

Regione Piemonte Torino

Torino Spina 3

Marzo 2025

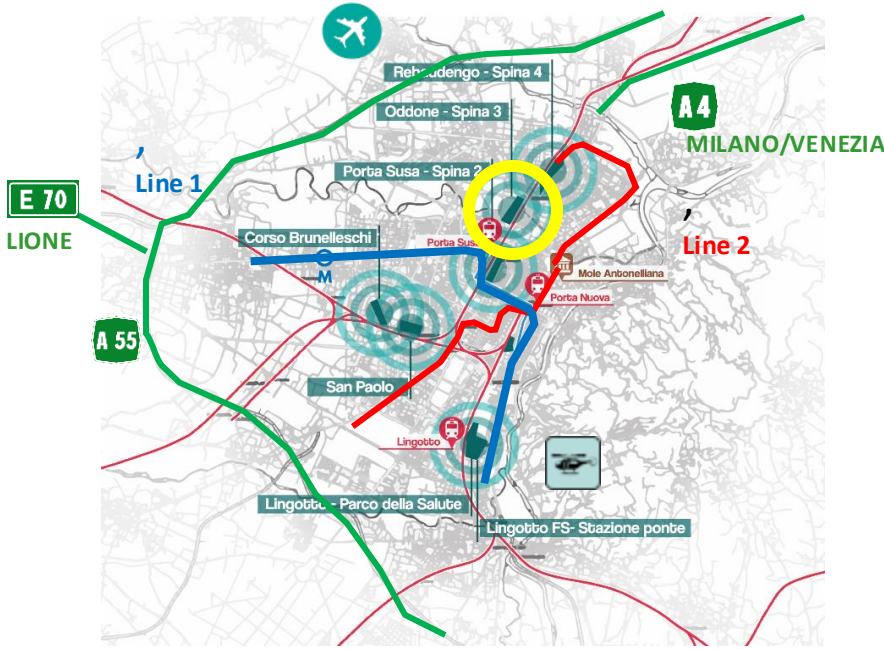


INDICE

- 01** Inquadramento territoriale
- 02** Vincoli/Dati urbanistici/Impegni
- 03** Book fotografico stato attuale
- 04** Sviluppo e Vendita



Spina 3_Inquadramento territoriale



Regione Piemonte

Torino



LOCALIZZAZIONE/INDIRIZZO

Corso Principe Oddone, via Caserta

STATO ATTUALE

Area in parte locata con termine contratto 2028

DISTANZA DELL'IMMOBILE DA

• Autostrade	A4 (Torino-Venezia)	6,5 km
	E70 (Lione-Venezia)	11,5 km
• Aeroporti	Torino Caselle	13,5 km
• Stazioni FS	Torino P.ta Susa	1,2 m
	Torino Porta Nuova	3,3 km
• Metropolitana	Linea 1	1 Km

UBICAZIONE



Spina 3_ Vincoli/Dati Urbanistici/Impegni

Vincoli

INDAGINI AMBIENTALI

Indagini preliminari

VERIFICA DI INTERESSE CULTURALE DLgs. 42/2004

Decreto di vincolo palazzina uffici ex scalo ferroviario Valdocco 12 dicembre 2017

DEROGA FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO D.P.R. 753/1980

Da richiedere perché l'immobile presenta porzioni in fascia di rispetto (30 m)

SOTTOSERVIZI/INTERFERENZE

All'interno dell'area, nella porzione verso il fiume Dora, è presente una uscita di emergenza del Passante ferroviario. Inoltre oltre il fiume è prevista la realizzazione della nuova Fermata Dora

NUOVI PARCHEGGI

La Scheda Norma di PRG prevede un parcheggio interrato entro l'area



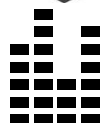
Dati urbanistici



**Superficie
territoriale**
114.585 mq



Diritti Edificatori 51.800 mq
(con quota di diritti trasferiti)



Mix funzionale Destinazioni d'uso

Min 40% Residenziale, Max 20% ASPI, Max 40% Terziario/Eurotorino

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Scheda Ambito 4.13/2 Spina 3 – Oddone

