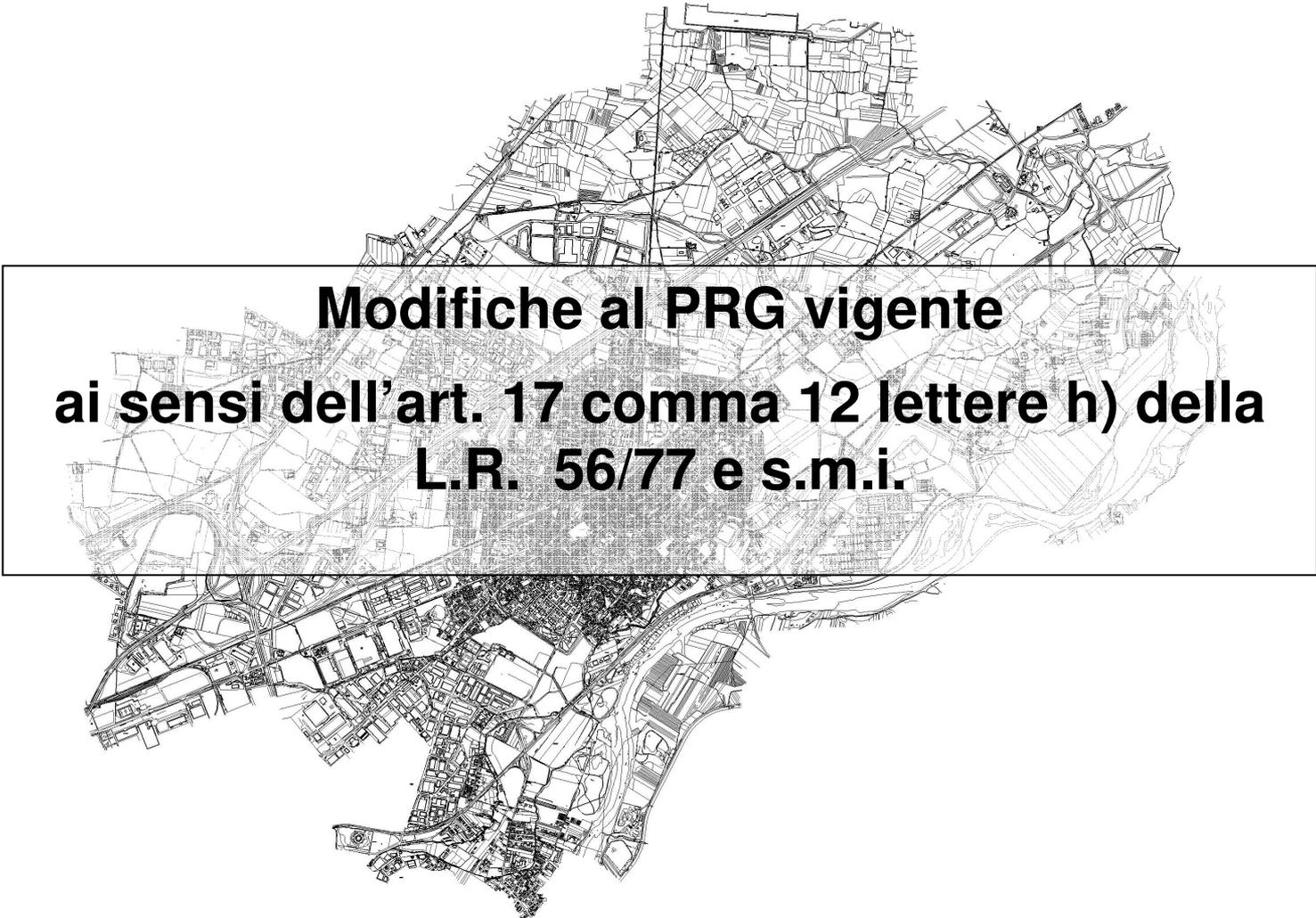


# CITTA' DI SETTIMO TORINESE

REGIONE PIEMONTE

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO



## **Modifiche al PRG vigente ai sensi dell'art. 17 comma 12 lettere h) della L.R. 56/77 e s.m.i.**

**PROGETTO E COORDINAMENTO:**

**Servizio Gestione e Programmazione del Territorio**

**Ufficio Urbanistica**

arch. Antonio CAMILLO  
(Resp. del Procedimento)  
arch. Marcella DALMASSO  
arch. jr. Alessandra VARETTO

**DICEMBRE 2022**

## PREMESSA

Il Comune di Settimo Torinese è dotato di Piano Regolatore approvato con D.G.R. n. 59-9372 del 07.10.1991. Il suddetto piano regolatore è stato nel tempo modificato ed integrato nelle sue previsioni e nei suoi contenuti da successive varianti parziali e strutturali; in ultimo con DCC n. 70 del 23.07.2020, pubblicata sul BUR n. 34 del 20.08.2020, è stato approvato il progetto definitivo della Variante Parziale n. 38 al PRG vigente.

