

REGIONE PIEMONTE - DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI

**Deliberazione del 17/06/2022 Protocollo 4978/A2009B**

**Pratica SUAP prot. 6529/2022 del 02/03/2022 - Istanza di autorizzazione amministrativa per grande struttura di vendita. Richiesta di ampliamento della superficie di vendita complessiva del centro commerciale sequenziale da mq. 12.000 a mq. 18.000, ubicato in una localizzazione commerciale L2, in corso Romania n. 460 Lotto 3 – Torino – Società Romania Sviluppo S.r.l., in attuazione dell'articolo 15, comma 7, lettera a) e comma 9 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i.**

Allegato

*Data \* 17/06/2022*

*Protocollo \* 4978/A2009B*

*\*segnatura di protocollo riportata nei metadati di Doqui ACTA*

*Classificazione 9.30.30, 1/2022/A,2*

## **CONFERENZA DEI SERVIZI**

**OGGETTO: Pratica SUAP prot. 6529/2022 del 02/03/2022 - Istanza di autorizzazione amministrativa per grande struttura di vendita. Richiesta di ampliamento della superficie di vendita complessiva del centro commerciale sequenziale da mq. 12.000 a mq. 18.000, ubicato in una localizzazione commerciale L2, in corso Romania n. 460 Lotto 3 – Torino – Società Romania Sviluppo S.r.l., in attuazione dell'articolo 15, comma 7, lettera a) e comma 9 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i.**

Premesso che:

il giorno 21 del mese di aprile dell'anno duemilaventidue alle ore 10:10 si è riunita in videoconferenza la seduta della Conferenza dei Servizi, con la partecipazione obbligatoria degli Enti locali e la presenza facoltativa degli Enti ed Associazioni di cui all'art. 9, comma 4 del D.lgs. 114/98, convocati preventivamente con nota del 5.04.2022 prot. n. 2522/A2009B, per l'esame dell'istanza presentata dalla Società Romania Sviluppo S.r.l. in applicazione dell'art. 15, comma 7, lett. a) e comma 9 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., per il rilascio dell'autorizzazione amministrativa relativa all'ampliamento della superficie di vendita complessiva da mq. 12.000 a mq. 18.000 del centro commerciale sequenziale tipologia G-CC2, originariamente autorizzato con Deliberazione della Conferenza dei Servizi (D.C.S.) n. 20236/DA1701 del 22.12.2008, ridefinito con D.C.S. n. 14544/A19003 del 13.09.2016, modifica delle prescrizioni viabilistiche con D.C.S. n. 6579/A19003 del 13.09.2016 e in ultimo ridefinito con D.C.S. n. 1840/A2009B del 8.09.2021, a merceologia interamente extra-alimentare, ubicato all'interno della localizzazione L2 "Romania" – Ambito 2.8/1 - del Comune di Torino, definita dal PRGC area a destinazione commerciale.

La Conferenza si è conclusa con il rinvio ad una successiva seduta di Conferenza, considerata la necessità di integrare la documentazione progettuale.

La Società proponente ha trasmesso le integrazioni richieste in sede di Conferenza, relative agli approfondimenti per lo studio di viabilità e la dichiarazione che l'Attestato di Progetto Itaca emesso il 15.09.2021 è stato redatto e valutato sul progetto del centro commerciale sequenziale con superficie di vendita complessiva di mq. 18.000; acquisite agli atti con prot. n. 3403/A2009B del 9.05.2022.

Il giorno 17 maggio dell'anno duemilaventidue alle ore 10:05 si è riunita in videoconferenza, la seduta decisoria della Conferenza dei Servizi, con la partecipazione obbligatoria degli Enti locali e la presenza facoltativa degli Enti ed Associazioni di cui all'art. 9, comma 4 del D.lgs. 114/98, convocati preventivamente con nota prot. n. 3368/A2009B del 06.05.2022.

La Conferenza si è conclusa con il rinvio ad una ulteriore seduta di Conferenza dovuta alla richiesta di approfondimenti in ordine alla viabilità da parte del Dipartimento Territorio, Edilizia e

Viabilità della Città Metropolitana di Torino. Il termine del procedimento è stato pertanto sospeso per un periodo non superiore a 30 giorni a far data dal 18 maggio 2022.

La Società proponente in data 18 maggio 2022 (prot. n. 3748/A2009B), ha dato riscontro alle ulteriori richieste di approfondimento avanzate dalla Città Metropolitana di Torino.

Con nota prot. n. 4495/A2009B del 7.06.2022 è stata convocata in videoconferenza, la seconda seduta decisoria della Conferenza dei Servizi, con la partecipazione obbligatoria degli Enti locali e la presenza facoltativa degli Enti ed Associazioni di cui all'art. 9, comma 4 del D.lgs. 114/98.

In data 10 giugno 2022 è pervenuto il parere della Città Metropolitana di Torino (prot. n. 4618/A2009B del 10.06.2022).

Preso atto che la Conferenza dei Servizi, nella seduta del 13 giugno 2022, ha espresso, parere favorevole all'istanza presentata dalla Società Romania Sviluppo S.r.l. con le seguenti prescrizioni:

- a) il rilascio dell'autorizzazione amministrativa è subordinato:
- alla sottoscrizione dell'impegno da parte della Società alla corresponsione di Euro **500.824,80**, secondo le modalità di seguito specificate, quale onere aggiuntivo ai sensi dell'art. 3, comma 3 bis della L.r. n. 28/99, in applicazione dei criteri approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 21-4844 del 24.3.2006, destinati a contribuire alla riqualificazione e rivitalizzazione del commercio;
  - alla sottoscrizione di un atto d'obbligo registrato, nell'attesa che la Giunta Regionale approvi i criteri, ai sensi dell'art. 3, comma 3 ter della L.r. n. 28/1999, nel quale è dettagliato l'impegno da parte della Società alla corresponsione di una quota per le compensazioni ambientali computata in una percentuale compresa tra il 5 e il 10% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, destinata alla certificazione della compatibilità energetica e ambientale e all'indennizzo dell'irreversibilità non diversamente compensabili;
- b) il rilascio dei titoli abilitativi edilizi è subordinato:
- all'acquisizione di una nuova autorizzazione regionale di modifica della precedente rilasciata con D.D. n. 272 del 8.11.2021, ai sensi dell'art. 26, comma 11 della L.r. n. 56/77;
  - al rispetto delle prescrizioni previste con D.D. n. 132 del 14.06.2021 di esclusione dalla fase di Valutazione ai sensi dell'art. 12 della L.r. 40/98;
- c) l'attivazione degli esercizi commerciali è subordinata alla realizzazione delle opere viabilistiche presentate in progetto, che dovranno essere oggetto di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo, essere autorizzate dagli enti competenti, collaudate e/o consegnate anticipatamente in attesa di collaudo e precisamente:
1. riqualificazione dell'asse di corso Romania, a due corsie per senso di marcia più marciapiedi e piste ciclabili, con relative intersezioni, terze corsie in attestamento e accessi all'area commerciale:
    - **Tratto 1** (dalla rotatoria della Sfinge all'intersezione semaforizzata in corrispondenza della caserma dei Vigili del Fuoco) – le opere di riqualificazione consistono nel rifacimento dello strato superficiale della pavimentazione e rifacimento della segnaletica orizzontale;
    - **Tratto 2** (proseguimento del tratto precedente fino al confine Est del Sub-Ambito 1 con l'Ambito 3.1 della Variante 322) – il progetto prevede il potenziamento mediante la realizzazione di due corsie per senso di marcia, spartitraffico centrale, marciapiedi e piste ciclabili; riorganizzazione dell'intersezione semaforizzata in corrispondenza del collegamento con il sovrappasso ferroviario, di recente realizzazione;

2. riqualificazione dell'asse perimetrale Ovest, in parte a due corsie per senso di marcia e in parte a una corsia e relativa rotatoria per accesso ai parcheggi; riqualificazione intersezione con corso Romania e con strada Vicinale delle Cascinette, con impianti semaforici;
3. realizzazione delle nuove viabilità perimetrali Sud ed Est (asse centrale): all'interno dell'area di intervento, più precisamente lungo il confine sud, verrà realizzata una nuova viabilità perimetrale, caratterizzata dalla presenza di una corsia per senso di marcia e marciapiedi; tale viabilità da un lato si innesta sull'asse perimetrale Ovest mediante un'intersezione a tre rami regolamentata da precedenza, dall'altro si raccorda con l'asse perimetrale Est (asse centrale) che sfocia su strada delle Cascinette mediante un'intersezione semaforizzata;
4. realizzazione della nuova viabilità complanare parallela a corso Romania interna al Sub-Ambito 1, ad una corsia per senso di marcia e marciapiedi;
5. viabilità interna all'area commerciale con relative connessioni alla rete viaria esistente.

