

**VARIANTE AL P.R.G. IN ACCORDO DI PROGRAMMA A46**  
(AI SENSI DELL'ART. 34, DEL D.LGS 267/2000 S.M.I.)

**AMBITO MIRAFIORI – A**

**ESTRATTO DELLE NUA VOLUME I - ART. 14**  
**STATO ATTUALE E VARIANTE**

Abc testo vigente

~~Abc~~ testo soppresso

**N.U.E.A. DEL P.R.G. – VOLUME I  
STATO ATTUALE**

**Art. 14 - Zone urbane consolidate per attività produttive**

- 1 Il piano definisce zone urbane consolidate per attività produttive le parti di territorio che hanno accolto la piccola, media, grande industria.
- 2 Le zone urbane consolidate per attività produttive sono considerate di categoria B secondo il D.M. 2.4.68, di completamento ai sensi dell'art.13 III comma, lettera f) L.U.R. ed incluse nelle aree descritte all'art.26 comma 1 punti b) e c) della L.U.R.
- 3 Le zone urbane consolidate per attività produttive sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000.
- 4 La destinazione è produttiva.  
Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate per le aree IN (v. art. 8 punto 11) con le modalità previste ai successivi commi.
- 4bis Ai fini dell'applicazione del presente articolo si individuano le seguenti due tipologie di fabbricati:
  - a) produttivo manifatturiero - tradizionale fabbricati in cui la S.L.P. si sviluppa per almeno il 75% al piano terra;
  - b) produttivo avanzato e di servizio alla produzione fabbricati in cui la dislocazione della S.L.P. non rispetta il limite stabilito per la tipologia a).
- 5 I parametri urbanistici ed edilizi di trasformazione, differenziati a seconda della tipologia edilizia definita al precedente comma 4bis, sono:
  - 5bis Tipologia a)  
  
Indice fondiario max: 1,35 mq S.L.P./mq S.F.;  
Rapporto di copertura max: come da R.E.  
Distanza dai confini privati: <sup>3</sup> mt. 6;  
Distanza dai fili stradali: <sup>3</sup> mt. 6;  
  
Sistemazione a verde in piena terra:  
- nuova costruzione:  
minimo 10% S.F.N.;  
  
- ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti:  
minimo 0,10 mq/mq della S.L.P. di nuova realizzazione;  
nel rispetto, comunque, della dotazione minima prevista all'art. 21 del Regolamento del verde pubblico e privato.

Parcheeggi privati:

in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 41 sexies L. 1150/1942. Tali parcheeggi potranno anche essere collocati nell'area da sistemare a verde che, in tal caso, dovrà essere realizzata con autobloccanti di tipo "garden" e adeguatamente piantumata.

5ter Tipologia b)

Indice fondiario max: 1,35 mq S.L.P./mq S.F.;

Rapporto di copertura max: come da R.E.

Distanza dai confini privati:  $\frac{2}{3} H$  (altezza fabbricato) con minimo mt. 6;

Rispetto del filo stradale e/o del filo edilizio;

Sistemazione a verde in piena terra:

-nuova costruzione:  
minimo 10% S.F.N.;

- ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti:  
minimo 0,10 mq/mq della S.L.P. di nuova realizzazione;

nel rispetto, comunque, della dotazione minima prevista all'art. 21 del Regolamento del verde pubblico e privato.

Parcheeggi privati:

minimo 0,5 mq/mq della S.L.P. in progetto

6 Per i soli edifici destinati ad attività produttive di tipologia a) e per gli impianti tecnologici (art. 3 punto 3A) non si applicano i limiti di altezza e le norme del R.E. limitatamente ai parametri edilizi.

7 Gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), e), f), g), i) e comunque quelli contestuali a frazionamenti che richiedano significative modifiche o integrazioni delle infrastrutture sono subordinati alla stipula di una convenzione ex art. 49, comma 5, della L.U.R., con obbligo del reperimento degli standards urbanistici, in misura non inferiore a:

Tipologia a)

- quanto previsto ai sensi dell'art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R..

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. i), qualora l'incremento di S.L.P. non sia superiore al 10% della S.L.P. esistente, d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti ad una Superficie Fondiaria convenzionalmente corrispondente alla S.L.P. di nuova realizzazione.

