

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

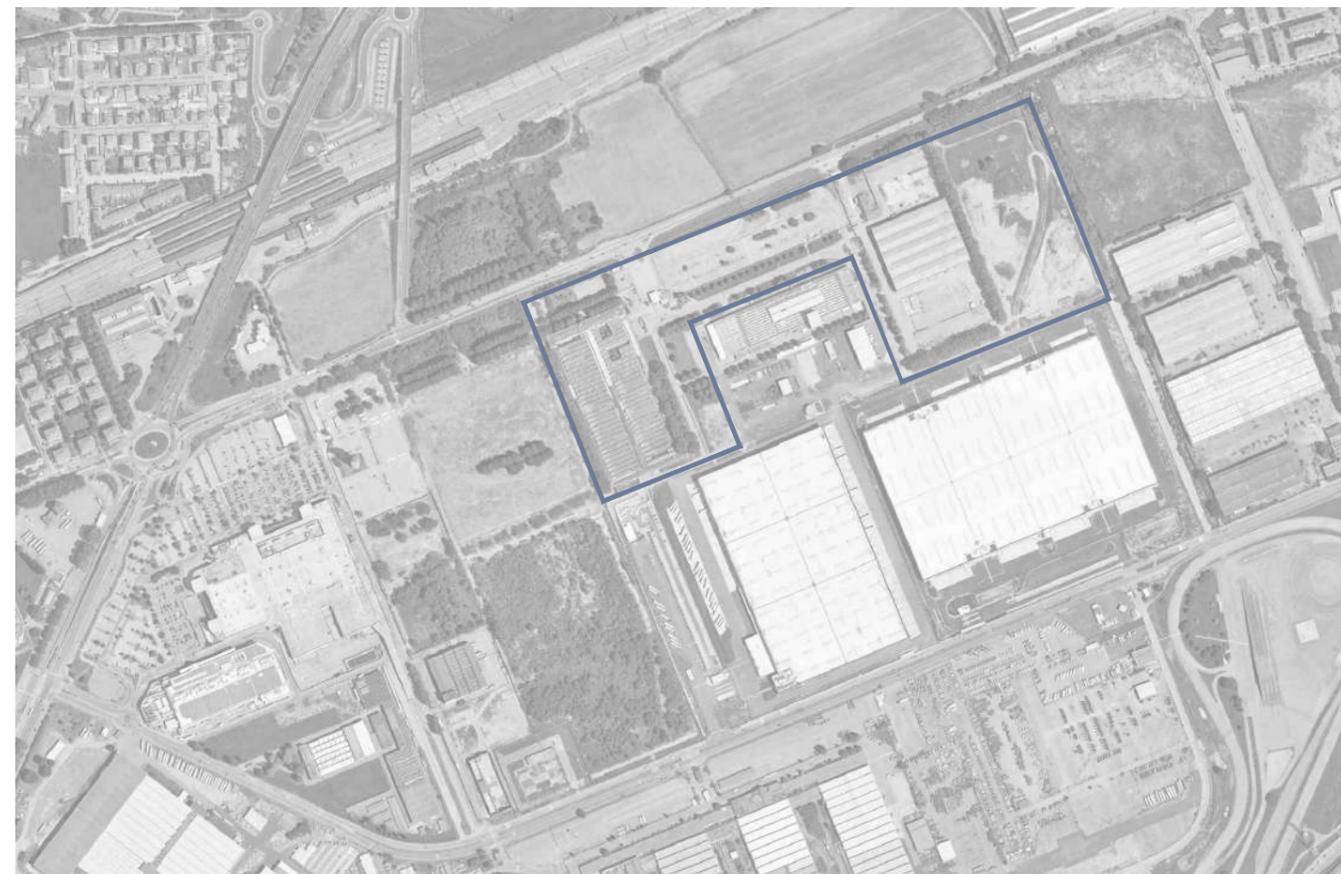
AI STUDIO
Ing. Jacopo Tarchiani
Ing. Attilio Marra
Corso Ferrucci, 112
Torino

viabilità

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

ZUT AMBITO 3.1 MICHELIN

CORSO ROMANIA, STRADA CASCINETTE, STRADA CEBROSA
SUB AMBITO 2



**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
PROGETTO PLANIVOLUMETRICO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
INSERIMENTO AMBIENTALE**

**ELABORATO B
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
ex art. 43 L.R. 56/77**

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

INDICE**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

1. Premessa
2. Riferimenti normativi
3. Il progetto
4. Dati generali
5. Servizi pubblici e parcheggi pertinenziali privati
6. Elenco catastale
7. Relazione finanziaria
8. Tabella parametri urbanistici
9. Scheda quantitativa dei dati del piano

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

Foto aerea con perimetrazione ambito di intervento	1
Documentazione fotografica	2
Documentazione fotografica - stato originario del sito	3
Documentazione fotografica - stato del sito post opere di demolizione (permesso di costruire n. 336/2017 e varianti successive)	3bis
Estratto catastale con elenco delle proprietà e delle quantità in ambito - tavola prescrittiva	4
Estratto catastale con elenco delle proprietà e delle quantità extra ambito interessate dall'intervento per le opere di urbanizzazione - tavola prescrittiva	5
Piani sovraordinati - Piano Territoriale Regionale	6
Piani sovraordinati - Piano Paesaggistico Regionale	7
Piani sovraordinati - Piano Paesaggistico Regionale	7bis
Piani sovraordinati - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	8
PRG Città di Torino	9
Scheda normativa Ambito 3.1 Michelin	10-11
PRG Tavola di azionamento - Inserimento azionamento del PEC sulla tavola di azionamento del PRG	12
Inserimento planimetria generale PEC su stralcio tavola 1, fogli (2B, 3, 5B, 6) del PRG	13
Stralcio PRG Città di Torino - Allegati tecnici - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	14
Stralcio PRG Città di Torino - Allegati tecnici - Fasce di rispetto	15
Perimetrazione localizzazione commerciale L2 "Corso Romania"	16
Stralcio Carta tecnica Città di Torino - stato di fatto	17
Rilievo - stato di fatto planoaltimetrico	18
Inquadramento territoriale - planivolumetrico	19
Planimetria catastale di progetto con individuazione dei lotti di intervento e dei relativi dati quantitativi	20

Planimetria catastale con lotti di intervento e cronoprogramma	21
Planimetria con la definizione della tipologia delle opere di urbanizzazione - tavola prescrittiva	22
Identificazione dei lotti delle opere di urbanizzazione a scomputo	22bis
Planimetria generale delle destinazioni urbanistiche - tavola prescrittiva	23
Dimostrazione del fabbisogno e della dotazione dei parcheggi pubblici e privati	24
Scenario relativo ad autorizzazione commerciale prot. n. 35795 del 15.12.2021 approvato con delibera n. 2779 del 13.04.2022 verifica della dotazione e del fabbisogno di parcheggi commerciali pubblici e privati	25
Possibile scenario relativo al futuro ampliamento dell'autorizzazione commerciale verifica della dotazione e del fabbisogno di parcheggi commerciali pubblici e privati	25bis
Planimetria generale con indicazione delle aree da cedere e delle aree private da assoggettare all'uso pubblico in ambito - tavola prescrittiva	26
Ipotesi di frazionamento su planimetria catastale delle aree da cedere e da assoggettare all'uso pubblico	27
Planimetria catastale con individuazione delle aree da cedere e delle aree già di proprietà della città di Torino	28
Planimetria catastale con indicazione delle aree da assoggettare	29
Verifiche urbanistiche ed edilizie - Planimetria con indicazione delle regole edilizie e delle confrontanze - tavola prescrittiva	30
Definizione del consumo di suolo - Stato di fatto - Progetto - tavola prescrittiva	31
Tipologie edilizie indicative - Pianta piano primo - Pianta piano parcheggi	32
Tipologie edilizie indicative - Profili indicativi degli edifici	33
Tipologie edilizie indicative - Sezioni tipologiche	34

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1	Generalità
Art. 2	Durata del P.E.C.
Art. 3	Elaborati prescrittivi
Art. 4	Modalità di attuazione - Sub-Ambiti e Lotti di Intervento
Art. 5	Destinazioni ammissibili, dati quantitativi
Art. 6	Fabbisogno di aree per servizi pubblici
Art. 7	Fabbisogno di aree a parcheggio ex Art. 25 D.C.R. 563-13414
Art. 8	Regole urbanistico-edilizie
Art. 9	Prescrizioni particolari
Art. 10	Prescrizioni ambientali e paesaggistiche
Art. 11	Disposizioni transitorie e finali

INSERIMENTO AMBIENTALE

Viste tridimensionali	1-2
-----------------------	-----

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Premessa

Nell'ambito della trasformazione complessiva relativa all'ambito 3.1. Michelin approvata con la Variante 322 in data 29 luglio 2019, il Piano Esecutivo Convenzionato relativo al Sub Ambito 2, oggetto della presente, rappresenta il primo intervento urbanistico volto a modificare sensibilmente l'impianto di una porzione di territorio cittadino, negli ultimi 100 anni destinata ad accogliere attività produttive.

Trattasi della porzione di Ambito 3.1. Michelin localizzata nelle adiacenze del confinante Ambito 3.4 Cascinette Est, la cui trasformazione urbanistica è legata a quella dell'Ambito 2.8/2 Corso Romania Est, per entrambi i quali è approvato il relativo Piano Esecutivo Convenzionato - Sub Ambito 1.

L'analisi dell'intero comparto produttivo Michelin in generale ha evidenziato come fosse necessario prevedere la 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, ma non ricompreso nell'Ambito 3.1. Michelin) 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, ma non ricompreso nell'Ambito 3.1. Michelin) 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.S.P.I. ed Eurotorino con le caratteristiche meglio raccontate nei successivi paragrafi.
- la demolizione dell'attuale 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.

2. Riferimenti 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 unitaria dell'affaccio verso Corso Romania a destinazione prevalentemente commerciale.

L'unitarietà della trasformazione è indicativamente rappresentata nel Masterplan (allegato alla presente) esteso tra l'altro anche ai vicini Ambiti 2.8/2 Corso Romania Est e 3.4 Cascinette Est.

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.

E' prevista una trasformazione in tre Sub-Ambiti (disciplinati con appositi Strumenti Urbanistici Esecutivi) coordinata attraverso la redazione di apposito Studio Unitario d'Ambito regolamentato da quanto disposto dall'art. 7 punto B) delle N.U.E.A. di P.R.G.

In conformità di quanto previsto ai sensi dell'art. 39 della L.R. 56/77 s.m.i. ciascun Piano Esecutivo Convenzionato deve contenere i seguenti elaborati:

1) la **relazione illustrativa**

2) le **planimetrie delle previsioni del Piano Regolatore Generale** relative al territorio oggetto del Piano Esecutivo Convenzionato;

3) le **planimetrie del Piano Esecutivo Convenzionato**, disegnate sulla mappa catastale aggiornata e/o su una mappa di rilievo dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi principali:

- azzonamento di progetto;

- indicazione delle aree oggetto di cessione e/o assoggettamento;
- 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;
- 4) il **progetto di fattibilità tecnico-economica** delle opere di urbanizzazione;
- 5) il **progetto plano-volumetrico** degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;
- 6) gli **elenchi catastali** delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal Piano Esecutivo Convenzionato;
- 7) le **Norme specifiche di attuazione** del Piano Esecutivo Convenzionato;
- 8) la **planimetria del Piano Esecutivo Convenzionato ridotta alla scala delle tavole di Piano Regolatore Generale**, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso;
- 8 bis) il **Rapporto ambientale**;
- 9) lo **Schema di Convenzione attuativa**;

L'intervento descritto nel Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi di quanto disposto dall'art. 15 delle N.U.E.A. di P.R.G. si configura come intervento di Ristrutturazione Urbanistica ex art 13 e) della L.R. 56/77. per la realizzazione di un edificio di Nuova Costruzione a destinazione prevalentemente A.S.P.I. come sarà meglio descritto nei relativi allegati.

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 a massimo mq 7.000 generati dalla Zona Urbana Consolidata per attività produttive con prescrizioni particolari "Area Michelin" potenzialmente trasformabili per la realizzazione della sede Michelin (si fa presente tuttavia, che il PEC non prevede di utilizzare questa potenziale SLP). Quantità quelle precedenti che dovranno essere rispettate al termine della trasformazione complessiva dei tre sub-ambiti

Per entrambe le destinazioni urbanistiche è previsto un fabbisogno interno di aree minime per servizi pari al 100% SLP.

Il presente PEC del Sub Ambito 2 interessa una Superficie Territoriale di mq 60.066 di dimensioni leggermente maggiori rispetto alla superficie territoriale di mq 58.500 stimata nella scheda relativa all'intero Ambito 3.1. Michelin, con una SLP di progetto pari a mq 23.300. In questo caso, stanti comunque le quantità

massime e minime previste di SLP a destinazione A.S.P.I. ed Eurotorino per l'intero ambito 3.1. Michelin, non sono imposti limiti per le destinazioni comprese all'interno del Sub Ambito 2.

La progettazione dell'intera trasformazione ha portato a riperimetrare i sub ambiti previsti nella Scheda 3.1. Michelin, senza tuttavia modificare i limiti complessivi previsti.

Dall'analisi dei parametri urbanistici previsti si riscontra come è prevista una dotazione di servizi comunque superiore al fabbisogno generato dalla realizzazione della SLP massimo complessiva realizzabile nel Sub Ambito 2, come sarà meglio dimostrato nel capitolo 6 della presente.

Trattandosi di una trasformazione unitaria eventuali dotazioni in esubero rispetto al fabbisogno previsto saranno utilizzate per garantire i fabbisogni negli altri sub-Ambiti. Questo principio sarà applicato per:

- il fabbisogno di aree per servizi pubblici;
- il fabbisogno di parcheggi pubblici e privati;
- il fabbisogno di verde pubblico;
- la verifica dei parametri relativi al Consumo del Suolo.

I principi sopra riportati che saranno comunque meglio rappresentati negli elaborati grafici allegati alla presente, sono comunque normati nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente.

3. Il progetto

Il disegno urbanistico nella sua completezza è già stato rappresentato nel Masterplan e nello Studio Unitario d'Ambito, relativamente al presente, il progetto deve comunque essere visto insieme a quanto previsto nel Piano Esecutivo Convenzionato degli Ambiti 2.8/2 Corso Romania Est parte e 3.4 Cascinette Est parte relativo al Sub Ambito 1. Le due aree sono confinanti e costituiscono parti della stessa trasformazione urbanistica a destinazione commerciale ed A.S.P.I. per la realizzazione di insediamenti commerciali

separati da separatori di viabilità pubblica.

Il progetto di rigenerazione urbanistica di insieme prevede la realizzazione di una fascia di "protezione ambientale" destinata a verde prevalentemente pubblico di dimensione variabile posta in fregio al Corso Romania.

La fascia verde che nel P.E.C. del sub Ambito 2 ha una dimensione costante, è posta in fregio al Corso Romania a sud della Bealera esistente.

A partire dal sedime del Corso Romania possiamo trovare nell'ordine da nord verso sud:

- una fascia verde ricompresa nelle aree già destinate dal P.R.G. a viabilità pubblica (quindi esterna all'ambito 3.1. Michelin) in una porzione destinata a proteggere il condotto SNAM, per il trasporto di gas ad alta pressione localizzato nel sottosuolo nell'area attualmente di proprietà della Michelin Italiana S.p.A.;

- la bealera esistente per la quale sono previste opere di manutenzione che non modificano il tracciato attuale, nell'ambito della realizzazione delle opere di urbanizzazione fuori ambito ricomprese nel presente P.E.C.. La bealera suddetta si presenta attualmente come un canale parzialmente dismesso con tracciato rettilineo per quasi mille metri di lunghezza, fino al confine con l'Ambito 3.2 Cebrosa.

- un marciapiede con pista ciclabile annessa a doppio senso di marcia per garantire il traffico ciclo-pedonale parallelo al corso Romania;

- una fascia verde contenente percorsi pedonali e spazi per lo svago e il tempo libero. La porzione compresa nel Sub Ambito 2 è un'area di circa mq 12.000 di superficie con una profondità di ml 65 per una lunghezza di ml 190 (a puro titolo esplicativo si tratta di un'area verde grande come due campi da calcio affiancati)

- "Superata" la fascia di protezione la cui esatta conformazione sarà rappresentata preliminarmente nel progetto di fattibilità tecnico economica e successivamente nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, il progetto prevede la realizzazione di un tratto di viabilità pubblica parallela al Corso Romania, con la funzione di semplificare la circolazione del traffico sulla

viabilità principale e garantire l'utilizzo dell'area verde, del parcheggio pubblico e quindi degli immobili privati. La viabilità interna sarà comunque realizzata secondo le caratteristiche dei tracciati di viabilità pubblica, sebbene la stessa sarà patrimonialmente trattata come area privata assoggettata all'uso pubblico e come tale realizzata a cura e spese dei soggetti proponenti. Questo tratto di viabilità risulta connesso con il Corso Romania mediante la realizzazione di una nuova intersezione con lo stesso posta al confine tra il Sub Ambito 2 e il Sub Ambito 1.

- dalla viabilità pubblica connessa con la porzione già prevista nel PEC del sub-ambito 1 degli Ambiti 2.8/2 Corso Romania Est e 3.4 Cascinette Est si accede al parcheggio alberato a raso di circa mq 6.366, anch'esso privato assoggettato all'uso pubblico.

- Il parcheggio alberato è progettato in continuità con un parcheggio in struttura, posto alla medesima quota del parcheggio alberato e localizzato nella sagoma dell'edificio a destinazione A.S.P.I./Eurotorino;

- al di sopra del parcheggio in struttura, ad una quota posta indicativamente a ml 4,25 rispetto al piano sistemato in progetto, il progetto prevede un piano primo a destinazione prevalentemente A.S.P.I. (in particolare commerciale, per l'insediamento di un GCC2). L'edificio in progetto si compone di due corpi di fabbrica principali, il primo con affaccio verso il parcheggio alberato a nord ed il secondo affacciato verso sud. I due corpi di fabbrica suddetti presenteranno altezze e dimensioni articolate con l'obiettivo di costituire un nuovo isolato "urbano" nel quale siano riconoscibili le nuove attività insediate, che potranno essere destinate ad ospitare commercio di vendita al dettaglio (piccole, medie o grandi strutture), pubblici esercizi e ristorazione (tutte categorie ricomprese nella destinazione A.S.P.I.), ma anche attività terziarie e per il tempo libero (ricomprese nella destinazione Eurotorino).

Il piano secondo sarà parzialmente edificato per accogliere attività terziarie, tra le quali, nel corpo di fabbrica localizzato verso il parcheggio, il trasferimento dell'attuale sede amministrativa della Michelin Italia ed attività per l'intrattenimento. Quanto previsto all'allegato 21 del progetto planivolumetrico e nelle Norme Tecniche di Attuazione consente un'edificazione nelle aree di concentrazione da 1 a 4 piani fuori terra con un'altezza massima di ml 18,66.

La porzione sud del SubAmbito 2 risulta delimitata da aree destinate a viabilità

pubblica, collegate al resto del nuovo tracciato di viabilità pubblica con funzione di realizzare separatori pubblici con le attività commerciali previste negli Ambiti 2.8/2 Corso Romania Est e 3.4 Cascinette Est. Allo stato attuale, non vi è necessità di apprestare separatore pubblico rispetto all'adiacente Sub Ambito 1 (oggetto di autonomo PEC), essendo quest'ultimo destinato ad attività ASPI che non includono quelle commerciali. Le NTA prevedono comunque la possibilità di qualificare tratti di viabilità pubblica (carraia e pedonale) come separatori pubblici, sussistenti nei requisiti, qualora ciò venga prescritto nell'ambito di Conferenza dei servizi commerciale.

La stessa viabilità, realizzata come viabilità pubblica ceduta alla Città di Torino si connette infine con il nuovo separatore pubblico di viabilità di collegamento tra il Corso Romania e la Strada Cascinette, che nella prima parte (realizzata nel PEC del sub Ambito 1 degli Ambiti 2.8/2 Corso Romania Est e 3.4 Cascinette Est) ha un utilizzo ciclo-pedonale e che nella parte sud (da realizzare nell'ambito della trasformazione del PEC del Sub Ambito 1 degli Ambiti 2.8/2 Corso Romania Est e 3.4. Cascinette Est) ha un ruolo di collegamento non solo con la Strada Cascinette ma anche con le attività produttive e logistiche realizzate o potenzialmente realizzabili nelle aree confinanti con la stessa viabilità. A sud della viabilità descritta in precedenza è prevista la localizzazione di un parcheggio privato alberato.

Riassumendo il progetto prevede nel complesso la realizzazione di un massimo di mq 23.300 a destinazione mista A.S.P.I. ed Eurotorino, che nel progetto attuale indicativo (comunque ampliabile sino al limite di mq 25.000) prevedono le seguenti:

- Attività commerciali di vendita al dettaglio	mq 17.300;
- Attività di ristorazione	mq 2.400;
- Attività terziarie di intrattenimento	mq 2.100;
- Attività terziarie per la sede Michelin	mq 1.500;

Il dimensionamento della quantità di parcheggi garantisce i fabbisogni richiesti che verranno esplicitati nella fase di presentazione dell'istanza, secondo quanto previsto dalla normativa vigente in tema di urbanistica commerciale Regionale.

Come emerge da quanto precedentemente descritto la viabilità pubblica è

una componente importante della trasformazione:

- 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, completate all'interno della trasformazione prevista nel presente Piano Esecutivo Convenzionato, come meglio descritto negli allegati grafici:

- il raddoppio da due a quattro corsie del tratto di Corso Romania compreso tra il tratto che dovrà essere realizzato nell'ambito della trasformazione degli Ambiti 2.8/2 Corso Romania Est e 3.4 Cascinette Est e la Rotonda posta all'incrocio tra Corso Romania, strada Cebrosa e strada Torino nel Comune di Settimo. Gli ultimi metri del Corso sono localizzati nel Comune di Settimo, per cui le opere da realizzare su questo breve tratto dovranno essere condivise col Comune di Settimo e realizzate a cura e spese del soggetto proponente.

L'importanza dell'opera, in effetti, è tale che la Proponente il PEC in oggetto ha richiesto di essere autorizzata ad attivarne anticipatamente l'esecuzione rispetto all'approvazione del PEC in oggetto. La convenzione urbanistica recepisce la possibilità di tale anticipazione, che costituisce esercizio di facoltà prevista dall'art. 7, lettera D delle NUA del PRG, ordinariamente attribuita al Comune e che, nella fattispecie, è invece un onere del soggetto privato, che esenta la Città da ogni impegno e responsabilità in merito.

4. Dati generali

Superficie territoriale rilevata Ambito 3.1. Sub Ambito 2	mq 60.066
Di cui:	
Area per viabilità pubblica/separatore pubblico	mq 8.978
Aree per verde pubblico	mq 13.015
Di cui:	
aree in piena terra	mq 13.015
Area per parcheggi pubblici alberati (area per parcheggi pubblici in struttura mq 7.500)	mq 6.366
Area di concentrazione dell'edificato	mq 26.910
Area di concentrazione privata non edificabile (parcheggio privato)	mq 4.797
SLP di progetto complessiva	mq 23.300
Di cui:	
Eurotorino	mq 3.600
A.S.P.I	mq 19.700
Fabbisogno di aree per servizi pubblici	mq 23.300
Di cui:	
Aree per parcheggi pubblici	mq 11.650
Dotazione di aree per servizi pubblici	mq 26.881 > mq 23.300
Di cui:	
Aree per parcheggi pubblici a raso	mq 6.366
Aree per parcheggi pubblici in struttura	mq 7.500
Aree per verde pubblico	mq 13.015
Dotazione di aree per parcheggi pubblici	mq 13.866 > mq 11.650
Aree da assoggettare per servizi pubblici	mq 26.881
Aree da cedere o già cedute per viabilità pubblica in ambito	mq 5.365
Aree da assoggettare per viabilità pubblica in ambito	mq 2.133
Aree da cedere per viabilità pubblica con riserva del diritto di superficie	mq 1.480

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 23.300
Di questo fabbisogno una quota pari a mq 11.650 è da destinarsi a parcheggio.

Dotazione di aree per servizi pubblici mq 26.881 > mq 23.300

Di cui:

Aree per parcheggi pubblici a raso	mq 6.366
Aree per parcheggi pubblici in struttura	mq 7.500
Aree per verde pubblico	mq 13.015

Fabbisogno di parcheggi pertinenziali ex L.122/89 mq 8.155

(mq 23.300 x ml 3,5 /10)

Dotazione di parcheggi privati mq 8.870

Dotazione di parcheggi per eventuali fabbisogni commerciali mq 12.965

La dotazione di parcheggi aggiuntivi garantisce il reperimento di 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". Questi fabbisogni dovranno essere soddisfatti in sede di Permesso di Costruire e di Autorizzazione Commerciale e potranno determinare successivi assoggettamenti delle aree private all'uso pubblico.

6. Elenco catastale

La superficie territoriale compresa nella trasformazione di cui al presente Piano Esecutivo Convenzionato risulta così distinta al N.C.T.:

*Aree in Ambito 3.1 Michelin**Proprietà Michelin Italia S.p.A.*

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

*Proprietà Città di Torino**Aree già cedute da Romania Sviluppo S.r.l.*

Foglio 1044 mappale 157	mq	242
-------------------------	----	-----

*Aree a viabilità pubblica extrambito**Proprietà Michelin Italia S.p.A.*

Foglio 1019 mappale 1	mq	1.780
Foglio 1019 mappale 3	mq	1.950
Foglio 1019 mappale 5	mq	1.360
Foglio 1044 mappale 155	mq	1.363
Foglio 1044 mappale 74	mq	660

Proprietà Romania 1 S.r.l.

Foglio 1019 mappale 46 parte	mq	2.958
------------------------------	----	-------

Proprietà Città di Torino

Foglio 1019 mappale 6		
Foglio 1044 mappale 155		

7. Relazione finanziaria

Fermo restando il valore degli oneri così come definito dall'Aggiornamento della Tabella Oneri allegata all'Ordine di Servizio 01/2022 prot. 592 del 28.01.2022 della Divisione Urbanistica e Territorio - Area Edilizia Privata, la previsione degli oneri dovuti per la trasformazione di cui al presente Piano Esecutivo Convenzionato è la seguente:

*Oneri di Urbanizzazione primaria**Attività Commerciali*

mq 17.300 x €/mq 184,57 = € 3.193.061,00

Pubblici Esercizi

mq 2.400 x €/mq 184,57 = € 442.968,00

Attività terziarie

mq 1.500 x €/mq 184,57 = € 276.855,00

Attività intrattenimento

mq 2.100 x €/mq 123,05 x 30% = € 77.521,50

Totale € 3.990.405,50

*Oneri di Urbanizzazione secondaria**Attività Commerciali*

mq 17.300 x €/mq 35,09 = € 607.057,00

Pubblici Esercizi

mq 2.400 x €/mq 35,09 = € 84.216,00

Attività terziarie

mq 1.500 x €/mq 35,09 = € 52.635,00

Attività intrattenimento

mq 2.100 x €/mq 140,38 x 30% = € 88.439,40

Totale € 832.347,40

Totale Oneri di Urbanizzazione € 4.822.752,90

Oneri di Costo di Costruzione

Attività Commerciali (Costo di costruzione per i primi 1000 mq)	
mq 1.000 x €/mq 1.000 x 5% =	€ 50.000,00
Attività Commerciali (Costo di costruzione per la quota superiore a mq 1000)	
mq 16.300 x €/mq 1.000 x 10% =	€ 1.630.000,00
Pubblici Esercizi	
mq 2.400 x €/mq 1.000 x 10% =	€ 240.000,00
Attività terziarie	
mq 1.500 x €/mq 1.000 x 5% =	€ 75.000,00
Attività intrattenimento	
mq 2.100 x €/mq 1000 x 5 % =	€ 105.000,00

Totale € **2.100.000,00**

Oneri di Rivitalizzazione ex DCR 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.

