



CITTA' DI TORINO



Area ex IFAS
Corso Unione Sovietica, Corso Sebastopoli, Via Tunisi, Via Arduino
Area M1 con Prescrizioni Particolari "37 sexies UNIONE SOVIETICA"

MODIFICA DEI PERIMETRI DEI LOTTI 2 E 3 DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO



PROGETTISTI: Studio Bossolono
Arch. Ubaldo Bossolono

Parcstudio
Arch. Massimo Burroni

PROPRIETA': Società FIBE srl
Fabrizio Bertone

Ottobre 2022

Rep. DEE 18/07/2023-0000437-I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARIELLO-SI-AT
esta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento
informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000588 del 03/03/2023

ELENCO TAVOLE

TAV.01.1 - FOTO AEREA ZENITALE, P.E.C. APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE IN DATA 23 FEBBRAIO 2021 CON DELIBERAZIONE N. 125

TAV.01.2 - FOTO AEREA ZENITALE, MODIFICA AL P.E.C.

TAV.02.a1/02.b - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL SITO, P.E.C. APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE IN DATA 23 FEBBRAIO 2021 CON DELIBERAZIONE N. 125

TAV.02.a2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL SITO, MODIFICA AL P.E.C.

TAV.03.a - ESTRATTO P.R.G. - SCHEDE NORMATIVA

TAV.03.b1 - TAVOLA PEC ALLA SCALA DEL P.R.G., P.E.C. APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE IN DATA 23 FEBBRAIO 2021 CON DELIBERAZIONE N. 125

TAV.03.b2 - TAVOLA PEC ALLA SCALA DEL P.R.G., MODIFICA AL P.E.C.

TAV.04 - ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTIC

TAV.05 - INDIVIDUAZIONE ADDENSAMENTO COMMERCIALE

TAV.06.a/06.f - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TAV.06.a/06.b - STATO ATTUALE DEL SITO E PREVISIONI DI PRG

TAV.06.c1/06.d1 - IL PROGETTO DI PEC, APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE IN DATA 23 FEBBRAIO 2021 CON DELIBERAZIONE N. 125

TAV.06.c2/06.d2 - IL PROGETTO DI MODIFICA AL PEC

TAV.06.e1 - RELAZIONE FINANZIARIA, P.E.C. APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE IN DATA 23 FEBBRAIO 2021 CON DELIBERAZIONE N. 125

TAV.06.e2 - RELAZIONE FINANZIARIA, MODIFICA AL P.E.C.

TAV.06.f1 - SCHEDE QUANTITATIVE DATI DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO, P.E.C. APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE IN DATA 23 FEBBRAIO 2021 CON DELIBERAZIONE N. 125

TAV.06.f2 - SCHEDE QUANTITATIVE DATI DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO, MODIFICA AL P.E.C.

TAV.07 - ESTRATTO CARTOGRAFICO - STATO DI FATTO

TAV.08.1 - RILIEVO PLANOALTIMETRICO, P.E.C. APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE IN DATA 23 FEBBRAIO 2021 CON DELIBERAZIONE N. 125

TAV.08.2 - RILIEVO PLANOALTIMETRICO, MODIFICA AL P.E.C.

TAV.09.1 - PLANIMETRIA CATASTALE - INDIVIDUAZIONE AMBITO DI INTERVENTO, P.E.C. APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE IN DATA 23 FEBBRAIO 2021 CON DELIBERAZIONE N. 125

TAV.09.2 - PLANIMETRIA CATASTALE - INDIVIDUAZIONE AMBITO DI INTERVENTO, MODIFICA AL P.E.C.

TAV.10.1 - PLANIMETRIA CATASTALE DI PROGETTO - IPOTESI DI FRAZIONAMENTI, P.E.C. APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE IN DATA 23 FEBBRAIO 2021 CON DELIBERAZIONE N. 125

TAV.10.2 - PLANIMETRIA CATASTALE DI PROGETTO - IPOTESI DI FRAZIONAMENTI, MODIFICA AL P.E.C.

TAV.10.3 - PLANIMETRIA CATASTALE DI PROGETTO - IPOTESI DI FRAZIONAMENTI LOTTI 2 E 3, CONFRONTO TRA P.E.C. APPROVATO E MODIFICA AL P.E.C.

TAV.11.1 - PARAMETRI URBANISTICI GENERALI, P.E.C. APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE IN DATA 23 FEBBRAIO 2021 CON DELIBERAZIONE N. 125

TAV.11.2 - PARAMETRI URBANISTICI GENERALI, MODIFICA AL P.E.C.

TAV.12.1 - PLANIMETRIA CATASTALE - CRONOPROGRAMMA DEI LOTTI, P.E.C. APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE IN DATA 23 FEBBRAIO 2021 CON DELIBERAZIONE N. 125

TAV.12.2 - PLANIMETRIA CATASTALE - CRONOPROGRAMMA DEI LOTTI, MODIFICA AL P.E.C.

TAV.13.a1/13.b1 - REGOLE EDILIZIE + VERIFICA RIBALTAMENTI, P.E.C. APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE IN DATA 23 FEBBRAIO 2021 CON DELIBERAZIONE N. 125

TAV.13.a2/13.b2 - REGOLE EDILIZIE + VERIFICA RIBALTAMENTI, MODIFICA AL P.E.C.

TAV.14.a1/14.b1 - PARAMETRI URBANISTICI FASE 1 E FASE 2 DEL PEC, P.E.C. APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE IN DATA 23 FEBBRAIO 2021 CON DELIBERAZIONE N. 125

TAV.14.a2/14.b2 - PARAMETRI URBANISTICI FASE 1 E FASE 2 DEL PEC, MODIFICA AL P.E.C.

TAV.15.1 - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO- FASE 1, P.E.C. APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE IN DATA 23 FEBBRAIO 2021 CON DELIBERAZIONE N. 125

TAV.15.2 - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO- FASE 1, MODIFICA AL P.E.C.

TAV.16.1 - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO - FASE 2, P.E.C. APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE IN DATA 23 FEBBRAIO 2021 CON DELIBERAZIONE N. 125

TAV.16.2 - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO - FASE 2, MODIFICA AL P.E.C.

TAV.17.a1/17.c1 - PIANTE PIANI TIPO E DIMOSTRAZIONE LEGGE 122/89, P.E.C. APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE IN DATA 23 FEBBRAIO 2021 CON DELIBERAZIONE N. 125

TAV.17.a2/17.c2 - PIANTE PIANI TIPO E DIMOSTRAZIONE LEGGE 122/89, MODIFICA AL P.E.C.

TAV.17.d - PIANTE PIANI TIPO - INTERRATI LOTTO 3 E DIMOSTRAZIONE LEGGE ¹²²/₈₉

TAV.18.a1/18.b1 - PROFILI FASE 1, P.E.C. APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE IN DATA 23 FEBBRAIO 2021 CON DELIBERAZIONE N. 125

TAV.18.a2/18.b2 - PROFILI FASE 1, MODIFICA AL P.E.C.

TAV.18.c1/18.d1 - PROFILI FASE 2, P.E.C. APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE IN DATA 23 FEBBRAIO 2021 CON DELIBERAZIONE N. 125

TAV.18.c2/18.d2 - PROFILI FASE 2, MODIFICA AL P.E.C.

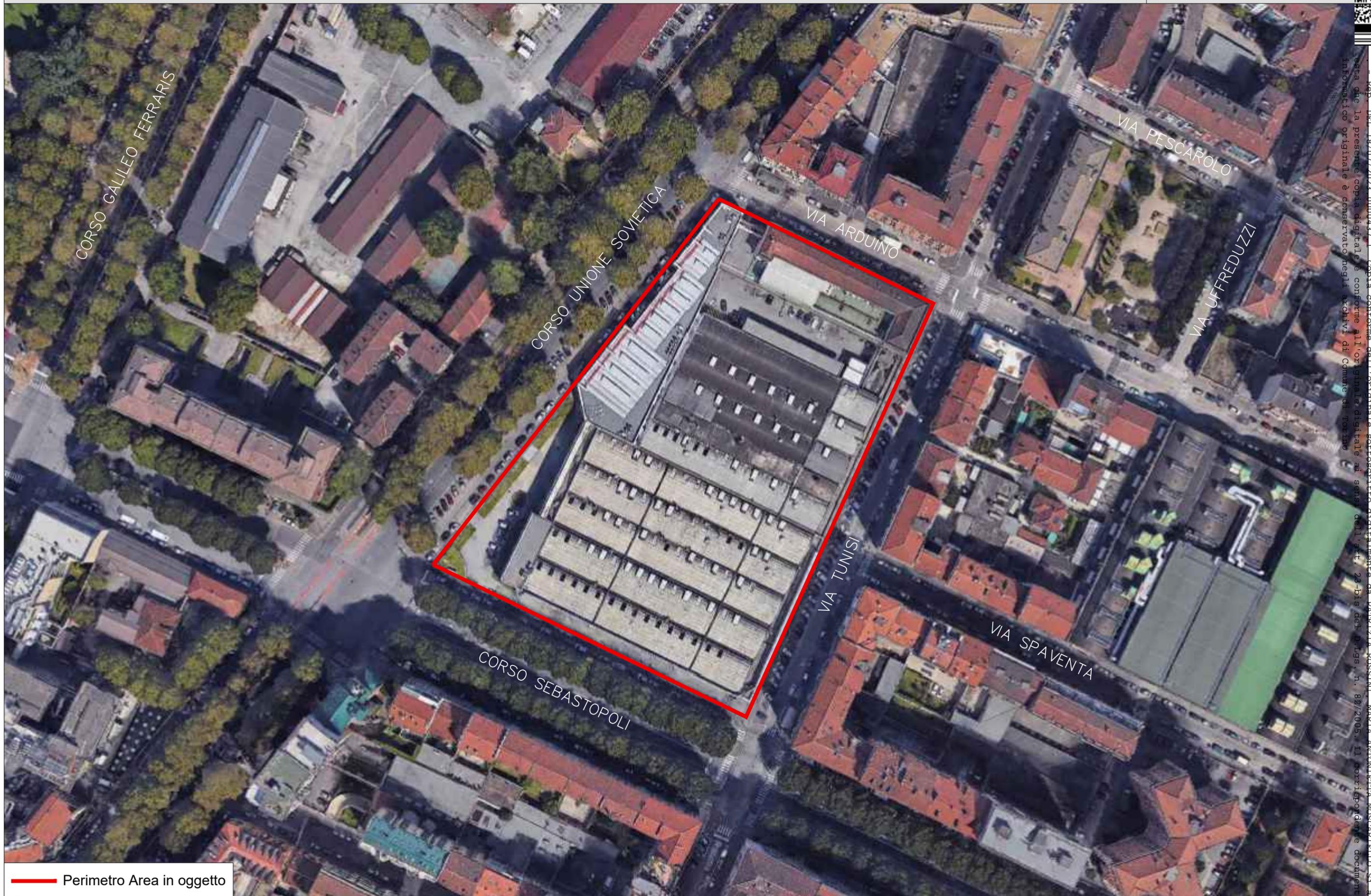
TAV.18.e - SEZIONE DI DETTAGLIO LOGGE

TAV.19 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TAV.20.1 - CONSUMO DI SUOLO - CRONOPROGRAMMA DEI LOTTI, P.E.C. APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE IN DATA 23 FEBBRAIO 2021 CON DELIBERAZIONE N. 125

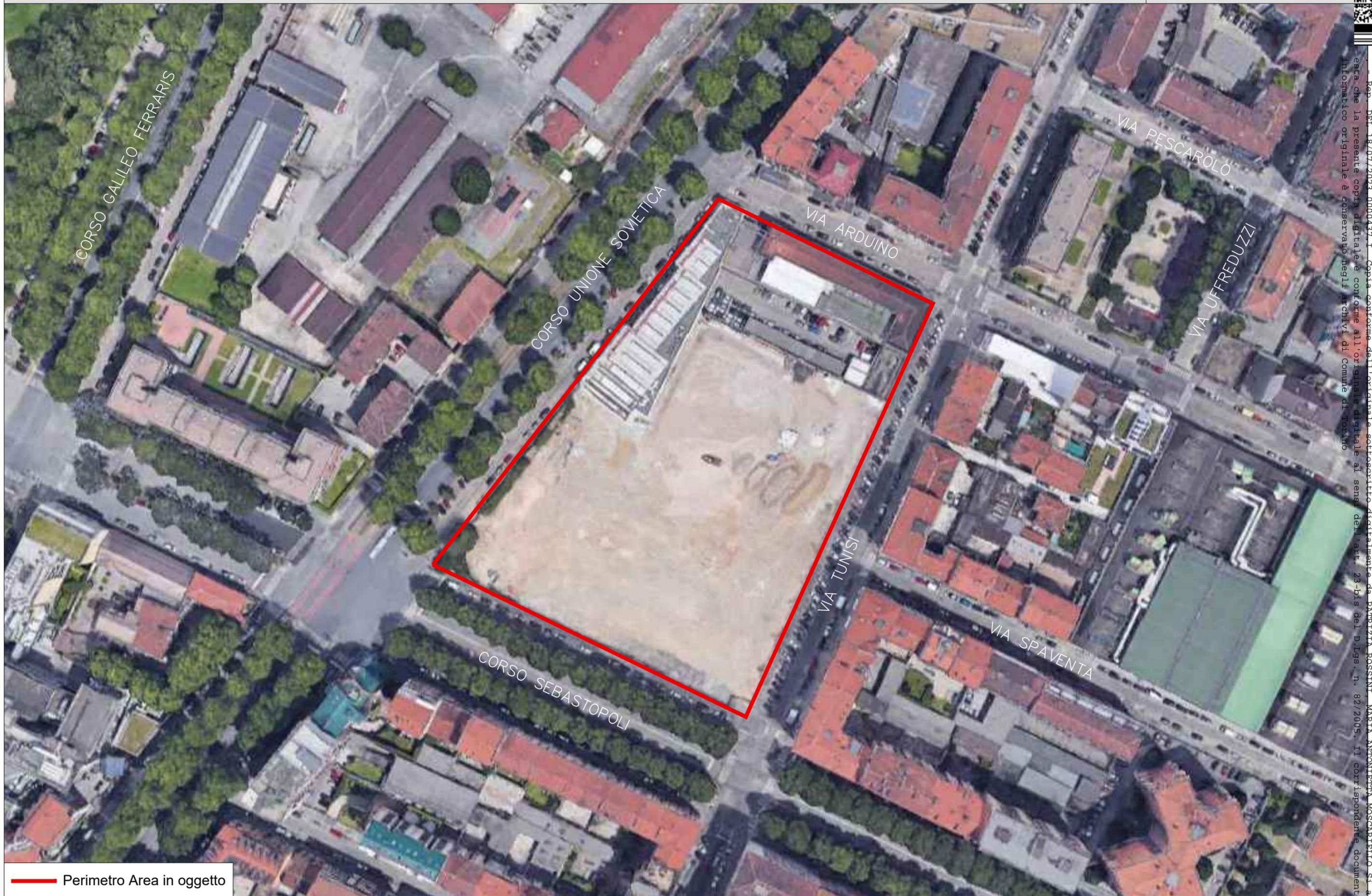
TAV.20.2 - CONSUMO DI SUOLO - CRONOPROGRAMMA DEI LOTTI, MODIFICA AL P.E.C.

... Pag. 18/07/2023 0000437 I Copia conforme all'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARITTO, SI SI
esta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento
informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



— Perimetro Area in oggetto

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000588 del 03/03/2023

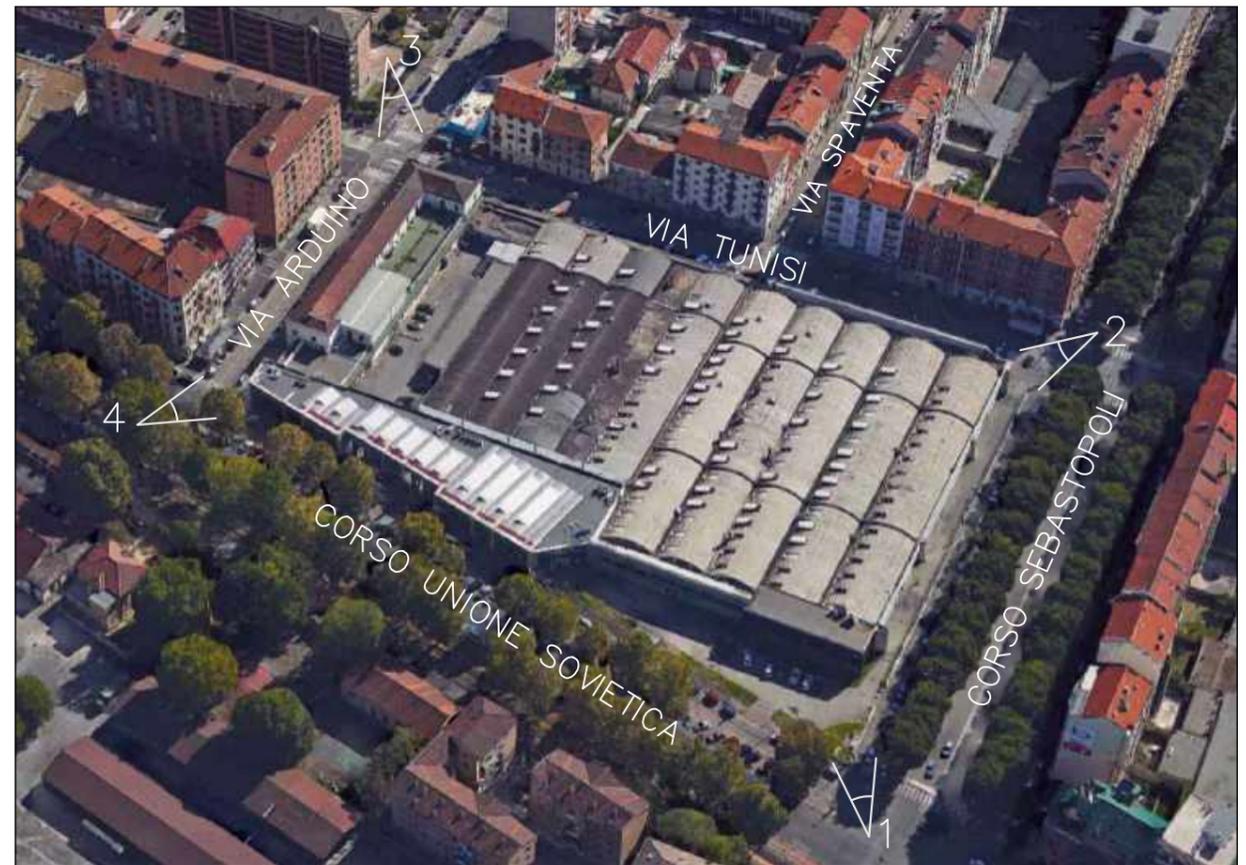
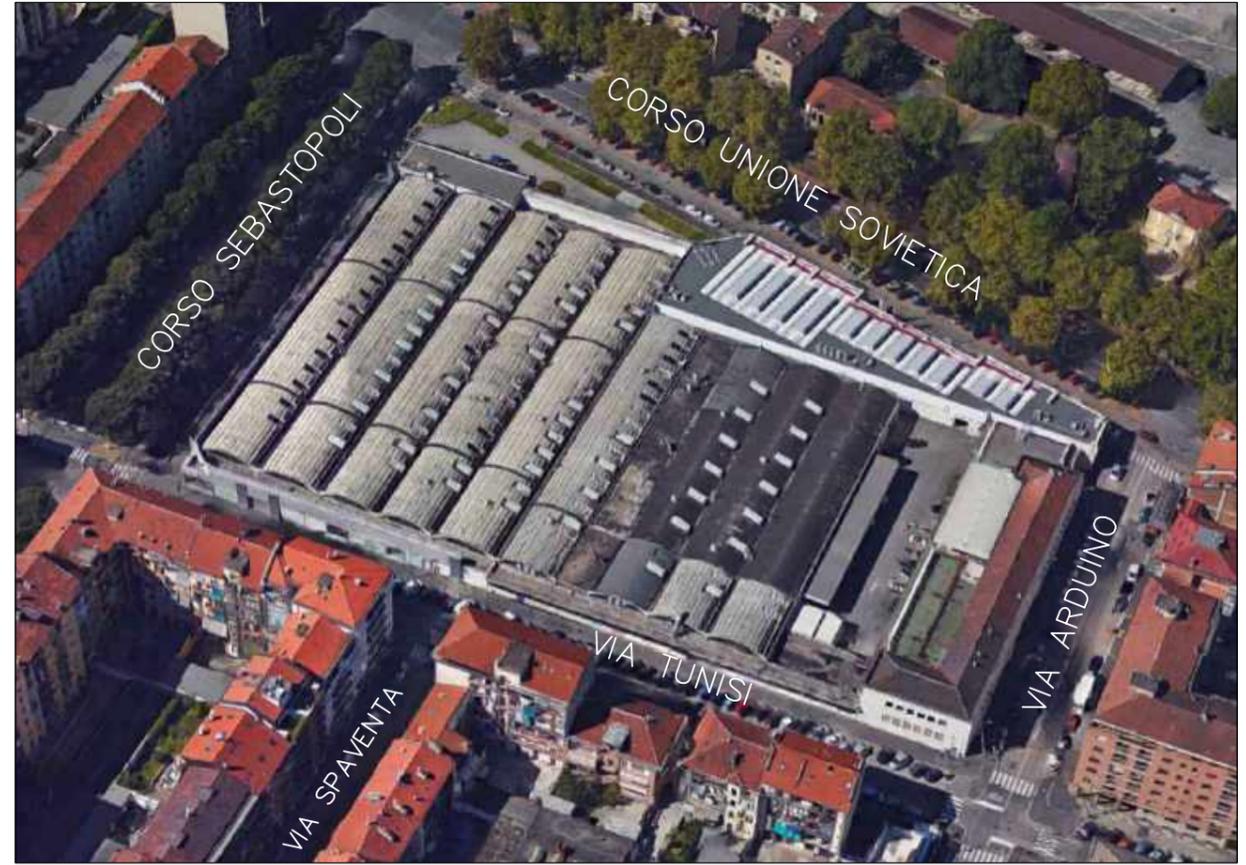


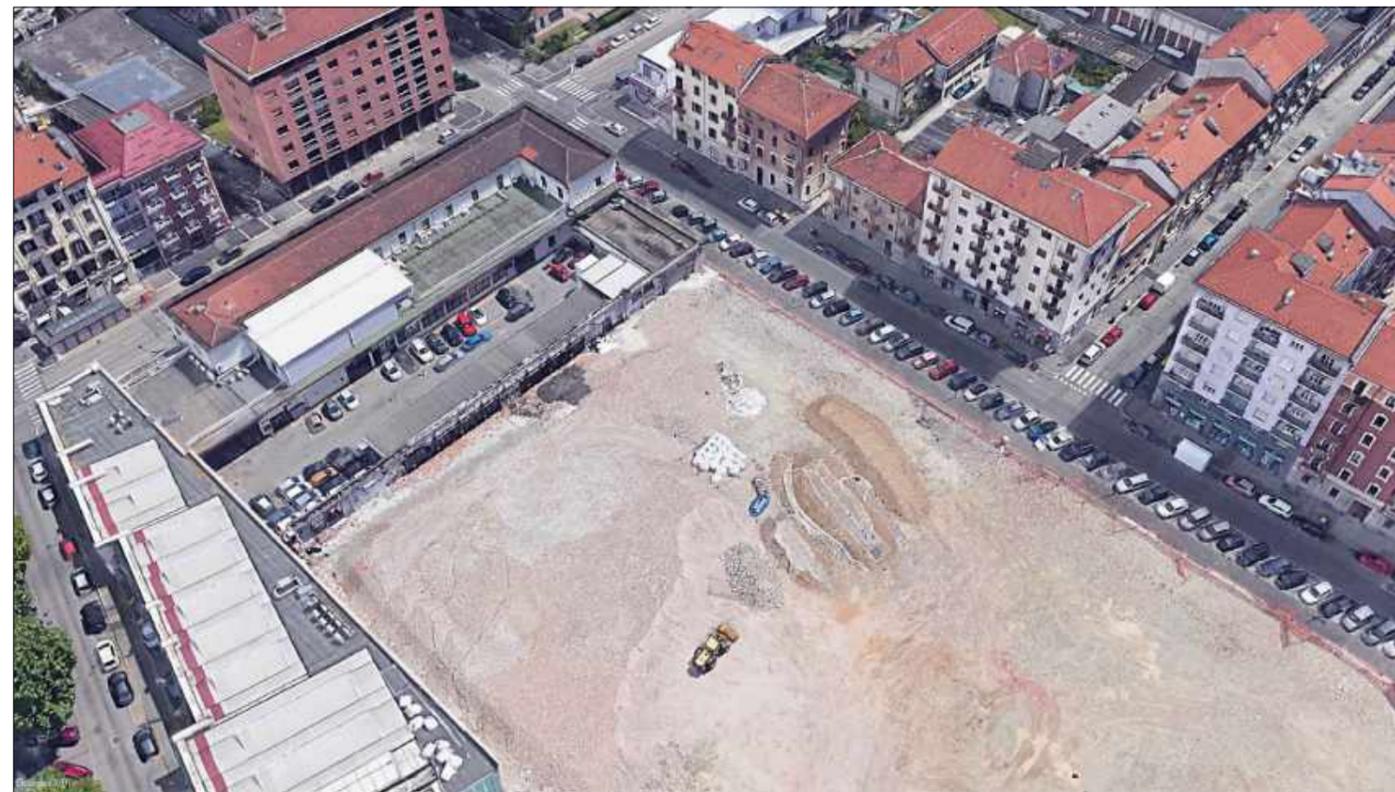
— Perimetro Area in oggetto

Reg. Del. 18/07/2023 0000437-I Copia conforme all'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI / MARIA ANTONIETTA MOSCARITTO. Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000588 del 03/03/2023

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000588 del 03/03/2023





Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000588 del 03/03/2023

Rep. DEL 18/07/2023-0000437-I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARIELLO-Si- at
esta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento
informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



Foto 1 - Angolo Corso Unione Sovietica - Corso Sebastopoli



Foto 2 - Angolo Corso Sebastopoli - Via Tunisi



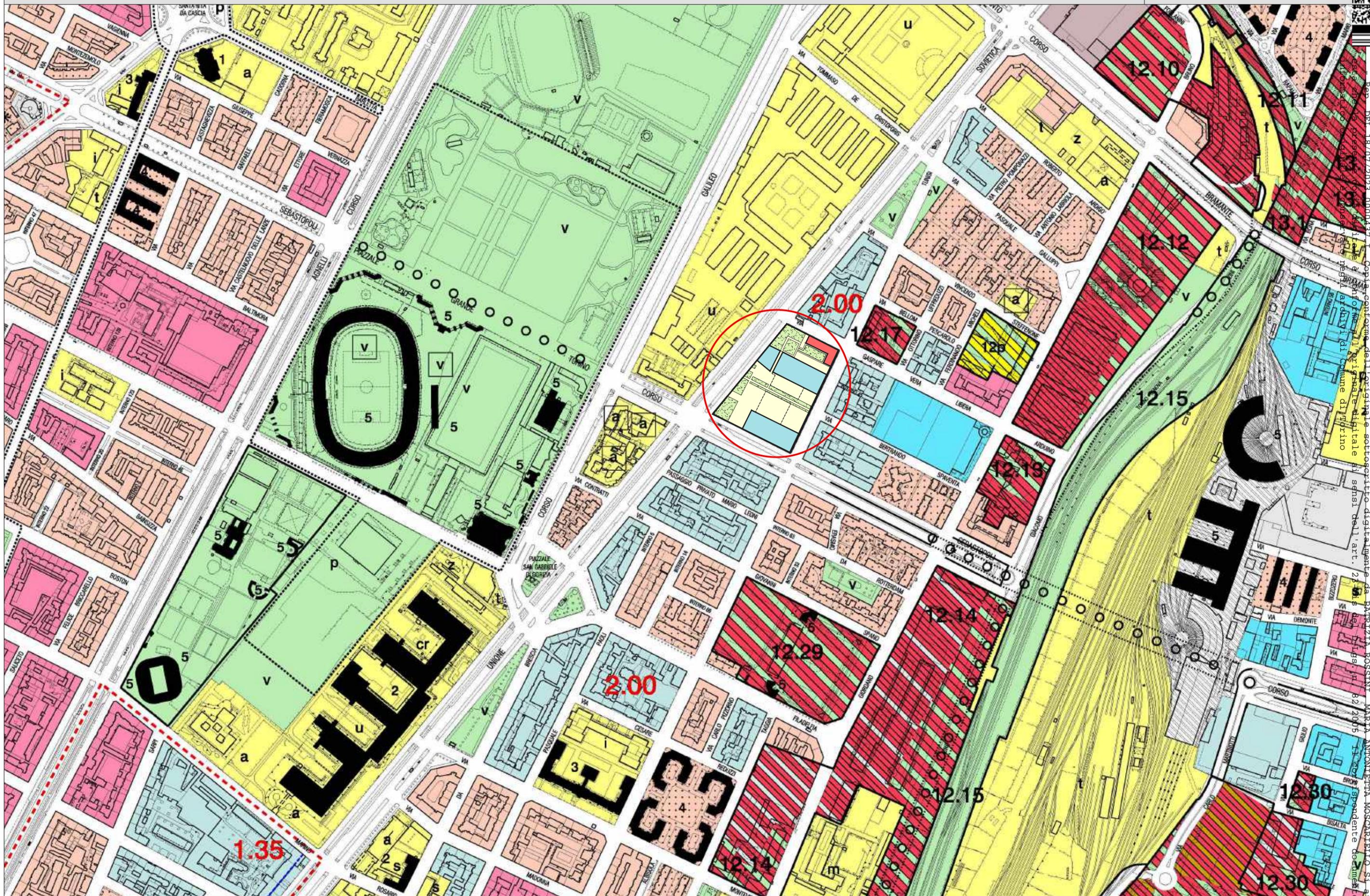
Foto 3 - Angolo Via Tunisi - Via Gaspare, Vera e Libera Arduino



Foto 4 - Angolo Via Gaspare, Vera e Libera Arduino - Corso Unione Sovietica

Rep. DTI 18/07/2023-0000437-I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARIELLO-SI-ati
esta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento
informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000588 del 03/03/2023



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000588 del 03/03/2023

REP. DDT 18.07.2023 0000437 I copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PAFFRIZIA ROSSINI / MARIA ANTONIETTA MOSCARITTO. Si attesta che il presente documento è conforme all'originale digitale sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 27 bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il copriprendente documentario è il sottoscritto e il documento è conservato negli archivi del Comune di Torino.

ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Scala 1:5000

TAV.04



I(P)

AREA DI PIANURA				
CLASSE	SOTTOCLASSE	CONDIZIONAMENTI		PERICOLOSITA'
		ANTROPICI	IDROGEOMORFOLOGICI	
I	I(P)	Aree edificate ed inedificate	Aree non inondabili: nessun condizionamento	Assente



Individuazione Area in oggetto

Rep. DT 18/07/2023-0000437-I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARIELLO. Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000588 del 03/03/2023

INDIVIDUAZIONE ADDENSAMENTO COMMERCIALE

Scala 1:5000

TAV.05



Città di Torino
Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata
Divisione Commercio

Variante N.160 al PRG
Adeguamento ai Criteri Commerciali

Marzo 2008

Perimetrazione addensamenti AD38 - Tunisi Nord (A4 reticolare)

Legenda

Elementi di analisi

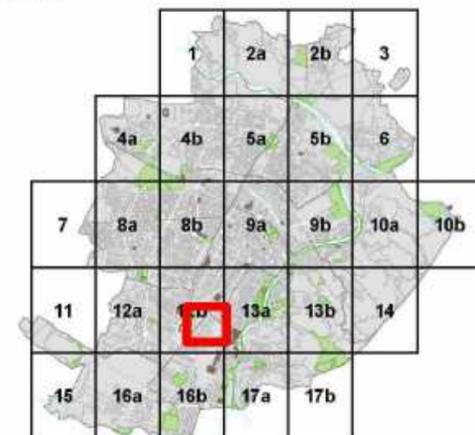
- Asse strutturale dell'addensamento
- Attività commerciali inferiori a 900mq
- Attività commerciali superiori a 900mq
- L1 in Addensamento
- L1 non in Addensamento
- L2
- Mercati

Perimetrazione addensamento

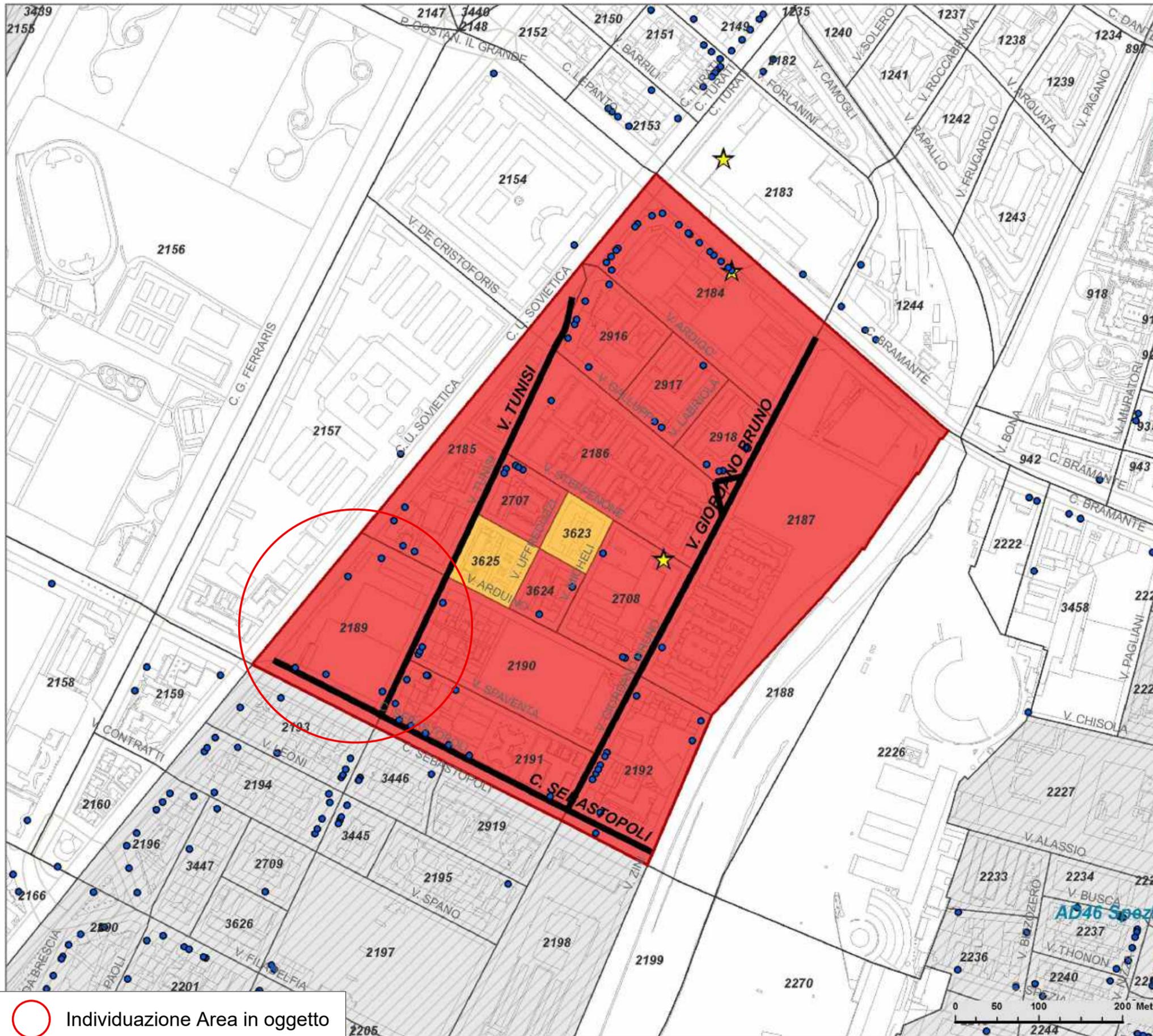
- Ambito di addensamento
- Sezioni che rispettano i Criteri - tipo A (valore di appartenenza 100)
- Sezioni che rispettano i Criteri - tipo B (valore di appartenenza 100)
- Sezioni inserite nell'addensamento dopo verifica interruzioni (valore di appartenenza 66)
- Sezioni inserite nell'addensamento dopo verifica interruzioni ma prive di esercizi commerciali (valore di appartenenza 33)
- Sezioni incluse nell'addensamento nel margine 10% (valore di appartenenza 33)
- Sezioni escluse dall'addensamento
- Sezioni strutturalmente appartenenti all'addensamento ma che non soddisfano i criteri

Altri elementi di interesse

- Ambiti addensamenti limitrofi
- Zona Urbana Centrale Storica da PRG vigente
- Zone Urbane Storico Ambientale da PRG vigente



Elaborazione e allestimento a cura del CSI-Piemonte



Individuazione Area in oggetto

Rep. Del. 18/07/2023-0000437-I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARIELLO. Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000588 del 03/03/2023

STATO ATTUALE DEL SITO

L'area in oggetto è ubicata nella Circoscrizione 8 della Città di Torino, nell'isolato compreso tra Corso Unione Sovietica, Via Gaspare Vera e Libera Arduino, Via Tunisi e Corso Sebastopoli, meglio individuato negli estratti planimetrici allegati.

Il contesto entro il quale si trovano le aree, a sud-est di Corso Unione Sovietica, ha una connotazione sostanzialmente residenziale, mentre a nord-ovest, oltre il corso, si estende un'ampia area destinata a servizi pubblici, in particolare sportivi e per il tempo libero. Infatti qui sorgono la Piazza d'Armi, lo Stadio Olimpico, il Palaolimpico, il nuovo stadio del nuoto di Via Filadelfia, la Piscina Monumentale ed il complesso delle Piscine di Corso Galileo Ferraris, oltre all'ampio isolato militare.

La zona circostante è densamente edificata di residenze ed attività commerciali e terziarie consolidate.

L'isolato oggetto di PEC approvato con Determinazione n.125 del 23/02/2021 nonché oggetto della presente modifica al PEC, di superficie catastale di 17.690 mq, compreso, come detto, tra corso Unione Sovietica, via Arduino, via Tunisi e Corso Sebastopoli è caratterizzato dalla presenza di concessionarie di auto di diverse marche, sul fronte di Corso Unione Sovietica, da un edificio destinato ad uffici su Via Arduino e da qualche capannone ad uso officine.

Ad oggi il Lotto 1 del PEC di cui sopra risulta già attuato, con realizzazione di una media struttura di vendita alimentare con parcheggio pertinenziale a raso.

Per quanto attiene alle condizioni idrogeomorfologiche, l'area è ricompresa nella classe I(P) di pianura, che riguarda zone non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento, caratterizzate da porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre particolari limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/2008 "Approvazione delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni" e, per gli aspetti di carattere generale, ai disposti ed alle specifiche prescrizioni dell'allegato B delle N.U.E.A.



FOTO AEREA ZENITALE



FOTO BIRD EYE

IL PROGETTO DI PEC APPROVATO

Il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) attua le previsioni della Variante n. 253 al Piano Regolatore Generale della Città di Torino, approvata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 4 aprile 2016.

Sono stati individuati 3 Lotti edificatori.

Il Lotto 1 comprende tutti gli immobili situati a sud del percorso di collegamento tra la via Tunisi ed il corso Unione Sovietica.

Il Lotto 2 comprende tutti gli immobili situati a nord del percorso di collegamento, fino agli edifici esistenti prospettanti la via Arduino e ad una parte degli edifici prospettanti il corso Unione Sovietica.

Il Lotto 3 comprende tutti gli immobili restanti ed occupa la porzione più a nord dell'area di intervento, prospettante la via Arduino.

Il PEC prevede due Fasi temporali di attuazione:

Fase 1: attuazione dei Lotti 1 e 2 e mantenimento degli immobili esistenti presenti in corrispondenza del Lotto 3 del PEC.

Fase 2: attuazione del Lotto 3.

Di seguito la descrizione della proposta progettuale per i tre Lotti edificatori:

Lotto 1: il PEC prevede l'insediamento di un edificio, di impianto rettangolare, a destinazione commerciale. La SLP è pari a 2.600 mq che generano un fabbisogno di Aree per Servizi pari a 2.600 mq (100% SLP): a fronte di tale richiesta le Aree per Servizi in progetto - assoggettate ad uso pubblico - sono pari a 4.081 mq ($\Delta = + 1.481$ mq).

L'edificio si sviluppa sul fronte sud lungo il filo stradale di Corso Sebastopoli; il lato est dell'edificio è stato previsto lungo il filo stradale di via Tunisi. Il lato ovest sarà, invece, realizzato in arretramento rispetto al filo stradale di Corso Unione Sovietica per consentire la realizzazione di porzioni di verde in piena terra che si affacciano sul Corso. Il fronte opposto a quello di Corso Sebastopoli affaccia su un ampio parcheggio al servizio dell'unità commerciale.

L'edificio avrà una copertura a falda unica trattata a verde pensile per tutta la sua

estensione, ad eccezione della porzione necessaria ad ospitare i pannelli fotovoltaici.

Il parcheggio previsto sul lato nord del Lotto edificatorio sarà realizzato "in struttura" per quanto attiene la porzione di parcheggi pertinenziali, con la realizzazione di una maglia metallica di pilastri e travi coronata da una copertura tratta a verde pensile con bucaure che garantiscano il passaggio di aria, luce, acqua. Gli stalli di parcheggio sono previsti in autobloccanti drenanti, tipo "green block".

Nel parcheggio il progetto prevede, inoltre, l'accesso carrabile alla zona di carico e scarico delle merci dell'unità commerciale, dalla via Tunisi, sfruttando la differenza di quota (circa 1, 20 mt.) tra questa via ed il corso unione Sovietica, che renderà possibile ottenere un'altezza della copertura compatibile con quella dei mezzi di trasporto delle merci.

Inoltre, sono previsti due ampi spazi a verde lungo l'intero percorso pedonale di collegamento tra la via Tunisi ed il corso Unione Sovietica, trattato con due file di alberi di alto fusto destinate a realizzare un nuovo "viale urbano" e con una serie di arbusti sempreverdi destinati a ridurre la visibilità delle auto parcheggiate.

Le autovetture che si recheranno al parcheggio previsto sul Lotto edificatorio 1, accederanno sia dal controviale di corso Unione Sovietica, sia dal corso Sebastopoli. Nei momenti in cui non sarà utilizzato dai mezzi di trasporto delle merci, potrà essere anche utilizzato l'accesso dalla via Tunisi.

Lotto 2: è previsto l'insediamento di un edificio, di impianto rettangolare, a destinazione commerciale. La SLP è pari a 2.300 mq che generano un fabbisogno di Aree per Servizi pari a 2.300 mq (100% SLP): a fronte di tale richiesta le Aree per Servizi in progetto - assoggettate ad uso pubblico - sono pari a 2.384 mq ($\Delta = + 84$ mq).

L'edificio si sviluppa sul lato nord del Lotto 2, al confine col Lotto 3.

Il fronte principale prospetta su un ampio parcheggio al servizio dell'unità commerciale. La copertura piana sarà trattata, come per il Lotto 1, a verde pensile, ad eccezione della porzione per l'impianto fotovoltaico.

Anche il parcheggio previsto sul lato sud del secondo Lotto edificatorio sarà realizzato "in struttura" limitatamente alla porzione di parcheggi pertinenti, con le stesse caratteristiche definite per il Lotto 1.

Lungo la via Tunisi il progetto prevede il posizionamento della zona di carico e scarico merci.

Anche nel Lotto 2 è prevista un'area a verde in piena terra lungo il percorso di collegamento tra la via Tunisi ed il corso Unione Sovietica, con una fila di alberi d'alto fusto che comporrà il nuovo "viale urbano", e con una serie di arbusti destinati anche a ridurre l'impatto visivo delle autovetture del parcheggio.

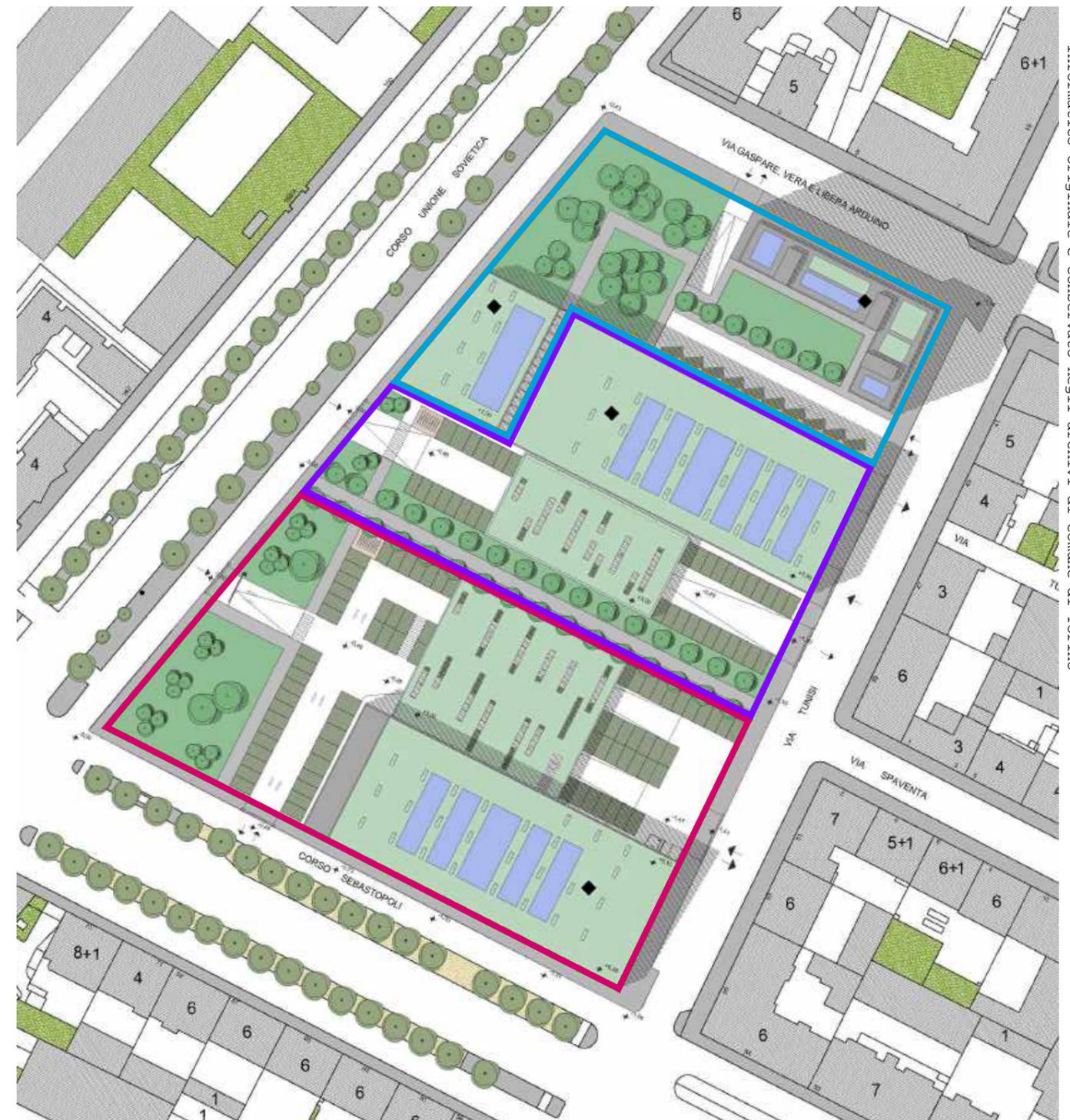
Lotto 3: è prevista la realizzazione di un edificio residenziale, con impianto a L prospiciente sulle Vie Arduino e Tunisi, a 6 piani fuori terra, e di un edificio a destinazione commerciale, in allineamento su Corso Unione Sovietica.

La SLP residenziale è pari a 2.486 mq che generano un fabbisogno di Aree per Servizi pari a 1.828 mq (SLP Residenziale/34 x 25), la SLP commerciale è pari 674 mq che generano un fabbisogno di Aree per Servizi pari a 674 mq (100% SLP), per un totale di 2.502 mq di fabbisogno per l'intero Lotto. A fronte di tale richiesta, le Aree a Servizi previste in progetto - assoggettate ad uso pubblico - sono pari a 2.522 mq ($\Delta = + 20$ mq).

Il piano terreno dell'edificio residenziale è previsto come piano pilotis, e lungo la Via Arduino è previsto l'ingresso/uscita carrabile dell'autorimessa interrata al servizio delle unità residenziali e che soddisfa il fabbisogno di superficie a parcheggio da legge Tognoli sia della residenza sia del commerciale. Lungo la Via Tunisi è previsto l'ingresso/uscita carraio dal parcheggio a verifica del fabbisogno di servizi dell'edificio commerciale.

La restante porzione del Lotto 3 libera da fabbricati sarà trattata a verde - su soletta per la porzione sovrastante l'autorimessa interrata e in piena terra per la porzione residua.

Le coperture degli edifici saranno trattate a verde pensile, ad eccezione delle porzioni per l'impianto fotovoltaico.



Planimetria generale di progetto

— Lotto 1

— Lotto 2

— Lotto 3

IL PROGETTO DI MODIFICA AL PEC

Con deliberazione n. 125 del 23 febbraio 2021 la Giunta Comunale ha approvato il Piano Esecutivo Convenzionato dell'Area "ex Ifas", la cui Convenzione è stata sottoscritta in data 5 marzo 2021 tra la Città e la Società Filadelfia srl con atto a rogito Notaio Ganelli Andrea, repertorio numero 48946/31726.

In data 25 giugno 2021 la società LIDL ITALIA S.R.L. ha acquistato dalla società Filadelfia srl, con atto a rogito Notaio Ganelli Andrea repertorio numero 50031/32384, l'area costituente il Lotto 1 del PEC sopra citato.

In data 18 marzo 2022 la Città e la Società LIDL ITALIA S.R.L. hanno sottoscritto con atto a rogito Notaio Ganelli Andrea, repertorio numero 52194/33708, l'Atto di modifica della Convenzione stipulata il 5 marzo 2021, con cui il Soggetto Attuatore del Lotto edilizio 1 ha proposto alla Città di articolare l'attuazione delle Opere di urbanizzazione - il cui Progetto Esecutivo, limitatamente a tutte le opere a scomputo e alle sole opere a cura e spese relative al Lotto Edilizio 1, è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 1216 in data 21 dicembre 2021 - in Lotti di opere funzionali ai rispettivi Lotti edilizi. Tale proposta è coerente con l'articolo 15 della Convenzione sottoscritta il 5 marzo 2021, ed è stata accolta dalla Città con Deliberazione della Giunta Comunale n. 149 del 15 marzo 2022.

In data 24 marzo 2022 la Società FIBE S.R.L., con atto a rogito Notaio Ganelli Andrea repertorio numero 52248, ha acquistato dalla Società Filadelfia srl le aree costituenti i Lotti 2 e 3 del PEC, e in considerazione di problematiche statiche riscontrate nella demolizione di strutture verticali a sostegno della copertura prefabbricata in c.a. del fabbricato esistente sul Lotto 3 del PEC e con attività in atto da parte della affittuaria concessionaria automobilistica, si è resa necessaria da parte della FIBE S.R.L. la presentazione alla Divisione Urbanistica della presente modifica al PEC per lieve ripermimetrazione delle Aree di Concentrazione Edificatoria e delle Aree Private Assoggettate ad Uso Pubblico tra il Lotto 2 ed il Lotto 3.

Il progetto di modifica al PEC prevede quanto segue:

- è confermata la suddivisione in 3 Lotti edificatori
- il Lotto 1, già attuato, mantiene il perimetro del Lotto ed i parametri urbanistici da PEC approvato, con l'insediamento di un edificio a destinazione commerciale di SLP pari a circa 2.600 mq che generano un fabbisogno di Aree per Servizi pari a 2.600 mq (100% SLP): a fronte di tale richiesta le Aree per Servizi in progetto - assoggettate ad uso pubblico - sono pari a 4.081 mq ($\Delta = + 1.481$ mq)

- Il Lotto 2 prevede l'insediamento di un edificio, di impianto rettangolare, a destinazione commerciale di SLP di 2.300 mq che generano un fabbisogno di Aree per Servizi pari a 2.300 mq (100% SLP): a fronte di tale richiesta le Aree per Servizi in progetto - assoggettate ad uso pubblico - sono pari a 2.399 mq ($\Delta = + 99$ mq), valore maggiore rispetto al PEC approvato a seguito della ripermimetrazione dei Lotti 2 e 3. L'edificio si sviluppa sul lato nord del Lotto 2, al confine col Lotto 3. La copertura piana sarà trattata, come per il Lotto 1, a verde pensile, ad eccezione della porzione per l'impianto fotovoltaico e la porzione necessaria all'alloggiamento delle macchine impiantistiche. Il fronte principale prospetta su un parcheggio al servizio dell'unità commerciale. La copertura del parcheggio pertinenziale sarà realizzata con una struttura metallica e sarà caratterizzata da una sistemazione a verde pensile; una grande forometria centrale lascia scoperta la corsia di manovra e consente alla luce del sole di illuminare i posti auto. La forometria centrale, coperta parzialmente da una doppia orditura di travi e verde rampicante con percentuale di apertura > del 75 %, fa sì che l'area di manovra sia di tipo "scoperto superiormente grigliato", cioè a cielo libero, al fine di garantire la conformità dell'opera alle normative vigenti ed evitare che tale area sia soggetta a specifiche normative antincendio. Infatti una tettoia chiusa a protezione dei posti auto, priva della forometria centrale sull'area di manovra, ai sensi del DM 15/05/2020 V.6 "Attività di autorimessa", punto V.6.2 comma 1 si configurerebbe come attività soggetta al controllo VVF di cui al punto 75 del DPR 151, in quanto area coperta avente superficie superiore a 300 mq. Nella porzione su marciapiede, la pensilina sarà costituita da brise soleil metallici verniciati. Anche tale pensilina deve avere caratteristiche di "spazio scoperto" in quanto l'area sottostante, ovvero il marciapiede è considerata una via d'esodo esterna e come tale deve essere in grado di smaltire i fumi di un eventuale incendio (La definizione di "spazio scoperto" è riportata nel D.M. 3 agosto 2015 capitolo S.3.5.1 nella quale, per quanto attiene le aree superiormente grigliate, si richiede un rapporto tra la superficie utile e la superficie lorda totale della griglia $\geq 75\%$).
- Il progetto prevede nelle aree marciapiede antistanti il fabbricato sul lotto 2 una previsione di assoggettamento ad uso pubblico, tale vincolo si è reso necessario

a seguito di una precisa disamina della vigente normativa commerciale. Tale disciplina, individua, nel caso di specie che prevede due strutture commerciali autonome ed indipendenti, la configurazione di un "centro commerciale sequenziale" qualora le due attività non presentino accessi separati su suolo pubblico o ad uso pubblico.

Questo tipo di valutazione, sancita da pareri regionali e conseguenti applicazioni già operate in varie trasformazioni, consente la formazione di strutture commerciali facenti parte di "centro commerciale naturale" con conseguenti superfici di vendita autonome non discendenti da un unico provvedimento del centro commerciale. Si precisa che il PEC approvato non prevedeva l'assoggettamento ad uso pubblico del marciapiede in quanto era presente una unica struttura commerciale.