Inoltre, con DCC n. 75 del 27.10.2022 è stato adottato il Progetto Preliminare della Variante Generale, in regime di salvaguardia.

La L.R. 56/77 e s.m.i. all'art. 17 comma 12 prevede la possibilità di apportare modifiche al PRG vigente, senza che queste costituiscano variante al PRG stesso, nei seguenti casi:

Non costituiscono varianti al PRG:

- a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;
- b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;
- c) gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo;
- d) le modificazioni del tipo di strumento urbanistico esecutivo specificatamente imposto dal PRG, ove consentito dalla legge; la modificazione non è applicabile nel caso in cui il PRG preveda il ricorso a piani di recupero;
- e) le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse;
- f) le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi;
- g) la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico;

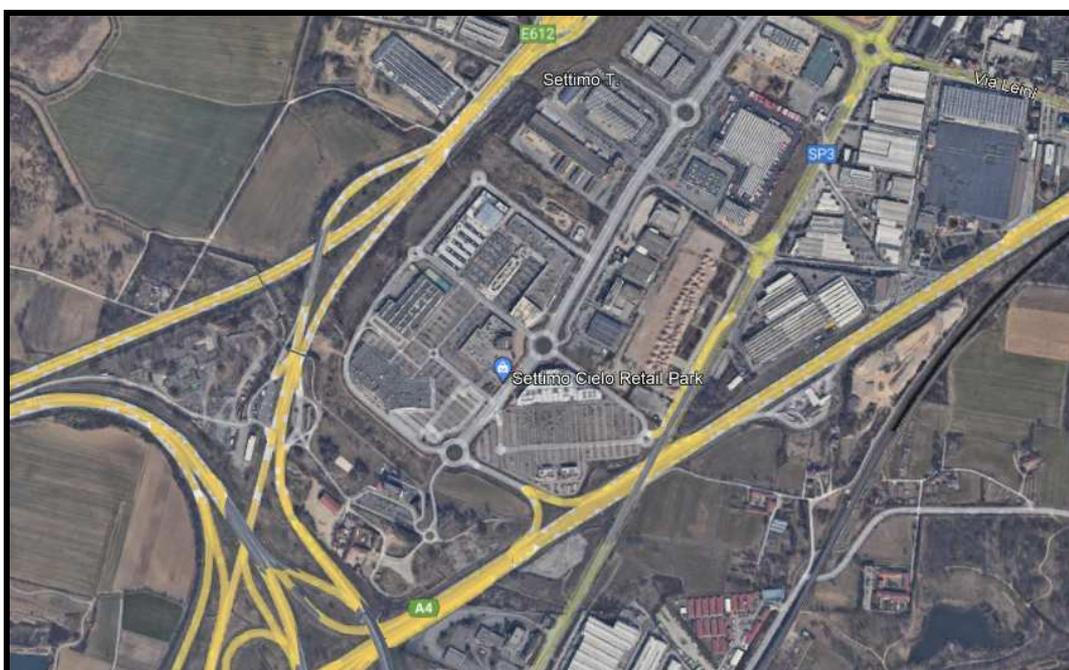
h) gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano in recepimento delle previsioni relative a varianti approvate e il trasferimento di elaborati urbanistici su sistemi informatizzati, senza apportarvi modifiche.

Con il presente atto si apporta la modifica al PRG vigente, che non costituisce variante, ai sensi della lettera h) del succitato comma 12 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i., finalizzata al recepimento degli adeguamenti dei criteri commerciali. A tale proposito, si sottolinea che il riconoscimento dell'ampliamento della zona commerciale L.2/3 deriva da uno specifico Accordo di Programma condiviso con Città metropolitana di Torino e Regione Piemonte.

<b>Modifica</b>	cartografica/normativa
<b>Zona Normativa</b>	PdC/Pd1
<b>Tema</b>	riperimetrazione localizzazione commerciale L.2/3

