

REGIONE PIEMONTE - DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI

Deliberazione del 18 ottobre 2022 protocollo 10452/A2009B.

Comune di Torino – Società Antea Re S.r.l. – Istanza di autorizzazione amministrativa per l'attivazione di un centro commerciale sequenziale tipologia G-CC2, con superficie di vendita complessiva di mq. 11.764, settore alimentare ed extralimentare, ubicato all'interno della localizzazione L2 – sub-ambito 3 - in corso Romania n. 546 nel Comune di Torino - ai sensi dell'art. 4 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i. – Codice Pratica n. 10110390969-19072022-104

Allegato

*Direzione Cultura e Commercio
Settore Commercio e Terziario – Tutela dei consumatori*

*commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it*

*Data * 18/10/2022*

*Protocollo * 10452*

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

Classificazione 9.30.30, 1/2022

CONFERENZA DEI SERVIZI

OGGETTO: Comune di Torino – Società Antea Re S.r.l. – Istanza di autorizzazione amministrativa per l'attivazione di un centro commerciale sequenziale tipologia G-CC2, con superficie di vendita complessiva di mq. 11.764, settore alimentare ed extralimentare, ubicato all'interno della localizzazione L2 – sub-ambito 3 - in corso Romania n. 546 nel Comune di Torino - ai sensi dell'art. 4 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i. – Codice Pratica n. 10110390969-19072022-1043

Premesso che:

il giorno 27 del mese di settembre dell'anno duemilaventidue alle ore 10.14 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. 7979/A2009B del 13.09.2022;

in data 19 luglio 2022, pervenuta in Regione Piemonte in data 20 luglio 2022, la società Antea Re S.r.l. ai sensi dell'art. 4 della D.C.R. n. 563–13414 del 29.10.1999 s.m.i. modificata da ultimo dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012, ha presentato all'Amministrazione comunale di Torino l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione amministrativa per l'attivazione di un centro commerciale sequenziale tipologia G-CC2, con una superficie di vendita complessiva di 11.764 mq. e una SLP di 21.590 mq., settore merceologico alimentare ed extralimentare, ubicato all'interno della localizzazione urbano periferica L2 riconosciuta con la Variante parziale n. 322, in corso Romania n. 546 nel Comune di Torino.

Preso atto che la Conferenza dei Servizi, nella seduta del 27 settembre 2022, ha espresso, all'unanimità dei presenti a partecipazione obbligatoria, parere favorevole all'istanza presentata dalla Società Antea Re S.r.l. con le seguenti prescrizioni:

1. il rilascio dell'autorizzazione amministrativa è subordinato:
 - alla sottoscrizione dell'impegno da parte della Società alla corresponsione di Euro **1.707.285,38**, 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 11.12.2006, 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 3ter 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;

2. il rilascio dei titoli abilitativi edilizi è subordinato:

- al superamento della fase di verifica ambientale di cui alla L.r. n. 40/98;
- all'acquisizione dell'autorizzazione regionale prevista dall'art. 26, comma 8 della L.r. n. 56/77 che dovrà contenere:
 - tutte le prescrizioni e obblighi commerciali, progettuali, viabilistici ed ambientali derivanti dalle precedenti fasi procedurali;
 - l'ATTESTATO DI PROGETTO, di conformità del progetto al Protocollo ITACA di cui all'allegato 1 della D.G.R. 12 luglio 2013, n. 44-6096;
 - l'obbligatoria separazione con viabilità pubblica tra gli altri insediamenti commerciali autorizzati e/o autorizzandi insistenti all'interno della stessa localizzazione L2, nel rispetto dell'art. 6 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., acquisita quale urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 51 comma 1 lett. b) della L.r. n. 56/77;

3. l'attivazione della struttura commerciale è subordinata:

- all'acquisizione del CERTIFICATO DEL LIVELLO DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE di conformità del progetto al Protocollo ITACA di cui all'allegato 1 della D.G.R. 12 luglio 2013, n. 44-6096;
- alla realizzazione delle opere di viabilità previste nel progetto che dovranno essere oggetto di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo e dovranno essere autorizzate dagli enti competenti, collaudate e/o consegnate anticipatamente in attesa di collaudo e precisamente:
 - x realizzazione dell'asse perimetrale al confine Ambito 3.1 di collegamento fra corso Romania e strada Vicinale delle Cascinette di collegamento Nord-Sud, ad una corsia per senso di marcia; si innesta a nord su corso Romania mediante un'intersezione a tre rami regolamentata da precedenza in corrispondenza delle quali sono consentite esclusivamente le sole svolte in mano destra; verso sud si innesta su strada Vicinale delle Cascinette mediante un'intersezione semaforizzata;
 - x realizzazione dell'asse perimetrale Sud-Ambito 3.1: lungo il confine sud verrà realizzata una nuova viabilità perimetrale, caratterizzata dalla presenza di una corsia per senso di marcia; tale viabilità si collegherà all'asse perimetrale sud del Sub-Ambito 2 mediante la rotatoria perimetrale al Sub-Ambito 2 e all'asse perimetrale di confine Ambito 3.1 mediante un'intersezione regolamentata da precedenza; lungo l'asse perimetrale sud è prevista la realizzazione di due rotatorie;
 - x realizzazione della viabilità interna all'area commerciale con relative connessioni alla rete viaria esistente.
- il centro commerciale dovrà essere composto dagli esercizi autorizzati i quali dovranno essere obbligatoriamente separati e distinti tra loro con pareti continue prive di qualunque interruzione, quali porte, uscite di sicurezza e tornelli, etc. ai sensi dell'art. 5 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006. Tale obbligo deve permanere nel tempo ed essere sottoposto a vigilanza e controllo ai sensi dell'art. 19 della L.r. 28/99 e dell'art. 22 del D.lgs. 114/98.

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 dei seguenti pareri:

- Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata – Divisione Edilizia Privata (ns prot. n. 9074/A2009B del 23.09.2022);
- Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata – Servizio Trasformazioni Urbane e Strategiche e Spazio Pubblico (ns prot. n. 9839/A2009B del 3.10.2022) che si allega al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

preso atto delle risultanze del processo verbale allegato 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;

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;

dato atto che il presente provvedimento conclude la relativa fase endoprocedimentale nel termine di 90 giorni dalla data di convocazione della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 9 del D.lgs. 114/98, come previsto dalla D.G.R. n. 43-29533 del 1.3.2000 s.m.i.;

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

considerato che con successivi provvedimenti amministrativi si provvederà ad introitare le risorse corrisposte a titolo di oneri aggiuntivi ai sensi del presente atto;

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 unanimi, 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 Antea Re S.r.l., per l'attivazione di un centro commerciale sequenziale tipologia G-CC2, con una superficie di vendita complessiva di 11.764 mq., settore merceologico alimentare ed extralimentare, ubicato all'interno della localizzazione urbano periferica L2 riconosciuta con la Variante parziale n. 322, in corso Romania n. 546 nel Comune di Torino, con le seguenti caratteristiche:

- a) superficie di vendita complessiva del centro commerciale sequenziale G-CC2 pari a mq. 11.764 e così composto:

1 Grande struttura G-SM1	mq 4.500
1 Grande struttura G-SE1	mq 3.500
1 Grande struttura G-SE1	mq 3.500
2 esercizi di vicinato per mq. 264	

superficie lorda di pavimento complessiva mq. 21.590

- b) il fabbisogno totale minimo inderogabile di posti a parcheggio afferenti alla tipologia di struttura distributiva prevista, G-CC2, calcolati sulla composizione del centro commerciale, risulta pari a 1.173 posti auto con una superficie di mq. 30.498 di cui almeno il 50%, pari a n. 587 posti auto e mq. 15.262, deve 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 risulta soddisfatto dalla dotazione progettuale corrispondente a n. 1.516 posti auto pari a 42.085 mq;
 - 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. 21.590;
 - d) la superficie destinata a parcheggi privati nel rispetto della Legge 122/89, in relazione al volume del fabbricato, non dovrà essere inferiore a mq 7.556,50;
2. di subordinare il rilascio dell'autorizzazione amministrativa:
 - alla sottoscrizione dell'impegno da parte della Società Antea Re S.r.l. alla corresponsione di Euro **1.707.285,38**, 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 426.821,35** 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 128.046,40** pari al 30% di 426.821,35 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 298.774,94** pari al restante 70% di 433.819,71 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 1.280.464,04** 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 576.208,82 pari al 45% di 1.280.464,04 al comune sede dell'intervento: Torino;

Euro 704.255,22 pari al 55% di 1.280.464,04 ai comuni limitrofi così ripartiti:

BALDISSERO	72.496,86
BEINASCO	41.426,78
BORGARO TORINESE	62.140,17
COLLEGNO	31.070,08
GRUGLIASCO	41.426,78
MAPPANO	72.496,86
MONCALIERI	31.070,08
NICHELINO	31.070,08
ORBASSANO	31.070,08
PECETTO TORINESE	72.496,86
PINO TORINESE	72.496,86
RIVOLI	31.070,08
SAN MAURO TORINESE	41.426,78
SETTIMO TORINESE	31.070,08
VENARIA REALE	41.426,78

- alla sottoscrizione di un atto d'obbligo registrato, nell'attesa che la Giunta Regionale approvi i criteri, ai sensi dell'art. 3, comma 3ter 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;

- il rilascio dei titoli abilitativi edilizi è subordinato:
 - al superamento della fase di verifica ambientale di cui alla L.r. n. 40/98;
 - all'acquisizione dell'autorizzazione regionale prevista dall'art. 26, comma 8 della L.r. n. 56/77 che dovrà contenere:
 - tutte le prescrizioni e obblighi commerciali, progettuali, viabilistici ed ambientali derivanti dalle precedenti fasi procedurali;
 - l'ATTESTATO DI PROGETTO, di conformità del progetto al Protocollo ITACA di cui all'allegato 1 della D.G.R. 12 luglio 2013, n. 44-6096;
 - l'obbligatoria separazione con viabilità pubblica tra gli altri insediamenti commerciali autorizzati e/o autorizzandi insistenti all'interno della stessa localizzazione L2, nel rispetto dell'art. 6 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., acquisita quale urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 51 comma 1 lett. b) della L.r. n. 56/77;
- l'attivazione della struttura commerciale è subordinata:
 - all'acquisizione del CERTIFICATO DEL LIVELLO DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE di conformità del progetto al Protocollo ITACA di cui all'allegato 1 della D.G.R. 12 luglio 2013, n. 44-6096;
 - alla realizzazione della opere di viabilità previste nel progetto che dovranno essere oggetto di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo e dovranno essere autorizzate dagli enti competenti, collaudate e/o consegnate anticipatamente in attesa di collaudo e precisamente:
 - x realizzazione dell'asse perimetrale al confine Ambito 3.1 di collegamento fra corso Romania e strada Vicinale delle Cascinette di collegamento Nord-Sud, ad una corsia per senso di marcia; si innesta a nord su corso Romania mediante un'intersezione a tre rami regolamentata da precedenza in corrispondenza delle quali sono consentite esclusivamente le sole svolte in mano destra; verso sud si innesta su strada Vicinale delle Cascinette mediante un'intersezione semaforizzata;
 - x realizzazione dell'asse perimetrale Sud Ambito 3.1: lungo il confine sud verrà realizzata una nuova viabilità perimetrale, caratterizzata dalla presenza di una corsia per senso di marcia; tale viabilità si collegherà all'asse perimetrale sud del Sub-Ambito 2 mediante la rotatoria perimetrale al Sub-Ambito 2 e all'asse perimetrale di confine Ambito 3.1 mediante un'intersezione regolamentata da precedenza; lungo l'asse perimetrale sud è prevista la realizzazione di due rotatorie;
 - x realizzazione della viabilità interna all'area commerciale con relative connessioni alla rete viaria esistente.
- il centro commerciale dovrà essere composto dagli esercizi autorizzati i quali dovranno essere obbligatoriamente separati e distinti tra loro con pareti continue prive di qualunque interruzione, quali porte, uscite di sicurezza e tornelli, etc. ai sensi dell'art. 5 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006. Tale obbligo deve permanere nel tempo ed essere sottoposto a vigilanza e controllo ai sensi dell'art. 19 della L.r. 28/99 e dell'art. 22 del D.lgs 114/98.

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, è fatto obbligo all'Amministrazione comunale di trasmettere copia delle autorizzazioni alla Direzione Cultura e Commercio – Settore Commercio e Terziario – Tutela dei consumatori, Via Pisano 6, Torino – 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: 1



DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO TRASFORMAZIONI URBANE E STRATEGICHE E SPAZIO PUBBLICO

trasmessa via DoQui e via pec

Divisione Turismo, Attività Economico
Produttive e Sviluppo
AREA COMMERCIO
Servizio Attività Economiche e di Servizio
Sportello Unico Attività Produttive
Pianificazione Commerciale
suap.torino@cert.camcom.it

Torino, 26/09/2022

Riscontro **Pratica n. 10110390969-19072022-1043**

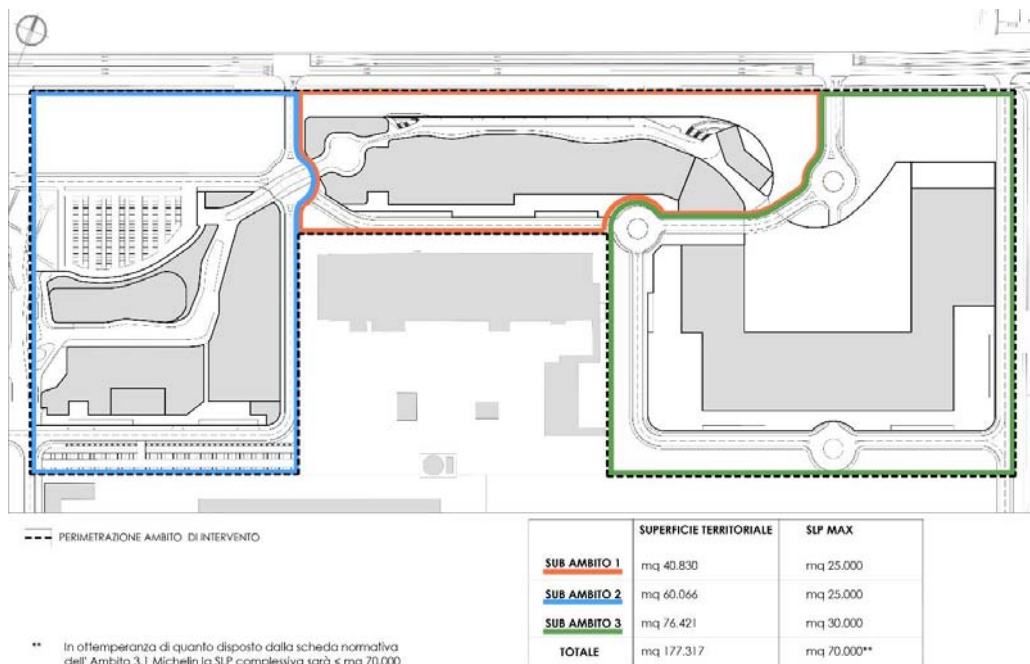
Autore: e. de biasi – g. colombo – g. assom

Oggetto: Codice Pratica n. 10110390969-19072022-1043 - Istanza di autorizzazione amministrativa per l'attivazione di un centro commerciale sequenziale tipologia G-CC2, con superficie di vendita complessiva di mq. 11.764, settore alimentare ed extralimentare, ubicato all'interno della localizzazione L2 – sub ambito 3 - in corso Romania n. 546 nel Comune di Torino - ai sensi dell'art. 4 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i. - PARERE URBANISTICO DI COMPETENZA

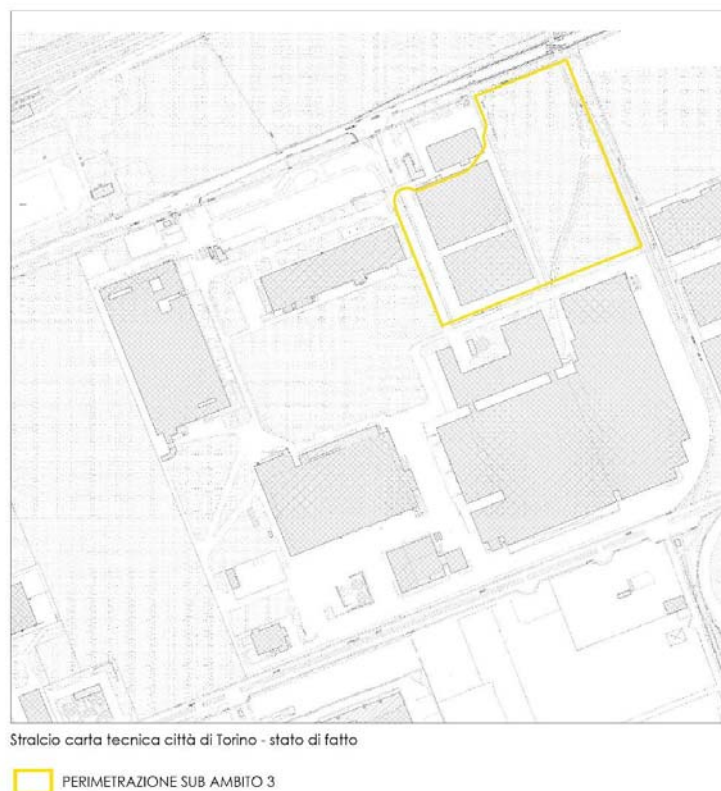
In riferimento all'oggetto (protocollo n. 2466 del 16/09/2022, in arrivo), visionata la documentazione allegata all'istanza, in merito alla verifica del corretto inquadramento urbanistico, per quanto di competenza, si comunica quanto segue.