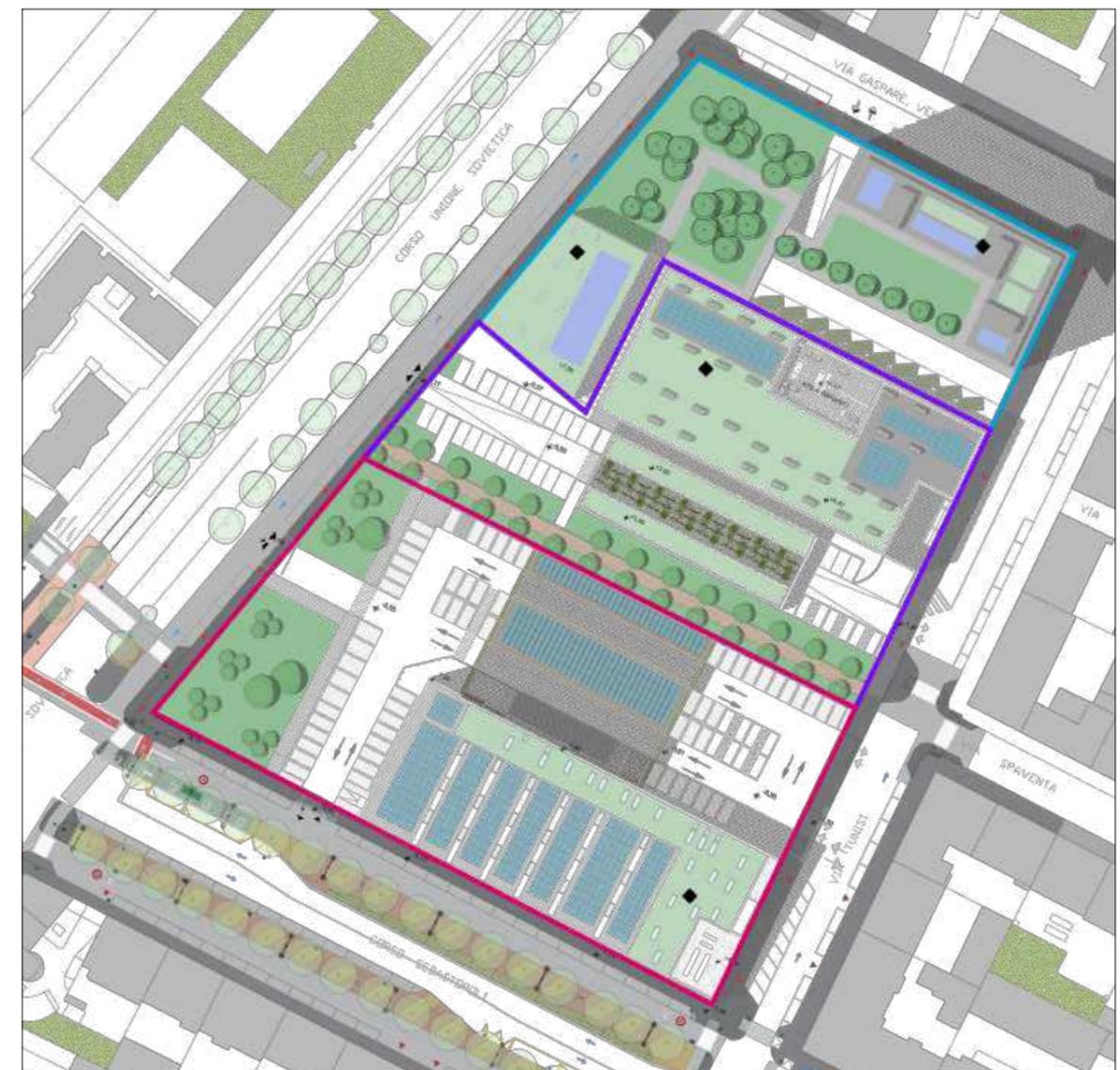
Lungo la via Tunisi il progetto prevede il posizionamento della zona di carico e scarico merci, e al confine sud verso il Lotto 1 un'area a verde in piena terra lungo il percorso di collegamento tra la via Tunisi ed il corso Unione Sovietica (viale pedonale già realizzato con l'attuazione del Lotto 1).

L'area fondiaria antistante l'area di manovra della zona carico scarico è stata richiesta dagli utilizzatori delle Strutture commerciali in quanto, in fase esecutiva, potrebbero rendersi necessarie alcune modeste variazioni derivanti da una diversa pendenza della rampa a servizio dei magazzini o la posizione di cancelli/portoni potrebbe subire lievi modifiche fermo restando corsie di accesso ai parcheggi e relativi corselli.

- il Lotto 3 prevede la realizzazione di un edificio residenziale, con impianto a L prospettante sulle Vie Arduino e Tunisi, a 6 piani fuori terra, e di un edificio a destinazione commerciale, in allineamento su Corso Unione Sovietica. La SLP residenziale è pari a 2.486 mq che generano un fabbisogno di Aree per Servizi pari a 1.828 mq (SLP Residenziale/34 x 25), la SLP commerciale è pari 674 mq che generano un fabbisogno di Aree per Servizi pari a 674 mq (100% SLP), per un totale di 2.502 mq di fabbisogno per l'intero Lotto. A fronte di tale richiesta, le Aree a Servizi previste in progetto - assoggettate ad uso pubblico - sono pari a 2.522 mq ($\Delta = + 20$ mq), valore invariato rispetto al PEC approvato poichè la ripermimetrazione dei Lotti 2 e 3 nel caso specifico del Lotto 3 non influisce

sull'ipotesi di frazionamento delle aree private da assoggettare ad uso pubblico bensì sull'ipotesi di frazionamento delle aree private di concentrazione edificatoria, la cui superficie è maggiore nella presente modifica al PEC rispetto al PEC approvato.

Il Proponente intende realizzare sulla testata del fabbricato esistente, locato alla Progetto Srl, nelle more della trasformazione del Lotto 3 Fase 2 del PEC, una veduta con superficie rivolta verso l'area privata assoggettata ad uso pubblico, in proprietà della stessa Società FIBE S.R.L, il tutto meglio specificato all'articolo 7 dello Schema di Convenzione della Modifica al PEC e al relativo Allegato D.



Planimetria generale di progetto

— Lotto 1 — Lotto 2 — Lotto 3

RELAZIONE FINANZIARIA, MODIFICA AL P.E.C.

TAV.06.e2

COSTI	FASE	LOTTO	TIPOLOGIA	SLP (mq)	OO.UU.		Contributo Costo di Costruzione (C.C.C.)	Costo di Costruzione (C.C.)	Incidenza Area Edificabile	Spese tecniche	Σ parziale Costi	Oneri Finanziari	Oneri di Commercializzazione	TOTALE COSTI	
					primaria	secondaria	5% x 1000€/mq SLP per i primi 1000 mq	compresi parcheggi pertinenziali							
1	F	LOTTO 1	ATTIVITA' COMM.	2.600	170,62 €/mq SLP	32,41 €/mq SLP	10% x 1000€/mq SLP per la quota restante di SLP	1000 €/mq x SLP	500 €/mq SLP	8% Costo di Costruzione + OO.UU.	€ 4.888.108,24	€ 244.405,41	€ 244.405,41	€ 5.376.919,06	
					€ 443.612,00	€ 84.266,00	€ 210.000,00	€ 2.600.000,00	€ 1.300.000,00	€ 250.230,24					
															€ 5.376.919,06
1	F	LOTTO 2	ATTIVITA' COMM.	2.300	184,57 €/mq SLP	35,09 €/mq SLP	10% x 1000€/mq SLP per la quota restante di SLP	1000 €/mq x SLP	500 €/mq SLP	8% Costo di Costruzione + OO.UU.	€ 4.359.635,44	€ 217.981,77	€ 217.981,77	€ 4.795.598,98	
					€ 424.511,00	€ 80.707,00	€ 180.000,00	€ 2.300.000,00	€ 1.150.000,00	€ 224.417,44					
															€ 4.795.598,98
2	F	LOTTO 3	RESIDENZA LIBERA	2.237,00	75,45 €/mq SLP	85,05 €/mq SLP	40€/mq SLP	1200 €/mq x SLP Libera	350 €/mq SLP	8% Costo di Costruzione + OO.UU.	€ 4.807.343,58	€ 240.367,18	€ 240.367,18	€ 5.288.077,94	
					€ 168.781,65	€ 190.256,85	€ 89.480,00	€ 2.684.400,00	€ 782.950,00	€ 291.475,08					
			RESIDENZA CONVENZ.*	249	15,029,64	16,941,96	—	1000 €/mq x SLP Conv.	40 Box	€ 87.150,00	€ 22.477,73	€ 390.599,33	€ 19.529,97	€ 19.529,97	€ 429.659,26
					€ 15.029,64	€ 16.941,96	—	€ 249.000,00	€ 600.000,00						
			ATTIVITA' COMM.	674	147,65 €/mq SLP	35,09 €/mq SLP	5% x 900€/mq SLP	900 €/mq x SLP	500 €/mq SLP	8% Costo di Costruzione + OO.UU.	€ 1.155.478,10	€ 57.773,91	€ 57.773,91	€ 1.271.025,81	
					€ 99.516,10	€ 23.650,66	€ 30.330,00	€ 606.600,00	€ 337.000,00	€ 58.381,34					
* detrazione del 20% su edilizia convenzionata					€ 1.151.450,39	€ 395.822,47	€ 509.810,00	€ 9.040.000,00	€ 3.657.100,00	€ 846.981,83	€ 15.601.164,69	€ 780.058,23	€ 780.058,23	€ 17.161.281,16	
TOTALE					8.060	€ 1.547.272,86									

COSTI	FASE	LOTTO	OPERE A SCOMPUTO	OPERE A CURA E SPESE
			(extra Lotto)	(interno Lotto)
1	F	LOTTO 1 + LOTTO 2	€ 515.059,06	€ 515.915,80
2	F	LOTTO 3	—	€ 129.627,21
TOTALE			€ 515.059,06	€ 645.543,01

RICAVI	FASE	LOTTO	TIPOLOGIA	SLP	Ricavi di Vendita	
				mq	2700 €/mq SLP	
1	F	LOTTO 1	ATTIVITA' COMM.	2.600	€ 7.020.000,00	
			LOTTO 2	ATTIVITA' COMM.	2.300	€ 6.210.000,00
			LOTTO 3	NEGOZI VICINATO	674	€ 1.819.800,00
2	F	LOTTO 3	RESIDENZA LIBERA	2.237	€ 5.368.800,00	
			RESIDENZA CONV.	249	€ 597.600,00	
			TOTALE		8.060	€ 21.016.200,00

Importo Opere Private	
Costo di Costruzione	€ 9.040.000,00
Incidenza Area Edificabile	€ 3.657.100,00
Spese Tecniche	€ 846.981,83
Oneri Finanziari	€ 780.058,23
Oneri di Commercializzazione	€ 780.058,23
Opere a Verde su Aree Private, verde pensile	€ 512.660,40 *
Totale	€ 15.616.858,70

* come richiesto nel Parere Tecnico di Competenza dell'Area Verde, prot. n. 962 del 21-02-2020, le opere a verde su aree private - verde pensile - sono state scorporate dalle opere a verde a cura e spese su aree da assoggettare ad uso pubblico e inserite come voce a parte nell'Elenco Importo Opere Private. Sempre come richiesto dal suddetto Parere, il documento di Fattibilità Tecnica ed Economica delle Opere riporta quindi unicamente le opere a verde a scomputo e le opere a verde a cura e spese su aree assoggettate, e non le opere a verde afferenti prettamente all'intervento privato. Il Computo Metrico Estimativo delle opere a verde computa invece le opere a verde nel loro complesso, con i parziali delle diverse voci.

Riepilogo	
Totale Costi	€ 18.319.484,57
Totale Ricavi	€ 21.016.200,00
Utile ante Tax	€ 2.696.715,43

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000588 del 03/03/2023
 Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARFIDIO-SI-AT
 in presenza della copia digitale conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento
 informativo originale è conservato negli archivi della Comune di Torino

Area M1 con Prescrizioni Particolari "37 sexies Unione Sovietica" – Area ex IFAS, Corso Unione Sovietica/Corso Sebastopoli/Via Tunisi/Via Arduino
Scheda quantitativa dei dati del piano

(ai sensi dell'art. 39, comma 1, l.r. 56/77 e s.m.i.)

INFORMAZIONI RELATIVE AL PIANO	DATI & VALORI DIMENSIONALI
DATI DI RIFERIMENTO GENERALE	
Piano Regolatore Generale vigente approvato con DGR n. 3- 45091 del 21/04/1995	
Variante relativa all'area del SUE (eventuale)	
Area urbana cui si riferisce il SUE (eventuale)	Area M1 con Prescrizioni Particolari "37 sexies Unione Sovietica" – Corso Unione Sovietica/Corso Sebastopoli/Via Tunisi/Via Arduino
TIPOLOGIA DI SUE	
PEC -piano esecutivo di iniziativa privata convenzionata	X
PECO -piano esecutivo convenzionato obbligatorio	<input type="checkbox"/>
PRU -piano di recupero pubblico o privato	<input type="checkbox"/>
PIRU -programma integrato di riqualificazione	<input type="checkbox"/>
PPE -piano particolareggiato	<input type="checkbox"/>
PEEP -piano per l'edilizia economica e popolare	<input type="checkbox"/>
PIP -piano delle aree per insediamenti produttivi	<input type="checkbox"/>
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI PLANIMETRICI	
Superficie territoriale complessiva (ST) (A)	mq 17.690
Di cui: superficie per standard (SS) (B)	mq 8.987
Articolazione della SS	mq
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da dismettere	mq 8.987
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da assoggettare	mq
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione secondaria da dismettere	mq
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione secondaria da assoggettare	mq
<input type="checkbox"/> Quota di SST da monetizzare	mq
<input type="checkbox"/> Quota di SST da cedere all'esterno del SUE	mq
Di cui: superficie fondiaria complessiva (SF) (C)	mq 8.703
Articolazione della SF (concentrazione edificatoria):	mq
<input type="checkbox"/> a destinazione residenziale	mq 1.021
<input type="checkbox"/> a destinazione commerciale	mq 7.682
<input type="checkbox"/> a destinazione produttiva	mq
<input type="checkbox"/> Terziaria	mq
<input type="checkbox"/> Turistico – ricettiva	mq
<input type="checkbox"/> Mista	mq
<input type="checkbox"/> per viabilità all'interno dei lotti del SUE	mq
<input type="checkbox"/> per verde interno (privato)	mq
Di cui: Viabilità (D)	mq -
Verifica dimensionale (A = B + C + D)	mq 17.690
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI QUANTITATIVI (SLP)	
SLP complessiva prevista dal SUE	mq 8.060
Di cui:	mq
<input type="checkbox"/> a destinazione residenziale	mq 2.486
<input type="checkbox"/> a destinazione commerciale	mq 5.574
<input type="checkbox"/> a destinazione produttiva	mq
<input type="checkbox"/> a destinazione terziaria	mq
<input type="checkbox"/> a destinazione turistico – ricettiva	mq
DATI ECONOMICI E TEMPORALI	
Previsioni temporali di attuazione:	
<input type="checkbox"/> Opere di Urbanizzazione	Da 2020 a 2030
<input type="checkbox"/> Edificazioni	Da 2020 a 2030

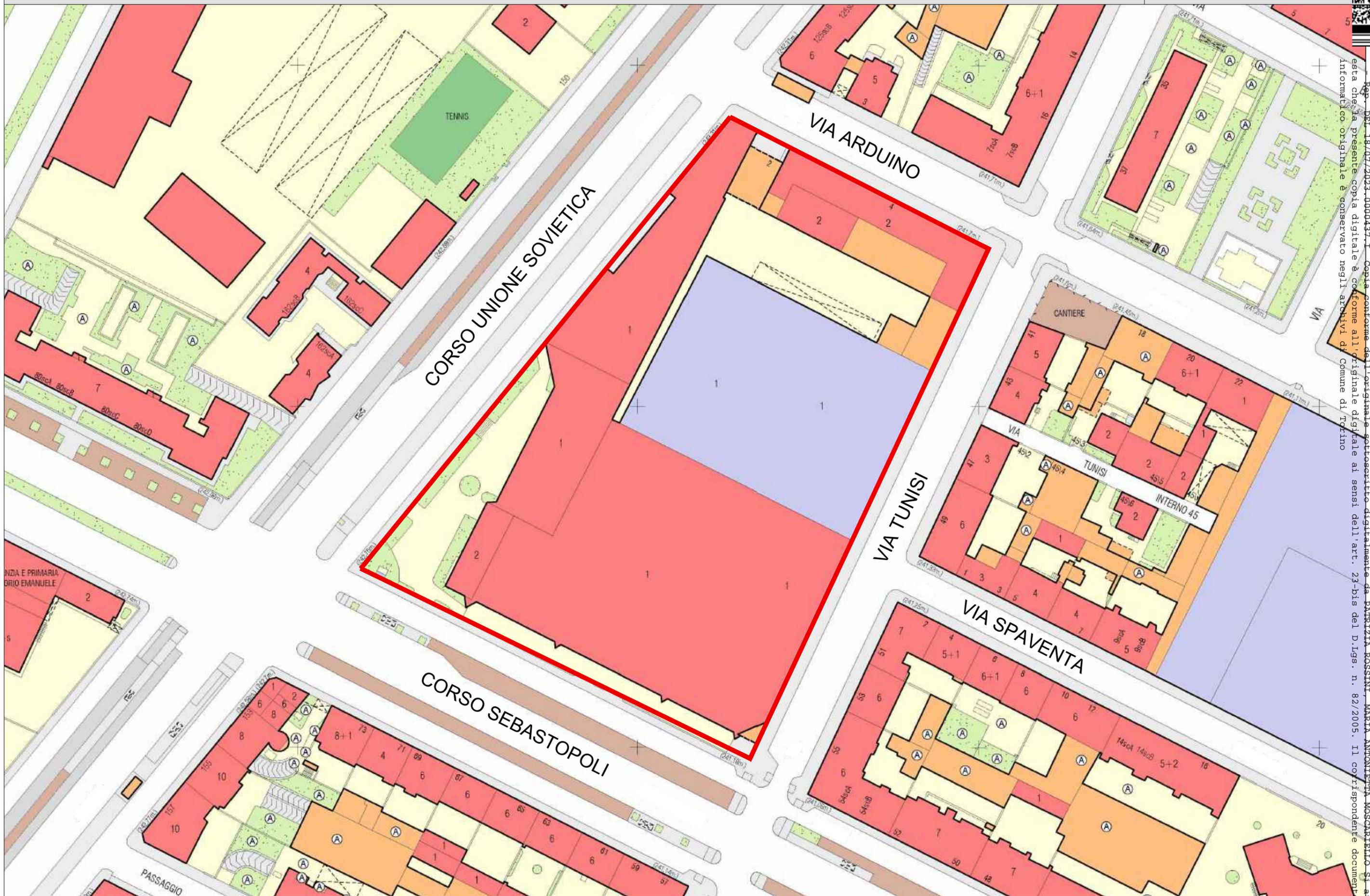
Relazione finanziaria relativa all'investimento totale previsto	Valori stimati di riferimento
- in opere private	€ 15.593.610,13
- in opere di urbanizzazione a scomuto, urbanizzazioni primarie (escluse opere a verde)	€ 465.525,69
- in opere di urbanizzazione a cura e spese, urbanizzazioni primarie (escluse opere a verde)	€ 260.500
- opere a verde a scomuto (chiusura banchina), Fase 1	€ 3.026,60
- opere a verde a cura e spese, Fase 1	€ 155.970,41
- opere a verde a cura e spese, Fase 2	€ 50.914,41
Totale Opere di Urbanizzazione a Scomuto (comprese Opere a Verde)	€ 468.552,29
Totale Opere di Urbanizzazione a Cura e Spese (comprese Opere a Verde)	€ 467.384,82
Oneri dovuti al Comune	Valori stimati di riferimento
- per OOUU al netto di quanto realizzato a scomuto	€ 1.001.257,98 somma a disposizione dell'Amministrazione
- per altre contribuzioni (CCC, risorse aggiuntive, ecc.)	€ 509.810,00 (CCC) € 467.384,82 (Opere a cura e spese)

Area M1 con Prescrizioni Particolari "37 sexies Unione Sovietica" – Area ex IFAS, Corso Unione Sovietica/Corso Sebastopoli/Via Tunisi/Via Arduino
Scheda quantitativa dei dati del piano

(ai sensi dell'art. 39, comma 1, l.r. 56/77 e s.m.i.)

INFORMAZIONI RELATIVE AL PIANO	DATI & VALORI DIMENSIONALI
DATI DI RIFERIMENTO GENERALE	
Piano Regolatore Generale vigente approvato con DGR n. 3- 45091 del 21/04/1995	
Variante relativa all'area del SUE (eventuale)	
Area urbana cui si riferisce il SUE (eventuale)	Area M1 con Prescrizioni Particolari "37 sexies Unione Sovietica" – Corso Unione Sovietica/Corso Sebastopoli/Via Tunisi/Via Arduino
TIPOLOGIA DI SUE	
PEC -piano esecutivo di iniziativa privata convenzionata	Modifica al P.E.C.
PECO -piano esecutivo convenzionato obbligatorio	<input type="checkbox"/>
PRU -piano di recupero pubblico o privato	<input type="checkbox"/>
PIRU -programma integrato di riqualificazione	<input type="checkbox"/>
PPE -piano particolareggiato	<input type="checkbox"/>
PEEP -piano per l'edilizia economica e popolare	<input type="checkbox"/>
PIP -piano delle aree per insediamenti produttivi	<input type="checkbox"/>
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI PLANIMETRICI	
Superficie territoriale complessiva (ST) (A)	mq 17.690
Di cui: superficie per standard (SS) (B)	mq 9.002
Articolazione della SS	
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da dismettere	mq
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da assoggettare	mq 9.002
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione secondaria da dismettere	mq
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione secondaria da assoggettare	mq
<input type="checkbox"/> Quota di SST da monetizzare	mq
<input type="checkbox"/> Quota di SST da cedere all'esterno del SUE	mq
Di cui: superficie fondiaria complessiva (SF) (C)	mq 8.688
Articolazione della SF (concentrazione edificatoria):	
<input type="checkbox"/> a destinazione residenziale	mq 1.021
<input type="checkbox"/> a destinazione commerciale	mq 7.667
<input type="checkbox"/> a destinazione produttiva	mq
<input type="checkbox"/> Terziaria	mq
<input type="checkbox"/> Turistico – ricettiva	mq
<input type="checkbox"/> Mista	mq
<input type="checkbox"/> per viabilità all'interno dei lotti del SUE	mq
<input type="checkbox"/> per verde interno (privato)	mq
Di cui: Viabilità (D)	mq -
Verifica dimensionale (A = B + C + D)	mq 17.690
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI QUANTITATIVI (SLP)	
SLP complessiva prevista dal SUE	mq 8.060
Di cui:	
<input type="checkbox"/> a destinazione residenziale	mq 2.486
<input type="checkbox"/> a destinazione commerciale	mq 5.574
<input type="checkbox"/> a destinazione produttiva	mq
<input type="checkbox"/> a destinazione terziaria	mq
<input type="checkbox"/> a destinazione turistico – ricettiva	mq
DATI ECONOMICI E TEMPORALI	
Previsioni temporali di attuazione:	
<input type="checkbox"/> Opere di Urbanizzazione	Da 2021 a 2031
<input type="checkbox"/> Edificazioni	Da 2021 a 2031

Relazione finanziaria relativa all'investimento totale previsto	Valori stimati di riferimento
- in opere private	€ 15.608.173,10
- in opere di urbanizzazione a scomputo, urbanizzazioni primarie (escluse opere a verde)	€ 511.057,48
- opere a verde a scomputo (chiusura banchina), Fase 1	€ 4.001,58
Totale Opere di Urbanizzazione a Scomputo (comprese Opere a Verde)	€ 515.059,06 Anticipate dal Lotto 1, già realizzate o in corso di realizzazione
- opere di urbanizzazione a cura e spese, Lotto 1	€ 325.915,80 Già realizzate
- opere di urbanizzazione a cura e spese, Lotto 2	€ 190.000,00
- opere di urbanizzazione a cura e spese, Lotto 3	€ 129.627,21
Totale Opere di Urbanizzazione a Cura e Spese (comprese Opere a Verde)	€ 645.543,01
Oneri dovuti al Comune	Valori stimati di riferimento
- per OOUU al netto di quanto realizzato a scomputo	€ 1.032.213,80 somma a disposizione dell'Amministrazione
- per altre contribuzioni (CCC, risorse aggiuntive, ecc.)	€ 509.810,00 (CCC) € 645.543,01 (Opere a cura e spese)



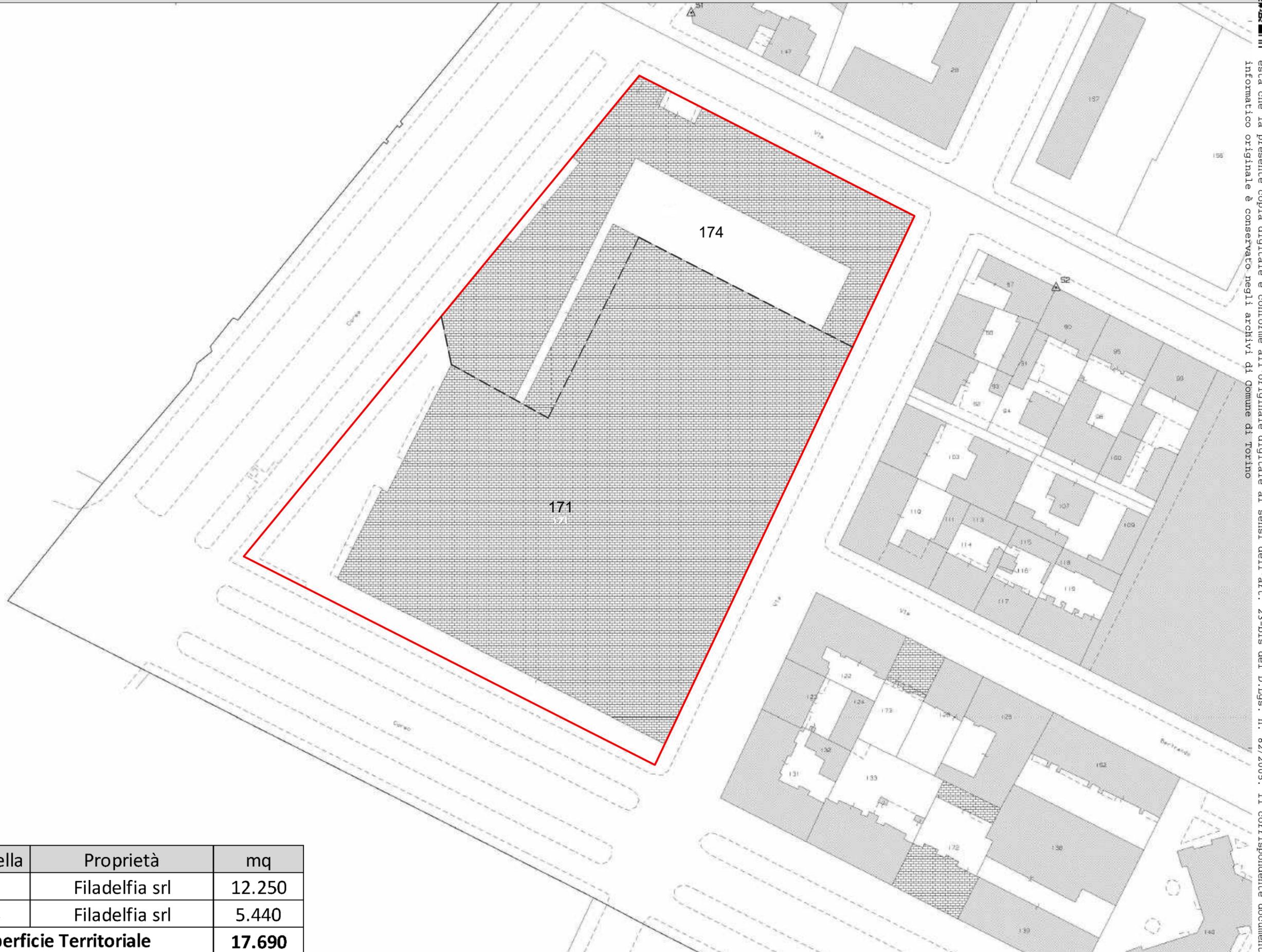
Reg. Del. 18/07/2023-0000437-I Copia conforme all'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARILLO. Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi del Comune di Torino.

