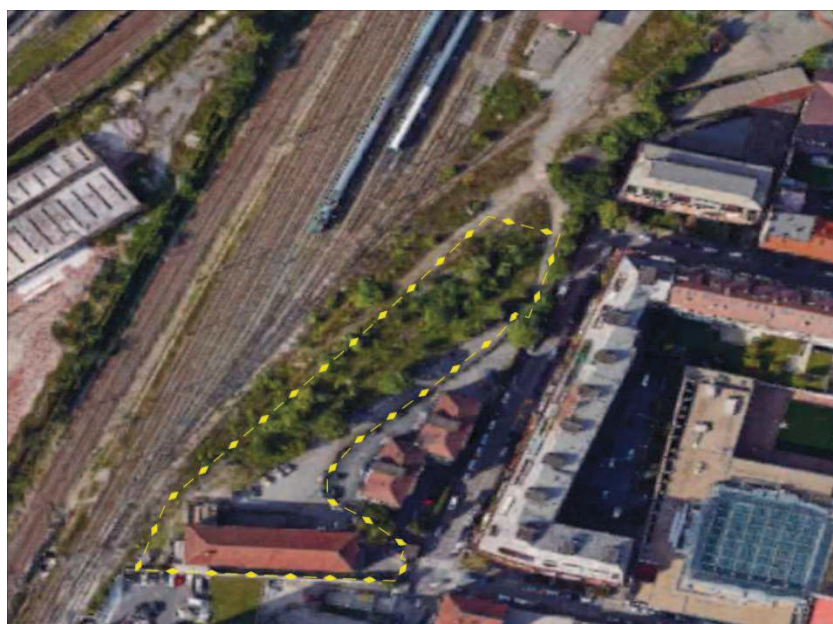


CITTA' di TORINO

Studio Unitario d'Ambito della Z.U.T. 13.2/B LUGARO

Attuazione anticipata di "opere pubbliche" ai sensi dell'art. 7, comma 17, lettera D e "trasformazione per sub-ambiti" ai sensi dell'art. 7, comma 7, lettera B delle N.U.E.A del P.R.G. vigente



Proprietà

**Mosso Costruzioni S.r.l.
Il Legale Rappresentante
(dott. ing. Elena Mosso)**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Elena Mosso', written over a large, faint circular stamp or watermark.

Progettista

**IREN Energia S.p.a.
Un Procuratore
(dott. ing. Enrico Basso)**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Enrico Basso', written over a large, faint circular stamp or watermark.

Torino, 31 luglio 2017

Relazione Tecnica

1) Premessa

Con Deliberazione del Consiglio Comunale del 30/07/2015 mecc. 2015 03099-009 è stata ratificata la Variante n° 291 al P.R.G. ai sensi dell'art. 17 bis, comma 5, della L.U.R. 56/1977 e s.m.i. concernente l' AREA SCALO VALLINO – PIAZZA NIZZA.

Tale Variante riguarda la trasformazione complessiva dell'area dello Scalo Vallino, volta a riqualificare e rendere funzionale un'area centrale della Città, fruibile dall'asse principale di Via Nizza, e prevede la realizzazione di una nuova rete di viabilità secondaria, con un sistema di percorsi e piste pedonali e ciclabili. In tale contesto è previsto l'insediamento di residenze, attività commerciali e di servizio anche al futuro insediamento del polo per le ricerche di Biotecnologie.

Con la Variante sono state individuate due nuove Z.U.T. denominate 13.2/A NIZZA e 13.2/B LUGARO, oltre a classificare due aree normative R3 e un'area M1 porzioni urbane con caratteristiche del tessuto urbano consolidato.

La nuova Z.U.T. 13.2/B LUGARO è stata individuata quale porzione rimanente della Z.U.T. 13.2 DANTE ed è di proprietà della Società Mosso Costruzioni (già Edilcam), compresa tra via Lugaro, la nuova area normativa R3 e la linea ferroviaria. Si tratta di un'area in parte occupata dall'edificio utilizzato a stazione di polizia ferroviaria e in parte a gerbido e binari in disuso, a cui è stata accorpata la modesta porzione di proprietà della Società Mosso Costruzioni (già Edilcam) attualmente ricadente nell'ambito 13.2/A NIZZA.

Con la citata Variante è stato inoltre previsto il completamento della viabilità già individuata nell'Ambito della Z.U.T. 13.2/A NIZZA con la Variante in Accordo di Programma, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte (BURP) n° 51 del 19/12/2013, "Biotecnologie" mediante la realizzazione di una nuova viabilità al servizio dell'insediamento e di collegamento con la limitrofa maglia viaria.

