.317	177.317		70.000	14.000	56.000	70.000	14.000	56.000	35.000	7.000	28.000			24.500

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI DA PROGETTO (FABBISOGNO)

AMBITO	PROPRIETA'	S.T.			SLP realizzabile per destinazioni d'uso			FABBISOGNO SERVIZI PUBBLICI			FABBISOGNO PARCHEGGI PUBBLICI					PARK PRIVATI EX L.122
		totale	netta (i virtuale = 0,398)	viabilità interna alla ZUT	totale	EUROTORINO 20 %	A.S.P.I. 80 %	totale	LUR EUROTORINO 100%	LUR A.S.P.I. 100%	totale	EUROTORINO MIN 50%	A.S.P.I. MIN 50%	A RASO	IN STRUTTURA	
ZUT AMBITO 3.1.MICHELIN	ANTEA SRL	177.317	177.317	-	70.000	14.000	56.000	70.000	14.000	56.000	35.000	7.000	28.000			24.500
TOTALE ZUT		177.317	177.317	-	70.000	14.000	56.000	70.000	14.000	56.000	35.000	7.000	28.000			24.500

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI DA PROGETTO (OFFERTA)

AMBITO	PROPRIETA'	S.T.			SLP realizzabile per destinazioni d'uso			OFFERTA SERVIZI PUBBLICI DA PROGETTO			OFFERTA PARCHEGGI PUBBLICI DA PROGETTO					PARK PRIVATI EX L.122
		totale	netta (i virtuale = 0,398)	viabilità interna alla ZUT	totale	EUROTORINO 20 %	A.S.P.I. 80 %	totale	LUR EUROTORINO 100%	LUR A.S.P.I. 100%	totale	EUROTORINO MIN 50%	A.S.P.I. MIN 50%	A RASO	IN STRUTTURA	
ZUT AMBITO 3.1.MICHELIN	ANTEA SRL	177.317	177.317	-	70.000	14.000	56.000	78.975	14.000	64.975	41.921	7.000	34.921	6.366	35.555	80.605
TOTALE ZUT		177.317	177.317	-	70.000	14.000	56.000	78.975	14.000	64.975	41.921	7.000	34.921	6.366	35.555	80.605

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022

5. Servizi pubblici e Parcheggi pertinenziali privati

La dotazione di aree per servizi pubblici dovrà essere reperita in misura almeno pari a quanto disposto dall'art. 21 della L.R. 56/77.

Fabbisogno di aree per servizi pubblici	mq 70.000
Di cui:	
Aree per parcheggi pubblici	mq 35.000
Dotazione di aree per servizi pubblici	mq 78.975 > mq 70.000
Di cui:	
Aree per parcheggi pubblici a raso	mq 6.366
Aree per parcheggi pubblici in struttura	mq 35.555
Aree per verde pubblico	mq 37.054
Dotazione di aree per parcheggi pubblici	mq 41.921
Aree da cedere per viabilità pubblica in ambito	mq 24.801
Aree private da assoggettare all'uso pubblico a viabilità pubblica	mq 2.133
Aree private da assoggettare per verde pubblico	mq 37.054
Aree private da assoggettare all'uso pubblico a parcheggio pubblico di cui mq 35.555 in struttura	mq 41.921
Fabbisogno di parcheggi pertinenziali ex L.122/89 (mq 70.000 x ml 3,5 /10)	mq 24.500
Dotazione di parcheggi pertinenziali ex L.122/89	mq 80.605

Eventuali fabbisogni aggiuntivi di parcheggi commerciali determinati dalle norme di cui all'art. 25 della D.C.R. 563-13414 e dal regolamento della Città di Torino n. 329 "Regolamento per l'esercizio dell'attività di Somministrazione di alimenti e bevande degli esercizi pubblici" dovranno essere soddisfatti in sede di Permesso di Costruire e di Autorizzazione Commerciale e potranno determinare nuove aree a parcheggio per le quali sarà necessario prevedere successivamente l'assoggettamento all'uso pubblico.

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 0001573 del 21/06/2022

6. Elenco catastale

La superficie territoriale compresa nella trasformazione di cui al presente Studio Unitario d'Ambito risulta così distinta al N.C.T.:

Proprietà Michelin Italia S.p.A.
Aree incluse nell'Ambito 3.1 Michelin

Foglio 1044 mappale 171	mq	8.736
Foglio 1044 mappale 172	mq	11.957
Foglio 1044 mappale 173	mq	6.366
Foglio 1044 mappale 174	mq	1.058
Foglio 1044 mappale 175	mq	26.910
Foglio 1044 mappale 176	mq	4.797
Foglio 1044 mappale 188	mq	15.162
Foglio 1044 mappale 189	mq	7.503
Foglio 1044 mappale 190	mq	26.226
Foglio 1044 mappale 191	mq	3.036
Foglio 1044 mappale 192	mq	2.156
Foglio 1044 mappale 193	mq	1.275
Foglio 1044 mappale 194	mq	6.415
Foglio 1044 mappale 195	mq	47.513
Foglio 1044 mappale 196	mq	2.108
Foglio 1044 mappale 197	mq	634
Foglio 1044 mappale 198	mq	5.223

Proprietà Città di Torino
Aree incluse nell'Ambito 3.1 Michelin

Foglio 1044 mappale 157	mq	242

PROPRIETÀ "MICHELIN ITALIANA S.P.A."
PROPONENTE ANTEA RE S.R.L.
Aree a viabilità pubblica extrambito

Foglio 1019 mappale 1	mq	1.780
Foglio 1019 mappale 3	mq	1.950
Foglio 1019 mappale 5	mq	1.360
Foglio 1044 mappale155	mq	1.363
Foglio 1044 mappale 74	mq	660

Proprietà Sal Service S.r.l.
Aree a viabilità pubblica extrambito

Foglio 1044 mappale 153	mq	5.541
Foglio 1044 mappale 85	mq	6.744
Foglio 1044 mappale 145	mq	2.392

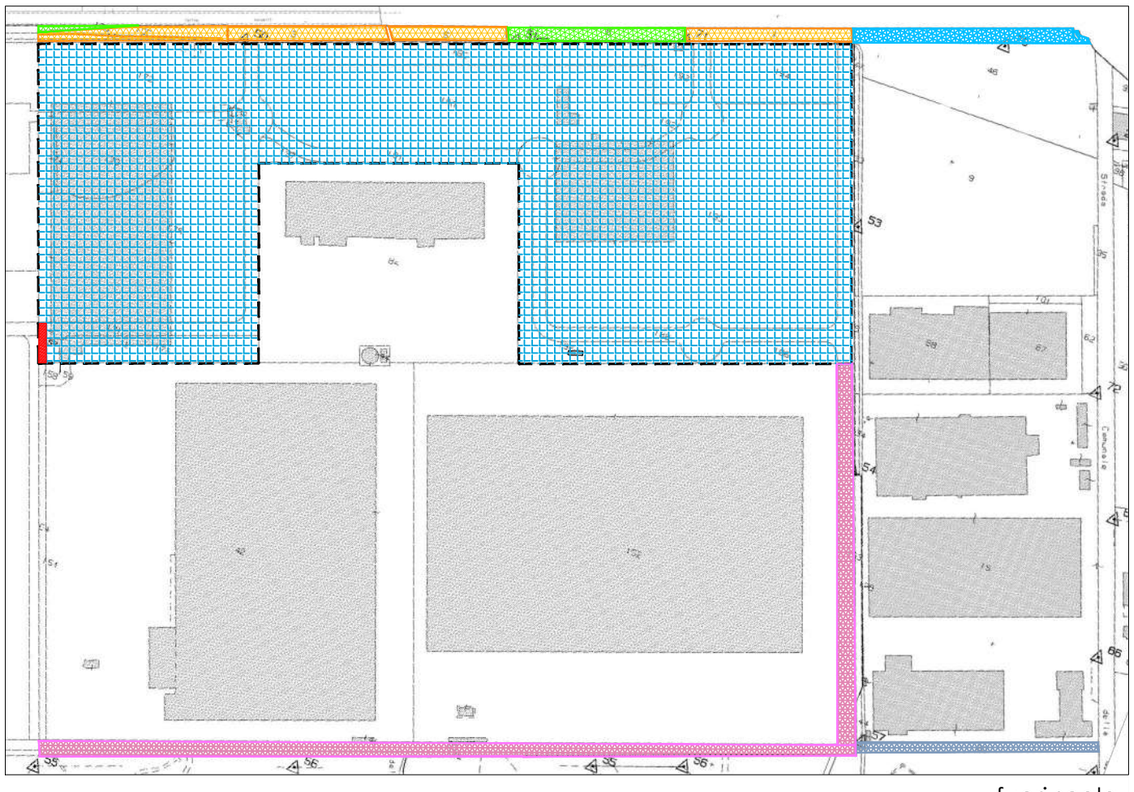
Proprietà Tracofin Italiana S.r.l.
Aree a viabilità pubblica extrambito

Foglio 1019 mappale 20	mq	1.970

Proprietà Romania 1 S.r.l.
Aree a viabilità pubblica extrambito

Foglio 1019 mappale 46 parte	mq	2.958

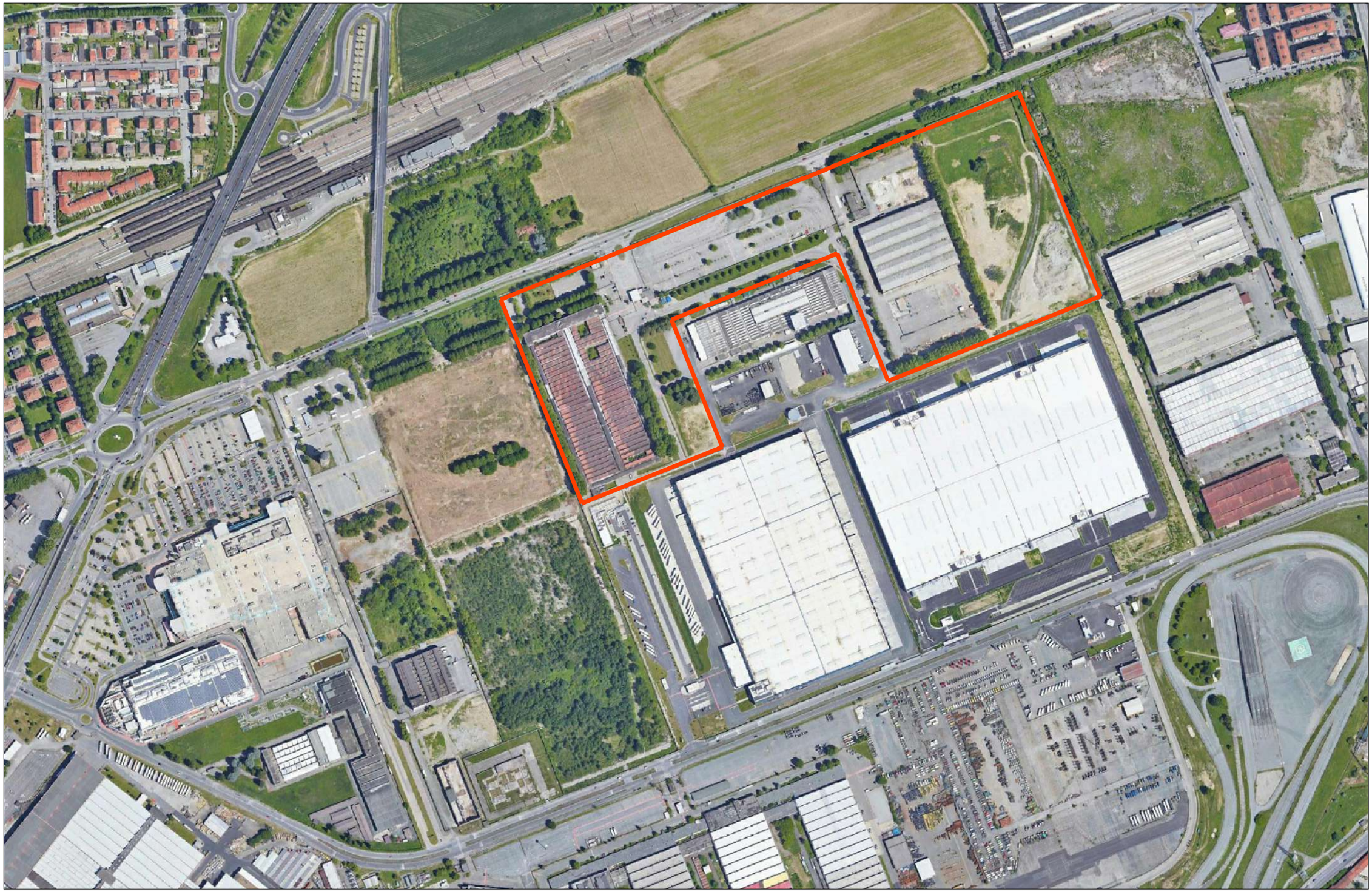
Proprietà Città di Torino
Aree a viabilità pubblica extrambito
Foglio 1019 mappale 6
Foglio 1044 mappale 156



