

CONSULENTI

Concept architettonico

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

Paesaggio

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

Aspetti ambientali

Prof. Giulio Mondini
Arch. Elisa Zanetta
Torino

Opere di urbanizzazione

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

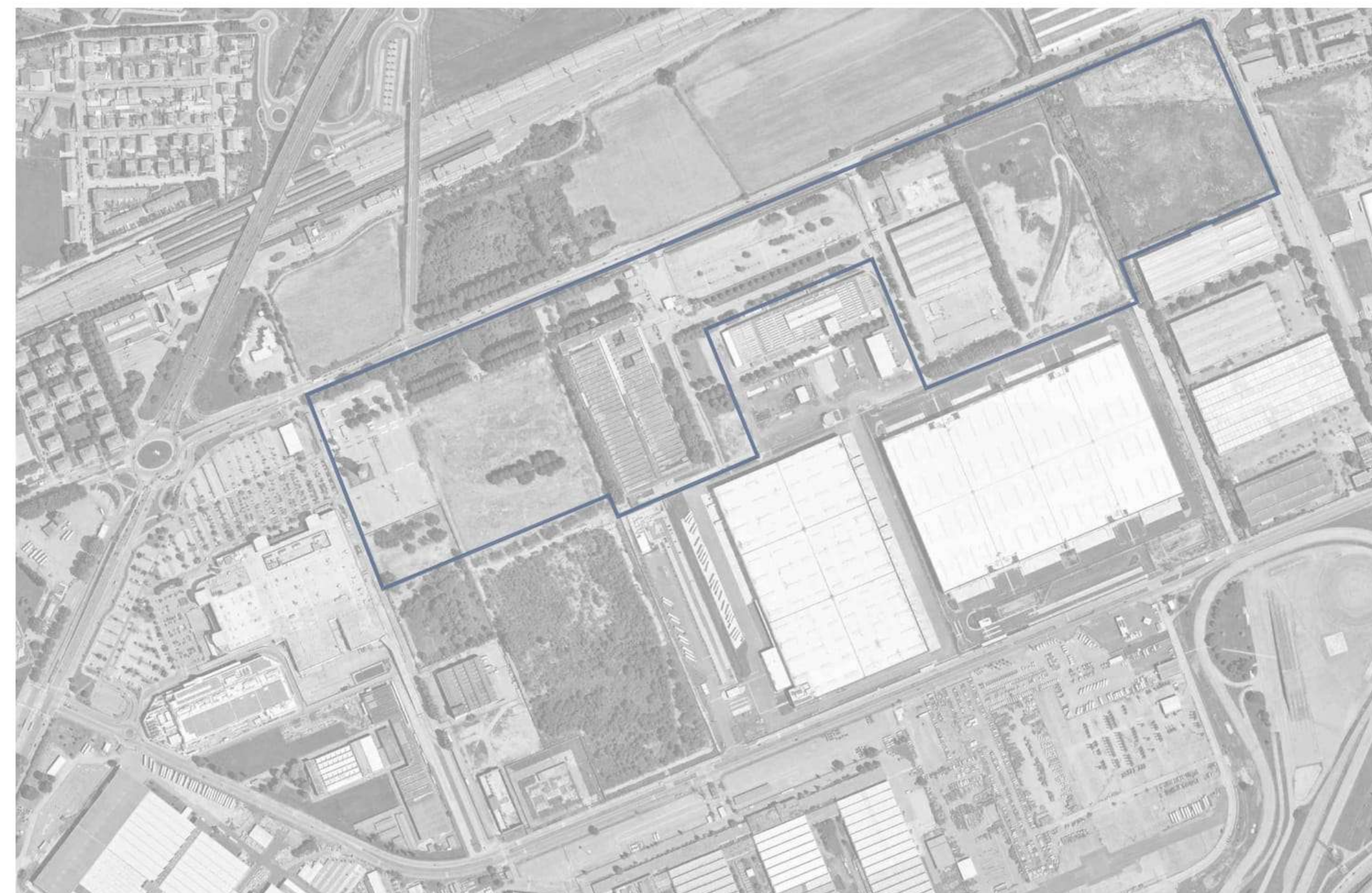
viabilità

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

COMUNE DI TORINO

ZUT AMBITO 3.1 MICHELIN

CORSO ROMANIA, STRADA CASCINETTE, STRADA CEBROSA
SUB AMBITO 2



MASTERPLAN

INQUADRAMENTO INTERVENTI RELATIVI AGLI AMBITI 2.8/2 parte - 3.1 - 3.2 - 3.4 parte

PROGETTO



STUDIO421

STUDIO421
Arch. Riccardo Alemanni
Arch. Simona Pont
Via Talucchi 1, Torino

PROPRIETÀ

MICHELIN ITALIANA SpA
Corso Romania 546, Torino

PROPONENTE

ANTEA RE Srl
Piazza Castello 19, Milano

MARZO 2022

INDICE

RELAZIONE	pag. 1
DATI URBANISTICI RELATIVI ALLA TRASFORMAZIONE COMPLESSIVA	pag. 2
INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO	pag. 3
PLANIMETRIA CATASTALE CON INDICAZIONE DELLE PROPRIETÀ	pag. 4
INDIVIDUAZIONE AMBITI DI INTERVENTO E VIABILITÀ ESTERNA AGLI AMBITI SU CARTA TECNICA	pag. 5
AZZONAMENTO PRG - VARIANTI 311 - 322 - AMBITI 2.8/2, 3.4, 3.6, 3.1 e 3.2	pag. 6
PERIMETRO LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE L2 "CORSO ROMANIA"	pag. 7
TELAIO VIABILITÀ - STATO DI FATTO SU CARTA TECNICA	pag. 8
TELAIO VIABILITÀ - PROGETTO SU PLANIMETRIA DI RILIEVO	pag. 9
RAPPRESENTAZIONE DELLE RETI ESISTENTI: SNAM - FOGNATURA BIANCA, NERA E MISTA SU CARTA TECNICA	pag. 10
PLANIMETRIA DI PROGETTO CON RAPPRESENTAZIONE DELLE RETI ESISTENTI E IN PROGETTO: SNAM - FOGNATURA BIANCA, NERA E MISTA	pag. 11
PLANIMETRIA GENERALE DEGLI INTERVENTI PREVISTI	pag. 12
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI INTERVENTO E RELATIVE OOUU	pag. 13
PLANIMETRIA CON LA DEFINIZIONE DELLA TIPOLOGIA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE	pag. 14
PLANIMETRIA DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE SU RILIEVO	pag. 15
TRASFORMAZIONE DI CORSO ROMANIA - PIANTA TIPOLOGICA - CONFRONTO TRA STATO DI FATTO E PROGETTO	pag. 16
TRASFORMAZIONE DI CORSO ROMANIA - SEZIONE TIPOLOGICA - CONFRONTO TRA STATO DI FATTO E PROGETTO	pag. 17
INSERIMENTO AMBIENTALE- IL "FRONTE" SUL NUOVO CORSO ROMANIA	pag. 18

La Scheda dell'Ambito 2.8/2 della variante 311 prevede che "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". A tal fine, in allegato alla proposta di PEC è stato elaborato il presente Masterplan, che meglio rappresenta la proposta di trasformazione, che ambisce a presentarsi come una trasformazione unitaria. Ciò, anche in considerazione del fatto che la Variante 322, con particolare riferimento alla scheda normativa dell'Ambito 3.1. Michelin, prescrive la presentazione di uno *"Studio di Insieme esteso all'intero Ambito, che permettesse di valutare il corretto inserimento funzionale/architettonico degli interventi e nel quale fossero indicate le opere in previsione, le modalità e i tempi di realizzazione."*

I soggetti proponenti in accordo con l'Amministrazione Comunale pertanto hanno ritenuto più opportuno estendere l'analisi del Masterplan anche alle aree oggetto della variante n. 322.

Resta fermo che il presente Masterplan per le aree esterne al PEC ha valenza meramente indicativa, e non comporta approvazione di progetti soggetti ad autonoma istruttoria. Sarà infatti necessario in seguito presentare lo studio di insieme della variante n. 322, unitamente al primo dei PEC che vi verranno proposti, e presentare in seguito gli strumenti urbanistici esecutivi relativi a ciascun ambito. Nella fattispecie saranno predisposti:

- Studio unitario d'Ambito relativo agli Ambiti 2.8/2 Corso Romania Est e 3.4. Cascinette Est, relativo alla suddivisione in n. 3 sub-ambiti;
- P.E.C. relativo al subAmbito 1 dello Studio Unitario di cui al punto precedente;
- Studio unitario d'Ambito relativo all'Ambito 3.1 Michelin per la suddivisione in n. 3 sub-ambiti;
- P.E.C. relativo al subAmbito 2 dell'Ambito 3.1 Michelin, presentato contestualmente al S.U.A. dell'intero ambito;
- P.E.C. successivi relativi ai sub-Ambiti 1 e 3 dell'Ambito 3.1 Michelin;
- Permesso di Costruire Convenzionato relativo all'Ambito 3.2. Cebrosa.

Esclusivamente dall'approvazione degli strumenti attuativi relativi alle aree incluse nella variante n. 322 deriveranno vincoli a carico di queste ultime, che in nessun caso potranno essere determinati dal presente Masterplan. Lo Studio di insieme della Variante n. 322, peraltro, ove corrisponda ai contenuti del presente Masterplan, potrà avvalersi delle valutazioni e conclusioni istruttorie in merito acquisite in relazione al PEC qui in oggetto.

Ciò premesso la trasformazione complessiva relativa al sub-ambito 1 degli Ambiti 2.8/2 Corso Romania Est e 3.4. Cascinette Est e agli Ambiti 3.1. Michelin e 3.2. Cebrosa interessa una superficie territoriale di circa mq. 318.125 integralmente inserita all'interno della perimetrazione della localizzazione urbano - periferica non addensata L2 Corso Romania per una SLP potenziale complessiva di mq 110.860 a destinazione prevalentemente A.S.P.I. .

