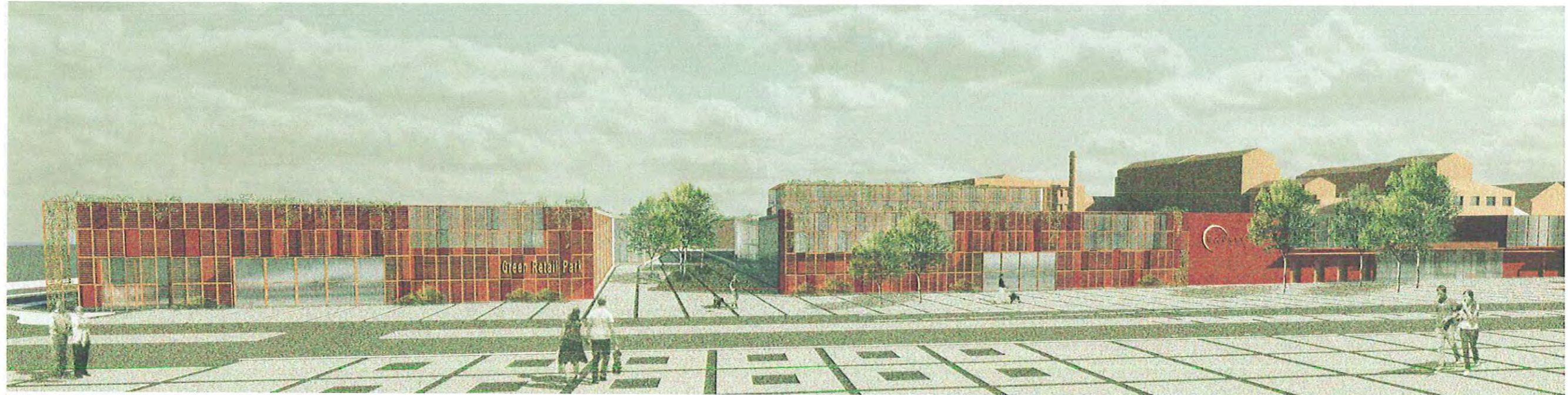


DIREZIONE CENTRALE
AMBIENTE SVILUPPO TERRITORIO
FLAVIGNO
PROT. 3679 DATA 6.12.12
TR. 6 CL. 20 FASC. 6.1
ARRIVO nel 51



GREEN RETAIL PARK

APPROFONDIMENTO PROGETTUALE - MARZO 2012
Piano Particolareggiato Lingotto, modifica in Variante al PRG

LOTTO V

EATALY REAL ESTATE s.r.l.

S.S. 231 n. 2 - Monticello d'Alba (CN)

NEGOZIO BLU ARCHITETTI ASSOCIATI

Gustavo Ambrosini Cristiana Catino Paola Gatti Carlo Grometto Mauro Penna
via Santa Chiara 10 10122 Torino tel + 39 011 5212038 fax + 39 011 4601875

GREEN RETAIL PARK

Approfondimento progettuale Piano Particolareggiato Lingotto, modifica in Variante al PRG

Viene presentato un approfondimento progettuale relativo alla sistemazione dei lotti Va e Vb.

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).

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

1) Obiettivi

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. Tavv. 1-7.

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.: "migliorare la vivibilità degli spazi antistanti l'AC Hotel e l'Hotel Art + Tech, riorganizzando in chiave prevalentemente commerciale/ASPI l'edificio previsto sulla testata ad ovest di Eataly (Lotto V) che assumerebbe una differente configurazione volumetrica meglio rispondente alle funzioni commerciali/ASPI, integrate al complesso anche tramite la creazione di nuovi spazi pubblici, piazze e percorsi pedonali, sui quali affacciare gli edifici esistenti ed i nuovi volumi" (Deliberazione del Consiglio Comunale 21 dicembre 2011).

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.