fuori scala

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 0001573 del 21/06/2022



PERIMETRAZIONE AMBITO 3.1 MICHELIN

scala 1:5000

FOTO AEREA CON PERIMETRAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

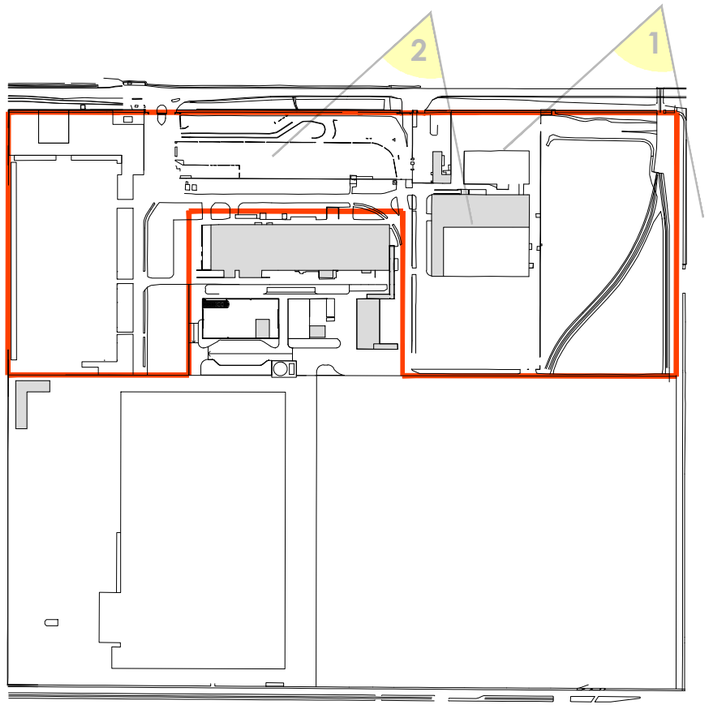


FOTO 1

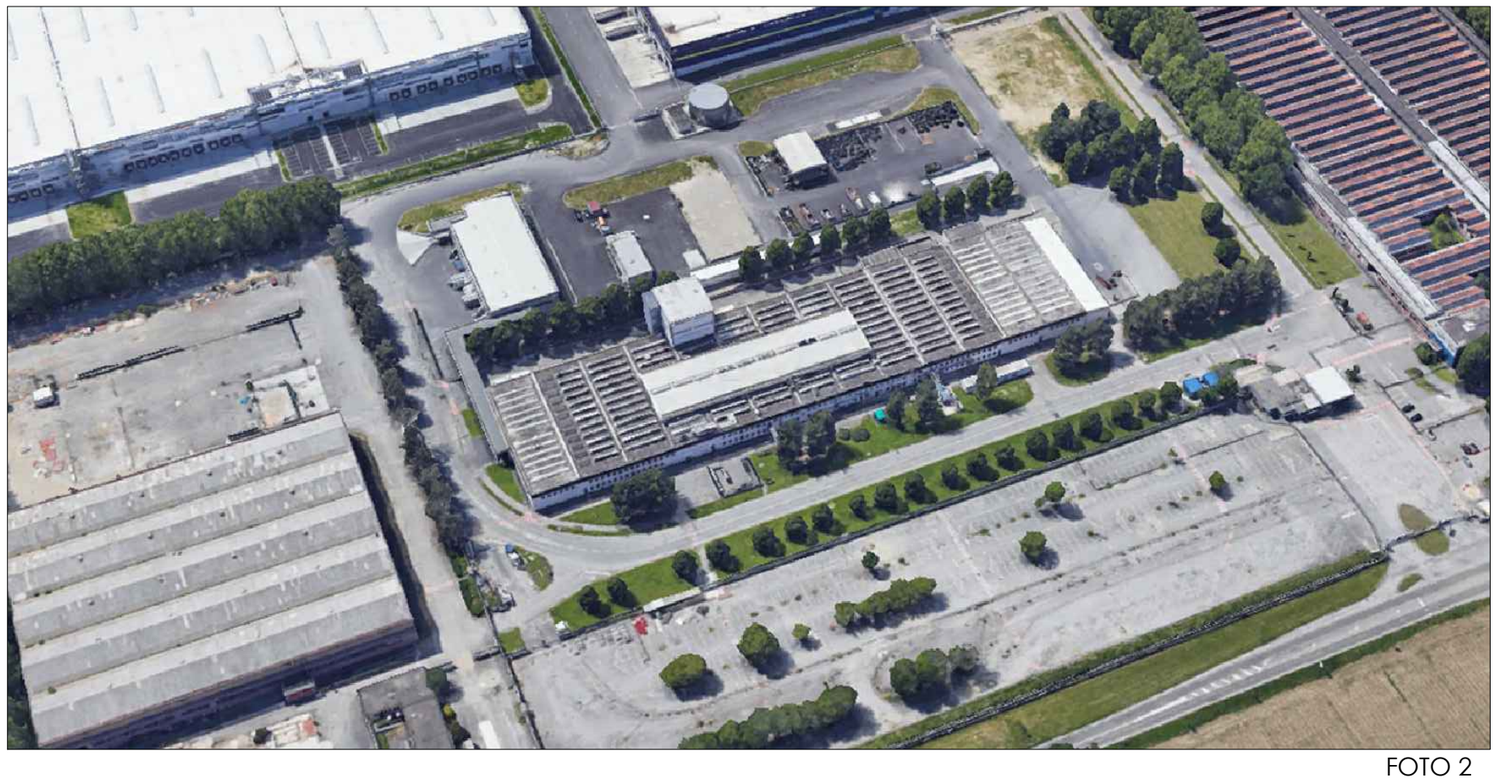


FOTO 2

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 0001573 del 21/06/2022

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

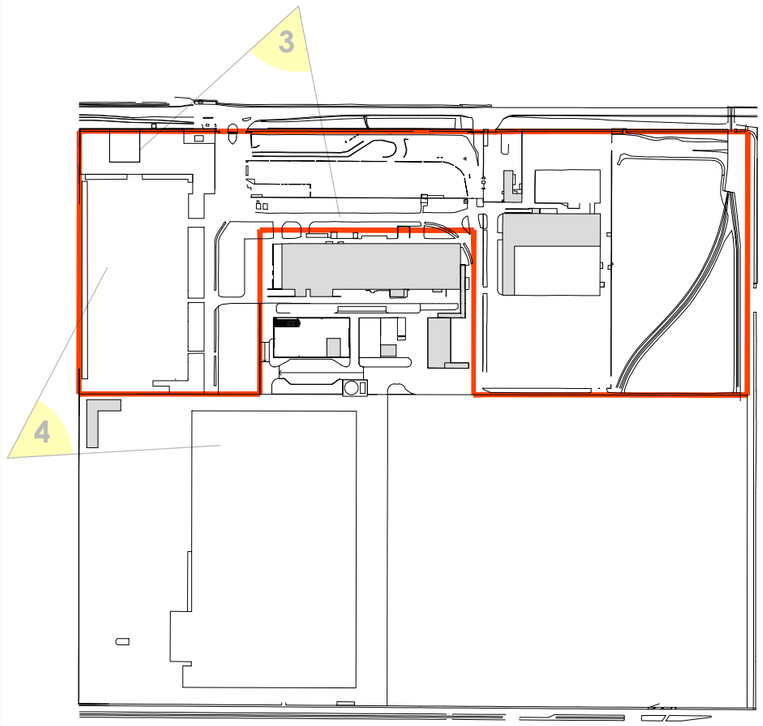


FOTO 3

FOTO 4

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022

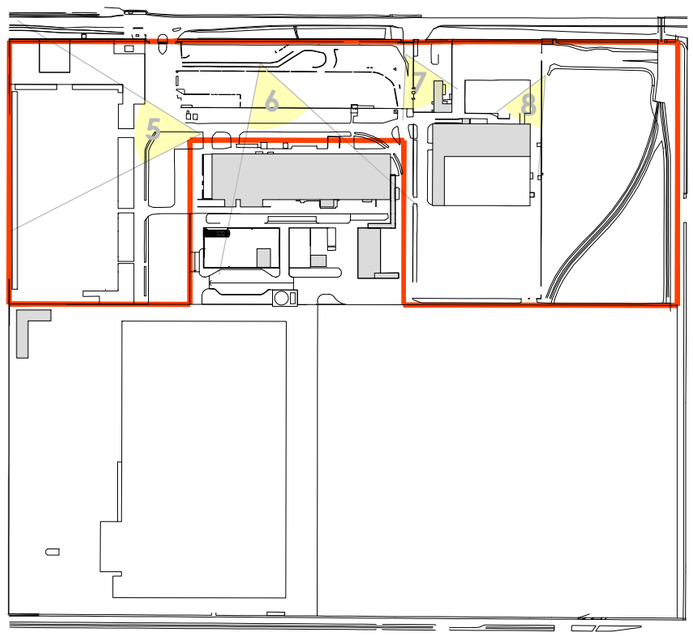


FOTO 5

FOTO 6

FOTO 8

FOTO 7

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022

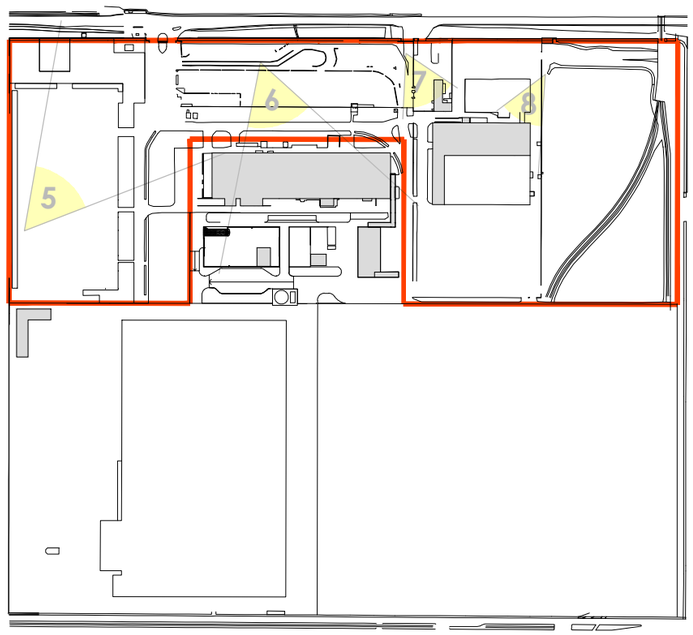


FOTO 5

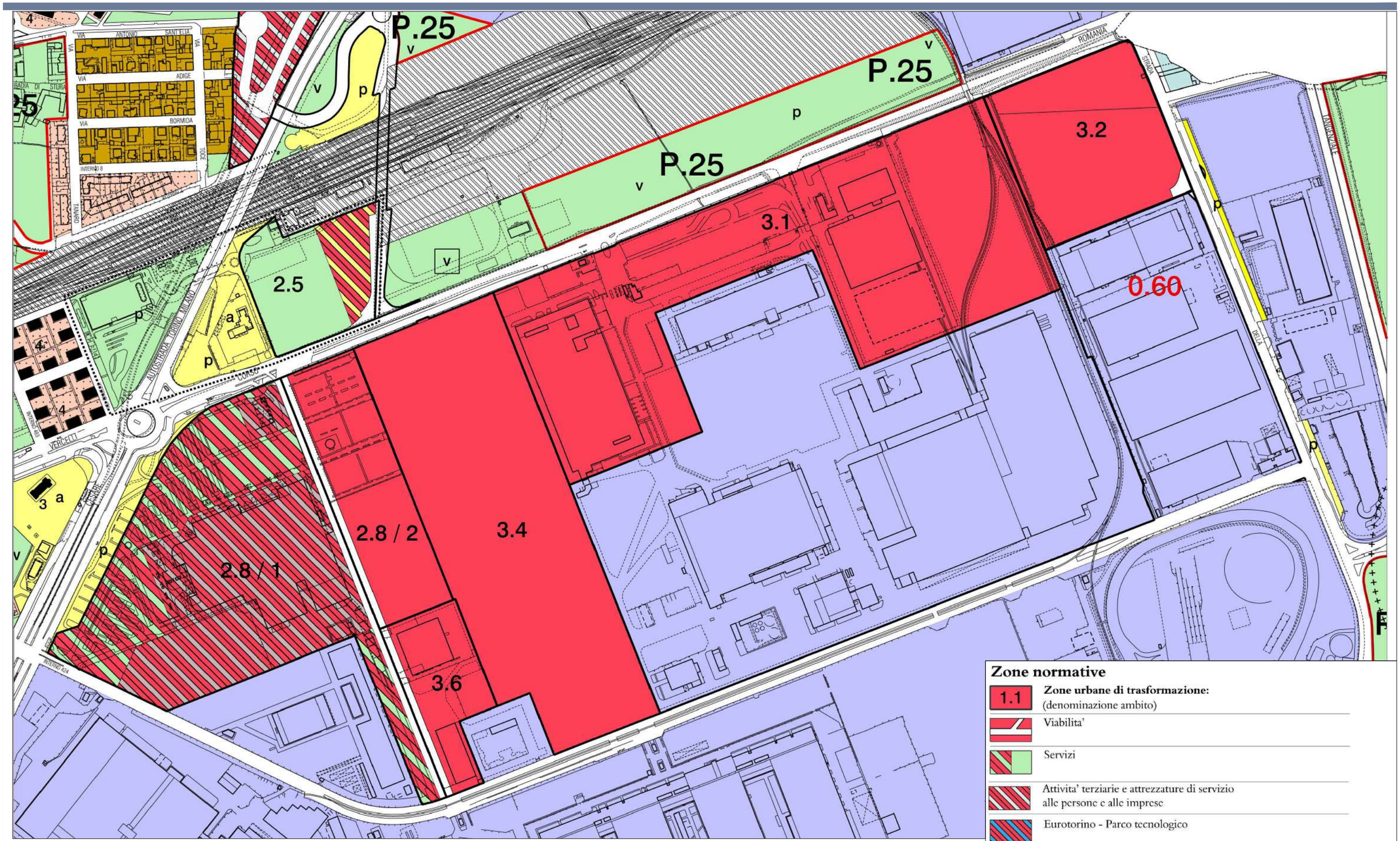
FOTO 6

FOTO 8

FOTO 7

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022



Estratto TAVOLA 1, fogli (2B,3,5B,6) parte del P.R.G.

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022

Ambito 3.1 MICHELIN

L'Ambito è articolato in **tre** Sub-ambiti denominati 1**,** 2 **e 3** individuati nella tavola 3.1A allegata.

SLP max: 70.000 mq
(oltre a max 7.000 mq destinati ad attività accessorie generati dalla zona urbana consolidata per attività produttive con prescrizioni particolari "AREA MICHELIN")

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 80%
H. Eurotorino min 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)
Eurotorino (H) (100% SLP)

Sub-ambito 1:
destinato ad accogliere una quota della S.L.P, fino ad un massimo di 7.000 mq, generata dalla zona urbana consolidata per attività produttive con prescrizioni particolari "AREA MICHELIN", per la realizzazione degli uffici -Sede Sociale- e altre destinazioni accessorie.
Nel Sub-ambito 1 potrà, altresì, essere realizzata parte della SLP complessiva dell'intero Ambito destinata a EUROTORINO (H) **e, fino a 3.000 mq della SLP complessiva destinata ad ASPI (B)**.

Sub-ambiti 2 **e 3**:
destinati allo sviluppo di nuove attività economiche, commerciali etc. (secondo quanto definito alle lettere B ed H) in sintonia con le trasformazioni già avviate e/o in corso sull'asse di corso Romania**. Sono consentiti trasferimenti di SLP tra i due sub-ambiti purché coerenti con lo Studio di Insieme di cui alle seguenti prescrizioni.**

PRESCRIZIONI

Fatta eccezione per la Sede Sociale e le altre destinazioni accessorie del Sub-ambito 1, che potranno essere autorizzate con titolo abilitativo diretto e/o convenzionato, l'attuazione avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo esteso a ciascun sub-ambito, così come di seguito previsto ed entro il "Limite massimo di edificabilità" come individuato nella Tavola 3.1A allegata (arretramento minimo di 20 m dal confine d'Ambito lato corso Romania).

Ciascun Strumento Urbanistico Esecutivo, relativo a **uno o più** sub-ambiti, dovrà essere corredato da uno Studio di Insieme esteso all'intero Ambito, che permetta di valutare il corretto inserimento funzionale/architettonico degli interventi e nel quale siano indicate le opere in previsione, le modalità e i tempi di realizzazione.

In ogni caso, il rilascio del titolo abilitativo edilizio relativo alla Sede Sociale, dovrà precedere il rilascio di ogni altro titolo abilitativo nell'Ambito.

Con Strumento Urbanistico Esecutivo esteso ai Sub-ambiti **1 e 2, e/o ai Sub ambiti 1 e 3**, sono altresì consentiti ulteriori trasferimenti di SLP da un Sub-ambito all'altro, e adeguamenti di limitata entità dei perimetri relativi ai Sub-ambiti.

Fatto salvo il Limite massimo di edificabilità, gli Strumenti Urbanistici Esecutivi dovranno dimostrare la coerenza con i fronti previsti dalle trasformazioni delle aree adiacenti.
Il progetto di trasformazione dovrà, in particolare, tenere conto della rifunzionalizzazione dell'asse di corso Romania, della relativa pista ciclabile, nonché della bealera esistente e del gasdotto Snam (anello di Torino DN 400, Snam RETE GAS S.p.A.); a tal fine le aree di proprietà privata, esterne al presente Ambito e interessate dal progetto viabilistico, dovranno essere cedute gratuitamente alla Città, anche eventualmente in anticipazione all'attuazione.

In sede di attuazione dell'Ambito dovrà essere garantita la possibilità di realizzare sedimi di viabilità pubblica di distribuzione interna coerenti con le trasformazioni urbanistiche degli Ambiti 2.8/2 - 3.2 – 3.4 e con l'area IN con prescrizioni particolari "Area Michelin" (vedi art. 14, comma 11 N.U.E.A.). Tale rete di distribuzione veicolare interna agli Ambiti dovrà essere progettata unitariamente agli Strumenti Urbanistici Esecutivi e allo Studio di Insieme, e la sua realizzazione sarà disciplinata dalla Convenzione Attuativa dello Strumento Urbanistico Esecutivo. Dovrà essere garantita la possibilità di realizzare un collegamento viabile tra corso Romania e strada delle Cascinette, da collocarsi a confine con l'Ambito "3.4 Cascinette Est", con il quale dovrà essere coordinato nella progettazione e nella realizzazione.
La progettazione della rete viabile dovrà essere concordata con i competenti uffici della Città.

Gli interventi dovranno garantire soluzioni atte a massimizzare la sostenibilità ambientale e l'invarianza idraulica. I nuovi insediamenti, inoltre, dovranno rispondere ad elevati livelli di sostenibilità ambientali con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione.

Gli interventi dovranno garantire valenza architettonica, un corretto inserimento ambientale e prevedere le più innovative tecnologie ambientali/energetiche; gli eventuali parcheggi a raso dovranno essere opportunamente schermati, al fine di mitigare l'impatto visivo, con elementi naturalistici e di arredo urbano;.

L'attuazione degli interventi previsti è subordinata all'osservanza delle prescrizioni e delle indicazioni in materia ambientale, in esito alla conclusione della procedura di V.A.S., contenute nella Determinazione Dirigenziale dell'Area Ambiente.

L'ambito è interessato da Processi di Dissesto Lineare (EeL) individuata dal PRG vigente e da una "zona fluviale allargata" individuata dal Piano Paesaggistico Regionale, pertanto dovranno essere osservate le specifiche prescrizioni in materia idrogeologica, e dovrà essere garantita la coerenza con le direttive richiamate dall'art. 14 comma 8, lettera c) del P.P.R. e con le indicazioni dell'articolo 1.1, commi 6-7-8, dell'allegato B Volume I Norme di Attuazione. del P.R.G..

ULTERIORI PRESCRIZIONI

Al fine di garantire le necessarie connessioni con il sistema viario esistente e con il sistema del verde la rifunzionalizzazione degli assi viari, **di** corso Romania e **di** strada della Cebrosa, deve coordinarsi, nella progettazione e nella realizzazione, con il complesso delle trasformazioni urbanistiche previste sugli stessi assi e con l'assetto della via Torino nel comune di Settimo Torinese.
Poiché corso Romania è individuato come viabilità storica quale "rete viaria di età moderna e contemporanea" occorre assicurare l'integrità, la fruibilità ed il mantenimento, ove possibile dei caratteri costruttivi morfologici e vegetazionali caratterizzanti con particolare attenzione alla sistemazione del verde , delle alberate e della bealera esistente lungo il corso medesimo.

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

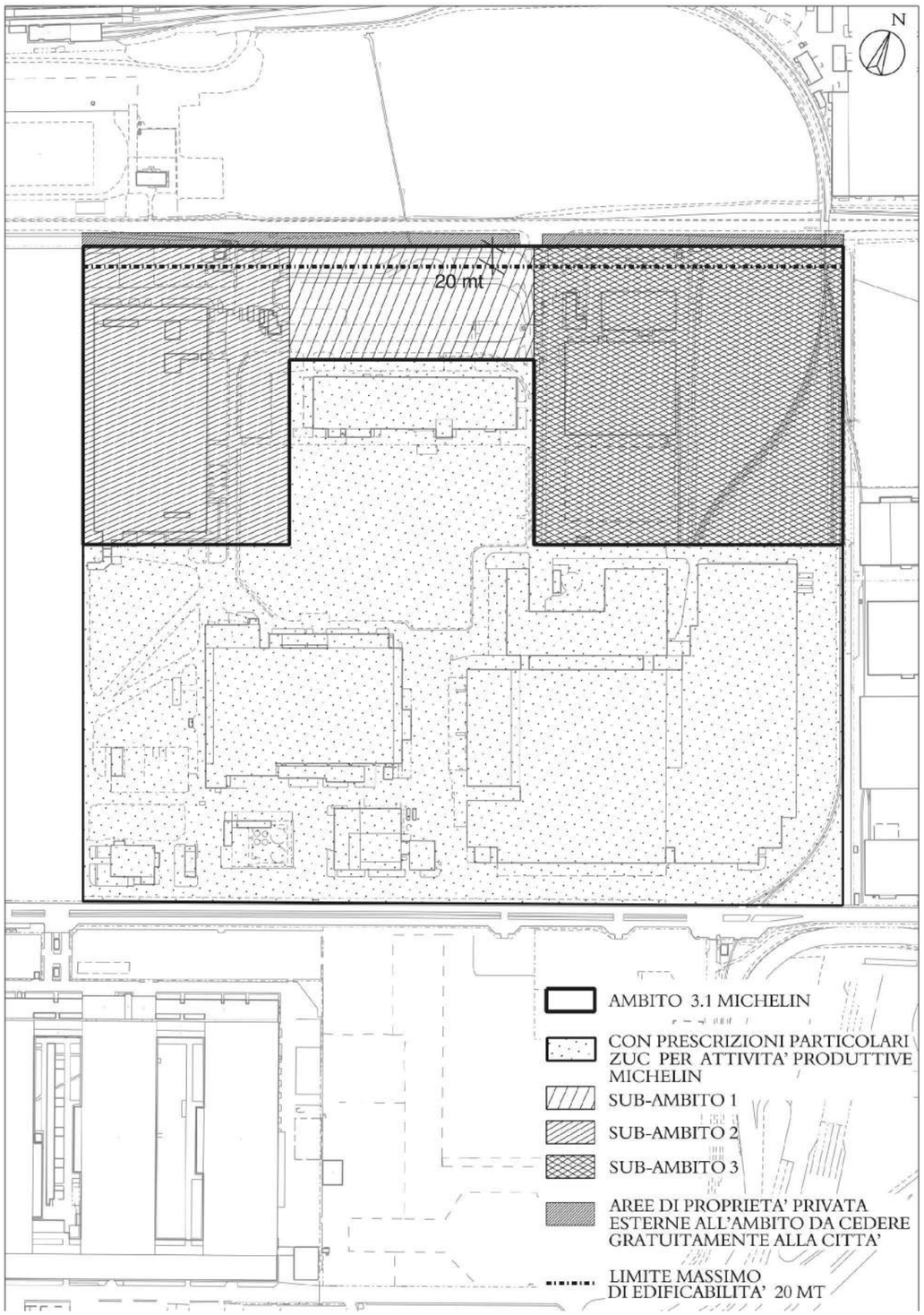
Il progetto del verde e delle opere di urbanizzazione dovrà essere tale da consentire la continuità con il contesto esistente, sviluppando al contempo un ridisegno per la porzione di città interessata dalla variante
Sono comunque fatte salve le prescrizioni derivanti dal procedimento di VAS relativo alla variante numero 322 ed ogni altra prescrizione degli Enti competenti in materia ambientale.

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 attuazione.

Stima della Superficie Territoriale del sub-ambito 1(ST)	mq	26.500
Stima della Superficie Territoriale del sub-ambito 2(ST)	mq	**58.500**
Stima della Superficie Territoriale del sub-ambito 3(ST)	**mq**	**90.000**
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST)	mq	175.000

Cartografia Tecnica - Torino - Piemonte.

TAVOLA 3.1A



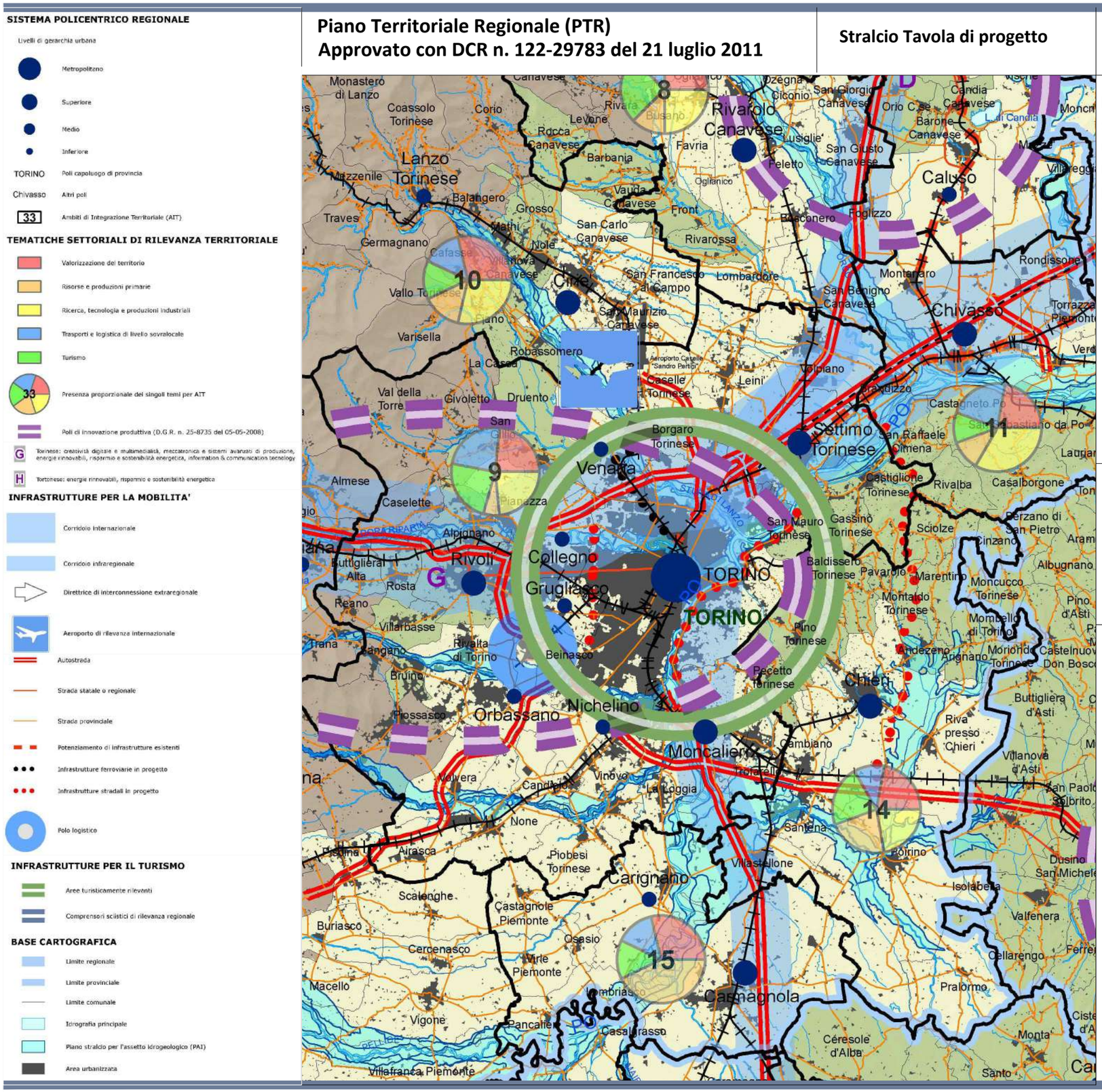
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 0001573 del 21/06/2022

Piano Territoriale Regionale (PTR)
Approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011

Stralcio Tavola di progetto



Il PTR costituisce atto di indirizzo per la pianificazione territoriale e settoriale di livello regionale, sub-regionale, provinciale e locale per un governo efficiente e sostenibile delle attività sul territorio della regione; è redatto in sintonia con il Piano Paesaggistico Regionale e persegue il comune obiettivo di garantire politiche e azioni tese a favorire l'affermarsi di uno sviluppo sostenibile .

Per il perseguimento degli obiettivi assunti, il PTR individua 5 strategie diverse e complementari:
1. riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio;
2. sostenibilità ambientale, efficienza energetica;
3. integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica;
4. ricerca, innovazione e transizione produttiva;
5. valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.

L'area ricade nell'Ambito di Integrazione n. 9 - Torino e all'interno del polo di innovazione produttiva del torinese (G), oltre che in un'area turisticamente rilevante, e risulta essere collocata su un asse infrastrutturale di interesse sovra locale.