Gli oneri di rivitalizzazione si applicano solo sulle attività commerciali di vendita al dettaglio

Attività Commerciali	
mq 17.300 x €/mq 184,57 x 36% =	€ 1.149.501,96
Attività Commerciali	
mq 17.300 x €/mq 35,09 x 36% =	€ 218.540,52

Totale € **1.368.042,48**

Opere di Urbanizzazione

Ammontare complessivo opere di urbanizzazione realizzate a scomputo	€ 4.731.645,02
Ammontare contributo per opere realizzate da Enti	€ 645.992,22
Ammontare complessivo importi da dedurre dagli oneri di urbanizzazione	€ 5.377.637,24
Ammontare complessivo opere a cura e spese (al netto di opere provvisionali)	€ 2.336.126,90
Opera provvisoriale - by pass	€ 533.626,59

Trattandosi di una trasformazione unitaria, è necessario realizzare con il primo intervento quota parte delle opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione dell'intera Zona Urbana di Trasformazione, e in particolare il potenziamento dell'intero Corso Romania in coerenza con quanto riportato nell'atto unilaterale d'obbligo Rogito Notaio Ganelli del 17 dicembre 2021. Di conseguenza l'ammontare complessivo delle opere di Urbanizzazione eccede l'ammontare complessivo delle Oneri di urbanizzazione. Si fa presente, tuttavia come sarà normato nella Convenzione attuativa allegata, che la quota di opere eccedente l'ammontare degli oneri di urbanizzazione del Sub Ambito 2 sarà intesa come un'anticipazione dei futuri obblighi relativi ai successivi Sub Ambiti 1-3

*Riepilogo**Importo opere a scomputo e contributi da dedurre dagli oneri di urbanizzazione*

<i>a scomputo degli oneri</i>	€ 5.377.637,24
<i>Oneri di Costo di Costruzione</i>	€ 2.100.000,00
<i>Opere di Urbanizzazione da realizzare a cura e spese</i>	€ 2.336.126,90
<i>Oneri di rivitalizzazione</i>	€ 1.368.042,48

Totale € **11.181.806,62**

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI DA NORMATIVA

(FABBISOGNO DERIVANTE DALLO SCENARIO PEGGIORATIVO RISPETTO AL MIX FUNZIONALE)

AMBITO	PROPRIETA'	S.T.			SLP realizzabile per destinazioni d'uso DA SCHEDA NORMATIVA			FABBISOGNO SERVIZI PUBBLICI DA NORMA			FABBISOGNO PARCHEGGI PUBBLICI DA NORMA					PARK PRIVATI EX L.122
		totale	netta (i virtuale = 0,428)	viabilità interna alla ZUT	totale	EUROTO RINO 16%	A.S.P.I. 84%	totale	EUROTO RINO 100%	A.S.P.I. 100%	totale	EUROTOR INO 50%	A.S.P.I. 50%	A RASO	IN STRUTTURA	
Ambito 3.1. michelin sub ambito 2	ANTEA SRL	60066	60066	0	25000	4000	21000	25000	4000	21000	12500	2000	10500			8750
Ambito 3.1. michelin sub ambito 2		60066	60066	0	25000	4000	21000	25000	4000	21000	12500	2000	10500			8750

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI DA PROGETTO (FABBISOGNO)

AMBITO	PROPRIETA'	S.T.			SLP realizzabile per destinazioni d'uso DA PROGETTO			FABBISOGNO SERVIZI PUBBLICI DA PROGETTO			FABBISOGNO PARCHEGGI PUBBLICI DA PROGETTO					PARK PRIVATI EX L.122
		totale	netta (i = 0,383)	viabilità interna alla ZUT	totale	EUROTO RINO 16%	A.S.P.I. 84%	totale	EUROTO RINO 100%	A.S.P.I. 100%	totale	EUROTOR INO 50%	A.S.P.I. 50%	A RASO	IN STRUTTURA	
Ambito 3.1. michelin sub ambito 2	ANTEA SRL	60066	60066	0	23300	3600	19700	23300	3600	19700	11650	1800	9850			8155
Ambito 3.1. michelin sub ambito 2		60066	60066	0	23300	3600	19700	23300	3600	19700	11650	1800	9850	0	0	8155

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI DA PROGETTO (OFFERTA)

AMBITO	PROPRIETA'	S.T.			SLP realizzabile per destinazioni d'uso DA PROGETTO			OFFERTA SERVIZI PUBBLICI DA PROGETTO			OFFERTA PARCHEGGI PUBBLICI DA PROGETTO					PARK PRIVATI EX L.122
		totale	netta (i = 0,383)	viabilità interna alla ZUT	totale	EUROTO RINO 16%	A.S.P.I. 84%	totale	EUROTO RINO 100%	A.S.P.I. 100%	totale	EUROTOR INO 50%	A.S.P.I. 50%	A RASO	IN STRUTTURA	
Ambito 3.1. michelin sub ambito 2	ANTEA SRL	60066	60066	0	23300	3600	19700	26881	4000	22881	13866	2000	11866	6366	7500	8870
Ambito 3.1. michelin sub ambito 2		60066	60066	0	23300	3600	19700	26881	4000	22881	13866	2000	11866	6366	7500	8870

Allegato 2.a - 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	PRG COMUNE DI TORINO
Variante relativa all'area del SUE (eventuale)	VARIANTE N. 322 29.07.2019
Area urbana cui si riferisce il SUE (eventuale)	Z.U.T. AMBITO 3.1 MICHELIN
TIPOLOGIA DI SUE	
PEC - piano esecutivo di iniziativa privata convenzionata	<input checked="" type="checkbox"/>
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 60.066
Di cui: superficie per standard (SS) (B)	mq 19.381 + 7.500 in struttura
Articolazione della SS	
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da dismettere	mq
<input checked="" type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da assoggettare	mq 19.381 + 7.500 in struttura
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione secondaria da dismettere	mq
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione secondaria da assoggettare	mq
<input type="checkbox"/> Quota di SST da monetizzare	mq
<input type="checkbox"/> Quota di SST da cedere all'esterno del SUE	mq
Di cui: superficie fondiaria complessiva (SF) (C)	mq 31.707
Articolazione della SF:	
<input type="checkbox"/> a destinazione residenziale	mq
<input type="checkbox"/> a destinazione commerciale	mq
<input type="checkbox"/> a destinazione produttiva	mq
<input type="checkbox"/> Terziaria	mq
<input type="checkbox"/> Turistico - ricettiva	mq
<input checked="" type="checkbox"/> Mista	mq 31.707
<input type="checkbox"/> per viabilità all'interno dei lotti del SUE	mq
<input type="checkbox"/> per verde interno	mq
Di cui: Viabilità (D)	mq 8.978
Verifica dimensionale (A = B + C + D)	mq 60.066
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI VOLUMETRICI (o SLP o SUL)	
Volumetria (o SLP o SUL) complessiva prevista dal SUE	mq 23.300
Di cui:	
<input type="checkbox"/> a destinazione residenziale	mc
<input checked="" type="checkbox"/> a destinazione commerciale	mq 19.700
<input type="checkbox"/> a destinazione produttiva	mc
<input checked="" type="checkbox"/> a destinazione terziaria	mq 3.600
<input type="checkbox"/> a destinazione turistico - ricettiva	mc
DATI ECONOMICI E TEMPORALI	
Previsioni temporali di attuazione:	
<input checked="" type="checkbox"/> Opere di Urbanizzazione	Da 2022... a 2023...
<input checked="" type="checkbox"/> Edificazioni	Da 2022... a 2023...
Relazione finanziaria relativa all'investimento totale previsto	
- in opere private	Valori stimati di riferimento €... 30.000.000,00
- in OOUU da cedere o assoggettare	€... 4.072.502,12
Oneri dovuti al Comune	
- per OOUU al netto di quanto realizzato a scemuto	€... 3.468.042,48
- per altre contribuzioni (CCC, risorse aggiuntive, ecc.)Rivitalizzazione	€... 3.468.042,48

VIABILITA' DA REALIZZARE EXTRA AMBITO

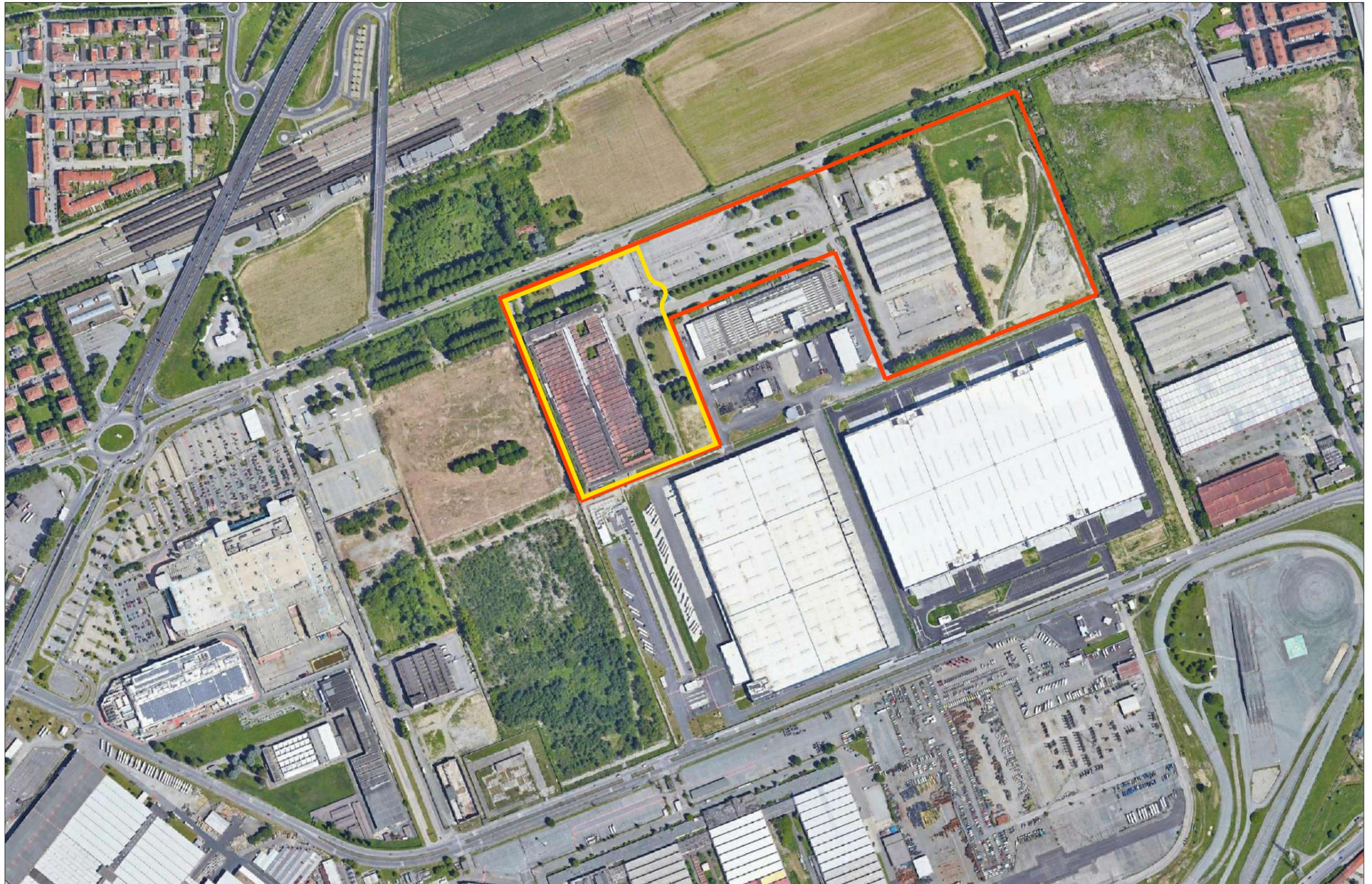
costo di realizzazione

mq 27.900

€ 3.641.262,02

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001572 del 21/06/2022



PERIMETRAZIONE AMBITO 3.1 MICHELIN



PERIMETRAZIONE PEC SUB-AMBITO 2

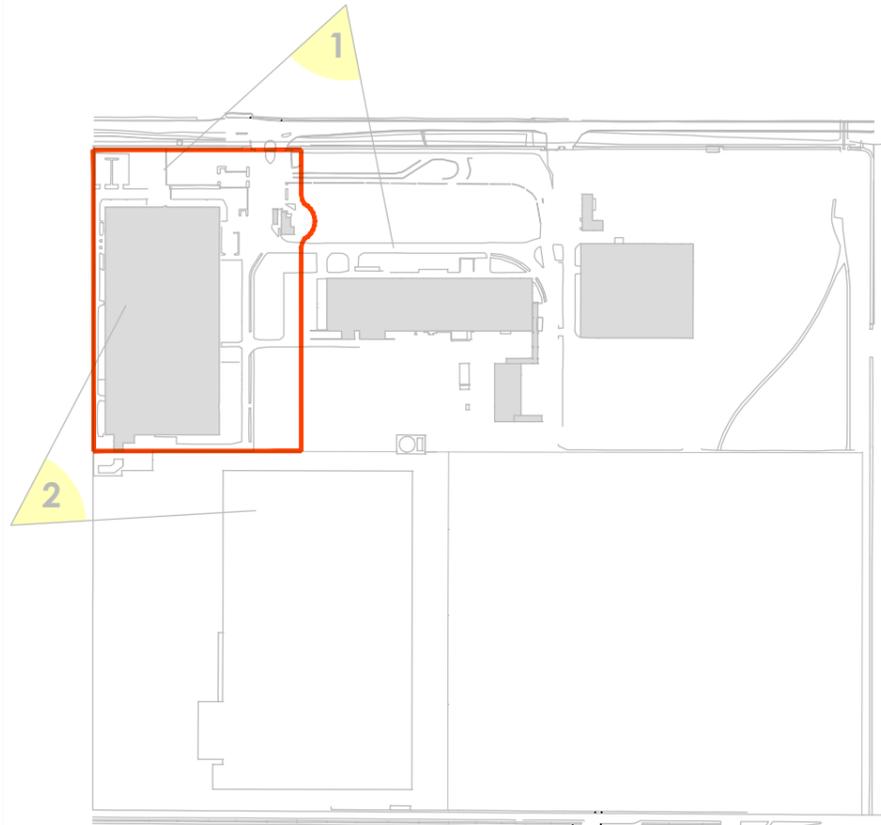


FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



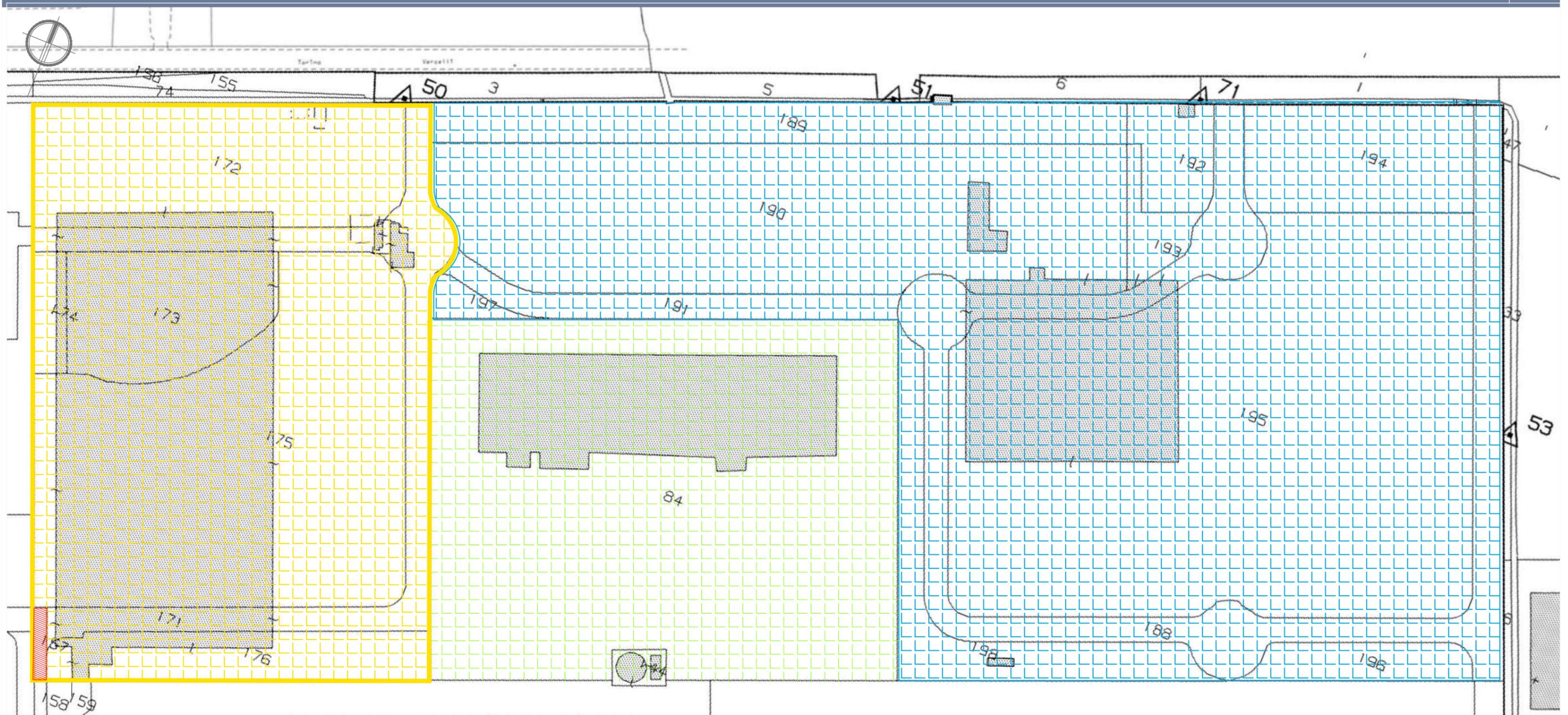
FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001572 del 21/06/2022

 Aree del sub ambito 2 comprese nell' *Ambito 3.1 Michelin* di proprieta' "Michelin Italiana s.p.a." proponente "Antea Re s.r.l." di cui:

Foglio 1044 part 171	mq	8.736
Foglio 1044 part 172	mq	11.957
Foglio 1044 part 173	mq	6.366
Foglio 1044 part 174	mq	1.058
Foglio 1044 part 175	mq	26.910
Foglio 1044 part 176	mq	4.797

mq 59.824

 Aree esterne al sub ambito 2 comprese nell' *Ambito 3.1 Michelin* di proprieta' "Michelin Italiana s.p.a." proponente "Antea Re s.r.l." Foglio 1044 part 188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198

mq 117.251

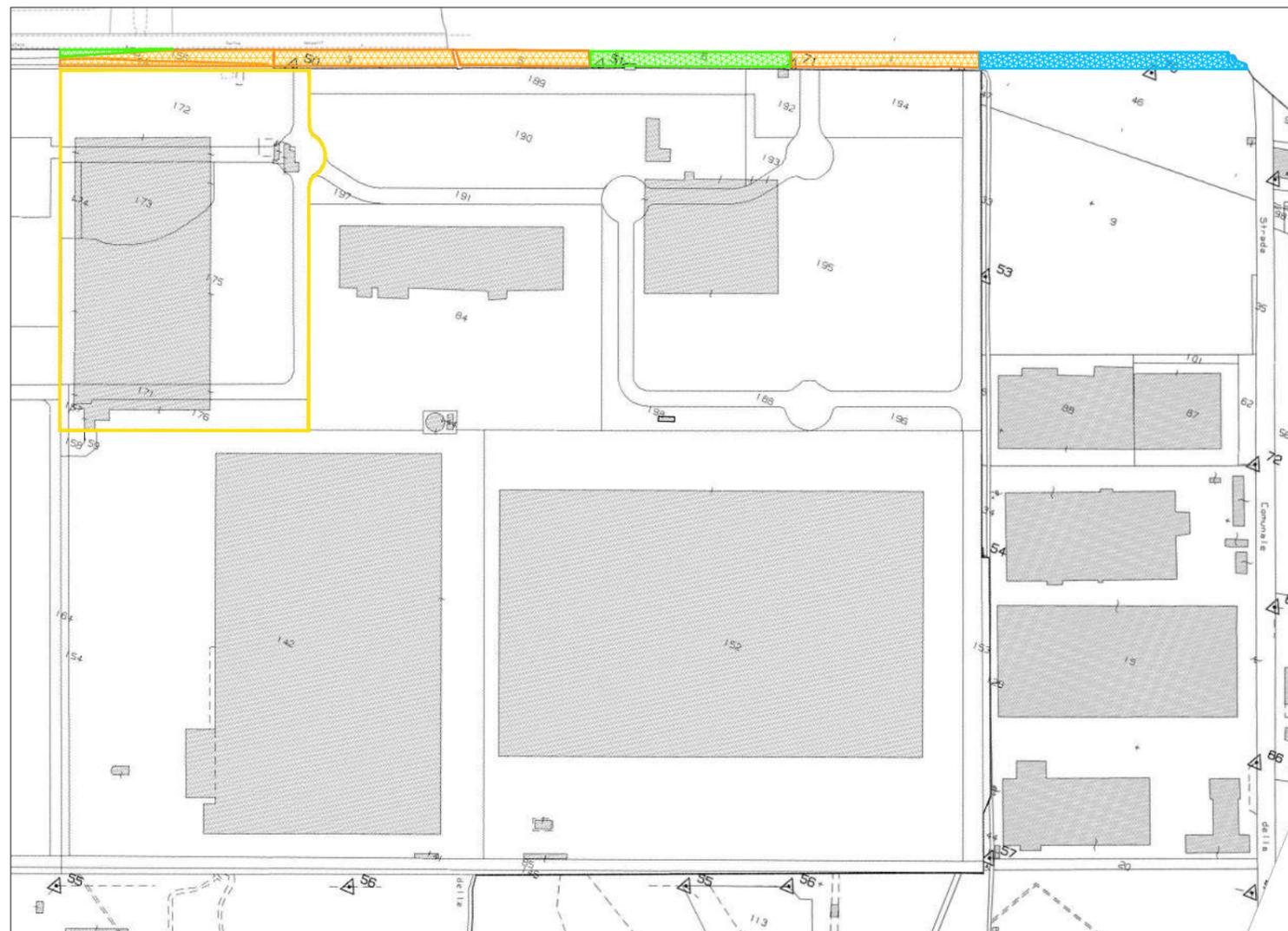
 Aree esterne all' *Ambito 3.1 Michelin* di proprieta' "Michelin Italiana s.p.a." Foglio 1044 part 84

mq 43.557

 Aree del sub ambito 2 comprese nell' *Ambito 3.1 Michelin* di proprieta' della città di Torino Foglio 1044 part 157

mq 242

 PERIMETRAZIONE PEC SUB AMBITO 2

**AREE DI PROPRIETÀ DEI SOGGETTI PROPONENTI**

	PROPRIETÀ "MICHELIN ITALIANA S.P.A."	mq 7.113
	PROPONENTE ANTEA RE S.R.L.	
	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 mappale 155	mq 1.363
	Foglio 1044 mappale 74	mq 660

AREE DI PROPRIETÀ DI SOGGETTI TERZI

	Proprietà Romania 1 S.r.l.	mq 2.958
	Foglio 1019 mappale 46 parte	
	Proprietà Città di Torino	
	Foglio 1019 mappale 6	
	Foglio 1044 mappale 156	

 PERIMETRAZIONE PEC SUB AMBITO 2

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

Stralcio Tavola di progetto

SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE

Livelli di gerarchia urbana

- Metropolitano
- Superiore
- Medio
- Inferiore
- TORINO Poli capoluogo di provincia
- Chivasso Altri poli
- 33 Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT)

TEMATICHE SETTORIALI DI RILEVANZA TERRITORIALE

- Valorizzazione del territorio
- Risorse e produzioni primarie
- Ricerca, tecnologia e produzioni industriali
- Trasporti e logistica di livello sovralocale
- Turismo
- 33 Presenza proporzionale dei singoli temi per AIT
- Poli di innovazione produttiva (D.G.R. n. 25-8735 del 05-05-2008)
- Torinese: creatività digitale e multimedialità, meccanica e sistemi avanzati di produzione, energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica, informatica e communication technology
- Tortonese: energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

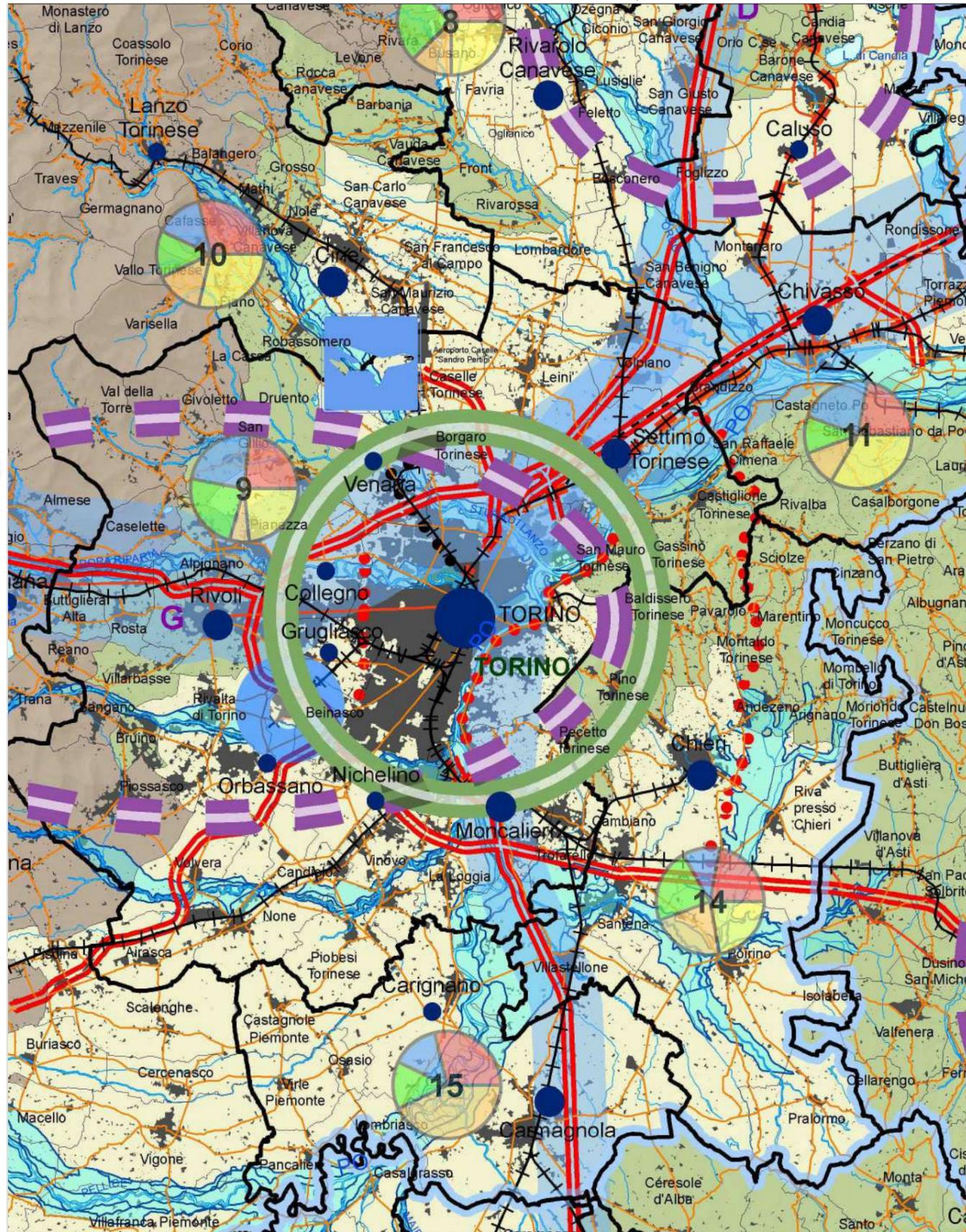
- Corridoio internazionale
- Corridoio infraregionale
- Direttrice di interconnessione extraregionale
- Aeroporto di rilevanza internazionale
- Autostrada
- Strada statale o regionale
- Strada provinciale
- Potenziamento di infrastrutture esistenti
- Infrastrutture ferroviarie in progetto
- Infrastrutture stradali in progetto
- Polo logistico

INFRASTRUTTURE PER IL TURISMO

- Aree turisticamente rilevanti
- Comprensori sciistici di rilevanza regionale

BASE CARTOGRAFICA

- Limite regionale
- Limite provinciale
- Limite comunale
- Idrografia principale
- Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)
- Area urbanizzata



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 redistribuzione 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 interventi possano concorrere all'obiettivo del PTR di sviluppare la forza attrattiva dell'AIT 9, ampliando la mobilità per affari e per le dotazioni commerciali.

