



CITTA' DI TORINO

**DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO  
SERVIZIO PIANIFICAZIONI ESECUTIVE  
VIA MEUCCI N. 4**



**RICONOSCIMENTO "LOCALIZZAZIONE URBANO PERIFERICA NON ADDENSATA  
L2 - MIRAFIORI"**

Circoscrizione Amministrativa n. 2 Mirafiori

(PROVVEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 12, LETT. H, PUNTO 2) DELLA L.U.R.)

**LA RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
DIRIGENTE SERVIZIO PIANIFICAZIONI ESECUTIVE**

Arch. Maria Antonietta Moscariello  
(documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 e ss.  
del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

**IL RESPONSABILE TECNICO**

Arch. Barbara Bersia

**I COLLABORATORI GRAFICI**

Arch. Donato Gugliotta  
Geom. Pier Franco Rossin

**I COLLABORATORI TECNICI**

Geom. Michele Diruggiero

**Torino, luglio 2024**



# RELAZIONE ILLUSTRATIVA

## PREMESSA

Il presente provvedimento riguarda il recepimento del riconoscimento della "Localizzazione urbano periferica non addensata L2" denominata "Mirafiori", approvato in data 5 luglio 2021 con Deliberazione del Consiglio Comunale 580/2021 con oggetto: "Ratifica Accordo di Programma e riconoscimento Localizzazione Urbano-periferica non addensata L2 Mirafiori".

Con la suddetta deliberazione il Consiglio Comunale ha ratificato l'Accordo di Programma, approvato con D.G.R. del 23 aprile 2021, n. 15-3130, sottoscritto tra la Regione Piemonte, la Città Metropolitana di Torino ed il Comune di Torino e ha provveduto al riconoscimento della Localizzazione urbano-periferica L2 "Mirafiori" all'interno dei Criteri di programmazione degli insediamenti commerciali comunali (di seguito Criteri commerciali comunali) dando mandato ai competenti Servizi Comunali di provvedere all'approvazione del provvedimento finalizzato all'adeguamento del P.R.G. ai sensi dell'art. 29 dell'Allegato A alla DCR 563-13414/1999 e s.m.i. e all'aggiornamento della Tavola 17 allegata al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 9 dell'Allegato C al P.R.G. vigente.

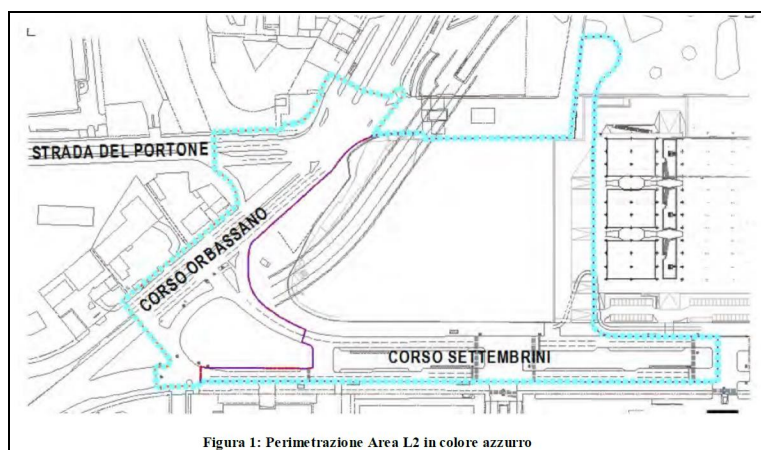


Figura 1: Perimetrazione Area L2 in colore azzurro

Le Localizzazioni commerciali urbane non addensate ed urbano-periferiche non addensate, ai sensi dell'art. 14 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i. e dell'art. 12 dei Criteri commerciali comunali, sono singole zone di insediamento commerciale, urbane e urbano periferiche, esistenti o potenziali, che non fanno parte degli addensamenti commerciali che sono invece riconosciuti su porzioni di territorio urbano o extraurbano, con caratteristiche omogenee e unitarie, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale.

Le localizzazioni commerciali, in base alla loro posizione rispetto al contesto urbano fisico e socioeconomico in cui sono inserite, sono classificate come segue:

- 1) L1 Localizzazioni commerciali urbane non addensate;
- 2) L2 Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate (cfr. art. 12 DGR 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i.).

Il riconoscimento delle localizzazioni commerciali, come quello degli addensamenti commerciali, avviene mediante l'approvazione dei criteri commerciali (articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998) e deve essere effettuato dai comuni nel rispetto dei criteri, dei parametri e delle norme di cui alla D.G.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i..

I provvedimenti urbanistici necessari ad adeguare gli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 6, comma 5 del D.lgs. n. 114/1998 e dell'art. 4 della L.R. 28/99 sul commercio, sono formate e approvate secondo le vigenti procedure di cui all'art. 17 della L.U.R..

Poiché la materia commerciale comporta differenti procedure di approvazione, i comuni ai sensi dell'art. 29 della D.G.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i. approvano dapprima i criteri comunali commerciali di cui all'articolo 8, comma 3 del D.lgs. 114/1998 e all'articolo 4, comma 1 della L.R. 28/99, sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio rappresentative a livello provinciale e successivamente adeguano il P.R.G. ai sensi dell'art. 6, comma 5 del D.lgs. 114/1998 mediante apposito provvedimento urbanistico ai sensi dell'articolo 17 della L.U.R..

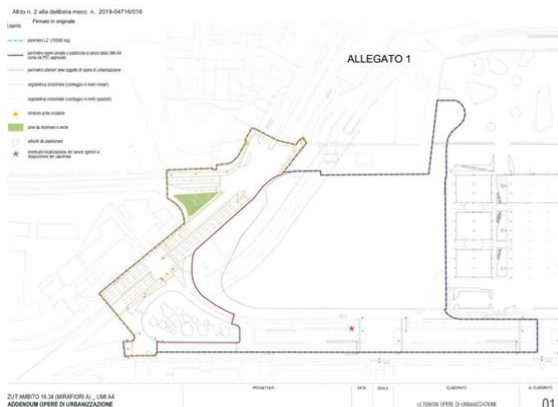
L'individuazione di una localizzazione L2 è sottoposta a progetto unitario di coordinamento di cui all'articolo 14, comma 4, lettera b) contenente apposita valutazione di compatibilità ambientale nel rispetto dei contenuti dell'articolo 27 "Verifiche di impatto ambientale" dell'Allegato A alla D.G.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i. e ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 40/1998 (ora abrogata e sostituita dalla L.R. 13/2023) e a obbligatorio strumento urbanistico esecutivo, esteso all'intera area, che può essere attuato anche per parti.

## **INQUADRAMENTO URBANISTICO GENERALE**

L'area delimitata dal perimetro che individua la Localizzazione L2 "Mirafiori" ricade nel c.d. Quadrante sud-ovest del territorio comunale di Torino, al confine con i Comuni di Grugliasco e Beinasco. E' posta in corrispondenza dell'intersezione dei corsi Settembrini a sud e Orbassano a ovest e ricade all'interno dei territori appartenenti alla Circoscrizione Amministrativa n. 2 - Mirafiori.



Il più ampio compendio entro cui si colloca l'area in oggetto è caratterizzato dalla presenza di attività produttive e terziarie, con alcune aree a servizi pubblici e limitate aree residenziali.



Allegato n. 2 alla D.C.C. n. 2019-04716/016 "Attivazione procedimento per la valutazione di riconoscimento della Localizzazione urbano-periferica non addensata L2 Mirafiori"



Estratto da "VAS – Relazione verifica assoggettabilità" allegata alla Variante al Piano Esecutivo Convenzionato

In particolare l'area oggetto del presente provvedimento insiste nell'area ex parco serbatoi, all'interno del Compendio immobiliare Torino Nuova Economia S.p.A. – TNE e si estende in parte anche su aree destinate a viabilità, quali Corso Settembrini, Strada del Portone e Corso Orbassano. La perimetrazione della Localizzazione L2 Mirafiori comprende infatti le aree su cui saranno effettivamente realizzate le superfici commerciali e la viabilità adiacente che deve essere presa in considerazione al fine di garantire la piena funzionalità ai nuovi interventi e all'intorno interessato dagli interventi.

Le aree oggetto della Localizzazione sono in parte ricomprese all'interno della Zona Urbana di Trasformazione (ZUT) "Ambito 16.34 Mirafiori – A", la cui scheda normativa si riporta di seguito per estratto.

<b>1.1</b>	<b>Zone urbane di trasformazione:</b> (denominazione ambito)
	Viabilità
	Servizi
	Impianti Sportivi
	Continuata - Ambito di riqualificazione
Concentrazione dell'edificato, destinazione d'uso prevalente:	
	Residenza
	Attività terziarie e attrezzature di servizio alle persone e alle imprese
	Residenza - Attività terziarie
	Attività produttive
	Attrezzature di interesse generale (Università, Casa della Musica, ecc.)
	Attività ricettive
	Commercio: grande distribuzione
	Eurotorino - Parco tecnologico
	Lingotto - Centro polifunzionale



Estratto titolo illustrativo della Tavola 1 Azzonamento e legenda PRG - Foglio 16A riportante il perimetro della Localizzazione L2 "Mirafiori" ( — )

## **“Ambito 16.34 MIRAFIORI – A**

*Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,8 SLP per destinazioni d'uso:*

*B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI) max 35 %*

*H./M. Eurotorino / Attrezzature di Interesse Generale di cui all'art.3 punto 7 lett. u), z), cr), b), f) min 65 %*

**AREE PER SERVIZI** *(Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport e parcheggi):*

*il fabbisogno complessivo minimo è determinato dal fabbisogno standard ex art. 21 L.U.R. (80% della SLP per la destinazione A.S.P.I./Terziario;*

*per la destinazione Eurotorino il fabbisogno è quello previsto dall'art 21 L.U.R. per ciascuna tipologia d'insediamento;*

*per la destinazione Attrezzature di Interesse Generale il fabbisogno per servizi minimo è quello previsto ai sensi dell'art.19 comma 7 delle NUEA).*

**SERVIZI PER LA CITTA'** 10% S.T.

### **PRESCRIZIONI GENERALI PER L'AMBITO**

*L'ambito è soggetto a Strumento Urbanistico Esecutivo. L'attuazione può avvenire anche per fasi e lotti successivi secondo il Master Plan allegato all'Accordo di Programma, suscettibile di aggiornamento contestualmente all'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.*

*Ogni fase attuativa deve, comunque, garantire il soddisfacimento del fabbisogno di servizi afferente gli interventi, nonché l'adeguata accessibilità veicolare, ciclopedonale e la connessione funzionale con il tessuto edilizio circostante.*

*Lo Strumento Urbanistico Esecutivo ed il rilascio dei titoli abilitativi sono subordinati alla verifica del soddisfacimento delle prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale cron. n. 26 del 26 gennaio 2011 del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio di esclusione della Variante al P.R.G. in Accordo di Programma dal processo di VAS.*

*[...]*

*Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 142.293 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 113.834 mq*

*Stima del fabbisogno di aree per servizi: 96.354 mq.”*

L'attuazione delle previsioni del P.R.G. è subordinata ai limiti e alle prescrizioni contenute negli allegati tecnici riferiti all'area di interesse come di seguito riportato.

Per quanto attiene l'aspetto idrogeomorfologico (Allegato Tecnico n. 3 del P.R.G. - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica), la localizzazione L2 ricade nella classe I, sottoclasse I(P): porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Ai sensi dell'Allegato B alle N.U.E.A. "Norme sull'assetto idrogeologico e di adeguamento al PAI" gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e s.m.i. e del D.M. 14/01/2008 e dei contenuti riportati nel citato allegato B.



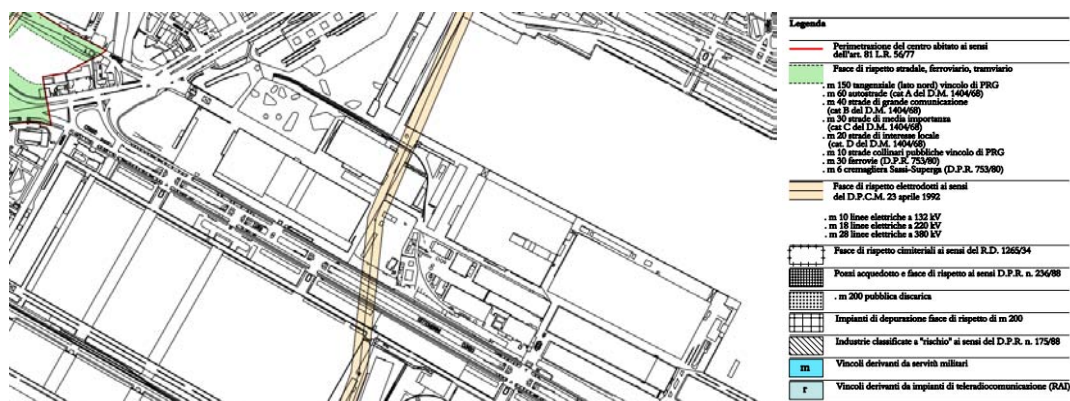
**Estratto allegato tecnico 3 del P.R.G "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" foglio 5a (parte)**

Inoltre nella Tavola a titolo illustrativo "Individuazione dei corsi d'acqua minori", si evince che all'interno del perimetro individuato sono presenti dei corsi d'acqua minori per i quali vige una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di 5 metri dal piede dell'argine o sponda naturale (comma 5, punto 1.1 dell'allegato B delle N.U.E.A.).