2) Caratteri progettuali

Disposizione planimetrica

L'approfondimento progettuale muove dai due obiettivi del Piano Particolareggiato Lingotto in Variante, così come formulati nell'Elaborato 1:

a) "riorganizzazione dell'attuale parcheggio privato localizzato tra la testata Nord del complesso e l'area Borello e Maffiotto attraverso la realizzazione di un nuovo fronte urbano edificato integrato con spazi pubblici attrezzati volti a riqualificare e vivacizzare l'intera area."

b) "trasformazione dell'area ex Borello e Maffiotto in relazione alle nuove previsioni del P. P. Lingotto attraverso la realizzazione di un intervento che tenga conto delle relazioni urbanistiche e compositive tra le due aree e si integri con il contesto urbano."

L'idea principale è quella di articolare il nuovo edificio 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.

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'allineamento 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: il nuovo edificio 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.

Altezza

Viene prevista un'altezza dell'edificio 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.

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. Tav. 6

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.

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. - tavv. 9 e 10

Viene modificata la 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. Tav. 8.

Caratteri architettonici

Il progetto propone una continuità con il fronte urbano costituito dalla facciata di Eataly: ne verranno rispettate prevalentemente le proporzioni e i rapporti tra pieni e vuoti, e i nuovi materiali dialogheranno con la sua colorazione e texture; una particolare attenzione sarà rivolta al punto di congiunzione tra i due edifici.

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.

3) 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.

Si indicano di seguito alcune attenzioni necessarie.

- revisione dei processi interni, come preconditione di coerenza che nasce dalla crescente sensibilità dei consumatori ai temi ambientali;
- sostenibilità degli *store brand* in rapporto all'impatto del loro utilizzo; offerta di prodotti che in tema di sostenibilità può riferirsi di sostegno o etica in modo differenziante
- condizioni di servizio dei fornitori (*supply chain*);
- 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.

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 con 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.



GREEN RETAIL PARK
LOTTO V

PROGETTO
NEGOZIO BLU ARCHITETTI ASSOCIATI
Gustavo Ambrosini Cristiana Catino Paola Gatti Carlo Grometo Mauro Penna

