

**OSSERVAZIONE : VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO LINGOTTO CON CONTESTUALE
VARIANTE AL PRG**

Lo Scrivente Arch. Ubaldo Bossolono con sede in Torino, Via Villa Glori 11b, n.1155 di Iscrizione all'Albo degli Architetti della Provincia di Torino, su Incarico di Soggetto interessato all'Acquisto degli Immobili Ex Borello&Maffiotto, Corso Spezia/Via Bizzozzero, di cui all'Avviso d'Asta finalizzato alla Vendita Competitiva degli Immobili di Proprietà della Società "Cartolarizzazione Città di Torino Srl", gestito da "IPI Intermediazione Srl" e "Gruppo Yard Spa", presa visione degli Elaborati Planimetrici di Regole Edilizie della Variante al P.P. Lingotto,

osserva quanto segue:

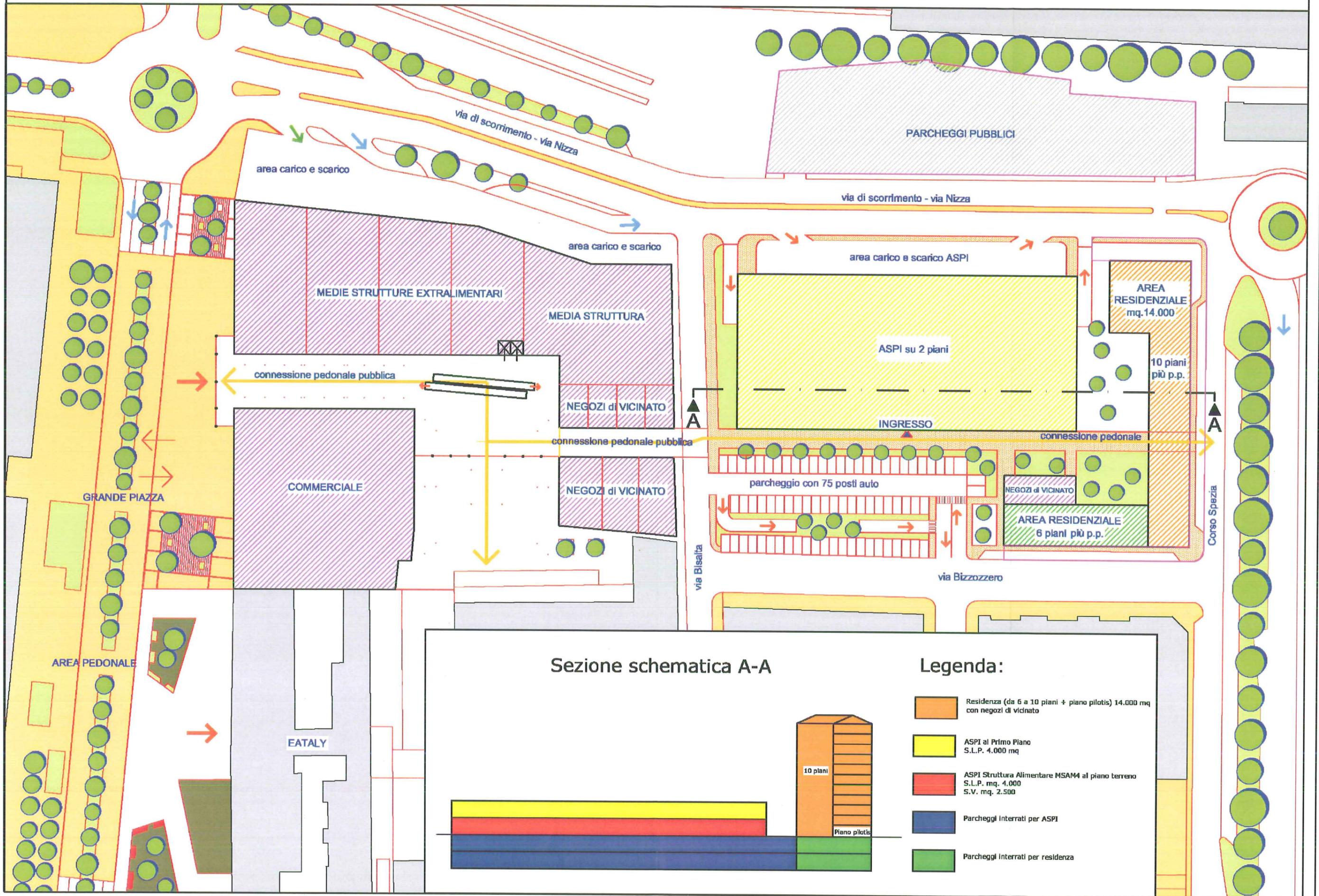
- Il Soggetto economico potenzialmente interessato all'acquisizione del Compendio Immobiliare di cui alla Premessa, per realizzazione di una Media Struttura di Vendita e di un Insediamento Residenziale/ASPI, che consenta l'utilizzazione delle Possibilità Edificatorie complessive della Ex Borello&Maffiotto (22.000 mq SLP), comprensive della SLP di pertinenza della Città di Torino (20.116 mq SLP) e della SLP di pertinenza della Roset Sas (1.884 mq SLP), ha rilevato come essenziali, per una possibile Qualificazione Urbanistica dell'Area, con relativa sostenibilità economica, le seguenti Opzioni Progettuali, come sinteticamente illustrate nella Planimetria allegata:
 - Localizzazione della SLP di pertinenza della Città di Torino scomposta in un Ambito Residenziale a 7/11 p.f.t. concentrato lungo il Corso Spezia e la Via Bizzozzero e in un Ambito Commerciale (ASPI) a 2 p.f.t. concentrato longitudinalmente verso l'attuale Parcheggio Lingotto Park e la nuova viabilità tangente allo Scalo Ferroviario, creando così una permeabilità con il vicino comparto in trasformazione. La SLP di pertinenza della Roset Sas potrebbe essere localizzata al 2° Livello f.t. della piattaforma ASPI. La SLP ASPI complessiva dovrebbe essere di circa 8.000 mq. (4.000 per piano) e la restante SLP (di 14.000 mq.) avrà una destinazione residenziale con probabilmente al piano terra su via Bizzozzero dei negozi di vicinato commerciali.
Il numero dei livelli fuori terra degli edifici residenziali dovrebbe garantire l'effettiva possibilità di localizzare negli inviluppi edificatori della SLP residenziale pari a circa 14.000 mq.
 - Localizzazione nel fabbricato ASPI al piano terra di una Media Struttura di Vendita Alimentare per 2.500 mq di Superficie di Vendita (MSAM 4), con spazi di pertinenza per un totale di 4.000 mq. di SLP. Per ottenere la legittimazione autorizzativa di una Struttura di vendita con tipologia MSAM4 si potrebbe "riconoscere" una "L1" all'interno dell'Addensamento A2 presente sull'area, già nella fase urbanistica del Piano Particolareggiato.
 - Realizzazione nell'area pertinenziale dell'ASPI di un parcheggio a raso lungo la Via Bizzozzero con almeno 75 posti auto.