L'ambito in cui si colloca l'intervento risulta ricompreso dalle aree interessate dalla Variante al PRG numero 322, approvata in data 29 luglio 2019, al fine delle valutazioni di pertinenza in merito alla compatibilità urbanistica dell'intervento, si precisa che viene di seguito schematizzato il quadro normativo, correlato di planimetrie fuori scala, riportate come estratti illustrativi, solo a titolo indicativo.



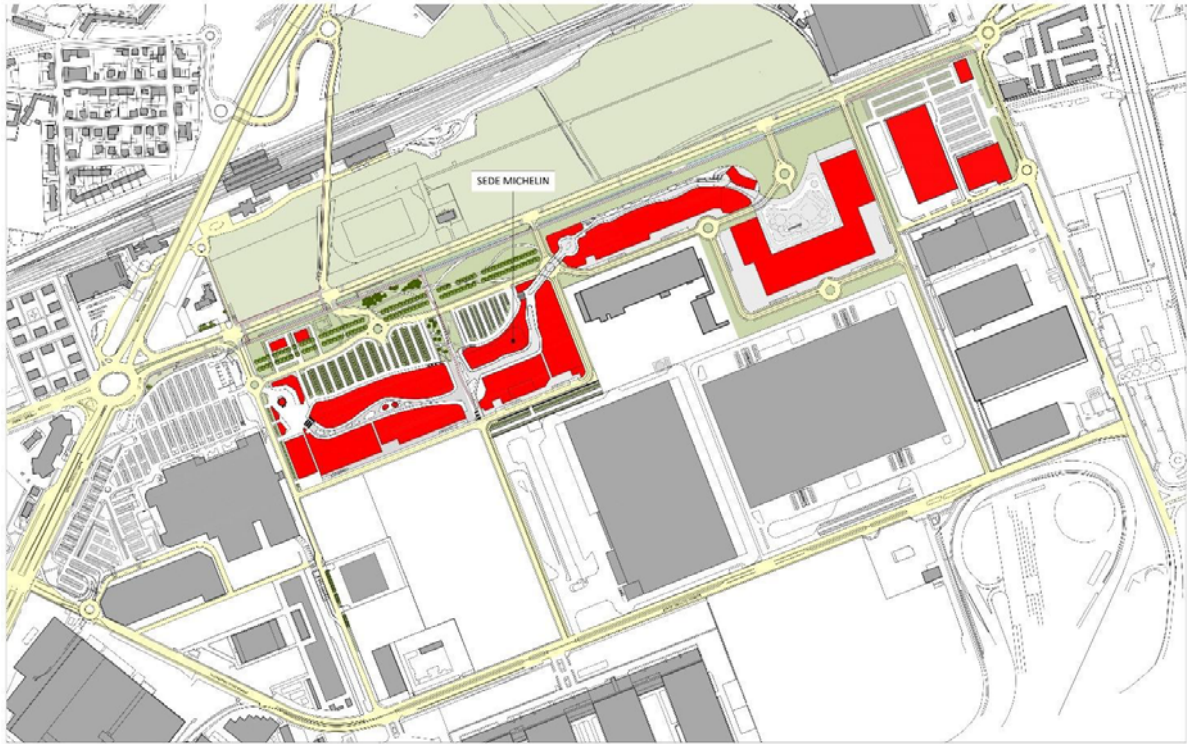


Individuazione Ambito 3.1 Michelin

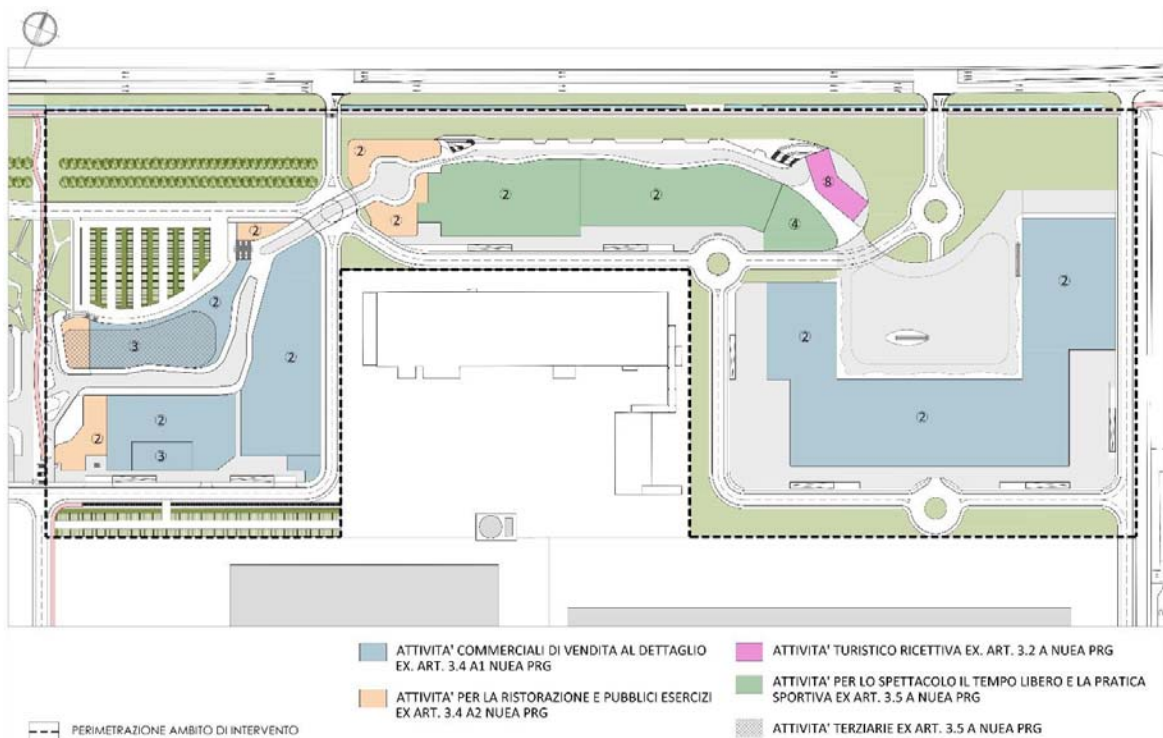


Individuazione Sub Ambito 3

Nell'ambito della proposta progettuale sono stati ridefiniti i perimetri del Sub Ambito in coerenza con quanto previsto dalla Scheda della VAr 322.