Per supportare la trasformazione prevista è necessario ridefinire un disegno del telaio viabilistico preesistente con le seguenti principali modifiche (in larga parte già consolidate in sede di variante):

- il raddoppio da due a quattro corsie del tratto di Corso Romania compreso tra la Rotonda posta all'incrocio tra i Corsi Giulio Cesare, Vercelli e Romania e l'ingresso sull'autostrada A4 Torino - Milano e la Rotonda posta all'incrocio tra Corso Romania , strada Cebrosa e strada Torino nel Comune di Settimo Torinese;
- la sistemazione della viabilità di collegamento esistente tra Corso Romania e Strada Cascinette posta al confine tra gli Ambiti 2.8/1 Romania Ovest e 2.8/2 Romania Est;
- la realizzazione di due nuove viabilità di collegamento tra Corso Romania e Strada Cascinette poste rispettivamente lungo i confini ovest ed est dell'Ambito 3.1 Michelin (la viabilità lungo il confine est dell'ambito 3.1., non prevista negli elaborati della Variante 322 era tuttavia già stata suggerita in sede di conferenza dei servizi per l'ampliamento della Localizzazione L2);
- il raddoppio da due a quattro corsie del tratto di Strada Cebrosa compreso tra la rotonda posta all'incrocio tra Corso Romania , strada Cebrosa e strada Torino nel Comune di Settimo Torinese.

Il disegno urbanistico dell'area, come già anticipato in sede di Variante (sia 311 sia 322) prevede da nord a sud:

- la realizzazione di una fascia di verde prevalentemente pubblico di dimensione variabile intorno a ml 50, posta in fregio al Corso Romania localmente punteggiata di edifici a destinazione differente;
- una fascia di aree destinate a parcheggio pubblico a raso;
- una fascia di aree edificate variamente destinate (aree commerciali di vendita al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi, attività per lo spettacolo e il tempo libero ed attività terziarie).

Scendendo alla scala edilizia, in un disegno che ha comunque valore indicativo, si prevede:

- la realizzazione di alcuni complessi edilizi e, come si accennava, una viabilità carrabile e ciclopedonale pubblica che separa tra loro gli ambiti. Le strutture contenenti gli esercizi commerciali e attività di intrattenimento saranno realizzate ad una quota tale da consentire la costruzione di gran parte della aree a parcheggio necessarie per il soddisfacimento degli standard pubblici, privati e commerciali in struttura sotto l'impronta del fabbricato stesso. Una quota delle aree a parcheggio sarà comunque realizzata a raso e parzialmente inerbita nella porzione di superficie compresa tra l'area verde e la costruzione commerciale;
- l'asse di Corso Romania si chiude infine, nell'Ambito 3.2. Cebrosa con due grandi strutture commerciali di vendita al dettaglio, con caratteristiche già definite dalla scheda normativa dell'Ambito 3.2 Cebrosa che saranno soggette al rilascio di idoneo Permesso di Costruire Convenzionato;
- La sede amministrativa della Michelin Italiana S.p.A. , originariamente prevista nella variante 322 isolata e localizzata all'interno del sub ambito 1 dell'ambito 3.1. è nel progetto attuale all'interno della trasformazione del sub ambito che sarà il primo sub ambito oggetto di trasformazione dell'ambito 3.1. in ottemperanza di quanto disposto dalla scheda urbanistica dello stesso ambito.

RIEPILOGO

Superficie territoriale (Sub ambito 1+Ambito 3.1+Ambito 3.2)	mq	318.125
SLP edificabile	mq	110.860
Fabbisogno di aree a servizi pubblici - ex art. 21 L.R.56/77	mq	110.860
Fabbisogno di aree a parcheggi pubblici - ex art. 21 L.R.56/77	mq	55.430
Fabbisogno di aree a parcheggi privati - ex L. 122/89	mq	38.800

**AMBITO 2.8/2 PARTE "CORSO ROMANIA EST" + AMBITO 3.4 PARTE "CASCINETTE EST"
P.E.C. SUB AMBITO 1**

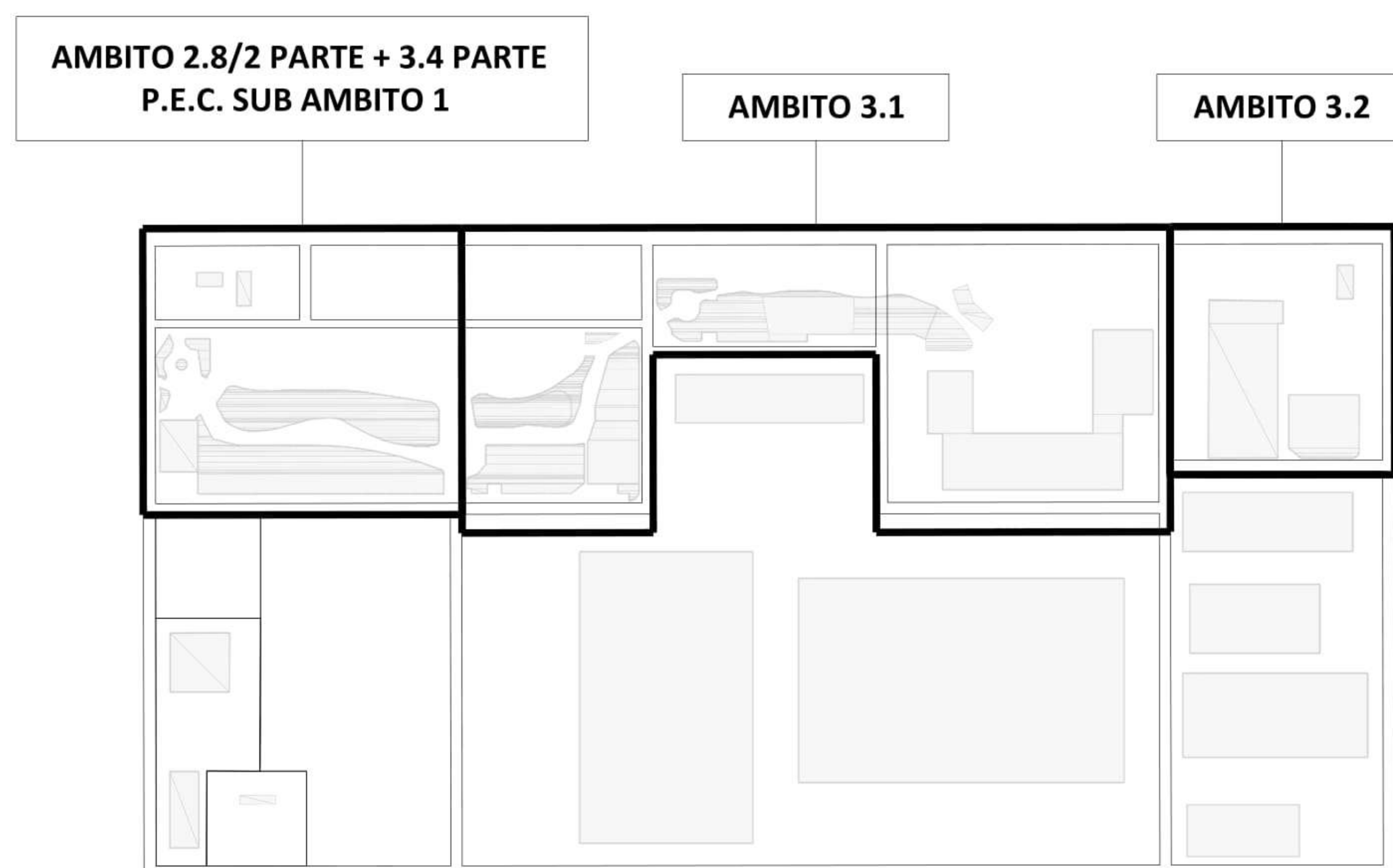
Superficie territoriale catastale	mq	88.019
SLP edificabile	mq	24.860
Fabbisogno di aree a servizi pubblici (24.860 x 100%)	mq	24.860
Fabbisogno di aree a parcheggi pubblici (24.860 x 50%)	mq	12.430
Fabbisogno di aree a parcheggi privati (24.860 x 3,5 / 10)	mq	8.700

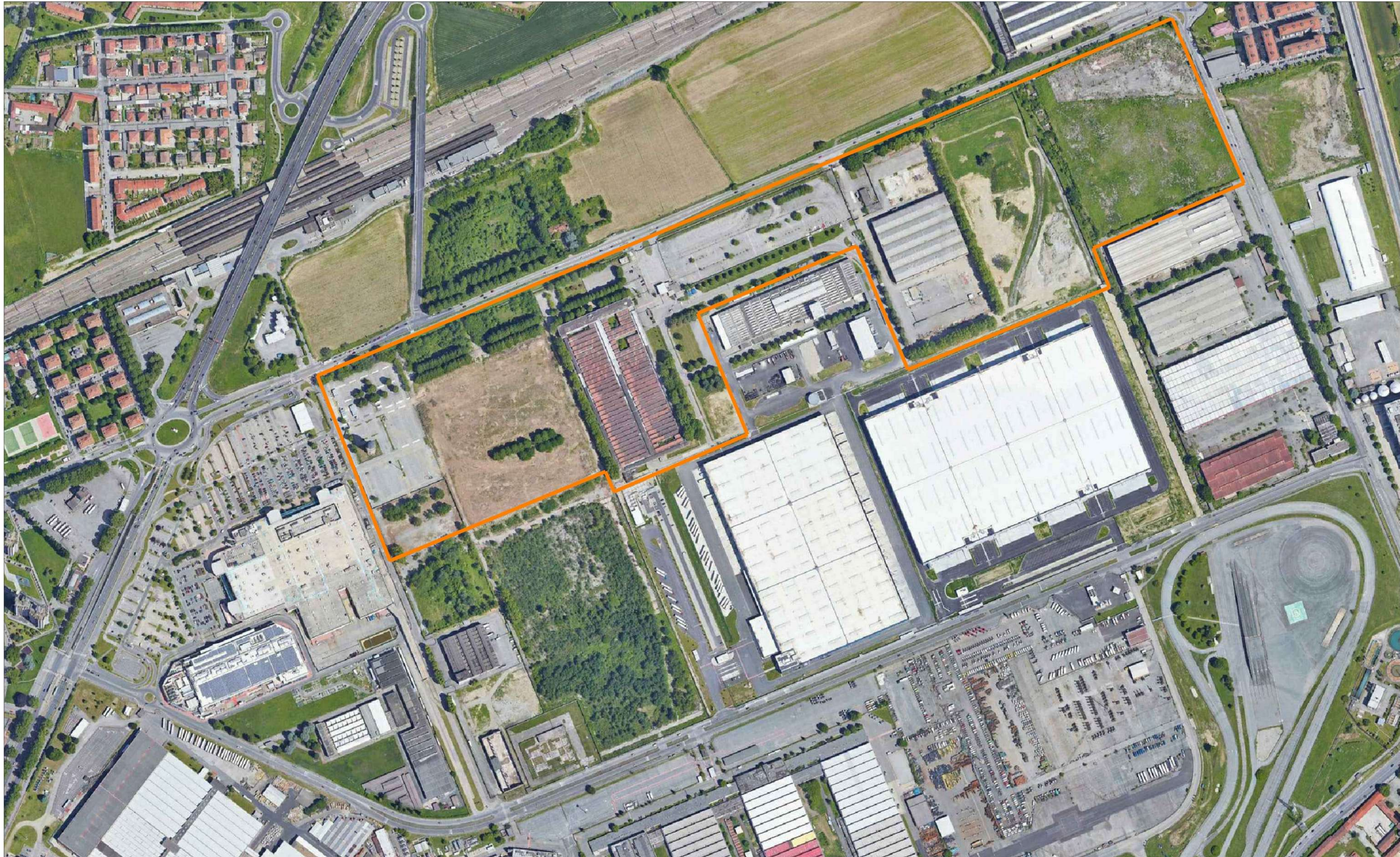
AMBITO 3.1 "MICHELIN"

