



urbanizzazione quanto nel progetto edilizio del Lotto 1 del PEC – già realizzato – ed in fase di recepimento nel progetto edilizio del Lotto 2, il cui iter del Permesso di Costruire è in corso).

In data 13/07/2022, prot. edil. 2022/14/15724, è stata presentata istanza di Modifica dei perimetri dei Lotti 2 e 3 del Piano Esecutivo Convenzionato dell'Area ex IFAS - Corso Unione Sovietica/Corso Sebastopoli/Via Tunisi/Via Arduino Area M1 con prescrizioni particolari "37 sexies Unione Sovietica".

2. La modifica al PEC

Tale modifica consiste nella lieve ripermimetrazione delle Aree di Concentrazione Edificatoria e delle Aree Private Assoggettate ad Uso Pubblico tra il Lotto 2 ed il Lotto 3, resasi necessaria a seguito di problematiche statiche riscontrate nella demolizione di strutture verticali a sostegno della copertura prefabbricata in c.a. del fabbricato esistente sul Lotto 3 del PEC e con attività in atto da parte della affittuaria concessionaria automobilistica.

La suddetta modifica al PEC non inficia quindi i principi su cui si fondava il progetto di PEC approvato nel febbraio del 2021, bensì li richiama e li conferma con una configurazione progettuale che mantiene non solo la suddivisione dell'intervento in tre Lotti edificatori (Immagine 1 – Immagine 2), ma anche la destinazione d'uso e la SLP in progetto prevista su ciascun lotto (Allegato 2) , nonché la posizione/orientamento dei fabbricati in progetto e la realizzazione di porzioni di verde pensile sulle coperture degli edifici e verde in piena terra nelle sistemazioni a raso (Allegato 1).

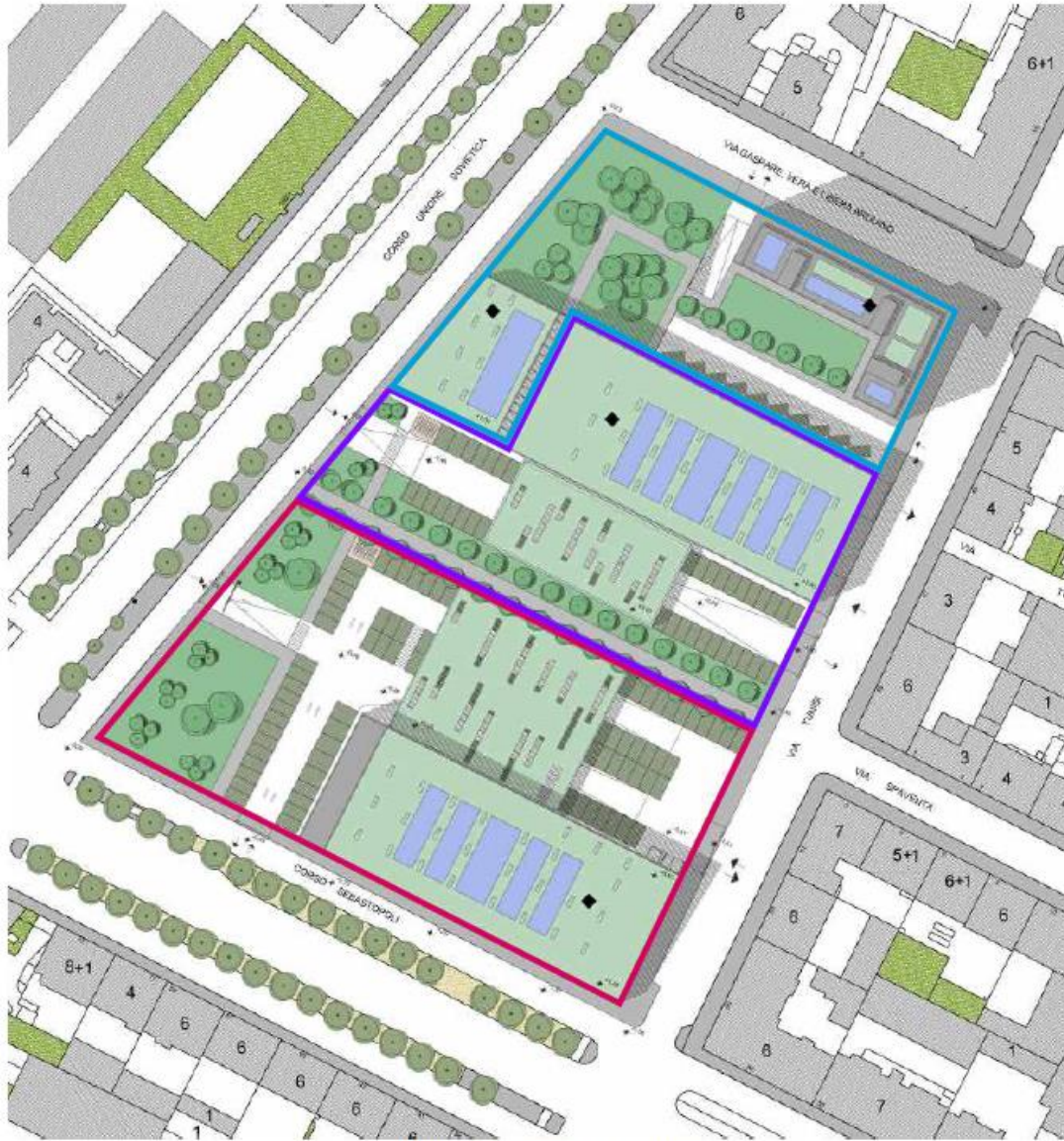
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000924 del 29/03/2023

Le è conservato negli archivi di Comune di Torino

Il sottoscritto ANTONIETTA MOSCARIELLO Si attesta che la present
e copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D. Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico origina
6V, 20.V, 3/201ZA/055.1ra, 055.aim, 38.SI, 5.VSI, 7.ND, 1.a



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000924 del 29/03/2023

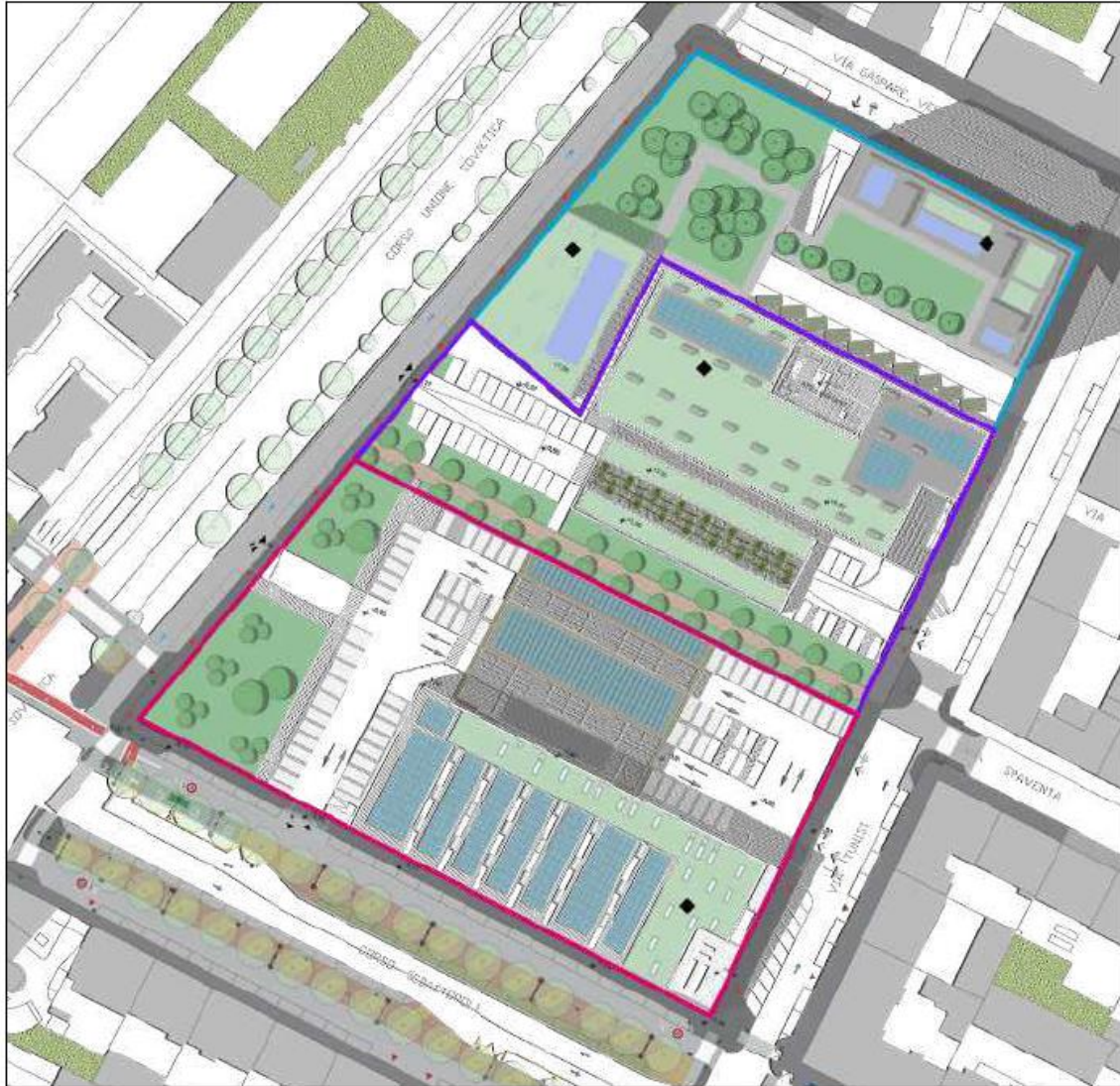


Planimetria generale di progetto

- Lotto 1
- Lotto 2
- Lotto 3

Immagine 1 - Planimetria di progetto P.E.C. approvato dalla Giunta Comunale in data 23 febbraio 2021 con deliberazione n. 125

- Rep. DD 30/03/2023.0001540.1. Copia del documento originale con apposizione del protocollo. Il corrispondente documento informatico originale e copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D. Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino
 6.V., 20.V., 3/2012A/055.1ra, 055.1ra, 055.1ra, 38.SI, 5.VSI, 7.NO, 1.a



Planimetria generale di progetto

— Lotto 1 — Lotto 2 — Lotto 3

Immagine 2 - Planimetria di progetto Modifica al P.E.C.