Tipologia b)

- 0,4 mq/mq della S.L.P. in progetto e comunque in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R.

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. i), qualora l'incremento di S.L.P. non sia superiore al 10% della S.L.P. esistente, d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti alla S.L.P. di nuova realizzazione.

In caso di interventi di cui all'art. 4 lett. g), i) la monetizzazione prevista all'art. 6 comma 9 delle N.U.E.A. è limitata al 50% del relativo fabbisogno di aree a servizi.

- 8 Per le attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione di servizi tecnici ed informatici (v. art.3 punto 3B), la concessione è subordinata a stipula di convenzione ex art.49, comma 5, della L.U.R., con le modalità di cui all'art.6 delle presenti norme, con computo degli standard urbanistici ai sensi dell'art.21 punto 3 della L.U.R., limitatamente alla sola parte eccedente la percentuale del 25% di S.L.P. esistente o in progetto, anche a seguito di cambiamento di destinazione d'uso.

Per le attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica, industriale, ecc. (v. art. 3 punto 8), la concessione è sempre subordinata a convenzione ex art. 49, comma 5 della L.U.R. con computo degli standards nella misura di 0,8 mq/mq S.L.P..

Zone urbane consolidate per attività produttive con prescrizioni particolari

- 9 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati a S.U.E. estesi all'area oggetto di ristrutturazione.

- 10 Ambito TORINO DESIGN CENTER - MIRAFIORI (A)

Ambito per il quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistici introdotti con Accordo di programma (Superficie Territoriale mq. 142.000 circa): (1)

Indice Territoriale max - 0,8 mq SLP/mq ST

Destinazioni d'uso:

Eurotorino - art. 3 punto 21 - (Centri di Ricerca, Attività Produttive e Innovative, Attività Ricettive, Attività Terziarie, Attività Espositive e Congressuali, Università ) - min. 80% SLP.

Attività di servizio alle persone e alle imprese - A.S.P.I. max. 20% SLP di cui max. 50% per attività commerciali nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C delle presenti N.U.E.A. di P.R.G.

Le aree minime per servizi (Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport e parcheggi), devono essere

commisurate al fabbisogno derivante dagli insediamenti in misura non inferiore all'80% della SLP salvo quanto previsto dall'articolo 19 comma 7.

Ad eccezione del lotto 1 (Centro Design), l'attuazione dell'ambito, anche per fasi e lotti successivi, è soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo, da redigersi secondo gli indirizzi del Master Plan allegato all'Accordo di Programma. Ogni fase attuativa deve comunque garantire il soddisfacimento del fabbisogno di servizi afferente agli interventi, nonché l'adeguata accessibilità veicolare, pedonale e la connessione funzionale con il tessuto edilizio circostante.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, verificati sulla base della documentazione di valutazione previsionale di clima ed impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di eventuali contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

L'attuazione degli interventi è altresì subordinata alle specifiche prescrizioni in esito all'Analisi di Compatibilità Ambientale di cui all'art. 20 della L.R. n. 40/98.

Si richiamano inoltre gli obblighi di cui all'art. 28 delle Norme Urbanistico-Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del Piano Regolatore in relazione alla Bonifica Ambientale del sito.

I risultati delle indagini eseguite nelle aree interessate da eventuali usi di tipo residenziale e in quelle a verde non su soletta dovranno essere confrontati con i valori di cui alla colonna A "Siti ad uso Verde pubblico, privato e residenziale" della tabella 1, Allegato 5 al Titolo 5 del D. Lgs - n. 152 del 3 aprile 2006 "Norme in materia ambientale".

