



CITTA' DI TORINO

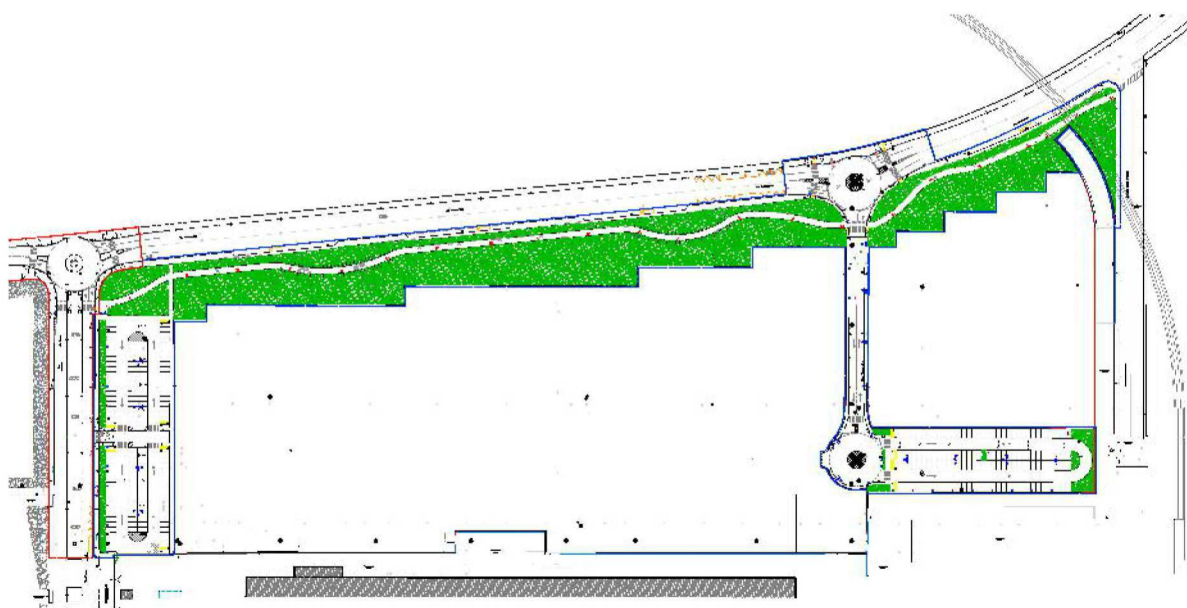
---

## TORINO NUOVA ECONOMIA S.P.A.

---

RIQUALIFICAZIONE ZONA "C" - AREA MIRAFIORI  
ZONA URBANA CONSOLIDATA PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (IN)

---



## PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

(artt. 43 e 45 della L.U.R.)

### E01 - PROGETTO URBANISTICO

---

Elaborato

#### E01 a) - *Relazione generale*

---

Proprietà:



Torino Nuova Economia S.p.A.  
Via Livorno, 60 - 10144 Torino

c/o Environment Park Palazzina B2 Uffici

Progettisti:

CAPOGRUPPO MANDATARIA:

ICIS - SOCIETÀ DI INGEGNERIA s.r.l.  
C.so Einaudi, 8 - 10128 TORINO  
Tel. 011 5683633 Fax 011 503358  
D.T. Ing. Silvano CROSAZZO

MANDANTI:

- SI.ME.TE s.r.l., Prof. Ing. Giorgio Nicola SINISCALCO  
- M.C.M. s.r.l., Per. Ind. Angelo DI CARLO  
- STUDIO A.T.A., Arch. Alberto ROSSO  
- Ing. Giovanni BEE  
- Dott. Agr. Dario GRUA

MARZO 2015

**CITTÀ DI TORINO**

**Torino Nuova Economia S.p.A.**

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO  
IN ZONA URBANA CONSOLIDATA  
PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (IN)

**Riqualificazione Zona C Area Mirafiori**

***RELAZIONE GENERALE***

## **1) PREMESSA**

L'area oggetto d'intervento è stata parte del complesso industriale FIAT, ed è sempre stata adibita a piazzale per il ricovero delle auto di nuova produzione.

A seguito di successive ristrutturazioni industriali attuate dalla precedente proprietà, l'area non fu più considerata funzionale e necessaria alla produzione, e fu alienata alla Società Torino Nuova Economia S.p.A. (T.N.E.) costituita in data 14/10/2005 dagli Enti Pubblici Comune di Torino, Provincia di Torino, Regione Piemonte e dalla società Fiat Group Automobiles S.p.A.