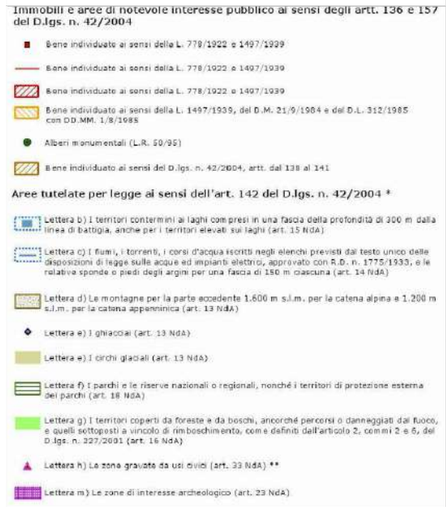
Valutazione di coerenza:

Le strategie specifiche dell'ambito territoriale di riferimento risultano coerenti con la prospettiva di valorizzazione del territorio partendo da un modello policentrico.
Il PTR definisce come fondamentale la ridistribuzione delle principali funzioni di livello metropolitano in modo da formare una rete di nuove polarità estesa agli spazi periferici della città, attraverso anche un ridisegno complessivo della mobilità.
Risulta inoltre interessante sottolineare come gli internventi possano concorrere all'obiettivo del PTR di sviluppare la forza attrattiva dell'AIT 9, ampliando la mobilità per affari e per le dotazioni commerciali.

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

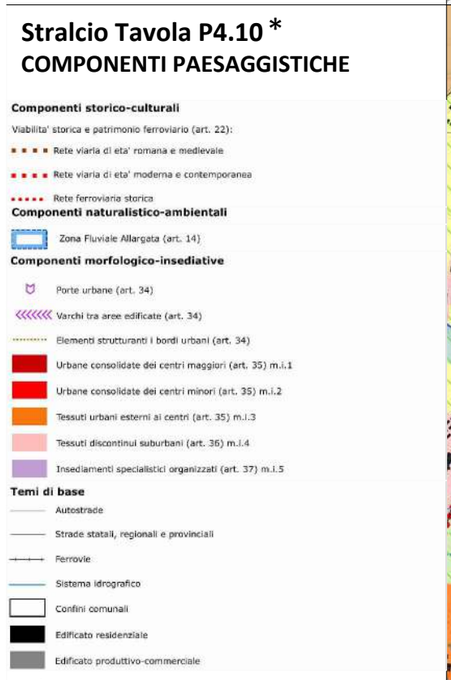
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022

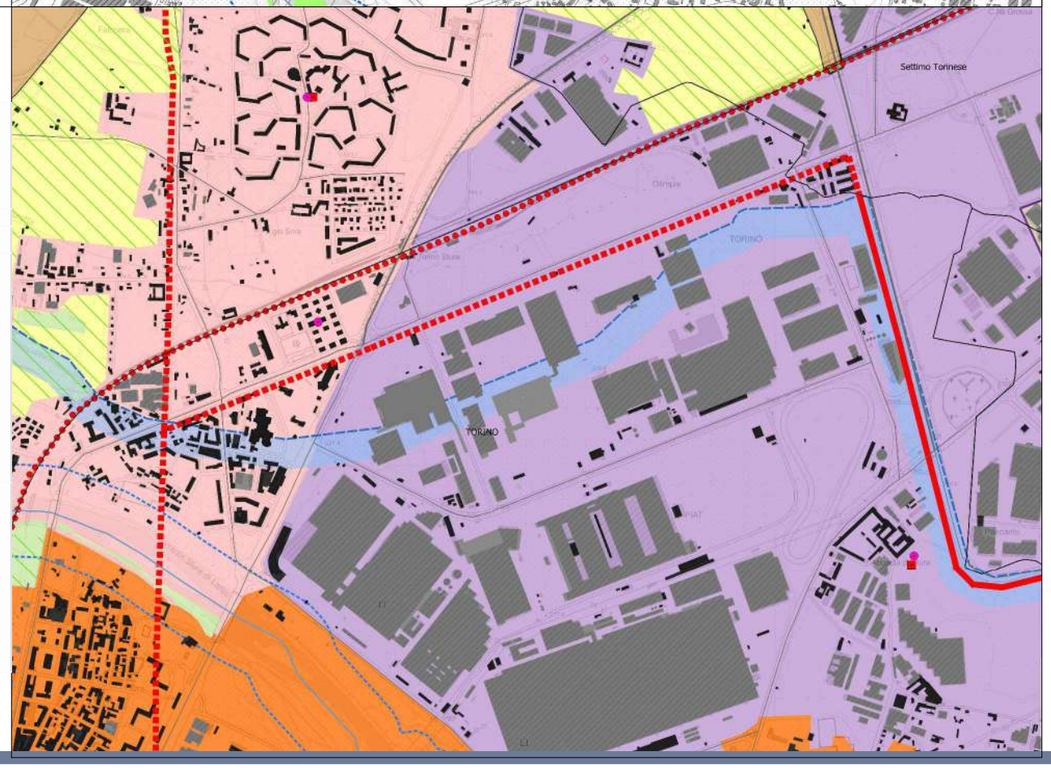
Stralcio Tavola P2.4 *
BENI PAESAGGISTICI



Piano Paesaggistico Regionale (PPR)
Approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017

Stralcio Tavola P4.10 *
COMPONENTI PAESAGGISTICHE





* Elaborazione grafica su base cartografica della Regione Piemonte

La formazione del PPR è stata avviata congiuntamente, e in piena coerenza, con il nuovo Piano Territoriale Regionale con il quale condivide gli obiettivi generali e le 5 strategie principali.
Costituisce atto di pianificazione generale regionale improntato ai principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agronaturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e di promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti ambientali.

Il PPR si fonda sugli aspetti costitutivi del paesaggio piemontese con particolare attenzione a quelli naturalistico - ambientali (fisici ed ecosistemici), storico-culturali, percettivo-identitari e morfologico - insediativi. Il territorio regionale, sulla base di questi aspetti costitutivi è stato suddiviso in Ambiti di Paesaggio, corredati da specifiche schede con l'indicazione degli obiettivi e delle azioni da perseguire.

L'area di progetto si colloca all'interno dell'ambito di paesaggio n. 36 "Torinese".
Tale ambito interessa appunto l'area metropolitana torinese, le cui estensione e consistenza comportano effetti sull'assetto storico-paesaggistico di ampia scala. L'ampia area include una pluralità di paesaggi, i quali si sono stratificati su matrici storiche diverse, nonostante questa connotazione territoriale, il PPR ha individuato numerose identità locali, caratterizzanti differenti unità di paesaggio all'interno dell'ambito torinese.

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022

Valutazione di coerenza:

L'area in esame è compresa all'interno di una più ampia zona riconosciuta tra le componenti morfologico-insediative come "insediamenti specialistici organizzati - m.i.5".
Come specificato all'art. 37 delle NdA, si tratta di insediamenti specialistici per usi non residenziali, originati prevalentemente all'esterno o ai bordi degli insediamenti urbani. Per tali aree il PPR persegue i seguenti obiettivi:
− riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia;
− integrazione paesaggistico - ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi.
Corso Romania è individuato come viabilità storica ("rete viaria di età moderna e contemporanea").
L'art. 22 delle NdA stabilisce per tali reti che i piani locali: disciplinino gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità ed il mantenimento, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali caratterizzanti.

Il progetto proposto prevede un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici con un'attenzione particolare alle connessioni con il sistema viario esistente, un progetto del verde e delle opere di urbanizzazione tali da consentire la continuità con il contesto esistente, sviluppando al contempo un nuovo ridisegno per la porzione di città, risultando così coerente con gli obiettivi e i dettami normativi del PPR.

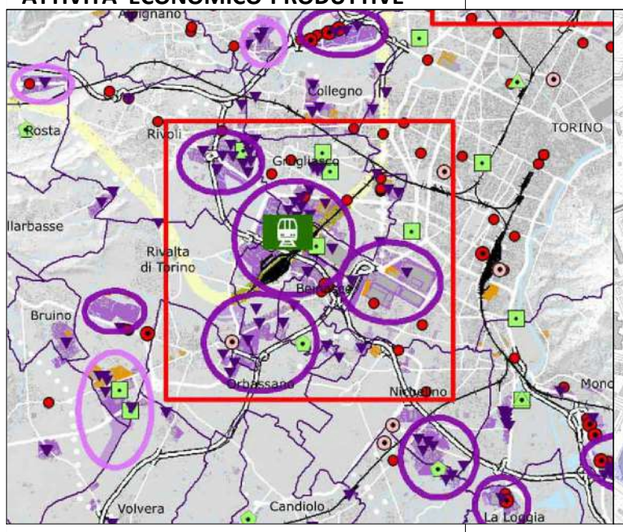
Una porzione del Sub Ambito 2, segnatamente la parte sud, ricade all'interno della fascia fluviale allargata come rappresentato nella Tavola P4.10 del PPR.
L'art. 14 delle NdA del PPR, al comma 11, tuttavia, non impone “Prescrizioni” relative alle fasce fluviali allargate, ma esclusivamente in merito alle fasce fluviali interne.
Per l'effetto, la classificazione in esame non è inclusa tra quelle che, ai sensi del combinato disposto tra l'art. 11, comma 2 e l'art. 2, comma 1, lettera a) del Regolamento attuativo del PPR (approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 marzo 2019, n. 4/R) determinano l'applicabilità di normativa di immediata cogenza e prevalenza, in pendenza dell'adeguamento del PRG al PPR.
Come è noto, infatti, l'art. 11 comma 2 del Regolamento stabilisce che “Sino all'adeguamento di cui all'articolo 10, le previsioni dei Prg vigenti alla data di entrata in vigore del Ppr si attuano con le modalità, dirette o indirette, previste dal Prg stesso, purché non in contrasto con le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'articolo 2, comma 1, lettera a)”.
A sua volta, l'art 2, comma 1, lett. a) individua quali “disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti, rivolte a tutti gli strumenti generali e settoriali di governo del territorio alle diverse scale, compresi i piani d'area delle aree protette, espressamente richiamate ai sensi dell'articolo 8, comma 4, della l.r. 56/1977 nella deliberazione del Consiglio regionale 3 ottobre 2017 n. 233-35836 di approvazione del Ppr”, quelle “contenute nelle NdA (articolo 3, comma 9, articolo 13, commi 11, 12 e 13, articolo 14, comma 11, articolo 15, commi 9 e 10, articolo 16, commi 11, 12 e 13, all'articolo 18, commi 7 e 8, all'articolo 23, commi 8 e 9, articolo 26, comma 4, articolo 33, commi 5, 6, 13 e 19, articolo 39, comma 9 e articolo 46, commi 6, 7, 8, 9) e nelle schede del Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte, che prevalgono sulle disposizioni eventualmente incompatibili e che sono di immediata applicazione per gli interventi sul territorio”.

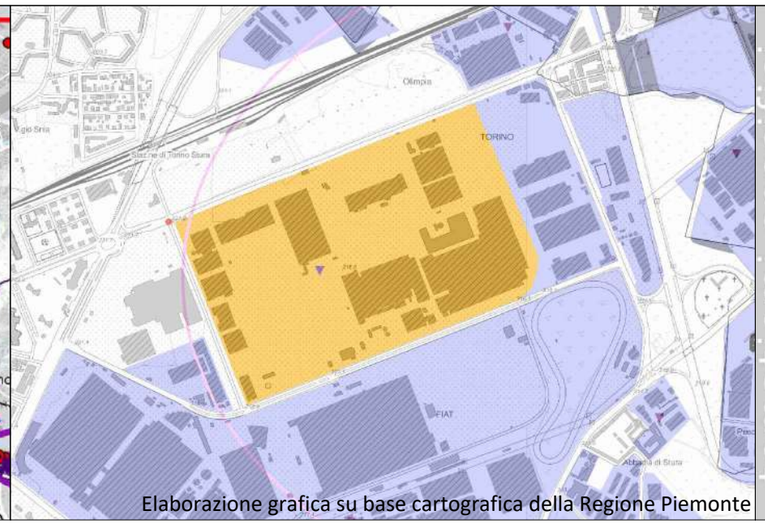
Il PEC, quindi, non è in contrasto con alcuna normativa di immediata cogenza e prevalenza contenuta nel PPR.
Posto che anche gli “Indirizzi” di cui al comma 7 dell'art. 14 concernono esclusivamente le fasce fluviali interne, alle fasce allargate potrà riferirsi (a far data dall'adeguamento del PRG al PPR) solo il comma 6 nella parte in cui precisa che “Nelle zone fluviali di cui al comma 2 il Ppr persegue gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'articolo 8, in coerenza con la pianificazione di settore volta alla razionale utilizzazione e gestione delle risorse idriche, alla tutela della qualità delle acque e alla prevenzione dell'inquinamento, alla garanzia del deflusso minimo vitale e alla sicurezza idraulica, nonché al mantenimento o, ove possibile, al ripristino dell'assetto ecosistemico dei corsi d'acqua”.
Si rammenta che l'art. 8 delle NdA del PPR sancisce che:
“La promozione della qualità del paesaggio è obiettivo prioritario della Regione, che assume il Ppr come strumento fondamentale per il perseguimento di tale obiettivo, attraverso cinque strategie, diverse e complementari, condivise con il Ptr:
a. riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio;
b. sostenibilità ambientale, efficienza energetica;
c. integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica;
d. ricerca, innovazione e transizione economico-produttiva;
e. valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali”.
E' agevole rilevare come il PEC in oggetto compendi integralmente le strategie indicate, dato che tale strumento attuativo:
a) è diretto alla riqualificazione di contesti territoriali dismessi e degradati, attuata con criteri di corretto inserimento e qualità paesaggistica, a partire dalla realizzazione di ampia fascia di verde di pubblica fruizione e valorizzazione (cfr. punti 1.1., 1.5, 1.9 dell'All. A alle NdA del PPR);
b) comporta la bonifica di suoli; è attuato secondo principi di invarianza idraulica; prevede la realizzazione di insediamenti coerenti agli odierni criteri di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica (sintetizzati dal protocollo Itaca e dalla normativa vigente in materia di efficientamento energetico degli edifici) (cfr. punti 2.1., 2.3, 2.5., 2.7 dell'All. A alle NdA del PPR);
c) prevede la contestuale riqualificazione delle principali infrastrutture di mobilità della zona, in connessione alle quali si è dato luogo alla riconversione a funzione logistica di un ambito territoriale confinante con quello in progetto (cfr. punto 3 dell'All. A alle NdA del PPR);
d) prevede la transizione economico-produttiva del sito, dalla precedente vocazione manifatturiera (non più attuale nel contesto economico) ad una nuova funzione terziario - commerciale, in coerenza con gli obiettivi della disciplina regionale del commercio, e determina la creazione di una polarità attrattiva che rafforza, in zona periurbana, la capacità fruitiva e turistica complessiva della Città di Torino (cfr. punti 4-4. E 4.5 dell'All. A alle NdA del PPR);
e) costituisce attuazione di intese interistituzionali costituite da specifici accordi di programma Regione - Comune (punto 5.1. dell'All. A alle NdA del PPR).

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Stralcio Tavola 2.2
SISTEMA INSEDIATIVO:
ATTIVITA' ECONOMICO-PRODUTTIVE

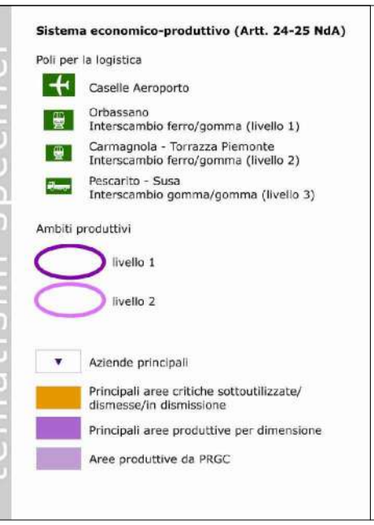
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTC2
approvato con DCR n. 121-29759 del 21 luglio 2011





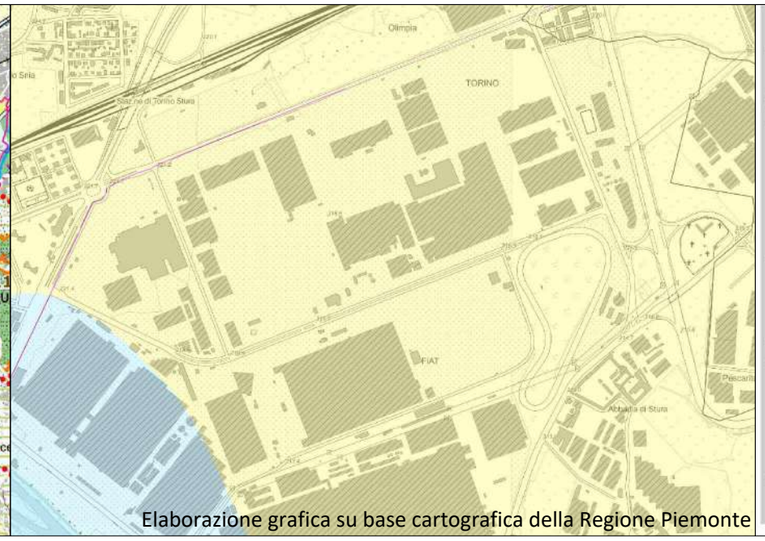
Elaborazione grafica su base cartografica della Regione Piemonte

tematismi specifici



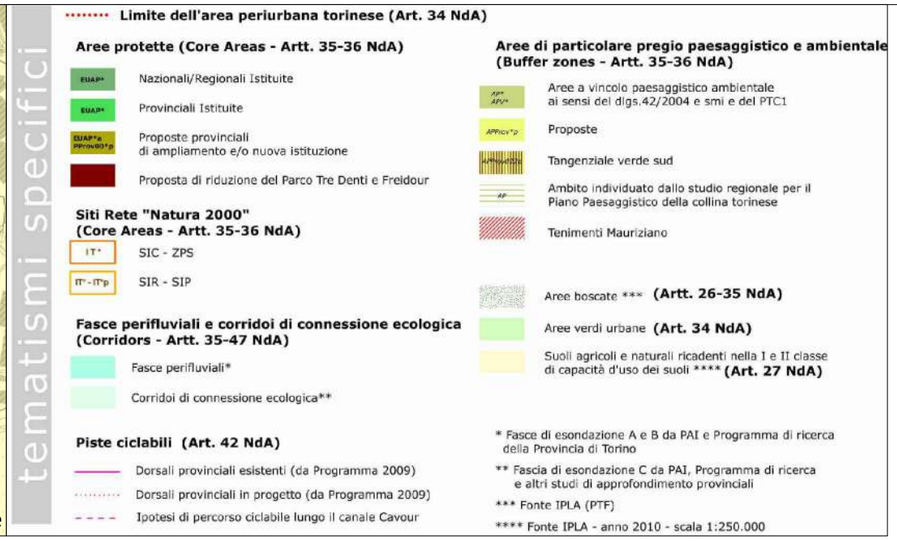
Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2) delinea l'assetto strutturale del territorio della Provincia di Torino coerentemente con la pianificazione territoriale (PTR), paesaggistica (PPR) regionale e con la pianificazione di settore,considerata la pianificazione urbanistica generale comunale ed intercomunale; persegue altresì latutela e la valorizzazione dell'ambiente nella sua integrità naturale e nella sua proiezione culturale.