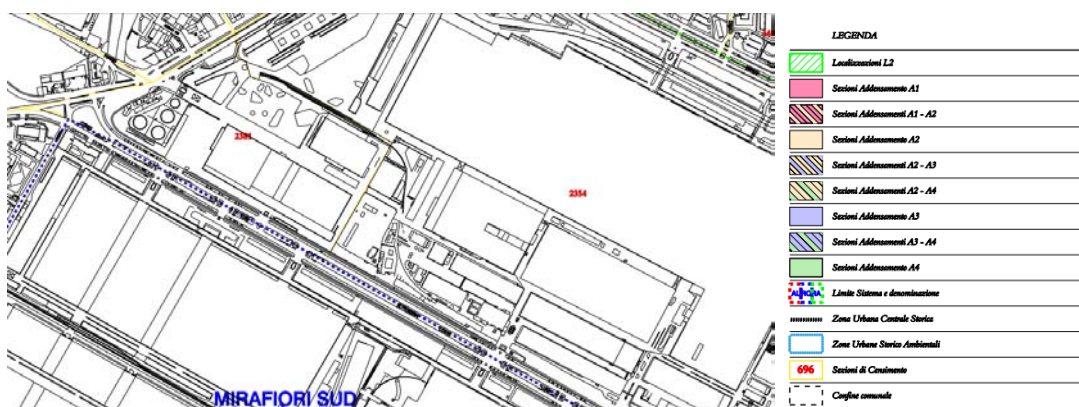
**Estratto della tavola a titolo illustrativo "Individuazione dei corsi d'acqua minori"**





**Estratto allegato tecnico 7 del P.R.G. "Fasce di rispetto"**

Per quanto concerne la pianificazione commerciale, dall'esame dell'Allegato 17 al P.R.G. "Ambiti di insediamento commerciale" allo stato attuale l'area non risulta ricadere in alcun Addensamento commerciale.



**Estratto Allegato 17 al P.R.G. "Ambiti di insediamento commerciale"**

Sull'area insistono ulteriori vincoli derivanti dalla presenza di un tunnel interrato di proprietà Stellantis che attraversa l'area nella parte prospiciente la viabilità come indicato nella sottostante planimetria.

Per maggiori dettagli sugli impianti tecnologici presenti sull'area è consultabile il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo all'ambito "16.34 Mirafiori a" sulla pagina del Geoportale della città.



**Estratto Tav. B4.3 PEC - Zona A Mirafiori**

Ciò premesso si richiamano i principali passaggi che hanno portato alla definizione della ZUT sopracitata fino all'approvazione del relativo Piano Esecutivo Convenzionato.

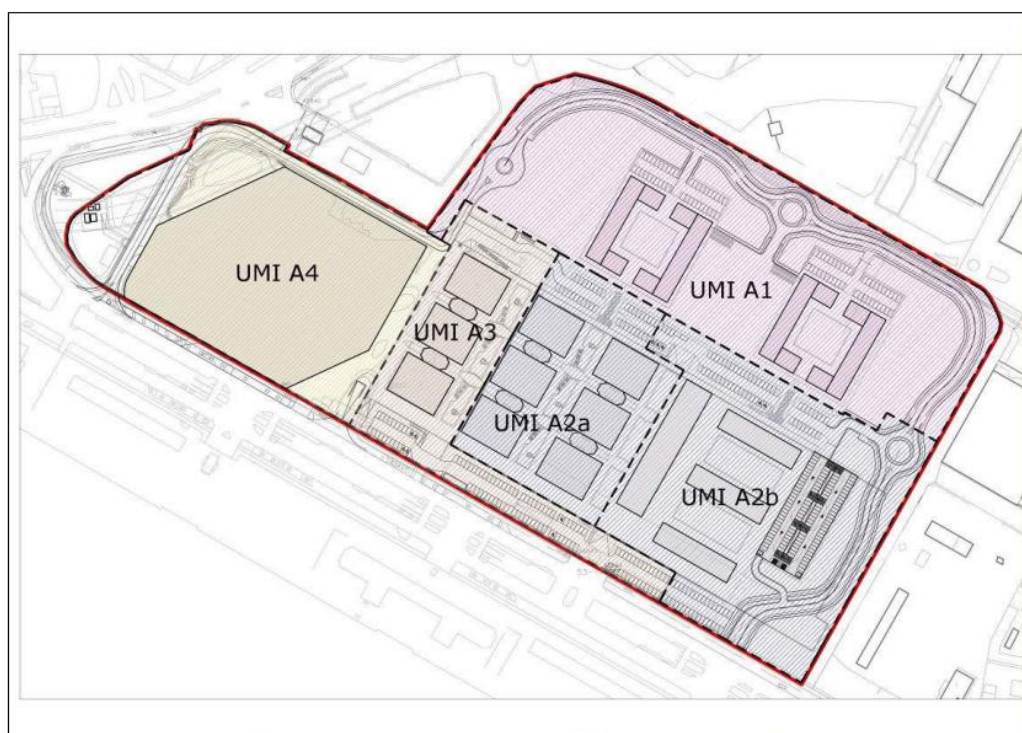
Al fine di valorizzare la “Zona A”, in data 12 luglio 2007, è stato sottoscritto l'Accordo di Programma tra TNE S.p.A., la Regione Piemonte, la Città, la Provincia ed il Politecnico di Torino, finalizzato alla realizzazione del Centro del Design.

In data 16 marzo 2011 i medesimi soggetti hanno sottoscritto l'Accordo di Programma in Variante Urbanistica al P.R.G., che ha previsto l'individuazione della nuova “Zona Urbana di Trasformazione – Z.U.T.” (Ambito 16.34 Mirafiori – A).

Con Deliberazione mecc. n. 2016 05336/009 del 22 novembre 2016, la Giunta Comunale ha approvato il Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 della LUR in attuazione del vigente P.R.G., con il relativo schema di Convenzione, articolandolo in quattro Unità Minime di Intervento U.M.I., denominate U.M.I. A1, U.M.I. A2, U.M.I. A3 e U.M.I. A4.

L'UMI A4 ha una SLP realizzabile massima pari a 38.000 mq. I servizi pubblici, da reperire nella misura minima dell'80% della SLP, sono quantificabili in 30.400 mq. Sono genericamente ammesse le Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (ASPI). L'unità di intervento è autosufficiente e indipendente da un punto di vista degli standard e della viabilità, al fine di poterne garantire la realizzazione autonoma rispetto alla restante parte degli interventi. Le aree a parcheggio necessarie a soddisfare il fabbisogno pubblico e privato saranno realizzate in struttura.

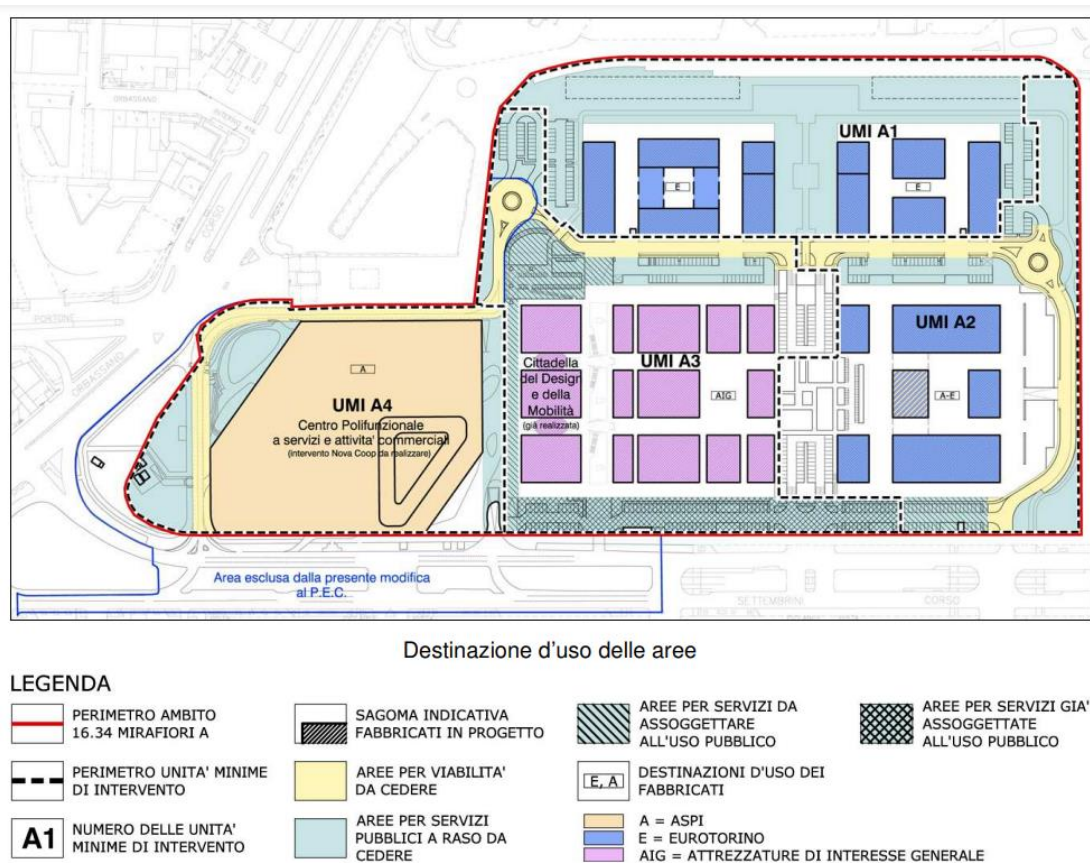
Il suddetto PEC è stato sottoposto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica nell'ambito della quale, con determinazione Dirigenziale dell'Area Ambiente n. 267 del 3 novembre 2016, è stato espresso parere motivato di compatibilità ambientale con prescrizioni.



Planimetria con definizione delle Unità Minime di Intervento



Successivamente la Nova Coop s.c. ha acquistato, a seguito di gara e con atto in data 29/12/2016, da TNE S.p.A. la totalità delle proprietà comprese nella U.M.I. A4, con l'intento di dare seguito alle previsioni del P.E.C. per l'U.M.I. stessa, assumendosi ogni obbligo derivante dal medesimo P.E.C.. Si fa presente che con Deliberazione della Giunta Comunale n. 1016 dell'8 ottobre 2021, è stata approvata la modifica al Piano Esecutivo approvato, relativa alla configurazione urbanistico-edilizia delle Unità Minime di Intervento (U.M.I.) A1, A2, e A3, lasciando invariate le previsioni per la U.M.I. A4 di proprietà COOP.



## RICONOSCIMENTO DELLA LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANO-PERIFERICA NON ADDENSATA L.2. "MIRAFIORI"

In data 15 gennaio 2019, la Società Nova Coop ha presentato istanza di riconoscimento di una Localizzazione Commerciale Urbano-Periferica non addensata L2 ai sensi dell'articolo 14 dell'Allegato A della D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i., con una dimensione di 70.500 mq.

Come previsto dalle vigenti disposizioni regionali - e nello specifico dalla deliberazione della Giunta Regionale 12 luglio 2013, n. 45-6097 "Disposizioni attuative dei procedimenti amministrativi di accordo di cui all'articolo 34 del D.Lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della Legge 241/1990, nei casi previsti dagli articoli 14, 15 e ulteriori disposizioni della D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 come modificata dalla D.C.R. 191-43016 del 20 novembre 2012" - per il

riconoscimento di una localizzazione commerciale urbano periferica non addensata L2, la cui superficie territoriale superi i 70.000 mq, è necessario approvare un Accordo di Programma tra Comune, Città Metropolitana e Regione, finalizzato ad analizzare e valutare tutti gli aspetti indicati dal citato articolo 14 e conseguentemente trovare le necessarie soluzioni territoriali e ambientali.

