

CONSULENTI

Concept architettonico

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

Paesaggio

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

Aspetti ambientali

Prof. Giulio Mondini
Arch. Elisa Zanetta
Torino

Opere di urbanizzazione

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

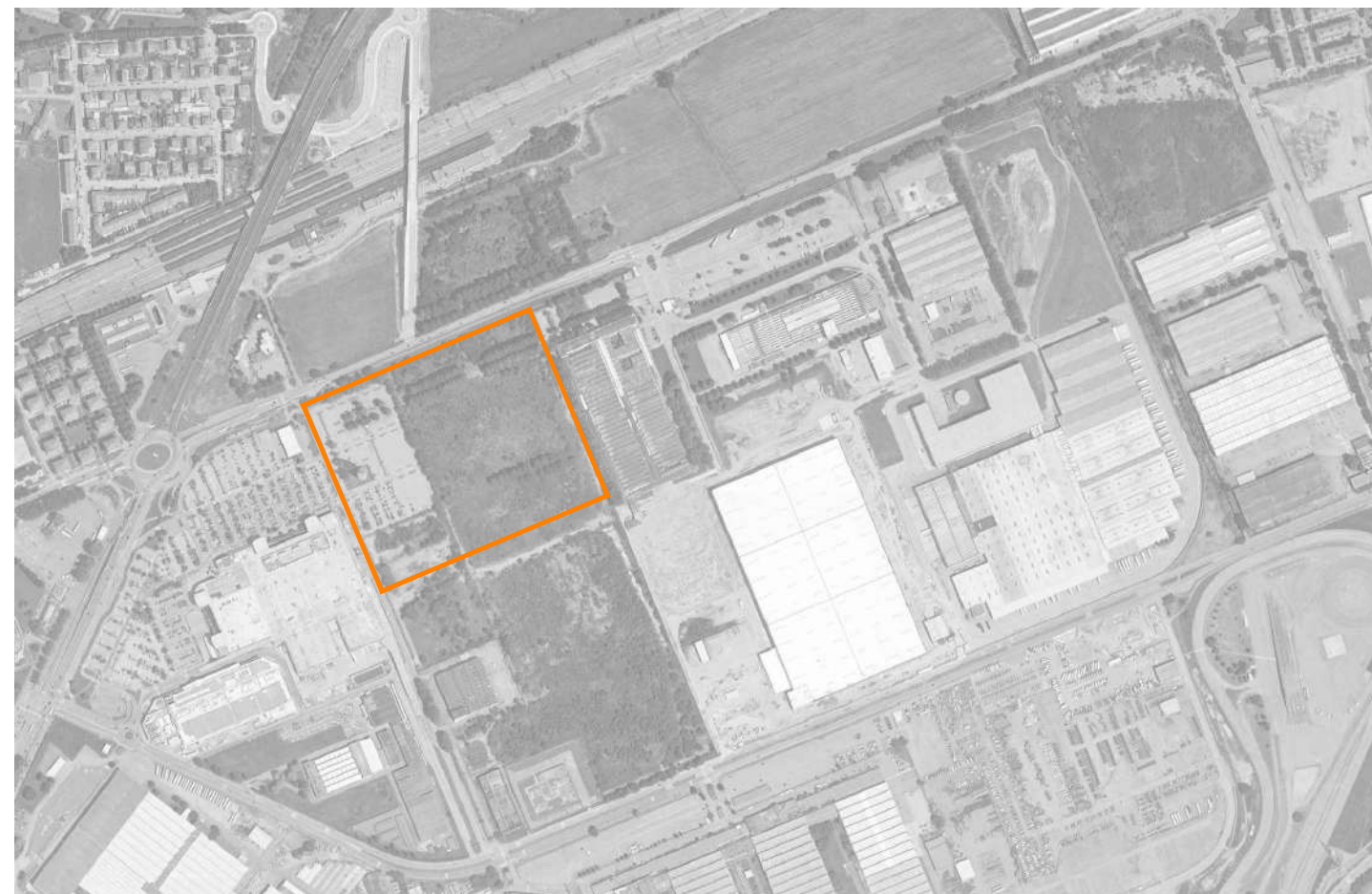
viabilita'

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

ZUT AMBITI 2.8/2 parte e 3.4 parte | SUB AMBITO 1

CORSO ROMANIA EST, CASCINETTE EST

VARIANTE URBANISTICA AL P.R.G. n. 311



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

P.E.C. | SUB AMBITO 1

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

EX ART. 43 L.R. 56/77

PROPONENTE

ROMANIA SVILUPPO S.r.l.

Piazza Castello, 19
20121 MILANO

Legale Rappresentante
Ing. Francesco Federico

PROGETTISTA FIRMATARIO

ALBERTO ROLLA ARCHITETTO

Corso Galileo Ferraris, 26
10121 TORINO
tel. 011.538841 534924
fax 011.5069690
segreteria@studiorolla.it



24 MAGGIO 2021

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001734 del 25/05/2021
Copia informatica del documento
Arrivato in data 25/05/2021
TERESA POCHETTINO

PEC PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**AMBITO 2.8/2 CORSO ROMANIA EST – AMBITO 3.4 CASCINETTE EST | SUBAMBITO 1****INDICE****RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

1. Premesse	2
1.1 Cenni storici e preesistenze.....	2
2. Cronologia del progetto di trasformazione del Quadrante Metropolitano Nord-Est.....	3
3. Riferimenti catastali e proprietà delle aree	5
4. Sub Ambito 1: superficie e diritti edificatori	5
5. Il progetto di trasformazione del Sub Ambito 1.....	6
5.1 Le opere di viabilità	7
6. Dotazione standard e opere di viabilità: aree assoggettate e aree cedere	7
7. Dati generali	7
8. Servizi pubblici e parcheggi pertinenziali privati	8
9. Parcheggi commerciali ex art.25 DCR 563-13414	8
Relazione finanziaria	9
Tabella parametri urbanistici	10

ALLEGATO 2.A – MODELLO PER LA SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DEL PIANO

Allegato 2.A ex DGR 25-2977 del 29.02.2016	11
--	----

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

Foto aerea con perimetrazione ambiti di intervento	12
Documentazione fotografica	13
Documentazione fotografica	14
P.R.G. città di Torino	15
Scheda normativa ambito 2.8/2 Corso Romania Est	16
Scheda normativa ambito 3.4 Cascinette Est	17
Azzonamento del P.E.C. sulla tavola di azzonamento del P.R.G. – Tavola illustrativa.....	18
Inserimento planimetria generale P.E.C. su stralcio tavola 1, fogli (2b,3,5b,6)parte delP.R.G.	19
Stralcio PRG – Allegati tecnici	20
Piani sovraordinati - piano territoriale regionale	21
Piani sovraordinati - piano paesaggistico regionale	22
Piani sovraordinati - piano territoriale di coordinamento provinciale	23
Perimetro localizzazione commerciale L2 “ Corso Romania”	24

Estratto carta tecnica – Planimetria stato di fatto.....	25
Planimetria dello stato di fatto – Rilievo planoaltimetrico.....	26
Rilievo edifici esistenti – Estratto carta tecnica	27
Estratto catastale con elenco proprietà e quantità	28
Planimetria generale di inquadramento e parametri urbanistici	
• Destinazioni d’uso urbanistiche – Tavola Prescrittiva	29
• Destinazioni d’uso urbanistiche – Pianta piano parcheggi – Tavola Prescrittiva	30
• Individuazione aree da cedere e aree da assoggettare – Tavola Prescrittiva	31
Dimostrazione del fabbisogno e della dotazione dei parcheggi pubblici e privati.....	32
Scenari superfici parcheggi	32bis
• Planimetria catastale con individuazione aree da cedere – Tavola Prescrittiva	33
• Planimetria catastale con individuazione aree da assoggettare – Tavola Prescrittiva	33bis
• Planimetria con la definizione della tipologia delle opere di urbanizzazione – Tavola Prescrittiva	34
Planimetria lotti di intervento e cronoprogramma	35
Ipotesi di frazionamento su planimetria catastale	36
• Planimetria con indicazione regole edilizie – Tavola Prescrittiva	37
• Verifiche urbanistiche edilizie – confrontanze – Tavola Prescrittiva	38
Consumo del suolo – delibera giunta 10.12.2019	39
Planimetria di inquadramento generale.....	40
Tipologie edilizie e ripartizioni indicative – planimetria generale.....	41
Tipologie edilizie indicative – planimetria piano parcheggi.....	42
Tipologie edilizie indicative – profili	43
Tipologie edilizie indicative – profili	44
Tipologie edilizie indicative – sezioni	45

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1-2-3-4-5-6-7	46
Art. 8-9-10-11.....	47

INSERIMENTO AMBIENTALE

Vista generale da nord – ovest	48
Ingresso da corso Romania al parcheggio	49
Confine area Michelin – Separatore pubblico	50
Vista sulla torre piezometrica	51

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premesse

Il presente PEC, strumento urbanistico esecutivo in attuazione della variante 311 approvata in data 03.11.2016, è relativo al Sub Ambito 1 così come individuato nell'articolazione dei Subambiti prevista nel Masterplan e nello Studio Unitario d'Ambito. L'area interessata ha una superficie territoriale pari a 88.019 di metri quadri, sul quale è prevista una superficie lorda di pavimento massima pari a 24.860 mq con destinazione Commercio, grande distribuzione e Aspi.

Il Sub Ambito 1 è il primo intervento di trasformazione nel più ampio contesto denominato Quadrante Metropolitano Nord-Est. Queste aree rappresentano un territorio di importanza strategica per collocazione geografica e costituiscono la porta Nord per l'accesso alla città.

La natura del sito è caratterizzata da condizioni di marginalità, dalla rilevante presenza di infrastrutture stradali e ferroviarie e dalla frammentazione di spazi liberi.

Le aree costituenti questa superficie, precedentemente occupate dalle attività industriali del comparto produttivo della società Michelin Italia S.p.A., sono state in gran parte dismesse e, grazie a una serie di studi preliminari promossi dall'amministrazione comunale e dagli operatori privati, hanno recentemente acquisito una nuova destinazione urbanistica.



Individuazione del Sub Ambito 1 nel Quadrante Metropolitano Nord-Est

1.1 Cenni storici e preesistenze

L'area vede la sua prima urbanizzazione nel 1925, quando venne avviata la costruzione dello stabilimento della SNIA-Viscosa: la Società era stata fondata nel 1917 da Riccardo Gualino e Giovanni Agnelli ed era una delle più importanti nel paese per la produzione di fibre tessili artificiali. Nel 1954 lo stabilimento chiude e la SNIA cede la struttura alla società Michelin, che la utilizza fino agli anni Ottanta. In seguito alla delocalizzazione di gran parte della produzione dell'indotto automobilistico, anche la Michelin ha effettuato un piano di riorganizzazione della propria produzione industriale con conseguente dismissione e parziale cessione delle aree. Una porzione della superficie, quella prospiciente corso Giulio Cesare, è ora occupata dal Centro Commerciale Auchan.

Dell'importante complesso industriale originario, la torre piezometrica e il bunker rimangono le uniche testimonianze storiche e costituiscono, allo stesso tempo, un elemento che caratterizza il territorio insieme al filare storico di tigli esistenti.

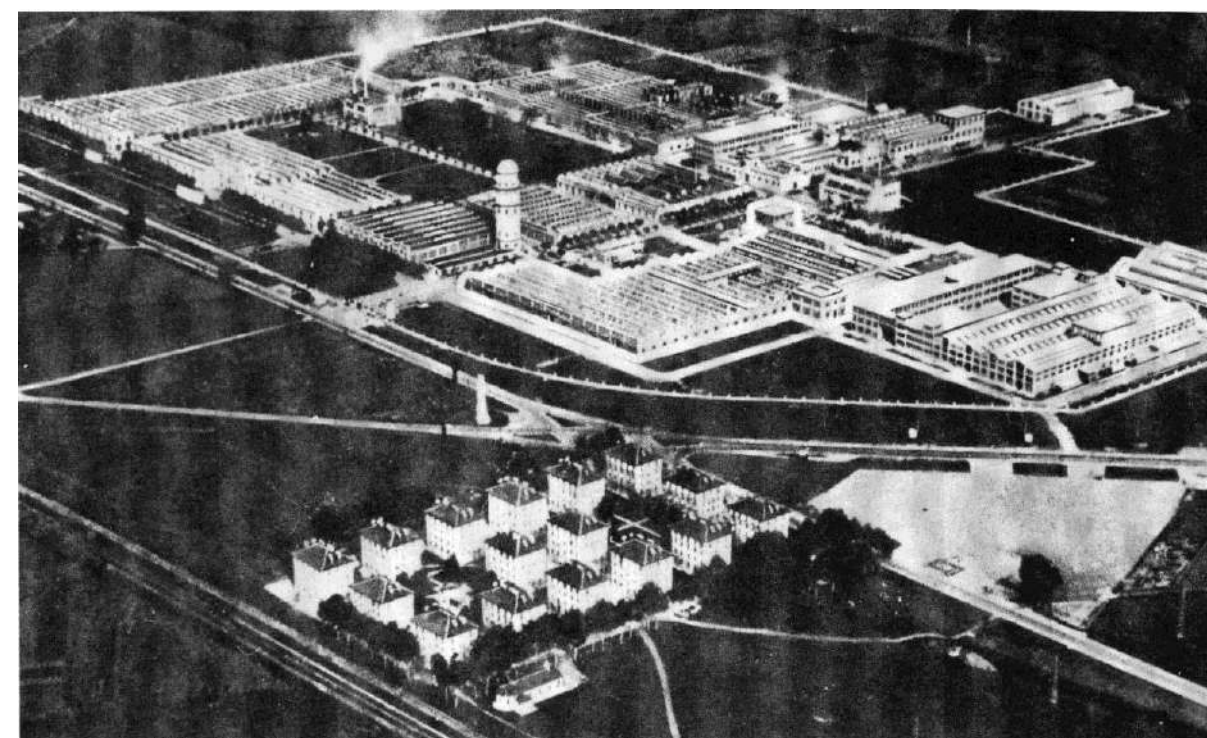


Immagine storica dello stabilimento SNIA Viscosa di Abbadia di Stura.

2. Cronologia del progetto di trasformazione del Quadrante Metropolitan Nord-Est

Di seguito vengono riportati i principali passaggi che hanno caratterizzato lo sviluppo della trasformazione dell'area.

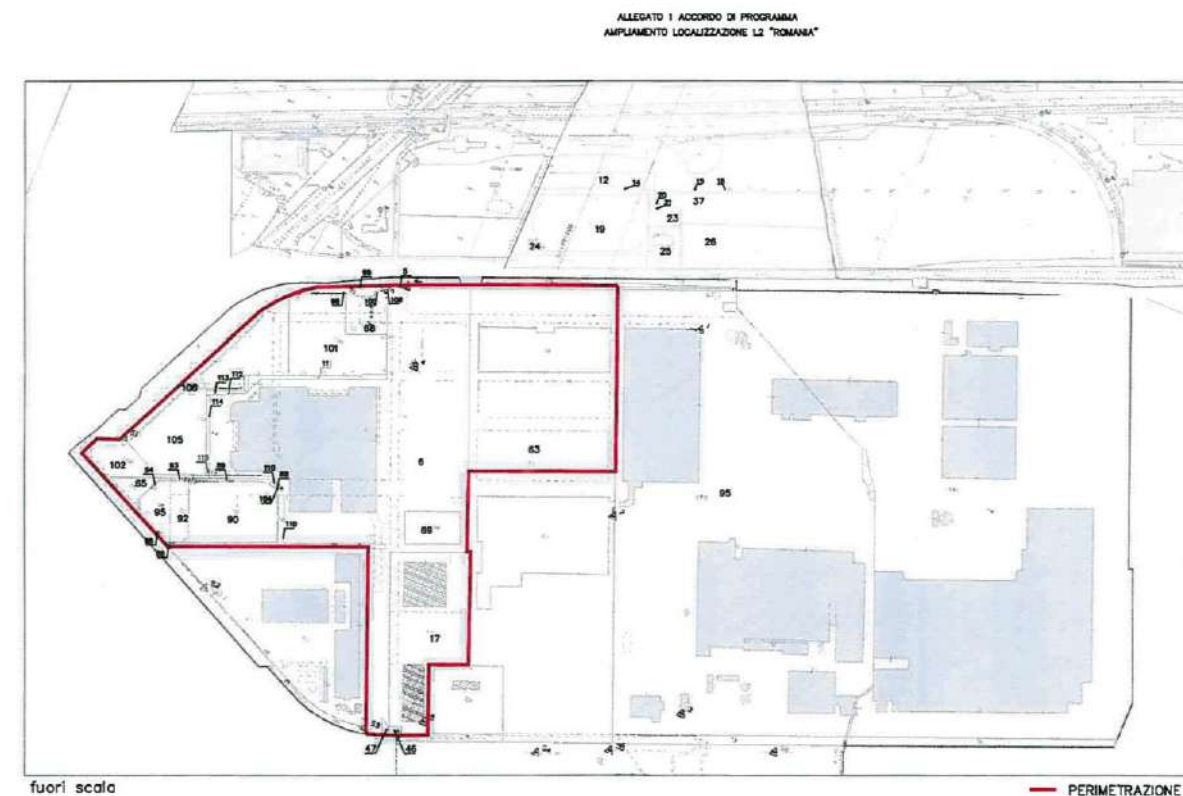
19.02.2013 – Documento di inquadramento territoriale contenente le linee guida della trasformazione urbanistica sull'asse del corso Romania, approvato con Delibera di Giunta (mecc. 2013 00800/009). Il documento focalizzava l'attenzione su obiettivi di qualità insediativa centrati sulla progettazione del sistema della viabilità, sottolineava la necessità della riorganizzazione del corso Romania e riconosceva la potenzialità strategica della stazione ferroviaria Stura, rispetto alle previste trasformazioni complessive.

01.08.2013 – Istanza di ampliamento della localizzazione commerciale L2. La richiesta, presentata dalla società Profimm 2009 S.p.A., muove dalle autorizzazioni commerciali rilasciate a favore della società Gallerie Commerciali Italia S.p.A. con dispositivo di attivazione 65/16 del 08.06.2010 (prorogate fino al 11.11.2016), per una superficie di vendita pari a 12.000 mq previsti nel perimetro del Lotto 3 dell'Ambito 2.8 – Romania, nonché dall'avvenuta stipulazione di un atto di acquisto delle aree e delle autorizzazioni commerciali stesse. Tale accordo di programma si configura come adempimento necessario per la rideterminazione, in ampliamento, della localizzazione L2 già riconosciuta all'innesto tra corso Giulio Cesare e corso Romania, dal momento che tale zona di insediamento commerciale, a seguito dell'ampliamento operato nell'anno 2008, presenta già una superficie di 170.000 mq complessivi.

Parallelamente, anche la società Canale Storage s.r.l. ha presentato un'istanza di ampliamento della stessa localizzazione commerciale alle aree di sua proprietà su strada delle Cascinette.

04.05.2015 – Istanza di Variante Urbanistica al P.R.G.. In adesione alle linee di indirizzo del Piano di Rigenerazione le proprietà hanno presentato alla Città di Torino istanza di Variante Urbanistica su aree interne al P.R.U.S.A. che comprendono l'Ambito 2.8 – Romania, l'area a sud del corso Romania di proprietà della società Profimm 2009 S.p.A. destinata ad attività produttiva, con l'obiettivo di sviluppare un Parco Commerciale riprogettando, su un'area verso corso Romania, la SLP già autorizzata per il Lotto 3 (PEC Ambito 2.8).

19.10.2015 – Ratifica dell'Accordo di Programma per l'ampliamento della localizzazione commerciale L2 – Corso Romania, Delibera del Consiglio Comunale n. 108 (mecc. 2015 04153/016). Con la ratifica dell'Accordo di Programma, si conclude il procedimento di ampliamento della localizzazione commerciale L2, avviato con la Delibera di Giunta del 24.11.2014 (mecc. 2014 07238/016).



Perimetro ampliamento L2 – Accordo di Programma – Allegato 1

19.04.2016 – Parere di compatibilità ambientale della Variante 311, Determina n. 104 (mecc. 2016 41524/126). Il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali ha espresso il proprio motivato parere di compatibilità ambientale alla Variante 311, a condizione che siano prescritte normativamente e adottate dalle attuazioni le azioni di sostenibilità ambientale previste nel Rapporto Ambientale con particolare riguardo alla conservazione delle quote di area permeabili esistenti, al mantenimento integrale delle aree verdi prospicienti corso Romania e degli alberi ad alto fusto esistenti, alla realizzazione di soluzioni per la viabilità che assicurino la sicurezza dei flussi pedonali e ciclabili, questi ultimi in coerenza con il BiciPlan, al raggiungimento di elevati livelli di sostenibilità ambientale ed energetica degli edifici.

03.11.2016 – Approvazione della Variante 311, Delibera di Consiglio Comunale n. 114 (mecc. 2016 01824/009). La Variante, approvata dal Consiglio Comunale, prevede la suddivisione dell'Ambito 2.8 – Romania in due ambiti distinti (Ambito 2.8/1 – Romania Ovest e Ambito 2.8/2 – Romania Est), l'individuazione della nuova ZUT (Ambito 3.4 – Cascinette Est) disciplinate dalle relative schede normative. In particolare, dette schede ammettono nel caso di trasformazione urbana, il trasferimento di SLP tra gli ambiti 2.8/2 e 3.4.

La Variante n. 311 ha altresì definito una nuova ZUT denominata 3.6 Cascinette Ovest relativa ad immobili di altri soggetti.



Variante Urbanistica di PRG 311 –Tavolo illustrativa di azzonamento

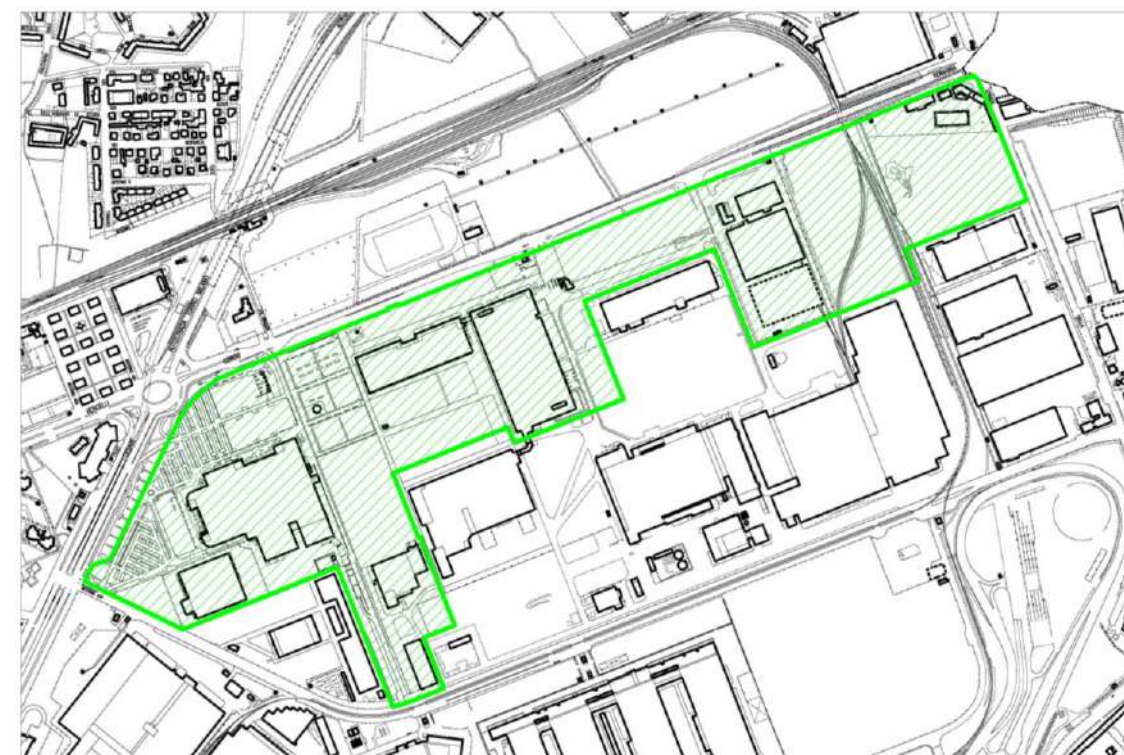
31.07.2017 - Revoca deliberazioni relative ai P.R.U.S.A. Deliberazione del Consiglio Comunale 84 del 31 luglio 2017, (mecc. 2017-02899009)

Con deliberazione del Consiglio Comunale 84 del **31 luglio 2017**, (mecc. 2017-02899009), si è proceduto alla revoca delle deliberazioni relative ai P.R.U.S.A. individuando la possibilità di attivare eventuali provvedimenti di variante urbanistica nel caso in cui ne sia ravvisata l'urgenza a procedere.

03.08.2018 - Con Deliberazione di Giunta Comunale del 06.02.2018 mecc.2018 00411/016 è stata formalizzata la volontà di procedere al riconoscimento dell'ampliamento della L2 denominata "Corso Romania".

Successivamente, la Regione Piemonte ha attivato le relative Conferenze dei Servizi a conclusione delle quali è stato definito l'Accordo di Programma per l'ampliamento della localizzazione urbano-periferica denominata L.2 Corso Romania la cui superficie complessiva pari a 227.789 mq. L'Accordo di Programma, approvato con D.G.R. n.17-7343 del 03.08.2018, pubblicato sul B.U.R. della Regione Piemonte n. 34 del 23.08.2018 è stato ratificato con Deliberazione del C.C. del 12.11.2018, mecc.2018-04493/016 mediante la modifica dei criteri di programmazione degli insediamenti commerciali approvati con deliberazione del C.C. del 09.03.2015, mecc. 2014-05623/016.

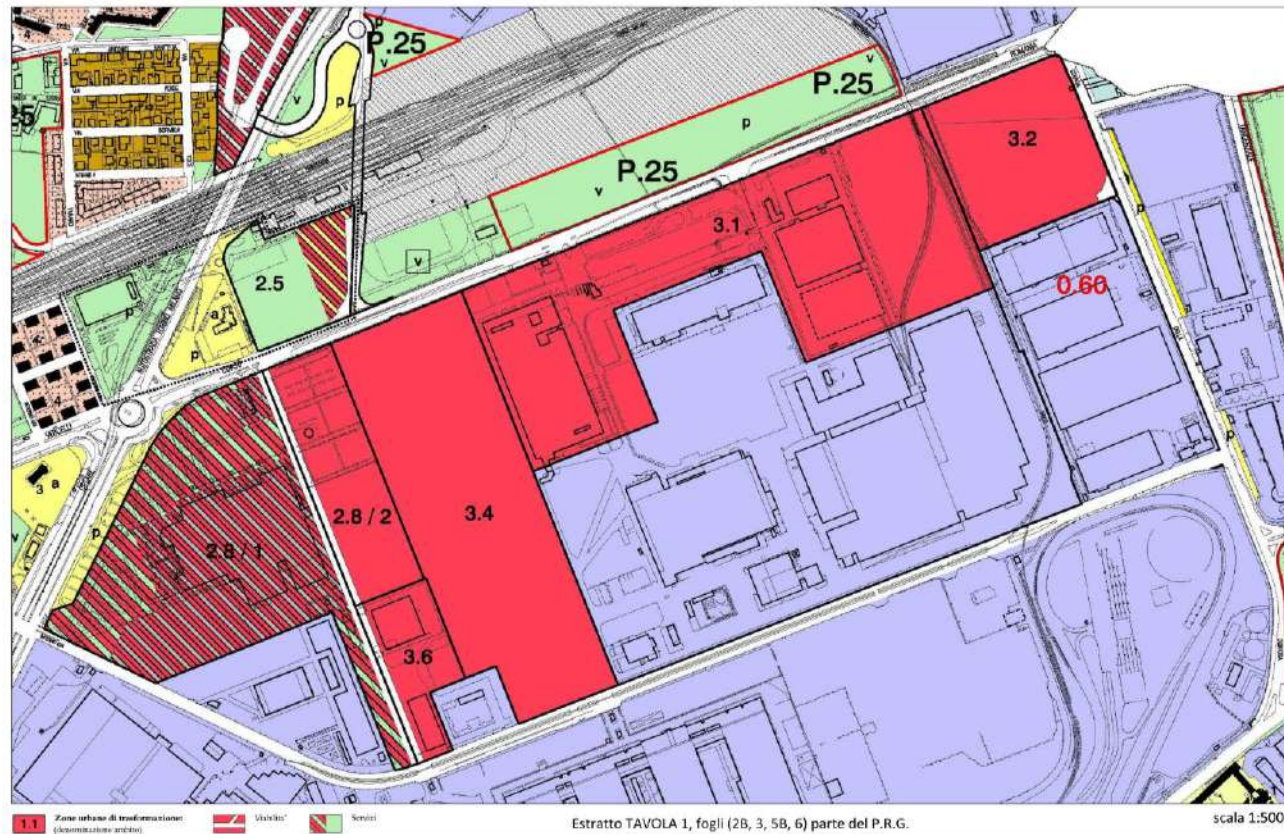
Con tale provvedimento viene pertanto recepito l'ampliamento della localizzazione urbano-periferica denominata L.2 Corso Romania.



Perimetro ampliamento L2– Accordo di Programma D.G.R. n.17-7343 del 3.08.2018 – Allegato 1

29.07.2019 - Delibera di Consiglio Comunale n. mecc. 2019 03035/009 del 29 luglio 2019, in continuità con la Variante 311, è stata approvata la Variante Parziale n. 322, ai sensi dell'articolo 17, comma 5, concernente le aree lungo Corso Romania e Strada della Cebrosa di proprietà Michelin S.p.A. e Romania Uno S.r.l.

