Regione Piemonte
Torino

Torino San Paolo

Marzo 2025

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

PREMIUM PARTNER

INDICE

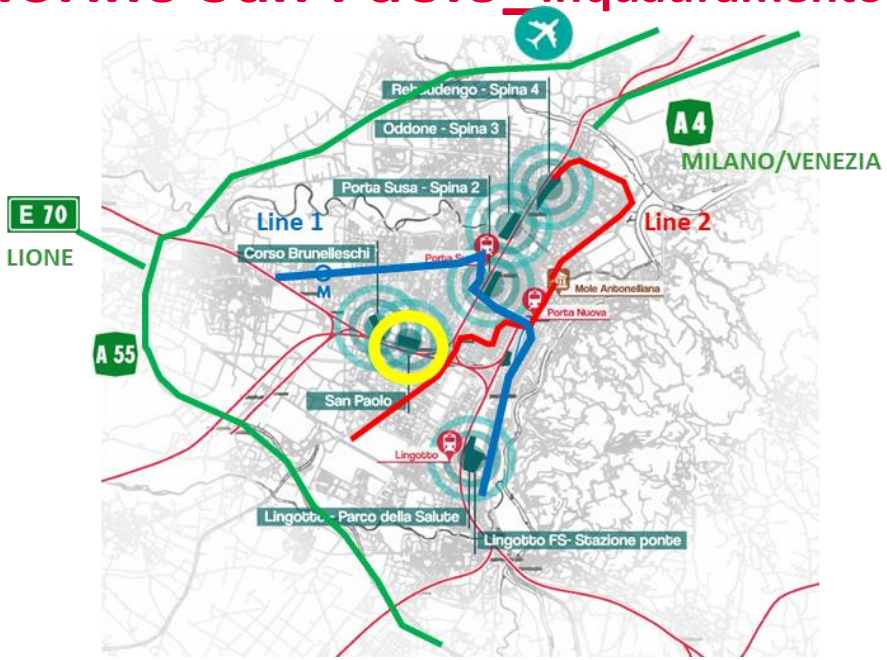
01 Inquadramento territoriale

02 Vincoli/Dati urbanistici/Impegni

03 Book fotografico stato attuale

04 Sviluppo e Vendita

Torino San Paolo_ Inquadramento territoriale



Regione Piemonte

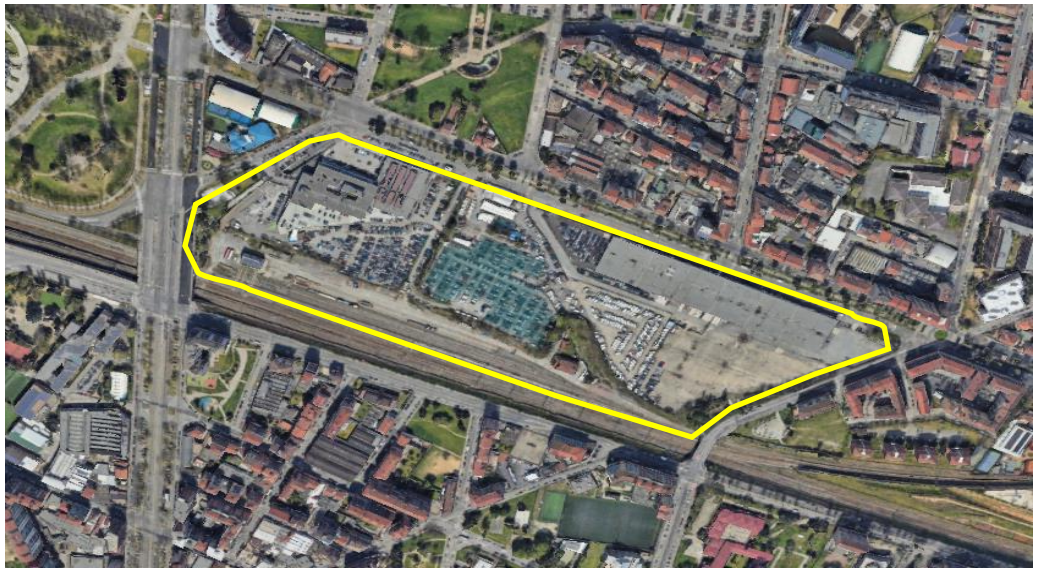
LOCALIZZAZIONE/INDIRIZZO
Comune di Torino, Corso Rosselli

