

# ZUT AMBITI 2.8/2 - 3.4

CORSO ROMANIA EST, STRADA CASCINETTE EST

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



### 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

# S.U.A. STUDIO UNITARIO D'AMBITO

EX ART. 7 LETTERA B- N.U.E.A. P.R.G. CITTA' DI TORINO

### PROPONENTI

ROMANIA SVILUPPO S.r.l.  
Piazza Castello, 19  
20121 MILANO

Legale Rappresentante  
Ing. Francesco Federico

PROFIMM 2009 S.p.A.

Via Monte Asolone N. 4  
10141 TORINO  
tel 011.3851035  
fax 011.332298

Legale Rappresentante  
Geom. Pier Paolo Ronzina

### PROGETTISTA FIRMATARIO

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



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001734 del 25/05/2021. Copia del documento originale con apposizione del protocollo. TERESA POCHETTINO

**SUA – STUDIO UNITARIO D'AMBITO****AMBITO 2.8/2 CORSO ROMANIA EST – AMBITO 3.4 CASCINETTE EST****INDICE****RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

1. Premesse .....	2
2. Stato attuale dell'area di progetto e contesto ambientale.....	3
2.1.Cenni storici e preesistenze .....	3
3. Ampliamento della Localizzazione commerciale L2.....	4
4. Variante 311 .....	5
5. Suddivisione in tre sub ambiti: descrizione e caratteristiche .....	6
5a.Trasformazione per sub ambiti.....	6
5b.Opere connesse al SUA.....	6
5c.Opere da realizzare con il Sub Ambito 1 .....	7
6. Riferimenti catastali e proprietà delle aree .....	8

**ELABORATI GRAFICI**

Individuazione area oggetto di SUA.....	9
Documentazione fotografica .....	10
P.R.G. città di Torino – Tavola illustrativa .....	11
Scheda normativa ambito 2.8/2 – corso Romania Est.....	12
Scheda normativa ambito 3.4 – Cascinette Est .....	13
Perimetro localizzazione commerciale L2 “Corso Romania” .....	14
Carta tecnica – Sub Ambiti di intervento.....	15
Estratto mappa catastale – Articolazione in Sub Ambiti .....	16
Destinazioni urbanistiche.....	17
Planivolumetrico indicativo .....	18
Viabilità .....	19
Trasformazione di c.so Romania – planimetrie - confronto stato di fatto e progetto .....	20
Trasformazione di c.so Romania – sezione tipologica indicativa – confronto stato di fatto e progetto .	21
Aree da cedere per viabilità esterne al P.E.C. su mappa catastale .....	22
Rete acquedotto .....	23
Rete smaltimento acque meteoriche .....	24
Rete smaltimento acque reflue .....	25
Planimetria rete SNAM .....	26
Profili edilizi indicativi .....	27

## 1. Premesse

Il presente Studio Unitario d'Ambito fa riferimento a una porzione di territorio della Città di Torino, situata a nord est, che si sviluppa sull'asse di corso Romania. L'area fa parte di un contesto di trasformazione più ampio denominato Quadrante Metropolitano Nord-Est.

Le aree costituenti questa superficie, precedentemente occupate dalle attività industriali del comparto produttivo Michelin, sono state in gran parte dismesse e, grazie a una serie di studi preliminari promossi dagli operatori privati e dall'amministrazione comunale, hanno recentemente acquisito una nuova destinazione urbanistica. Il processo di rinnovamento che sta caratterizzando questo territorio verrà attuato per fasi successive e con tempistiche diverse.



Individuazione dei sub ambiti sulla fotografia aerea

La suddivisione in sub ambiti, così articolata, scaturisce dall'intenzione del Proponente di sviluppare un nuovo polo Commerciale sull'asse di corso Romania.

Le autorizzazioni in essere già prevedevano la realizzazione di una struttura commerciale perpendicolare al corso Romania sull'Ambito 2.8/2 – corso Romania Est (ex Lotto 3 dell'Ambito 2.8 – Cor-

so Romania). Già il Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica (P.R.U.S.A.) approvato con Delibera del Consiglio Comunale del **24.11.2014** (mecc. 2014 05108/009) delineava le linee strategiche di riqualificazione e sviluppo del Quadrante Metropolitano Nord-Est. Inoltre, il P.R.U.S.A. affina gli obiettivi del Documento di inquadramento territoriale contenente le linee guida della trasformazione urbanistica sull'asse del corso Romania (approvato con Delibera di Giunta in data 19.02.2013, mecc. 2013 00800/009), che focalizzava l'attenzione sulla necessità della riorganizzazione del corso Romania e riconosceva la potenzialità strategica della stazione ferroviaria Stura.

Successivamente, l'Amministrazione Comunale approvava la deliberazione consigliere n. 46 del **22 maggio 2017** (mecc. 2017 01354/009) avente a oggetto: "Atto di indirizzo: Revisione Generale P.R.G. Vigente" e, al fine di garantire alla revisione del P.R.G. l'indispensabile autonomia per il futuro sviluppo della Città, riteneva di rimandare a successivi atti le scelte strategiche di pianificazione in merito alle porzioni territoriali di rilevante estensione e complessità, in particolare come quelle del succitato P.R.U.S.A. del quadrante Nord-Est.

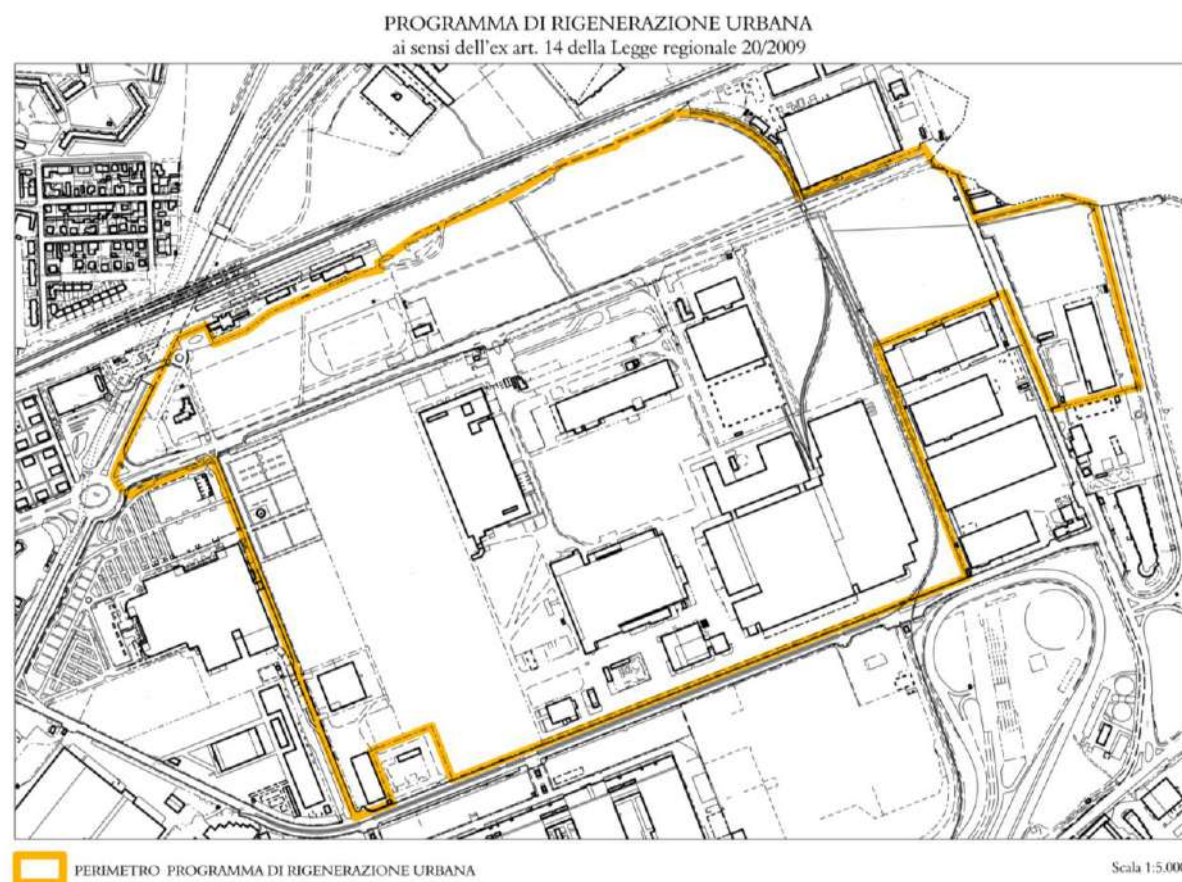
Con deliberazione del Consiglio Comunale 84 del **31 luglio 2017**, (mecc. 2017-02899009), si è pertanto proceduto alla revoca delle deliberazioni relative ai P.R.U.S.A. individuando la possibilità di attivare eventuali provvedimenti di variante urbanistica nel caso in cui ne sia ravvisata l'urgenza a procedere e, in ogni caso, qualora se ne riscontri la coerenza con gli obiettivi rappresentati nel citato atto indirizzo.

Al fine di favorire le possibilità di trasformazione del Quadrante Metropolitano Nord-Est, si è reso necessario introdurre una maggiore flessibilità nelle previsioni pianificatorie, volte ad accogliere opportunità di insediamento per una pluralità di attività economiche definendo linee strategiche di riqualificazione e sviluppo delle aree.

Già il Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica (P.R.U.S.A.) delineava, tramite azioni partecipative e di concerto con gli operatori privati, mirate al recupero sostenibile degli spazi industriali abbandonati, la possibilità di dare all'intera area nuova qualità ambientale, economica e sociale.

Il perimetro del Programma di Rigenerazione comprendeva le aree già interessate dai PR.IN. adottati nel 2011 (Ambito 3.1 – Michelin Stura, Ambito 3.2 – Cebrosa Nord e Ambito 3.3 – Cebrosa Sud), il Lotto 3 dell'Ambito 2.8 – Romania (Auchan), l'area a sud del corso Romania di proprietà Profimm 2009 S.p.A., l'Ambito 2.5 – Nodo Stura FS, altre aree a nord del corso Romania di proprie-

tà Gefim S.p.A. e gli immobili su strada delle Cascinette di proprietà delle società Canale Storage S.r.l. - Artdefender S.p.A. – Sigraf S.p.A.



Perimetro del Programma di Rigenerazione – Allegato alla Delibera di Consiglio revocato con D.C.C. 84 del 31 luglio 2017, (mecc. 2017-02899009)

Il progetto intende orientare il nuovo Parco Commerciale con affaccio rivolto verso il corso Romania, assegnando a esso un nuovo ruolo di viale urbano e asse di sviluppo delle successive trasformazioni.

In quest'ottica, il progetto del Parco Commerciale si propone come un innesco della riqualificazione più ampia del Quadrante Nord-Est.

Per maggiore chiarezza, si riepilogano alcune date significative in merito alla trasformazione dell'area del Quadrante Nord-Est:

**24.11.2014** – Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica (P.R.U.S.A.) approvato con Delibera del Consiglio Comunale (mecc. 2014 05108/009).

**19.10.2015** – Accordo di Programma per l'ampliamento della Localizzazione extraurbana non adensata L2 – Corso Romania.

**19.04.2016** – Parere di compatibilità ambientale della Variante 311, Determina n. 104 (mecc. 2016 41524/126).

**03.11.2016** – Approvazione della Variante 311, Delibera di Consiglio Comunale n. 114 (mecc. 2016 01824/009).

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

**03.08.2018** - Accordo di Programma per l'ampliamento della localizzazione urbano-periferica denominata L.2 Corso Romania.

## 2. Stato attuale dell'area di progetto e contesto ambientale

Il sito è caratterizzato 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.

### 2.1. Cenni storici e preesistenze

L'area vede la sua prima urbanizzazione nel 1925, quando viene 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.

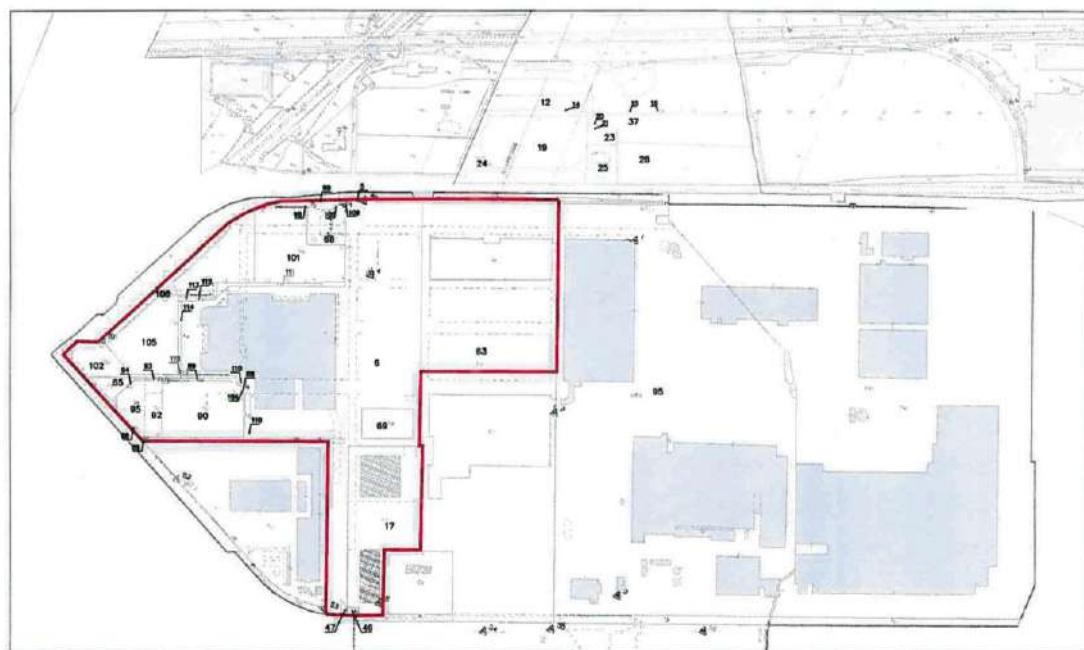
Dell'importante complesso industriale originario, la torre piezometrica e il bunker rimangono le uniche testimonianze storiche e costituiscono, allo stesso tempo, un elemento che caratterizza il territorio insieme al filare storico di tigli esistenti.

### 3. Ampliamento della Localizzazione commerciale L2

L'istanza di ampliamento della localizzazione commerciale L2 denominata Romania, già riconosciuta dai vigenti strumenti di programmazione commerciale, è stata presentata dalla società Profimm 2009 S.p.A. in data **01.08.2013**. Essa 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. L'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.

La ratifica dell'Accordo di Programma per l'ampliamento della localizzazione commerciale L2 è avvenuta in data **19.10.2015**, con Delibera del Consiglio Comunale (mecc. 2015 04153/016).

La perimetrazione viene estesa all'Ambito 2.8/2 – Romania Est e a parte dell'Ambito 3.4 – Cascinette Est e all'Ambito 3.6 Cascinette Ovest.