## MOTIVAZIONI

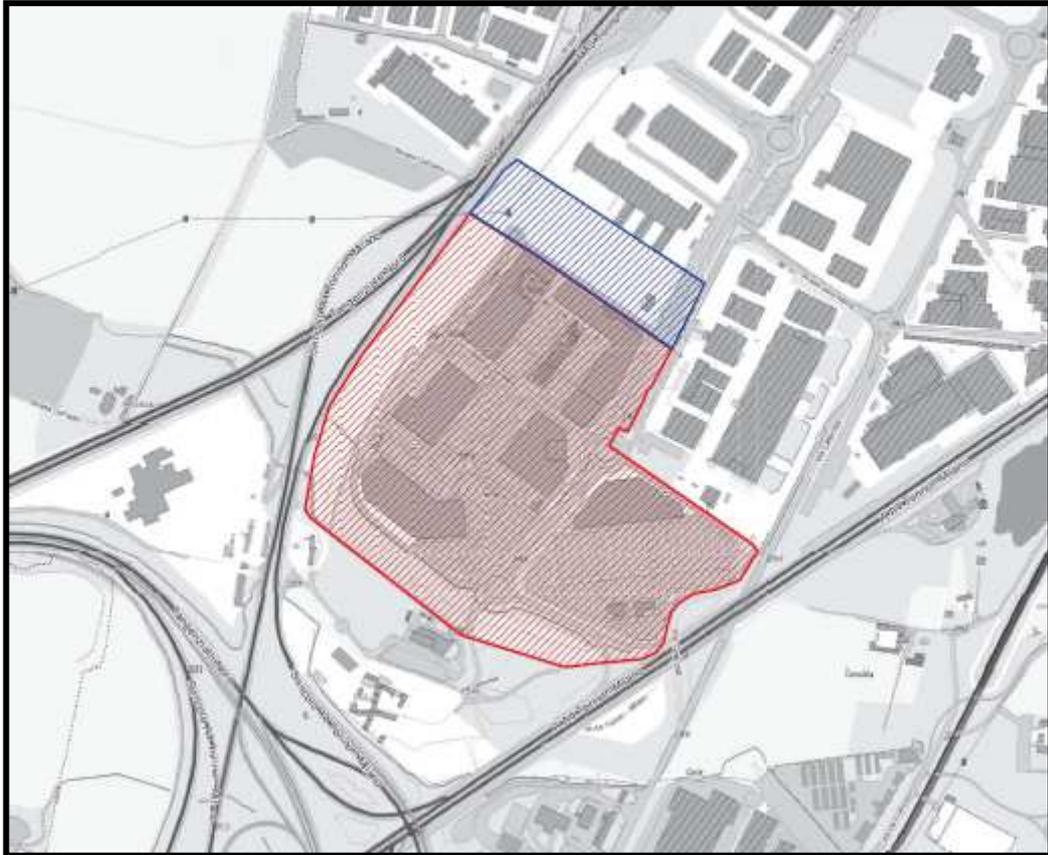
L'area oggetto della presente modifica al PRG riguarda la limitata estensione della localizzazione extraurbana non addensata L.2/3, già riconosciuta per la zona normativa "PdC" di PRG vigente, che si estende su di una superficie territoriale di 318.800 mq dove è attivo il centro commerciale denominato "Settimo Cielo Retail Park" composto da n. 6 centri commerciali di grande dimensione (per i sub-ambiti A1, A2, B, C, D, ed E) per una superficie complessiva di vendita di circa 48.000 mq, completamente realizzati. All'interno del Retail Park sono presenti anche pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (sub-ambito A.2. ed comparto A.3.) oltre che spazi destinati al direzionale (sub-ambito D).



Con nota del 10/06/2022, la società "Settimo Sviluppo S.p.A", già proponente l'iniziativa del "Settimo Cielo Retail Park", ha manifestato la volontà di completare la realizzazione dello stesso, attraverso la costruzione di nuovi corpi di fabbrica a destinazione commerciale e ludico ricreativa presso l'area di proprietà denominata dal PRG vigente come "Pd/1".

La richiesta avanzata chiedeva la possibilità di ampliamento della localizzazione esistente (individuata con tratteggio rosso nella planimetria sottoriportata) per una superficie pari a 43.800 mq (individuata con tratteggio blu), portando così l'estensione complessiva del comparto a 362.600 mq.

<b>Modifica</b>	normativa/cartografica
<b>Zona Normativa</b>	PdC/Pd1
<b>Tema</b>	riperimetrazione localizzazione commerciale L.2/3



Al fine di rendere conforme al PRG vigente l'intervento proposto, è stato necessario il ricorso all'Accordo di Programma, ai sensi della vigente normativa e con le modalità attuative previste all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della L. 241/1990.

La procedura, avviata dalla Regione Piemonte, ha comportato lo svolgimento di n. 3 Conferenze dei Servizi, alla presenza di Enti e di soggetti interessati, fino all'espressione dei pareri e alla conclusione con esito favorevole.

Facendo seguito alla sottoscrizione da parte degli organi competenti del Comune di Settimo Tor.se, della Città metropolitana di Torino e della Regione Piemonte, la variante dello strumento urbanistico vigente si rende necessaria per recepire il contenuto dell'Accordo di Programma e apportare le modifiche che l'atto sottoscritto ha sancito.

<b>Modifica</b>	normativa/cartografica
<b>Zona Normativa</b>	PdC/Pd1
<b>Tema</b>	riperimetrazione localizzazione commerciale L.2/3

