

GREEN RETAIL PARK
OTTOBRE 2014

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE			
Prot.	L721	Data	2. 10. 2014
Tit.	6	Cl.	20 Fasc. 6.1
ARRIVO			

PIANO PARTICOLAREGGIATO LINGOTTO

approvato con Delibera del Consiglio Comunale in data 17.12.2012 n° mecc. 1207645 e pubblicato sul B.U.R.P. del 14.02.2013

LOTTO V

Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali
Prot. n. 77/14 del - 8 OTT. 2014
Tit. 6 Cl. 90 Fasc. 15/59
Ex
Tit. Cl. Fasc. /

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

ANALISI SUI FLUSSI DI TRAFFICO EMISSIONI IN ATMOSFERA

E

VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO E VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' AL PAISO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

DOCUMENTO INTEGRATIVO

PREMESSA

Il Piano Particolareggiato Lingotto attualmente vigente, approvato con Delibera del Consiglio Comunale in data 17.12.2012 n° mecc. 1207645 (pubblicato sul B.U.R.P. del 14.02.2013), è stato escluso dalle successive fasi di verifica della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (Vas). E' attualmente in corso di elaborazione una modifica in Variante al Piano Particolareggiato Lingotto.

Nella presente, vengono descritte le modifiche proposte allo strumento vigente, in riferimento unicamente al lotto V, al fine di verificarne il grado di influenza sulle valutazioni che avevano indotto, in relazione all' *Analisi sui flussi di traffico*, alle *Emissioni in Atmosfera*, e alla *Valutazioni del Clima Acustico* ad escludere lo stesso, dalla necessità della procedura di Valutazione Ambientale Strategica.



GREEN RETAIL PARK

OTTOBRE 2014

MODIFICHE PROPOSTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO LINGOTTO (LOTTO V)

Nel corso degli approfondimenti svolti propedeuticamente alla firma della Convenzione Attuativa del Piano Particolareggiato Lingotto vigente, in riferimento al LOTTO V, è stata indagata la possibilità di introdurre alcune precisazioni sia nel testo della Convenzione, che nelle Norme Tecniche di Attuazione, che negli Elaborati Grafici di Piano.
Di seguito vengono illustrati i contenuti delle modifiche proposte, in riferimento al LOTTO V.

Nota 1 :

Si è proceduto alla stesura, a cura di professionista abilitato (Geom. Mattiodo), di un Rilievo Strumentale Piano Altimetrico delle Aree di proprietà Eatly Real Estate LOTTO V e delle Aree limitrofe.

Tale Rilievo è stato consegnato e illustrato all'Ufficio Patrimonio Città di Torino, che ne ha preso visura e accettato i principi di rilevamento, anche in contraddittorio con precedenti rilievi effettuati dall'Ufficio stesso.

Nota 2 :

Il Rilievo di cui alla Nota 1, ha messo in evidenza alcune discrepanze, peraltro già note nelle precedenti elaborazioni, tra le varie mappe e cartografie di riferimento (Catastale, Carta Tecnica,.....).

Si è dunque optato per assumere tale Rilievo dello Stato di Fatto, quale impianto di riferimento cogente per la definizione delle aree private e pubbliche, anche in relazione alle Aree in dismissione e assoggettamento previste in Convenzione.

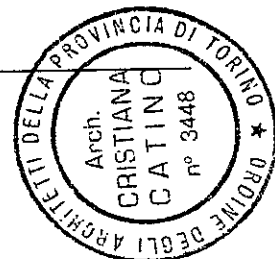
L'assunzione di tale Rilievo ha comportato la necessità di apportare alcune modifiche in riferimento alle superfici delle Aree identificate con i numeri : **25, 26, 28, 30.**

. **AREA 25 (della Tavola 11 del P.P.) pari a mq. ~~4.296~~ mq.4.144 (assoggettata all'uso pubblico)** identificata al Catasto Terreni al Foglio n. 1401, n. 452 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, n. 294, sub. 594 parte; la cui gestione è attribuita alla Società Eatly Real Estate.

. **AREA 26 (della Tavola 11 del P.P.) pari a mq. ~~385~~ mq. 423 (assoggettata all'uso pubblico)** identificata Catasto Terreni e al N.C.E.U. al Foglio n. 1401, n. 307 parte pari a mq ~~277~~ 307 e Catasto Terreni ed al N.C.E.U. al Foglio n. 1401, N. 309 parte pari a mq ~~408~~ 116; la cui gestione è attribuita alla Società Eatly Real Estate.