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000588 del 03/03/2023

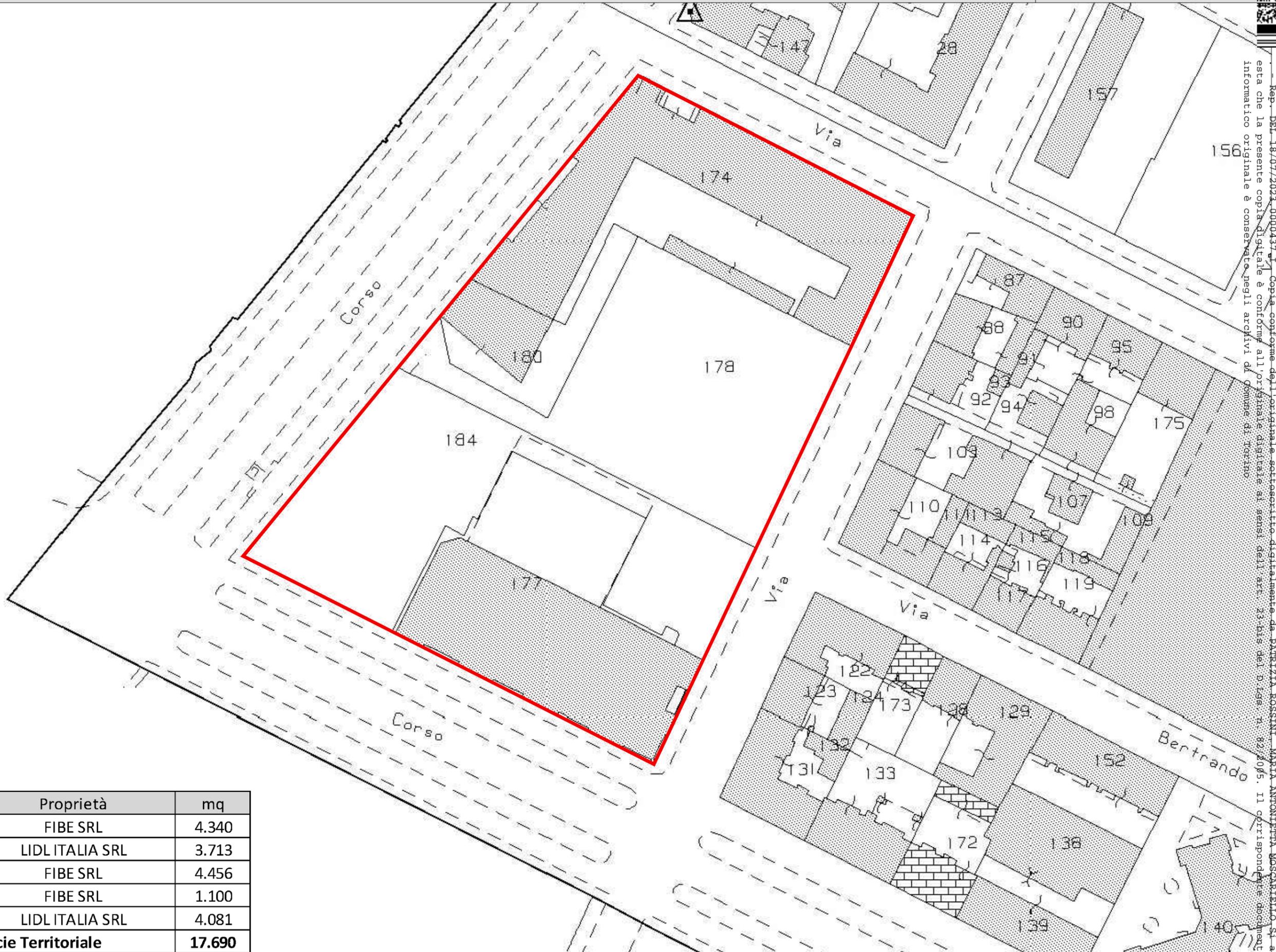
Rep. Del. 18/07/2023.0000437. I. Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARIELLO si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000588 del 03/03/2023



Foglio	Particella	Proprietà	mq
1380	171	Filadelfia srl	12.250
1380	174	Filadelfia srl	5.440
Totale Superficie Territoriale			17.690



Foglio	Particella	Proprietà	mq
1380	174	FIBE SRL	4.340
1380	177	LIDL ITALIA SRL	3.713
1380	178	FIBE SRL	4.456
1380	180	FIBE SRL	1.100
1380	184	LIDL ITALIA SRL	4.081
Totale Superficie Territoriale			17.690

Rep. Del. 18/07/2023, 0000437. Copia conforme all'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARIELLO, si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi del Comune di Torino.

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000588 del 03/03/2023

PLANIMETRIA CATASTALE DI PROGETTO - IPOTESI DI FRAZIONAMENTI, MODIFICA AL P.E.C.

Scala 1:1000

TAV.10.2

Aree Private di Concentrazione Edificatoria		
Foglio	Particella	mq
1380	174a	770
1380	174b	1.021
1380	177	3.713
1380	178a	2.156
1380	178b	755
1380	180a	248
1380	180b	12
1380	180c	13
Totale		8.688

Aree Private da Assoggettare ad Uso Pubblico		
Foglio	Particella	mq
1380	174c	1.408
1380	174d	427
1380	174e	687
1380	174f	27
1380	178c	1.545
1380	180d	827
1380	184	4.081
Totale		9.002



- - - Lotto 1
- - - Lotto 2
- - - Lotto 3
- Aree Private di Concentrazione Edificatoria
- Aree Private da Assoggettare ad Uso Pubblico

Rep. Del. 18/07/2023, 0000437. Copia conforme all'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARITTO, si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino.

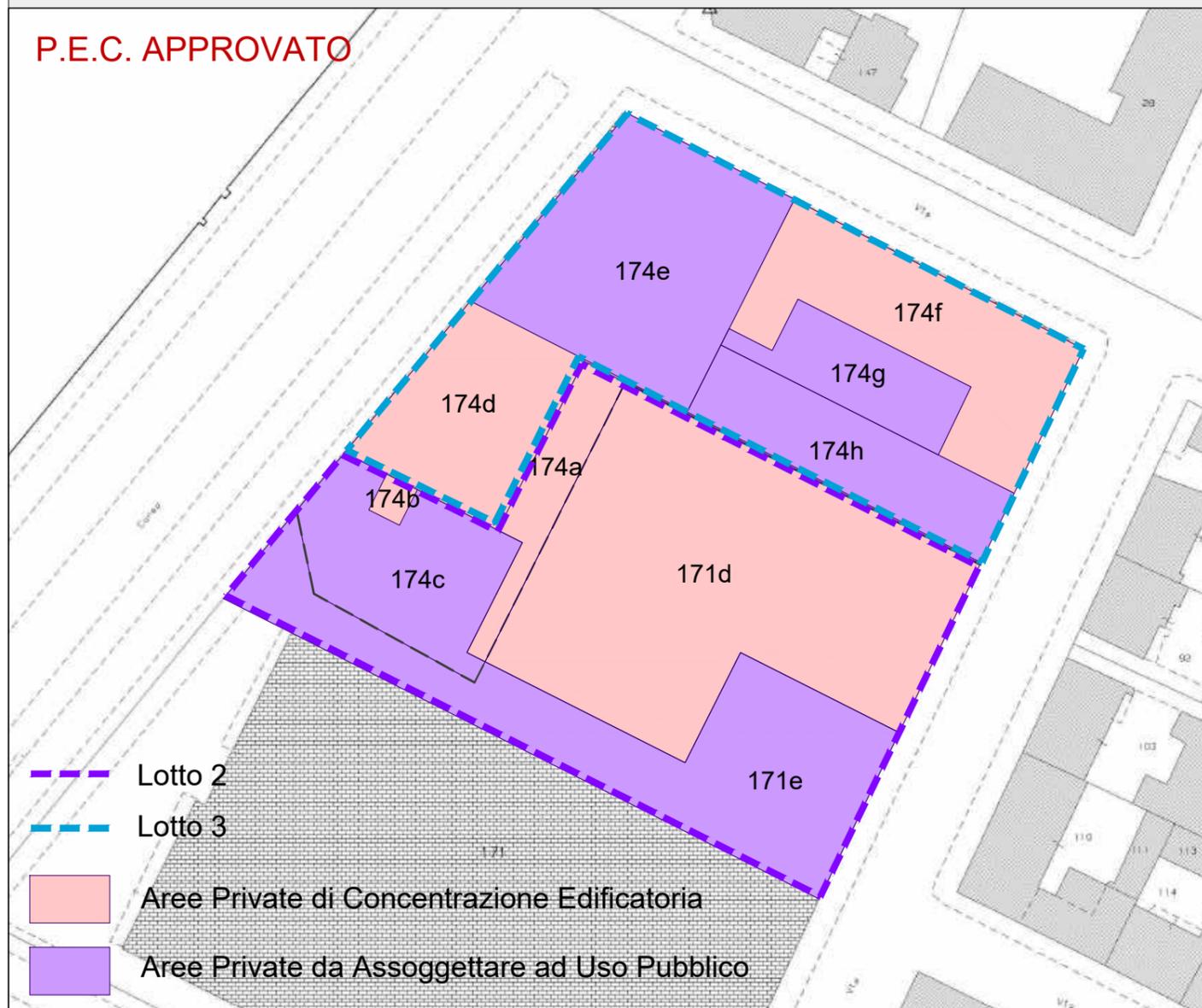
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 0000588 del 03/03/2023

**PLANIMETRIA CATASTALE DI PROGETTO - IPOTESI DI FRAZIONAMENTI LOTTI 2 E 3,
CONFRONTO TRA P.E.C. APPROVATO E MODIFICA AL P.E.C.**

Scala 1:1000

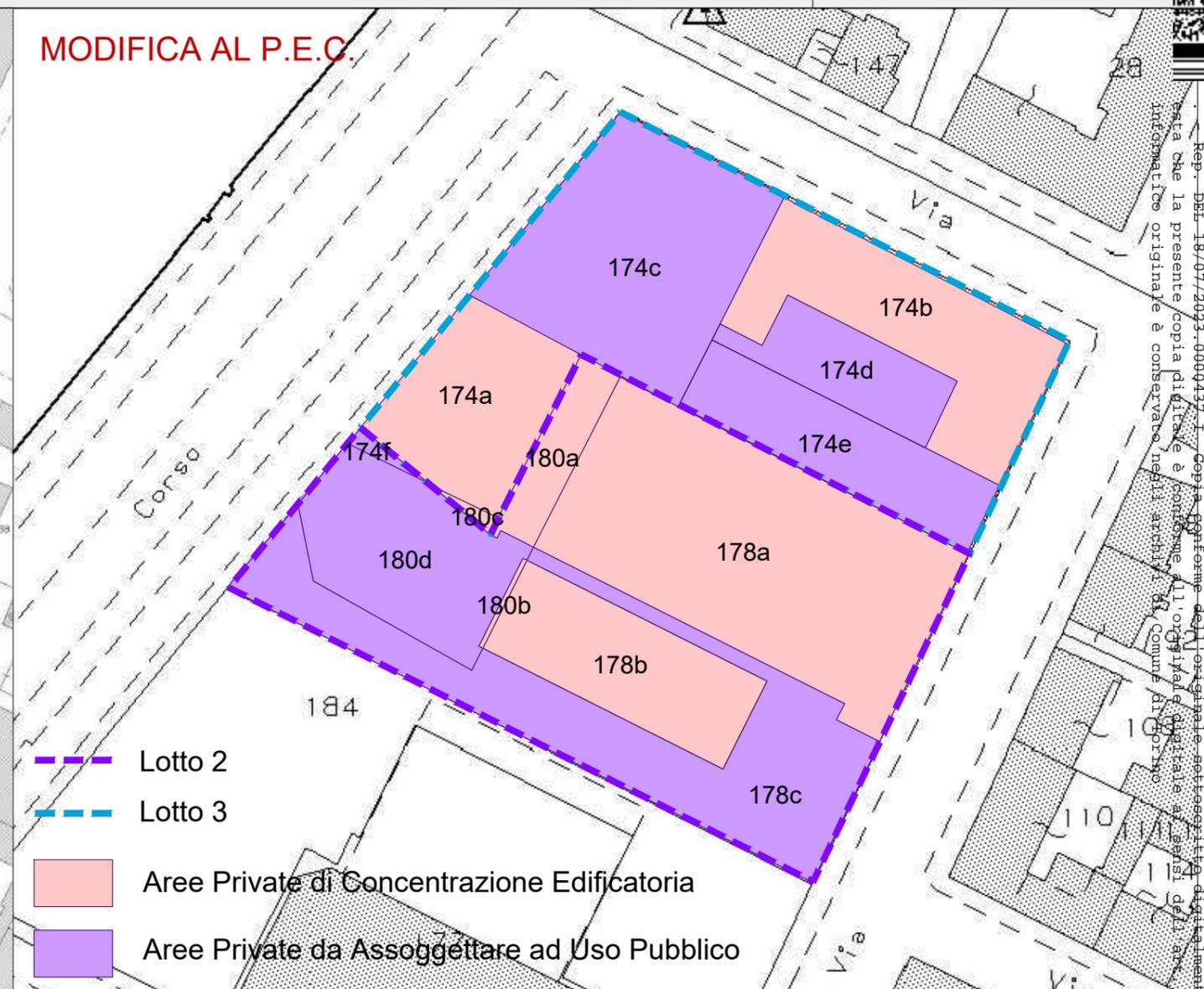
TAV.10.3

P.E.C. APPROVATO



- Lotto 2
- Lotto 3
- Aree Private di Concentrazione Edificatoria
- Aree Private da Assoggettare ad Uso Pubblico

MODIFICA AL P.E.C.



- Lotto 2
- Lotto 3
- Aree Private di Concentrazione Edificatoria
- Aree Private da Assoggettare ad Uso Pubblico

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000588 del 03/03/2023

Rep. Del. 18/07/2023-0000437-I. Copia conforme all'originale sottoscritta digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARIELLO-SI-AT. Questa è la presente copia digitale e conforme all'originale sottoscritta a carico della sig. 123-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi del Comune di Torino.

Lotto 2

Aree Private di Concentrazione Edificatoria		
Foglio	Particella	mq
1380	171d	2.819
1380	174a	315
1380	174b	37
Totale		3.171

Lotto 3

Aree Private di Concentrazione Edificatoria		
Foglio	Particella	mq
1381	174d	799
1382	174f	1.021
Totale		1.820

Aree Private da Assoggettare ad Uso Pubblico

Foglio	Particella	mq
1380	171e	1.638
1380	174c	746
Totale		2.384

Aree Private da Assoggettare ad Uso Pubblico

Foglio	Particella	mq
1380	174e	1.408
1380	174g	427
1380	174h	687
Totale		2.522

ST Lotto 2 = 5.555 mq

ST Lotto 3 = 4.342 mq

Lotto 2

Aree Private di Concentrazione Edificatoria		
Foglio	Particella	mq
1380	178a	2.156
1380	178b	755
1380	180a	248
1380	180b	12
Totale		3.171

Lotto 3

Aree Private di Concentrazione Edificatoria		
Foglio	Particella	mq
1380	174a	770
1380	174b	1.021
1380	180c	13
Totale		1.804

Aree Private da Assoggettare ad Uso Pubblico

Foglio	Particella	mq
1380	174f	27
1380	178c	1.545
1380	180d	827
Totale		2.399

Aree Private da Assoggettare ad Uso Pubblico

Foglio	Particella	mq
1380	174c	1.408
1380	174d	427
1380	174e	687
Totale		2.522

ST Lotto 2 = 5.570 mq

ST Lotto 3 = 4.326 mq

Nota: a seguito della modifica dei perimetri dei Lotti 2 e 3, il Lotto 2 da modifica al PEC ha una Superficie Territoriale (ST) di 5.570 mq, cioè 15 mq in più rispetto alla ST del Lotto 2 da PEC approvato di 5.555 mq. A parità di superficie a Concentrazione Edificatoria nel Lotto 2 da PEC approvato e da modifica al PEC (3.171 mq), la superficie di Aree da Assoggettare ad Uso Pubblico risulta quindi di 15 mq maggiore nella modifica al PEC rispetto al PEC approvato.

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

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

- Fase 1: Lotto 1 + Lotto 2
- Fase 2: Lotto 3



CRONOPROGRAMMA - FASI TEMPORALI

	AREE PRIVATE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA	AREE PRIVATE DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO
FASE 1 2020 - 2025		
FASE 2 2026 - 2030		

Rep. Del. 18/07/2023-0000437-I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARIELLO. Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000588 del 03/03/2023

- - - - - Fase 1: Lotto 1 + Lotto 2
- - - - - Fase 2: Lotto 3
- Lotto 1 già realizzato



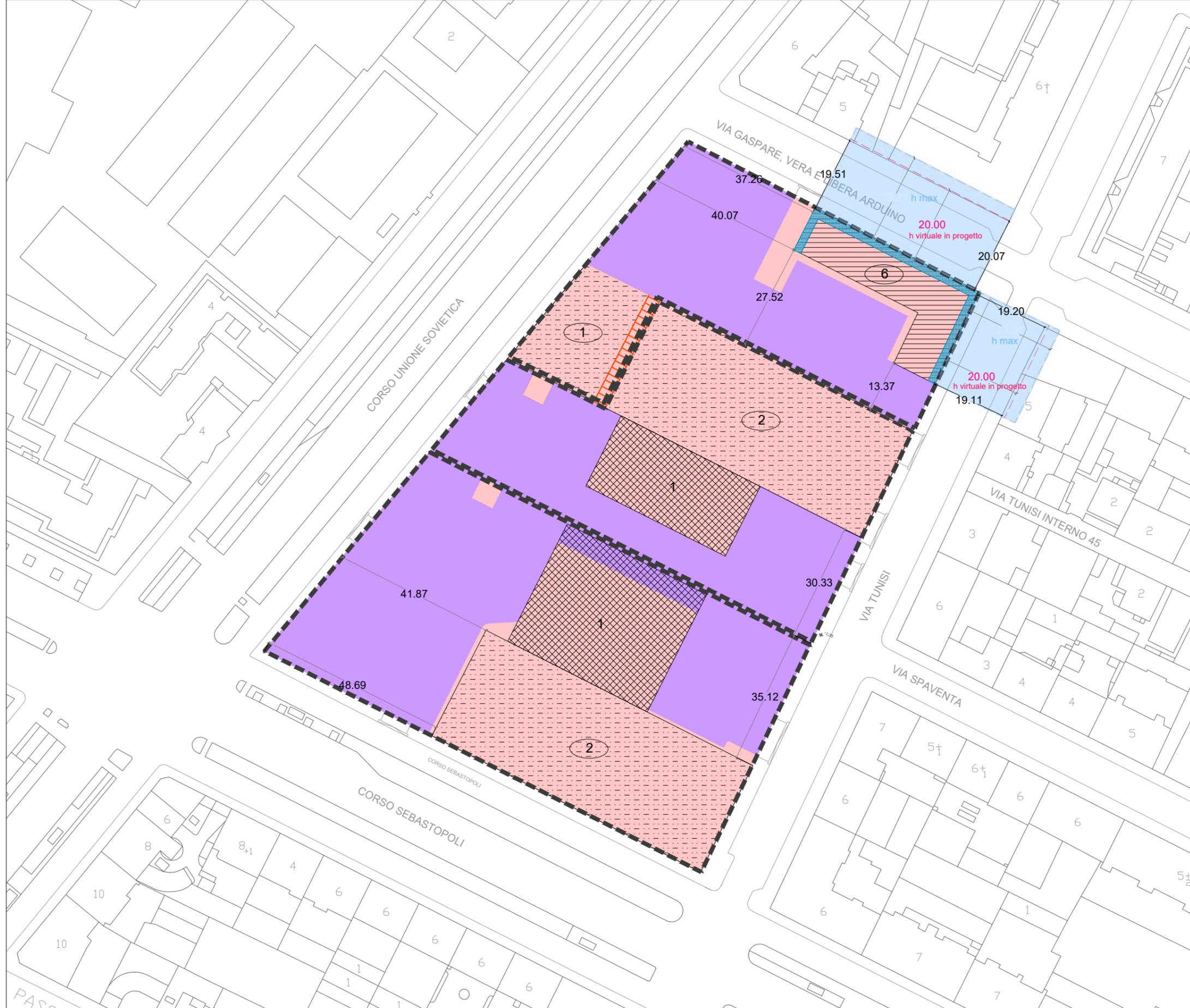
CRONOPROGRAMMA - FASI TEMPORALI

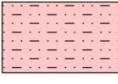
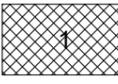
	AREE PRIVATE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA	AREE PRIVATE DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO
FASE 1 2021 - 2026		
FASE 2 2027 - 2031		

Rep. Del. 18/07/2023, 0000437. Copia conforme all'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARITTO, si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino.

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000588 del 03/03/2023

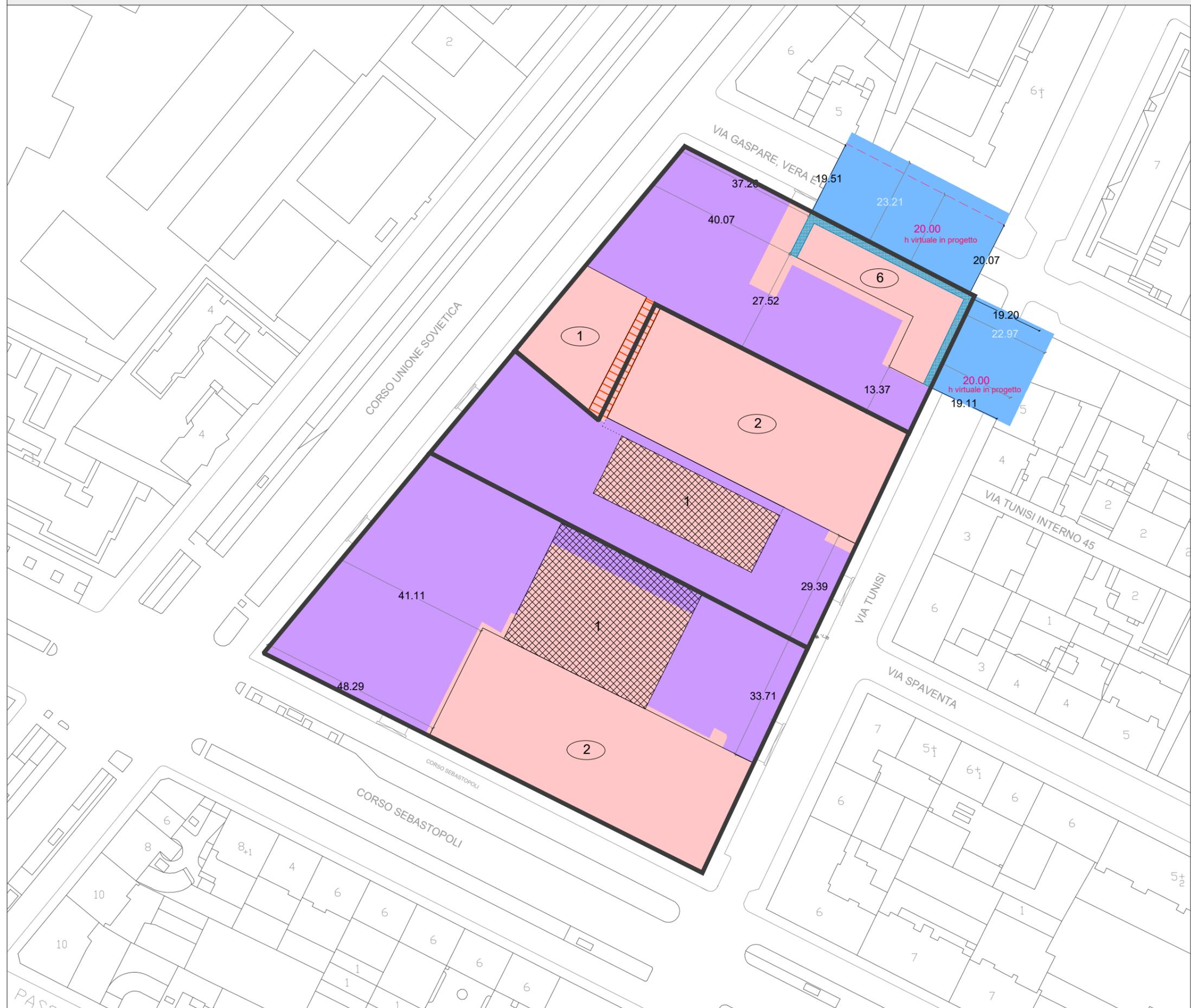
Rep. DT 18/07/2023-0000437-I Copia conforme all'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARITTO-SI-AT
esta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento
informativo originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

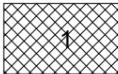


-  Dividente Lotti
-  Aree Private di Concentrazione Edificatoria
-  Aree Private da Assoggettare ad Uso Pubblico
-  Involuppo Edificatorio Edifici Residenziali
-  Involuppo Edificatorio Edifici commerciali
-  Parcheggi pertinenti in struttura
-  Numero Massimo Piani fuori terra
-  Pergolato strutturale aperto per formazione "aderenza" tra fabbricati con servitù di passaggio
-  Area di localizzazione verande/logge/spazi di mitigazione acustica
-  Sagoma ribaltamento

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000588 del 03/03/2023

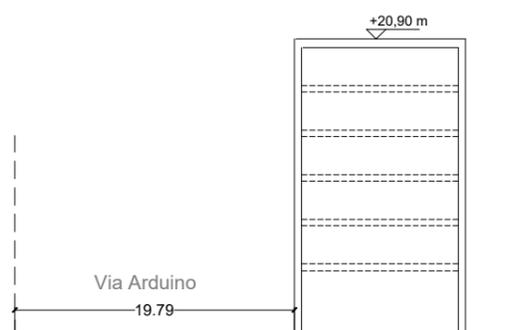
Rep. DEI 18/07/2023-0000437-I Copia conforme all'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARIFILLO si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



-  Dividente Lotti
-  Area di Concentrazione Edificatoria con sagoma indicativa dell'edificio
-  Aree Private da Assoggettare ad Uso Pubblico
-  Parcheggi pertinenti in struttura
-  Numero Massimo Piani fuori terra
-  Pergolato strutturale aperto per formazione "aderenza" tra fabbricati con servitù di passaggio
-  Area di localizzazione verande/logge/spazi di mitigazione acustica
-  Sagoma ribaltamento

L'area Privata di Concentrazione Edificatoria antistante l'area di manovra della zona carico scarico è stata inserita in quanto, in fase esecutiva, potrebbero rendersi necessarie alcune modeste variazioni derivanti da una diversa pendenza della rampa a servizio dei magazzini o la posizione di cancelli/portoni potrebbe subire lievi modifiche fermo restando corsie di accesso ai parcheggi e relativi corselli.

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 0000588 del 03/03/2023



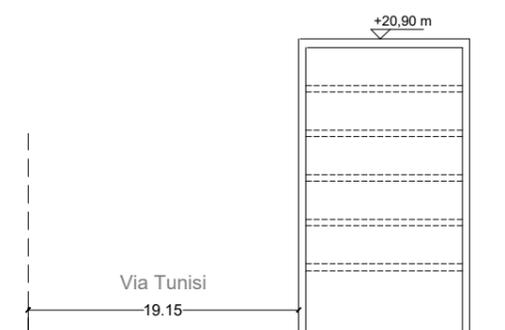
Regolamento Edilizio, Appendice 1, Articolo A "Altezza dei fronti della costruzione (Hf)",
Punto A11 (ex Articolo 13 REC 2004 e s.m.i.):
per vie, corsi o piazze di larghezza L non inferiore a 18 metri

$$H_f = 1,1 (14,50 + L/3)$$

$$H_f = 1,1 (14,50 + 19,79/3) = 23,21 \text{ m altezza massima}$$

$$20 \text{ m} * < 23,21 \text{ m Verificato}$$

* Altezza virtuale: per il calcolo dell'altezza dei fronti si fa riferimento all'articolo 14 comma 6 del Decreto Legislativo 102, 4 luglio 2014.



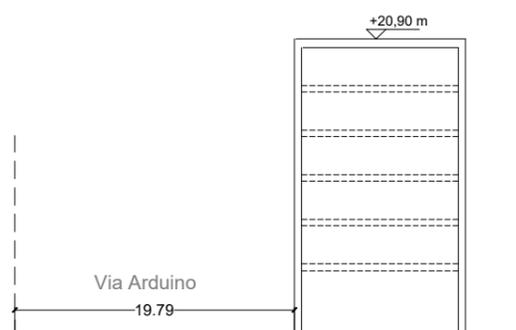
Regolamento Edilizio, Appendice 1, Articolo A "Altezza dei fronti della costruzione (Hf)",
Punto A11 (ex Articolo 13 REC 2004 e s.m.i.):
per vie, corsi o piazze di larghezza L non inferiore a 18 metri

$$H_f = 1,1 (14,50 + L/3)$$

$$H_f = 1,1 (14,50 + 19,15/3) = 22,97 \text{ m altezza massima}$$

$$20 \text{ m} * < 22,97 \text{ m Verificato}$$

* Altezza virtuale: per il calcolo dell'altezza dei fronti si fa riferimento all'articolo 14 comma 6 del Decreto Legislativo 102, 4 luglio 2014.



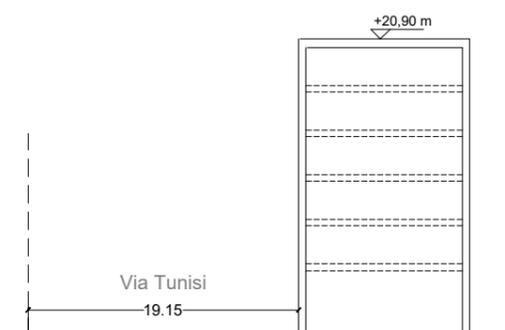
Regolamento Edilizio, Appendice 1, Articolo A "Altezza dei fronti della costruzione (Hf)",
 Punto A11 (ex Articolo 13 REC 2004 e s.m.i.):
 per vie, corsi o piazze di larghezza L non inferiore a 18 metri

$$H_f = 1,1 (14,50 + L/3)$$

$$H_f = 1,1 (14,50 + 19,79/3) = 23,21 \text{ m altezza massima}$$

$$20,15 \text{ m} * < 23,21 \text{ m Verificato}$$

* Altezza virtuale: per il calcolo dell'altezza dei fronti si fa riferimento all'articolo 45.1.e comma 4 punto a) del Regolamento Edilizio.