Il progetto di modifica al PEC conferma inoltre la localizzazione dell'edificio residenziale in progetto con impianto ad L previsto nel Lotto 3 all'angolo tra le vie Arduino e Tunisi: con nota prot. n. 36850 del 11/05/2020 Arpa Piemonte aveva formulato una osservazione in merito all'entità del superamento residuo dei limiti di rumore da parte del traffico stradale lungo corso Unione Sovietica, ritenendo opportuna una riprogettazione dell'intervento edilizio, rivalutando la posizione dell'edificio residenziale in progetto; nell'agosto 2020 il progetto di PEC – approvato poi nel febbraio 2021 – era stato integrato con documenti ed elaborati grafici che recepivano l'osservazione di Arpa Piemonte presentando per il Lotto 3 la configurazione planimetrica con l'edificio residenziale tra le vie Arduino e Tunisi – come sopra descritto – così da superare le problematiche acustiche evidenziate da Arpa.



Le è conservato negli archivi di Comune di Torino
- Rep. DD 30/03/2023.0001540.1. Copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D. Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale e copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D. Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale
6V, 20.V, 3/2012A/055.1fa, 055.aim, 38.SI, 5.VSI, 7.No, 1.a
MRIA ANTONIETTA MOSCARIELLO Si attesta che la present

Con nota n. 65805 del 17/08/2020 esprimeva parere favorevole alla nuova configurazione del Lotto 3, comunicando che lo strumento urbanistico potesse essere escluso dalla fase di valutazione di VAS.

3. Verifica LUR art. 40 commi 6 e 7 e art. 43 comma 2

Con riferimento a quanto contenuto nei commi 6 e 7 dell'art 40 e comma 2 dell'art. 43 della Legge regionale 56/77 Tutela ed Usi del Suolo si specifica quanto segue.

Come già anticipato nel paragrafo precedente la modifica al PEC interessa una lieve ripermetrazione delle Aree di Concentrazione Edificatoria e delle Aree Private Assoggettate ad Uso Pubblico localizzate tra il Lotto 2 ed il Lotto 3.

La suddivisione in 3 Lotti edificatori del PEC approvato è confermata ed in particolare:

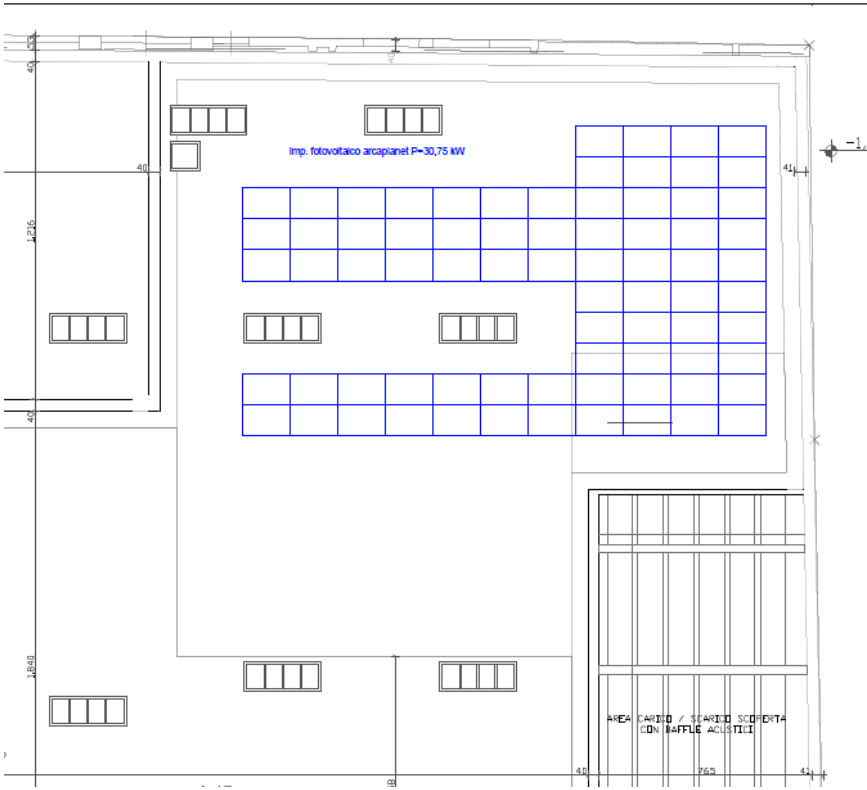
- il Lotto 1, già attuato, mantiene il perimetro del Lotto ed i parametri urbanistici da PEC approvato, con l'insediamento di un edificio a destinazione commerciale di SLP pari a circa 2.600 mq;
- nel Lotto 2 è previsto l'insediamento di un edificio, di impianto rettangolare, a destinazione commerciale, con SLP pari a 2.300 mq così come già previsto nel PEC approvato (Allegato 2). Rispetto al PEC approvato risultano inoltre congruenti:
 - la localizzazione dell'edificio, sviluppato sul lato nord del Lotto 2, al confine col Lotto 3, con il fronte principale prospettante su un parcheggio al servizio dell'unità commerciale (Allegato 1);
 - il numero massimo di piani del fabbricato (Allegato 3);
 - gli accessi veicolari all'area di intervento per i futuri fruitori dell'attività dalla via Tunisi e dal corso Unione Sovietica e gli accessi dei mezzi di trasporto delle merci dalla via Tunisi;
 - il nuovo viale alberato di collegamento pedonale tra corso Unione Sovietica e la via Tunisi;
 - l'immagine architettonica del nuovo edificio che riprende i contenuti del progetto planivolumetrico allegato al PEC, mantenendo gli elementi costruttivi proiettati verso una naturalizzazione dell'area di intervento, con la copertura verde sia dell'edificio, sia del parcheggio pertinenziale, con la realizzazione di posti auto realizzati con elementi di pavimentazione drenante, e con la previsione di porzioni di facciate trattate a verde verticale.
- il Lotto 3 conferma la realizzazione di un edificio residenziale, con impianto a L prospettante sulle Vie Arduino e Tunisi, a 6 piani fuori terra, e di un edificio a destinazione commerciale, in allineamento su Corso Unione Sovietica di altezza massima come da PEC approvato. La SLP residenziale è pari a 2.486 mq e la SLP commerciale è pari 674 mq così come da PEC approvato (Allegato 2). Dal punto di vista costruttivo si confermano le opere previste per la mitigazione acustica composte, sui lati nord, est, ovest, da logge parzialmente chiuse, con



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000924 del 29/03/2023

6V, 20V, 3/201ZA/055.1ra, 055.1ra, 38.SI, 5.VSI, 7.no, 1.a

ARRIVATA ANTONIETTA MOSCARIELLO Si attesta che la present
e copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D. Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico origina
le è conservato negli archivi di Comune di Torino



Schema del possibile avvicinamento/ottimizzazione dei pannelli fotovoltaici per aumentare la superficie a tetto verde.

La superficie di tetto verde che si recupererebbe con l'avvicinamento dei pannelli fotovoltaici è pari a circa 90 mq.



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000924 del 29/03/2023

Rep. DD 30/03/2023.0001540. I copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D. Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico origina
e copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D. Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico origina
le è conservato negli archivi di Comune di Torino

6V, 20.V, 3/2012A/055.11a, 055.aim, 38.SI, 5.VSI, 7.no, 1.a

6. Conclusioni

La modifica al PEC quindi, rivedendo lievemente la perimetrazione tra i Lotti 2 e 3 senza modificare la configurazione planimetrica del Lotto 3 e gli altri principi progettuali alla base della trasformazione complessiva proposta per l'Ambito, non modifica il progetto e i suoi elementi ambientali, compresa la risoluzione della tematica acustica che il progetto conferma.

7. Allegati grafici

Allegato 1 – Estratto PEC - Tav. 16.1 Planimetria generale di progetto, fase 2 - P.E.C. approvato dalla Giunta Comunale in data 23 febbraio 2021 con deliberazione n. 125 e Tav. 16.2 Modifica al P.E.C

Allegato 2 – Estratto PEC - Tav. 11.1 Parametri urbanistici generali, P.E.C. approvato dalla giunta comunale in data 23 febbraio 2021 con deliberazione n. 125 e Tav. 11.2 Modifica al P.E.C

Allegato 3 – Estratto PEC - Tav. 18.c1 Profili fase 2, P.E.C. approvato dalla giunta comunale in data 23 febbraio 2021 con deliberazione n. 125 e Tav. 18.c2 Modifica al P.E.C