Stralcio Tavola 3.1
SISTEMA DEL VERDE E DELLE AREE LIBERE



Elaborazione grafica su base cartografica della Regione Piemonte

tematismi specifici



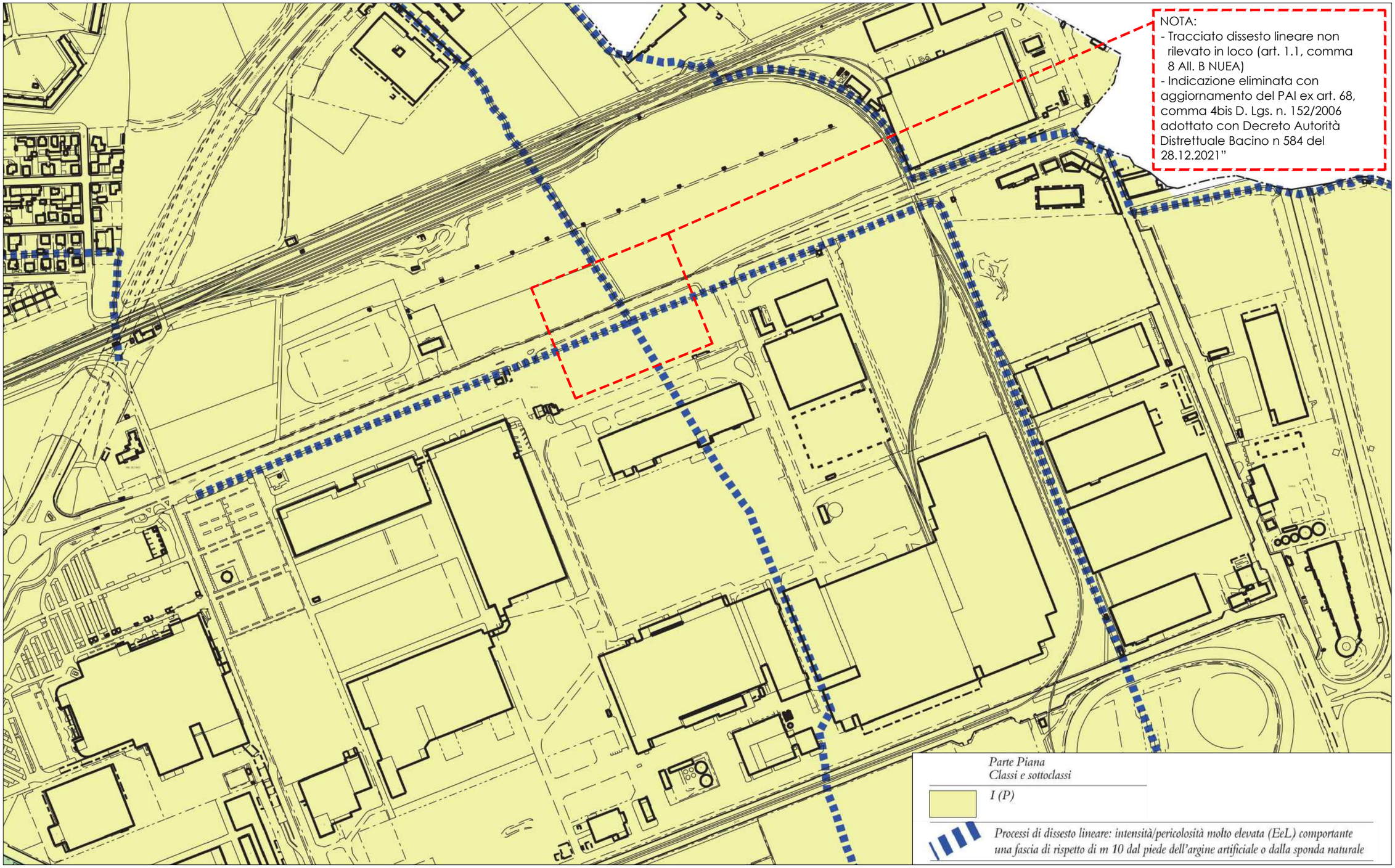
Valutazione di coerenza:

L'area è individuata nel "Sistema insediativo economico- produttivo" all'interno del perimetro di un ambito produttivo di LIVELLO 2.
Negli Ambiti produttivi di II livello si confermano e tutelano le destinazioni produttive, anche con la riorganizzazione funzionale degli spazi. Risulta quindi verificata la coerenza anche con questa indicazione strategica per l'area.
In particolare, in riferimento agli obiettivi di contenimento ed ottimizzazione l'uso del suolo e di raggiungimento dell'ecoefficienza delle aree produttive e riduzione della conflittualità tra territori, il PTC2 prevede il riuso, in via preferenziale, delle aree e degli stabilimenti esistenti, dismessi o obsoleti, che non siano localizzati in aree "improprie" o che possano essere fonte di pressione ambientale in ragione della loro riattivazione e l'individuazione di insediamenti esistenti o poli di rilievo sovra comunale, da privilegiare per eventuali completamenti ed ampliamenti (con particolare riferimento alla dotazione infrastrutturale, alle condizioni di sostenibilità ed alle potenzialità di sviluppo del sito).
Corso Romania è riconosciuto dal PTC2 Tav. 3.2 come Percorsi turistico-culturali.
Il relativo art. 31 NdA prevede, in merito, che "La politica di turismo culturale perseguita dalla Provincia propone la valorizzazione e fruizione culturale del territorio per mezzo di percorsi, individuati nella tav. 3.2, che, congiungendo singoli monumenti affini per ruolo e per caratteristiche storiche, definiscono la specializzazione e favoriscono la percezione dei sistemi territoriali".
Pur nell'assenza di alcuna indicazione specifica, il PEC in oggetti è coerente con gli obiettivi richiamati.
La riqualificazione di Corso Romania, in sé, si pone in effetti in linea con l'esigenza di valorizzazione di tale asse viabilistico, cui contribuiscono altresì l'apprestamento lungo il Corso di ampia area verde di pubblico utiizzo, costeggiata da pista ciclabile, e l'esistenza stessa - in luogo di aree industriali abbandonate, cintate ed inaccessibili - di un complesso moderno, attrattivo, realizzato secondo canoni di alta qualità e finalizzato ad una fruizione di tipo urbano e socializzante.

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 0001573 del 21/06/2022

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022



STRALCIO TAVOLA 3 E 3/DORA

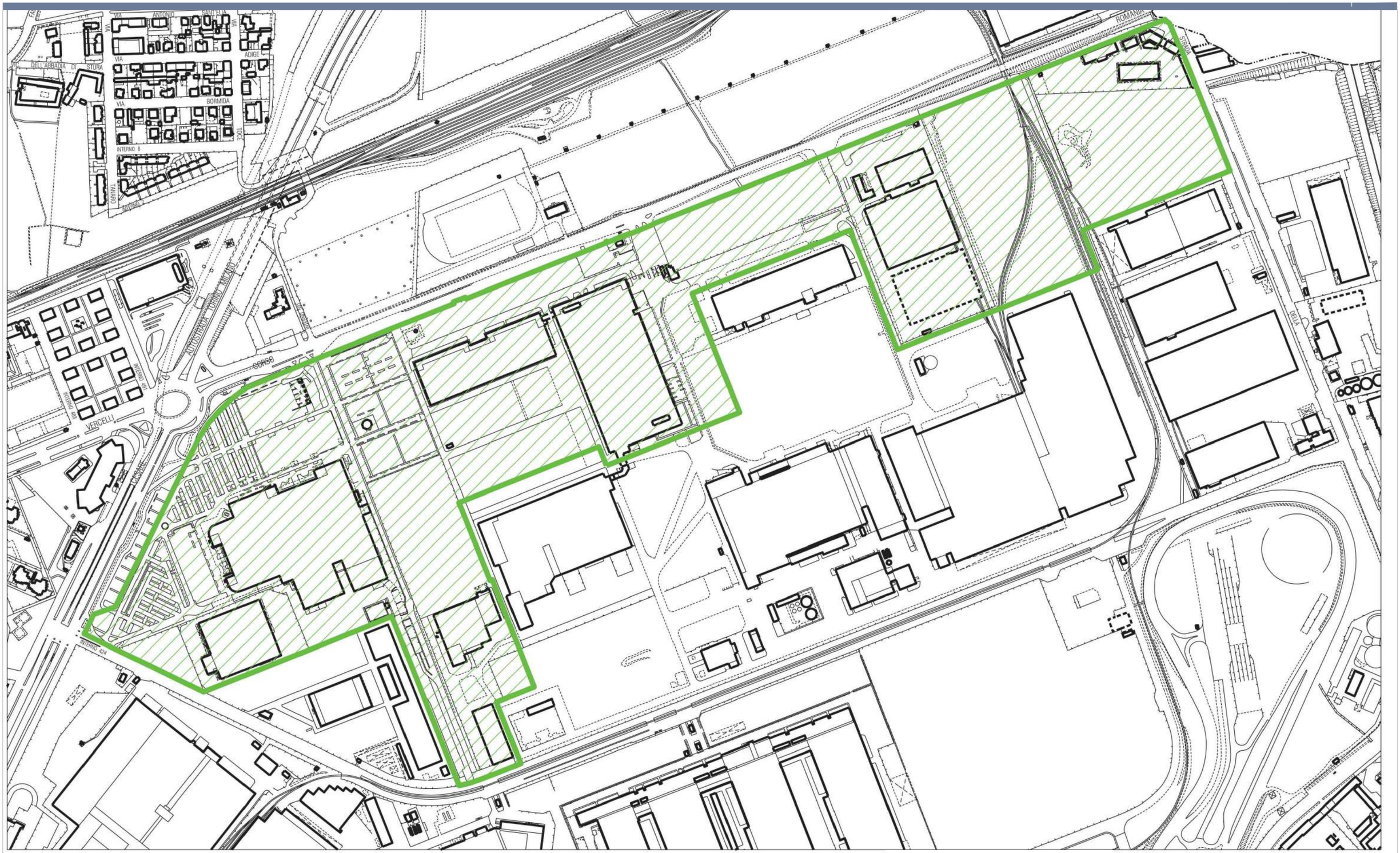
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

STRALCIO TAVOLA 7, fogli (2B, 3, 5B, 6) parte

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022



Ambiti di insediamento commerciale

LEGENDA

Localizzazione L2 Corso Romania

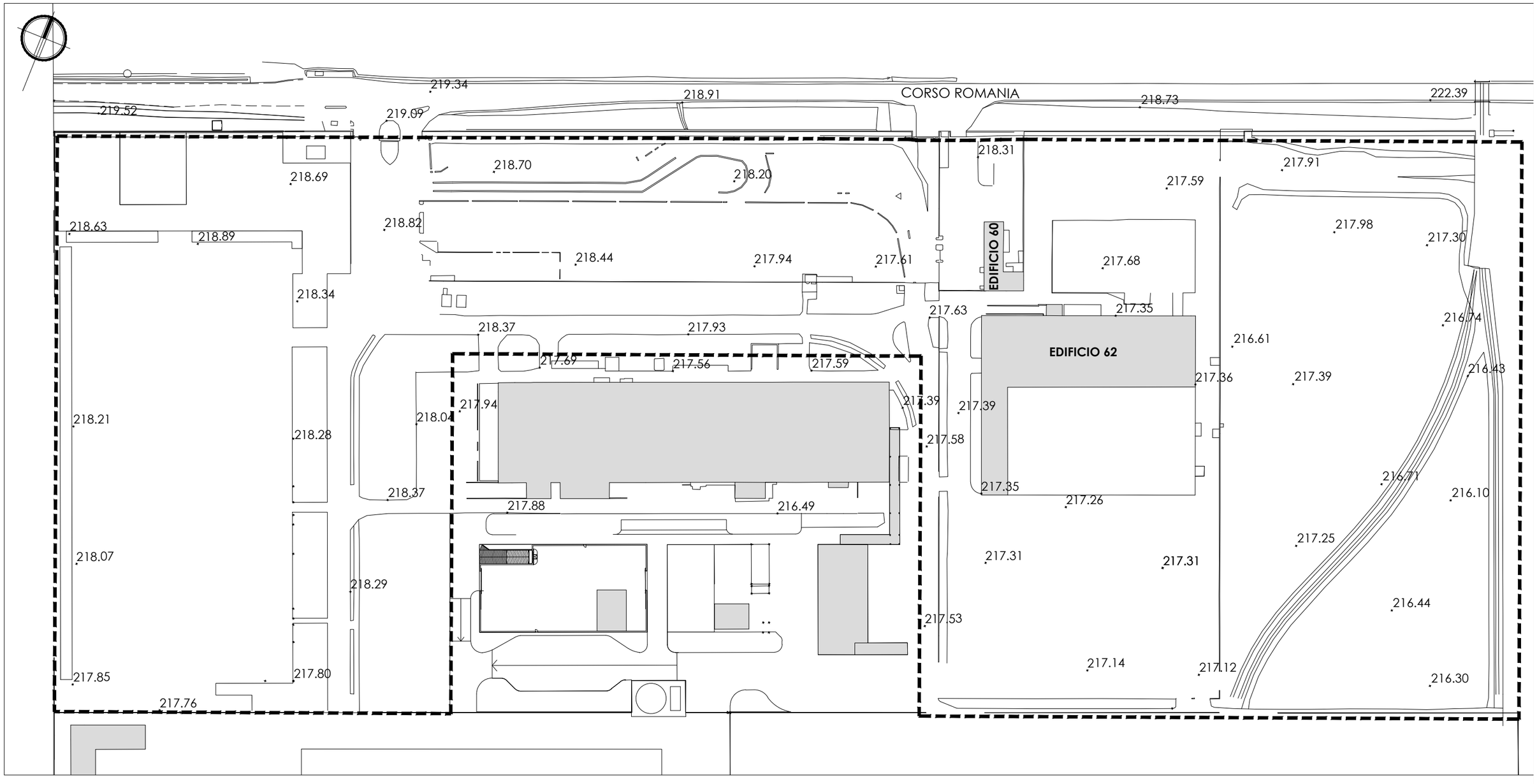
Estratto scala 1:5.000

scala 1:5000

PERIMETRAZIONE LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE L2 "CORSO ROMANIA"

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022

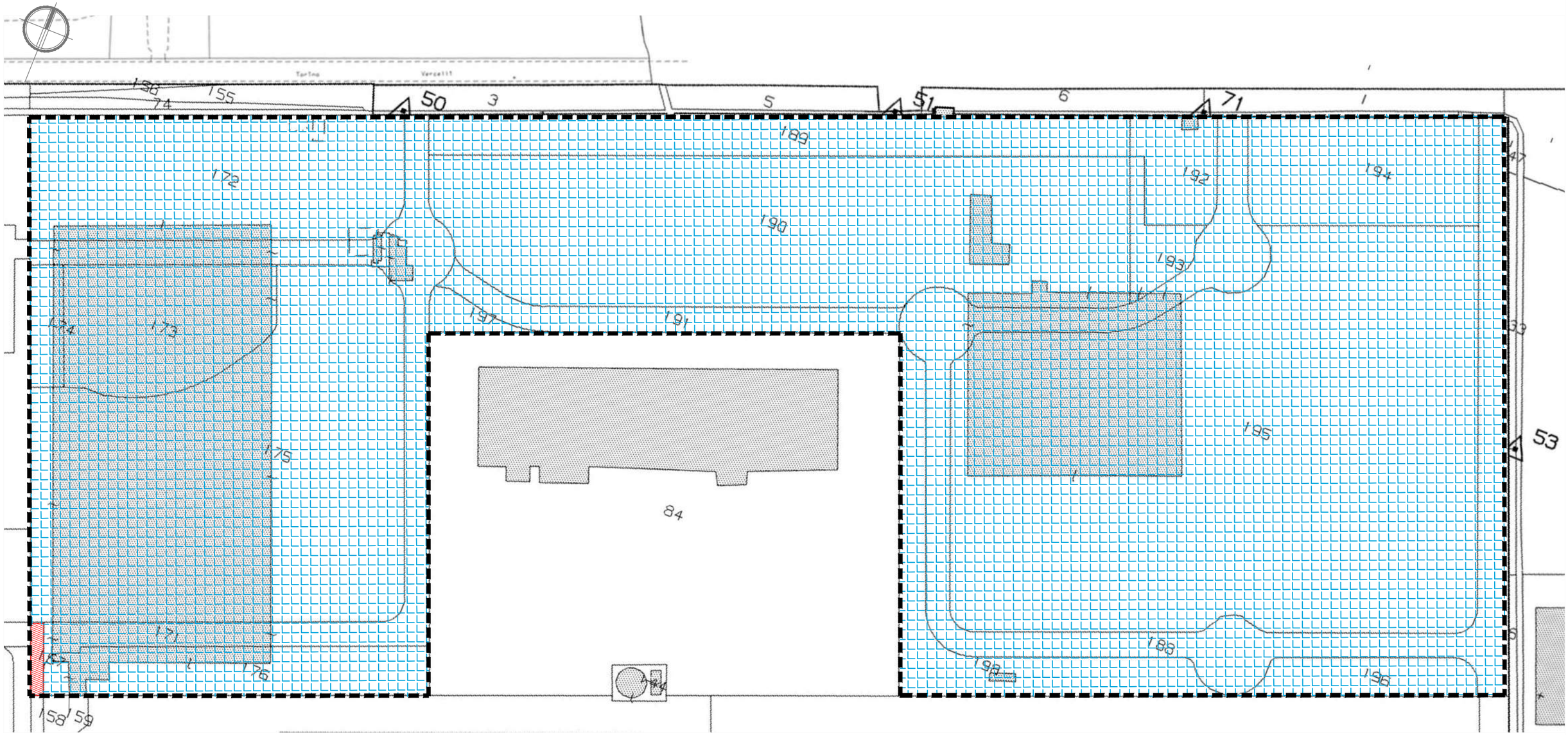


PERIMETRAZIONE AMBITO DI INTERVENTO

SUPERFICIE TERRITORIALE DI RILIEVO	**mq 177.317**
SLP ESISTENTE IN AMBITO (cfr SCIA prot. n. 0003866 del 21.02.2022 - pratica n. 2022-9-3866)	**mq 6.151,65**
di cui:	
EDIFICIO 60	mq 447,67
EDIFICIO 62	mq 5.703,98

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022



PROPRIETÀ "MICHELIN ITALIANA S.P.A."
PROPONENTE ANTEA RE S.R.L. **mq 177.075**
di cui:

Foglio 1044 part 171	mq	8.736	Foglio 1044 part 191	mq	3.036
Foglio 1044 part 172	mq	11.957	Foglio 1044 part 192	mq	2.156
Foglio 1044 part 173	mq	6.366	Foglio 1044 part 193	mq	1.275
Foglio 1044 part 174	mq	1.058	Foglio 1044 part 194	mq	6.415
Foglio 1044 part 175	mq	26.910	Foglio 1044 part 195	mq	47.513
Foglio 1044 part 176	mq	4.797	Foglio 1044 part 196	mq	2.108
Foglio 1044 part 188	mq	15.162	Foglio 1044 part 197	mq	634
Foglio 1044 part 189	mq	7.503	Foglio 1044 part 198	mq	5.223
Foglio 1044 part 190	mq	26.226			

PROPRIETÀ "CITTÀ DI TORINO"
Foglio 1044 part 157 **mq 242**

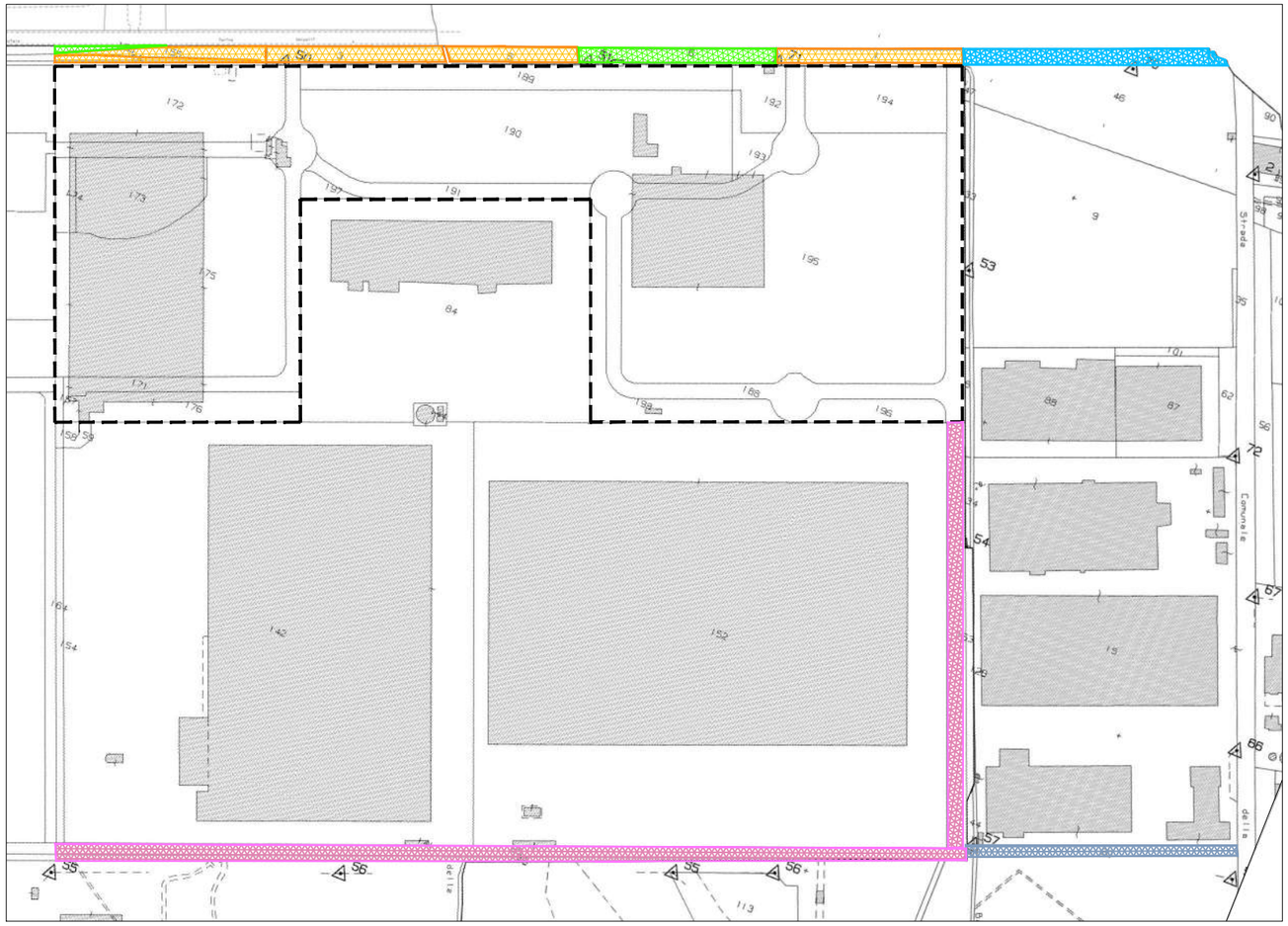
PERIMETRAZIONE AMBITO DI INTERVENTO

scala 1:2000

PLANIMETRIA CATASTALE CON INDICAZIONE DELLE PROPRIETA' IN AMBITO

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022



AREE DI PROPRIETÀ DEI SOGGETTI PROPONENTI

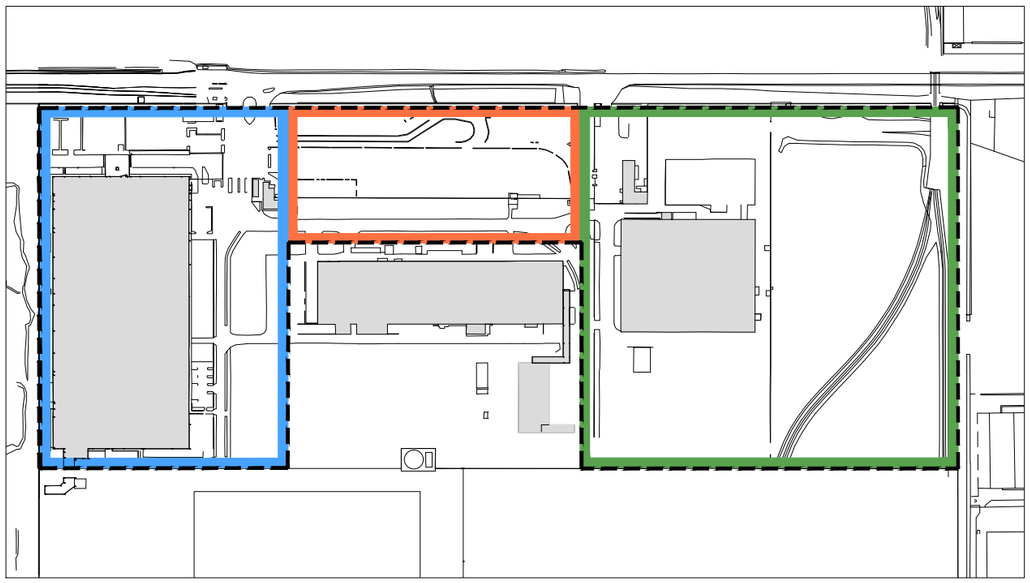
PROPRIETÀ "MICHELIN ITALIANA S.P.A."		
PROPONENTE ANTEA RE S.R.L.	**mq**	**7.113**
di cui:		
Foglio 1019 mappale 1	mq	1.780
Foglio 1019 mappale 3	mq	1.950
Foglio 1019 mappale 5	mq	1.360
Foglio 1044 mappale155	mq	1.363
Foglio 1044 mappale 74	mq	660