Superficie territoriale catastale	mq	177.317
SLP edificabile	mq	70.000
Fabbisogno di aree a servizi pubblici (70.000 x 100%)	mq	70.000
Fabbisogno di aree a parcheggi pubblici (70.000 x 50%)	mq	35.000
Fabbisogno di aree a parcheggi privati (70.000 x 3,5 / 10)	mq	24.500

AMBITO 3.2 "CEBROSA"



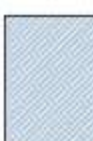

Superficie territoriale stimata	mq	52.789
SLP edificabile	mq	16.000
Fabbisogno di aree a servizi pubblici (16.000 x 100%)	mq	16.000
Fabbisogno di aree a parcheggi pubblici (16.000 x 50%)	mq	8.000
Fabbisogno di aree a parcheggi privati (16.000 x 3,5 / 10)	mq	5.600

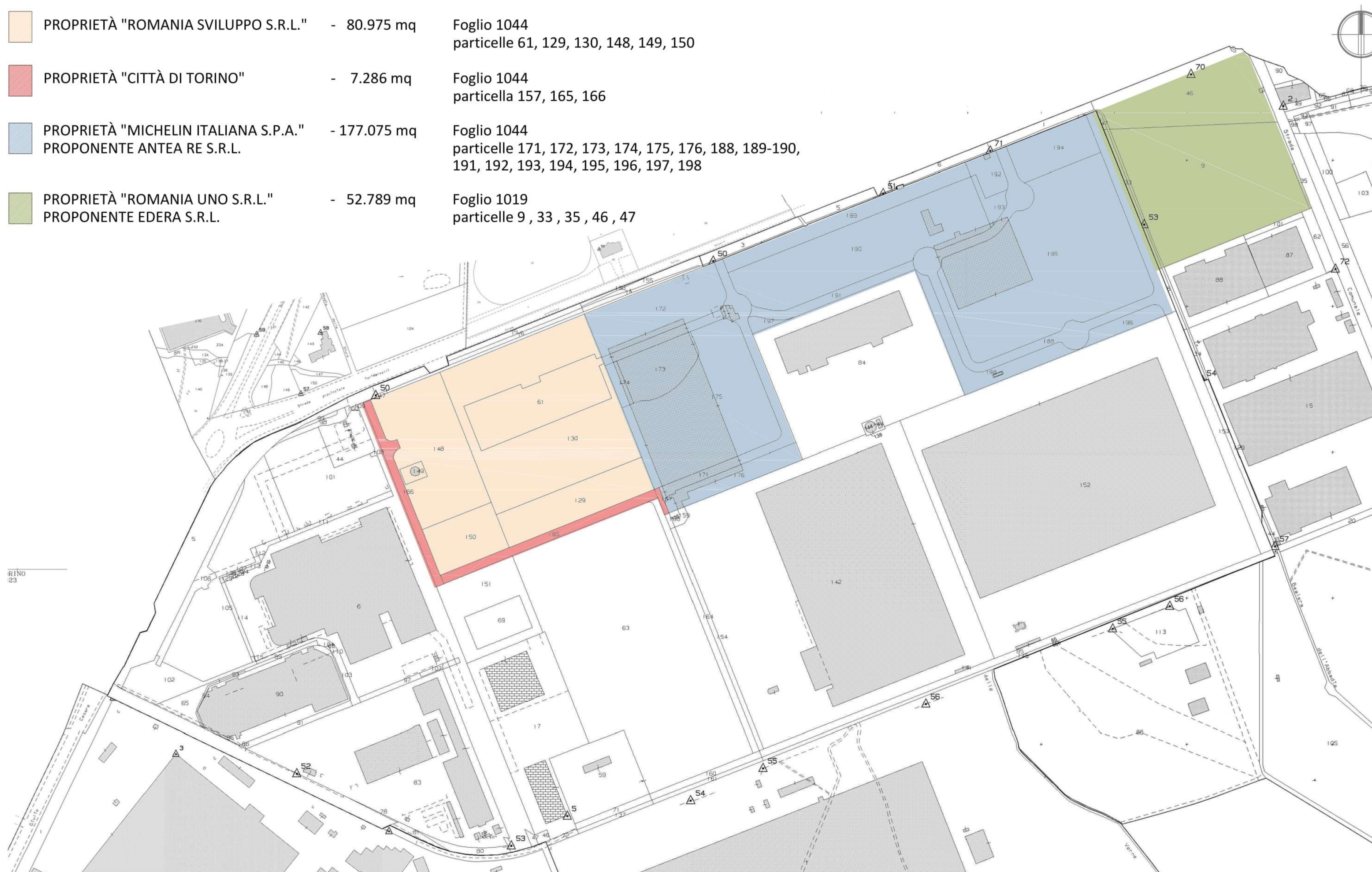




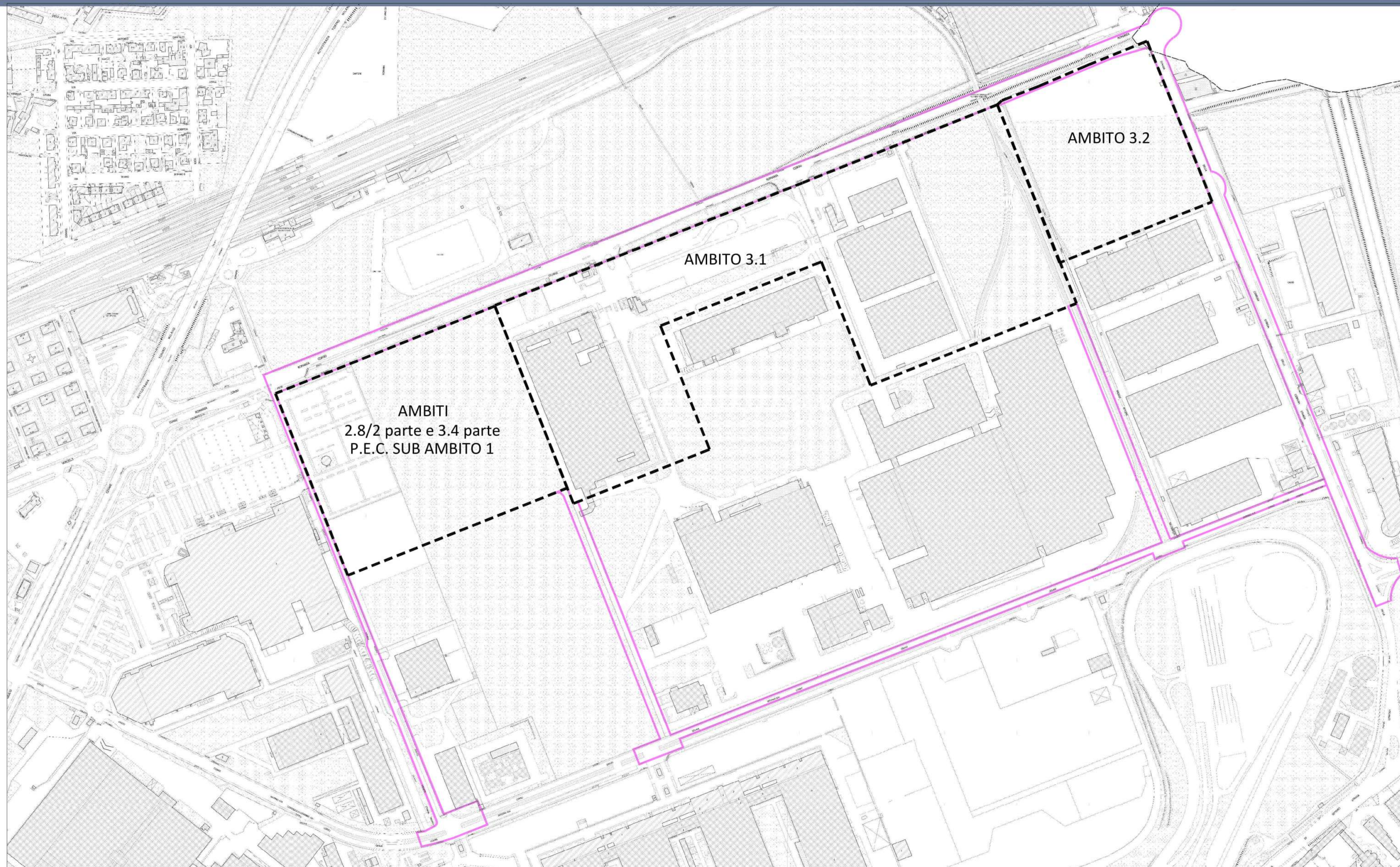
— AREA DI INTERVENTO - SUPERFICIE TERRITORIALE 318.125 MQ

scala 1:5000

	PROPRIETÀ "ROMANIA SVILUPPO S.R.L." - 80.975 mq	Foglio 1044 particelle 61, 129, 130, 148, 149, 150
	PROPRIETÀ "CITTÀ DI TORINO" - 7.286 mq	Foglio 1044 particella 157, 165, 166
	PROPRIETÀ "MICHELIN ITALIANA S.P.A." - 177.075 mq PROPONENTE ANTEA RE S.R.L.	Foglio 1044 particelle 171, 172, 173, 174, 175, 176, 188, 189-190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198
	PROPRIETÀ "ROMANIA UNO S.R.L." - 52.789 mq PROPONENTE EDERA S.R.L.	Foglio 1019 particelle 9, 33, 35, 46, 47