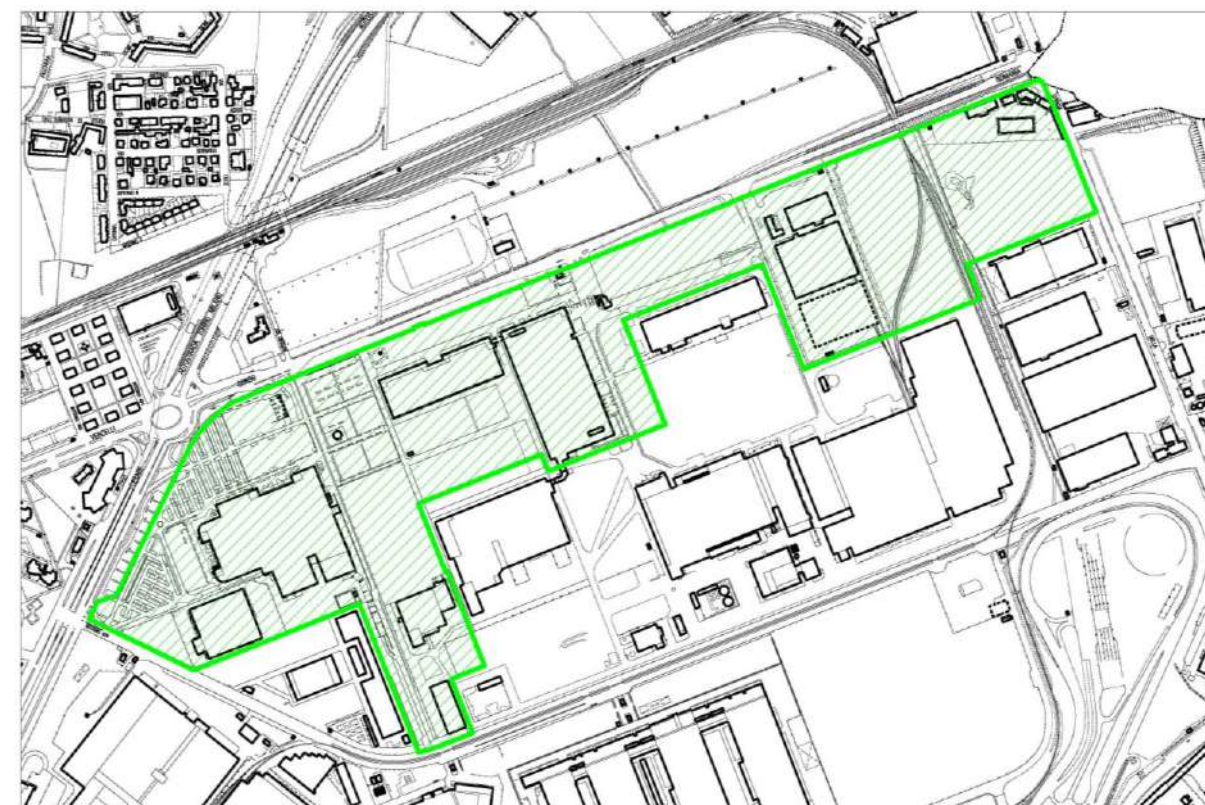


Perimetro ampliamento L2- 19.10.2015 (Var. 311) mecc 2015- 04153– Accordo di Programma – Allegato 1

Successivamente si è avviata la procedura di per un ulteriore ampliamento della Localizzazione Commerciale L.2 esistente, che includesse i nuovi ambiti di P.R.G. "3.1 Michelin" e "3.2 Cebrosa". 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

**4. Variante 311**

In data 04.05.2015 è stata presentata alla Città di Torino istanza di Variante Urbanistica su aree che comprendono l'Ambito 2.8 – Romania, l'area a sud del corso Romania destinata ad attività produttiva, con l'obiettivo di sviluppare un Parco Commerciale riplasmando, su un'area verso corso Romania, la SLP già autorizzata per il Lotto 3 (PEC Ambito 2.8) di mq 24.860

La Variante, approvata dal Consiglio Comunale in data **03.11.2016** con Delibera n. 114 (mecc. 2016 01824/009) 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.

L'area oggetto del presente Studio Unitario d'Ambito riguarda gli ambiti definiti dalla Variante 311: Ambito 2.8/2 – Corso Romania Est e Ambito 3.4 – Cascinette Est, la cui trasformazione unitaria è prevista dalle rispettive schede normative d'ambito.

Il nuovo azionamento urbanistico definito con la Variante 311 è riportato nel seguente stralcio cartografico

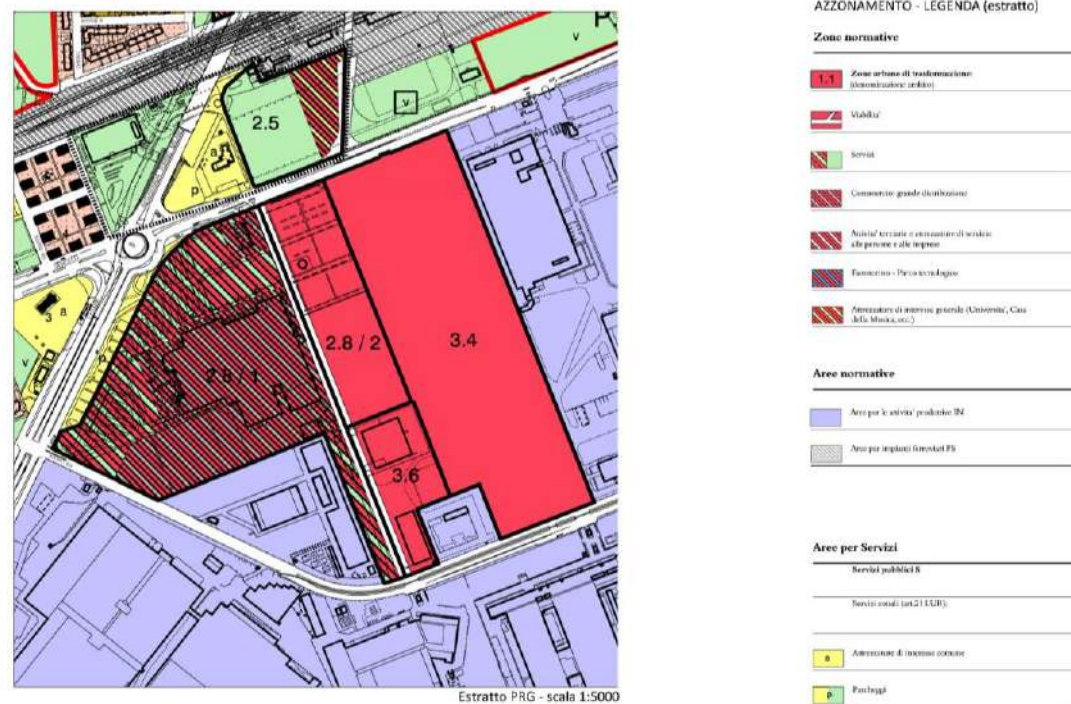


Tavola illustrativa da tavola di azionamento di P.R.G. – variante 311

Per meglio inquadrare la trasformazione con uno “sguardo più ampio” si ricorda che con 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 azionamento urbanistico definito con la Variante 322 è di conseguenza il seguente:

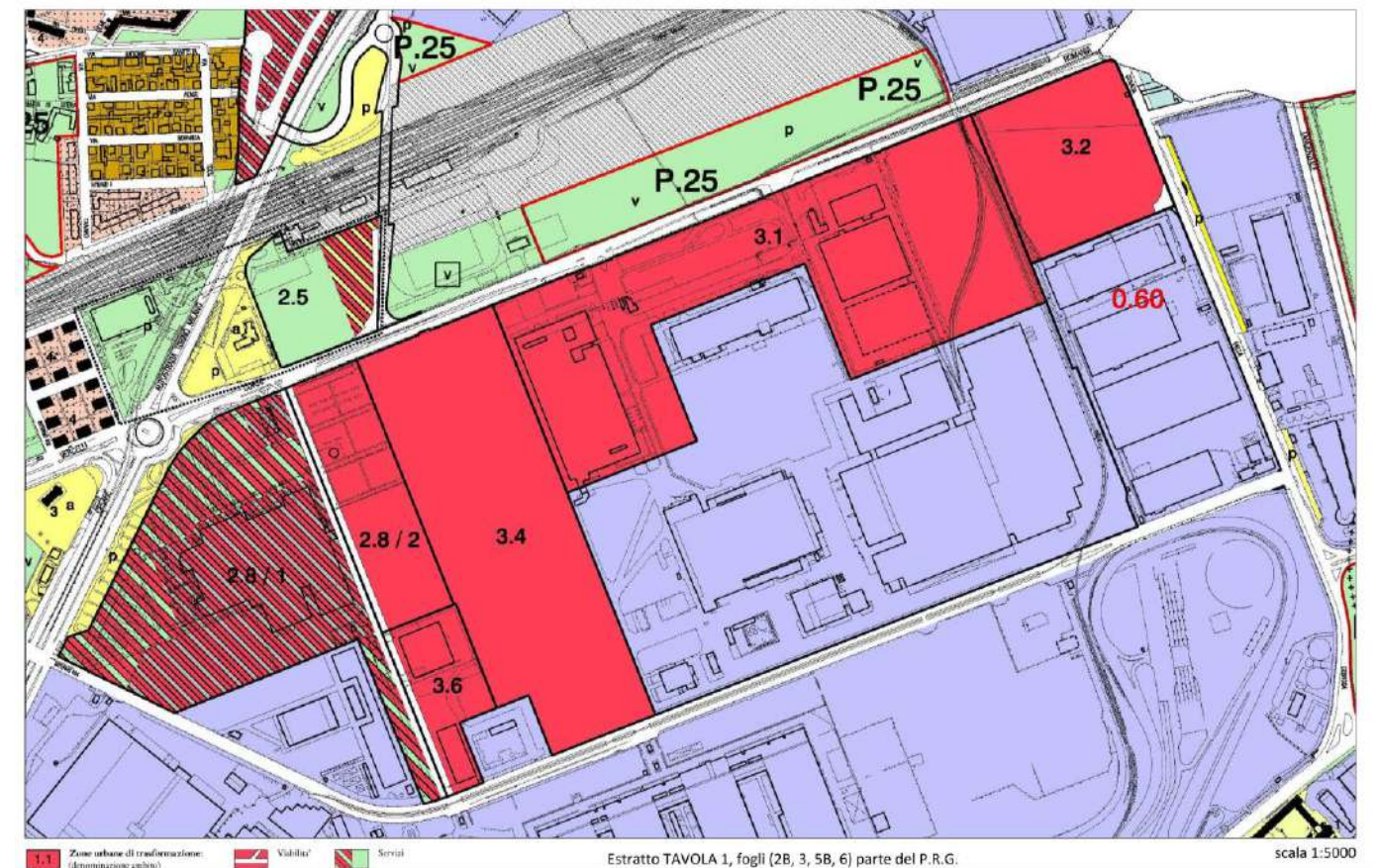


Tavola illustrativa da tavola di azionamento di P.R.G. – variante 322

## 5. Suddivisione in tre sub ambiti: descrizione e caratteristiche

Come consentito dalla Variante 311, il presente Studio Unitario d'Ambito propone la trasformazione unitaria degli Ambiti 2.8/2 – Corso Romania Est e 3.4 – Cascinette Est, ammettendo un trasferimento di SLP tra gli ambiti stessi. I tre sub ambiti saranno oggetto di trasformazioni distinte e verranno attuati con strumenti urbanistici separati.

Come rappresentato nella tavola 15, la superficie territoriale complessiva viene articolata in tre sub ambiti.

### SUB AMBITO 1

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.)	
FABBISOGNO STANDARD	24.860 mq
DOTAZIONE STANDARD	24.960 mq

### SUB AMBITO 2

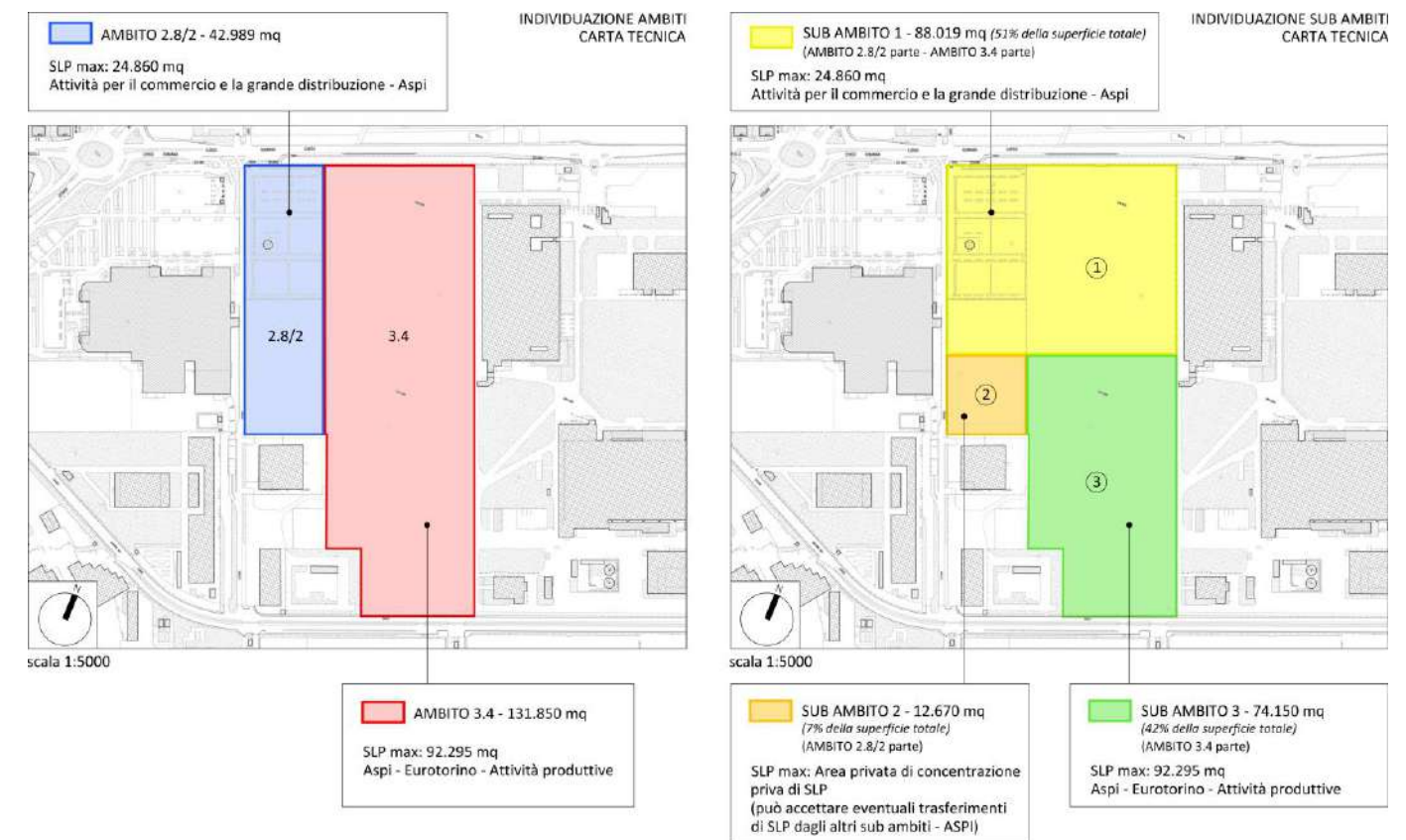
SUPERFICIE TERRITORIALE	12.670 mq
SLP max	Area privata di concentrazione priva di SLP
(può accettare eventuali trasferimenti di SLP dagli altri sub ambiti)	
Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (A.S.P.I.)	