. **AREA 28 (della Tavola 11 del P.P.) pari a mq. ~~129~~ mq. 80** identificata al Catasto Terreni al Foglio n. 1401, n. 305 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, n. 294, sub. 501 parte.

. **AREA 30 (della Tavola 11 del P.P.) pari a mq. ~~635~~ mq. ~~594~~ mq 472** identificata al Catasto Terreni al Foglio n. 1401, n. 452 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, n. 294, sub. 594 parte; tali aree, destinate a viabilità e marciapiede, con il presente Atto vengono cedute a titolo gratuito alla Città dalla Società Eatly Real Estate S.r.l.



GREEN RETAIL PARK

OTTOBRE 2014

Nota 3 :

I nuovi Rilevamenti, di cui alla Nota 1, hanno evidenziato un errore materiale nel Catasto, che ha comportato la necessità di una rettifica da parte del Geom Sicoli, originario esecutore dell'errato frazionamento. Tale rettifica, accettata dal Catasto, ha modificato la Superficie Catastale delle Particelle identificate al Catasto Terreni al Foglio n. 1401 n. 452 e n. 300 (si rimanda alla Relazione Tecnica del Geom. Matteodo allegata alla presente).

Alla luce delle rettifiche di cui sopra, si sono rese necessarie alcune lievi variazioni nei perimetri di massimo ingombro dell'edificato, corrispondenti, per i Lotti Vb e Vc ad un arretramento, all'interno del sedime dei lotti di ml. 3 rispetto alla strada parallela alla Ferrovie e per il solo lotto Vb, ad un avanzamento di m. 1, 5 verso la piazza interna al lotto stesso; il tutto senza variazione dell'Impianto Generale.

Nota 4 :

Rif. Art. 13 N.t.a.

In ragione del fatto che, per le rettifiche di cui sopra, i Lotti Va, Vb, e Vc sono stati oggetto di un ridimensionamento di superficie, si è resa necessaria una maggiore flessibilità nella potenzialità di trasferimento di superficie tra i vari lotti .

" Ferme restando le quantità complessive:

Lotto Va	ASPI	SLP mq.	10.500
Lotto Vb	ASPI	SLP mq.	3.400
Lotto Vc	ASPI	SLP mq.	3.300
Lotto Vd	ASPI	SLP mq.	3.300

Per i lotti Vb, Vc, Vd, sono ammessi , in fase attuativa, trasferimenti fino al 25% della superficie lorda di pavimento di ciascun lotto".

Nota 5:

La Società Eataly Real Estate S.r.l. rinuncia al diritto di superficie in sottosuolo sull'area 27, come definito all'art.8, in quanto non intende realizzare il parcheggio in interrato previsto che ricadeva parzialmente su suolo di proprietà della Città.

Nota 6:

Parcheggi Privati

In merito ai parcheggi, come previsto all'art. 7 della Convenzione si specifica:

" Nella prima fase, con l'attuazione del Lotto Va, il fabbisogno dei parcheggi privati, nonché le eventuali dotazioni aggiuntive agli standard necessarie per soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di commercio, potranno essere reperiti in via transitoria, parzialmente o anche integralmente, al di fuori del Lotto stesso, nell'area adiacente.

GREEN RETAIL PARK

OTTOBRE 2014

cui sedime verranno collocati i futuri Lotti Vb, Vc e Vd; su tale quota parte di parcheggi sarà attribuito un vincolo di pertinenzialità. In via definitiva tali parcheggi verranno collocati in una porzione del parcheggio interrato da realizzarsi nell'ambito del completamento dell'intervento nei Lotti Vb, Vc e Vd; l'intervento relativo al parcheggio interrato sul citato Lotto avverrà per fasi successive, così da garantire costantemente la dotazione dei parcheggi pertinenziali afferenti ai diversi Lotti. Le modalità di attuazione dell'eventuale reperimento dei parcheggi pubblici e privati afferenti al Lotto Va in area esterne al Lotto stesso saranno dettagliatamente descritte nel Progetto d'Insieme urbanistico-architettonico del Lotto V da redigersi contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire del Lotto Va."