Il nuovo azzonamento urbanistico definito con la Variante 322 è di conseguenza il seguente:



Variante Urbanistica di PRG 322 – Tavolo illustrativa di azzonamento

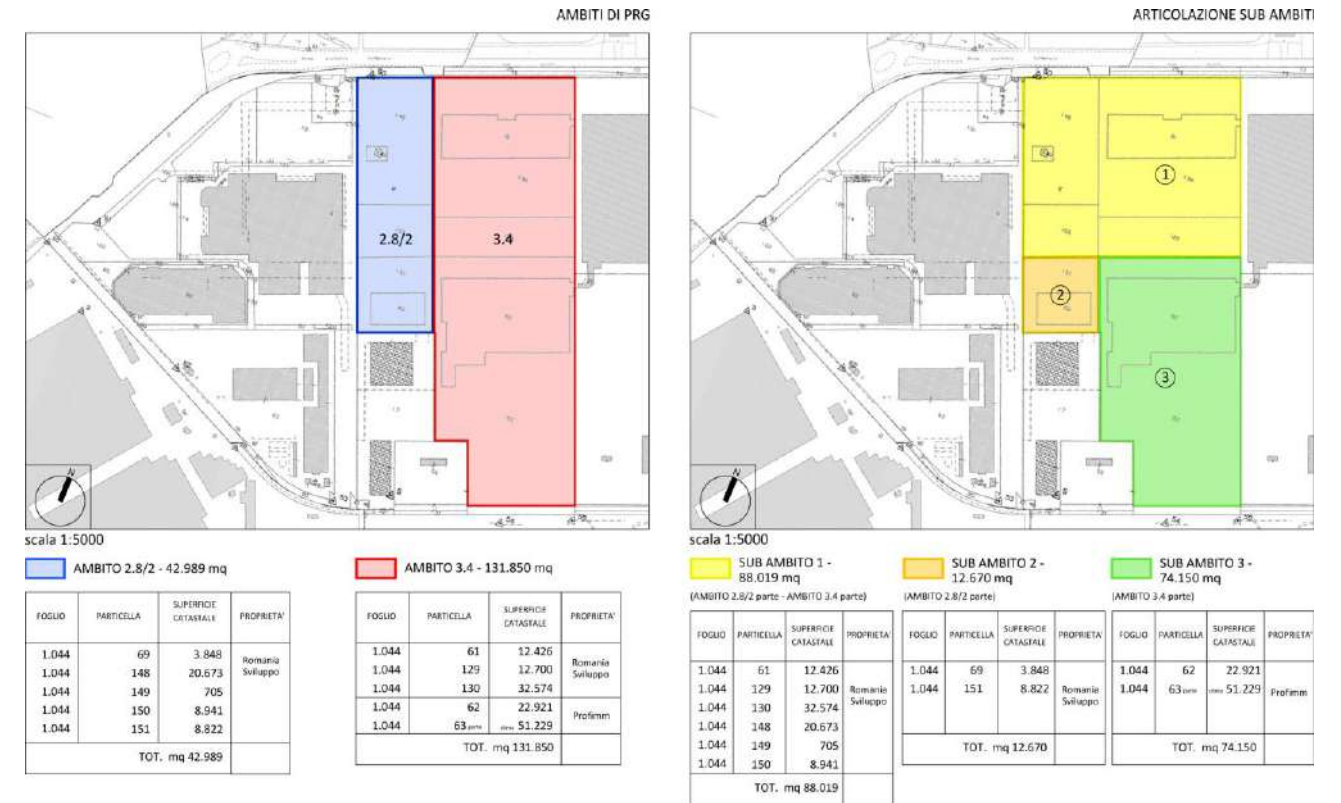
3. Riferimenti catastali e proprietà delle aree

Le aree interessate dallo Studio Unitario d'Ambito sono quelle appartenenti agli Ambiti 2.8/2 – Corso Romania e 3.4 – Cascinette Est.

Le particelle riguardanti l'Ambito 2.8/2 – Corso Romania Est sono la 69, 148, 149, 150 e la 151 del foglio 1044 per una superficie totale pari a 42.989 mq, quelle che definiscono invece l'Ambito 3.4 – Cascinette Est sono la 61, 62, 63 (parte), 129 e 130 del foglio 1044 per un totale di 131.850 mq.

Nello specifico, il Sub Ambito 1 includerà le particelle 61, 129, 130, 148, 149 e 150 per una superficie di mq 88.019, il Sub Ambito 2 sarà formato dalle particelle 69 e 151 per una superficie di mq 12.670, infine il Sub Ambito 3 sarà costituito dalle particelle 62 e 63 (parte) per una superficie di mq 74.150.

Le proprietà dei Sub Ambiti 1 e 2 sono in capo alla società Romania Sviluppo s.r.l., mentre quella del Sub Ambito 3 è in capo alla società Profimm 2009 S.p.A.



Stralcio mappa catastale – Articolazioni in Sub Ambiti

4. Sub Ambito 1: superficie e diritti edificatori

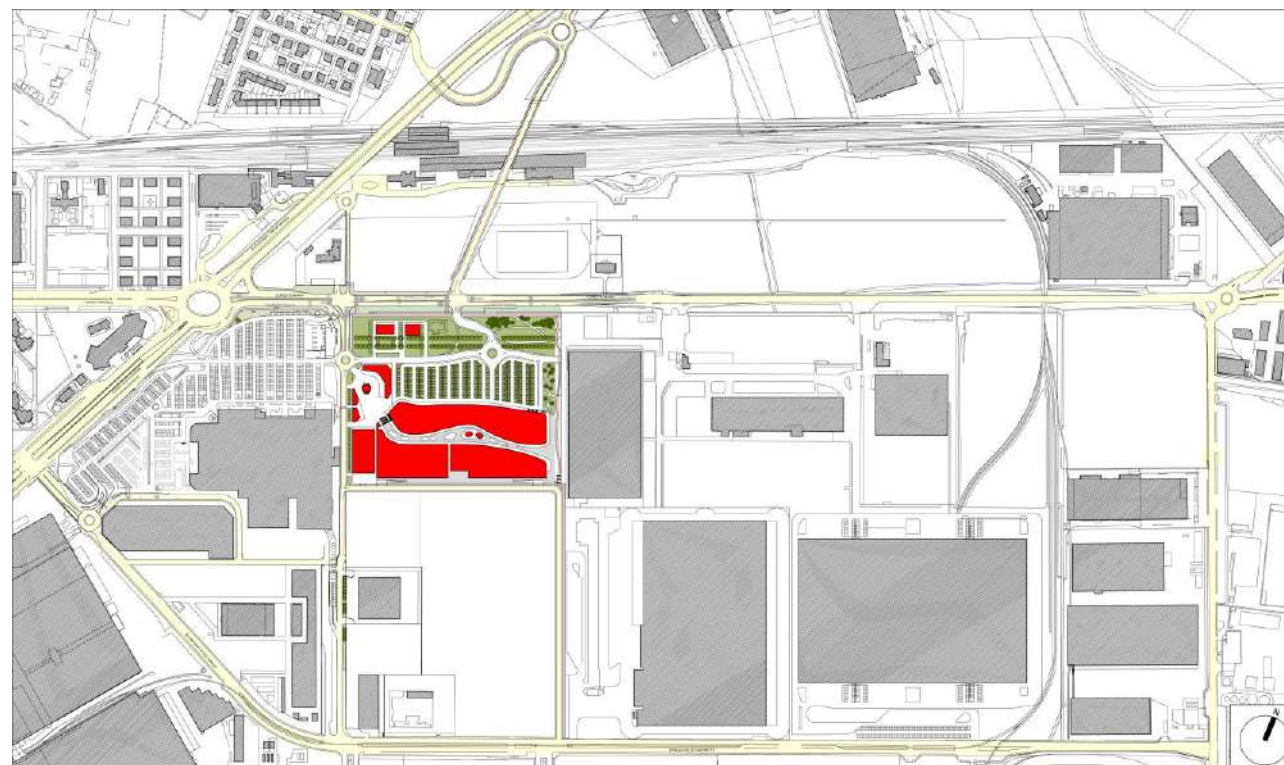
Come consentito dalla Variante 311, lo Studio Unitario d'Ambito presentato ha proposto una trasformazione congiunta dei suddetti ambiti, con un'articolazione in tre sub ambiti.

In particolare, il Sub-Ambito 1, oggetto del presente PEC, è definito come segue:

SUPERFICIE TERRITORIALE **88.019 mq**
SLP max **24.860 mq**
destinata ad Attività per il Commercio e la grande distribuzione e Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (A.S.P.I.)

5. Il progetto di trasformazione del Sub Ambito 1

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo polo commerciale, a potenziamento di quello esistente, e la riorganizzazione della viabilità circostante.



Planimetria generale indicativa dell'intervento

L'iniziativa, in sinergia con le realtà commerciali esistenti, crea il più grande polo commerciale della città di Torino nella forma di un modernissimo Urban District, integrato con altre funzioni.

Un luogo unico in cui shopping, divertimento, food, socialità, green life, accoglienza e business si incontrano in un progetto di valenza regionale e con un concept di livello internazionale.

Il nuovo polo commerciale è costituito da due principali edifici oltre ad alcune costruzioni di dimensioni inferiori.

Le strutture edificate contenenti gli esercizi commerciali del parco commerciale saranno realizzate alla quota di +4.25 in modo tale da consentire la costruzione di gran parte delle aree a parcheggio necessarie per il soddisfacimento degli standard pubblici, privati e commerciali in struttura, al di sotto dell'impronta del parco commerciale stesso, quindi alla quota 0.00.

Una quota delle aree a parcheggio sarà comunque realizzata a raso e parzialmente inerbita nella porzione di superficie compresa tra l'area verde e la costruzione commerciale.

Negli edifici più grandi trovano posto i 18.000 mq di superficie di vendita provenienti dalle autorizzazioni commerciali relative al Lotto 3 dell'Ambito 2.8 – Romania; per gli edifici più piccoli, posti all'angolo nord-ovest del lotto, invece, saranno dedicati alla ristorazione e costituiranno un elemento di visibilità e attrazione per i visitatori che arrivano da Torino. Un portico pedonale collegherà dall'esterno parte dei fabbricati, dando all'insieme un'immagine unitaria.



Impostazione indicativa dell'intervento

Le preesistenze, all'interno del lotto, vengono mantenute e valorizzate. La torre piezometrica, a ovest dell'area, trova integrazione nel progetto in quanto landmark di riconoscibilità e individuazione del complesso sul territorio. Sul lato nord, l'area verde esistente (di profondità circa 55 m) caratterizzata da due filari di tigli e dalla presenza di un bunker risalente al periodo bellico, da un lato costituisce un filtro per i visitatori del polo commerciale nei confronti del traffico sul corso Romania, dall'altro lato mitiga la vista dei parcheggi a chi percorre il corso stesso. Il bunker viene conservato e messo in sicurezza in maniera tale da renderlo fruibile ai visitatori.

I parcheggi sono stati progettati facendo attenzione a mitigarne l'impatto, sia visivo, sia ambientale: gli stalli saranno realizzati con un pacchetto permeabile che consentirà la crescita del verde, saranno realizzate aiuole drenanti (rain water garden) in cui saranno messi a dimora filari di alberi che consentiranno di ridurre l'effetto isola di calore.

5.1 Le opere di viabilità

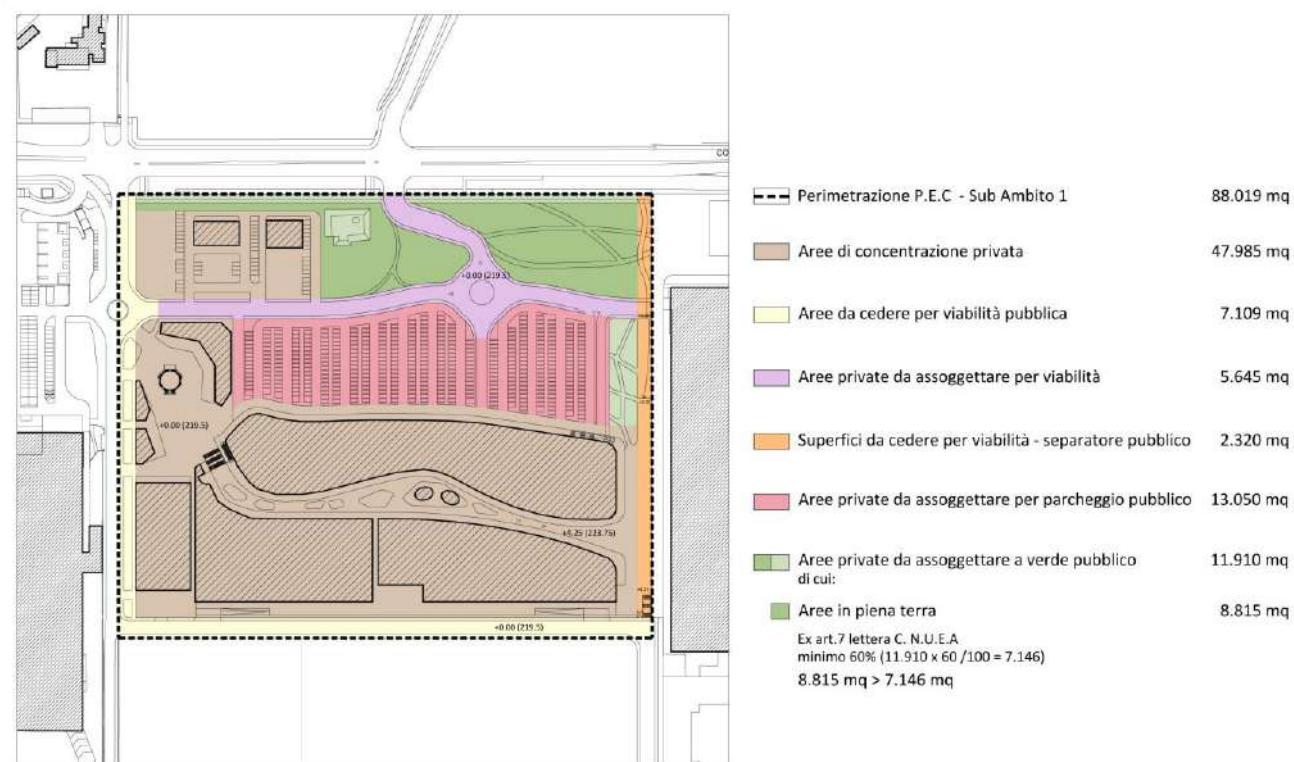
Dal momento che questo progetto costituisce il primo tassello di trasformazione del contesto più ampio, l'intervento si estende alle aree limitrofe di proprietà della Città di Torino, proponendo di dare una nuova impostazione al corso Romania. Sono previste due corsie per senso di marcia con spartitraffico centrale di divisione tra le carreggiate; alle carreggiate saranno affiancati marciapiedi e piste ciclabili laterali, sia sul lato nord che su quello sud.

Il progetto della viabilità prevede, inoltre, il miglioramento del collegamento esistente tra corso Romania e Strada Vicinale delle Cascinette, sul lato ovest del lotto di intervento, e la realizzazione di una nuova via sul lato est del lotto stesso.

6. Dotazione standard e opere di viabilità: aree da assoggettare e aree da cedere

Le schede normative di riferimento stabiliscono per il fabbisogno delle aree a standard una quota minima pari al 100% della SLP di progetto. L'intervento, che prevede una SLP di 24.860 mq, individua una superficie per servizi pari a 24.960 mq di aree da assoggettare, destinate a parcheggio, alle aree verdi di pertinenza e a percorsi pedonali e ciclabili. In aggiunta sono previsti una quota di 7.109 mq da cedere alla Città di Torino, destinate alla viabilità perimetrale e una quota di 5.645 mq di aree da assoggettare, destinate alla viabilità interna.

E' previsto inoltre la realizzazione di un separatore pubblico su aree da cedere pari a 2.320 mq.



7. Dati generali

Superficie territoriale rilevata Sub ambito 1 mq 88.019

Di cui:

Area per viabilità pubblica mq 7.109

Area per viabilità – separatore pubblico mq 2.320

Area per viabilità mq 5.645

Aree per verde pubblico mq 11.910

Area per parcheggi pubblici mq 13.050

Area di concentrazione privata mq 47.985

SLP realizzabile complessiva mq 24.860

destinazione d'uso:

Attività per il commercio e la grande distribuzione

A.S.P.I.

Fabbisogno di aree per servizi pubblici mq 24.860

Di cui:

Aree per parcheggi pubblici mq 12.430

Dotazione di aree per servizi pubblici mq 24.960 > mq 24.860

Di cui:

Aree per parcheggi pubblici a raso mq 13.050

Aree per verde pubblico mq 11.910

Dotazione di aree per parcheggi pubblici mq 13.050 > mq 12.430

Spazi a disposizione per fabbisogno a parcheggio della destinazione commerciale. mq 23.030

Aree da cedere mq 9.429

Di cui:

Per viabilità pubblica in ambito mq 7.109

Per separatore pubblico mq 2.320

Aree a servizi privati da assoggettare	mq 30.605
Di cui:	
All'uso pubblico	mq 24.960
Per viabilità	mq 5.645

È inoltre prevista la cessione di circa mq 13.000 da soggetti terzi, necessari per la realizzazione di viabilità extrambito.

Si dà atto che il PEC reca impegni di cessione gratuita alla Città di tutte le aree necessarie per la realizzazione delle opere viabilistiche, in particolare per le opere su Corso Romania, e, pertanto, non sussiste a tal fine necessità di esproprio.

8. 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 24.860
Di cui:	
Aree per parcheggi pubblici	mq 12.430
Dotazione di aree per servizi pubblici	mq 24.960 > mq 24.860
Di cui:	
Aree per parcheggi pubblici a raso	mq 13.050
Aree per verde pubblico	mq 11.910
Fabbisogno di parcheggi pertinenziali ex L.122/89 (mq 24.860 x ml 3,5 /10)	mq 8.701
Dotazione di parcheggi pertinenziali ex L.122/89	mq 10.330

Eventuali fabbisogni di parcheggi commerciali determinati dalle norme di cui all'art. 25 della D.C.R. 563-13414 e dal regolamento della Città di Torino n. 329 "Regolamento per l'esercizio dell'attività di Somministrazione di alimenti e bevande degli esercizi pubblici" dovranno essere soddisfatti in

sede di Permesso di Costruire e di Autorizzazione Commerciale e potranno determinare nuove aree a parcheggio per le quali sarà necessario prevedere successivamente l'assoggettamento all'uso pubblico.

9. Parcheggi commerciali ex art. 25 DCR 563-13414

Fermo restando il precedente punto "8. Servizi pubblici e Parcheggi pertinenziali privati", si specifica che la dotazione di parcheggi previsti tiene conto, come parametro cautelativo, dello scenario più probabile e comunque di maggior incidenza che prevede l'insediamento di una superficie di vendita complessiva pari a mq 18.000, massima compatibile con l'autorizzazione commerciale già rilasciata per le aree corrispondenti all'Ambito 2.8/2. A tale proposito sono previsti degli spazi a disposizione pari a 23.030 mq (di cui 985 mq come proiezione a terra del separatore pubblico posto a quota +4.25) per garantire il fabbisogno a parcheggi pubblici e privati della destinazione commerciale.

Per la superficie di vendita pari a 18.000 mq, nella modulazione con maggior impatto (massima quota ammissibile di esercizi di vicinato), il fabbisogno di posti auto dovuto e la dotazione sono i seguenti:

Fabbisogno	posti auto 1.151 - mq 32.228 (p.a. x 28)
Dotazione	posti auto 1.377 - mq 46.410 > posti auto 1.151 - mq 32.228

Si dà atto che la suindicata dotazione di parcheggi è comunque compatibile con quella consentita dai flussi di traffico delle strade interne ed esterne al Sub Ambito, come accertata in sede di verifica di VIA.

Relazione Finanziaria**ONERI COMUNALI DOVUTI PER ATTIVITÀ COMMERCIALI**

Fermi restando i valori degli oneri, così come risultano definiti da atti e deliberazioni comunali relativi all'anno 2021 (Tabella Oneri allegata all'Ordine di Servizio 1/2021 prot. 421 del 18.01.2021 della Divisione Urbanistica e Territorio – Area Edilizia Privata), la previsione degli oneri dovuti alla Città di Torino per l'intervento in oggetto è la seguente:

1. Oneri di Urbanizzazione € 5.078.947,60

di cui :

Attività commerciali di vendita al dettaglio 24.500 mq x 204,80 €/mq = € 5.017.600,00

PRIMARIA 24.500 mq x 171,95 €/mq = € 4.212.775,00

SECONDARIA 24.500 mq x 32,85 €/mq = € 804.825,00

Pubblici esercizi 360 mq x 170,41 €/mq = € 61.347,60

PRIMARIA 360 mq x 137,56 €/mq = € 49.521,60

SECONDARIA 360 mq x 32,85 €/mq = € 11.826,00

2. Oneri Costo Costruzione € 2.436.000,00

10% (23.860 mq x 1.000,00 €/mq) = € 2.386.000,00

5% (1.000 mq x 1.000,00 €/mq) = € 50.000,00

TOTALE ONERI COMUNALI€ 5.078.948,00 + € 2.436.000,00 = **€ 7.514.947,60****PREVISIONE ONERI DI RIVITALIZZAZIONE****1. Aut. Comm. 65/16 del 08.06.2010 e successive proroghe** € 1.705.984,0034% degli Oneri di urbanizzazione (*Attività commerciali di vendita al dettaglio*)

34% (5.017.600,00) = 1.705.984,00 di cui:

€ 1.337.281,13 già definiti con deliberazione

Conferenza dei Servizi n. 20236/DA1701 del 22.12.2008

STIMA COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE

OPERE A SCOMPUTO € 4.445.632,38

OPERE A CURA E SPESE € 3.011.002,49

** il valore delle opere a scomputo è inferiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione per una differenza di € 633.315,22 che dovranno essere corrisposti con le modalità vigenti.*

COSTI STRUTTURE PRIVATE € 31.000.000

EDIFICI (24.860mq)

PARCHEGGI IN STRUTTURA (30.000mq)

FINITURE(impianti, copertura verde, sistemazioni esterne, ecc.)

RIEPILOGO COMPLESSIVO (valori arrotondati)

Acquisto area € 11.000.000

Costi strutture private € 31.000.000

Oneri di Urbanizzazione € 5.080.000

Differenza tra oneri e opere a scomputo € 635.000

Opere a cura e spese € 3.000.000

Oneri Costo di Costruzione € 2.450.000

Oneri di Rivitalizzazione € 1.705.000

Oneri tecnici (7% x 31.000.000) € 2.150.000

Adempimento equivalente e sostitutivo cessione area e fabbricato € 750.000

Contributo straordinario di valorizzazione ex art. 16 T.U.E. € 850.000

Onere di compensazione consumo del suolo € 150.000

TOTALE € **58.770.000****RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI DA NORMATIVA

(SCENARIO PEGGIORATIVO RISPETTO AL MIX FUNZIONALE)

AMBITO	PROPRIETA'	S.T.			SLP realizzabile per dest. d'uso DA SCHEDA NORMATIVA		FABBISOGNO SERVIZI PUBBLICI DA NORMA		FABBISOGNO PARCHEGGI PUBBLICI DA NORMA				PARK PRIVATI EX L.122
		totale	netta (i virtuale = 0,29)	viabilità interna alla ZUT	totale	A.S.P.I. 100 %	totale	LUR A.S.P.I. 100%	totale	A.S.P.I. MIN 50%	A RASO	INTERRATI	SLP x3.5/10
ZUT AMBITI 2.8/2 parte e 3.4 parte SUBAMBITO 1	ROMANIA SVILUPPO	88.019	85.069	2.950	24.860	24.860	24.860	24.860	12.430	12.430			8.701
TOTALE ZUT		88.019			24.860	24.860	24.860	24.860	12.430	12.430			

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI DA PROGETTO (FABBISOGNO)

AMBITO	PROPRIETA'	S.T.			SLP realizzabile per destinazioni d'uso		FABBISOGNO SERVIZI PUBBLICI		FABBISOGNO PARCHEGGI PUBBLICI				PARK PRIVATI EX L.122
		totale	netta (i virtuale = 0,29)	viabilità interna alla ZUT	totale	A.S.P.I. %	totale	LUR A.S.P.I.	totale	A.S.P.I.	A RASO	INTERRATI	SLP x3.5/10
ZUT AMBITI 2.8/2 parte e 3.4 parte SUBAMBITO 1	ROMANIA SVILUPPO	88.019	85.069	2.950	24.860	100	24.860	24.860	12.430	12.430			8.701
TOTALE ZUT							24.860		12.430				

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI DA PROGETTO (OFFERTA)

AMBITO	PROPRIETA'	S.T.			SLP realizzabile per destinazioni d'uso		OFFERTA SERVIZI PUBBLICI		OFFERTA PARCHEGGI PUBBLICI DA PROGETTO				PARK PRIVATI EX L.122
		totale	netta (i virtuale = 0,29)	viabilità interna alla ZUT	totale	A.S.P.I. %	totale	LUR A.S.P.I.	totale	A.S.P.I.	A RASO	INTERRATI	
ZUT AMBITI 2.8/2 parte e 3.4 parte SUBAMBITO 1	ROMANIA SVILUPPO	88.019	85.069	2.950	24.860	100	24.960	24.960	13.050	13.050	13.050		10.330
TOTALE ZUT							24.960		13.050				

ALLEGATO 2.a "Scheda quantitativa dati del piano"

Ex DGR 25-2977 del 29.02.2016

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

Allegato 2.a - Modello per la scheda quantitativa dei dati del piano

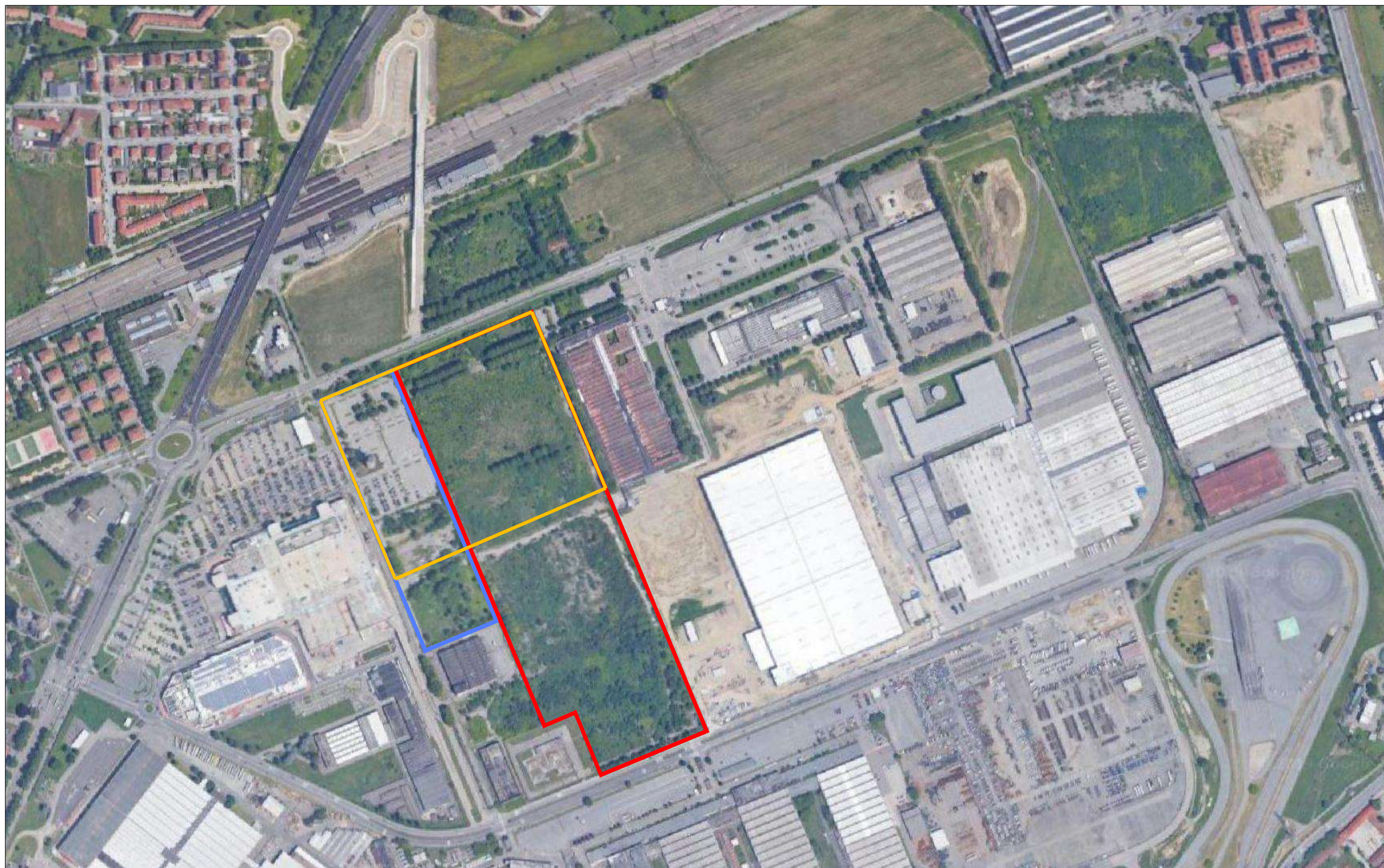
(prevista dall'art. 39, comma 1, l.r. 56/77)

Ambiti 2.8/2 parte e 3.4 parte

INFORMAZIONI RELATIVE AL PIANO	DATI & VALORI DIMENSIONALI
DATI DI RIFERIMENTO GENERALE	
Piano Regolatore Generale vigente	P.R.G. Comune Torino
Variante relativa all'area del SUE (eventuale)	Variante n. 311 del 03.11.2016
Area urbana cui si riferisce il SUE (eventuale)	
TIPOLOGIA DI SUE	
Ambiti 2.8/2 parte e 3.4 parte	
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)	88.019 mq
Di cui: superficie per standard (SS) (B)	24.960 mq
Articolazione della SS	
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da dismettere	
<input checked="" type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da assoggettare	24.960 mq
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione secondaria da dismettere	
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione secondaria da assoggettare	
<input type="checkbox"/> Quota di SST da monetizzare	
<input type="checkbox"/> Quota di SST da cedere all'esterno del SUE	
Di cui: superficie fondiaria complessiva (SF) (C)	47.985 mq
Articolazione della SF:	
<input type="checkbox"/> a destinazione residenziale	
<input checked="" type="checkbox"/> a destinazione commerciale	47.985 mq
<input type="checkbox"/> a destinazione produttiva	
<input type="checkbox"/> Terziaria	
<input type="checkbox"/> Turistico – ricettiva	
<input type="checkbox"/> Mista	
<input type="checkbox"/> per viabilità all'interno dei lotti del SUE	
<input type="checkbox"/> per verde interno	
Di cui: Viabilità (D)	15.074 mq
Verifica dimensionale (A = B + C + D)	88.019 mq
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI VOLUMETRICI (o SLP o SUL)	
Volumetria (o SLP o SUL) complessiva prevista dal SUE	24.860 mq
Di cui:	
<input type="checkbox"/> a destinazione residenziale	
<input checked="" type="checkbox"/> a destinazione commerciale	24.860 mq
<input type="checkbox"/> a destinazione produttiva	
<input type="checkbox"/> a destinazione terziaria	
<input type="checkbox"/> a destinazione turistico - ricettiva	
DATI ECONOMICI E TEMPORALI	
Previsioni temporali di attuazione:	
<input type="checkbox"/> Opere di Urbanizzazione	Da 07/2021 a 03/2022
<input type="checkbox"/> Edificazioni	Da 07/2021 a 04/2022
Relazione finanziaria relativa all'investimento totale previsto	
- in opere private	Valori stimati di riferimento 31.000.000,00 €
- in OOUU da cedere o assoggettare	7.456.634,87 €
Oneri dovuti al Comune	
- per OOUU al netto di quanto realizzato a scomuto	----- €
- per altre contribuzioni (CCC, risorse aggiuntive, ecc.)	4.650.000,00 €