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001572 del 21/06/2022

Stralcio Tavola P2.4 *
BENI PAESAGGISTICI

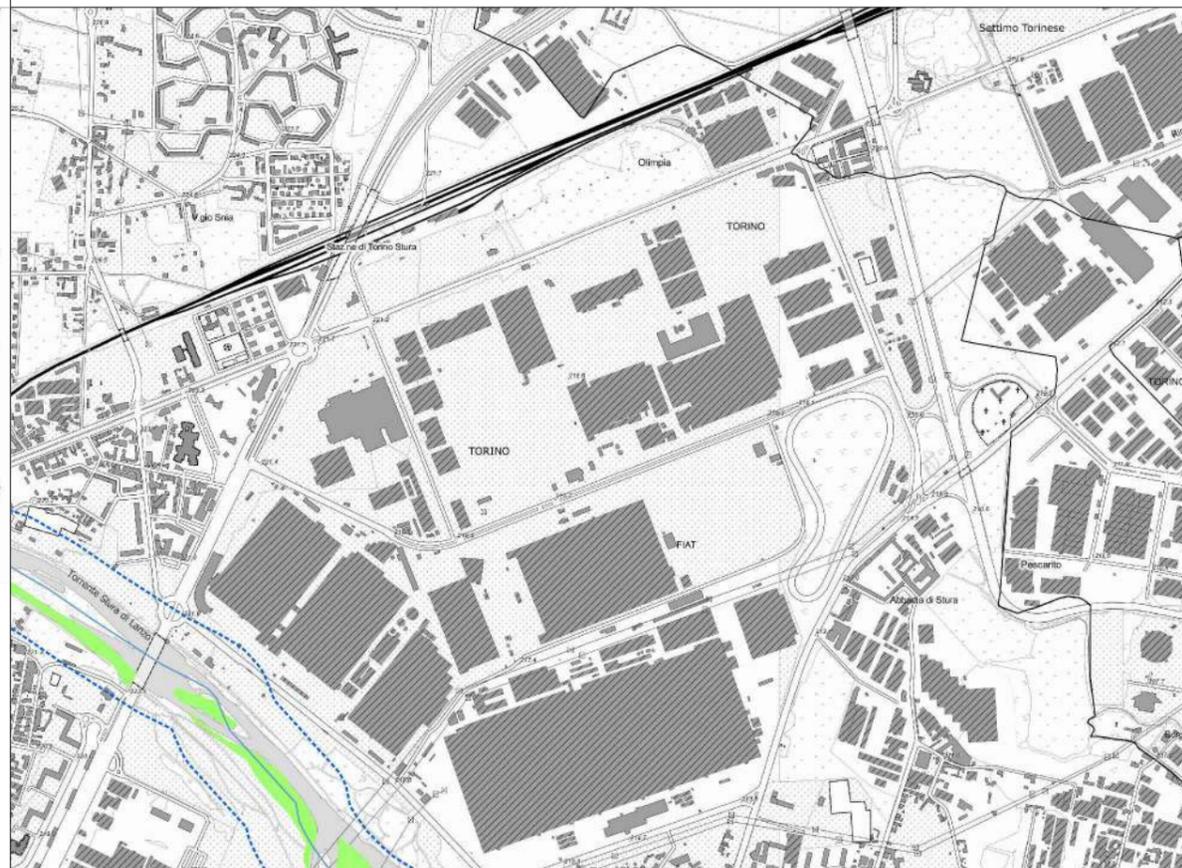
Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004

- Beni individuati ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Beni individuati ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Beni individuati ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Beni individuati ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con D.D.M. 1/8/1985
- Alberi monumentali (L.R. 59/95)
- Beni individuati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, artt. dal 138 al 141

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 *

- Lettera b) I territori contigui ai laghi con presi in una fascia della profondità di 200 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NDA)
- Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde e piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NDA)
- Lettera d) Le montagne per la parte occidentale 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 NDA)
- Lettera e) I ghiacciai (art. 13 NDA)
- Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 NDA)
- Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 NDA)
- Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, con le definizioni dell'articolo 2, commi 2 e 5, del D.lgs. n. 327/2001 (art. 16 NDA)
- Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 23 NDA) **
- Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 NDA)

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



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.

Stralcio Tavola P4.10 *
COMPONENTI PAESAGGISTICHE

Componenti storico-culturali

Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):

- Rete viaria di età romana e medievale
- Rete viaria di età moderna e contemporanea
- Rete ferroviaria storica

Componenti naturalistico-ambientali

- Zona Fluviale Allargata (art. 14)

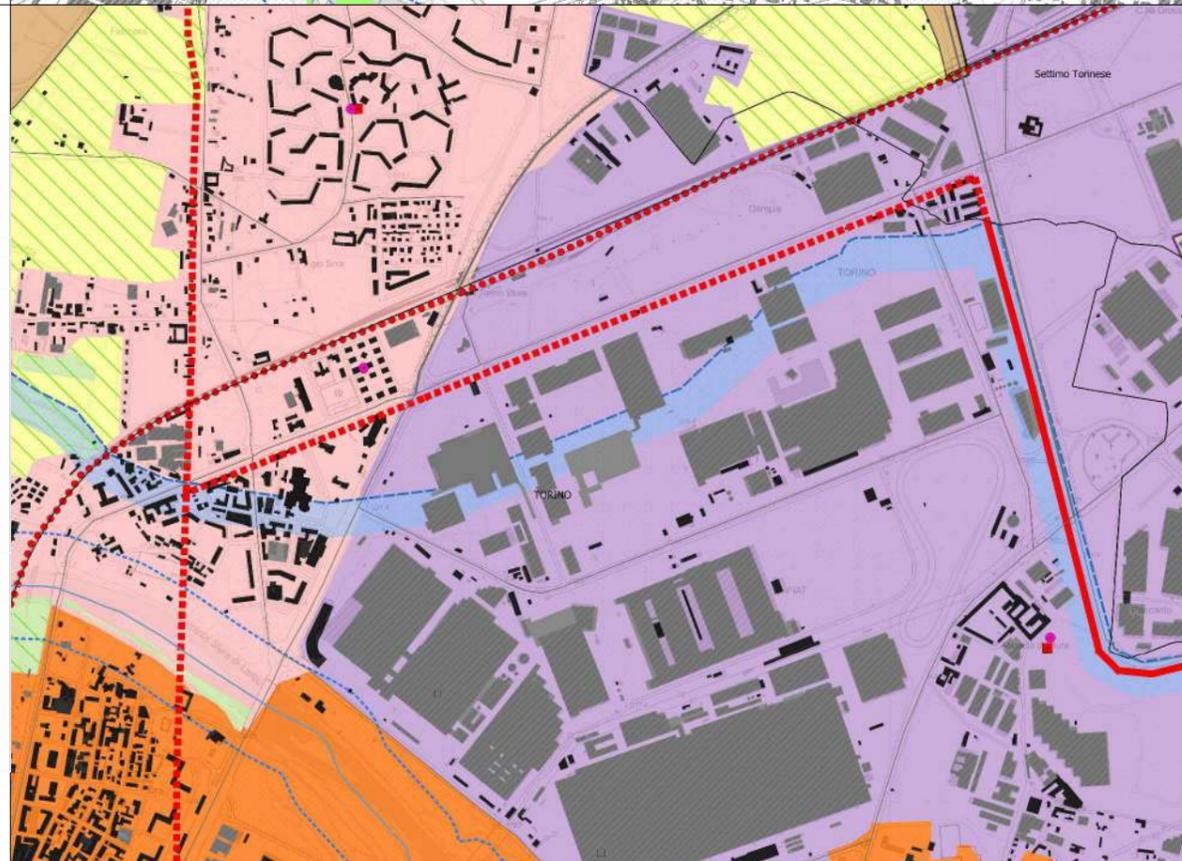
Componenti morfologico-insediative

- Porte urbane (art. 34)
- Varchi tra aree edificate (art. 34)
- Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 34)
- Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1
- Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
- Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3
- Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4
- Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5

Temi di base

- Autostrade
- Strade statali, regionali e provinciali
- Ferrovie
- Sistema idrografico
- Confini comunali
- Edificato residenziale
- Edificato produttivo-commerciale

* Elaborazione grafica su base cartografica della Regione Piemonte



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001572 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 paesaggistica - 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:

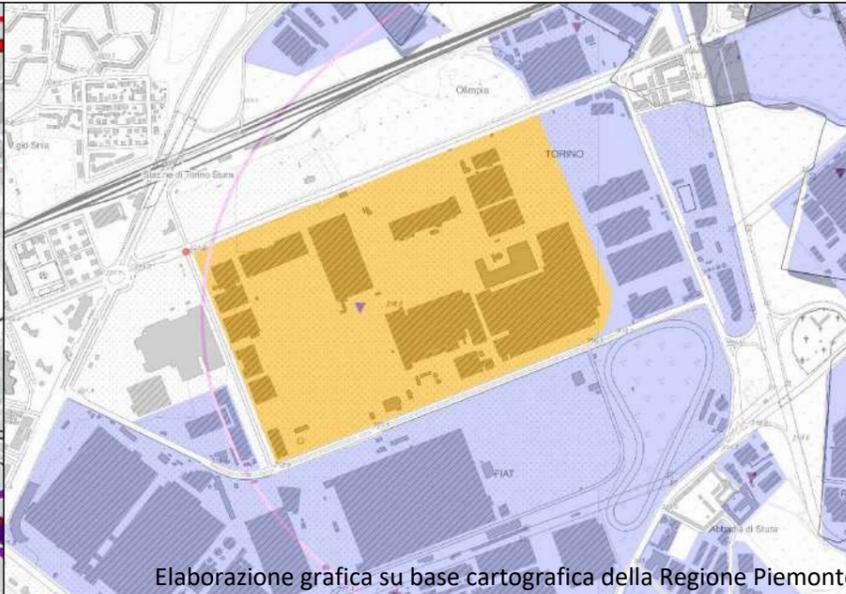
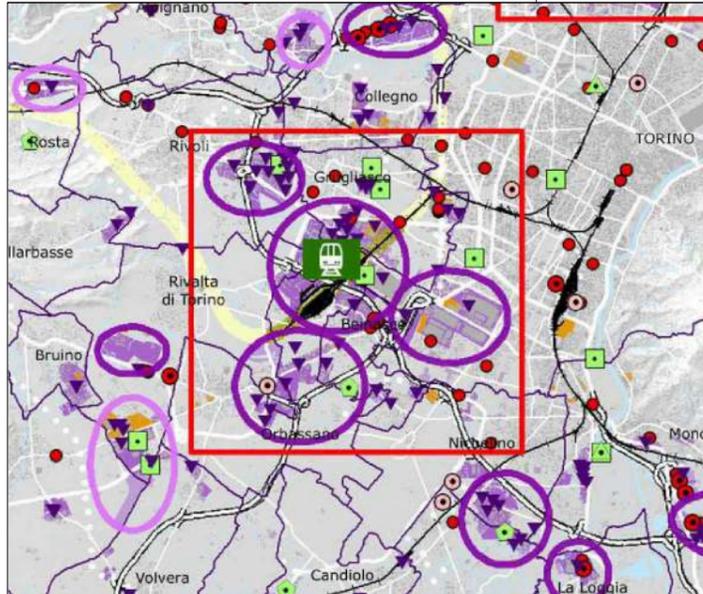
- a. riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio;
- b. sostenibilità ambientale, efficienza energetica;
- c. integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica;
- d. ricerca, innovazione e transizione economico-produttiva;
- e. valorizzazione 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).

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

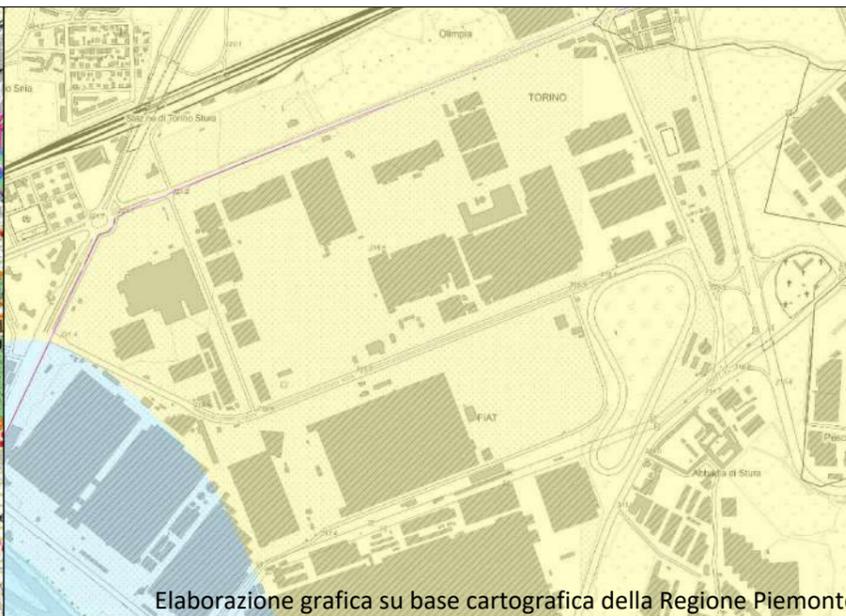
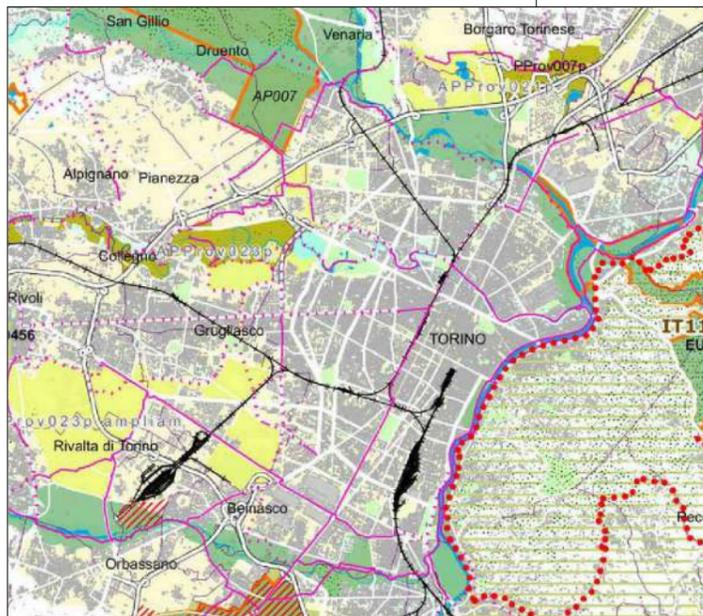
Sistema economico-produttivo (Artt. 24-25 NdA)

- Poli per la logistica**
- Caselle Aeroporto
 - Orbassano
 - Interscambio ferro/gomma (livello 1)
 - Carmagnola - Torrazza Piemonte
 - Interscambio ferro/gomma (livello 2)
 - Pescarito - Susa
 - Interscambio gomma/gomma (livello 3)
- Ambiti produttivi**
- livello 1
 - livello 2
- Altre informazioni:**
- Aziende principali
 - Principali aree critiche sottoutilizzate/dismesse/in dismissione
 - Principali aree produttive per dimensione
 - Aree produttive da PRGC

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 la tutela 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

Limite dell'area periurbana torinese (Art. 34 NdA)

Aree protette (Core Areas - Artt. 35-36 NdA)

- Nazionali/Regionali Istituite
- Provinciali Istituite
- Proposte provinciali di ampliamento e/o nuova istituzione
- Proposta di riduzione del Parco Tre Denti e Freidour

Siti Rete "Natura 2000" (Core Areas - Artt. 35-36 NdA)

- SIC - ZPS
- SIR - SIP

Fasce periferuali e corridoi di connessione ecologica (Corridors - Artt. 35-47 NdA)

- Fasce periferuali*
- Corridoi di connessione ecologica**

Piste ciclabili (Art. 42 NdA)

- Dorsali provinciali esistenti (da Programma 2009)
- Dorsali provinciali in progetto (da Programma 2009)
- Ipotesi di percorso ciclabile lungo il canale Cavour

Aree di particolare pregio paesaggistico e ambientale (Buffer zones - Artt. 35-36 NdA)

- Aree a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del d.lgs.42/2004 e smi e del PTC1
- Proposte
- Tangenziale verde sud
- Ambito individuato dallo studio regionale per il Piano Paesaggistico della collina torinese
- Tenimenti Mauriziano
- Aree boscate *** (Artt. 26-35 NdA)
- Aree verdi urbane (Art. 34 NdA)
- Suoli agricoli e naturali ricadenti nella I e II classe di capacità d'uso dei suoli **** (Art. 27 NdA)

* Fasce di esonazione A e B da PAI e Programma di ricerca della Provincia di Torino
 ** Fascia di esonazione C da PAI, Programma di ricerca e altri studi di approfondimento provinciali
 *** Fonte IPLA (PTF)
 **** Fonte IPLA - anno 2010 - scala 1:250.000

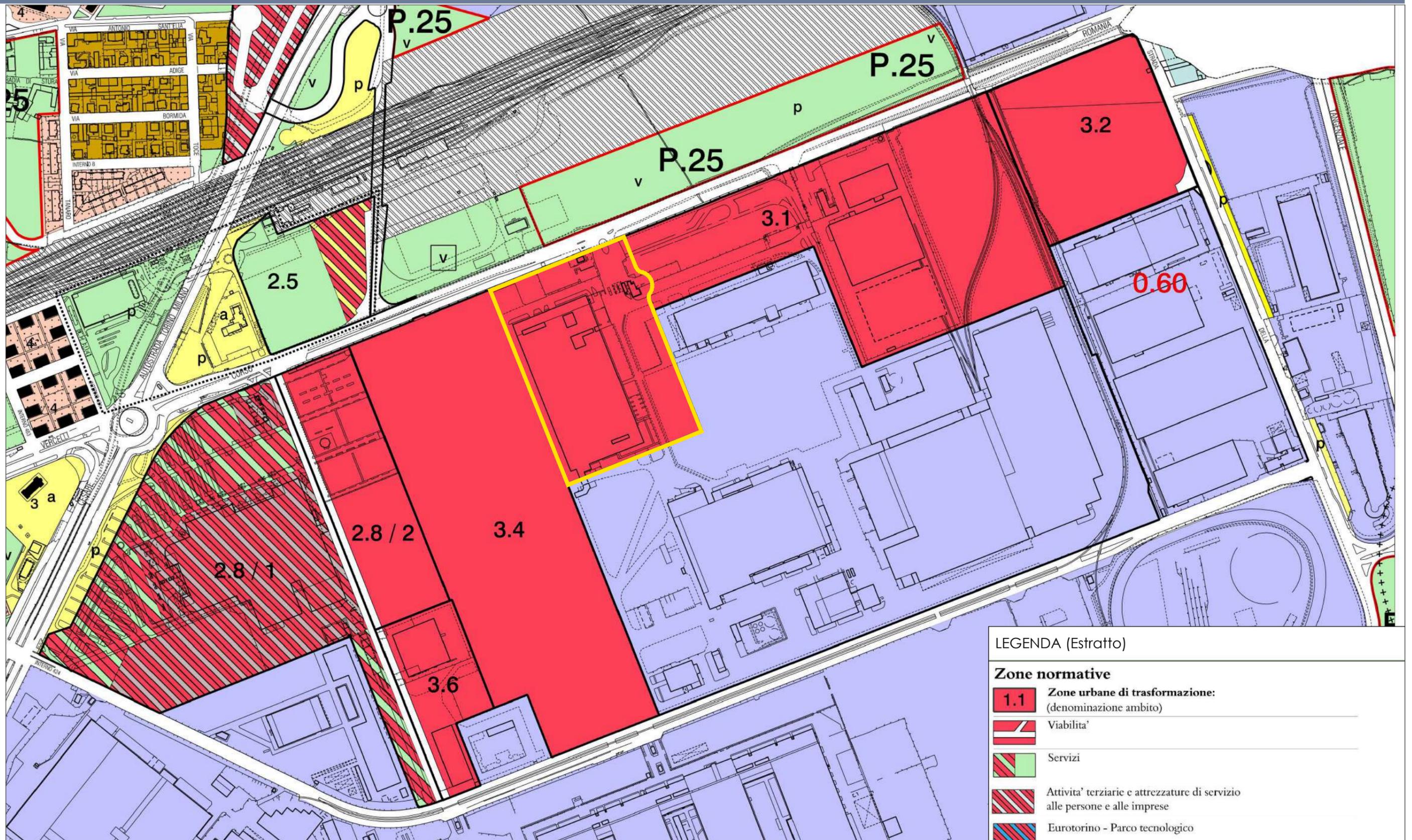
tematismi specifici

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'efficienza 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 oggetto 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 utilizzo, costeggiata da pista ciclabile, e l'esistenza stessa - in luogo di aree industriali abbandonate, cinte 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. 00001572 del 21/06/2022

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001572 del 21/06/2022



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

PERIMETRAZIONE PEC SUB AMBITO 2

LEGENDA (Estratto)

Zone normative

- 1.1** Zone urbane di trasformazione: (denominazione ambito)
- Viabilita'
- Servizi
- Attivita' terziarie e attrezzature di servizio alle persone e alle imprese
- Eurotorino - Parco tecnologico

Aree normative

- Aree per le attivita' produttive IN

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.

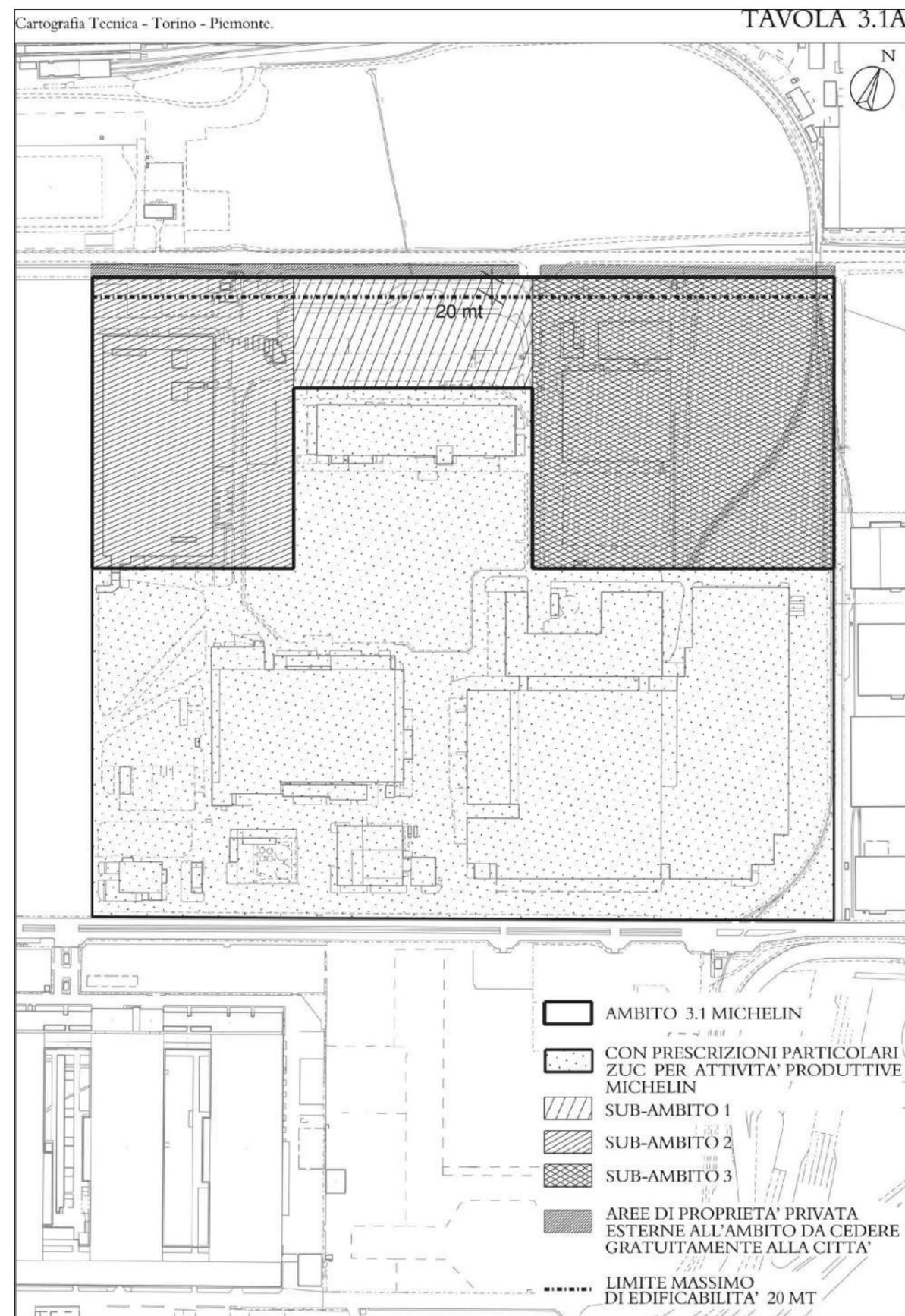
Poiché corso Romania è individuato come viabilità storica quale "rete viaria di età moderna e contemporanea" occorre assicurare l'integrità, la fruibilità ed il mantenimento, ove possibile dei caratteri costruttivi morfologici e vegetazionali caratterizzanti con particolare attenzione alla sistemazione del verde, delle alberate e della bealera esistente lungo il corso medesimo.