Considerata l'importanza nevralgica dell'intersezione a rotatoria n. 11 (corso Romania, via Torino, strada Cebrosa Nord) e tenuto conto che nello scenario di progetto il livello di Servizio Globale risulta pari a "C", sulla base di quanto dichiarato dalla Società proponente nella relazione integrativa, si raccomanda una particolare attenzione in fase di post operam, affinché il livello di servizio permanga compatibile con quanto previsto dalla normativa regionale di settore.

L'attivazione degli esercizi commerciali è inoltre subordinata alle prescrizioni contenute nei precedenti atti amministrativi, ovvero nella deliberazione di Conferenza dei Servizi n. 1840/A2009B del 8.09.2021.

Gli insediamenti commerciali insistenti all'interno della stessa localizzazione L2 dovranno essere separati da viabilità pubblica come previsto dall'art. 6 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i.

Udita la relazione di conformità alla D.C.R. n. 563-13414/1999 modificata da ultimo dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012 del rappresentante della Regione Piemonte;

udita la relazione di conformità del rappresentante dell'Amministrazione comunale di Torino e preso atto del parere rilasciato dalla *Divisione Urbanistica e Territorio – Area Urbanistica e Qualità dell'Ambiente costruito* acquisito agli atti con prot. n. 2979/A2009B in data 21.04.2022 che si allega al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

udita la relazione del rappresentante della Città Metropolitana di Torino e preso atto del parere espresso con nota acquisita agli atti con prot. n. 4618/A2009B del 10.06.2022 che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

preso atto delle risultanze dei processi verbali allegati agli atti del procedimento;

visto l'art. 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della Legge 15 marzo 1997 n. 59";

visti gli artt. 3 e 5 della legge regionale 12 novembre 1999 n. 28 e smi "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del Commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114;

viste le LL.rr. n. 13 del 27.07.2011, n. 15 del 18.12.2012, n. 3 del 15.03.2015 e n. 19 del 17.12.2018 di modifica alla L.r. n. 28/99;

vista la l.r. n. 40/98 “Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione”;

visto l’art. 26 commi 7, 8, 9, 10 e 11 della L.r. n. 56/77 s.m.i.;

visti gli artt. 5, 6, 12, 13, 14, 16, 17, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27 e 30 della Deliberazione del Consiglio regionale n. 191-43016 del 20.11.2012 che da ultimo ha modificato la D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 “Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.lgs. 31 marzo 1998 n. 114”;

vista la Deliberazione di Giunta regionale n. 43-29533 del 1.3.2000 s.m.i. “D.lgs. 114/98 – art. 9 L. r. 12 novembre 1999, n. 28 art. 3. Disposizioni in materia di procedimento concernente le autorizzazioni per le grandi strutture di vendita. Indicazioni ai Comuni per i procedimenti di competenza. Modulistica regionale. Approvazione”;

vista la Deliberazione n. 21- 4844 del 11.12.2006 con la quale la Giunta regionale ha approvato i criteri per il riparto dell’onere aggiuntivo dovuto ai sensi dell’art. 3, comma 3bis della L.r. n. 28/1999;

vista la D.C.S. n. 20236/DA1701 del 22.12.2008 di autorizzazione per l’attivazione di un centro commerciale sequenziale G-CC2 di mq. 12.000;

vista la D.C.S. n. 14544/A19003 del 13.09.2016 di autorizzazione amministrativa per la ridefinizione interna del centro commerciale in applicazione dell’art. 15, comma 10, lettera c) della D.C.R. n. 191-43016 del 20 novembre 2012;

vista la D.C.S. n. 6579/A19003 del 16.05.2017 di autorizzazione alla modifica delle prescrizioni viabilistiche delle precedenti deliberazioni sopra indicate;

vista la D.C.S. n. 1840/A2009B del 8.09.2021 di autorizzazione amministrativa per la ridefinizione del centro commerciale in applicazione dell’art. 15, comma 10, lett. c) della D.C.R. n. 191-43016 del 20 novembre 2012;

vista la determinazione dirigenziale n. 132/A2009A del 14.06.2021 di esclusione del progetto dalla procedura di VIA di cui all’art. 12 della l.r. n. 40/98 e art. 23 e seguenti del D.lgs. n. 152/2006;

vista la determinazione dirigenziale n. 227 del 6 giugno 2013: D.G.R. n. 43-29533 del 1/3/2000 e s.m.i. “Disposizioni relative al procedimento per il rilascio delle autorizzazioni per le grandi strutture di vendita” – Disposizioni interne per la razionalizzazione ed organizzazione dell’attività amministrativa per l’attuazione dell’art. 15 della D.C.R. n. 29/10/1999, n. 563-13414, come da ultimo modificata dalla D.C.R. 20/11/2012 n. 191-43016;

dato atto che il presente provvedimento conclude la relativa fase endoprocedimentale nel termine previsto dall’art. 9 del D.lgs. 114/98, tenuto conto della sospensione dei termini del procedimento ai sensi della L. 241/90;

attestato che il presente atto non comporta alcun onere a carico del bilancio regionale;

attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della D.G.R. n. 1-4016 del 17/10/2016 modificata dalla D.G.R. n. 1-3361 del 14 giugno 2021;

la Conferenza dei Servizi con voti espressi dai soggetti a partecipazione obbligatoria presenti alla seduta,

delibera

1. di esprimere per le motivazioni indicate in premessa, parere favorevole al rilascio dell'autorizzazione amministrativa presentata dalla Società Romania Sviluppo S.r.l. relativa all'ampliamento della superficie di vendita complessiva da mq. 12.000 a mq. 18.000 del centro commerciale sequenziale tipologia G-CC2, originariamente autorizzato con D.C.S. prot. n. 20236/DA1701 del 22.12.2008, ridefinito con D.C.S. n. 14544/A19003 del 13.09.2016, modifica delle prescrizioni viabilistiche con D.C.S. n. 6579/A19003 del 13.09.2016 e in ultimo ridefinito con D.C.S. n. 1840/A2009B del 8.09.2021, a merceologia interamente extra-alimentare, ubicato all'interno della localizzazione L2 "Romania" – Ambito 2.8/1 - del Comune di Torino, definita dal PRGC area a destinazione commerciale, con le seguenti caratteristiche:

a. superficie di vendita complessiva del centro commerciale sequenziale mq. 18.000, superficie lorda di pavimento mq. 24.500 e così composto:

- 1: Media struttura M-SE1 di 272 mq.
- 1: Media struttura M-SE2 di 423 mq.
- 1: Media struttura M-SE2 di 434 mq.
- 1: Media struttura M-SE2 di 480 mq.
- 1: Media struttura M-SE2 di 509 mq.
- 1: Media struttura M-SE2 di 861 mq.
- 1: Media struttura M-SE3 di 950 mq.
- 1: Media struttura M-SE3 di 1.001 mq.
- 1: Media struttura M-SE3 di 1.174 mq.
- 1: Media struttura M-SE3 di 1.282 mq.
- 1: Media struttura M-SE3 di 1.288 mq.
- 1: Media struttura M-SE3 di 1.390 mq.
- 1: Media struttura M-SE3 di 1.632 mq.
- 1: Media struttura M-SE4 di 1.870 mq.
- 1: Media struttura M-SE4 di 2.454 mq.
- 18 esercizi di vicinato per complessivi 1.980 mq

b. il fabbisogno totale minimo inderogabile di posti a parcheggi afferenti alla tipologia di struttura distributiva con superficie di vendita pari a mq. 18.000, corrispondente a n. **1.112** posti auto pari ad una superficie di **mq 28.912** di cui almeno il 50%, pari a n. **556** posti auto e **mq 14.456**, dovrà essere destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico (art. 21 comma 2 della L.r. n. 56/77 e art. 25 D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i.). Tale fabbisogno è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei titoli abilitativi edilizi e la sua osservanza, così come specificato nell'articolo 25 della Deliberazione Consiliare, è obbligatoria, ovvero si deve intendere come un fabbisogno minimo inderogabile rispetto al quale qualsiasi diminuzione, anche realizzata in tempi successivi, comporta una proporzionale riduzione della superficie di vendita autorizzata, pertanto l'Amministrazione Comunale è tenuta alla piena vigilanza;

c. la superficie destinata ad aree per attrezzature al servizio degli insediamenti

- commerciali prevista dall'art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77, in relazione alla superficie lorda di pavimento non dovrà essere inferiore a mq 24.500 di cui almeno il 50% destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- d. la superficie destinata a parcheggi privati non dovrà essere inferiore a quella prevista dalla L. 122/89 in relazione al volume del fabbricato;
2. di subordinare il rilascio dell'autorizzazione amministrativa:
- alla sottoscrizione dell'impegno da parte della Società alla corresponsione di Euro **500.824,80**, quale onere aggiuntivo ai sensi dell'art. 3, comma 3 bis della L.r. n. 28/99, in applicazione dei criteri approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 21-4844 del 11.12.2006, destinati a contribuire alla riqualificazione e rivitalizzazione del commercio e così ripartiti:
  - **Euro 125.206,20** corrispondente al 25% degli oneri aggiuntivi da versare nel fondo regionale (art. 3, comma 3 bis della L.r. n. 28/99 s.m.i.) di cui:
    - **Euro 37.561,86** pari al 30% di 125.206,20 al rilascio dell'autorizzazione commerciale e intestato alla Regione Piemonte Piazza Castello 165 Torino, su:  
c/c bancario n. 40777516 - IBAN – IT91S0200801033000040777516  
oppure  
c/c postale n. 10364107 - IBAN – IT78F0760101000000010364107  
indicando la seguente causale di versamento:  
“art. 3, comma 3 bis della L.r. 28/99 smi – Acconto oneri aggiuntivi;
    - **Euro 87.644,34** pari al restante 70% di 125.206,20 all'attivazione della grande struttura e intestato alla Regione Piemonte Piazza Castello 165 Torino, su:  
c/c bancario n. 40777516 - IBAN – IT91S0200801033000040777516  
oppure  
c/c postale n. 10364107 - IBAN – IT78F0760101000000010364107  
indicando la seguente causale di versamento:  
“art. 3, comma 3 bis della L.r. 28/99 smi – Saldo oneri aggiuntivi”;
  - **Euro 375.618,60** corrispondente al 75% degli oneri aggiuntivi da versare all'attivazione della grande struttura da corrispondere al comune sede dell'intervento Torino e ai comuni contermini così ripartiti:
    - **Euro 169.028,37** pari al 45% di 375.618,60 al comune sede dell'intervento: Torino;
    - **Euro 206.590,23** pari al 55% di 375.618,60 ai comuni limitrofi così ripartiti:

BALDISSERO	21.266,64
BEINASCO	12.152,37
BORGARO TORINESE	18.228,55
COLLEGNO	9.114,27
GRUGLIASCO	12.152,37
MAPPANO	21.266,64
MONCALIERI	9.114,27
NICHELINO	9.114,27
ORBASSANO	9.114,27
PECETTO TORINESE	21.266,64
PINO TORINESE	21.266,64
RIVOLI	9.114,27

SAN MAURO TORINESE	12.152,37
SETTIMO TORINESE	9.114,27
VENARIA REALE	12.152,37

- alla sottoscrizione di un atto d'obbligo registrato, nell'attesa che la Giunta Regionale approvi i criteri, ai sensi dell'art. 3, comma 3 ter della L.r. n. 28/1999, nel quale è dettagliato l'impegno da parte della Società alla corresponsione di una quota per le compensazioni ambientali computata in una percentuale compresa tra il 5 e il 10% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, destinata alla certificazione della compatibilità energetica e ambientale e all'indennizzo dell'irreversibilità non diversamente compensabili;
3. di subordinare il rilascio dei titoli abilitativi edilizi:
- all'acquisizione di una nuova autorizzazione regionale di modifica della precedente rilasciata con D.D. n. 272 del 8.11.2021, ai sensi dell'art. 26, comma 11 della L.r. n. 56/77
  - al rispetto delle condizioni ambientali contenute nella D.D. n. 132 del 14.06.2021 di esclusione del progetto dalla fase di Valutazione ai sensi dell'art. 12 della L.r. 40/98;
4. di subordinare l'attivazione degli esercizi commerciali alla realizzazione delle opere viabilistiche presentate in progetto, che dovranno essere oggetto di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo, autorizzate dagli enti competenti, collaudate e/o alla consegna anticipata in attesa di collaudo e precisamente:
- riqualificazione dell'asse di corso Romania, a due corsie per senso di marcia più marciapiedi e piste ciclabili, con relative intersezioni, terze corsie in attestamento e accessi all'area commerciale:
    - **Tratto 1** (dalla rotonda della Sfinge all'intersezione semaforizzata in corrispondenza della caserma dei Vigili del Fuoco) – le opere di riqualificazione consistono nel rifacimento dello strato superficiale della pavimentazione e rifacimento della segnaletica orizzontale;
    - **Tratto 2** (proseguimento del tratto precedente fino al confine Est del Sub-Ambito 1 con l'Ambito 3.1 della Variante 322) – il progetto prevede il potenziamento mediante la realizzazione di due corsie per senso di marcia, spartitraffico centrale, marciapiedi e piste ciclabili; riorganizzazione dell'intersezione semaforizzata in corrispondenza del collegamento con il sovrappasso ferroviario, di recente realizzazione;
  - riqualificazione dell'asse perimetrale Ovest, in parte a due corsie per senso di marcia e in parte a una corsia e relativa rotonda per accesso ai parcheggi; riqualificazione intersezione con corso Romania e con strada Vicinale delle Cascinette, con impianti semaforici;
  - realizzazione delle nuove viabilità perimetrali Sud ed Est (asse centrale): all'interno dell'area di intervento, più precisamente lungo il confine sud, verrà realizzata una nuova viabilità perimetrale, caratterizzata dalla presenza di una corsia per senso di marcia e marciapiedi; tale viabilità da un lato si innesta sull'asse perimetrale Ovest mediante un'intersezione a tre rami regolamentata da precedenza, dall'altro si raccorda con l'asse perimetrale Est (asse centrale) che sfocia su strada delle Cascinette mediante un'intersezione semaforizzata;
  - realizzazione della nuova viabilità complanare parallela a corso Romania interna al Sub-Ambito 1, ad una corsia per senso di marcia e marciapiedi;
  - viabilità interna all'area commerciale con relative connessioni alla rete viaria esistente.

Considerata l'importanza nevralgica dell'intersezione a rotatoria n. 11 (corso Romania, via Torino, strada Cebrosa Nord) e tenuto conto che nello scenario di progetto il livello di Servizio Globale risulta pari a "C", sulla base di quanto dichiarato dalla Società proponente nella relazione integrativa, si raccomanda una particolare attenzione in fase di post operam, affinché il livello di servizio permanga compatibile con quanto previsto dalla normativa regionale di settore.