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001734 del 25/05/2021



PERIMETRAZIONE AMBITO 2.8/2

PERIMETRAZIONE AMBITO 3.4

PERIMETRAZIONE P.E.C. - SUB AMBITO 1

scala 1:5000

FOTO AEREA CON PERIMETRAZIONE AMBITI DI INTERVENTO



PERIMETRAZIONE P.E.C. - SUB AMBITO 1 INQUADRAMENTO - fuori scala



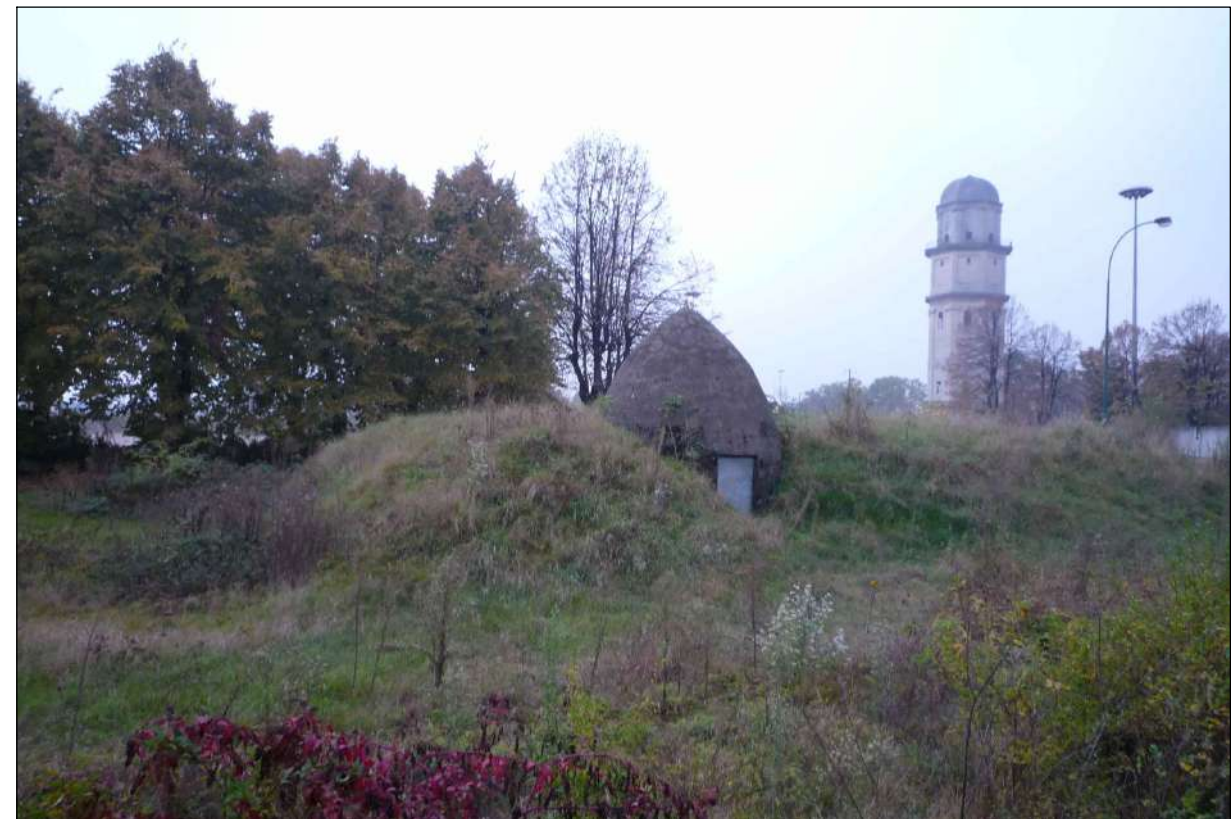
TORRE PIEZOMETRICA

1



PARCHEGGIO ESISTENTE

2



BUNKER

3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001734 del 25/05/2021



CORSO ROMANIA ESISTENTE

4



FILARE DI TIGLI ESISTENTI

5



CONFINE EST

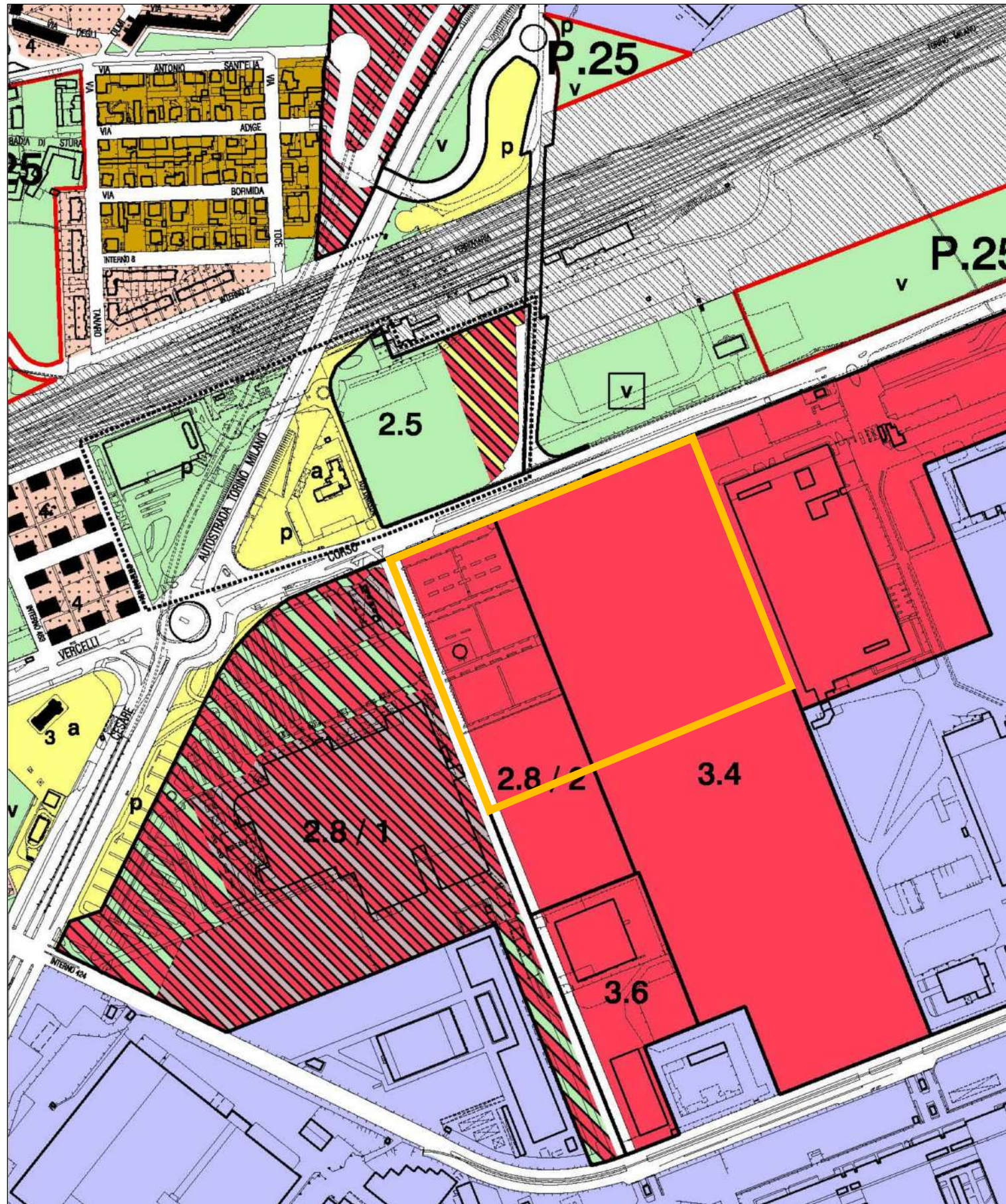
6



CONFINE SUD

7

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



AZZONAMENTO - LEGENDA (estratto)

Zone normative

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

- Viabilita'

- Servizi

- Commercio: grande distribuzione

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

- Eurotorino - Parco tecnologico

- Attrezzature di interesse generale (Universita', Casa della Musica, ecc.)

Aree normative

- Aree per le attivita' produttive IN

- Aree per impianti ferroviari FS

Aree per Servizi

- Servizi pubblici S

- Servizi zonali (art.21 LUR):

- a Attrezzature di interesse comune

- p Parcheggi

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

scala 1:5000

PERIMETRAZIONE P.E.C. - SUB AMBITO 1

Ambito 2.8/2 CORSO ROMANIA EST

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

E' prevista la valorizzazione della torre piezometrica esistente.

S.L.P. max: mq. 24.860

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

C1. Attività per il commercio e la grande distribuzione

B. Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese

AREE MINIME PER SERVIZI:**FABBISOGNO INTERNO**

Attività commerciali (C1) 100% S.L.P.

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

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

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

PRESCRIZIONI:

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

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

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

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

I nuovi insediamenti dovranno rispondere a elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale, dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione.

L'attuazione degli interventi previsti è subordinata all'osservanza delle prescrizioni e delle indicazioni in materia ambientale, in esito della conclusione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, contenute nella Determinazione Dirigenziale dell'Area Ambiente - Direzione Territorio e Ambiente.

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

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

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

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

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

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

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

Ambito 3.4 CASCINETTE EST

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

Indice Territoriale (mq SLP/mq ST) 0,7

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

B. Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese	max 50%
H. Eurotorino	} min 50%
L. Attività produttive (art. 3 punti 3A1-3A2-B)	

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

AREE MINIME PER SERVIZI:**FABBISOGNO INTERNO**

Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (B)	100% S.L.P.
Eurotorino (H)	100% S.L.P.
Attività produttive (L)	10% S.L.P. e comunque non inferiore al 20% della S.T. di riferimento e nel rispetto dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

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

E' possibile la trasformazione unitaria (art. 7) con l'Ambito 2.8/2 Corso Romania Est; in tal caso è ammesso il trasferimento di S.L.P. dal presente Ambito all'Ambito 2.8/2 Corso Romania Est e viceversa.

PRESCRIZIONI

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

In sede di strumento urbanistico esecutivo dovranno essere previsti, all'interno dell'Ambito, nuovi tracciati viabilistici, anche in esito alle valutazioni ambientali.

Su indicazione dell'Amministrazione Comunale, al fine di perseguire la realizzazione di servizi pubblici aggregati e sinergici anche relativi alla manutenzione e alla gestione, il fabbisogno generato dagli insediamenti previsti potrà essere soddisfatto anche nell'Ambito 2.8/2 Corso Romania Est nel caso di trasformazione unitaria (art. 7) con lo stesso.

I nuovi insediamenti dovranno rispondere a elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale, dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione.

L'attuazione degli interventi previsti è subordinata all'osservanza delle prescrizioni e delle indicazioni in materia ambientale, in esito della conclusione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, contenute nella Determinazione Dirigenziale dell'Area Ambiente - Direzione Territorio e Ambiente.

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

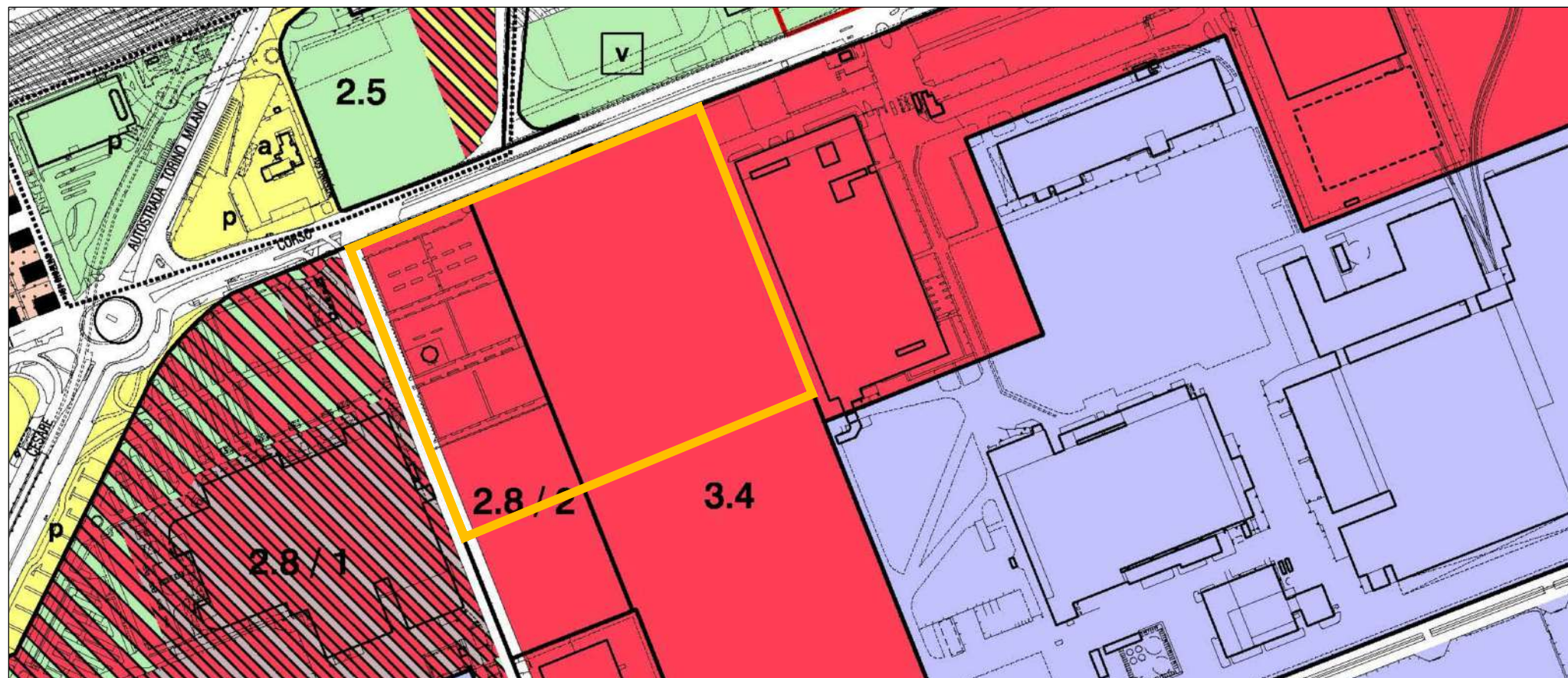
TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, aree per parcheggi, eventuali altre tipologie di servizio pubblico da valutare in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

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

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

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



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

scala 1:5000



Inserimento di Azzonamento del P.E.C. sulla Tavola di Azzonamento del P.R.G.

scala 1:5000

AZZONAMENTO - LEGENDA (estratto)

Zone normative

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

- Viabilita'

- Servizi

- Commercio: grande distribuzione

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

- Eurotorino - Parco tecnologico

- Attrezzature di interesse generale (Universita', Casa della Musica, ecc.)

Aree normative

- Aree per le attivita' produttive IN

- Aree per impianti ferroviari FS

Aree per Servizi

- Servizi pubblici S**

- Servizi zonali (art.21 LUR):

- a Attrezzature di interesse comune

- p Parcheggi

- PERIMETRAZIONE P.E.C. - SUB AMBITO 1

LEGENDA (estratto)

Zone normative

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

- Viabilita'

- Servizi

- Commercio: grande distribuzione

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

- Eurotorino - Parco tecnologico

- Attrezzature di interesse generale (Universita', Casa della Musica, ecc.)

Aree normative

- Aree per le attivita' produttive IN

- Aree per impianti ferroviari FS

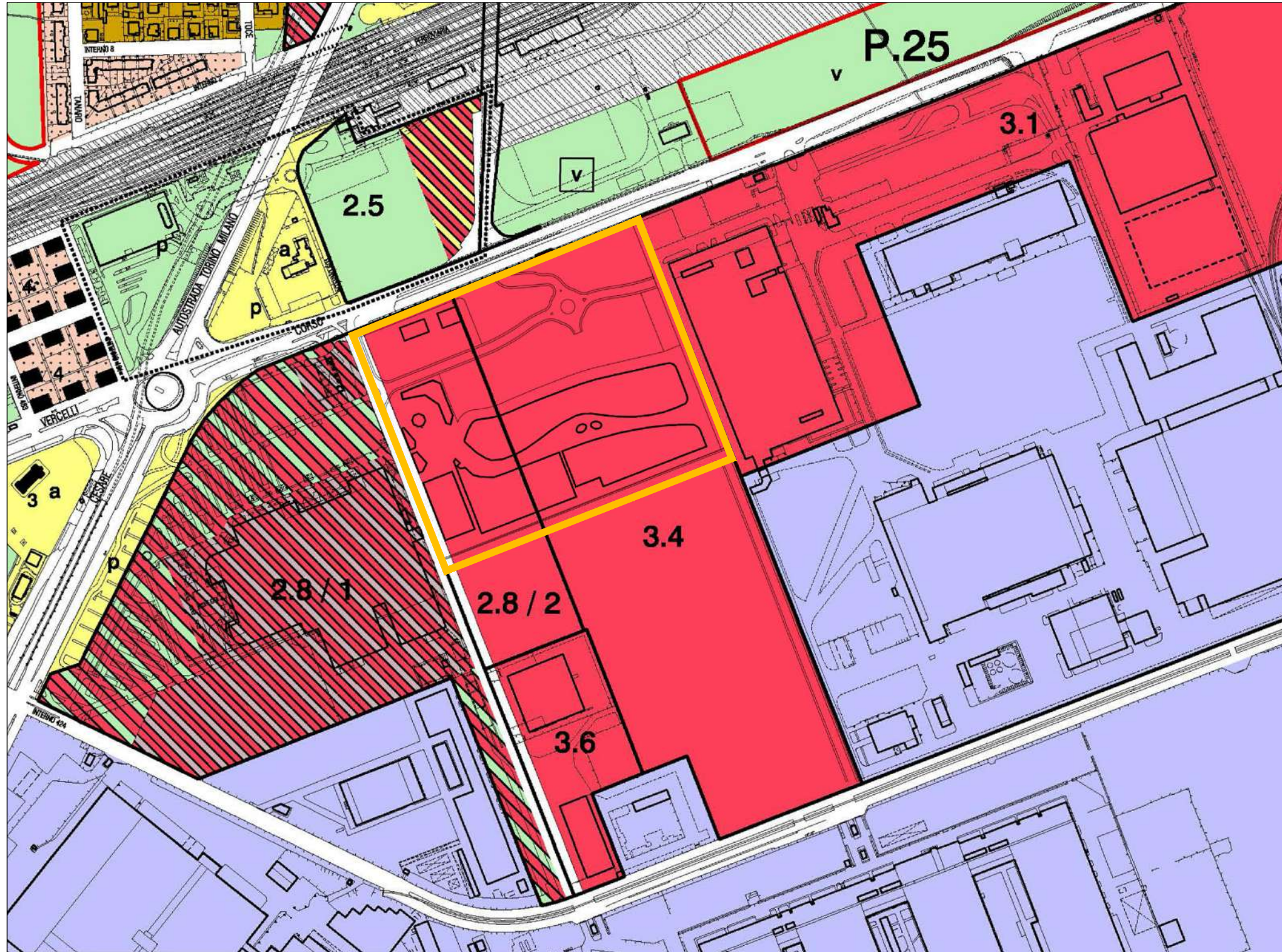
Aree per Servizi

- Servizi pubblici S**

- Servizi zonali (art.21 LUR):

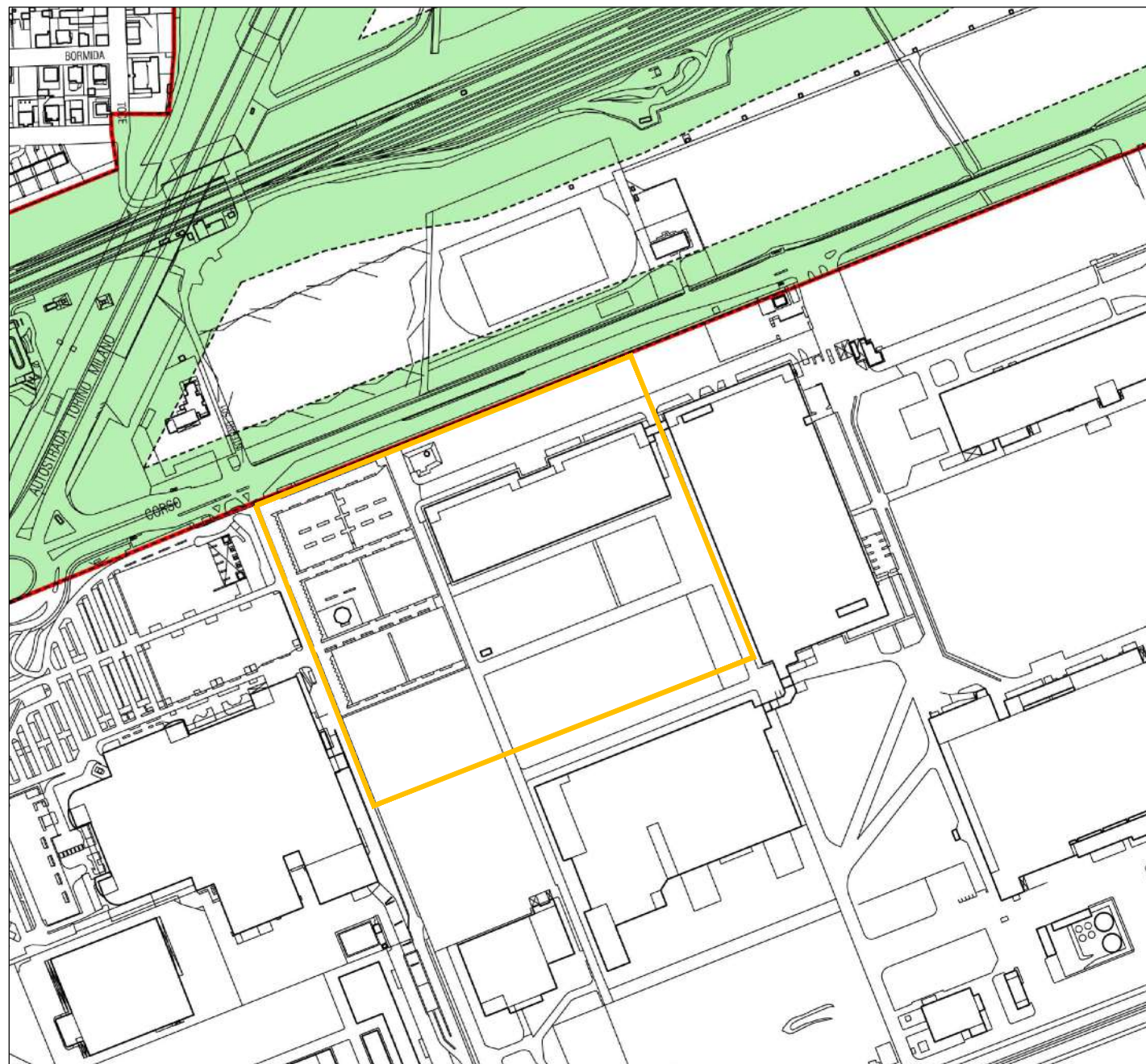
- a** Attrezzature di interesse comune

- p** Parcheggi





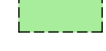
scala 1:5000

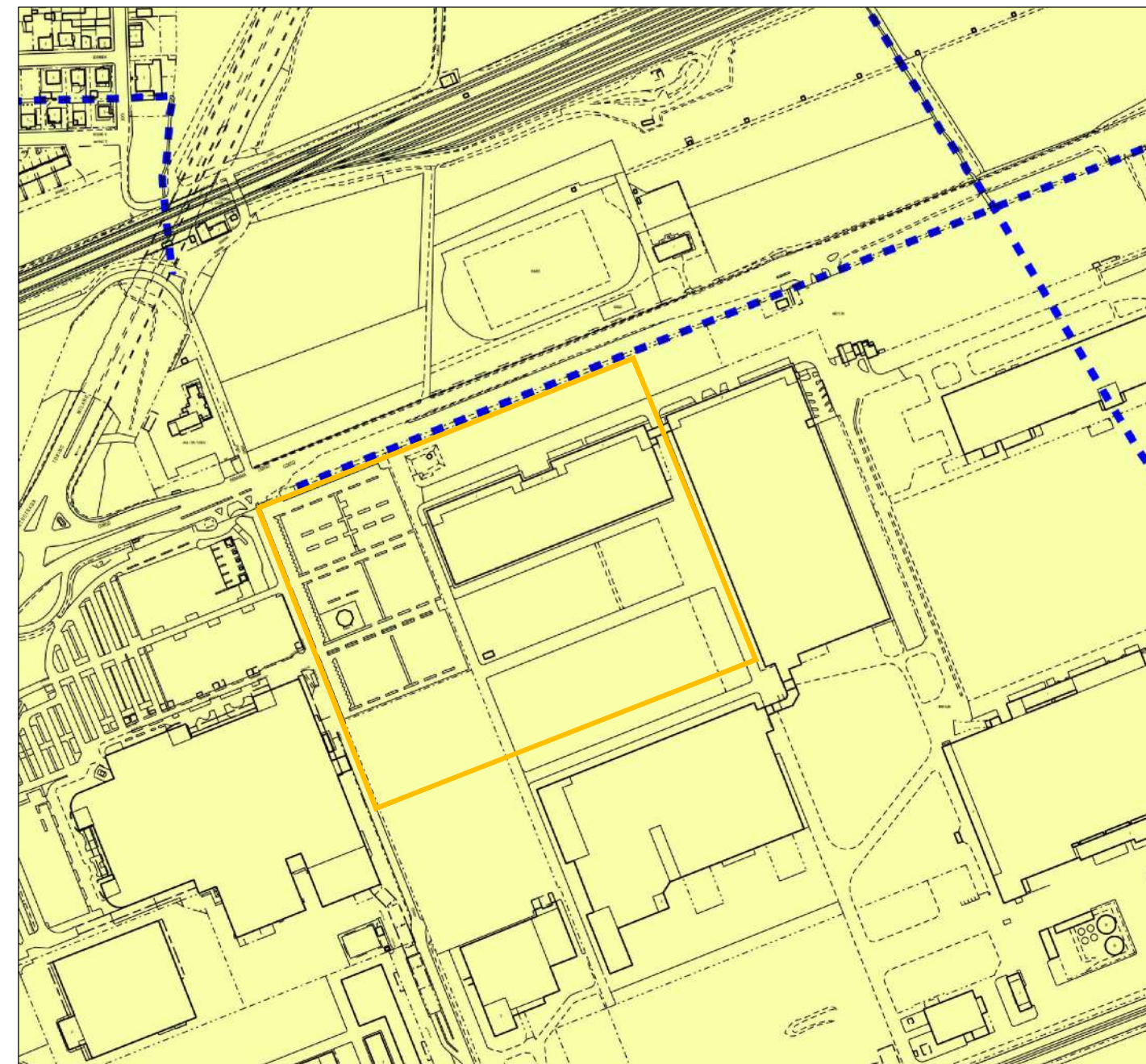
PERIMETRAZIONE P.E.C. - SUB AMBITO 1



fuori scala


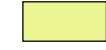

STRALCIO TAV.7 foglio 2b - Allegati tecnici PRG di Torino
Fasce di rispetto

-  PERIMETRO P.E.C. - SUB AMBITO 1
-  PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO AI SENSI DELL'ART.81 L.R. 56/77
-  FASCE DI RISPETTO STRADALE, FERROVIARIO, TRAMVIARIO
 - _ 150m tangenziale (lato nord)vincolo di PRG
 - _ 60m autostrade (cat A del D.M. 1404/68)
 - _ 40m strade di grande comunicazione (cat B del D.M. 1404/68)
 - _ 30m strade di media importanza (cat C del D.M. 1404/68)
 - _ 20m strade di interesse locale (cat D del D.M. 1404/68)
 - _ 10m strade collinari pubbliche vincolo di PRG
 - _ 30m ferrovie (D.P.R 753/80)
 - _ 6m cremagliera Sassi-Superga (D.P.R. 753/80)



fuori scala

STRALCIO TAV.3 e 3/DORA foglio 2b - Allegati tecnici PRG di Torino
Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica

-  PERIMETRO P.E.C. - SUB AMBITO 1
-  PARTE PIANA - CLASSI E SOTTO CLASSI I (P)
-  PROCESSI DI DISSESTO LINEARE: INTENSITA' /PERICOLOSITA' MOLTO ELEVATA (EeL)COMPORTANTE UNA FASCIA DI RISPETTO DI M 10 DAL PIEDE DELL'ARGINE ARTIFICIALE O DALLA SPONDA NATURALE

NOTA: LE NUOVE COSTRUZIONI DOVRANNO RISPONDERE ALLE PRESCRIZIONI PREVISTE PER LE FASCE DI TUTELA COME INDICATO DALLE N.U.E.A. VOLUME I, ALLEGATO B, ART.1.1 COMMA 7

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
- 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, informazioni & 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