**N.U.E.A. DEL P.R.G. – VOLUME I  
VARIANTE**

**Art. 14 - Zone urbane consolidate per attività produttive**

- 1 Il piano definisce zone urbane consolidate per attività produttive le parti di territorio che hanno accolto la piccola, media, grande industria.
- 2 Le zone urbane consolidate per attività produttive sono considerate di categoria B secondo il D.M. 2.4.68, di completamento ai sensi dell'art.13 III comma, lettera f) L.U.R. ed incluse nelle aree descritte all'art.26 comma 1 punti b) e c) della L.U.R.
- 3 Le zone urbane consolidate per attività produttive sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000.
- 4 La destinazione è produttiva.  
Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate per le aree IN (v. art. 8 punto 11) con le modalità previste ai successivi commi.
- 4bis Ai fini dell'applicazione del presente articolo si individuano le seguenti due tipologie di fabbricati:
  - a) produttivo manifatturiero - tradizionale fabbricati in cui la S.L.P. si sviluppa per almeno il 75% al piano terra;
  - b) produttivo avanzato e di servizio alla produzione fabbricati in cui la dislocazione della S.L.P. non rispetta il limite stabilito per la tipologia a).
- 5 I parametri urbanistici ed edilizi di trasformazione, differenziati a seconda della tipologia edilizia definita al precedente comma 4bis, sono:
  - 5bis Tipologia a)  
  
Indice fondiario max: 1,35 mq S.L.P./mq S.F.;  
Rapporto di copertura max: come da R.E.  
Distanza dai confini privati: <sup>3</sup> mt. 6;  
Distanza dai fili stradali: <sup>3</sup> mt. 6;  
  
Sistemazione a verde in piena terra:  
- nuova costruzione:  
minimo 10% S.F.N.;  
  
- ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti:  
minimo 0,10 mq/mq della S.L.P. di nuova realizzazione;  
nel rispetto, comunque, della dotazione minima prevista all'art. 21 del Regolamento del verde pubblico e privato.

Parcheeggi privati:

in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 41 sexies L. 1150/1942. Tali parcheeggi potranno anche essere collocati nell'area da sistemare a verde che, in tal caso, dovrà essere realizzata con autobloccanti di tipo "garden" e adeguatamente piantumata.

5ter Tipologia b)

Indice fondiario max: 1,35 mq S.L.P./mq S.F.;

Rapporto di copertura max: come da R.E.

Distanza dai confini privati:  $\frac{2}{3} H$  (altezza fabbricato) con minimo mt. 6;

Rispetto del filo stradale e/o del filo edilizio;

Sistemazione a verde in piena terra:

-nuova costruzione:  
minimo 10% S.F.N.;

- ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti:  
minimo 0,10 mq/mq della S.L.P. di nuova realizzazione;

nel rispetto, comunque, della dotazione minima prevista all'art. 21 del Regolamento del verde pubblico e privato.

Parcheeggi privati:

minimo 0,5 mq/mq della S.L.P. in progetto

6 Per i soli edifici destinati ad attività produttive di tipologia a) e per gli impianti tecnologici (art. 3 punto 3A) non si applicano i limiti di altezza e le norme del R.E. limitatamente ai parametri edilizi.

7 Gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), e), f), g), i) e comunque quelli contestuali a frazionamenti che richiedano significative modifiche o integrazioni delle infrastrutture sono subordinati alla stipula di una convenzione ex art. 49, comma 5, della L.U.R., con obbligo del reperimento degli standards urbanistici, in misura non inferiore a:

Tipologia a)

- quanto previsto ai sensi dell'art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R..

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. i), qualora l'incremento di S.L.P. non sia superiore al 10% della S.L.P. esistente, d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti ad una Superficie Fondiaria convenzionalmente corrispondente alla S.L.P. di nuova realizzazione.

Tipologia b)

- 0,4 mq/mq della S.L.P. in progetto e comunque in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R.

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. i), qualora l'incremento di S.L.P. non sia superiore al 10% della S.L.P. esistente, d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti alla S.L.P. di nuova realizzazione.

In caso di interventi di cui all'art. 4 lett. g), i) la monetizzazione prevista all'art. 6 comma 9 delle N.U.E.A. è limitata al 50% del relativo fabbisogno di aree a servizi.

- 8 Per le attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione di servizi tecnici ed informatici (v. art.3 punto 3B), la concessione è subordinata a stipula di convenzione ex art.49, comma 5, della L.U.R., con le modalità di cui all'art.6 delle presenti norme, con computo degli standard urbanistici ai sensi dell'art.21 punto 3 della L.U.R., limitatamente alla sola parte eccedente la percentuale del 25% di S.L.P. esistente o in progetto, anche a seguito di cambiamento di destinazione d'uso.

