

DIVISIONE URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA
DIREZIONE URBANISTICA
Prot. 745 Data 8/03/2012
Tit. _____ Cl. _____ Fasc. _____
ARRIVO _____

Direzione Urbanistica
Il Direttore
Arch. Rosa Gillardi

Spett.
DIREZIONE DELLA DIVISIONE URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA COMUNE DI TORINO

Via Meucci 4 Torino

OGGETTO: Variante al Piano Particolareggiato Lingotto in variante al P.R.G.C.. Osservazione.

Eataly Real Estate s.r.l. con sede in Monticello d'Alba (CN) S.S..231 n° 2, C.F. p.iva 03412380044, interessata al Piano Particolareggiato in oggetto con particolare riferimento alla previsione del lotto V e VI, vista la DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 215 del 21 DICEMBRE 2011 relativa all'adozione del P.P. in oggetto ai sensi dell'art. 40 L.R. 5.12.77 n. 56 presenta le seguenti osservazioni.

PREMESSA

Con la presente si rende noto che la società Eataly Real Estate intende realizzare, sul lotto V del P.P Lingotto, un complesso edilizio, Green retail park. Le attività previste sono rivolte al cosiddetto "green retail", cioè settori di retail le cui politiche di offerta, distribuzione e vendita sono orientate verso tematiche di eco-sostenibilità e responsabilità sociale.

Si allega alla presente un elaborato tecnico, relativo alla sistemazione dei lotti Va e Vb, quale approfondimento progettuale di cui qui di seguito si espongono i caratteri principali.

L'approfondimento progettuale è volto a verificare la realizzabilità delle nuove destinazioni d'uso previste - ASPI con prevalenza commerciale - attraverso una soluzione planovolumetrica che propone alcune modifiche rispetto a quanto previsto nelle tavole del P. P. adottato allo scopo di meglio rispondere agli obiettivi di riqualificazione urbana espressi dalla stesso P. P.

Si prevedono le seguenti fasi di attuazione:

1° fase lotto Va - con parziale realizzazione di parcheggio interrato

2° fase lotto Vb - con completamento del parcheggio interrato e delle opere di urbanizzazione

Caratteri del green retail

Le attività commerciali e di servizio da insediare saranno caratterizzate da un alto profilo di attenzione ai caratteri di sostenibilità: tale carattere riguarda un impegno dell'azienda sia

nei processi interni, sia nella catena dei fornitori sia, infine, nei prodotti offerti al consumatore.

Alcune le attenzioni necessarie:

sostenibilità degli store brand in rapporto all'impatto del loro utilizzo, eco-compatibilità dei punti di vendita: eliminazione dei sacchetti di plastica, eliminazione o riduzione degli overpack di plastica, alimentazione da energie rinnovabili, riduzione dei consumi energetici, convenienza dei prodotti green e vendita di prodotti eco-sostenibili, offerta di prodotti che in tema di sostenibilità può riferirsi di sostegno o etica.

Gli spazi saranno principalmente rivolti all'imprenditoria piemontese e alle culture ecologiche made in Italy.

Tra le possibili destinazioni si segnalano ditte di abbigliamento e di calzature bio compatibili, realizzate con materiali naturali e tinture vegetali, sedi di società di servizi di energie rinnovabili, vendita di materiali per la bio-edilizia, prodotti per giardino, orto biologico, cibo biologico e cosmetici, arredamento e casalinghi sostenibili, un ristorante di qualità, un centro benessere specializzato.

Caratteri progettuali

Disposizione planimetrica

Obiettivo è quello di realizzare un sistema integrato di spazi pubblici pedonali di rango urbano, in continuità con quelli esistenti esterni (la piazza di fronte a Eataly) ed interni (la galleria del Lingotto e quella di Eataly).

Viene assunto quale elemento ordinatore l'orientamento del fronte dell'edificio ex Carpano, allo scopo di far proseguire senza interruzioni l'attuale piazza pedonale di fronte a Eataly fino al nuovo complesso e costruire una continuità con il fronte urbano costituito dalla facciata di Eataly: il nuovo edificato si sviluppa a partire dal prolungamento di tale linea, in maniera tale da creare una fluidità spaziale e percettiva tra gli spazi pubblici pedonali, esistenti e in progetto.

Il punto di partenza è quello di disporre le nuove attività in maniera da creare un sistema integrato di spazi pubblici, così come stabilito nelle linee programmatiche del P. P. Si articola dunque il nuovo edificato attorno ad uno spazio pubblico pedonale in grado di funzionare come piazza urbana attrattiva su cui si affacciano le diverse attività. Viene pertanto modificata la disposizione degli edifici prevista nel disegno di P.P. adottato, per rafforzare l'immagine urbana e la connessione con l'intorno.