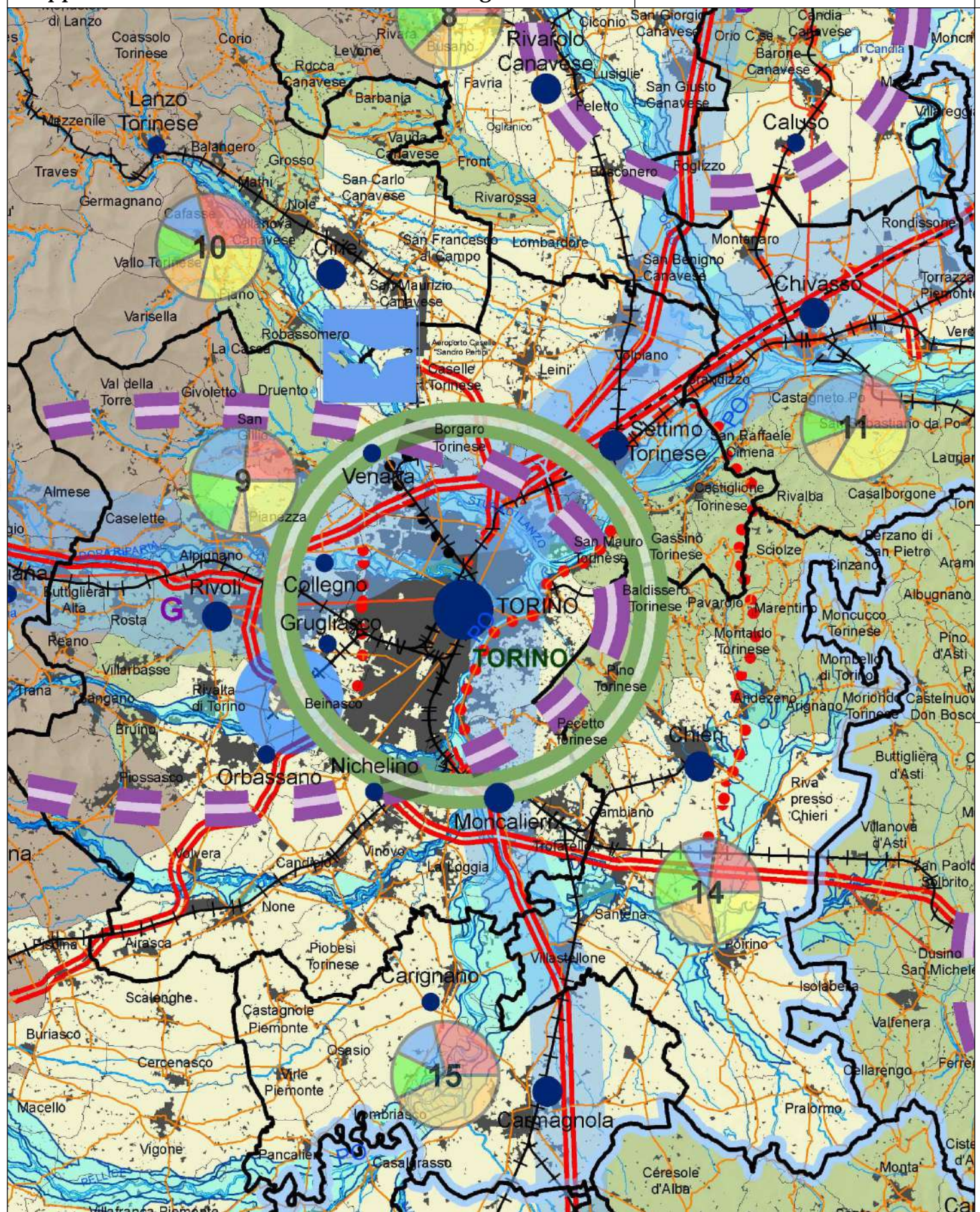
- Aree turisticamente rilevanti
- Comprensori sciistici di rilevanza regionale

BASE CARTOGRAFICA

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

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

Stralcio Tavola di progetto



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

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

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

Valutazione di coerenza:

Le strategie specifiche dell'ambito territoriale di riferimento risultano coerenti con la prospettiva di valorizzazione del territorio partendo da un modello policentrico. Il PTR definisce come fondamentale la 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.

scala 1: 250.000

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001734 del 25/05/2021

**Stralcio Tavola P2.4*
BENI PAESAGGISTICI**

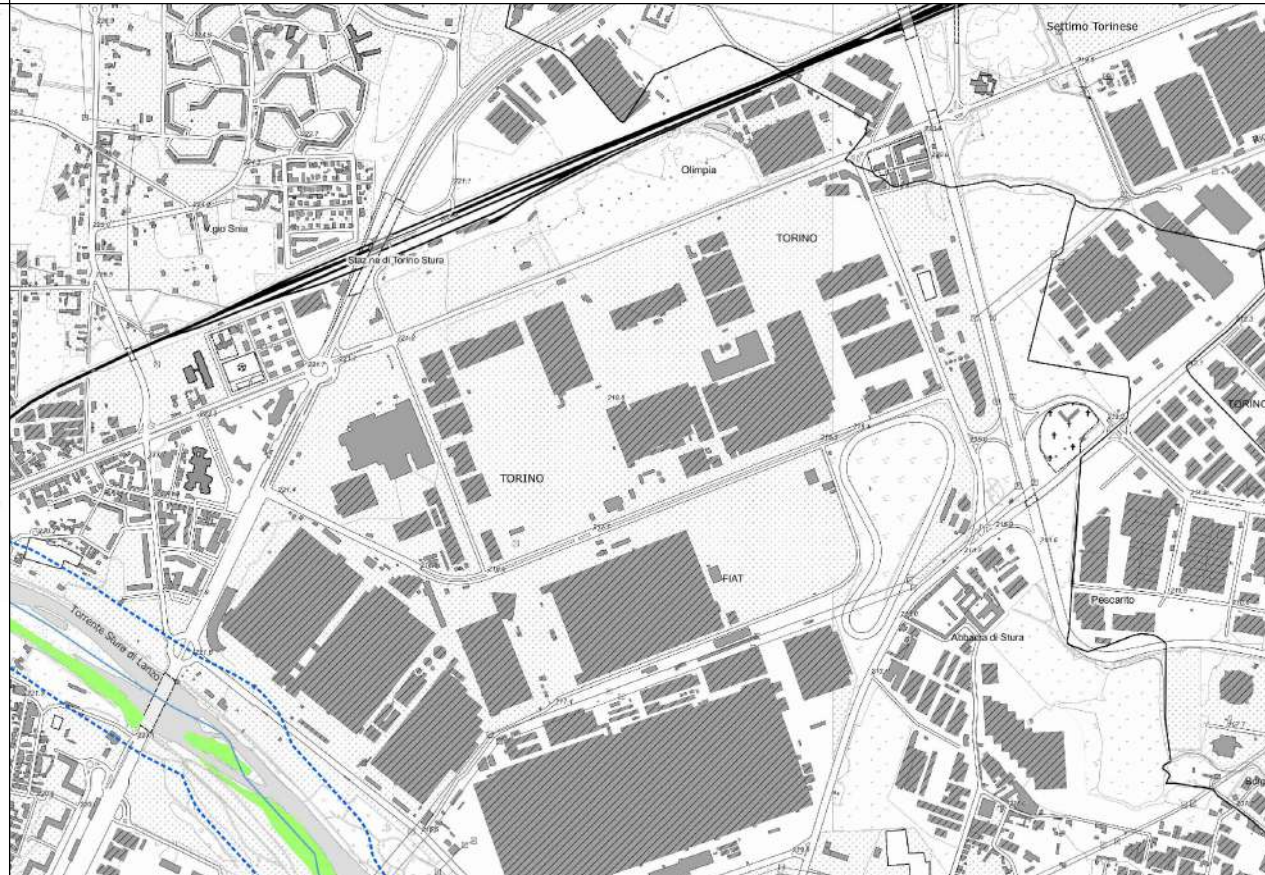
Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004

- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985
- Alberi monumentali (L.R. 50/95)
- Bene individuato 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 compresi in una fascia della profondità di 300 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 lapidei negli alvei previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 Nda)
- Lettera d) La montagna per la parte eccedente 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 e 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, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2002 (art. 16 Nda)
- Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 22 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.

Valutazione di coerenza:

L'area in esame è compresa all'interno di una più ampia zona riconosciuta tra le componenti morfologico-insediative come "insediamenti specialistici organizzati - m.i.5".

Come specificato all'art. 37 delle Nda, si tratta di insediamenti specialistici per usi non residenziali, originati prevalentemente all'esterno o ai bordi degli insediamenti urbani. Per tali aree il PPR persegue i seguenti obiettivi:

- riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia;
- integrazione paesaggistico - ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi.

Corso Romania è individuato come viabilità storica ("rete viaria di età moderna e contemporanea").

L'art. 22 delle Nda stabilisce per tali reti che i piani locali: disciplinino gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità ed il mantenimento, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali caratterizzanti.

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

**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

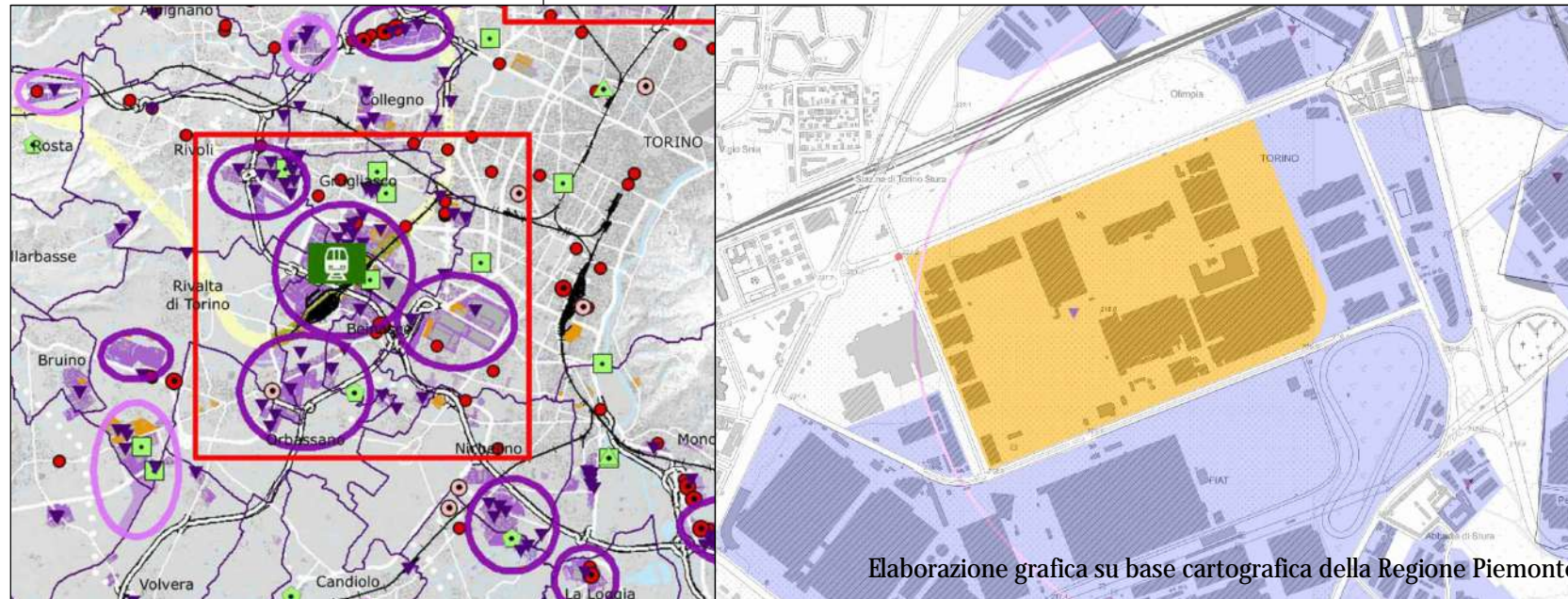
* Elaborazione grafica su base cartografica della Regione Piemonte

scala 1:50.000



Stralcio Tavola 2.2
SISTEMA INSEDIATIVO:
ATTIVITA' ECONOMICO-PRODUTTIVE

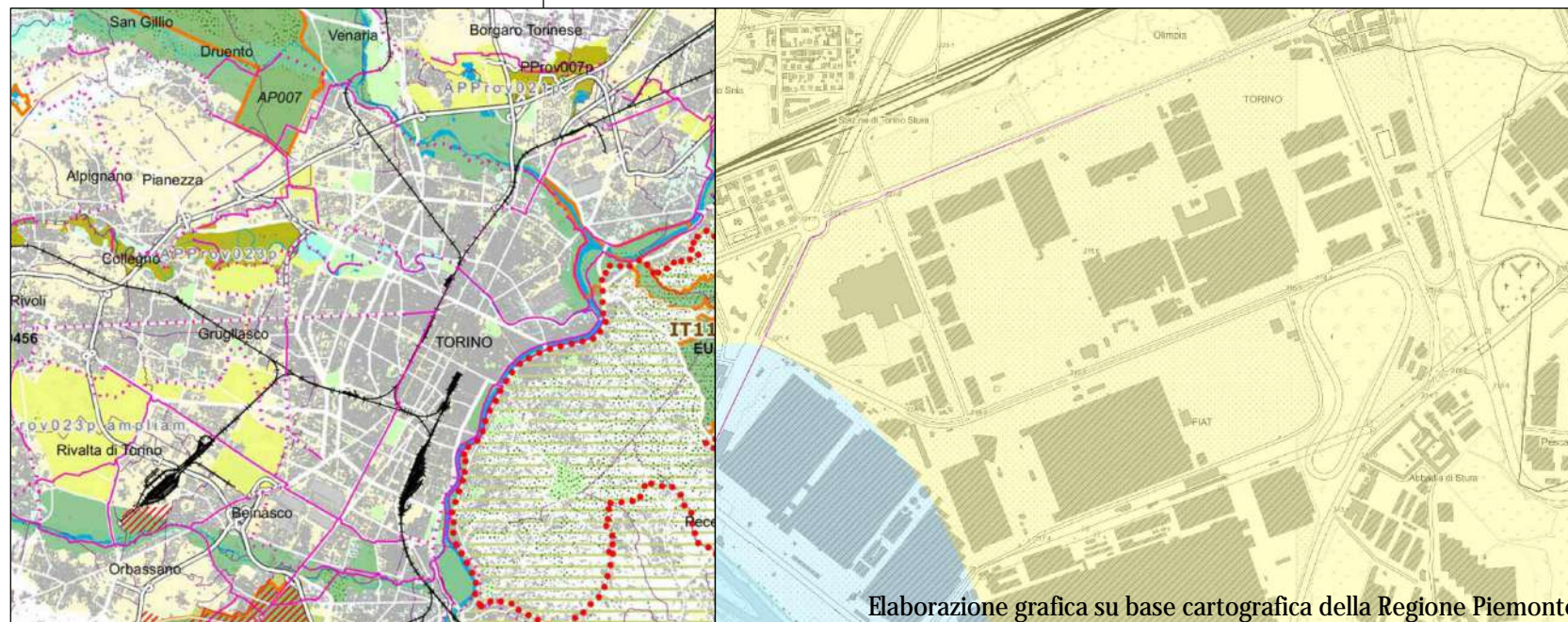
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTC2
approvato con DCR n. 121-29759 del 21 luglio 2011



- 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
- Aziende principali
 - Principali aree critiche sottoutilizzate/dismesse/in dismissione
 - Principali aree produttive per dimensione
 - Aree produttive da PRGC

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



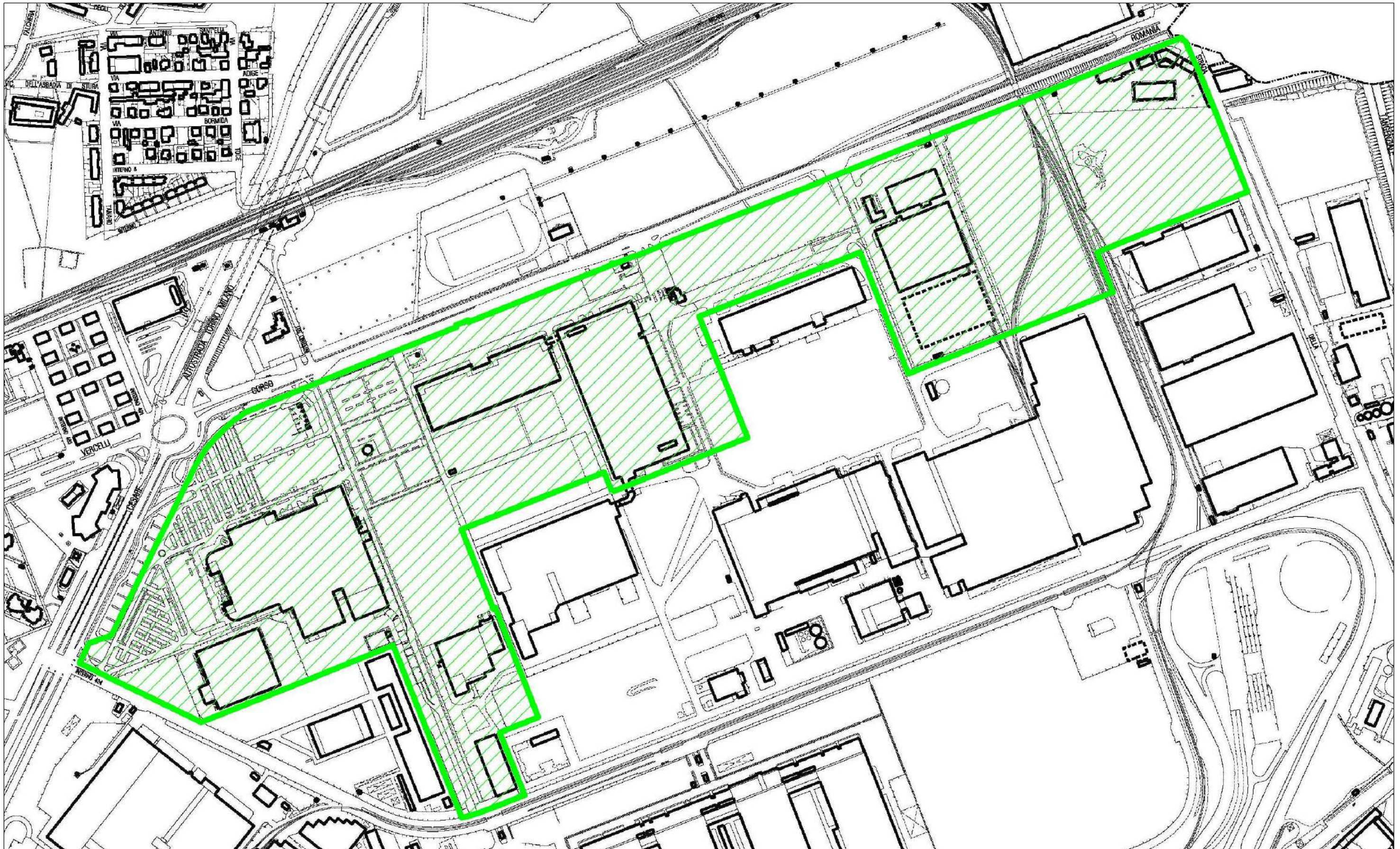
- Limite dell'area periurbana torinese (Art. 34 Nda)**
- Aree protette (Core Areas - Artt. 35-36 Nda)**
- Nazionali/Regionali Istituite
 - Provinciali Istituite
 - Proposte provinciali di ampliamento e/o nuova istituzione
 - Proposta di riduzione del Parco Tre Denti e Freidour
- Siti Rete "Natura 2000" (Core Areas - Artt. 35-36 Nda)**
- SIC - ZPS
 - SIR - SIP
- Fasce perifluviali e corridoi di connessione ecologica (Corridors - Artt. 35-47 Nda)**
- Fasce perifluviali*
 - 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 esondazione A e B da PAI e Programma di ricerca della Provincia di Torino
** Fascia di esondazione C da PAI, Programma di ricerca e altri studi di approfondimento provinciali
*** Fonte IPLA (PTF)
**** Fonte IPLA - anno 2010 - scala 1:250.000

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'eco-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).



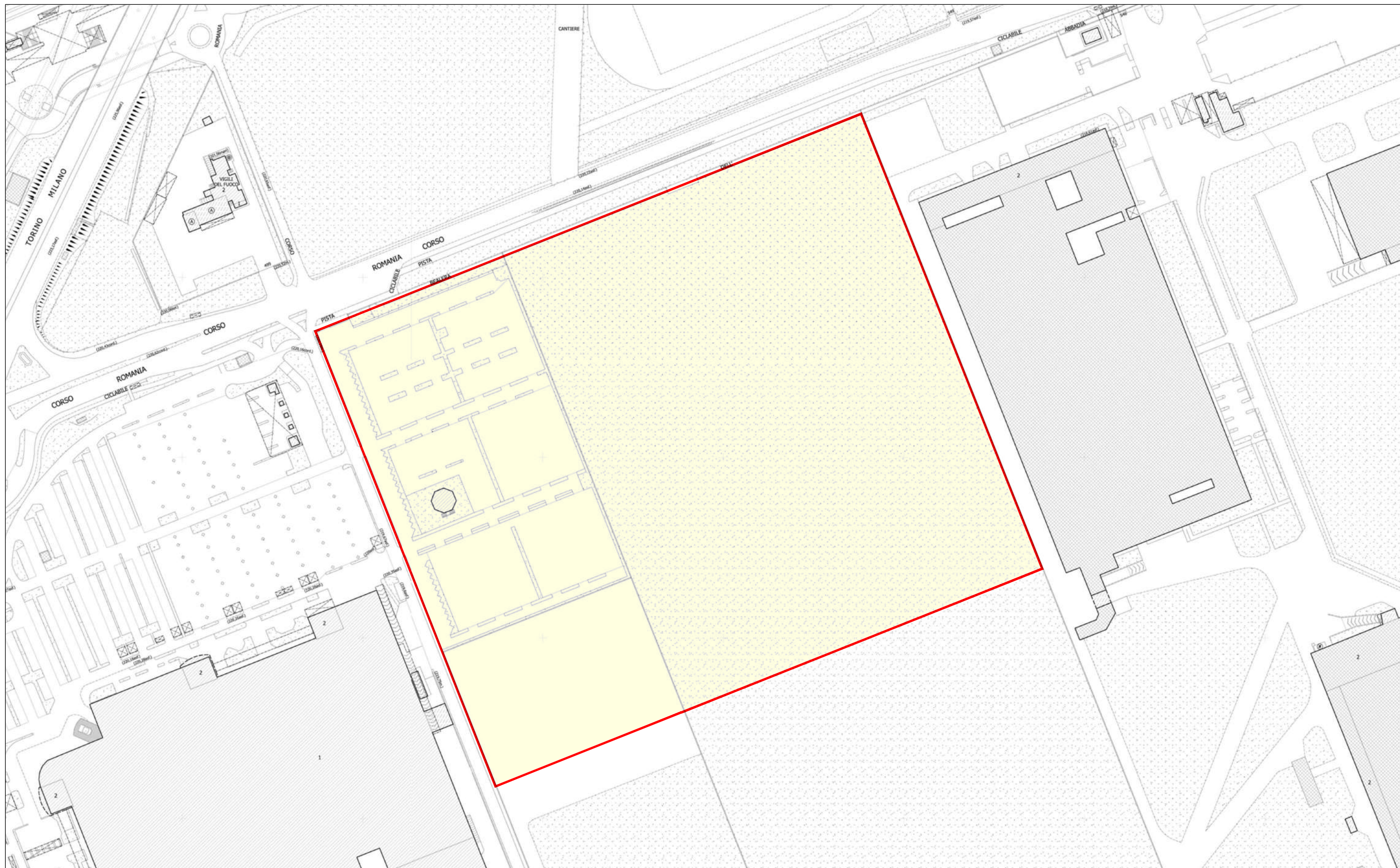
Ambiti di insediamento commerciale

TAVOLA ILLUSTRATIVA scala 1:5000

Situazione con inclusione dell'Ampliamento della L2 approvato dal Consiglio Comunale in data 12/11/2018

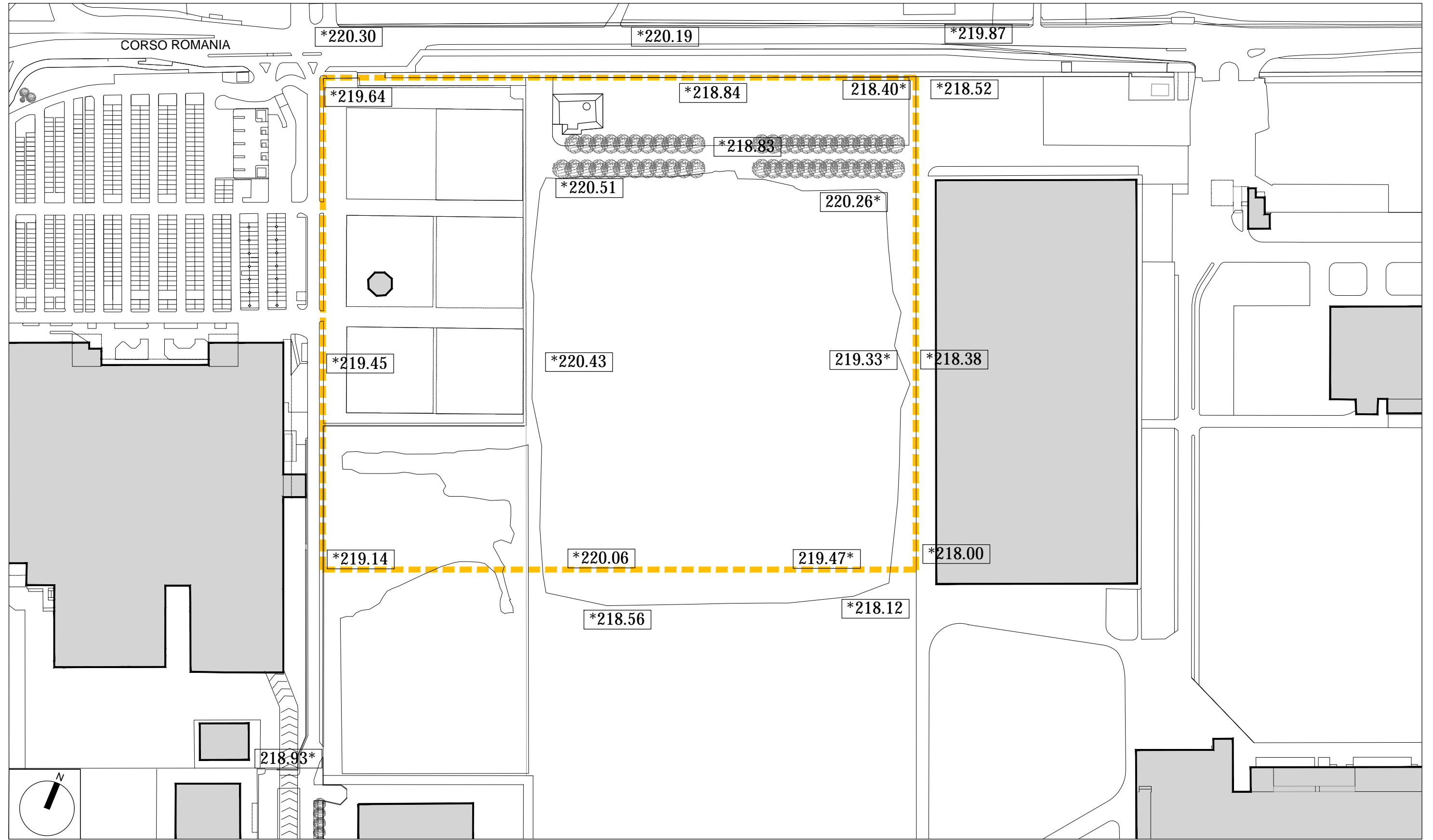
PERIMETRO LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE L2 "CORSO ROMANIA"

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001734 del 25/05/2021



 PERIMETRAZIONE P.E.C. - SUB AMBITO 1

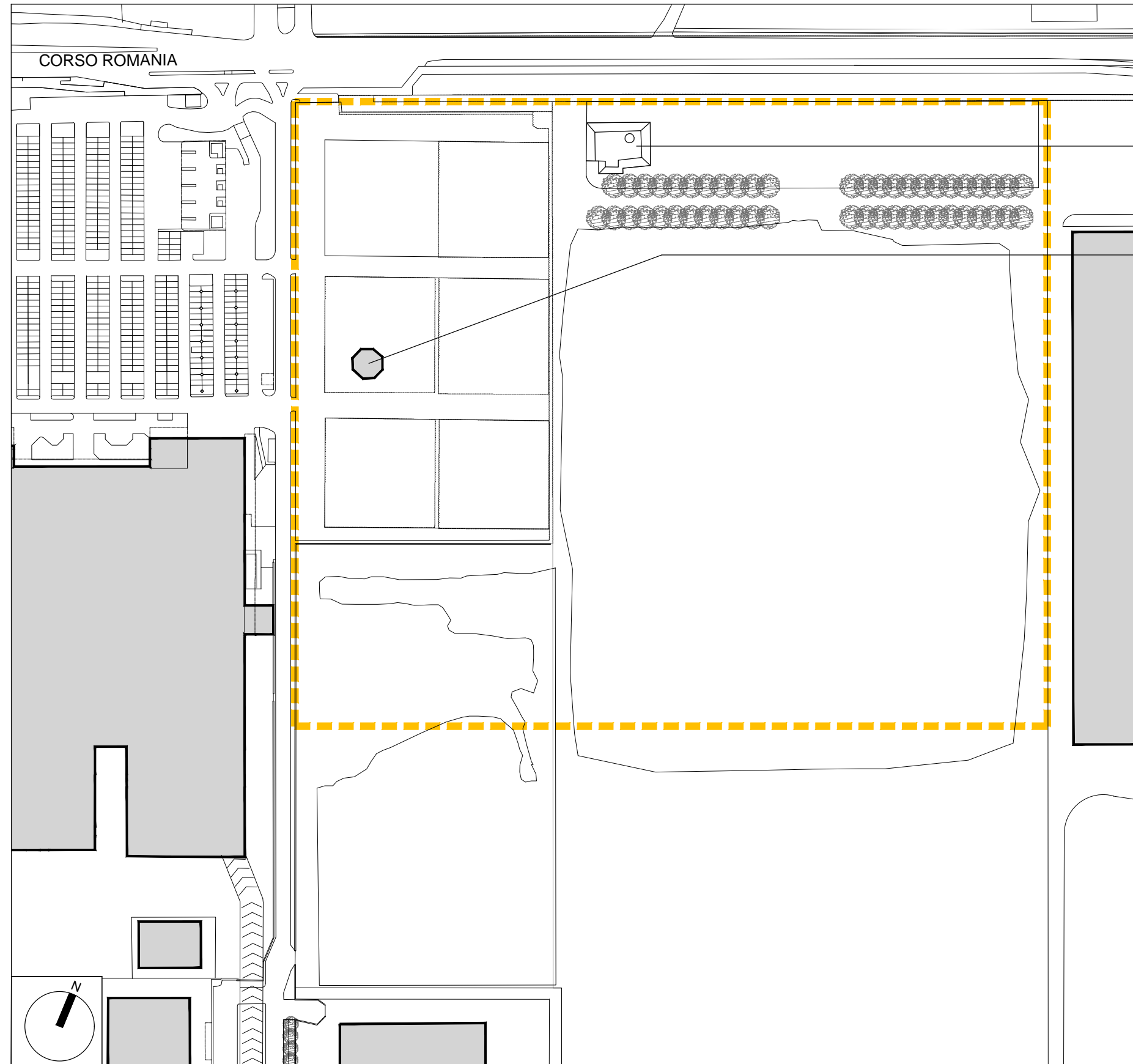
scala 1:2000



--- PERIMETRAZIONE P.E.C. - SUB AMBITO 1

scala 1:2000

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001734 del 25/05/2021



BUNKER

TORRE PIEZOMETRICA

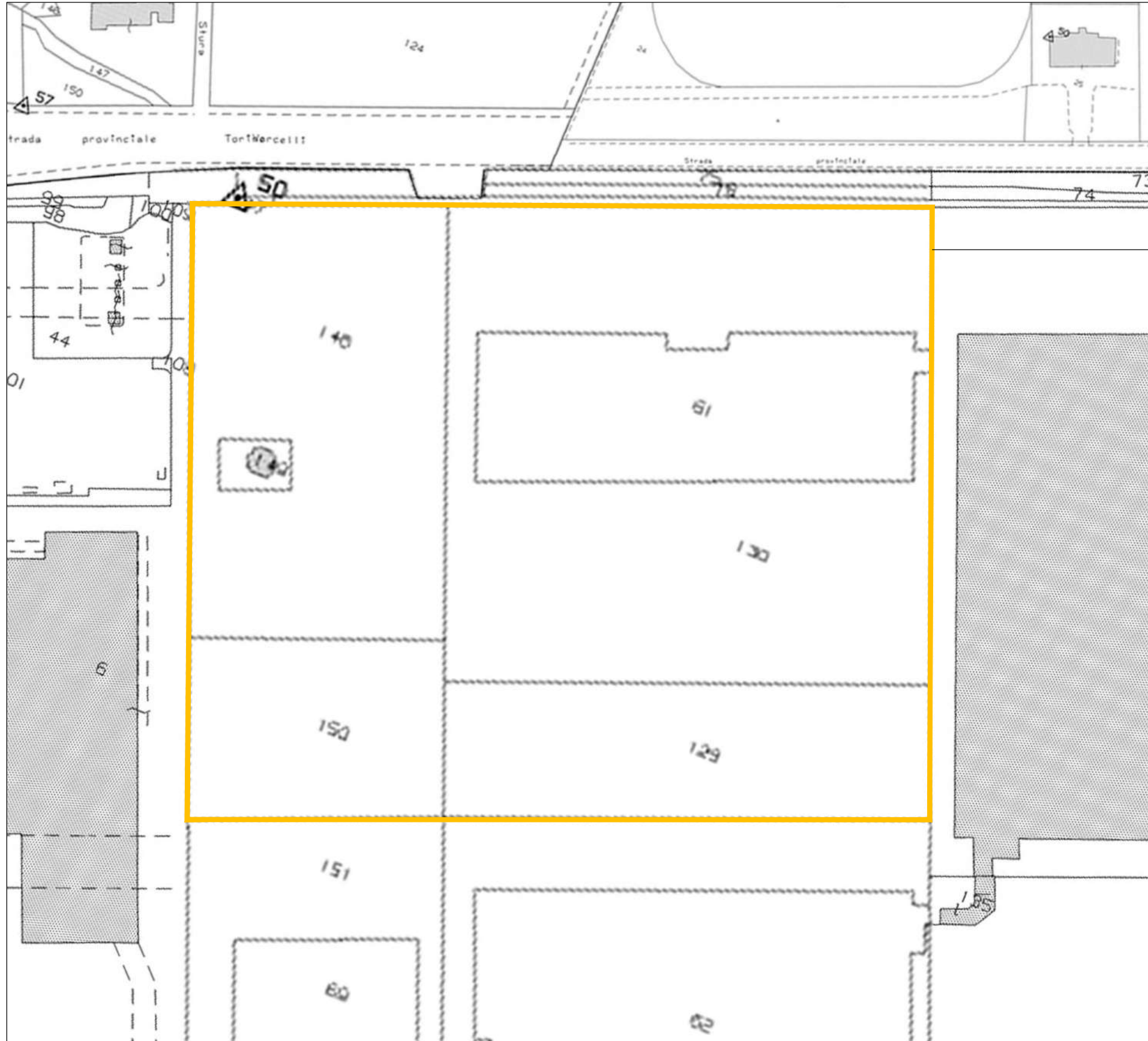
SOPRINTENDENZA
Provvedimento di Tutela D.C.R. n. 2 del 12/01/2018
 il bene riveste l'interesse culturale particolarmente importante
 ai sensi degli artt. 10 e 13 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.