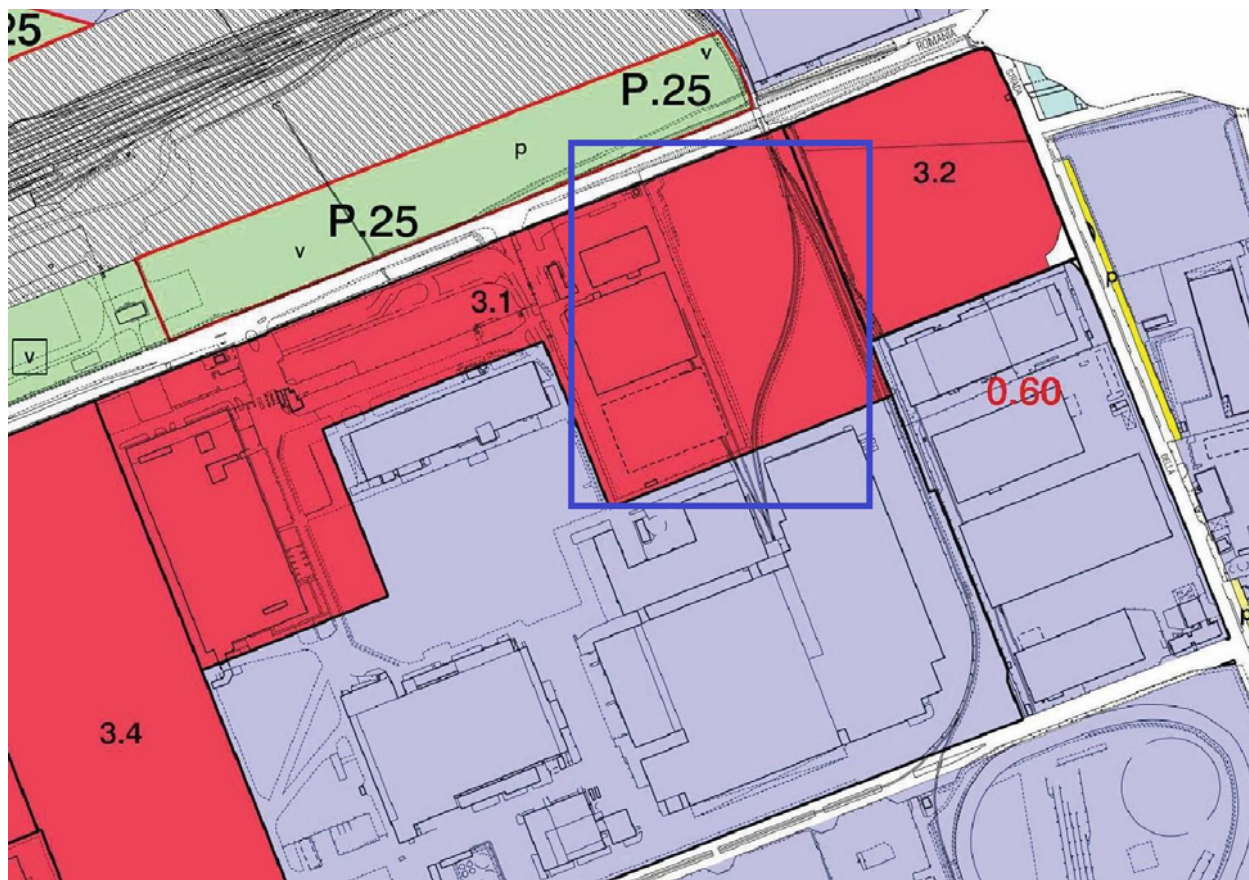


Masterplan unitario ambiti VAR 311 e VAR 322x



Studio Unitario d'Ambito 3.1 Michelin

N.U.E.A. E TAVOLE DI PIANO
AZZONAMENTO PRG (TAV. 1) - Fogli 2b-3



<http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/f02bcor.pdf>

<http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/f03cor.pdf>

L'area oggetto della richiesta, situata in corso Romania, numero civico 546, è destinata dal PRG a Zona Urbana di Trasformazione - Ambito 3.1 Michelin.

Per tali aree, l'art. 15, comma 1 delle NUA del PRG specifica che:

“Il piano classifica zone urbane di trasformazione le parti di territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto.”

La relativa scheda, che di seguito si allega in stralcio, prescrive le seguenti destinazioni d'uso e specificazioni:



Ambito 3.1 MICHELIN

L'Ambito è articolato in **tre** Sub-ambiti denominati 1, 2 e 3 individuati nella tavola 3.1A allegata.

SLP max: 70.000 mq
(oltre a max 7.000 mq destinati ad attività accessorie generati dalla zona urbana consolidata per attività produttive con prescrizioni particolari "AREA MICHELIN")

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese	max 80%
H. Eurotorino	min 20%

AREE MINIME PER SERVIZI: FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(100% SLP)
Eurotorino (H)	(100% SLP)

Sub-ambito 1:

destinato ad accogliere una quota della S.L.P. fino ad un massimo di 7.000 mq, generata dalla zona urbana consolidata per attività produttive con prescrizioni particolari "AREA MICHELIN", per la realizzazione degli uffici -Sede Sociale- e altre destinazioni accessorie.

Nel Sub-ambito 1 potrà, altresì, essere realizzata parte della SLP complessiva dell'intero Ambito destinata a EUROTORINO (H) e, fino a 3.000 mq della SLP complessiva destinata ad ASPI (B).

Sub-ambiti 2 e 3:

destinati allo sviluppo di nuove attività economiche, commerciali etc. (secondo quanto definito alle lettere B ed H) in sintonia con le trasformazioni già avviate e/o in corso sull'asse di corso Romania. **Sono consentiti trasferimenti di SLP tra i due sub-ambiti purché coerenti con lo Studio di Insieme di cui alle seguenti prescrizioni.**



PRESCRIZIONI

Fatta eccezione per la Sede Sociale e le altre destinazioni accessorie del Sub-ambito 1, che potranno essere autorizzate con titolo abilitativo diretto e/o convenzionato, l'attuazione avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo esteso a ciascun sub-ambito, così come di seguito previsto ed entro il "Limite massimo di edificabilità" come individuato nella Tavola 3.1A allegata (arretramento minimo di 20 m dal confine d'Ambito lato corso Romania).

Ciascun Strumento Urbanistico Esecutivo, relativo a **uno o più** sub-ambiti, dovrà essere corredato da uno Studio di Insieme esteso all'intero Ambito, che permetta di valutare il corretto inserimento funzionale/architettonico degli interventi e nel quale siano indicate le opere in previsione, le modalità e i tempi di realizzazione.

In ogni caso, il rilascio del titolo abilitativo edilizio relativo alla Sede Sociale, dovrà precedere il rilascio di ogni altro titolo abilitativo nell'Ambito.

Con Strumento Urbanistico Esecutivo esteso ai Sub-ambiti **1 e 2, e/o ai Sub ambiti 1 e 3**, sono altresì consentiti ulteriori trasferimenti di SLP da un Sub-ambito all'altro, e adeguamenti di limitata entità dei perimetri relativi ai Sub-ambiti.

Fatto salvo il Limite massimo di edificabilità, gli Strumenti Urbanistici Esecutivi dovranno dimostrare la coerenza con i fronti previsti dalle trasformazioni delle aree adiacenti.

Il progetto di trasformazione dovrà, in particolare, tenere conto della rifunionalizzazione dell'asse di corso Romania, della relativa pista ciclabile, nonché della bealera esistente e del gasdotto Snam (anello di Torino DN 400, Snam RETE GAS S.p.A.); a tal fine le aree di proprietà privata, esterne al presente Ambito e interessate dal progetto viabilistico, dovranno essere cedute gratuitamente alla Città, anche eventualmente in anticipazione all'attuazione.

In sede di attuazione dell'Ambito dovrà essere garantita la possibilità di realizzare sedimi di viabilità pubblica di distribuzione interna coerenti con le trasformazioni urbanistiche degli Ambiti 2.8/2 - 3.2 - 3.4 e con l'area IN con prescrizioni particolari "Area Michelin" (vedi art. 14, comma 11 N.U.E.A.). Tale rete di distribuzione veicolare interna agli Ambiti dovrà essere progettata unitariamente agli Strumenti Urbanistici Esecutivi e allo Studio di Insieme, e la sua realizzazione sarà disciplinata dalla Convenzione Attuativa dello Strumento Urbanistico Esecutivo. Dovrà essere garantita la possibilità di realizzare un collegamento viabile tra corso Romania e strada delle Cascinette, da collocarsi a confine con l'Ambito "3.4 Cascinette Est", con il quale dovrà essere coordinato nella progettazione e nella realizzazione.

La progettazione della rete viabile dovrà essere concordata con i competenti uffici della Città.

Gli interventi dovranno garantire soluzioni atte a massimizzare la sostenibilità ambientale e l'invarianza idraulica. I nuovi insediamenti, inoltre, dovranno rispondere ad elevati livelli di sostenibilità ambientali con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione.



Gli interventi dovranno garantire valenza architettonica, un corretto inserimento ambientale e prevedere le più innovative tecnologie ambientali/energetiche; gli eventuali parcheggi a raso dovranno essere opportunamente schermati, al fine di mitigare l'impatto visivo, con elementi naturalistici e di arredo urbano;

L'attuazione degli interventi previsti è subordinata all'osservanza delle prescrizioni e delle indicazioni in materia ambientale, in esito alla conclusione della procedura di V.A.S., contenute nella Determinazione Dirigenziale dell'Area Ambiente.

L'ambito è interessato da Processi di Dissesto Lineare (EeL) individuata dal PRG vigente e da una "zona fluviale allargata" individuata dal Piano Paesaggistico Regionale, pertanto dovranno essere osservate le specifiche prescrizioni in materia idrogeologica, e dovrà essere garantita la coerenza con le direttive richiamate dall'art. 14 comma 8, lettera c) del P.P.R. e con le indicazioni dell'articolo 1.1, commi 6-7-8, dell'allegato B Volume I Norme di Attuazione. del P.R.G..

ULTERIORI PRESCRIZIONI

Al fine di garantire le necessarie connessioni con il sistema viario esistente e con il sistema del verde la rifunzionalizzazione degli assi viari, **di** corso Romania e **di** strada della Cebrosa, deve coordinarsi, nella progettazione e nella realizzazione, con il complesso delle trasformazioni urbanistiche previste sugli stessi assi e con l'assetto della via Torino nel comune di Settimo Torinese.

Poiché corso Romania è individuato come viabilità storica quale "rete viaria di età moderna e contemporanea" occorre assicurare l'integrità, la fruibilità ed il mantenimento, ove possibile dei caratteri costruttivi morfologici e vegetazionali caratterizzanti con particolare attenzione alla sistemazione del verde , delle alberate e della bealera esistente lungo il corso medesimo.