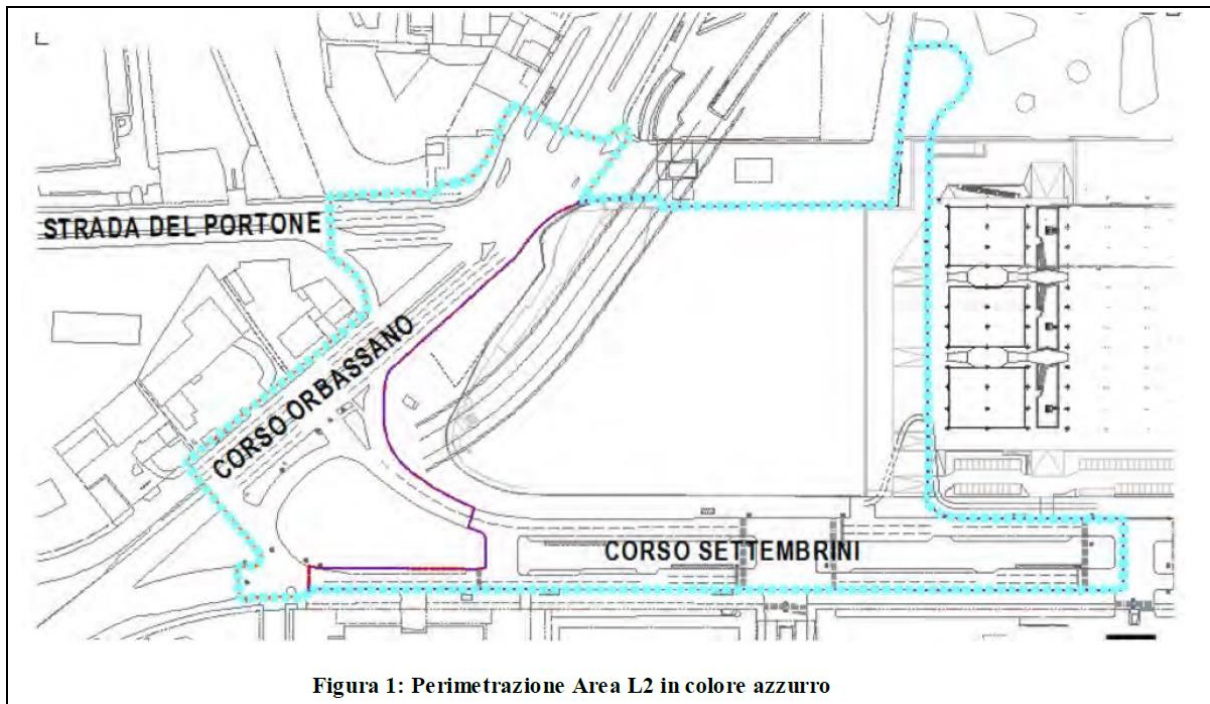


Figura 1: Perimetrazione Area L2 in colore azzurro

#### Localizzazione L2 – Mirafiori

Con deliberazione della Giunta Comunale del 5 novembre 2019 (mecc. 2019 04716/016) l'Amministrazione Comunale ha formalizzato la volontà di procedere al riconoscimento della Localizzazione L2, mediante il ricorso ad Accordo di Programma, secondo le procedure previste dalla D.C.R. 29 ottobre 1999, n. 563- 13414 e s.m.i., perimetrando un ambito urbano comprensivo delle aree della U.M.I. A4 e di aree limitrofe, funzionalmente connesse per viabilità, verde e servizi. La Regione Piemonte ha pertanto dato avvio al procedimento con la convocazione delle necessarie Conferenze di servizi la cui prima seduta si è svolta il 27 gennaio 2020.

Dal punto di vista ambientale, la procedura ha comportato la "Valutazione ex ante" secondo quanto prescritto dall'art. 2, comma B) della D.C.R. 29 ottobre 1999, n. 563 - 13414 e s.m.i.. Tale valutazione è stata sviluppata nel rispetto dei principi, dei riferimenti metodologici e operativi dei contenuti della "Parte seconda. Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale" della soprarichiamata D.C.R., con particolare attenzione alle problematiche di viabilità e di traffico, e alle compatibilità ambientali.

Concluso il procedimento istruttorio, la Regione Piemonte ha approvato lo schema di Accordo di Programma con D.G.R. 23 aprile 2021 n. 15-3130, pubblicato sul B.U.R. n. 17 del 29 aprile 2021 dando atto che:

- la perimetrazione della localizzazione L2 rispetta i parametri previsti dall'articolo 14, comma 4, lettera b) della D.C.R. 29 ottobre 1999, n. 563 - 13414 e s.m.i.;
- le condizioni di accessibilità sono garantite dall'attuale sistema viabilistico che verrà migliorato mediante la realizzazione di nuove opere come individuate nella proposta progettuale presentata;
- dal punto di vista urbanistico la proposta è coerente con gli indirizzi programmatici concertati nel 2011 e con le destinazioni d'uso definite per la ZUT "Ambito 16.34 Mirafiori - A" e per il PEC approvato nel 2016;
- la proposta rispetta la prescrizione del minor consumo di suolo libero e risulta compatibile con la disciplina della salvaguardia disposta dal PTC2 provinciale;
- dal punto di vista ambientale le misure mitigative proposte per la fase di cantiere e di esercizio dovranno ottemperare alle prescrizioni individuate dalla determinazione dirigenziale del Comune di Torino del 3 novembre 2016 (mecc. 2016 44043/126) riguardante la Valutazione Ambientale Strategica del Piano Esecutivo Convenzionato.

Al fine di assicurare la compatibilità delle soluzioni progettuali con le finalità di tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici e infrastrutturali e di individuare le necessarie opere di mitigazione e di compensazione, la verifica più dettagliata degli effetti sulle varie componenti ambientali e territoriali derivanti dall'attuazione delle opere in progetto viene demandata ai successivi iter procedurali e conseguenti approfondimenti progettuali.

Nell'articolato del suddetto Accordo di Programma, in particolare all'art. 3 – Prescrizioni, si precisa che la progettazione della trasformazione dell'area e la successiva attuazione sono subordinate al rispetto delle seguenti prescrizioni che *"costituiscono il "livello minimo" da rispettare in attuazione della Variante dello strumento urbanistico generale e nella progettazione degli interventi che saranno previsti sulle aree"*, ovvero:

- *"al rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri [...] allegati al presente Accordo e dei contenuti degli "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa" vigenti;*
- *all'obbligo che i lotti siano separati mediante viabilità pubblica funzionalmente collegata alla viabilità pubblica esistente, come previsto dall'art. 6 comma 1bis della DCR 563-13144/1999 s.m.i.;*
- *all'individuazione di soluzioni atte a mitigare le criticità del nodo viario su corso Orbassano caratterizzato da volumi di traffico elevati negli orari di punta preserali, che tengano conto*

*del futuro sbocco di corso Marche e della prevista Piazza Mirafiori, nonché della futura fermata della Metropolitana.”.*

Inoltre, il successivo articolo 5 – Variazioni urbanistiche riporta che *“Il Comune di Torino provvederà con proprio provvedimento ad adeguare i criteri di programmazione commerciale vigenti nonché ad adeguare lo strumento urbanistico generale secondo la disciplina urbanistica in vigore, ai sensi dell’art. 6, comma 5 del d. lgs. n. 114/98 e dell’art. 4 della l.r. n. 28/99.”.*

L’Accordo di Programma, come previsto al comma 1 dell’articolo 7 della D.G.R. del 12 luglio 2013 n. 45- 6097, è stato sottoscritto dai rappresentanti della Regione Piemonte, della Città Metropolitana di Torino e del Comune di Torino e ratificato con D.C.C. n. 580 in data 5 luglio 2021 al fine di riconoscere la "Localizzazione urbano periferica non addensata L2" denominata "Mirafiori" all’interno dei vigenti criteri di programmazione degli insediamenti commerciali coerentemente alle procedure di cui all’art. 29 comma 3 della D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i..

I contenuti dei suddetti Criteri Commerciali comunali devono essere recepiti nel P.R.G. vigente mediante provvedimento urbanistico.

Nello specifico, devono essere recepiti nell’Allegato C delle NUEA, nell’Allegato Tecnico n. 17 del P.R.G. “Ambiti di insediamento commerciale” e nell’elaborato a titolo illustrativo Tav. M “Ambiti di insediamento commerciale”.

Tutto ciò premesso, per il provvedimento in parola, consistente nel mero recepimento obbligatorio negli elaborati del P.R.G. della nuova Localizzazione urbano-periferica non addensata L.2. “Mirafiori”, riconosciuta con la D.G.R. del 23 aprile 2021, n. 15-3130 e con la successiva Deliberazione Consiliare n. 580 del 5 luglio 2021, si ricorre all’art. 17 comma 12, lett. h, punto 2) della L.U.R. che consente l’aggiornamento degli elaborati cartografici e normativi del Piano Regolatore in recepimento di un atto avente carattere di prevalenza i cui effetti sulle previsioni urbanistiche sono chiaramente deducibili.

## **LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

Vengono di seguito riportati alcuni cenni sulla pianificazione sovraordinata riguardante l’area oggetto del presente provvedimento.

Le analisi urbanistiche condotte al riguardo hanno verificato la coerenza degli interventi previsti con gli strumenti di pianificazione di rango superiore, ovvero con il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), il Piano Paesaggistico Regionale (Ppr) e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (P.T.C.2).

## **Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)**

Il Piano Territoriale Regionale – P.T.R., approvato in data 21/07/2011 con D.C.R. n. 122-29783, rappresenta lo strumento che interpreta la struttura del territorio, riconosce gli elementi fisici, ecologici, paesaggistici, culturali, insediativi, infrastrutturali e urbanistici caratterizzanti le varie parti del territorio regionale e ne stabilisce le regole per la conservazione, riqualificazione e trasformazione.

Il PTR si riferisce ad un sistema di linee strategiche e obiettivi comuni articolati in:

1. riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio
2. sostenibilità ambientale, efficienza energetica
3. integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica
4. ricerca, innovazione e transizione economico-produttiva
5. valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali

che sono rappresentati graficamente nelle corrispondenti tavole delle quali si esaminano le seguenti.

- Tavola A - Strategia 1 - Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio: l'area di intervento si colloca all'interno del sistema policentrico regionale in un ambito metropolitano, individuato dal Piano come centro storico di maggior rilievo (Comune di Torino) e risulta prossimo ai grandi assi di comunicazione individuati dalla Tangenziale Sud e dalla Tangenziale per Pinerolo.
- Tavola C - Strategia 3 - Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica: l'area di intervento è localizzata in un'area strategica dal punto di vista dell'accessibilità per la vicinanza all'ingresso delle autostrade (Tangenziale sud e autostrada per Pinerolo).

Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) affida l'attuazione agli enti che operano a scala provinciale e locale e stabilisce le azioni da intraprendere da parte dei diversi soggetti della pianificazione, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e competenza, per dare attuazione alle finalità del P.T.R. stesso. L'ambito ricade all'interno dell'"area urbanizzata" e non è soggetto a prescrizioni di carattere specifico.





#### SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE



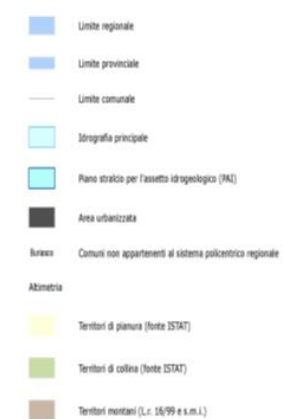
#### INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'



#### INFRASTRUTTURE PER IL TURISMO



#### BASE CARTOGRAFICA



### **Piano Paesaggistico Regionale (Ppr)**

Il vigente Piano Paesaggistico Regionale (Ppr) è stato approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017.

Il PTR ed il Ppr sono atti diversi ma complementari di un unico processo di pianificazione territoriale e paesaggistica volto al riconoscimento, gestione, salvaguardia, valorizzazione e riqualificazione dei territori della regione.

Il rapporto tra PTR e Ppr è definito dalla normativa vigente, in particolare dal D.lgs. 42/2004 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Il Ppr è volto alla tutela dei beni paesaggistici, sia quelli individualmente oggetto di specifico provvedimento di tutela, sia quelli facenti parte delle categorie tutelate per legge (ex art. 142 del Codice).

Il Piano paesaggistico regionale descrive il paesaggio piemontese nei suoi caratteri identitari, al fine di garantire che sia adeguatamente conosciuto, tutelato, valorizzato e regolato, riconoscendone i valori fondamentali e individuandone le principali criticità.

Le misure di tutela previste dal Ppr si traducono in disposizioni normative che incidono direttamente o indirettamente sui processi di trasformazione, a partire dal Sistema delle strategie e dagli obiettivi descritti all'interno dell'Allegato A alle Norme di attuazione - NdA.

Considerato che in data 20 luglio 2020 è stata adottata, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 01476/009, la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della revisione del Piano Regolatore Generale, ai sensi degli articoli 14, 15 e 17 della LUR, che prevede anche l'adeguamento dello strumento urbanistico generale al Ppr, nelle more di tale adeguamento, come disciplinato dal Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 marzo 2019, n. 4/R. Regolamento regionale recante: "Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell'articolo 8bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr.", la presente variante deve essere coerente con le previsioni del Ppr stesso, limitatamente alle aree da essa interessate.

In aderenza ai disposti dell'articolo 14, comma 1, punto 3 lettera a) della LUR, la presente Relazione contiene in allegato uno specifico fascicolo illustrativo del rapporto tra i contenuti della variante al P.R.G. e quelli del Ppr, redatto mediante la Tabella dell'Allegato B del citato Regolamento - D.P.G.R. 22 marzo 2019 n. 4/R.