--- PERIMETRAZIONE P.E.C. - SUB AMBITO 1

scala 1:2000

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001734 del 25/05/2021

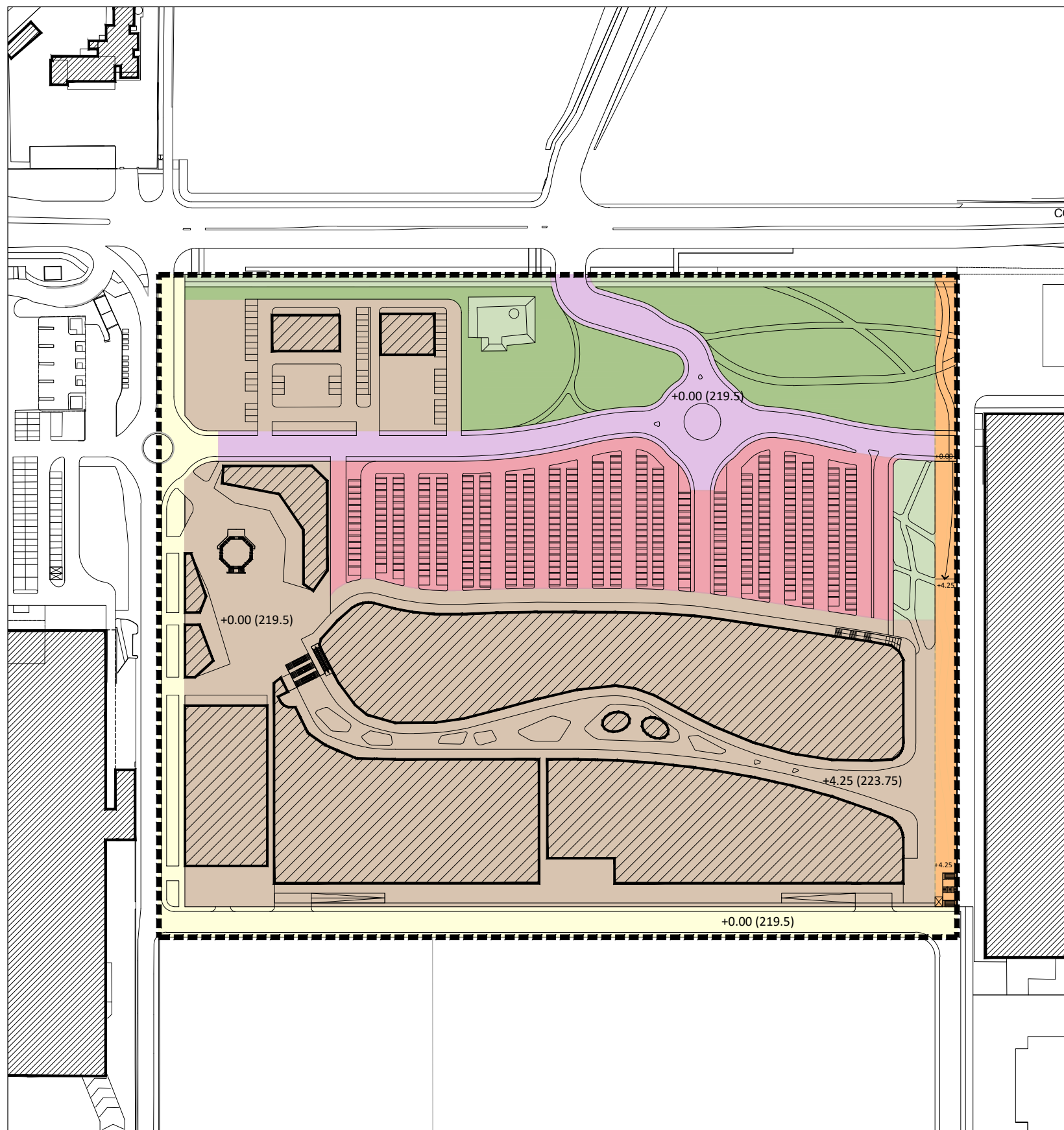


PROPRIETA' ROMANIA SVILUPPO S.r.l.		
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE
1.044	61	12.426
1.044	129	12.700
1.044	130	32.574
1.044	148	20.673
1.044	149	705
1.044	150	8.941
TOT.		mq 88.019









PERIMETRAZIONE P.E.C. - SUB AMBITO 1

scala 1:2000

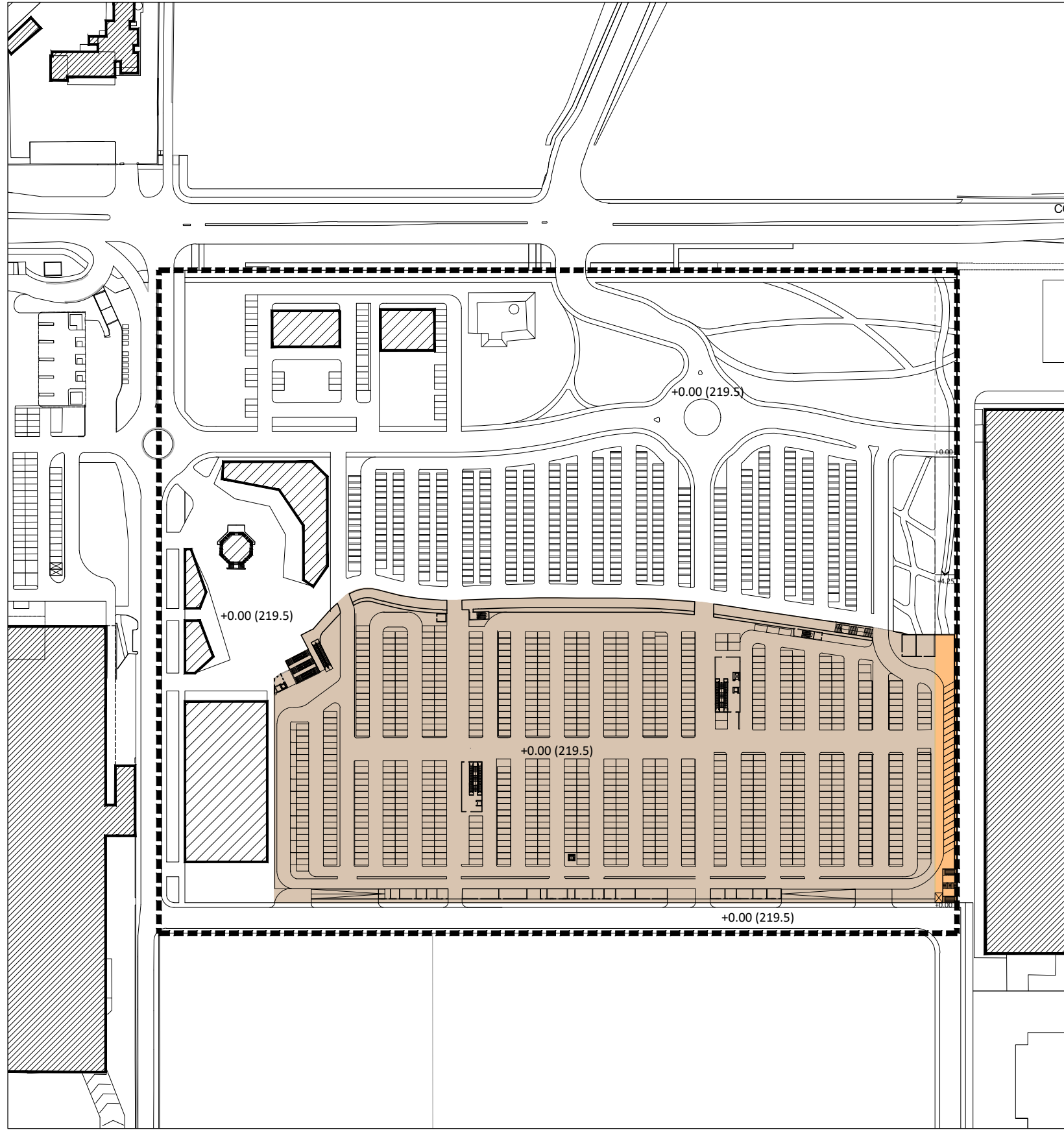
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001734 del 25/05/2021






scala 1:2000

	Perimetrazione P.E.C - Sub Ambito 1	88.019 mq
	Aree di concentrazione privata	47.985 mq
	Aree da cedere per viabilità pubblica	7.109 mq
	Aree private da assoggettare per viabilità	5.645 mq
	Superfici da cedere per viabilità - separatore pubblico	2.320 mq
	Aree private da assoggettare per parcheggio pubblico	13.050 mq
	Aree private da assoggettare a verde pubblico	11.910 mq
	di cui:	
	Aree in piena terra	8.815 mq
	Ex art.7 lettera C. N.U.E.A	
	minimo 60% ($11.910 \times 60 / 100 = 7.146$)	
	8.815 mq > 7.146 mq	

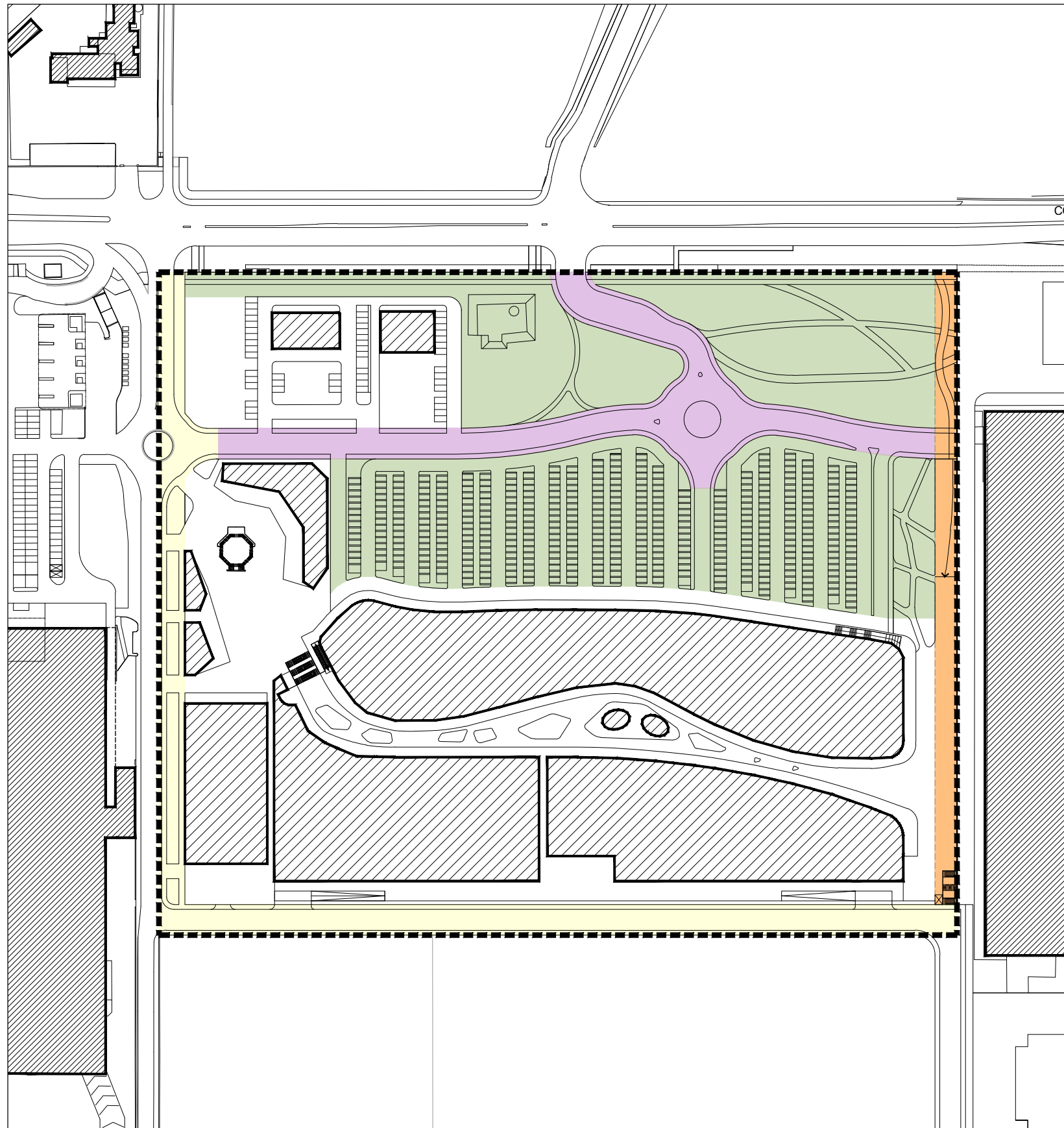
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001734 del 25/05/2021








	Perimetrazione P.E.C - Sub Ambito 1	88.019 mq
	Aree di concentrazione privata quota +0.00	32.170 mq
	Proiezione a terra del separatore pubblico posto a quota +4.25	985 mq

*LE QUOTE ALTIMETRICHE SONO DA CONSIDERARSI INDICATIVE

scala 1:2000



	Perimetrazione P.E.C - Sub Ambito 1	88.019 mq
	Aree da cedere per viabilità pubblica	7.109 mq
	Aree private da assoggettare per viabilità	5.645 mq
	Aree private da assoggettare per servizi pubblici	24.960 mq
	Aree da cedere per viabilità - separatore pubblico	2.320 mq

FABBISOGNO STANDARD


- EX ART. 21 L.U.R. 56/77 e s.m.i.

100% SLP = 100% 24.860 mq = **24.860 mq**

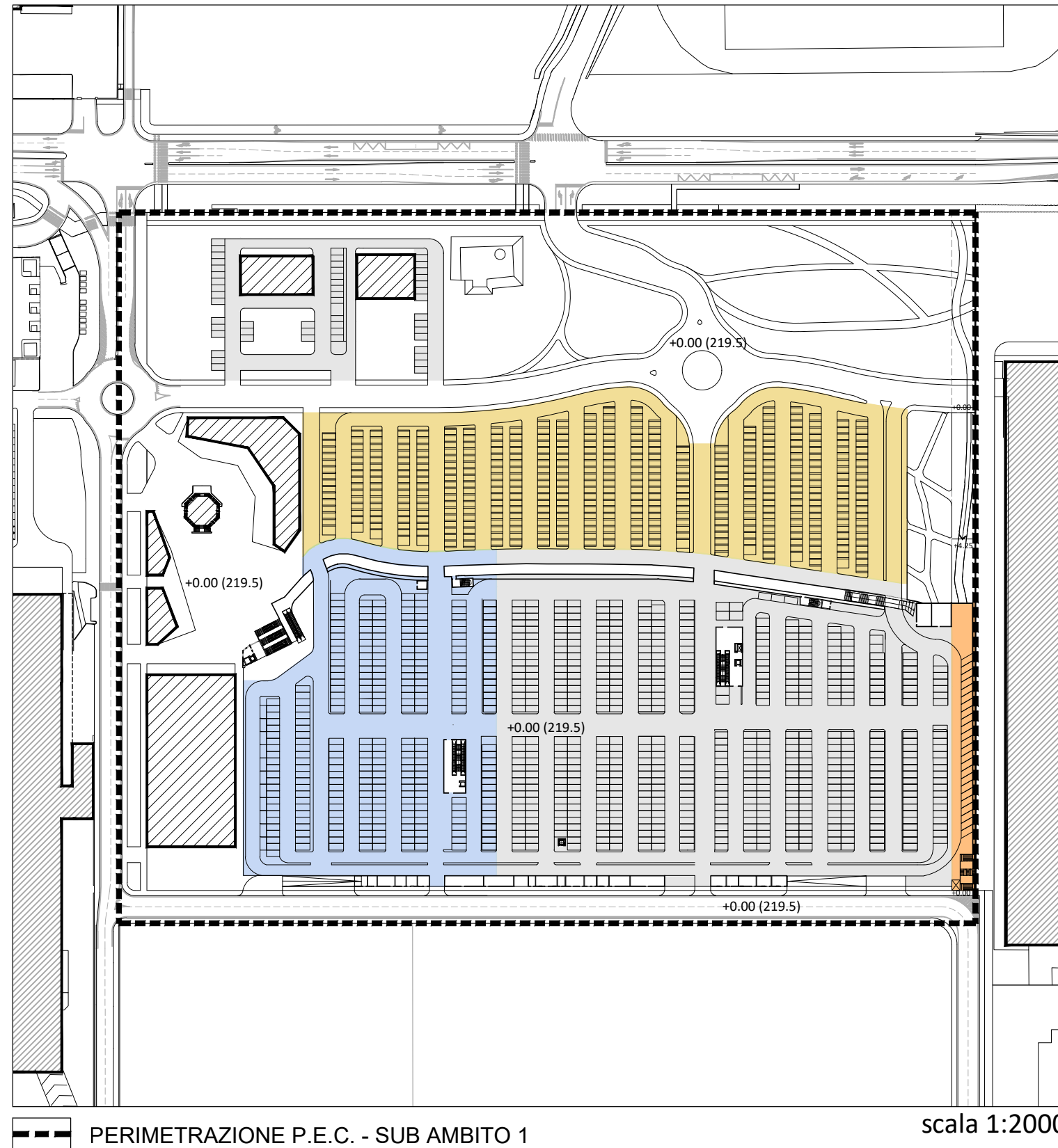
di cui:

MINIMO 50% SLP a parcheggio pubblico = **12.430 mq** (cfr TAV 32)

VERIFICA STANDARD

	<u>DOTAZIONE</u>		<u>FABBISOGNO</u>
 STANDARD TOTALI	24.960 mq	>	24.860 mq

scala 1:2000



- PARCHEGGI STANDARD URBANISTICI

- EX ART. 21 L.U.R. 56/77 e s.m.i.

100% SLP = 100% 24.860 mq = 24.860 mq (totale standard urbanistici)

di cui:

MINIMO 50% SLP a parcheggio pubblico = **12.430 mq**

	<u>DOTAZIONE</u>	<u>FABBISOGNO</u>
 PARCHEGGI PUBBLICI	13.050 mq	> 12.430 mq


- PARCHEGGI PRIVATI


- EX L.122/89 Tognoli

SLP x 3.5 /10 = 24.860 x 3.5 /10 = **8.701 mq**

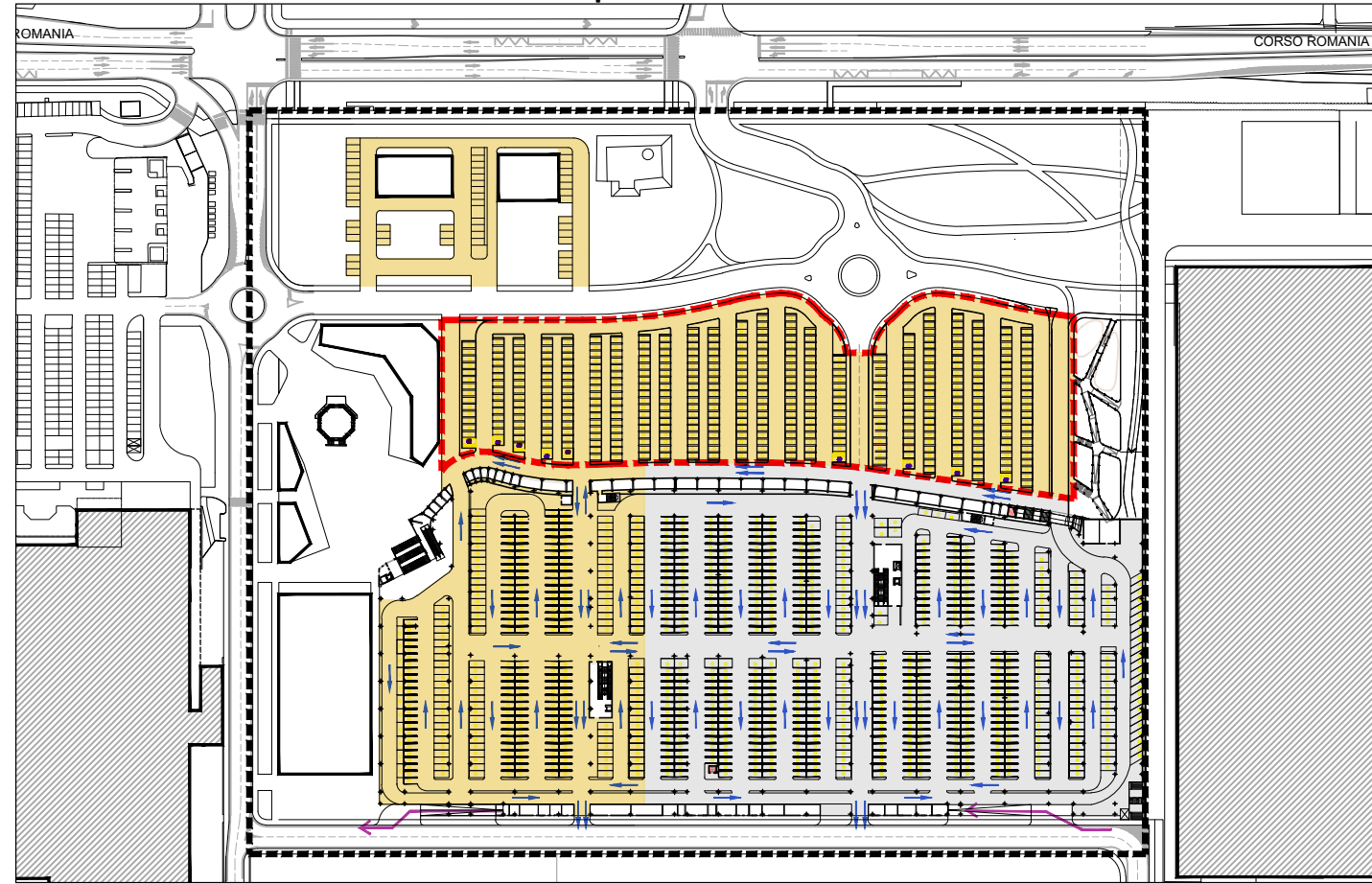
	<u>DOTAZIONE</u>	<u>FABBISOGNO</u>
 PARCHEGGI PRIVATI	10.330 mq	> 8.701 mq

TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI 23.380 mq

 SPAZI A DISPOSIZIONE PER FABBISOGNO A PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO DELLA DESTINAZIONE COMMERCIALE di cui:

 PROIEZIONE A TERRA DEL SEPARATORE PUBBLICO POSTO A QUOTA +4.25 985 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE SV 12.000 mq



PERIMETRAZIONE P.E.C. - SUB AMBITO 1
 PARCHEGGIO PUBBLICO A RASO

SPAZI A DISPOSIZIONE PER FABBISOGNO A PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO DELLA DESTINAZIONE COMMERCIALE 20.585 mq

FABBISOGNO PARCHEGGI COMMERCIO
 - DCR 191/2012 ALL. C VAR 160 PRG TORINO = **695 p.a.**
 di cui MINIMO 50% parcheggio pubblico = **347 p.a.**

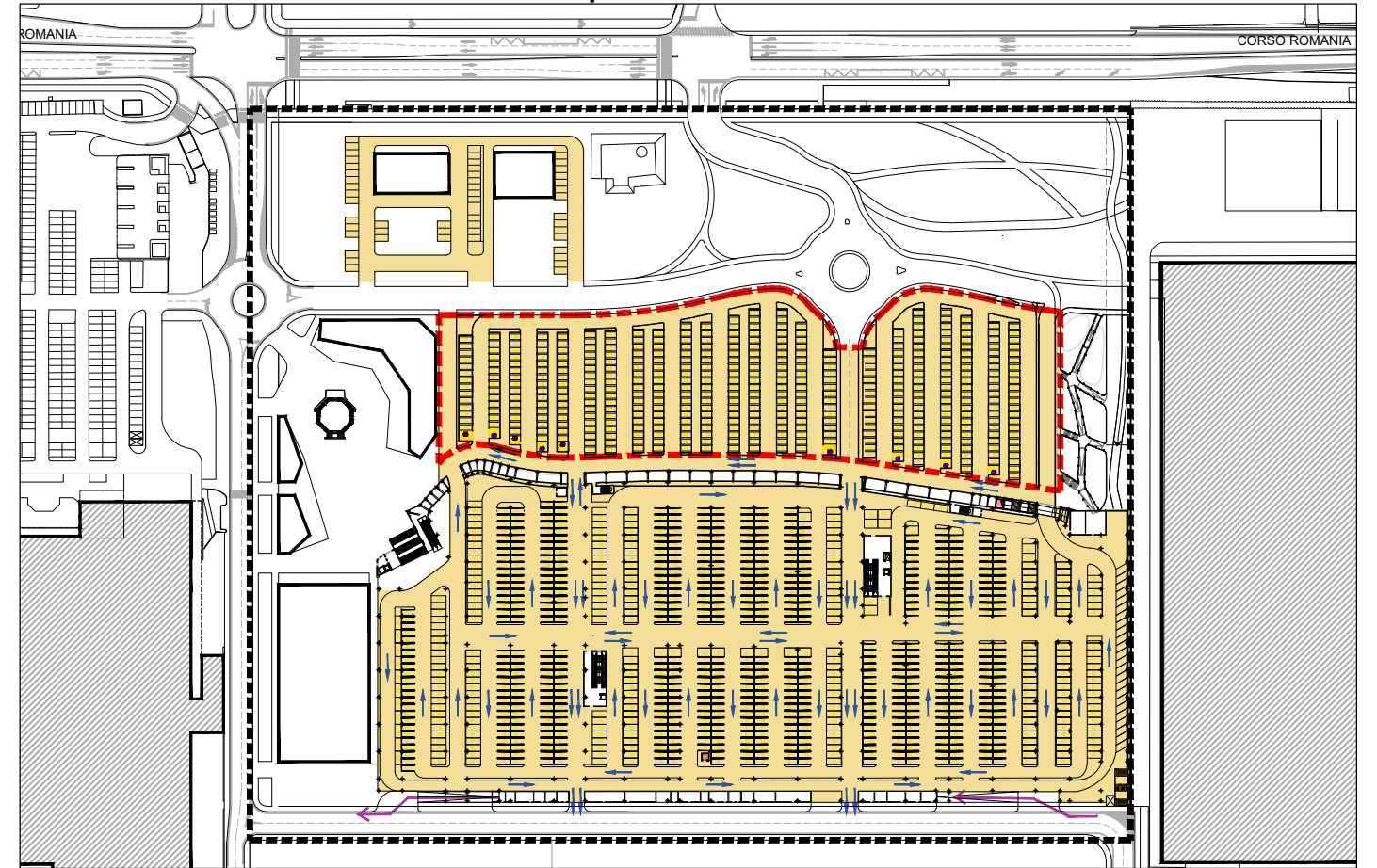
SUPERFICIE DI VENDITA 12.000 MQ	TIPOLOGIA	SV	COEFF.	POSTI AUTO COMMERCIALI
RIMODULAZIONE				
	VICINATO	1.800	0,12	246,64
	MEDIA	272		
	MEDIA	9.928	0,045	446,76
	TOTALE	12.000		695,40

FABBISOGNO PARCHEGGI RISTORAZIONE
 - REGOLAMENTO COMMERCIO COMUNALE N. 329 = **30 p.a. stima** (SLP 360 - SS 280)
 $8+0.12*(SS-100)=8+0.12*(280-100)=30$ p.a.