Il nuovo disegno dello spazio pubblico viene così proposto in forma di piazza allungata attorno alla quale distribuire i nuovi volumi, predisponendo caratteri e proporzioni dei fronti costruiti che vi si rivolgono: una vera e propria strada urbana pedonale con molto verde che attraversa l'intera area da sud a nord e connette linearmente l'area di fronte all'Hotel Art + Tech con quella di Borello e Maffiotto (lotto VII); tale asse è intersecato da uno

ad esso ortogonale che consente l'accesso verso l'AC Hotel. Il nuovo complesso di edifici definisce altresì un fronte unitario verso la ferrovia.

Questo asse verde costituisce il "cuore" pedonale del nuovo sistema insediativo e potrà essere opportunamente ripreso all'interno dell'area Borello e Maffiotto (lotto VII), realizzando una continuità a scala urbana.

Viabilità

L'impianto planimetrico è compatibile tanto con la situazione viabilistica esistente, tanto con le future previsioni viabilistiche (in particolare la prevista nuova rampa di collegamento con il futuro prolungamento del sottopasso di corso Spezia).

Risulterebbe invece eccessivamente penalizzante - per la riduzione di superficie disponibile per l'intervento - la realizzazione di un controviale "di ritorno" dalla rotonda in corrispondenza di Hotel Art + Tech di collegamento verso corso Spezia.

Viene proposta la modifica della giacitura del prolungamento di via Bisalta tra il lotto Vb e il lotto VII in maniera da essere collegata a raso con il tratto di strada che conduce a corso Spezia.

Caratteri architettonici degli edifici

Viene prevista un'altezza dell'edificato prevalentemente di due piani.

Tale scelta ha la sua motivazione da un lato nell'opportunità di realizzare un complesso architettonico con proporzioni coerenti con lo storico edificio ex Carpano, attuale Eataly; dall'altro, predisporre attività commerciali su più di 2 livelli fuori terra appare realisticamente poco idoneo rispetto alla tipologia commerciale prevista e alle logiche distributive di mercato.

Potrà essere prevista la realizzazione di SLP ad un terzo livello fuori terra, dedicato ad attività specifiche, ma avrà un carattere più puntuale.

Ne deriva un limitato incremento della quantità di superficie coperta che sarà recuperato con l'eliminazione della fascia di connessione viabilistica verso la ferrovia diversamente risolta.. La quantità di spazi pubblici pedonalizzati sarà di circa 4.500 mq..

L'attenzione al risparmio energetico e la caratterizzazione dell'edificio in questo senso è preconditione di coerenza.

Il nuovo fronte rivolto a sud sarà caratterizzato da un sistema di schermature solari a brise-soleil, e potrà essere supporto per lo sviluppo di vegetazione. Il disegno del complesso rivolgerà particolare attenzione al fronte verso la viabilità ad ovest (connessione con sottopasso di corso Spezia) e sarà fortemente attrattivo verso la piazza pedonale centrale, verso la quale si rivolgeranno gli ingressi delle attività.

I tetti saranno prevalentemente costituiti da coperture verdi in grado di mitigare gli impatti ambientali: diminuzione fabbisogno energetico per il raffrescamento degli edifici, riduzione effetto "isola di calore" della copertura, azione di filtro delle polveri sottili, aumento della capacità fono-assorbente, miglioramento visivo.

Si farà ricorso a tecnologie e materiali con caratteristiche di eco-compatibilità; saranno adottate soluzioni architettoniche e impiantistiche rivolte al risparmio energetico, integrate da sistemi di pannelli fotovoltaici.

Parcheggio

La ricollocazione in sottosuolo dell'attuale parcheggio esistente in superficie richiede la realizzazione di un'autorimessa interrata pluripiano, e non limitata ad un piano solo: tale soluzione si rende necessaria, infatti, sia perché i posti auto presenti nella sagoma attuale del lotto verrebbero ridotti in interrato dall'ingombro di spazi tecnici (rampe, aerazioni, uscite ecc.), sia per l'accresciuto fabbisogno di parcheggi generato dall'inserimento di nuove attività.

Superfici

Le superfici di nuova edificazione sono quelle previste per i lotti V e VI, ma vengono concentrate nel solo lotto V per l'impossibilità di ricondurre ad un disegno coerente con l'insieme il lotto VI (che costituirebbe un tassello isolato rispetto al resto dell'edificazione).