## MODIFICA NORMATIVA

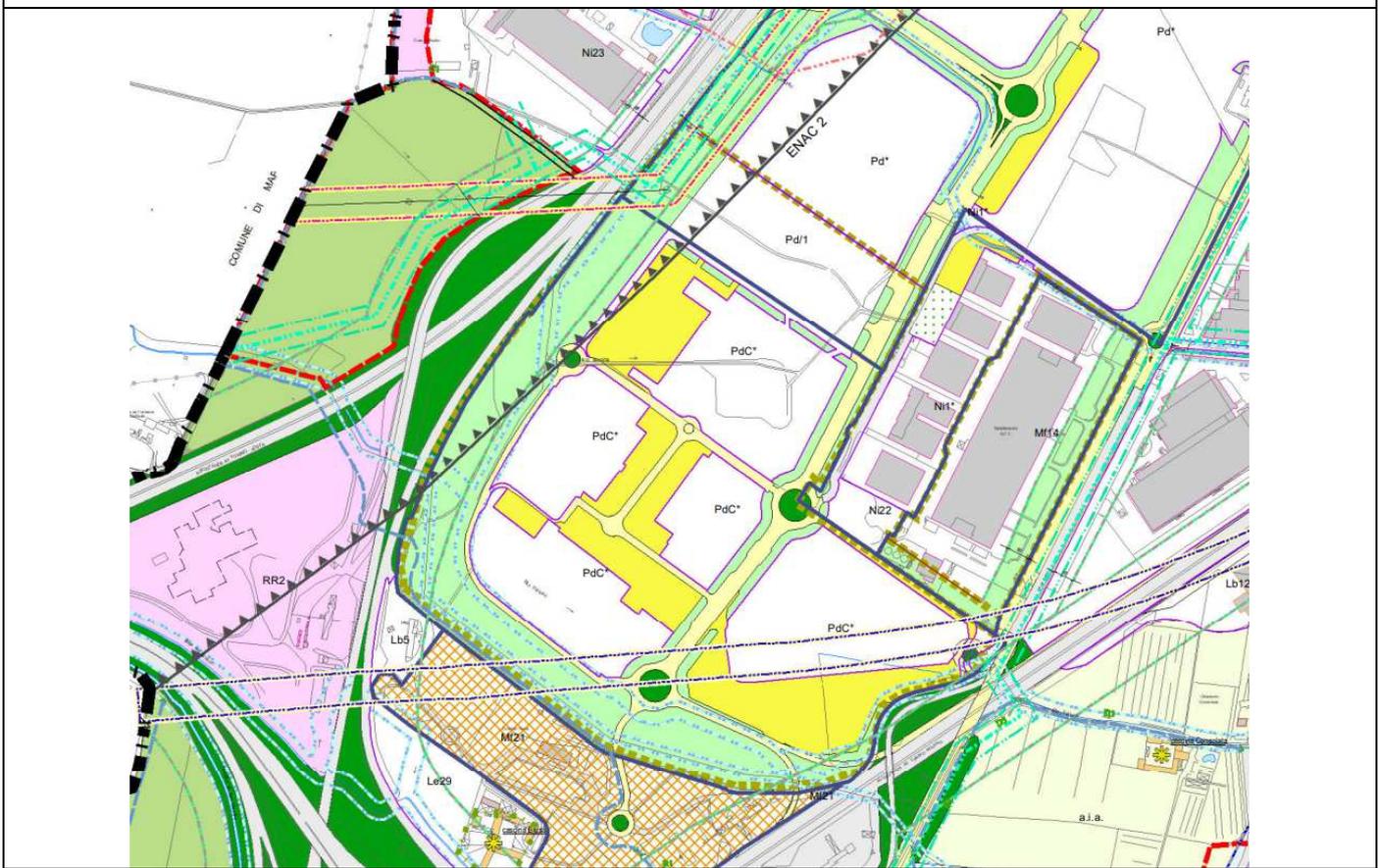
Nel testo delle “Norme Tecniche di Attuazione” si modifica come di seguito riportato:

- all’art. 26, punto 3 “Intervento 8.33 – Area attrezzata complessa PdC”, si sostituisce il valore relativo all’ambito commerciale di *318.800 mq* in favore del nuovo valore pari a **362.600 mq**;
- all’art. 26, punto 4 “Intervento 8.34 – 8.35 Area attrezzata complessa Pd”, si elimina la seguente frase: *“altre tipologie di commercio al dettaglio di cui all’art. 8 (“Medie strutture di vendita”) del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, saranno ammesse previa adeguamento dei criteri commerciali comunali secondo le procedure ai sensi della DCR 191-43016”*, sostituendola con la seguente: **“Nell’ambito dell’Accordo di Programma ratificato con DCC n. 82 del 24/11/2022 e sottoscritto dai soggetti coinvolti, si riconoscono alla zona normativa 43.800 mq di superficie di vendita, quale estensione della Localizzazione extraurbana non addensata “Localizzazione L.2/3”, già riconosciuta nella zona normativa “PdC”.**
- all’art. 60 bis al punto 3, lettera e), si modifica la dicitura *“L.2/3 riferita all’intera zona normativa PdC”* con la dicitura **“L.2/3 riferita all’intera zona normativa PdC e Pd/1”**

## MODIFICA CARTOGRAFICA

In cartografia, si modifica in ampliamento il perimetro della localizzazione extraurbana non addensata “Localizzazione L.2/3”, come da estratto di PRG vigente aggiornato.