DIVISIONE URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA
DIREZIONE URBANISTICA
Prot. 749 Data 9/03/2012
Tit. _____ Cl. _____ Fasc. _____
ARRIVO _____

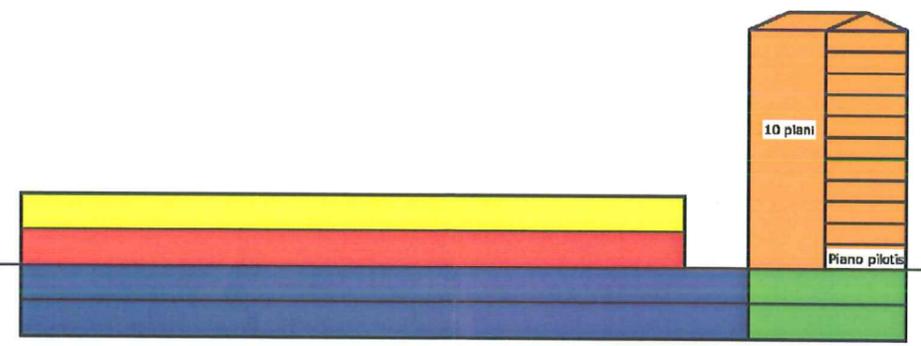
Cordiali Saluti
Arch. Ubaldo Bossolono



Planimetria illustrativa dell'intervento



Sezione schematica A-A



Legenda:

- Residenza (da 6 a 10 piani + piano pilotis) 14.000 mq con negozi di vicinato
- ASPI al Primo Piano S.L.P. 4.000 mq
- ASPI Struttura Alimentare MSAM4 al piano terreno S.L.P. mq. 4.000 S.V. mq. 2.500
- Parcheggi interrati per ASPI
- Parcheggi interrati per residenza