Strumenti abilitativi	SUE Strumento Urbanistico Esecutivo (pubblico o privato) (P.E.C. o altro)
	Convenzione attuati va
Fabbisogno aree per servizi	Quota di 67.046 mq con reperimento fuori terra e in interrato
Trasferimenti	La quota di 14.461 mq di edilizia convenzionata di Spina 2 va garantita a Spina 3 (art. 6 Convenzione Spina 2 2018)
	E' consentito il trasferimento dall'ambito 13.2/A NIZZA di diritti edificatori di proprietà di Ferrovie sino ad un massimo di 3500 mq di SLP (da Scheda Norma)
	Una quota dei diritti edificatori, fino ad un massimo di 2.328 mq di SLP, generati dalle aree di proprietà RFI, è trasferita nell'ambito 12.9/2 Spina 1 - FS. (da Scheda Norma)

Impegni

ATTI SOTTOSCRITTI

L'8 marzo 2019 è stato sottoscritto il "Protocollo d'Intenti finalizzato al completamento della trasformazione e valorizzazione delle aree ferroviarie»

IMPEGNI DELLO SVILUPPATORE

Oneri di urbanizzazione – cessione aree a servizi (standard); conservazione fabbricato vincolato

RESIDENZA

Residenze di civile abitazione, residenze per particolari utenze (universitari, anziani, ecc).



ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Comma 63 art. 15 NUR

SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

s. Aree per **l'istruzione superiore**

h. Aree per le **attrezzature sociali, sanitarie ospedaliere**

v. Aree per parchi pubblici urbani e comprensoriali

Comma 64 art. 15 NUR

SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE OLTRE ALLE QUANTITÀ MINIME DI LEGGE

u. Istruzione **universitaria**

cr. Aree per **centri di ricerca**

e. Aree per residenze collettive

t. Aree per attrezzature e impianti tecnologici

m. Aree per impianti di interesse militare

c. Aree per cimiteri

f. Aree per uffici pubblici ac. Aree per campeggi

an. Aree per campi nomadi

as. Aree per spettacoli viaggianti

z. Aree per altre attrezzature di interesse generale

o. Attrezzature per lo spettacolo: cinema, teatri, ecc

ASPI Attività di servizio alle persone e alle imprese

Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie

- **alberghi**, pensioni, locande, residenze turistico alberghiere,
- pensionati e collegi (studenti)
- attività produttive minori e di artigianato
- attività industriali e artigianato di produzione compresa la produzione e la fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione.
- **attività commerciali al dettaglio**,
- ristorazione e pubblici esercizi
- attività artigianali di servizio
- uffici privati e pubblici, attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, il culto e la pratica sportiva, attività associative (politiche, sindacali) culturali e per il culto
- servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), **residenze per anziani** autosufficienti, centri di ospitalità, **residenze sanitarie** protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo

TERZIARIO

- A. **uffici** pubblici e privati non a carattere direzionale: studi professionali; agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, attività per lo spettacolo (una o più sale idonee ad ospitare spettacoli cinematografici, teatrali e/o conferenze: capienza massima di 1300 posti e una SLP complessiva massima di mq. 4.000, oltre alle attività accessorie: commerciali al dettaglio, per la ristorazione, pubblici esercizi), attività per il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto; attività associative e culturali.
- B. attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.
- C. Destinazioni accessorie (residenza custode e/o titolare e commercio al dettaglio e pubblici servizi) max 25% della SLP esistente o in progetto

EUROTORINO

- Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:

Centri di ricerca, attività produttive e innovative, attività ricettive e terziarie, attività **espositive** e congressuali, **università**.



Spina 3_Book fotografico stato attuale



PUNTI DI FORZA

- ✓ Area già valorizzata da PRG con scheda norma dedicata: Ambito 4.13/2 SPINA 3 – ODDONE
- ✓ Inserita nel tessuto urbano di Torino, in area recentemente rigenerata con nuove residenze e con il nuovo Parco Dora lungo il fiume con estensione di 35 ettari, aree verdi attrezzate, piste ciclopedonali
- ✓ Di prossima realizzazione la nuova Fermata del Passante oltre il fiume Dora
- ✓ Fabbricato vincolato con decreto di interesse culturale che può essere recuperato con valore identitario e di memoria storica
- ✓ Uso temporaneo presente con contratto fino al 2028 con oneri di custodia dell'area
- ✓ In posizione limitrofa: centro commerciale Parco Dora, Museo Maca, cinema The Space



Spina 3_sviluppo e Vendita

TEMPISTICA DI SVILUPPO ATTIVITA'

- 1 2019 "Protocollo d'Intenti" di marzo e istituzione cabina di regia per avviare un percorso di variante
- 2 2025: prevista la ricognizione delle previsioni di PRG d'intesa con il Comune
- 3 2025: indagini preliminari ambientali
- 4 2026: 2028: prevista attivazione Fermata Dora
- 5 2028: termine usi temporanei sull'area