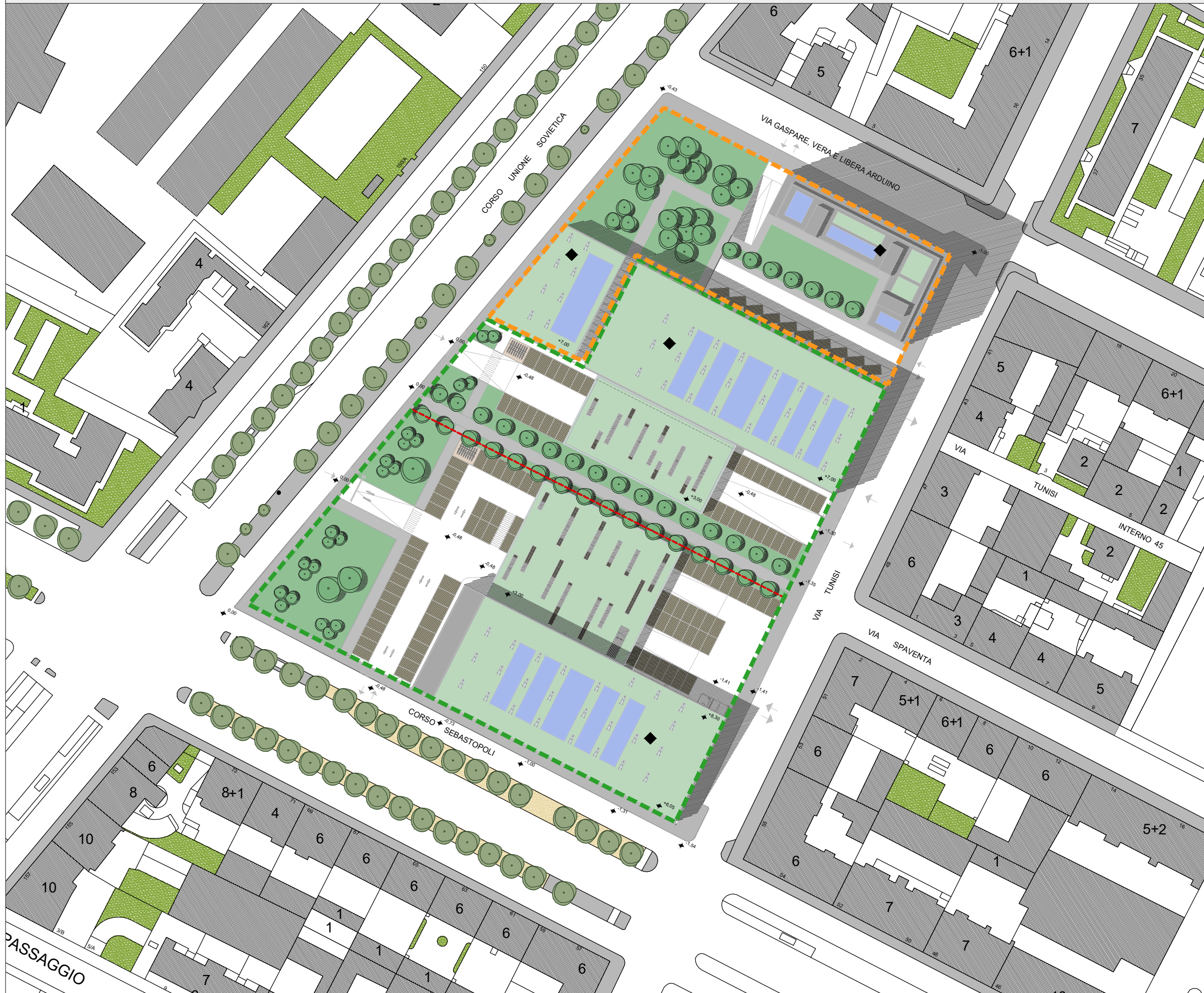
Allegato 4 – Estratto PEC - Tav. 18.e Sezione di dettaglio Logge

Allegato 5 - Raffronto tra le superfici dei pannelli e delle porzioni a verde in copertura

Allegato 6 – Estratto PEC Tav. 19 – Norme Tecniche di Attuazione

Allegato 7 - Verifica delle superfici da assoggettare previste nel PEC approvato rispetto alla modifica al PEC

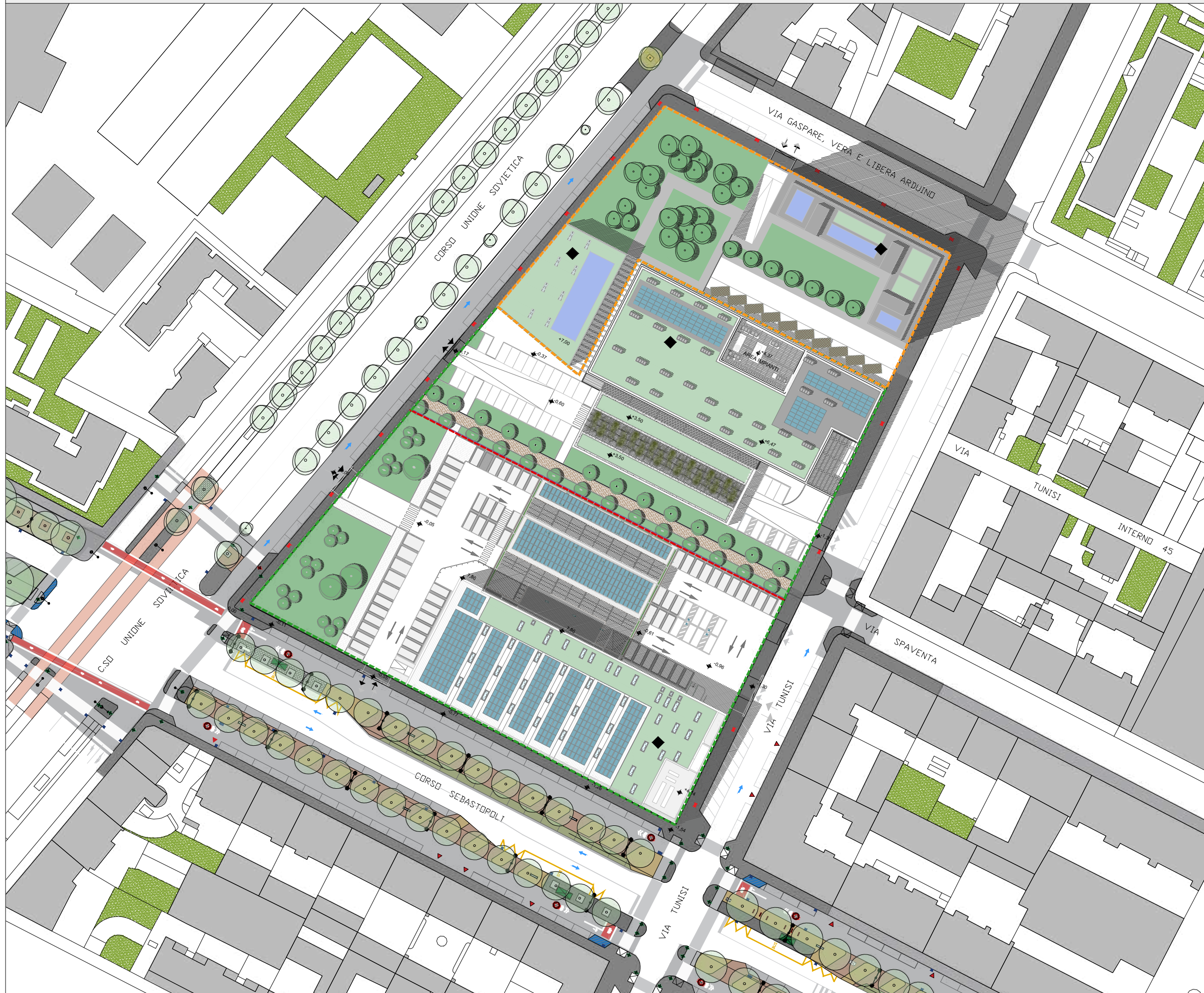




- - - Fase 1
- - - Fase 2
- - - Dividente Lotti
- ◆ Verde su soletta con presenza di pannelli fotovoltaici

Rep. DD 30/03/2023, 0001540-1
 e copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale
 le è conservato negli archivi di Comune di Torino
 6.v. 20v, 3/2012A/055.ita, 055.irm, 38.st, 5.vst, 7.nd, 1.a