Viene stimato che per essere sostenibile economicamente, tale aumento delle opere (autorimessa interrata pluripiano invece che ad un piano solo) necessiti almeno di un aumento della quota di SLP aggiuntiva dai mq. 9.000 previsti a mq 10.000. La superficie totale costruita sul lotto V sarebbe di mq. 20.500.

OSSERVAZIONI

1. Sulle norme tecniche di attuazione.

a) Si chiede che le superfici di nuova edificazione e le relative funzioni previste sul lotto V e VI, di cui all'art. 3,5 e successivi siano concentrate unicamente sul lotto V. Il lotto VI costituirebbe un tassello isolato rispetto al resto dell'edificazione, difficile da ricondurre ad un disegno coerente con l'insieme.

b) La ricollocazione in sottosuolo dell'attuale parcheggio esistente in superficie richiede la realizzazione di un'autorimessa interrata pluripiano, e non limitata ad un piano solo quale prevista attualmente. Tale soluzione si rende necessaria, infatti, sia perché i posti auto presenti nella sagoma

attuale del lotto verrebbero ridotti in interrato dall'ingombro di spazi tecnici (rampe, aerazioni, uscite ecc.), sia per l'accresciuto fabbisogno di parcheggi generato dall'inserimento di nuove attività.

Gli approfondimenti tecnici evidenziano i maggiori costi portati dalla necessità di realizzare un parcheggio interrato pluripiano, alla luce dei quali va rivista la valutazione di sostenibilità economica effettuata.

Si chiede che all' art. 5, sia riconosciuta una capacità edificatoria sul lotto Vb di mq. 10.000, anziché mq. 9.000; che quindi la superficie lorda di pavimento massima totale del lotto V, (risultante dalla somma delle superfici dei nuovi fabbricati e manufatti previsti nei lotti V e VI), sia fissata in mq. 20.500 totali

di cui sui singoli lotti come segue:

Lotto Va mq. 5 600

Lotto Vb mq. 14 900

c) si chiede di precisare all'interno degli articoli delle norme che l'attuazione del lotto V è realizzabile per fasi e unità di intervento, Lotto Va e lotto Vb, che saranno meglio definite dal progetto urbano di insieme.

d) si chiede che quanto previsto nell'art.4 e in particolare la realizzazione di parcheggi interrati da assoggettare ad uso pubblico e di autorimesse private interrate sia ammessa anche nel sottosuolo di aree assoggettate ad uso pubblico.

e) Si richiede altresì di prevedere all'art.5 o 12 o 13 la possibilità di realizzare a favore del lotto V, nel sottosuolo delle aree cedute al Comune o comunque assoggettate anche esterne al perimetro del lotto V, in particolare sulle particelle 305 e 309 fino al limite della strada, parcheggi pubblici e privati funzionali alle esigenze del lotto.

Tale possibilità incrementerebbe la funzionalità e la dotazione, senza incidere sul godimento delle aree in superficie esterna.

f) Si chiede di precisare sempre con riferimento al lotto n. V che l'intervento in esso ammesso ha già soddisfatto gli standards urbanistici, compresa la dotazione di parcheggi, mediante:

- per mq. 8.320 di S.L.P. la cessione dell'immobile ex Carpano

- per mq. 2.180 di S.L.P. le aree a servizi già in dotazione del Piano Particolareggiato Lingotto da cui deriva tale capacità.

Si chiede di precisare che ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 comma 2, nel caso di insediamenti commerciali dovranno essere fornite soltanto le eventuali dotazioni aggiuntive agli standards per l'eventuale soddisfazione del fabbisogno di parcheggi in applicazione degli indirizzi e dei criteri di cui alla L.R. sul commercio.

g) si chiede di precisare all'art.13 che gli edifici sul lotto V potranno essere realizzati anche al limite delle linee di ingombro stabilite dalle tavole dello strumento urbanistico prescindendo dal rispetto dei ribaltamenti relativi agli edifici posti su lotti contigui, anche in deroga al R.E.

h) in riferimento a quanto previsto all'art.13 si chiede:

- che tutte le prescrizioni, eccetto il numero dei piani, indicate nella tav. 9, possano essere modificate in relazione agli ulteriori approfondimenti progettuali che saranno condotti per la realizzazione degli interventi.