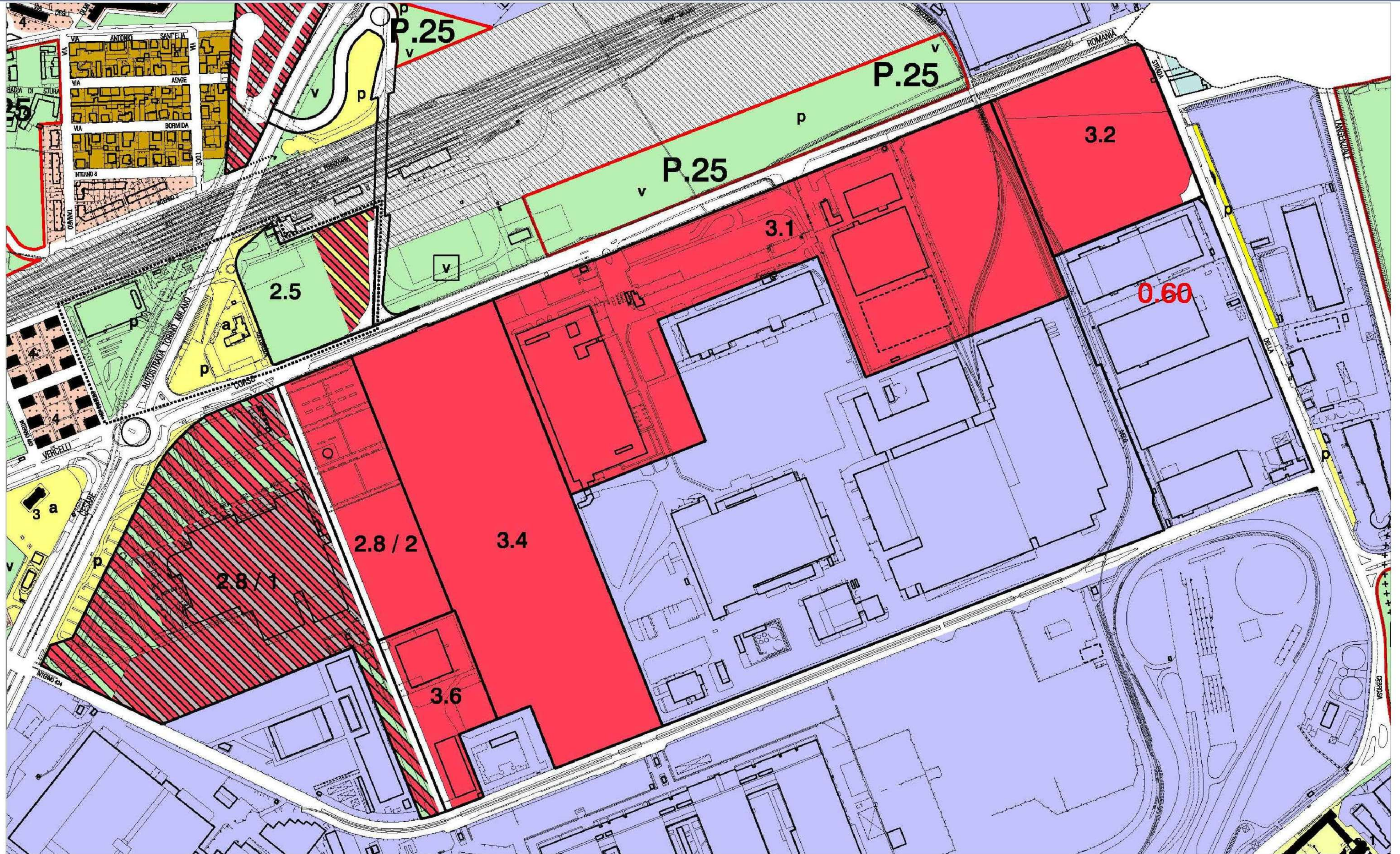
scala 1:5000



--- AMBITI OGGETTO DI INTERVENTO

— VIABILITÀ ESTERNA AGLI AMBITI

TAVOLA ILLUSTRATIVA scala 1:5000



1.1 Zone urbane di trasformazione: (denominazione ambito)
 Viabilita'
 Servizi

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

TAVOLA ILLUSTRATIVA scala 1:5000


Ariv. AOO 055, N. Prot. 00000790 del 28/03/2022



Ambiti di insediamento commerciale

LEGENDA

Estratto scala 1:5.000

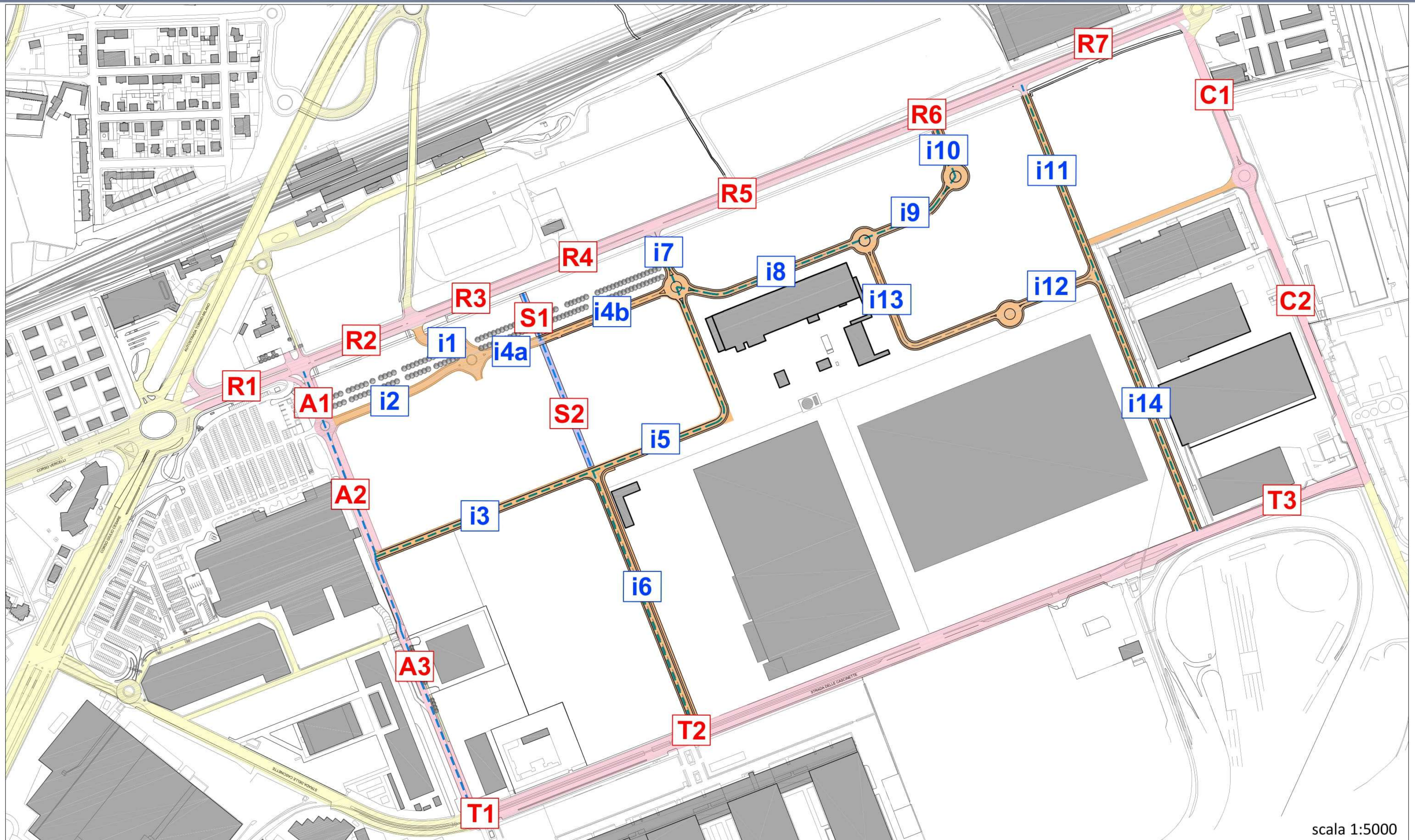
 Localizzazione L2 Corso Romania



TELAIO VIABILITA' ESISTENTE

scala 1:5000

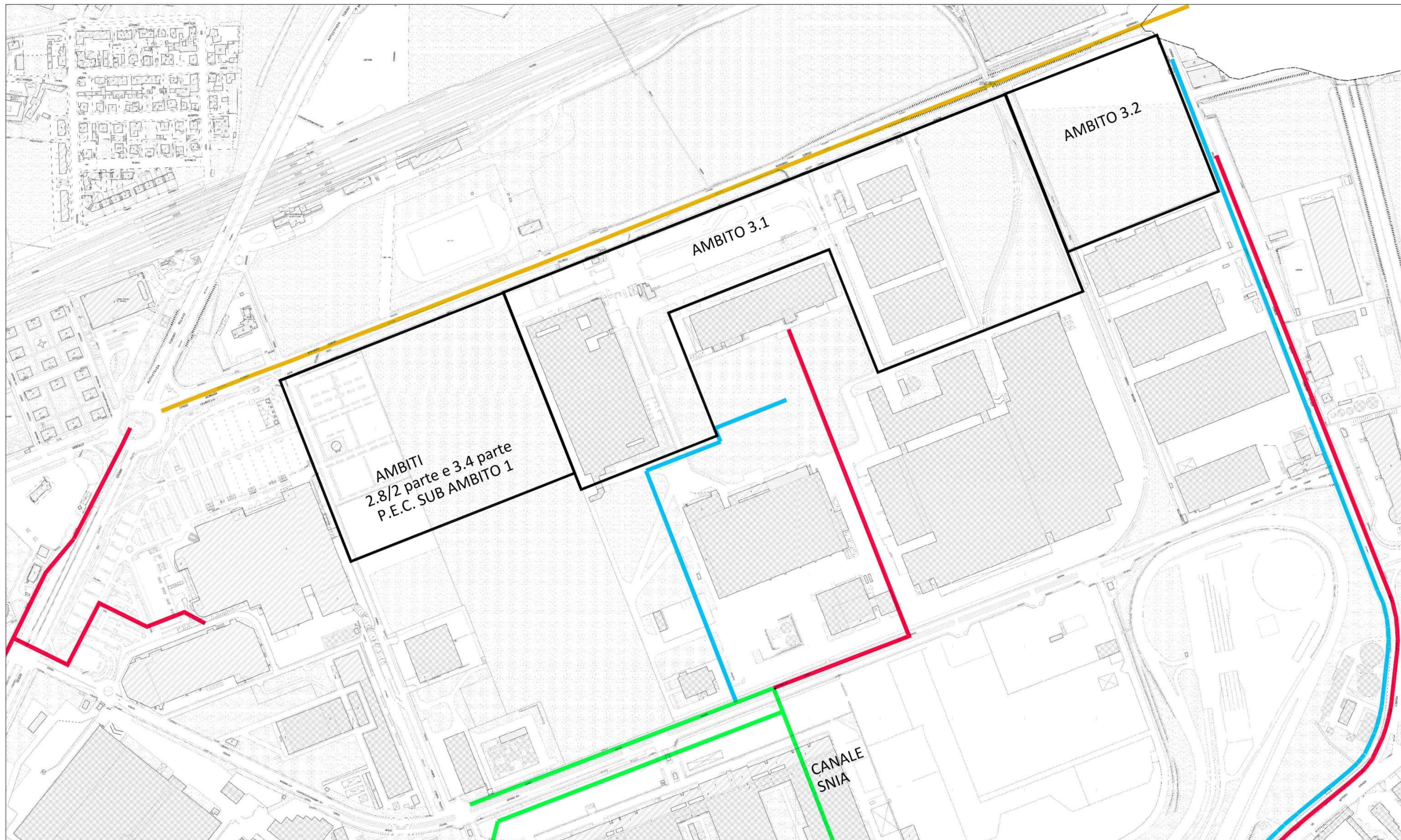
Arvio: AOO 055, N. Prot. 00000790 del 28/03/2022



TELAIO VIABILITA' ESISTENTE
 TELAIO VIABILITA' ESISTENTE OGGETTO DI TRASFORMAZIONE NELL' AMBITO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PEC
 TELAIO VIABILITA' IN PROGETTO 45.000 mq