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000924 del 29/03/2023



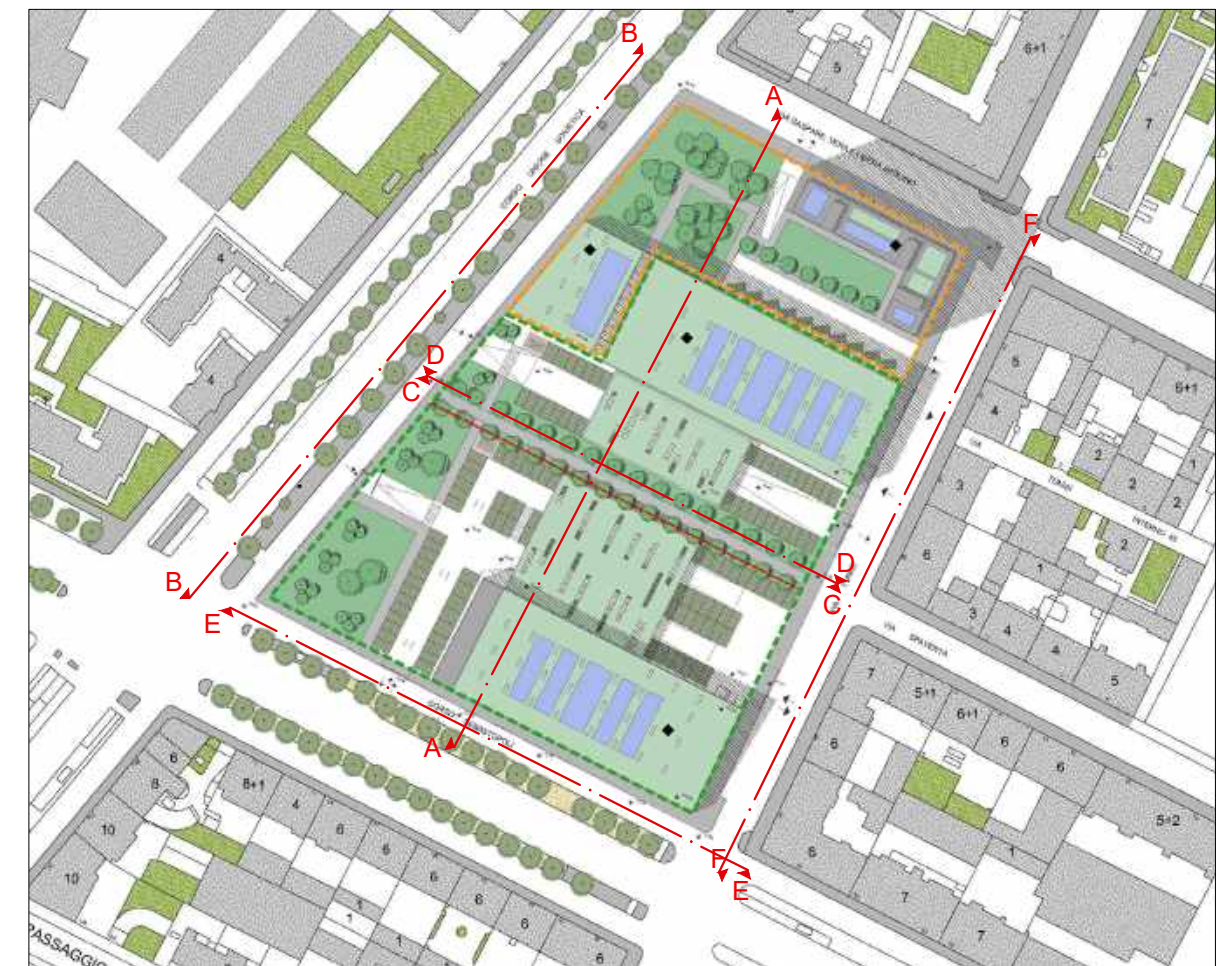
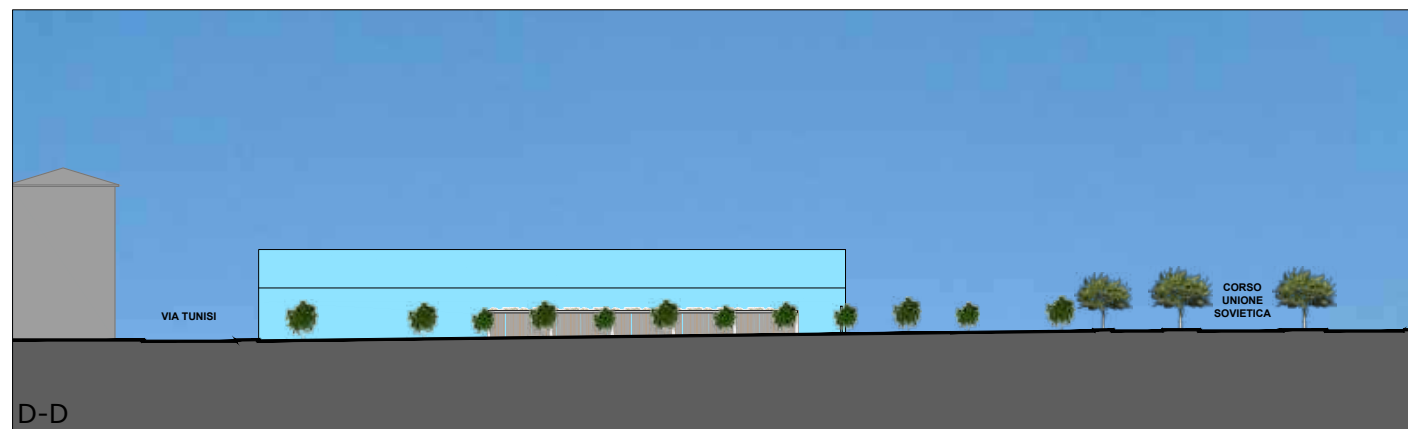
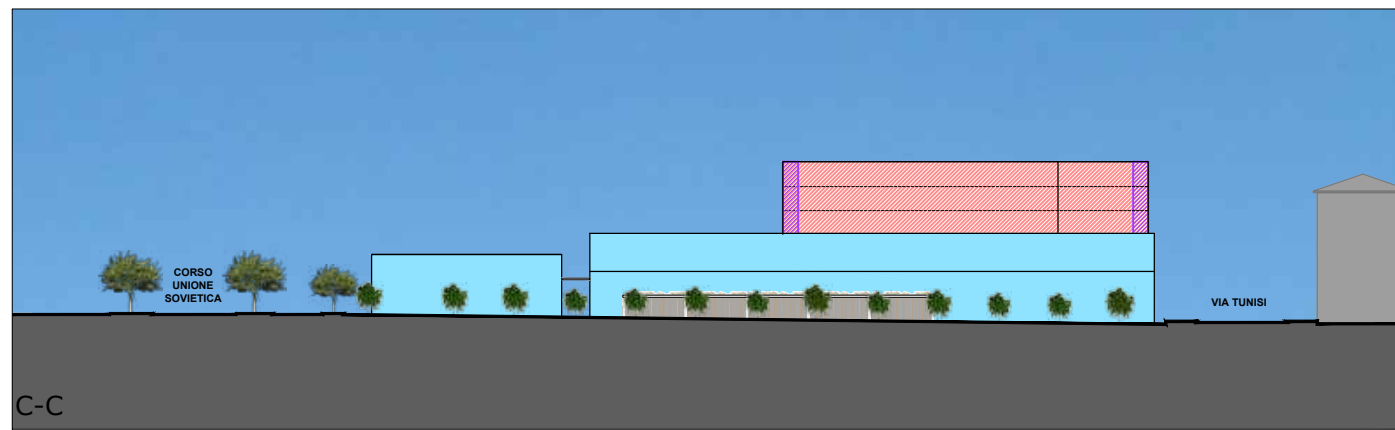
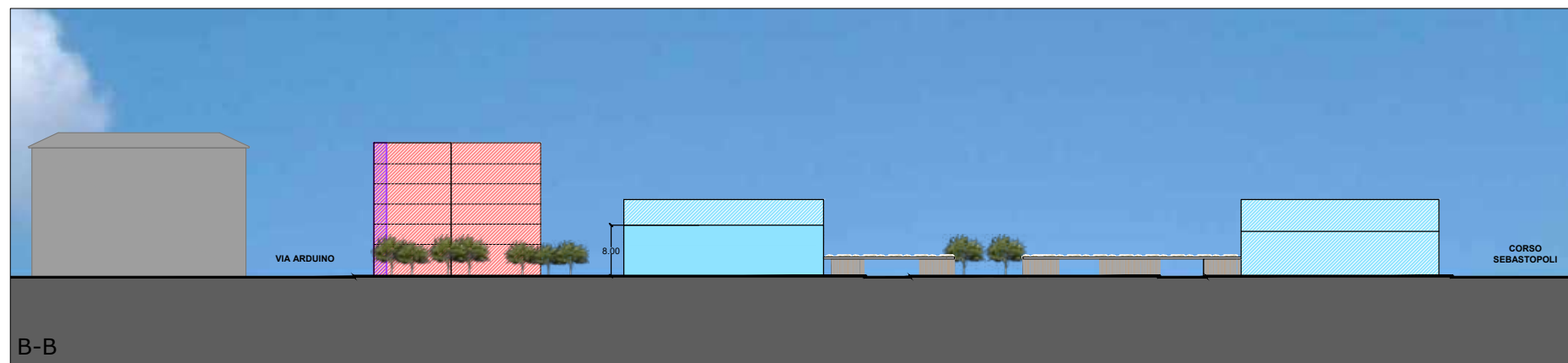
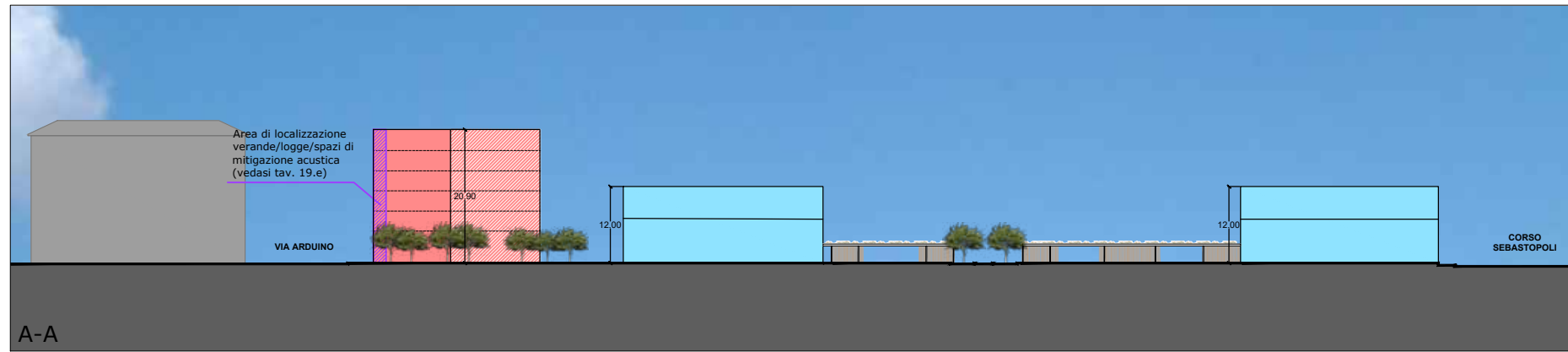
- - - - - Fase 1
- - - - - Fase 2
- - - - - Dividente Lotti
- ◆ Verde su soletta con presenza di pannelli fotovoltaici

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000924 del 29/03/2023

Rep. DD 30/03/2023, 0001540-1
 e copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino
 8.v. 20v, 3/2012A/055.ifa, 055.iam, 38.sf, 5.vsf, 7.nd, 1.a