Nota 7:

All'interno delle opere da realizzare descritte all'art.7 della Convenzione la Società Eataly Real Estate propone che :

"A cura e spese del Soggetto Proponente, sulla copertura piana dell'edificio, verrà altresì realizzato un belvedere di pubblica fruizione; verrà altresì realizzato un percorso ad uso pubblico su soletta, all'interno del massimo ingombro del Lotto Va, finalizzato a collegare la piazza pubblica sottostante all'ultimo livello dell'edificio stesso. Tali opere, la cui gestione e manutenzione resterà in capo al Soggetto Proponente, verranno puntualmente descritte nel Progetto d'Insieme urbanistico-architettonico del Lotto V da redigersi contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire del Lotto Va."

Nota 8:

Con la firma della Convenzione

".....la Società Eataly Real Estate S.r.l. cede a titolo gratuito alla Città le aree destinate a viabilità. Dette aree vengono conservate in detenzione gratuita dalla società Eataly S.r.l. che se ne assume, pertanto, la responsabilità per custodia sino a richiesta della Città.

Le indagini finalizzate a verificare l'esigenza di eventuali bonifiche dovranno essere effettuate su richiesta della Città a spese della Società Eataly Real Estate S.r.l., così come a carico di quest'ultima saranno i costi da sostenere qualora le predette bonifiche fossero necessarie".

CONCLUSIONI

Le modifiche proposte al vigente Piano Particolareggiato Lingotto, in riferimento al LOTTO V, come dettagliatamente descritte nei commi precedenti, e sinteticamente riassumibili :

. lievi rettifiche catastali comportanti modeste variazioni della sagoma del massimo ingombro dell'edificato e maggiore flessibilità nella potenzialità di trasferimento di superficie tra i vari lotti,

. opportunità, in fase temporanea, di ricavare i parcheggi pertinenziali relativi al Lotto Va nell'esistente parcheggio privato adiacente,

GREEN RETAIL PARK

OTTOBRE 2014

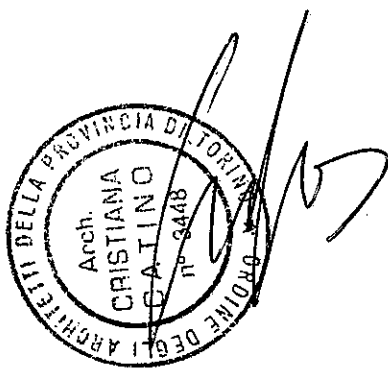
. creazione di un percorso pedonale ad uso pubblico finalizzato al raggiungimento di un belvedere localizzato sul piano di copertura dell'edificio commerciale sito nel lotto Va,

risultano, a parere dello scrivente, in riferimento all' *Analisi sui Flussi di Traffico*, alle *Emissioni in Atmosfera* e alle *Valutazioni di Clima Acustico*, del tutto ininfluenti rispetto ai presupposti per i quali la Variante al P.R.G.C. è stata esclusa dalle successive fasi di valutazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Data : 02.10.2014

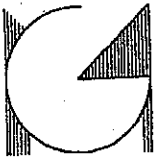
Il professionista

.....
(Arch. Cristiana Catino)



Allegati :

Relazione Tecnica Geom. Matteodo



GIOVANNI
MATTEODO
GEOMETRA

Alla C.se Att.ne
Responsabile della
Direzione Urbanistica
CITTA' di TORINO

RELAZIONE

Il sottoscritto MATTEODO Geom. Giovanni con Studio in Alba (CN) in Via Gioberti n. 18/b, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo, nel 1989 con la posizione n. 2018, a seguito dell'incarico conferitogli dalla "EATALY REAL ESTATE S.r.l." con sede in MONTICELLO D'ALBA C.F. 03412380044, per la redazione di un rilievo piano altimetrico in Torino zona Lingotto distinta al Catasto al foglio di mappa n. 1401 mappali 307-308-309-310 e 452, con la presente espone quanto di seguito riportato.

Il rilievo piano altimetrico e' stato eseguito con l'ausilio di apparecchiature elettro-ottiche con lettura laser/ prisma e ricevitori satellitari (Stazione totale SOKKIA Set.5X, Ricevitori Satellitari GPS LEICA GS15 in configurazione Base-Rover), sviluppato con poligoni costituite da 18 diverse stazioni celerimetriche, appoggiato a spigoli di fabbricati esistenti, anche sulle Mappe Catastali di Impianto, ed anche ad una fitta maglia di Punti Fiduciali del Catasto di Torino.

Lo stesso rispecchia l'esatta posizione di uno stato di fatto dei luoghi, delle aree e dei fabbricati esistenti in loco.