Detta area, denominata "Zona C" fa parte del Compendio Immobiliare di Mirafiori di T.N.E., ed è confinante a sud con Via Plava, a est con un'area di proprietà Fiat Group Automobiles S.p.A., a nord con Strada della Manta e a ovest con Via Anselmetti.

## **2) CARATTERISTICHE DELL'AREA**

L'area interessata dal progetto di trasformazione fronteggia la Via Anselmetti, risulta pressoché libera da edifici (originariamente destinata a parcheggio delle autovetture di nuova produzione), ed è sostanzialmente pianeggiante con pendenza marginale lungo la diagonale in direzione Nord-Sud.

Per la parte geologica si rimanda alla relazione del Geologo Dott. Arese, per la parte geotecnica si rimanda alla relazione del Geologo Dott. Morelli di Popolo e Ticineto.

L'area, oggetto di una trasformazione urbanistico-edilizia da attuarsi con Piano Esecutivo Convenzionato, è catastalmente individuata al foglio 1436, particelle 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, del Comune di Torino, per complessivi mq. 82.888. Il vigente P.R.G.C. individua tale area quale zona urbana consolidata per attività produttive (IN).

Il suddetto PEC è stato redatto ai sensi degli art. 43 e 45 della L.U.R. 56/77 e s.m.i. e del vigente P.R.G. della Città di Torino.

## **3) PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE**

Ai sensi dell'art. 14 punto 4bis lettera a) delle N.U.E.A. del P.R.G.C. vigente, l'intervento rientra nella destinazione d'uso "produttivo manifatturiero – tradizionale", in cui la superficie prevista si sviluppa per almeno il 75% al piano terreno.

Si riportano di seguito le prescrizioni essenziali del vigente P.R.G.C.:

### **1) Destinazioni d'uso:**

Produttivo manifatturiero-tradizionale;

### **2) Parametri urbanistici ed edilizi:**

- I.f. max: 1,35 mq./mq. [S.L.P./S.F]

- Rapporto di copertura: come da Regolamento Edilizio.
- Distanza dai confini privati:  $\geq$  mt.6
- Distanza dai fili stradali:  $\geq$  mt.6
- Distanza dai confini stradali Via Plava e Via Anselmetti:  $\geq$  mt. 30
- Sistemazione a verde in piena terra (nuova costruzione):10% S.F.N. (nel rispetto, comunque della dotazione minima prevista dall'art.21 del Regolamento del verde pubblico e privato)
- Parcheggi privati:  $\geq$  art.41sexties L. 1150/1942

### 3) Standard urbanistici:

Il fabbisogno dei servizi viene calcolato ai sensi dell'art. 21, 1° c., p.to 2 della L.U.R. n°56/77 e s.m.i. (20% della S.T.).

## 4) DIMENSIONAMENTO

### 4.1 IMPIANTO

Il Progetto di trasformazione urbanistico-edilizia prevede un insediamento complessivo di attività manifatturiere di tipo tradizionale che si sviluppa con una Superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq. 33.750.

Tale S.L.P. si sviluppa per almeno il 75% al piano terra, destinata ad "attività manifatturiere-tradizionali", la restante quota (max 25%), eventualmente destinata a "servizi alla produzione", potrà essere dislocata in tipologie multipiano.

Lungo la Via Anselmetti è prevista un'ampia area a verde pubblico di superficie pari a ca. 13.500 mq., dotata di pista ciclabile longitudinale. Sono previste inoltre un'area a parcheggio pubblica, di superficie pari a ca. 4.340 mq. accessibile da Via Plava e un'area a parcheggio da assoggettare ad uso pubblico, di superficie pari a ca. 3.350 mq. accessibile dalla viabilità comprensoriale, anch'essa da assoggettare ad uso pubblico.

L'articolazione di aree e volumi è individuata nelle Regole edilizie e negli elaborati grafici del presente PEC.

### 4.2 DATI DIMENSIONALI

I dati quantitativi sviluppati dal Progetto sono i seguenti:

Descrizione	S.L.P. mq.
Produzione tradizionale	75% della S.L.P. min 25.350
Servizi alla produzione	25% della S.L.P. max 8.400
<b>TOTALE</b>	<b>33.750</b>

La configurazione planimetrica rappresentata negli elaborati grafici verifica un'ipotesi insediativa caratterizzata da una S.L.P. pari a mq. 30.370 destinata ad attività di produzione manifatturiera tradizionale, e da una S.L.P. pari a mq. 3.380

destinata ai servizi alla produzione. Tale configurazione è stata utilizzata ai fini della determinazione della stima degli Oneri di Urbanizzazione che verranno ricalcolati a consuntivo in sede di rilascio dei Permessi di Costruire.