 VIABILITA' CICLOPEDONALE IN PROGETTO 2.320 mq
 SEPARATORE PUBBLICO

Nn INDIVIDUAZIONE SEZIONI TIPOLOGICHE "TRATTI DI VIABILITÀ DI PROGETTO"

Ariv. AOO 055, N. Prot. 00000790 del 28/03/2022

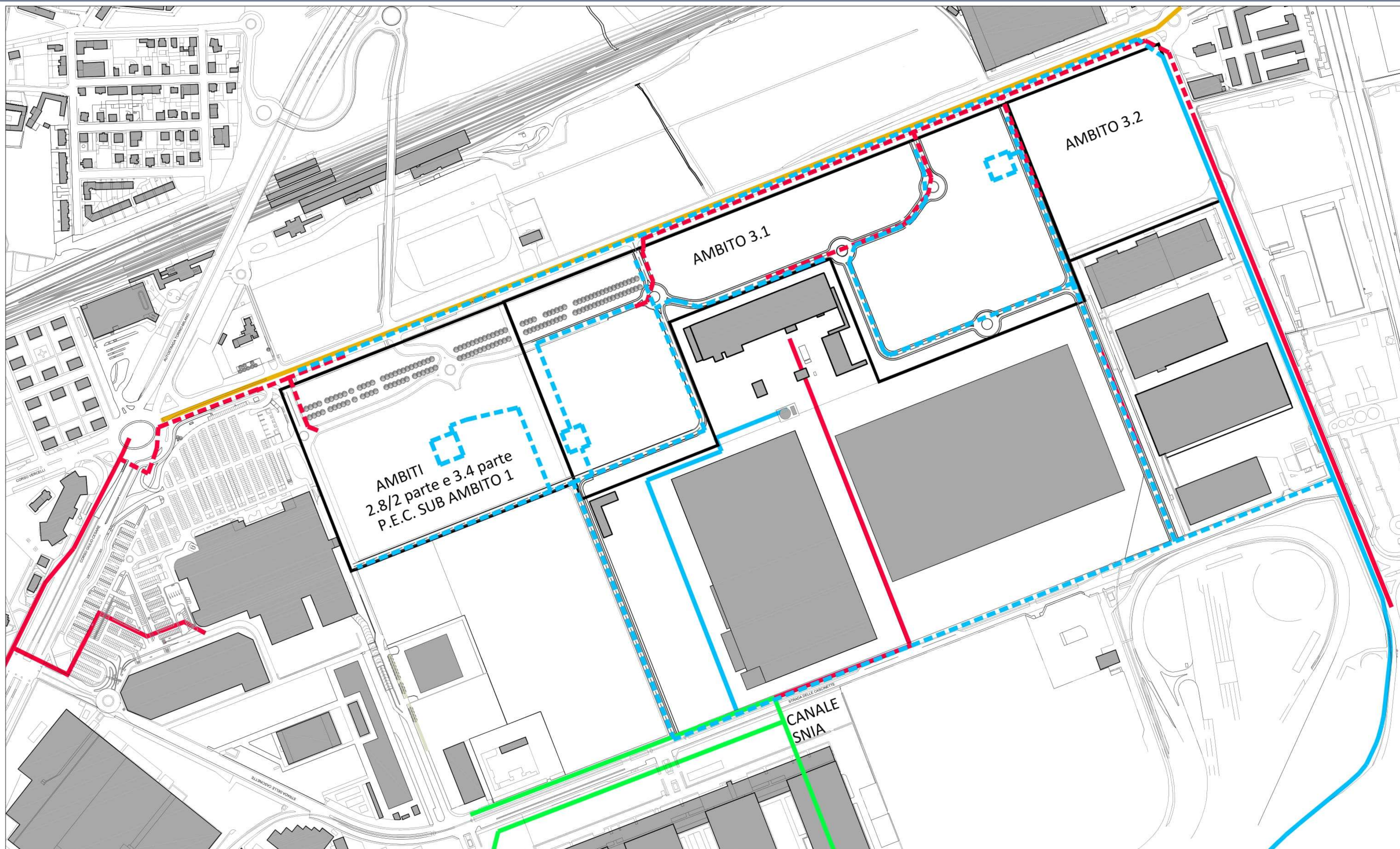


AMBITI OGGETTO DI INTERVENTO
 Rete SNAM esistente
 Rete fognaria nera esistente
 Rete fognaria bianca esistente
 Rete fognaria mista esistente

scala 1:5000

RAPPRESENTAZIONE DELLE RETI ESISTENTI: SNAM - FOGNATURA BIANCA, NERA E MISTA SU CARTA TECNICA

Arvio: AOO 055, N. Prot. 00000790 del 28/03/2022

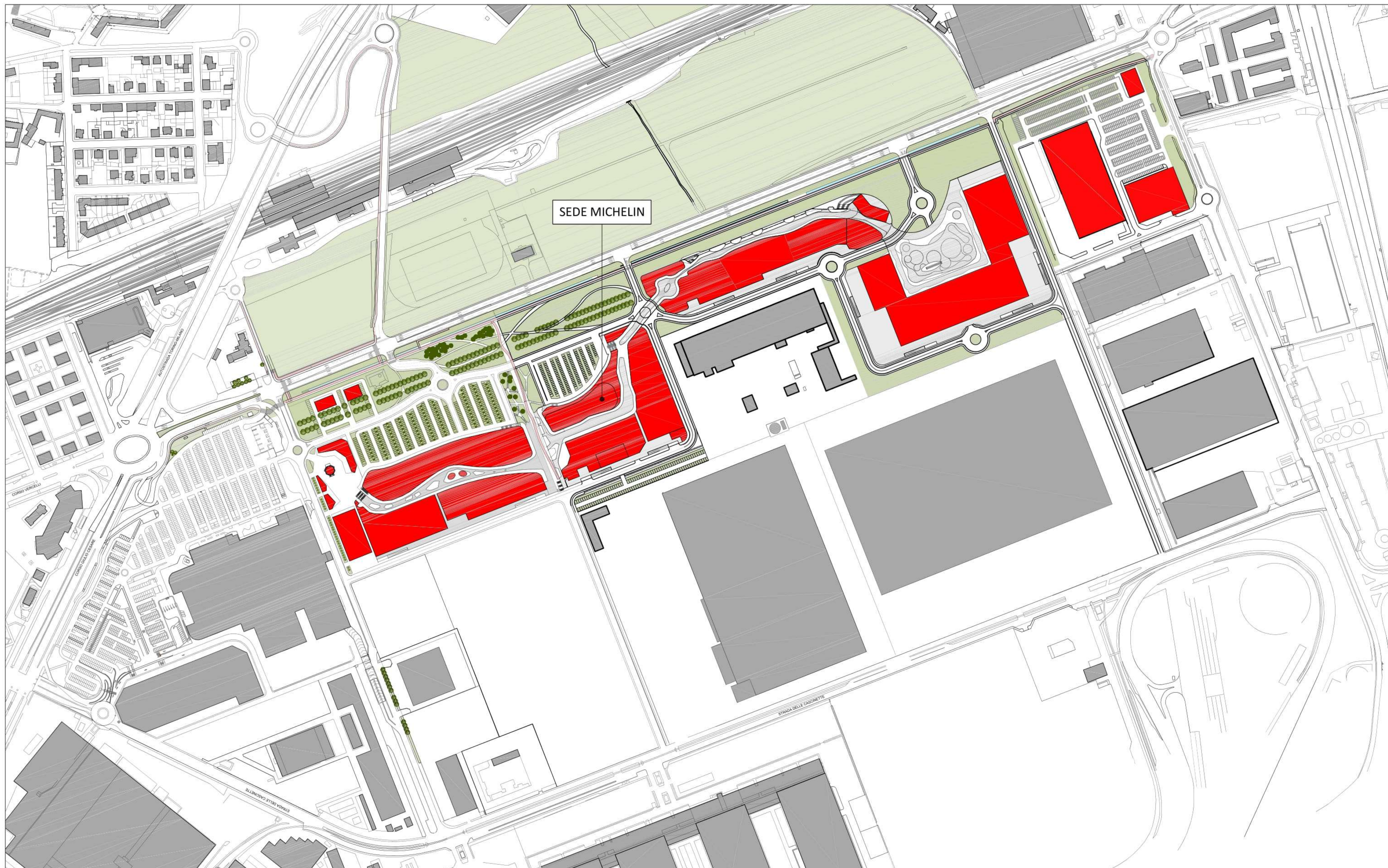


- AMBITI OGGETTO DI INTERVENTO
- Rete SNAM esistente
- Rete fognaria nera esistente
- Rete fognaria bianca esistente
- Rete fognaria mista esistente
- - - Rete fognaria nera progetto
- - - Rete fognaria bianca progetto
- - - Vasche di laminazione