### SUB AMBITO 3

SUPERFICIE TERRITORIALE	74.150 mq
SLP max	92.295 mq
Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (A.S.P.I.), Eurotorino, Attività produttive	
FABBISOGNO STANDARD	14.830 mq
DOTAZIONE STANDARD	22.225mq

## 5.a Trasformazione per sub ambiti

Come recita l'articolo 7 NUEA PRG laddove cita "...La trasformazione delle zone può essere consentita anche per parti (sub-ambiti)...a condizione che sia approvato...uno studio unitario...proposto...da privati singoli o associati...che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate"; nel caso in questione lo studio unitario d'ambito rappresentato dal presente dossier è stato firmato dai due proponenti, nonché proprietari dell'intera superficie relativa all'ambito e quindi di conseguenza presentato dalle proprietà che rappresentano il 100% delle superfici catastali interessate



Tav 15 - Articolazione dei Sub Ambiti

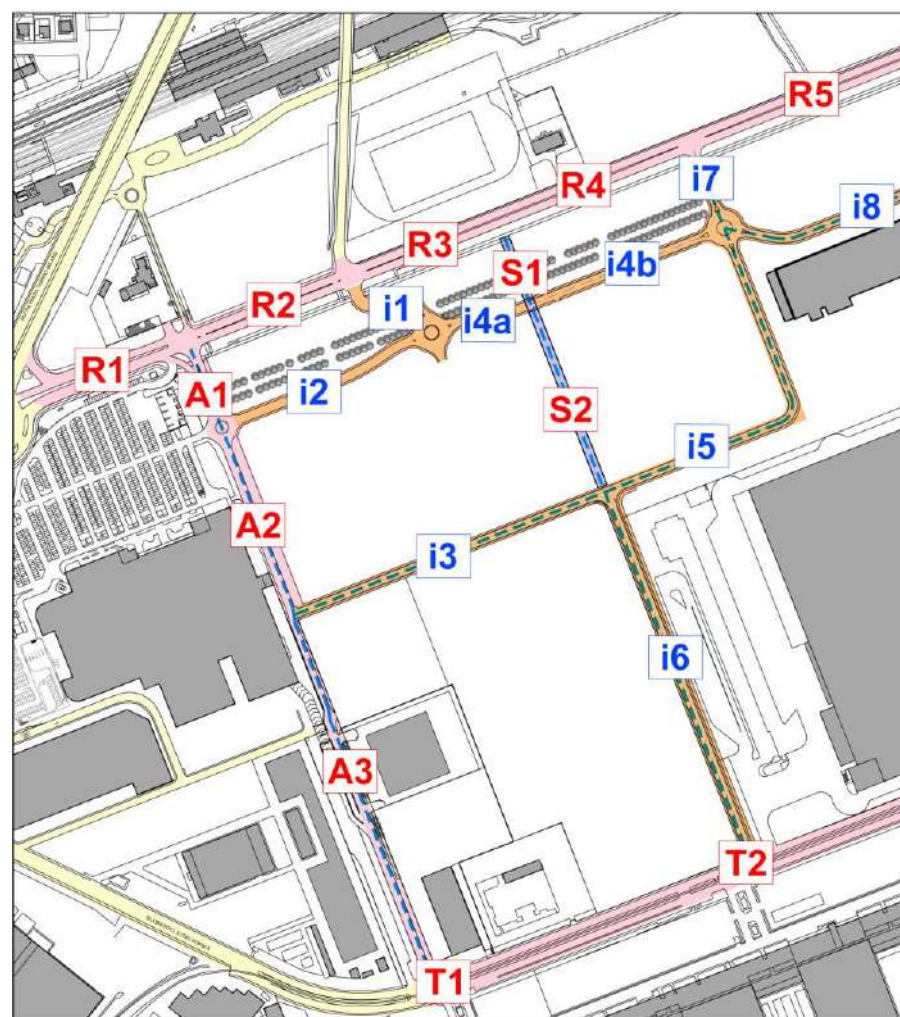
## 5.b Opere connesse al SUA

Le opere di urbanizzazione connesse al SUA riguardano principalmente la viabilità, le reti idriche e quelle tecnologiche che servono tutti i sub ambiti. Per opere di viabilità si intendono sia quelle per la riqualificazione e realizzazione delle strade perimetrali, sia quelle per la realizzazione delle strade che separano i sub ambiti.

Dal momento che la prima trasformazione prevista riguarda il Sub Ambito 1 (esso sarà oggetto di un Piano Esecutivo Convenzionato volto alla costruzione di un nuovo polo commerciale, come anticipato precedentemente), per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, tale intervento si farà carico di dare una nuova impostazione al corso Romania, nonché di realizzare la viabilità circostante, le reti idrauliche e quelle tecnologiche. Questi interventi, necessari per lo sviluppo del Sub Ambito 1, andranno anche a vantaggio della successiva trasformazione dei Sub Ambiti 2 e 3 che, a quel punto, dovranno prevedere soltanto gli allacciamenti. Le opere relative ai Sub Ambiti 2 e 3 sono rappresentate indicativamente negli elaborati grafici e saranno oggetto di progettazione in sede di apposito strumento urbanistico.

### 5c. Opere da realizzare con il Sub Ambito 1

Le opere relative alla trasformazione del Sub Ambito 1, sono di massima rappresentate negli elaborati grafici dalla tavola 19 alla tavola 26, sono le seguenti:



Estratto tav. 9 Masterplan

### Opere di viabilità

- Adeguamento del corso Romania (tratto R1, R2, R3): Il nuovo assetto di Corso Romania sarà caratterizzato da una sezione stradale "tipo" organizzata con un viale a due corsie per senso di marcia, separate da una banchina centrale. Tale articolazione della carreggiata complessivamente misura 18,00 m. Alla carreggiata stradale si affiancano rispettivamente:
  1. sul lato Michelin
    - un'area inerbita (nella quale trova posizione una condotta esistente SNAM);
    - l'esistente bealera in funzione;
    - una pista ciclabile bidirezionale larga 3,00 m
    - un marciapiede largo 2,00 m
  2. sul lato della stazione Torino Stura
    - una pista ciclabile bidirezionale larga 3,00 (limitatamente al tratto compreso tra il cavalferrovia recentemente realizzato e l'esistente caserma dei VV.FF.) e un marciapiede largo 2,00 m.
    - nel tratto a est del cavalferrovia un marciapiede largo 1,50 m.
- Riqualficazione della strada esistente che collega corso Romania a strada delle Cascinette (tratto A1, A2, A3).
- Realizzazione di una nuova viabilità sul margine est degli ambiti in oggetto, a collegamento del sub ambito 1 con strada delle Cascinette (tratto I6).
- Realizzazione di una viabilità trasversale tra i tre sub ambiti (tratto I3).
- Modifica dell'intersezione tra Strada delle Cascinette e le viabilità sui margini est e ovest degli ambiti in oggetto mediante adeguamento dello spartitraffico centrale e realizzazione di due impianti di semaforizzazione per la regolazione dei flussi (tratto T1, T2).



**Reti idriche**

- Acquedotto: realizzazione della rete perimetrale al Sub Ambito 1 con allacciamento alla rete esistente.
- Acque meteoriche: realizzazione della rete perimetrale al Sub Ambito 1 con allacciamento alla rete esistente.
- Acque reflue: realizzazione del tratto in corrispondenza del corso Romania e allacciamento alla rete esistente.
- Rete SNAM: intervento di protezione della rete esistente in corrispondenza dell'innesto tra la nuova strada sul margine est e il corso Romania.

Il progetto viabilistico rappresentato è coerente con la verifica di VIA attivata dalla Proponente presso la competente Regione Piemonte in merito alle opere viarie connesse alla riqualificazione di Corso Romania.

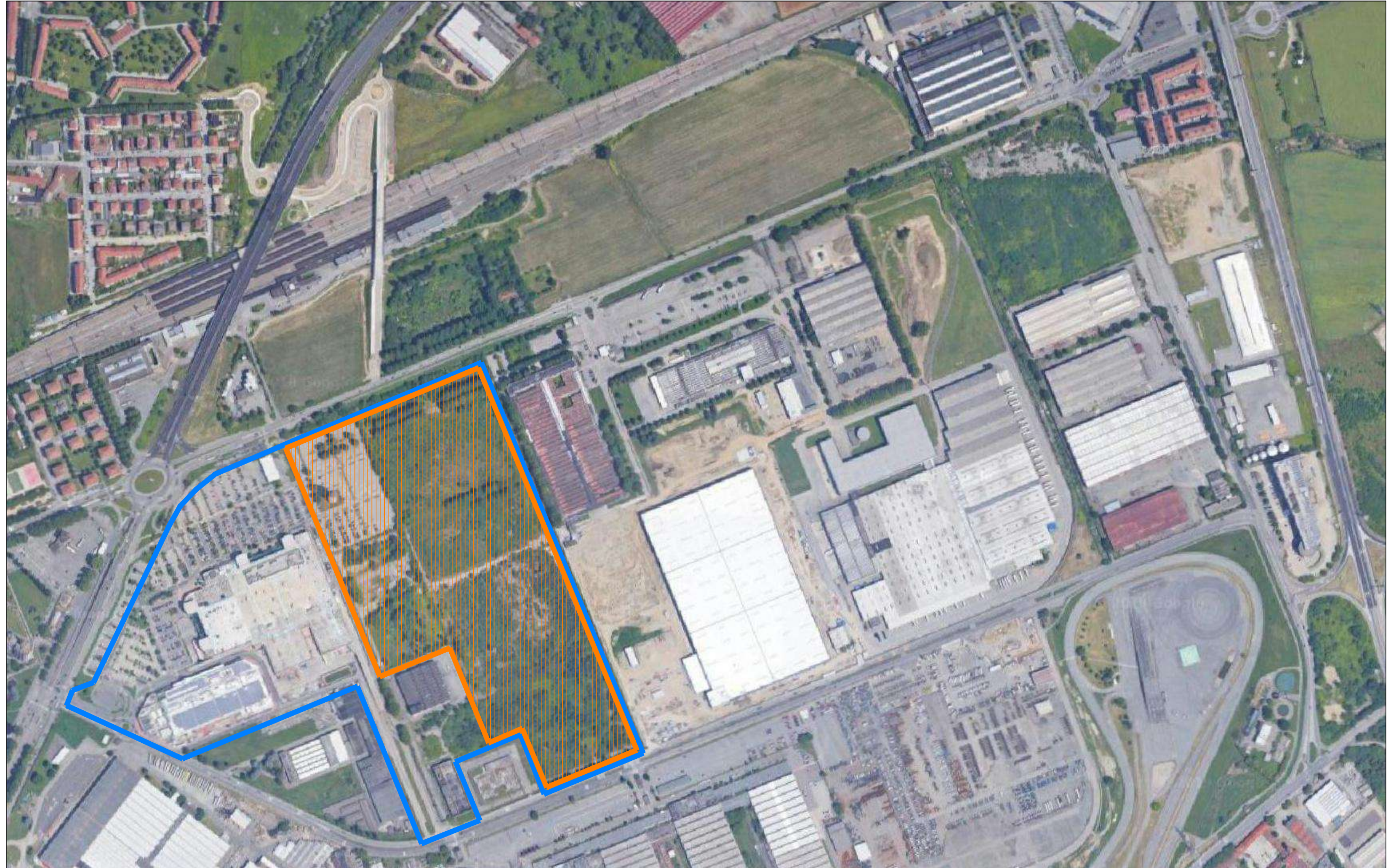
**6. Riferimenti catastali e proprietà delle aree**

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 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 mq 88.019, il Sub Ambito 2 sarà formato dalle particelle 69 e 151 per mq 12.670, infine il Sub Ambito 3 sarà costituito dalle particelle 62 e 63 (parte) per 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.



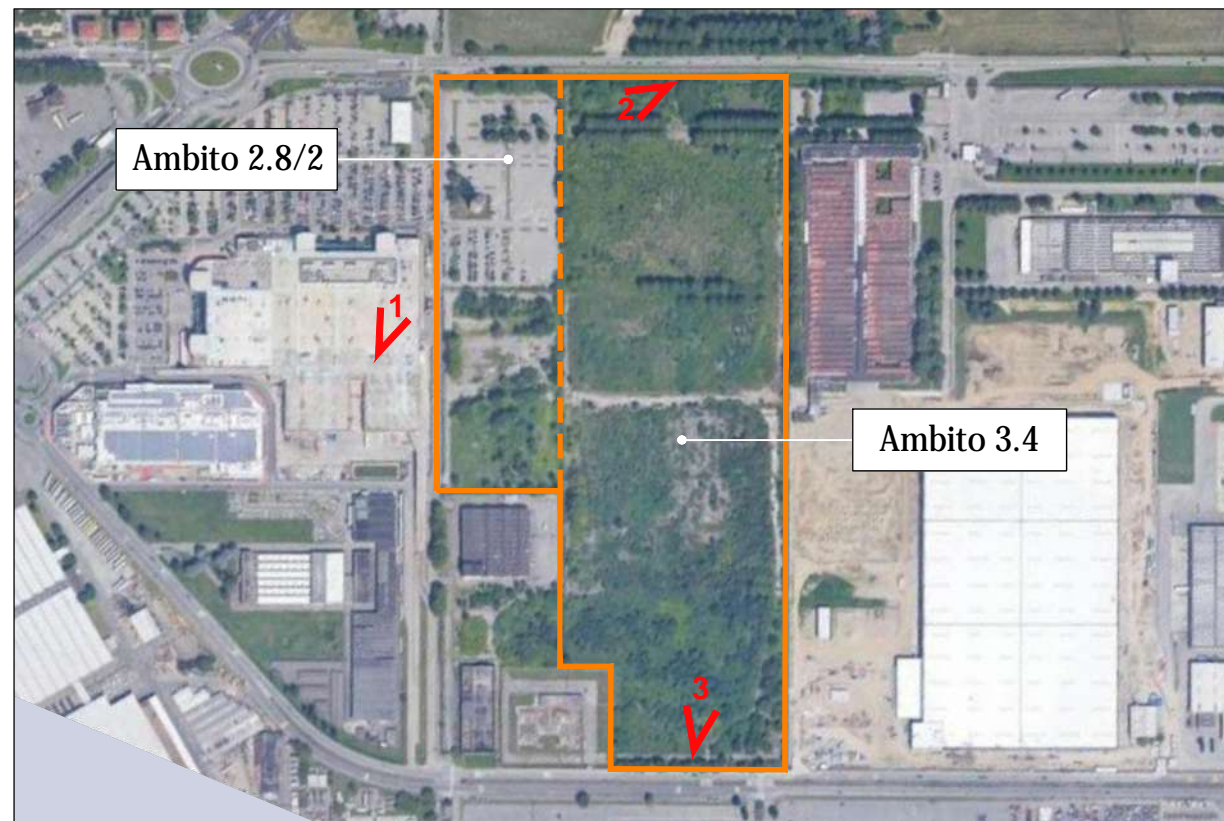
fuori scala

 VARIANTE 311 al P.R.G.

