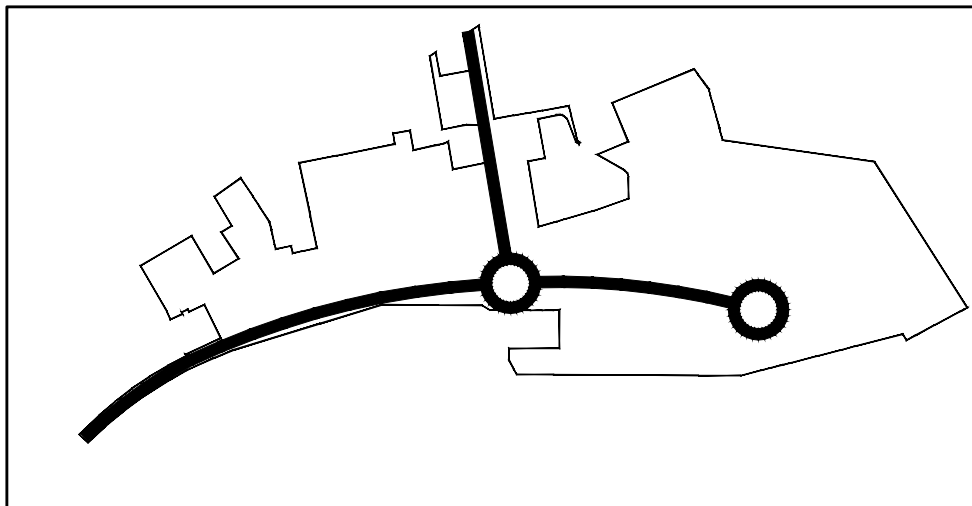


COMUNE DI NICHELINO

PROVINCIA DI TORINO



PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI P.I.P. 4 Completamento

Legge 22/10/1971 n. 865 ex art. 34

Legge 22/10/1971 n. 865 art. 27

Legge Regionale 05/12/1977 n. 56 art. 42 e s.m.i.

Adozione: D.G.C. n. 50 del 21/03/2018



Amministratore:

Luca Remmert
Corso Marche n° 79-10146 Torino
P.I. 09969560011

Città di Nichelino:

Il Sindaco: G. Tolardo
L'Assessore all'Urbanistica: D. Sarno
Il Segretario Comunale: F. Ghinamo
Il Responsabile del Procedimento: M. Poeta

Progetto



STUDIO MEDIAPOLIS s.r.l.
Piazza Maria Teresa n. 7-10123 TORINO
Tel. 011/812.78.37 - Fax 011/812.79.19
Ing. Silvano VEDELAGO

documento

PROGETTO DEFINITIVO
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E FINANZIARIA

tavola

Allegato A.c

scala -

commessa 03/0283

sostituisce

-

note -

1	07/06/2018	REVISIONE GENERALE	SI	F.B.	M.V.	M.V.	
0	06/06/2017	EMISSIONE	SI	F.B.	M.V.	M.V.	
Numero	data	oggetto	consegnata	redatto	verificato	approvato	
File	FILE		plot	1=200			

Indice:

- 1 Descrizione dell'area del progetto*
- 2 Il progetto*
- 3 Il progetto del P.I.P. 4 Completamento*
- 4 Gli elaborati del P.I.P. 4 Completamento*
- 5 La stima degli oneri per l'acquisizione delle aree e l'urbanizzazione*
- 6 Piano di classificazione acustica*

1. Descrizione dell'area del progetto.

L'area è situata alle spalle del PIP 3, recentemente attuato e sviluppatosi lungo la strada Vernea.

Si tratta di un territorio oggi ancora solo parzialmente agricolo in quanto intaccato da diffusi interventi edilizi sia a destinazione residenziale che produttiva.

I suoi limiti sono segnati, oltre che dagli interventi del citato PIP 3, dalla strada Buffa, dalla tangenziale sud e dalla via Napoli.

E' sostanzialmente pianeggiante e non presenta aspetti particolari dal punto di vista geologico.

E' interessata da alcune fasce di rispetto inedificabili: quella del previsto svincolo della tangenziale, quella conseguente alla presenza di un elettrodotto che la attraversa in direzione est-ovest e quella a protezione di pozzi idropotabili che alimentano l'acquedotto della città.