Regolamento Edilizio, Appendice 1, Articolo A "Altezza dei fronti della costruzione (Hf)",
 Punto A11 (ex Articolo 13 REC 2004 e s.m.i.):
 per vie, corsi o piazze di larghezza L non inferiore a 18 metri

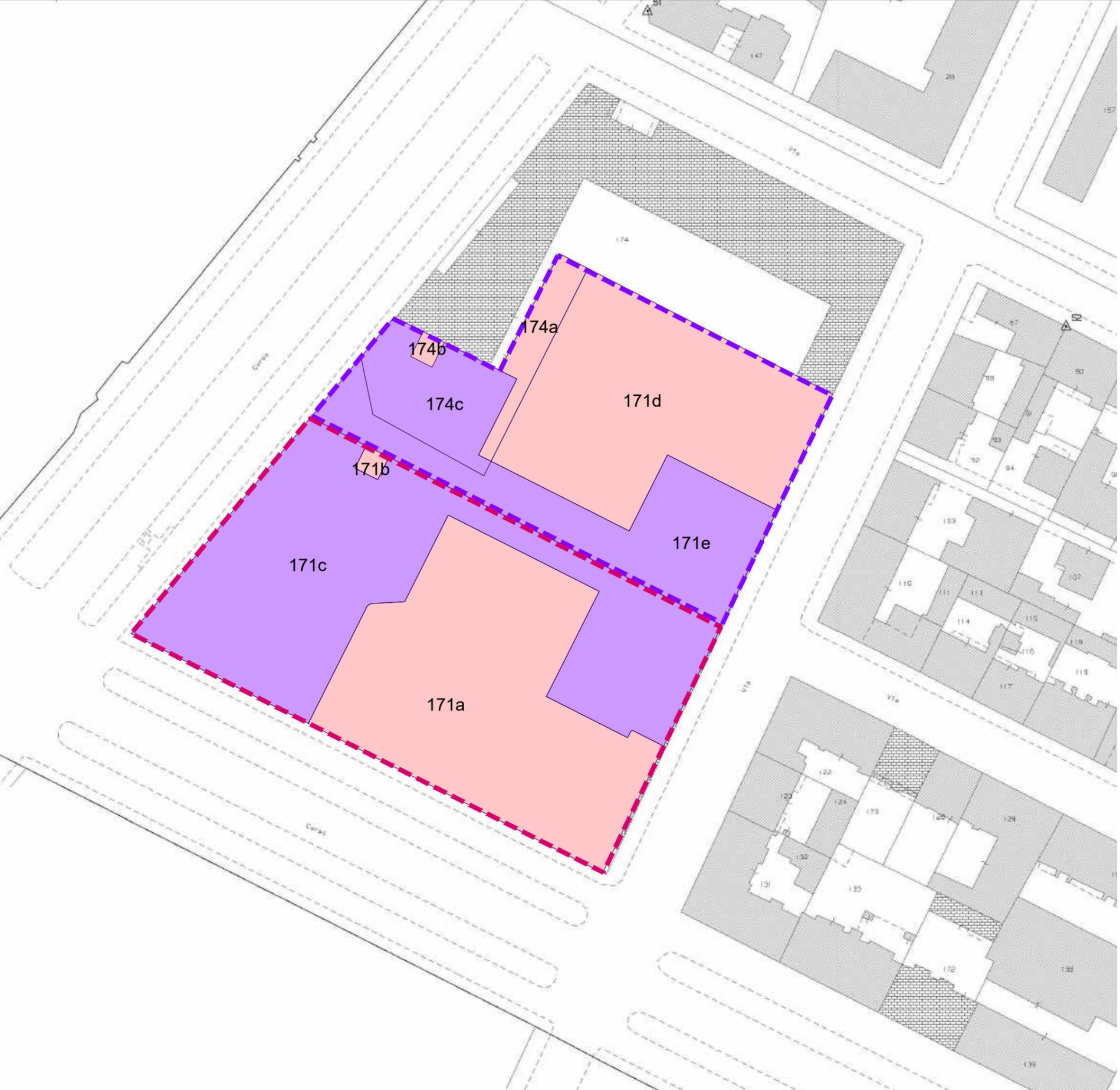
$$H_f = 1,1 (14,50 + L/3)$$

$$H_f = 1,1 (14,50 + 19,15/3) = 22,97 \text{ m altezza massima}$$

$$20,15 \text{ m} * < 22,97 \text{ m Verificato}$$

* Altezza virtuale: per il calcolo dell'altezza dei fronti si fa riferimento all'articolo 45.1.e comma 4 punto a) del Regolamento Edilizio.

Rep. DI 18/07/2023-0000437-I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARIELLO si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



Fase 1 - Lotto 1

Aree Private di Concentrazione Edificatoria		
Foglio	Particella	mq
1380	171a	3.676
1380	171b	36
Totale		3.712

Aree Private da Assoggettare ad Uso Pubblico		
Foglio	Particella	mq
1380	171c	4.081
Totale		4.081

Fase 1 - Lotto 2

Aree Private di Concentrazione Edificatoria		
Foglio	Particella	mq
1380	171d	2.819
1380	174a	315
1380	174b	37
Totale		3.171

Aree Private da Assoggettare ad Uso Pubblico		
Foglio	Particella	mq
1380	171e	1.638
1380	174c	746
Totale		2.384

Fase 1, Lotto 1 + Lotto 2	
Lotto 1	
Totale SLP commerciale (mq)	2.600,00
Totale Fabbisogno Aree per Servizi (mq)	2.600,00
Totale Aree per Servizi in Progetto (mq)	4.081,00
Differenza Aree per Servizi in Progetto/Fabbisogno (mq)	1.481,00
Lotto 2	
Totale SLP commerciale (mq)	2.300,00
Totale Fabbisogno Aree per Servizi (mq)	2.300,00
Totale Aree per Servizi in Progetto (mq)	2.384,00
Differenza Aree per Servizi in Progetto/Fabbisogno (mq)	84,00
Tot. Differenza Aree per Servizi in Progetto/Fabbisogno della Fase 1 (mq)	1.565,00

- - - - - Lotto 1
- - - - - Lotto 2

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000588 del 03/03/2023

PARAMETRI URBANISTICI FASE 1 DEL PEC - LOTTI 1 E 2, MODIFICA AL P.E.C.

TAV.14.a2



Fase 1 - Lotto 1

Aree Private di Concentrazione Edificatoria		
Foglio	Particella	mq
1380	177	3.713
Totale		3.713

Aree Private da Assoggettare ad Uso Pubblico		
Foglio	Particella	mq
1380	184	4.081
Totale		4.081

Fase 1 - Lotto 2

Aree Private di Concentrazione Edificatoria		
Foglio	Particella	mq
1380	178a	2.156
1380	178b	755
1380	180a	248
1380	180b	12
Totale		3.171

Aree Private da Assoggettare ad Uso Pubblico		
Foglio	Particella	mq
1380	174f	27
1380	178c	1.545
1380	180d	827
Totale		2.399

Fase 1, Lotto 1 + Lotto 2	
Lotto 1	
Totale SLP commerciale (mq)	2.600,00
Totale Fabbisogno Aree per Servizi (mq)	2.600,00
Totale Aree per Servizi in Progetto (mq)	4.081,00
Differenza Aree per Servizi in Progetto/Fabbisogno (mq)	1.481,00
Lotto 2	
Totale SLP commerciale (mq)	2.300,00
Totale Fabbisogno Aree per Servizi (mq)	2.300,00
Totale Aree per Servizi in Progetto (mq)	2.399,00
Differenza Aree per Servizi in Progetto/Fabbisogno (mq)	99,00
Tot. Differenza Aree per Servizi in Progetto/Fabbisogno della Fase 1 (mq)	1.580,00

--- Lotto 1
 --- Lotto 2

Rep. Del. 18/07/2023-0000437-I Copia conforme all'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARIELLO si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 0000588 del 03/03/2023

Rep. DDT 18/07/2023-0000437-I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARIELLO si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



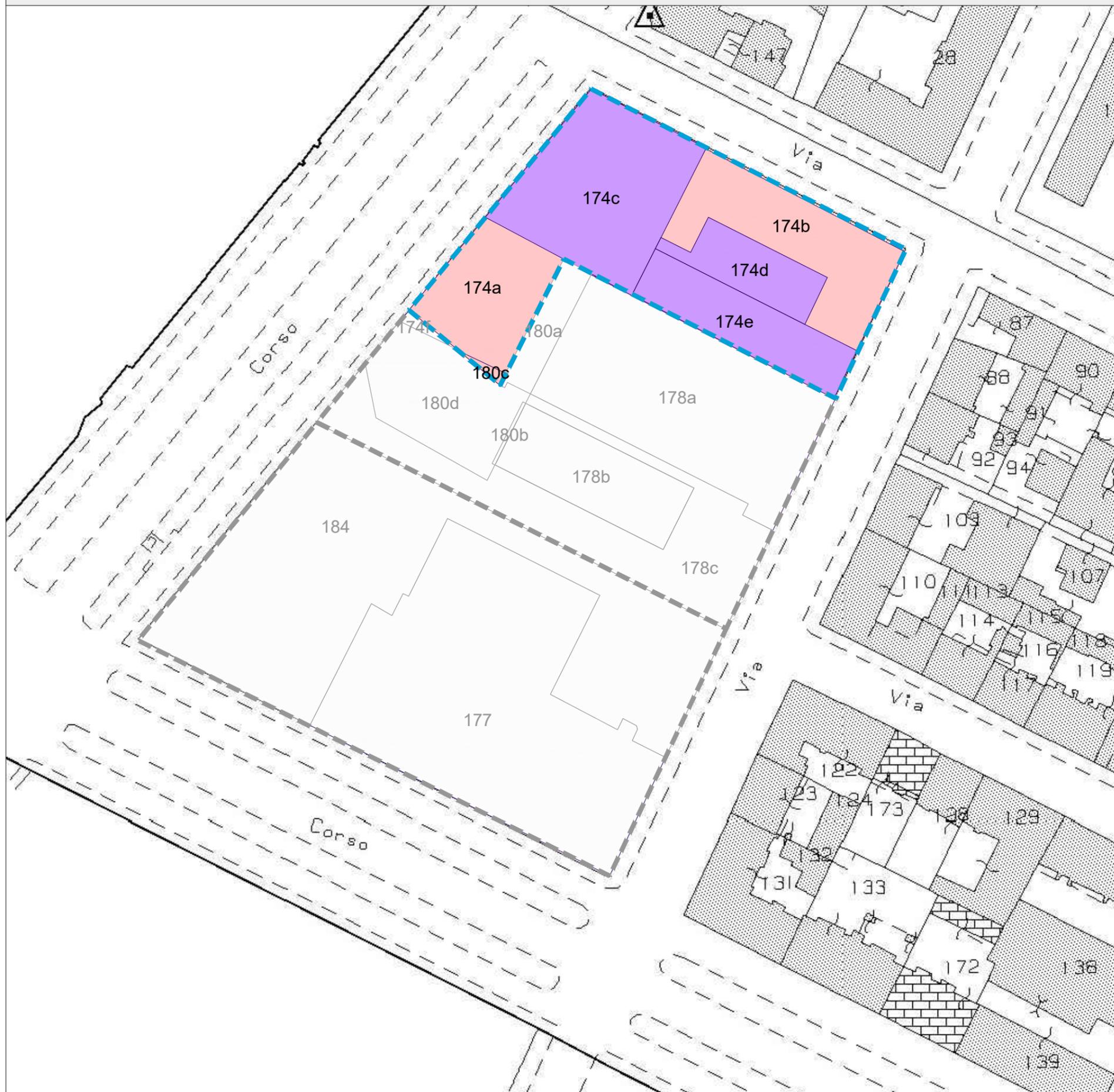
Fase 2 - Lotto 3

Aree Private di Concentrazione Edificatoria		
Foglio	Particella	mq
1381	174d	799
1382	174f	1.021
Totale		1.820

Aree Private da Assoggettare ad Uso Pubblico		
Foglio	Particella	mq
1380	174e	1.408
1380	174g	427
1380	174h	687
Totale		2.522

Fase 2, Lotto 3	
Lotto 3	
Totale SLP residenziale (mq)	2.486,00
Totale SLP commerciale (mq)	674,00
Totale Fabbisogno Aree per Servizi, Residenziale (mq)	1.828,00
Aree per Servizi in Progetto (mq)	1.835,00
Differenza Aree per Servizi in Progetto/Fabbisogno	7,00
Totale Fabbisogno Aree per Servizi, Commerciale (mq)	674,00
Aree per Servizi in Progetto (mq)	687,00
Differenza Aree per Servizi in Progetto/Fabbisogno	13,00
Tot. Differenza Aree per Servizi in Progetto/Fabbisogno della Fase 2 (mq)	20,00

--- Lotto 3



Fase 2 - Lotto 3

Aree Private di Concentrazione Edificatoria		
Foglio	Particella	mq
1380	174a	770
1380	174b	1.021
1380	180c	13
Totale		1.804

Aree Private da Assoggettare ad Uso Pubblico		
Foglio	Particella	mq
1380	174c	1.408
1380	174d	427
1380	174e	687
Totale		2.522

Fase 2, Lotto 3	
Lotto 3	
Totale SLP residenziale (mq)	2.486,00
Totale SLP commerciale (mq)	674,00
Totale Fabbisogno Aree per Servizi, Residenziale (mq)	1.828,00
Aree per Servizi in Progetto (mq)	1.835,00
Differenza Aree per Servizi in Progetto/Fabbisogno	7,00
Totale Fabbisogno Aree per Servizi, Commerciale (mq)	674,00
Aree per Servizi in Progetto (mq)	687,00
Differenza Aree per Servizi in Progetto/Fabbisogno	13,00
Tot. Differenza Aree per Servizi in Progetto/Fabbisogno della Fase 2 (mq)	20,00

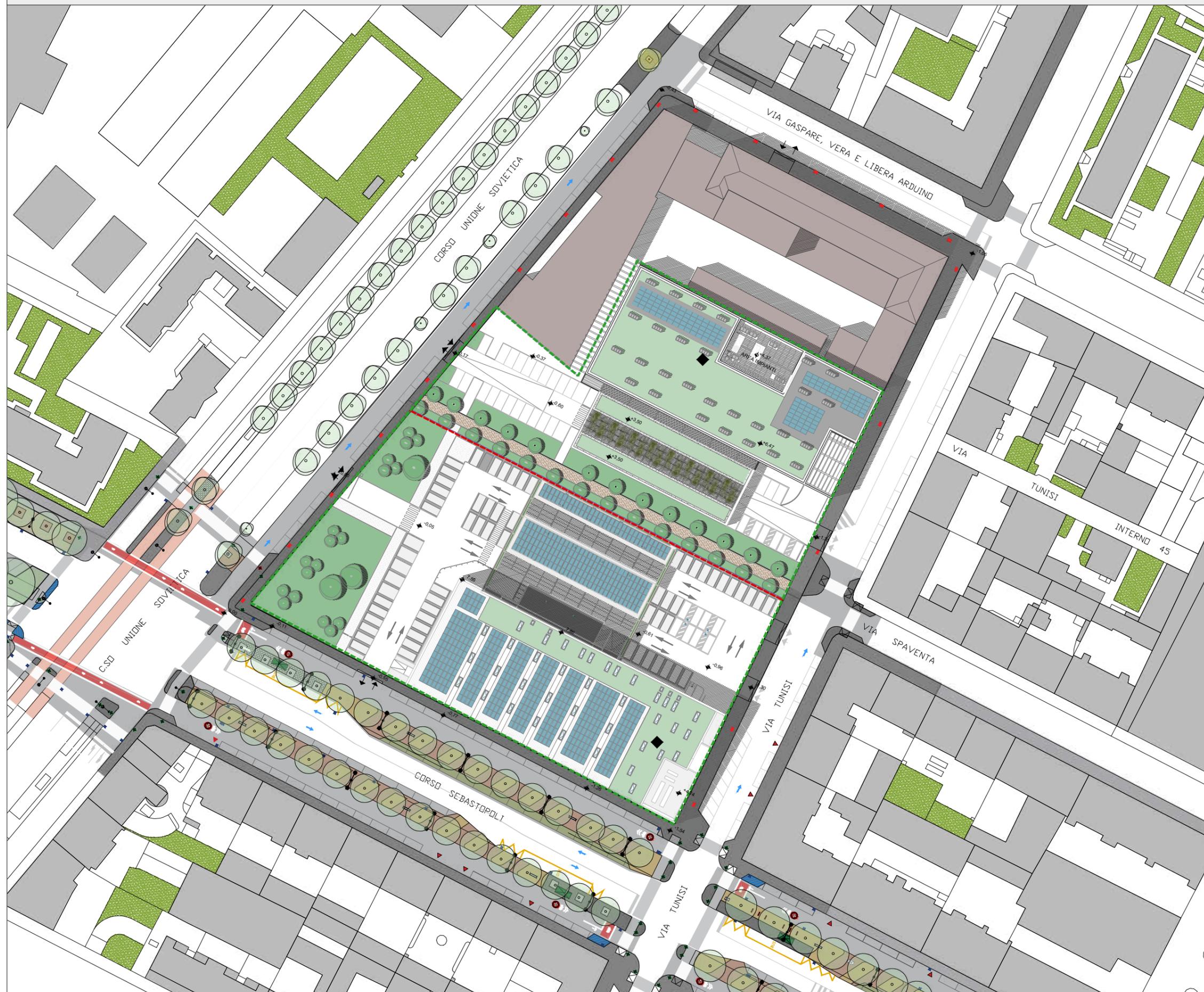
--- Lotto 3

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000588 del 03/03/2023

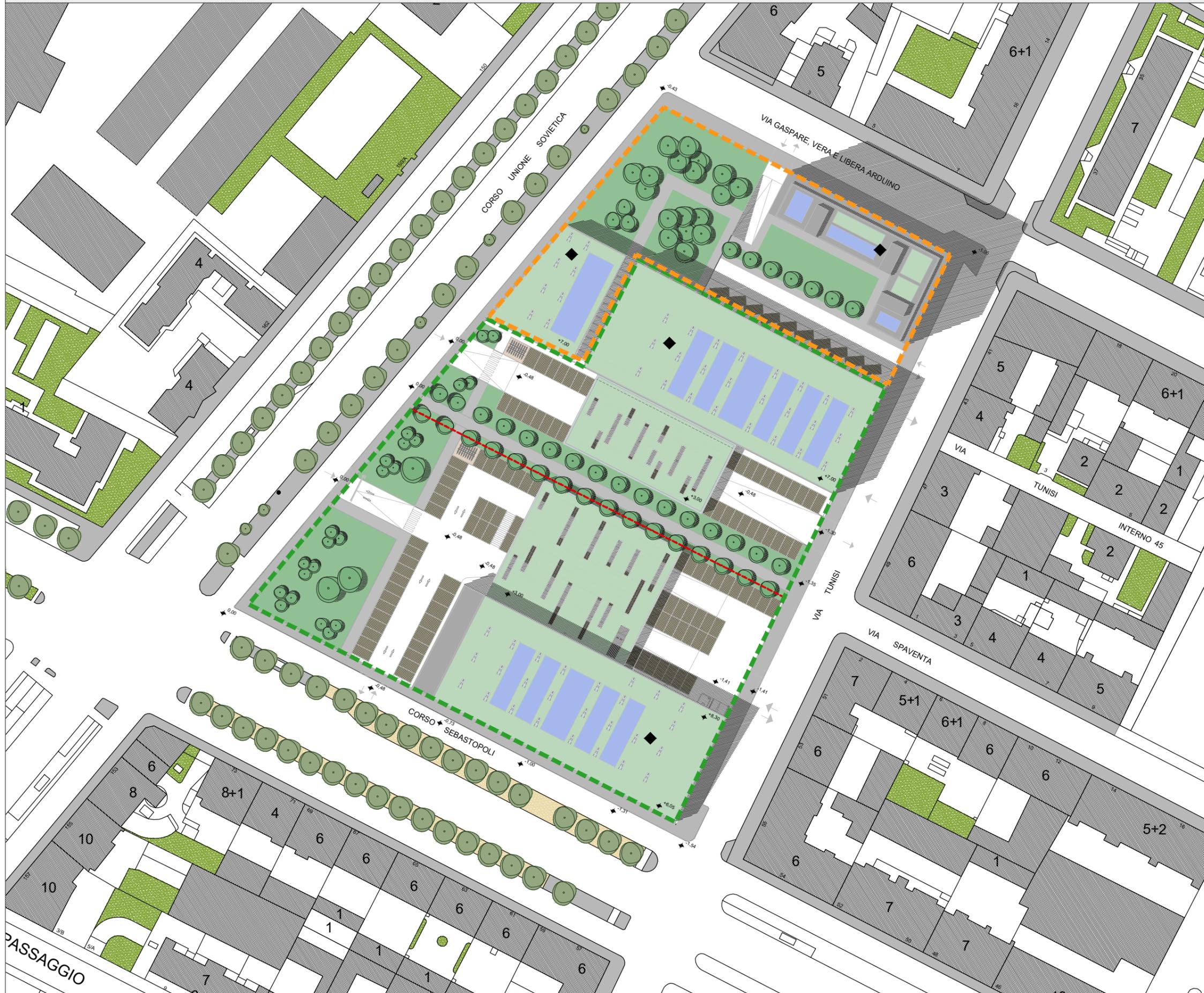
Rep. Del. 18/07/2023-0000437-I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARIELLO si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D. Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Rep. DEI 18/07/2023-0000437-I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARIBILO-SI-ATA
esta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento
informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

-  Edifici Esistenti
-  Fase 1
-  Dividente Lotti
-  Verde su soletta con presenza di pannelli fotovoltaici



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 0000588 del 03/03/2023



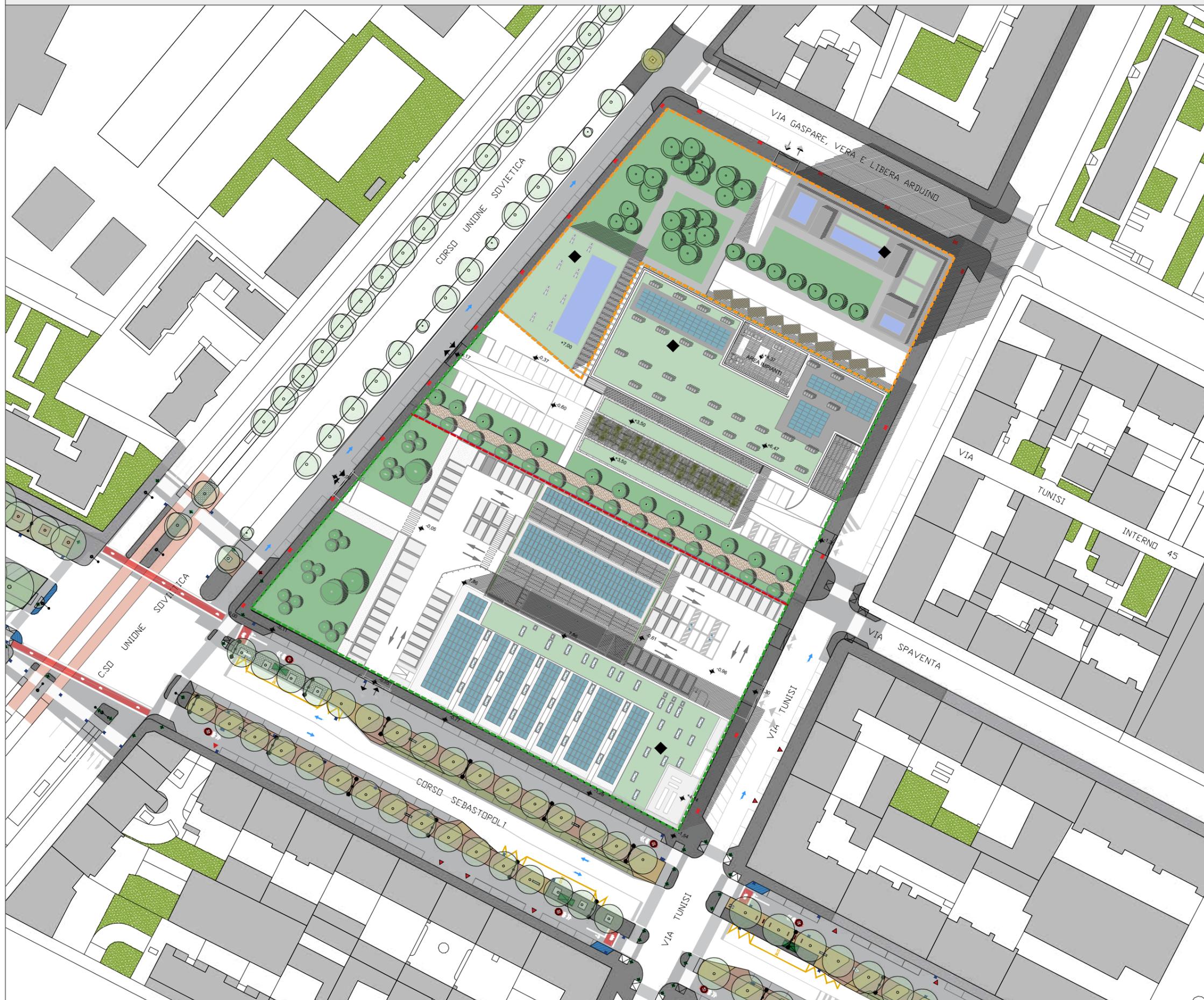
- - - Fase 1
- - - Fase 2
- - - Dividente Lotti
- ◆ Verde su soletta con presenza di pannelli fotovoltaici

Rep. Del. 18/07/2023-0000437-I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARIFILLO-SI-ati
 esta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento
 informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 0000588 del 03/03/2023

PASSAGGIO

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



Rep. Del. 18/07/2023-0000437-I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARIBILO-Si-ati
 esta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento
 informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

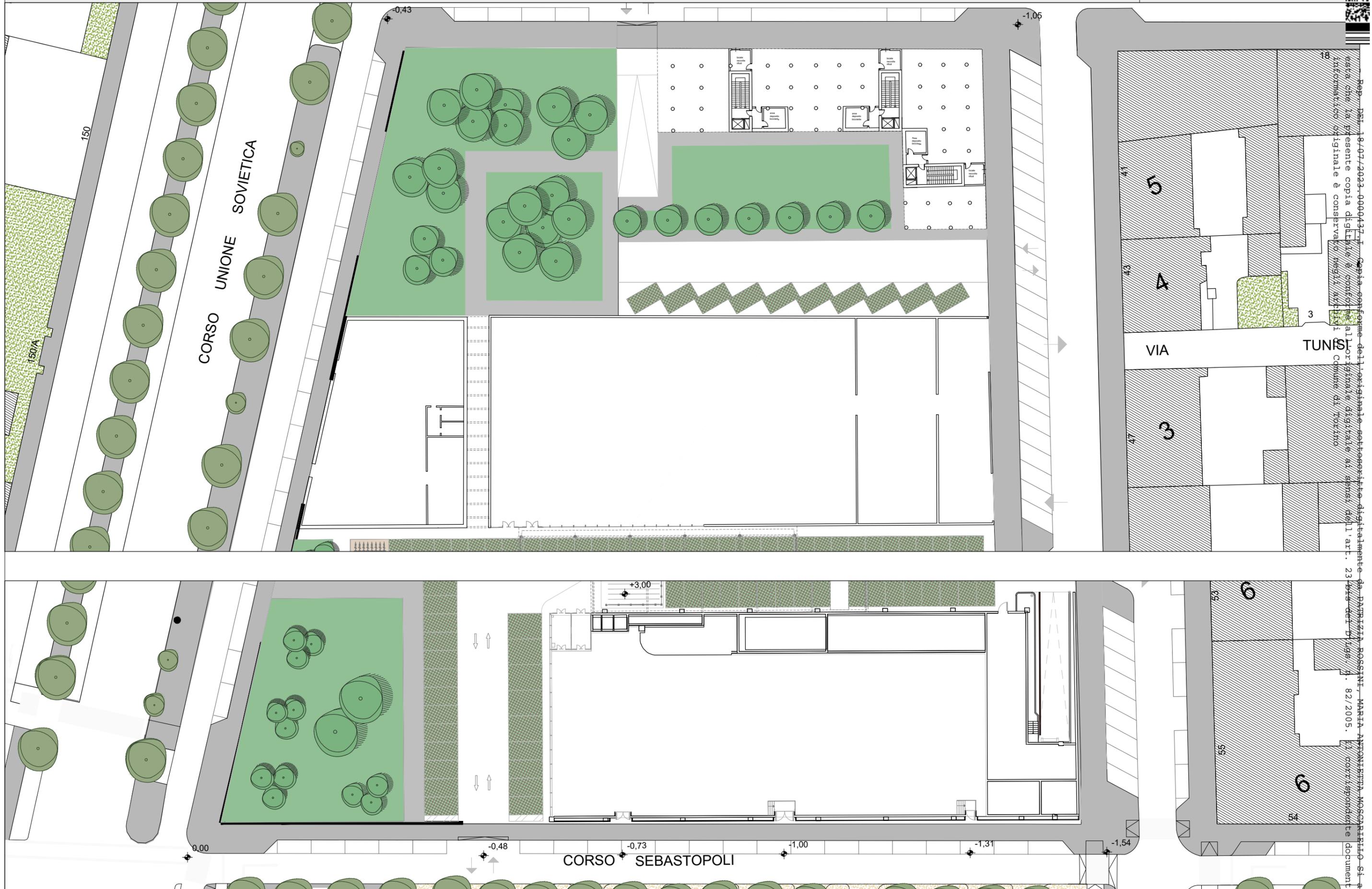
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 0000588 del 03/03/2023

PIANTE PIANI TIPO - PIANO TERRA (1° FUORI TERRA) LOTTI 1,2 E 3, P.E.C. APPROVATA DALLA GIUNTA COMUNALE IN DATA 23 FEBBRAIO 2021 CON DELIBERAZIONE N. 125

Scala 1: 500

TAV. 17.a1

Copia conforme dell'originale sottoscritta digitalmente da DANIELA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARIELLO. Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale autografo ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi del Comune di Torino.