 AREA S.U.A. (AMBITI 2.8/2 - 3.4)

INDIVIDUAZIONE AREA OGGETTO DI SUA

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



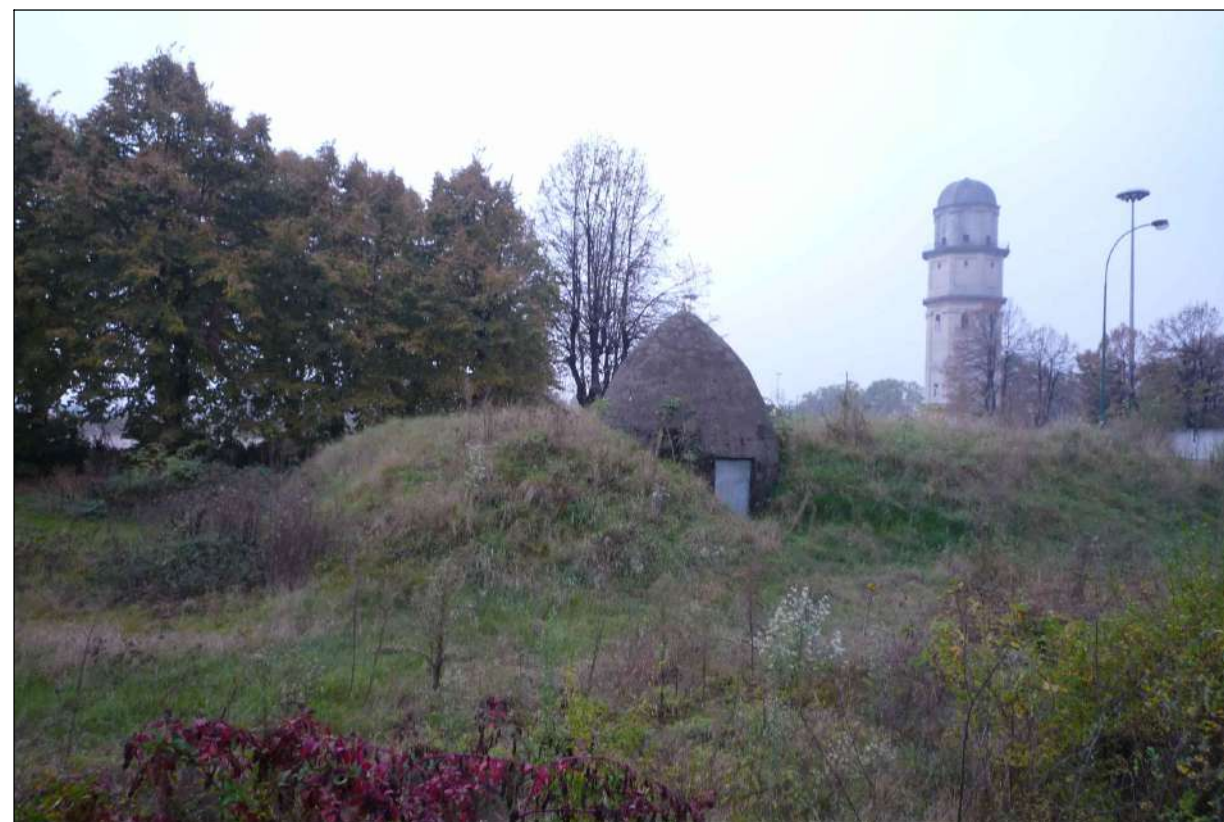
PERIMETRO SUA

INQUADRAMENTO - fuori scala



AMBITO 2.8/2 | TORRE PIEZOMETRICA

1



AMBITO 3.4 | BUNKER

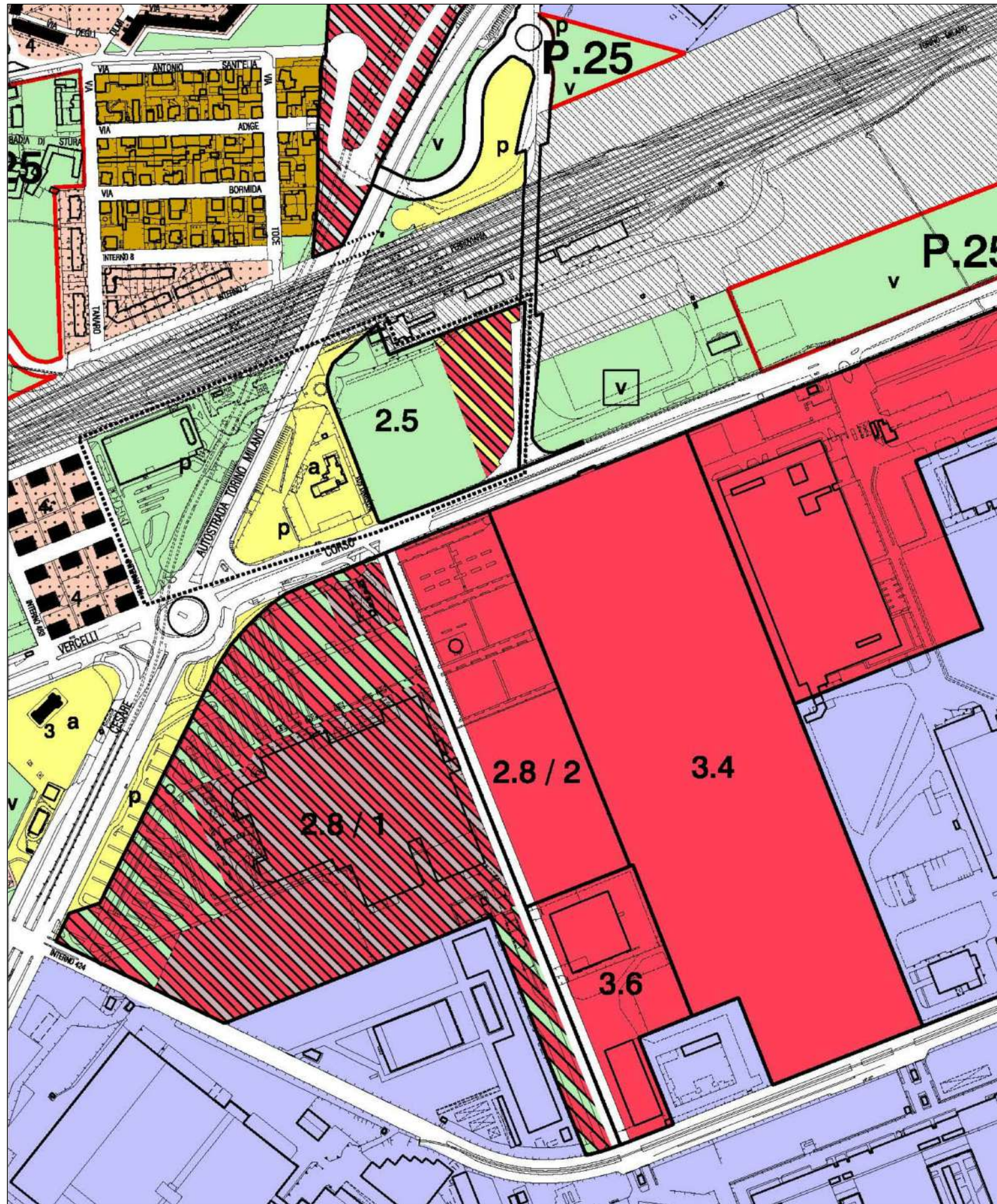
2



AMBITO 3.4

3

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

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

scala 1:5000

**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).

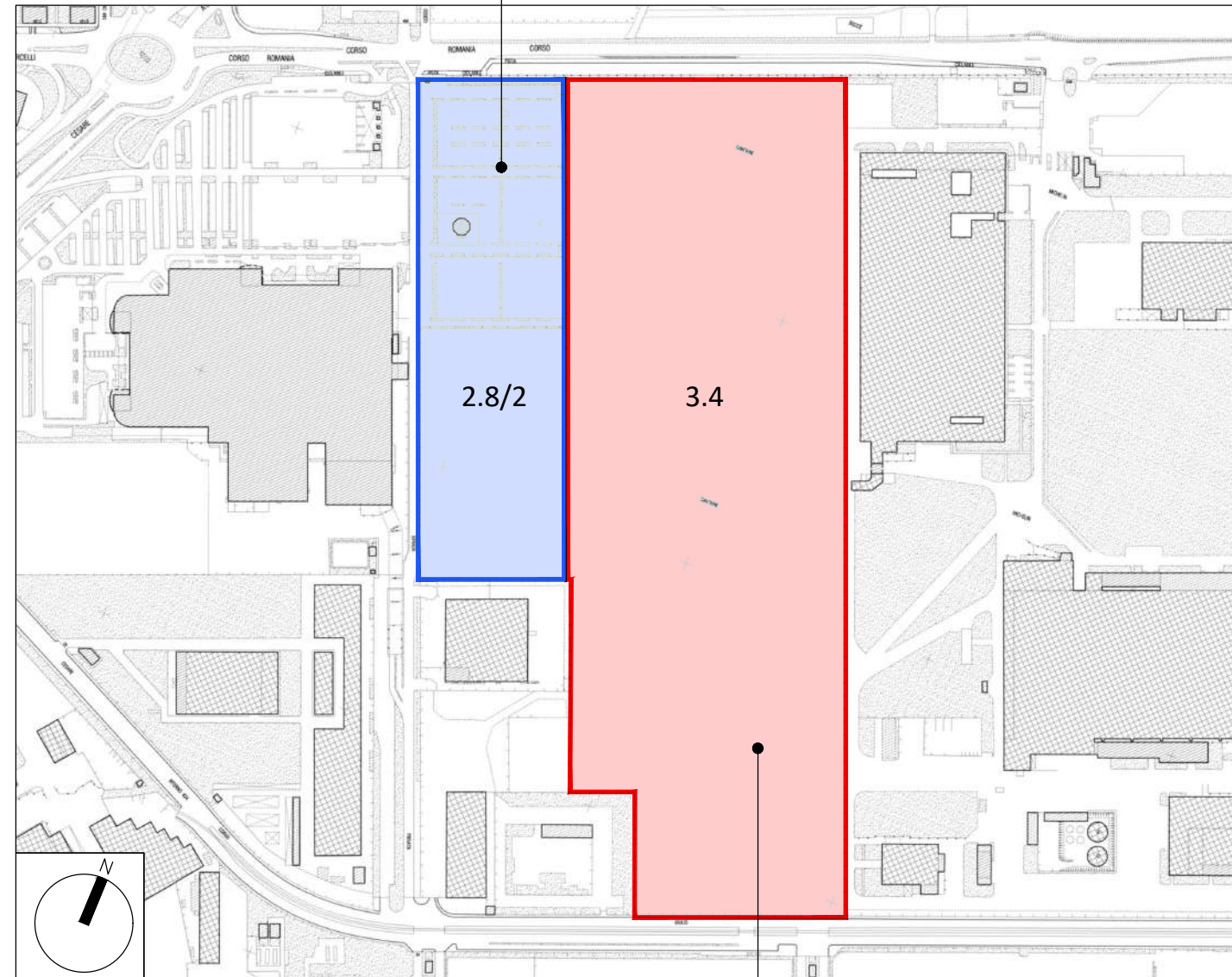
Con la medesima modalità, e su indicazione dell'Amministrazione Comunale, il fabbisogno generato dagli insediamenti previsti potrà essere soddisfatto anche all'interno degli altri Ambiti compresi nel suddetto Programma.

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



**AMBITO 2.8/2 - 42.989 mq**  
 SLP max: 24.860 mq  
 Attività per il commercio e la grande distribuzione - Aspi

**INDIVIDUAZIONE AMBITI  
CARTA TECNICA**

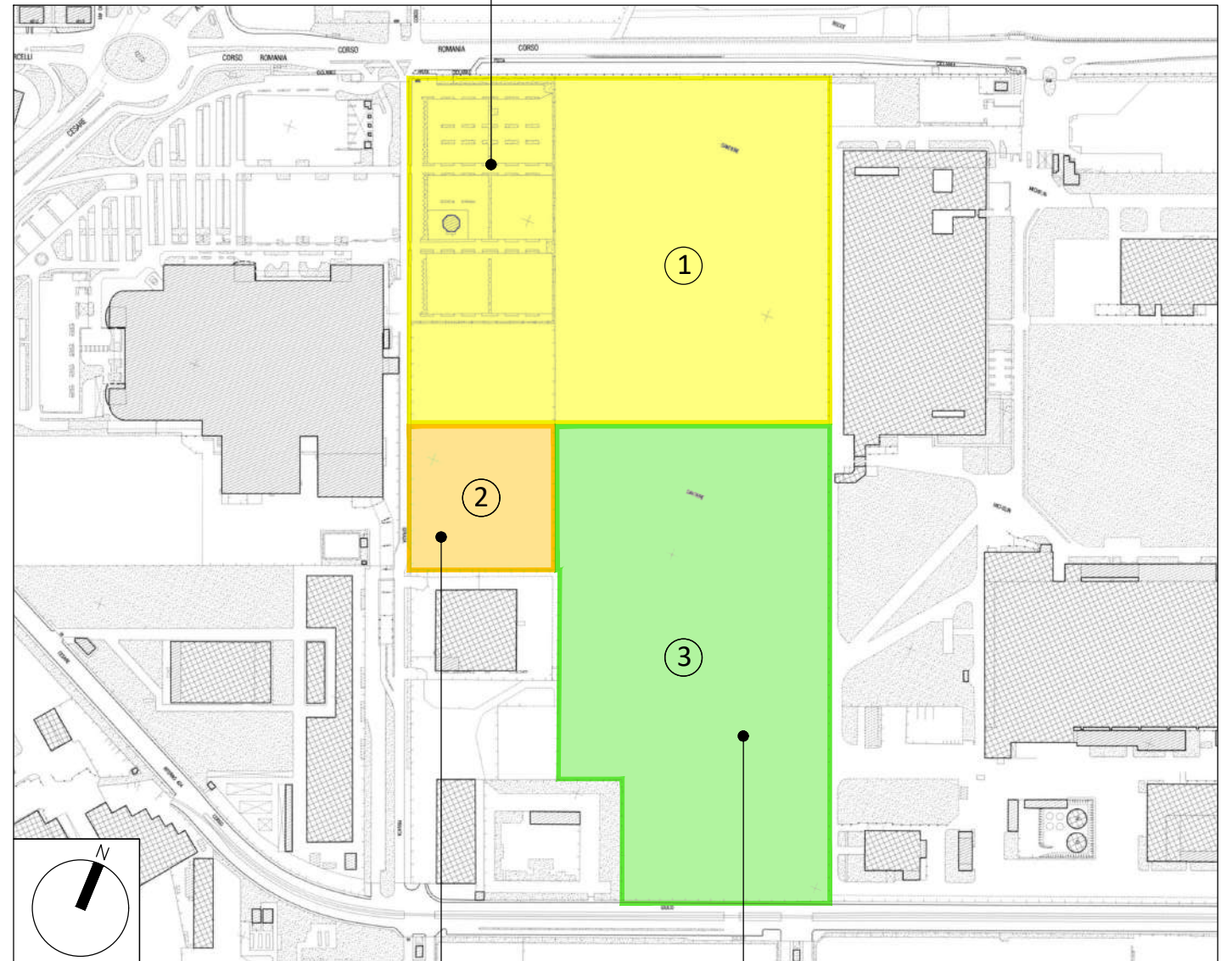


scala 1:5000

**AMBITO 3.4 - 131.850 mq**  
 SLP max: 92.295 mq  
 Aspi - Eurotorino - Attività produttive

**SUB AMBITO 1 - 88.019 mq (51% della superficie totale)**  
 (AMBITO 2.8/2 parte - AMBITO 3.4 parte)  
 SLP max: 24.860 mq  
 Attività per il commercio e la grande distribuzione - Aspi

**INDIVIDUAZIONE SUB AMBITI  
CARTA TECNICA**



scala 1:5000

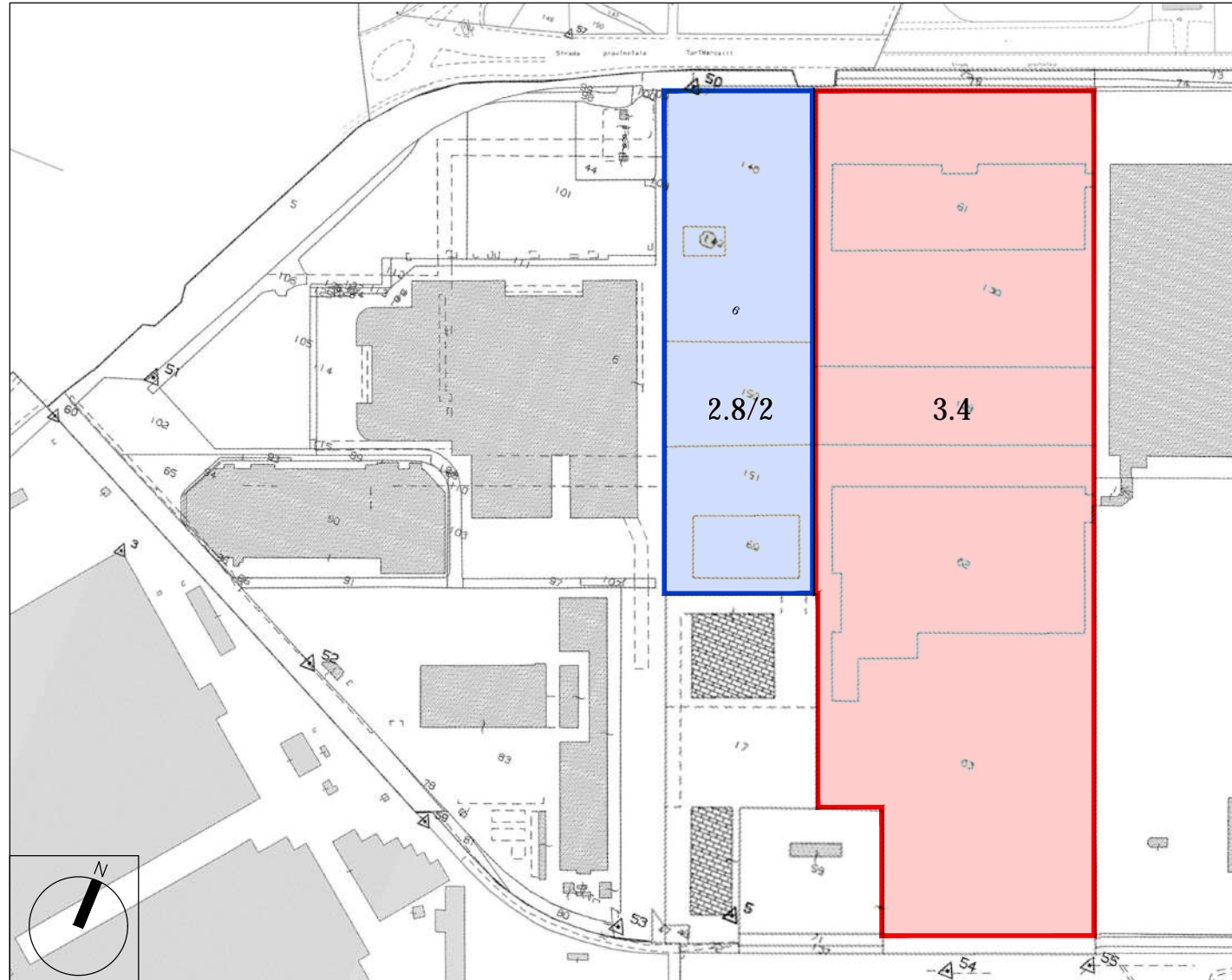
**SUB AMBITO 2 - 12.670 mq**  
 (7% della superficie totale)  
 (AMBITO 2.8/2 parte)  
 SLP max: Area privata di concentrazione  
 priva di SLP  
 (può accettare eventuali trasferimenti  
 di SLP dagli altri sub ambiti - ASPI)

