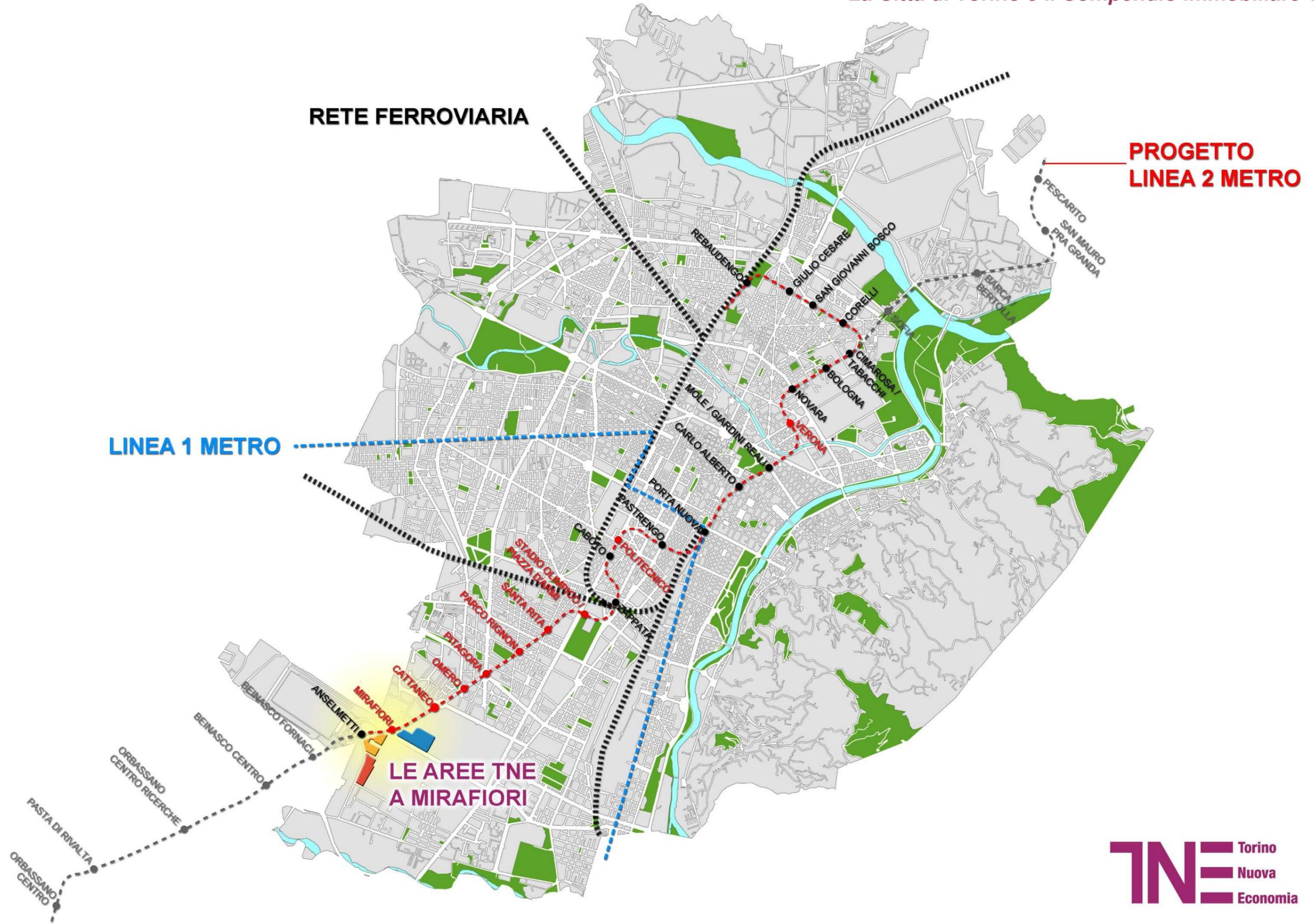


Compendio Immobiliare TNE
Area Mirafiori di Torino
MASTERPLAN

Ottobre 2020



PREMESSA

Con il presente Masterplan viene rappresentata una prefigurazione morfologica della trasformazione urbanistica delle aree di proprietà di Torino Nuova Economia S.p.A., ubicate a Mirafiori nell'ambito urbano intorno alla futura Piazza Mirafiori.

Tali aree si inseriscono all'interno di un quadro di lettura più ampio, che interessa il quadrante sud-ovest dell'area metropolitana torinese.

La dimensione "metropolitana" della futura Piazza Mirafiori, la porta sud di accesso alla Città, intesa come un importante snodo di attestamento urbano, costituisce elemento di valorizzazione di tali aree e ne contraddistingue la trasformazione.

Di seguito, prendendo spunto da autorevoli studi urbanistici effettuati dagli Enti pubblici che a vario titolo gestiscono le trasformazioni territoriali, vengono sinteticamente riportate alcune informazioni utili a comprendere il contesto di riferimento.