### **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.2)**

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - P.T.C.2, approvato in data 21 luglio 2011 con D.C.R. n. 121-29759, colloca l'area in oggetto all'interno dell'area urbanizzata.

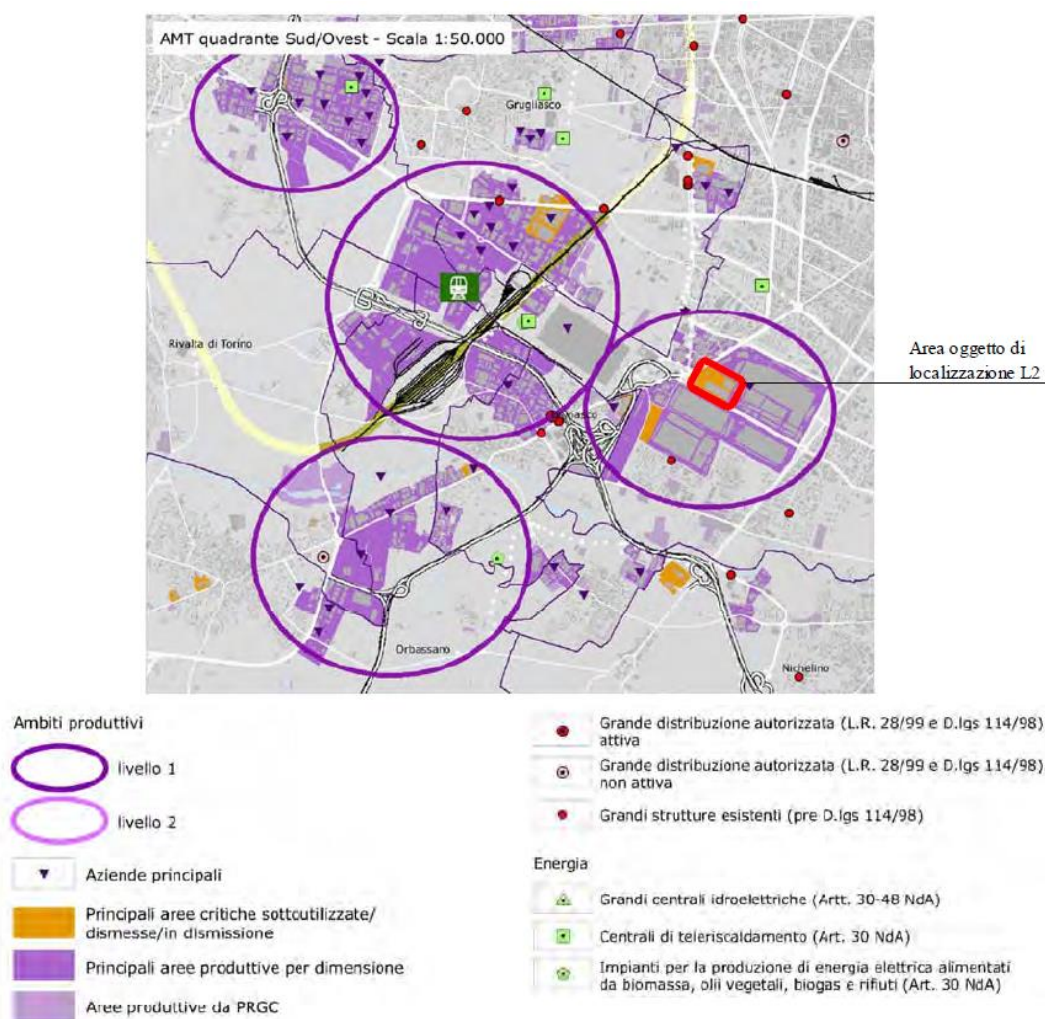


L'intera Localizzazione L2 "Mirafiori" può essere classificata tra le "aree dense" di cui all'art. 16 delle N.d.A. PTC2.

Le "aree dense" sono porzioni di territorio aventi un impianto urbanistico significativo caratterizzato dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e da funzioni di servizio qualificato per la collettività.

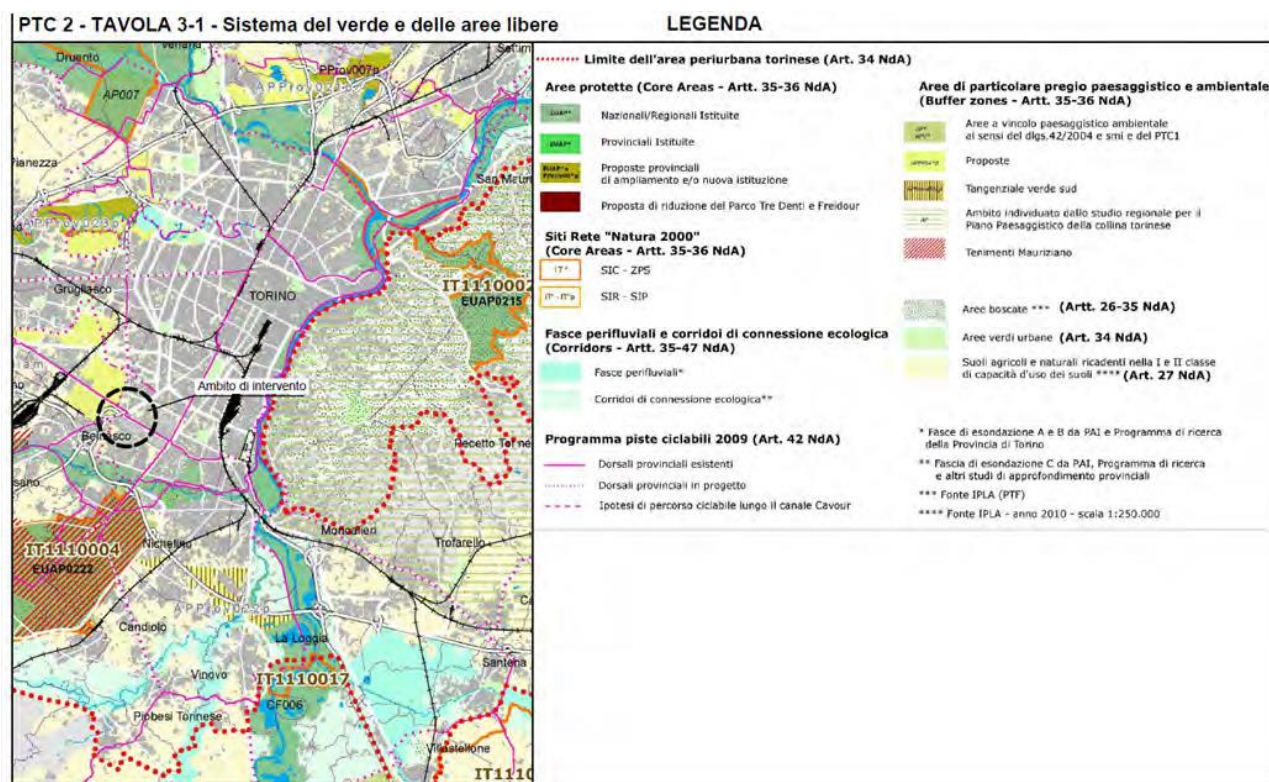
La Localizzazione in oggetto rispetta la prescrizione del minor consumo di suolo libero.

Dall'esame della *Tavola 2.2 – Sistema Insediativo Attività Economico Produttive* – l'area oggetto di localizzazione L2 è classificata tra le principali aree critiche sottoutilizzate o dismesse o in dismissione, inserita all'interno di un ambito produttivo di livello 1.



**Stralcio della Tavola 2.2 – Sistema insediativo: attività economico-produttive del PTC2.**

L'area si colloca inoltre in prossimità di una dorsale provinciale esistente facente parte del Programma piste ciclabili (art. 42 NdA). Si segnala a tal proposito la previsione, nell'ambito dell'insediamento commerciale in oggetto di collegamenti ciclabili interni con tale dorsale.



**Stralcio della Tavola P3-1 – Sistema del verde e delle aree libere del PTC2.**

Dal parere preliminare della Città Metropolitana di Torino rilasciato in sede di Accordo di Programma per il riconoscimento della Localizzazione L2, in data 24/01/2020 prot. n. 6406, si evince che la proposta di Localizzazione L2 in oggetto è sostanzialmente compatibile con il PTC2, nel rispetto delle prescrizioni che esigono attuazione di cui al comma 3 art. 33 "Settore del commercio" delle N.d.A. del P.T.C.2, con particolare riguardo:

- ai potenziali e reali impatti, anche cumulati tra loro relativi all'accessibilità veicolare, ai flussi di traffico, sostenibilità e qualità ambientale;
- ad una attenta valutazione sulla necessità di migliorare le connessioni viabili esistenti anche mediante la realizzazione di nuovi interventi.

### **L'Asse di Corso Marche**

L'area interessata dal perimetro della nuova localizzazione L2 ricade nel "Corridoio e area speciale di Corso Marche" di cui alle Tavole 4.3 e 4.4.3. del PTCP2, in quanto ubicata in corrispondenza della futura Piazza Mirafiori su cui si innesterà il nuovo asse viario di Corso Marche.

L'Art. 40 delle NdA del PTCP 2 dell'Area Metropolitana di Torino prevede per l'Area speciale di C.so Marche le seguenti prescrizioni immediatamente vincolanti e cogenti:

*1. Nelle aree inserite all'interno dell'Area speciale di C.so Marche, così come indicate alla tav. 4.4.3, escluse quelle di cui all'art. 39 comma 1 punto a):*

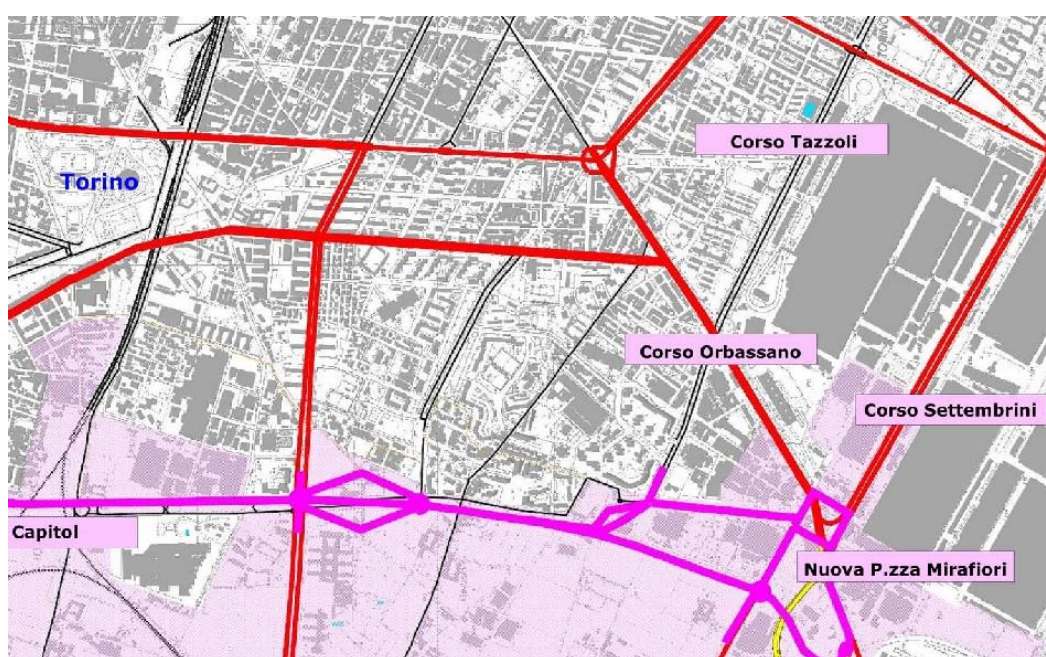


a) è consentita l'attuazione di interventi derivanti da convenzionamenti già stipulati e/o da permessi di costruire già rilasciati alla data di adozione del progetto definitivo del PTC2;

b) per quanto attiene gli interventi già programmati e/o previsti dai PRG, ma non ancora attuati, il "tavolo tecnico" di C.so Marche di cui al Protocollo d'Intesa sottoscritto tra Regione, Provincia ed i Comuni di Torino, Grugliasco, Collegno e Venaria Reale, appositamente convocato, provvederà alla valutazione della coerenza degli interventi proposti con le finalità generali del progetto; 28