FABBISOGNO TOTALE PARCHEGGI = 695 p.a. + 30 p.a. = 725 p.a.

POSTI AUTO MQ **801 p.a. > 725 p.a.**
25.825

SUPERFICIE COMMERCIALE SV 18.000 mq



PERIMETRAZIONE P.E.C. - SUB AMBITO 1
 PARCHEGGIO PUBBLICO A RASO

FABBISOGNO PARCHEGGI COMMERCIO
 - DCR 191/2012 ALL. C VAR 160 PRG TORINO = **1.121 p.a.**
 di cui MINIMO 50% parcheggio pubblico = **561 p.a.**

SUPERFICIE DI VENDITA 12.000 MQ	TIPOLOGIA	SV	COEFF.	POSTI AUTO COMMERCIALI
RIMODULAZIONE				
	VICINATO	1.800	0,12	246,64
	MEDIA	272		
	MEDIA	9.928	0,045	446,76
	TOTALE	12.000		695,40

SUPERFICIE DI VENDITA 18.000 MQ	TIPOLOGIA	SV	CALCOLO	POSTI AUTO COMMERCIALI
POS. AMPLIAMENTO su incremento SV				
	VICINATO	1.980	$(1.980-1.800)*0,12$	21,6
	MEDIA	272		
	MEDIA	15.748	$(15.748-9.928)*0,045$	261,90
	TOTALE	18.000	PA*1,5	425,25

POSTI AUTO TOTALI **1.120,65**
 (695,40 + 425,25)

FABBISOGNO PARCHEGGI RISTORAZIONE
 - REGOLAMENTO COMMERCIO COMUNALE N. 329 = **30 p.a. stima** (SLP 360 - SS 280)
 $8+0.12*(SS-100)=8+0.12*(280-100)=30$ p.a.

FABBISOGNO TOTALE PARCHEGGI = 1.121 p.a. + 30 p.a. = 1.151 p.a.

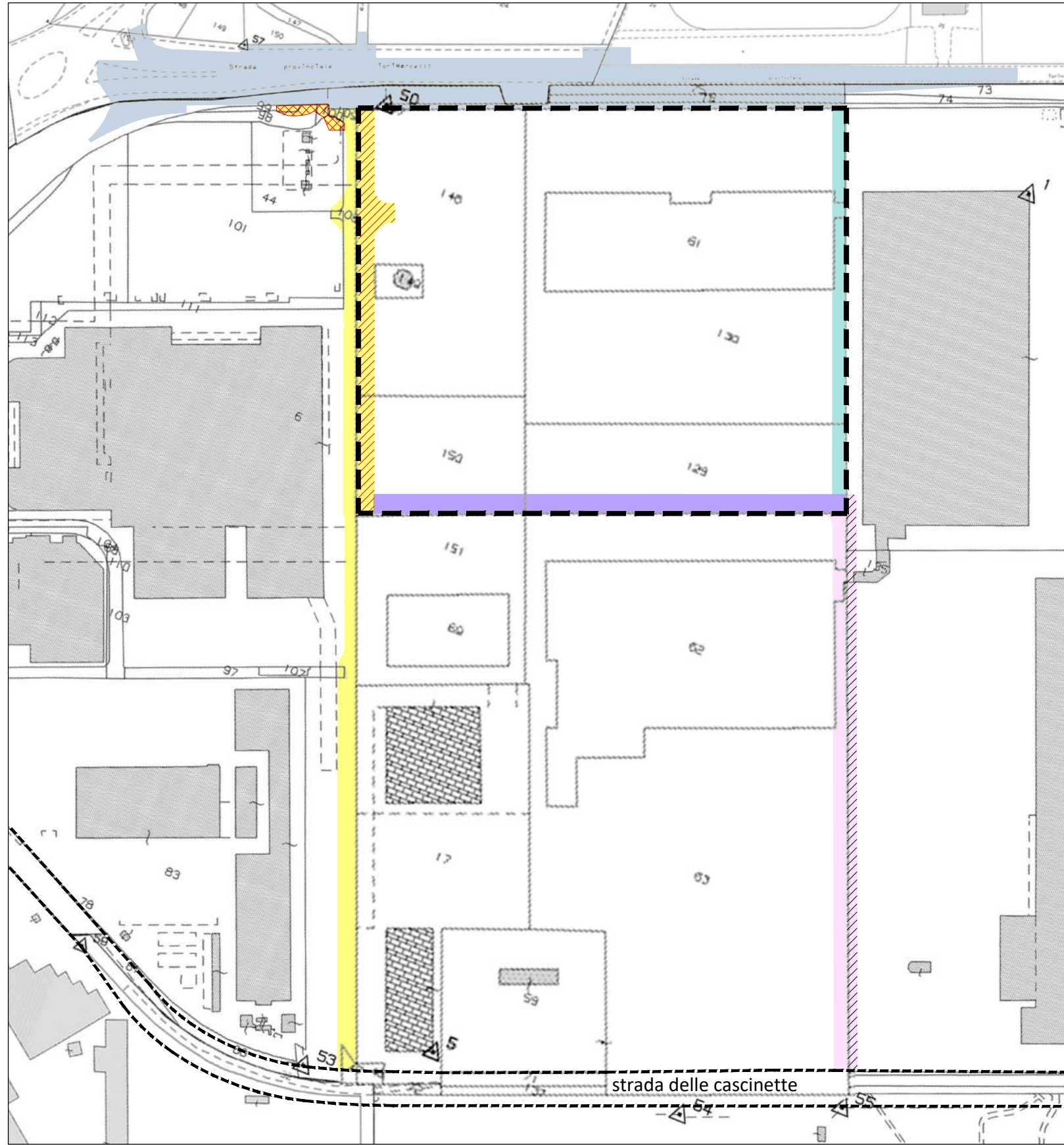
POSTI AUTO MQ **1.377 p.a. > 1.151 p.a.**
46.410

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

SCENARI SUPERFICI PARCHEGGIO

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001734 del 25/05/2021

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001734 del 25/05/2021



--- SUB AMBITO 1 - 88.019 mq

fuori scala

TRATTO I3 3.936 mq

FOGLIO	PARTICELLA	MQ	PROPRIETA'
1044	129 parte*	2.676	ROMANIA SVILUPPO
	150 parte*	1.260	

TRATTI S1-S2 2.320 mq

FOGLIO	PARTICELLA	MQ	PROPRIETA'
1044	61 parte*	90	ROMANIA SVILUPPO
	129 parte*	425	
	130 parte*	1.805	

TRATTI A1-A2-A3 10.473 mq

FOGLIO	PARTICELLA	MQ	PROPRIETA'	
1044	98 parte*	92	MORGAN STANLEY WRM CAPITAL	315 mq
	99 parte*	72		
	100 parte*	57		
	44 parte*	94		
1044	6 parte*	6.664	MORGAN STANLEY WRM CAPITAL	6.985 mq
	101 parte*	40		
	108	44		
	109	62		
	47 parte*	85		
	44 parte*	55		
1044	97 parte*	35	WRM CAPITAL	
	148 parte*	2.303	ROMANIA SVILUPPO	3.173 mq
150 parte*	870			

TRATTO I6 5.850 mq

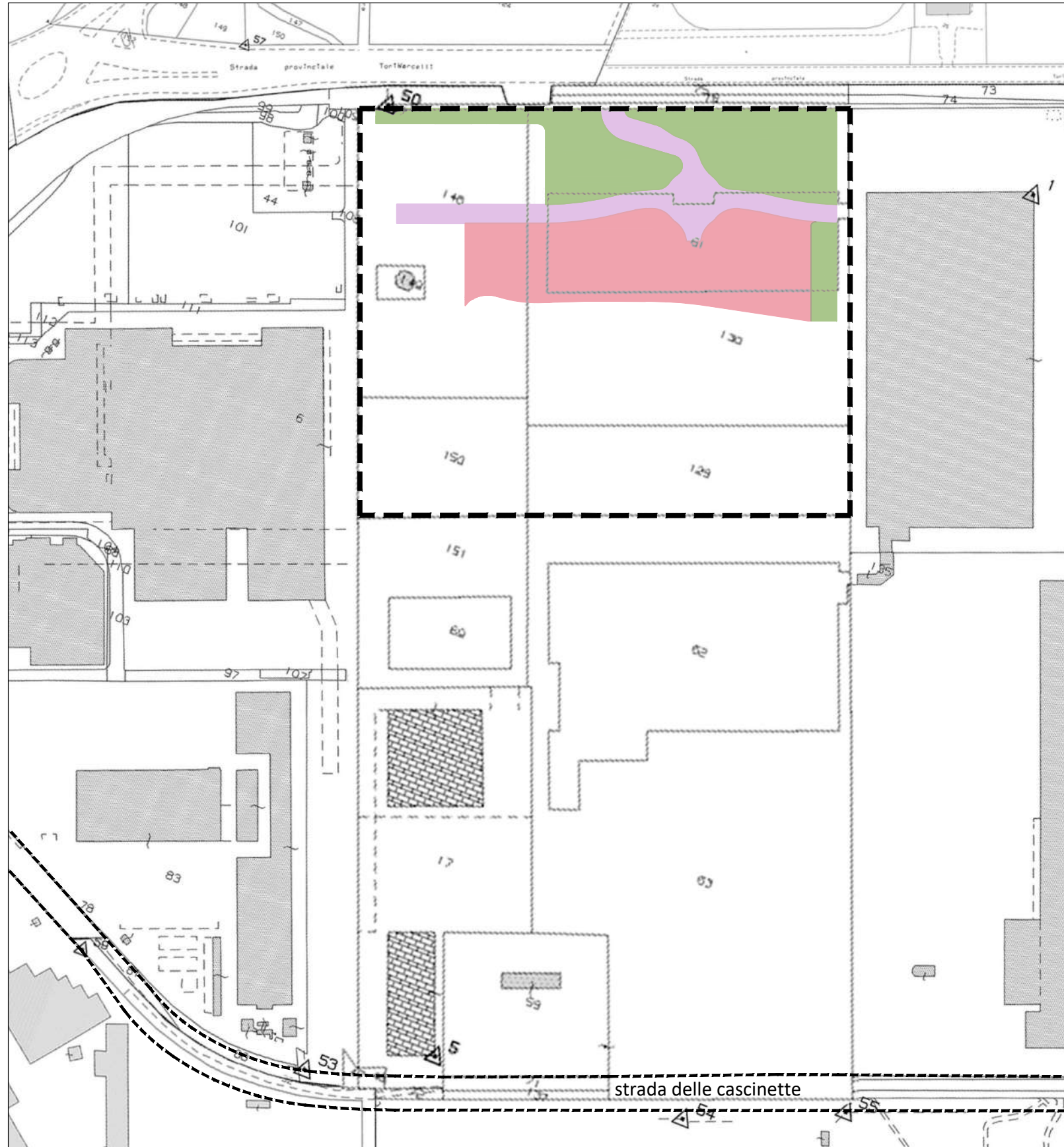
FOGLIO	PARTICELLA	MQ	PROPRIETA'	
1044	62 parte*	270	PROFIMM	3.360 mq
	63 parte*	3.090		
1044	84 parte*	240	MICHELIN	2.490 mq
	135 parte*	134		
	142 parte*	2.116		

TRATTI R1-R2-R3 19.325 mq

FOGLIO	PARTICELLA	MQ	PROPRIETA'	
Partita 5 strade di PRG *			13.535	COMUNE DI TORINO
1022	24 parte*	200	PROFIMM	COMUNE DI TORINO Particella ceduta per realizzazione cavalcaferrovia
	5 parte*	2.785	COMUNE DI TORINO	
1044	73 parte*	265	MICHELIN	COMUNE DI TORINO Convenzione del 02.03.2009 Repertorio n° 14476 Atti n° 9468 Registrata a Torino il 04.03.2009 n° 4971
	75 parte*	1.360	PROFIMM	
	76 parte*	1.110	PROFIMM	
	147	70	ROMANIA SVILUPPO	

* Valore stimato: la superficie grafica delle particelle indicate come "parte" è indicativa e verrà puntualmente definita in fase di frazionamento catastale

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001734 del 25/05/2021



--- SUB AMBITO 1 - 88.019 mq

fuori scala

VIABILITA' - TRATTI I1-I2-I4a 5.645 mq

FOGLIO	PARTICELLA	MQ	PROPRIETA'
1044	61 parte *	2.485	ROMANIA SVILUPPO
	130 parte *	2.070	
	148 parte *	1.090	

PARCHEGGIO PUBBLICO 13.050 mq

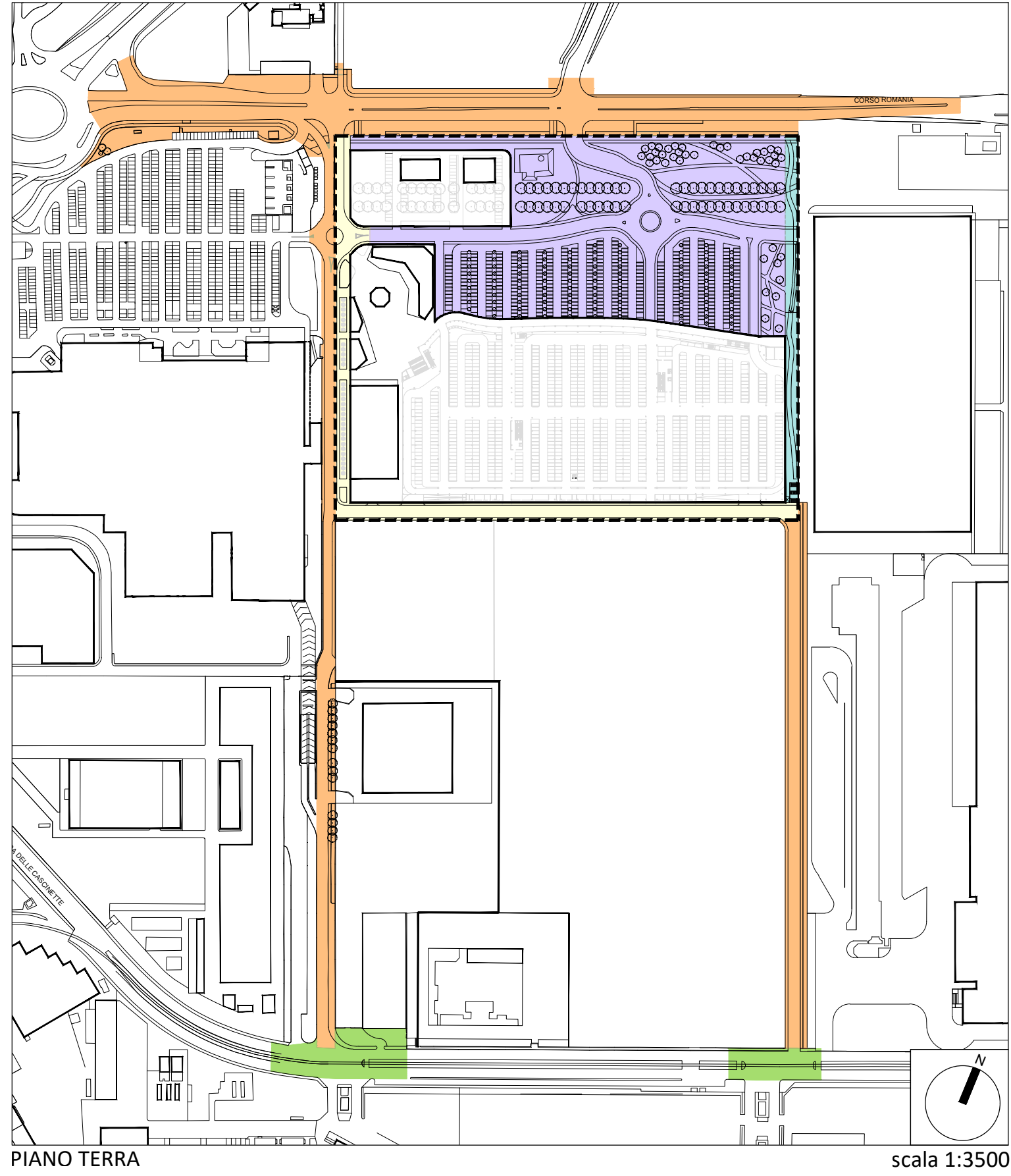
FOGLIO	PARTICELLA	MQ	PROPRIETA'
1044	61 parte *	8.583	ROMANIA SVILUPPO
	130 parte *	2.387	
	148 parte *	2.080	







VERDE PUBBLICO 11.910 mq

FOGLIO	PARTICELLA	MQ	PROPRIETA'
1044	61 parte *	1.202	ROMANIA SVILUPPO
	130 parte *	9.700	
	148 parte *	1.008	

* Valore stimato: la superficie grafica delle particelle indicate come "parte" è indicativa e verrà puntualmente definita in fase di frazionamento catastale

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001734 del 25/05/2021

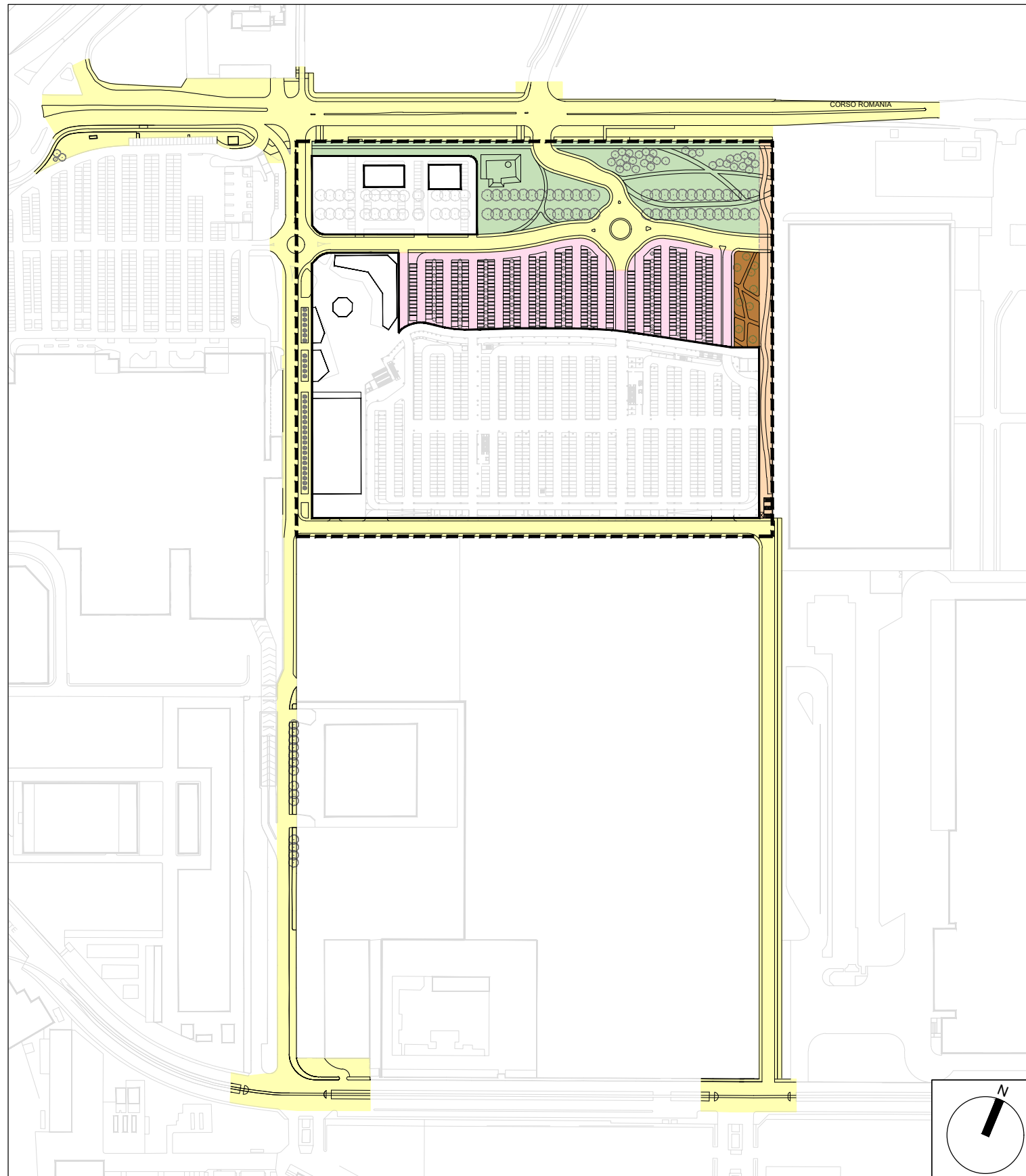


	PERIMETRO P.E.C. - SUB AMBITO 1	
	OPERE IN AMBITO DA ASSOGGETTARE A CURE E SPESE DEL PROPONENTE	30.605 mq
	OPERE IN AMBITO DA CEDERE A CURA E SPESE DEL PROPONENTE	2.320 mq
	OPERE IN AMBITO DA CEDERE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	7.109 mq
	OPERE EXTRA AMBITO A CURA E SPESE DEL PROPONENTE	4.210 mq
	OPERE EXTRA AMBITO A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	32.475 mq

PIANO TERRA

scala 1:3500

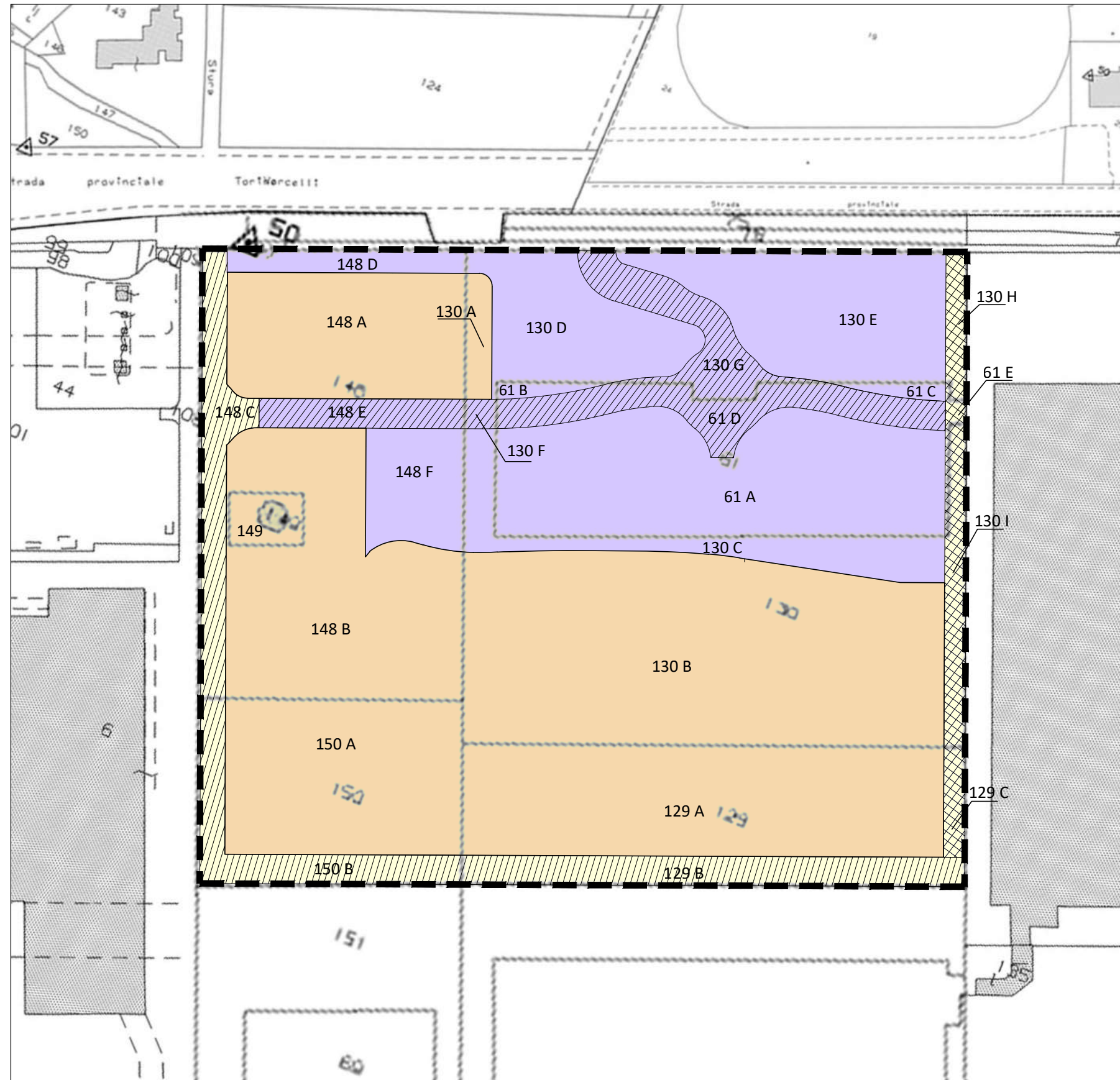
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001734 del 25/05/2021



PIANO TERRA

scala 1:3500

LOTTI	MENSILITA'																	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Viabilità																		
Verde																		
Parcheggio a raso																		
Separatore pubblico																		
Terrapieno inclinato																		

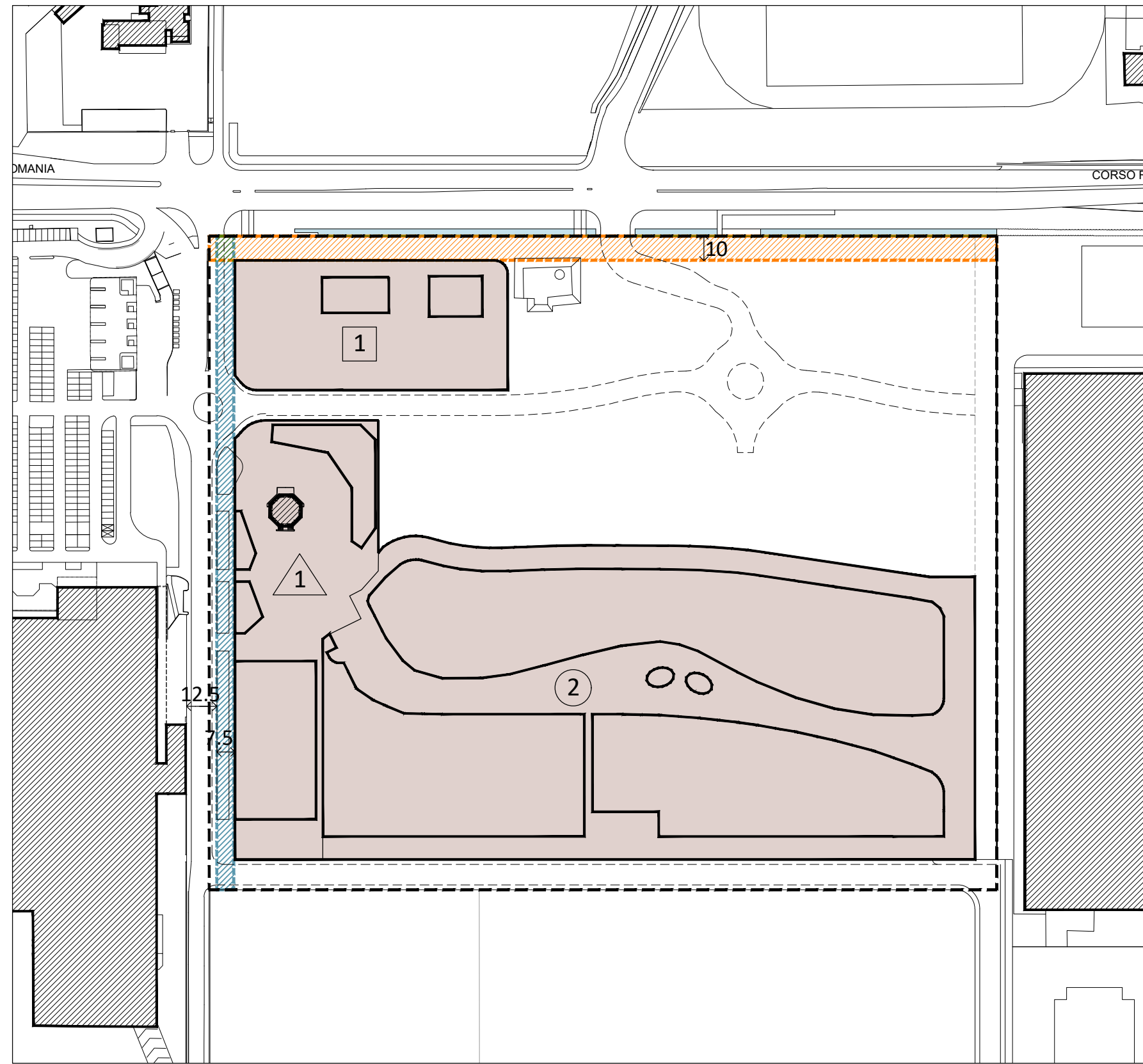



	PERIMETRAZIONE P.E.C. - SUB AMBITO 1	88.019 mq
	AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO PRIVATA	47.985 mq
	Foglio Catast. 1.044 - Part. 129A-130A-130B-148A-148B-149-150A	
	AREE DA CEDERE PER VIABILITÀ PUBBLICA	7.109 mq
	Foglio Catast. 1.044 - Part. 129B-148C-150B	
	AREE DA CEDERE PER VIABILITÀ SEPARATORE PUBBLICO	2.320 mq
	Foglio Catast. 1.044 - Part. 61E-129C-130H-130I	
	AREE PRIVATE DA ASSOGGETTARE PER VIABILITÀ	5.645 mq
	Foglio Catast. 1.044 - Part. 61D-130F-130G-148E	
	AREE PRIVATE DA ASSOGGETTARE PER SERVIZI PUBBLICI	24.960 mq
	Foglio Catast. 1.044 - Part. 61A-61B-61C-130C-130D-130E-148D-148F	


scala 1:2000

IPOSTESI DI FRAZIONAMENTO SU PLANIMETRIA CATASTALE

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001734 del 25/05/2021



 LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI
ex art. 9 D.M. 1444/68
Zona C
Strada = 12.5 d min = 7.5 m