- sia rivista la norma che prevede che "ogni dotazione tecnico impiantistica necessaria, che dovrà, pertanto, essere opportunamente occultata nell'involucro degli edifici al di sotto delle coperture, e che l'altezza massima consentita debba comprendere ogni dotazione", perché tale norma non consentirebbe l'installazione di impianti; a titolo di esempio l'installazione di pannelli fotovoltaici pur potendo soddisfare la richiesta di adeguate soluzioni architettoniche

- sia rivista la norma che prevede che "le aree di carico e scarico non devono interferire con le aree pedonali", prevedendo a sostituzione in sede di convenzione una limitazione di orari per tali attività

- sia chiarito cosa si intende nella norma che prevede che "le rampe di accesso ai parcheggi pertinenziali interrati dovranno essere opportunamente occultate alla vista dall'esterno"

- di precisare che il parcheggio interrato potrà estendersi fino al limite dei lotti di intervento, anche nel sottosuolo di aree cedute e/o assoggettate ad uso pubblico

i) si chiede che all'art. 13 sia specificato che in funzione di nuovi approfondimenti progettuali, possano essere proposte nuove soluzioni rispetto a quanto indicato nella tav. 13 (la risistemazione del prolungamento di via Biglieri; dell'area compresa tra la stessa e il complesso ex Carpano; degli spazi pubblici antistanti i nuovi edifici), anche in funzione di unità minime di intervento all'interno del lotto V (lotto Va e lotto Vb)

l) si chiede che sia precisato all'art.13 che in funzione di nuovi approfondimenti progettuali possa essere modificata la proposta progettuale per la viabilità prevista dalla tavola 12 bis, salvo parere dei settori competenti e di conseguenza variati i perimetri dei lotti V e VII

m) L'art.13 prevede che "la riorganizzazione planovolumetrica dei lotti I, V, VI dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza fermo restando il parere della stessa per il titolo autorizzativo dell'intero progetto architettonico". Si evidenzia che l'elaborato del decreto di vincolo (allegato n°2

alle N.T.A.) individua spazi e manufatti soggetti a tutela L.1089/39 e che deve essere demandata a tale decreto l'individuazione della competenza della Soprintendenza per i singoli lotti di intervento. Si evidenzia che nello specifico del lotto V:

- il lotto Va - cade solo parzialmente nell'area di vincolo art. 21

- il lotto Vb è fuori dall'area di vincolo art. 21

Si richiede quindi lo stralcio del paragrafo dell'art.13.

n) Che sia chiarito che l'oggetto del progetto urbano-architettonico d'insieme, previsto all' art. 20 è limitato rispettivamente a ciascun lotto di attuazione, in particolare per il lotto V, riguarda solo il lotto Va e Vb e che tale progetto definirà le unità di intervento, e le fasi di attuazione delle stesse e l'assetto delle aree da cedere e/o assoggettare e delle relative opere di urbanizzazione da realizzare.

o) Poiché è previsto dallo stesso art.20 che "il progetto d'insieme di cui al comma precedente può essere aggiornato nel corso dell'attuazione del piano con adeguamenti da sottoporre all'esame della Commissione Igienico-Edilizia contestualmente alla richiesta dei successivi titoli abilitativi" si richiede che possano essere aggiornate anche le aree da cedere e/o assoggettare e le relative opere da realizzare.

2. sull'elaborato 9

a) si chiede conformemente a quanto richiesto all'osservazione alle norme tecniche lett.a) che sia eliminata la previsione di edificazione sul lotto VI.

b) si chiede che sia modificato il perimetro del lotto V fino al limite della strada verso la ferrovia, con l'eliminazione della fascia di connessione viabilistica verso la ferrovia, che può essere risolta con altre soluzioni viabilistiche meno penalizzanti per l'edificato del lotto V.

c) si propone che sia modificato il limite massimo edificabile e di allineamento proposto dalla tavola 9, spostando il limite edificabile a 2 m dal perimetro del lotto sui lati verso ferrovia e verso Borello e Maffiotto

Sul lato di Via Biglieri, verso il Lingotto, si propone che l'orientamento dell'edificato sia quello dell'immobile ex Carpano, anziché un orientamento parallelo all'edificio Art&Tech, in maniera tale da creare una maggiore fluidità spaziale e percettiva tra gli spazi pubblici pedonali, esistenti e in progetto.

Tale orientamento non necessariamente deve essere una continuità fisica di allineamento con il muro esistente, ma può

tenere conto di eventuali sporti ed emergenze, già esistenti sulla facciata di Eataly, con una massima sporgenza di m. 3.

3. sulla scheda ambito 12.30 CARPANO

a) Si richiede che venga modificata anche la scheda ambito 12.30 CARPANO stralciando il lotto VI e prevedendo che la " slp generata viene attuata sul lotto Va e Vb" del PP LINGOTTO, conformemente all'osservazione alle N.T.A. lett.a)

Torino, 8 marzo 2012

Eataly Real Estate s.r.l.

A handwritten signature in red ink, appearing to read 'P. P. P.', is written below the company name.