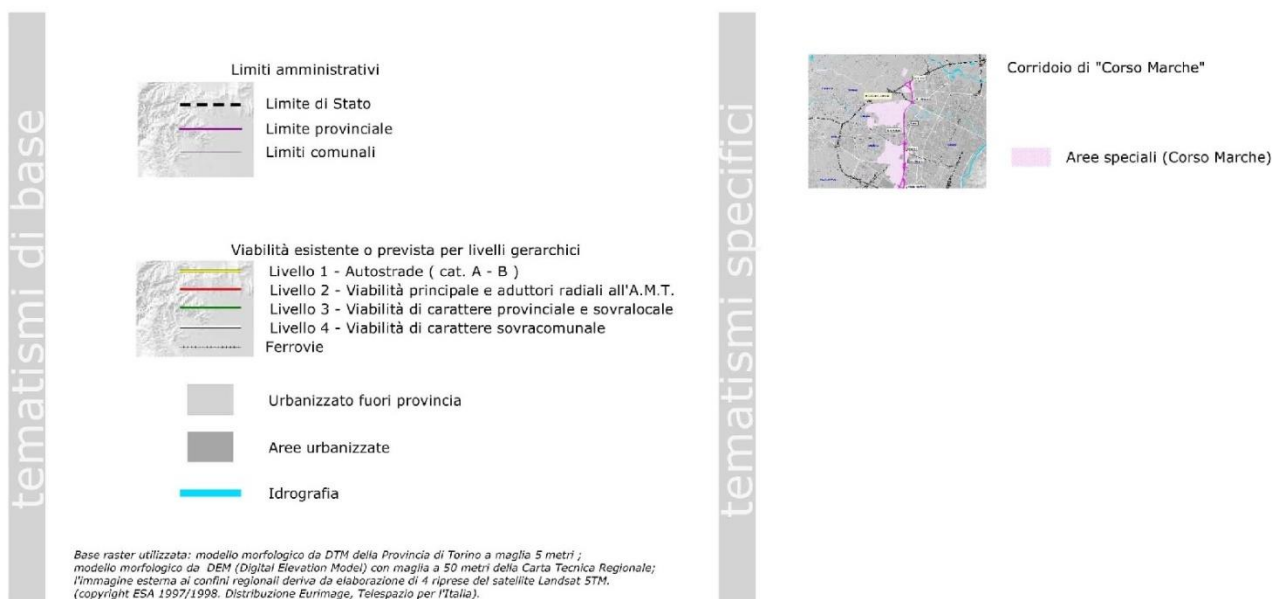
c) eventuali trasformazioni urbanistiche potranno essere proposte dai Comuni interessati con le modalità previste dalla L.R. 56/77 e s.m.i.. Le trasformazioni urbanistiche e i relativi interventi saranno preventivamente esaminati dal "tavolo tecnico" di C.so Marche che, mediante apposita convocazione di Conferenza dei Servizi ai sensi della L. 241/90 e s.m.i., provvederà alla verifica della coerenza degli interventi proposti con le finalità generali del progetto e alla valutazione della tipologia di variante urbanistica. In caso di ricorso alla Conferenza di Pianificazione, per la valutazione della coerenza degli interventi proposti con le finalità del progetto di Corso Marche parteciperanno, oltre al Comune proponente, tutti gli altri Comuni sottoscrittori del Protocollo d'Intesa, seppure senza diritto di voto.

Il parere preliminare espresso dalla Città Metropolitana in sede di Accordo di Programma per il riconoscimento della Localizzazione L2, in data 24/01/2020 prot. n. 6406, specifica che la Localizzazione L2 in oggetto risulta in parte compresa nell'Area Speciale di Corso Marche (art. 40 N.d.A. P.T.C.2). L'intervento proposto, in attuazione del P.R.G. vigente, risulta compatibile con la disciplina della salvaguardia disposta dal P.T.C.2; pertanto, non è necessario procedere alla convocazione del tavolo tecnico previsto dall'art. 40, comma 1 lettera b) delle N.d.A. del P.T.C.2.



Estratto Tav. 4.4.3 del PTCP2 "Corridoio e area speciale di Corso Marche"





## RECEPIMENTO “LOCALIZZAZIONE URBANO PERIFERICA NON ADDENSATA L2 – MIRAFIORI” NEL P.R.G.

Il presente provvedimento aggiorna il Piano Regolatore Generale, così come previsto dalla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i., ai sensi dell’articolo 17, comma 12, lett. h, punto 2) della L.U.R. con il recepimento nell’allegato C alle NUEA, nell’Allegato Tecnico n. 17 e nell’Allegato M del P.R.G. della nuova localizzazione urbano-periferica non addensata L2, così come approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 580 del 5 luglio 2021.

Quanto ai contenuti del provvedimento, si specifica che esso non interviene sulle prescrizioni urbanistiche vigenti riportate nel Piano Esecutivo Convenzionato della Zona Urbana di Trasformazione Ambito “16.34 Mirafiori A”, approvato dalla Giunta Comunale in data 22 novembre 2016 (mecc. 2016 05336/009) e modificato con Deliberazione della Giunta Comunale in data 8 ottobre 2021, atto n. 1016 sopra richiamate, pertanto non incide sulle prescrizioni contenute nelle Determinazioni Dirigenziali dell’Area Ambiente (D.D. n. 44043 del 3 novembre 2016 e successiva D.D. n. 3431 del 7 ottobre 2020).

Tutto ciò premesso il presente provvedimento prevede:

- A) l’inserimento nella Tabella 5 “Localizzazioni urbano-periferiche non addensate L2 già riconosciute” dell’Allegato C alle NUEA della nuova Localizzazione L2 denominata “Mirafiori”.

- B) l'inserimento del perimetro della nuova Localizzazione urbano periferica non addensata L2 denominata "Mirafiori", così come puntualmente rappresentato nell'allegato Tecnico n. 17 al P.R.G. "Ambiti di insediamento commerciali", in scala 1:10.000, in recepimento della Deliberazione Consigliare n. 580 del 5 luglio 2021;
- C) la conseguente modifica dell'elaborato a titolo illustrativo Tav. M "Ambiti di insediamento commerciale" del P.R.G. in scala 1:20.000.

Fanno parte integrante del presente provvedimento i seguenti elaborati:

- a) Relazione illustrativa;
- b) Relazione di coerenza rapporto tra i contenuti della variazione al P.R.G. e quelli del Ppr;
- c) Estratto Allegato C alle N.U.E.A., Tabella 5 "Localizzazioni urbano-periferiche non addensate L2 già riconosciute" – STATO ATTUALE;
- d) Estratto Allegato C alle N.U.E.A., Tabella 5 "Localizzazioni urbano-periferiche non addensate L2 già riconosciute" – VARIANTE;
- e) Estratto situazione fabbricativa con sovrapposizione del perimetro della nuova localizzazione L2 "Mirafiori" – scala 1:2000;
- f) Estratto planimetrico dell'Allegato tecnico n. 17 del P.R.G. "Ambiti di insediamento commerciale" – scala 1:10.000 – STATO ATTUALE;
- g) Estratto planimetrico dell'Allegato tecnico n. 17 del P.R.G. "Ambiti di insediamento commerciale" – scala 1: 1:10.000 – VARIANTE;
- h) Tav. M "Ambiti di insediamento commerciale" – scala 1:20.000 – STATO ATTUALE;
- i) Tav. M "Ambiti di insediamento commerciale" – scala 1:20.000 – VARIANTE.

## **VARIAZIONE AL P.R.G.**

AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 12, LETT. H, PUNTO 2) DELLA L.U.R.

### **PERIMETRAZIONE DELLA LOCALIZZAZIONE URBANO- PERIFERICA NON ADDENSATA L2 MIRAFIORI**

### **ILLUSTRAZIONE DEL RAPPORTO TRA I CONTENUTI DELLA VARIAZIONE E QUELLI DEL PPR**

ai sensi dell'art. 11 del Regolamento regionale DPGR 22 marzo 2019, n. 4/R

“Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell'articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr”.

In data 3 ottobre 2017, con D.C.R. n. 233-35836, è stato approvato il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.).

L'art. 46 comma 9 prescrive che dall'approvazione del PPR, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del PPR stesso.

## PRIMA PARTE

Dall'esame del PPR emerge quanto segue:

- nella Tavola P.2 Beni Paesaggistici, l'area in oggetto non è ricompresa all'interno di Beni Paesaggistici.
- nella Tavola P.3 Ambiti e Unità di Paesaggio, l'area rientra nell'Ambito di Paesaggio n. 36, nell'Unità di Paesaggio (UP) 5 "Urbano rilevante alterato", caratterizzato dalla presenza di insediamenti urbani complessi e rilevanti, interessati ai bordi da processi trasformativi indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche e dalla dispersione insediativa particolarmente lungo le strade principali.
- nella Tavola P.4 Componenti Paesaggistiche, l'area ricompresa nel perimetro della Localizzazione urbano-periferica non addensata L2 ricade nella morfologia insediativa "Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)", normata dall'art. 37 delle NdA.

Gli obiettivi sono:

- [1]. *Il Ppr individua, nella Tavola P4, gli insediamenti specialistici per usi non residenziali, originati prevalentemente all'esterno o ai bordi degli insediamenti urbani (m.i. 5).*
- [2]. *Per le aree di cui al comma 1 il Ppr persegue i seguenti obiettivi:*
  - a. *riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia;*
  - b. *integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti specialistici.*

Le Direttive sono:

- [3]. I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1.
- [4]. Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:
  - a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:
    - I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;
    - II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una

maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti;

b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:

I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;

II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;

III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;

IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.

- [5]. Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009 n. 30-11858.
- [6]. I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistici organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.

In particolare la Tav. P4.10 – “Componenti Paesaggistiche”, riguardo alle “Componenti storico-culturali” evidenzia, in coincidenza del corso Orbassano, la presenza della “Rete viaria moderna e contemporanea” normata dall'art. 22 delle NdA.

Il PPR riconosce infatti gli immobili, i percorsi, i tratti stradali e quelli ferroviari di interesse storico-culturale di livello regionale, comprendendo le infrastrutture e le opere d'arte a essi connesse, distinguendoli in: rete viaria di età romana e medioevale, rete viaria di età moderna e contemporanea e rete ferroviaria storica.

Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.

- nella Tavola P.6 Strategie e politiche per il paesaggio, l'area rientra nel Macroambito “Paesaggio urbanizzato della piana e della collina di Torino”, Ambito 36 Torinese.



<b>I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</b>	
<b>Prescrizioni specifiche</b>	<b>Riscontro</b>
	Nell'area di variante non sono presenti immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del Codice.
<b>Articoli del PPR con cui si relaciona il bene</b>	
<b>Articoli del PPR</b>	<b>Riscontro</b>
Storico – culturale Art. 22	L'area è interessata dal sistema della “Viabilità storica e Patrimonio ferroviario”
Morfologico – insediativo Art. 37	Gli ambiti oggetto di variazione sono classificati tra gli “Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)”, normati dall'art. 37 delle NdA.

## SECONDA PARTE

II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLE VARIANTI	
Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario	
<p>Nella Tav.P4 è rappresentata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rete viaria di età romana e medievale (tema lineare);</li> <li>- rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare);</li> <li>- rete ferroviaria storica (tema lineare).</li> </ul>	
<p><b>Indirizzi</b></p> <p>comma 2</p> <p>Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.</p>	
<p><b>Direttive</b></p> <p>comma 3</p> <p>I piani territoriali provinciali e i piani locali precisano e completano il censimento di quanto al comma 1, sulla base dei seguenti aspetti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>i tratti di strada e i manufatti a essi connessi che costituiscono permanenze archeologiche;</li> <li>percorsi connessi a fattori identitari di rilevanza regionale, come in particolare: <ol style="list-style-type: none"> <li>le strade significative per specifiche memorie storiche o i percorsi devozionali, con le relative testimonianze materiali (cappelle, piloni votivi, monumenti, ecc.);</li> <li>la viabilità di rango minore (comprese le mulattiere e i sentieri), anche con riferimento ai materiali (lastricature, parapetti, muri a secco) o al ruolo strutturale per gli impianti insediativi rurali identificati all'articolo 40 (di costa, di valico, di cresta) o per le connessioni transfrontaliere;</li> <li>le aree limitrofe alle carreggiate stradali storiche, i cui impianti insediativi sono direttamente coinvolti nelle modalità d'uso della strada (in termini di tipi edilizi, accessi ai lotti, siti di sosta o mercato, ecc.);</li> <li>le opere d'arte e i manufatti dell'infrastruttura (es. ponti, gallerie, viadotti, scarpate, opere di presidio, ecc.) e gli elementi architettonici (es. stazioni, caselli, casotti daziari, ecc.);</li> <li>le "porte urbane" e gli assi viari progettati con ruolo scenografico o ordinatore, in particolare ove connessi a centri e complessi architettonici significativi;</li> <li>i tratti delle strade e delle linee ferroviarie storiche dotati di panoramicità, per i quali valgono le norme di cui all'articolo 30;</li> <li>le visuali di e da strada o ferrovia testimoniate in modo ricorrente o esemplare nelle arti figurative, nella letteratura e nell'iconografia storica.</li> </ol> </li> </ol>	<p>La variazione è coerente con le direttive in quanto recepisce la perimetrazione della nuova Localizzazione urbano-periferica non addensata L2 Mirafiori a seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale approvata in data 5 luglio 2021 n. 580/2021 con oggetto: "Ratifica Accordo di Programma e riconoscimento Localizzazione Urbano-periferica non addensata L2 Mirafiori"; non sono infatti presenti elementi dell'infrastruttura, visuali e tratti dotati di panoramicità che confliggono con l'oggetto della variazione.</p>