L'attivazione degli esercizi commerciali è inoltre subordinata alle prescrizioni contenute nei precedenti atti amministrativi, ovvero nella deliberazione di Conferenza dei Servizi n. 1840/A2009B del 8.09.2021.

Gli insediamenti commerciali insistenti all'interno della stessa localizzazione L2 dovranno essere separati da viabilità pubblica come previsto dall'art. 6 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i.

Il Comune di Torino in ottemperanza al combinato disposto dell'art. 9 del D.lgs 114/98 e dell'art. 13, comma 1 della D.G.R. n. 43-29533 del 1.3.2000 s.m.i., è tenuto al rilascio delle autorizzazioni commerciali entro il termine di trenta giorni a decorrere dalla data del presente provvedimento.

A norma dell'art. 13, comma 2 della sopra citata deliberazione, copia delle autorizzazioni dovranno essere trasmesse alla Direzione Cultura e Commercio – Settore Commercio e Terziario – Tutela dei consumatori, Via Pisano 6, Torino – [commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it](mailto:commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it).

Il Presidente della Conferenza dei Servizi  
Dirigente del Settore  
Dott. Claudio Marocco

(firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 82/2005)

Allegati: 2



Prot. n. (\*)

Data (\*)

(\*) Numero di protocollo e data presenti nel file .xml di segnatatura informatica

trasmessa a mezzo P.E.C. / mail

Struttura mittente: UA3

- Alla **REGIONE PIEMONTE**  
Settore Commercio e Terziario – Tutela dei consumatori  
Via Pisano, 6 – 10152 Torino
- c.a. Dirigente Dott. Claudio Marocco  
Pec: [commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it](mailto:commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it)
- p.c. DIPARTIMENTO TERRITORIO, EDILIZIA e  
VIABILITA'  
Direzione Territorio e Trasporti  
**Funzione Specializzata Urbanistica e Copianificazione**  
Corso Inghilterra n. 7 – 10138 TORINO  
Trasmisione Via Doqui  
via email a  
[nadio.turchetto@cittametropolitana.torino.it](mailto:nadio.turchetto@cittametropolitana.torino.it)
- p.c. Direzione Coordinamento Viabilità – Viabilità 1  
**Ufficio Concessioni Stradali**  
**Responsabile Geom. Daniele Calavita**  
[daniele.calavita@cittametropolitana.torino.it](mailto:daniele.calavita@cittametropolitana.torino.it)

**OGGETTO:** Regione Piemonte – Autorizzazione amministrativa per grande struttura di vendita. Ridefinizione ai sensi dell'art. 15, comma 10, lett. c) della D.C.R. n. 563-134147199 s.m.i. - del centro commerciale sequenziale tipologia G-CC2 con ampliamento della superficie di vendita complessiva da mq 12.000 a mq 18.000, corso Romania n. 460 Lotto 3 all'interno del Piano Esecutivo Convenzionato Z.U.T. 2.8/2 Parte E 3.4 Parte (SubAmbito 1).  
**Analisi documentazione integrativa a seguito di Ns. Parere prot. n. 66048 del 16/05/2022 e svolgimento di II C.diS. del 17/05/2022.**  
**Trasmisione parere di competenza per CdiS. del 13/06/22.**

In riscontro alle osservazioni di competenza richieste per la fase autorizzazione commerciale a seguito di richiesta di ampliamento dell'attività commerciale a 18.000 mq di SdV dei 12.000 mq di SdV autorizzati interni al Sub-Ambito 1 della Variante 311 del PRG, e più precisamente a seguito della svoltasi II Conferenza di Servizi decisoria del 17/05/2022, il cui procedimento è stato sospeso e comunicato con nota prot. n. 67400 del 18/05/2022 dal Presidente della stessa, per un periodo non

superiore ai 30 gg. e dell'avvenuto invio della documentazione integrativa da parte del proponente, prot n. 67363 del 18/05/2022,

Figura 3 - Inquadramento Infrastrutturale

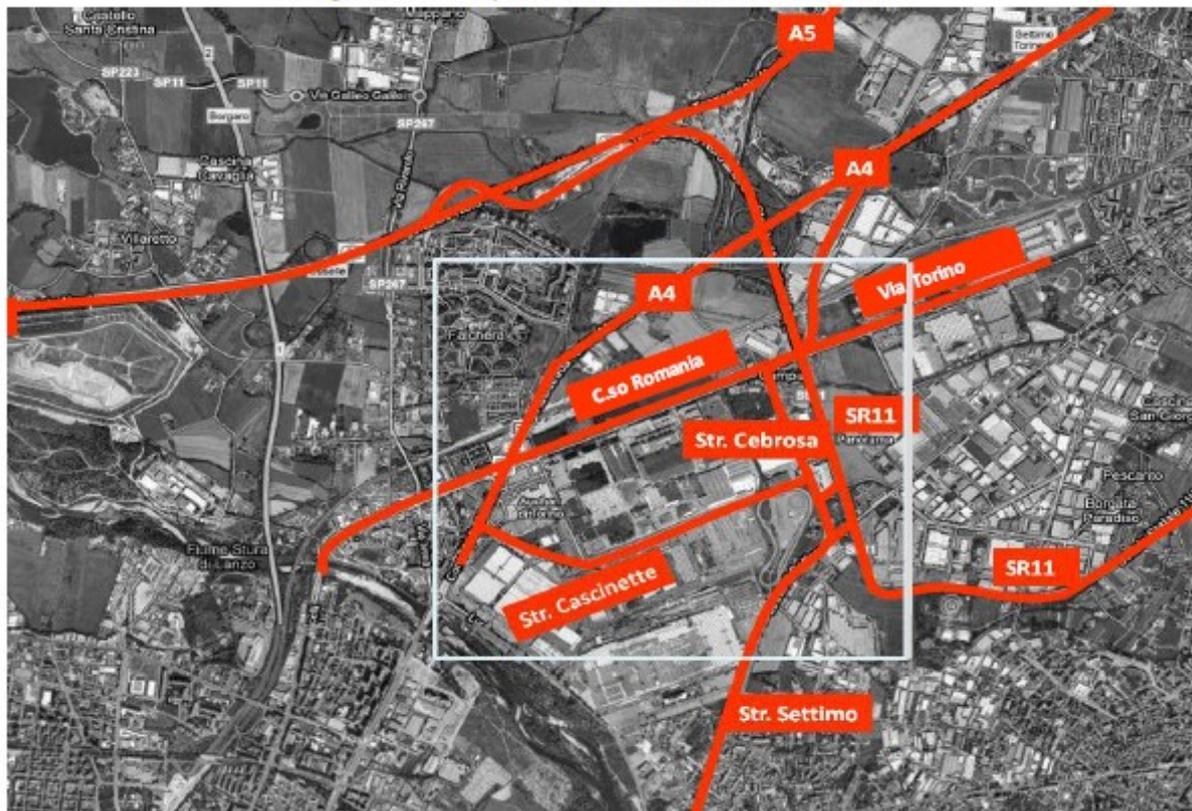


Fig. 1 – Ambito Unitario e viabilità

questa Direzione, **riepiloga i punti richiesti nella nota prot. n. 66048 del 16/05/2022 e oggetto della analisi di documentazione integrativa inviata prot. n. 67363 del 18/05/2022**, e più precisamente:

**“Punto 1:** stante quanto premesso nella nota prot. 49381 del 11/04/2022 in merito alla ex S.P. 11, ora S.S. n. 11, come precedentemente indicato per quanto di competenza non ci si esprimerà in quanto dal 10 maggio 2021 in competenza ANAS S.p.A; per quanto concerne la S.P. 03 si prende atto che a seguito del rilievo dei flussi di traffico presi in esame il 25 febbraio 2022 con i relativi flussi indotti delle considerate attività (fig. 7) al cap. 3.1 della “Integrazione alla relazione allegata all’istanza di autorizzazione amministrativa del P.E.C. Z.U.T. 2.8/2 parte e 3.4 parte (Sub-Ambito 1) nel Comune di Torino - maggio 2022 Rev. 1” d’ora in poi denominata **“relazione trasportistica maggio 2022”**, si cita: “I parametri prestazionali sulla rete stradale analizzata mostrano valori buoni: lungo corso Romania, interamente riqualificato a 2 corsie per senso di marcia, il Livello di Servizio si mantiene ottimo, non superando il livello di servizio B; **gli assi a singola corsia per senso di marcia (sovrappasso ferroviario, strada Vicinale delle Cascinette e S.P.3)**