Per le attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica, industriale, ecc. (v. art. 3 punto 8), la concessione è sempre subordinata a convenzione ex art. 49, comma 5 della L.U.R. con computo degli standards nella misura di 0,8 mq/mq S.L.P..

Zone urbane consolidate per attività produttive con prescrizioni particolari

- 9 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati a S.U.E. estesi all'area oggetto di ristrutturazione.

~~10 Ambito TORINO DESIGN CENTER - MIRAFIORI (A)~~

~~Ambito per il quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistici introdotti con Accordo di programma (Superficie Territoriale mq. 142.000 circa): (1)~~

~~Indice Territoriale max 0,8 mq SLP/mq ST~~

~~Destinazioni d'uso:~~

~~Eurotorino - art. 3 punto 21 - (Centri di Ricerca, Attività Produttive e Innovative, Attività Ricettive, Attività Terziarie, Attività Espositive e Congressuali, Università) - min. 80% SLP.~~

~~Attività di servizio alle persone e alle imprese - A.S.P.I. max. 20% SLP di cui max. 50% per attività commerciali nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C delle presenti N.U.E.A. di P.R.G.~~

~~Le aree minime per servizi (Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport e parcheggi), devono essere~~



~~commisurate al fabbisogno derivante dagli insediamenti in misura non inferiore all'80% della SLP salvo quanto previsto dall'articolo 19 comma 7.~~

~~Ad eccezione del lotto 1 (Centro Design), l'attuazione dell'ambito, anche per fasi e lotti successivi, è soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo, da redigersi secondo gli indirizzi del Master Plan allegato all'Accordo di Programma. Ogni fase attuativa deve comunque garantire il soddisfacimento del fabbisogno di servizi afferente agli interventi, nonché l'adeguata accessibilità veicolare, pedonale e la connessione funzionale con il tessuto edilizio circostante.~~

~~Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, verificati sulla base della documentazione di valutazione previsionale di clima ed impatto acustico.~~

~~Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di eventuali contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.~~

~~L'attuazione degli interventi è altresì subordinata alle specifiche prescrizioni in esito all'Analisi di Compatibilità Ambientale di cui all'art. 20 della L.R. n. 40/98.~~

~~Si richiamano inoltre gli obblighi di cui all'art. 28 delle Norme Urbanistico-Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del Piano Regolatore in relazione alla Bonifica Ambientale del sito.~~

~~I risultati delle indagini eseguite nelle aree interessate da eventuali usi di tipo residenziale e in quelle a verde non su soletta dovranno essere confrontati con i valori di cui alla colonna A "Siti ad uso Verde pubblico, privato e residenziale" della tabella 1, Allegato 5 al Titolo 5 del D. Lgs n. 152 del 3 aprile 2006 "Norme in materia ambientale".~~

**VARIANTE AL P.R.G. IN ACCORDO DI PROGRAMMA A46**  
(AI SENSI DELL'ART. 34, DEL D.LGS 267/2000 S.M.I.)

**AMBITO MIRAFIORI – A**

**ESTRATTO DELLE NUEA VOLUME II**  
**“SCHEDE NORMATIVE” E RELATIVO ELENCO**  
**STATO ATTUALE E VARIANTE**

Abc testo vigente

**Abc** testo introdotto

**N.U.E.A. DEL P.R.G. – VOLUME II**  
**STATO ATTUALE**

... *omissis*

**Elenco degli ambiti della  
Zona urbana di trasformazione (art. 15)**

.....

16.11	MONTEPONI
16.12	PEYRANI
16.14	BARBERA
16.15	FLEMING 1
16.16	FLEMING 2
16.17	SOMALIA 1
16.18	MIRAFIORI 1
16.22	FACCIOLI
16.23	SANGONE - IMPERIA
16.24	SAIMA OVEST
16.25	CASCINA LA GRANGIA
16.26	ELIA EST
16.27	SAIMA EST
16.28	SAIMA SUD
16.29	PORTONE
16.30	PALAZZO DEL LAVORO
16.31	EX TECUMSEH
16.32	CASTELLO DI MIRAFIORI
16.33	GUALA

**N.U.E.A. DEL P.R.G. – VOLUME II  
VARIANTE**

... *omissis*

**Elenco degli ambiti della  
Zona urbana di trasformazione (art. 15)**

.....