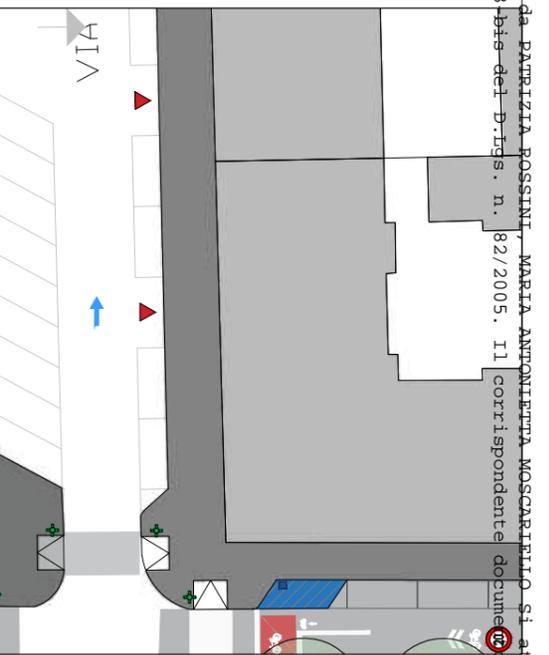
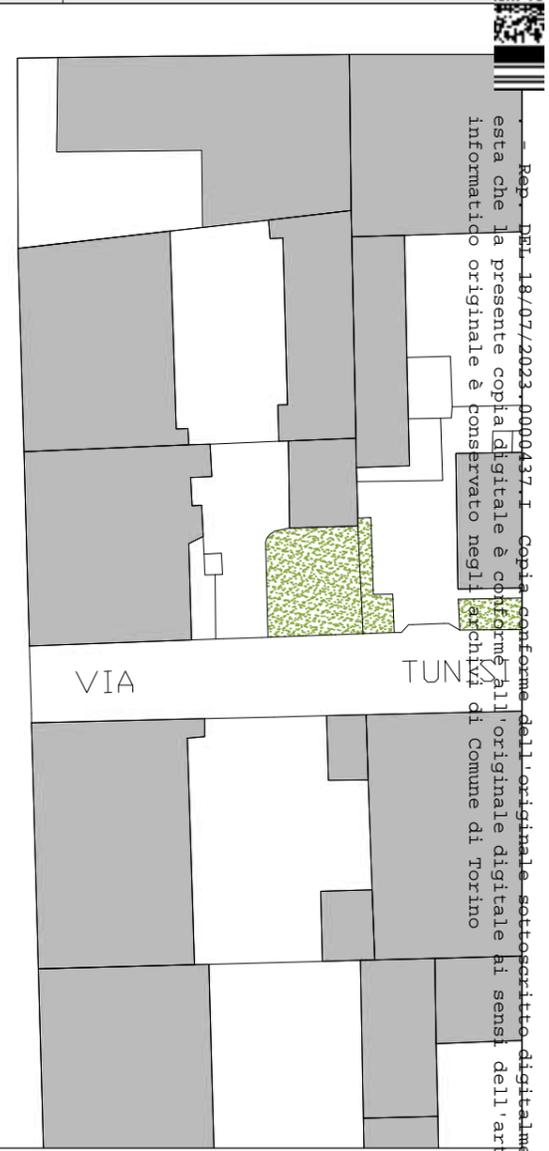
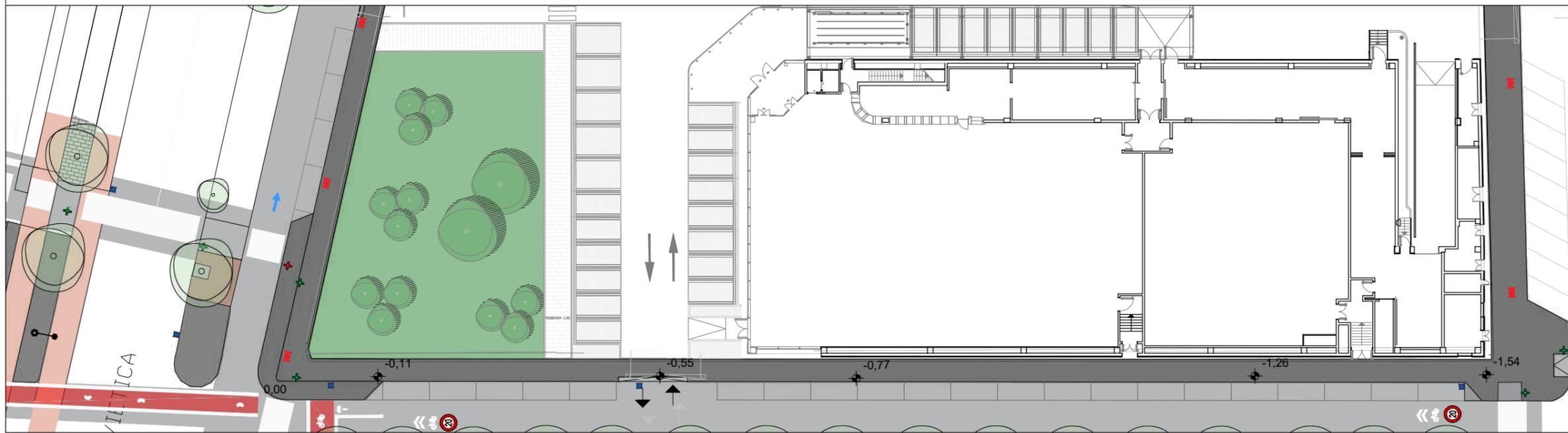


Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000588 del 03/03/2023

PIANTE PIANI TIPO - PIANO TERRA (1° FUORI TERRA) LOTTI 1,2 E 3, MODIFICA AL P.E.C.

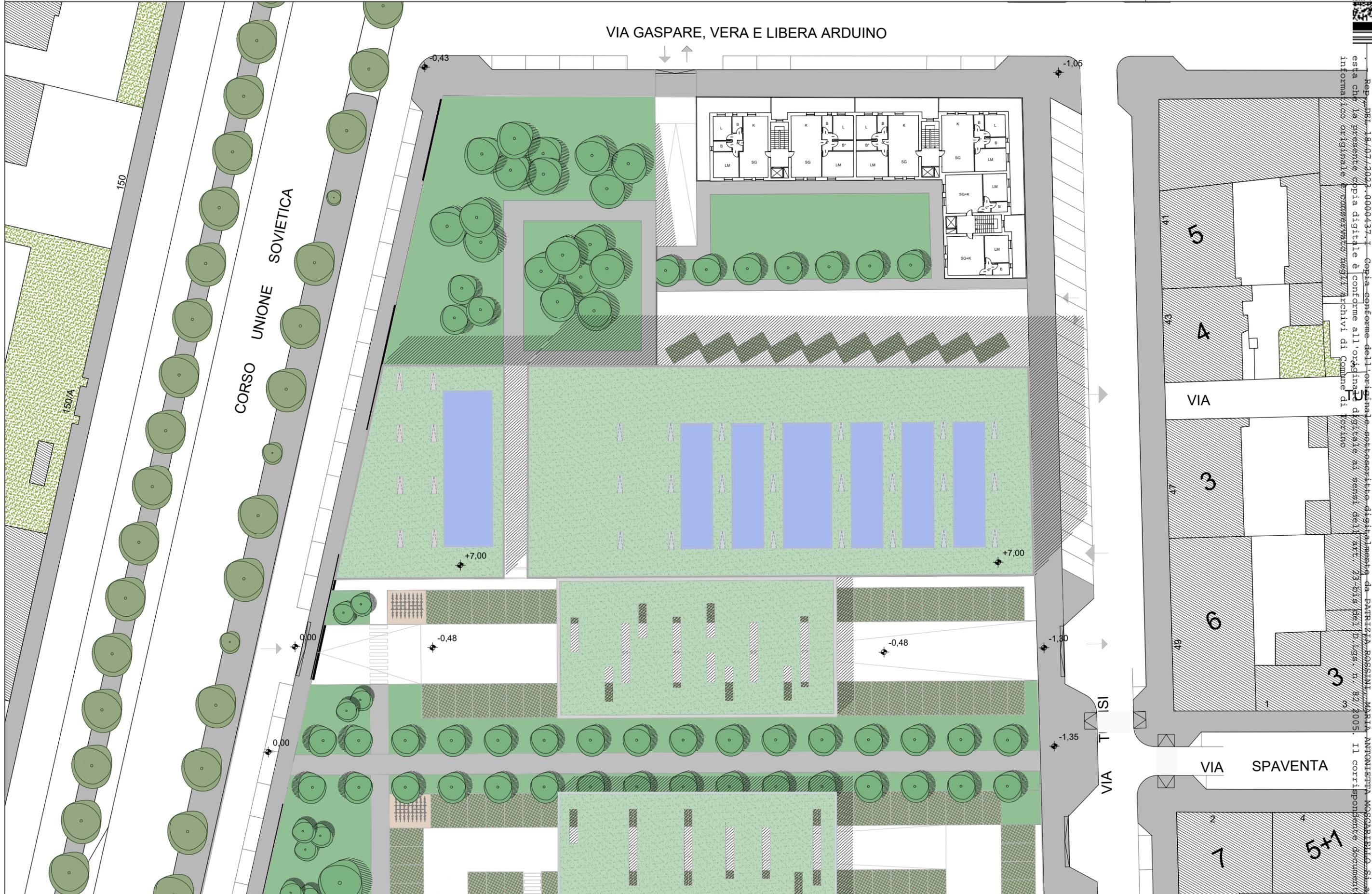
Scala 1: 500

TAV. 17.a2



Rep. Del. 18/07/2023-0000437-I Copia conforme all'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA FOSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARITTO. Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 0000588 del 03/03/2023



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 0000588 del 03/03/2023

Rep. P.D. 19/07/2023-0000437-1 Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA ROSSINI / MARIA ANTONIETTA MOSCARILLO. Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitalizzato ai sensi dell'art. 23-bis del D. Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli Archivi di Comune di Torino.

Rep. DT 18/07/2023-0000437-I Copia conforme all'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARITTO. Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



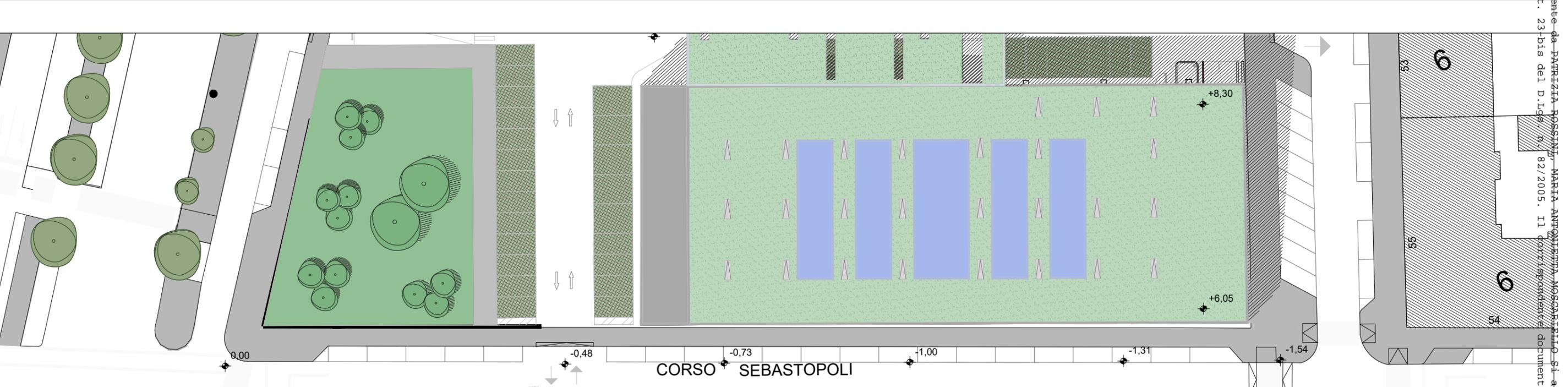
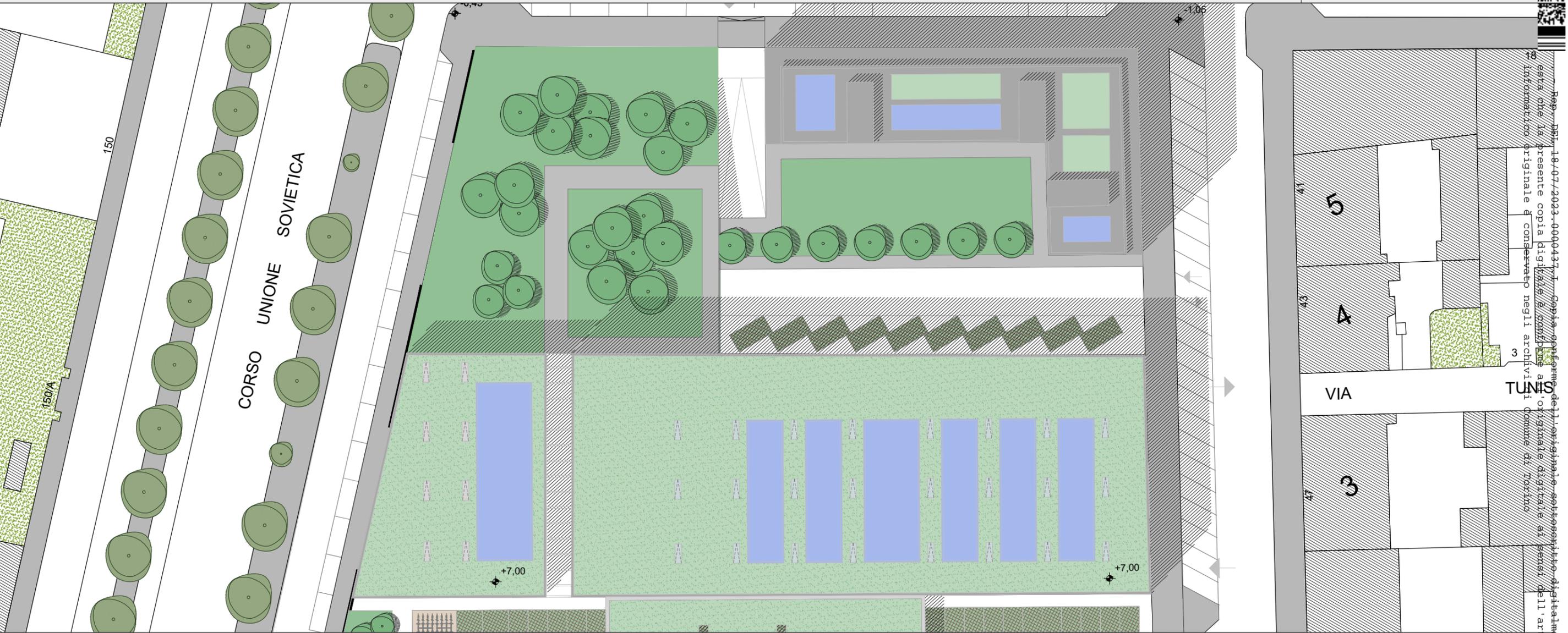
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 0000588 del 03/03/2023

PIANTE PIANI TIPO - COPERTURE LOTTI 1,2 E 3, P.E.C. APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE IN DATA 23 FEBBRAIO 2021 CON DELIBERAZIONE N. 125

Scala 1: 500

TAV. 17.c1

Rep. D. 18/07/2023-0000437-1 Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARITTO. Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi del Comune di Torino.

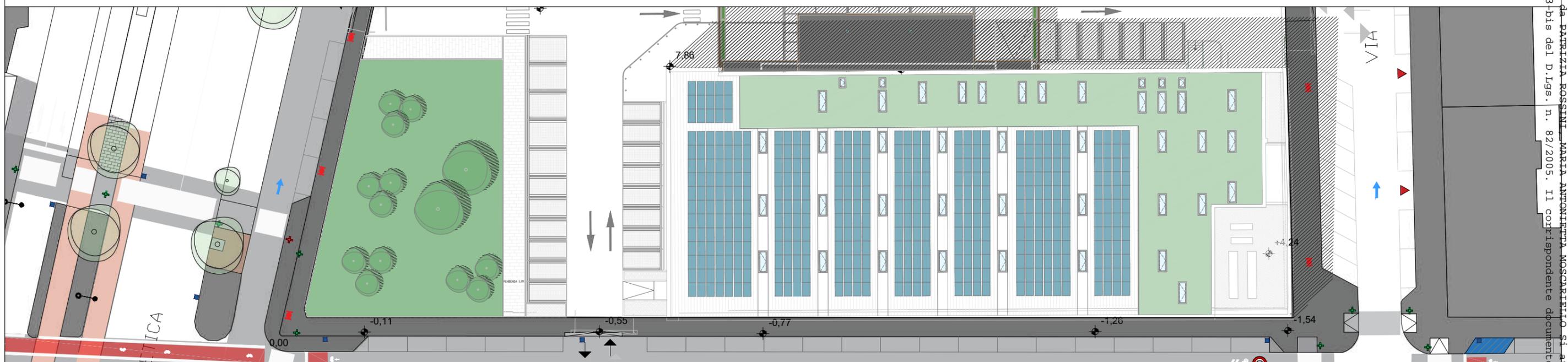
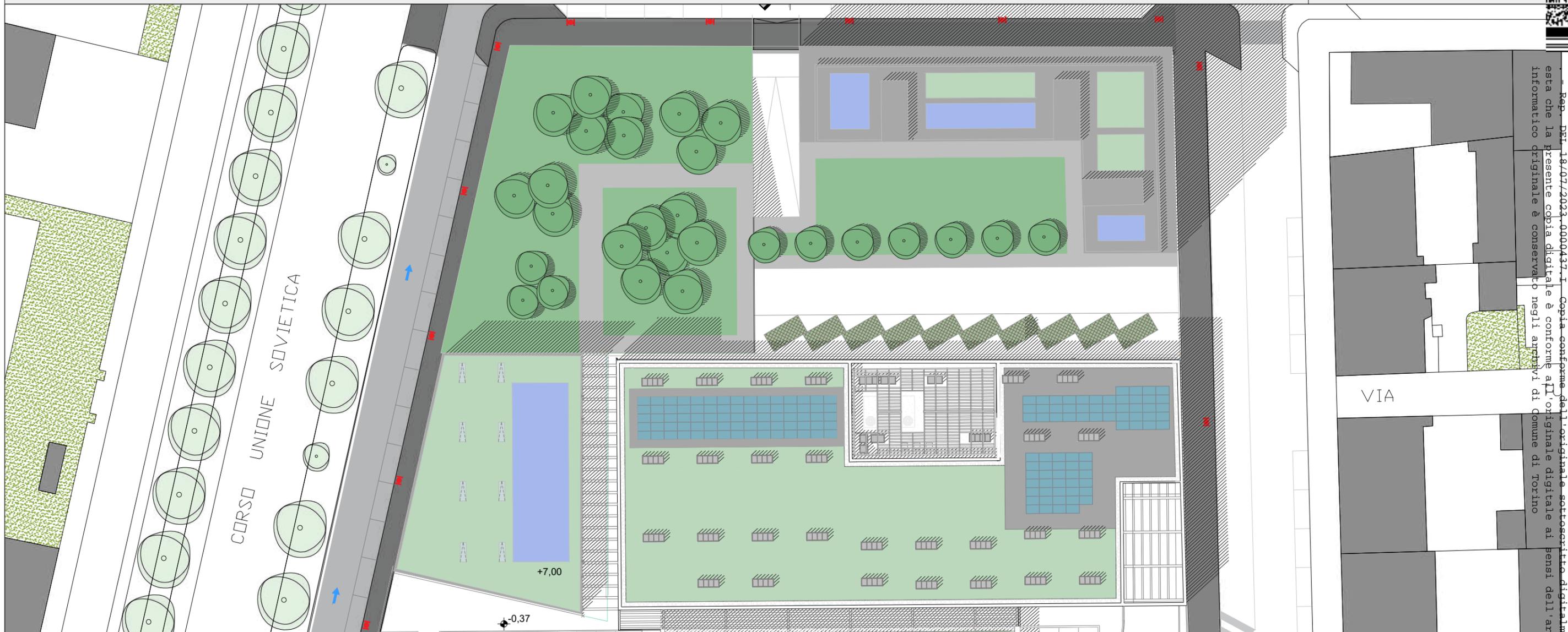


Arrivo: AOO 055, N. Prot. 0000588 del 03/03/2023

PIANTE PIANI TIPO - COPERTURE LOTTO 1,2 E 3, MODIFICA AL P.E.C.

Scala 1: 500

TAV. 17.c2



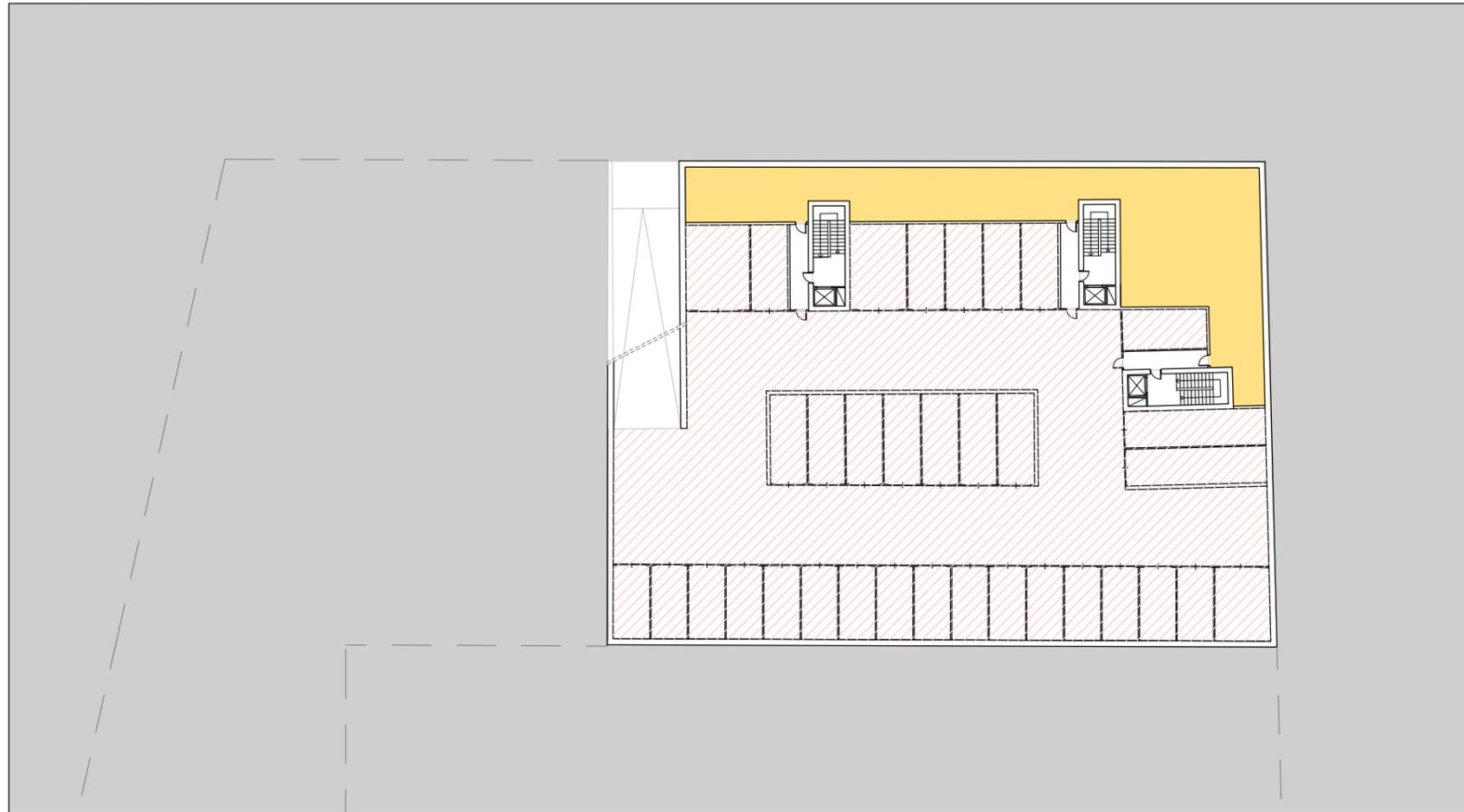
Rep. Del. 18/07/2023 - 0000437-I Copia conforme all'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA ROSSINI - MARIA ANTONIETTA MOSCARITTO. Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 0000588 del 03/03/2023