## 5) **PROGETTO**

### 5.1 GENERALITA'

L'ipotesi progettuale insediativa prevede edifici di carattere prettamente produttivo. Formalmente il complesso si presenta come un insieme di volumi con forme e materiali uniformati; i paramenti sono ipotizzati con materiali essenziali non deperibili. Gli spazi liberi all'interno dei lotti consentiranno le aree di manovra dei mezzi pesanti ed il recupero delle aree a parcheggio privato.

Le quantità di edifici produttivi e per servizi alla produzione sono definiti in termini generali, al fine di individuare una possibile configurazione planivolumetrica del progetto; in sede di rilascio di titolo abilitativo potranno altresì essere apportate variazioni (numero dei piani, numero degli edifici, ecc.), in relazione alle esigenze produttive aziendali dei soggetti attuatori che si insedieranno nell'area, ferme restando le quantità di S.L.P. previste nel PEC e senza che ciò comporti ulteriori modifiche al PEC stesso.

Lungo tutto il fronte della Via Anselmetti si sviluppa un'area a servizi, con larghezza di circa 20÷25 mt., attraversata longitudinalmente da una pista ciclabile.

### 5.2 VERIFICHE NORMATIVE

Agli effetti della verifica delle norme urbanistico-edilizie avremo:

Densità fondiaria:	33.750/59.181	=	0,57 mq/mq < 1,35
Parcheeggi privati:			
- Produttivo	30.370 x 3,5/10	=	mq 10.630
- Servizi alla produzione	3.380 x 0,5	=	mq 1.690
			<hr/>
			mq 12.320
Parcheeggi in area fondiaria:			mq 14.128 > mq 12.320

Verde in piena terra mq. 6.696 pari all'11,3% della S.f. > 10% richiesto.

*(N.B.: il verde coincide con l'area di sosta delle autovetture realizzata con autobloccanti tipo "Garden" e piantumata, in conformità a quanto previsto dal comma 5bis, art. 14 del P.R.G.C.).*

## 6) AREE PER URBANIZZAZIONI

### 6.1 URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'intervento prevede una nuova viabilità di accesso all'area che, attraverso una rotonda, si diparte da via Anselmetti permettendo di raggiungere il previsto parcheggio da assoggettare all'uso pubblico, e i nuovi insediamenti industriali. Tale viabilità viene pertanto assoggettata all'uso pubblico per complessivi mq. 1.883. Oltre alla rotonda di accesso alla suddetta strada assoggettata all'uso pubblico, al fine di razionalizzare i flussi di traffico, è stata prevista la realizzazione, ad opera della Società Fiat, di un'ulteriore rotonda presso l'incrocio tra le vie Anselmetti e Plava.

Le superfici da dismettere per viabilità (rappresentate nell'elaborato grafico E01.c.11), necessarie alla realizzazione delle due rotonde, sono le seguenti:

- Area in corrispondenza della rotonda di Via Plava	mq	28
- Area per accesso a strada privata assogg. ad uso pubblico da rotonda su via Anselmetti	mq	549
	<b>Totale</b>	<b>mq 577</b>

### 6.2 AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. è prevista una dotazione di servizi pubblici pari al 20% della S.T. di nuova realizzazione:

- Fabbisogno:  
mq.  $82.888 \times 0,20 = 16.578$  mq. per servizi pubblici;
- Offerta:

In sede progettuale sono state individuate le aree a servizi pubblici per complessivi 21.248 mq. di verde e parcheggio, localizzate come segue:

SERVIZI PUBBLICI	LOCALIZZAZIONE	mq.
<b>Parcheggio Da assogg. ad uso pubblico</b>	Sull'area a Nord-Est	3.349
<b>Parcheggio da cedere</b>	Sul fronte di Via Plava	4.340
<b>Area verde da cedere</b>	Lungo la Via Anselmetti	13.559
<b>TOTALE</b>		<b>21.248</b>

## 7) STIMA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Considerando che a tutt'oggi la società T.N.E. SpA non è in grado di individuare con esattezza le attività che potranno insediarsi nell'area, si è ipotizzata la de-

terminazione provvisoria degli Oneri di Urbanizzazione, sulla base delle tabelle vigenti nel Comune di Torino, relative alla Classe "B" > 150 mq./add.

a) Produttivo manifatturiero-tradizionale  
(Classe B>150 mq/add)