PROPONENTE
EATALY REAL ESTATE

data 06/03/2012

VISTA PLANIVOLUMETRICA



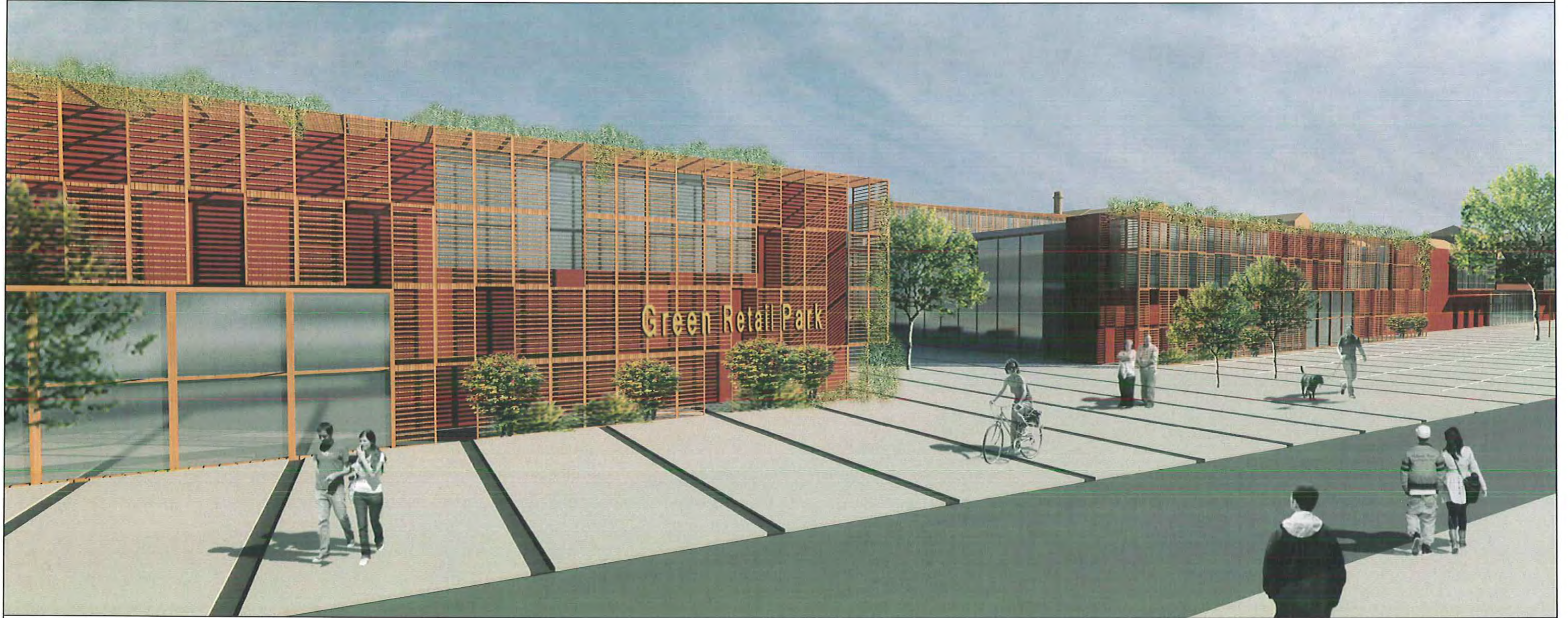
GREEN RETAIL PARK
LOTTO V

PROGETTO
NEGOZIO BLU ARCHITETTI ASSOCIATI
Gustavo Ambrosini Cristiana Catino Paola Gatti Carlo Grometto Mauro Penina

PROPONENTE
EATALY REAL ESTATE

data 06/03/2012

VISTA FRONTE EATALY 01



GREEN RETAIL PARK
LOTTO V

PROGETTO
NEGOZIO BLU ARCHITETTI ASSOCIATI
Gustavo Ambrosini Cristiana Catino Paola Gatti Carlo Grometto Mauro Penna

PROPONENTE
EATALY REAL ESTATE

data 06/03/2012

VISTA FRONTE EATALY 02



GREEN RETAIL PARK
LOTTO V

PROGETTO
NEGOZIO BLU ARCHITETTI ASSOCIATI
Gustavo Ambrosini Cristiana Catino Paola Gatti Carlo Grometto Mauro Penna

PROPONENTE
EATALY REAL ESTATE

data 06/03/2012

VISTA FRONTE FERROVIA



GREEN RETAIL PARK
LOTTO V

PROGETTO
NEGOZIO BLU ARCHITETTI ASSOCIATI
Gustavo Ambrosini Cristiana Catino Paola Gatti Carlo Grometto Mauro Penna