Il progetto tiene conto di queste fasce di rispetto, anche se per quanto riguarda le linee dell'alta tensione potrebbe, previa verifica di fattibilità, essere possibile l'interramento dei cavi e per quanto riguarda i pozzi l'Amministrazione sta valutando di individuare un nuovo sito più idoneo per perforarne dei nuovi declassando gli attuali al solo uso industriale, data la loro prossimità alle attività produttive esistenti (si veda All. A della Variante di PRG contestuale al P.I.P. 4 Completamento).

In tale ottica il progetto prevede, ad oggi, l'interruzione della nuova strada a servizio del P.I.P.4 Completamento in prossimità delle fasce di rispetto dei pozzi, ma considera anche la possibilità di inserire, in futuro, una strada ed una rotonda di collegamento con via Vernea, senza per questo alterare il soddisfacimento degli standard urbanistici (si veda schema allegato).

E' inoltre servita dalla viabilità ordinaria esistente: in senso nord-sud dalla strada provinciale Candiolo-Torino da cui si accede tramite strada Buffa o via Da Verrazzano, in senso est-ovest dalla strada della Vernea dalla quale attraversando il PIP3 si accede percorrendo via F.lli Bandiera o più avanti tramite via Gozzano o via Napoli che la delimita verso est.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria considerato che il territorio circostante è ormai quasi totalmente edificato, è stato possibile dotare l'area di tutti i necessari servizi a rete, senza particolari problemi.

2. Il Progetto

Il progetto ha cercato di perseguire il riordino e la riqualificazione delle preesistenze e lo sviluppo, attraverso l'utilizzo, il più possibile, di terreni già compromessi per la nuova area industriale.

E' stata prevista una nuova strada di grossa distribuzione, lateralmente dotata di fasce di parcheggio alberato, che nasce dal nodo viario esistente ma opportunamente riorganizzato, dando risposta ad un'esigenza da tempo presente, con la realizzazione di una rotonda tra strada Torino e strada Vernea e su questa ritornerà formando l'incrocio con via Gozzano quando la fascia di rispetto dei pozzi sia ridefinita o gli stessi declassati.

Dalla grande rotonda posta nel suo punto mediano si avvia perpendicolarmente un'altra strada, centrale all'area, di carattere urbano su cui si affacciano i servizi previsti e che ricuce la viabilità minore preesistente.

Il PIP prevede una dotazione di aree per opere ed infrastrutture di interesse comune ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 pari al 20% della superficie territoriale definita dal Piano ed al 100% della superficie lorda di pavimento per gli insediamenti terziari.

Mentre i parcheggi pubblici sono stati distribuiti in tutta l'area per una migliore fruibilità da parte delle attività produttive, lungo la strada centrale sono stati concentrati quei servizi e funzioni che sono indispensabili non solo al PIP, ma a tutta la zona, anche per la parte di residenza esistente.

Per questo è stato previsto un lotto con la possibilità di realizzare un punto commerciale capace di accogliere alcuni esercizi di vicinato e un centro servizi ove possano trovar posto Ufficio Postale, Agenzia Bancaria, Agenzia di Viaggi, Mensa, Uffici Comunali, ecc...

Ad un'ampia area verde di circa 5800 mq, al limite ovest dell'intervento, è assegnato il compito di cuscinetto tra le attività produttive in progetto e l'insediamento residenziale esistente all'incrocio tra via Buffa e via Torino.

In generale è poi previsto che lungo i confini del PIP con i lotti abitati si formi una fascia alberata con essenze di alto fusto.

In prossimità dello svincolo che il vigente PRGC contempla, in corrispondenza dell'attuale sovrappasso di via Napoli, sarà possibile la realizzazione di una struttura alberghiera della capacità minima di 80 stanze, contigua all'area di servizio già esistente, integrata da una struttura paralberghiera di minimo 40 stanze.

L'attuazione di questo svincolo sarà di importanza decisiva per l'accessibilità a tutta la vasta zona produttiva a sud di Nichelino; in tale prospettiva la torre della struttura ricettiva ed i fronti industriali rivolti verso la tangenziale dovranno assumere anche la funzione di segnale della porta di accesso all'insediamento e di veicolo di comunicazione commerciale.