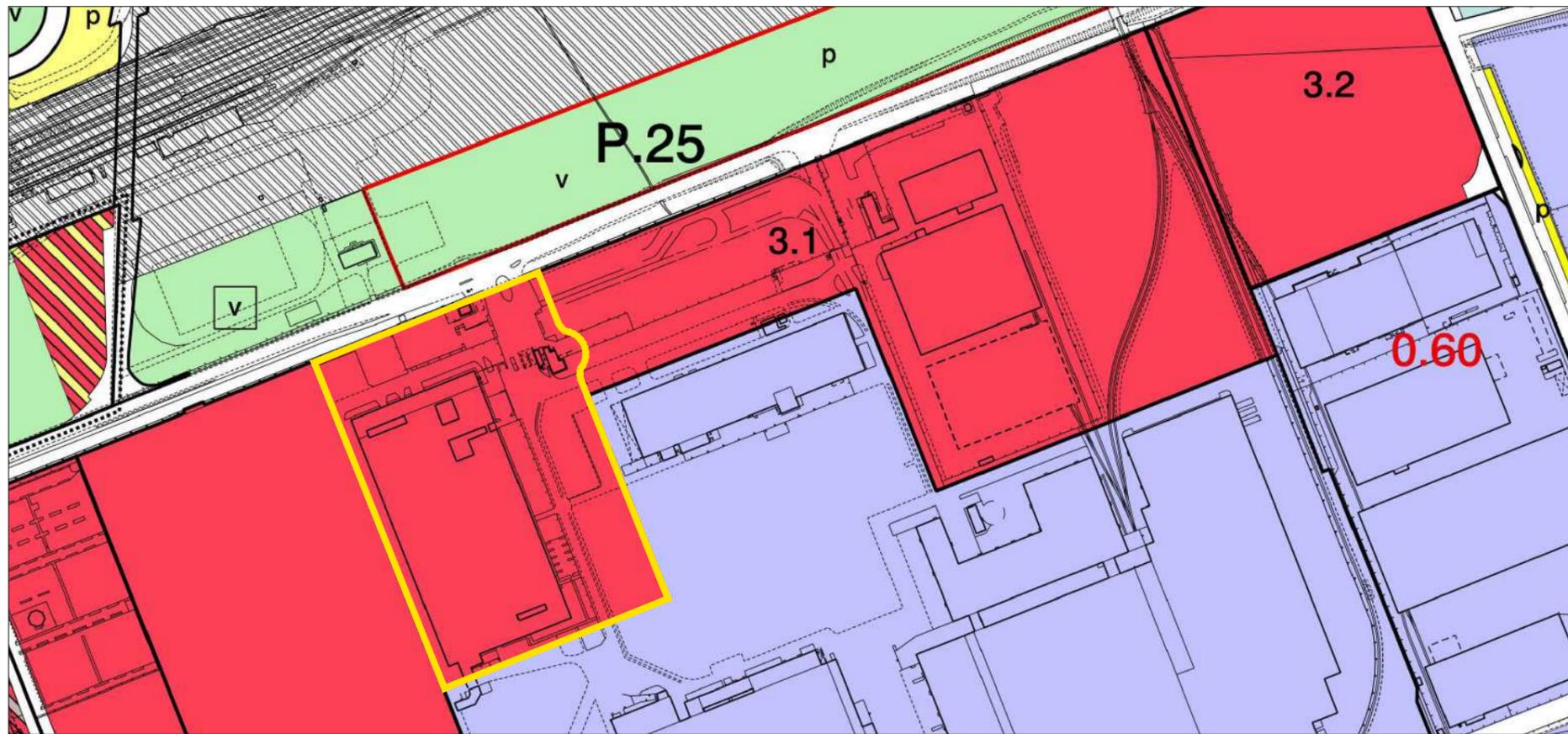
Il progetto del verde e delle opere di urbanizzazione dovrà essere tale da consentire la continuità con il contesto esistente, sviluppando al contempo un ridisegno per la porzione di città interessata dalla variante

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





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



INSERIMENTO DI AZZONAMENTO DEL PEC SULLA TAVOLA DI AZZONAMENTO DEL PRG

LEGENDA (Estratto)

Zone normative

1.1 Zone urbane di trasformazione:
(denominazione ambito)

Viabilita'

Servizi

Attivita' terziarie e attrezzature di servizio
alle persone e alle imprese

Eurotorino - Parco tecnologico

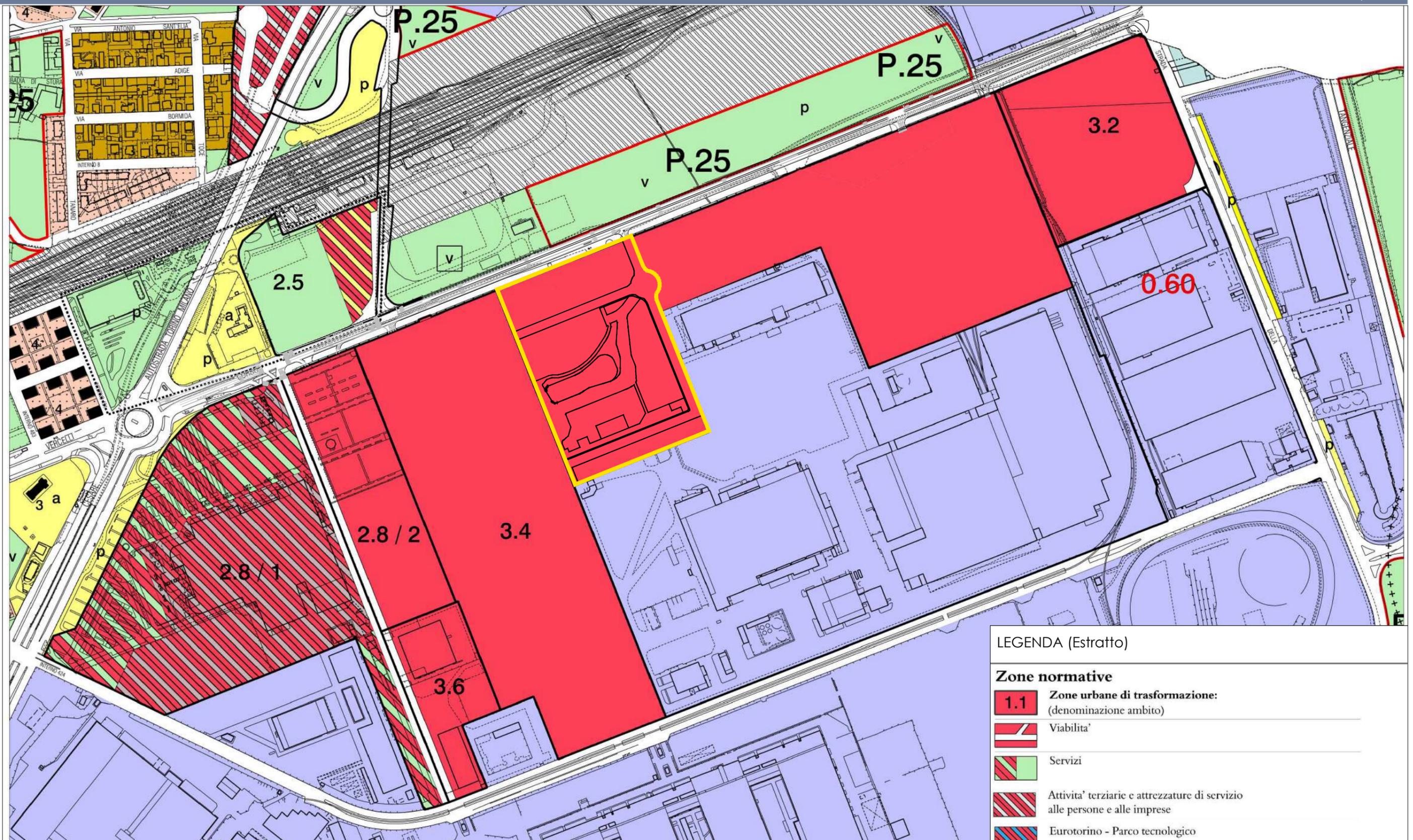
Aree normative

Aree per le attivita' produttive IN

PERIMETRAZIONE PEC SUB AMBITO 2

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001572 del 21/06/2022

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001572 del 21/06/2022



LEGENDA (Estratto)

Zone normative

1.1 Zone urbane di trasformazione:
(denominazione ambito)

Viabilita'

Servizi

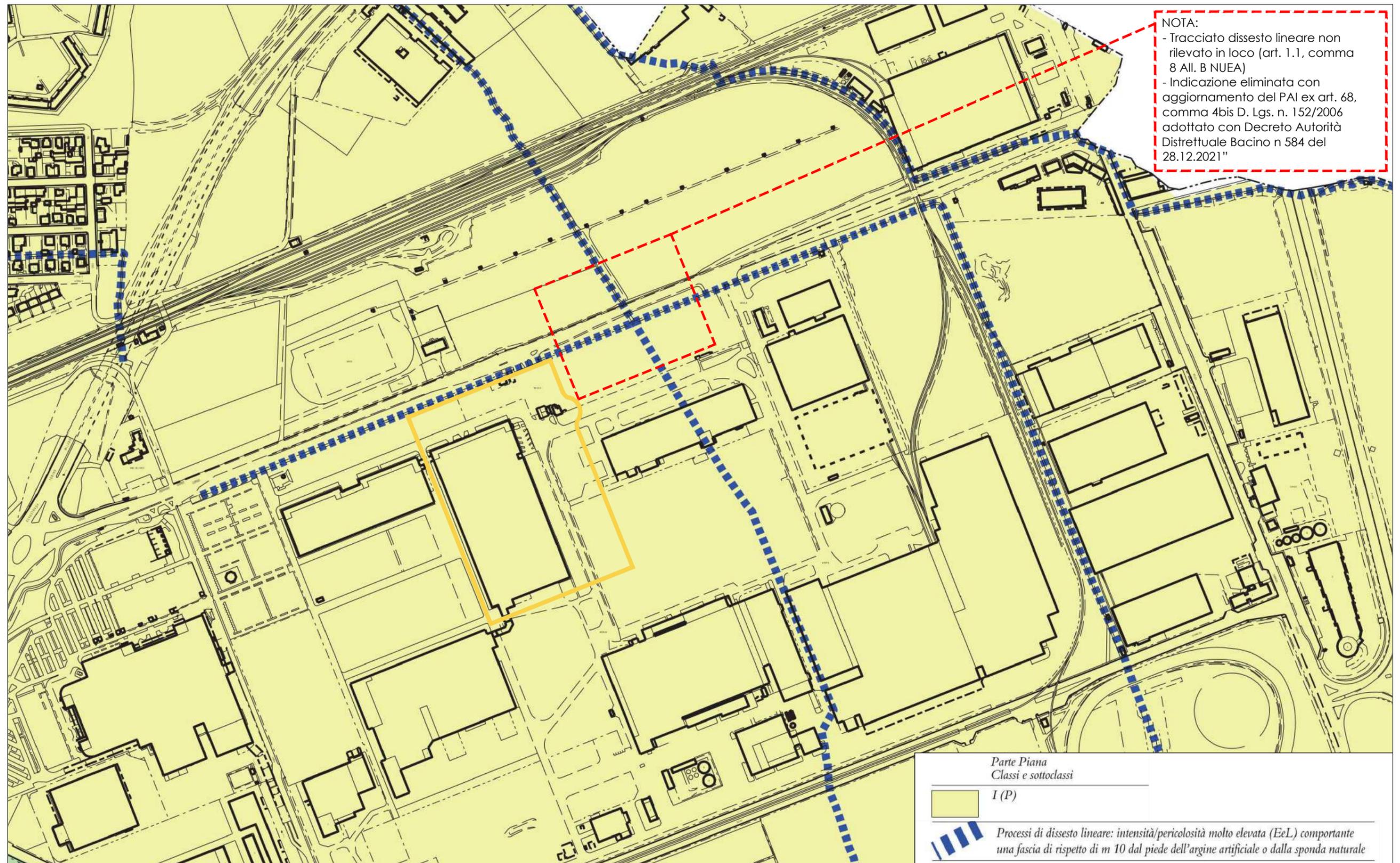
Attivita' terziarie e attrezzature di servizio
alle persone e alle imprese

Eurotorino - Parco tecnologico

Aree normative

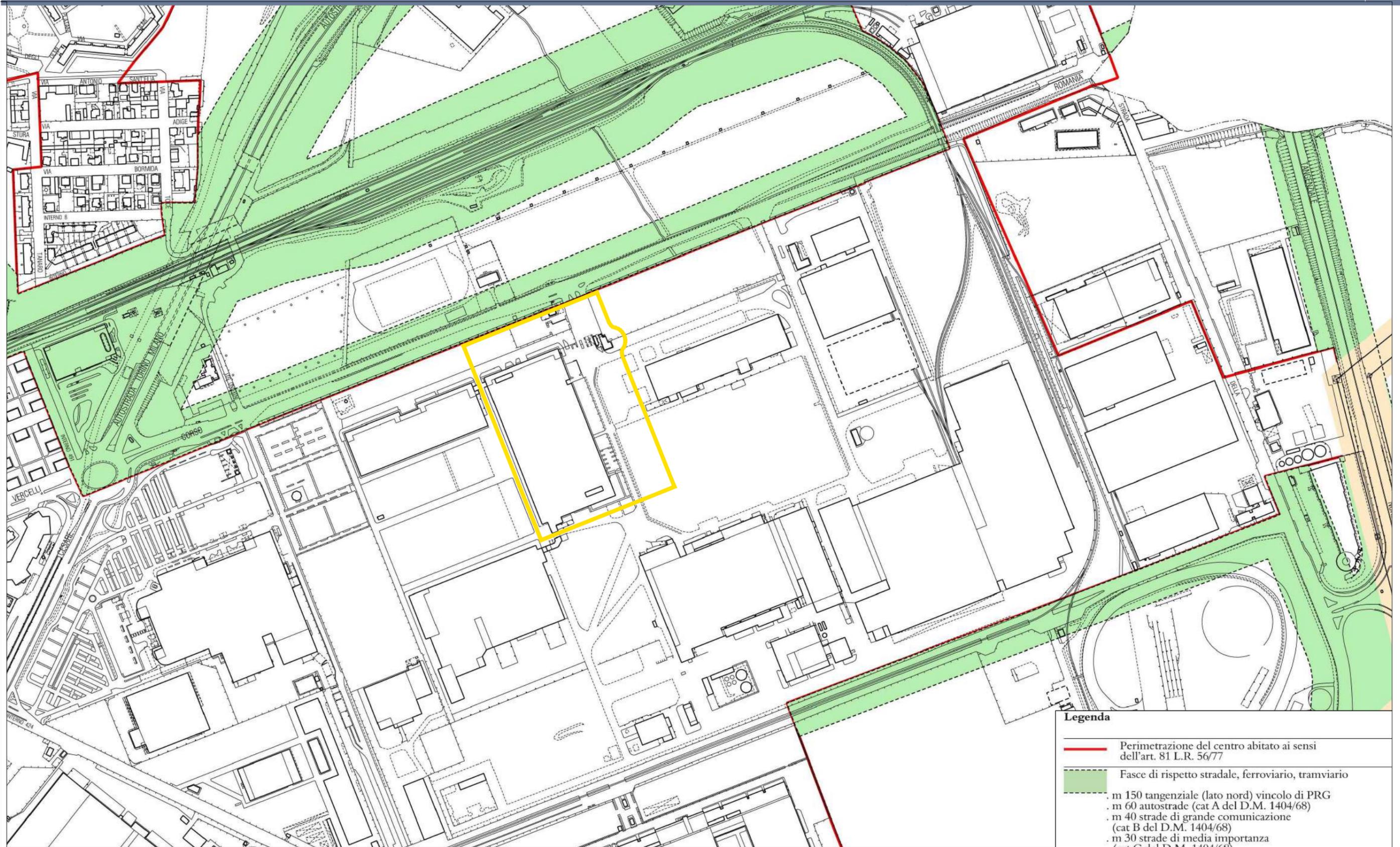
Aree per le attivita' produttive IN

PERIMETRAZIONE PEC SUB AMBITO 2



STRALCIO TAVOLA 3 E 3/DORA

 PERIMETRAZIONE PEC SUB AMBITO 2



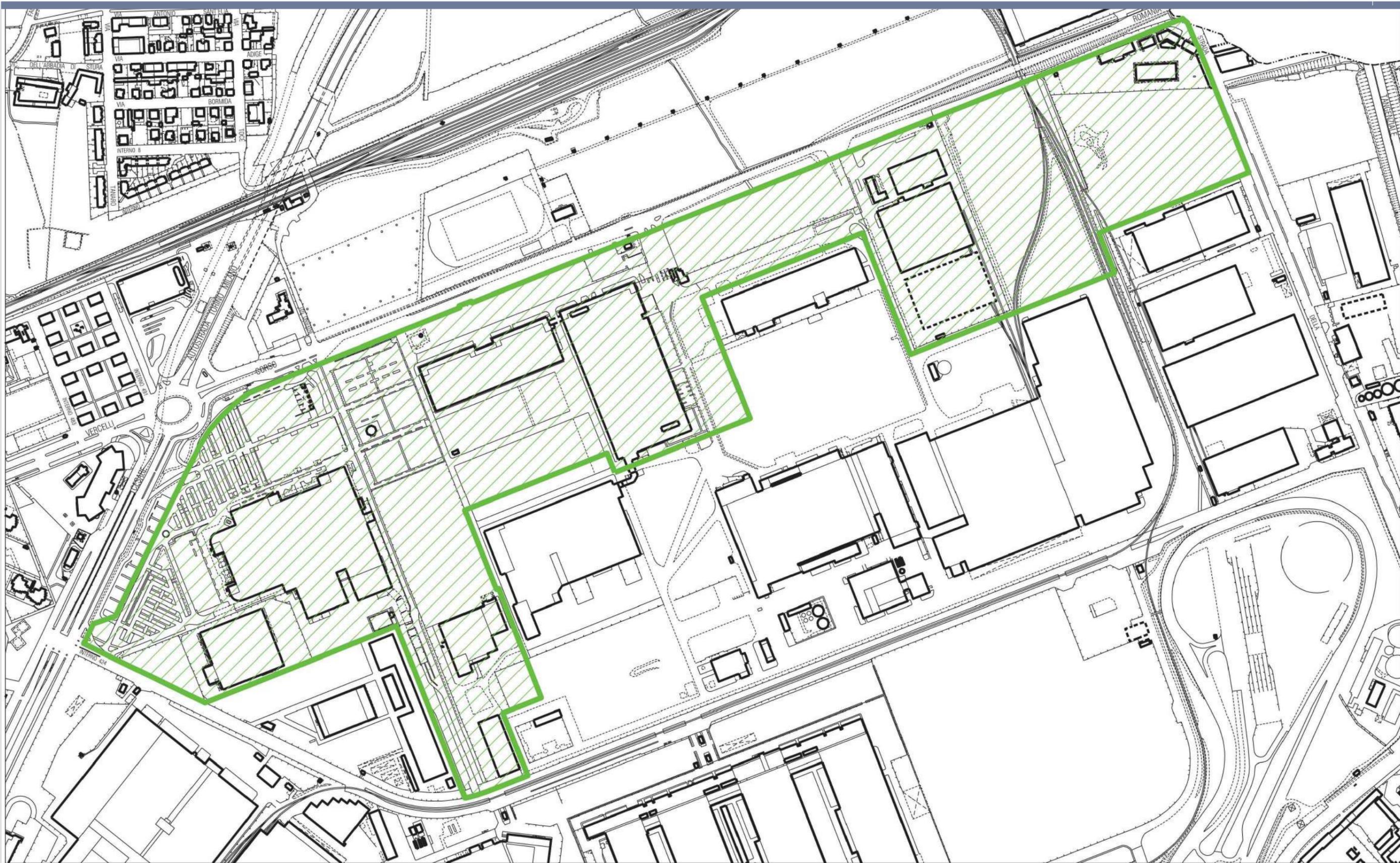
Legenda

	Perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 81 L.R. 56/77
	Fasce di rispetto stradale, ferroviario, tramviario
	<ul style="list-style-type: none"> · m 150 tangenziale (lato nord) vincolo di PRG · m 60 autostrade (cat A del D.M. 1404/68) · m 40 strade di grande comunicazione (cat B del D.M. 1404/68) · m 30 strade di media importanza (cat C del D.M. 1404/68) · m 20 strade di interesse locale (cat. D del D.M. 1404/68) · m 10 strade collinari pubbliche vincolo di PRG · m 30 ferrovie (D.P.R. 753/80) · m 6 cremagliera Sassi-Superga (D.P.R. 753/80)