PIANTE PIANI TIPO - INTERRATI LOTTO 3 E DIMOSTRAZIONE LEGGE 122/89

Scala 1: 500

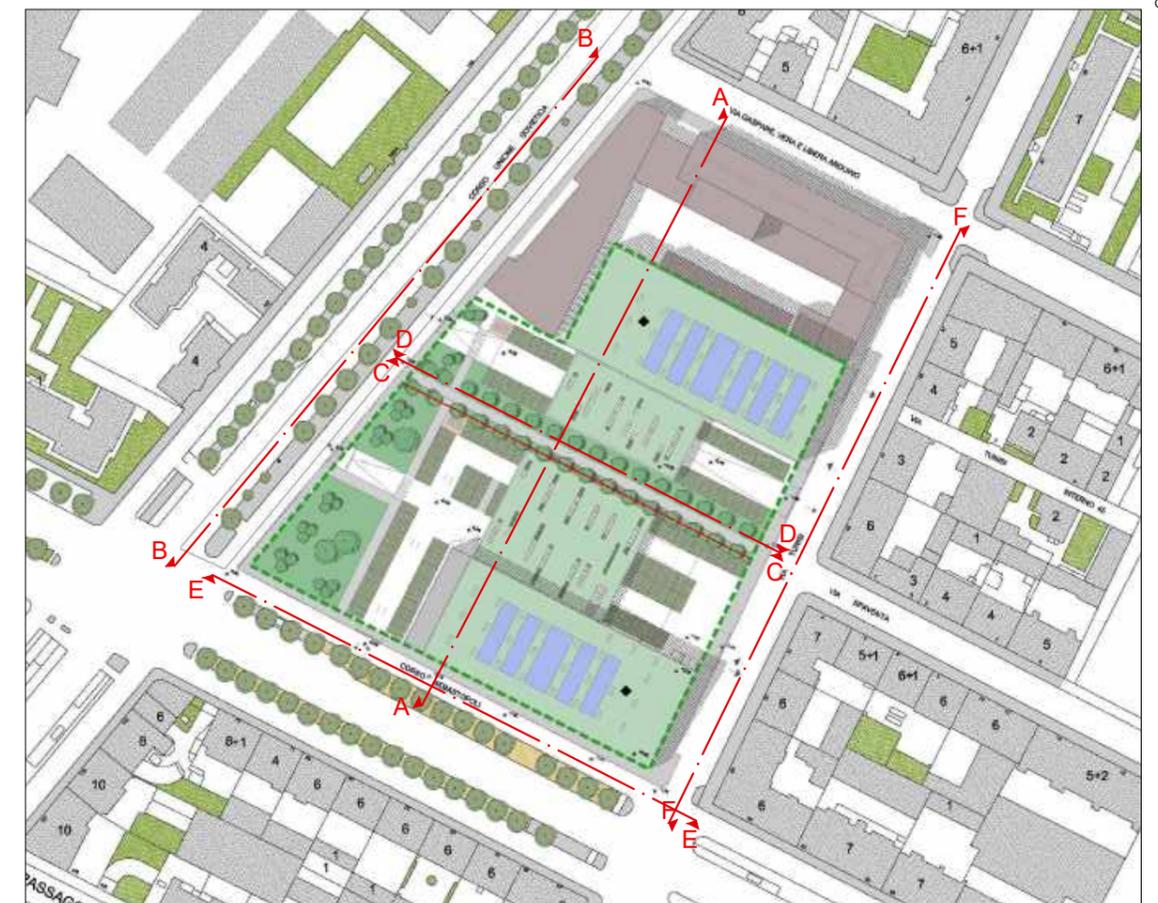
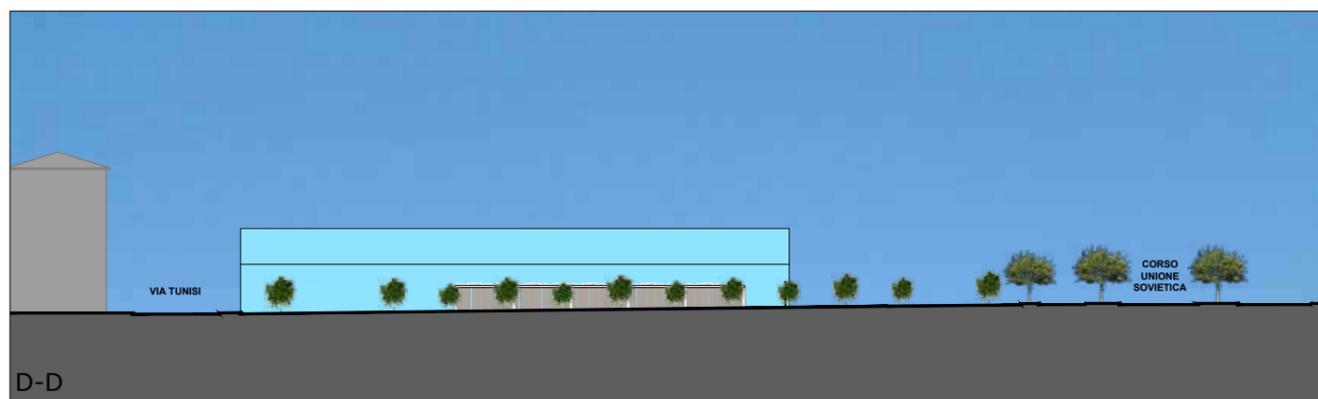
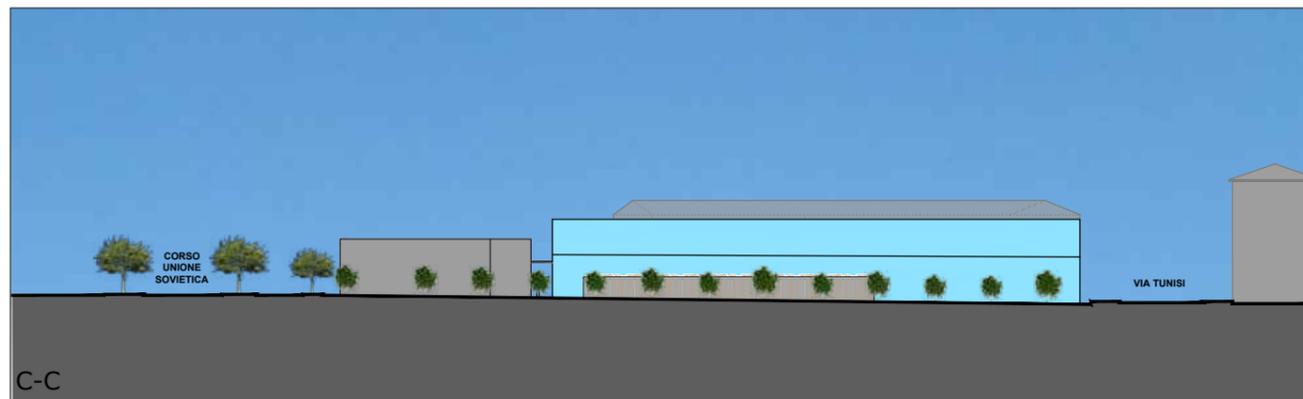
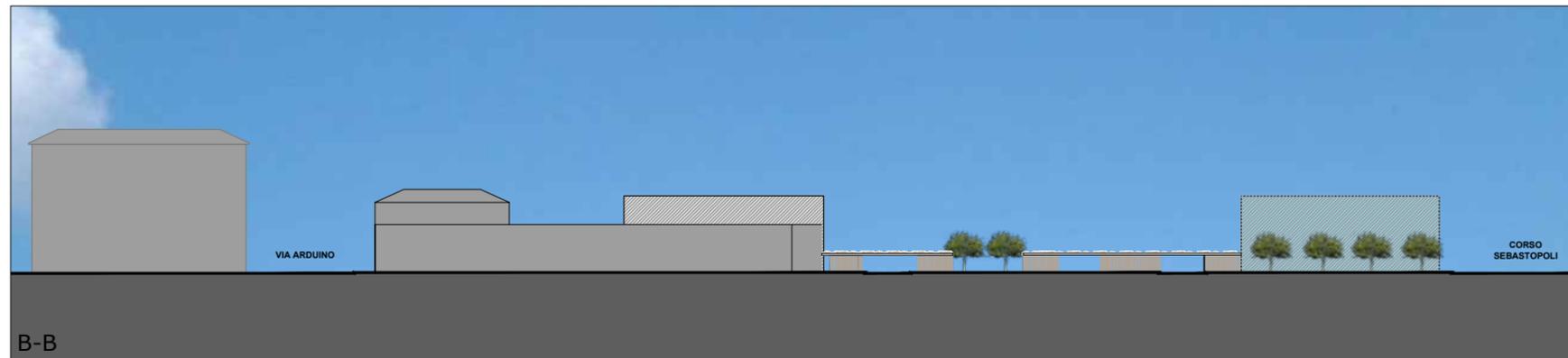
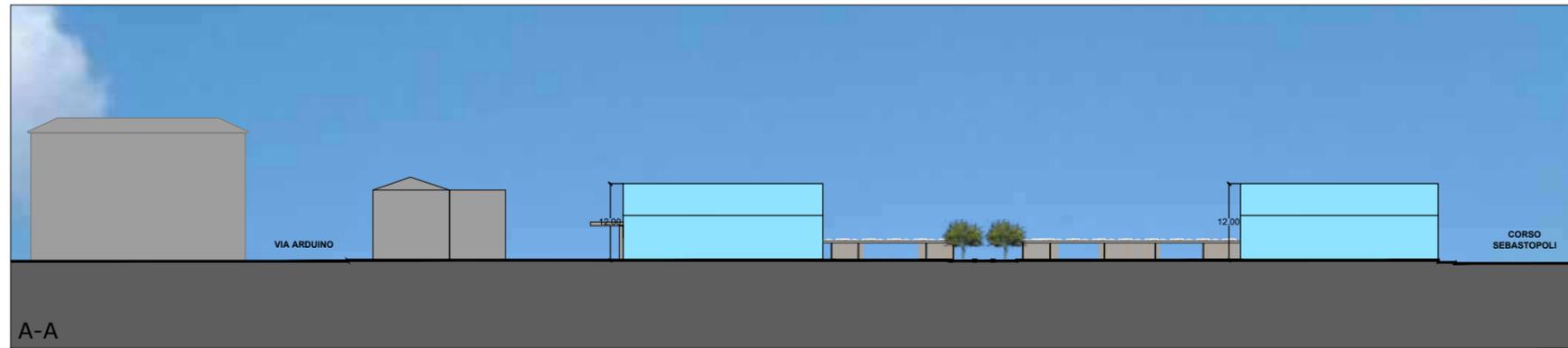
TAV. 17.d



 Superficie Tognoli

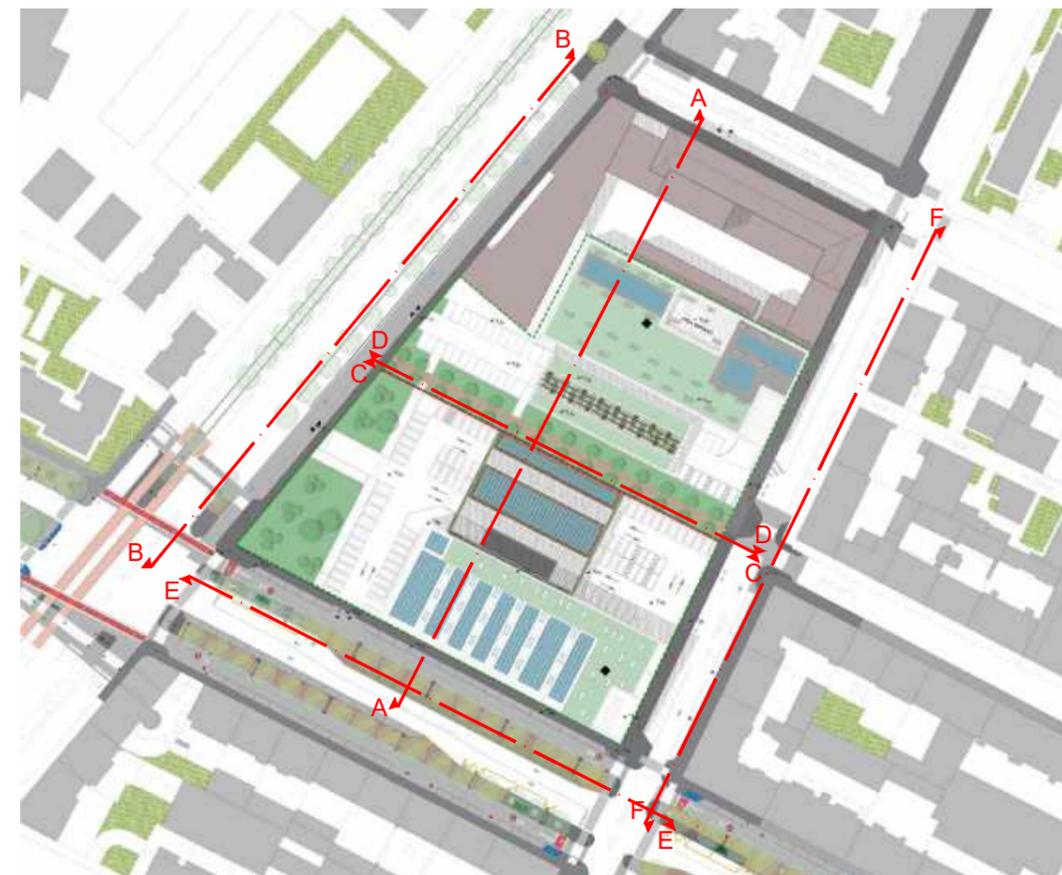
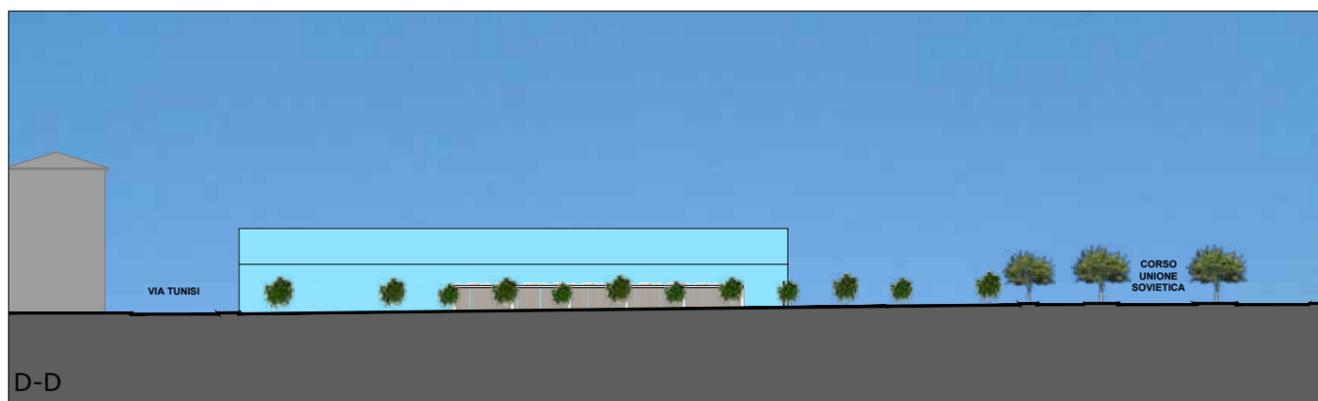
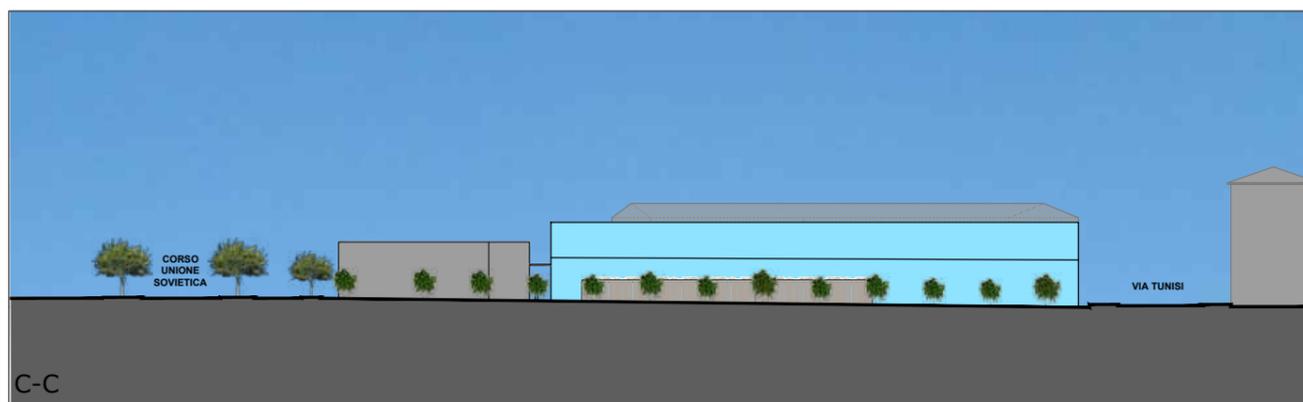
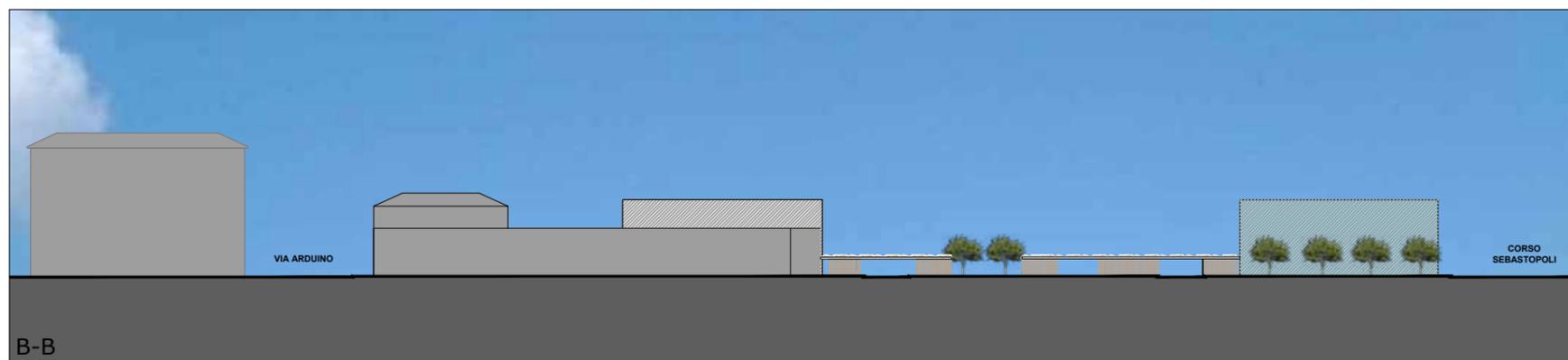
 Cantine

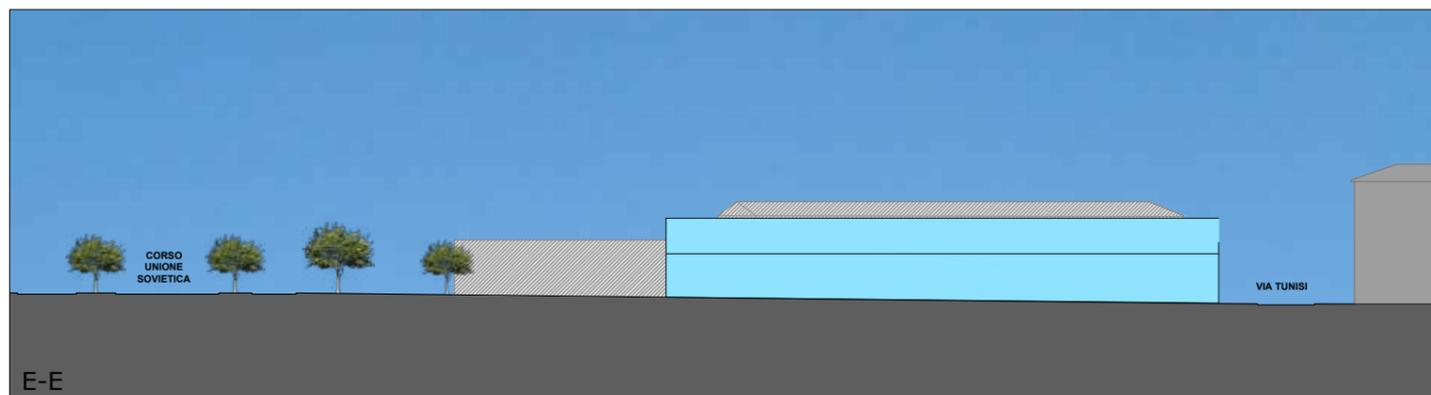
LOTTO 3 - Residenza e Commerciale	
SLP Residenziale	2.486 mq
Volume (SLP x 3)	7.458 mc
10% Volume (LG 122/89)	746 mq
SLP Commerciale	674 mq
Volume (SLP x 3,5)	2.359 mc
10% Volume (LG 122/89)	236 mq
Totale 10% Volume	982 mq
Superficie Parcheggio Lotto	1.488 mq
SUP. PARCAMENTO LOTTO > 10% VOLUME	
1.488 mq > 982 mq	



Rep. DEI 18/07/2023-0000437-I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARIELLO si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 0000588 del 03/03/2023





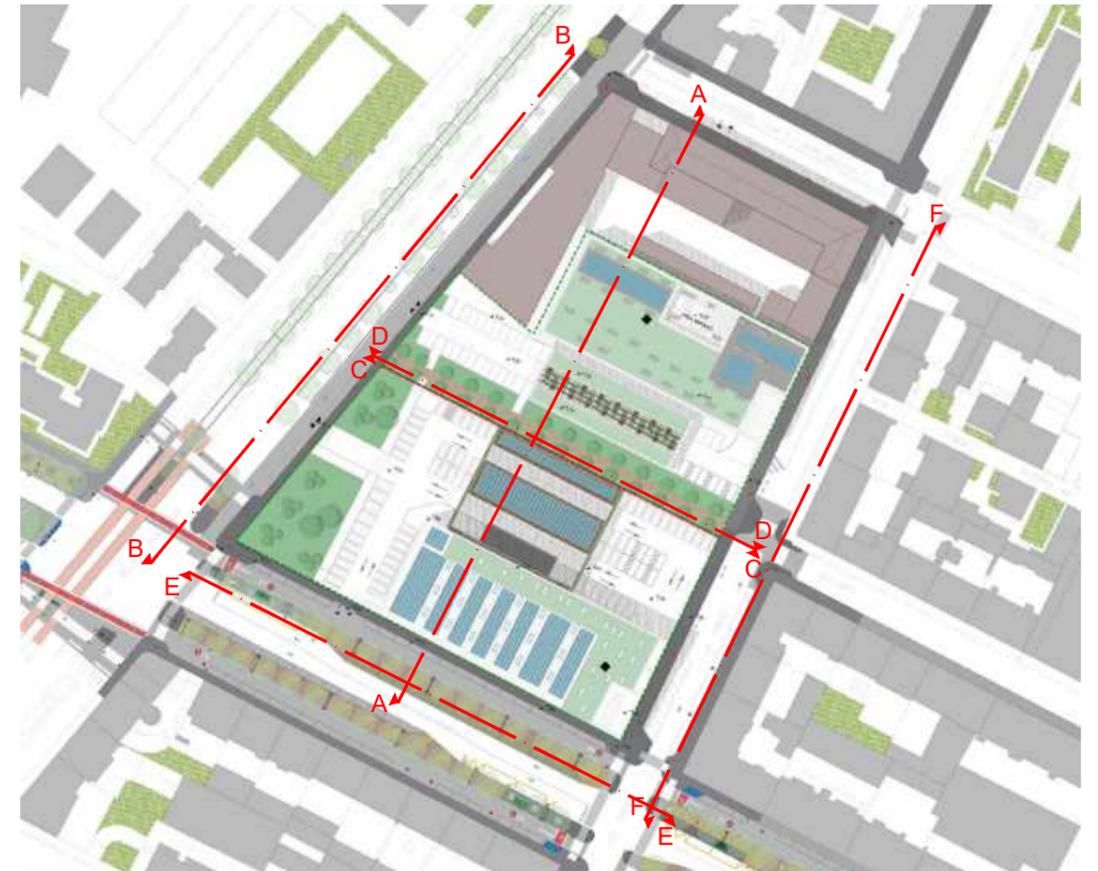
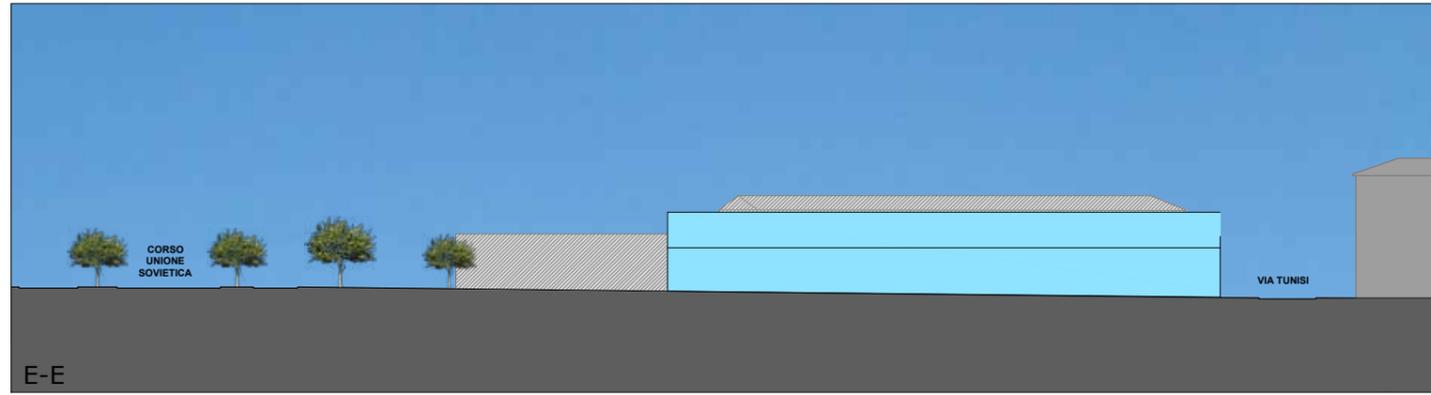
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 0000588 del 03/03/2023

Rep. DEI 18/07/2023-0000437-I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARIELLO si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

PROFILI FASE 1, MODIFICA AL P.E.C.

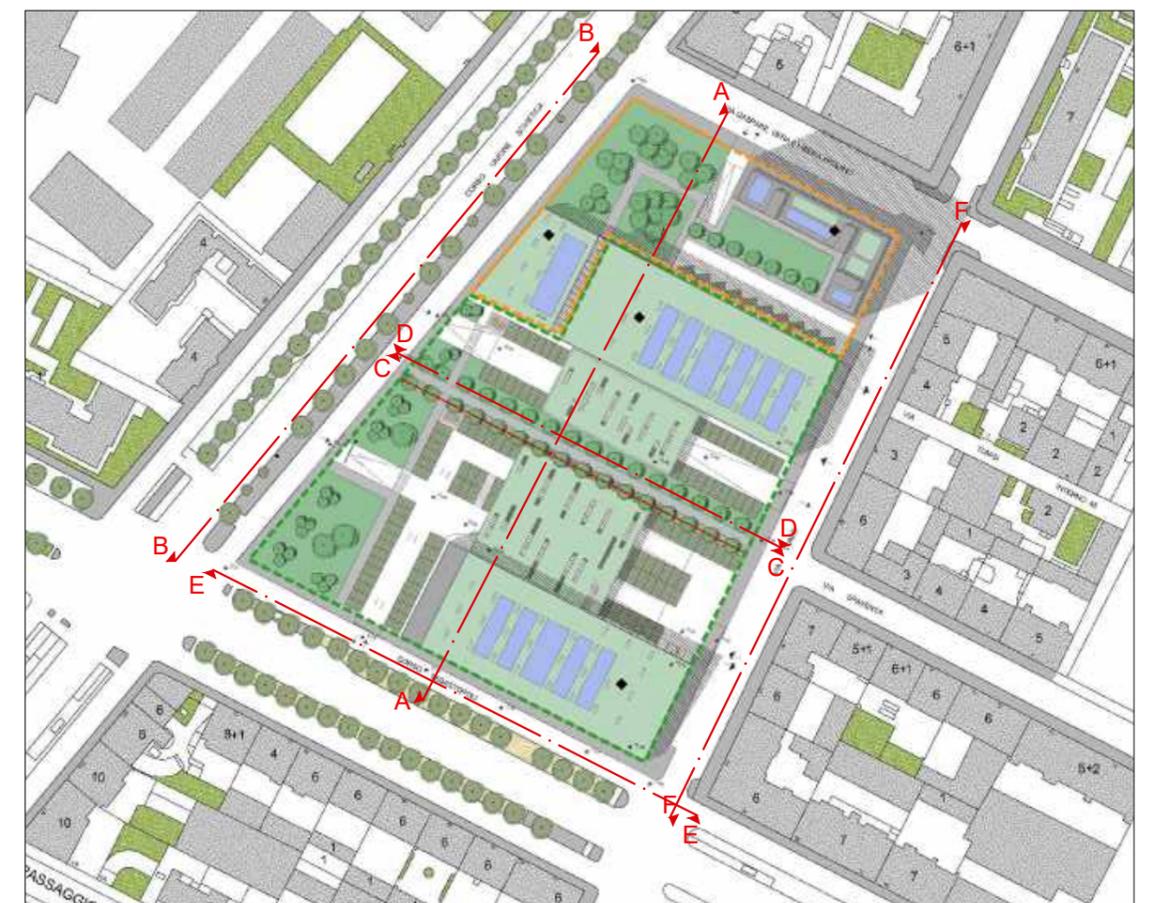
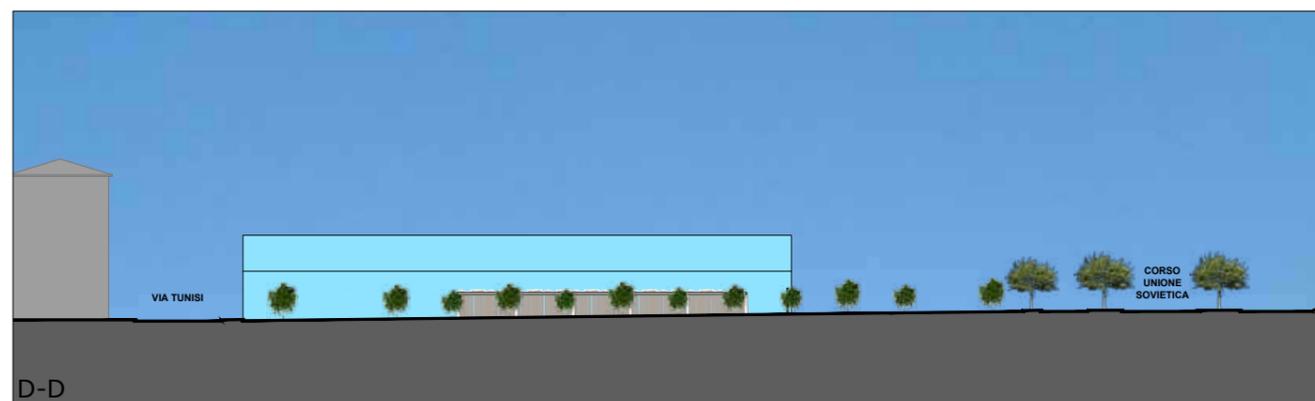
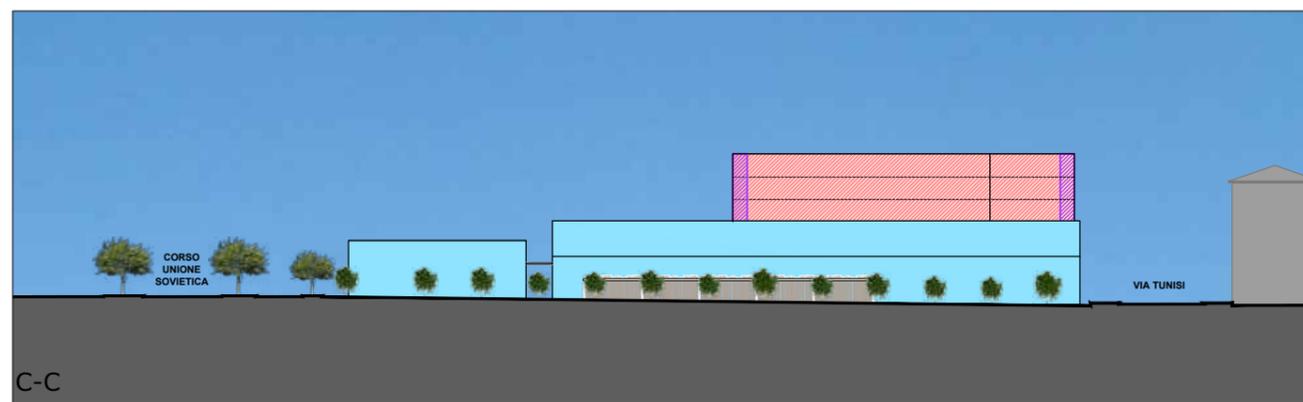
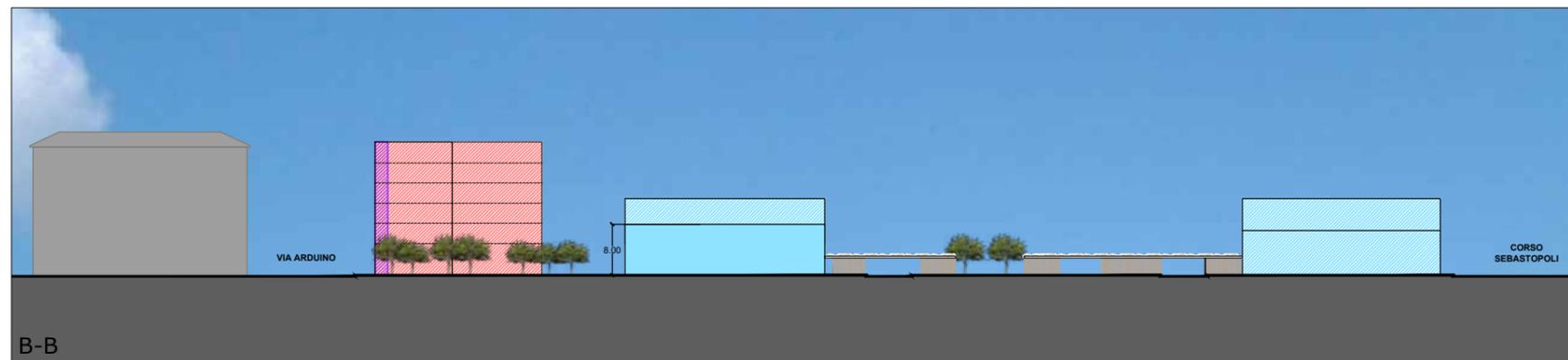
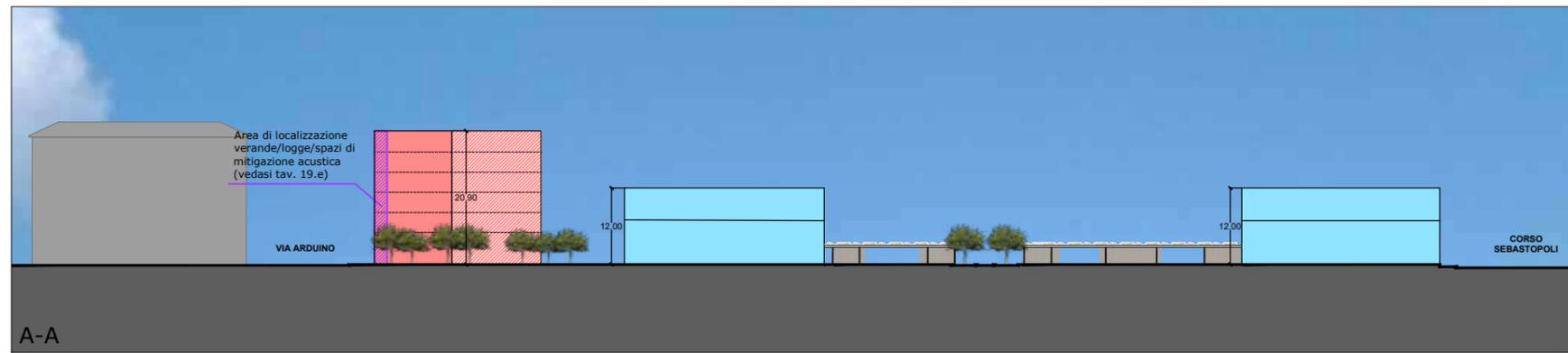
Scala 1:1000