Lungo gli assi distributivi di cui s'è detto sono stati individuati 7 lotti, di cui 5 a destinazione produttiva ed uno a destinazione commerciale, con una superficie variabile da circa 4.100 a circa 69.600 mq.

La dimensione in alcuni casi considerevole di lotti è stata mantenuta per garantire agli interventi la massima flessibilità di utilizzo, essendo possibile, rispettate le regole per l'edificazione dei fronti, la loro scomposizione o la costruzione "a schiera" a seconda delle esigenze.

3. Il Progetto del PIP 4 Completamento

La recente e attualmente ancora in corso crisi economico / immobiliare, ha impedito la attuazione completa del PIP 4 entro i termini temporali della sua validità.

Il presente PIP 4 Completamento si è reso necessario per poter completare l'insediamento nella sua interezza.

Già con la Variante 3 veniva eliminato l'edificio destinato a Comando della Polizia Municipale e sede della Protezione Civile.

Attualmente sono stati realizzati gli edifici del Lotto 5, mentre nel Lotto 1 sono in corso i lavori di costruzione di alcuni edifici.

Sono state assegnate le seguenti aree:

Lotto 1: 13.452 mq

Lotto 4: 69.264,68 mq

Lotto 5: 28.006,39 mq

I Lotti 2 - 6 - 7 sono ancora completamente inediticati come pure i lotti per le aree a servizio S5 - S8 - S9.

Il Lotto 4 è stato assegnato ma risulta non ancora edificato.

Restano da completare anche le opere relative alle aree a servizi S13, S14, S15, S16 destinate a verde e le aree a servizi S5, S8 ed S9.

Rispetto al precedente PIP 4 le uniche variazioni da sottolineare sono costituite dalla diversa destinazione d'uso dell'area precedentemente denominata S6 e destinata a servizi ora divenuta area edificabile con il nome di Lotto 7. Su quest'area è stata trasferita parte della SUL precedentemente ricadente all'interno del Lotto 6 in modo da mantenere costante il valore della SUL previsto dal precedente piano (PIP4).

Le opere di urbanizzazione prevista dal precedente PIP4 sono state completamente realizzate ad eccezione del 90% del verde e del 10% delle alberature.

4. Gli Elaborati del P.I.P. 4 Completamento

Il presente PIP, che viene adottato contestualmente alla Variante del PRGC, a norma dell'art. 39 della L.R. 56/77 è costituito dai seguenti elaborati:

A.c)	Relazione illustrativa e finanziaria	
B.c)	Norma Tecniche di Attuazione	
C.c)	Elenco catastale delle aree interessate dal Piano	
Tav. 1.I.c)	Estratto PRG e inserimento del progetto	sc. 1:5000
Tav. 1.II.c)	Estratti catastali	sc. 1:2000
Tav. 2.I.c)	Sistema territoriale viabilità e dell'accessibilità all'area industriale in progetto	sc. 1:10000
Tav. 3.I.c)	Stato di fatto planoaltimetrico	sc. 1:1000
Tav. 4.I.c)	Planimetria di progetto con suddivisione standard urbanistici	sc. 1:1000
Tav. 4.II.c)	Planivolumetrico	sc. 1:1000
Tav. 4.III.c)	Foto aerea stato di fatto	
Tav. 4.IV.c)	Foto aerea progetto	
Tav. 5.I.c)	OOUU realizzate: strade, parcheggi	sc. varie
Tav. 5.II.c)	OOUU realizzate: rete fognaria nera e bianca	sc. varie
Tav. 5.III.c)	OOUU realizzate: rete idrica	sc. varie
Tav. 5.IV.c)	OOUU realizzate: rete energia elettrica	sc. varie
Tav. 5.V.c)	OOUU realizzate: rete di illuminazione	sc. varie
Tav. 5.VI.c)	OOUU realizzate: rete gas	sc. varie
Tav. 5.VII.c)	OOUU realizzate: rete Telecom	sc. varie

5. La stima degli oneri per l'acquisizione delle aree e l'urbanizzazione.

La previsione di massima delle spese è stata effettuata sulla base di valutazioni di massima delle singole opere infrastrutturali occorrenti e di una stima dei costi di acquisizione delle aree nel caso di ricorso alle procedure espropriative.