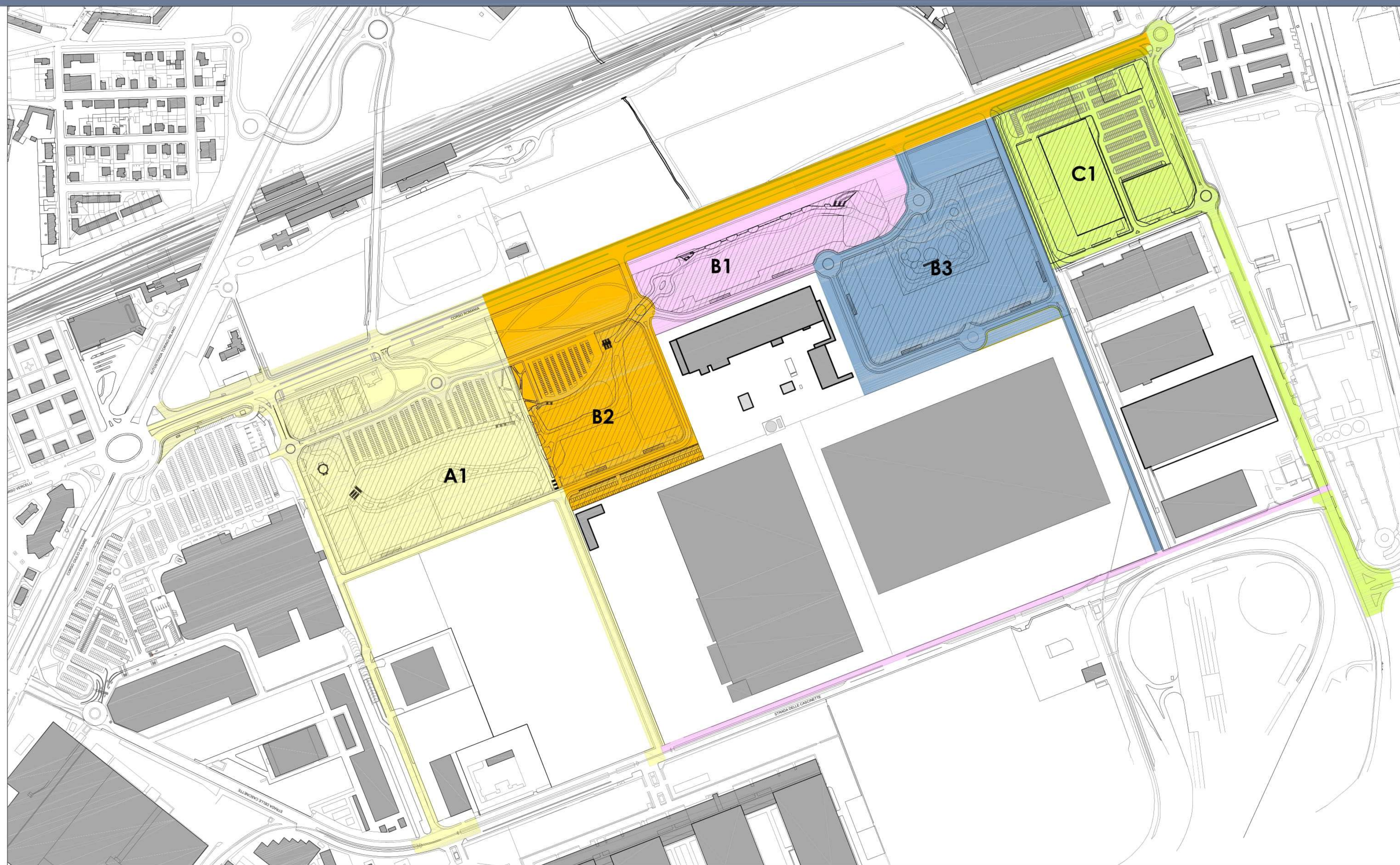
scala 1:5000

PLANIMETRIA DI PROGETTO CON RAPPRESENTAZIONE DELLE RETI ESISTENTI E IN PROGETTO: SNAM - FOGNATURA BIANCA, NERA E MISTA

Ariv. AOO 055, N. Prot. 00000790 del 28/03/2022



scala 1:5000



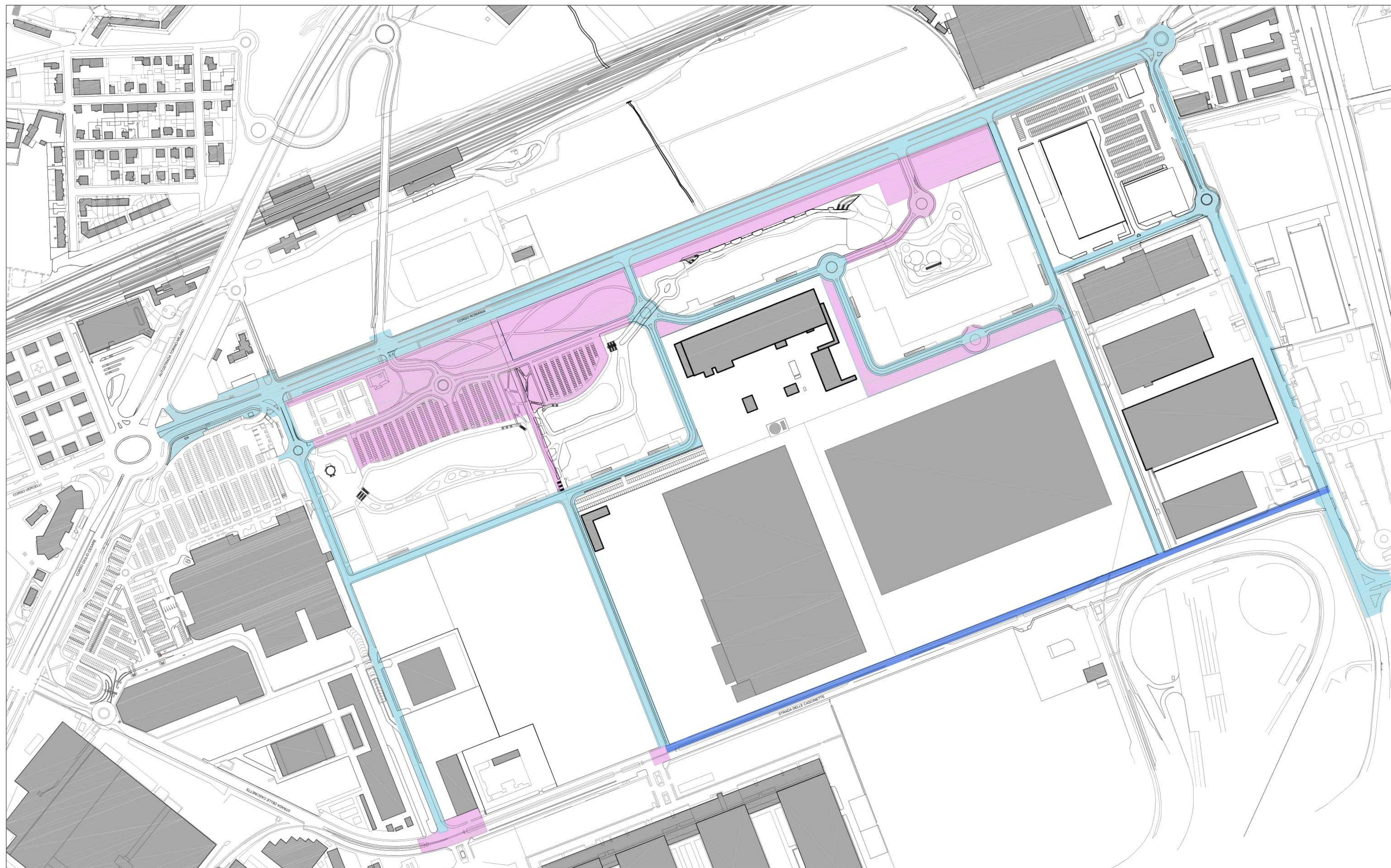
Le Opere di Urbanizzazione sono realizzate dai lotti A1+B2+B3+C1

scala 1:5000

- LOTTO A1
- OOUU LOTTO A1
- LOTTO B1
- OOUU LOTTO B1
- LOTTO B2
- OOUU LOTTO B2
- LOTTO B3
- OOUU LOTTO B3
- LOTTO C1
- OOUU LOTTO C1