**SUB AMBITO 3 - 74.150 mq**  
 (42% della superficie totale)  
 (AMBITO 3.4 parte)  
 SLP max: 92.295 mq  
 Aspi - Eurotorino - Attività produttive



AMBITI DI PRG

ARTICOLAZIONE SUB AMBITI



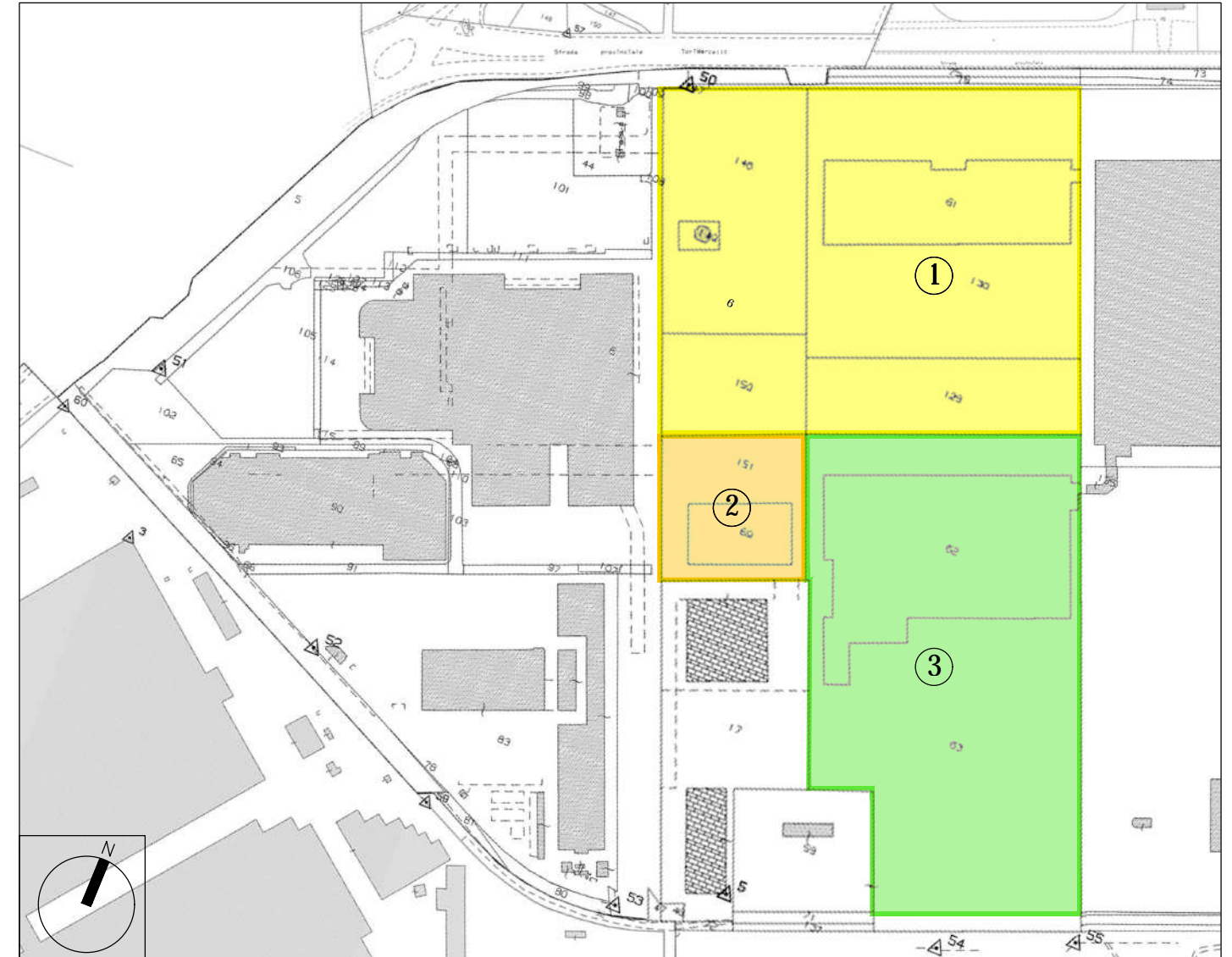
scala 1:5000

  AMBITO 2.8/2 - 42.989 mq

  AMBITO 3.4 - 131.850 mq

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE	PROPRIETA'
1.044	69	3.848	Romania Sviluppo
1.044	148	20.673	
1.044	149	705	
1.044	150	8.941	
1.044	151	8.822	
TOT. mq 42.989			

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE	PROPRIETA'
1.044	61	12.426	Romania Sviluppo
1.044	129	12.700	
1.044	130	32.574	
1.044	62	22.921	Profimm
1.044	63 parte stima	51.229	
TOT. mq 131.850			



scala 1:5000

  SUB AMBITO 1 - 88.019 mq

  SUB AMBITO 2 - 12.670 mq

  SUB AMBITO 3 - 74.150 mq

(AMBITO 2.8/2 parte - AMBITO 3.4 parte)

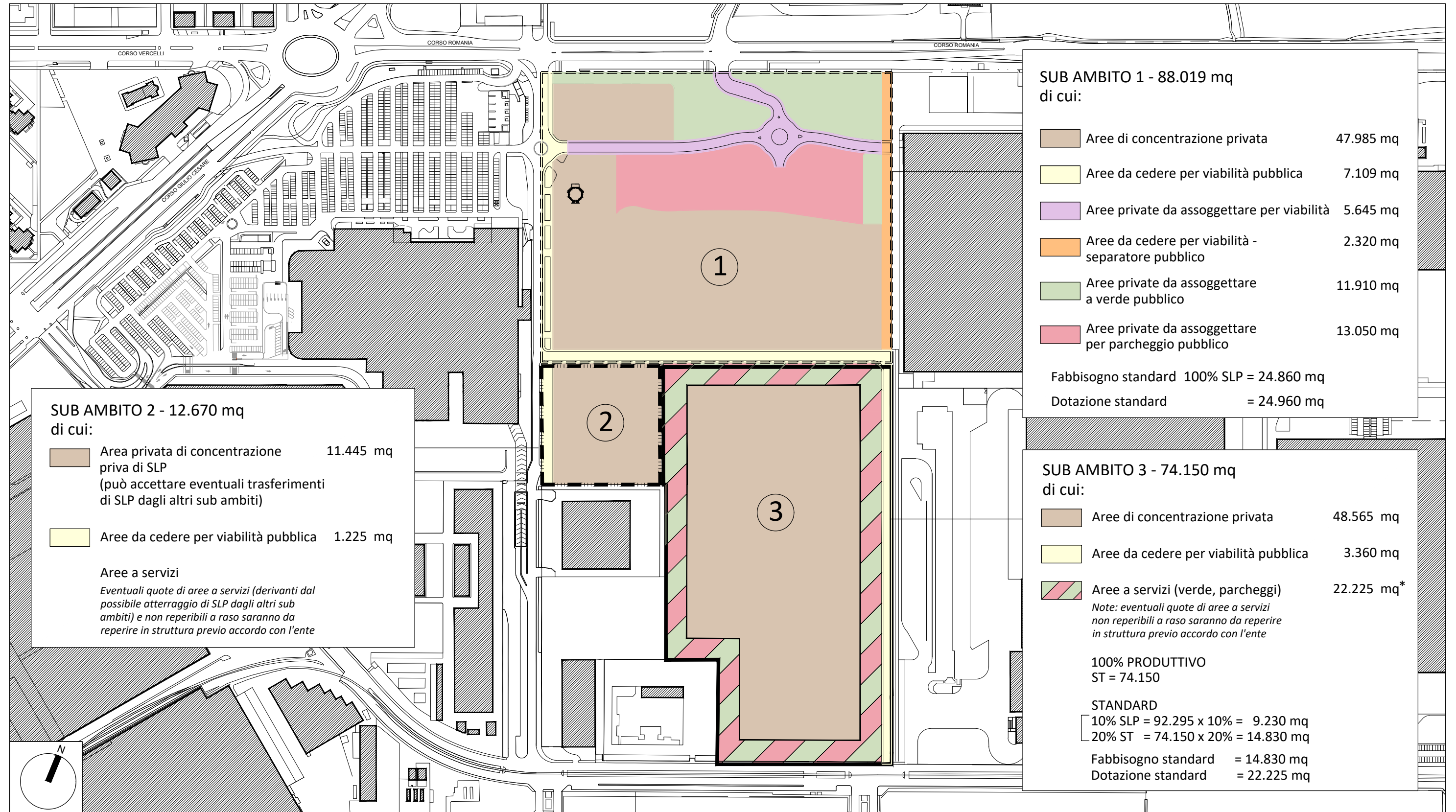
(AMBITO 2.8/2 parte)

(AMBITO 3.4 parte)

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE	PROPRIETA'
1.044	61	12.426	Romania Sviluppo
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			

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE	PROPRIETA'
1.044	69	3.848	Romania Sviluppo
1.044	151	8.822	
TOT. mq 12.670			

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE	PROPRIETA'
1.044	62	22.921	Profimm
1.044	63 parte stima	51.229	
TOT. mq 74.150			



- PERIMETRO P.E.C. - SUB AMBITO 1 - 88.019 mq
- PERIMETRO P.E.C. - SUB AMBITO 2 - 12.670 mq
- PERIMETRO P.E.C. - SUB AMBITO 3 - 74.150 mq

DESTINAZIONI URBANISTICHE DA DEFINIRE IN SEDE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

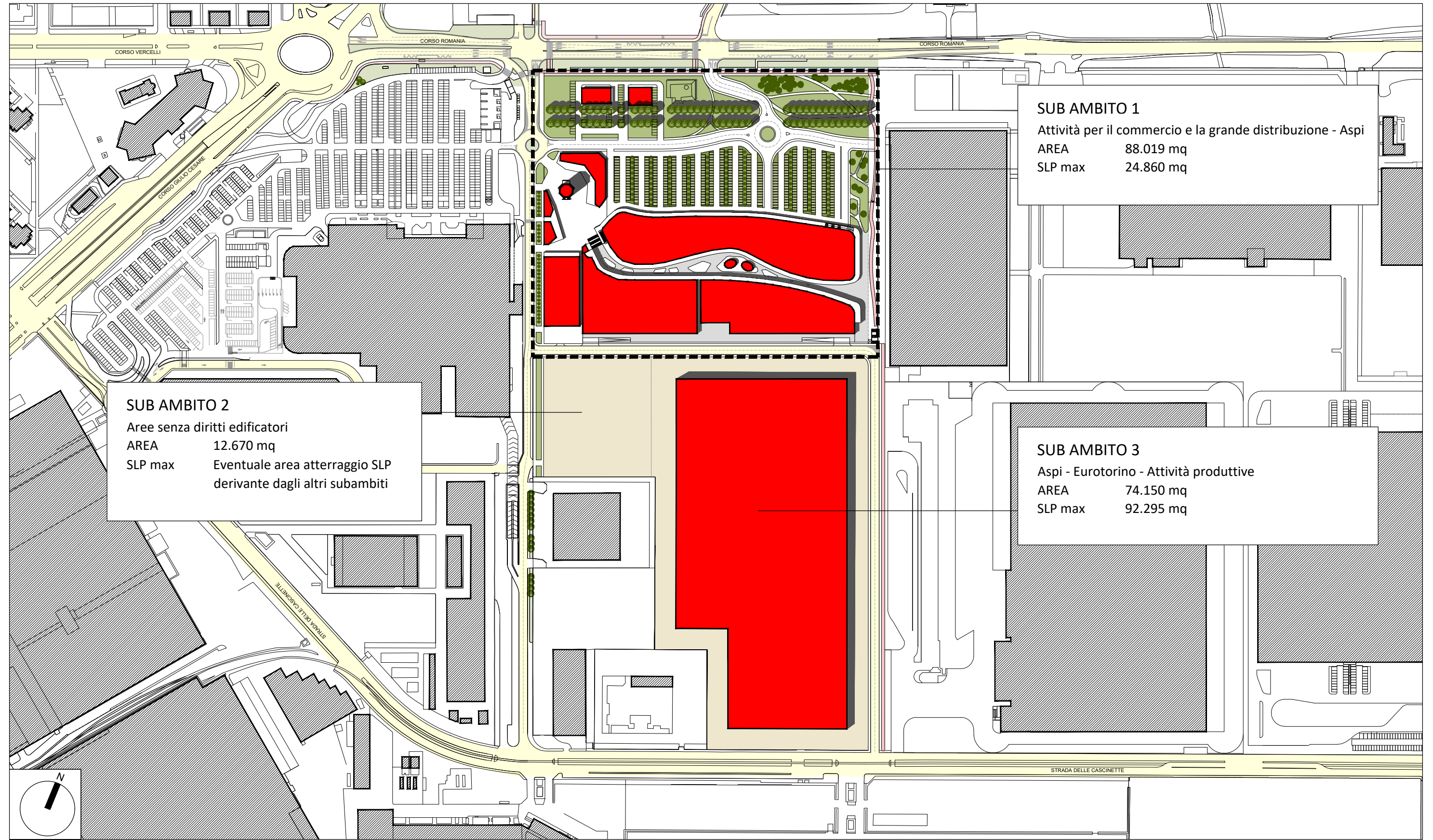
fuori scala

N.B. I QUANTITATIVI SONO INDICATIVI DA VERIFICARE IN SEDE DI FRAZIONAMENTO CATASTALE

\* superficie che sarà meglio definita in sede del successivo S.U.E. relativo al Sub-Ambito 3