PROPRONENTE
EATALY REAL ESTATE

data 06/03/2012

PIANO TERRA



**GREEN RETAIL PARK
LOTTO V**

**PROGETTO
NEGOZIO BLU ARCHITETTI ASSOCIATI**
Gustavo Ambrosini Cristiana Calino Paola Gatti Carlo Grometto Mauro Penna






**PROPRONENTE
EATALY REAL ESTATE**

data 06/03/2012

PIANO INTERRATO





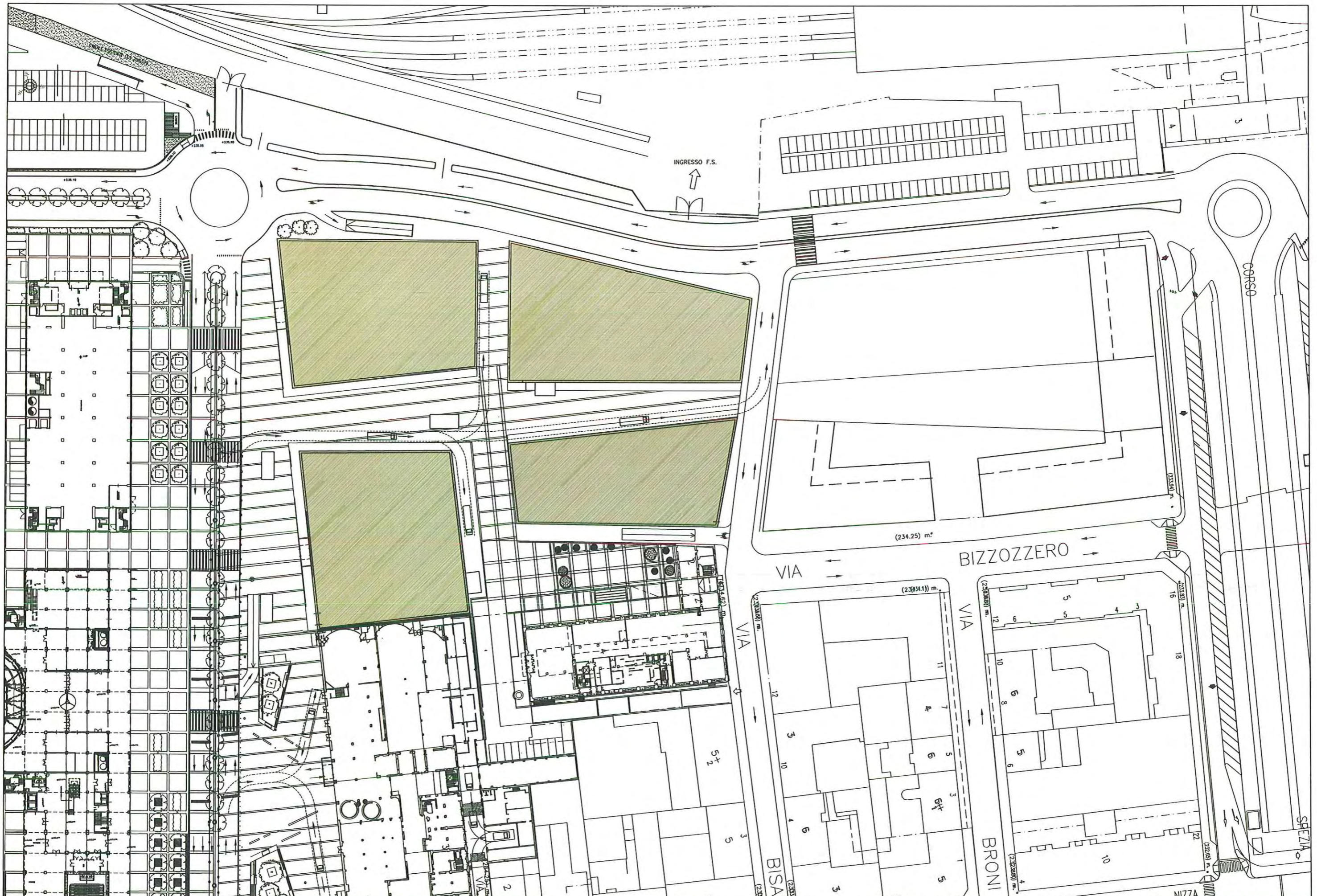
LEGENDA

-  Perimetro Piano Particolareggiato
-  Perimetro Lotti
-  Allineamento
-  Ingombro indicativo edifici
-  Numero max piani



LEGENDA

-  Perimetro Piano Particolareggiato
-  Perimetro Lotti
-  Allineamento
-  Ingombro indicativo edifici
-  Rampe di accesso ai parcheggi interrati