PERIMETRAZIONE PEC SUB AMBITO 2

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

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001572 del 21/06/2022



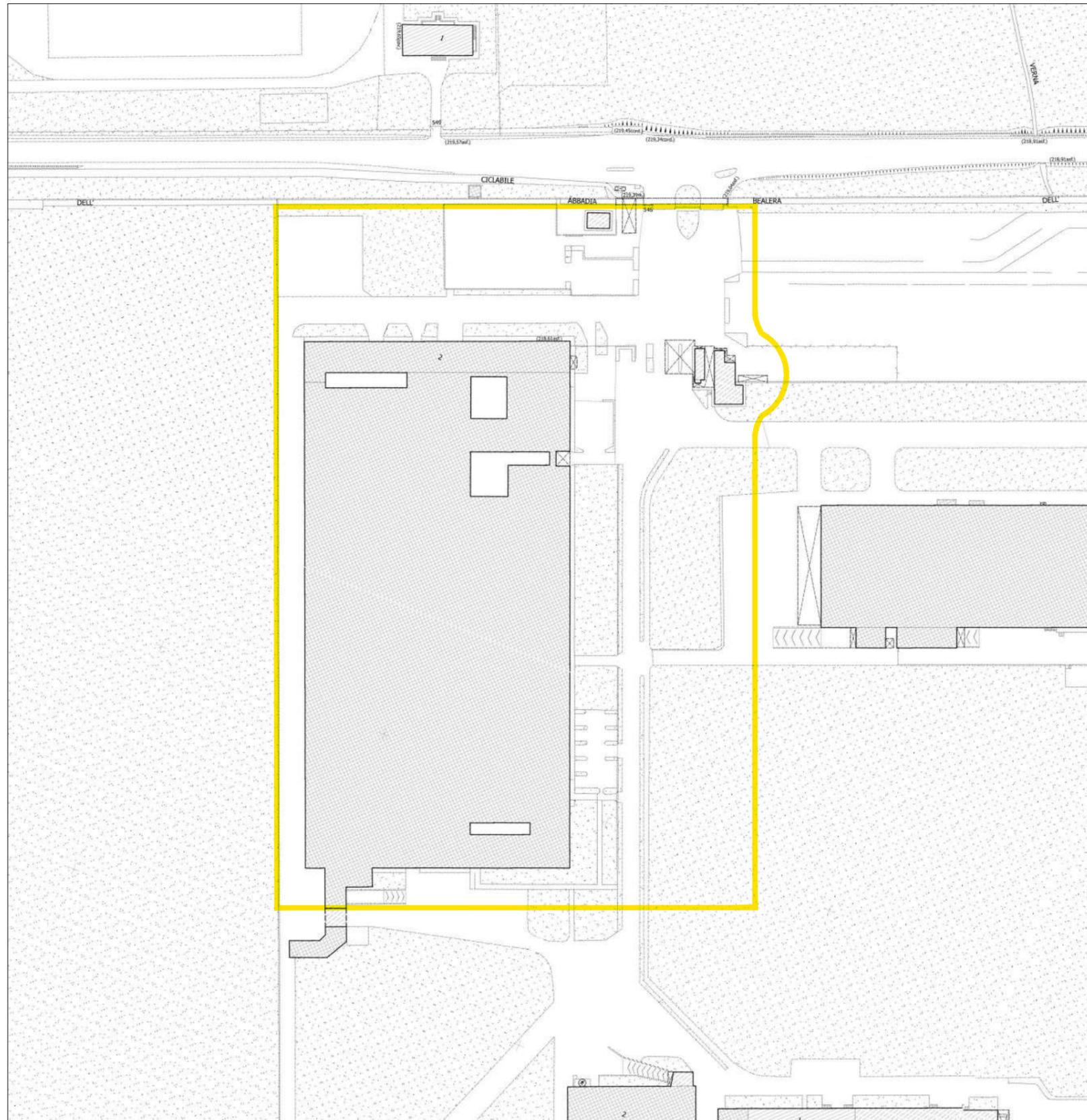
Ambiti di insediamento commerciale

LEGENDA

Estratto scala 1:5.000

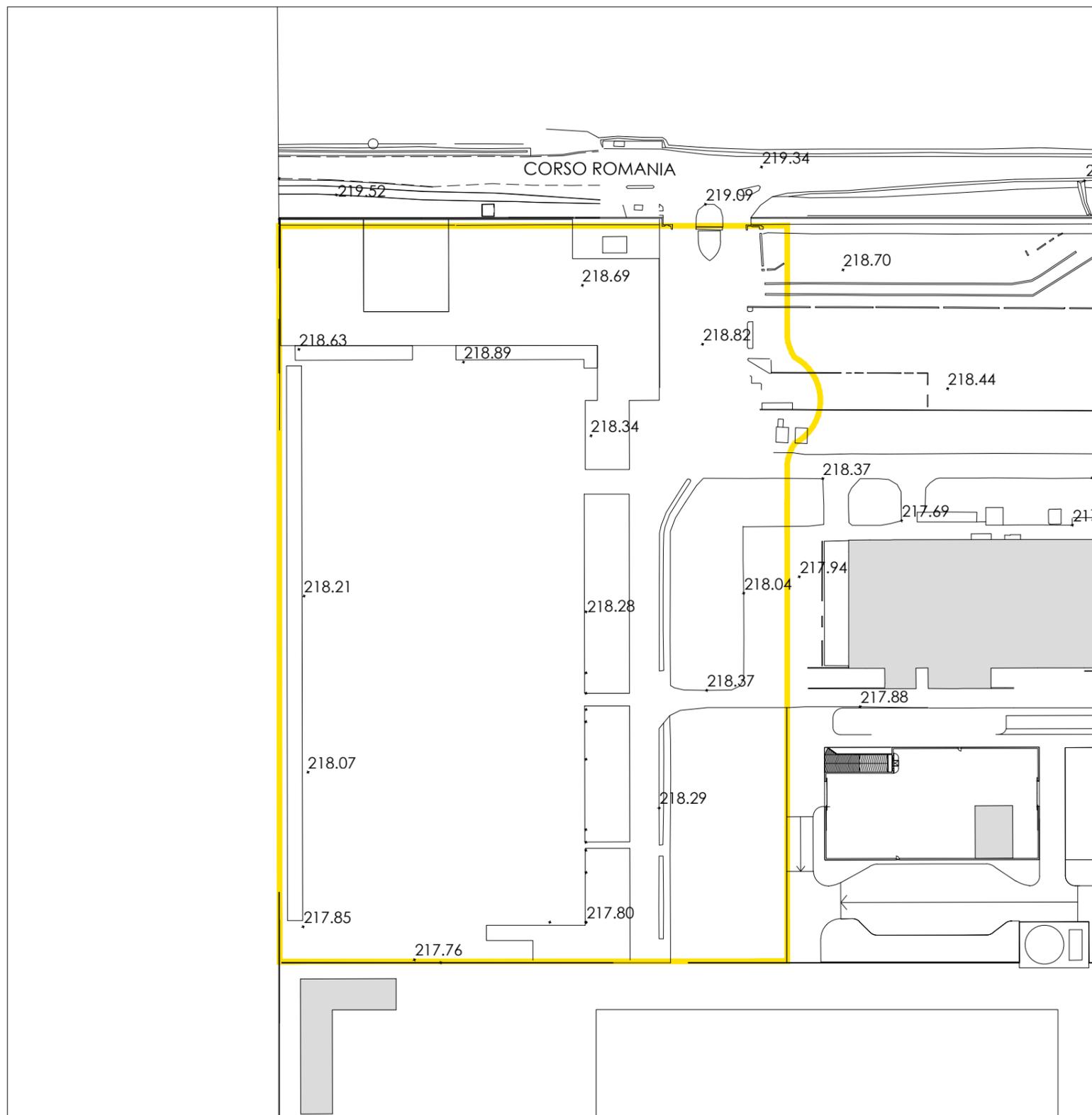
 Localizzazione L2 Corso Romania

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001572 del 21/06/2022



 PERIMETRAZIONE PEC SUB AMBITO 2

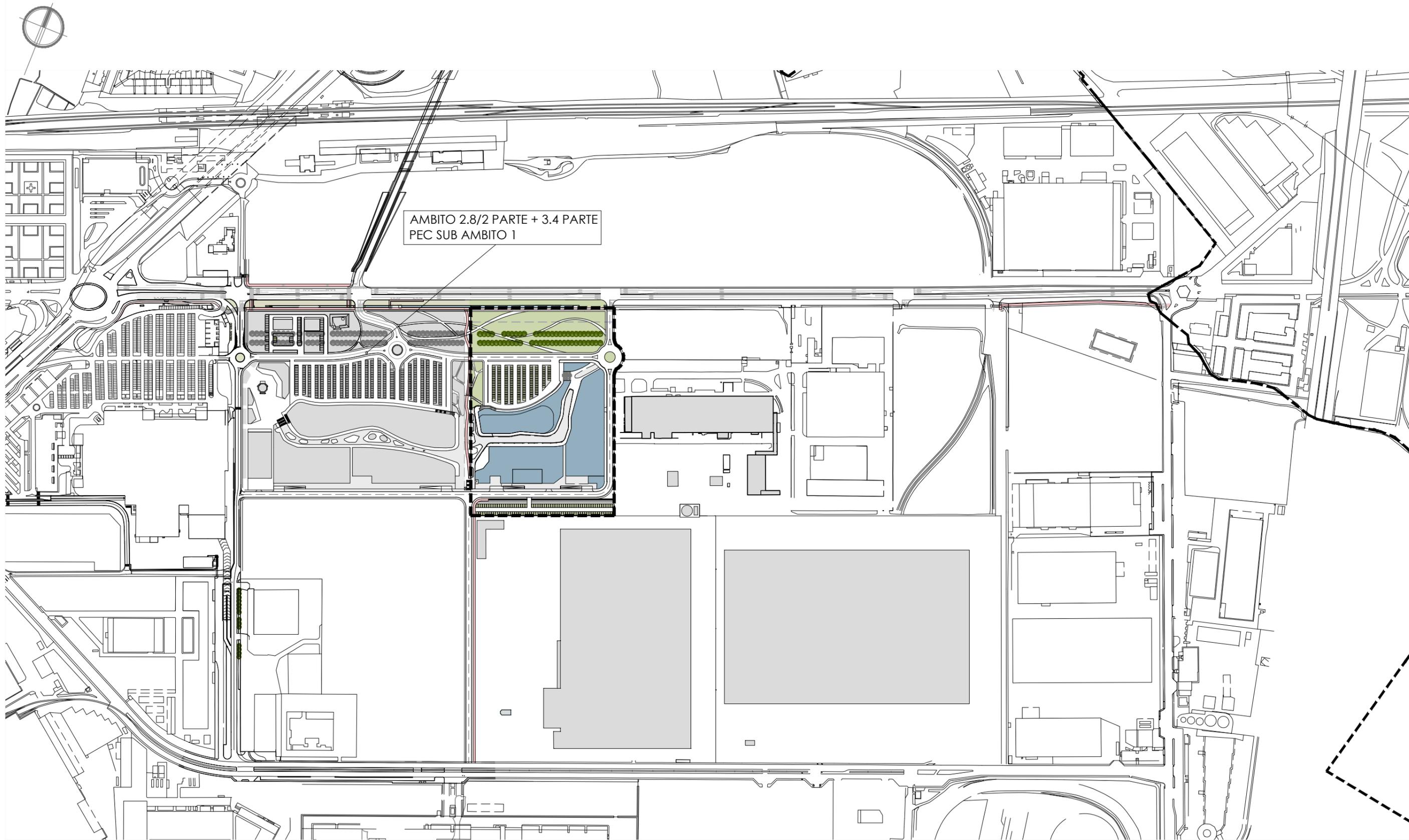
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001572 del 21/06/2022



SUPERFICIE TERRITORIALE DI RILIEVO

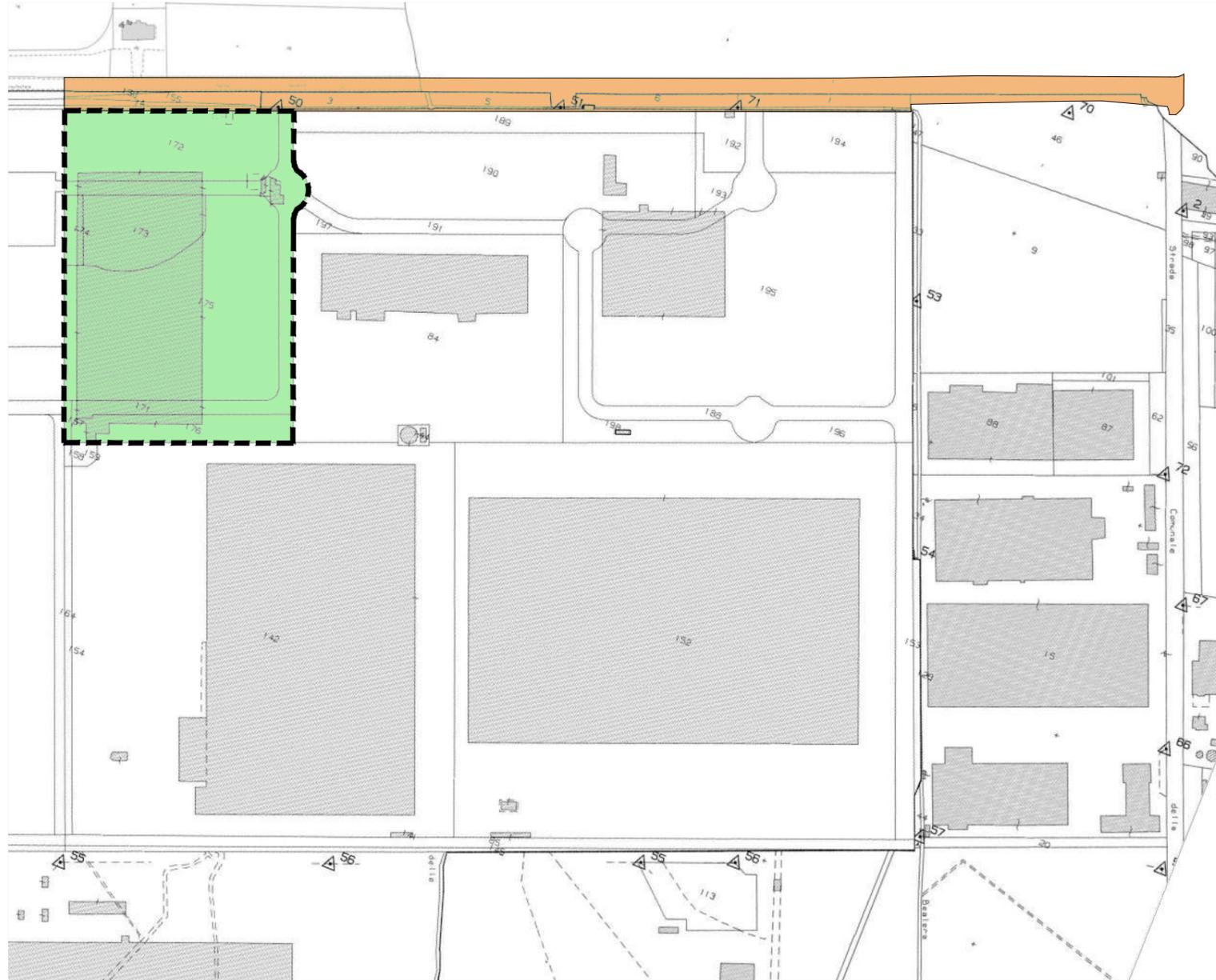
mq 60.066

 PERIMETRAZIONE PEC SUB AMBITO 2



AMBITO 2.8/2 PARTE + 3.4 PARTE
PEC SUB AMBITO 1

--- PERIMETRAZIONE PEC - SUB AMBITO 2



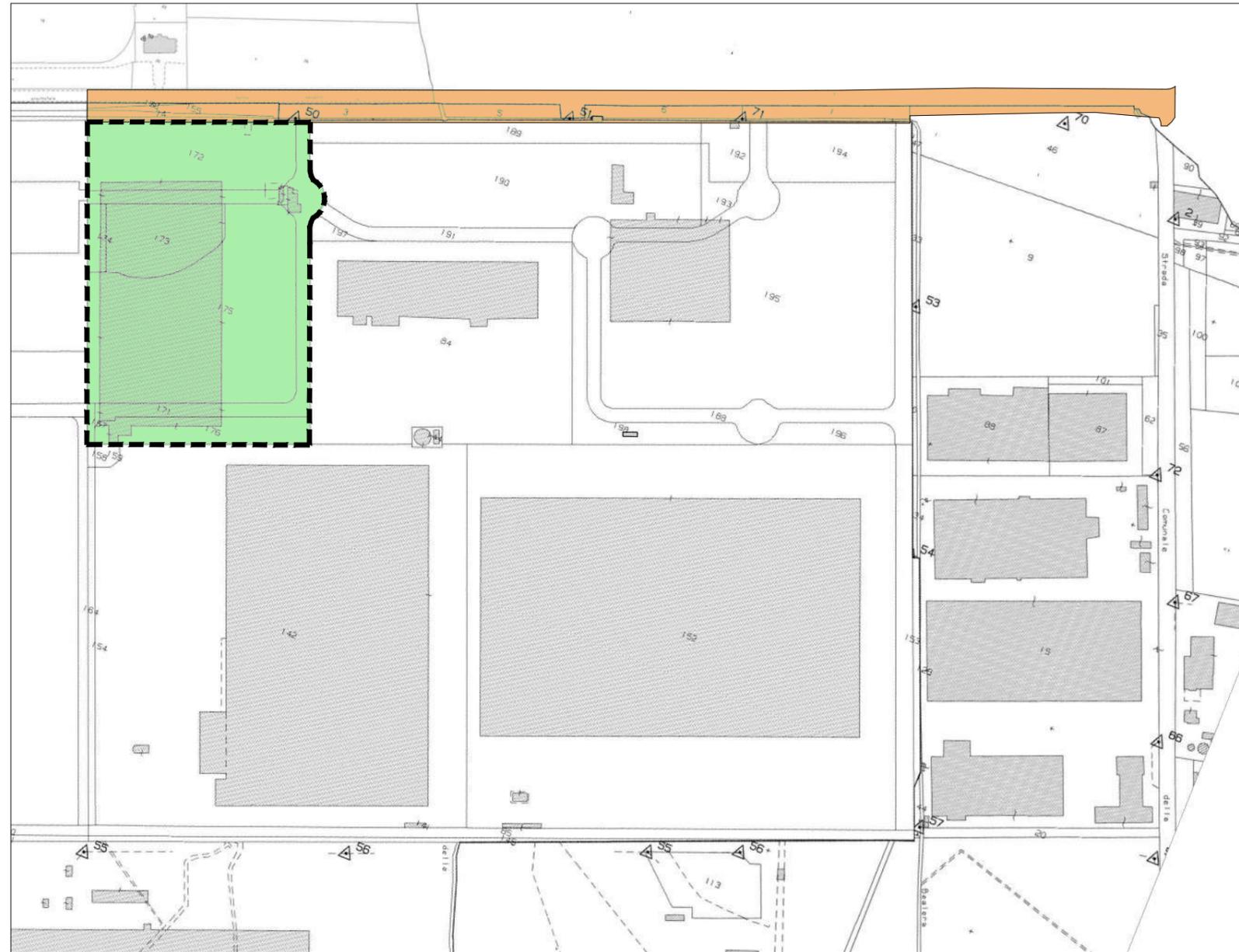
SUB AMBITO 2

Allegato 2.a - 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	PRG COMUNE DI TORINO		
Variante relativa all'area del SUE (eventuale)	VARIANTE N. 322 29.07.2019		
Area urbana cui si riferisce il SUE (eventuale)	Z.U.T. AMBITO 3.1 MICHELIN		
TIPOLOGIA DI SUE			
PEC - piano esecutivo di iniziativa privata convenzionata	<input checked="" type="checkbox"/>		
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	60.066	
Di cui: superficie per standard (SS) (B)	mq	19.381 + 7.500 in struttura	
Articolazione della SS			
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da dismettere	mq		
<input checked="" type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da assoggettare	mq	19.381 + 7.500 in struttura	
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione secondaria da dismettere	mq		
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione secondaria da assoggettare	mq		
<input type="checkbox"/> Quota di SST da monetizzare	mq		
<input type="checkbox"/> Quota di SST da cedere all'esterno del SUE	mq		
Di cui: superficie fondiaria complessiva (SF) (C)	mq	31.707	
Articolazione della SF:			
<input type="checkbox"/> a destinazione residenziale	mq		
<input type="checkbox"/> a destinazione commerciale	mq		
<input type="checkbox"/> a destinazione produttiva	mq		
<input type="checkbox"/> Terziaria	mq		
<input type="checkbox"/> Turistico - ricettiva	mq		
<input checked="" type="checkbox"/> Mista	mq	31.707	
<input type="checkbox"/> per viabilità all'interno dei lotti del SUE	mq		
<input type="checkbox"/> per verde interno	mq		
Di cui: Viabilità (D)	mq	8.978	
Verifica dimensionale (A = B + C + D)	mq	60.066	
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI VOLUMETRICI (o SLP o SUL)			
Volumetria (o SLP o SUL) complessiva prevista dal SUE	mq	23.300	
Di cui:			
<input type="checkbox"/> a destinazione residenziale	mc		
<input checked="" type="checkbox"/> a destinazione commerciale	mq	19.700	
<input type="checkbox"/> a destinazione produttiva	mc		
<input checked="" type="checkbox"/> a destinazione terziaria	mq	3.600	
<input type="checkbox"/> a destinazione turistico - ricettiva	mc		
DATI ECONOMICI E TEMPORALI			
Previsioni temporali di attuazione:			
<input checked="" type="checkbox"/> Opere di Urbanizzazione	Da 2022..	a 2023..	
<input checked="" type="checkbox"/> Edificazioni	Da 2022..	a 2023..	
Relazione finanziaria relativa all'investimento totale previsto			
- in opere private	€ ...	30.000.000,00	
- in OOUU da cedere o assoggettare	€...	4.072.502,12	
Oneri dovuti al Comune			
- per OOUU al netto di quanto realizzato a scomputo	€...	Valori stimati di riferimento	
- per altre contribuzioni (CCC, risorse aggiuntive, ecc.)Rivitalizzazione	€...	3.468.042,48	

VIABILITA' DA REALIZZARE EXTRA AMBITO **mq 27.900**
costo di realizzazione **€ 3.641.262,02**

PERIMETRAZIONE PEC SUB AMBITO 2

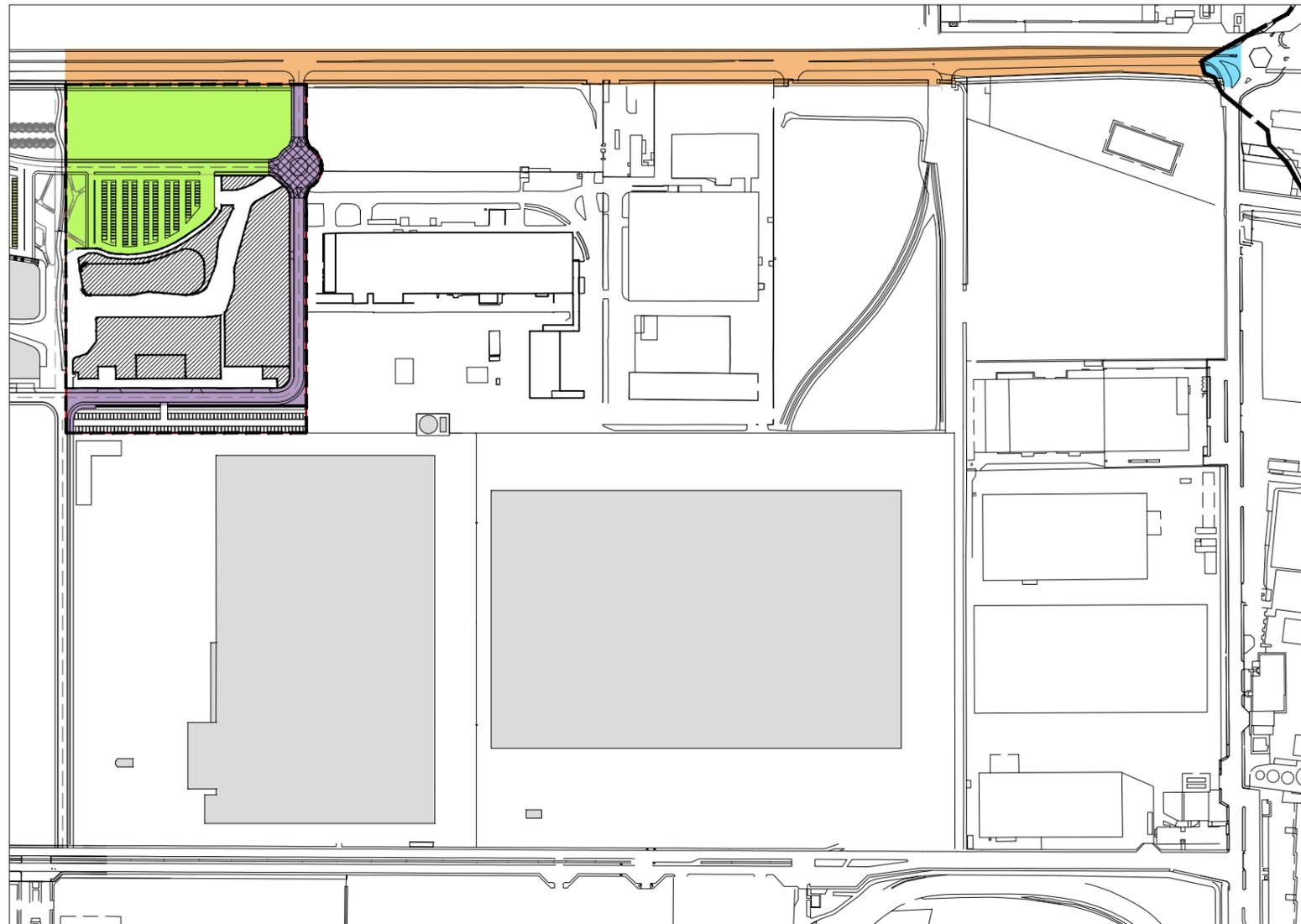


LOTTE	MENSILITA'																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
SUB AMBITO 2																								
OPERE EXTRA AMBITO CORSO ROMANIA																								

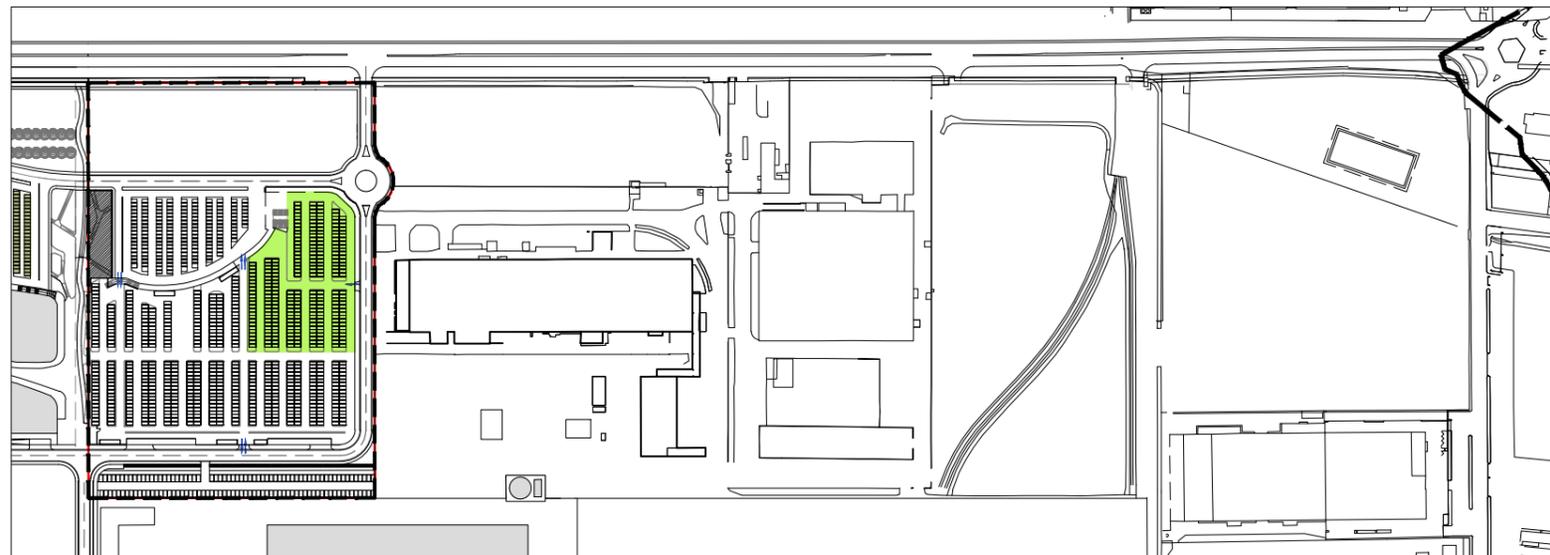
* Corso Romania deve essere realizzata dal proponente contestualmente all' attuazione del primo strumento urbanistico esecutivo dell' Ambito 3.1 Michelin

PERIMETRAZIONE PEC SUB AMBITO 2

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001572 del 21/06/2022



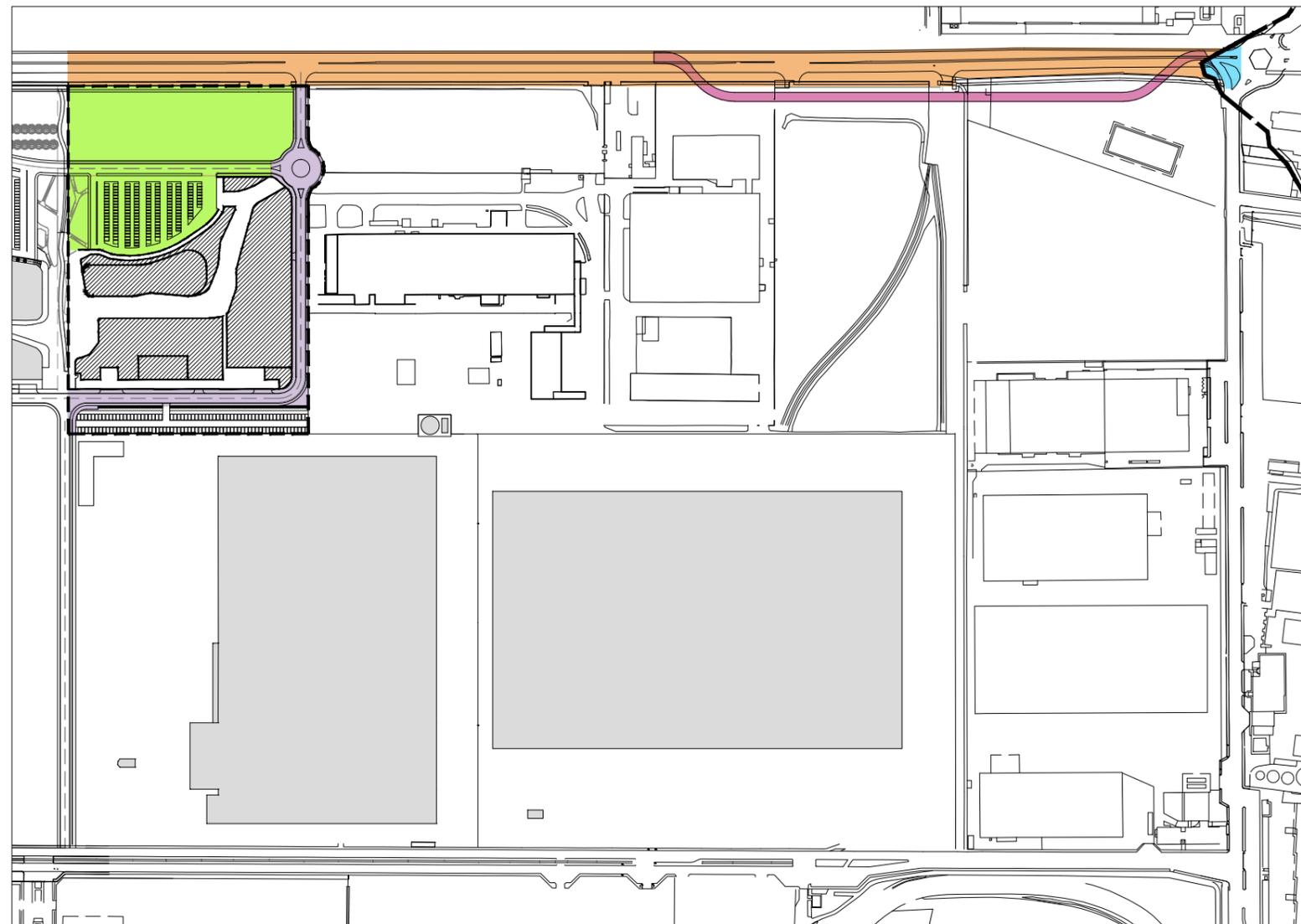
OPERE DI URBANIZZAZIONE A RASO



OPERE DI URBANIZZAZIONE IN STRUTTURA

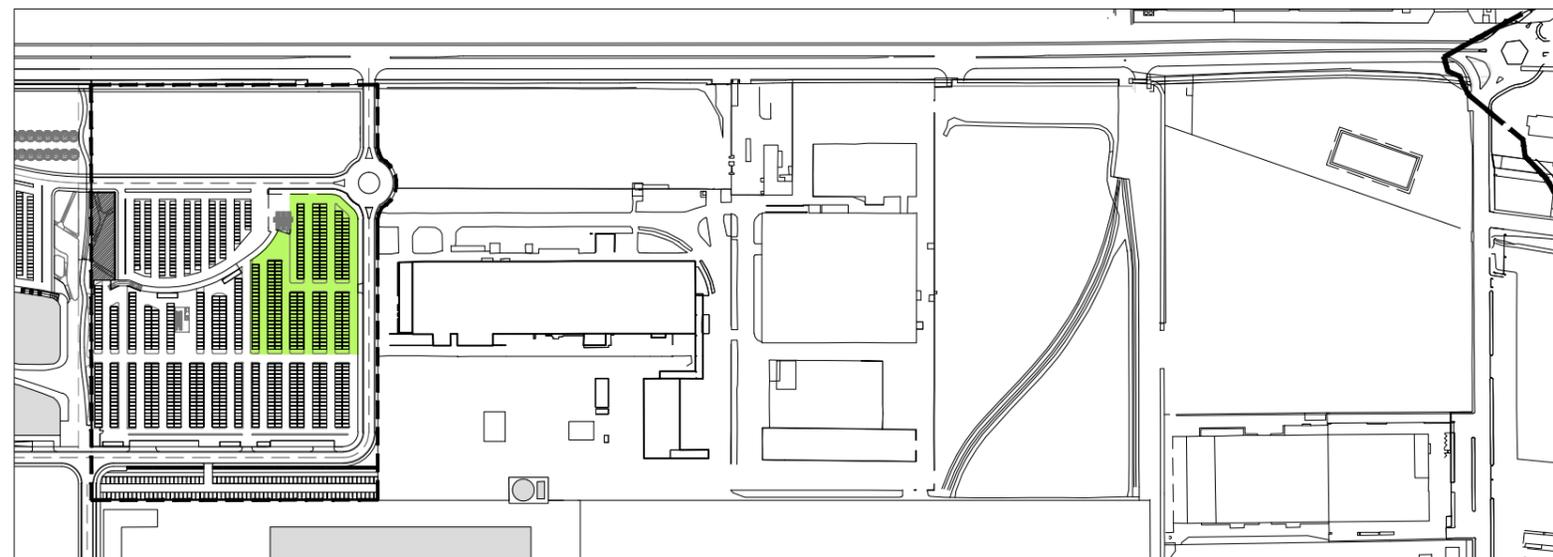
-  OPERE EXTRA AMBITO A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SU AREE DA CEDERE O GIÀ DI PROPRIETÀ DELLA CITTÀ DI TORINO
-  OPERE EXTRA AMBITO DA REALIZZARE NEL COMUNE DI SETTIMO A CURA E SPESE DEL PROPONENTE
-  OPERE IN AMBITO A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SU AREE DA CEDERE
-  OPERE IN AMBITO A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SU AREE DA CEDERE CON RISERVA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
-  OPERE A CURA E SPESE DEL PROPONENTE SU AREE DA ASSOGGETTARE