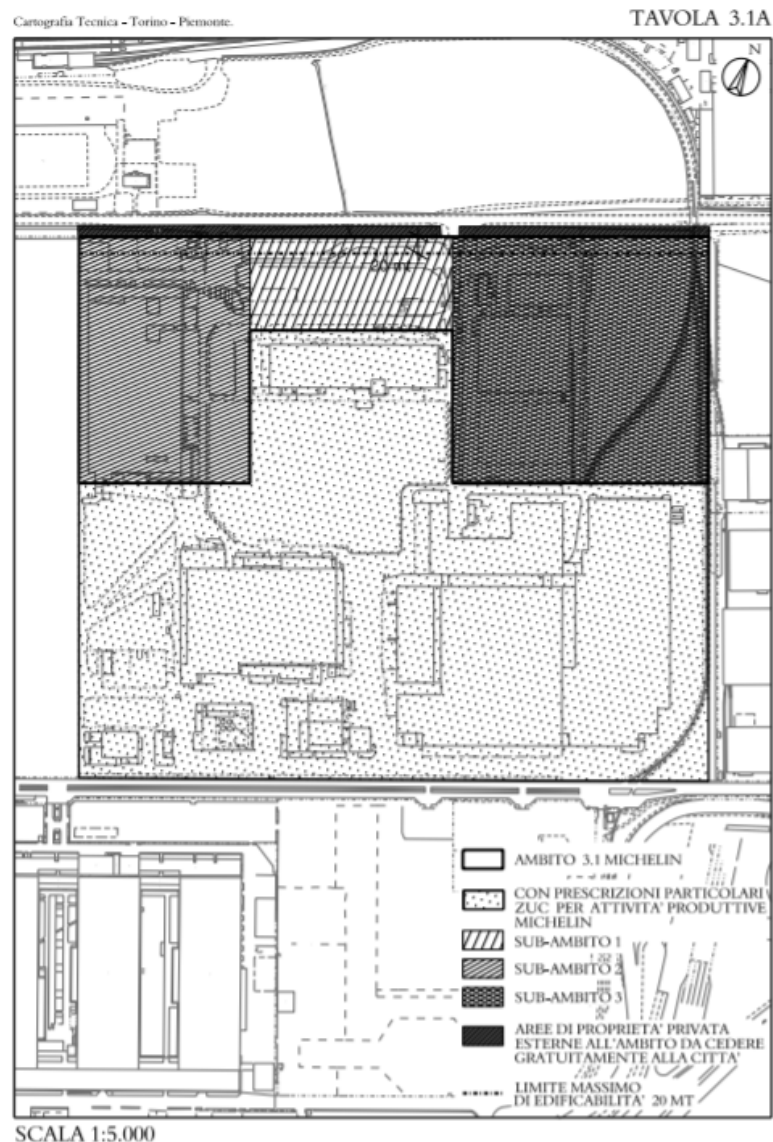
Il progetto del verde e delle opere di urbanizzazione dovrà essere tale da consentire la continuità con il contesto esistente, sviluppando al contempo un ridisegno per la porzione di città interessata dalla variante

Sono comunque fatte salve le prescrizioni derivanti dal procedimento di VAS relativo alla variante numero 322 ed ogni altra prescrizione degli Enti competenti in materia ambientale.

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 attuazione.

Stima della Superficie Territoriale del sub-ambito 1(ST)	mq	26.500
Stima della Superficie Territoriale del sub-ambito 2(ST)	mq	58.500
Stima della Superficie Territoriale del sub-ambito 3(ST)	mq	90.000
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST)	mq	175.000





Secondo i dettami dell'articolo 3, commi 20 e 21, delle NUEA del PRG, le funzioni insediabili sono:

“Attività di servizio alle persone e alle imprese (A.S.P.I.)

Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie: - alberghi, pensioni, locande, residenze turistico alberghiere, pensionati, collegi (v. punto 2A); - attività produttive minori e di artigianato purchè non nocive o moleste (v. punto 3A1); - attività commerciali al dettaglio, nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C (v. punto 4A1), attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. punto 4A2); attività artigianali di servizio (v. punto 4A3); - uffici privati e pubblici (studi professionali, laboratori sanitari, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, ...) (v. punto 5A1-5A2), attività per lo spettacolo, il tempo libero,

l'istruzione, il culto e la pratica sportiva (v. punto 5A3), attività associative e culturali (v. punto 5A4); - attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto (v. punto 7 lettera a).

Eurotorino

Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie: - Centri di ricerca (v. punto 8); - attività produttive e innovative (v. punto 3A1, 3A2, 3B); - attività ricettive, (v. punto 2A); - attività terziarie (v. punto 5A, 5B e 6A); - attività espositive e congressuali (v. punto 6A); - università (v. punto 7 lettera u). “

In particolare il punto 4A1 dell'articolo 3, delle NUEA del PRG, specifica:

“4. Attività commerciali

A1) Attività commerciali al dettaglio (v. allegato C) articolate in: a) esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 250 mq); b1) medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 251 e 1800 mq); b2) medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 1801 e 2500 mq); c) grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore ai 2500 mq)”

EDIFICI DI INTERESSE STORICO (TAV. 2) - Fogli 8-14

http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/prg_2_2000_f8_0.pdf

http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/prg_2_2000_f14_0.pdf



Dall'esame del Foglio 14 della Tav. 2 si evince che l'edificio non appartiene al gruppo degli edifici caratterizzanti il tessuto storico (tratto nero continuo).

ZONA URBANA CENTRALE STORICA ZUCS (TAV.3)

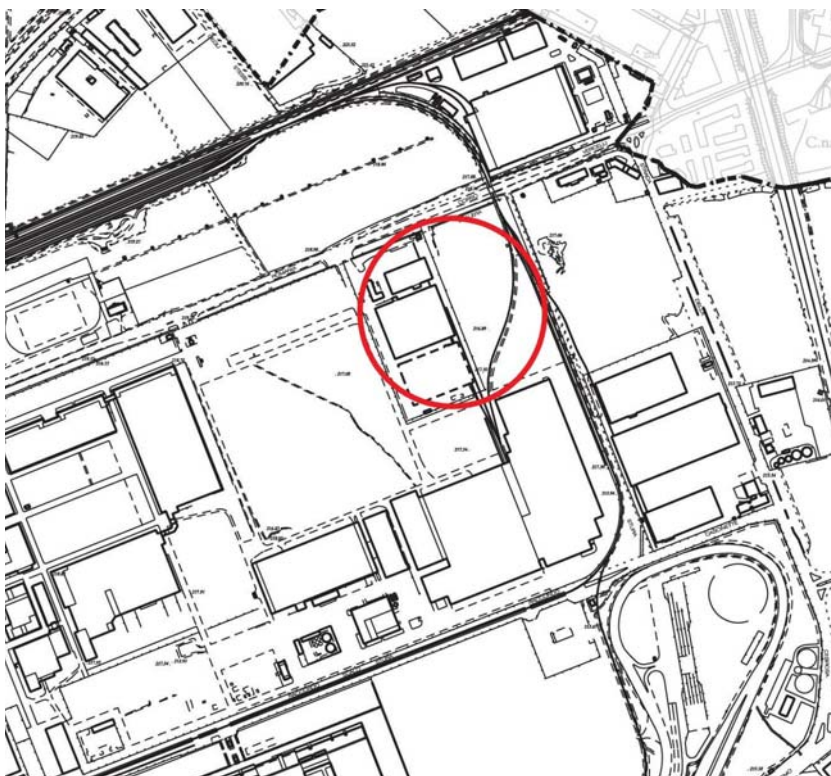
<http://geoportale.comune.torino.it/web/governo-del-territorio/piano-regolatore-generale/tavole-di-piano/tavola-n-3-tipi-di-intervento>

http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/prg_3_2000_foglio_unico.pdf

L'area oggetto dell'intervento non è inclusa all'interno del perimetro della ZUCS e quindi nelle porzioni di territorio della Tav.3.

VIABILITÀ (TAV.4)

http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/prg_4_20000_foglio_unico.pdf



L'area in oggetto non è lambita direttamente da assi viari in progetto o da riqualificare.