16.11	MONTEPONI
16.12	PEYRANI
16.14	BARBERA
16.15	FLEMING 1
16.16	FLEMING 2
16.17	SOMALIA 1
16.18	MIRAFIORI 1
16.22	FACCIOLI
16.23	SANGONE - IMPERIA
16.24	SAIMA OVEST
16.25	CASCINA LA GRANGIA
16.26	ELIA EST
16.27	SAIMA EST
16.28	SAIMA SUD
16.29	PORTONE
16.30	PALAZZO DEL LAVORO
16.31	EX TECUMSEH
16.32	CASTELLO DI MIRAFIORI
16.33	GUALA
<b>16.34</b>	<b>MIRAFIORI - A</b>

... omissis

#### Ambito 16.34 MIRAFIORI - A

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,8
SLP per destinazioni d'uso:	
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI)	max 35 %
H./ M. Eurotorino / Attrezzature di Interesse Generale di cui all'art.3 punto 7 lett. u), z), cr),b), f)	min 65 %

AREE PER SERVIZI (Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport e parcheggi):

il fabbisogno complessivo minimo è determinato dal fabbisogno standard ex art. 21 L.U.R. (80% della SLP per la destinazione A.S.P.I./Terziario; per la destinazione Eurotorino il fabbisogno è quello previsto dall'art 21 L.U.R. per ciascuna tipologia d'insediamento; per la destinazione Attrezzature di Interesse Generale il fabbisogno per servizi minimo è quello previsto ai sensi dell'art.19 comma 7 delle NUEA).

SERVIZI PER LA CITTA' 10% S.T.

#### PRESCRIZIONI GENERALI PER L'AMBITO

L'ambito è soggetto a Strumento Urbanistico Esecutivo. L'attuazione può avvenire anche per fasi e lotti successivi secondo il Master Plan allegato all'Accordo di Programma, suscettibile di aggiornamento contestualmente all'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

Ogni fase attuativa deve, comunque, garantire il soddisfacimento del fabbisogno di servizi afferente gli interventi, nonché l'adeguata accessibilità veicolare, ciclo-pedonale e la connessione funzionale con il tessuto edilizio circostante.

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla verifica del soddisfacimento delle prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale cron. n. 26 del 26 gennaio

2011 del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio di esclusione della Variante al P.R.G. in Accordo di Programma dal processo di VAS.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le sue varianti (anche riferite a singoli lotti) e i titoli abilitativi sono rispettivamente approvati e rilasciati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, verificati sulla base della documentazione di valutazione previsionale di clima ed impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti anche per le aree limitrofe, ed in presenza di eventuali contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Si richiamano, inoltre, gli obblighi di cui all'art. 28 delle Norme Urbanistico - Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del Piano Regolatore in relazione alla Bonifica Ambientale.

I risultati delle indagini eseguite nelle aree a verde in terrapieno dovranno essere confrontati con i valori di cui alla colonna A "Siti ad uso Verde pubblico, privato e residenziale" della tabella 1, Allegato 5 al Titolo 5 del D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 "Norme in materia ambientale"

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo e la progettazione dell'intervento previsto nella U.M.I. A4 dovranno essere coerenti con l'assetto urbanistico ed edilizio del nuovo Corso Marche e della futura "Piazza Mirafiori" con la corrispondente fermata della metropolitana, come rappresentato nel Master Plan, allegato all'Accordo di Programma e sviluppato secondo le ulteriori specificazioni e approfondimenti condotti sull'assetto infrastrutturale da parte degli Enti competenti.

La porzione a Nord/Ovest della U.M.I. A4, che sarà ricompresa nella futura Piazza Mirafiori, deve essere ceduta alla Città e sarà oggetto di successivo approfondimento

progettuale in relazione all'assetto infrastrutturale previsto, coerentemente con il progetto del nuovo Corso Marche in fase di definizione e con le relative stime dei flussi di traffico.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	142.293 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	113.834 mq
Stima del fabbisogno di aree per servizi:	96.354 mq