<p><i>comma 4</i> Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali:</p> <p>a. disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità;</p> <p>b. sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.</p>	
<p style="text-align: center;"><b><u>USI CIVICI</u></b></p> <p><i>Le zone gravate da usi civici, tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. h. del Codice (Tav. P2).</i></p>	
<p><b><u>Direttive</u></b> <i>comma 18</i> In sede di adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, i comuni d'intesa con il Ministero e la Regione, precisano la delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione delle aree gravate da uso civico ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice.</p>	<p>A seguito dell'accesso all'Archivio del Commissario Usi Civici Piemonte, è stata verificata l'assenza di zone gravate da usi civici.</p>
<p style="text-align: center;"><b><i>Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)</i></b></p>	
<p><i>Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali). Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connesse al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali.</i></p>	
<p><b><u>Indirizzi</u></b></p> <p><i>Direttive comma 3</i> <i>I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1.</i></p> <p><i>comma 4</i> <i>Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri: sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni: siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2; rientrano in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti; eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni: sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;</i></p>	<p>L'area oggetto di variazione è ricompresa tra gli "Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)".</p> <p>Il provvedimento di variazione risulta coerente in quanto riguarda esclusivamente il recepimento del perimetro della "Localizzazione urbano periferica non addensata L2" denominata "Mirafiori", a seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale approvata in data 5 luglio 2021 n. 580/2021 con oggetto: "Ratifica Accordo di Programma e riconoscimento Localizzazione Urbano-periferica non addensata L2 Mirafiori" sulla cartografia di Piano Regolatore.</p>

*non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;*

*non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;*

*sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.*

*comma 5*

*Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009 n. 30-11858.*

*comma 6*

*I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistici organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.*

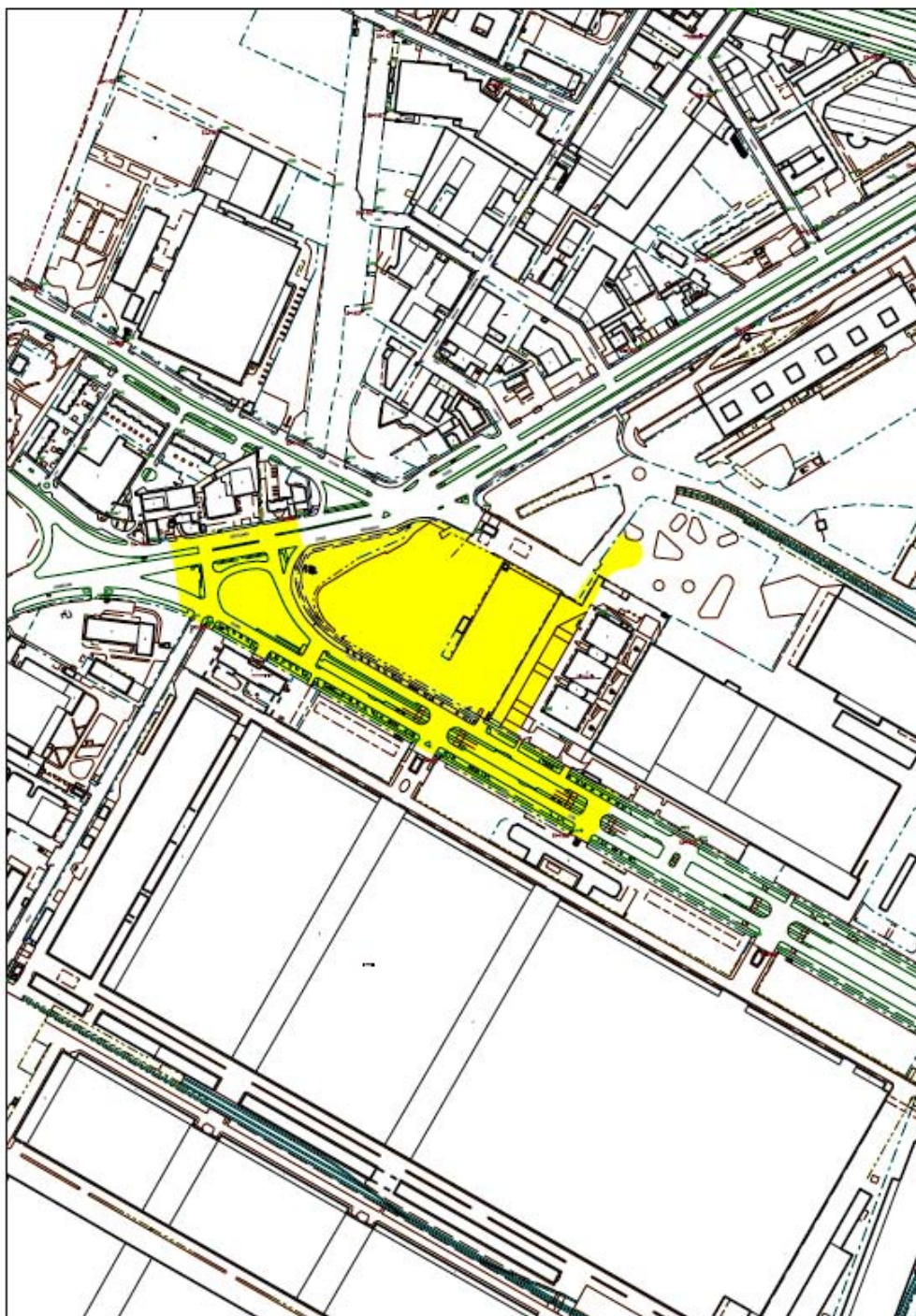
Per quanto sopra detto, i contenuti della variazione in oggetto risultano coerenti con gli indirizzi del PPR vigente e ne rispettano le relative Norme di Attuazione.




## Schede di approfondimento

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEL PERIMETRO DELLA LOCALIZZAZIONE URBANO PERIFERICA NON ADDENSATA L2 MIRAFIORI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO

FABBRICATIVA



 Area compresa nel perimetro L2

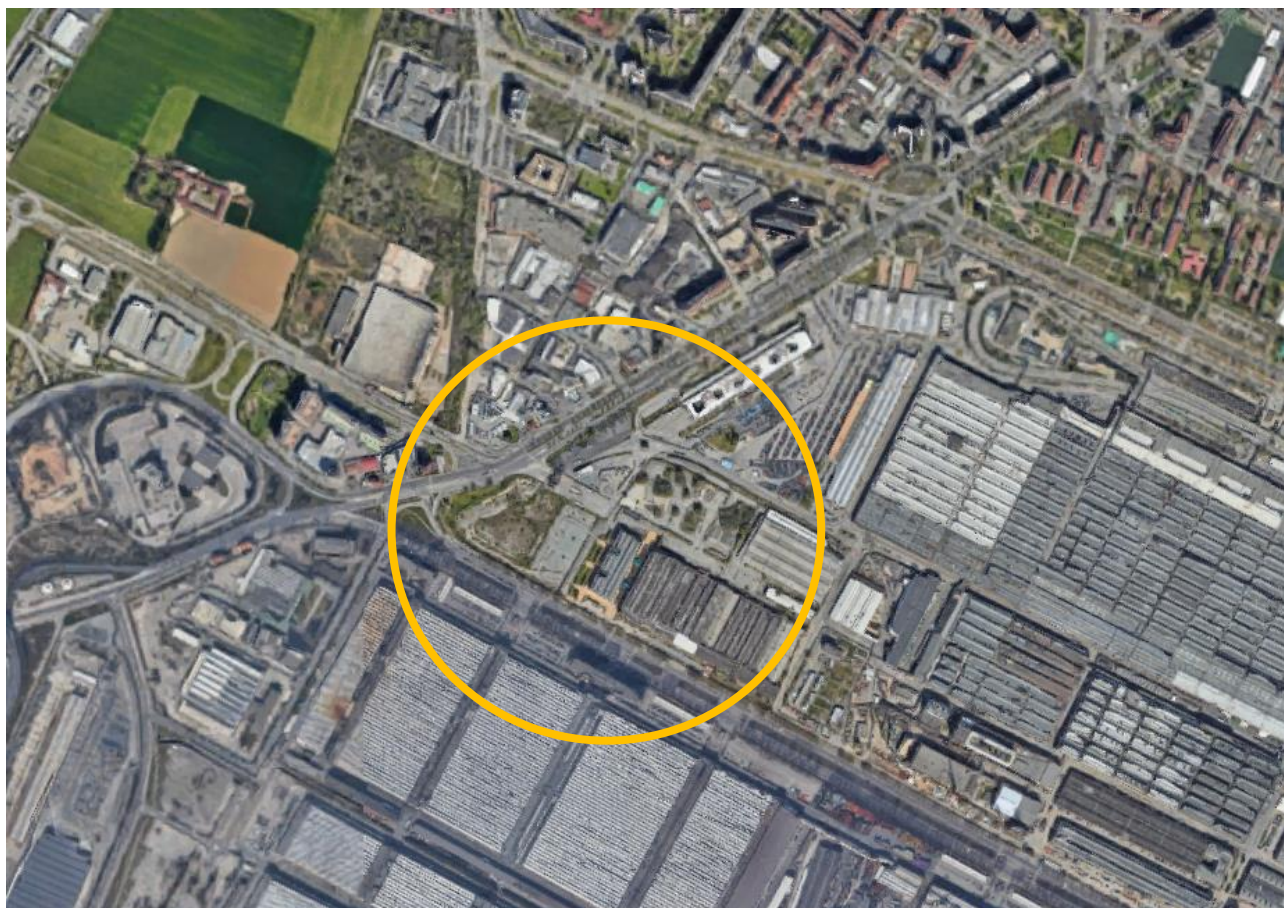


## **VARIAZIONE AL P.R.G.**

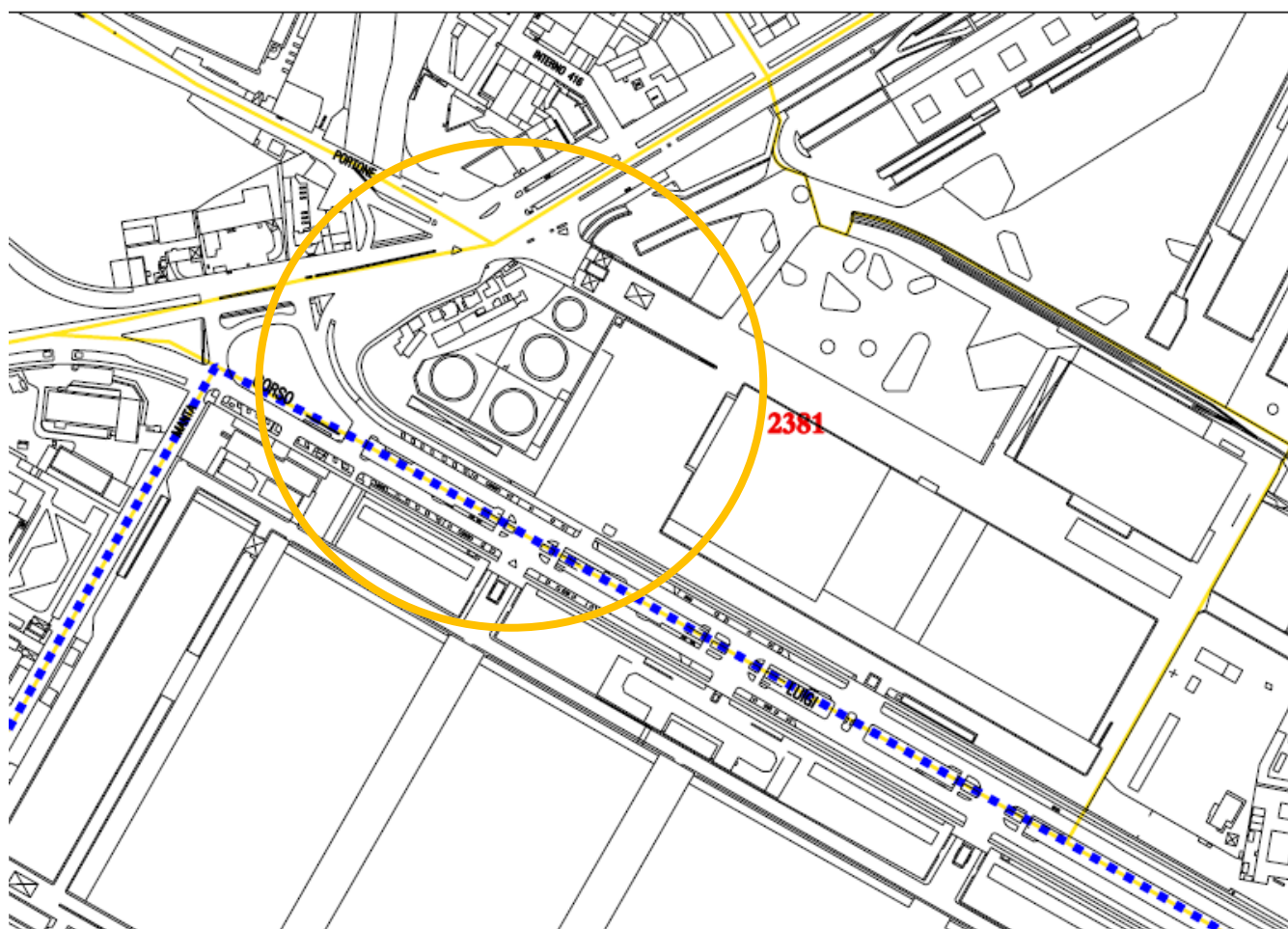
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 12, LETT. H, PUNTO 2) DELLA L.U.R.)