AREE DI PROPRIETÀ DI SOGGETTI TERZI

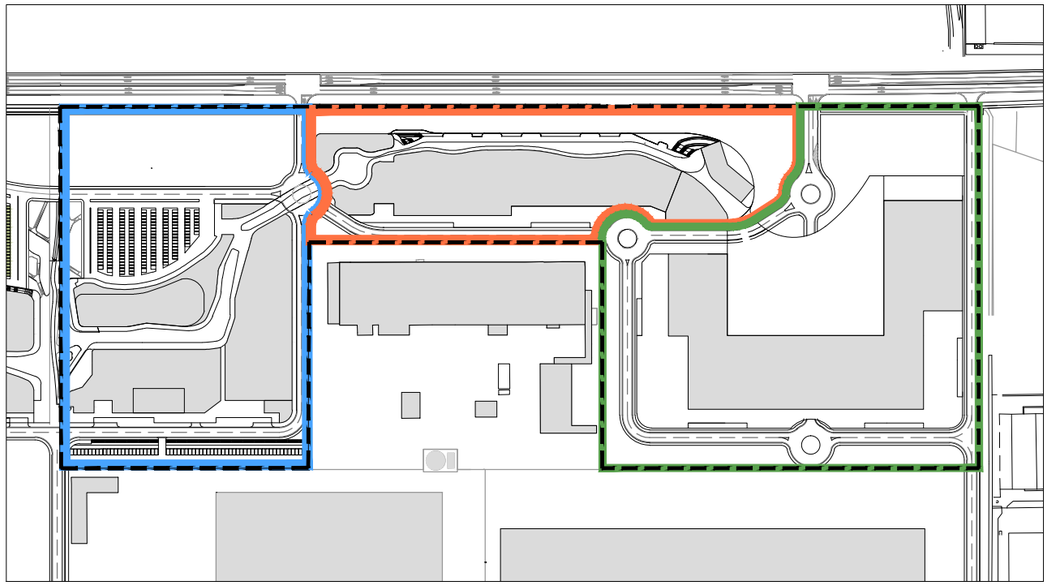
Proprietà Sal Service S.r.l.	**mq**	**14.677**
Foglio 1044 mappale 85	mq	6.744
Foglio 1044 mappale 145	mq	2.392
Foglio 1044 mappale 153	mq	5.541
Proprietà Tracofin Italiana S.r.l.	**mq**	**1.970**
Foglio 1019 mappale 20		
Proprietà Romania 1 S.r.l.	**mq**	**2.958**
Foglio 1019 mappale 46 parte		
Proprietà Città di Torino	**mq**	**1.999**
Foglio 1019 mappale 6	mq	1.740
Foglio 1044 mappale 156	mq	259

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022



PLANIMETRIA CON LA PERIMETRAZIONE DEI SUB AMBITI - PREVISTA NELLA SCHEDA NORMATIVA DELL' AMBITO 3.1 MICHELIN



PLANIMETRIA CON LA PERIMETRAZIONE DEI SUB AMBITI MODIFICATA NELLO STUDIO NELLO STUDIO UNTIARIO D' AMBITO

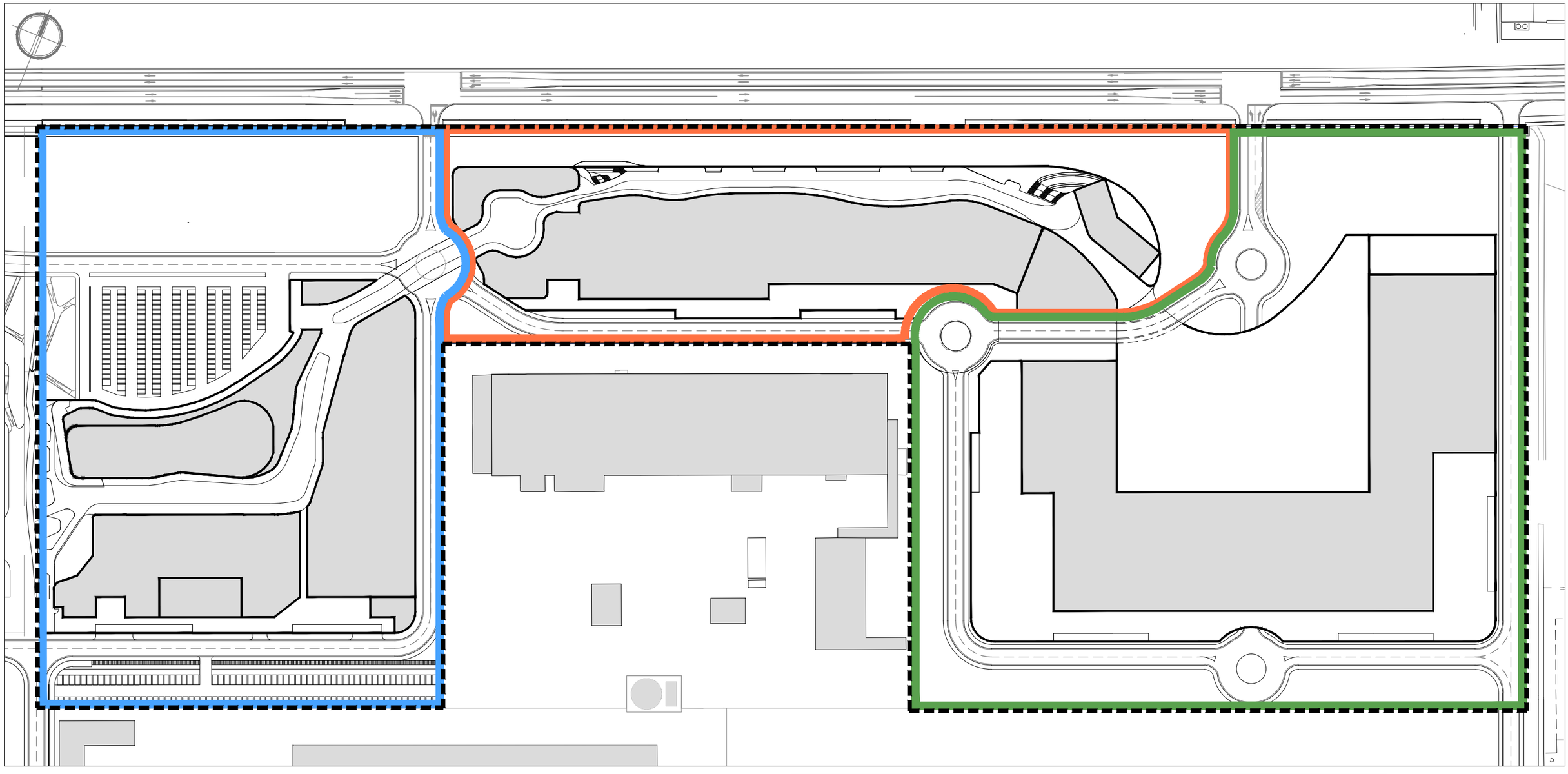
	SUPERFICIE TERRITORIALE VARIANTE 322
SUB AMBITO 1	mq 26.500
SUB AMBITO 2	mq 58.500
SUB AMBITO 3	mq 90.000
TOTALE	mq 175.000

	SUPERFICIE TERRITORIALE SUA
SUB AMBITO 1	mq 40.830
SUB AMBITO 2	mq 60.066
SUB AMBITO 3	mq 76.421
TOTALE	mq 177.317

PERIMETRAZIONE AMBITO DI INTERVENTO

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022



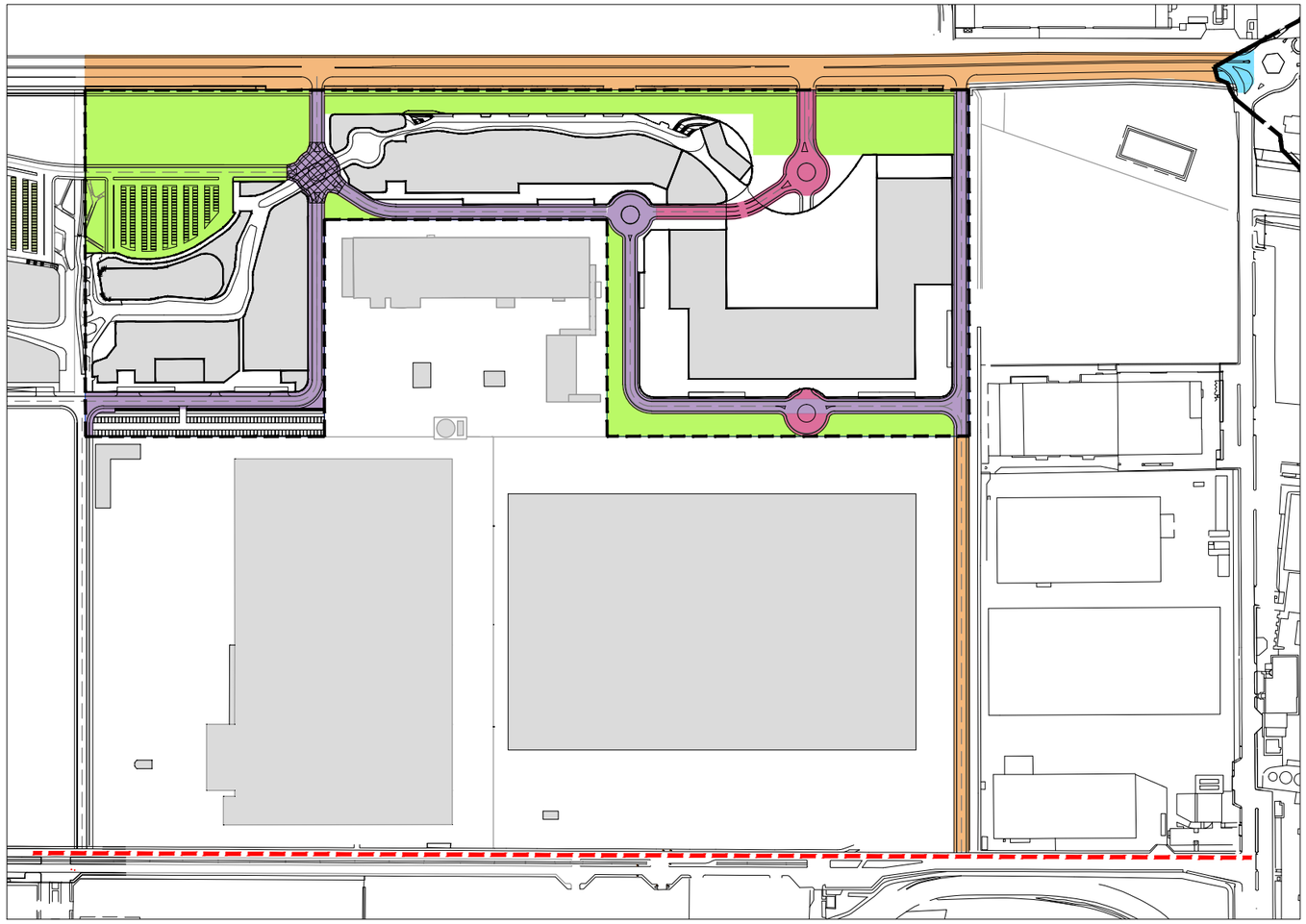
PERIMETRAZIONE AMBITO DI INTERVENTO

	SUPERFICIE TERRITORIALE	SLP MAX
SUB AMBITO 1	mq 40.830	mq 25.000
SUB AMBITO 2	mq 60.066	mq 25.000
SUB AMBITO 3	mq 76.421	mq 30.000
TOTALE	mq 177.317	mq 70.000**

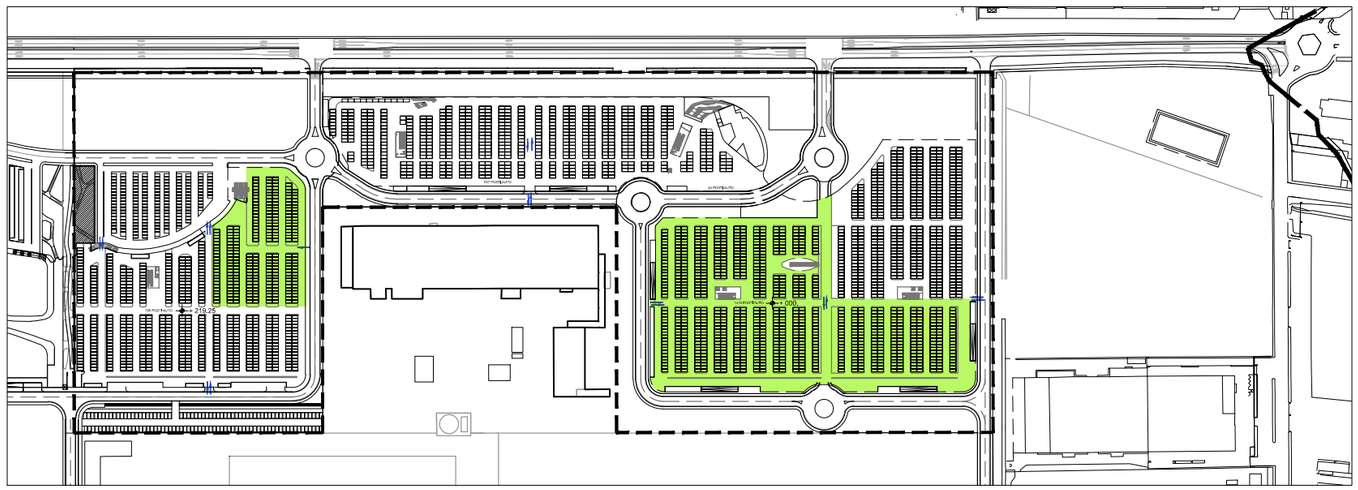
** In ottemperanza di quanto disposto dalla scheda normativa dell' Ambito 3.1 Michelin la SLP complessiva sarà ⩽ mq 70.000

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022



OPERE DI URBANIZZAZIONE A RASO

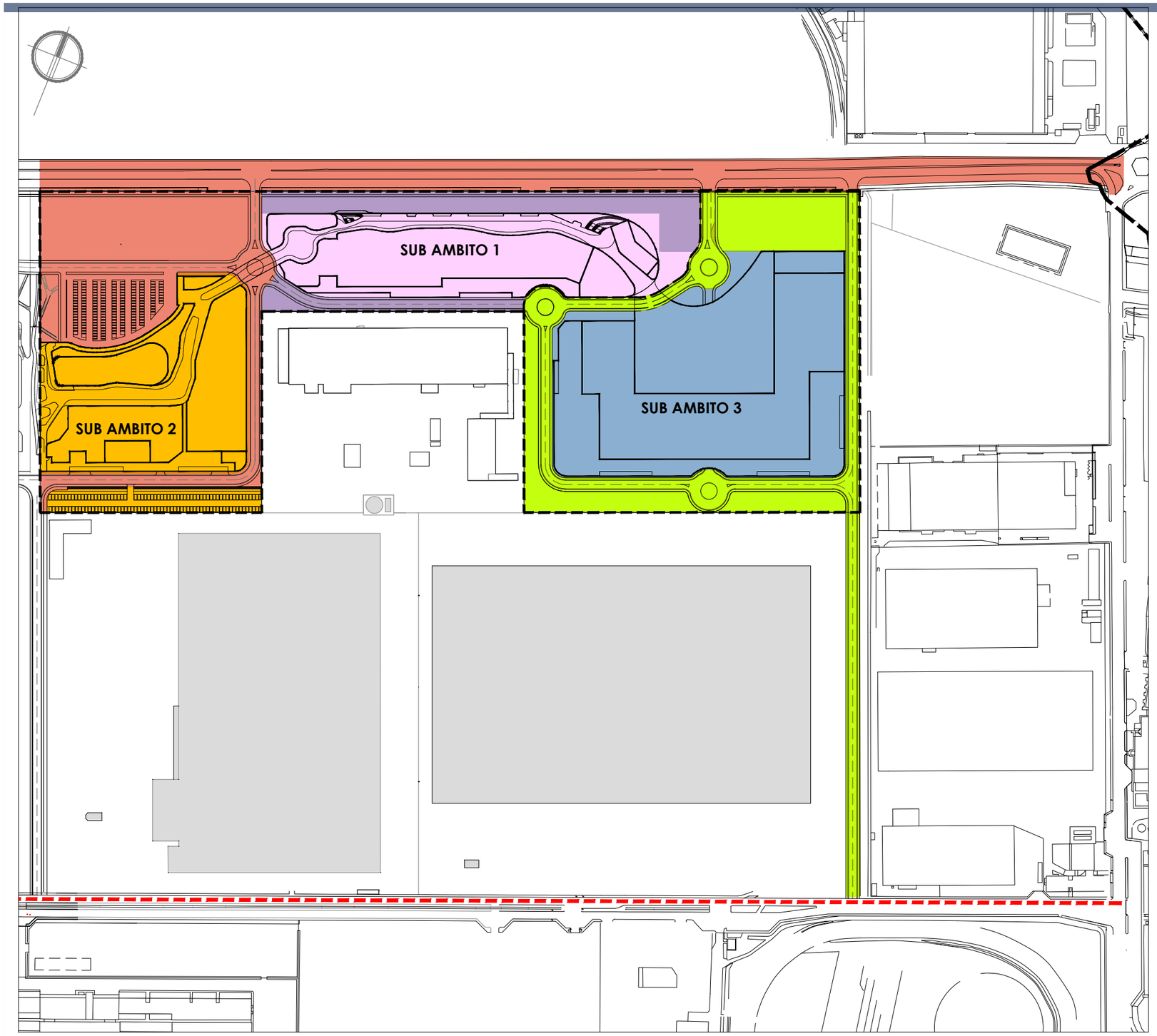


OPERE DI URBANIZZAZIONE IN STRUTTURA

- PERIMETRAZIONE AMBITO DI INTERVENTO
- OPERE EXTRA AMBITO A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SU AREE DA CEDERE O GIÀ DI PROPRIETÀ DELLA CITTÀ DI TORINO
- OPERE EXTRA AMBITO DA REALIZZARE NEL COMUNE DI SETTIMO A CURA E SPESE DEL PROPONENTE
- OPERE IN AMBITO A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SU AREE DA CEDERE
- OPERE IN AMBITO A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SU AREE DA CEDERE CON RISERVA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
- OPERE IN AMBITO A CURA E SPESE DEL PROPONENTE SU AREE DA ASSOGGETTARE
- OPERE IN AMBITO A CURA E SPESE DEL PROPONENTE SU AREA DA CEDERE
- OPERE EXTRA AMBITO IN SOTTOSUOLO A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DA CEDERE CON REGIME DI PROPRIETA' DEL SUOLO SPECIFICATO NELLA BOZZA DI CONVENZIONE

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022



- SUB AMBITO 1
- SUB AMBITO 2
- SUB AMBITO 3
- OPERE DI URBANIZZAZIONE AFFERENTI AL SUB AMBITO 1
- OPERE DI URBANIZZAZIONE AFFERENTI AL SUB AMBITO 2
- OPERE DI URBANIZZAZIONE AFFERENTI AL SUB AMBITO 3
- OPERE DI URBANIZZAZIONE AFFERENTI AI SUB AMBITI 1-3

N.B. LE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN STRUTTURA SARANNO REALIZZATE CONTESTUALMENTE ALLE OPERE PRIVATE.