STATO ATTUALE
Area locata

DISTANZA DELL'IMMOBILE DA		
• **Autostrade**	A55	6 km
	E70 (Lione)	6 km
• **Aeroporti**	Torino Caselle	20 km
• **Stazioni FS**	Torino San Paolo	Prossima
	Torino Porta Nuova	3,5 km
• **Metropolitana**	Fermata linea 2 «Dante»	2,5 km

SISTEMI URBANI

UBICAZIONE



PUNTI DI INTERESSE

PREMIUM PARTNER

Torino San Paolo_ Vincoli/Dati Urbanistici/Impegni

Vincoli

INDAGINI AMBIENTALI

Indagini preliminari

VERIFICA DI INTERESSE CULTURALE DLgs. 42/2004

Da richiedere

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

Sul margine sud dell'area è prevista la nuova fermata delle linee ferroviarie sfm5 e sfm3. Le aree potrebbero presentare sopra o sottosuolo impianti/ sottoservizi attivi e non attivi.

NUOVI PARCHEGGI

Il progetto della nuova fermata ferroviaria approvata con Cds a marzo 2024 prevede la realizzazione di un parcheggio di interscambio

Dati urbanistici

Superficie territoriale
137.830 mq

Diritti Edificatori
73.830 mq (oltre a possibili trasferimenti)

Mix funzionale Destinazioni d'uso
Min 80% Eurotorino, Max 20% ASPI Residenziale 0%

PRESCRIZIONI URBANISTICHE Scheda Ambito 12.2 FS San Paolo	
Strumenti abilitativi	SUE Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata (P.E.C. o altro)
	Convenzione attuativa
Fabbisogno aree per servizi	Assoggettamento all'uso pubblico per mq pari a100% della SLP ASPI e 100% della SLP Eurotorino
Stazione e parcheggio entro l'ambito	All'interno dell'ambito è ammesso l'intervento per la realizzazione della Fermata Ferroviaria San Paolo; il parcheggio di interscambio è indicato nei servizi previsti
trasferimenti	Dall'ambito F.S. Tirreno possono essere trasferiti 4.915 mq di SLP subordinati alla realizzazione della trincea ferroviaria

Impegni

ATTI SOTTOSCRITTI

2019/3/8 "Protocollo d'Intenti finalizzato al completamento della trasformazione e valorizzazione delle aree ferroviarie"

IMPEGNI DELLO SVILUPPATORE

Oneri di urbanizzazione – cessione aree a servizi (standard)

SISTEMI URBANI

PREMIUM PARTNER

Torino San Paolo_ destinazioni d'uso

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 QUANTITA 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 pe 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**.

SISTEMI URBANI

PREMIUM PARTNER

Torino San Paolo_Book fotografico stato attuale

PUNTI DI FORZA

- ✓ Area già valorizzata da PRG con scheda norma dedicata: Ambito 12.2 FS SAN PAOLO
- ✓ Inserita nel tessuto urbano a sud del centro di Torino, ad alta accessibilità per la vicinanza alla nuova stazione AV di Torino p.ta Nuova, la Metropolitana linea 2, e il trasporto pubblico
- ✓ Di prossima realizzazione la nuova fermata ferroviaria in adiacenza all'ambito a servizio delle linee
- ✓ In posizione limitrofa: aree verdi, tessuto produttivo, campus scolastici

SISTEMI URBANI

PREMIUM PARTNER

Torino San Paolo _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. 2028: prevista attivazione Fermata San Paolo, Linea SFM3

RENDER NUOVA FERMATA FERROVIARIA

VISION FSSU

SISTEMI URBANI

PREMIUM PARTNER