La Scheda Normativa dell' **Ambito 13.2/B LUGARO** prevede quanto segue:

1) *Indice Territoriale massimo (mq SLP / mq ST):* 0,7

2) *SLP per destinazioni d'uso:*

A. *Residenza / Attività Turistico-Ricettive:* min 80%

B. *Attività di servizio alle persone e alle imprese:* max 20%

3) *AREE MINIME PER SERVIZI:*

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

Attività terziarie (C): (80% SLP)

Attività congressuali e ricettive (D-E): (80% SLP)

4) *SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%*

5) *TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:*

Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (v); parcheggi (p); servizi sociali e assistenziali (a); istruzione inferiore (i); attività di interesse pubblico generale (z); residenze collettive per studenti e anziani (e); aree per attrezzature e impianti tecnologici (t).

La progettazione di eventuali impianti tecnologici dovrà adottare adeguate misure di mitigazione di carattere architettonico-ambientale.

6) *PRESCRIZIONI*

E' consentito nell'ambito in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, l'atterraggio dei diritti edificatori generati dall'area indicata con la lettera "C" nella tavola allegata alla Scheda Normativa 13.2/A Nizza.

In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere valutata la possibilità di prevedere una passerella ciclo-pedonale che connetta la Zona Urbana di Trasformazione con la Via Agostino da Montefeltro come indicato nell'ambito 13.1 Porta Nuova e con i percorsi ciclo-pedonali previsti nell'ambito 13.2/A NIZZA.

I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca" o di altro sistema di certificazione riconosciuto a livello nazionale e/o internazionale dal quale risulti un valore medio-alto della rispettiva scala di valutazione.

In sede attuativa dovranno essere ottemperate le prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale n° 307 del 15/12/2014 (prot. 2014.45092/126) del Dirigente dell'Area Ambiente relativa all'esecuzione dal processo di VAS della Variante n° 291 al P.R.G.

L'intero Ambito 13.2/B LUGARO è di proprietà della Società Mosso Costruzioni (già Edilcam), che possiede anche una porzione di terreno ricadente nel limitrofo Ambito 13.2/A Nizza, parte della quale è destinata a viabilità.

Una porzione dell'Ambito 13.2/B LUGARO è stata individuata dalla Società IREN Energia S.p.A. quale area idonea per la realizzazione di un importante impianto di teleriscaldamento (sistema di accumulo di acqua calda surriscaldata), inserito nel Piano degli Investimenti 2016-2021 dalla società come progetto "Teleriscaldamento San Salvario".

Il progetto consiste nell'estensione della rete di teleriscaldamento cittadina nella zona San Salvario e, in particolare, prevede la possibilità di allacciare edifici residenziali e terziari, attualmente riscaldati da centrali termiche centralizzate a gas o gasolio, per una volumetria variabile da 2.000.000 mc a 2.500.000 mc su un arco di tempo di 2/3 anni, consentendo l'eliminazione di circa 300/400 centrali termiche condominiali.

L'estensione di rete in zona San Salvario sarà interconnessa in più punti con l'esistente rete di teleriscaldamento di Torino, permettendo di distribuire calore nella nuova area di espansione

utilizzando il calore prodotto dalle esistenti centrali di cogenerazione del calore (Moncalieri, Torino Nord).

In tale logica, per la gestione dei picchi di richiesta di energia dei Clienti, si rende necessario realizzare un sistema di accumulo di acqua calda surriscaldata (alla temperatura di rete di 120 °C) costituito da serbatoi cilindrici; essi consentono di accumulare l'energia termica, prodotta nelle ore notturne dagli impianti di cogenerazione di Moncalieri e Torino Nord. I serbatoi cilindrici saranno in acciaio coibentato e protetti da lamierino di rivestimento, eventualmente parzialmente schermati da struttura di mascheramento.

Il sistema di accumulo, oltre ai serbatoi cilindrici di stoccaggio, prevede anche un edificio tecnologico ove saranno collocati i sistemi di pompaggio e ripompaggio della rete, nonché le apparecchiature elettriche ed elettroniche di alimentazione e governo del sistema.

La realizzazione dell'impianto è prevista nel triennio 2018-2019-2020, mentre i primi Clienti saranno serviti dal teleriscaldamento a decorrere dalla stagione termica 2020/2021.