**DESTINAZIONI URBANISTICHE**

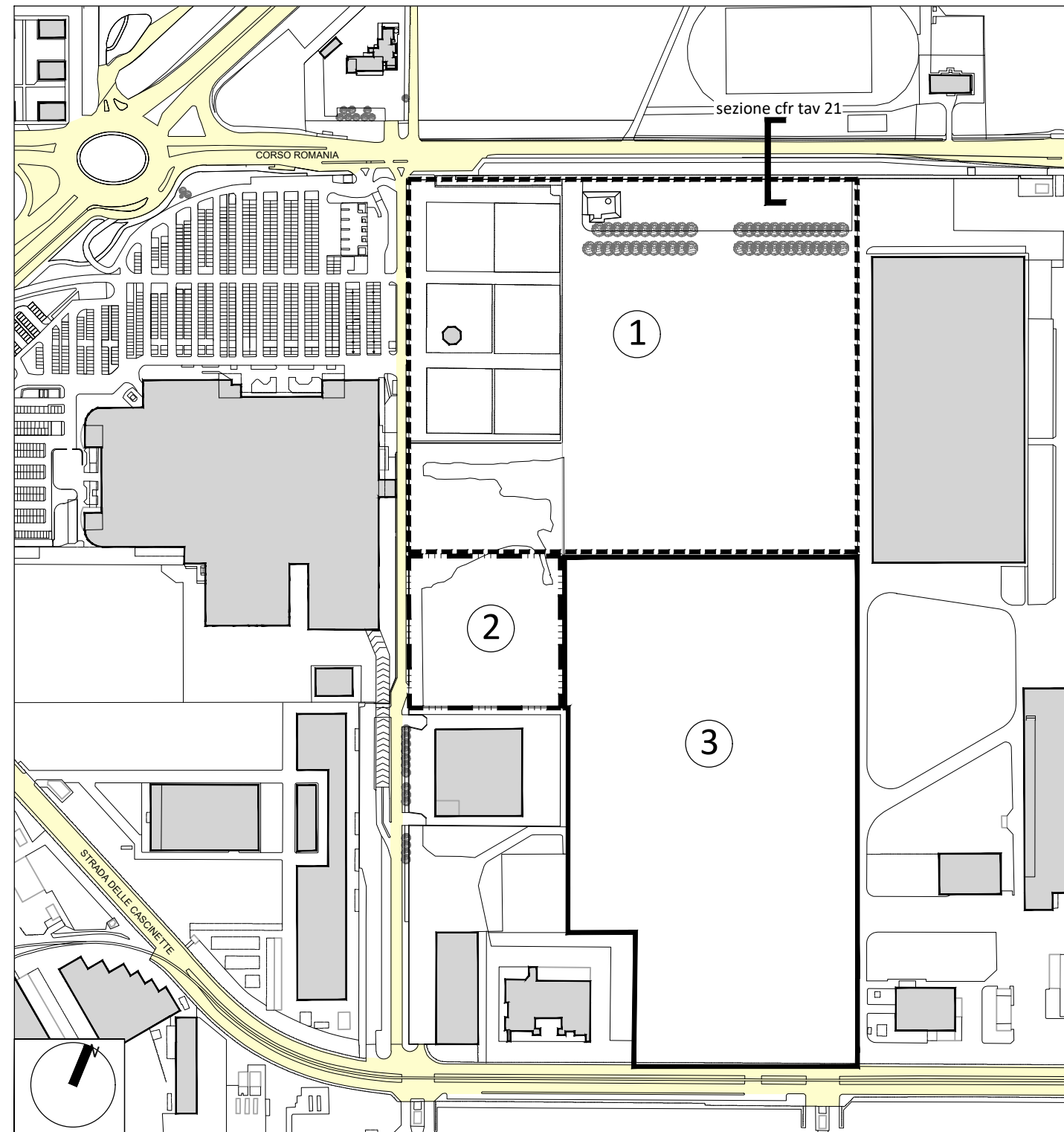
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001734 del 25/05/2021



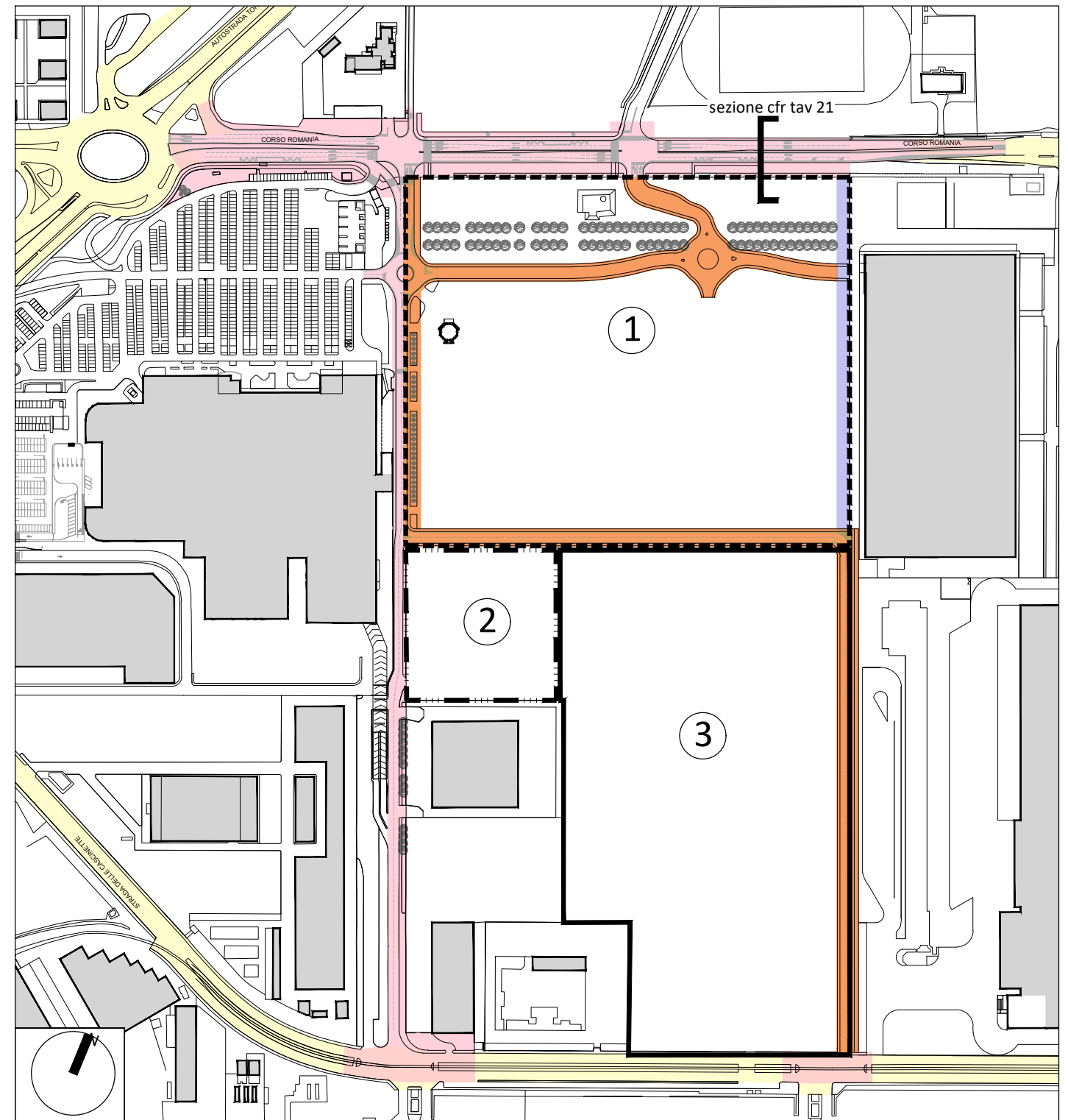
fuori scala

PLANIVOLUMETRICO INDICATIVO

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



STATO DI FATTO - fuori scala



PROGETTO - fuori scala

PERIMETRO P.E.C. - SUB AMBITO 1    
  PERIMETRO P.E.C. - SUB AMBITO 2    
  PERIMETRO P.E.C. - SUB AMBITO 3

VIABILITA' ESISTENTE

INTERVENTI DA ATTUARE COL P.E.C. - SUB AMBITO 1:

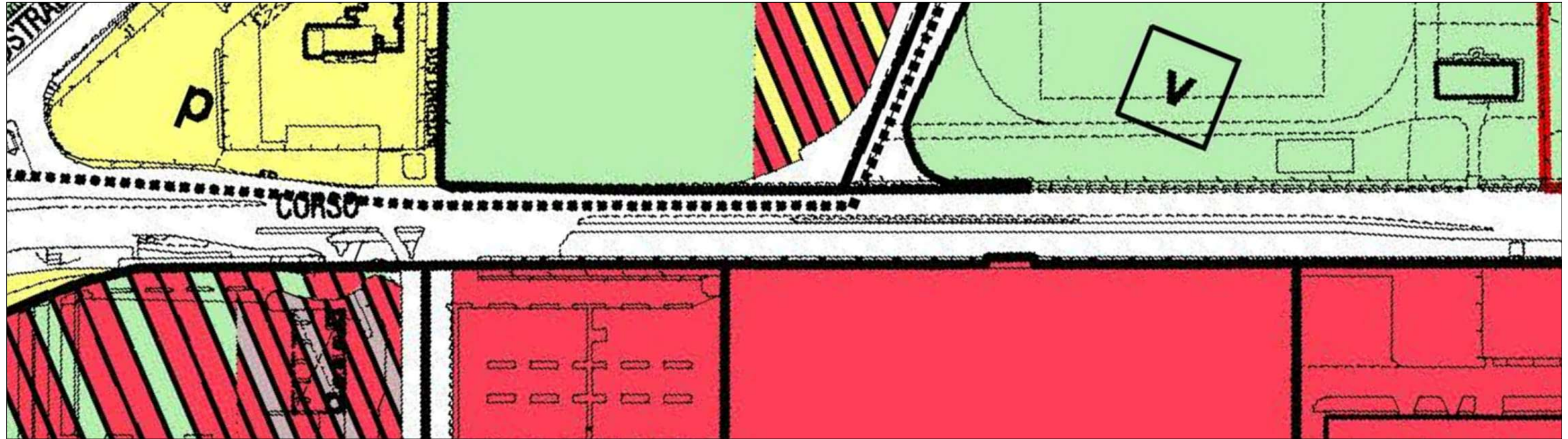
VIABILITA' ESISTENTE DI NUOVA TRASFORMAZIONE

VIABILITA' IN PROGETTO

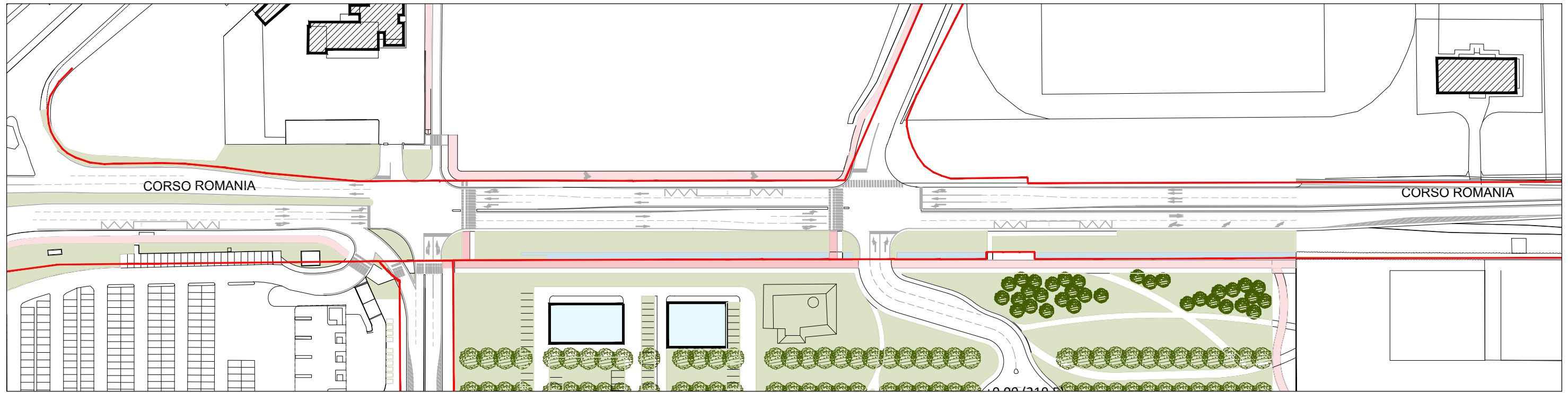
VIABILITA' CICLOPEDONALE SEPARATORE PUBBLICO

**VIABILITA'**

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



STRADA DI PRG - SCALA 1:1500



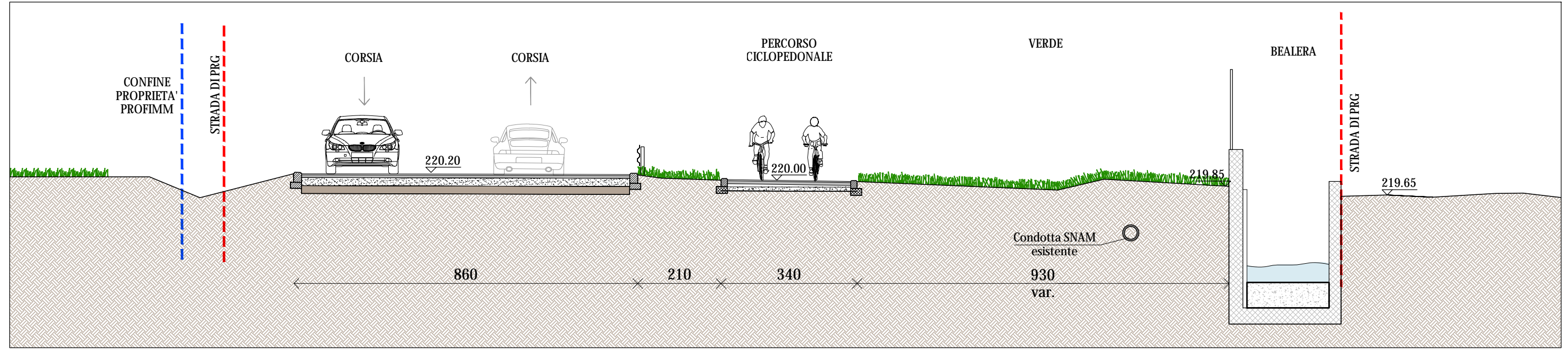
VIABILITÀ DI PRG

PROGETTO - SCALA 1:1500

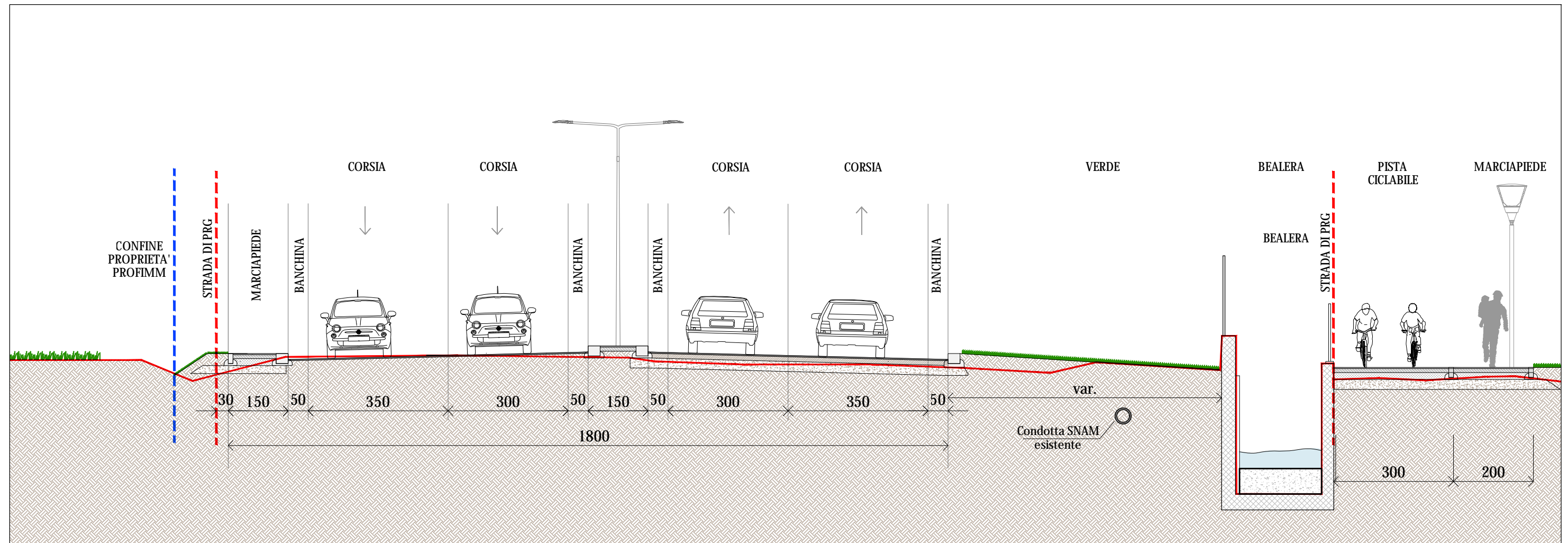
NOTA: SI DÀ ATTO CHE IL P.E.C. RECA IMPEGNI DI CESSIONE GRATUITA ALLA CITTÀ DI TUTTE LE AREE NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE VIABILISTICHE, IN PARTICOLARE PER LE OPERE SU CORSO ROMANIA, E, PERTANTO, NON SUSSISTE A TAL FINE NECESSITÀ DI ESPROPRIO.