IL QUADRANTE SUD-OVEST DELL'AREA METROPOLITANA TORINESE

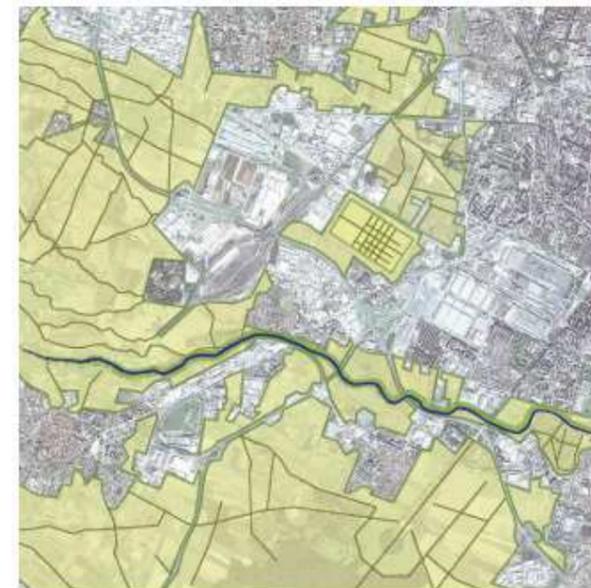
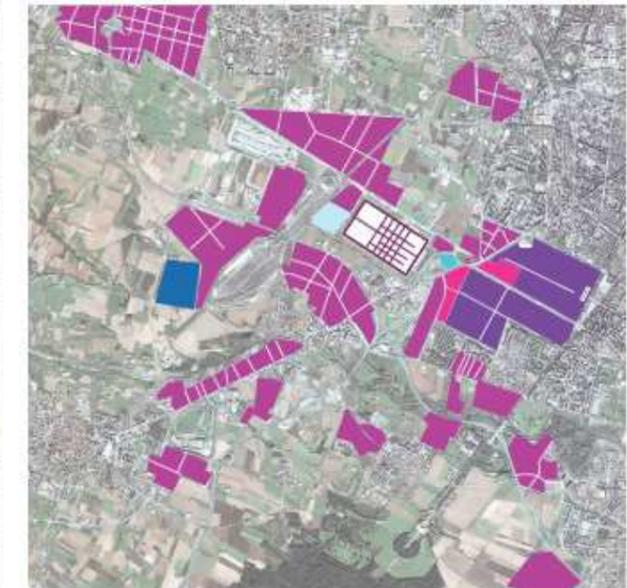
Il quadrante sud-ovest dell'Area Metropolitana Torinese viene letto attraverso alcuni temi di riferimento per il progetto di riassetto e riqualificazione di questa parte di Città. La lettura di questi temi non è da intendersi solo come un'analisi dello stato di fatto, quanto piuttosto come elencazioni disaggregata delle componenti urbane di cui l'area è composta.

_ La strutturazione di lungo periodo che storicamente impronta Torino e il suo territorio circostante: il tema degli assi che si allargano al territorio e delle porte-soglia di accesso alla città. Tema questo che non può prescindere oggi da una riflessione sulla dimensione metropolitana e sul rapporto tra "dentro" e "fuori".

_ Le infrastrutture veicolari e su ferro che caratterizzano oggi il quadrante sud-ovest dell'Area Metropolitana Torinese e il modo con cui sia il nuovo corso Marche sia la Linea 2 della Metropolitana riconfigureranno radicalmente il sistema dell'accessibilità.

_ Il sistema degli spazi aperti (il vuoto), dal territorio agricolo alla fascia fluviale, nella sua dimensione di continuità ma anche di spazi "interclusi" da rimettere in connessione.

_ Il sistema dei grandi tasselli (i pieni) che connotano in modo molto evidente il quadrante sud-ovest dell'Area Metropolitana Torinese: dalle grandi piastre industriali come quella della Fiat Mirafiori alle più recenti lottizzazioni produttivo-commerciali di Beinasco e Grugliasco, che insieme contribuiscono a connotare questa città come una "città orizzontale".