<b>Modifica</b>	normativa/cartografica
<b>Zona Normativa</b>	PdC/Pd1
<b>Tema</b>	riperimetrazione localizzazione commerciale L.2/3



Estratto PRG con ridefinizione perimetro localizzazione commerciale L.2/3

<b>Modifica</b>	normativa/cartografica
<b>Zona</b>	viale Piave/via San Mauro/via Nobel
<b>Tema</b>	individuazione nuovo addensamento commerciale minore A4/6

## MOTIVAZIONI

Via San Mauro e viale Piave costituiscono una delle principali strade di accesso al Centro Storico della città, sia per chi proviene da San Mauro Torinese sia per chi proviene da Torino, ed entrambe fanno parte dell'anello viario che circonda completamente la città all'interno del tessuto residenziale/commerciale.

Il nuovo addensamento in progetto è adiacente all'“Addensamento storico rilevante A1” e si configura quale prolungamento dell'“Addensamento commerciale urbano forte A3/3” sulla via San Mauro.

Dalla parte opposta l'addensamento A4 termina all'entrata del principale gruppo di parchi cittadini (parchi De Gasperi, Pertini e Fluviale del Po) e in corrispondenza del quartiere residenziale del “Villaggio Fiat”.

Dalla cartografia allegata, si evince, pertanto, la funzione di completamento che il nuovo addensamento “A4/6” offre attraverso il ruolo che il sistema viario delle vie coinvolte in entrata/uscita dagli addensamenti già esistenti sopracitati svolge. Ciò si evince anche con riferimento all'area mercatale di via Castiglione, principale mercato cittadino attivo n. 2 volte a settimana con circa 200 banchi.

L'addensamento si trova in un'area di congiunzione importante per la città, perché collega le aree del Palazzetto dello Sport e dell'Ospedale civico con l'asse centrale. Si tratta peraltro di un'area oggetto di intervento a breve, sia pubblico che privato. L'intervento privato è di natura principalmente residenziale (recupero di Cascina Bordina e nuovo insediamento su Via Raffaello Sanzio). L'intervento pubblico consiste invece nel completamento delle piste ciclabili di collegamento tra il quartiere del Villaggio Fiat e l'area industriale di Pescarito e le vie di collegamento con Torino, dell'ampliamento del parco Berlinguer fino all'Ospedale civico. Il Parco Berlinguer e il vicino Parco del Po hanno natura metropolitana e non locale e molte delle attività commerciali dell'addensamento svolgono anche un'azione di supporto agli spazi pubblici presenti e molto frequentati anche dai comuni limitrofi.

Le attività sul nuovo addensamento presenti offrono una variegata scelta di esercizi commerciali, attività di servizio e pubblici esercizi, principalmente a servizio dei residenti; alcuni spazi risultano attualmente non utilizzati mentre altri sono oggetto di interventi di ristrutturazione/costruzione, in un tessuto talvolta di natura mista residenza/commercio (residenze con spazi commerciali localizzati al piano terreno), talvolta di natura esclusivamente

<b>Modifica</b>	normativa/cartografica
<b>Zona</b>	viale Piave/via San Mauro/via Nobel
<b>Tema</b>	individuazione nuovo addensamento commerciale minore A4/6

residenziale.

L'addensamento di nuova individuazione sarà oggetto di sviluppo di insediamenti commerciali al dettaglio di media e piccola dimensione al fine di completare l'offerta merceologica di prossimità con l'obiettivo di migliorare il servizio diretto al consumatore.

### **MODIFICA NORMATIVA**

Nel testo delle "Norme Tecniche di Attuazione" si modifica come di seguito riportato:

- all'art. 60 bis al punto 3, lettera c), si inserisce nell'elenco la dicitura "A4/6".

### **MODIFICA CARTOGRAFICA**

In cartografia, si introduce la perimetrazione del nuovo addensamento commerciale "A4/6" che interessa parte di viale Piave/via San Mauro/via Nobel, come da estratto di PRG vigente aggiornato.