TRASFORMAZIONE DI CORSO ROMANIA - PLANIMETRIE - CONFRONTO TRA PRG E PROGETTO

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



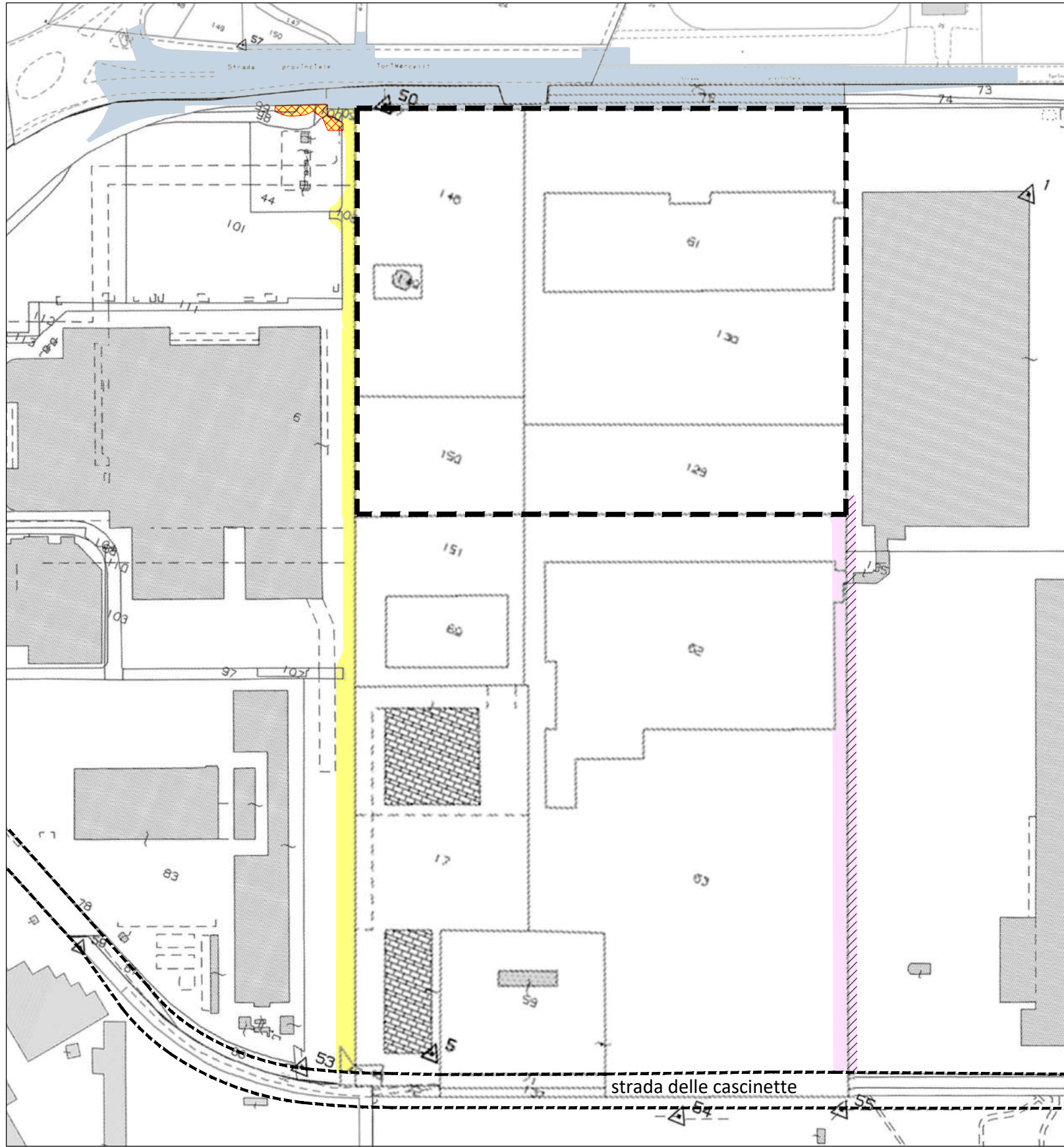
STATO DI FATTO - SCALA 1:100



PROGETTO - SCALA 1:100

TRASFORMAZIONE DI CORSO ROMANIA - SEZIONE TIPOLOGICA INDICATIVA - CONFRONTO TRA STATO DI FATTO E PROGETTO

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



**--- SUB AMBITO 1 - 88.019 mq**

fuori scala

**TRATTI A1-A2-A3**

**7.300 mq**

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

**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	DEA CAPITAL	

**TRATTI R1-R2-R3**

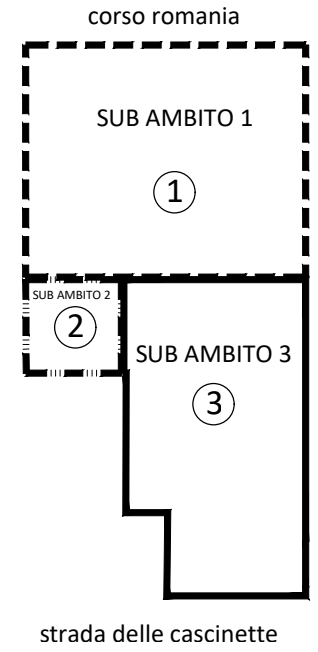
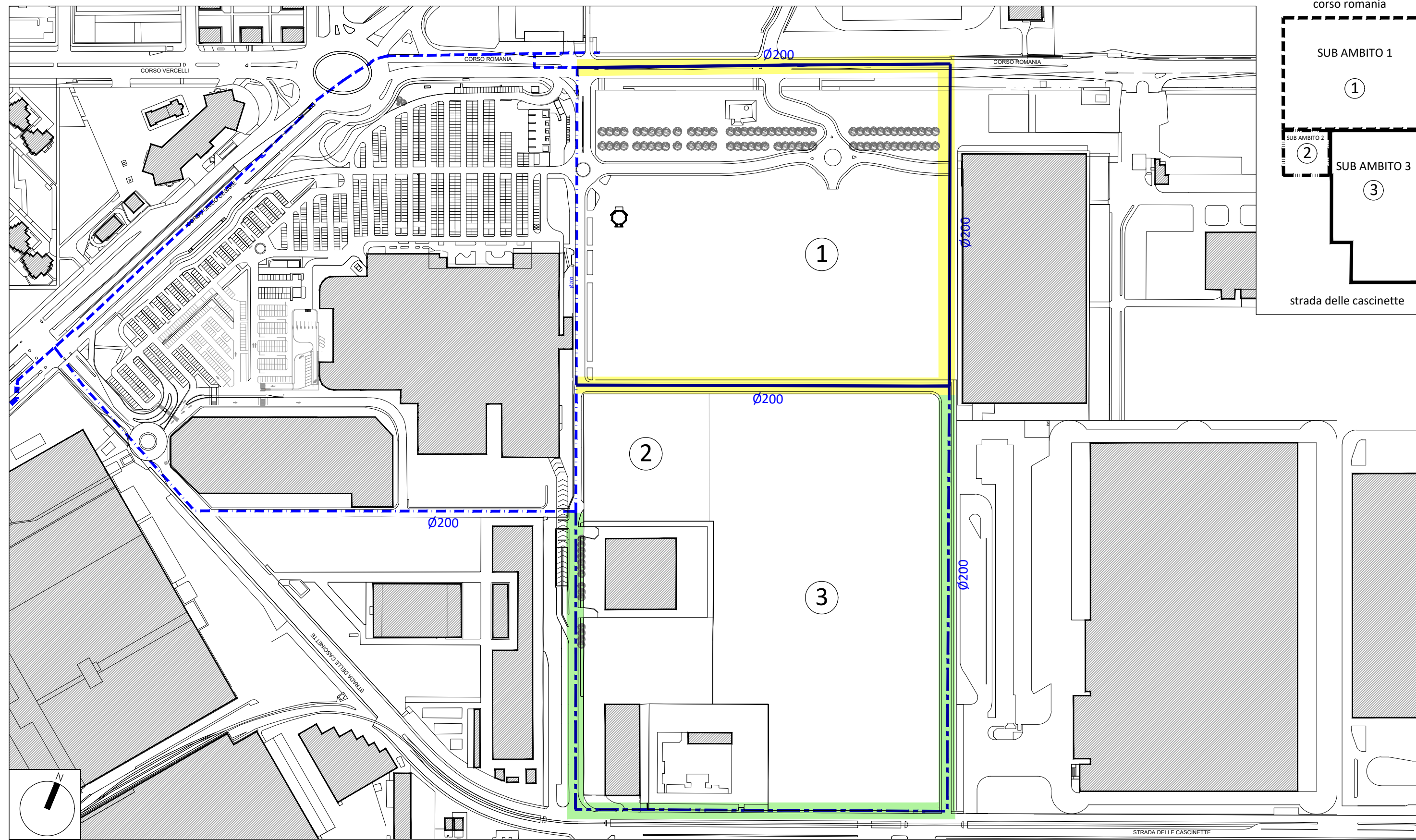
**19.325 mq**


FOGLIO	PARTICELLA	MQ	PROPRIETA'
	Partita 5 strade di PRG *	13.535	COMUNE DI TORINO
1022	24 parte*	200	PROFIMM
1044	5 parte*	2.785	COMUNE DI TORINO
	73 parte*	265	MICHELIN
	75 parte*	1.360	PROFIMM
	76 parte*	1.110	PROFIMM
	147	70	ROMANIA SVILUPPO


COMUNE DI TORINO  
Particella ceduta per realizzazione  
cavalcaferrovia

COMUNE DI TORINO  
Convenzione del 02.03.2009  
Repertorio n° 14476 Atti n° 9468  
Registrata a Torino  
il 04.03.2009 n° 4971

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



 Rete acquedotto in progetto Sub Ambito 1

 Rete acquedotto in progetto Sub Ambito 2/3

 Rete acquedotto SMAT esistente

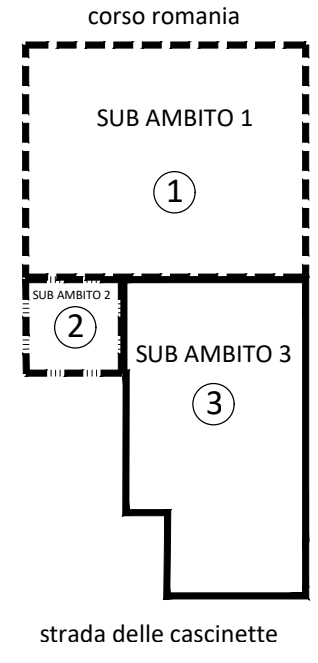
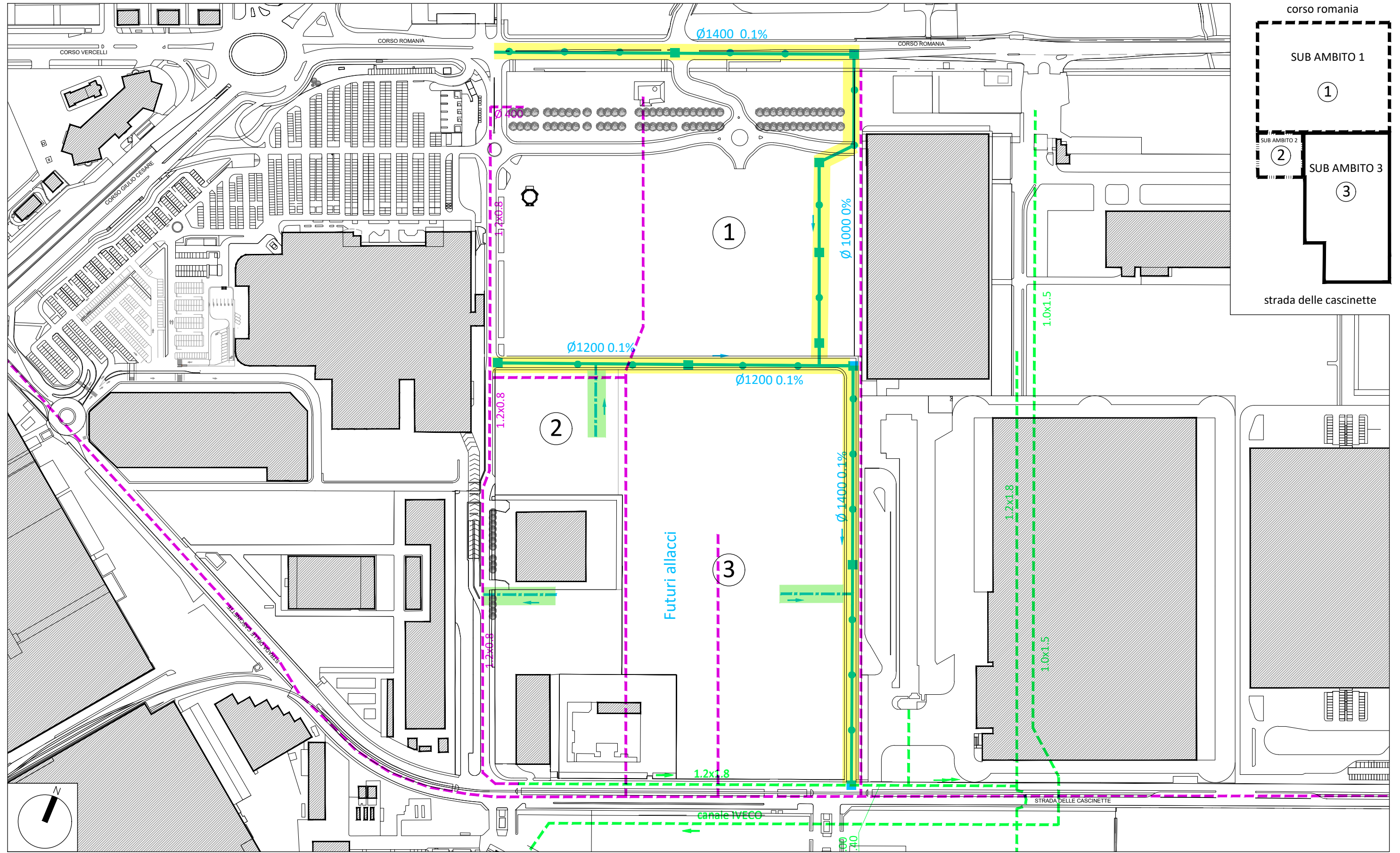
 Rete acquedotto "Parco Commerciale Auchan"