Strutturazione di lungo periodo*Infrastrutture**Spazi aperti**Grandi tasselli*

LE AREE TNE A MIRAFIORI

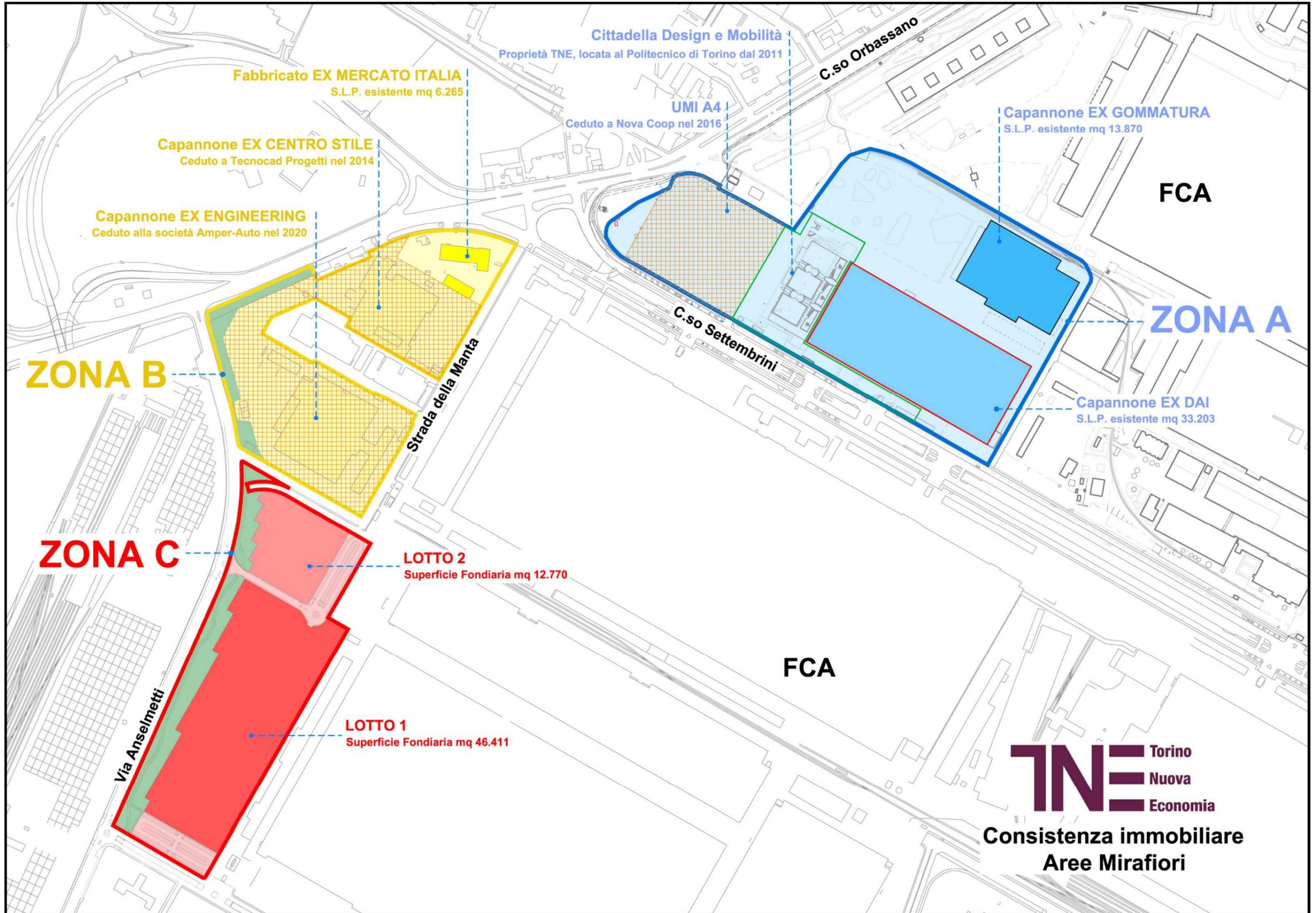
Zona A

Zona B

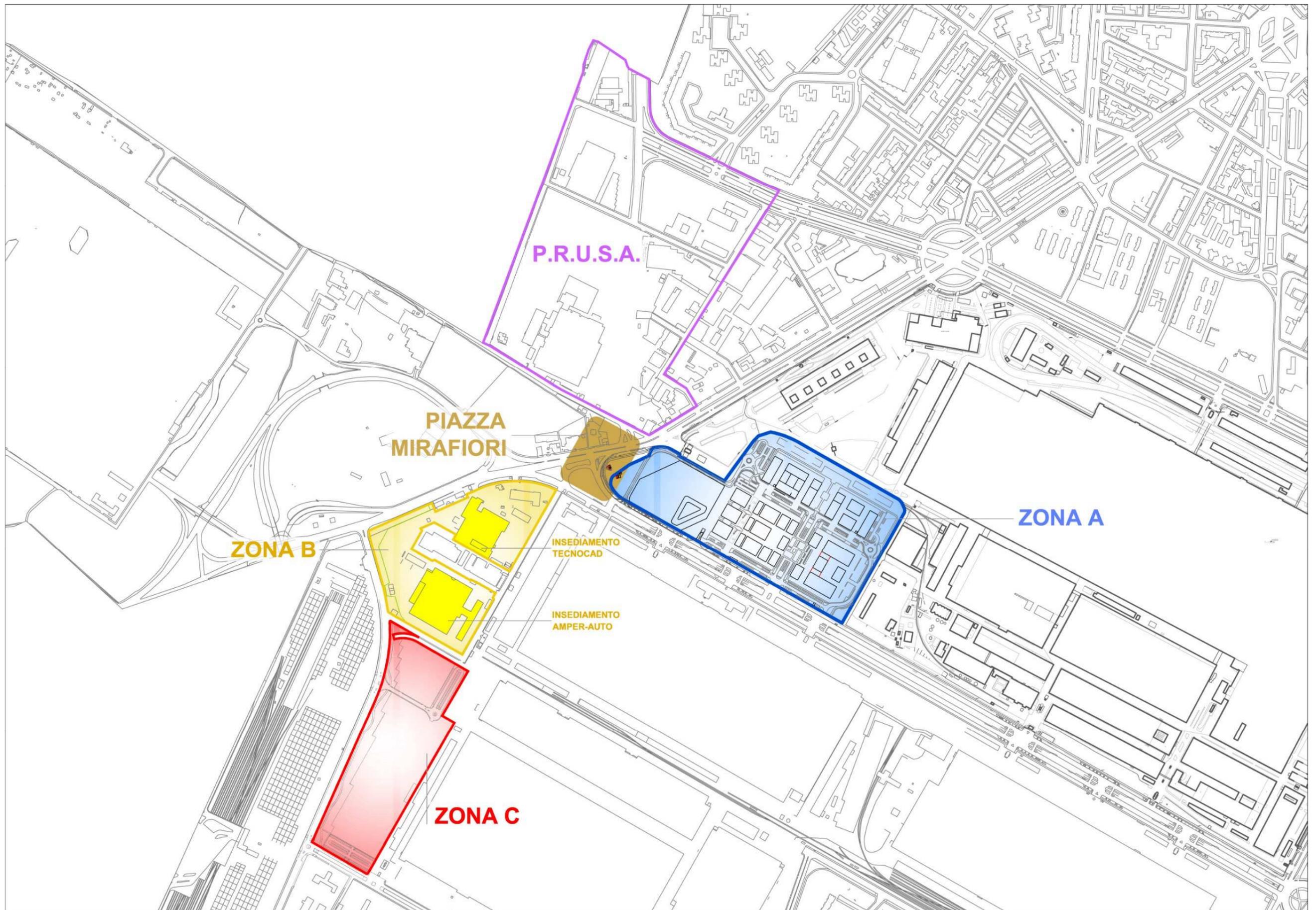
Zona C



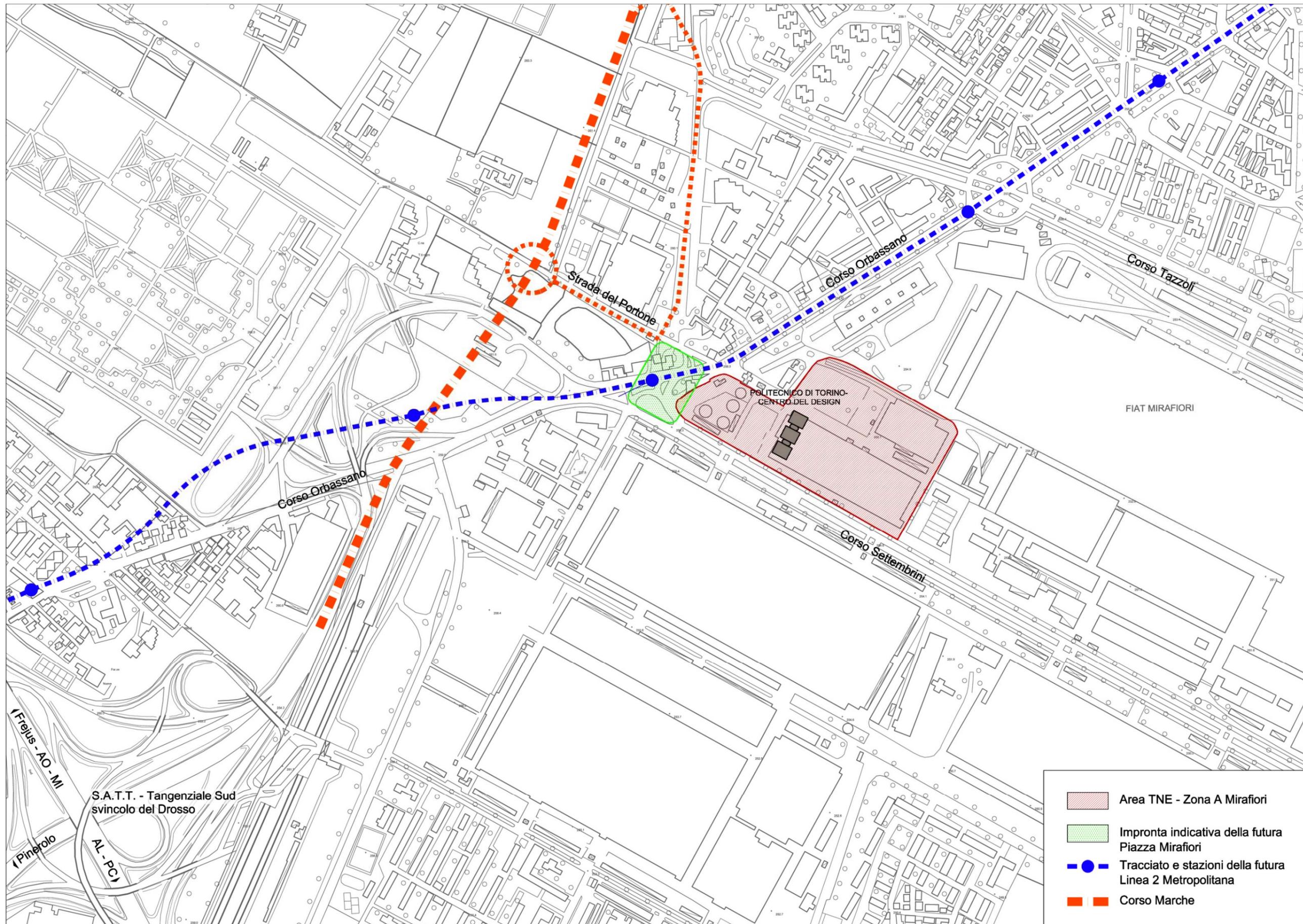
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001969 del 15/06/2021



TNE Torino
Nuova
Economia
Consistenza immobiliare
Aree Mirafiori



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001969 del 15/06/2021



- Area TNE - Zona A Mirafiori
- Impronta indicativa della futura Piazza Mirafiori
- Tracciato e stazioni della futura Linea 2 Metropolitana
- Corso Marche

LA ZONA A

L'organizzazione distributivo-funzionale dell'area in oggetto tiene conto delle possibilità edificatorie derivanti dall'Accordo di Programma, sottoscritto nel mese di marzo 2011, con cui è stata approvata la Variante Urbanistica che ha identificato la Zona A come Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 16.34 Mirafiori – A".

Con riferimento alla configurazione progettuale rappresentata nel Piano Esecutivo Convenzionato di tale Ambito – approvato con Delibera di Giunta comunale n. 2016 05336/009 in data 22/11/2016, vengono individuati due distinti settori di trasformazione urbanistica la cui attuazione, come previsto dall'Accordo di Programma, può avvenire anche per fasi e lotti successivi.

Nell'Ambito è presente la porzione territoriale già riqualificata che corrisponde al lotto sul quale insiste la Cittadella del Design e della Mobilità concessa in locazione al Politecnico di Torino e in esercizio dal 2011.

Settore I

Il Settore I dell'Ambito 16.34 Mirafiori - A, comprende la cosiddetta Unità Minima di Intervento A4 e le aree pubbliche esterne funzionali all'attuazione dell'intervento edilizio previsto.