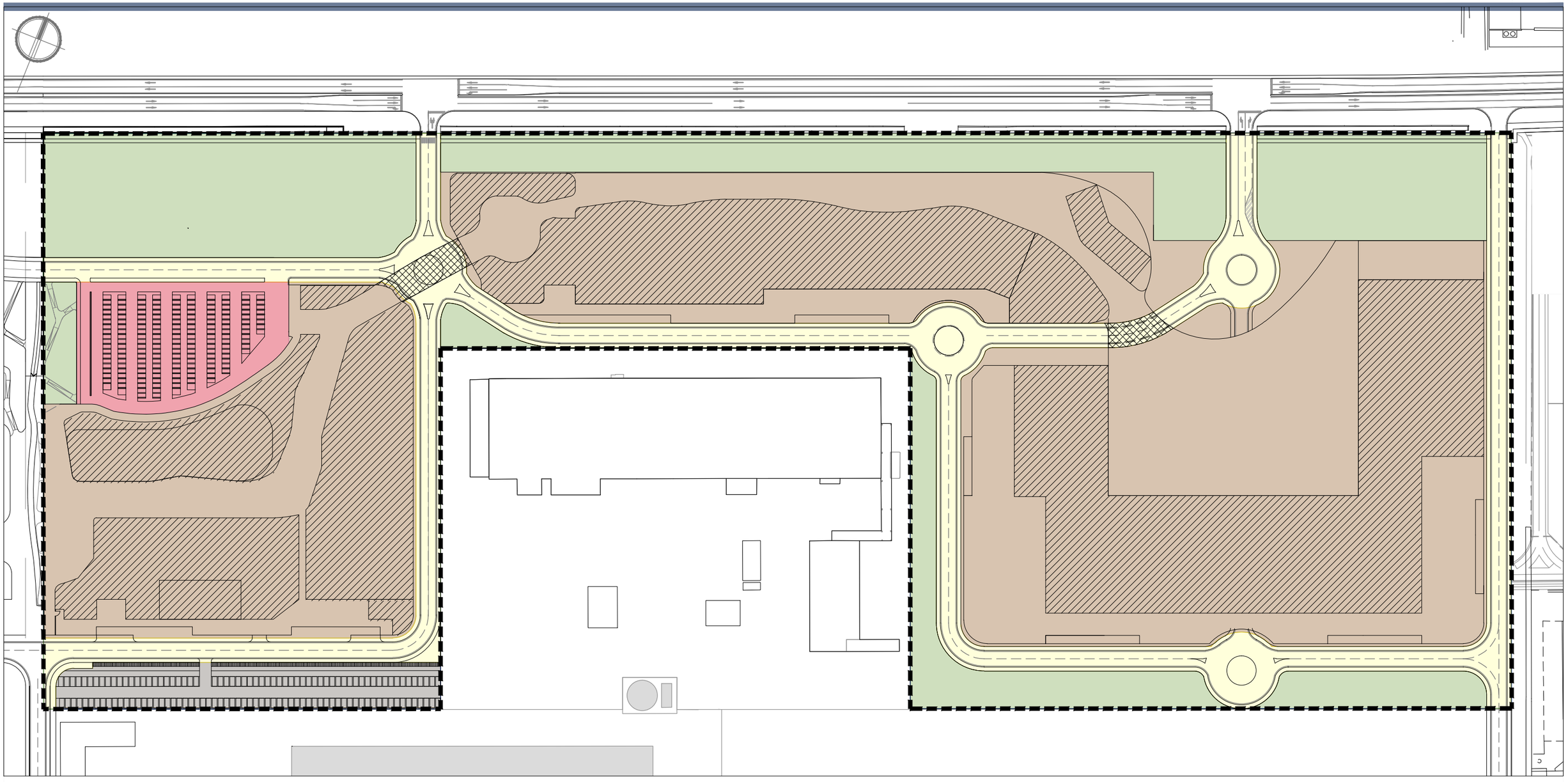
PERIMETRAZIONE AMBITO DI INTERVENTO

scala 1:5000

PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEI SUB AMBITI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PERTINENZA - TAVOLA PRESCRITTIVA

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022



PLANIMETRIA PIANO QUOTA + 4.25

SUPERFICIE TERRITORIALE mq 177.317

AREE PER VIABILITA' PUBBLICA / SEPARATORI PUBBLICI mq 26.934

AREE A VERDE PUBBLICO mq 37.054

PORZIONE DI AREA EDIFICATA DA REALIZZARSI SU VIABILITA' PUBBLICA,OGGETTO DI IDONEO PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO DA DISCIPLINARE IN SEDE DI CONVENZIONE ATTUATIVA.

PERIMETRAZIONE AMBITO DI INTERVENTO

AREA DI CONCENTRAZIONE PRIVATA DELL' EDIFICATO mq 101.924

AREA DI CONCENTRAZIONE PRIVATA NON EDIFICABILE (parcheggio privato) mq 4.797

AREE A PARCHEGGI PUBBLICI mq 6.366
MIN mq 41.921 di cui mq 35.555 da realizzarsi in struttura

(LA LOCALIZZAZIONE SARA' DEFINITA NEI SUCCESSIVI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI)

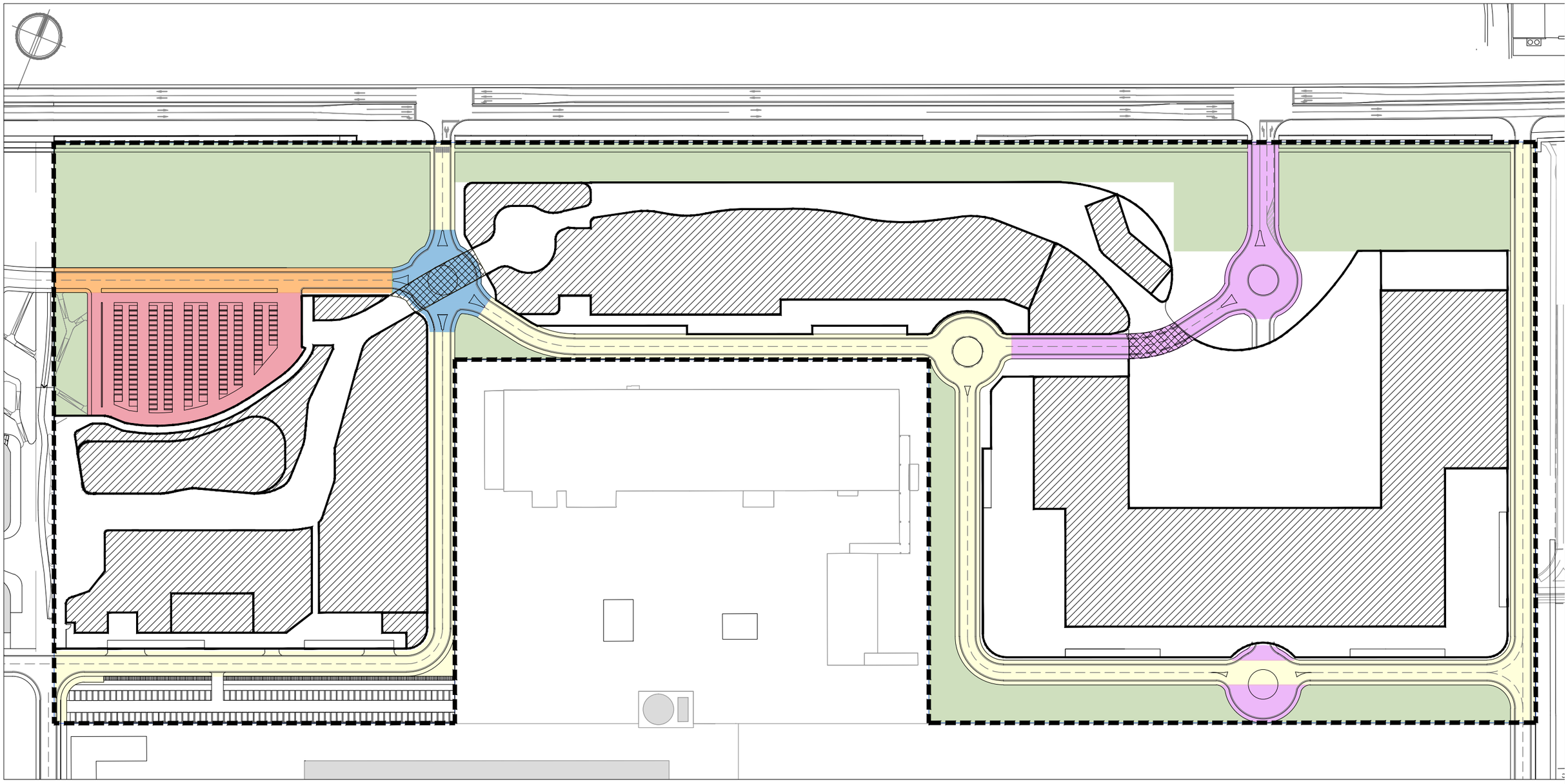
N.B. LE QUANTITA' SONO DA CONSIDERARSI INDICATIVE

scala 1:2000

PLANIMETRIA GENERALE DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022



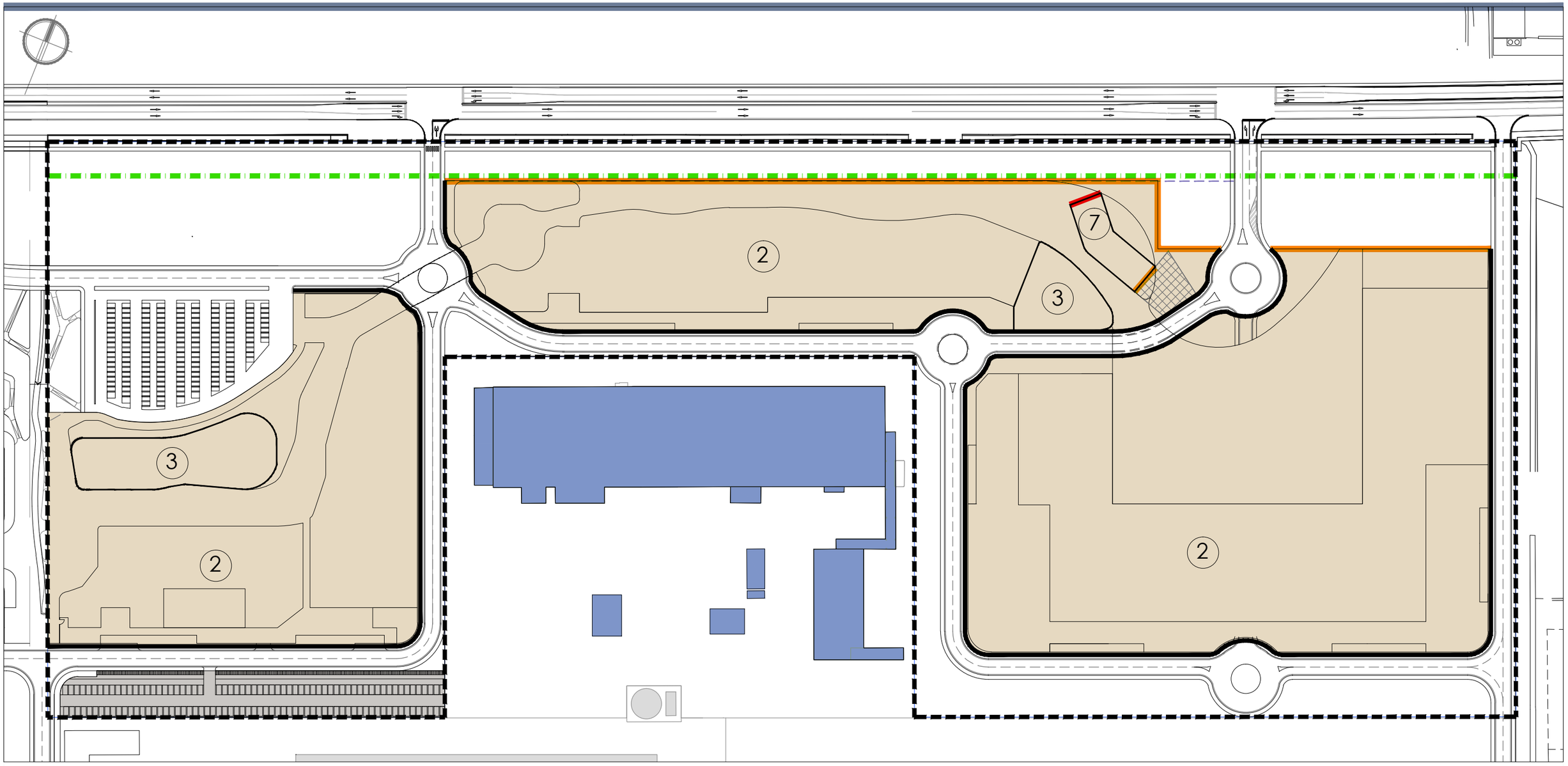
AREE DA ASSOGGETTARE PER VERDE PUBBLICO	mq 37.054	AREE PRIVATE DA ASSOGGETTARE PER PARCHEGGI PUBBLICI MIN mq 41.921 di cui mq 35.555 da realizzarsi in struttura (LA LOCALIZZAZIONE SARA' DEFINITA NEI SUCCESSIVI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI)	mq 6.366
AREE DA CEDERE PER VIABILITÀ PUBBLICA	mq 18.971		
AREA PRIVATA DA ASSOGGETTARE PER VIABILITÀ PUBBLICA	mq 2.133	PORZIONE DI AREA EDIFICATA DA REALIZZARSI SU VIABILITA' PUBBLICA, OGGETTO DI IDONEO PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO DA DISCIPLINARE IN SEDE DI CONVENZIONE ATTUATIVA.	
AREA DA CEDERE PER VIABILITÀ PUBBLICA (CON REALIZZAZIONE A CURA E SPESE DEL PROPONENTE)	mq 4.270		
AREA DA CEDERE CON RISERVA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE	mq 1.560	PERIMETRAZIONE AMBITO DI INTERVENTO	

scala 1:2000

PLANIMETRIA GENERALE CON INDICAZIONE DELLE AREE DA CEDERE E DELLE AREE PRIVATE DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO IN AMBITO

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022



AMBITO DI INTERVENTO

SAGOMA INDICATIVA DEGLI EDIFICI

AREA DI CONCENTRAZIONE PRIVATA NON EDIFICABILE

EDIFICIO PRODUTTIVO ESISTENTE IN AREA "MICHELN"
EX ART. 14.10 NUEA PRG

LIMITE MASSIMO DI INEDIFICABILITA' m 20

X ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA
NUMERO DI PIANI +1;-1

H MAX m 31,50 (non è ammessa la realizzazione di piano arretrato)

H MAX m 18,66 (è ammessa la realizzazione di piano arretrato)

H MAX m 27,50 (è ammessa la realizzazione di piano arretrato)

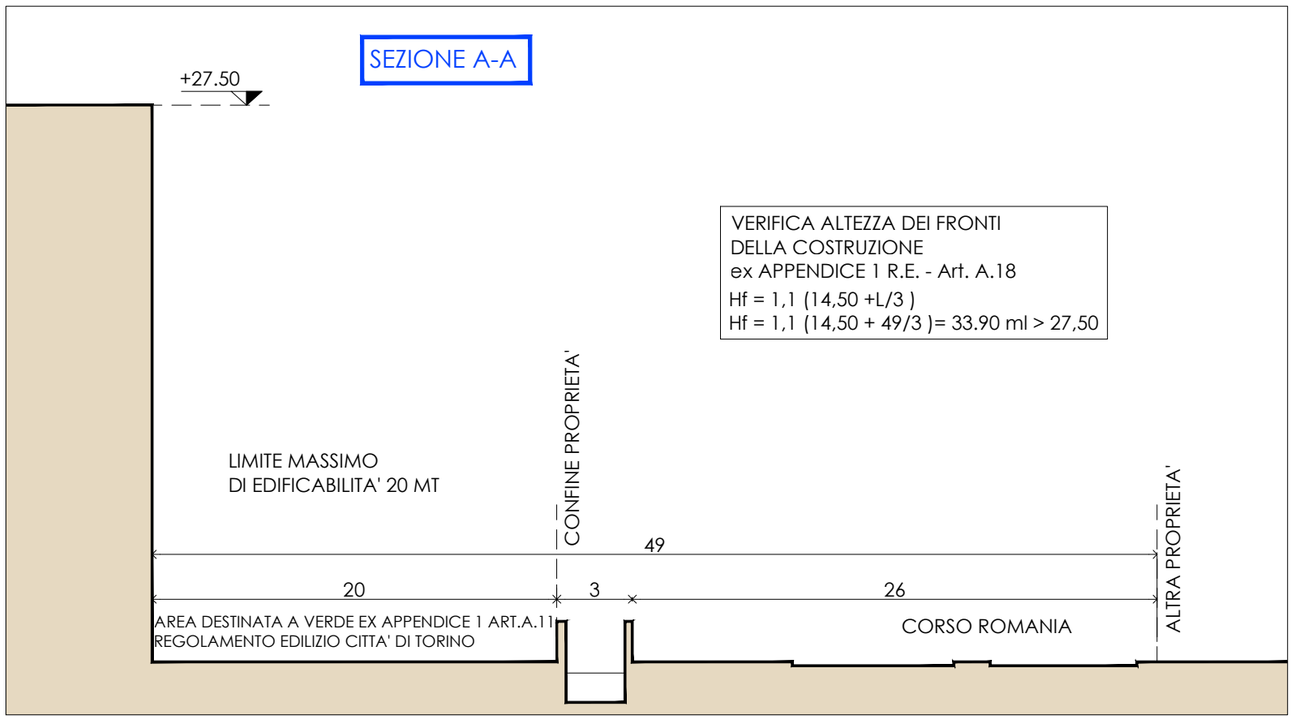
ARRETRAMENTO DESTINATO A VERDE EX APPENDICE 1
ART.A.11 REGOLAMENTO EDILIZIO CITTA' DI TORINO

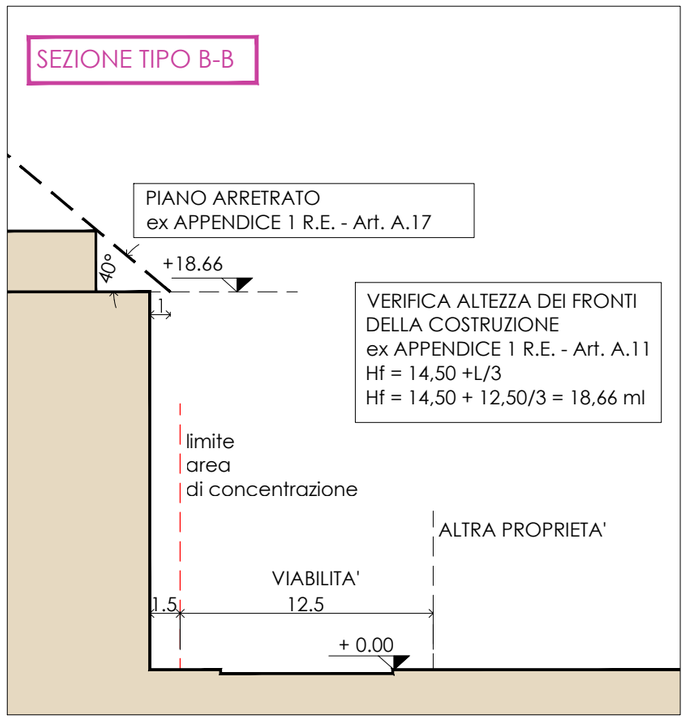
scala 1:2000

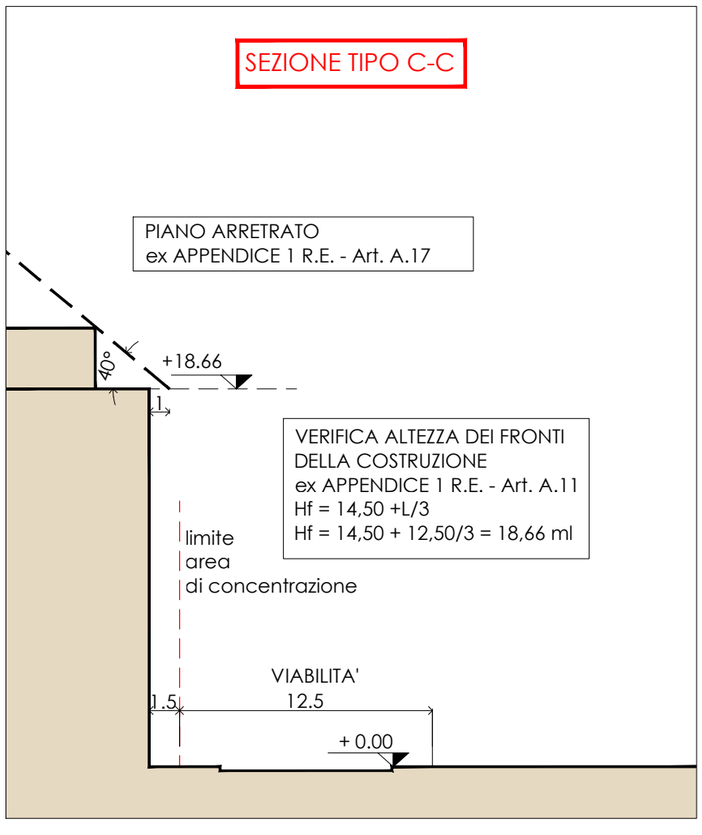
PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DELLE REGOLE EDILIZIE

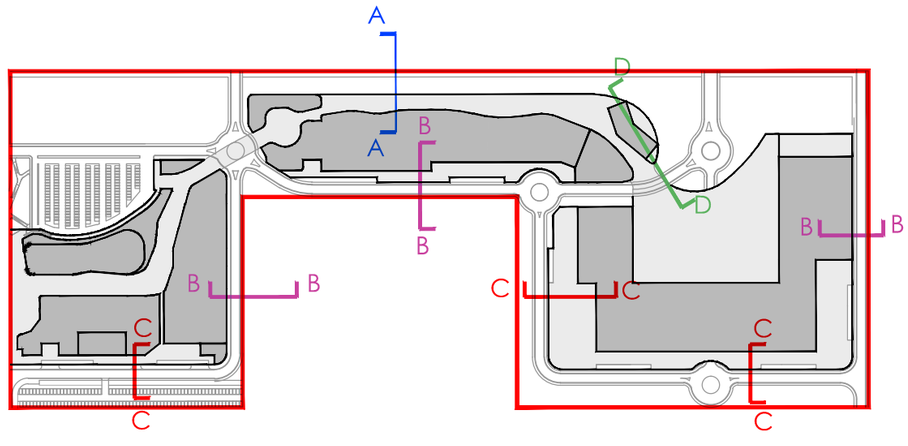
Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 0000573 del 21/06/2022