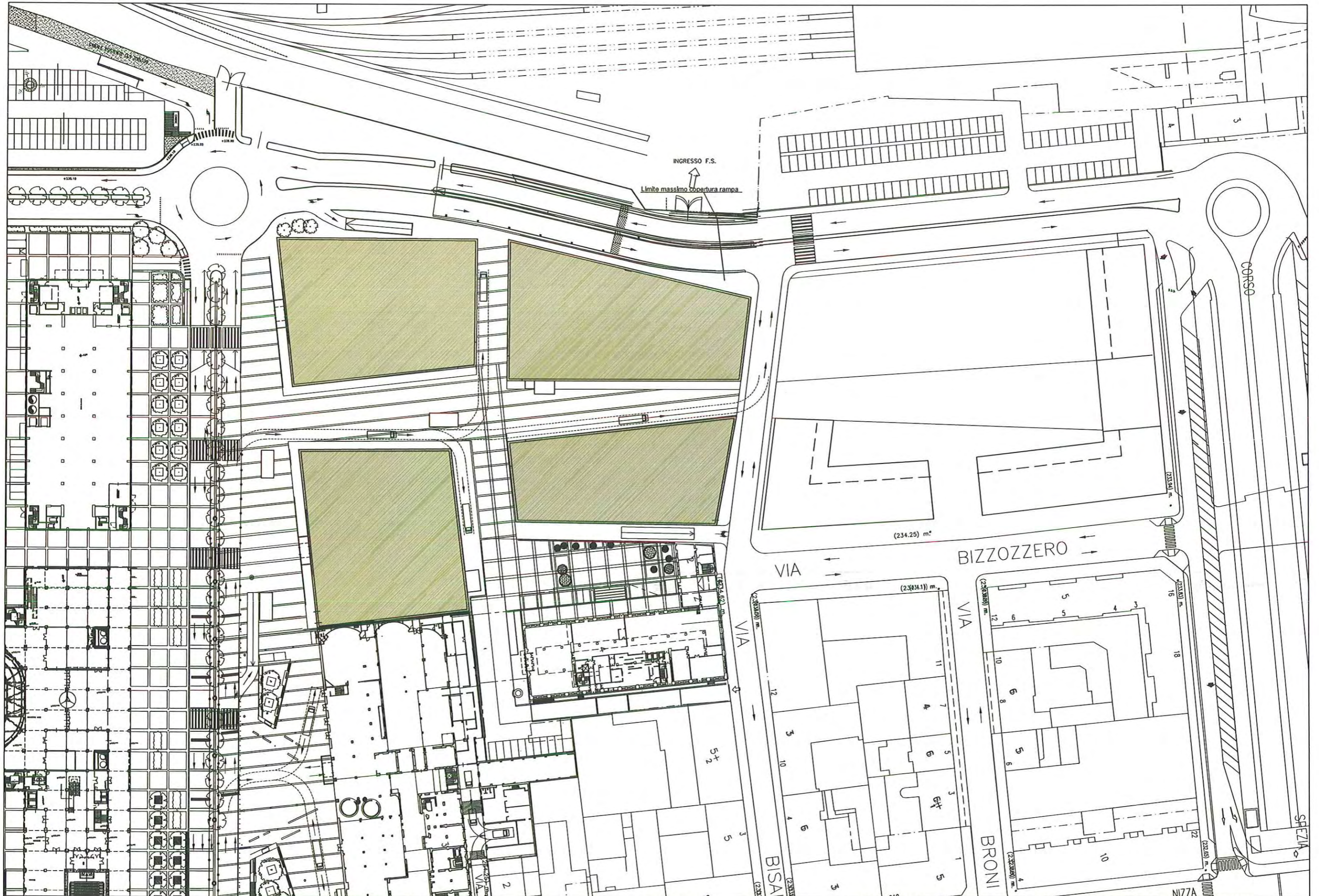
GREEN RETAIL PARK
LOTTO V

PROGETTO
NEGOZIO BLU ARCHITETTI ASSOCIATI
Gustavo Ambrosini Cristiana Catino Paola Gatti Carlo Grometto Mauro Penna