Tale Settore I è caratterizzato da un livello progettuale avanzato che scaturisce dalle esigenze insediative dell'operatore economico - a cui è stato ceduto il lotto fondiario - individuato mediante una procedura ad evidenza pubblica.

Rispetto alla capacità edificatoria prevista, con destinazione d'uso "ASPI", pari a 38.000 mq di superficie lorda di pavimento, il progetto predisposto limita l'edificazione a 30.000 mq di s.l.p., di cui 5.000 mq per residenze universitarie.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio a due/ tre livelli, comprensivo al suo interno dei necessari parcheggi distribuiti al piano interrato e ai piani superiori.

Oltre a unità commerciali sono previsti spazi per pubblici servizi, comprensivi di locali di ristorazione e pratica dello sport. La residenza universitaria è localizzata in un corpo di fabbrica che si eleva su parte dell'edificio principale.

Sono previsti spazi pubblici attrezzati verso il Centro del Design e verso la futura Piazza Mirafiori. Una grande terrazza aperta al pubblico costituisce accesso diretto al fabbricato delle residenze universitarie.

L'edificio è stato progettato tenendo conto delle prefigurazioni morfologiche della futura Piazza Mirafiori pertanto risulta compatibile con essa sia sotto il profilo architettonico che funzionale.

La trasformazione urbana del Settore I costituisce pertanto il primo ed anticipato elemento di realizzazione della futura Piazza Mirafiori e riqualifica il sistema di accesso dalla tangenziale verso il centro Città e i flussi di traffico lungo il Corso Orbassano.

Il progetto architettonico dell'edificio sarà sviluppato, d'intesa con l'Amministrazione Comunale, e secondo le eventuali ulteriori indicazioni della Commissione Edilizia in sede di rilascio del titolo autorizzativo edilizio.

Settore II

Il Settore II dell'Ambito 16.34 Mirafiori - A comprende le Unità Minime di Intervento A1 e A2 ed A3 ed è rivolto in parte all'insediamento di attività appartenenti alla destinazione d'uso "Attrezzature di Interesse Generale" e in parte all'insediamento di attività che appartengono alla destinazione d'uso "Eurotorino".

In considerazione della vastità e della complessità dell'area tale Settore, nel 2015, era stato oggetto del Concorso internazionale "MRF – Idee per il riuso delle ex aree industriali Mirafiori a Torino", indetto da Torino Nuova Economia, al fine di individuare le indispensabili fasi attuative e le ipotesi di recupero e di riuso temporaneo dei due fabbricati industriali dismessi presenti.

Al Concorso di idee avevano partecipato 48 concorrenti con interessanti proposte ideative orientate alla conservazione degli edifici industriali e all'adattamento e alla valorizzazione, mediante soluzioni innovative, degli spazi disponibili al fine di creare le condizioni necessarie per poter ospitare nuove attività temporanee nei settori della nuova imprenditorialità, dell'intrattenimento e del divertimento, della conoscenza del cibo, del giardinaggio urbano, e delle pratiche sportive, che costituiscono forme di aggregazione sociale e coesione urbana.

Il Concorso di idee si era concluso con la individuazione di otto concorrenti finalisti le cui proposte ideative sono state considerate dalla Giuria esaminatrice maggiormente coerenti con gli indirizzi, le linee guida e le aspettative di Torino Nuova Economia.

Il suddetto Concorso di idee ha inoltre generato l'interesse da parte di operatori economici, pubblici e privati, che hanno presentato proposte per utilizzare gli spazi industriali dismessi al fine di organizzare attività ed eventi temporanei in ambito ricreativo e culturale. Tali iniziative hanno contribuito a sostenere il processo di valorizzazione socio-economica e urbanistica del territorio di Mirafiori, favorendo lo sviluppo del processo di trasformazione e valorizzazione della Zona A.

Conseguentemente Torino Nuova Economia, mediante espletamento di procedura di gara ha individuato tra gli otto concorrenti finalisti il concorrente a cui è stato affidato lo Studio di Fattibilità riguardante sia l'uso temporaneo dello Spazio MRF - ovvero la porzione del Capannone ex DAI e delle aree esterne di pertinenza destinate a eventi e attività ricreativo-culturali – sia la valorizzazione del sito mediante esplorazione ed approfondimenti in merito alle possibili soluzioni insediative che meglio saranno in grado di caratterizzare e valorizzare la trasformazione dell'area in coerenza con le proposte ideative del concorso di idee.

Il suddetto Settore II è oggetto della Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato depositato da Torino Nuova Economia presso la Città di Torino in data 05/12/2019.