Per quanto riguarda le spese relative alle opere di urbanizzazione secondaria, considerato che sono previste infrastrutture di interesse generale quali ad esempio una struttura ricettiva, o realizzabili, previo specifico convenzionamento da capitali privati, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto che questi non potessero essere accollati completamente agli operatori che intervengono nell'attuazione del PIP.

Il tabulato che segue riporta il quadro di spese complessivo dell'intervento che ammonta in totale a Euro 13.166.990,90.

Da ciò consegue che il costo per mq di superficie fondiaria sarà di:

Euro 13.166.990,90: mq 163.000,73 = Euro 80,78

Mentre l'incidenza del suolo urbanizzato per mq. di Superficie Coperta sarà di:

Euro 13.166.990,90: mq 81.499,75 = Euro 161,55.

Le opere che restano da completare le opere a verde nelle aree S13, S14, S15 e S16 che equivalgono a circa il 90% di quelle previste dal piano oltre che il 10% delle alberature.

P.I.P. 4 Completamento - NICHELINO
OPERE A CARICO DELL'INTERVENTO

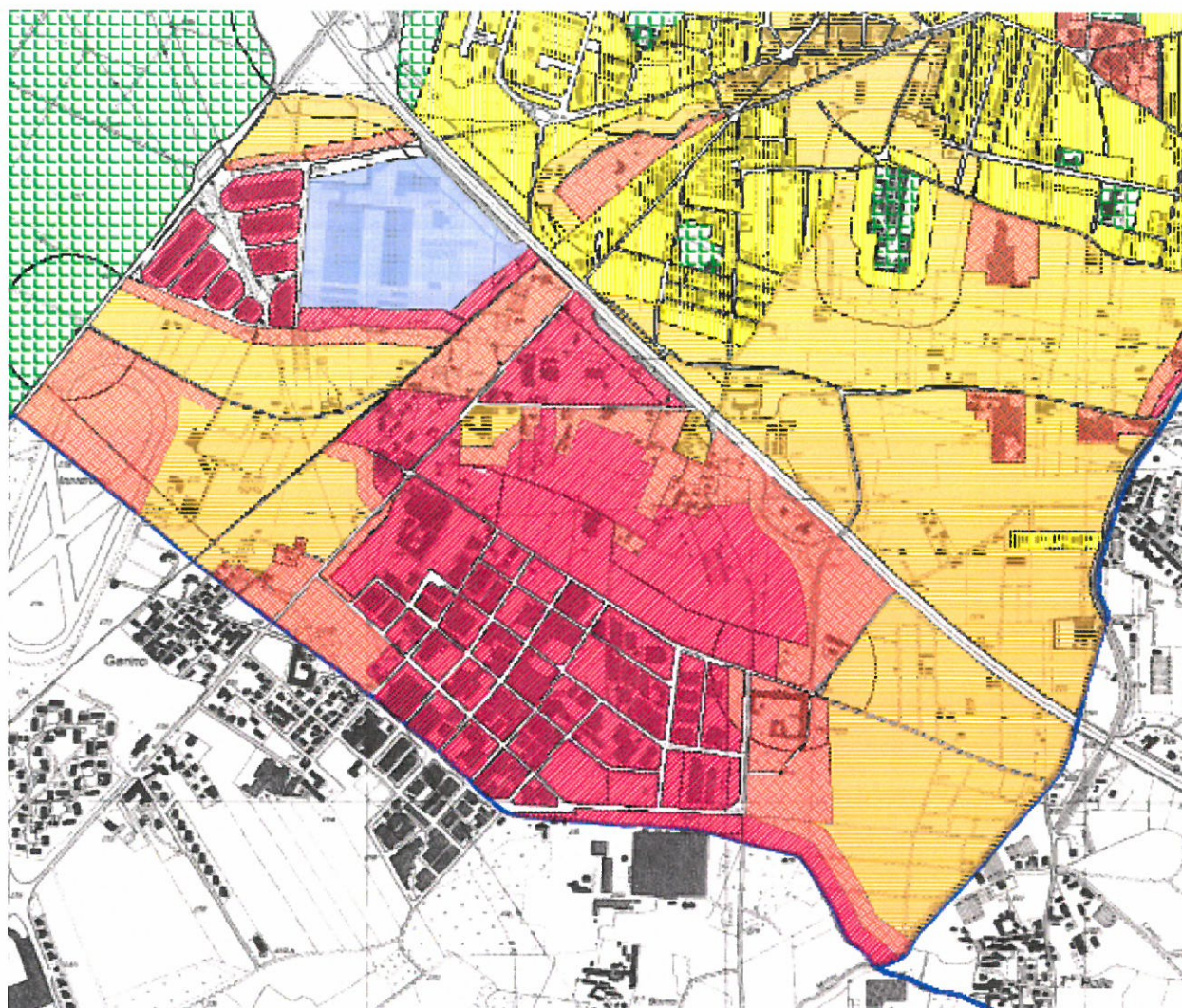
		COSTO TOTALE		COSTO OPERE DA COMPLETARE
1	ACQUISIZIONE AREE	Euro	6.137.898,00	
2	COSTI ANNUI DI OCCUPAZIONE D'URGENZA AREE	Euro	121.553,28	
3	INDENNITA' PER AZIENDE E DEMOLIZIONI	Euro	300.000,00	
Totale		Euro	6.559.451,28	
4	DEMOLIZIONI	Totale Euro	69.260,10	
5	SCAVI E MOVIMENTI TERRA	Totale Euro	149.898,07	
6	STRADE			
6.1	Strade + parcheggi	Euro	901.352,50	
6.2	Marciapiedi	Euro	504.699,95	
6.3	Rotonde	Euro	41.456,90	
6.4	Segnaletica stradale	Euro	11.529,28	
Totale		Euro	1.459.038,63	
7	SISTEMAZIONI ESTERNE			