Urbanizzazione 1°:	7,50	€
Urbanizzazione 2°:	2,72	€

b) Produttivo avanzato e di servizio alla produzione

Urbanizzazione 1°:	168,70	€
Urbanizzazione 2°:	30,64	€

**OOUU PRIMARIA**

	(mq)	(€/mq)	
a)	30.370	7,50	227.775,00
b)	3.380	168,70	570.206,00
			<u>797.981,00</u> €

**OOUU SECONDARIA**

	(mq)	(€/mq)	
a)	30.370	2,72	82.606,40
b)	3.380	30,64	103.563,20
			<u>186.169,60</u> €

**TOTALE OO.UU.**

**1° E 2°: 984.150,60 €**

Il calcolo degli oneri, ad oggi stimato in € **984.150,60**, sarà definito in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire sulla base dei tipi di produzione effettivamente insediati, con le modalità definite nella convenzione urbanistica attuativa.

In sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire sarà inoltre versato il Contributo smaltimento rifiuti nella misura accertata, determinato ai sensi dell'art. 12 del "Regolamento Comunale in materia di disciplina del Contributo di Costruzione".

## 8) ELENCO DOCUMENTI

### **E00 SCHEMA DI CONVENZIONE**

#### **E01 PROGETTO URBANISTICO**

**a) Relazione generale**

**b) Regole Edilizie**

**c) Elaborati grafici:**

- tav. 1. Estratti catastali
- tav. 2. Estratto P.R.G.C. vigente - Estratto P.R.G. con individuazione perimetro P.E.C.
- tav. 3. Estratto carta tecnica
- tav. 4. Rilievo piani altimetrico
- tav. 5. Fotografia aerea
- tav. 6. Documentazione fotografica
- tav. 7. Ubicazione piezometri – Vincoli e servitù
- tav. 8. Progetto – Planimetria generale
- tav. 9. Progetto – Tipi di intervento
- tav. 10. Progetto – Planivolumetrico
- tav. 11. Progetto – Destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati (tavola prescrittiva)
- tav. 12. Progetto – Sezioni: a) Longitudinale, b) Trasversale

#### **E02 PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**a) Elaborati tecnici:**

- elab. 1. Relazione tecnica
- elab. 2. Analisi prezzi
- elab. 3. Elenco prezzi
- elab. 4. Computo metrico estimativo
- elab. 5. Computo metrico estimativo oneri sicurezza

**b) Elaborati grafici:**

- tav. 1. Individuazione aree d'intervento
- tav. 2. Inquadramento territoriale corografia – estratti C.T.R. e P.R.G.C.
- tav. 3. Rilievo plano-altimetrico – Quadro d'unione
- tav. 4. Rilievo plano-altimetrico – Nodo A
- tav. 5. Rilievo plano-altimetrico – Via Anselmetti - Tratto 1
- tav. 6. Rilievo plano-altimetrico – Nodo B
- tav. 7. Rilievo plano-altimetrico – Via Anselmetti - Tratto 2
- tav. 8. Rilievo plano-altimetrico – Area Consortile - Tratto 1
- tav. 9. Rilievo plano-altimetrico – Area Consortile - Tratto 2
- tav. 10. Sezioni dello stato di fatto
- tav. 11. Planimetria delle demolizioni e interventi di rimozione rifiuti e bonifica
- tav. 12. Progetto di messa in sicurezza dell'area pubblica
- tav. 13. Planimetria di progetto – Quadro d'unione
- tav. 14. Planimetria di progetto Via Plava – Parcheggio Pubblico – tratto Via Anselmetti
- tav. 15. Planimetria di progetto – Via Anselmetti – Tratto 1
- tav. 16. Planimetria di progetto – Nodo B – Rotonda Anselmetti



- tav. 17. Planimetria di progetto – Via Anselmetti – Tratto 2 - Via Consortile
- tav. 18. Planimetria di progetto – Parcheggio e Via Consortile - Tratto 2
- tav. 19. Sezioni di progetto
- tav. 20. Particolari costruttivi
- tav. 21. Nuove recinzioni – sezioni e particolari
- tav. 22. Planimetria generale sistemazioni delle aree verdi
- tav. 23. Sistemazioni delle aree verdi impianto d'irrigazione e particolari
- tav. 24. Planimetria della segnaletica
- tav. 25. Planimetria di progetto – Rete fognaria
- tav. 26. Planimetria di progetto – Acquedotto a carico SMAT S.P.A.
- tav. 27. Planimetria di progetto – Rete Gas a carico AES
- tav. 28. Planimetria di progetto e particolari Illuminazione Pubblica
- tav. 29. Rete fognaria - Profili longitudinali – sezioni di scavo
- tav. 30. Rete fognaria - Particolari
- tav. 31. Planimetria dei Sottoservizi – IRIDE - Illuminazione Pubblica
- tav. 32. Planimetria dei Sottoservizi – AEM D - Energia Elettrica
- tav. 33. Planimetria dei Sottoservizi – TELECOM - Rete Telefonica
- tav. 34. Planimetria dei Sottoservizi – AES - Rete Gas
- tav. 35. Planimetria dei Sottoservizi – AES - Teleriscaldamento
- tav. 36. Planimetria dei Sottoservizi – SMAT - Rete Acquedotto (parte 1/2)
- tav. 37. Planimetria dei Sottoservizi – SMAT - Rete Acquedotto (parte 2/2)
- tav. 38. Planimetria dei Sottoservizi – SMAT - Rete Fognaria – Loc. delle Bealere
- tav. 39. Planimetria dei Sottoservizi – TNE Ex Parcheggio FIAT