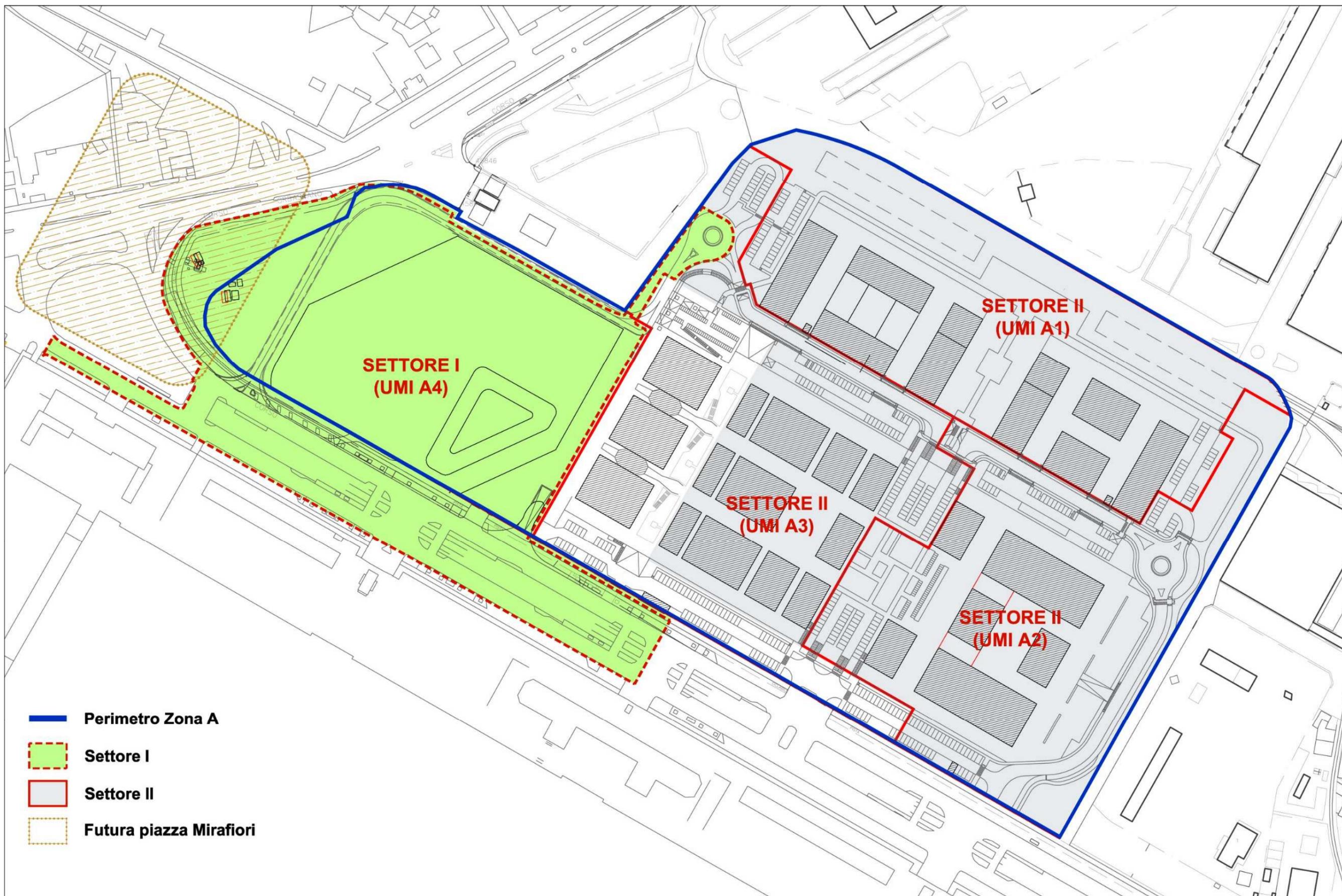
La suddetta Modifica parziale dello Strumento Urbanistico Esecutivo è stata sviluppata per adempiere alle osservazioni esplicitate - contestualmente all'approvazione nel 2016 del PEC originario - dall'Amministrazione comunale che per tale Settore II aveva richiesto una riconfigurazione progettuale.

La revisione progettuale è stata resa possibile anche grazie al manifestarsi di alcune opportunità insediative prospettate a Torino Nuova Economia che hanno consentito di elaborare una auspicabile soluzione che prevede l'insediamento del "Competence Center", come possibile ampliamento della Cittadella Politecnica del Design e della Mobilità, destinato alla formazione professionalizzante con i relativi incubatori di impresa, e del "Centro Manifatturiero Tecnologico" che potrà ospitare centri di ricerca e attività di supporto a servizio delle imprese produttive innovative.

La configurazione progettuale del suddetto Settore II proposta con la Modifica al Piano Esecutivo Convenzionato - come riportato nel presente aggiornamento del Master Plan – è stata ridefinita, d'intesa con l'Amministrazione comunale, avendo cura di migliorare la qualità urbana della trasformazione e dello spazio pubblico al contorno.

In tal senso particolare attenzione è stata posta verso alcuni aspetti che contribuiscono a valorizzare il processo di riqualificazione dell'area quali: la progettazione della mobilità con la separazione dei percorsi veicolari dai percorsi riservati alla mobilità dolce (percorsi pedonali e ciclabili) - messi a sistema con la rete cittadina – l'adozione di soluzioni che prevedano la sistemazione degli spazi pubblici mediante l'uso di pavimentazione filtrante su piena terra e aree verdi con le medesime caratteristiche, privilegiando, ove possibile, la realizzazione di ampi spazi verdi e approfondendo gli aspetti di gestione e manutenzione delle opere affinché ne sia garantita una cura costante ed adeguata.

Infine, anche sotto il profilo della qualità architettonica, gli interventi edilizi privilegeranno soluzioni che consentano – ove possibile - di mantenere e valorizzare l'identità dei luoghi.



IPOTESI PER UNO SCENARIO MORFOLOGICO DELLA FUTURA “PIAZZA MIRAFIORI”

Premessa

Il piano esecutivo convenzionato riguardante la Zona Urbana di trasformazione Ambito 16.34 Mirafiori - A – riguarda la cosiddetta Zona A facente parte del compendio immobiliare di proprietà della società Torino Nuova Economia S.p.A.

Tale comparto è ubicato in un contesto urbano connotato dalla presenza storica del comprensorio industriale di Mirafiori, oggi di proprietà di Fiat Chrysler Automobile, e fortemente influenzato da tale insediamento sia sotto il profilo socio-economico che di quello territoriale.