Per la sovrapposizione dei confini catastali con il presente rilievo e' stato opportuno reperire presso l'Agenzia delle Entrate Sez. Catasto dei libretti delle misure che hanno generato i vari lotti nel tempo, con piu' Atti di aggiornamento Catastali (Frazionamenti e Tipi Mappali).

Per il “montaggio-fusione “ dei vari libretti delle misure con il presente rilievo sono stati utilizzati punti in comune con tolleranze nelle distanze e dislivelli accettabili:

I protocolli degli aggiornamenti ritrovati ed utilizzati per le fusioni sono : Prot. 200770/2005 - 220241/2005 – 520580/2005 – 139838/2006 - 108647/2012.

Quest'ultimo protocollo 108647/2012 a seguito di un errore solo recentemente riscontrato, e' stato oggetto di una rettifica da parte dello stesso Tecnico firmatario approvata in data 30-06-2014 prot. 220954 /2014.

Piu' precisamente con il Frazionamento protocollo 108647/2012, il Tecnico redattore SICOLI Geom. Vincenzo, aveva introdotto sulla mappa una nuova linea di confine distinta a Catasto al foglio di mappa 1401 tra il mappale 452 e il confinante mappale 300, che sul posto corrispondeva al filo della piazza escluso il marciapiede, ma nel conteggio della superficie della particella lo stesso marciapiede veniva invece erroneamente conteggiato dal Geometra. (Vedere mappa All. A e visura All. A/1).

Si creava in questo modo, una discrepanza tra la superficie grafica sulla mappa catastale e la metratura indicata in visura data dalla differenza tra 12642mq – 12179mq, di 463 mq, superficie del marciapiede erroneamente conteggiata (Vedere visura All. A/1 e visura All. B/1).

In realta' questi 463 mq conteggiati sul mappale 452 facevano gia' parte della particella 300, e quindi risultavano conteggiati due volte.

Per i motivi di cui sopra, il mappale 452 del foglio 1401, e' stato recentemente oggetto di rettifica con Tipo mappale particellare per correzione da parte dello stesso Tecnico firmatario dell'aggiornamento catastale che aveva creato l'errore, Geom. SICOLI Vincenzo.

Si cita testualmente porzione della relazione tecnica catastale redatta dal Geom. SICOLI Vincenzo, descrivente la motivazione di questa rettifica approvata dal Catasto di Torino in data 30-06-2014 prot. 220954 /2014 *"...La redazione del presente atto di aggiornamento, viene eseguita, allo scopo di rettificare la superficie assegnata al mappale interessato, in quanto e' stata ricompresa la superficie del marciapiede (rif tipo 108647 del 16-03-2012.)*

Riassumendo la particella 452 deriva da una serie di frazionamenti attigui, con il tipo 108647/12 veniva vettorizzato un contorno a fronte dei precedenti frazionamenti. Generando una vettorizzazione errata, comprendendo il marciapiede, che doveva rimanere escluso..."

Con quest'ultimo passaggio e' stata anche indicata in linea tratteggiata la posizione del marciapiede. (Vedere mappa All. B)

- si allegano :

- All. A mappa ed All. A/1 visura, catastali, prima della rettifica.
- All. B mappa ed All. B/1 visura, catastali, dopo la rettifica.

Ad evasione dell'incarico affidatomi.