PROPRONENTE
EATALY REAL ESTATE

scala 1/1000
data 06/03/2012

COMPATIBILITA' FASI ATTUAZIONE
SOTTOPASSO DI C.SO SPEZIA
FASE 01



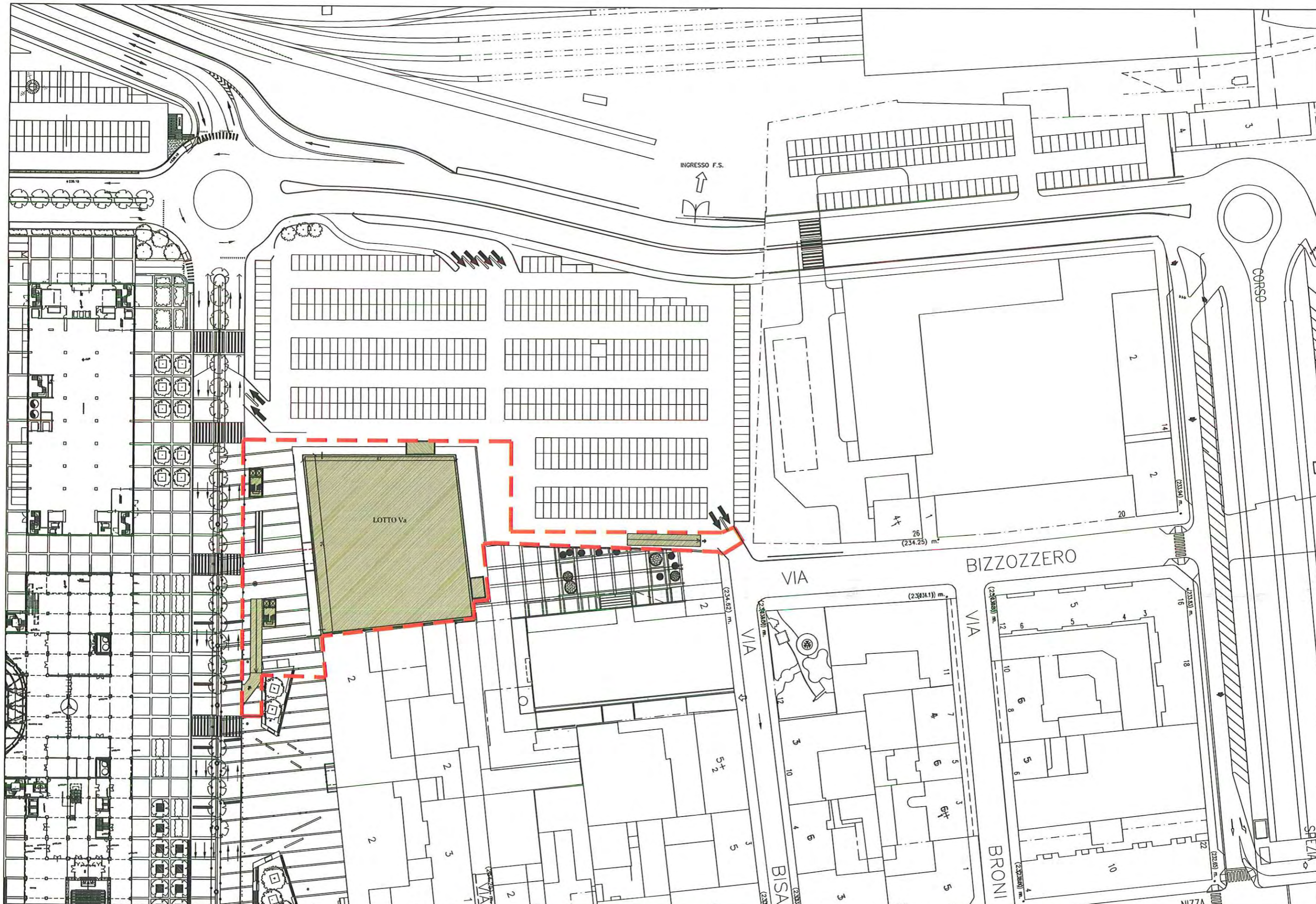
GREEN RETAIL PARK
LOTTO V

PROGETTO
NEGOZIO BLU ARCHITETTI ASSOCIATI
Gustavo Ambrosini Cristiana Catino Paola Gatti Carlo Grometto Mauro Penna