**Modifica**

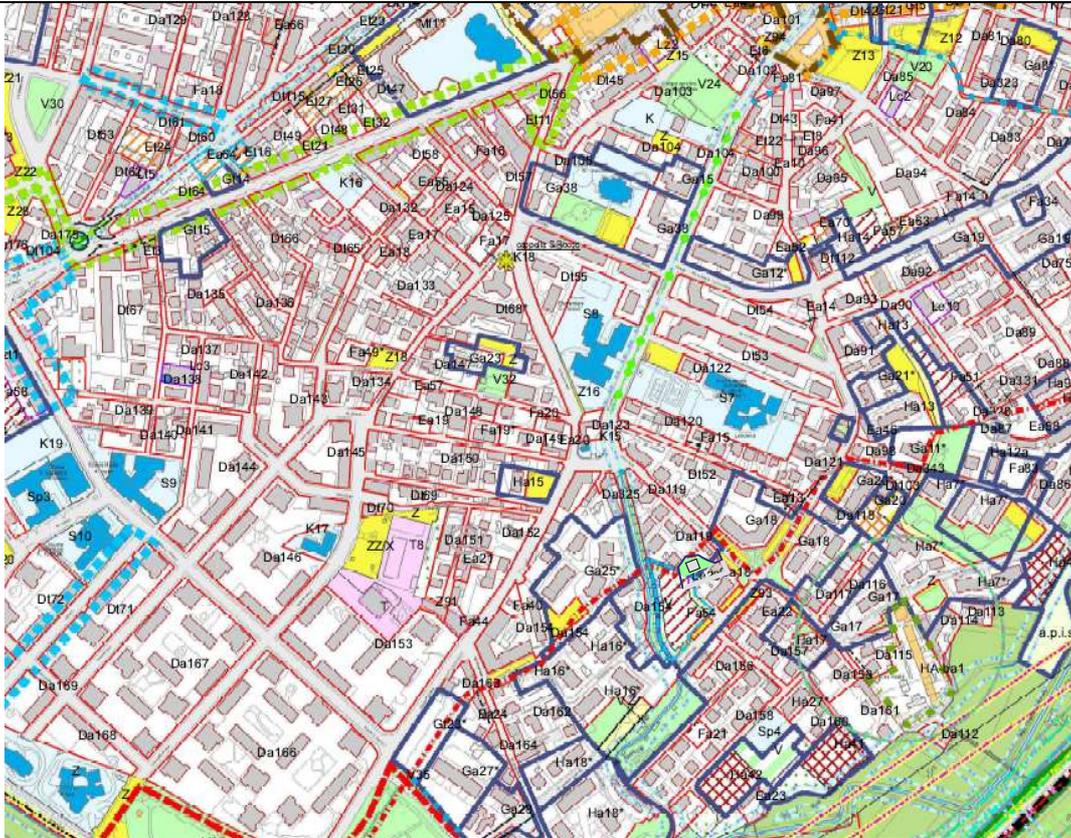
normativa/cartografica

**Zona**

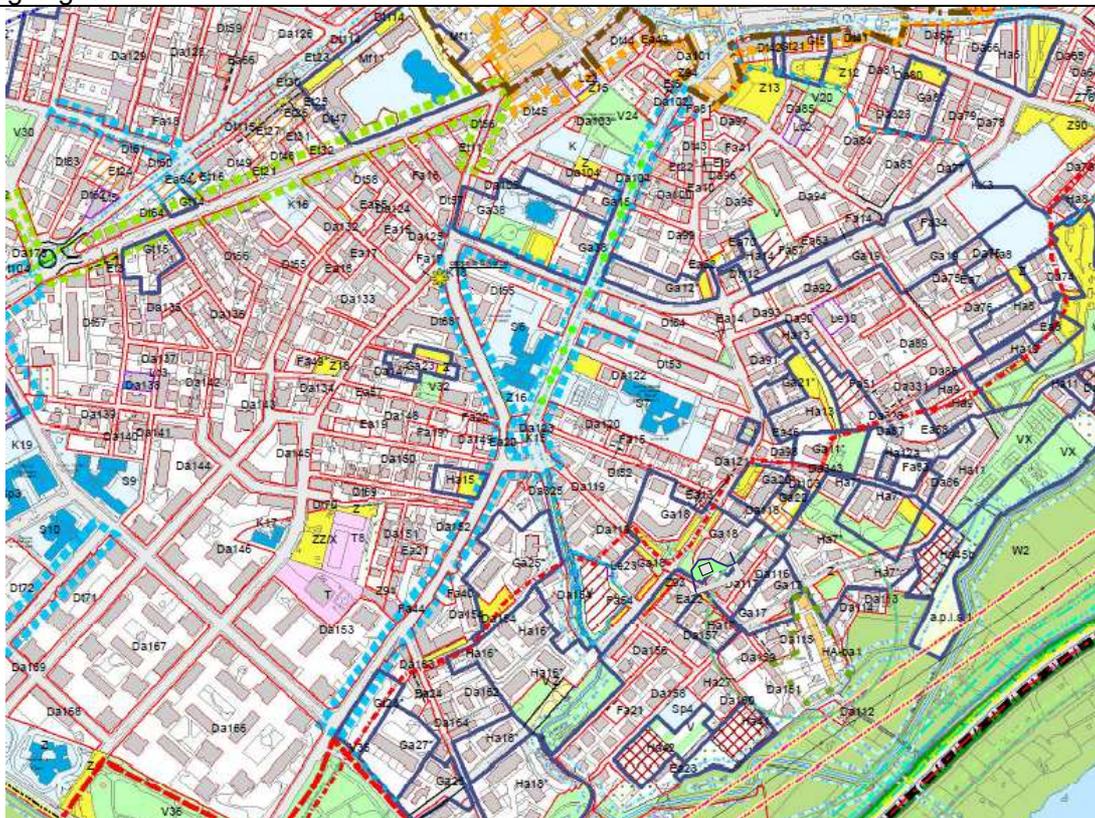
viale Piave/via San Mauro/via Nobel

**Tema**

individuazione nuovo addensamento commerciale minore A4/6



Estratto Prg Vigente



Estratto PRG con individuazione dell'addensamento A 4/6

<b>Modifica</b>	normativa/cartografica
<b>Zona</b>	L1/P/2, L1/P/4 e L1/P/6
<b>Tema</b>	aggiornamento dell'adeguamento agli indirizzi e criteri commerciali

## MOTIVAZIONI

Si è provveduto ad aggiornare le diciture relative alle “Localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1”, laddove le aree individuate in progetto sono state nel tempo attuate. Sono interessate a tale revisione le seguenti localizzazioni:

- L.1/P/2 ricadente all'interno dell'ambito di trasformazione urbanistica dell'ex area SIVA, sita in via Leinì,
- L.1/P/4 corrispondente all'area urbanistica “Ht6”, sita in via R. Sanzio – Ambito Bordina,
- L.1/P/6 corrispondente all'area urbanistica “Ft5” di c.so Piemonte – via Torino.