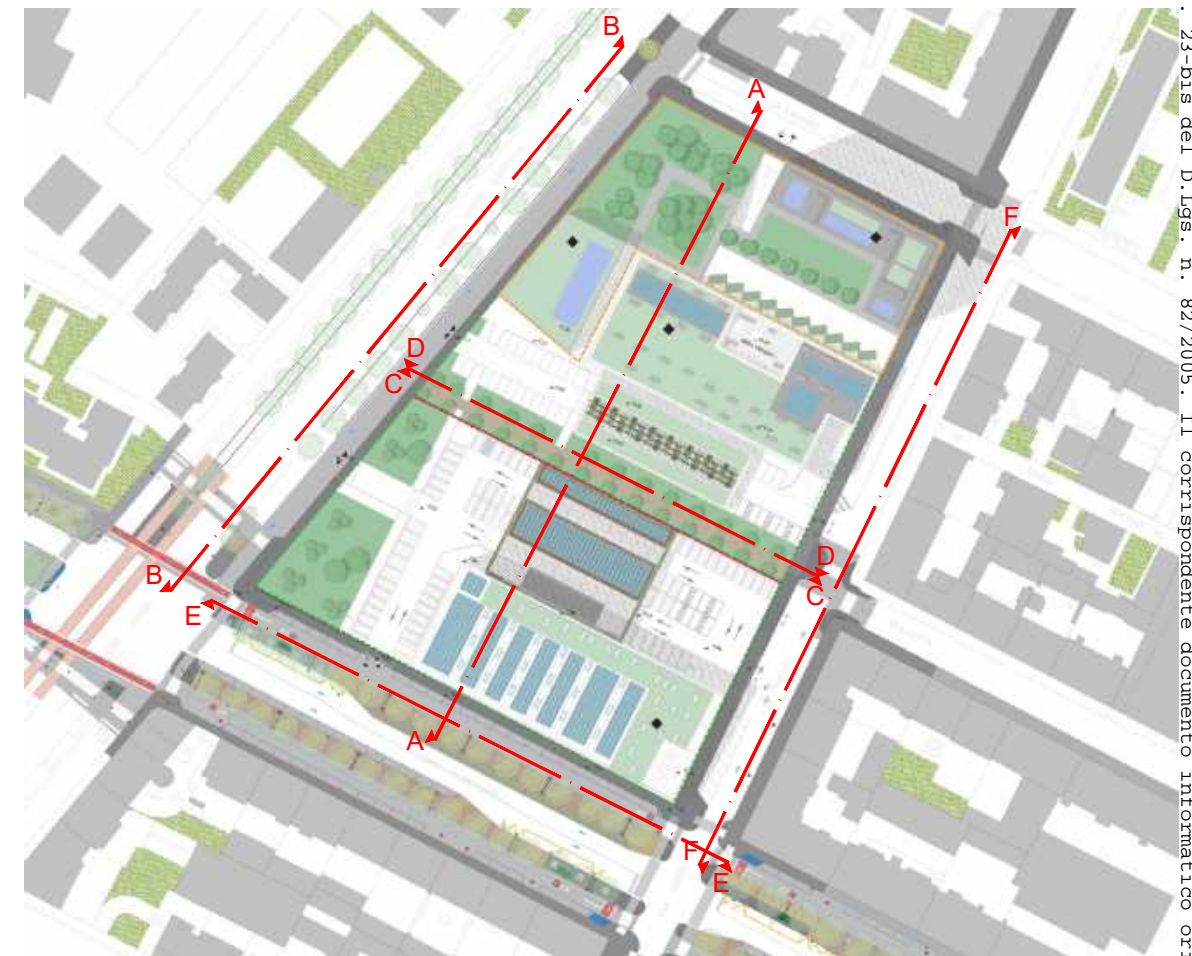
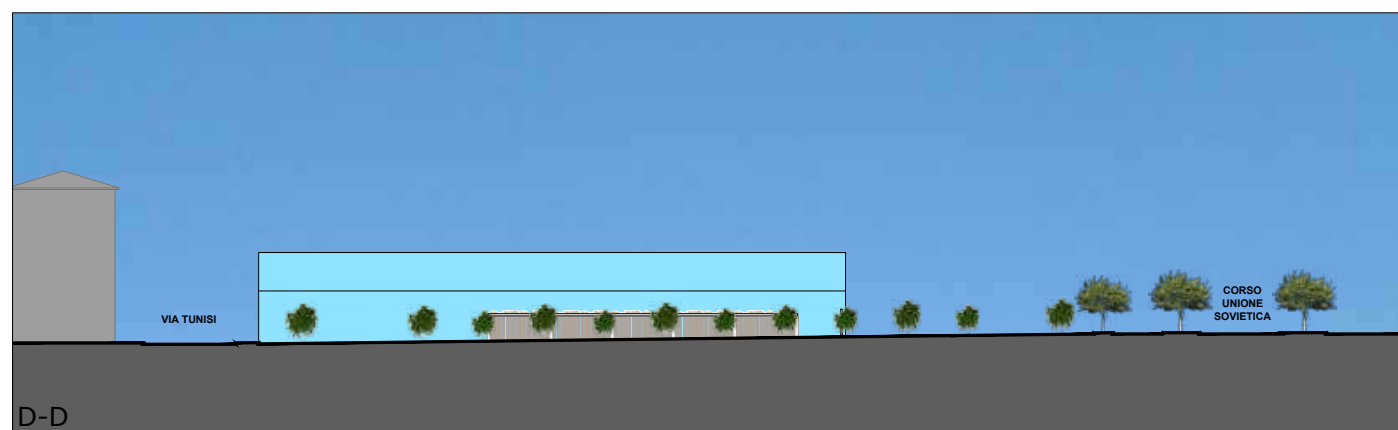
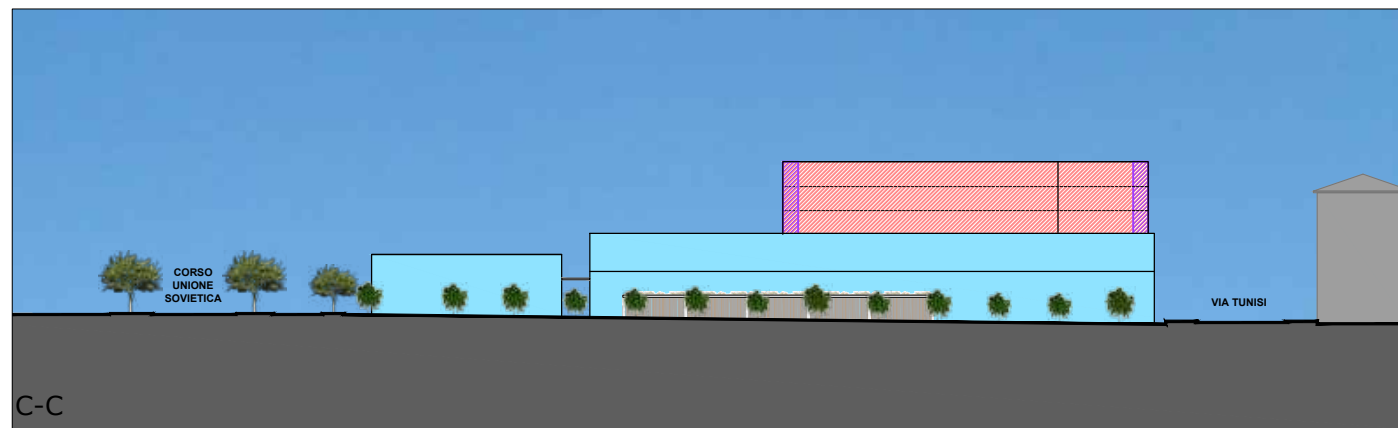
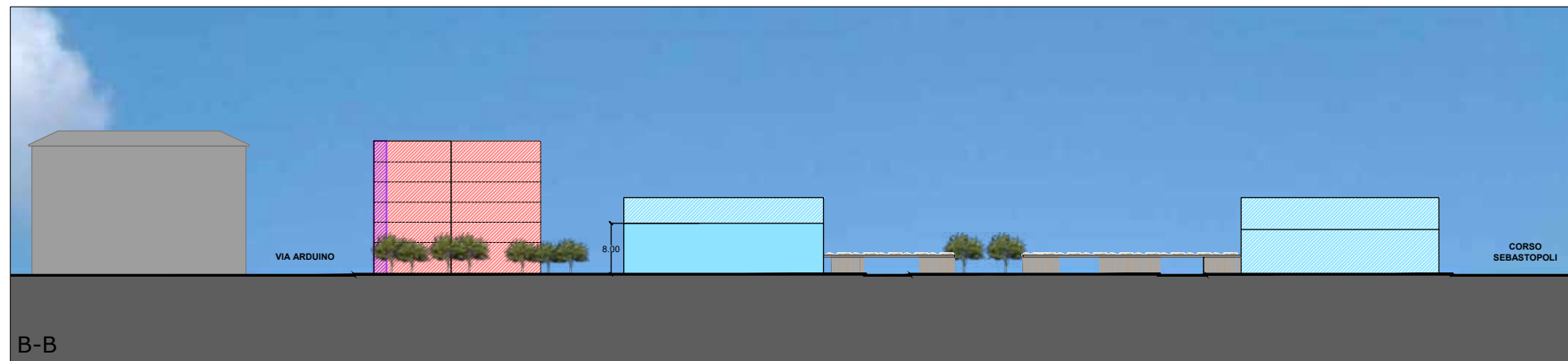
Parametri Urbanistici	
Lotto 1	
Totale SLP commerciale (mq)	2.600,00
Lotto 2	
Totale SLP commerciale (mq)	2.300,00
Lotto 3	
Totale SLP residenziale (mq)	2.486,00
Totale SLP commerciale (mq)	674,00
Totale SLP in Progetto Fase 1 + Fase 2 (mq)	8.060,00
8.060 mq SLP in Progetto < 20.000 mq SLP massima realizzabile	
Fabbisogno Aree per Servizi e Aree per Servizi in Progetto	
Fase 1, Lotto 1 + Lotto 2	
Lotto 1	
Totale Fabbisogno Aree per Servizi (mq)	2.600,00
Totale Aree per Servizi in Progetto (mq)	4.081,00
Differenza Aree per Servizi in Progetto/Fabbisogno (mq)	1.481,00
Lotto 2	
Totale Fabbisogno Aree per Servizi (mq)	2.300,00
Totale Aree per Servizi in Progetto (mq)	2.384,00
Differenza Aree per Servizi in Progetto/Fabbisogno (mq)	84,00
Tot. Differenza Aree per Servizi in Progetto/Fabbisogno della Fase 1 (mq)	1.565,00
Fase 2, Lotto 3	
Lotto 3	
Totale Fabbisogno Aree per Servizi, Residenziale (mq)	1.828,00
Totale Fabbisogno Aree per Servizi, Commerciale (mq)	674,00
Totale Fabbisogno Aree per Servizi (mq)	2.502,00
Totale Aree per Servizi in Progetto (mq)	2.522,00
Differenza Aree per Servizi in Progetto/Fabbisogno della Fase 2 (mq)	20,00
Tot. Differenza Aree per Servizi in Progetto/Fabbisogno - Fase 1 + Fase 2 (mq)	1.585,00

Parametri Urbanistici	
Lotto 1	
Totale SLP commerciale (mq)	2.600,00
Lotto 2	
Totale SLP commerciale (mq)	2.300,00
Lotto 3	
Totale SLP residenziale (mq)	2.486,00
Totale SLP commerciale (mq)	674,00
Totale SLP in Progetto Fase 1 + Fase 2 (mq)	8.060,00
8.060 mq SLP in Progetto < 20.000 mq SLP massima realizzabile	
Fabbisogno Aree per Servizi e Aree per Servizi in Progetto	
Fase 1, Lotto 1 + Lotto 2	
Lotto 1	
Totale Fabbisogno Aree per Servizi (mq)	2.600,00
Totale Aree per Servizi in Progetto (mq)	4.081,00
Differenza Aree per Servizi in Progetto/Fabbisogno (mq)	1.481,00
Lotto 2	
Totale Fabbisogno Aree per Servizi (mq)	2.300,00
Totale Aree per Servizi in Progetto (mq)	2.399,00
Differenza Aree per Servizi in Progetto/Fabbisogno (mq)	99,00
Tot. Differenza Aree per Servizi in Progetto/Fabbisogno della Fase 1 (mq)	1.580,00
Fase 2, Lotto 3	
Lotto 3	
Totale Fabbisogno Aree per Servizi, Residenziale (mq)	1.828,00
Totale Fabbisogno Aree per Servizi, Commerciale (mq)	674,00
Totale Fabbisogno Aree per Servizi (mq)	2.502,00
Totale Aree per Servizi in Progetto (mq)	2.522,00
Differenza Aree per Servizi in Progetto/Fabbisogno della Fase 2 (mq)	20,00
Tot. Differenza Aree per Servizi in Progetto/Fabbisogno - Fase 1 + Fase 2 (mq)	1.600,00



