

# Regione Piemonte Torino

## Torino Spina 2 – Porta Susa

Marzo 2025

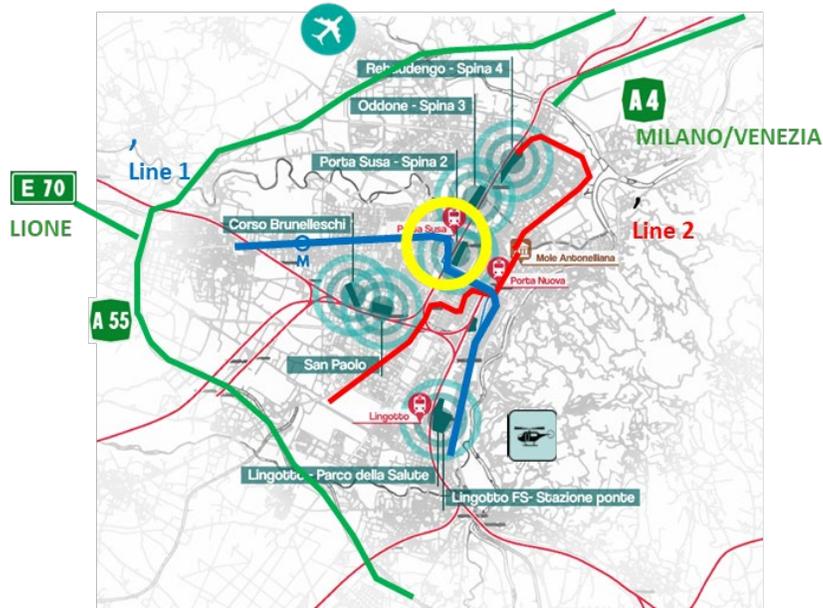


# INDICE

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



# Spina 2\_Inquadramento territoriale



## UBICAZIONE



## PUNTI DI INTERESSE



## Regione Piemonte



### LOCALIZZAZIONE/INDIRIZZO

Stazione di Torino Porta Susa, Corso Inghilterra, Corso Bolzano, Corso Matteotti

### STATO ATTUALE

Area libera e mantenuta chiusa

### DISTANZA DELL'IMMOBILE DA

• <b>Autostrade</b>	A4 (Torino-Trieste-Sistiana)	8 km
	E70 (Lione-Venezia)	11 km
• <b>Aeroporti</b>	Torino Caselle	15 km
	Torino P.ta Susa	500 m
• <b>Stazioni FS</b>	Torino Porta Nuova	1,7 km
	Torino Porta Susa	500 m
• <b>Metropolitana</b>	Linea 1	500 m