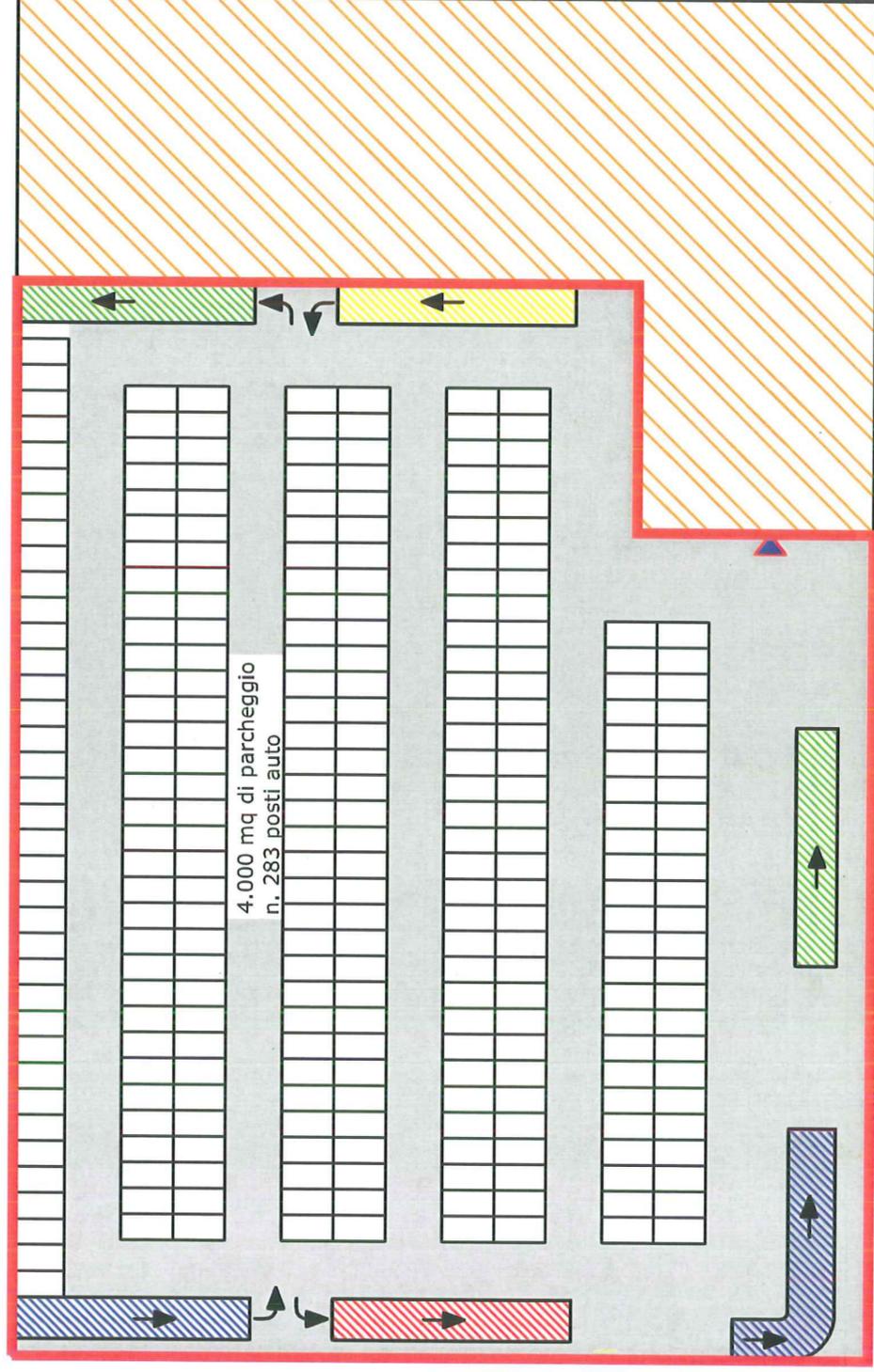
Rampe ingresso, uscita e
connessione ai piani interrati