7.1	Verde	Euro	34.520,00	31068,00
7.2	Alberature	Euro	12.456,10	1245,61
7.3	Giardinetto	Euro	47.398,56	
7.4	Arredo area verde	Euro	4.766,20	
7.5	Arredo giochi bimbi	Euro	55.397,20	
Totale		Euro	154.538,06	32.313,61
8	RETI IMPIANTI			
8.1	RETE FOGNARIA BIANCA	Euro	580.344,59	
8.2	RETE FOGNARIA NERA	Euro	290.275,26	
8.3	RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA			
8.3.1	Illuminazione	Euro	440.781,79	
8.3.2	Cabine elettriche	Euro	138.000,00	
8.4	RETE IDRICA	Euro	215.336,00	
8.5	RETE ENERGIA ELETTRICA	Euro	50.960,00	
8.5.1	Interramento linea MT		30.000,00	
8.5.2	Elettificazione area		430.000,00	
8.6	RETE GAS	Euro	70.000,00	
8.7	RETE TELECOM			
8.7.1	Rete Telecom	Euro	136.043,66	
8.7.2	Spostamento rete Telecom	Euro	160.000,00	
9	ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI	Euro	25.000,00	
Totale		Euro	2.566.741,30	32.313,61
10	ONERI STRAORDINARI PER LA SICUREZZA	Euro	127.897,46	1.615,61

Oneri di urbanizzazione	Euro	2.080.166,00	
Totale	Euro	2.080.166,00*	33.929,22

Totale Euro 13.166.990,90 33.929,22

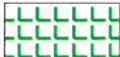



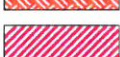

* pari a 2.500.000,00 € attualizzati al 2010 con un tasso di 4,17%

6. Piano di classificazione acustica



LEGENDA

Classi acustiche

		Valori limite di emissione	
		Diurno	Notturno
	CLASSE I - Aree particolarmente protette	50	40
	CLASSE II - Aree prevalentemente residenziali	55	45
	CLASSE III - Aree di tipo misto	60	50
	CLASSE IV - Aree di intensa attività umana	65	55
	CLASSE V - Aree prevalentemente industriali	70	60
	CLASSE VI - Aree esclusivamente industriali	70	70