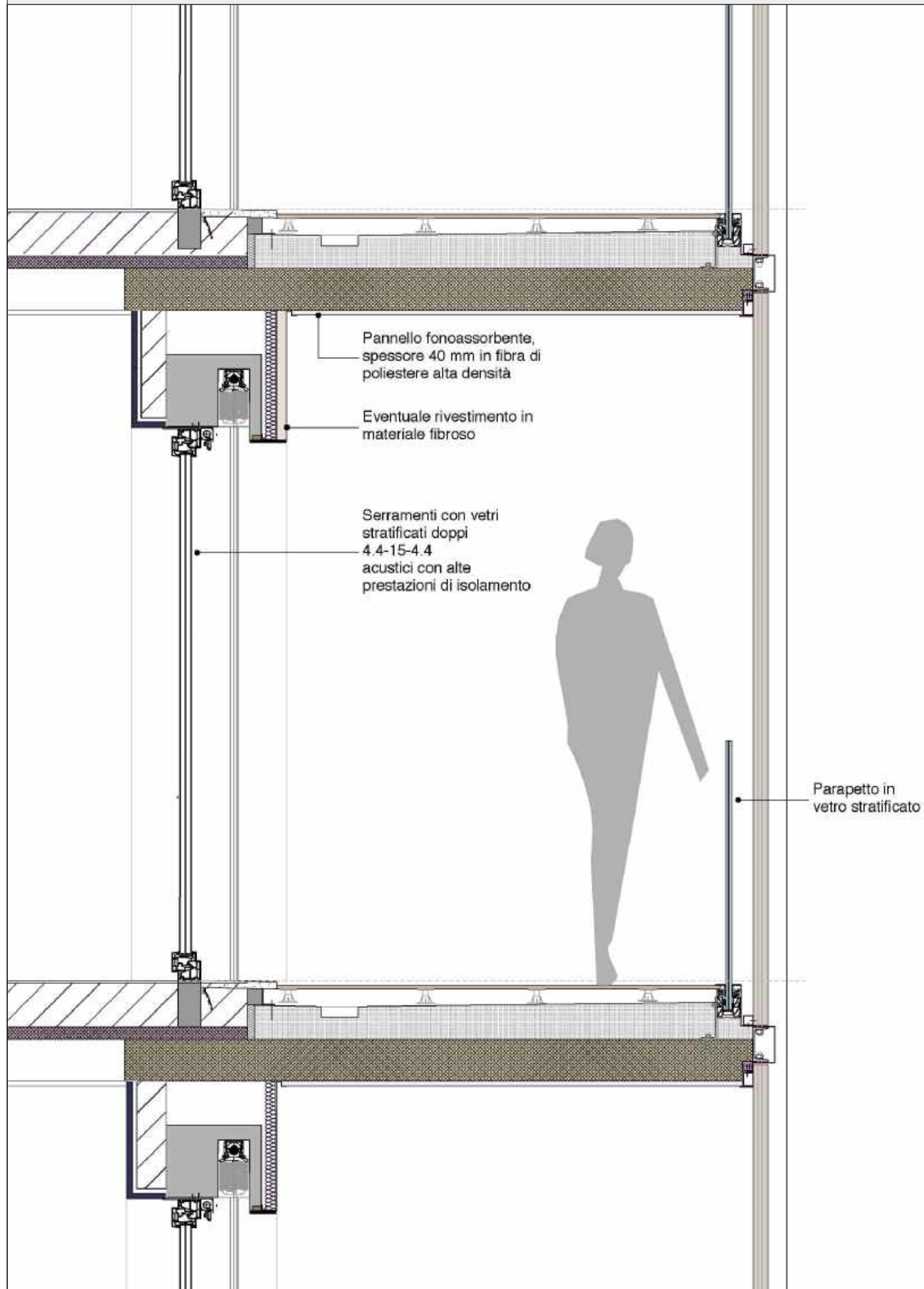
Rep. DD 30/03/2023-0001540-1
 e copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino
 6.V. 20V, 3/2012A/055.ifa, 055.aim, 38.sr, 5.vst, 7.nd, 1.a

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 0000924 del 29/03/2023



Rep. DD 30/03/2023-0001540-1
 e copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico origina
 le è conservato negli archivi di Comune di Torino
 6.V. 20.V. 3/2012A/055.ifa. 055.irm. 38.sr. 5.vst. 7.nd. 1.a

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 0000924 del 29/03/2023



PROPOSTA DI MITIGAZIONE ACUSTICA

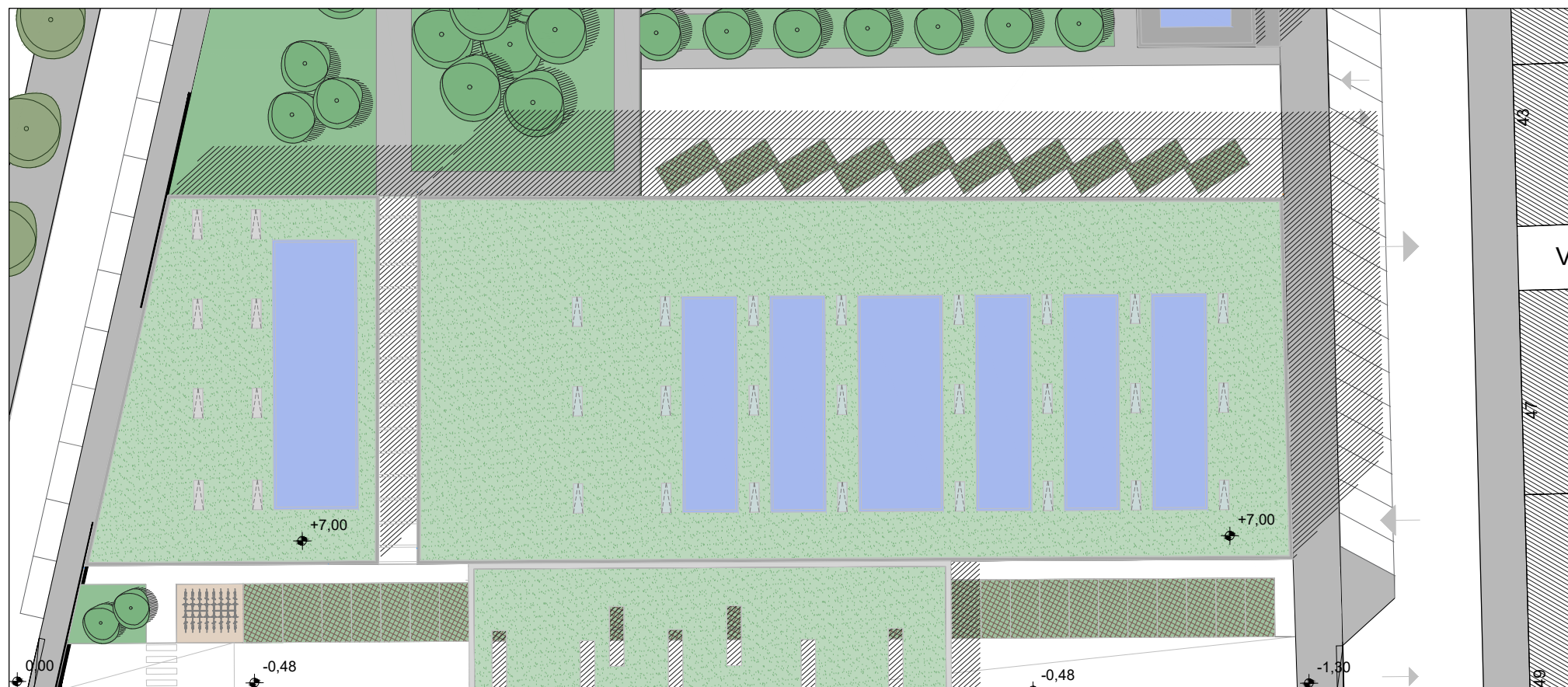
Cfr. pagg. 13, 14 del documento "Valutazione Previsionale di Clima Acustico".

Rep. DD 30/03/2023, 0001540-1
e copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino
6.V. 20.V. 3/2012A/055.ita, 055.irm, 38.st, 5.vst, 7.nd, 1.a
ANTONINIA MOSCARIELLO si attesta che la presente

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000924 del 29/03/2023

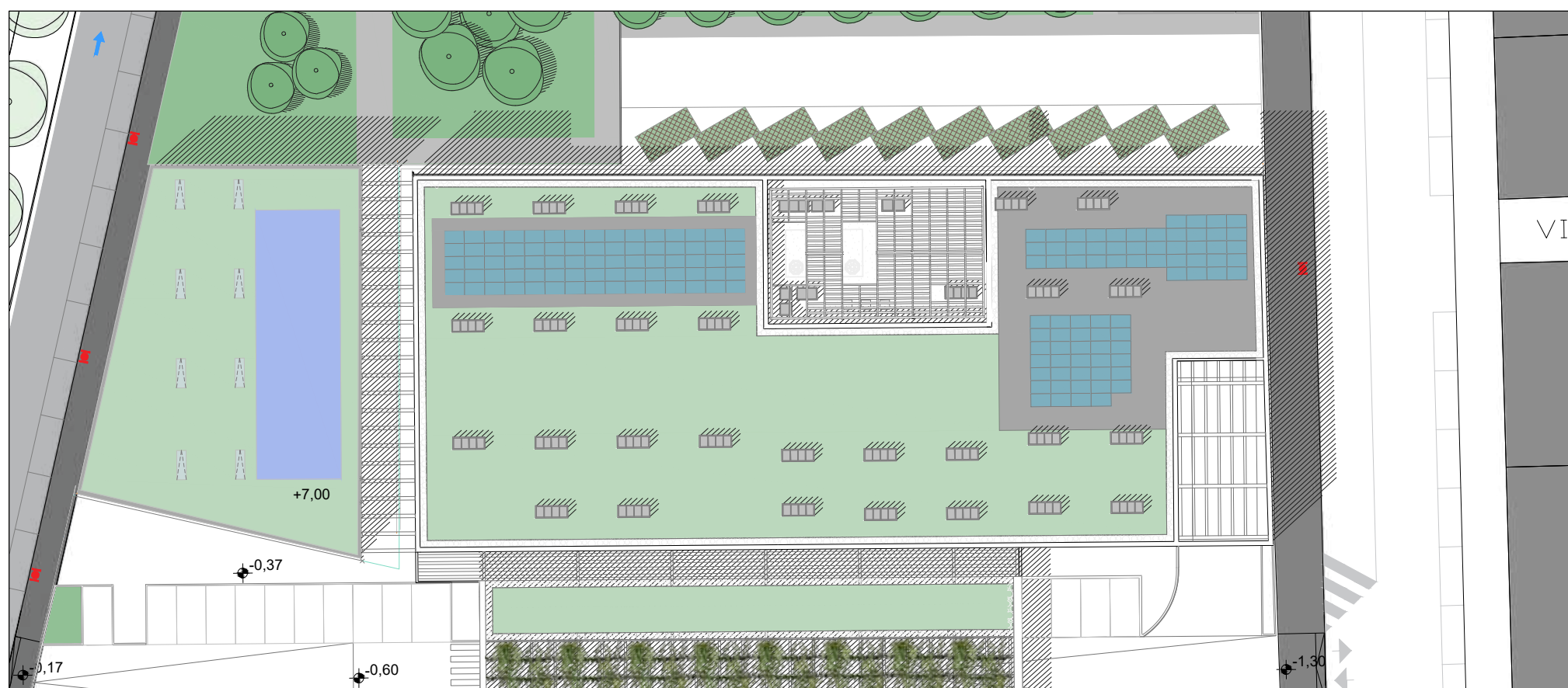
ALLEGATO 5 - RAFFRONTO TRA LE SUPERFICI DEI PANNELLI E DELLE PORZIONI A VERDE IN COPERTURA