 PERIMETRAZIONE PEC - SUB AMBITO 2



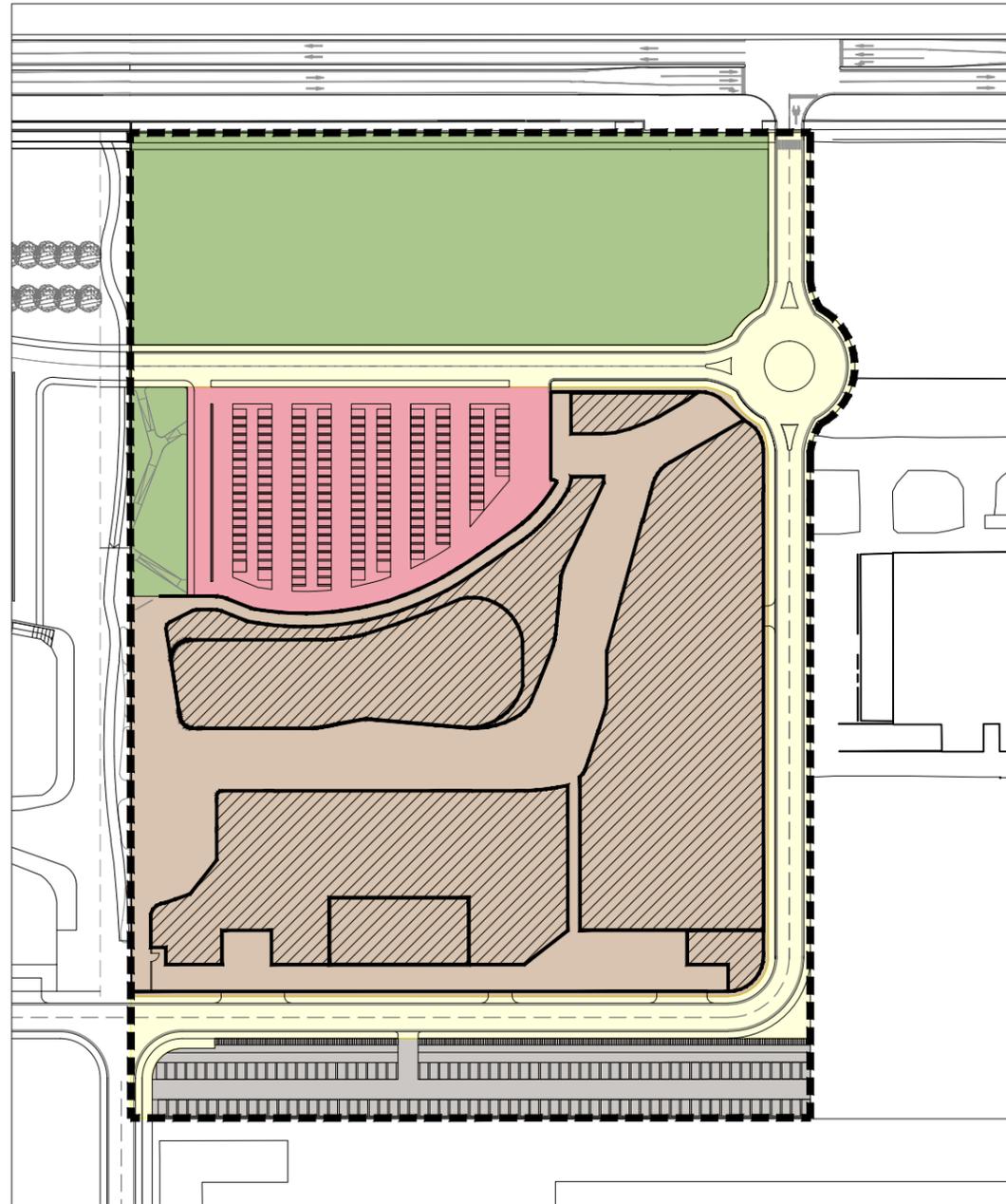
OPERE DI URBANIZZAZIONE A RASO

- OPERE EXTRA AMBITO DA REALIZZARE NEL COMUNE DI SETTIMO A CURA E SPESE DEL PROPONENTE
- LOTTO A1**
 OPERE EXTRA AMBITO A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SU AREE DA CEDERE O GIÀ DI PROPRIETÀ DELLA CITTÀ DI TORINO mq 27.900
- LOTTO A2**
 VIABILITA' PROVVISORIA BY PASS (TRACCIATO INDICATIVO)
- LOTTO B1**
 OPERE IN AMBITO A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SU AREE DA CEDERE mq 6.845
- LOTTO B2**
 OPERE IN AMBITO A CURA E SPESE DEL PROPONENTE SU AREE DA ASSOGGETTARE mq 29.014



OPERE DI URBANIZZAZIONE IN STRUTTURA

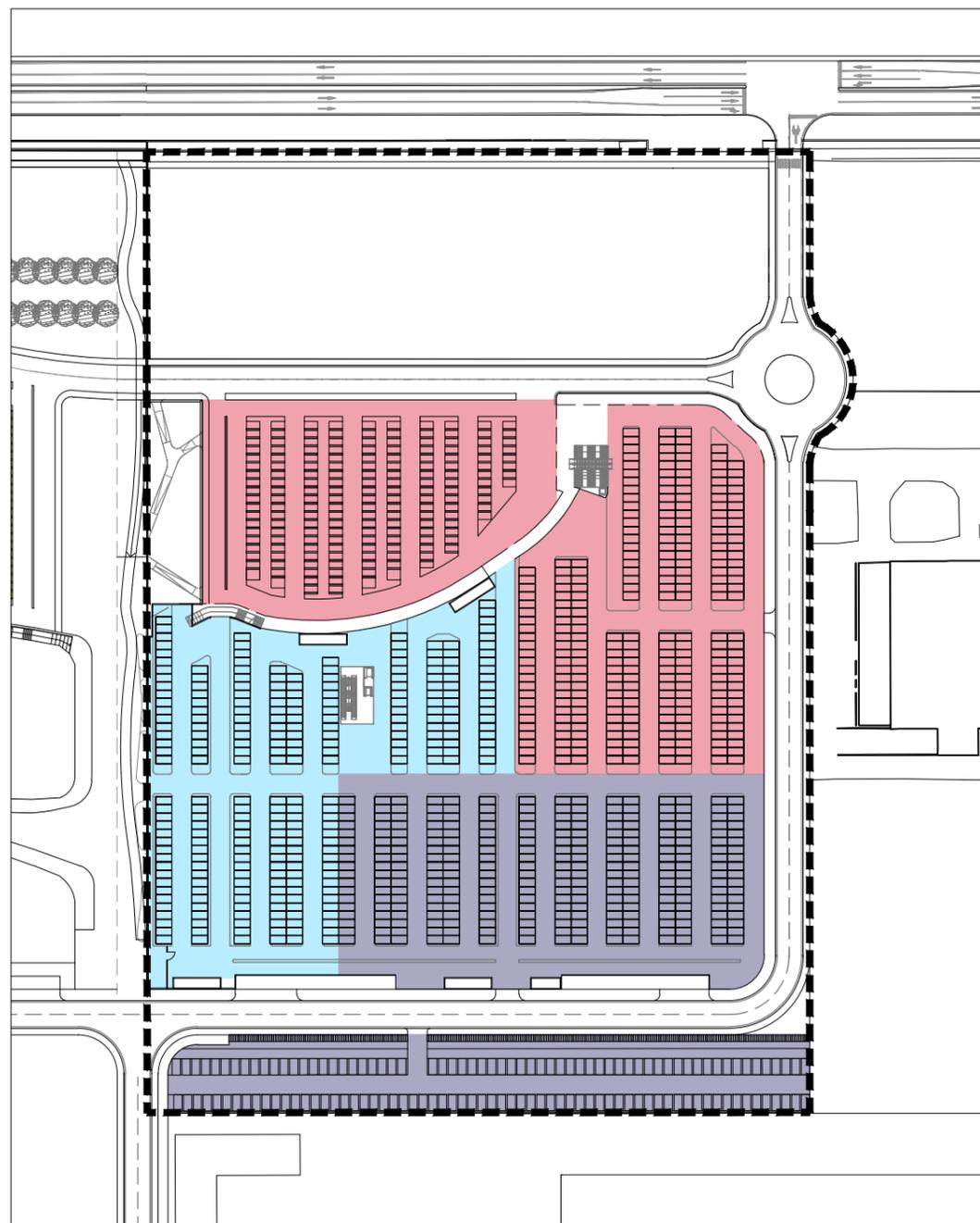
PERIMETRAZIONE PEC - SUB AMBITO 2



PLANIMETRIA GENERALE

	PERIMETRAZIONE PEC - SUB AMBITO 2		
	SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	60.066
	AREE PER VIABILITA' PUBBLICA/SEPARATORE PUBBLICO	mq	8.978
	AREE A VERDE PUBBLICO	mq	13.015
	di cui		
	AREE IN PIENA TERRA	mq	13.015
	ex art.7C N.U.E.A del P.R.G.		
	minimo 60% (13.015 x 60 % = mq 7.809)		
	mq 13.015 > mq 7.809		
	AREA DI CONCENTRAZIONE PRIVATA DELL' EDIFICATO	mq	26.910
	AREA DI CONCENTRAZIONE PRIVATA NON EDIFICABILE (parcheggio privato)	mq	4.797
	AREE A PARCHEGGI PUBBLICI	mq	6.366
		+ mq	7.500 di parcheggi realizzati in struttura (cfr. tavola 24)

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001572 del 21/06/2022



PLANIMETRIA PIANO PARCHEGGI QUOTA + 0.00

 PERIMETRAZIONE PEC - SUB AMBITO 2

SLP MAX (destinazione ASPI / Eurotorino) mq 23.300

FABBISOGNO PARCHEGGI PUBBLICI mq 11.650

ex art. 21 L.U.R. 56/77 e s.m.i.

100% SLP = 23.300 mq (totale standard urbanistici)

di cui:

MINIMO 50% SLP a parcheggio pubblico

 DOTAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI mq 13.866 > mq 11.650

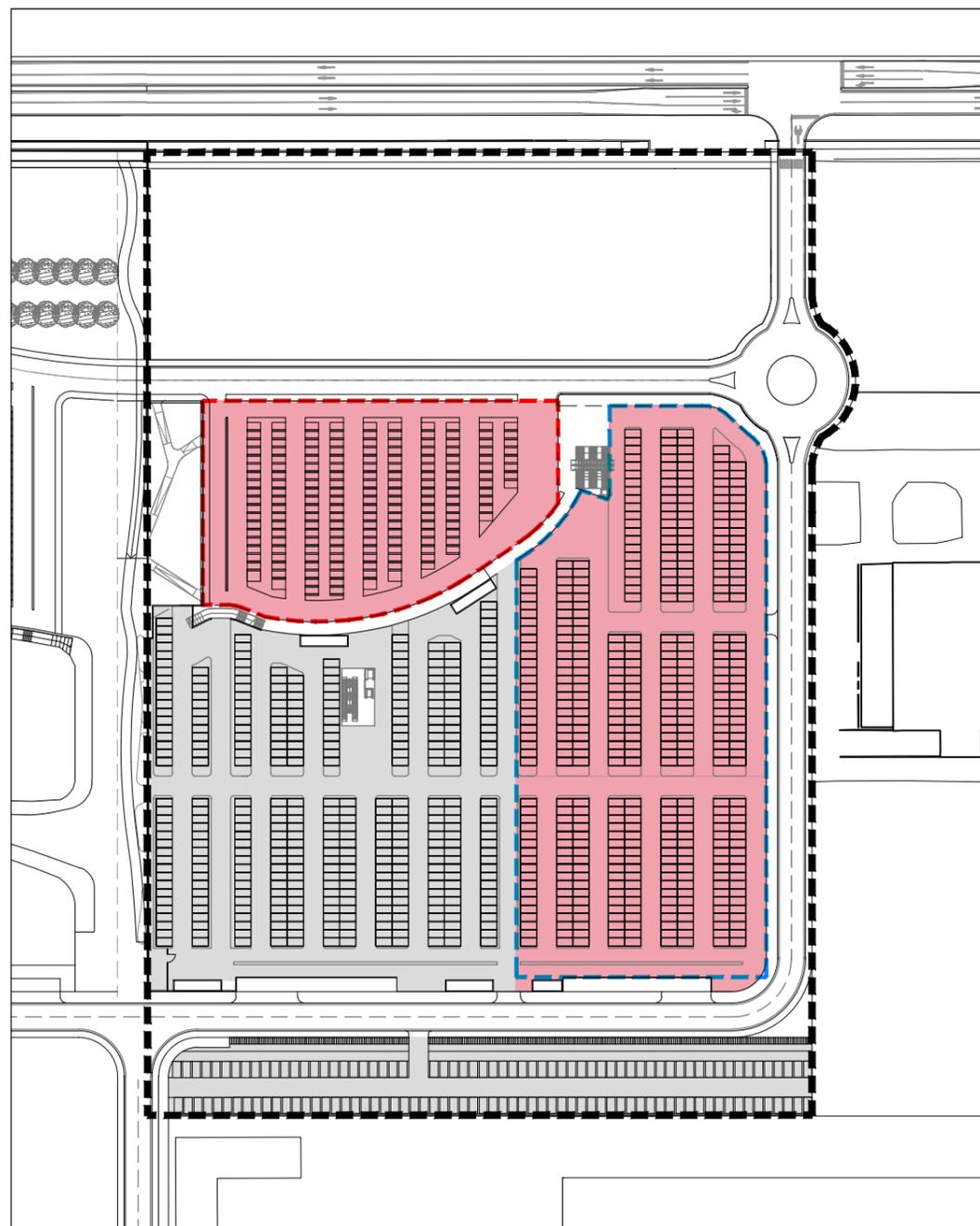
FABBISOGNO PARCHEGGI PRIVATI mq 8.155

ex L 122/89

(23.300 mq x 3,5)/10

 DOTAZIONE PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI mq 8.870 > mq 8.155

 DOTAZIONE DI PARCHEGGI AGGIUNTIVI PER IL SODDISFACIMENTO DEGLI STANDARD COMMERCIALI ex DCR 59-10831 (cfr. pag 25) mq 12.965



- PARCHEGGIO PUBBLICO A RASO
- PARCHEGGIO PUBBLICO IN STRUTTURA
- PERIMETRAZIONE PEC - SUB AMBITO 2

SUPERFICIE DI VENDITA**SV mq 11.194**

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SV	COEFF.	POSTI AUTO COMMERCIALI
Media struttura extralimentare > mq 400	2.900	0,045	130,5
Media struttura extralimentare < mq 400	258	0,12	30,96
Negozi di vicinato	1.533	0,12	183,96
Grande struttura di vendita extralimentare	6.503	40+ 0,08 (SV - 900)	456,24
FABBISOGNO		totale	801,66

ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO	SLP	mq 15.543
ATTIVITA' PER LA RISTORAZIONE E PUBBLICI ESERCIZI	SLP	mq 1.670
ATTIVITA' PER INTRATTENIMENTO E SVAGO	SLP	mq 3.231
ATTIVITA' DIREZIONALI (SEDE MICHELIN)	SLP	mq 1.500
TOTALE	SLP	mq 21.944 < 23.300

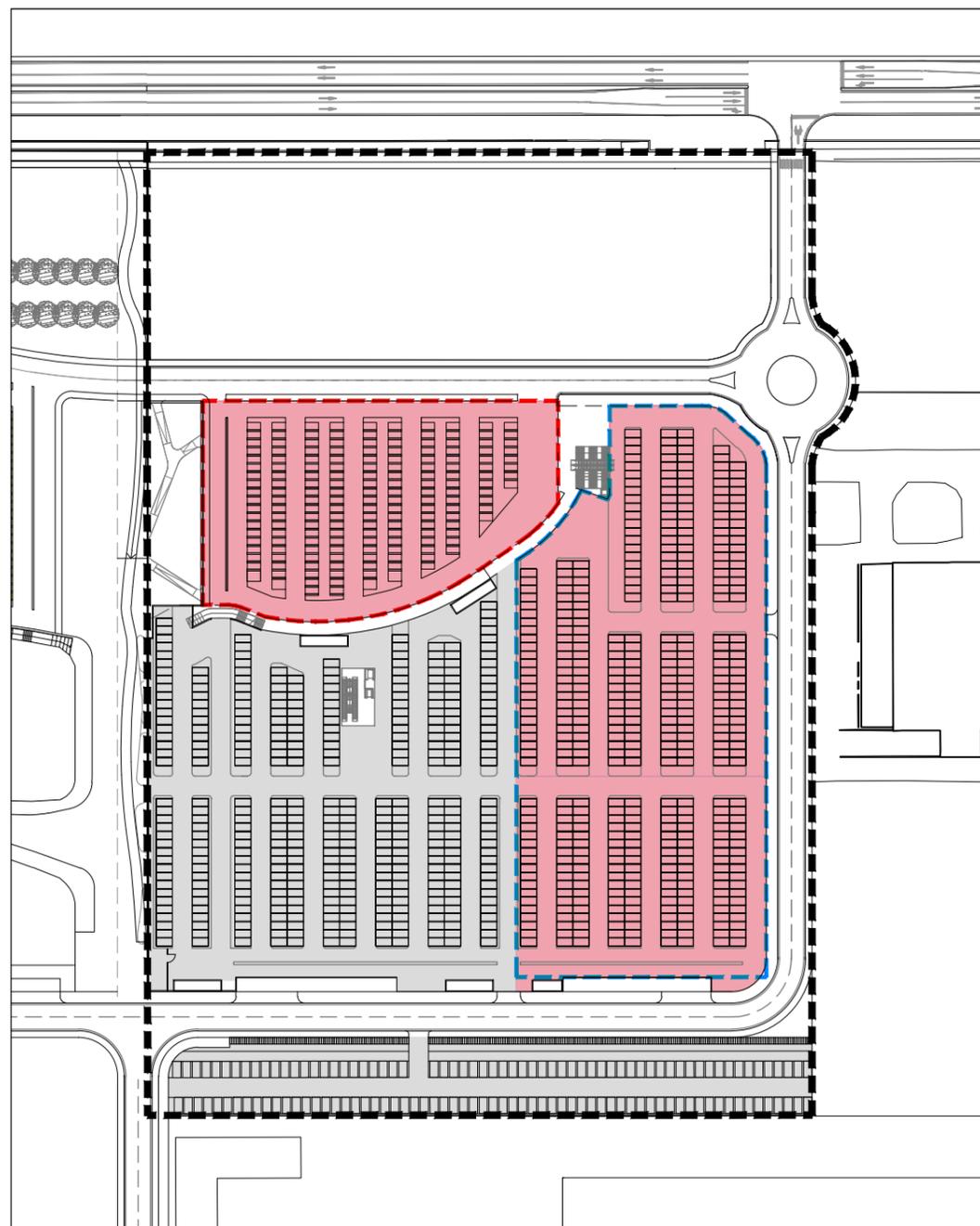
In ottemperanza di quanto disposto dall' art. 25 comma 4 della DCR 563-13414:

- la SLP per le attività di ristorazione e pubblici esercizi non necessitano di dotazione supplementare di aree per parcheggi essendo in misura pari al 20% della superficie di vendita del Centro Commerciale;
- la SLP per lo svago e l'intrattenimento, sommata alla SLP per la ristorazione, necessita di una dotazione supplementare di aree per parcheggio pari a 1 posto auto ogni 20 mq di SLP (n. 133,11 posti auto), per la quota parte che eccede il 20% della SLP complessiva
- la SLP per attività direzionali (sede Michelin) necessita di una dotazione di parcheggi pubblici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 (mq 750 n. 26,79) e di parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 (mq 525 n. 18,75) Totale mq 1.275 n. 45,54 p.a.

TOTALE FABBISOGNO (801,66+133,11+26,79+18,75) **n. 980,31 mq 27.448,68**

TOTALE DOTAZIONE **n. 1.080 mq 35.701**

- DOTAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI mq 18.610 > mq 13.836,78 (n.934,77/2 x mq 28 + mq 750)
- DOTAZIONE PARCHEGGI PRIVATI mq 17.091 > mq 13.611,68 (n.934,77/2 x mq 28 + mq 525)



- PARCHEGGIO PUBBLICO A RASO
- PARCHEGGIO PUBBLICO IN STRUTTURA
- PERIMETRAZIONE PEC - SUB AMBITO 2

NOTA: i fabbisogni e le dotazioni riportati sono da considerarsi indicativi e dovranno essere verificati puntualmente in sede di autorizzazione commerciale

SUPERFICIE DI VENDITA

SV mq 12.194

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SV	COEFF.	POSTI AUTO COMMERCIALI
Media struttura extralimentare > mq 400	2.900	0,045	130,5
Media struttura extralimentare < mq 400	258	0,12	30,96
Negozi di vicinato	1.533	0,12	183,96
Grande struttura di vendita extralimentare	7.503	40+ 0,08 (SV - 900)	576,24
FABBISOGNO		totale	921,66

ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO	SLP	mq 17.300
ATTIVITA' PER LA RISTORAZIONE E PUBBLICI ESERCIZI	SLP	mq 2.400
ATTIVITA' PER INTRATTENIMENTO E SVAGO	SLP	mq 2.100
ATTIVITA' DIREZIONALI (SEDE MICHELIN)	SLP	mq 1.500
TOTALE	SLP	mq 23.300

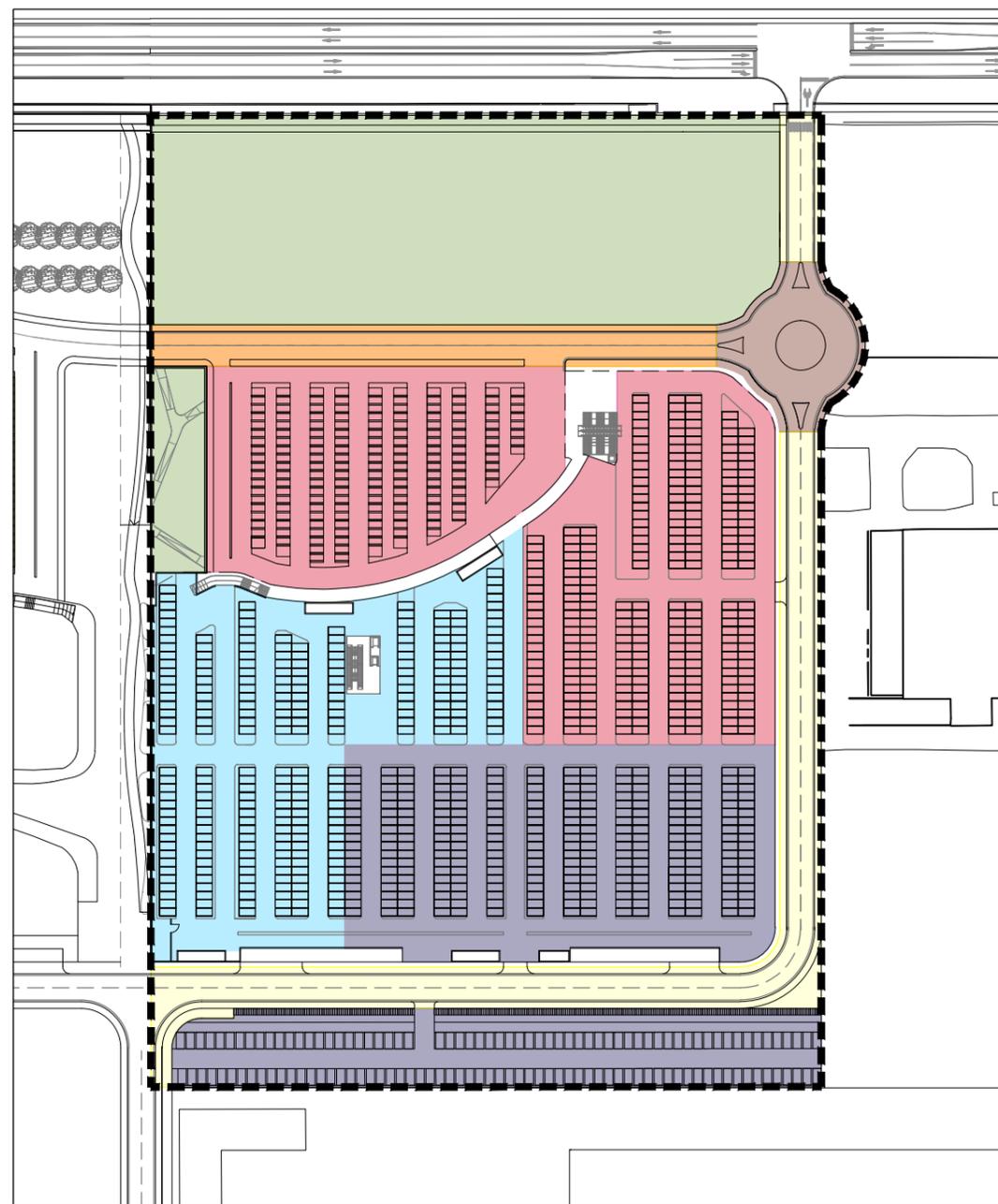
In ottemperanza di quanto disposto dall' art. 25 comma 4 della DCR 563-13414:

- la SLP per le attività di ristorazione e pubblici esercizi non necessitano di dotazione supplementare di aree per parcheggi essendo in misura pari al 20% della superficie di vendita del Centro Commerciale;
- la SLP per lo svago e l'intrattenimento, sommata alla SLP per la ristorazione, necessita di una dotazione supplementare di aree per parcheggio pari a 1 posto auto ogni 20 mq di SLP (n. 103,06 posti auto), per la quota parte che eccede il 20% della SLP complessiva
- la SLP per attività direzionali (sede Michelin) necessita di una dotazione di parcheggi pubblici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 (mq 750 n. 26,78) e di parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 (mq 525 n. 18,75) Totale mq 1.275 n. 45,53 p.a.