**risultano sufficienti a smaltire i flussi indotti stimati, non superando in alcuna sezione stradale il Livello di Servizio D ed un rapporto flusso/capacità pari a 0,61."**

**Punto 2:** prendendo atto di quanto dichiarato nella "Integrazione alla relazione allegata all'istanza di autorizzazione amministrativa - maggio 2022 Rev. 1" e precisamente: "(...) La rete infrastrutturale in progetto è del tutto compatibile con l'eventuale realizzazione di tale prolungamento; tale intervento non potrà che migliorare la situazione della viabilità e del traffico, fornendo un percorso alternativo all'attuale strada Cebrosa sud per raggiungere lo svincolo della S.R. 11 e strada di Settimo.", non si esprimono osservazioni in merito (fig. 09).

**Punto 3:** viene indicato un livello di servizio in previsione LOS "D" della S.P. 03 nella sezione n. 12 ma **non si cita il livello di servizio attuale nella medesima sezione, non dando così riscontro a quanto richiesto nella precedente nota;**

per tale motivo si richiede l'integrazione del documento integrativo riportante gli attuali livelli di servizio per tutte le sezioni indicate nella "Tabella 5 – Scenario Integrativo: flussi di traffico attesi in sezione nell'ora di punta, LOS e V/C<sub>3</sub>\*" della relazione trasportistica maggio 2022, con relativa ortofoto esplicativa del livelli di servizio e rapporto V/C, al fine di comprendere l'impatto dei flussi indotti in termini gestionali. Per quanto concerne l'intersezione a rotatoria indicata sulla relazione trasportistica maggio 2022 con il n. 11 (c.so Romania, via Torino, strada Cebrosa Nord) si prende atto di quanto dichiarato "(...) l'intersezione 11, recentemente riqualficata garantisce ancora parametri prestazionali buoni, con code medie di circa 10 veicoli e un LoS C.", difatti nella tabella corrispondente la categoria di LOS è la "C" con la più alta coda media simulata nel singolo ramo pari a 8,2 veicoli corrispondente alla S.P. 03 (fig. 08), **anche in questo caso non vi è il raffronto con il LOS e la coda media attuale.**

Si precisa che, alla luce di quanto appena sopra richiamato in merito al livello di servizio C dell'intersezione n. 11 e in relazione ad un livello di servizio D del ramo di interesse quale la strada Cebrosa - S.P. 03, **occorre esplicitare le motivazioni tecniche progettuali relative alle considerazioni conclusive effettuate sull'accettabilità del servizio, come da dichiarazione al Cap. 3.2 della relazione trasportistica maggio 2022: "(...) appare evidente come tutte le intersezioni garantiscano standard prestazionali più che accettabili".**

**Punto 4:** per quanto concerne le attività considerate nei flussi indotti, come già indicato nella precedente nota dell'11/04/2022, si richiede l'analisi dei flussi indotti **di tutte le attività autorizzate e non.** Pertanto alla luce di quanto preso in considerazione dallo Studio Associato T.T.A. nella "nota tecnica sulla viabilità interna di secondo livello – dicembre 2020 Rev 1" (Fig. 12) e più precisamente del quadrilatero nella quale sono iscritte le attività, e preso atto dei flussi indotti dalle attività analizzate con la relazione trasportistica maggio 2022 (Fig. 10), **risulterebbe non chiaro quale siano esplicitamente i sub ambiti/attività**

*considerati nei flussi indotti e quali esclusi, nonché i sub ambiti/attività ricadenti nei flussi rilevati. A tal fine si richiede di indicarle esplicitamente facendo riferimento a quelli indicati in fig. 12 e compresi nel quadrilatero oggetto della nota tecnica sopra richiamata ed iscritto tra corso Giulio Cesare, corso Romania, strada Cebrosa Sud e strada delle Cascinette (Fig. 12). Il fine di questa richiesta, è avere una fotografia dell'analisi delle attività e dei relativi flussi rilevati e previsti di tutto il quadrilatero oggetto dello studio trasportistico."*

In merito a quanto riscontrato ed analizzato nella nota inviata prot. n. 67363 del 18/05/2022 sopra indicata in riscontro documentale,

si riassumono le seguenti considerazioni:

**Punto 1:** si prende atto di quanto integrato inerente il Livello di Servizio D, di cui si cita: "(...) A corredo del Livello di Servizio, viene fornito il rapporto flusso/capacità al fine di fornire un ulteriore elemento di valutazione della prestazione della strada; nel caso specifico un rapporto flusso/capacità pari a 0,61 vuol dire che per il raggiungimento della capacità (ovvero la massima portata possibile) c'è ancora un margine, pari a circa il 40% della capacità."

**Punto 2:** nulla da riscontrare;

**Punto 3:** la S.P. 03 (sezione n. 12) passa da uno stato attuale con un Livello di Servizio D ed un rapporto flusso/capacità pari a 0,41 ad un Livello di Servizio 0,61 dello scenario di progetto integrato. Per quanto concerne l'intersezione a rotatoria n. 11 (c.so Romania, via Torino, strada Cebrosa Nord) si riscontra uno stato attuale con un Livello di Servizio Globale pari a A con una coda media simulata sul ramo più carico (coincidente con la S.P. 03) pari a n. 1,3 veicoli passando ad uno scenario di progetto integrato con un Livello di Servizio Globale pari a C ed una coda media simulata sul ramo più carico (coincidente con la S.P. 03) pari a n. 8,2 veicoli. Pur non ravvisando situazioni di estrema criticità, **per quanto concerne l'intersezione a rotatoria si chiede di prevedere nel prosieguo progettuale, gli interventi tecnici di adeguamento/miglioramento dell'intersezione, affinché permanga anche nello scenario di progetto integrato, il Livello di Servizio Globale attuale pari ad "A" con una coda media simulata sul ramo più carico (coincidente con la S.P. 03) pari a n. 1,3 veicoli, anche alla luce delle considerazioni espresse in merito al punto 4.**

**Punto 4:** (fig. 2) Si prende atto di quanto dichiarato nella documentazione integrativa oggetto di analisi e più precisamente: "(...) Per quanto attiene alla "nota tecnica sulla viabilità interna di secondo livello – dicembre 2020 Rev 1" di T.T.A., essa si riferisce alla procedura di VIA di carattere ambientale, mentre il presente documento fa riferimento alla Verifica di impatto sulla viabilità per l'autorizzazione commerciale, (n.d.r. carattere in grassetto) **la cui normativa prescrive di considerare tutti e soli gli interventi già autorizzati e non quelli non commerciali e/o non ancora autorizzati.** In ogni caso,

relativamente al polo logistico a ridosso di strada Vicinale delle Cascinette, in considerazione della tipologia di insediamento, il traffico indotto nella fascia oraria di punta serale (17.00 - 18.00) è da considerarsi del tutto trascurabile.”