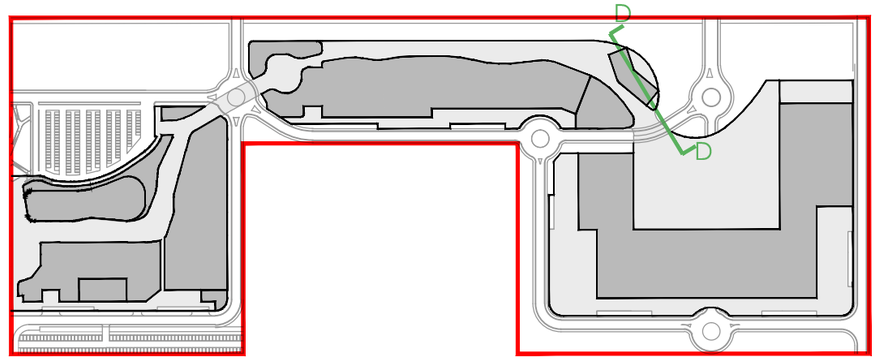


scala 1:300

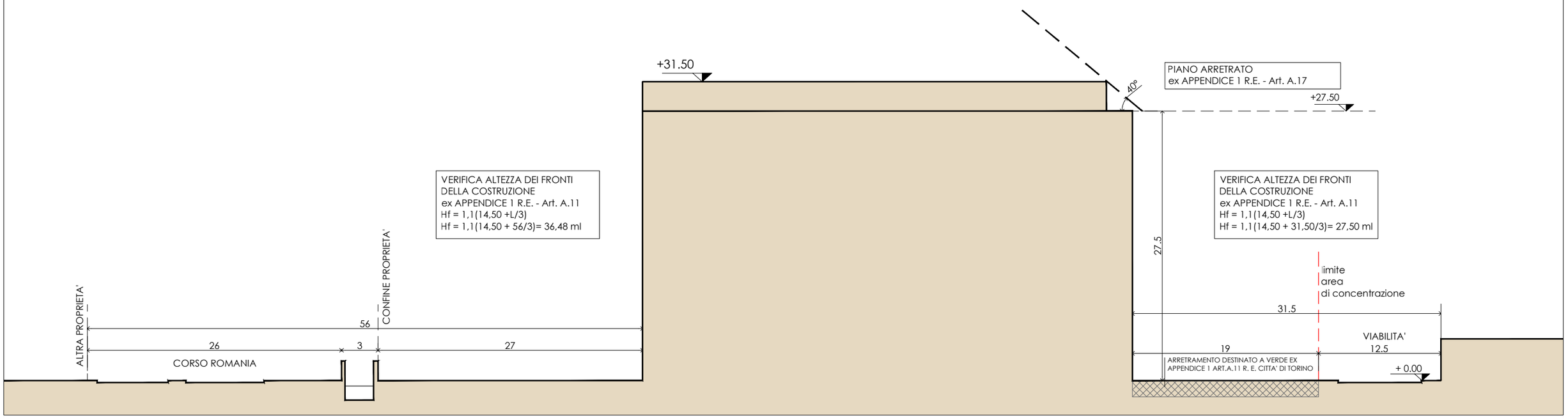
VERIFICHE URBANISTICHE ED EDILIZIE - CONFRONTANZE

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022

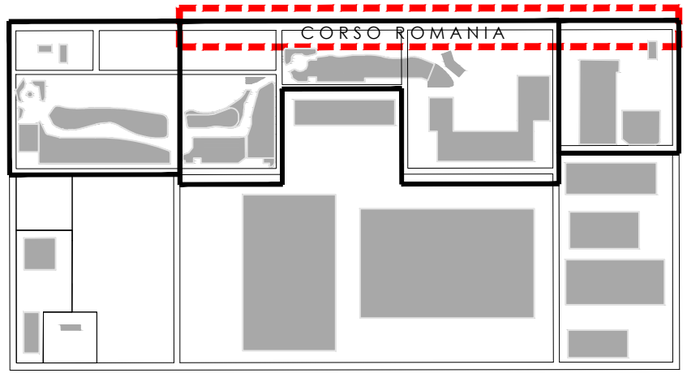


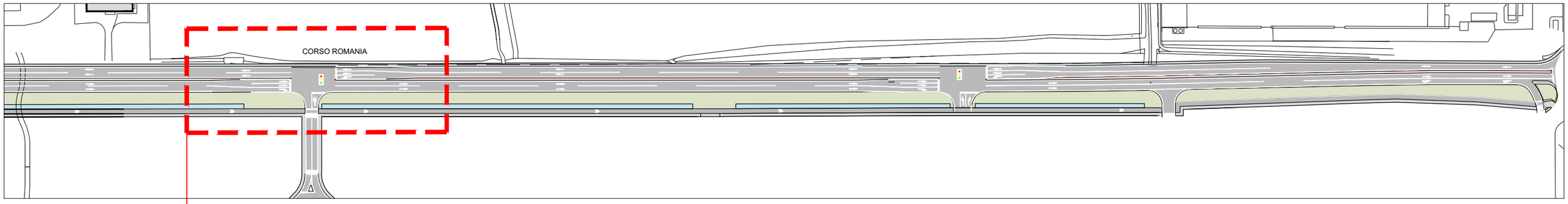
SEZIONE TIPO D-D



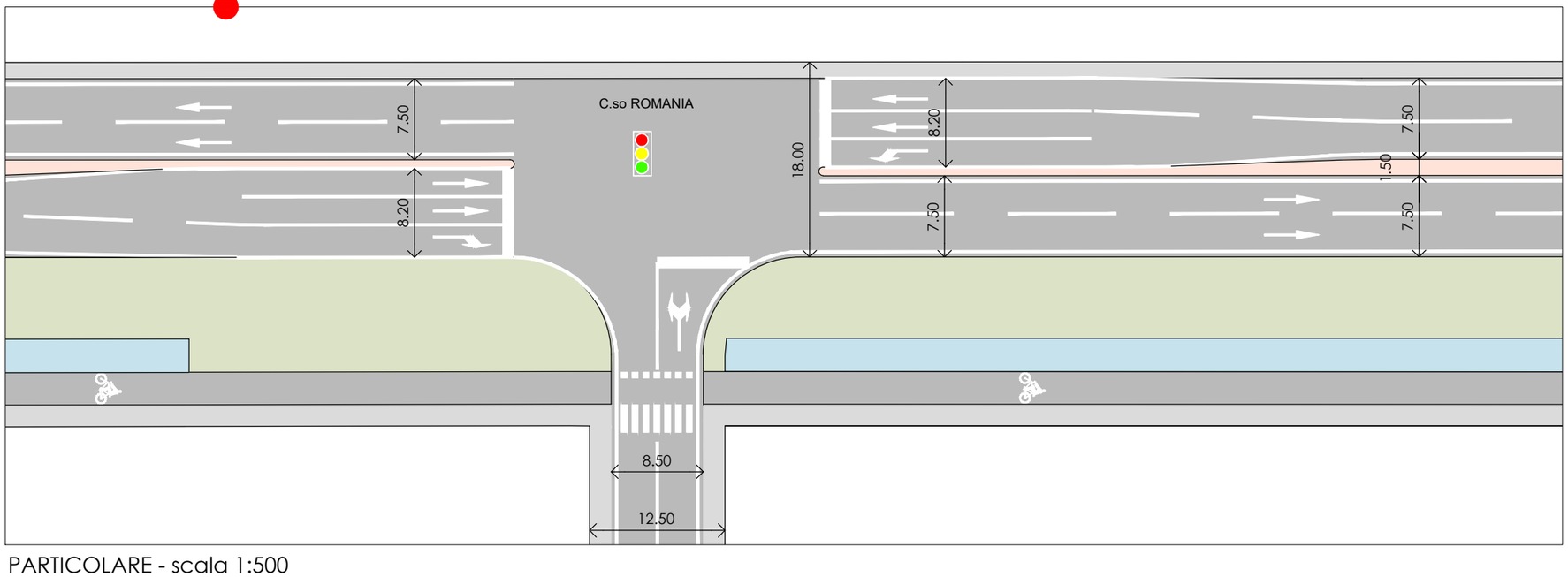
scala 1:400

Copia del documento originale con apposizione del protocollo





PLANIMETRIA GENERALE

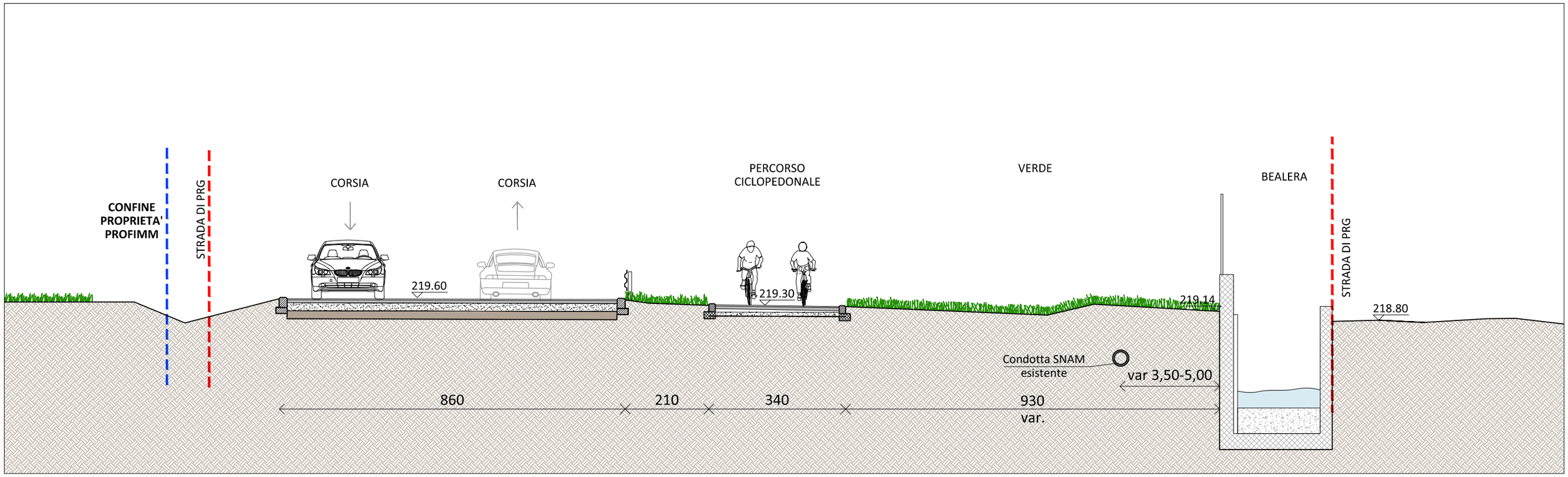


PARTICOLARE - scala 1:500

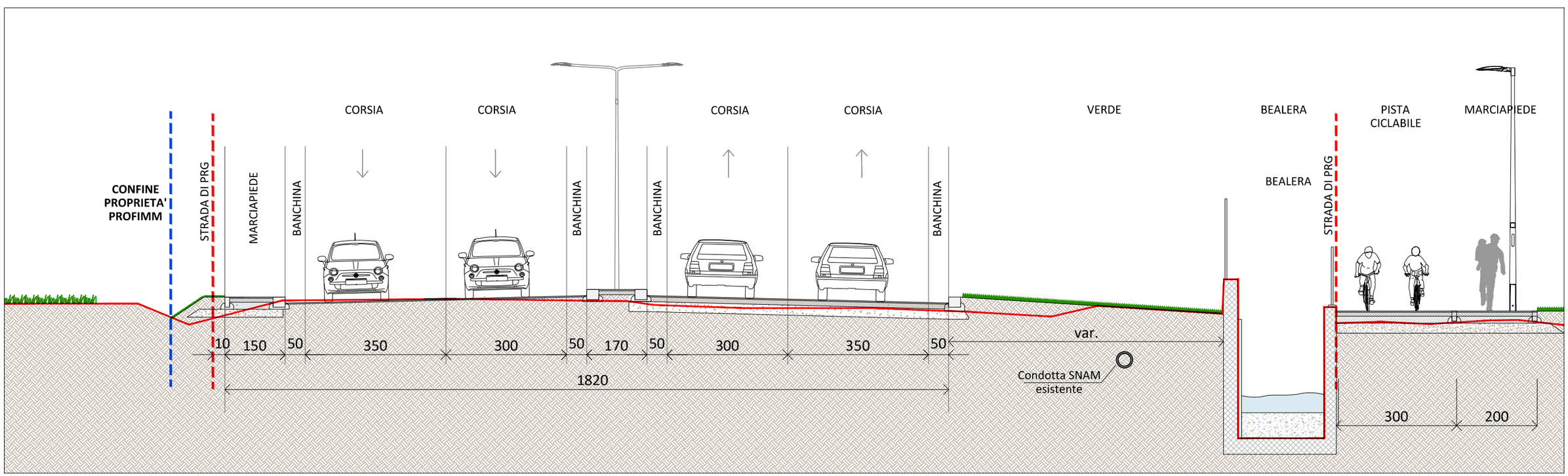
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 0001573 del 21/06/2022