TOTALE FABBISOGNO (921,66+103,06+26,78+18,75) **n. 1.070,25** **mq 29.967,16**

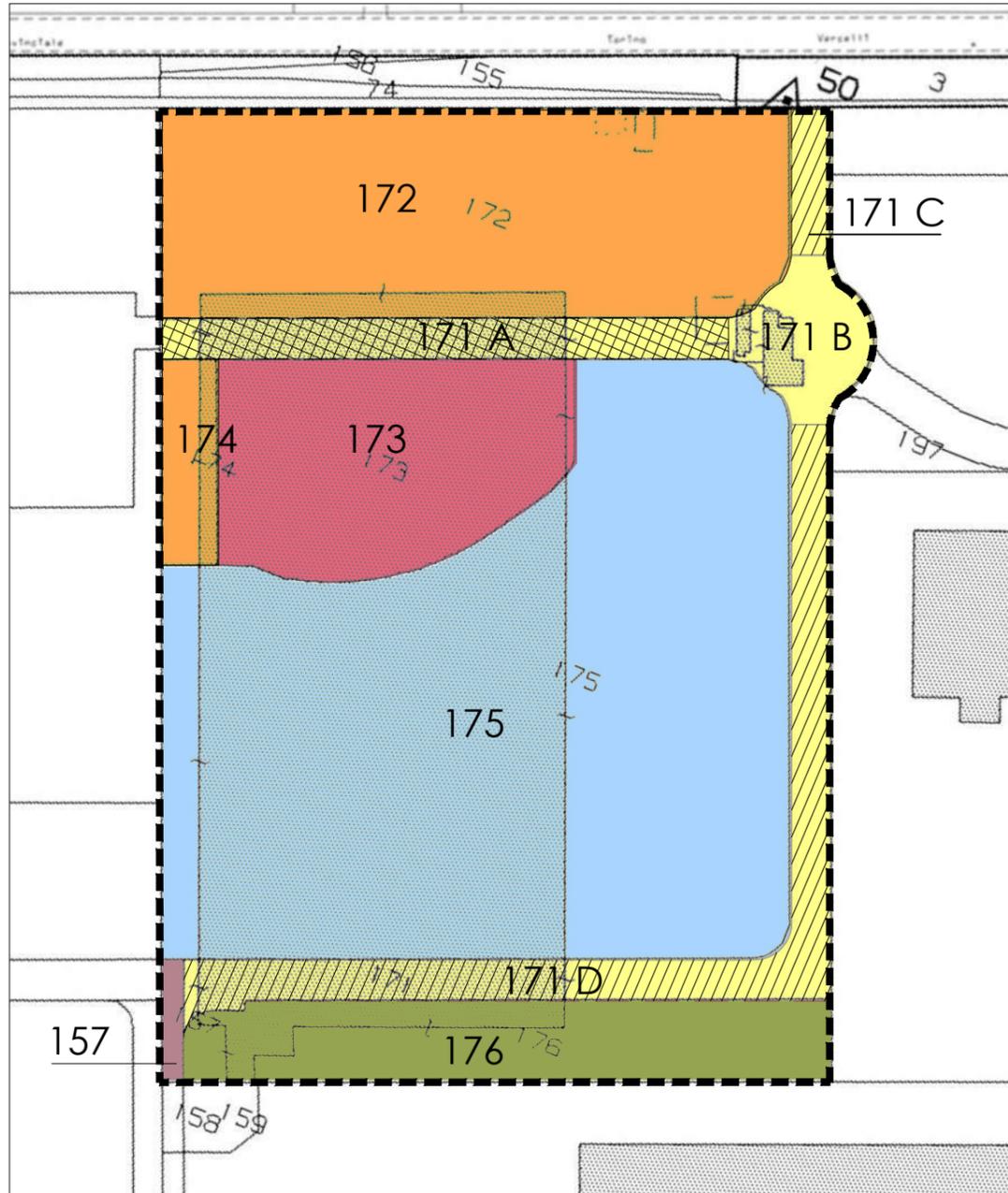
TOTALE DOTAZIONE **n. 1.080** **mq 35.701**

 DOTAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI	mq 18.610 > mq 14.799 (n.1.003,50/2 x mq 28+ mq 750)
 DOTAZIONE PARCHEGGI PRIVATI	mq 17.091 > mq 14.574 (n. 1.003,50/2 x mq 28+mq 525)



PLANIMETRIA PIANO PARCHEGGI QUOTA + 0.00

	AREE PRIVATE DA ASSOGGETTARE PER VERDE PUBBLICO	mq	13.015
	AREE DA CEDERE O GIA' CEDUTE PER VIABILITA' PUBBLICA	mq	5.365
	AREE DA CEDERE PER VIABILITA' PUBBLICA CON RISERVA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE	mq	1.480
	AREE PRIVATE DA ASSOGGETTARE PER VIABILITA' PUBBLICA	mq	2.133
	AREE PRIVATE DA ASSOGGETTARE PER PARCHEGGI PUBBLICI	mq	13.866
<hr/>			
	TOTALE	mq	35.859
	DOTAZIONE PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI	mq	8.870
	DOTAZIONE PARCHEGGI AGGIUNTIVI PER IL SODDISFACIMENTO DEGLI STANDARD COMMERCIALI EX DCR 59-10831 (cfr pag. 25)	mq	12.965
	PERIMETRAZIONE PEC - SUB AMBITO 2		

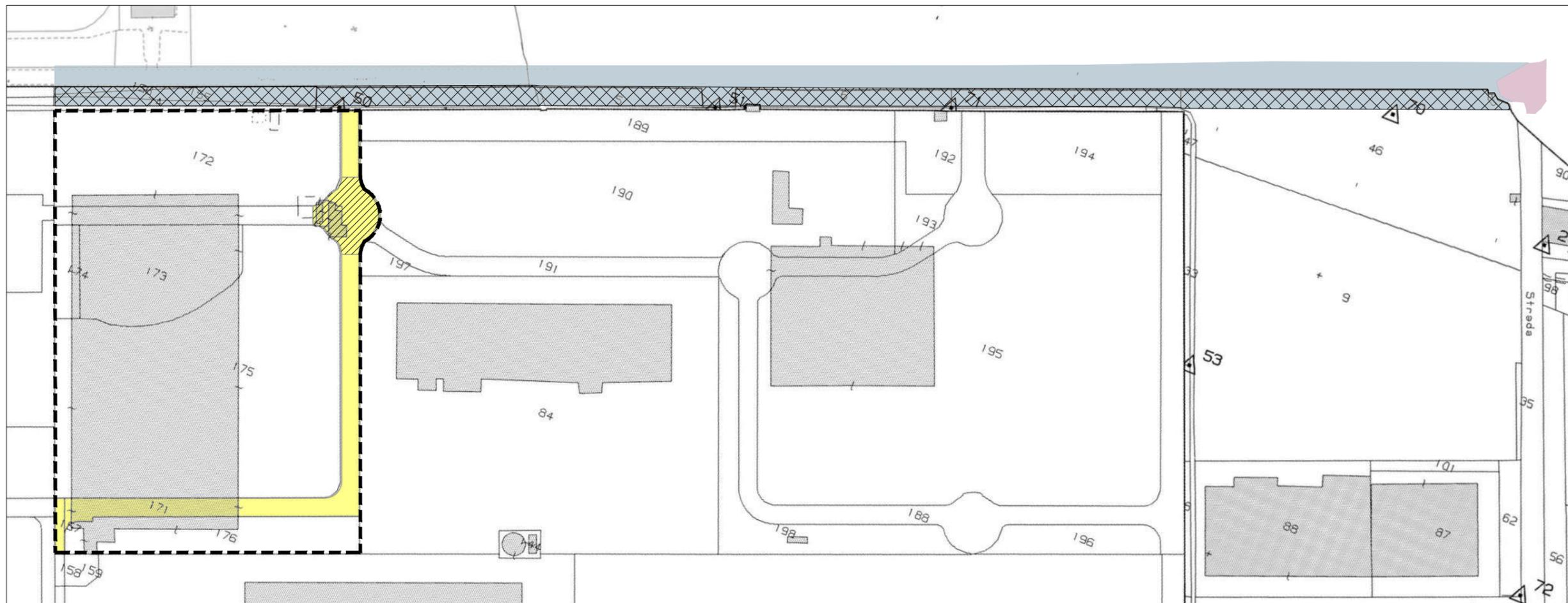


	AREA DI CONCENTRAZIONE PRIVATA DELL' EDIFICATO Foglio 1044 part 175	mq 26.910
	AREA DI CONCENTRAZIONE PRIVATA DELL' EDIFICATO NON EDIFICABILE Foglio 1044 part 176	mq 4.797
	AREE DA CEDERE PER VIABILITA' PUBBLICA CON RISERVA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE Foglio 1044 part 171 B	mq 1.480
	AREE DA CEDERE PER VIABILITA' PUBBLICA Foglio 1044 part 171 C e part 171 D	mq 5.123
	AREE PER VIABILITA' PUBBLICA GIA' CEDUTE ALLA CITTA' DI TORINO Foglio 1044 part 157	mq 242
	AREE PRIVATE DA ASSOGGETTARE PER VIABILITA' PUBBLICA Foglio 1044 part 171 A	mq 2.133
	AREE PRIVATE DA ASSOGGETTARE PER VERDE PUBBLICO Foglio 1044 part 172 e part 174	mq 13.015
	AREE PRIVATE DA ASSOGGETTARE A PARCHEGGIO PUBBLICO Foglio 1044 part 173	mq 6.366

TOTALE: mq 60.066

N.B. LE AREE PRIVATE DA ASSOGGETTARE A PARCHEGGIO PUBBLICO IN STRUTTURA PER mq 7.500 SARANNO FRAZIONATE PRIMA DELLA FINE DEI LAVORI

 PERIMETRAZIONE PEC - SUB AMBITO 2



FOGLIO	PARTICELLA	MQ	PROPRIETA'
1044	74	660	"MICHELIN ITALIANA S.P.A." - PROPONENTE "ANTEA RE SRL"
1044	155	1363	
1019	1	1780	
1019	3	1950	
1019	5	1360	
1019	6	1740	
1044	156	259	CITTA' DI TORINO
1019	46 parte	*2958	ROMANIA 1 SRL con sede IN TORINO

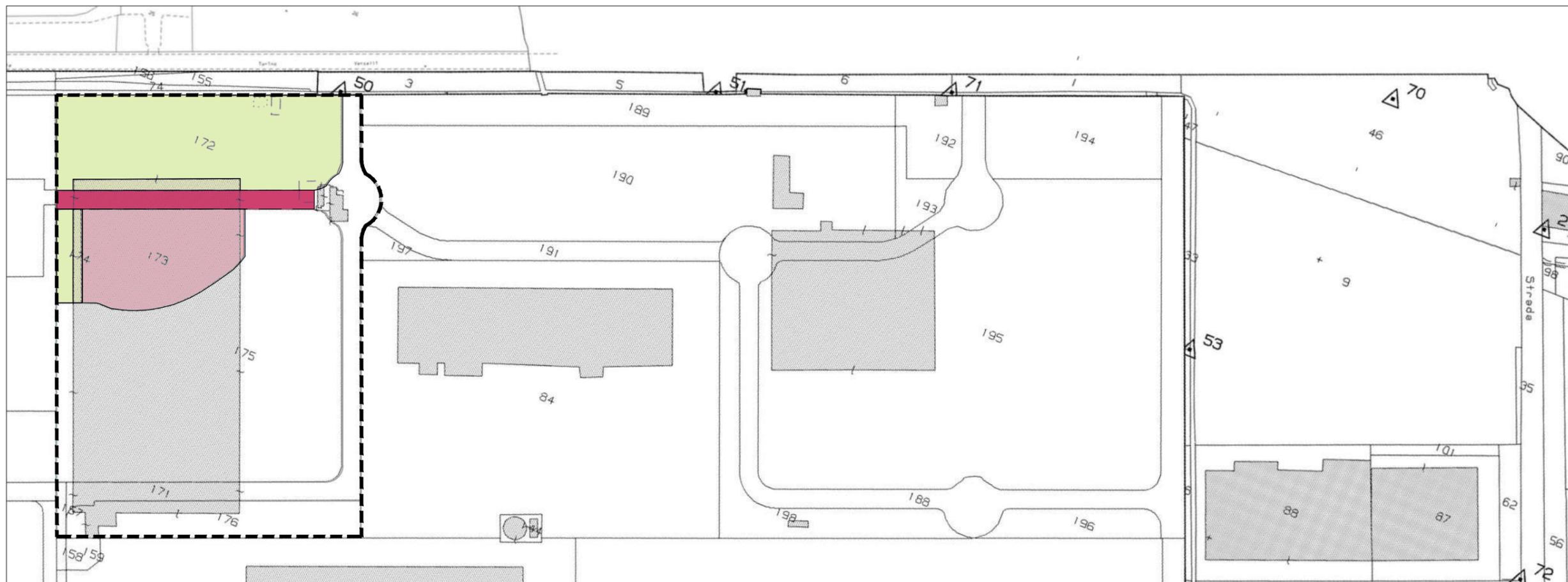
■	1044	171 parte	*5123	"MICHELIN ITALIANA S.P.A." - PROPONENTE "ANTEA RE SRL"
	1044	157	242	CITTA' DI TORINO

■	1044	171 parte	*1480	"MICHELIN ITALIANA S.P.A." - PROPONENTE "ANTEA RE SRL" Aree da cedere per viabilita' pubblica con riserva del diritto di superficie
---	------	-----------	-------	---

- VIABILITA' PUBBLICA PROPRIETA' CITTA' DI TORINO
- VIABILITA' PUBBLICA PROPRIETA' COMUNE DI SETTIMO TORINESE

--- PERIMETRAZIONE PEC - SUB AMBITO 2

* Valore stimato : la superficie grafica delle particelle è da considerarsi indicativa e verrà definita in fase di frazionamento catastale



VIABILITÀ TRATTO I4b

FOGLIO	PARTICELLA	MQ	PROPRIETÀ
1044	171 parte	*2133	MICHELIN ITALIANA S.P.A. - PROPONENTE "ANTEA RE SRL"

PARCHEGGIO PUBBLICO

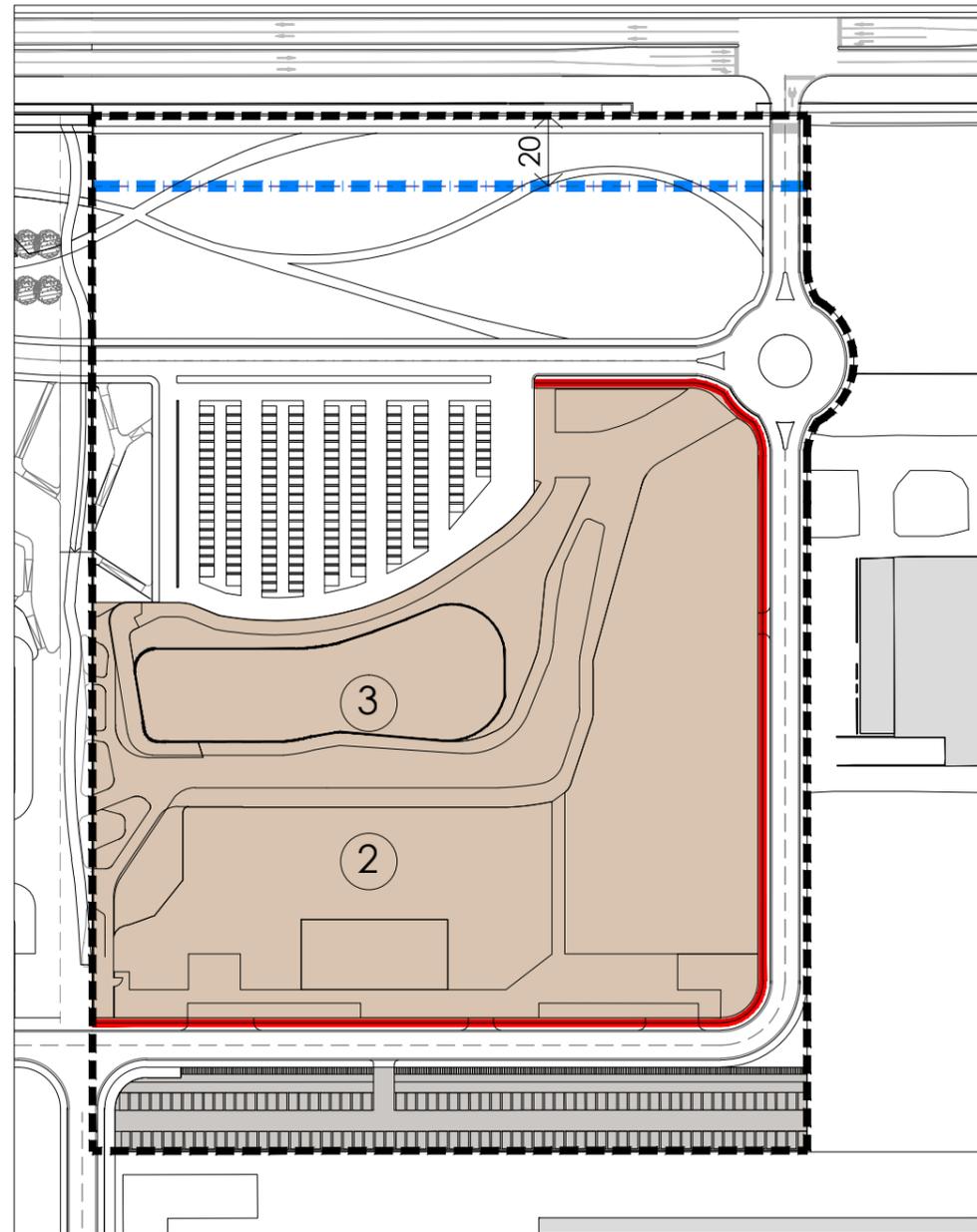
FOGLIO	PARTICELLA	MQ	PROPRIETÀ
1044	173	6366	MICHELIN ITALIANA S.P.A. - PROPONENTE "ANTEA RE SRL"

VERDE PUBBLICO

FOGLIO	PARTICELLA	MQ	PROPRIETÀ
1044	172	11957	MICHELIN ITALIANA S.P.A. - PROPONENTE "ANTEA RE SRL"
1044	174	1058	

* Valore stimato : la superficie grafica delle particelle è da considerarsi indicativa e verrà definita in fase di frazionamento catastale

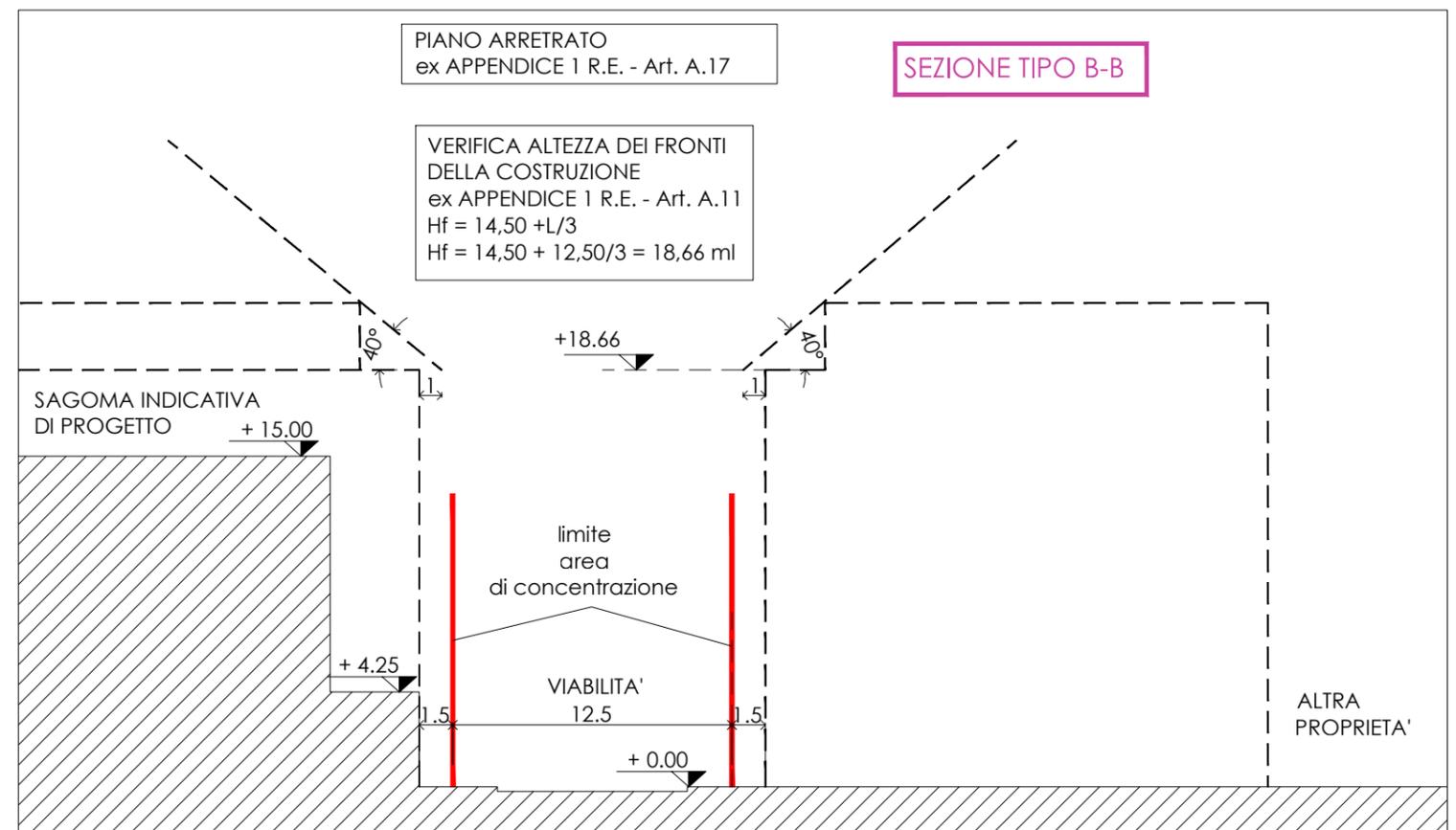
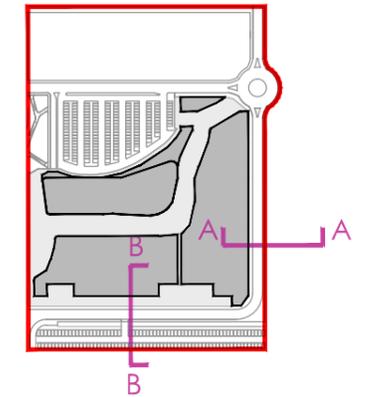
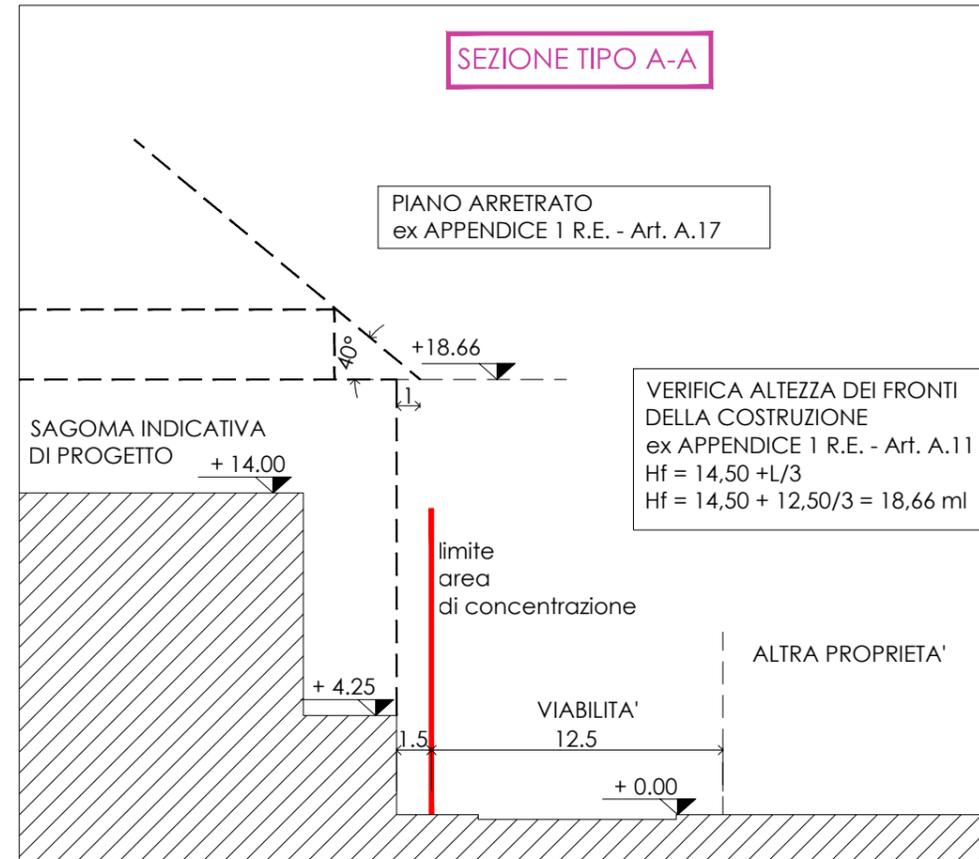
PERIMETRAZIONE PEC - SUB AMBITO 2