Figura 1 - Localizzazione insediamenti commerciali autorizzati

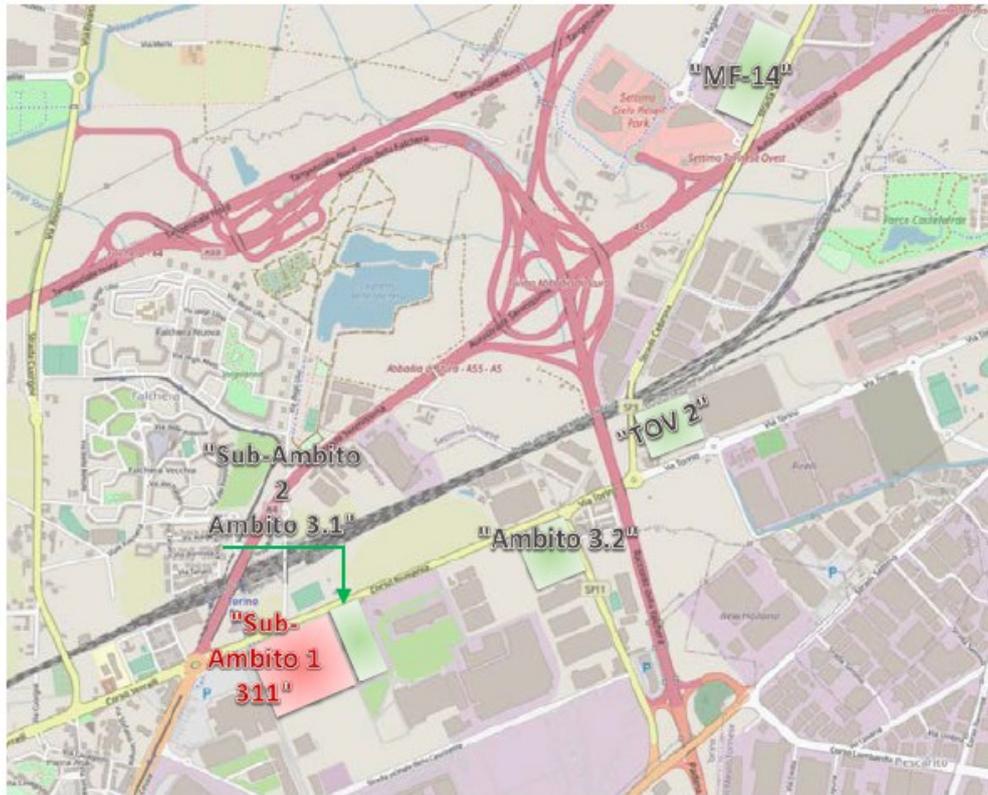


Fig. 2 - Area Localizzazione Sub-Ambito 1

Figura 5 - Intersezione 11: Layout, LOS globale e lunghezza media simulata delle code (n° veicoli)



Fig. 3 – intersezione 11: STATO ATTUALE - LOS Globale e lunghezza media simulata delle code

Figura 28 - Intersezione 11: Layout, LOS globale e lunghezza media simulata delle code (n° veicoli)

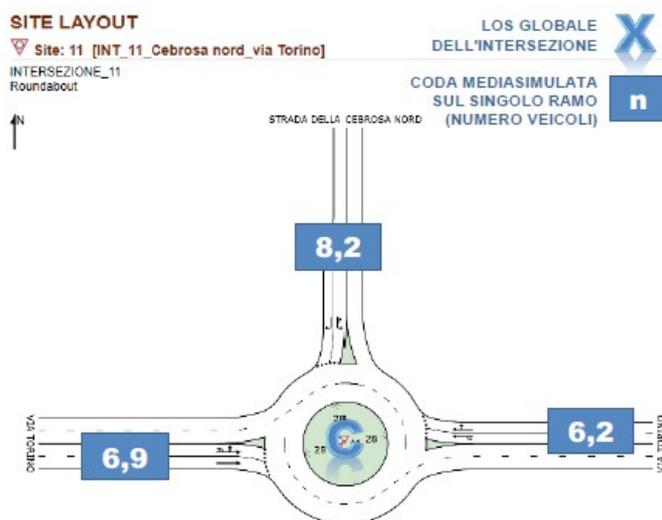


Fig. 4 - Intersezione 11 SCENARIO INTEGRATO (LOS e lunghezza media coda simulata)



Fig. 5 - Inserimento ambientale (Sub Ambito 3.1 in ampliamento area commerciale)



A seguito di quanto premesso ed alla luce delle integrazioni prese in esame, si esprime pertanto parere favorevole con le condizioni espresse al Punto 3, ovvero nel proseguo progettuale vengano previsti e realizzati gli interventi di adeguamento/miglioramento nell'intersezione n. 11 che permettano di mantenere gli attuali parametri di LOS Globale pari ad "A" e la lunghezza media delle code simulate.

Quanto sopra evidenziato è stato valutato esclusivamente per quanto di competenza, a tal fine sono fatti salvi pareri o valutazioni diverse espressi dai servizi o enti territorialmente competenti.

Per maggiori informazioni si prega di fare riferimento all'Ufficio Coordinamento Programmatico e Pianificazione, arch. Roberto Falvo, funzionario di questa Direzione: tel. 011/8616124 – roberto.falvo@cittametropolitana.torino.it

Distinti saluti.

MT/fr

Il Dirigente  
*ing. Matteo TIZZANI*  
*firmato digitalmente*

Arrivo: AOO A2000B, N. Prot. 00004618 del 10/06/2022



## CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO  
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO  
**SERVIZIO TRASFORMAZIONI URBANE E PIANIFICAZIONE ESECUTIVA A**

trasmessa via DoQui	Al Servizio Attività Economiche e di Servizio S.U.A.P. – Pianificazione Commerciale dott.ssa Daniela Vitrotti
trasmessa via DoQui	p.c. All'Area Edilizia Privata Servizio Permessi di Costruire
trasmessa via DoQui	p.c. All'Area Ambiente Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali
trasmessa via DoQui	p.c. All'Area Ambiente Servizio Ciclo Integrato dei Rifiuti
trasmessa via DoQui	p.c. Alla Divisione Infrastrutture e Mobilità Servizio Mobilità
trasmessa via DoQui	p.c. Alla Divisione Infrastrutture e Mobilità Servizio Urbanizzazioni

Riferimento n. 29 P/2022

Torino, 20/04/2022

Autore: e. de biasi - g.colombo -  
g. assom

**Oggetto: Società Romania Sviluppo S.r.l. - Istanza di autorizzazione amministrativa per grande struttura di vendita. Richiesta di ampliamento della superficie di vendita complessiva del centro commerciale sequenziale da mq. 12.000 a mq. 18.000 (tip. da G-CC2 a G-CC3), ubicato in una localizzazione commerciale L2, in corso Romania n. 460 - Lotto 3 – Torino.**

In riferimento all'istanza di cui all'oggetto (nostro prot. 918 del 08/04/2022, assegnata in data 12/04/2022), visionata la documentazione progettuale allegata viene di seguito schematizzato il quadro normativo relativo alla compatibilità urbanistica dell'intervento di cui all'oggetto, con il



PRG vigente, nonché con la VAR 311 (approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.114 mecc. n. 2016 01824/009 del 3.11.2016), correlato di planimetrie fuori scala riportate solo a titolo indicativo.

N.U.E.A. VOL.I

L'area oggetto dell'intervento, ricade su di due Ambiti di trasformazione che il PRG vigente classifica come Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 2.8/2 Corso Romania Est" e "3.4 Cascinette Est", oggetto della richiamata Variante Urbanistica identificata come VAR 311. Le Zone Urbane di Trasformazione, sono normate dall'articolo 7 "Attuazione del PRG nelle zone di trasformazione e nelle Aree da trasformare per servizi localizzate nel tessuto urbano (artt. 15 e 20)" e dall'articolo 15 "Zone Urbane di Trasformazione" delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente.

NUEA VOL.II – SCHEDE NORMATIVE

**Ambito 2.8/2 CORSO ROMANIA EST**

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

S.L.P. max: mq. 24.860

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

C1. Attività per il commercio e la grande distribuzione  
B. Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

Attività commerciali (C1)	100% S.L.P.
Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (B)	100% S.L.P.