 FASCIA DI RISPETTO BEALERA d ≥ 10
(Tav. 3 e 3/DORA foglio 2b - Allegati tecnici PRG di Torino.
Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica)


NOTA: LE NUOVE COSTRUZIONI DOVRANNO RISPONDERE ALLE PRESCRIZIONI PREVISTE PER LE FASCE DI TUTELA COME INDICATO DALLE N.U.E.A. VOLUME I, ALLEGATO B, ART.1.1 COMMA 7


 BUNKER ESISTENTE


 TORRE PIEZOMETRICA ESISTENTE h = 43 m

 BEALERA ESISTENTE

 AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO PRIVATA
CON SAGOMA INDICATIVA DEGLI EDIFICI

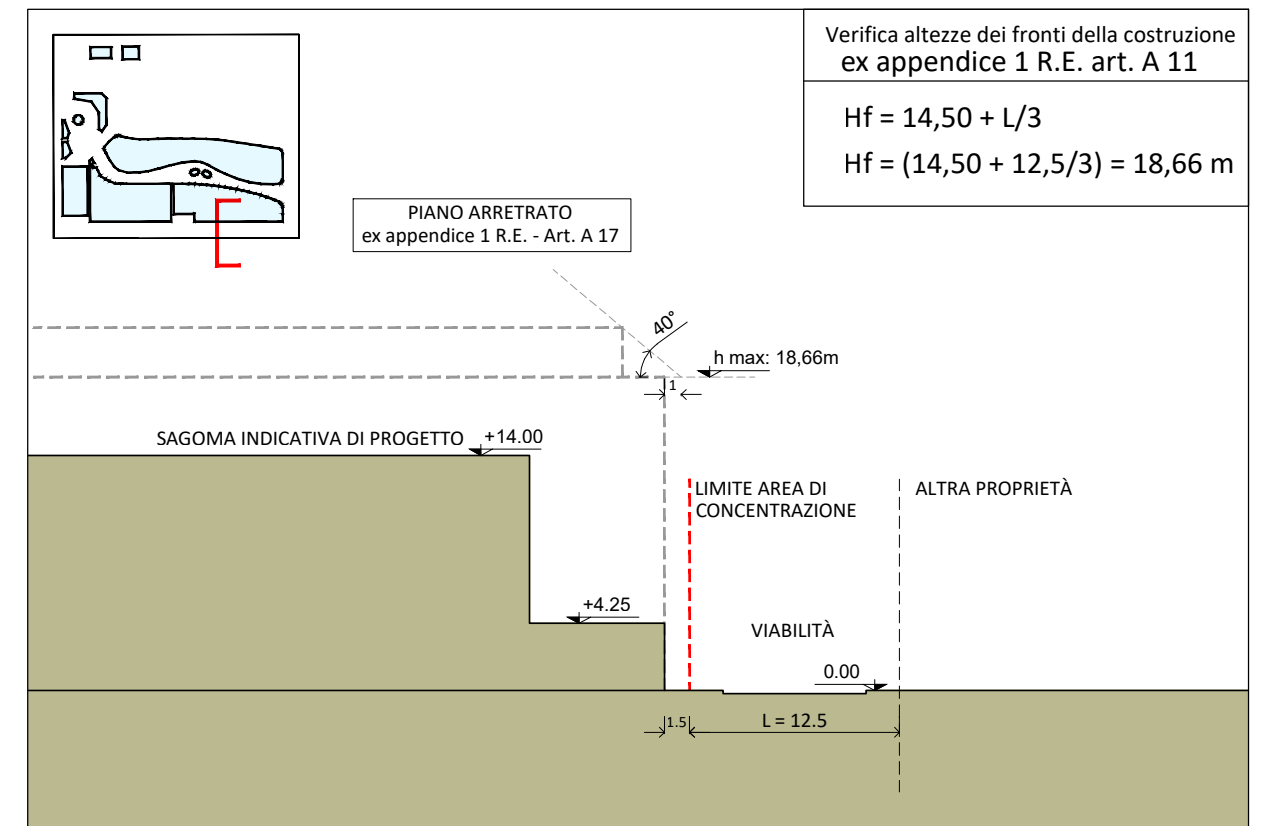
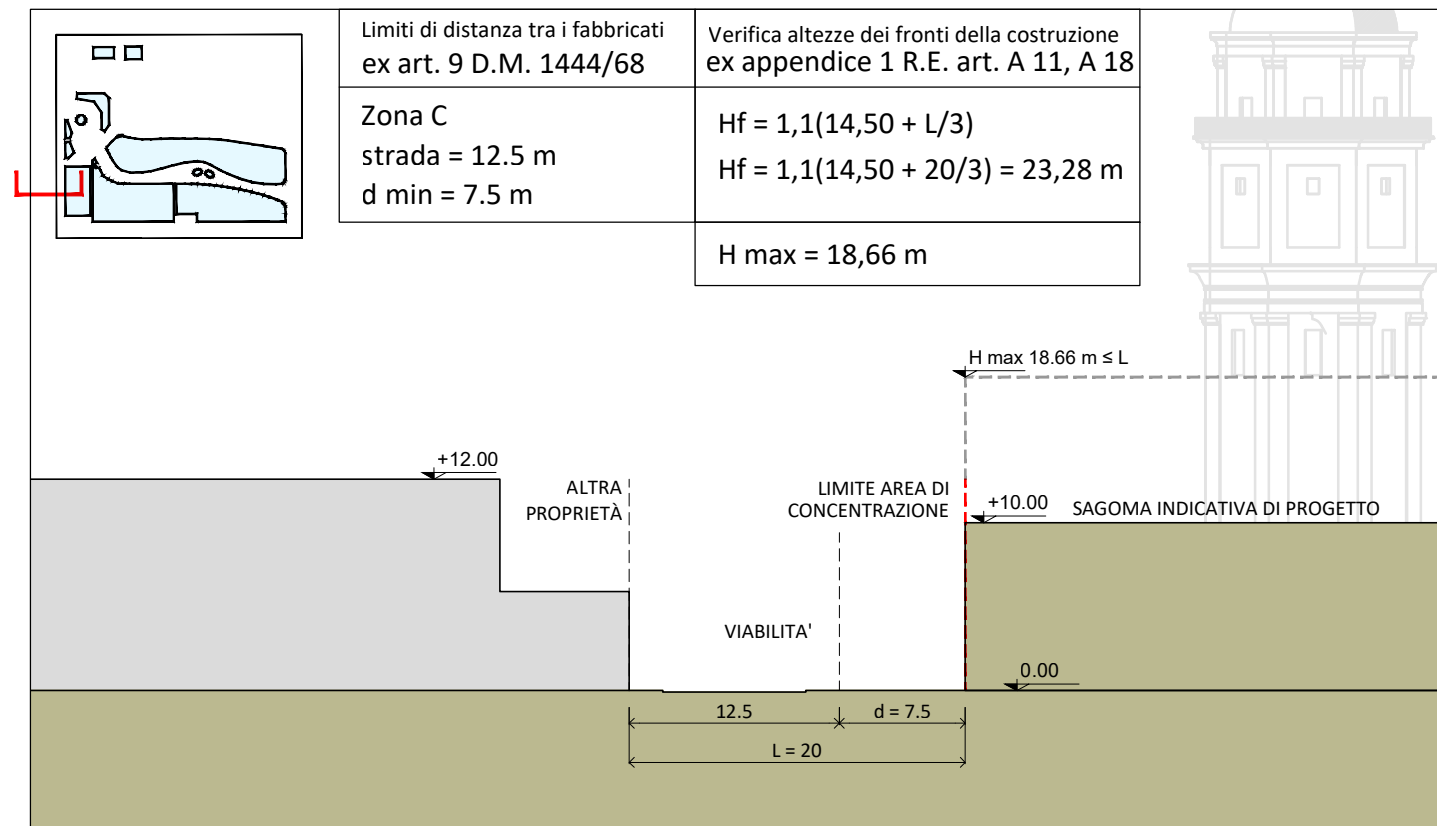
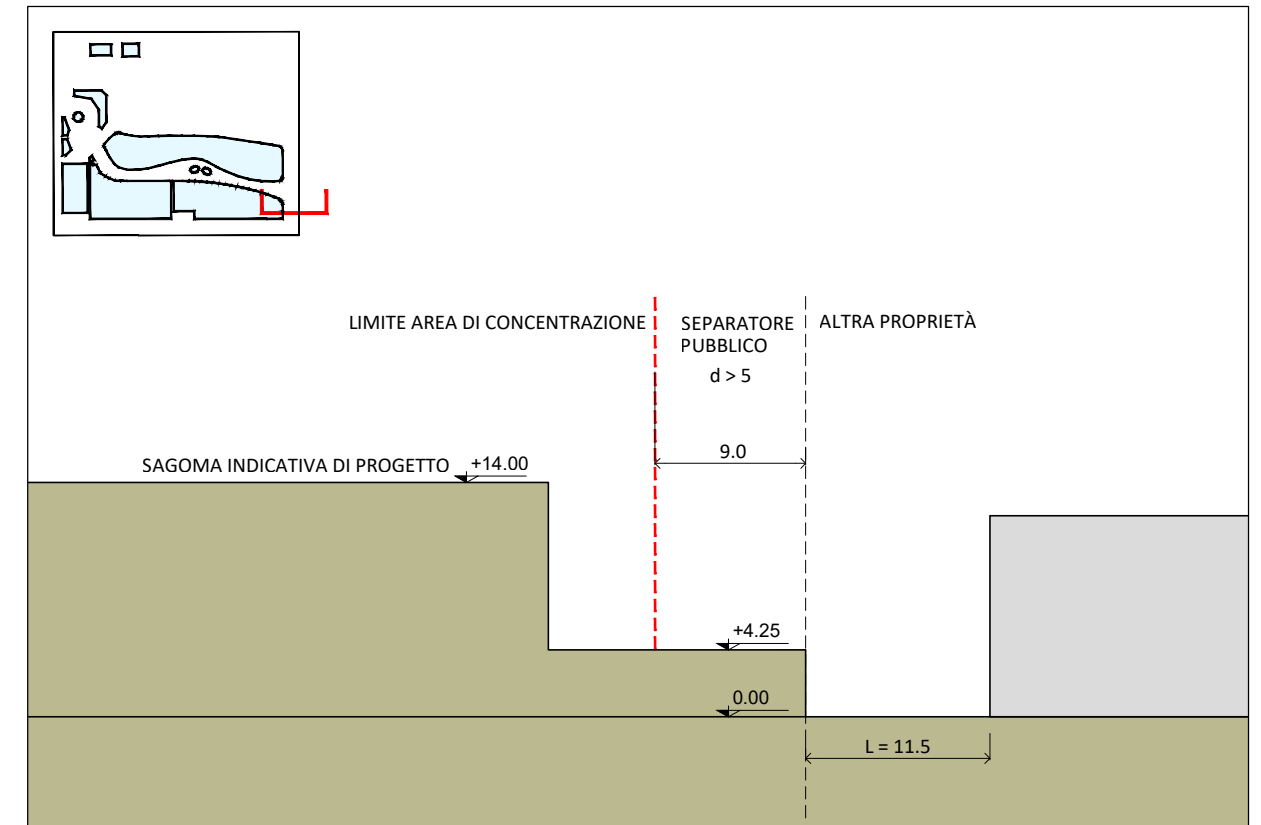
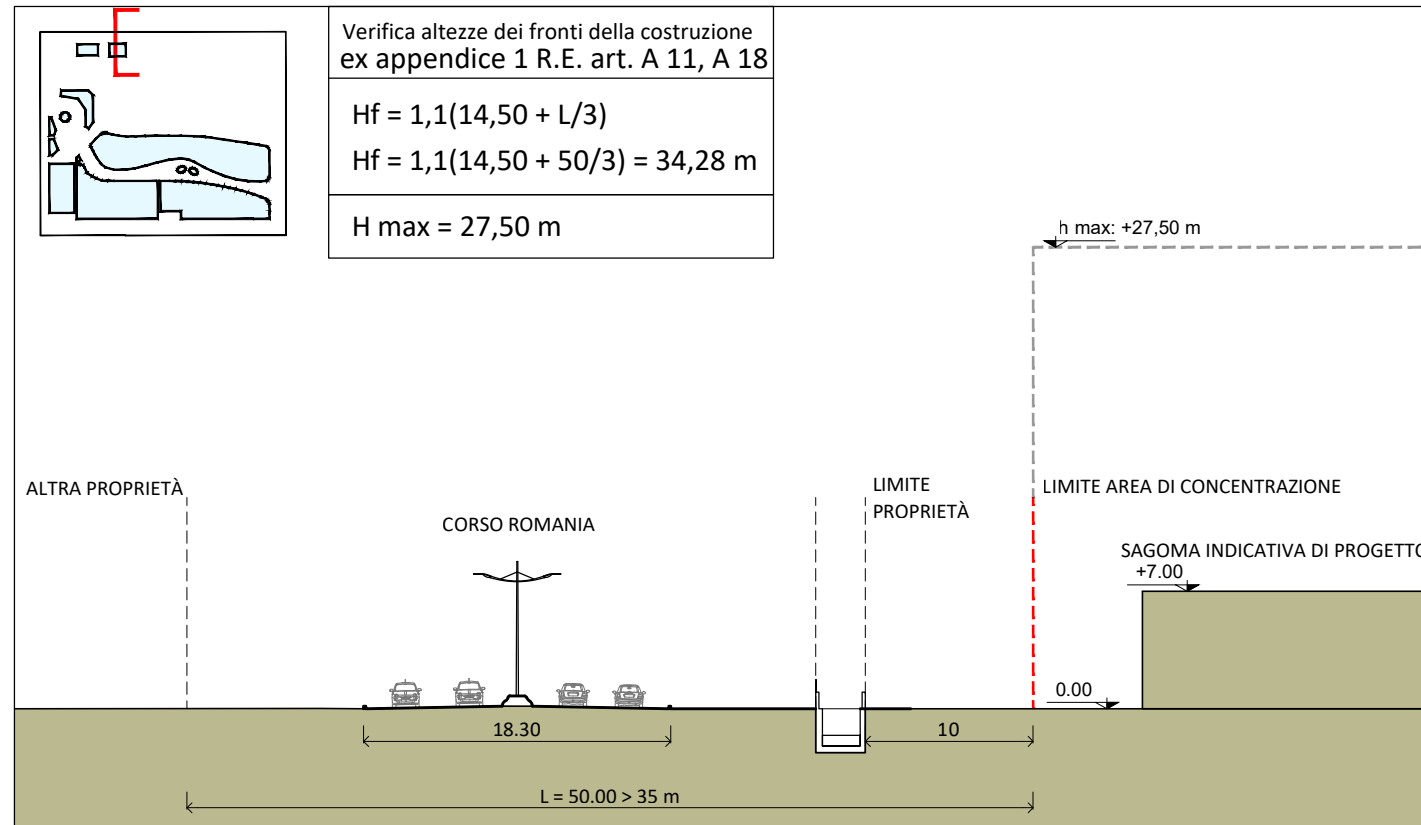
 ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA 27,50 m
N° PIANI +1 ; -1

 ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA 18,66 m
N° PIANI +1 ; -1

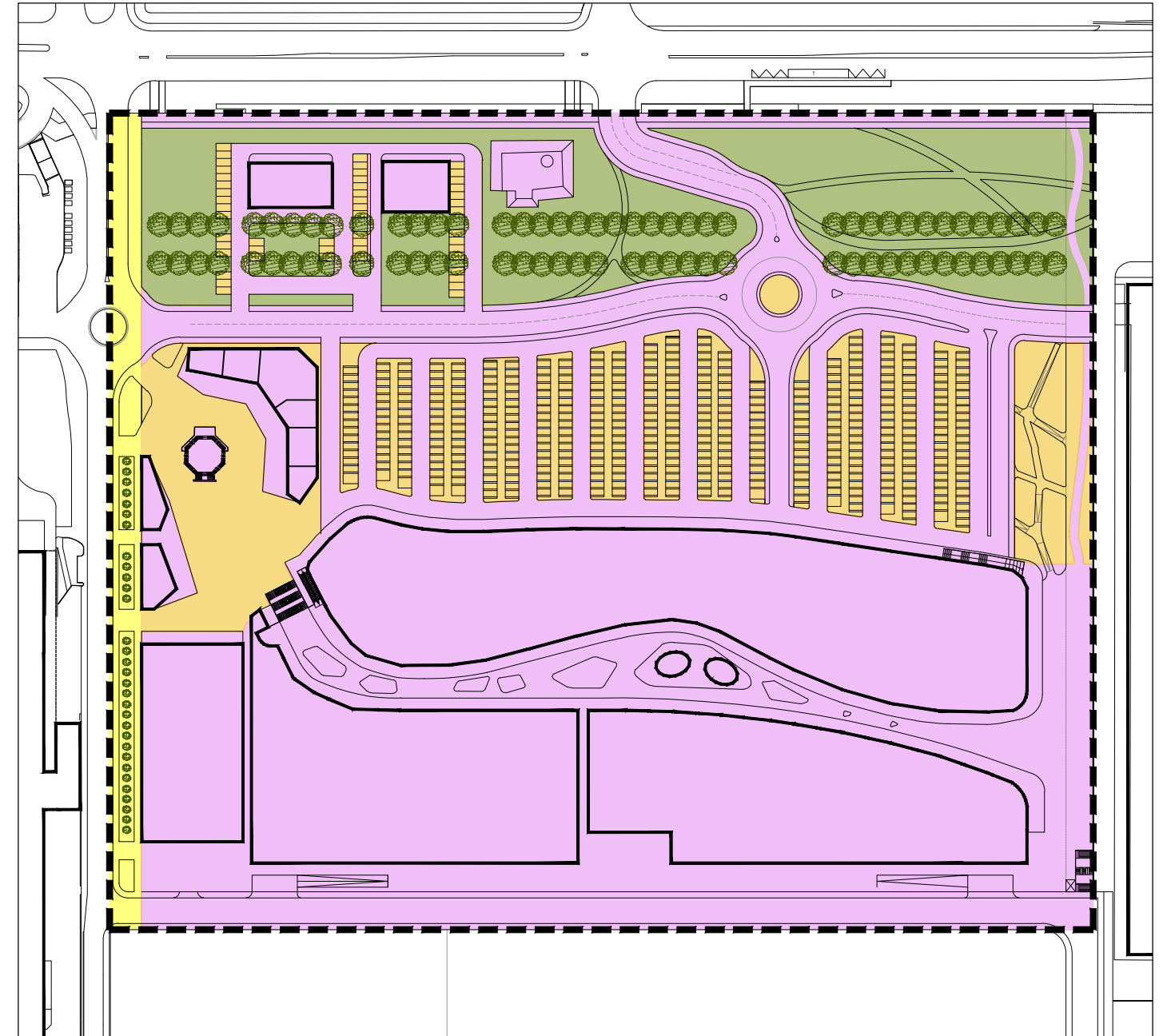
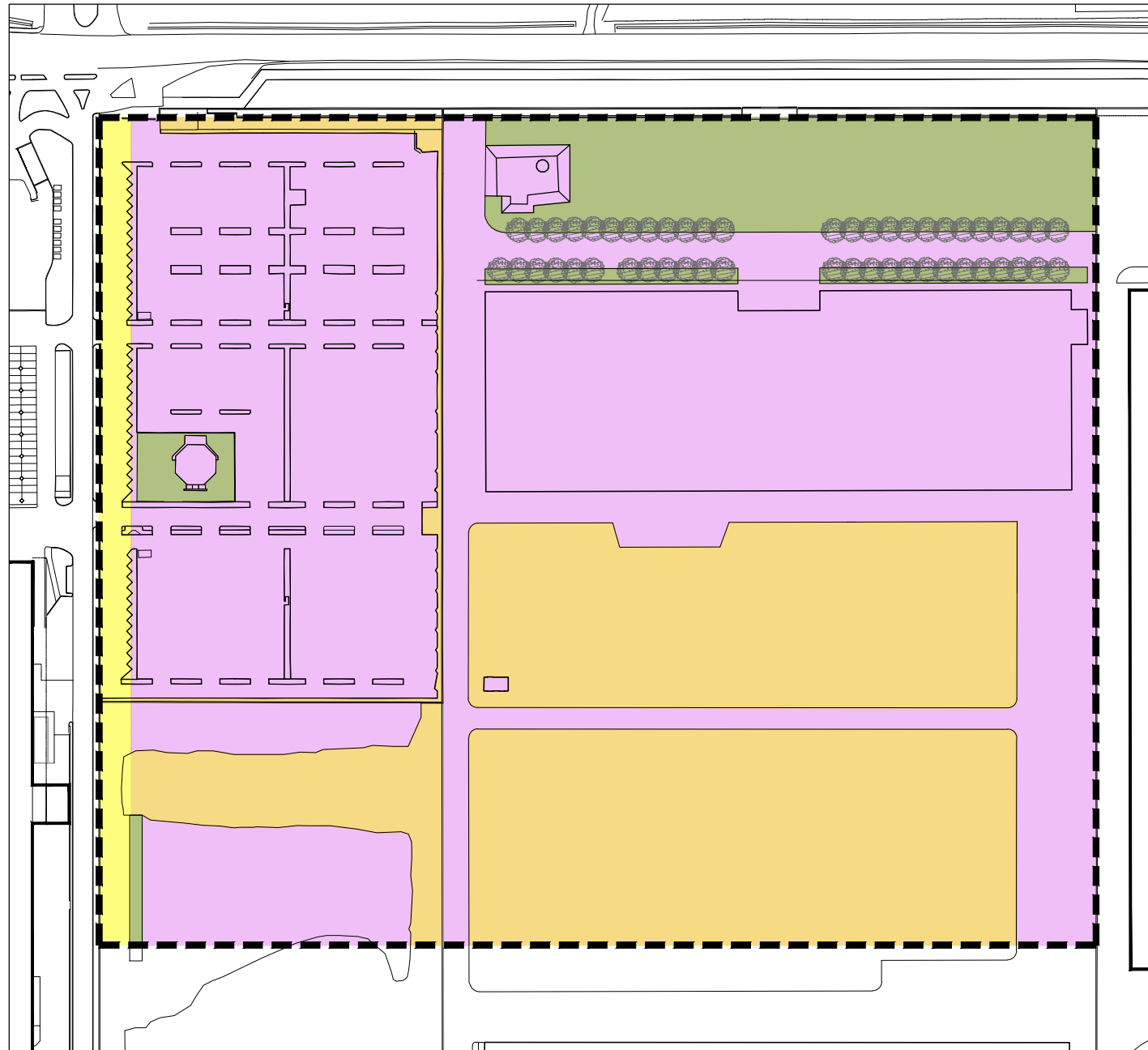
 ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA 18,66 m
N° PIANI +2 ; -1

 PERIMETRAZIONE P.E.C. - SUB AMBITO 1

scala 1:2000



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001734 del 25/05/2021



--- PERIMETRO P.E.C. 88.019 mq di cui:

 VIABILITA' PREVISTA PRG	2.950 mq
 SUOLO NON CONSUMATO	8.425 mq
 SUOLO CONSUMATO REVERSIBILMENTE	27.070 mq
 SUOLO CONSUMATO PERMANENTEMENTE	49.574 mq

--- PERIMETRO P.E.C. 88.019 mq di cui:

 VIABILITA' PREVISTA PRG	2.950 mq
 SUOLO NON CONSUMATO	11.875 mq
 SUOLO CONSUMATO REVERSIBILMENTE	12.500 mq
 SUOLO CONSUMATO PERMANENTEMENTE	60.694 mq

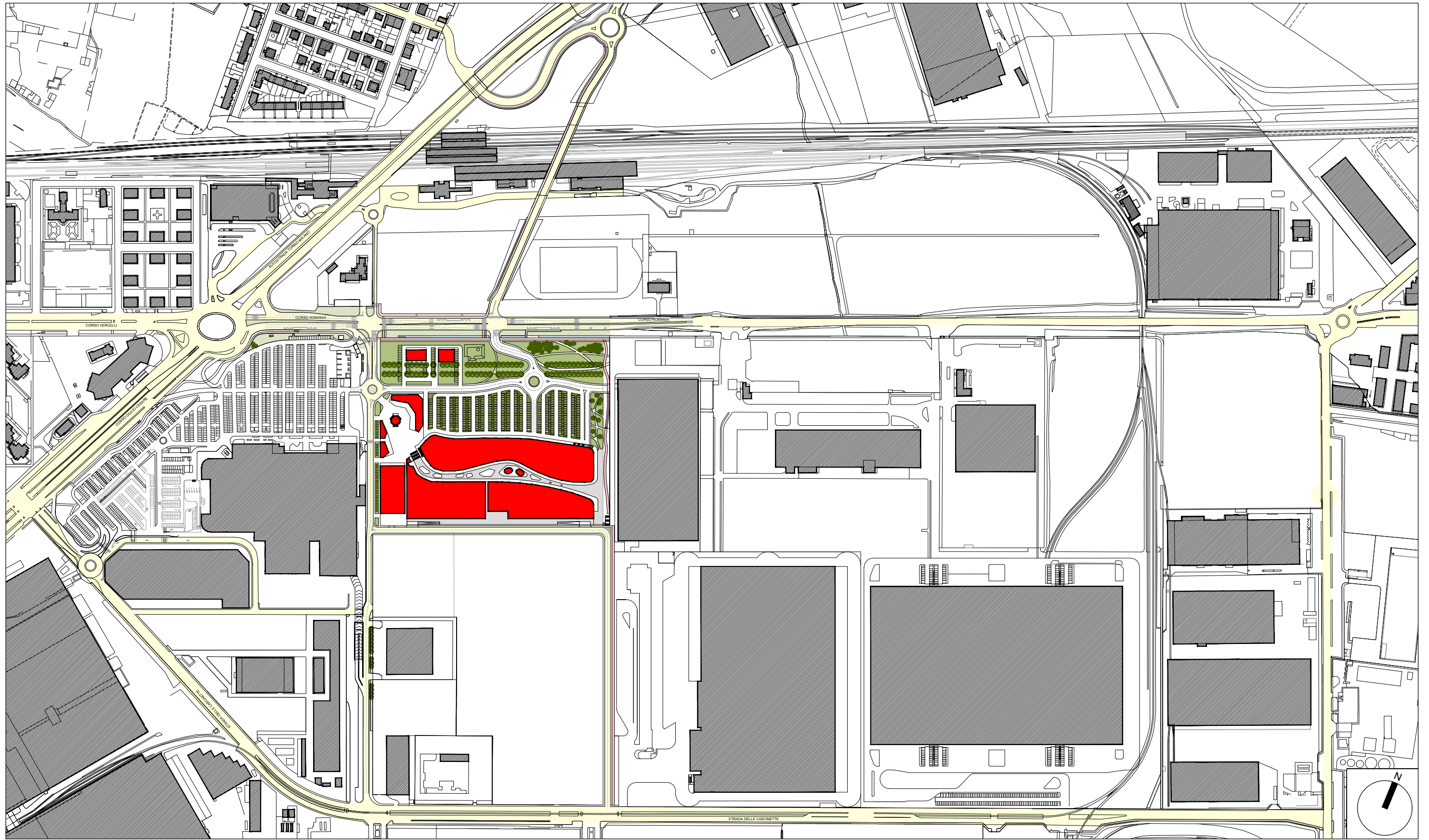
STATO DI FATTO

scala 1:2000

PROGETTO

scala 1:2000

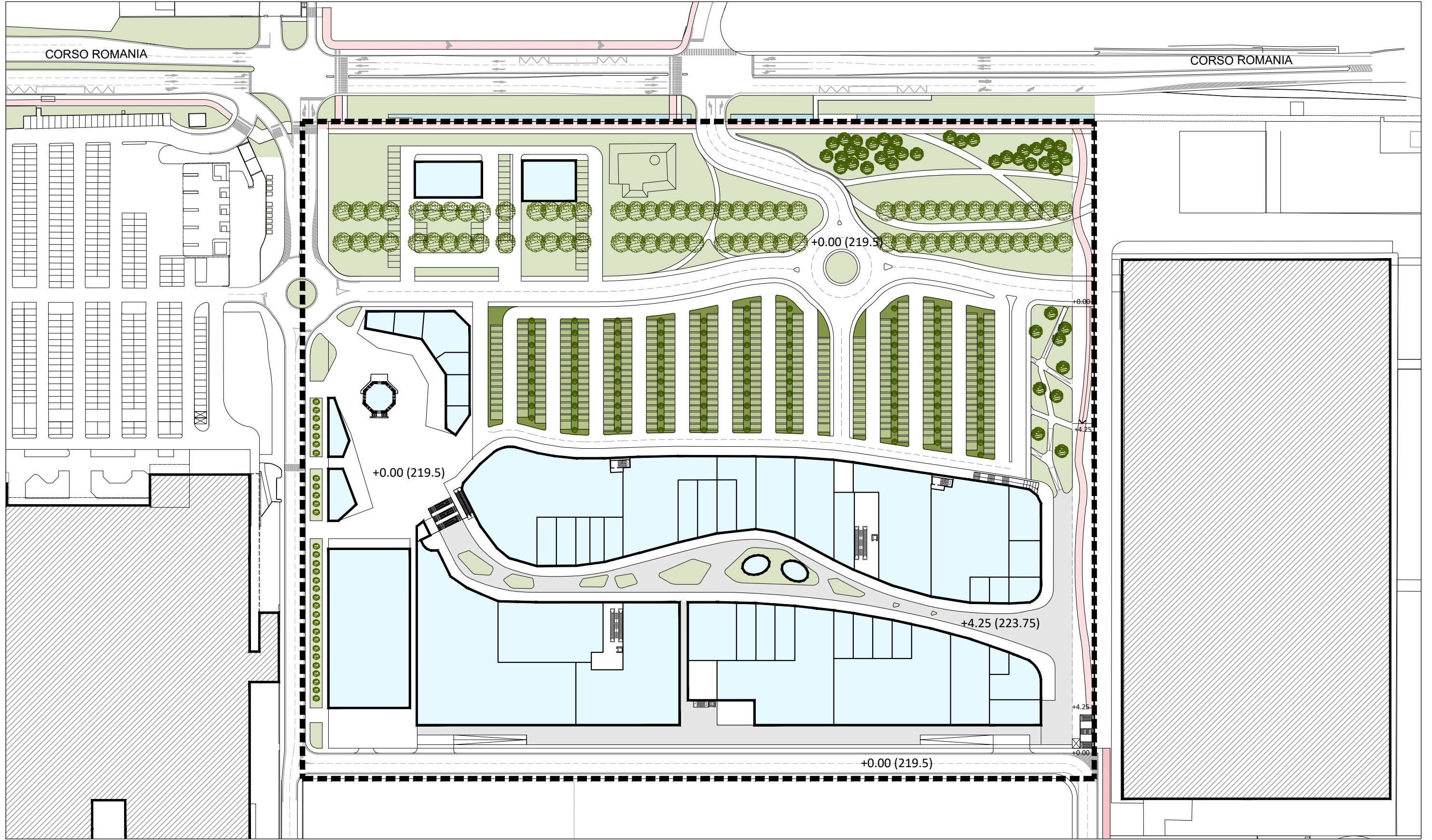
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001734 del 25/05/2021