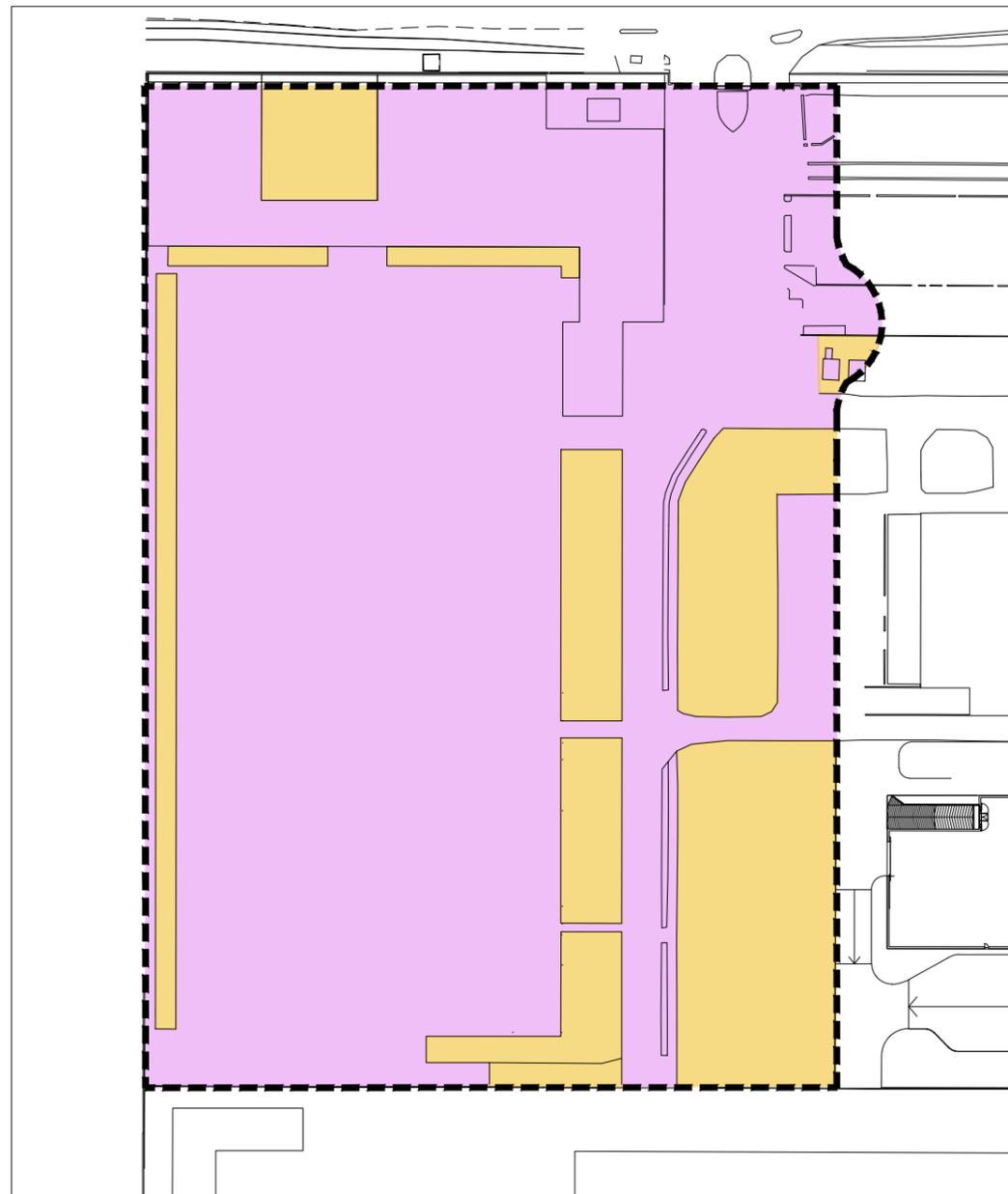


-  SAGOMA INDICATIVA DEGLI EDIFICI
-  AREA DI CONCENTRAZIONE PRIVATA NON EDIFICABILE
-  LIMITE MASSIMO DI INEDIFICABILITA' m 20
-  LIMITE AREA DI CONCENTRAZIONE HMAX m 18,66
-  ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA
NUMERO DI PIANI +1;-1

IL FILO DI FABBRICAZIONE E' PREVISTO ARRETRATO DI m 1,50 RISPETTO AL LIMITE DELL'AREA DI CONCENTRAZIONE (cfr. art. 9.11 NTA)

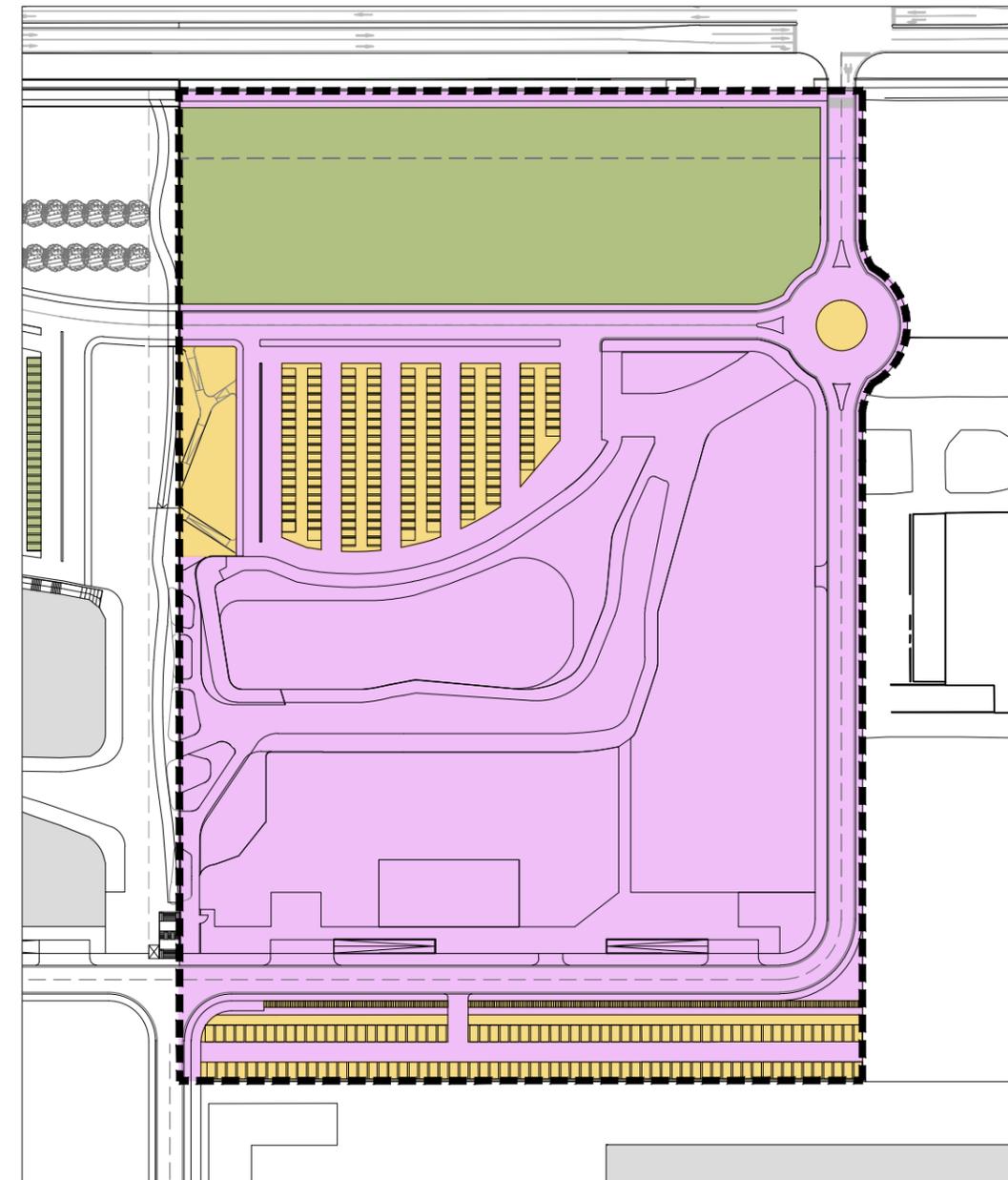
 PERIMETRAZIONE PEC - SUB AMBITO 2





PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO

	SUOLO CONSUMATO REVERSIBILMENTE	mq 14.255
	SUOLO CONSUMATO PERMANENTEMENTE	mq 45.811
<hr/>		
	TOTALE	mq 60.066
	PERIMETRAZIONE PEC - SUB AMBITO 2	

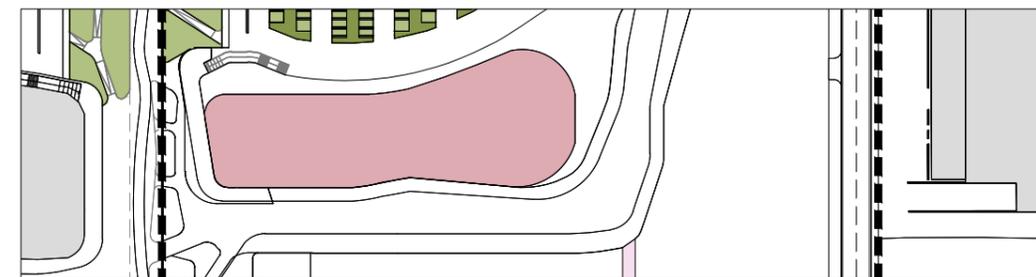


PLANIMETRIA DI PROGETTO

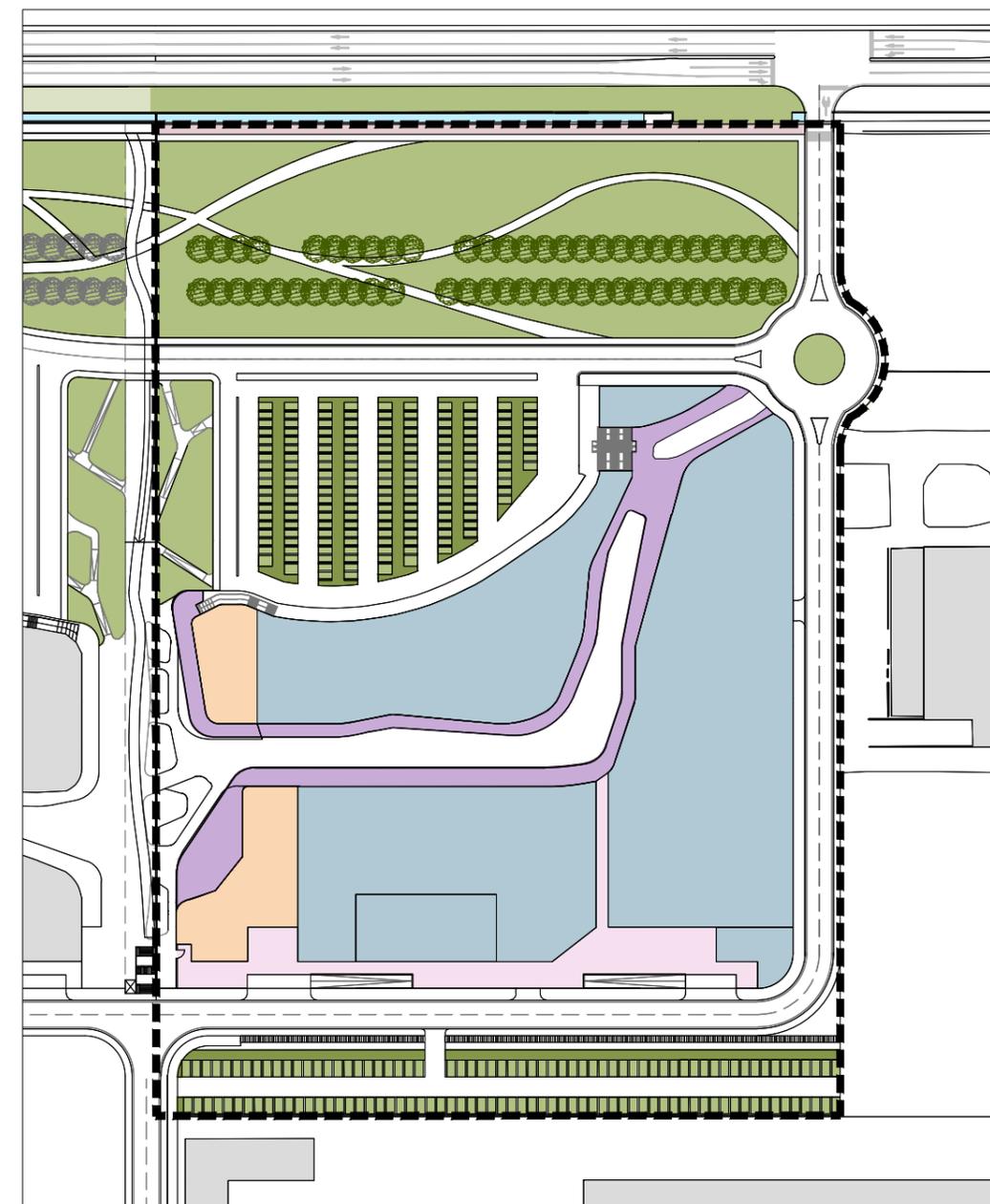
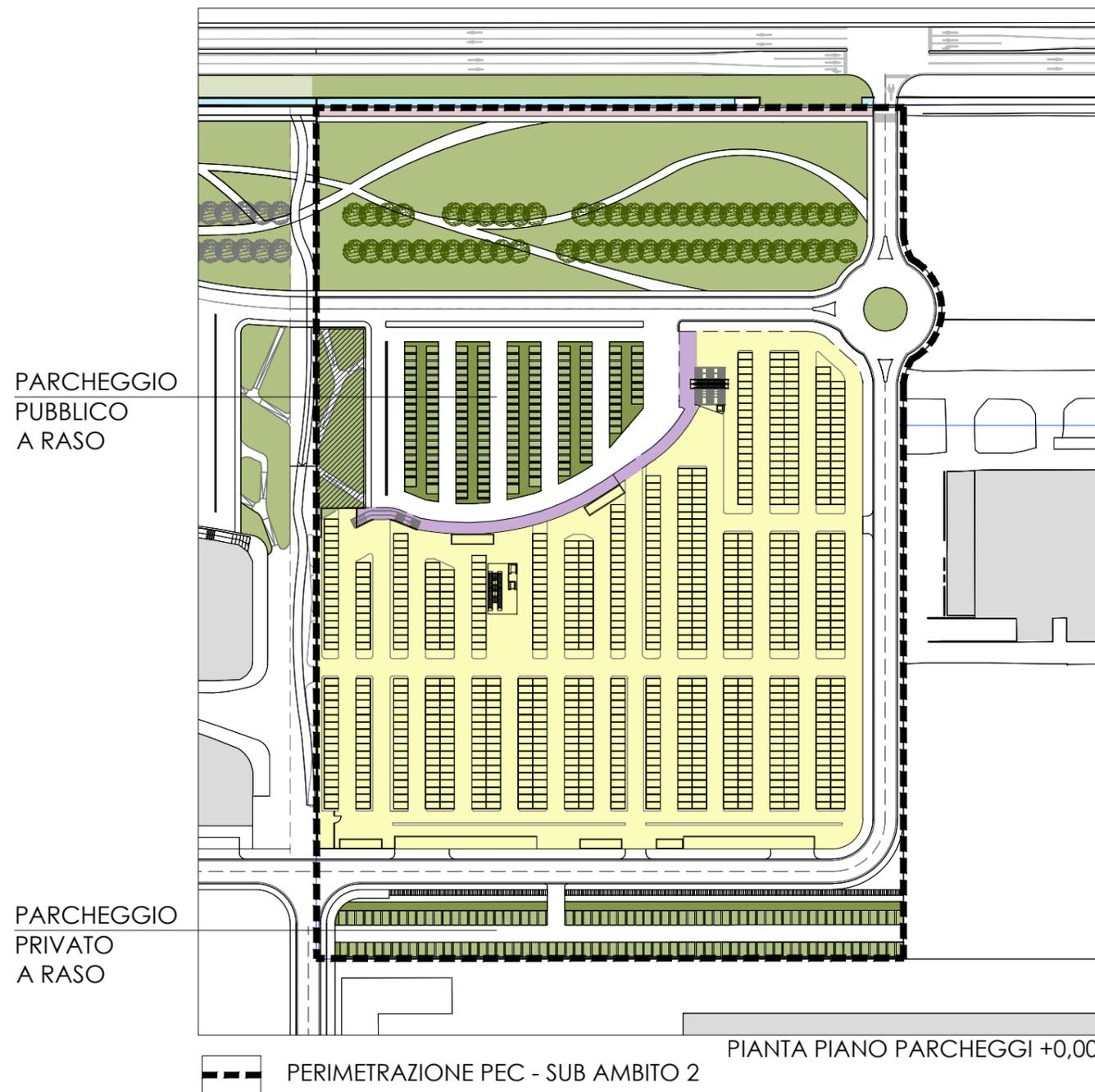
	SUOLO NON CONSUMATO	mq 11.000
	SUOLO CONSUMATO REVERSIBILMENTE	mq 6.900
	SUOLO CONSUMATO PERMANENTEMENTE	mq 42.166
<hr/>		
	TOTALE	mq 60.066



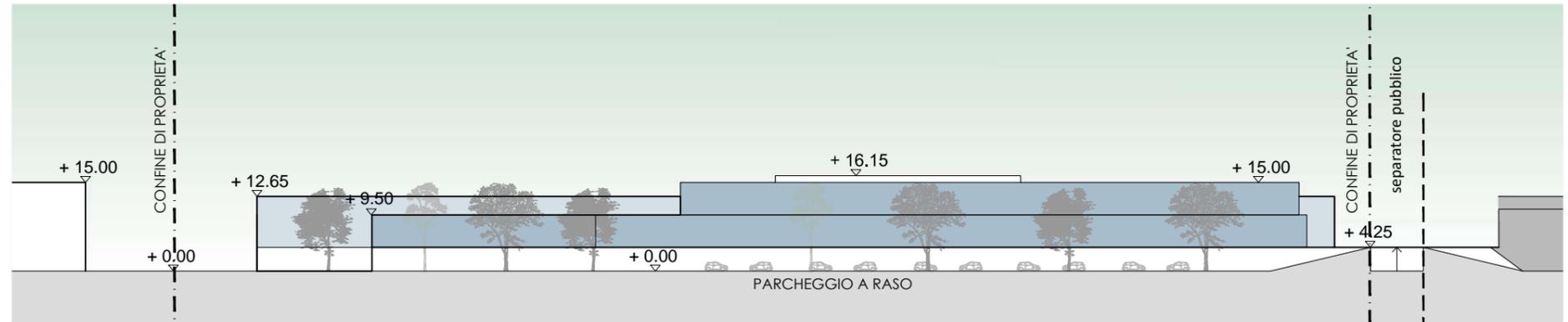
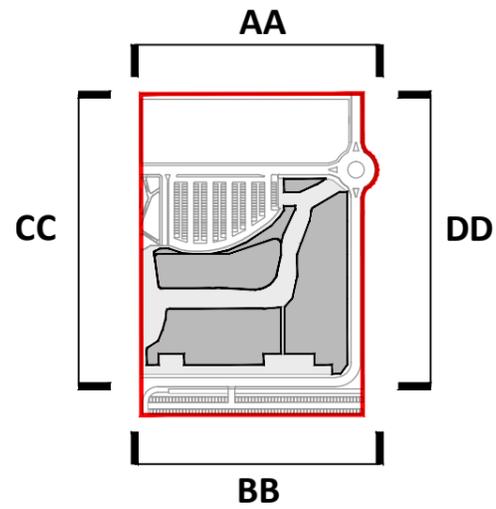
- ATTIVITA' COMMERCIALI DI VENDITA AL DETTAGLIO
EX. ART. 3.4 A1 NUEA PRG
- ATTIVITA' PER LA RISTORAZIONE E PUBBLICI ESERCIZI
EX ART. 3.4 A2 NUEA PRG
- PORTICATI DI USO COMUNE
- ATTIVITA' TERZIARIE EX ART. 3.5 A NUEA PRG
- AREA DI CARICO E SCARICO
- PARCHEGGIO IN STRUTTURA



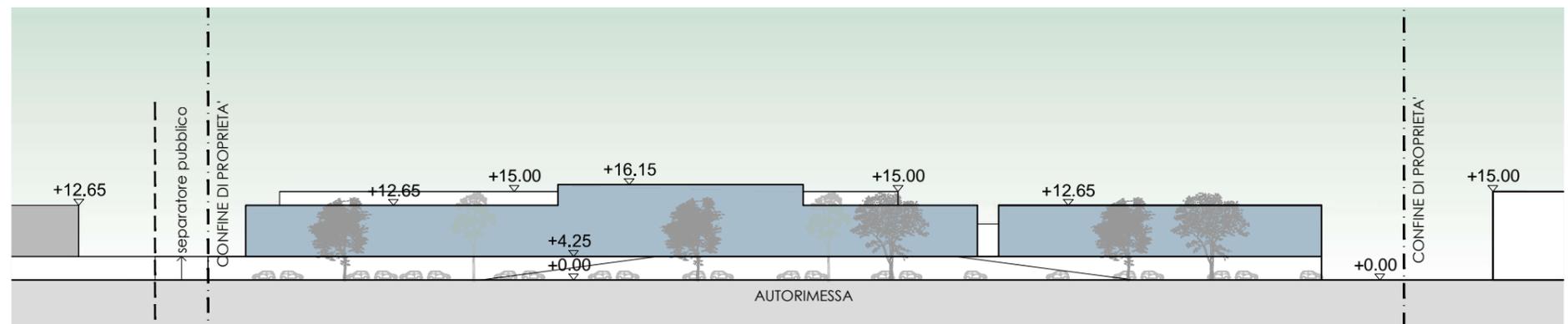
PIANTA PIANO SECONDO +9,50



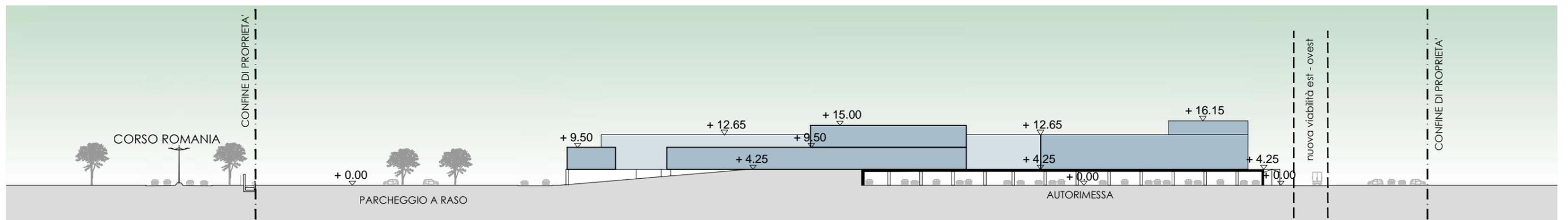
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001572 del 21/06/2022



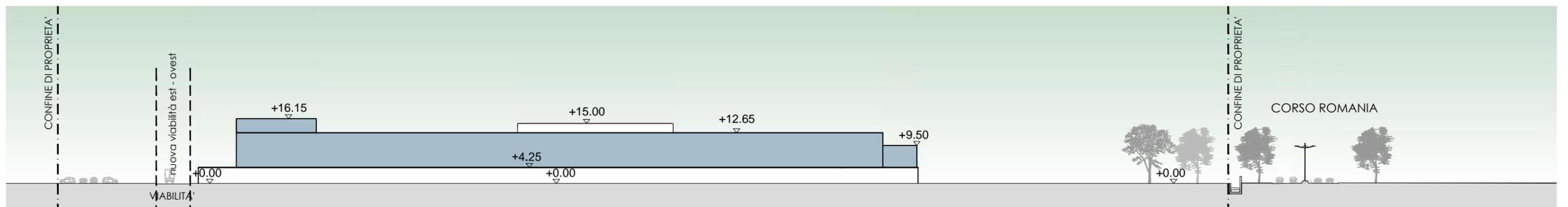
PROFILO AA



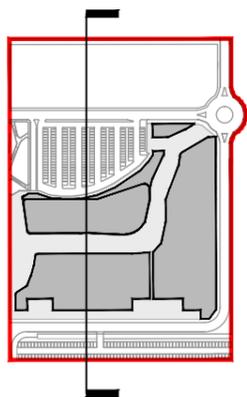
PROFILO BB



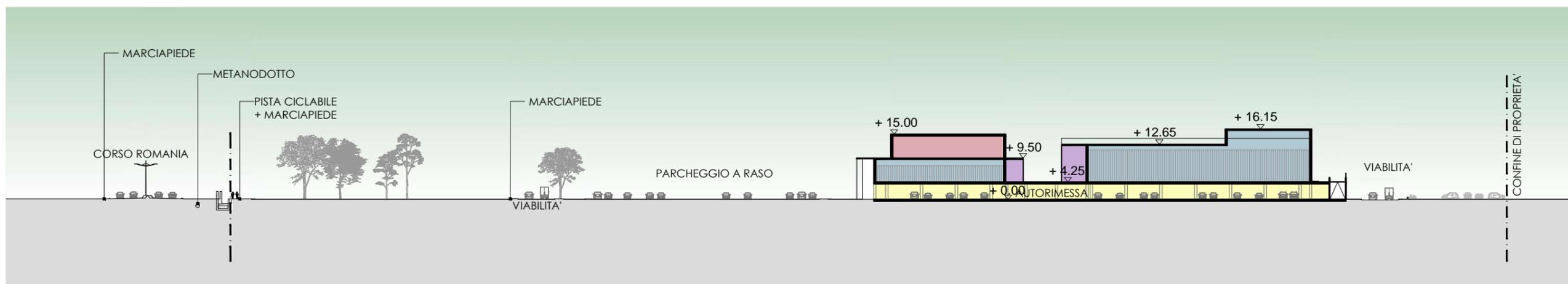
PROFILO CC



PROFILO DD



- ATTIVITA' COMMERCIALI DI VENDITA AL DETTAGLIO
EX. ART. 3.4 A1 NUEA PRG
- PORTICATI DI USO COMUNE
- ATTIVITA' TERZIARIE EX ART. 3.5 A NUEA PRG
- PARCHEGGIO IN STRUTTURA



SEZIONE - scala 1:1000



SEZIONE - scala 1:300

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**INDICE****ART. 1 - Generalità****ART. 2 - Durata del P.E.C.****ART. 3 - Elaborati prescrittivi****ART. 4 - Modalità di Attuazione - Sub-ambiti e Lotti di intervento****ART. 5 - Destinazioni ammissibili, dati quantitativi****ART. 6 - Fabbisogno di aree per servizi pubblici****ART. 7 - Fabbisogno di aree a parcheggio ex Art. 25 D.C.R. 563-13414****ART. 8 - Regole urbanistico-edilizie****ART. 9 - Prescrizioni particolari****ART. 10 - Prescrizioni ambientali e paesaggistiche****ART. 11 - Disposizioni transitorie e finali****ART. 1 - Generalità**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) disciplinano l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo alla Zona Urbana di Trasformazione Ambito 3.1. Michelin Sub Ambito 2. Per tutto quanto non esplicitamente citato nelle presenti si rimanda alle disposizioni del Regolamento Edilizio della Città di Torino e agli artt. 7 e 15 delle N.U.E.A. del P.R.G., nei contenuti in vigore al momento dell'attuazione del PEC.

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

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

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

ART. 3 - Elaborati prescrittivi

Sono da considerarsi prescrittivi i seguenti elaborati allegati alla presente;

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

opere;

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

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

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

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

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

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

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

ART. 5 - Destinazioni ammissibili, dati quantitativi

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

ART. 6 - Fabbisogno di aree per servizi pubblici

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

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

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

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

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

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

ART. 8 - Regole urbanistico-edilizie

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

ART. 9 - Prescrizioni particolari

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

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

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

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

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

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

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

ART. 10 - Prescrizioni ambientali e paesaggistiche

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

ART. 11 - Disposizioni transitorie e finali

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

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

INSERIMENTO AMBIENTALE



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001572 del 21/06/2022