Al fine di beneficiare quanto prima dei vantaggi ambientali connessi all'estensione della rete di teleriscaldamento in un'area cittadina densamente urbanizzata, si ravvisa l'urgenza della realizzazione del progetto Teleriscaldamento San Salvario (peraltro previsto a Piano Industriale del Gruppo IREN) e pertanto si rende necessaria la sua realizzazione in anticipazione della trasformazione della Z.U.T. 13.2/B LUGARO.

2) Proposta di suddivisione in Sub-Ambiti

Con la presente proposta si ipotizza di suddividere l'Ambito 13.2/B Lugaro in due distinti sub-ambiti configurati in modo da consentire la realizzazione del sopraccitato Sistema di Accumulo.

I dati generali dell'Ambito prevedono una superficie territoriale pari a 4.797 mq (come da frazionamento catastale allegato) con un Indice Territoriale massimo pari a 0,7 mq/mq che genera una SLP pari a 3.358 mq.

SUB-AMBITO 1

Il Sub-Ambito 1, di proprietà della Società Mosso Costruzioni, è costituito dalla particella 162 e da una porzione della particella 199. Le caratteristiche dimensionali sono le seguenti:

- 1) Foglio 1350, particella 199 parte di superficie pari a 1.385 mq;
- 2) Foglio 1350, particella 162 di superficie pari a 1.671 mq.

Complessivamente la superficie territoriale del Sub-Ambito 1 è pari a 3.056 mq.

La scheda normativa dell'Ambito 13.2/B prevede un Indice Territoriale (IT) massimo di 0,7 mq/mq; pertanto la massima SLP realizzabile nel Sub-Ambito 1 è pari a 2.139 mq.

Tale sub-ambito verrà attuato mediante l'approvazione di un Piano Esecutivo Convenzionato, da presentare alla Città da parte dei soggetti proprietari, coerentemente con quanto previsto dalla scheda normativa del vigente PRG.

In tale sede saranno puntualmente verificate la SLP realizzabile e le relative dotazioni di servizi pubblici da cedere e/o da assoggettare all'uso pubblico.

SUB-AMBITO 2

Il Sub-Ambito 2, di proprietà della Società Mosso Costruzioni, è costituito dalla porzione della particella 199, aventi le seguenti caratteristiche dimensionali:

- 1) Foglio 1350, particella 199 parte di superficie pari a 1.741 mq.

Complessivamente la superficie territoriale del Sub-Ambito 2 è pari a 1.741 mq.

La scheda normativa dell'Ambito 13.2/B prevede un Indice Territoriale (IT) massimo di 0,7 mq/mq; pertanto la SLP realizzabile nel Sub-Ambito 2 è pari a 1.219 mq.

Il Sub Ambito 2 viene destinato ad **“Attrezzature ed impianti tecnologici (t)”** in coerenza con quanto previsto nella Scheda Normativa “Ambito 13.2/B Lugaro” che inoltre prescrive che “la progettazione di eventuali impianti tecnologici dovrà adottare adeguate misure di mitigazione di carattere architettonico-ambientale”.

La SLP generata da tale superficie fondiaria non viene realizzata dalla Società IREN Energia nel Sub-Ambito 2 in quanto l'area viene destinata ad “Attrezzature ed impianti tecnologici (t)”.

Tale intervento non prevede opere di urbanizzazione a carico dell'operatore che ne darà attuazione.

Con la proposta di Studio Unitario d'Ambito i soggetti attuatori si impegnano, in anticipazione dell'attuazione della ZUT 13.2/A NIZZA, a cedere l'area su cui è prevista dal PRG la viabilità in prosecuzione della via Argentero.

3) Inserimento ambientale

Iren Energia intende effettuare un intervento di costruzione di un sistema di accumulo prevista sull'area di San Salvario, che sia rispettoso dell'ambiente, integrato con esso, che “costruisca un paesaggio” ed una “immagine” che possa integrarsi nello spirito “green” che, sia Iren Energia che la Città, stanno sostenendo.

La necessità d'integrazione urbana dell'intervento ed il desiderio di costruire un “paesaggio”, sia per i cittadini del quartiere che per i viaggiatori in transito sui binari FS, si sposa con la volontà di Iren Energia di realizzare un intervento di impatto ambientale positivo.

Iren Energia, ha proposto di fare integrazione tra tecnologia e paesaggio verde, creare spazi per laboratori didattici e visite guidate mirate alla comprensione della missione di Iren nel campo energetico ma anche ambientale e di sviluppo sostenibile. Nell'ambito dell'intervento saranno realizzati terrazzi e giardini pensili, attorno ed insieme alla centrale di accumulo, integrati da giardini pensili tematici, laboratorio didattico sperimentale, spazi da condividere, ecc. Alberi, arbusti rampicanti e tappezzanti, creeranno un tutt'uno con l'intervento tecnologico per diventare un simbolo del binomio “tecnologia+verde”.