### **PERIMETRAZIONE DELLA LOCALIZZAZIONE URBANO-PERIFERICA NON ADDENSATA L2 MIRAFIORI**

**FOTO AEREA**

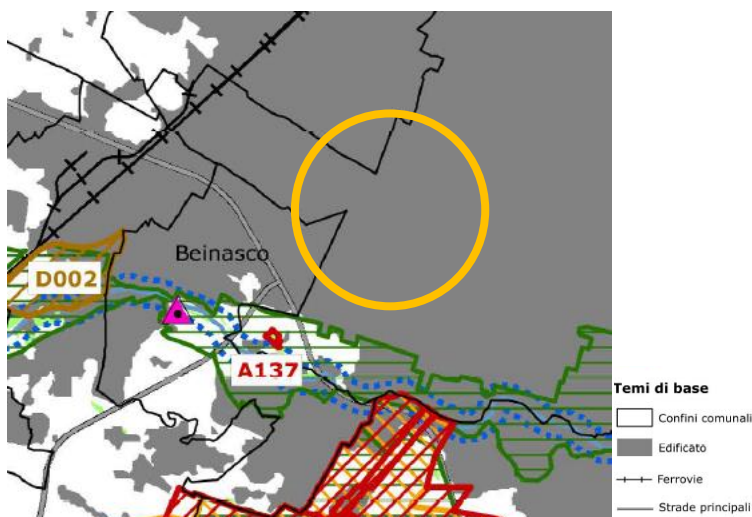


## ESTRATTO VARIAZIONE PRG – STATO ATTUALE

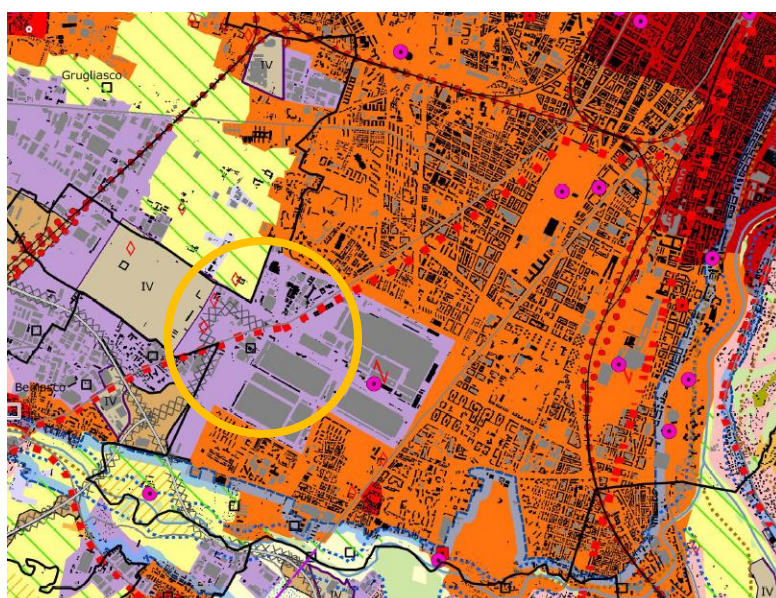


Allegato tecnico - Estratto Tavola n. 17 al PRG Ambiti di insediamento commerciale





ESTRATTO TAV. P2 del PPR



ESTRATTO TAV. P4 del PPR

#### Componenti morfologico-insediative

- Porte urbane (art. 34)
- Varchi tra aree edificate (art. 34)
- Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 34)
- Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1
- Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
- Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3
- Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4
- Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5

#### Componenti storico-culturali

Vialit   storica e patrimonio ferroviario (art. 22):

- Rete viaria di et   romana e medievale
- Rete viaria di et   moderna e contemporanea
- Rete ferroviaria storica

## COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE

m.i. 5

*Rete viaria di et   moderna e contemporanea*

## ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICIT   CON LA NORMATIVA DEL PPR

La variazione riguarda il recepimento del riconoscimento della "Localizzazione urbano periferica non addensata L2" denominata "Mirafiori", approvato in data 5 luglio 2021 con Deliberazione del Consiglio Comunale 580/2021 con oggetto: "Ratifica Accordo di Programma e riconoscimento Localizzazione Urbano-periferica non addensata L2 Mirafiori".



Con la suddetta deliberazione il Consiglio comunale ha provveduto al riconoscimento della Localizzazione urbano-periferica L2 "Mirafiori" all'interno dei Criteri di programmazione degli insediamenti commerciali comunali apportando un aggiornamento agli stessi.

Con il suddetto atto viene inserito il perimetro della localizzazione urbano periferica non addensata L2 denominata Mirafiori, ubicata nella Circoscrizione n. 8, delimitato a sud-ovest da corso Settembrini e a nord-est da corso Orbassano, ricadente per la maggior parte all'interno dell'Ambito della ZUT 16.35 "Mirafiori".

L'area oggetto di variazione è pertanto compresa nelle Zona Urbana di Trasformazione del PRG sopra richiamata; la relativa disciplina urbanistica ne consente l'attuazione, attraverso una specifica scheda normativa, tramite Strumento Urbanistico Esecutivo. La variazione non interviene su tale scheda normativa che rimane invariata, senza generare conseguentemente elementi di criticità rispetto al PPR.

Con specifico riferimento all'art. 37 delle NdA del PPR si conferma al punto 6 della Direttive che i piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistici organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5 delle NdA del PPR.

Parimenti si conferma la coerenza della Variazione con l'art. 22 delle NdA del PPR sottolineando che la presente variazione non interviene sulla viabilità esistente compresa nell'area interessata dalla Localizzazione L2.

Tale area non risulta infine gravata da usi civici, così come si evince dall'analisi della documentazione presente nell'Archivio del Commissario Usi Civici Piemonte.

## **CONCLUSIONI**

A seguito delle analisi e delle comparazioni precedenti, la variazione in oggetto risulta coerente e rispetta le norme del PPR vigente.

**PIANO REGOLATORE GENERALE DI TORINO**

**NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE**

**ESTRATTO ALLEGATO C**

**“Norme sul commercio al dettaglio”**

**STATO ATTUALE E VARIANTE**

## **TABELLA N. 5**

### **Localizzazioni urbano-periferiche non addensate L2 già riconosciute**

<b>Nome Localizzazione L2</b>	<b>Sistemi</b>	<b>Tavole PRG</b>
Botticelli	Barriera di Milano	5B
Ex Comau	Mirafiori Sud	16B
Romania	-----	2B-5B
Stadio	Vallette	4B

### **"ELENCO ADDENSAMENTI COMMERCIALI"**

*[\*] Nota variante: n. 160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento Adottata il 02/03/2009 n.mecc. 0804921/009*

Annullato

*[\*] Nota variante: n. 0414 - piano particolareggiato in variante - REGALDI Approvata il 21/05/2015*

*[\*] Nota variante: n. 160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento Approvata il 31/01/2011 n. mecc. 1004889/009*

*[\*] Nota variante: n. 325 –*

*[\*] Nota variante: n. 328 –*

**STATO ATTUALE**

## **TABELLA N. 5**

### **Localizzazioni urbano-periferiche non addensate L2 già riconosciute**

<b>Nome Localizzazione L2</b>	<b>Sistemi</b>	<b>Tavole PRG</b>
Botticelli	Barriera di Milano	5B
Ex Comau	Mirafiori Sud	16B
Romania	-----	2B-5B
Stadio	Vallette	4B
Mirafiori	-----	16A

### **"ELENCO ADDENSAMENTI COMMERCIALI"**

*[\*] Nota variante: n. 160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento Adottata il 02/03/2009 n.mecc. 0804921/009*

Annullato

*[\*] Nota variante: n. 0414 - piano particolareggiato in variante - REGALDI Approvata il 21/05/2015*

*[\*] Nota variante: n. 160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento Approvata il 31/01/2011 n. mecc. 1004889/009*

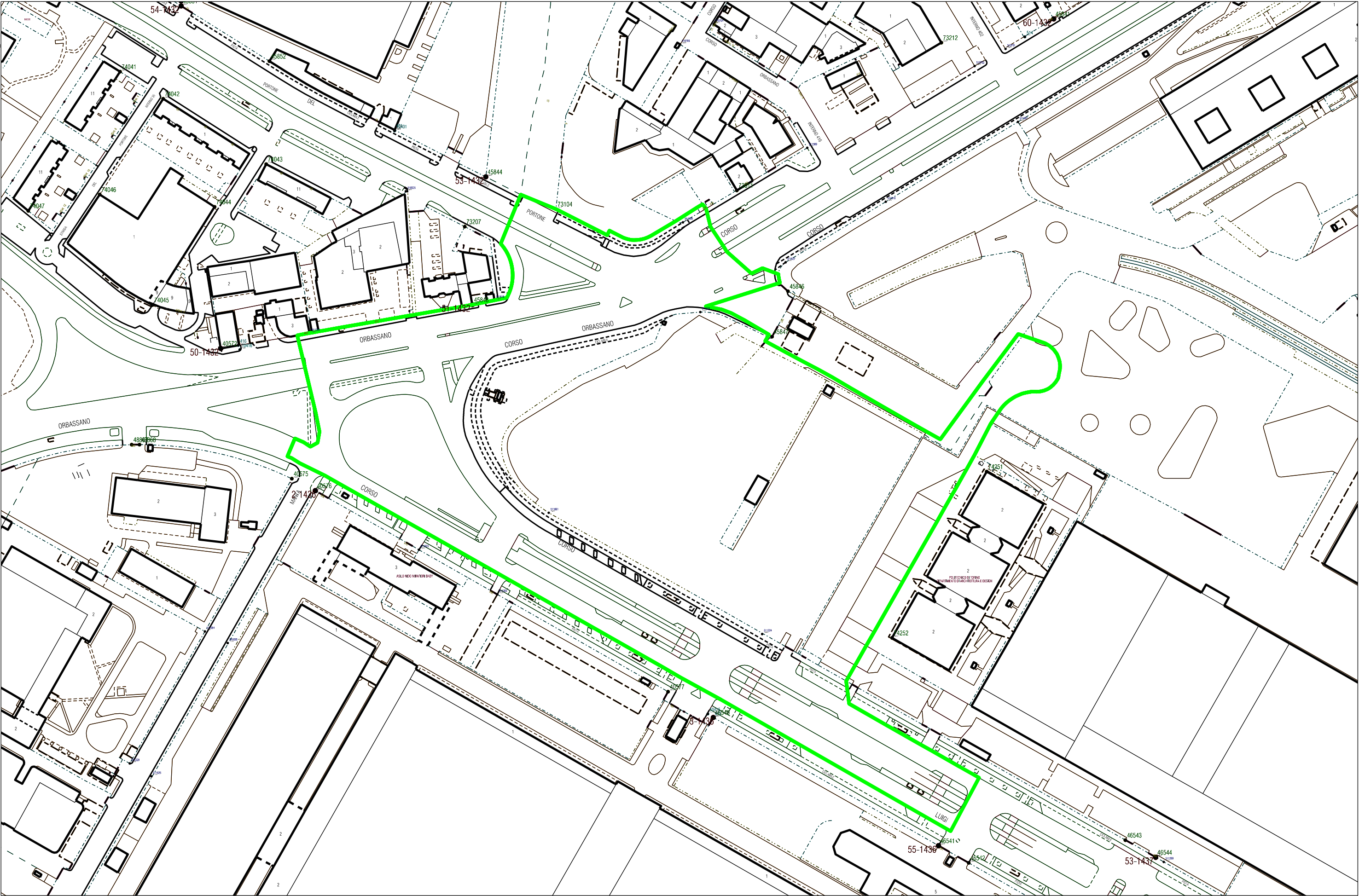
*[\*] Nota variante: n. 325 –*

*[\*] Nota variante: n. 328 –*

## **VARIANTE**



SITUAZIONE FABBRICATIVA



Perimetro della nuova localizzazione L2 "Mirafiori"