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

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

**PRESCRIZIONI:**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Ambito 3.4 CASCINETTE EST

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

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

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

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

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

### AREE MINIME PER SERVIZI:

#### FABBISOGNO INTERNO

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

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

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

### PRESCRIZIONI

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

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

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

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

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

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

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

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

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

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

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

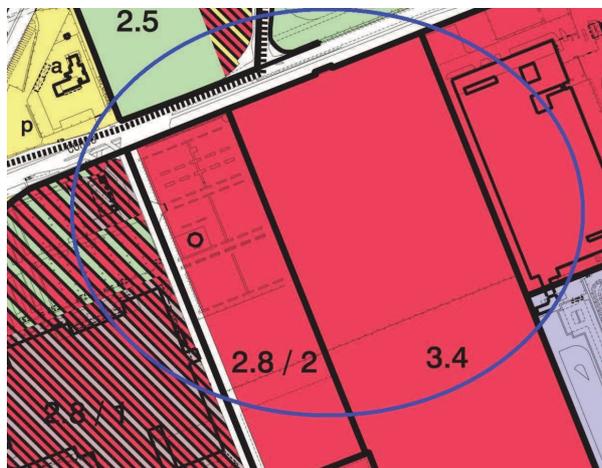
Arrivo: AOO A2000B, N. Prot. 00002979 del 21/04/2022

## TAVOLE DI PIANO

AZZONAMENTO – AREE NORMATIVE N.U.E.A. E  
DESTINAZIONI D'USO - TAV. 1 (Foglio 2b)

Figura 1 - Estratto illustrativo Tav. 1

[http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/f02bcor.dgn\\_4.pdf](http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/f02bcor.dgn_4.pdf)

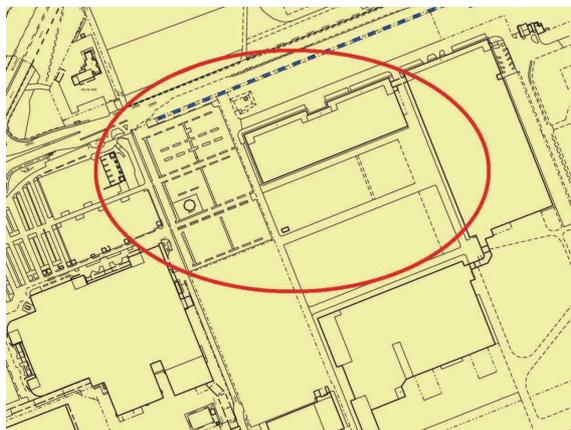


L'area oggetto dell'intervento, concernente il rilascio di autorizzazione per l'ampliamento del Centro Commerciale tipologia da G-CC2 a G-CC3, ricade in due Ambiti di trasformazione che il PRG vigente classifica come Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 2.8/2 Corso Romania Est" e "3.4 Cascinette Est".

## ALLEGATI TECNICI

CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA  
E DELL'IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA  
(ALL.3 DORA Foglio 2b)

Figura 2 – Estratto illustrativo All.3



[http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/prg\\_all\\_3\\_5000\\_f02b.pdf](http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/prg_all_3_5000_f02b.pdf)

L'intervento in oggetto, sotto il profilo idrogeomorfologico, come indicato al punto 2.1.1. All. B NUEA Norme sull'Assetto idrogeomorfologico e di adeguamento al PAI, ricade in area "classificata come Classe I(P) Zona non soggetta a pericolo di inondazione né di allagamento". In tali porzioni di territorio le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del DM 11/03/88 e del DM 14/01/2008 "Approvazione delle Nuove Norme Tecniche per le costruzioni". Per le aree inserite in tale classe si applicano le destinazioni d'uso, i tipi di intervento, le procedure, le limitazioni e le specificazioni previste dalle N.U.E.A. del P.R.G. vigente relative alle singole zone e aree normative dell'allegato B.

AMBITI DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE  
(ALL.17 Foglio 2b)

L'area oggetto di istanza è ricompresa all'interno della  
Localizzazione Commerciale - L2 Corso Romania.

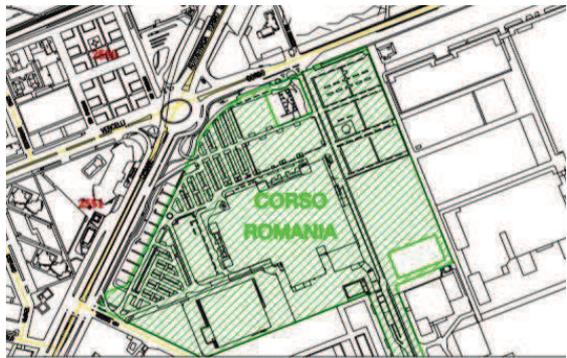


Figura 3 - Estratto illustrativo All.17

[http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/prg\\_all17\\_5000\\_f02b.pdf](http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/prg_all17_5000_f02b.pdf)

Relativamente agli aspetti urbanistico-commerciali di cui all'ALLEGATO C DELLE NUEA-NORME SUL COMMERCIO AL DETTAGLIO, si evidenzia che, come da relazione prodotta allegata all'istanza, l'intervento prevede la modifica della superficie commerciale già autorizzata con tipologia G-CC2 di S.V. di mq. 12.000 chiedendone l'ampliamento a 18.000 mq di S.V. con variazione della tipologia commerciale a G-CC3, pertanto, relativamente ai limiti stabiliti dalle tabelle di compatibilità di cui alla D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e alla tabella n. 1 di cui all'art.12 Allegato C delle N.U.E.A. di P.R.G. "Compatibilità tipologico-funzionale dello sviluppo urbano del commercio", pur non riscontrandone la compatibilità tipologico-funzionale, nulla osta all'ammissibilità dell'intervento ai sensi dell' art. 15 comma 7 lett. a dell'allegato A alla DCR 563-13414 del 1999, pertanto è necessario il solo rispetto degli art. 25, 26 e 27.

#### VARIANTI APPROVATE

Si segnala che, per per il comparto nord-est della Città sono state approvate due Varianti parziali al PRG: la Variante 311 e la Variante 322.

Nello specifico l'area oggetto di intervento ricade tra quelle ricomprese nella Variante n. 311, approvata in data 31.11.2016 con D.C.C. mecc. 2016 01824/009

#### STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Si segnala che per l'area in oggetto risulta attualmente vigente il Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) approvato in data 19/11/2013 (DGC mecc. n.2013 5521/009), modificativo e integrativo del precedente PEC, approvato in data in data 29/12/2008 (DCC n.204/2008 - mecc. 2008 07400/009)

## BONIFICHE SITI INQUINATI

## SITI SOGGETTI A PROVVEDIMENTO DI BONIFICA



Figura 4 - Estratto illustrativo

Dall'esame della documentazione resa disponibile dal Servizio Adempimenti Ambientali e aggiornata semestralmente pubblicata sulla pagina "Bonifiche siti inquinati", l'area in oggetto non risulta inclusa tra quelle sottoposte a procedimento di bonifica ai sensi della normativa vigente in materia di protezione ambientale, per cui si rimanda comunque al Servizio competente in indirizzo per conoscenza.

[http://www.comune.torino.it/ambiente/bonifiche/bonifiche\\_procedimenti/index.shtml](http://www.comune.torino.it/ambiente/bonifiche/bonifiche_procedimenti/index.shtml)

## PIANI SOVRAORDINATI

## PTR - PIANO TERRITORIALE REGIONALE

<https://www.regione.piemonte.it/web/sites/default/files/media/documenti/2018-11/tavolaprogetto.pdf>

<https://www.regione.piemonte.it/web/temi/ambiente-territorio/territorio/piano-territoriale-regionale-ptr>

<http://www.geoportale.piemonte.it/geocatalogorp/?sezione=catalogo>

<http://www.geoportale.piemonte.it/geocatalogorp/?sezione=mappa>

## PPR - PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

[http://webgis.arpa.piemonte.it/ppr\\_storymap\\_webapp/](http://webgis.arpa.piemonte.it/ppr_storymap_webapp/)

<https://www.regione.piemonte.it/web/temi/ambiente-territorio/paesaggio/piano-paesaggistico-regionale-ppr>