## MODIFICA NORMATIVA

Nel testo delle “Norme Tecniche di Attuazione” si modifica come di seguito riportato:

- all'art. 60 bis al punto 3, lettera d), si aggiornano le seguenti diciture:
  - eliminando “L.1/P/2 ricadente all'interno dell'ambito di trasformazione urbanistica dell'ex area SIVA, sita in via Leinì” sostituendola con “**L.1/E/6 ricadente all'interno dell'ambito di trasformazione urbanistica dell'ex area SIVA, sita in via Leinì**”,
  - eliminando “L.1/P/4 corrispondente all'area urbanistica “Ht6”, sita in via R. Sanzio – Ambito Bordina” sostituendola con “**L.1/E/8 corrispondente all'area urbanistica “Ht6”, sita in via R. Sanzio – Ambito Bordina**”,
  - eliminando “L.1/P/6 corrispondente all'area urbanistica “Ft5” di c.so Piemonte – via Torino” sostituendola con “**L.1/E/7 corrispondente all'area urbanistica “Ft5” di c.so Piemonte – via Torino**”.

## MODIFICA CARTOGRAFICA

In cartografia, si introduce la perimetrazione del nuovo addensamento commerciale “A4/6” che interessa parte di viale Piave/via San Mauro/via Nobel, come da estratto di PRG vigente aggiornato.

Inoltre, si aggiornano le diciture delle “Localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1”, con riferimento alle zone L.1/E/6, L.1/E/7 e L.1/E/8.



<b>Modifica</b>	normativa/cartografica
<b>Zona</b>	L1/P/2, L1/P/4 e L1/P/6
<b>Tema</b>	aggiornamento dell'adeguamento agli indirizzi e criteri commerciali