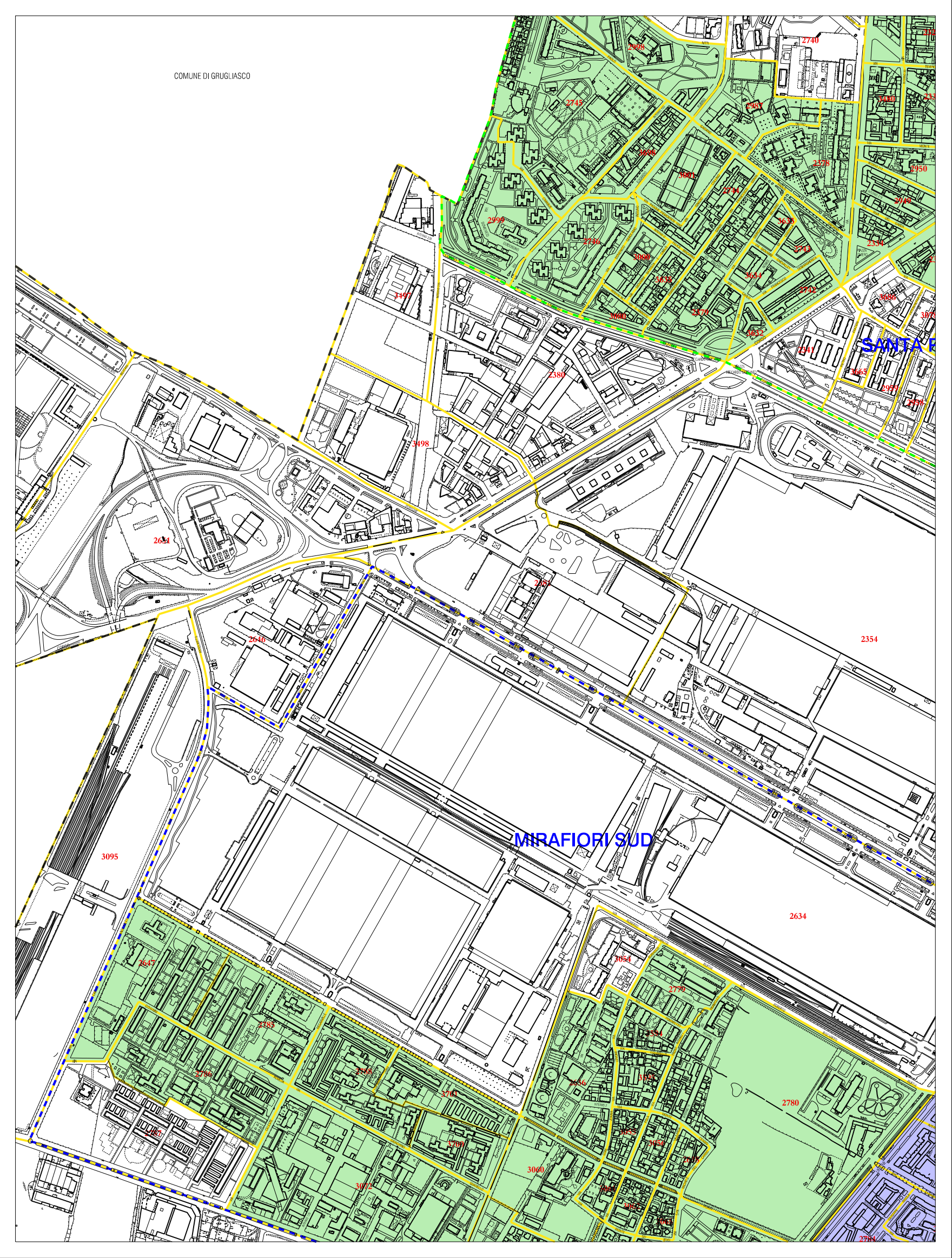
Scala 1 : 2000

**PIANO REGOLATORE GENERALE DI TORINO**  
**NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE**

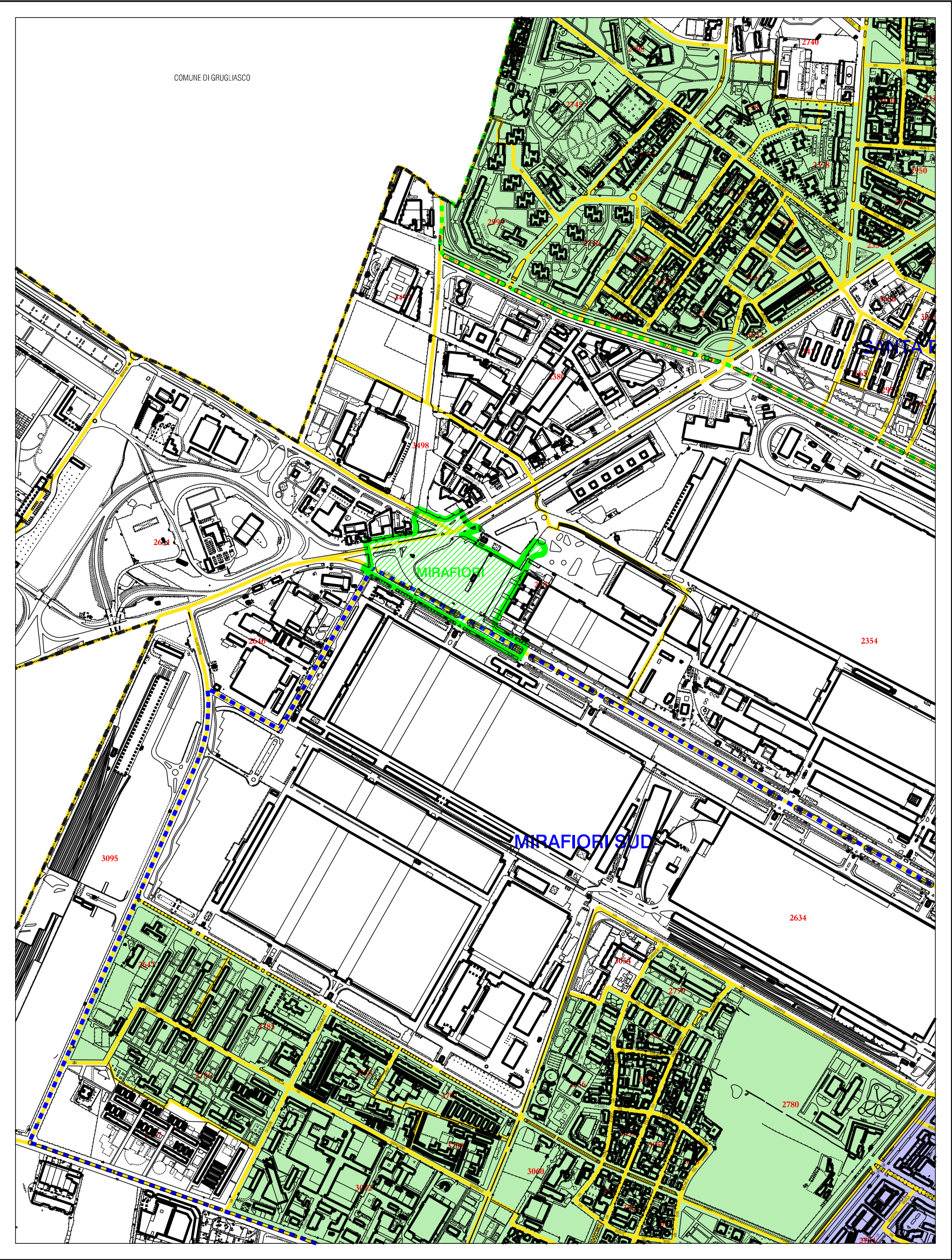
**ESTRATTO**  
**ALLEGATO TECNICO N. 17 DEL P.R.G.**  
**AMBITI DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE**

**STATO ATTUALE E VARIANTE**











**PIANO REGOLATORE GENERALE DI TORINO**

**NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE**

**ESTRATTO TAVOLA M**

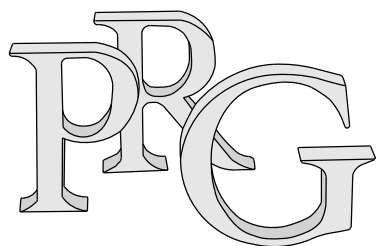
**AMBITI DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE**

**STATO ATTUALE E VARIANTE**

---

Città di Torino

---



Piano Regolatore Generale

---

ALLEGATI TECNICI

---

AMBITI DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

---

ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE  
ALLA L.R. n. 28/1999 alla D.C.R. n. 563-13414/1999 e s.m.i.

---

TAVOLA M

---

TAVOLA UNICA

---

**Gennaio 2023**

**SCALA 1:20.000**

---

---

## LEGENDA

---



Localizzazioni L2



Sezioni Addensamento A1



Sezioni Addensamenti A1 - A2



Sezioni Addensamento A2



Sezioni Addensamenti A2 - A3



Sezioni Addensamenti A2 - A4



Sezioni Addensamento A3



Sezioni Addensamenti A3 - A4



Sezioni Addensamento A4



Limite Sistema e denominazione



Zona Urbana Centrale Storica



Zone Urbane Storico Ambientali

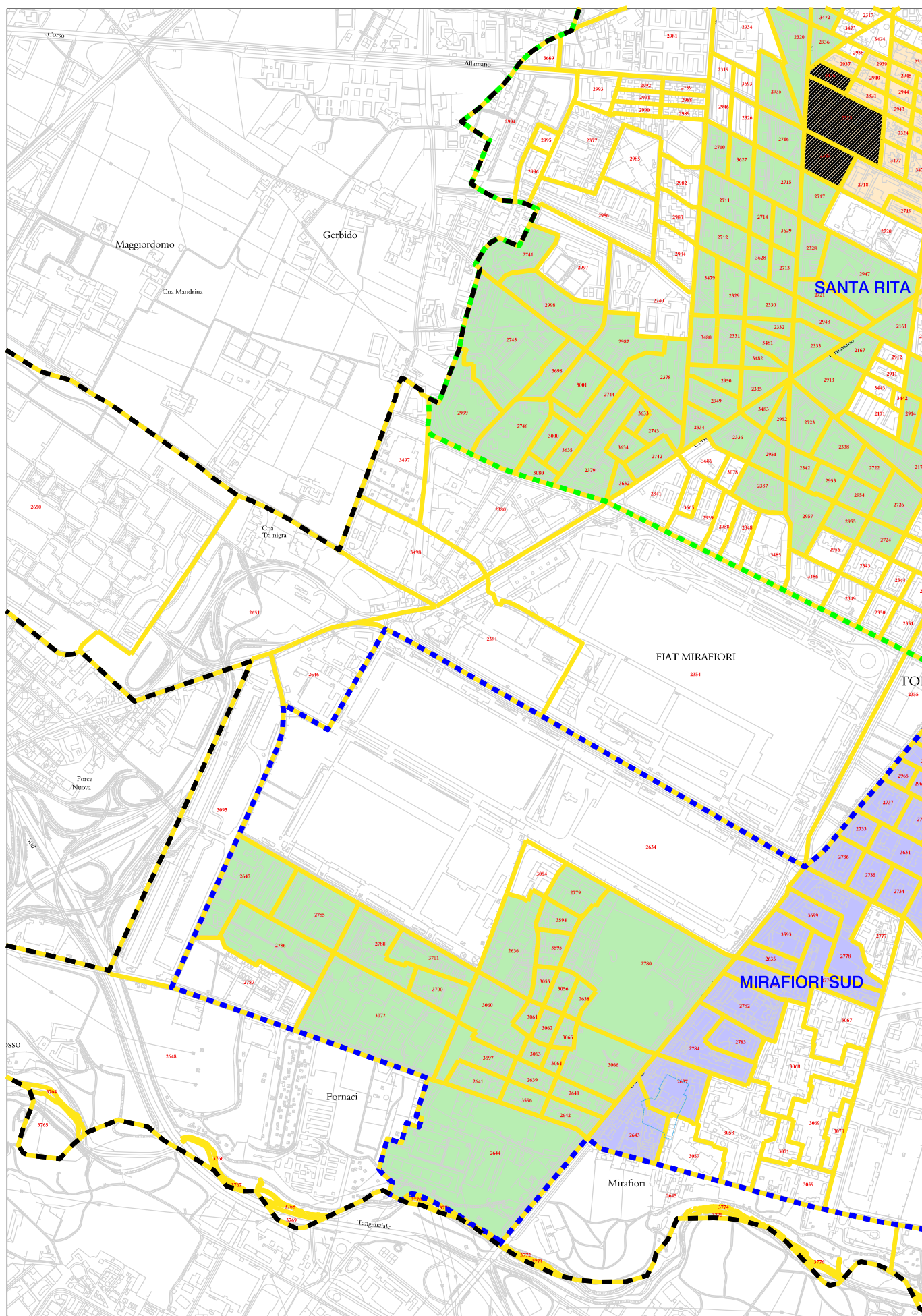


Sezioni di Censimento



Confine comunale

---





Adeguamento del Piano Regolatore Generale alla L.R. n. 28/1999 alla D.C.R. n. 563-13414/1999  
ai sensi dell'articolo 16 dei Criteri Commerciali per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale