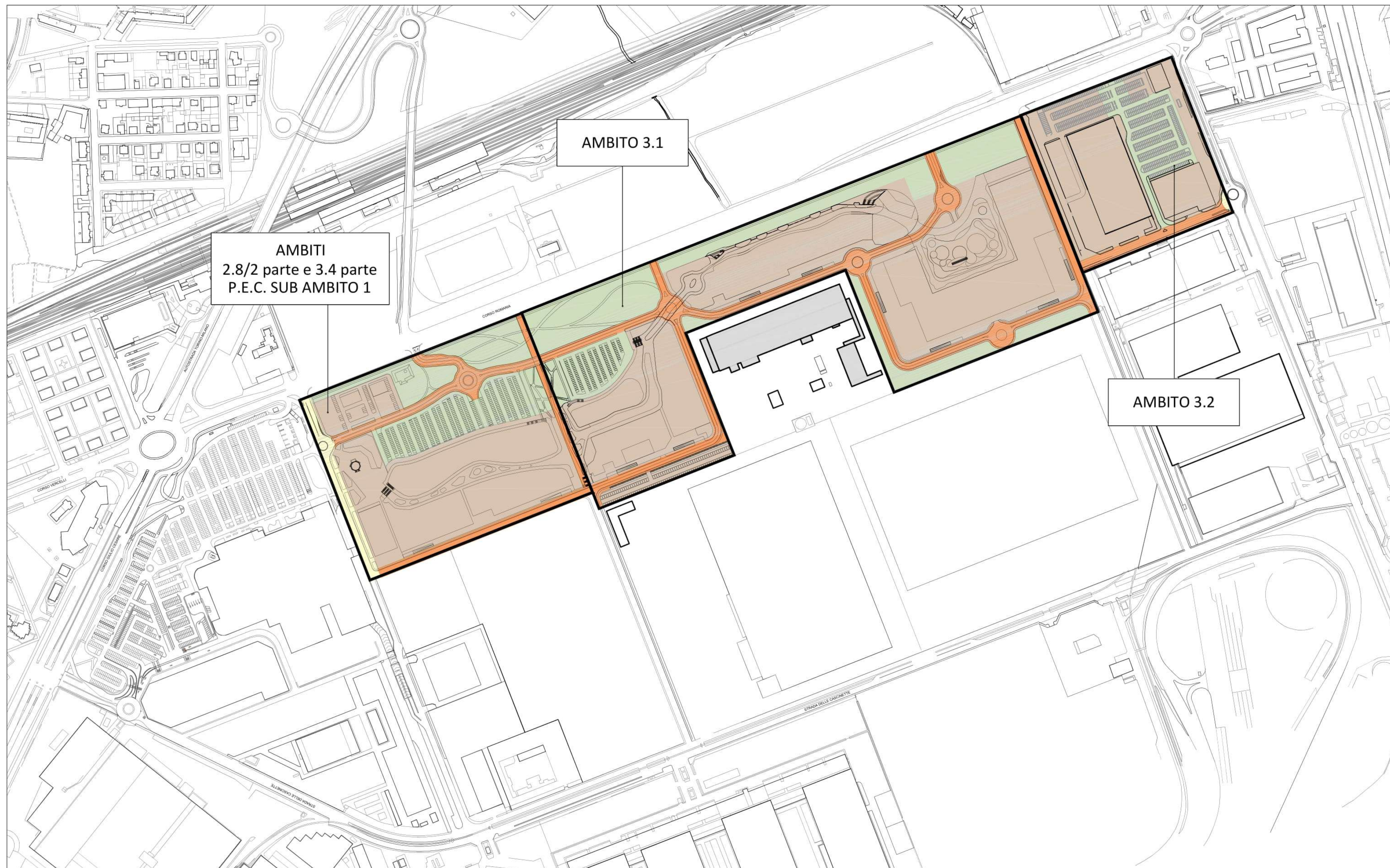
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI INTERVENTO E RELATIVE OOUU

Ariv. AOO 055, N. Prot. 00000790 del 28/03/2022



 OPERE A CURA E SPESE  OPERE A SCOMPUTO  OPERE IN SOTTOSUOLO A SCOMPUTO

scala 1:5000



AMBITI
2.8/2 parte e 3.4 parte
P.E.C. SUB AMBITO 1

AMBITO 3.1

AMBITO 3.2

AMBITI OGGETTO DI INTERVENTO

 VIABILITÀ PRG

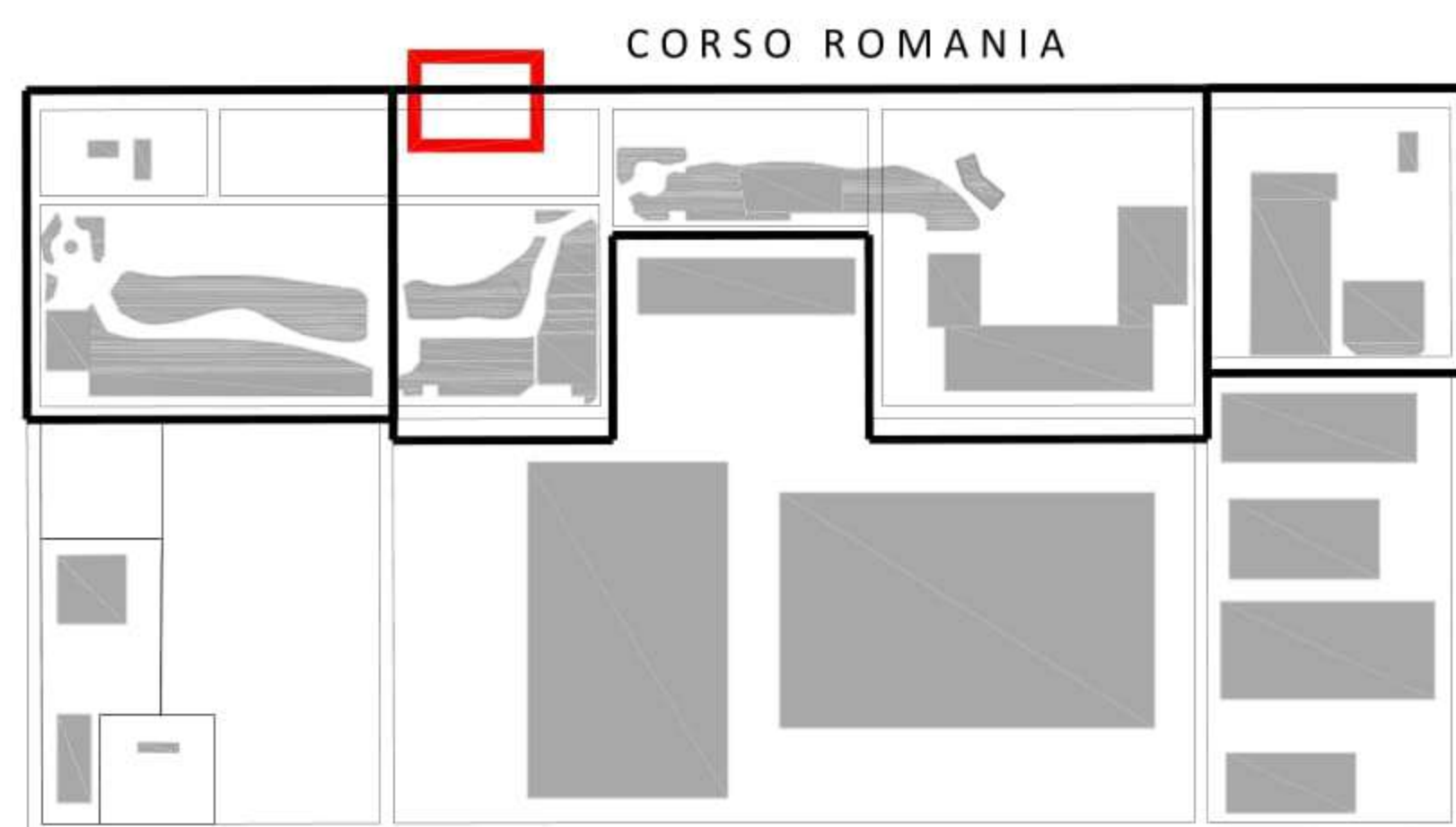
 VIABILITÀ PUBBLICA

 SERVIZI PUBBLICI

 AREA DI CONCENTRAZIONE PRIVATA

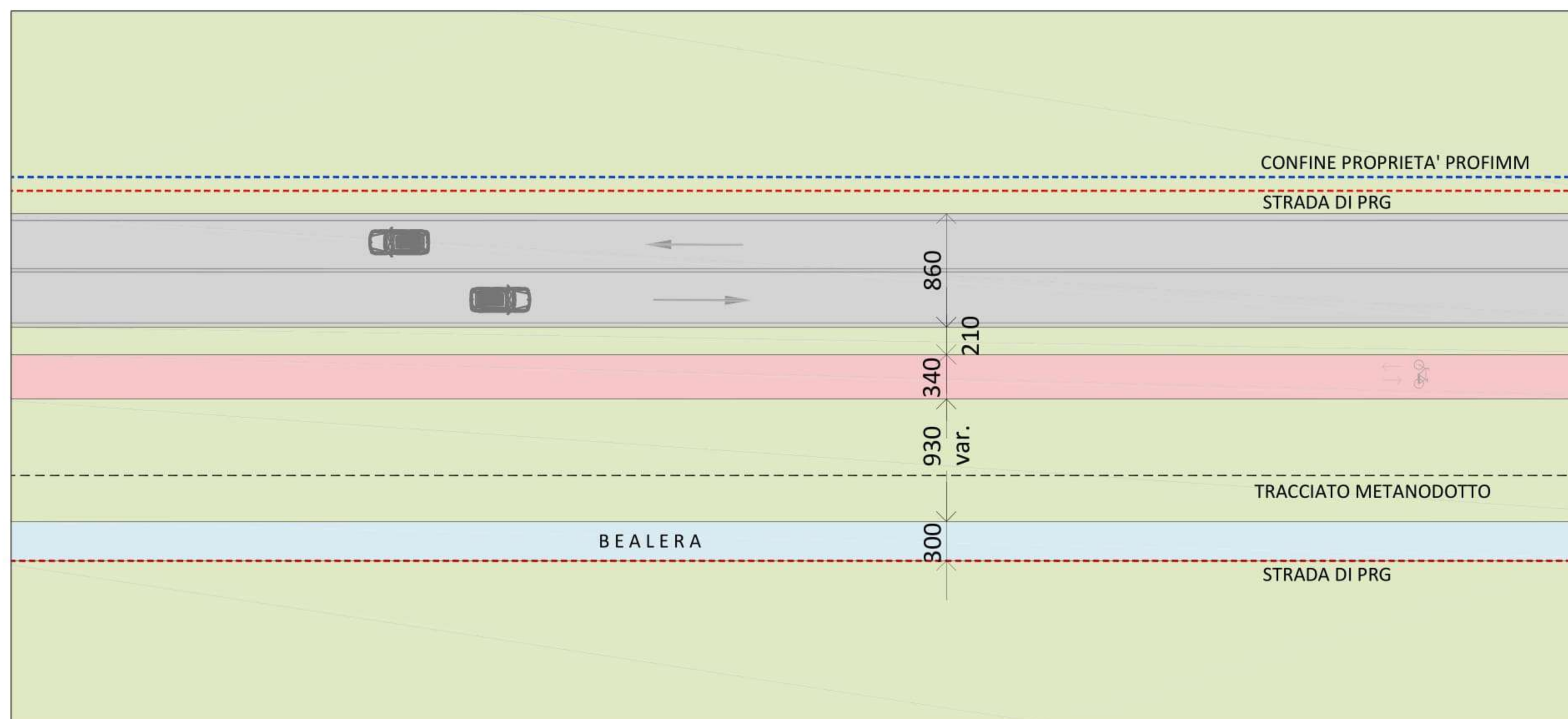
scala 1:5000

Ariv. AOO 055, N. Prot. 00000790 del 28/03/2022

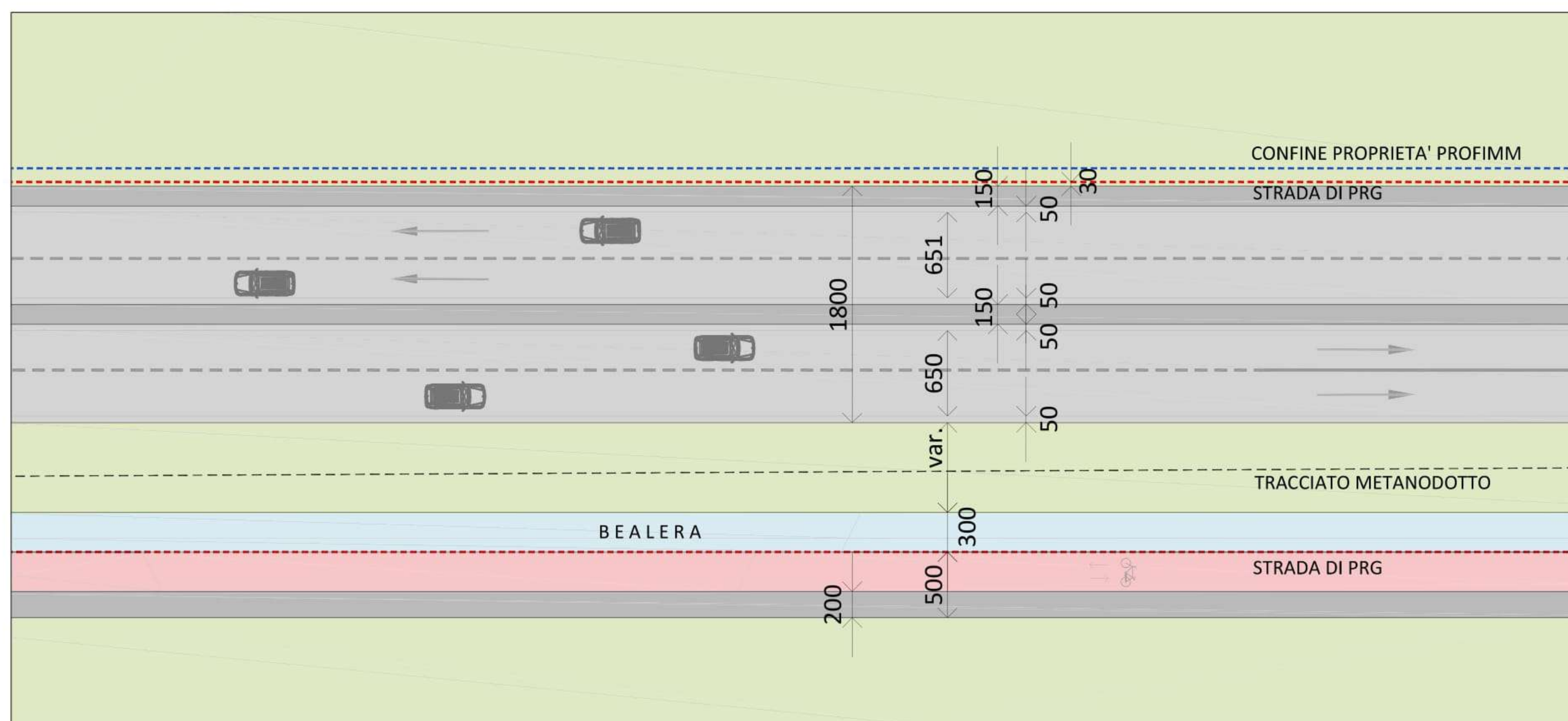


NOTE: NELLA REALIZZAZIONE DELLA SEZIONE VIARIA DI CORSO ROMANIA VERRANNO RISPETTATE LE DISTANZE ED I VINCOLI COSTRUTTIVI PRESCRITTI DALLA NORMATIVA IN VIGORE IMPOSTI DAL PASSAGGIO DELLA RETE INTERRATA DI METANODOTTO DI ALTA PRESSIONE.

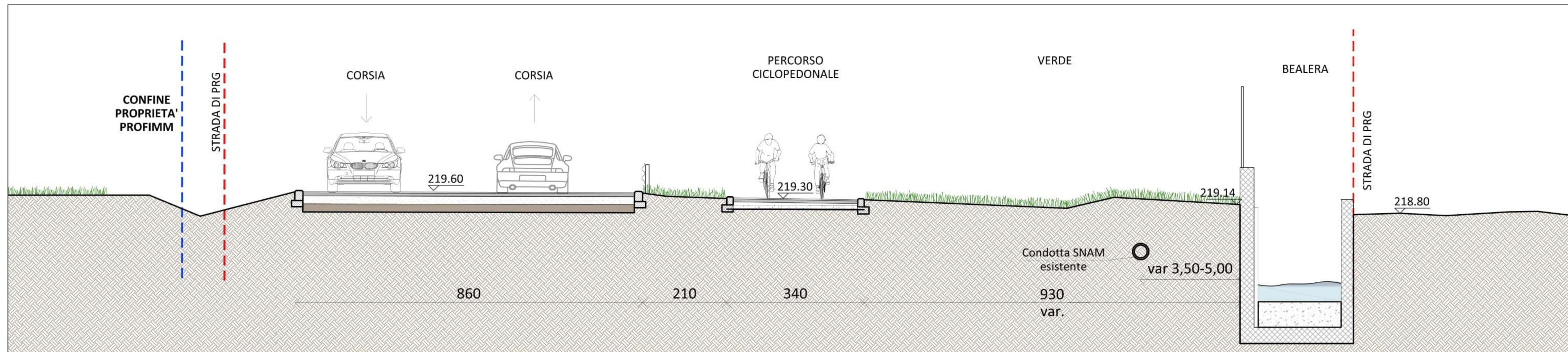
SI DÀ ATTO CHE IL P.E.C. RECA IMPEGNI DI CESSIONE GRATUITA ALLA CITTÀ DI TUTTE LE AREE NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE VIABILISTICHE, IN PARTICOLARE PER LE OPERE SU CORSO ROMANIA, E, PERTANTO, NON SUSSISTE A TAL FINE NECESSITÀ DI ESPROPRIO.



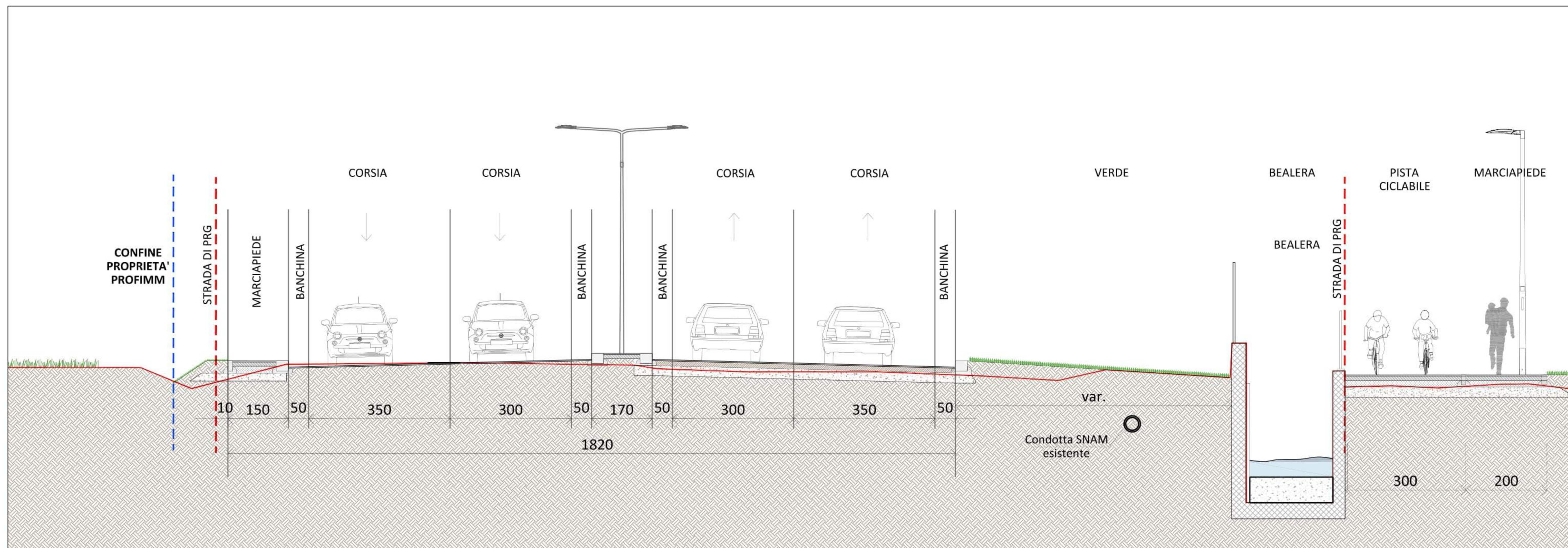
STATO DI FATTO - SCALA 1:500



PROGETTO - SCALA 1:500



STATO DI FATTO - SCALA 1:100



PROGETTO - SCALA 1:100

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

Ariv. AOO 055, N. Prot. 00000790 del 28/03/2022



Arno: AOO 055, N. Prot. 00000790 del 28/03/2022

INSERIMENTO AMBIENTALE- IL "FRONTE" SUL NUOVO CORSO ROMANIA