# Spina 2\_ Vincoli/Dati Urbanistici/Impegni

## Vincoli

### INDAGINI AMBIENTALI

Indagini preliminari

### VERIFICA DI INTERESSE CULTURALE D.Lgs. 42/2004

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

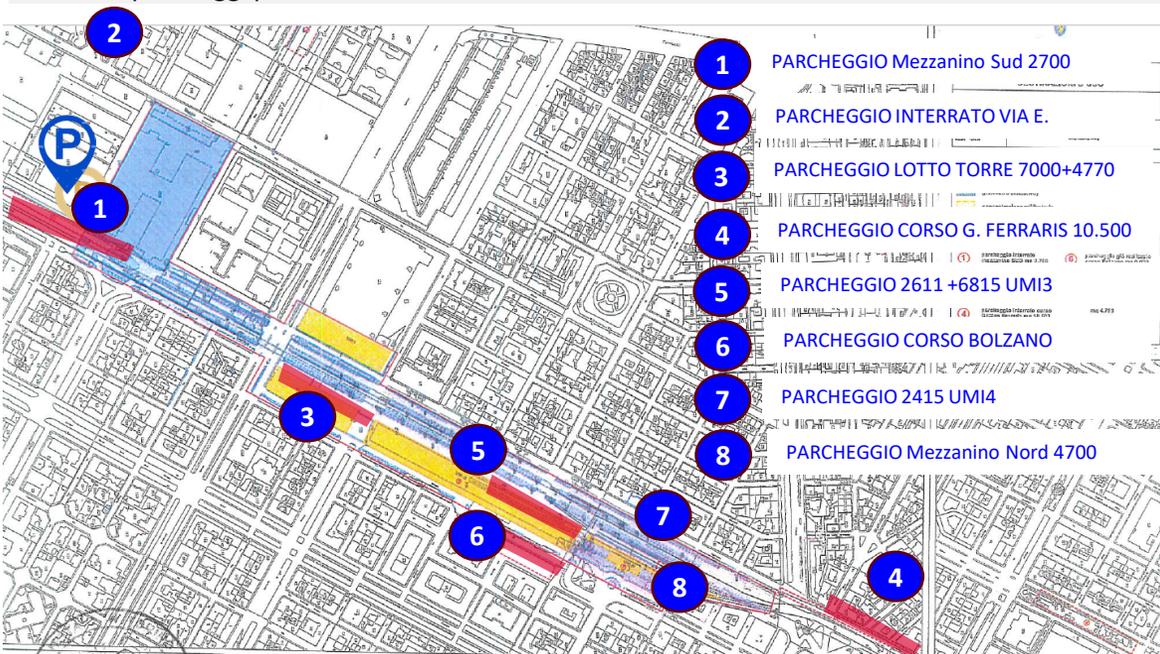
Da richiedere perché l'immobile presenta porzioni in fascia di rispetto (30 m)

### SOTTOSERVIZI/INTERFERENZE

All'interno dell'area è presente una rampa per l'accesso diretto alla stazione AV di Torino Porta Susa. Le aree potrebbero presentare sopra o sottosuolo impianti/ sottoservizi attivi e non attivi.

### NUOVI PARCHEGGI

Numerosi parcheggi previsti nell'intorno secondo le indicazioni della Convenzione 2018



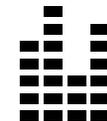
## Dati urbanistici



**Superficie territoriale**  
7.370 mq



**Diritti Edificatori**  
45.000 mq (oltre a possibili trasferimenti)



**Mix funzionale Destinazioni d'uso**  
Terziario Max 90%; ASPI/Eurotorino Min 10%; Residenziale 0%

## PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Ambito 8.18/ 3 Spina 2 - Porta Susa

<b>Strumenti abilitativi</b>	SUE Strumento Urbanistico Esecutivo (pubblico o privato) (P.E.C. o altro) Convenzione attuativa
<b>Fabbisogno aree per servizi</b>	7.000 MQ parcheggi 4.770 MQ servizi oltre all'impegno sul parcheggio del Mezzanino Sud
<b>Edilizia Convenzionata</b>	Con possibilità di trasferimento a Spina 3

## Impegni

### ATTI SOTTOSCRITTI

Convenzione attuativa 29/11/2018

### IMPEGNI DELLO SVILUPPATORE

Oneri di urbanizzazione – cessione quota residua di aree a servizi rispetto a quanto indicato nella Convenzione 2018 e già ceduto in via anticipata.

## 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

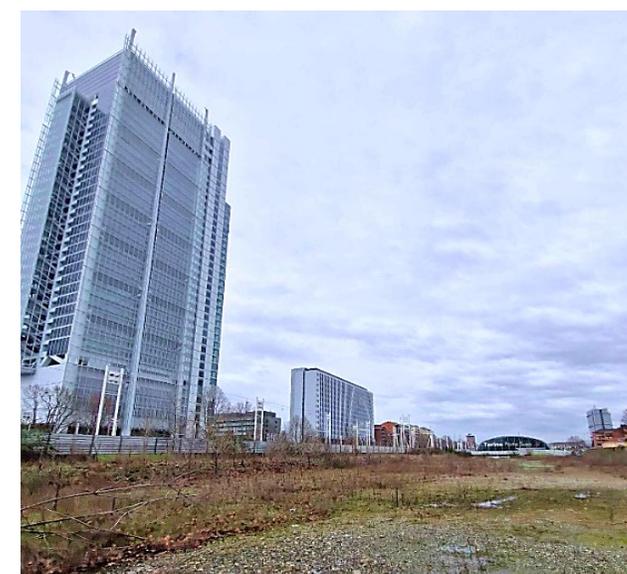


## EUROTORINO

- Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:

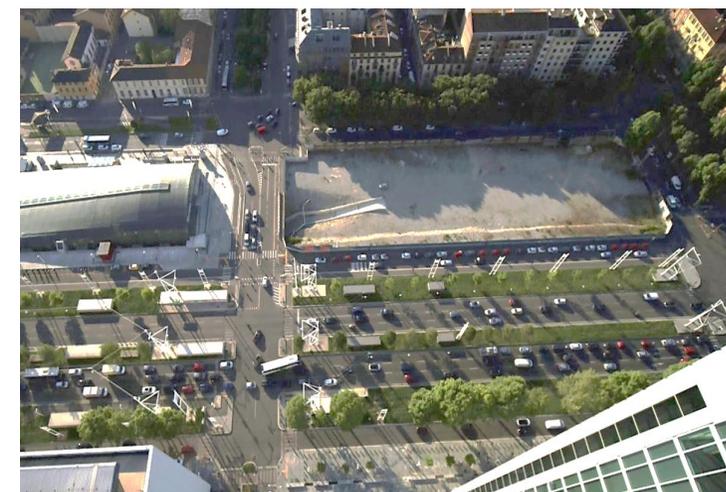
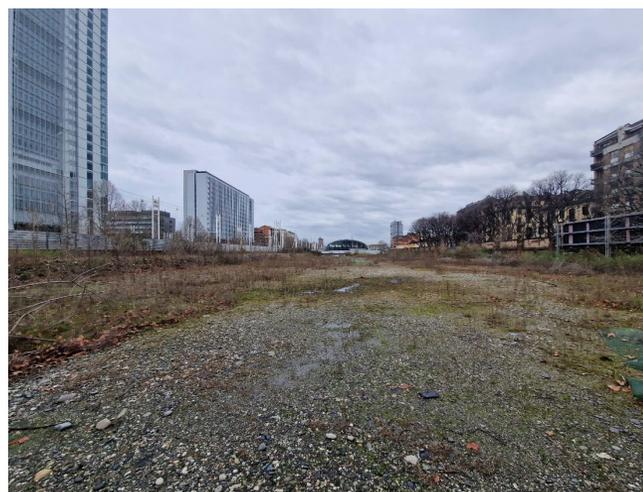
**Centri di ricerca, attività produttive e innovative**, attività ricettive e terziarie, attività **espositive** e congressuali, **università**.

# Spina 2\_Book fotografico stato attuale



## PUNTI DI FORZA

- ✓ Area già valorizzata da PRG con scheda norma dedicata: Ambito 8.18/ 3 Spina 2 - Porta Susa
- ✓ Inserita nel tessuto urbano storico di Torino, ad alta accessibilità per la vicinanza alla nuova stazione AV di Torino p.ta Susa, la Metropolitana e la rete tranviaria circostante
- ✓ In posizione limitrofa: Head quarter Intesa San Paolo, Tribunale di Torino, Politecnico di Torino, centro congressi e culturale ex magazzini Ogr, altri punti di interesse
- ✓ Standard dovuti in quota già ceduti in via anticipata al Comune



# Spina 2\_sviluppo e Vendita

## TEMPISTICA DI SVILUPPO ATTIVITA'

- 1 2018: Convenzione tra RFI, FS Sistemi Urbani e la città per l'attuazione dei diritti edificatori generati dall'ambito "8.18/3 Spina 2 - Porta Susa" umi ii, umi iii e umi iv
- 2 2019: "Protocollo d'Intenti" di marzo e istituzione cabina di regia per avviare un percorso di variante
- 3 2025: prevista la ricognizione delle previsioni di PRG d'intesa con il Comune
- 4 2025: indagini preliminari ambientali