TAV.18.b2



Rep. DEL 18/07/2023-0000437-I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARIELLO. Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000588 del 03/03/2023



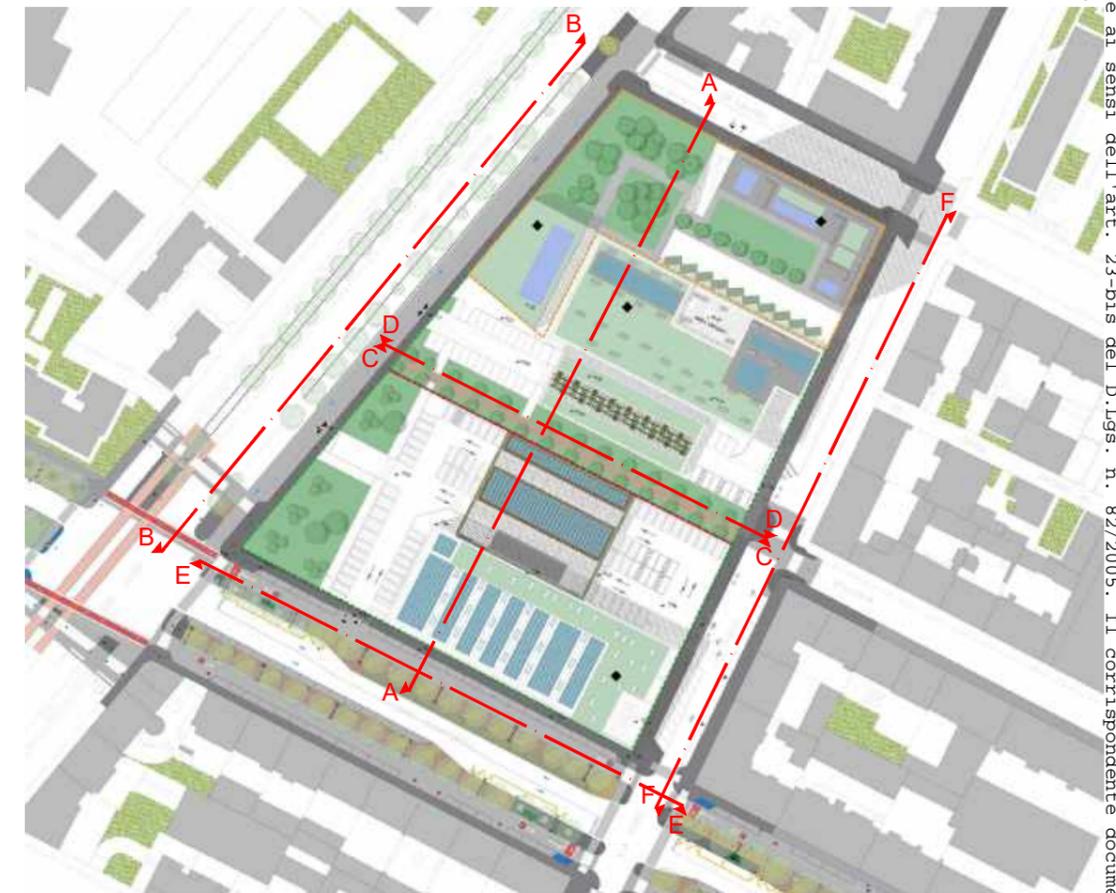
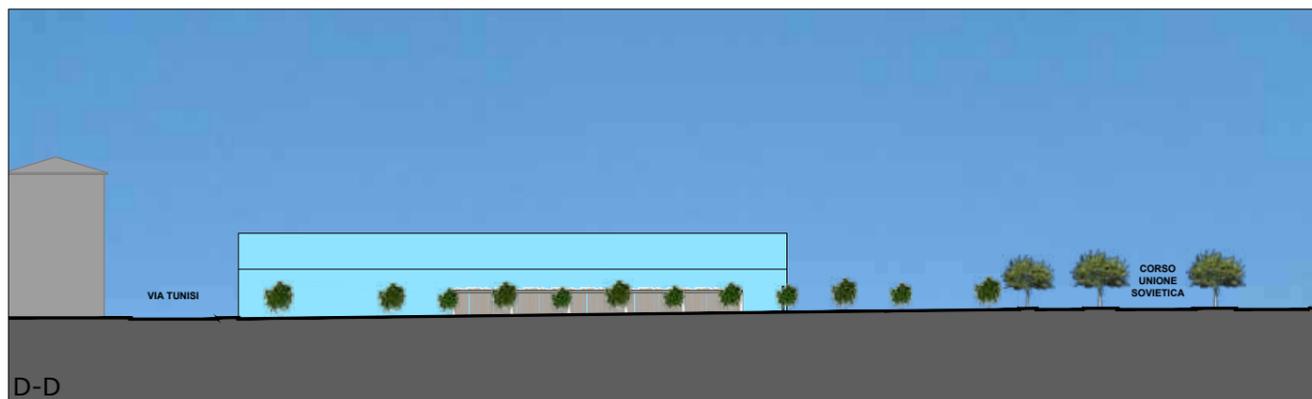
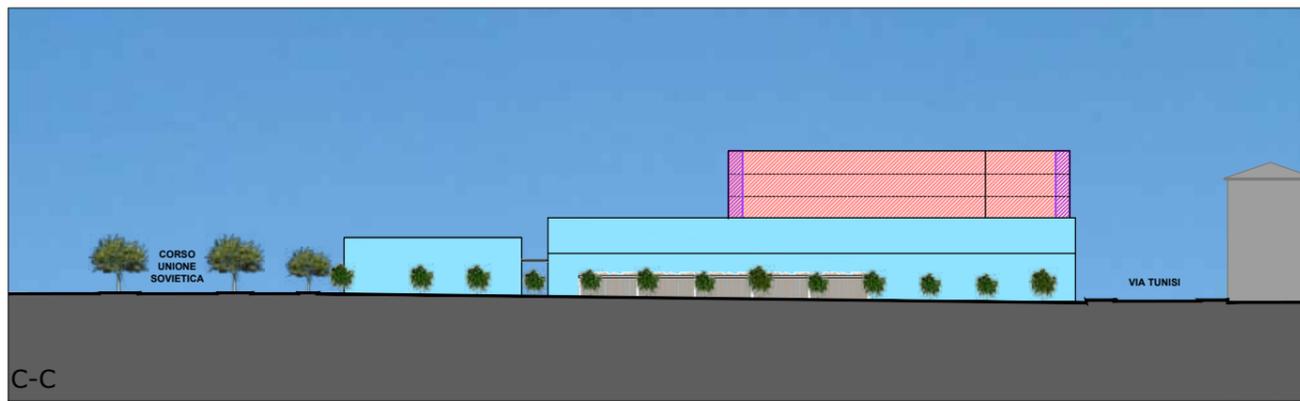
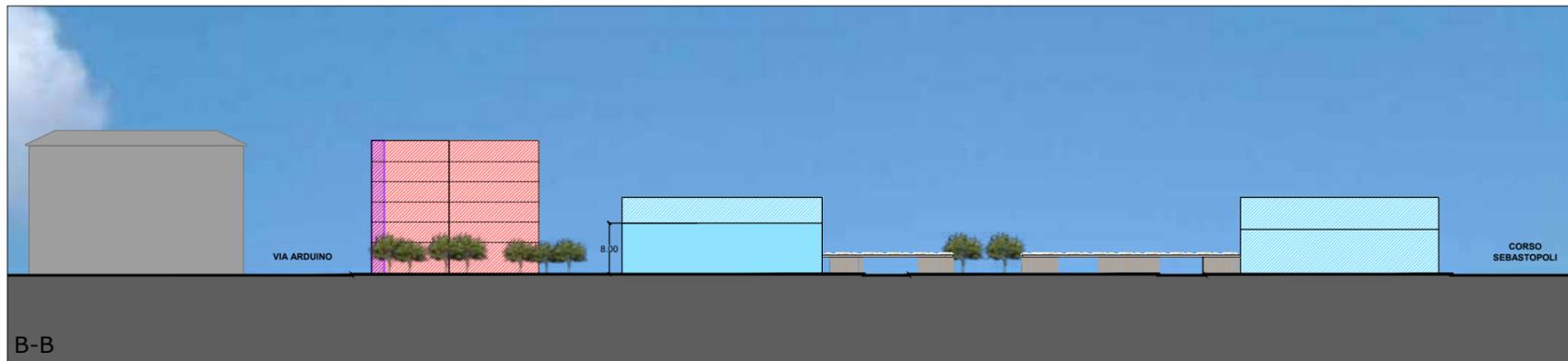
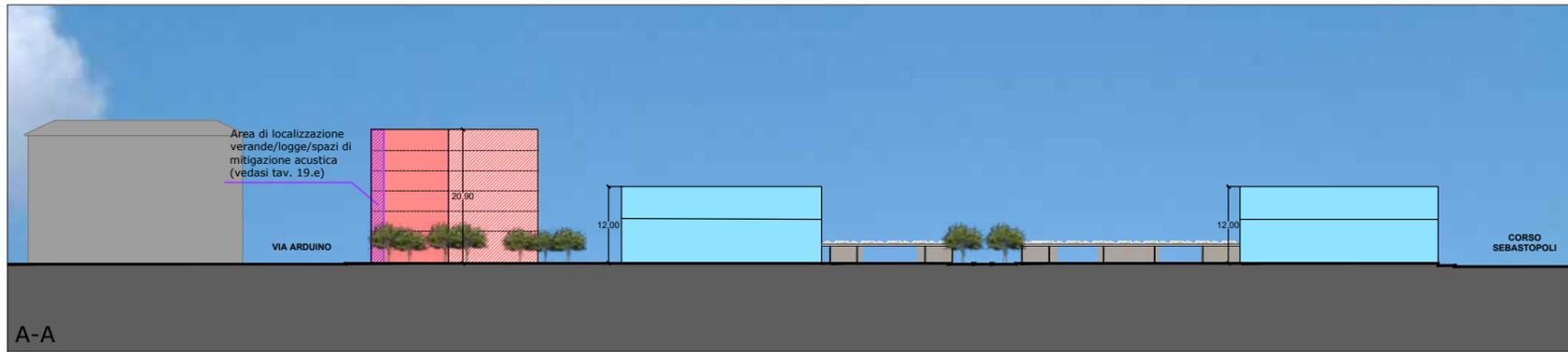
Rep. DEI 18/07/2023-0000437-I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARIFILLO si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 0000588 del 03/03/2023

PROFILI FASE 2, MODIFICA AL P.E.C.

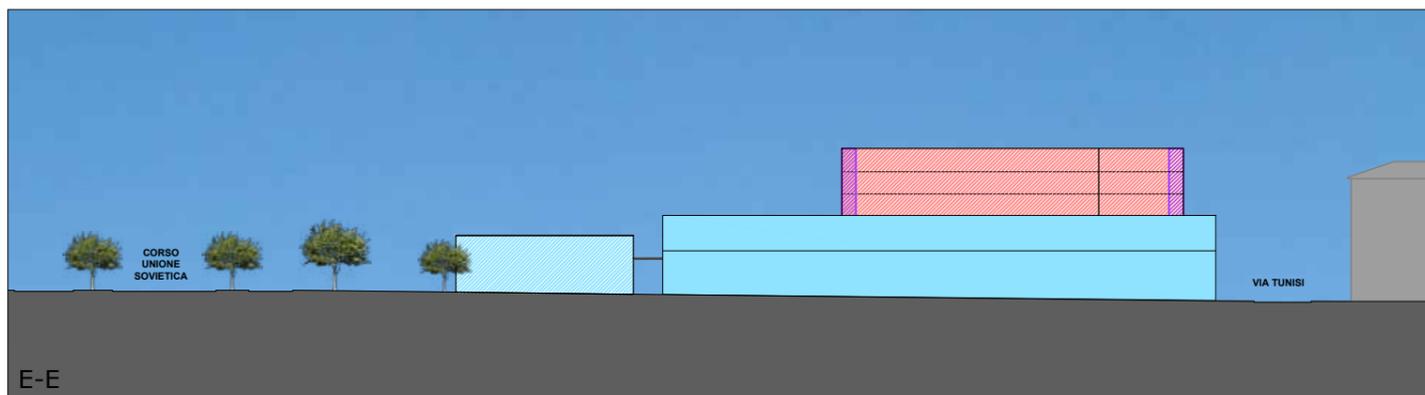
Scala 1:1000

TAV.18.c2



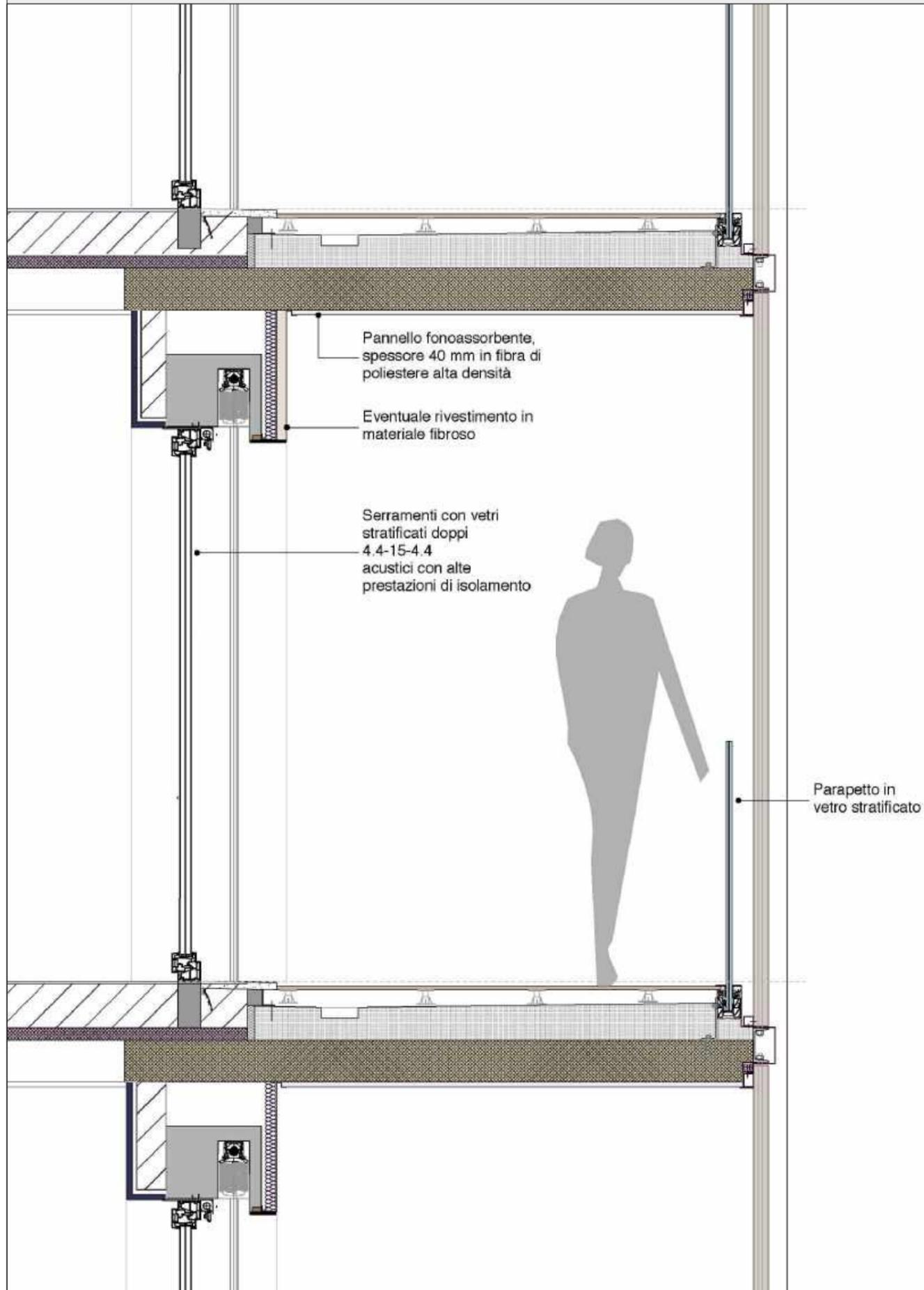
Rep. Del. 18/07/2023-0000437-I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARIELLO. Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 0000588 del 03/03/2023



SEZIONE DI DETTAGLIO LOGGE

TAV.18.e



PROPOSTA DI MITIGAZIONE ACUSTICA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art.10) La modifica delle tipologie di strutture distributive, rappresentate negli elaborati del PEC, è ammessa nel rispetto delle norme di settore e dei criteri di programmazione commerciale comunale e regionale vigenti al momento della domanda di autorizzazione amministrativa.

In sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi dovrà essere precisata, coerentemente all'articolo 8 della Deliberazione del Consiglio regionale 29/10/99 n.563-13414 e s.m. i., la tipologia delle strutture distributive che si insedieranno nelle aree interessate dal PEC.

Art.11) Le aree private di concentrazione edificatoria e le aree private da assoggettare ad uso

pubblico, di cui alla Tav. 10 "Planimetria catastale di progetto - ipotesi di frazionamenti", potranno subire ridefinizione in fasi progettuali successive, pertanto verranno definite in fase di richiesta dei Titoli edilizi abilitativi dei lotti previsti dal PEC, fermo restando il rispetto della dotazione minima di aree a Servizi per soddisfacimento degli standards urbanistici.

CONSUMO DI SUOLO - CONFRONTO STATO DI FATTO/PROGETTO, P.E.C. APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE IN DATA 23 FEBBRAIO 2021 CON DELIBERAZIONE N. 125

1:1000

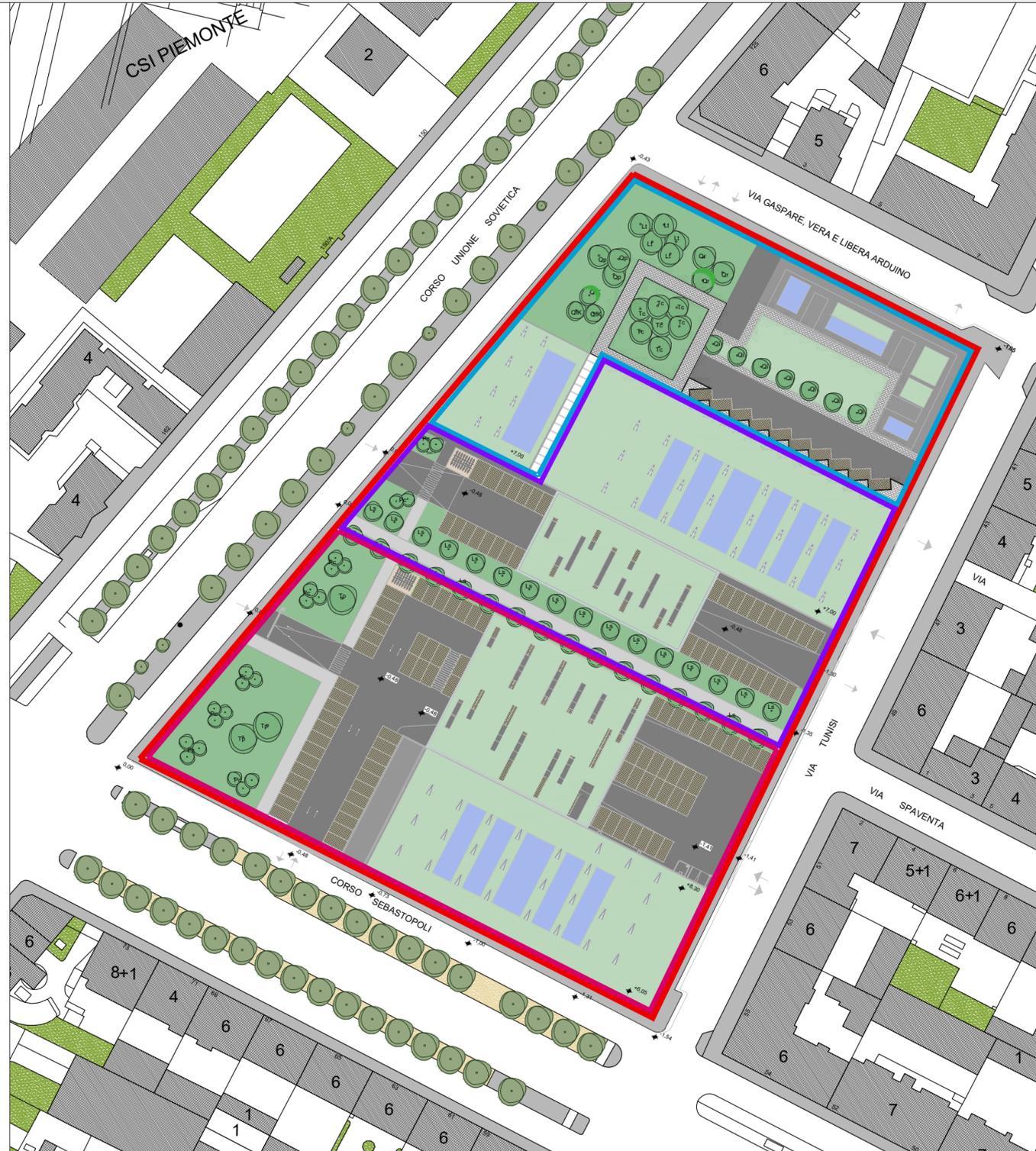
TAV.20.1



- Superficie di Intervento
17.690 mq
- Lotto 1
- Lotto 2
- Lotto 3

- Suolo Non Consumato
420 mq

- Suolo Consumato Irreversibilmente
Totale 17.270 mq, così suddiviso:
- Parcheggi - Pavimentazioni
2.775 mq
- Tetti piani di capannoni
13.425 mq
- Tetti spioventi di edifici
1.070 mq



- Superficie di Intervento
17.690 mq
- Lotto 1
- Lotto 2
- Lotto 3

- Suolo Non Consumato
Totale 3.271 mq
- Verde in piena terra

- Suolo Consumato Reversibilmente
Totale 2.798,50 mq
- Parcheggi drenanti

- Suolo Consumato Permanentemente
Totale 11.620,50 mq
- Pavimentazioni in asfalto
- Marciapiedi
- Tetti piani con giardino pensile
- Edifici
- Fotovoltaico

- Alberature in Progetto:
- Ls Liquidambar styraciflua
 - Lt Liriodendron tulipifera
 - Pc Pyrus calleriana Chanticleer a portamento colonnare
 - Qrf Quercus robur fastigiata Koster
 - Qr Quercus robur
 - Qp Quercus petraea
 - Qi Quercus ilex
 - Tc Tilia cordata Greenspire
 - Tp Tilia platyphyllos Orebo

Rep. Pdf: 18/07/2023-0000437-1 - Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA ROSSINI - MARIA ANTONIETTA MOSCARIELLO - Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000588 del 03/03/2023

CONSUMO DI SUOLO - CONFRONTO STATO DI FATTO/PROGETTO, MODIFICA AL P.E.C.

1:1000

TAV.20.2



- Superficie di Intervento
17.690 mq
- Lotto 1
- Lotto 2
- Lotto 3

- Suolo Non Consumato
420 mq

- Suolo Consumato Irreversibilmente
Totale 17.270 mq, così suddiviso:
- Parcheggi - Pavimentazioni
2.775 mq
- Tetti piani di capannoni
13.425 mq
- Tetti spioventi di edifici
1.070 mq



- Superficie di Intervento
17.690 mq
- Lotto 1
- Lotto 2
- Lotto 3

- Suolo Non Consumato
Totale 3.045 mq
- Verde in piena terra

- Suolo Consumato Reversibilmente
Totale 2.662 mq
- Parcheggi drenanti

- Suolo Consumato Permanentemente
Totale 11.983 mq
- Pavimentazioni in asfalto
- Marciapiedi
- Tetti piani con giardino pensile
- Edifici
- Fotovoltaico

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000588 del 03/03/2023

Rep. Pdf: 18/07/2023-0000437-1. Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PARRIZIA ROSSINI, MARIA ANTONIETTA MOSCARIELLO di atto
esta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento
Informatico Originale è conservato negli archivi di Comune di Torino