VIABILITÀ COLLINARE (TAV.5)

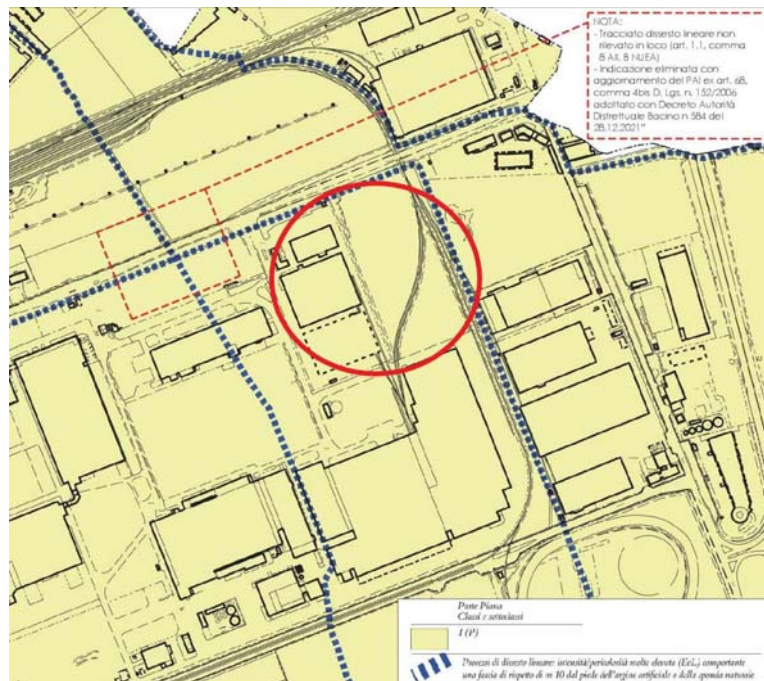
<http://geoportale.comune.torino.it/web/governo-del-territorio/piano-regolatore-generale/tavole-di-piano/tavola-n-5-viabilita-collinare>

L'intervento in oggetto, ricadendo in area piana, non ha prescrizioni derivanti da indicazioni sulla viabilità collinare essendo l'area non inclusa nelle porzioni di territorio della Tav.5.

ALLEGATI TECNICI**CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA (ALL.3-3/DORA) - Fogli 2b-3**

http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/prg_all3_5000_f2b.pdf

http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/prg_all3_5000_f3.pdf



L'immobile in oggetto, incluso nel foglio 2b, sotto il profilo idrogeomorfologico, come indicato al punto 2.1.1. all. B NUA Norme sull'Assetto idrogeomorfologico e di adeguamento al PAI, ricade in area classificata come classe I(P). Per le aree inserite in tale classe/sottoclasse 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.

L'area oggetto di intervento risulta interessata dal Processo di Dissesto Lineare, lungo il fronte nord dell'Ambito, lungo il tratto di Corso Romania a nord ed in corrispondenza del confine est a definizione dello stesso denominato Bealera dell'Abbadia di Stura. Nella fase iniziale dell'istruttoria condotta relativa ai 3 sub Ambiti dell'intero Ambito 3.1 Michelin era inoltre stata rilavata la presenza del tracciato della Bealera delle Verne Rispetto al quale è stata avviata la procedura ai sensi del D.lgs. 152/2006, art. 68, commi 4bis e 4ter per accertare la presenza dello stesso. A seguito dell'adozione e successiva pubblicazione del Decreto del Segretario generale dell'Autorità distrettuale del fiume Po n. 584, del 28 dicembre 2021, con nota del 26/07/2022, prot. 1972 è giunta dalla Regione comunicazione in merito all'esito della fase partecipativa. Tale nota riportava altresì notizia dell'approvazione nella prossima Conferenza Operativa, della

Variante di Adozione del progetto di aggiornamento dell'allegato 4 dell'elaborato 2 del PAI Po. Modifiche della cartografia relativa ad un'area in dissesto in corrispondenza del corso d'acqua Bealera delle Verne in Comune di Torino.

BOSCHI E VINCOLO IDROGEOLOGICO-PARCHI REGIONALI (ALL. 6)

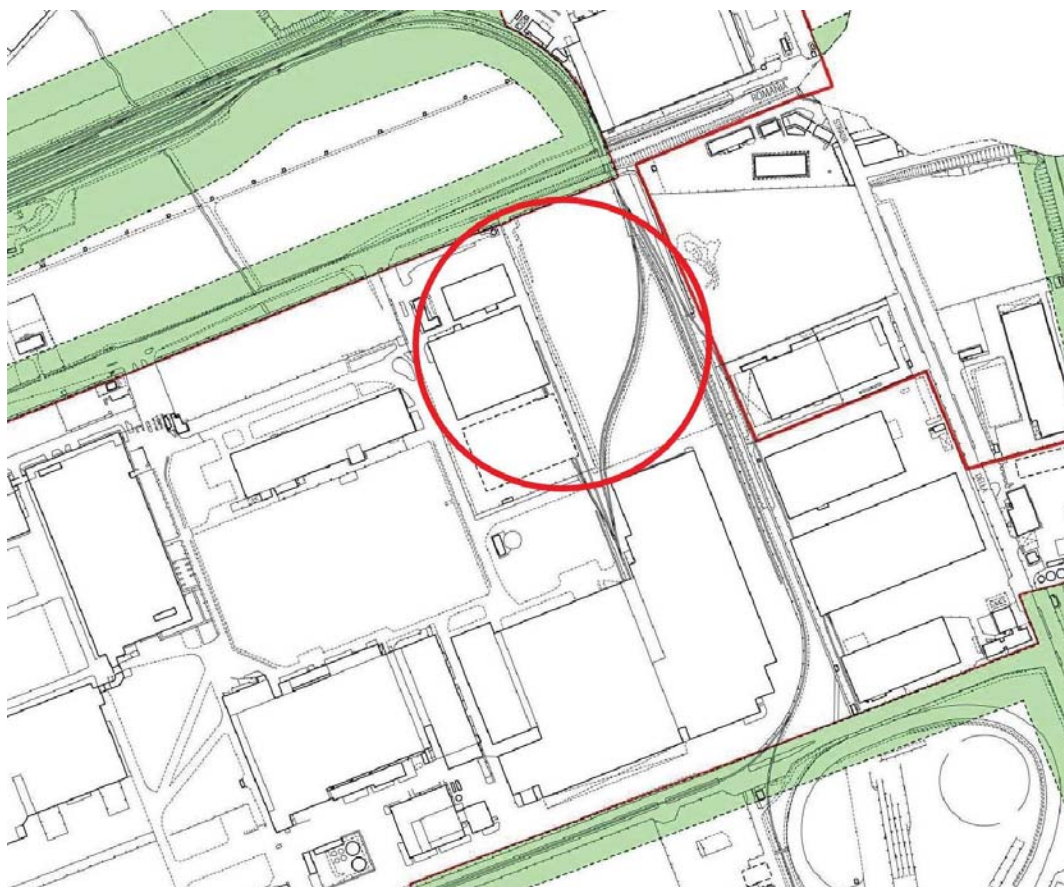
http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/prg_all6_20000_foglio_unico.pdf

L'intervento in oggetto, ricadendo in area piana, non ha prescrizioni legate a vincoli idrogeologici o boschivi.

FASCE DI RISPETTO (ALL. 7) - Fogli 2b-3

http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/prg_all7_5000_f2b.pdf

http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/prg_all7_5000_f3.pdf



L'intervento in oggetto non rientra all'interno delle fasce di rispetto identificate nella Tav.7 (foglio 2b) e ricade all'interno del centro abitato ai sensi dell'articolo 81 della LUR 56/77.

IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLO D.LGS.42/2004 (ALL.14) - Fogli 2a-2b-5a-5b

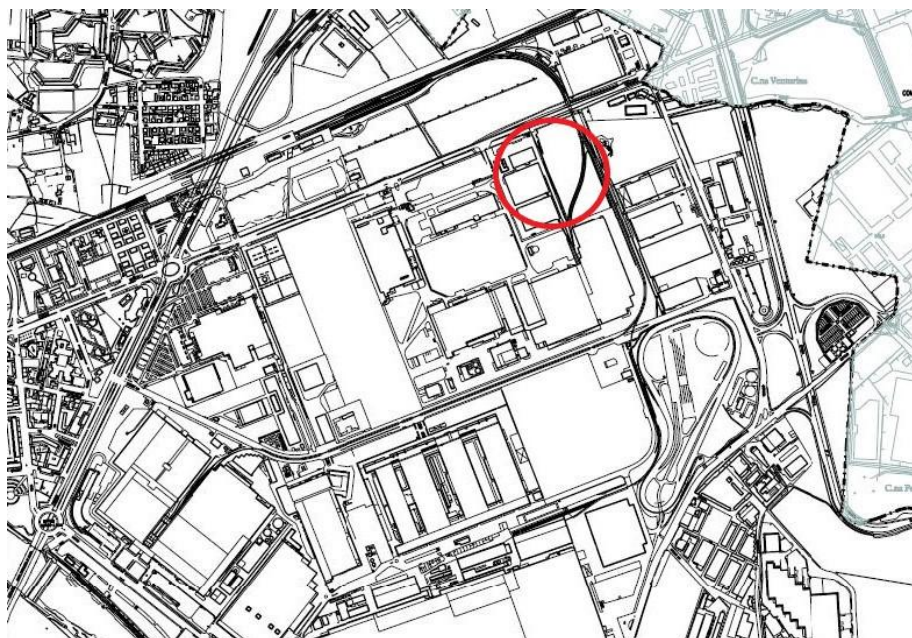
http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/prg_all14_10000_f02a_2b_5a_5b.pdf



L'intervento in oggetto si colloca in area non interessata da vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i. (foglio 2a-2b-5a-5b/foglio 03-06).

AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E PALEONTOLOGICO (ALL.15)

http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/prg_all15_20000_foglio_unico.pdf



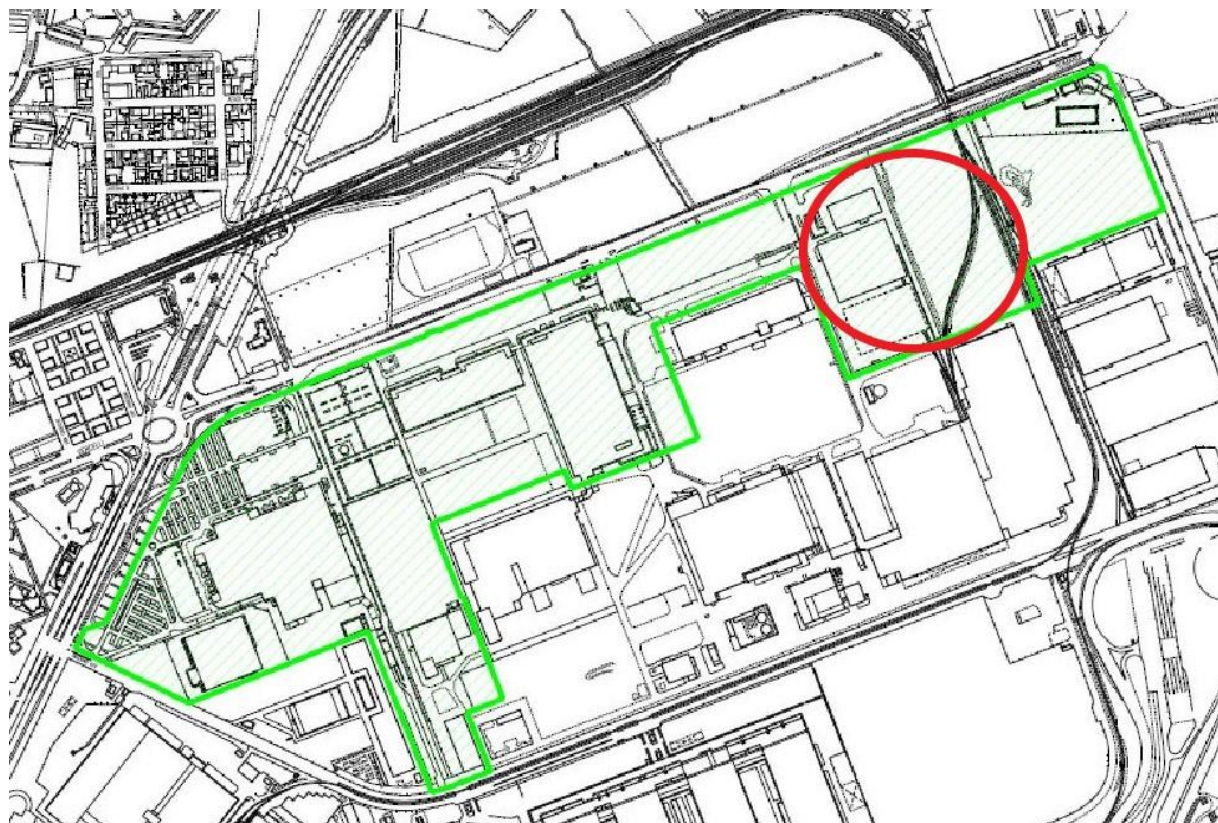
L'intervento in oggetto si colloca in area non interessata da vincoli archeologico e paleontologico.

AMBITI DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

ALLEGATO C NORME SUL COMMERCIO AL DETTAGLIO (ALL.17) - Fogli 2b-3

L'intervento in oggetto riguarda la richiesta di rilascio di autorizzazione per l'apertura di nuove strutture di vendita classificate come G-CC2 (in Localizzazione Urbano Periferica L2 - Corso Romania) risulta quindi interessata dalle prescrizioni legate alla normativa commerciale.

Dato atto che su proposta della GC del 19.07.2021, il Consiglio Comunale ha approvato con proprio atto (numero 626/2021) la variante parziale n. 325 al P.R.G., ai sensi dell'articolo 17, comma 5 della L.U.R., concernente l'adeguamento dei criteri commerciali comunali vigenti, non si rilevano situazioni di incongruenza rispetto la VAR 325.



[http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/allegato_3_firmato_allegato_tecnico_n_17_ambiti_di_insedimento commerciale_1.pdf](http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/allegato_3_firmato_allegato_tecnico_n_17_ambiti_di_insedimento_commerciale_1.pdf)

L'intervento in oggetto riguarda la richiesta di rilascio di autorizzazione per l'apertura di nuove strutture di vendita (in Localizzazione Urbano Periferica L2 - Corso Romania) risulta quindi interessata dalle prescrizioni legate alla normativa commerciale.

Dato atto che su proposta della GC del 19.07.2021, il Consiglio Comunale ha approvato con proprio atto (numero 626/2021) la variante parziale n. 325 al P.R.G., ai sensi dell'articolo 17, comma 5 della L.U.R., concernente l'adeguamento dei criteri commerciali comunali vigenti.

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 'insediamento di una superficie commerciale coerente con i limiti 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. "Compatibilità tipologico-funzionale dello sviluppo urbano del commercio" nulla osta all'ammissibilità dell'intervento che come detto, ricade all'interno di una localizzazione urbano-periferiche non addensata L2.

La ridefinizione della superficie di vendita del centro commerciale è normata dall' art. 15 comma 10 lett. b 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. 322, approvata in data 29.07.2019 con D.C.C. mecc. 83 2019 03035/009.

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Si segnala che per l'area in oggetto risulta in essere l'istruttoria del Piano Esecutivo Convenzionato (09PEC2020) presentato in data 14/12/2020 con i Prot. in arrivo 3703, 3709, 3712, 3714, registrato al Protocollo Edilizio 2020-14-022813 in data 11/12/2020. In pari data è stata altresì presentata Istanza di Avvio della Fase di Specificazione dei contenuti del Rapporto Ambientale (Prot. n. 3702).