PROPRONENTE
EATALY REAL ESTATE

scala 1/1000
data 06/03/2012

COMPATIBILITA' FASI ATTUAZIONE
SOTTOPASSO DI C.SO SPEZIA
FASE 02



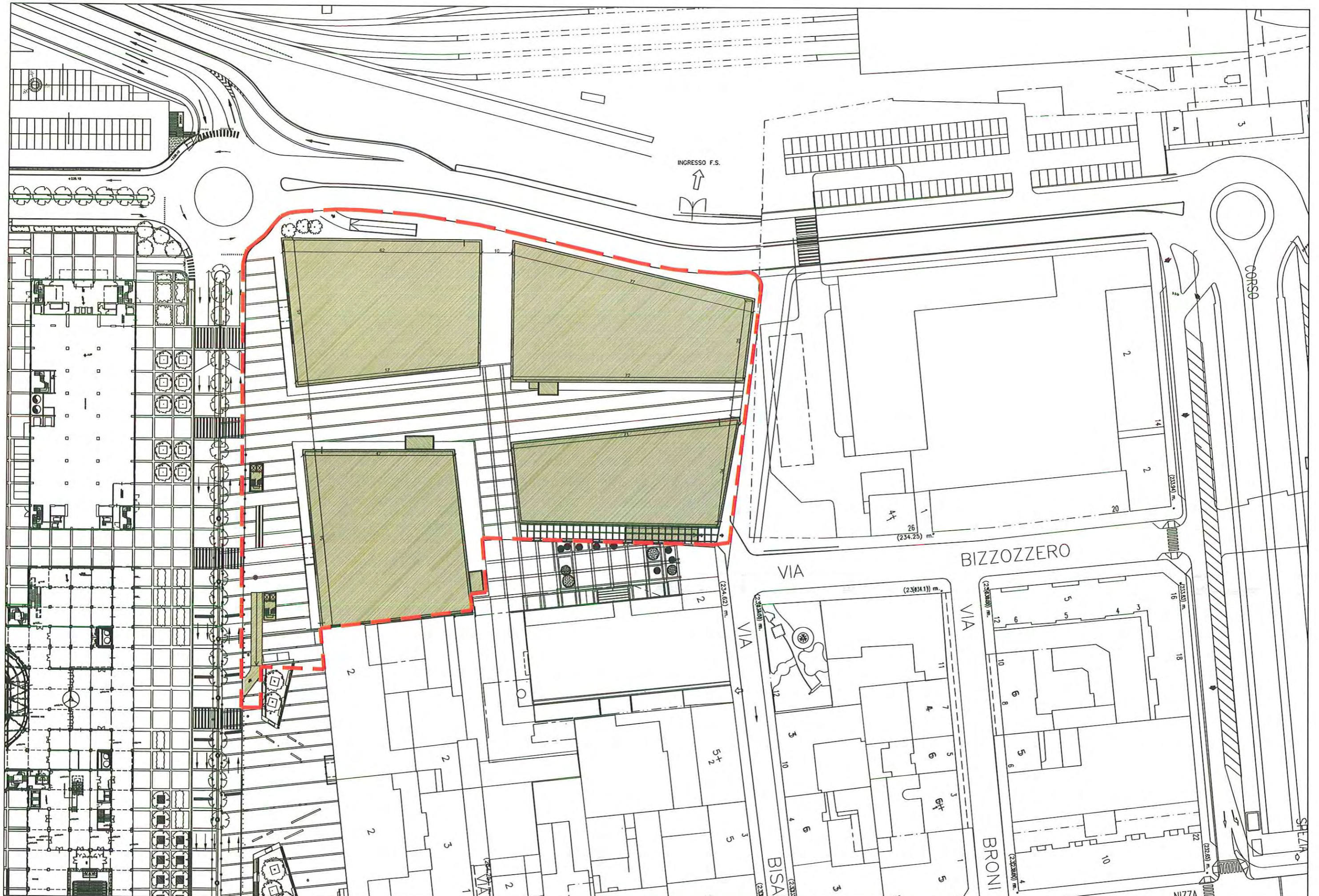
GREEN RETAIL PARK
LOTTO V

PROGETTO
NEGOZIO BLU ARCHITETTI ASSOCIATI
Gustavo Ambrosini Cristiana Catino Paola Gatti Carlo Grometto Mauro Penna

PROPRONENTE
EATALY REAL ESTATE

scala 1/1000
data 06/03/2012

PRIMA FASE ATTUAZIONE



GREEN RETAIL PARK
LOTTO V

PROGETTO
NEGOZIO BLU ARCHITETTI ASSOCIATI
Gustavo Ambrosini Cristiana Catino Paola Gatti Carlo Grometto Mauro Penna

PROPRONENTE
EATALY REAL ESTATE

scala 1/1000
data 06/03/2012

FASE COMPLETAMENTO ATTUAZIONE



LEGENDA	
	Perimetro Piano Particolareggiato
	Perimetro Lotti
	Allineamento
	Ingombro indicativo edifici
	Perimetro vincolo di tutela art. 21 - L. 1089/39

GREEN RETAIL PARK
LOTTO V

PROGETTO
NEGOZIO BLU ARCHITETTI ASSOCIATI
Gustavo Ambrosini Cristiana Catino Paola Gatti Carlo Grometto Mauro Penna

PROPRONENTE
EATALY REAL ESTATE

scala 1/1000
data 06/03/2012

PERIMETRO VINCOLO DI TUTELA
ART 21 - L. 1089/39