Il quadrante sud-ovest del territorio comunale è oggi interessato anche da importanti progetti che impattano positivamente su scala comunale e metropolitana e che concorrono a supportare la scelta strategica - condivisa tra gli Enti pubblici locali – di creare la nuova “Porta Sud” di accesso alla Città di Torino.

Tali progetti strategici riguardano:

- *La Linea 2 della Metropolitana*

Secondo il progetto dell’Amministrazione comunale la Linea 2 della Metropolitana collegherà l’Area Mirafiori con il centro della Città e con la periferia nord.

Il percorso, provenendo dalla periferia nord in cui è presente la Stazione ferroviaria Rebaudengo si attesterà alla Stazione ferroviaria di Porta Nuova - dove è previsto l’interscambio con la Linea 1 – dovrebbe svilupparsi lungo l’asse di corso Orbassano fino a raggiungere il nodo viario all’intersezione con il corso Settembrini (in corrispondenza del quale si prevede di realizzare la “Piazza Mirafiori”) per poi proseguire con una estensione della tratta verso il comune di Orbassano.

- *L’asse viario di corso Marche*

Il Progetto strategico del nuovo Asse viario di Corso Marche è stato inserito nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino, oggi Città Metropolitana di Torino.

Esso scaturisce dall’esigenza di realizzare un nuovo collegamento veloce, fra Venaria Reale e Stupinigi, stradale e ferroviario, sviluppato su tre livelli, con un corso alberato, un’autostrada a quattro corsie e una galleria sotto la quale intercettare la linea ferroviaria dell’alta velocità. Corso Marche, trasformato in viale urbano, sarà quindi la direttrice del collegamento e avrà come estremi la valle della Dora a nord e la prospettata “Piazza Mirafiori” a sud.

Il tracciato dell’asse viario si estenderà per circa 15 km con l’alternarsi di una sequenza di funzioni urbane che delineano un nuovo assetto territoriale.

- *La futura Piazza Mirafiori*

La prospettiva di riqualificazione delle ex aree Fiat, facenti parte del Compendio Immobiliare di TNE, da destinare a nuove funzioni urbane quali ricerca, sviluppo e università risulta arricchita sul piano infrastrutturale dal progetto della futura “Piazza Mirafiori” che costituisce anche raccordo tra la testata del prospettato nuovo corso Marche, la viabilità di ingresso in Torino e i corsi Settembrini e Orbassano.

Il progetto della nuova “Piazza Mirafiori”, le cui dimensioni sono paragonabili a quelle dei grandi spazi torinesi, costituisce un sistema infrastrutturale in grado di garantire un’alta accessibilità ad un’area considerata fino ad oggi periferica. La “Piazza Mirafiori” sarà costituita probabilmente da uno spazio verde di relazione in superficie e con funzioni di interscambio a livello ipogeo.

Per valutare appieno la portata del progetto occorre tener conto delle altre progettualità presenti nell’area quali la Linea 2 della Metropolitana, i nuovi raccordi della tangenziale, il parco del Sangone, il parco lineare di corso Tazzoli, capaci di migliorare la qualità ambientale ed urbana delle aree coinvolte nella trasformazione e loro

valorizzazione.

Proposta di massima per la configurazione della futura “Piazza Mirafiori”

Con l'intento di apportare un contributo meramente indicativo e preliminare da cui eventualmente sviluppare ogni più ampio e adeguato confronto necessario per un successivo approfondimento progettuale, si riportano di seguito alcune considerazioni di massima e le conseguenti schematizzazioni distributivo-funzionali afferenti a una ipotetica configurazione della “Piazza Mirafiori” riguardante sia l'assetto viabilistico che la correlata individuazione degli spazi pubblici da destinare all'insediamento di funzioni urbane di servizio e di relazione sociale.

Tale proposta tiene in considerazione il fatto che il comparto urbano individuato per realizzare la futura “Porta Sud” di accesso alla Città è caratterizzato, oltre che dalla presenza degli insediamenti industriali di cui si è detto in premessa, anche da una significativa presenza di insediamenti residenziali, di servizio e commerciali, in parte già in funzione e in parte in corso di attuazione o in fase di acquisizione dei titoli edilizi autorizzativi, che ne modificheranno l'impianto urbano.

Si precisa inoltre che la configurazione di massima proposta quale scenario progettuale della futura “Piazza Mirafiori” – come rappresentata negli schemi planimetrici che seguono – scaturisce anche dalle seguenti riflessioni:

- la possibilità di salvaguardare il tessuto edilizio, in parte anche di recente realizzazione, che si sovrappone all'impronta del sedime della “Piazza Mirafiori” così come è stata configurata nell'ambito di precedenti studi progettuali. Ciò al fine di escludere interventi di demolizione di edifici esistenti evitando così probabili difficoltà e lungaggini derivanti anche dal possibile innesco di situazioni di ostilità nei confronti di scelte che potrebbero risultare impopolari;
- la necessità di tenere in considerazione - nell'ambito del processo decisionale e del conseguente approfondimento progettuale - la presenza di infrastrutture viarie interrate, di proprietà di Fiat Chrysler Automobiles, che gravitano nel sottosuolo dell'area in oggetto, sia per le loro importanti dimensioni che per la tipologia di utilizzo.

La configurazione morfologica della “Piazza Mirafiori” proposta è stata pertanto sviluppata valutando una diversa soluzione viabilistica che consente:

- a. di utilizzare preesistenze viarie, su cui deviare i flussi di traffico, come l'importante asse di strada del Portone e i correlati raccordi di collegamento con la “bretella” di congiunzione con la tangenziale autostradale;
- b. di liberare dal traffico veicolare il tratto di corso Orbassano, compreso tra corso Settembrini e strada del Portone, baricentrico rispetto alla Zona A di TNE e il prospiciente isolato urbano di recente edificazione, in modo da creare un ampio spazio da destinare alla realizzazione di un'area pubblica - attrezzata a verde - su cui insediare anche attività e funzioni di aggregazione sociale urbana.