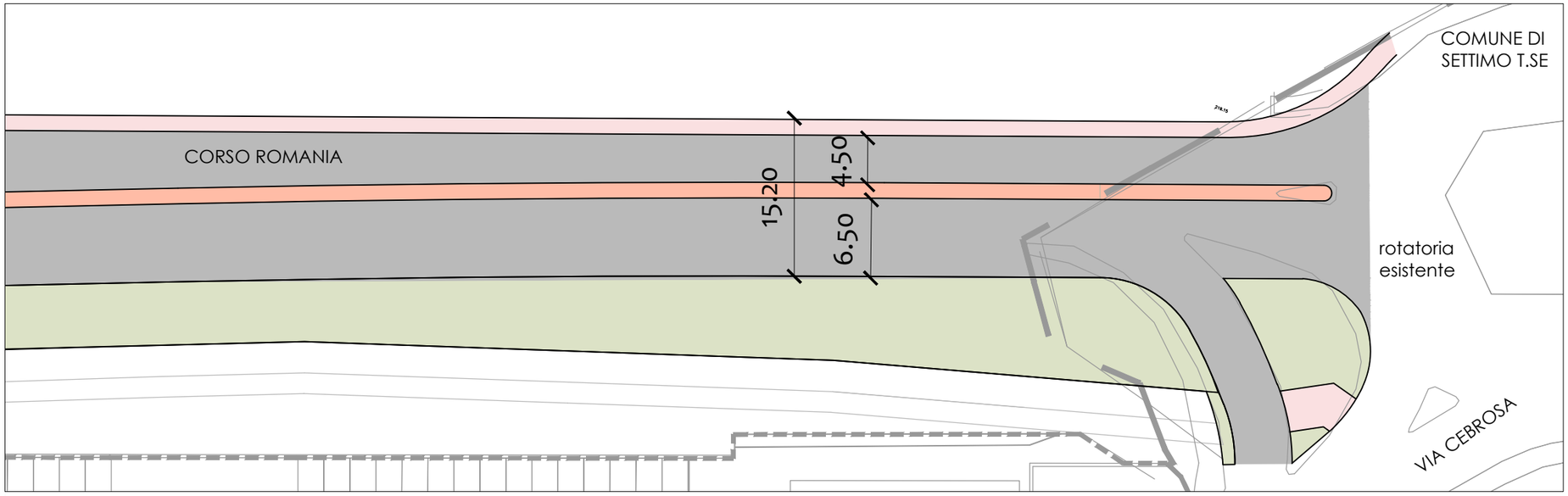


STATO DI FATTO - SCALA 1:100



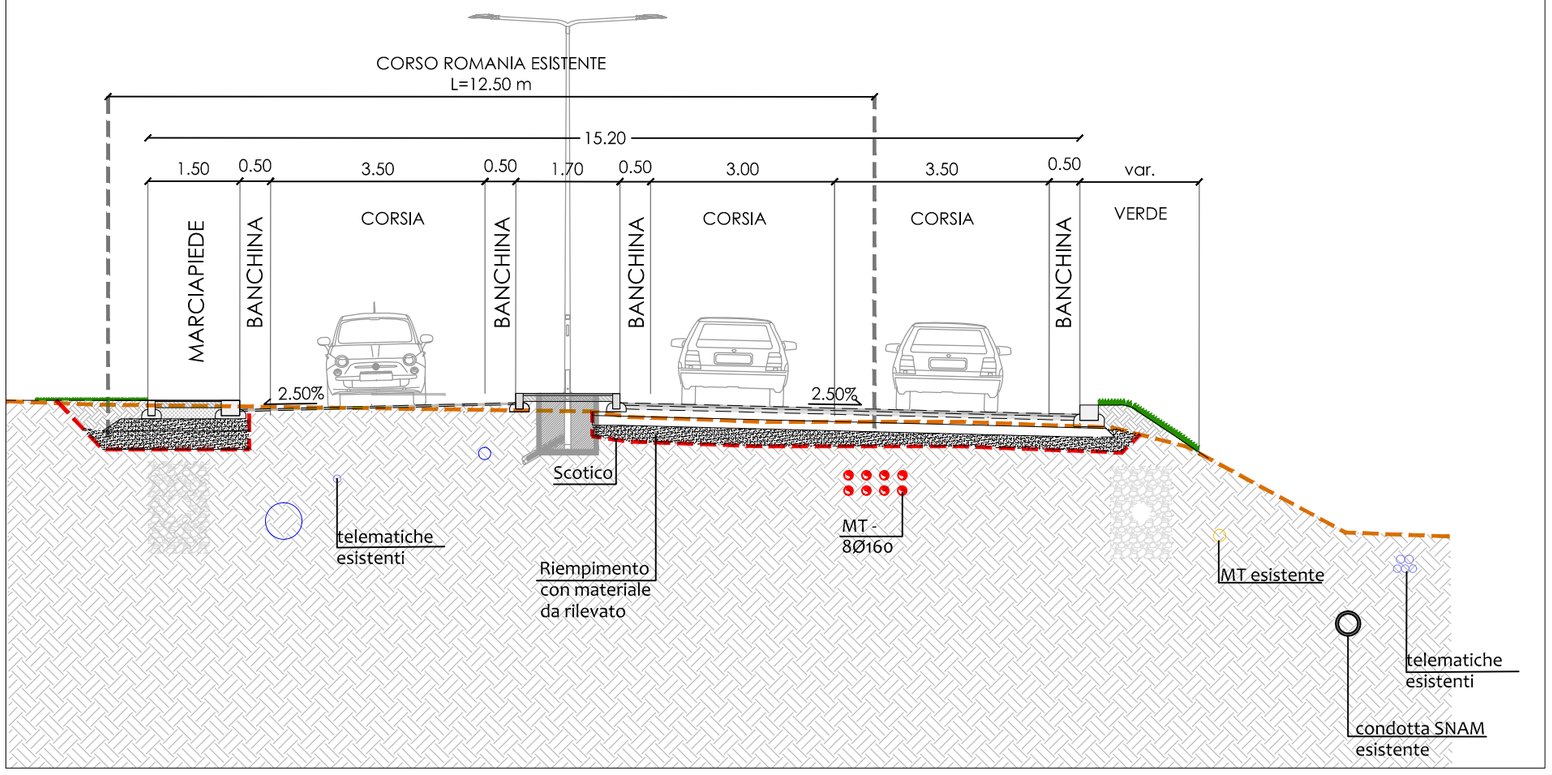
PROGETTO - SCALA 1:100

Copia del documento originale con apposizione del protocollo



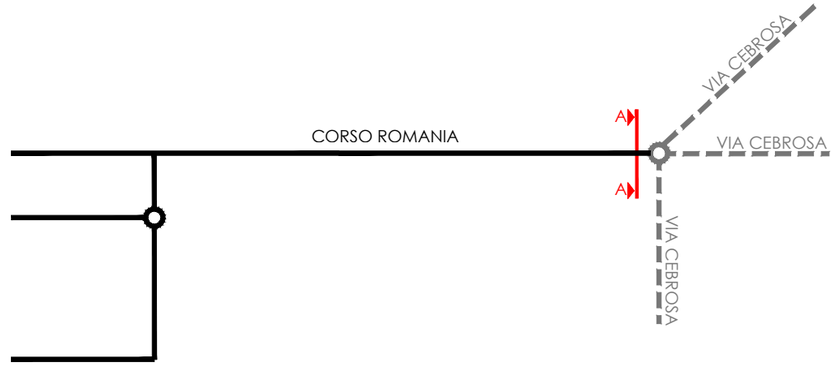
PROGETTO

SCALA 1:500



SEZIONE A-A

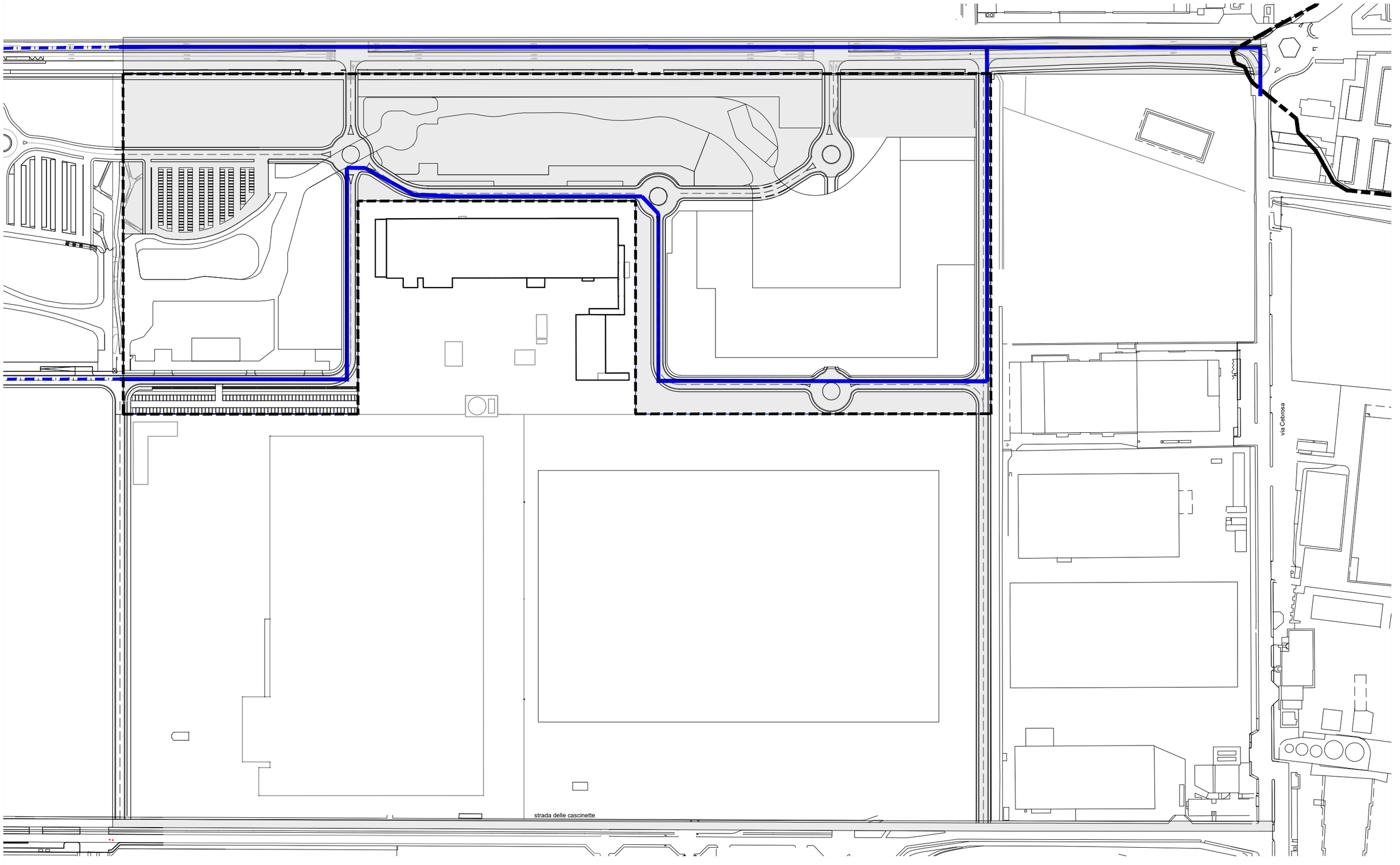
SCALA 1:100



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022



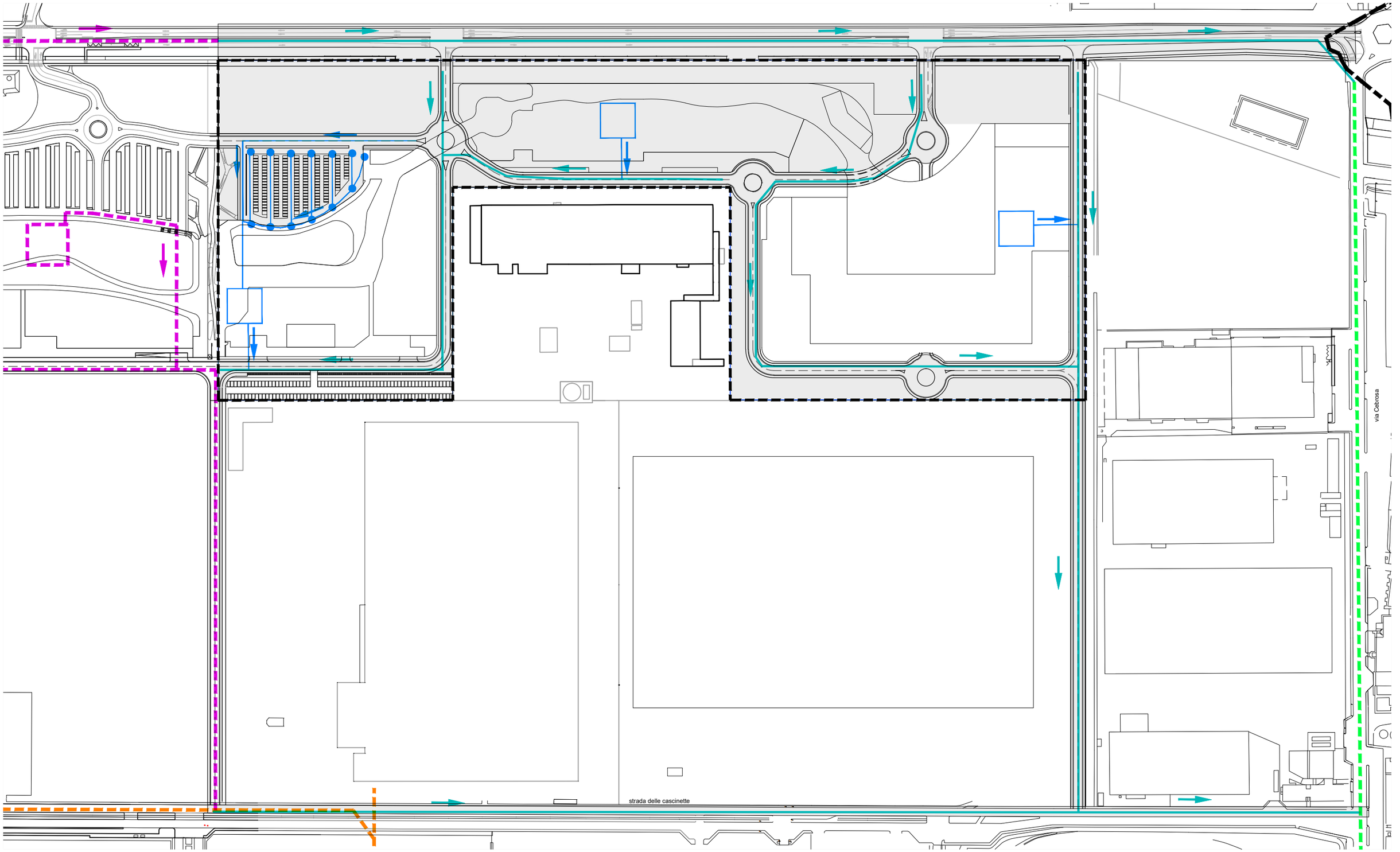
Area oggetto delle OO.UU.

Rete acquedotto in progetto

Rete acquedotto non oggetto del presente progetto

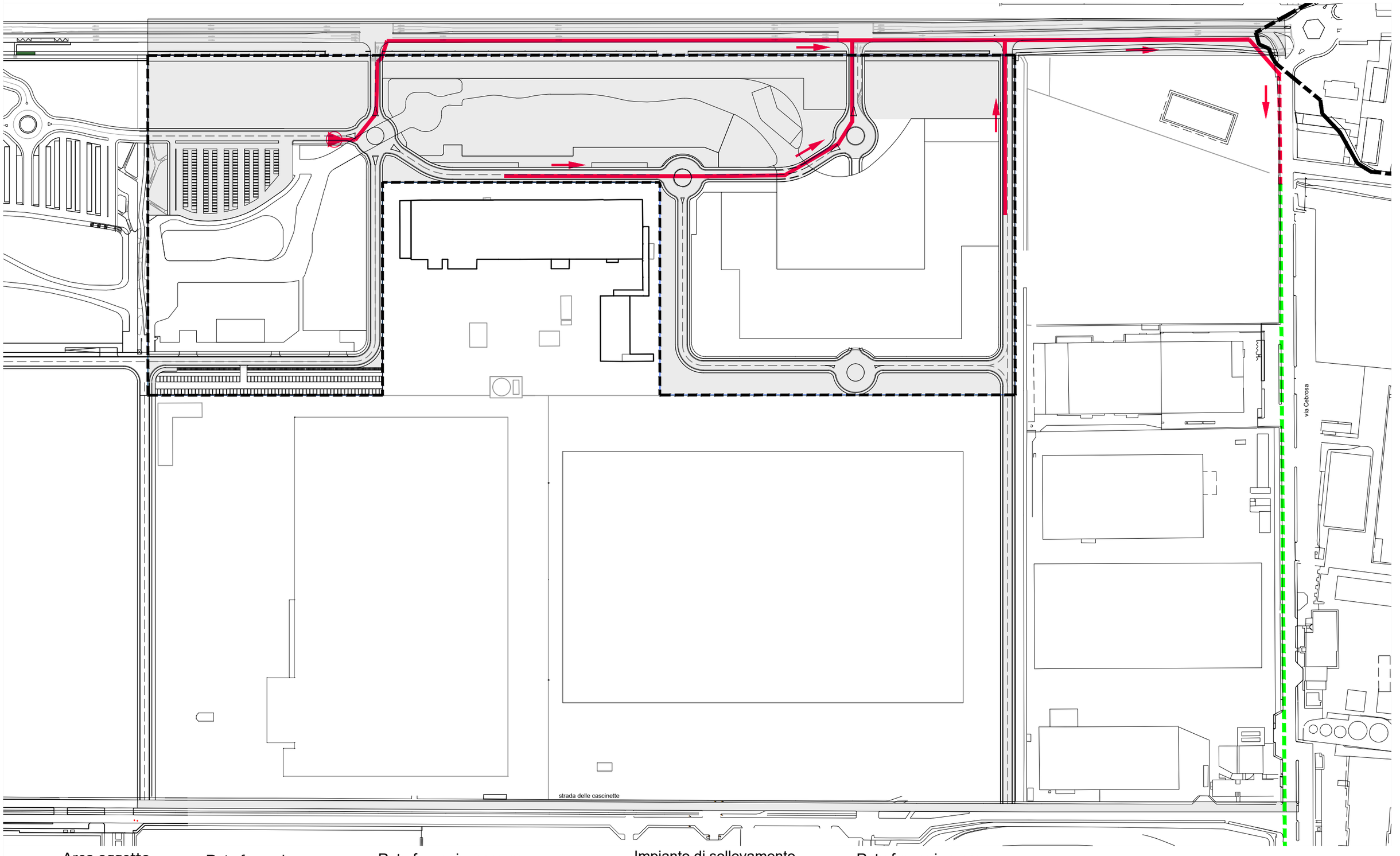
Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022



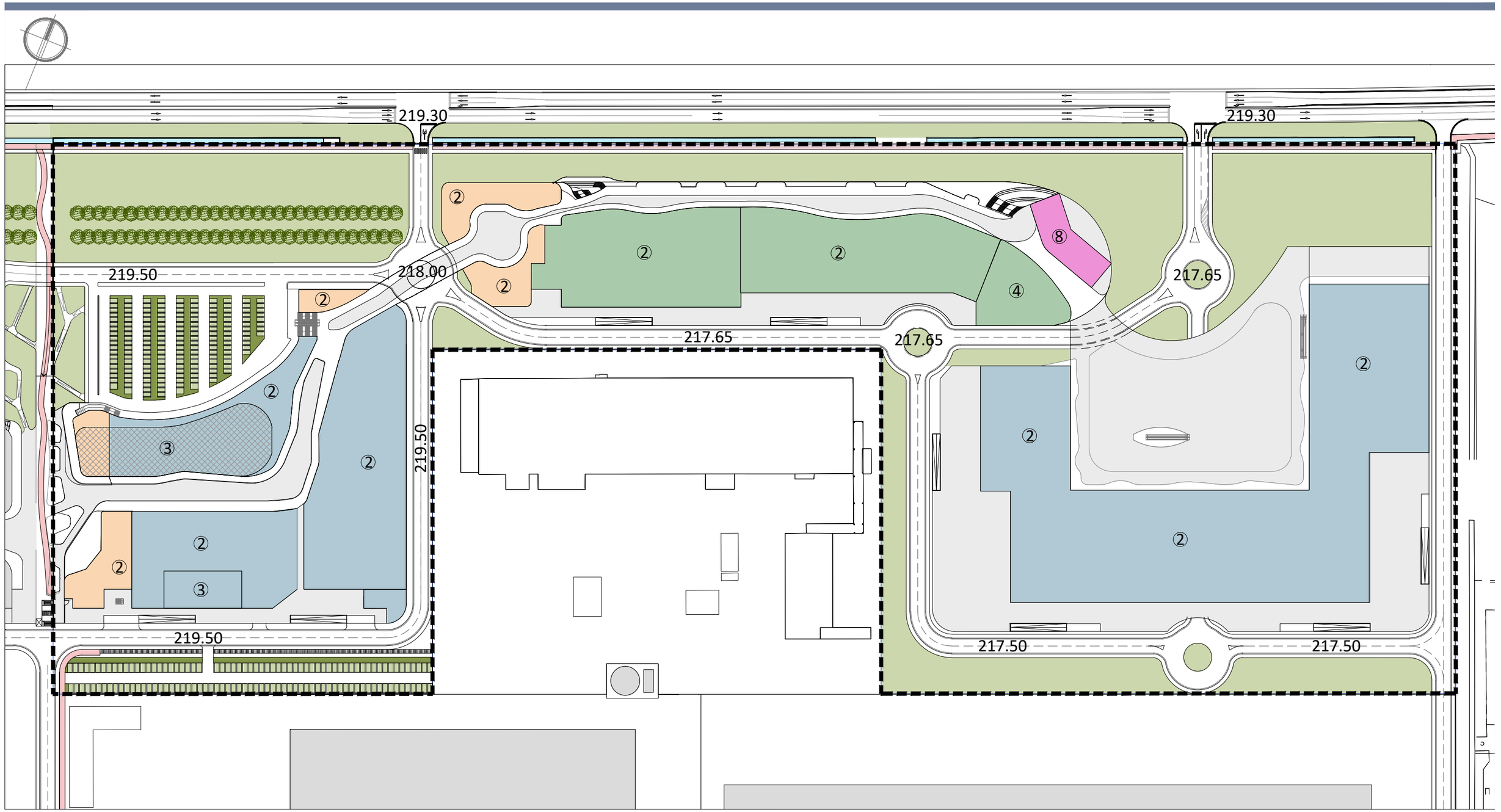
Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022



Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022



(n) IL NUMERO DI PIANI RIPORTATI RAPPRESENTA UNO SCENARIO DI PROGETTO

PERIMETRAZIONE AMBITO DI INTERVENTO

ATTIVITA' COMMERCIALI DI VENDITA AL DETTAGLIO EX. ART. 3.4 A1 NUEA PRG

ATTIVITA' PER LA RISTORAZIONE E PUBBLICI ESERCIZI EX ART. 3.4 A2 NUEA PRG

ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA EX. ART. 3.2 A NUEA PRG

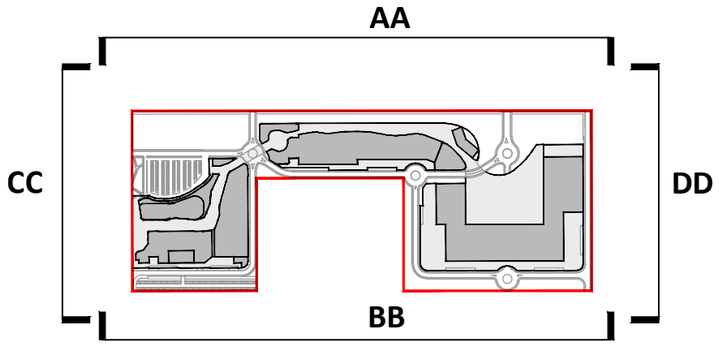
ATTIVITA' PER LO SPETTACOLO IL TEMPO LIBERO E LA PRATICA SPORTIVA EX ART. 3.5 A NUEA PRG

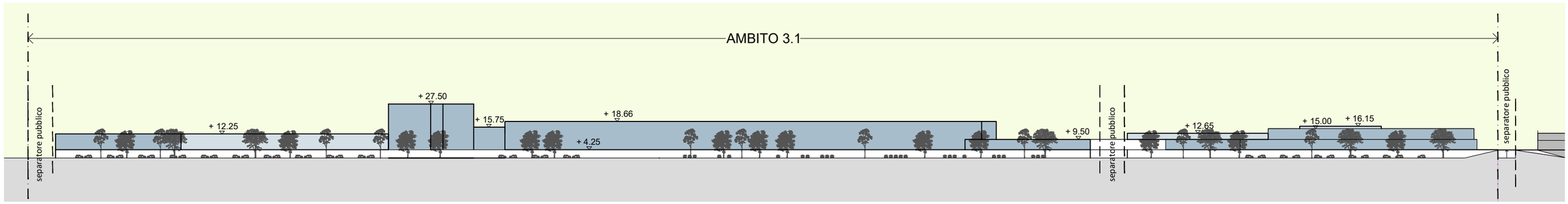
ATTIVITA' TERZIARIE EX ART. 3.5 A NUEA PRG

scala 1:2000

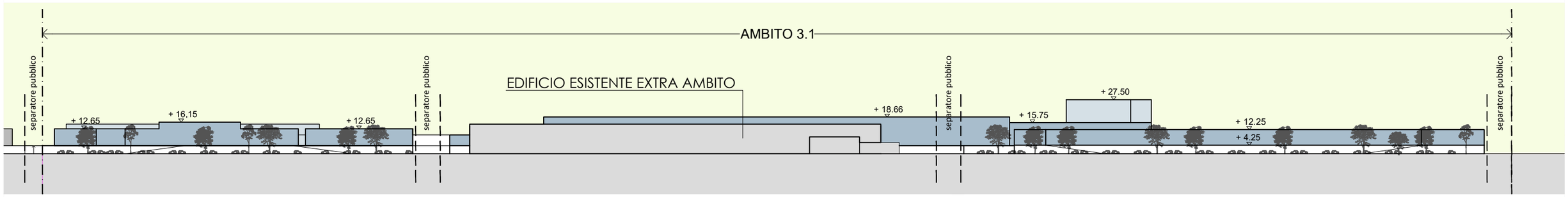
PLANIMETRIA DI PROGETTO CON L'INDICAZIONE DELLE QUOTE DI RIFERIMENTO DEL PIANO SISTEMATO

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

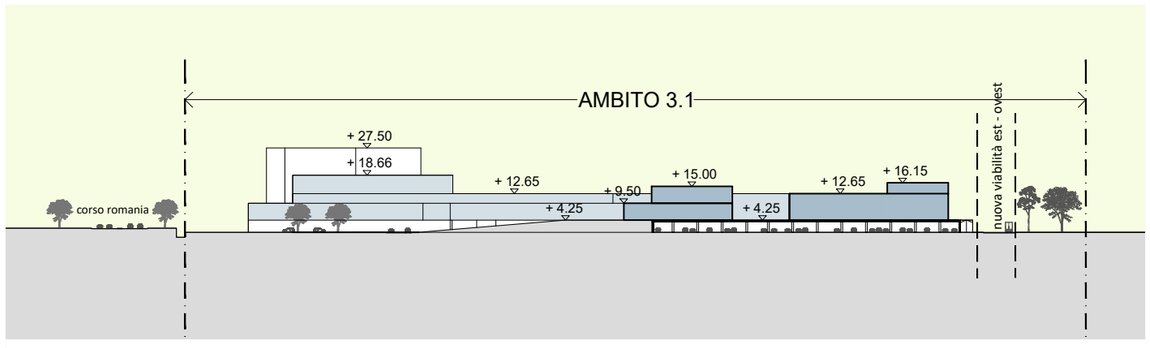




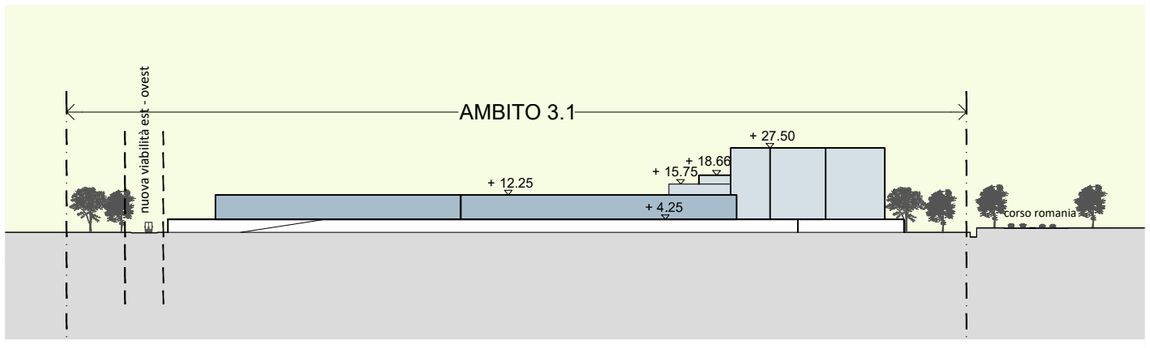
PROFILO AA



PROFILO BB



PROFILO CC



PROFILO DD

scala 1:2000

TIPOLOGIE EDILIZIE INDICATIVE - PROFILI INDICATIVI DEGLI EDIFICI

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 0001573 del 21/06/2022

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 21/06/2022