fuori scala

### RETE ACQUEDOTTO

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



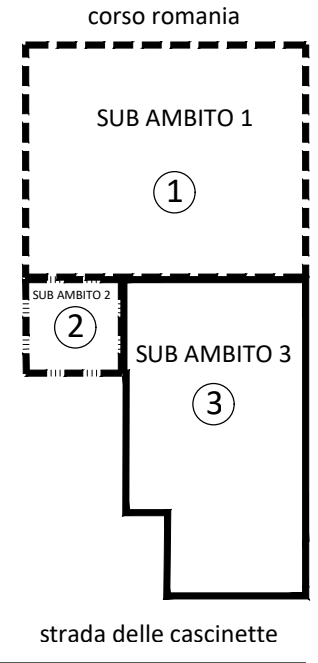
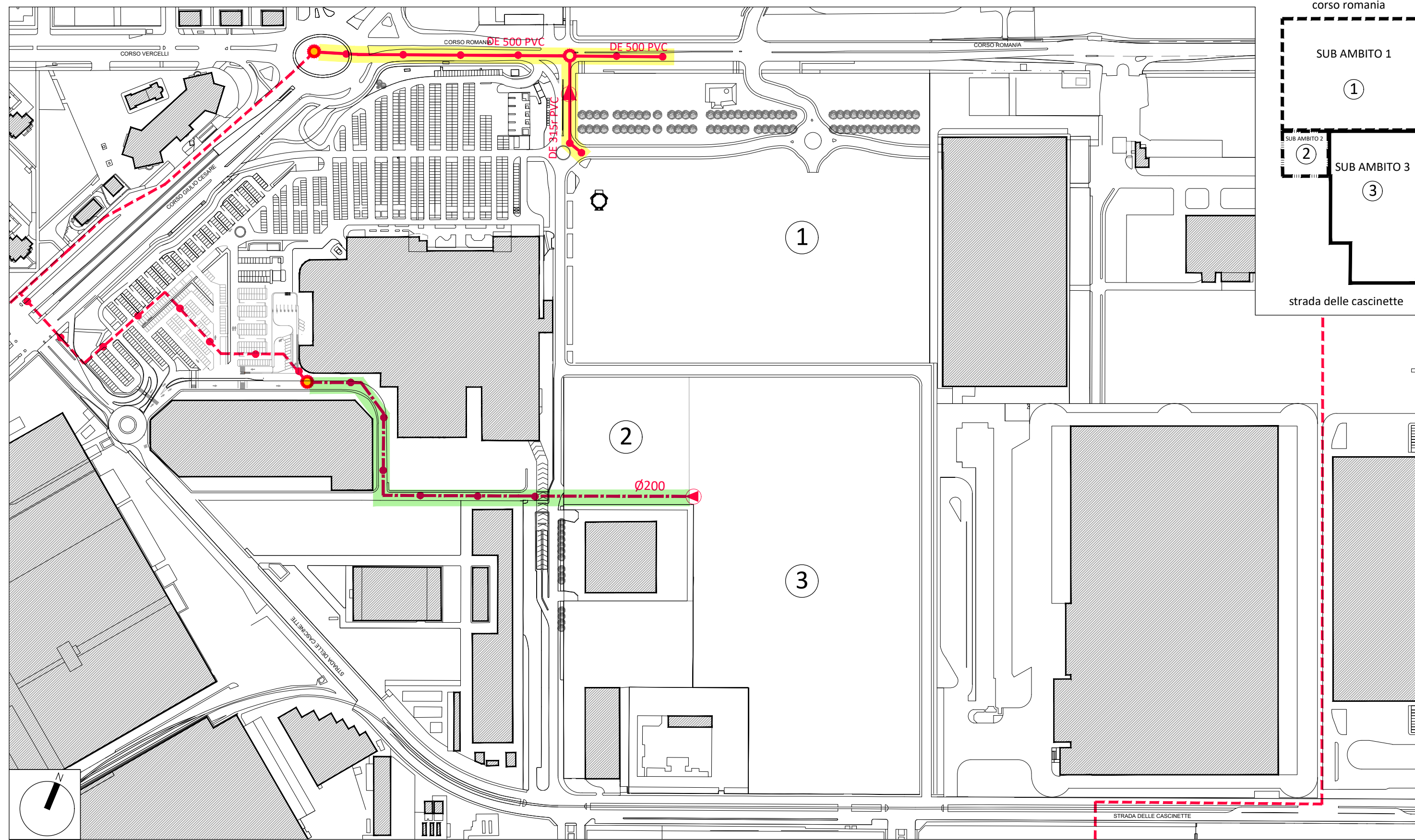


 Rete fognaria bianca in progetto Sub Ambito 1	 Scarico acque meteoriche Sub Ambito 2/3	 Rete fognaria bianca privata esistente	 Rete fognaria mista privata esistente
---	---	--	---

fuori scala

**RETE SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE**

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

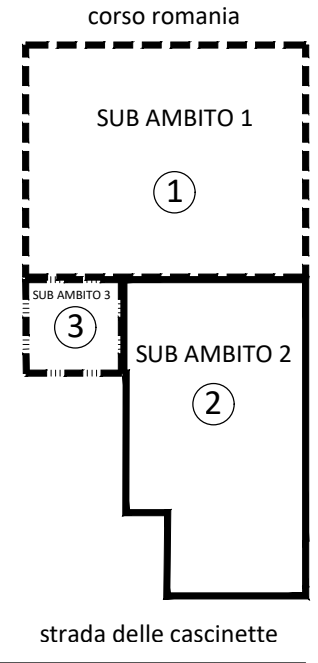
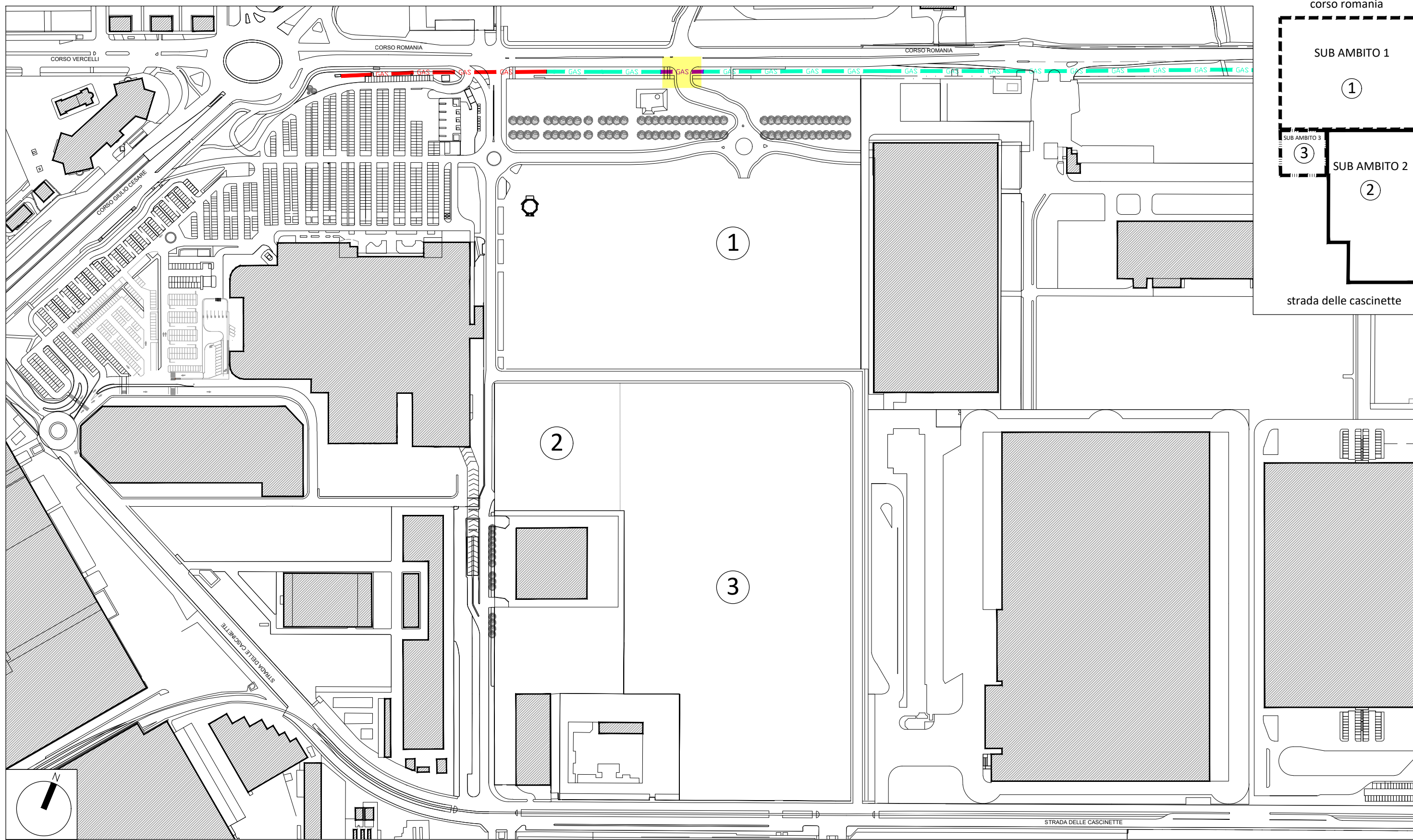


Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001734 del 25/05/2021


fuori scala


RETE SMALTIMENTO ACQUE REFLUE

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



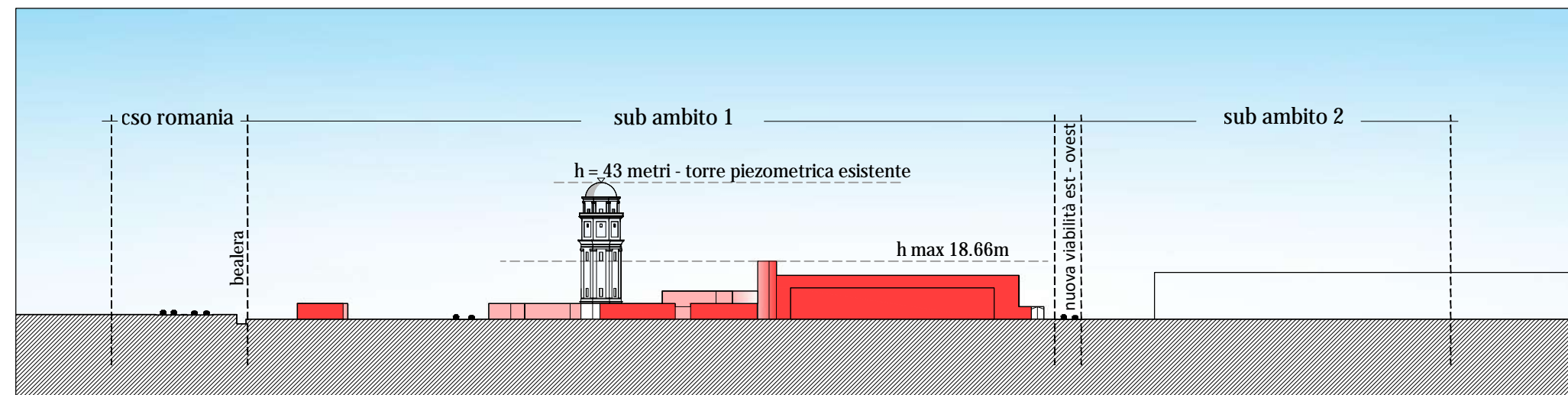
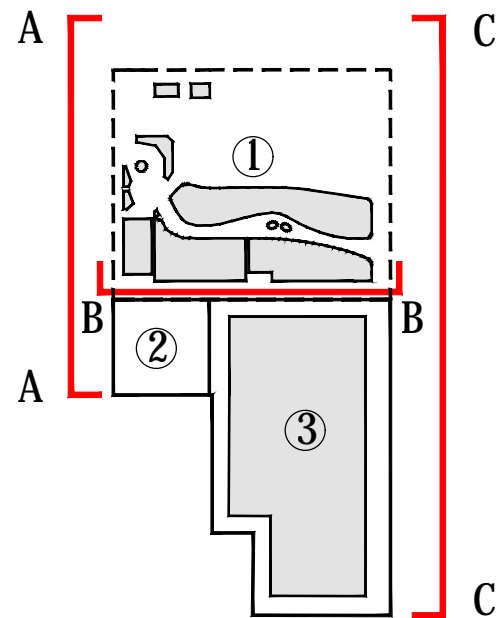
 Tubazione SNAM esistente già protetta

 Tubazione SNAM esistente non protetta

 Tubazione SNAM esistente attualmente non protetta da proteggere - Sub Ambito 1

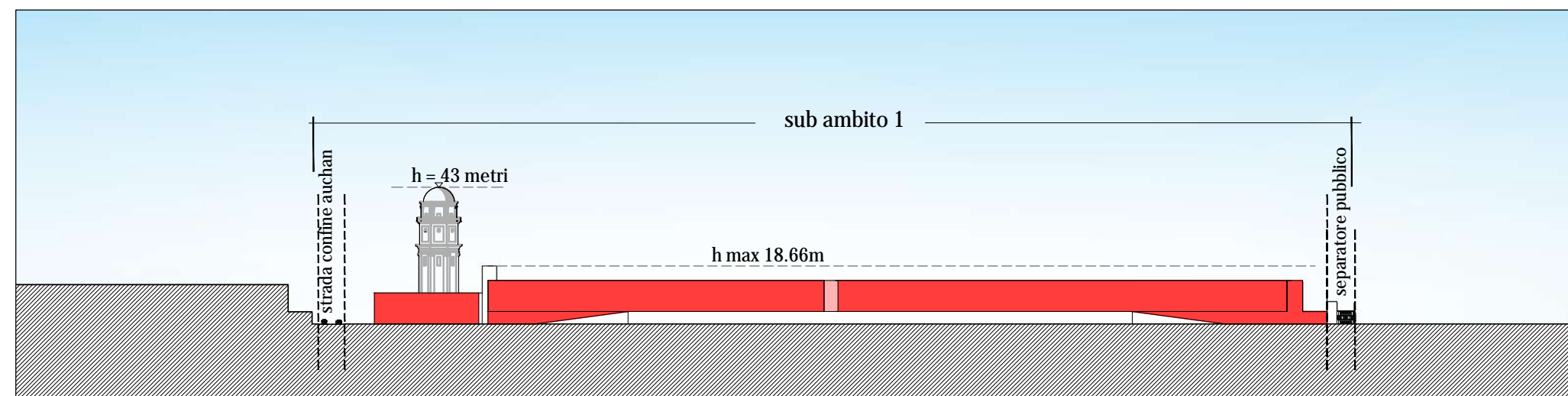
fuori scala

**PLANIMETRIA RETE SNAM**



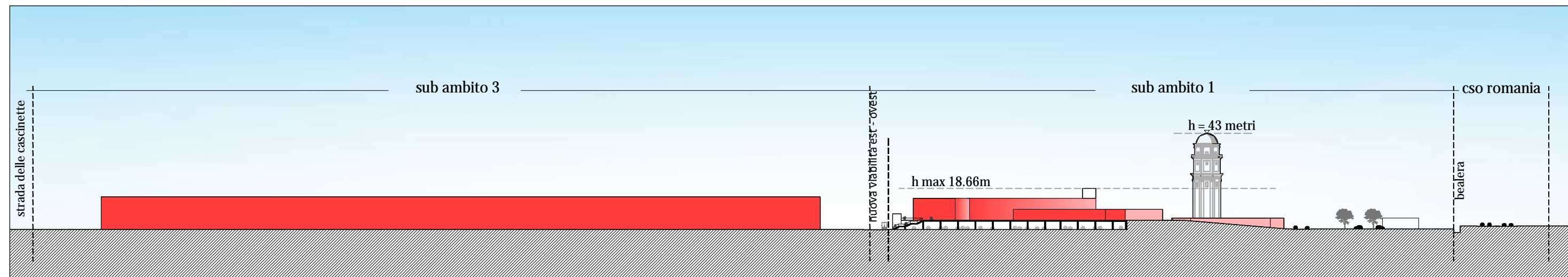
fuori scala

PROSPETTO AA



fuori scala

PROSPETTO BB



fuori scala

PROSPETTO CC

PROFILI EDILIZI INDICATIVI

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