<http://www.geoportale.piemonte.it/geocatalogorp/?sezione=catalogo>

<http://www.geoportale.piemonte.it/geocatalogorp/?sezione=mappa>

## PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PGRA)

<https://www.regione.piemonte.it/web/temi/protezione-civile-difesa-suolo-opere-pubbliche/difesa-suolo/strumenti-per-difesa-suolo/direttiva-alluvioni>

## PTO - PIANO D'AREA DEL PARCO FLUVIALE DEL PO

<https://www.regione.piemonte.it/web/temi/ambiente-territorio/biodiversita-aree-naturali/parchi/piano-darea-parco-fluviale-po>

## PARCO NATURALE DELLA COLLINA DI SUPERGA

<http://www.areeprotettepatorinese.it/parco-collina-superga.php>

## PIANI DELL'AUTORITÀ DI BACINO

[http://www.adbpo.it/maplab\\_projects/webgis/webgis\\_app/webgis.php?mappa\\_geo=/usr/local/layers/mapfile/atlanter\\_dei\\_piani.map&instance=1&idChannel=1&node=null](http://www.adbpo.it/maplab_projects/webgis/webgis_app/webgis.php?mappa_geo=/usr/local/layers/mapfile/atlanter_dei_piani.map&instance=1&idChannel=1&node=null)

## P.T.C.P.2 - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

<http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/territorio-urbanistica/pianificazione-territoriale/ptc2-vigente>

## FASCE DI RISPETTO AEROPORTUALI

Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), redatto ai sensi della Direttiva 2007/60/CE, cosiddetta "Direttiva alluvioni", recepita con D.Lgs. 49/2010, individua l'area come priva di rischio.

Per quanto riguarda l'analisi degli altri piani sovraordinati si rileva che a causa della scala territoriale presa in esame (PTR, PTCP2), delle indicazioni normative (PTCP2, PPR), della localizzazione specifica (PTO, Parco Naturale della Collina di Superga, Piani dell'Autorità di Bacino, Piano d'Area - Aree Contigue) e della tipologia edilizia (Fasce di rispetto aeroportuali), le indicazioni fornite da tali strumenti non sono pertinenti rispetto all'intervento in oggetto.

Il presente parere è circoscritto alla verifica della compatibilità urbanistica degli interventi con le destinazioni d'uso previste dal P.R.G. vigente, così come modificato a seguito dell'approvazione della variante parziale n. 311, in relazione agli Ambiti entro cui ricadono ed in funzione dell'esistenza di eventuali vincoli che possano pregiudicarne l'attuazione, e fornisce, infine, riscontro alla richiesta di verifica della dotazione minima di standard a servizi pubblici ai sensi dell'art. 21 comma 1, numero 3) della L.U.R e art. 13 comma 2 dell'Allegato C delle NUEA di PRG.

Il fabbisogno minimo di aree per servizi, coerentemente con quanto previsto dalla scheda normativa e come indicato negli elaborati, risulta pari a mq. 24.860 che corrisponde al 100 % della SLP complessiva dell'intervento, di cui almeno il 50% destinati a parcheggio pubblico pari ai 12.430 mq. La dotazione di parcheggi pubblici offerta nell'elaborato del PEC è di 13.050 mq.ed è quindi superiore al fabbisogno definito ai sensi del punto 3 comma 1 art. 21 dalla LUR.

Riguardo al fabbisogno totale di aree per servizi pubblici richiesto dall'attuazione della trasformazione, ai sensi dell'articolo 21 comma 1 punto 3) della Legge Urbanistica Regionale n. 56/1977 e s.m.i. (LUR), dell'art. 13 comma 2.1 dell'Allegato C, e dell'art. 25 comma 1 dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i, si rileva che nei casi di intervento di Nuovo Impianto, di cui all'articolo 13, terzo comma, lettera g), della L.U.R., la dotazione minima di aree per servizi è stabilita nella misura del 100 per cento della superficie lorda di pavimento. La dotazione di parcheggi pubblici complessiva che deve essere garantita è quella che definisce il dato peggiorativo tra quello quantificato con l'applicazione dell'articolo 21, comma 1, punto 3 della LUR e quello determinato con l'applicazione della dell'art. 25 all. A alla DCR 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i. in coerenza con il comma 2 dell'art. 21 della L.U.R. e s.m.i..

Alla luce di quanto sopra si segnala che a seguito dell'ampliamento della SV di cui all'istanza, il fabbisogno dei posti a parcheggio determinato ai sensi dell'art. 25 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e dell'art.17 della DCC 12.03.2007, risulta con una dotazione complessiva pari a 46.410 mq (1.377 p.a. > 1.151 p.a.), relativamente alla verifica di tale fabbisogno si richiama la tavola "*Scenari superfici parcheggio*" del PEC approvato con DGC n. 970 del 30.09.202.

Nella documentazione allegata alla richiesta è previsto un incremento della superficie di vendita, rispetto a quanto già autorizzato per il Centro Commerciale sequenziale con provvedimento conclusivo 72/16 del 27.09.2021, pari a 12.000 mq. L'attuale istanza prevede invece una superficie di vendita di 18.000 mq di cui n. 15 medie strutture per 16.020 mq complessivi e n. 18 esercizi di vicinato per 1.980 mq.

**Nell'istanza non risultano riportati i conteggi afferenti le superfici da destinare a servizi e nello specifico a parcheggi pubblici. In assenza di questo dato per la valutazione si fa riferimento al PEC autorizzato rispetto all'elemento specifico occorre che il committente confermi i dati assunti a riferimento.**

Sulla base dei dati contenuti negli elaborati di PEC il fabbisogno dei parcheggi privati risulta pari a 8.701 mq, la dotazione offerta è di 10.330 mq. Per la verifica dei posti auto privati dovuti ai sensi della Legge n. 122/1989 si rimanda ai Servizi competenti, come in analogia per quanto riguarda la loro configurazione (ovvero per gli stalli da destinare a mezzi ciclabili e per quelli destinati a posti auto da alimentare elettricamente, si faccia riferimento al R.E.).

Per gli stalli dei posti auto previsti con ricarica elettrica si richiama quanto disposto dalle prescrizioni riportate in generale nella Dichiarazione di sintesi pubblicata in allegato all'atto di approvazione del PEC, (ai sensi dell'art. 17, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.), richiamata in generale per tutte le specifiche relative ai posti auto, ed in particolare per i posti aggiuntivi con riferimento al capitolo 7 seconda riga della tabella si definisce che: *"..... al fine di ottemperare la condizione ambientale della procedura di verifica a VIA relativa al consumo ed impermeabilizzazione del suolo, dovrà essere monitorato in continuo il grado di occupazione degli stalli dei parcheggi ricorrendo a tecnologie smart parking (valutando l'eventuale integrazione con i sistemi telematici della Città – 5T), fornendo un report semestrale del tasso di occupazione dei 1377 posti auto previsti, elaborato sulla base del monitoraggio in continuo di ciascuno stallo. ..."*

Per quanto sopra detto, sulla base dell'istruttoria condotta e delle verifiche svolte in riferimento alla documentazione allegata all'istanza nell'ambito della redazione del presente parere, preso atto dei contenuti ivi riportati, per quanto di competenza, relativamente agli aspetti urbanistici, l'attività commerciale risulta essere compatibile con la destinazione urbanistica e le norme del Piano Regolatore, fermo restando i pareri e le eventuali prescrizioni dei Servizi dell'Area Ambiente, Qualità della Vita e Valutazioni Ambientali e dei Servizi dell'Area dell'Edilizia Privata.

Per qualsiasi comunicazione o informazione necessaria si prega di contattare l'arch. Elena De Biasi tel. 30430 mail [elena.debiasi@comune.torino.it](mailto:elena.debiasi@comune.torino.it), oppure l'arch. Giuseppe Colombo tel. 30454 mail [jose.colombo@comune.torino.it](mailto:jose.colombo@comune.torino.it)

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e si porgono cordiali saluti.

La Dirigente  
Servizio Trasformazioni Urbane  
e Qualità dell'Ambiente Costruito  
*firmata digitalmente*  
arch. Teresa POCHETTINO