ALBA li', 15-09-2014

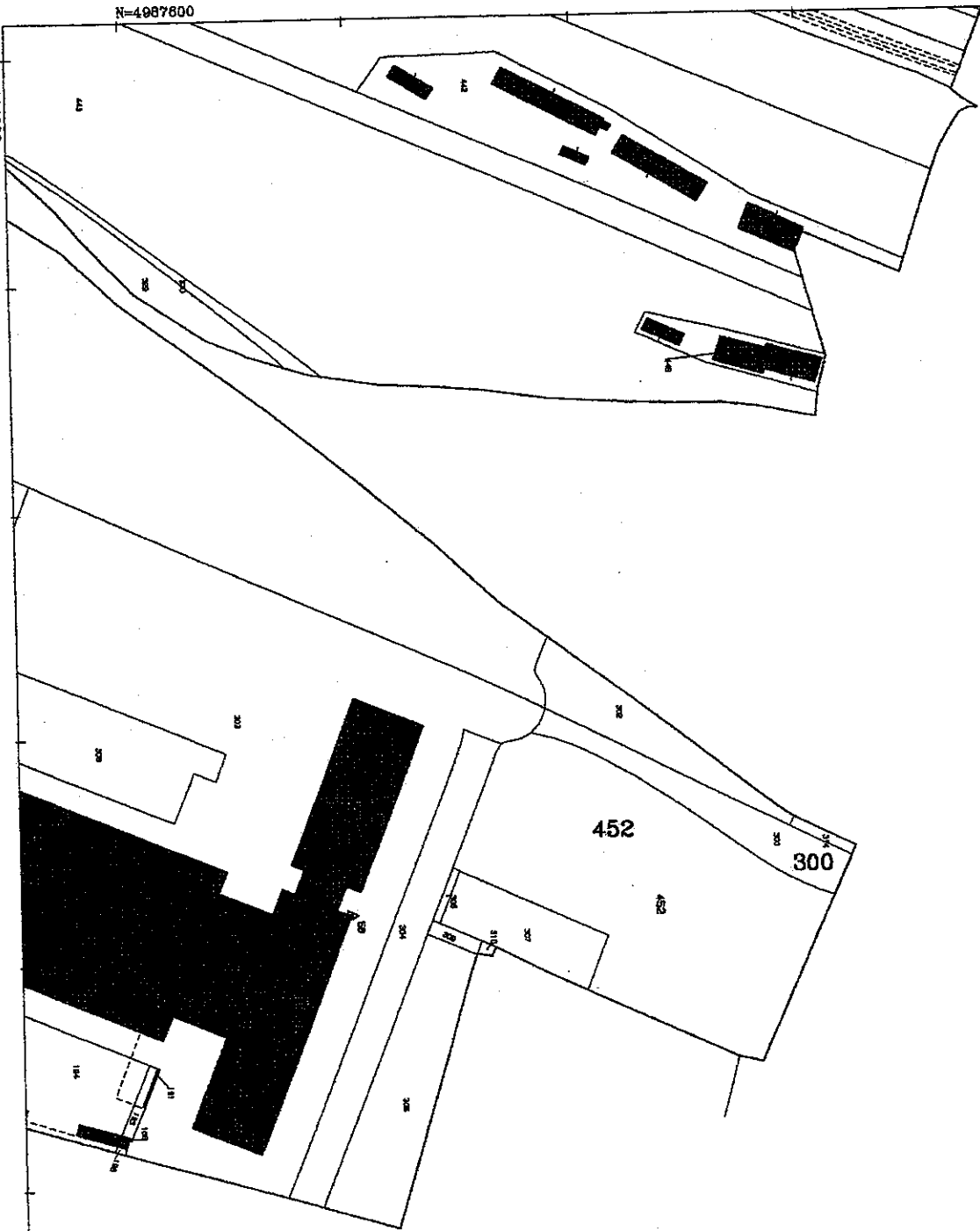
IL TECNICO



MATTEODO Geometra Giovanni

N=4987800

E=1394800



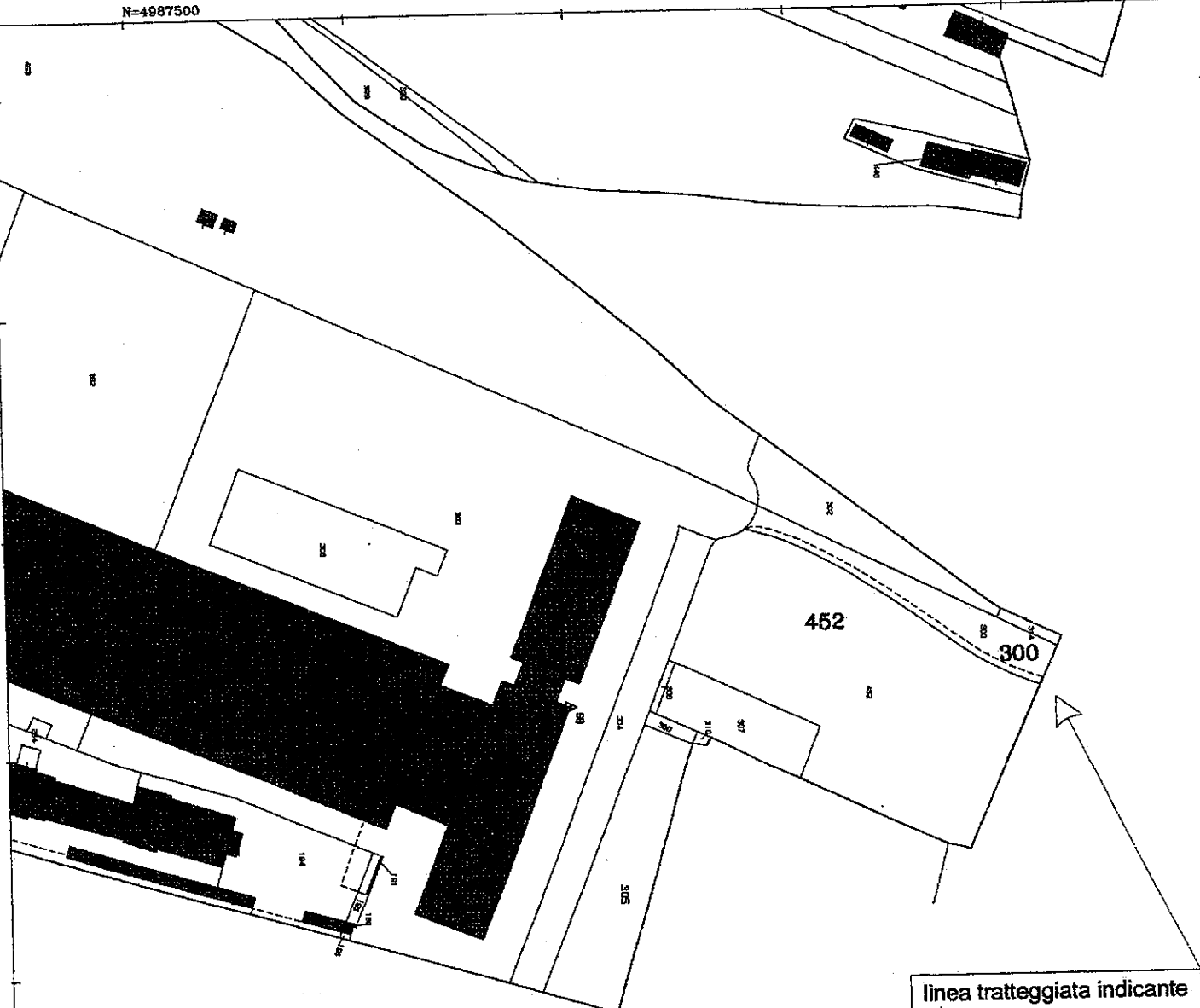
ALLEGATO A

Comune di Torino
Foglio 1401

I Particella: 452

N=4987500

E=1394700



linea tratteggiata indicante il filo marciapiede

ALLEGATO B

Comune di Torino
Foglio 1401

1 Particella: 306



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 06/03/2014 - Ora: 18:47:47
Visura n.: T289785 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/03/2014

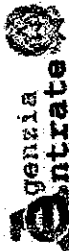
Dati della richiesta		Comune di TORINO (Codice: L219)		DATI DERIVANTI DA					
Catasto Terreni		Provincia di TORINO		Reddito					
Area di enti urbani e promiscui		Foglio: 1491 Particella: 452		Dominionale Agrario					
DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO							
N.	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	
1	1491	452			ENTE URBANO	1,26,42			
Nota		Partita				I			
Annotazioni		di immobili: n°							
		FRAZIONAMENTO del 16/03/2013 n. 108647 /J2012 in				del dal 16/03/2012 (protocollo n. T00108647) presentato			
		il 09/03/2012							

Mappali Fabbricati Correlati
Sezione - Sesturb - Foglio 91 - Particella 136

Unità immobiliari n. 1
Visura telematica

Tributi erariali: Euro 0,90

Allegato A/1



Ufficio provinciale di Cuneo - Territorio su Alps Ufficio Servizi Catastrali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/07/2014

Data: 01/07/2014 - Ora: 12.25.48 Fine
Visura n.: CN0138903 Pag. 1

Comune di TORINO (Codice: L219)
Provincia di TORINO
Foglio: 1401 Particella: 452

Area di enti urbani e promiscui

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Pezz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Aggrio
1	1401	452			ENTR URBANO	1 21 79			
Note: Annotazioni: di immobile: n. Particella: 1									

Versione del 30/06/2014 n. 239554 1/2014 in atti dal 30/06/2014 (protocollo n. TOR020924) precedente il 30/06/2014.

Mappali Pubblici Corsiti
Sezione - SetUrb - Foglio 91 - Particella 136
Sezione - SetUrb - Foglio 1401 - Particella 452

Unità immobiliare n. 1

Visura ordinaria

Ricevuta n. 40524

Tributi estimali: Euro 1,00

Allegato B/1