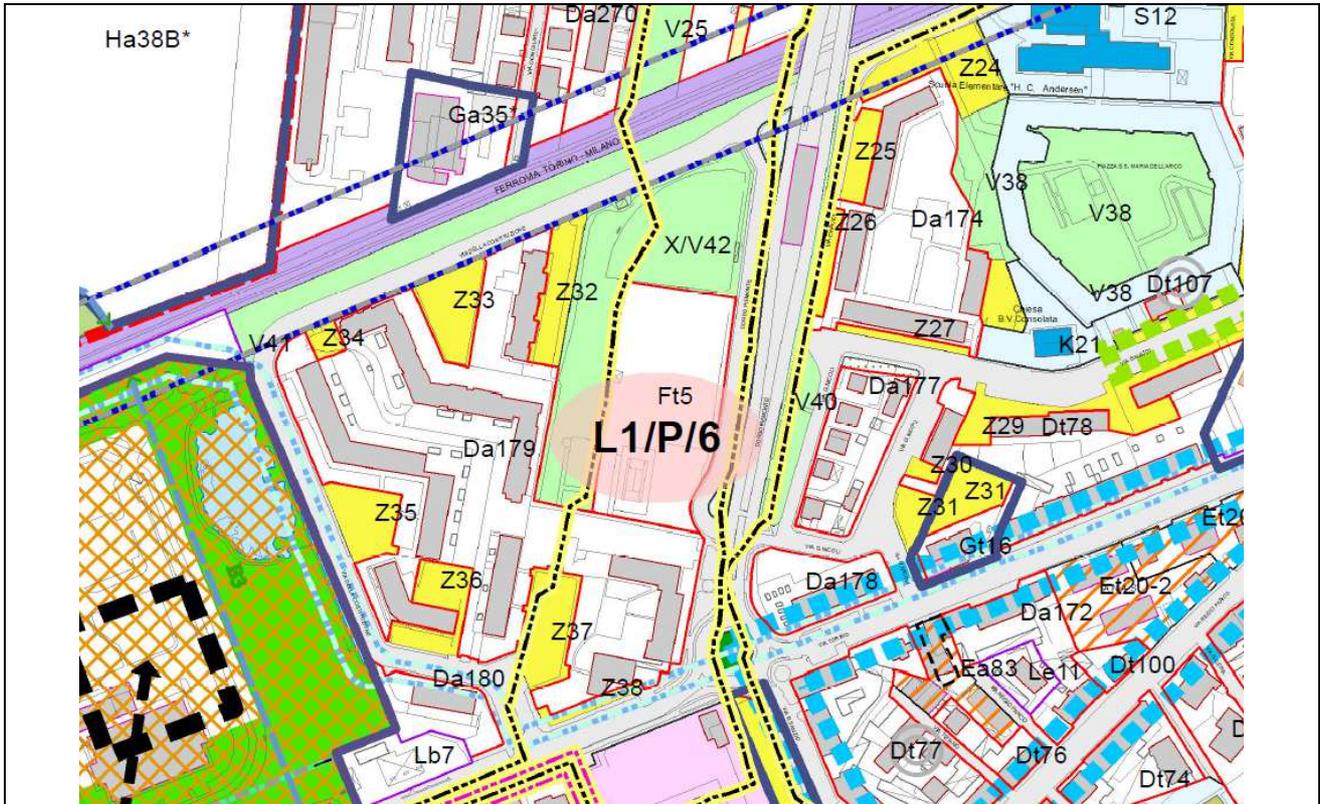


Estratto Prg Vigente

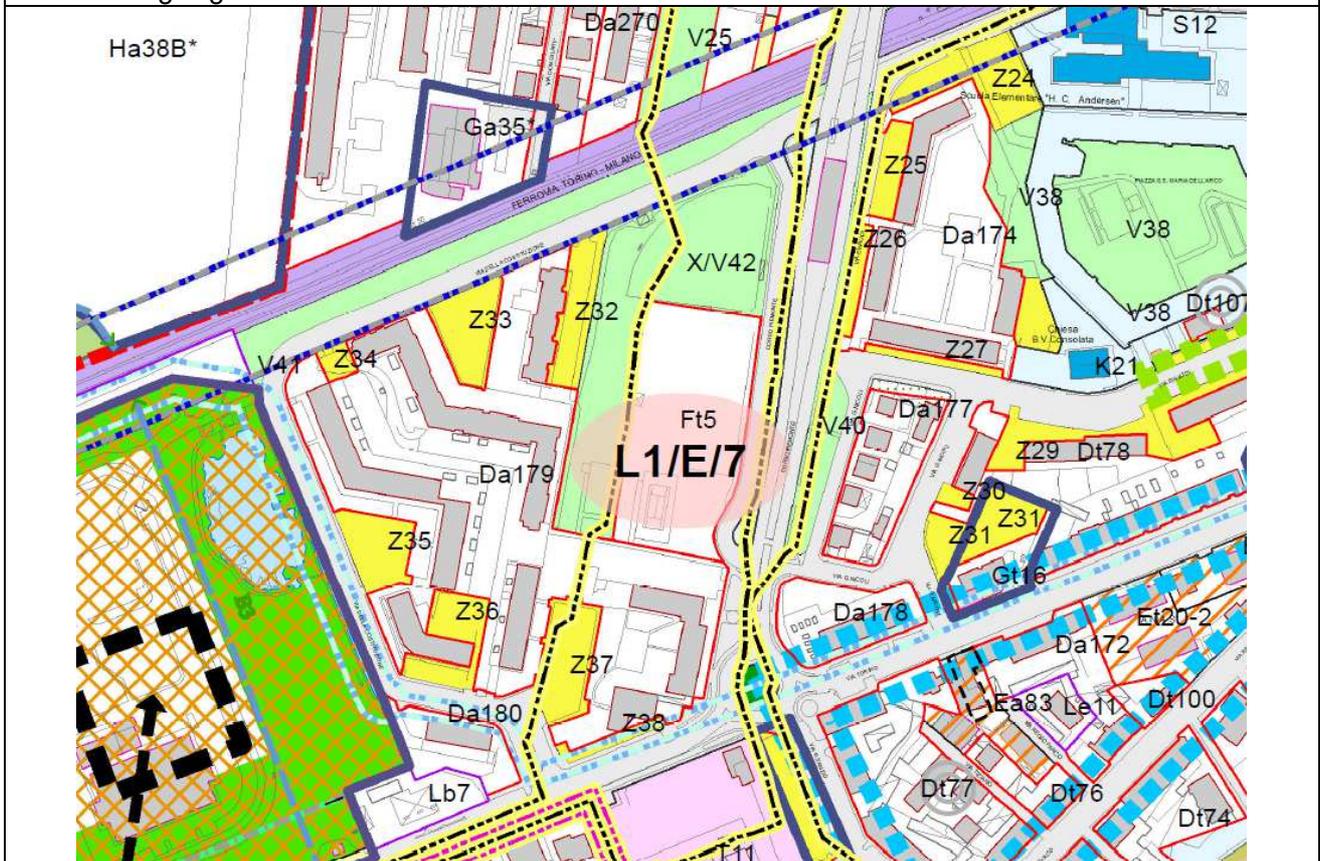


Estratto PRG con aggiornamento della localizzazione commerciale L1/E/8

<b>Modifica</b>	normativa/cartografica
<b>Zona</b>	L1/P/2, L1/P/4 e L1/P/6
<b>Tema</b>	aggiornamento dell'adeguamento agli indirizzi e criteri commerciali



Estratto Prg Vigente



Estratto PRG con aggiornamento della localizzazione commerciale L1/E/7