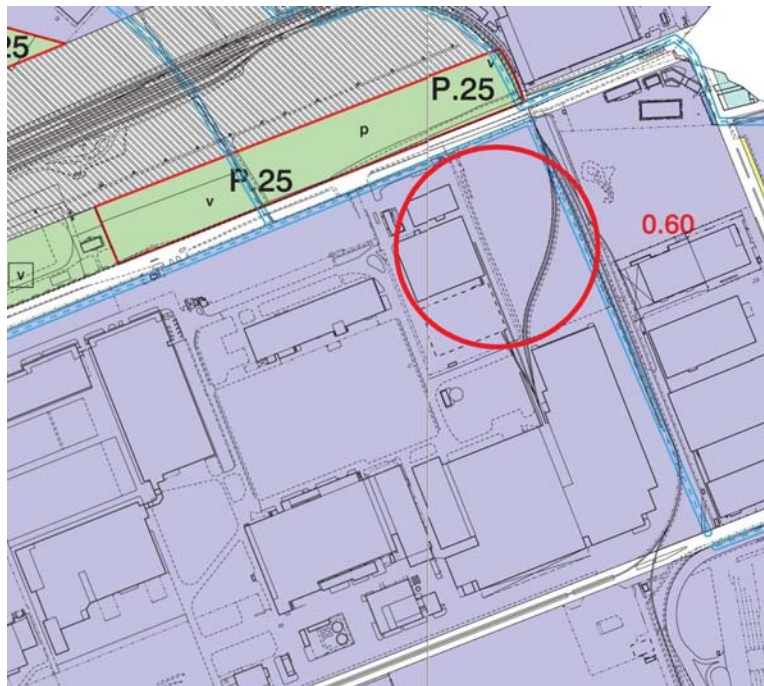
VARIANTE 100 COMPARTO GEOLOGICO

INDIVIDUAZIONE DEI CORSI D'ACQUA MINORI - Fogli 2b - 3

<http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/2b.pdf>

<http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/3.pdf>



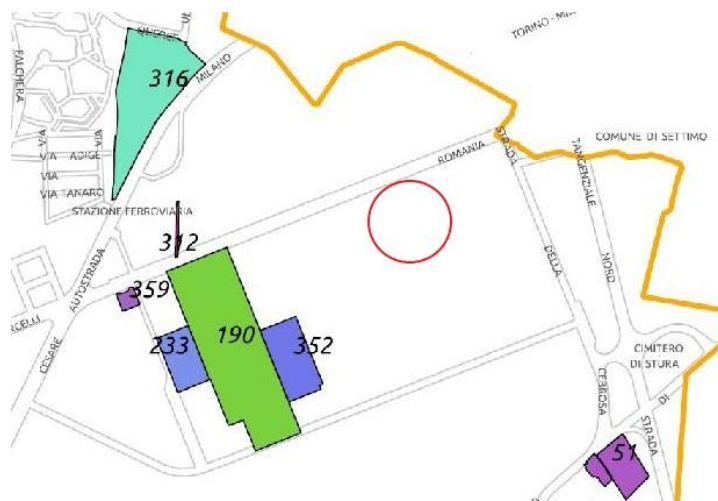


L'area in oggetto risulta lambita da un Dissesto Lineare denominato "Bealera dell'Abbadia di Stura", di cui alla tavola illustrativa approvata con la Variante 100 - Comparto Geologico, parte integrante del PRG vigente dal 06/11/2008, rispetto al quale va garantita la distanza come definita nell'ambito dell'allegato B delle N:u:E.A. del PRG.

BONIFICHE SITI INQUINATI

PLANIMETRIA SITI SOGGETTI A PROCEDIMENTO DI BONIFICA

http://www.comune.torino.it/ambiente/bm~doc/planimetria_siti_procedimenti_di_bonifica_2020-12-33.pdf



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 per conoscenza.

PIANI SOVRAORDINATI

Per quanto riguarda l'analisi dei piani sovraordinati si rileva che, tenuto conto 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), dalla lettura dei citati Piani le indicazioni fornite da tali strumenti non evidenziano elementi di tutela e/o vincolo rispetto all'intervento in oggetto.

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/

<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>

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.areeprotettepotorinese.it/parco-collina-superga.php>

piani dell'autorità di bacino

http://www.adbpo.it/maplab_projects/webgis/webgis_app/webgis.phtml?mappa_geo=/usr/local/layers/mapfile/atlane_dei_piani.map&instance=1&id_Channel=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

piano d'area della fascia fluviale del Po e aree contigue

<http://www.areeprotettepotorinese.it/pagina.php?id=150>



<http://www.areeprotettepotorinese.it/pagina.php?id=259>

Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA)

[Estratto da Geoportale Regione Piemonte - Tema Difesa del Suolo](#)

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



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 classe di rischio R2.

http://visregpgga.territorio.csi.it/visregpgga/?printEnabled=true&ricercaTopoEnabled=true&lang=it&topic=DIFESA%20SUOLO&bgLayer=1&layers=Limiti_amministrativi_comunali20171020145903623.Scenari_di_alluvioni_Pericolosita_201920200709124046443&X=4994719.85&Y=395096.72&zoom=17

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 delle varianti parziali n. 311 e 322, 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.

La richiesta di autorizzazione commerciale si colloca all'interno del Sub Ambito 3 dell'Ambito 3.1 Michelin di cui è in fase di istruttoria il Piano Esecutivo Convenzionato denominato "ZUT Ambito 3.1 Michelin Sub Ambiti 1-3", il cui progetto prevede una superficie di vendita pari a 11.194,00.

La Superficie di Vendita contenuta nell'istanza depositata risulta pari a 11.764,00 mq riguarda nello specifico la struttura di un grande centro commerciale di tipologia G-CC2 secondo la seguente articolazione:

superficie di vendita Alimentare 4.500,00 mq

superficie di vendita non alimentare 7.264,00

per una superficie di vendita complessiva di mq 7.264,00, ripartite con la seguente articolazione:

n. 1 punto vendita di grande dimensione con una superficie di vendita (GSM1) di 4.500,00 mq

n. 2 grandi strutture di vendita extra alimentare ciascuno (GSE1) di 3.500,00 mq

n. 2 esercizi di vicinato con una superficie complessiva pari a 264 mq

pubblici esercizi per un totale di 465 mq

Euro Torino per un totale di 21.590 mq

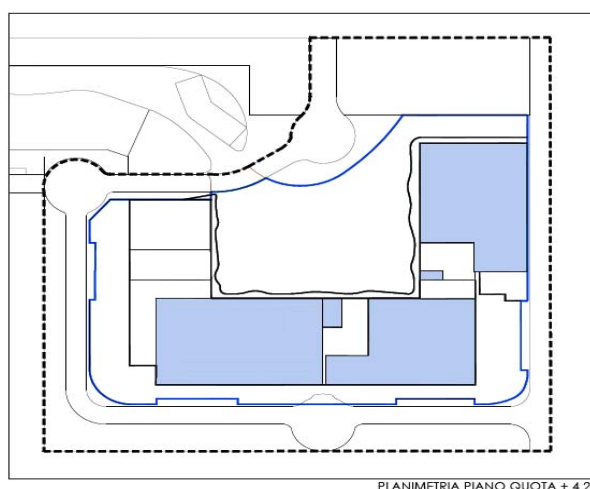
per una superficie lorda di pavimento pari a 21.590,00 mq.

CENTRO COMMERCIALE SEQUENZIALE
AUTORIZZAZIONE COMMERCIALE
Ex 4°-5° comma, art.15 DCR 20 novembre 2012 n.191-43016

SUP. DI VENDITA 11.764 mq

di cui:

VICINATO (2 unità)	264 mq
G-SE1	3500 mq
G-SE1	3500 mq
G-SM1	4500 mq



PLANIMETRIA PIANO QUOTA + 4.25

CENTRO COMMERCIALE SEQUENZIALE
AUTORIZZAZIONE COMMERCIALE

- PERIMETRAZIONE SUB AMBITO 3
- SUPERFICIE DI VENDITA
- CENTRO COMMERCIALE SEQUENZIALE GCC2

Riguardo al fabbisogno totale di aree per servizi pubblici richiesto dall'attuazione della trasformazione, ai sensi dell'articolo 21 comma 1 lettera 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 minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento delle menzionate dotazioni.

Da quanto dichiarato nella relazione allegata all'istanza il fabbisogno totale minimo di aree per servizi, coerentemente con quanto previsto dalla scheda normativa e come indicato negli elaborati, è pari a mq. 21.590,00 che corrisponde al 100 % della SLP.

Il fabbisogno totale minimo di aree destinate a parcheggio pubblico, pari al 50%, risulta essere pertanto di 9.702,50 mq.

La soluzione progettuale adottata prevede la realizzazione di aree per servizi pubblici per complessivi 33.366,00 mq > 21.590,00 mq, che ricomprendono una dotazione di parcheggi pari a 19.620,00 mq > 9.702,50 mq di parcheggi pubblici in struttura oltre a 22.465,00 mq di parcheggi privati in struttura.

Si rimanda al Servizio Commercio la valutazione di quanto previsto dalla Tav. n. A.05, la quale prevede alcune porzioni dei locali non destinati né a S.V. né a locali accessori ma a c.d. "riserva", e ciò non trova corrispondenza con le destinazioni previste dalla normativa in vigore, e che i perimetri delle strutture di vendita previste non trovano completa corrispondenza con la delimitazione fisica delle singole u.i. (quali muri divisorii e vetrate lato galleria).

Per la verifica dei posti auto privati dovuti ai sensi della Legge n. 122/1989, si rimanda ai Servizi competenti.

Per quanto riguarda la verifica di eventuali specifici aspetti ambientali, si rimanda agli Uffici dell'Area Ambiente per quanto di competenza.

Al fine di esprimere il proprio parere per la Conferenza di Servizi Regionale relativa all'istanza di autorizzazione commerciale per l'attivazione di un centro commerciale sequenziale tipologia G-CC2 con superficie complessiva di vendita pari a mq 11.764, settore alimentare ed extralimentare, ubicato nella localizzazione L2 - sub ambito 3 - Ambito 3.1 Michelin, prevista per il giorno 27/09/2022, per quanto sopra detto, per quanto di competenza relativamente agli aspetti urbanistici, sulla base dell'istruttoria sopra riportata e verificata la documentazione allegata all'istanza, 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.

Nelle more della verifica di coerenza con il PEC in fase di istruttoria, si esprime la coerenza con la variante numero 322, approvata in data 29 luglio 2019

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

La Posizione Organizzativa
Ufficio Strumenti Attuativi e
Qualità delle Trasformazioni
arch. Elena DI BIASI



La Dirigente
Servizio Trasformazioni Urbane
e Pianificazione Esecutiva A
arch. Teresa POCHETTINO
(firmato digitalmente)