Scala 1: 500



PIANTA COPERTURE LOTTO 2 P.E.C.
 APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE IN
 DATA 23 FEBBRAIO 2021 CON DELIBERAZIONE
 N. 125

- Area a verde pensile circa 70% della copertura
1635 mq
- Pannelli fotovoltaici 564 mq
- Lucernari 50 mq
- Parapetto 51 mq



PIANTA COPERTURE LOTTO 2
 MODIFICA AL P.E.C.

- Area a verde pensile circa 50% della copertura
1160 mq
- Pannelli fotovoltaici 596 mq
- Lucernari 97 mq
- Parapetto 77 mq
- Area Impianti 237 mq
- Area carico/scarico scoperta 133 mq

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000924 del 29/03/2023

Rep. DD 30/03/2023, 0001540-1. Copia digitale e conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino. 6.v. 20.v. 3/2012A/055.ifa. 055.irm. 38.sr. 5.vsr. 7.nd. 1.a

Art. 1) La tipologia degli edifici in progetto nei Permessi di Costruire dei singoli Lotti potrà essere suscettibile di modifiche nel rispetto dei parametri prescrittivi definiti nella Tavola n°13.a "Regole Edilizie" del PEC.

Art. 2) Gli edifici in progetto avranno numero massimo di piani fuori terra come indicato nella Tavola n°13.a "Regole Edilizie" del PEC.

Art. 3) Potranno essere richiesti Permessi di Costruire relativi a ogni singolo Lotto o con l'aggregazione di più Lotti, di cui alla Tavola n°10 del PEC.

Art. 4) Sarà consentita la realizzazione di un'autorimessa privata, di pertinenza degli edifici residenziali, a uno o due livelli interrati anche al di sotto di aree private assoggettate ad uso pubblico.
Su aree private assoggettate ad uso pubblico sarà realizzato verde pensile/verde in piena terra.

Art. 5) E' prescritta la formazione di verde pensile sulle coperture degli edifici, nelle porzioni non occupate dagli impianti e dai pannelli fotovoltaici; il posizionamento del fotovoltaico in copertura come rappresentato nelle Tavole 15, 16, 18 è indicativo e non prescrittivo, con possibilità di riposizionamento in fase di definizione dei Progetti Municipali.

Art. 6) La progettazione edilizia dovrà garantire dignità architettonica a tutte le facciate degli edifici in progetto.

Art. 7) All'interno dell'area privata assoggettata ad uso pubblico è ammessa la realizzazione di uscite di sicurezza per le autorimesse private, di griglie di aerazione, di passaggi pedonali e rampe veicolari, oggetto di possibile variazione in sede di attuazione, anche con formazione di Servitù.

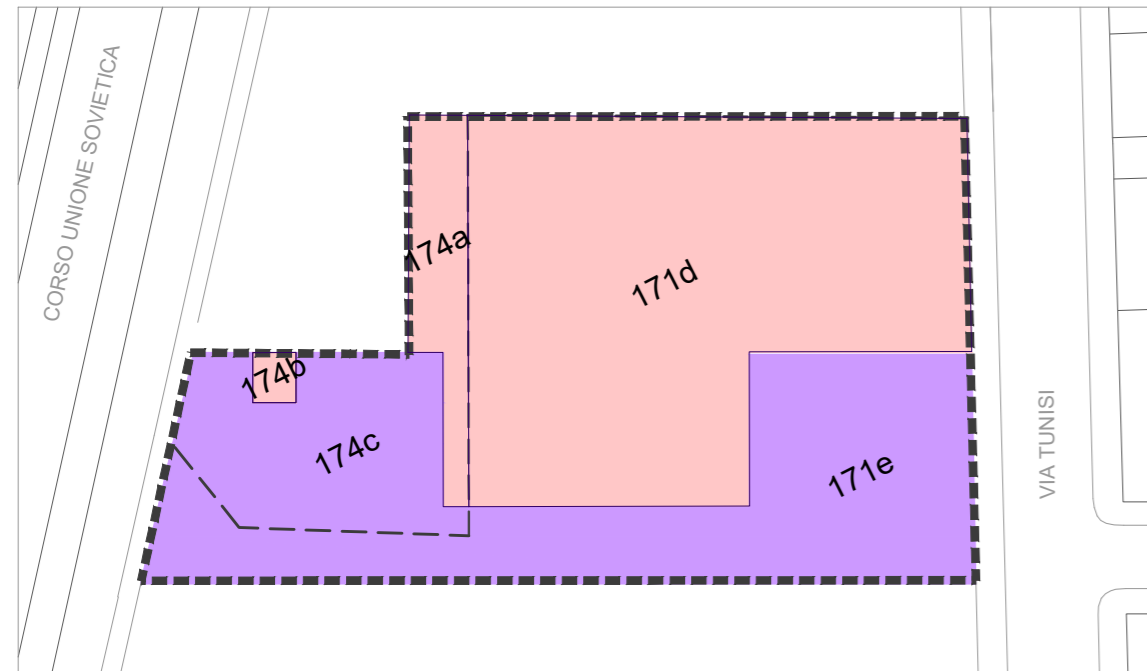
Art.8) Tra i corpi di fabbrica sono ammesse pensiline di collegamento.

Art.9) Sui fronti indicati nella tav.13.a del PEC saranno localizzate logge/verande/serre solari nei limiti geometrici ammessi dal Regolamento Edilizio e dall'Allegato Energetico Ambientale. Sono sempre ammessi avancorpi che interrompano questi elementi.
Le caratteristiche costruttive indicative di tali spazi/elementi di mitigazione acustica sono indicati in tav.19.e del PEC.

Art.10) La modifica delle tipologie di strutture distributive, rappresentate negli elaborati del PEC, è ammessa nel rispetto delle norme di settore e dei criteri di programmazione commerciale comunale e regionale vigenti al momento della domanda di autorizzazione amministrativa.
In sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi dovrà essere precisata, coerentemente all'articolo 8 della Deliberazione del Consiglio regionale 29/10/99 n.563-13414 e s.m. i., la tipologia delle strutture distributive che si insedieranno nelle aree interessate dal PEC.

Art.11) Le aree private di concentrazione edificatoria e le aree private da assoggettare ad uso pubblico, di cui alla Tav. 10 "Planimetria catastale di progetto - ipotesi di frazionamenti", potranno subire ridefinizione in fasi progettuali successive, pertanto verranno definite in fase di richiesta dei Titoli edilizi abilitativi dei lotti previsti dal PEC, fermo restando il rispetto della dotazione minima di aree a Servizi per soddisfacimento degli standards urbanistici.

P.E.C. APPROVATO

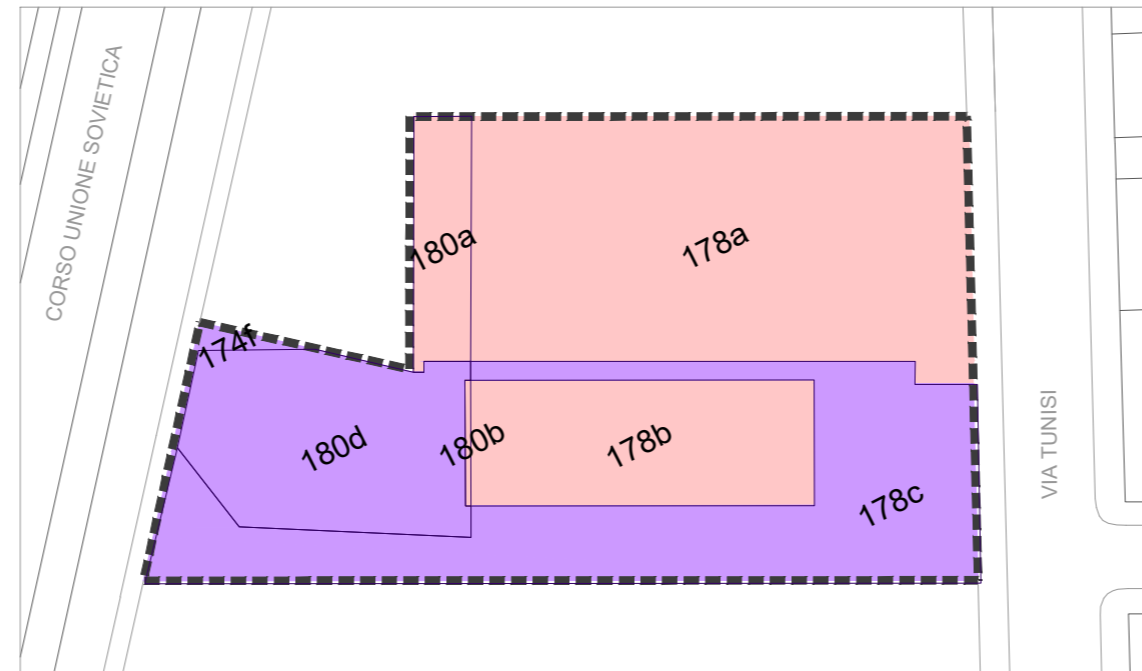


- Perimetro Lotto 2
- Area Private di Concentrazione Edificatoria
- Area Private da Assoggettare ad Uso Pubblico

Aree Private di Concentrazione Edificatoria			Aree Private da Assoggettare ad Uso Pubblico		
Foglio	Particella	mq	Foglio	Particella	mq
1380	171d	2.819	1380	171e	1.638
1380	174a	315	1380	174c	746
1380	174b	37	Totale		2.384
Totale		3.171			

ST Lotto 2 = 5.555 mq

MODIFICA AL P.E.C.