Nello specifico si è tenuto conto anche delle modifiche viabilistiche previste dal Soggetto che ha proposto all'Amministrazione comunale l'intervento di riqualificazione dell'area “ex Berto Lamet” - situata in strada del Portone in prossimità dell'incrocio con il corso Orbassano.

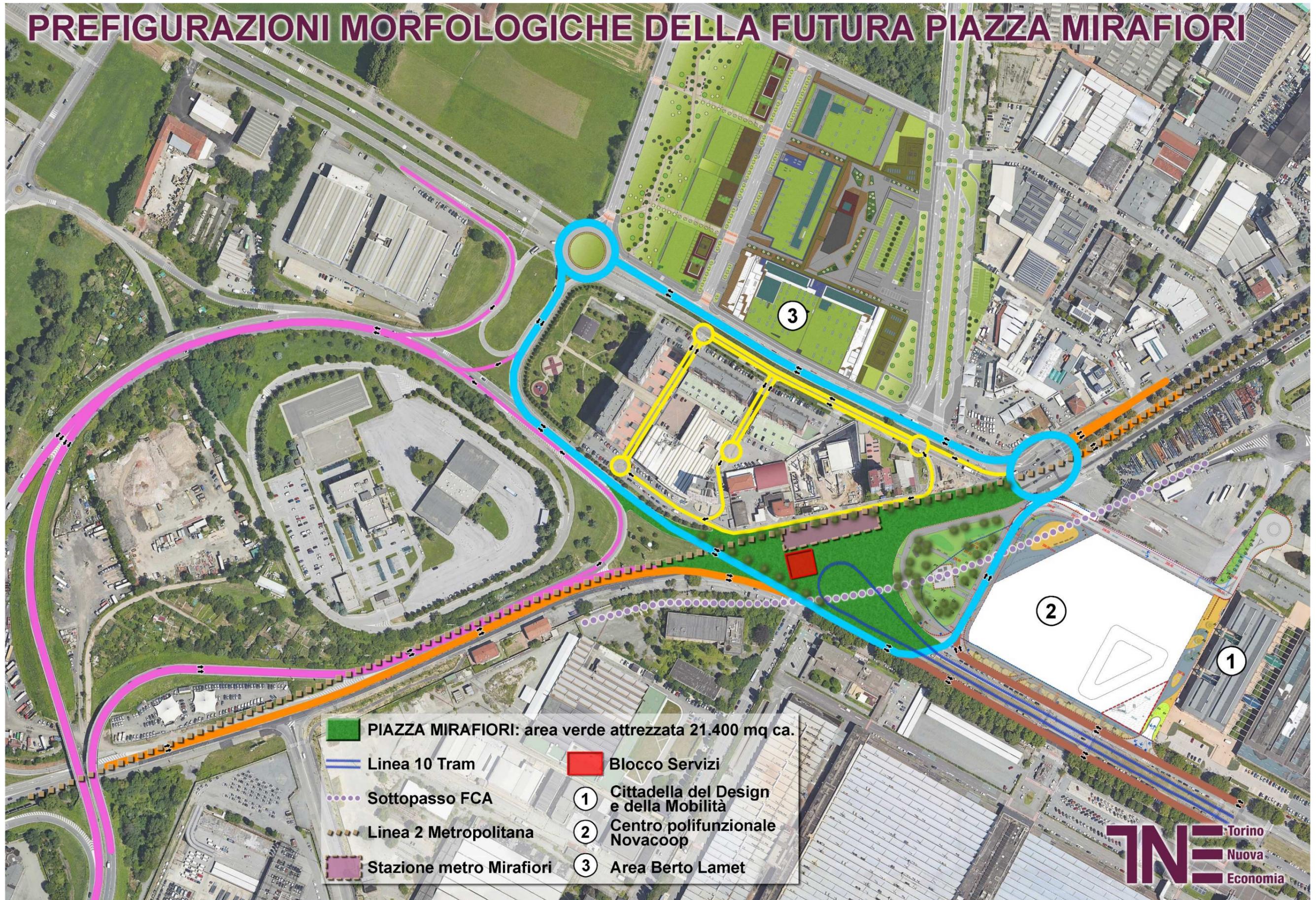
La proposta avanzata con il presente Master Plan prevede la creazione di un luogo pubblico - di circa 21 mila metri quadrati – su cui insediare spazi di relazione e di connessione urbana funzionalmente incernierati al nodo di interscambio tra la futura Linea 2 della Metropolitana e la Linea 10 tramviaria del sistema di trasporto pubblico locale.

Lo spazio pubblico della futura Piazza Mirafiori” risulterebbe peraltro baricentrico tra aree in trasformazione, caratterizzati da insediamenti edilizi, in parte già entrati in funzione

altri di prossima realizzazione, prevalentemente connotati da un livello qualitativo di altro livello e pertanto tali da richiedere il completamento del tessuto urbano al contorno mediante interventi infrastrutturali adeguati alle esigenze insediative in termini di qualità urbana, paesaggistica ed ambientale.

PREFIGURAZIONI MORFOLOGICHE DELLA FUTURA PIAZZA MIRAFIORI

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001969 del 15/06/2021



PREFIGURAZIONI MORFOLOGICHE DELLA FUTURA PIAZZA MIRAFIORI

scala 1:2000