Una architettura, una “centrale tecnologica”, uno spazio urbano condiviso, che, sia Iren Energia che la Città potranno offrire per migliorare l’attenzione al territorio ed alla qualità della vita.

Il sistema di accumulo integrato sarà costituito da tre grandi serbatoi ad alta temperatura e pressione, collegati al sistema di teleriscaldamento urbano, serviti da una centrale di pompaggio e da locali elettrici di fornitura, gestione e controllo.

I tre serbatoi saranno “circondati da terrazzi tecnici a vari livelli, corrispondenti ai piani necessari alla manutenzione e gestione del sistema, circa ogni 3 m di altezza, terrazzi utilizzati contemporaneamente per coltivazione e piantumazione. Ai diversi piani, potranno trovare spazio coltivazioni tematiche e piantumazioni autoctone o sperimentali, nutrite da sistemi di fertirrigazione e di recupero di acqua meteorica e/o d’impianto per il ricircolo e la minimizzazione dell’impatto. Un sistema di produzione energetica con pannelli fotovoltaici garantirà una parte significativa del fabbisogno elettrico del sistema. Grazie alla creazione dei livelli sovrapposti, saranno realizzati contenitori a forte spessore (fino a 2, 3 m) di terreno colturale per la piantumazione. Uno studio di “sovrapposizione” dei terrazzi e delle “fioriere” garantirà la possibilità di posizionare alberi ed arbusti di prima, seconda e terza grandezza oltre a rampicanti e tappezzanti. Sul complesso dell’area, di circa 1.741 mq, sarà possibile ottenere una superficie coltivabile/piantumabile almeno equivalente, generando con l’assorbimento della CO₂ e delle polveri sottili, notevoli quantità di Ossigeno quotidianamente. La superficie “in piena terra” ai vari livelli, il sistema di fogliazione delle alberature e la traspirazione del sistema del verde, garantiranno un efficace contributo all’abbattimento dell’isola di calore urbano. Inoltre la presenza dei giardini pensili a forte spessore di strato colturale permetterà l’assorbimento delle acque meteoriche anche in presenza di forti piogge ed il rilascio lento dell’acqua in eccesso, che sarà raccolta nel sistema di ricircolo delle acque meteoriche. Saranno previsti inoltre sistemi di salita ai piani che permetteranno la gestione e la contemporanea visita a scopi didattici e formativi, rivolti ad un ampio spettro di pubblico. L’intervento nel suo insieme avrà dunque più valenze, oltre che dal punto di vista tecnologico, anche didattico formativo, divulgativo e di sostenibilità energetico-ambientale. Nella costruzione sono previsti spazi dedicati alla formazione ed alla divulgazione, spazi di incontro e ludico didattici rivolti a tutte le fasce di età della popolazione. Grazie alla previsione di aree di coltivazione a quote elevate rispetto al suolo, sarà possibile produrre ortaggi e frutti a Km 0 ed attivare una microproduzione in loco a forte valenza simbolica e di esempio.

L’organizzazione planimetrica ed altimetrica del complesso (sistema di accumulo + verde tridimensionale), occuperà tutta l’area del Sub Ambito 2, con la disponibilità da parte di Iren Energia di sistemazione del triangolo residuale compreso tra la suddetta area e le ferrovie, con il prolungamento fino al tracciato ferroviario del sistema del verde.

In sintesi, l’intervento, mentre migliora l’ambiente dal punto di vista del sistema energetico urbano, migliora anche l’ambiente dal punto di vista territoriale paesaggistico e dal punto di vista delle buone pratiche che ingenerano miglioramento della qualità della vita e sviluppo culturale del territorio.

4) Elaborati grafici allegati

- a. Tavola 1 – Stralcio Estratto da Tavola 1, Foglio 13A (parte) del P.R.G. vigente
- b. Tavola 2 – Situazione catastale
- c. Tavola 3 – Individuazione Sub-Ambito
- d. Tavola 4 – Destinazioni d'uso
- e. Frazionamento catastale
- f. Frazionamento catastale – Attestato di approvazione
- g. Estratto di mappa catastale aggiornato
- h. Documentazione illustrativa “Sistema di Accumulo” (tav. 3 e tav. 5)