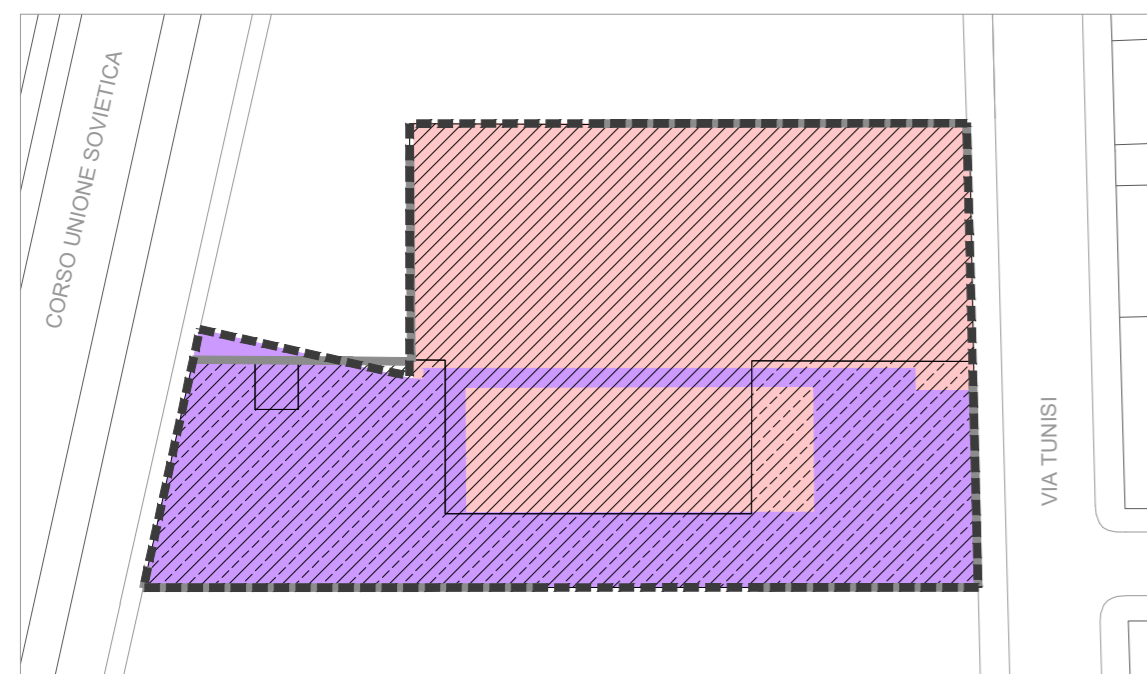


- Perimetro Lotto 2
- Area Private di Concentrazione Edificatoria
- Area Private da Assoggettare ad Uso Pubblico

Aree Private di Concentrazione Edificatoria			Aree Private da Assoggettare ad Uso Pubblico		
Foglio	Particella	mq	Foglio	Particella	mq
1380	178a	2.156	1380	174f	27
1380	178b	755	1380	178c	1.545
1380	180a	248	1380	180d	827
1380	180b	12	Totale		2.399
Totale		3.171			

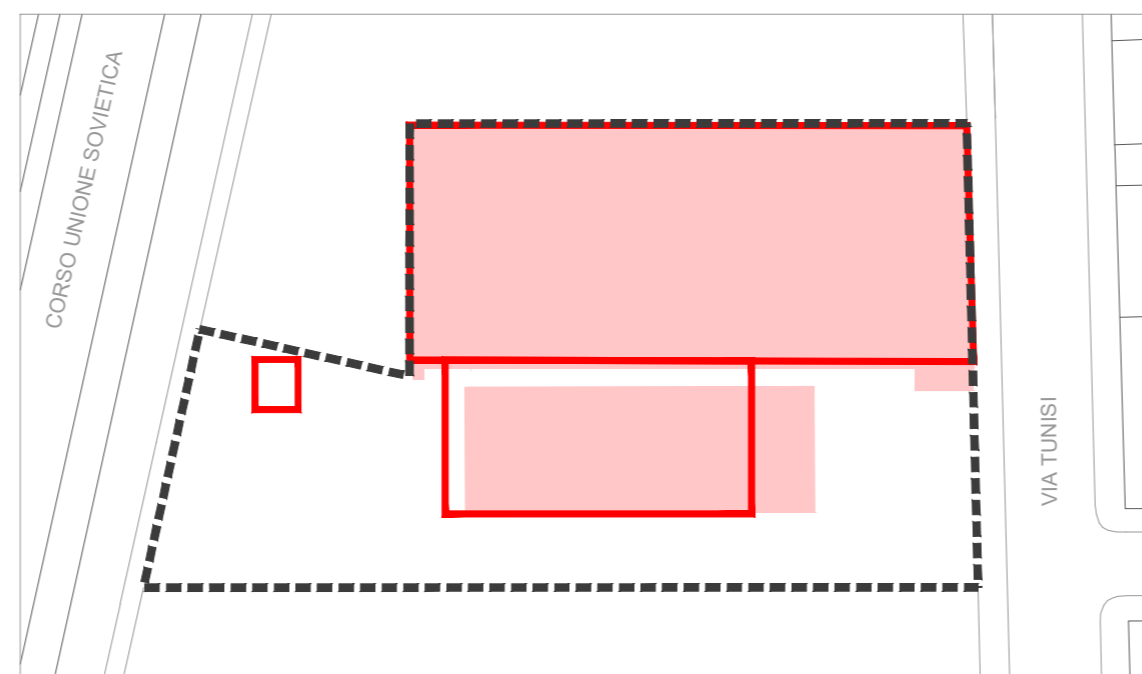
ST Lotto 2 = 5.570 mq

SOVRAPPOSIZIONE PEC APPROVATO/MODIFICA AL PEC



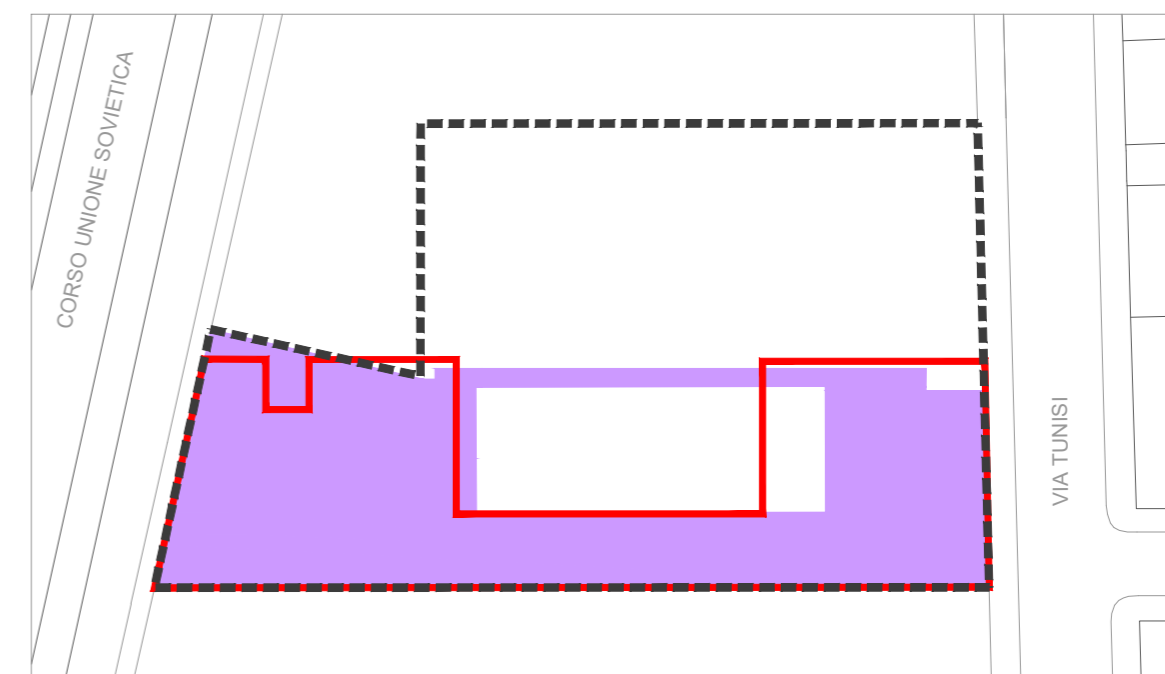
- Perimetro Lotto 2 - Modifica al PEC
- Perimetro Lotto 2 - PEC approvato
- Area Private di Concentrazione Edificatoria - Modifica al PEC
- Area Private da Assoggettare ad Uso Pubblico - Modifica al PEC
- Area Private di Concentrazione Edificatoria - PEC approvato
- Area Private da Assoggettare ad Uso Pubblico - PEC approvato

SOVRAPPOSIZIONE PEC APPROVATO/MODIFICA AL PEC AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA



- Perimetro Lotto 2
- Perimetro Aree Private di Concentrazione Edificatoria - PEC APPROVATO
- Area Private di Concentrazione Edificatoria - MODIFICA AL PEC

SOVRAPPOSIZIONE PEC APPROVATO/MODIFICA AL PEC AREE DA ASSOGGETTARE



- Perimetro Lotto 2
- Perimetro Aree Private da Assoggettare ad Uso Pubblico - PEC APPROVATO
- Area Private da Assoggettare ad Uso Pubblico - MODIFICA AL PEC

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000924 del 29/03/2023

Rep. DP 30/03/2023-0001540-I-Copia conforme all'originale sottosegnato e conservato negli archivi di Comune di Torino, 6.V. 20.V. 3/2012AV055/Ita, 055.am, 38.s.l, 5.vst, 7.nd, 1.a bis del D.lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento originale è conservato negli archivi di Comune di Torino