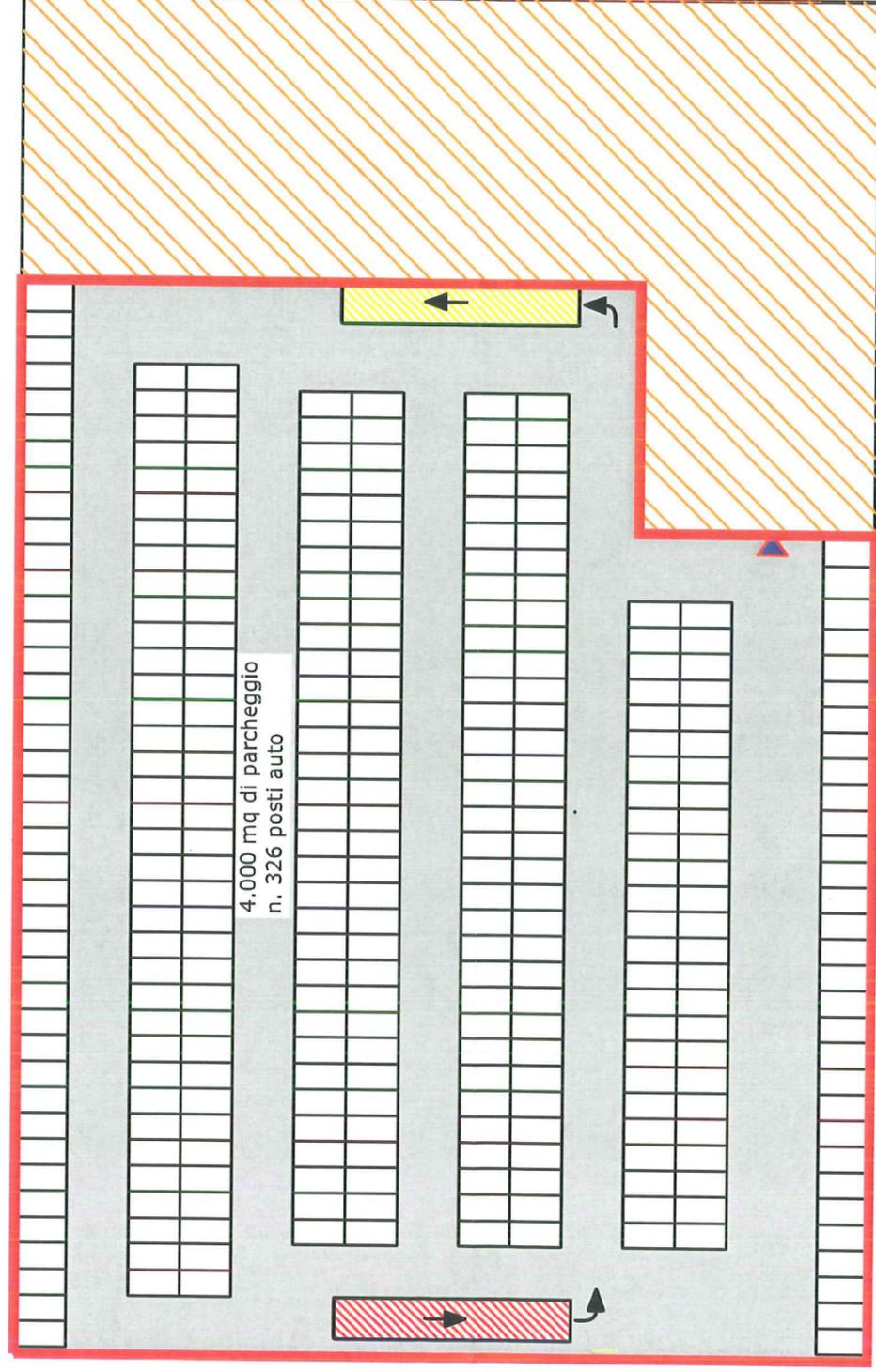
Parcheggi pertinenziali alla
residenza



Parcheggi di uso pubblico



Primo piano interrato



Secondo piano interrato

PP LINGOTTO - AREA BORELLO E MAFFIOTTO - STANDARDS URBANISTICI

Standards Residenziali e ASPI

SLP Residenziale		14.000 mq
Standards Urb. residenziali	14.000 mq /34 mq/ab = 412 abitanti 412 Ab. x25mq	10.300 mq
SLP ASPI		8.000 mq
	di cui di Superficie di Vendita MSAM4 + Unità di Vicinato	2.500 mq
Standards Urb.ASPI (1°p.)	4.000mqx80%	3.200mq
	di cui di pertinenza Sviluppatore (per 2.100 mq SLP ASPI)	1.680 mq
di cui di pertinenza Robasto(per 1.900 mq SLP ASPI)	1.520 mq	
Standards per MSAM4	140 p.a. +0,15(Sv-1.800 mq) = 245 Posti auto 245 p.a. x28 mq	6.860 mq
Standards complessivi richiesti	10.300 mq + 6.860 mq + 3.200 mq	20.360 mq

Standards disponibili in sito

Area a Parcheggio verso RFI		3.150 mq
Area a Parcheggio verso Via Bizzozzero+ verde e parcheggio	(75 p.a.)	3.450 mq
Aree a Parcheggio localizzabili sotto impronta ASPI	(per Piano)	8.000 mq
Aree Complessive a Parcheggio a raso	3.200 mq + 3.450 mq	6.650 mq
In caso di 2 Piani di Parcheggio sotto impronta ASPI	8.000 mq x 2P.Int.	16.000 mq
Aree a Parcheggio Complessive	16.000 mq + 6.650 mq	22.650 mq
Eccedenza Standards(con 2 Piani interrati interi)	22.650 mq - 20.360 mq	2.290 mq

Parcheggi totali ipotizzati n. 684 così suddivisi:

A raso n. 75
1° piano interrato n. 283
2° piano interrato n. 326