### **E03 DOCUMENTAZIONE AMBIENTALE**

- a) Relazione geologica
- b) Verifica di compatibilità rispetto al piano di classificazione acustica
- c) Valutazione previsionale di impatto acustico
- d) Verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

### **E04 OPERE DI RIQUALIFICAZIONE GIARDINO ESISTENTE “FRED BUSCAGLIONE”**

- a) Relazione illustrativa
- b) Elaborati grafici:
  - tav. 1. Inquadramento territoriale
  - tav. 2. Foto aerea
  - tav. 3. Stato di fatto
  - tav. 4. Aree Funzionali e percorsi

**ELENCO PROPRIETA'**

<b>N.</b>	<b>Intestatario</b>	<b>Foglio n.</b>	<b>Particella n.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Rendita</b>	<b>Superficie mq</b>
1	T.N.E. S.p.A.	1436	93			46.411
2	"	"	94			12.770
3	"	"	95			28
4	"	"	96			549
5	"	"	97			4.340
6	"	"	98			10.064
7	"	"	99			3.495
8	"	"	100			3.349
9	"	"	101			1.882
					<b>TOTALE</b>	<b>82.888</b>

**SCHEDA QUANTITATIVA**

<b>Valori quantitativi</b>	<b>Unità di misura</b>	<b>Vincoli normativi</b>	<b>Dati Piano Esecutivo Convenzionato</b>
Sup. Territoriale	mq.		82.888
Sup. Fondiaria	mq.		59.181
-----			
S.L.P. produttivo tradizionale	mq.	art 14 NUEA 75% min PT (min 25.350)	30.370
S.L.P. servizi alla produzione	mq.	art. 3.3 NUEA 25% (max 8.400)	<u>3.380</u>
<b>S.L.P. totale in progetto</b>	<b>mq.</b>		<b>33.750</b>
-----			
Sup.Coperta produttivo tradizionale	mq		30.370
Sup.Coperta servizi alla produzione	mq		<u>1.127</u>
<b>Sup. coperta totale</b>			<b>31.497</b>
-----			
Densità territoriale	mq/mq.		0,41
Densità fondiaria media	mq/mq.	1,35	0,57 < 1,35
Rapporto di copertura fondiaria	mq/mq	Come da Regolamento Edilizio	0,53
-----			
Aree per Viabilità pubblica:	mq.		
- aree assoggettate uso pubblico			1.882
- aree da cedere			<u>577</u>
<b>Totale</b>			<b>2.459</b>
Aree per Servizi pubblici:	mq.	20% ST (min 16.578 mq)	
- aree assoggettate uso pubblico per parcheggio			3.349
- aree da cedere per verde pubbli- co attrezzato			13.559
- aree da cedere per parcheggio			<u>4.340</u>
<b>Totale</b>			<b>21.248</b>
-----			
Distanza dai confini privati	mt	Art. 14 NUEA ≥ 6	> 6
Distanza dai confini stradali	mt	≥ 6	> 6
Distanza dai confini stradali di Via Plava e Via Anselmetti	mt	≥ 30	> 30
Altezza max	mt		25



**TORINO NUOVA ECONOMIA S.p.A.**

RIQUALIFICAZIONE ZONA "C" - AREA MIRAFIORI  
ZONA URBANA CONSOLIDATA PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (IN)

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

(artt. 43 e 45 della L.U.R.)

## CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Progettazione</b>											
<b>Procedura affidamento</b>											
<b>Esecuzione OO.PP.</b>											
<b>Collaudo</b>											
<b>Lotto 1: prog. / esec.</b>											
<b>Lotto 2: prog. / esec.</b>											