scala 1:5000

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO GENERALE

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001734 del 25/05/2021

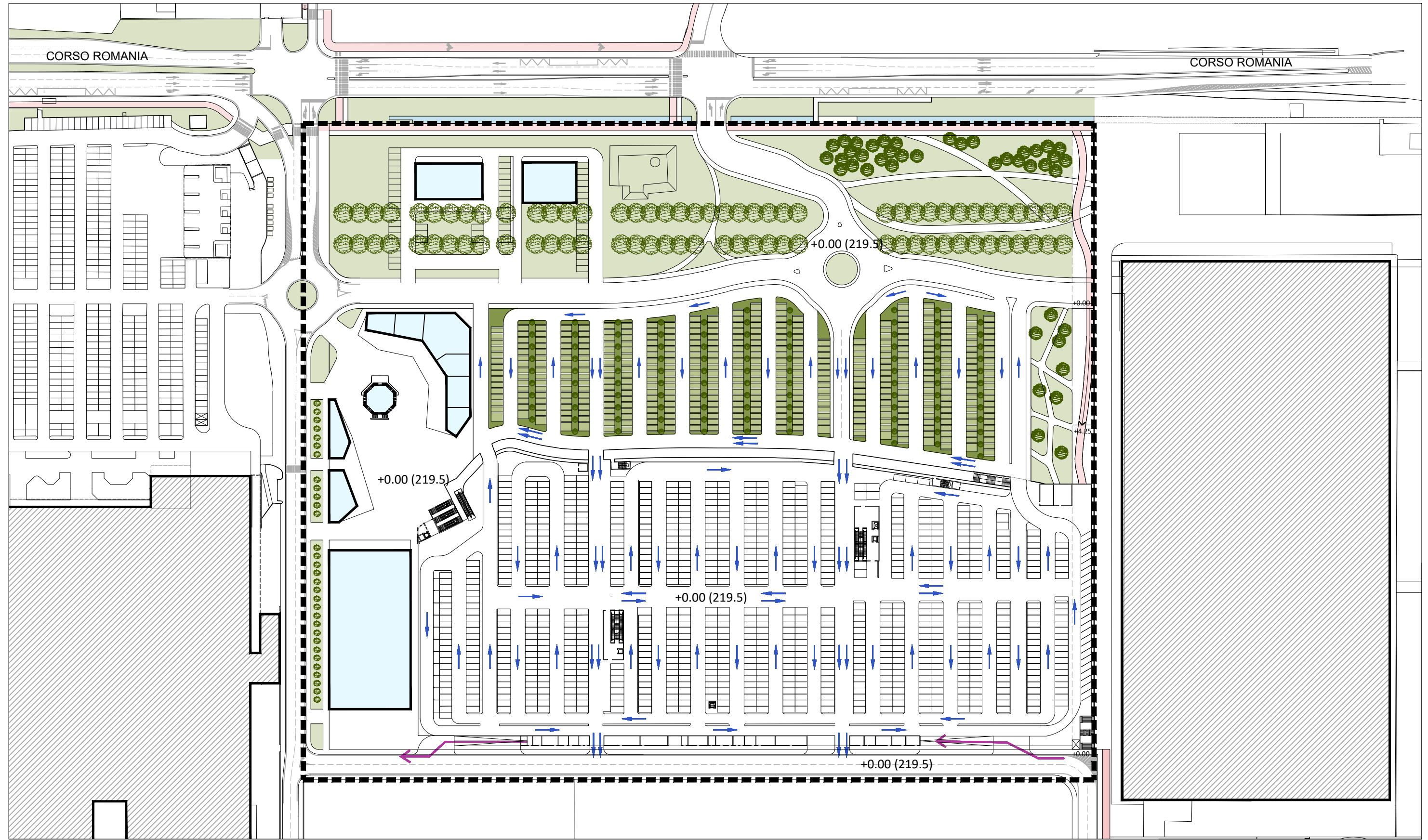


--- PERIMETRAZIONE P.E.C. - SUB AMBITO 1

scala 1:1500

*LE QUOTE ALTIMETRICHE SONO DA CONSIDERARSI INDICATIVE

TIPOLOGIE EDILIZIE E RIPARTIZIONI INDICATIVE - PLANIMETRIA GENERALE



--- PERIMETRAZIONE P.E.C. - SUB AMBITO 1

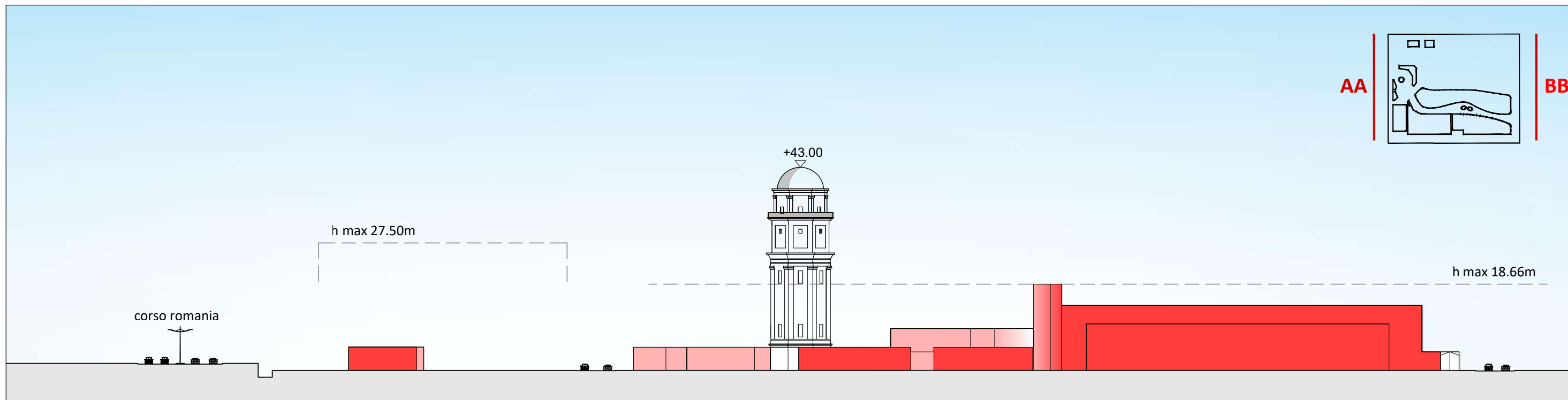
scala 1:1500

*LE QUOTE ALTIMETRICHE SONO DA CONSIDERARSI INDICATIVE

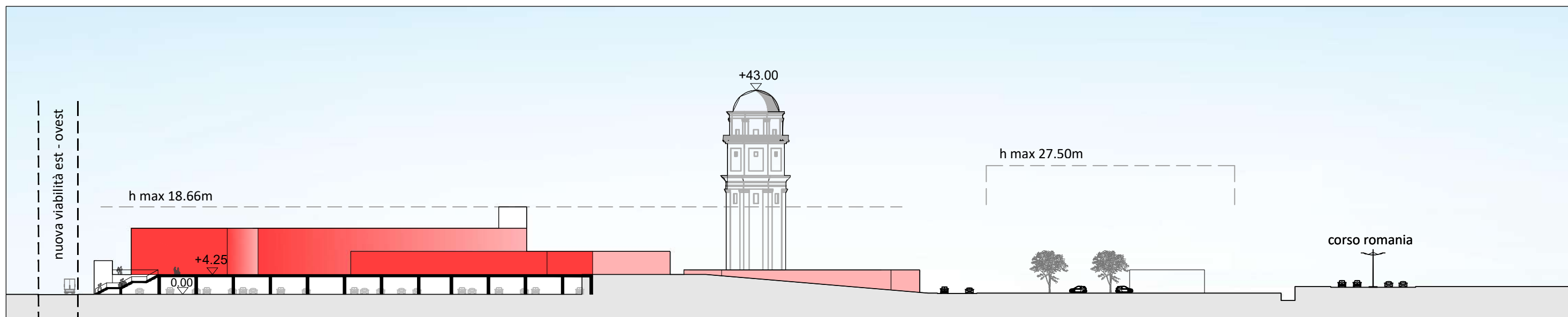
TIPOLOGIE EDILIZIE INDICATIVE - PLANIMETRIA PIANO PARCHEGGI

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001734 del 25/05/2021

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001734 del 25/05/2021



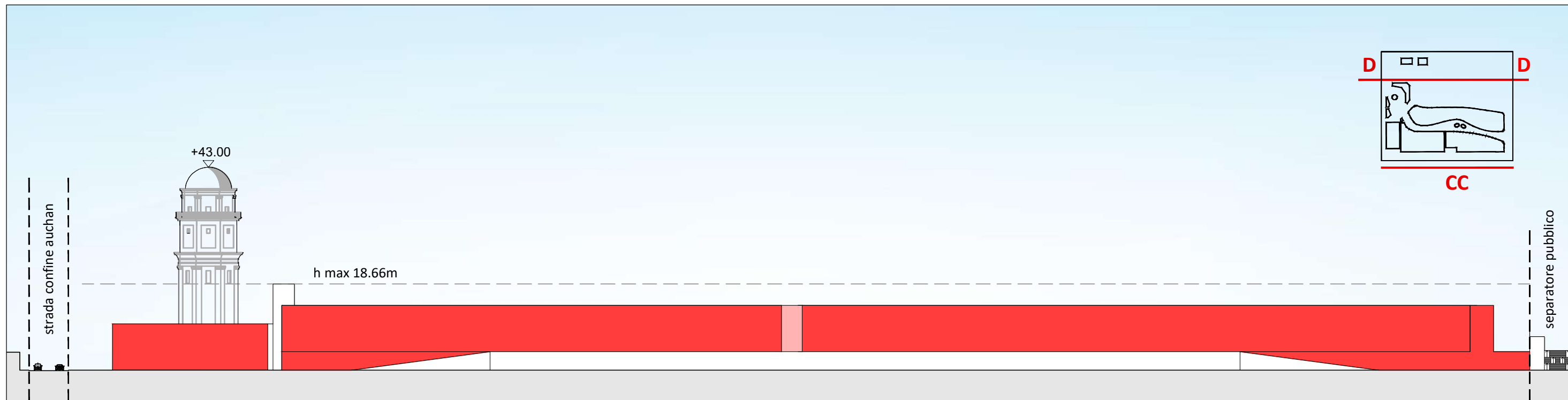
PROSPETTO AA



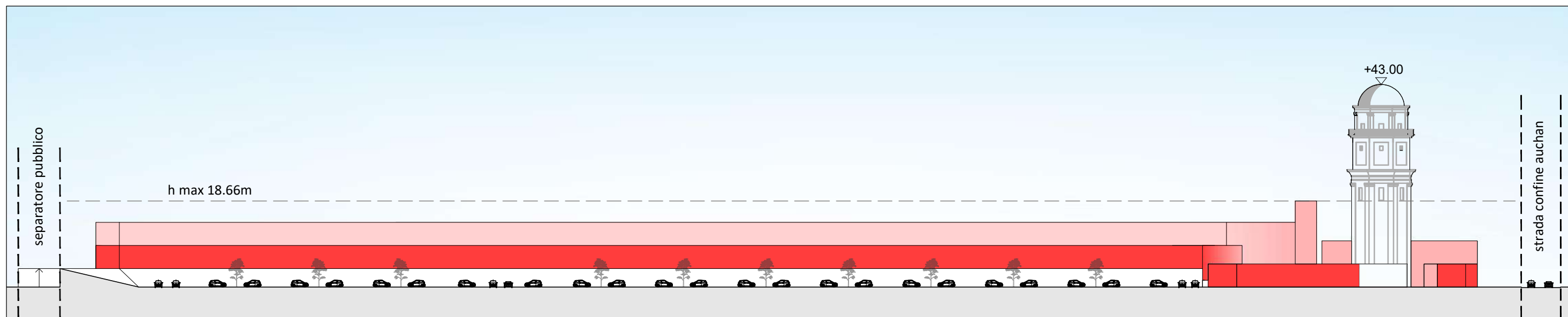
PROSPETTO BB

fuori scala

TIPOLOGIE EDILIZIE INDICATIVE - PROFILI



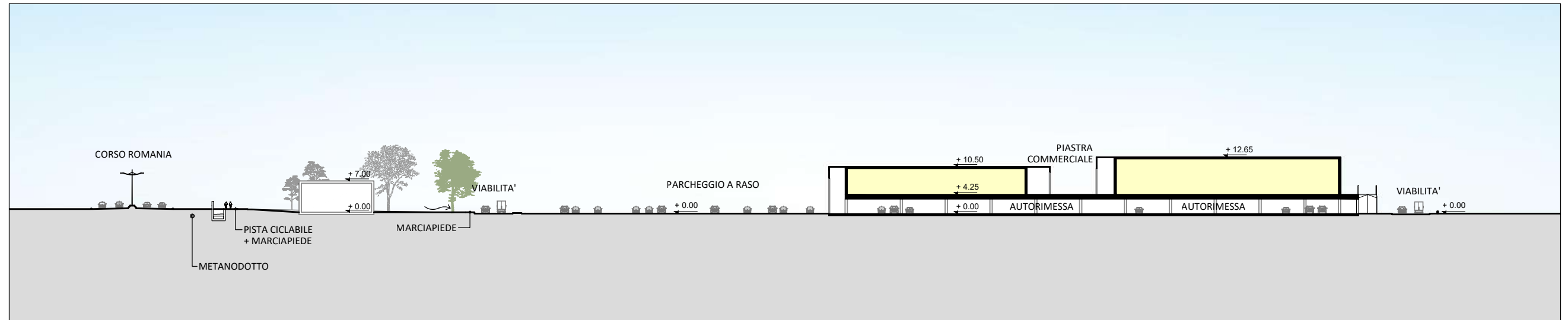
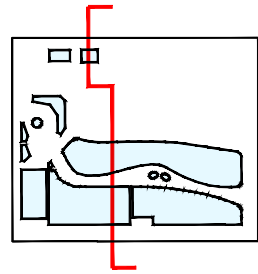
PROSPETTO CC



PROSPETTO DD

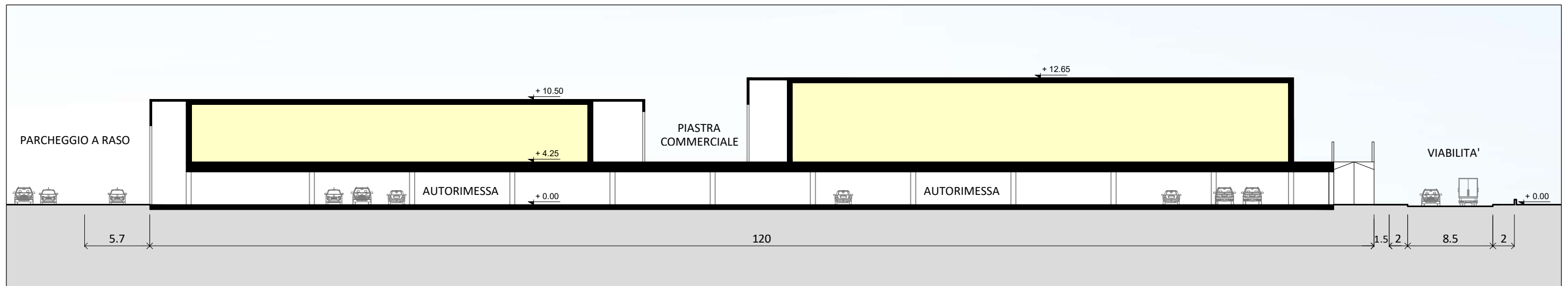
fuori scala

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001734 del 25/05/2021



SEZIONE

scala 1: 1000



SEZIONE

scala 1: 400

*LE QUOTE ALTIMETRICHE SONO DA CONSIDERARSI INDICATIVE

TIPOLOGIE EDILIZIE INDICATIVE - SEZIONI

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001734 del 25/05/2021

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 alle Zone Urbane di Trasformazione Ambiti 2.8/2 parte e 3.4 parte. 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.

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:

- Planimetria generale di inquadramento e parametri urbanistici - Destinazioni d'uso urbanistiche (pagina 29);
- Planimetria generale di inquadramento e parametri urbanistici - Destinazioni d'uso urbanistiche pianta piano parcheggi (pagina 30);
- Planimetria generale di inquadramento e parametri urbanistici - Individuazione aree da cedere e aree da assoggettare (pagina 31);
- Planimetria catastale con individuazione lotti di intervento (pagina 33);
- Planimetria con la definizione della tipologia delle opere di urbanizzazione (pagina 34)
- Planimetria con indicazione regole edilizie (pagina 37);
- Verifiche urbanistiche ed edilizie - confrontanze (pagina 38);

E' altresì vincolante la Tavola - *Consumo di suolo - Delibera Giunta 10.12.2019* (pagina 39) 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 agli Ambito 2.8/2 Corso Romania Est e 3.4 Cascinette Est, prevede 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.

L'attuazione edilizia potrà avvenire per lotti, all'interno dello stesso sub-ambito, anche mediante la presentazione due titoli abilitativi.

ART. 5 - Destinazioni ammissibili, dati quantitativi

Il PEC prevede l'attuazione della SLP prevista dalla scheda normativa Ambito 2.8/2 corso Romania Est,, pari a mq 24.860. Tale SLP a destinazione attività per il commercio e la grande distribuzione ed A.S.P.I. si realizza su parte dell'Ambito 2.8/2 Corso Romania Est e su parte dell'Ambito 3.4 Cascinette Est

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

A tali finalità, la dotazione complessiva prevista dal PEC tiene conto dei posti auto necessari in relazione all'Autorizzazione commerciale per mq. 12.000 di superficie di vendita già rilasciata (provvedimento N. 65/16 in data 8 giugno 2010 e successive modifiche, da ultimo provvedimento n. 88/2016), e considera altresì lo scenario di maggior impatto ammissibile in

base alle vigenti normative commerciali, con ampliamento della superficie di vendita sino a massimo mq. 18.000.

Il rilascio dell'eventuale autorizzazione commerciale per mq. 18.000 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 negli elaborati rappresentati alle pagine 37 e 38 del fascicolo 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 a pagina 37 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 pagina 38 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 e porticati di uso comune purché assoggettati all'uso pubblico.

6. È ammessa la realizzazione di parcheggi privati a raso nelle aree individuate come aree di Concentrazione privata dell'edificato di cui alla pagina 29 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. 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.

9. 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.

ART. 10 - Prescrizioni ambientali e paesaggistiche

Sono fatte salve le prescrizioni derivanti dal procedimento di VAS del PEC, quelle contenute nella DD n.104 del 19.04.2016 conclusiva della VAS della Variante 311, 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.

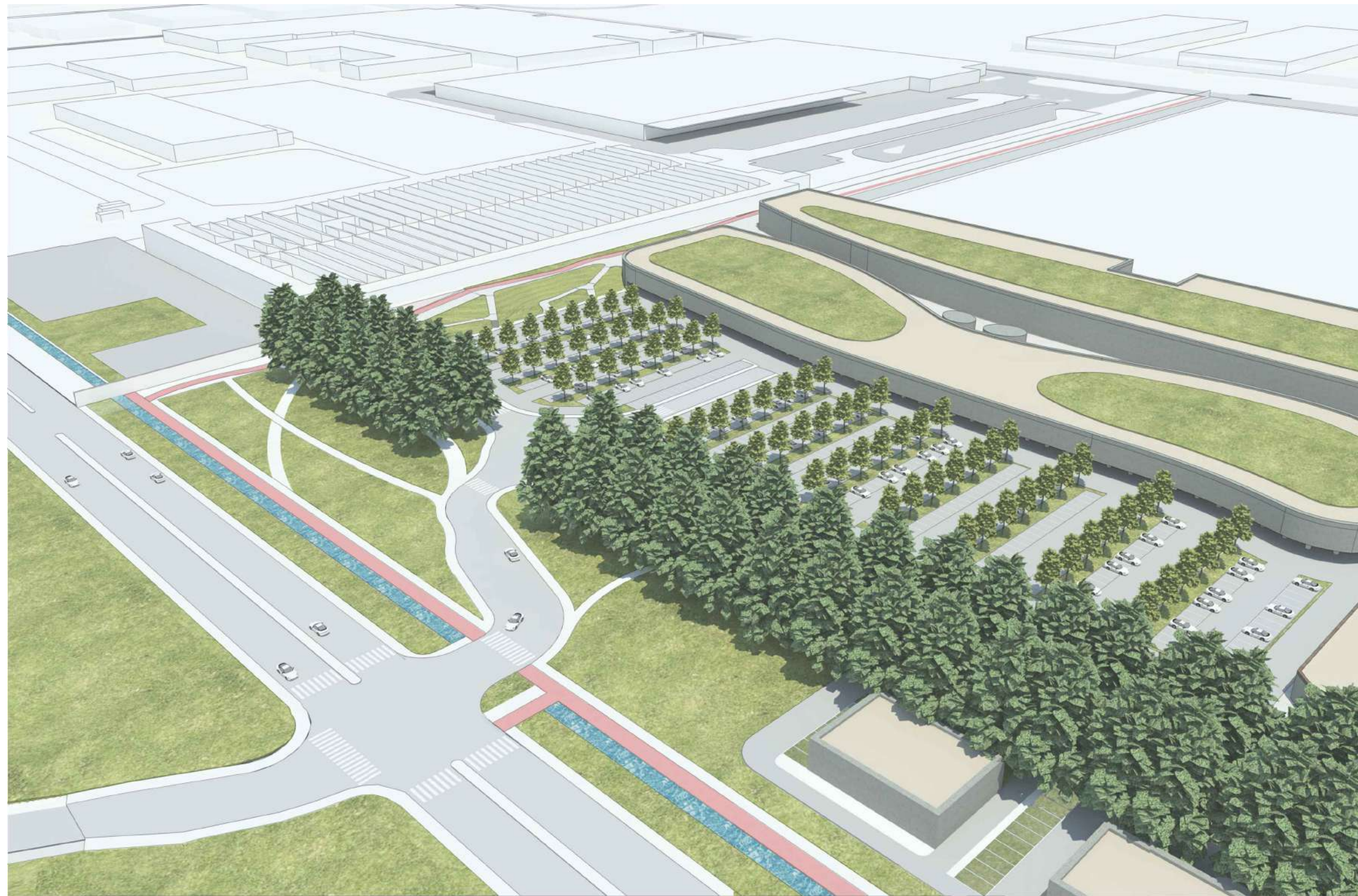
INSERIMENTO AMBIENTALE



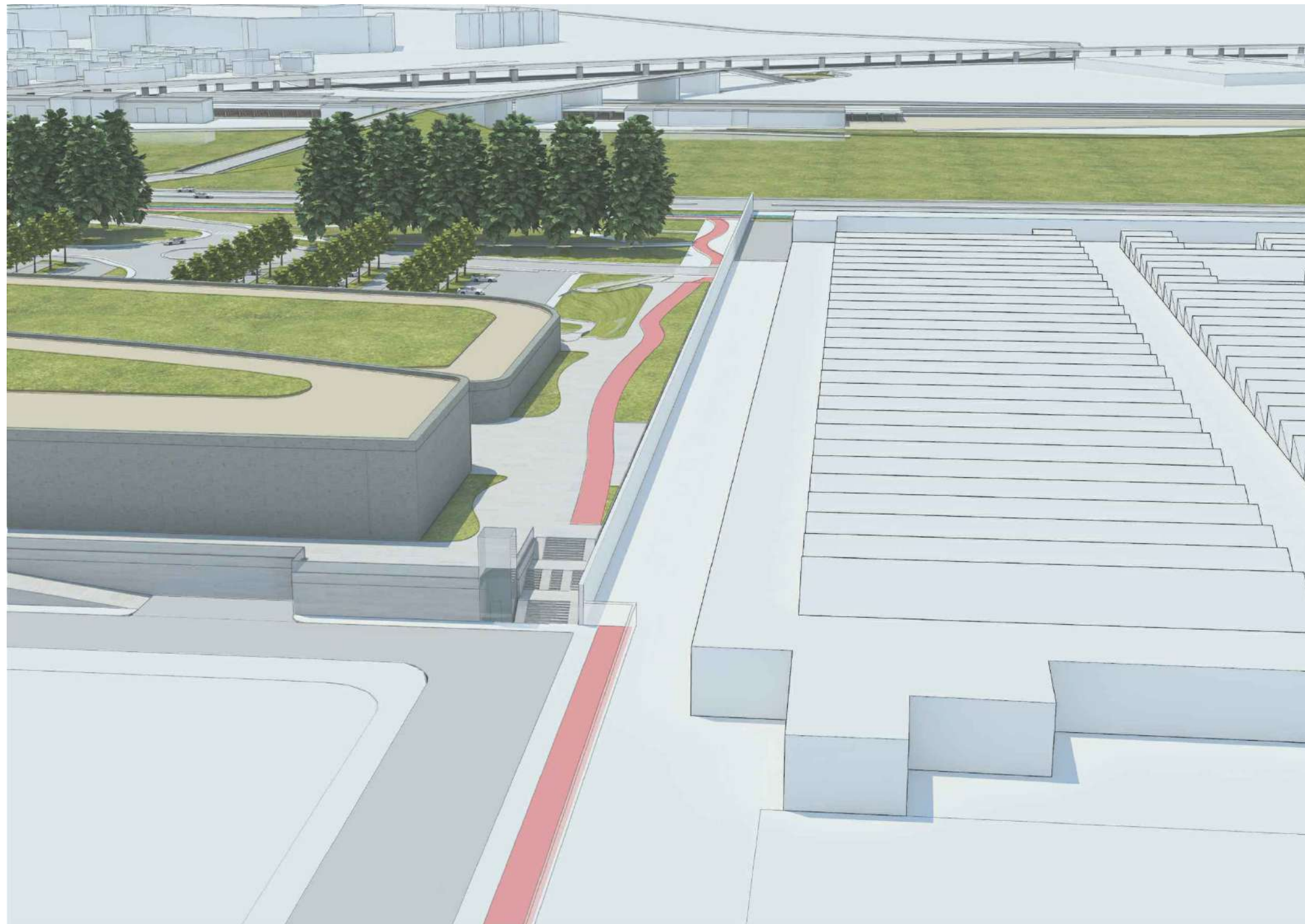
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001734 del 25/05/2021



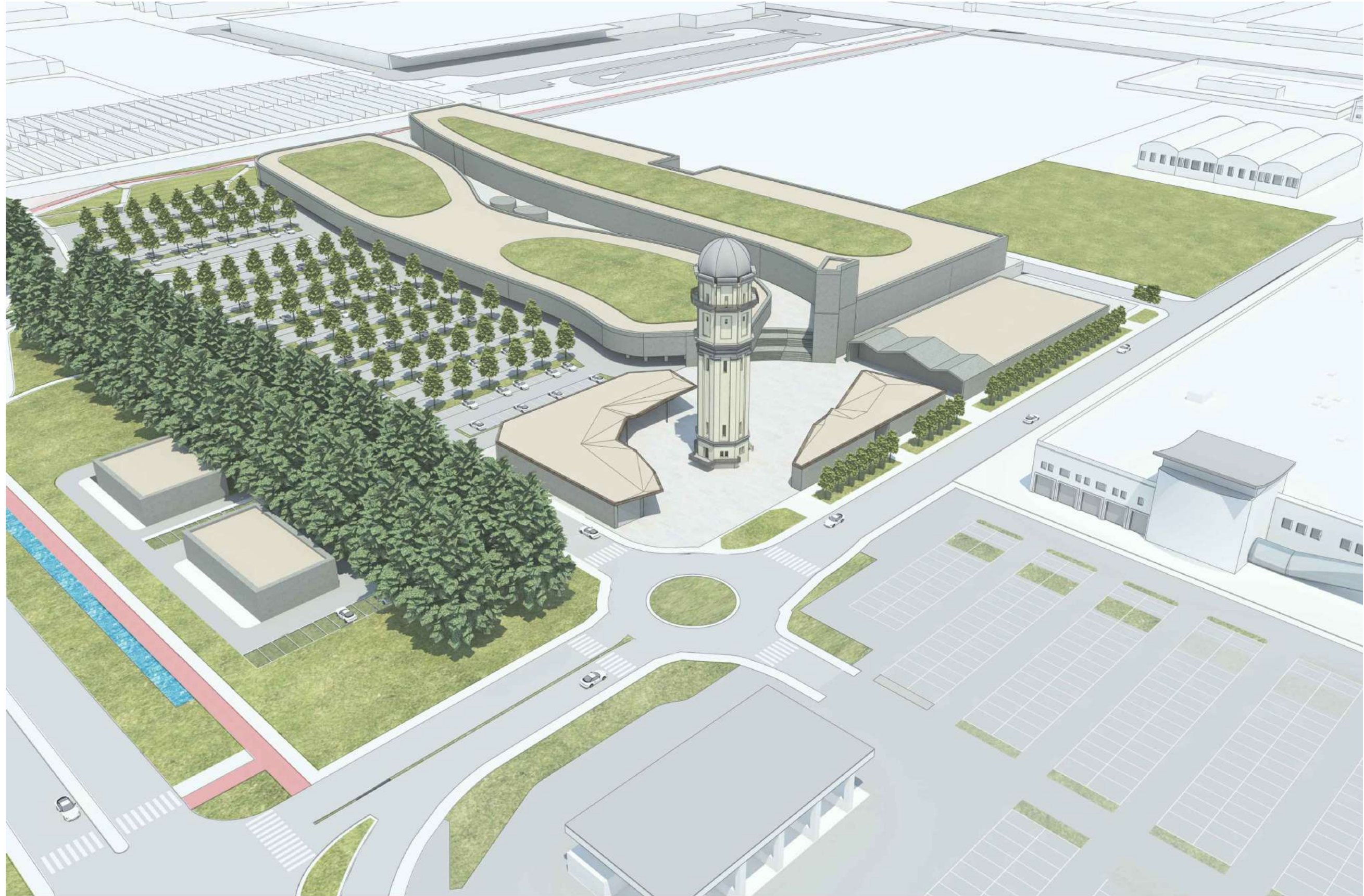
VISTA GENERALE DA NORD - OVEST



INGRESSO DA CORSO ROMANIA AL PARCHEGGIO



CONFINE AREA MICHELIN - SEPARATORE PUBBLICO



VISTA SULLA TORRE PIEZOMETRICA

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001734 del 25/05/2021