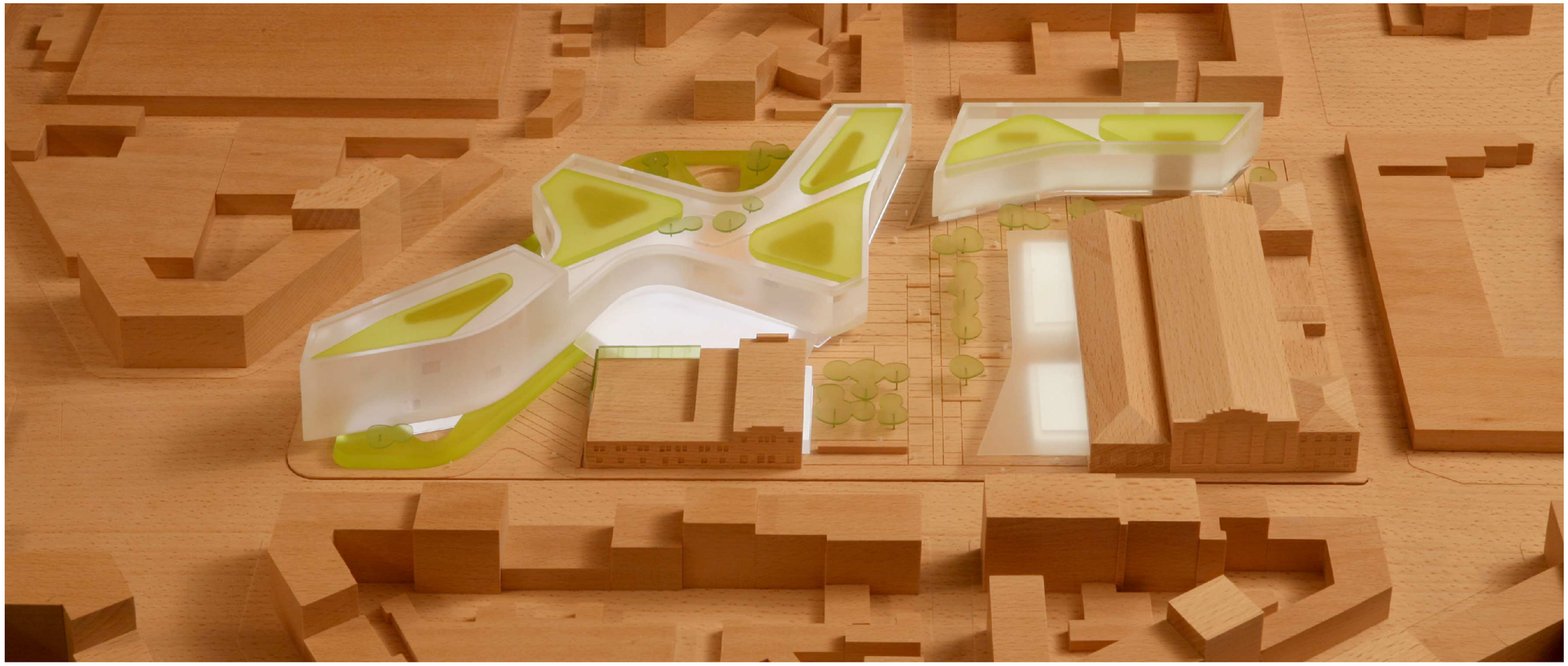
Regione Piemonte
Provincia di Torino
Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

20/10/2010 - Rev.02



Società mandataria della Proprietà:

Luigi Lavazza S.p.A.
Corso Novara, 59 - Torino
p.iva: 00470550013

Progetto urbanistico:

PICCO architetti
Via Lamarmora, 12 - 10128 Torino

Progetto architettonico del Centro Direzionale Lavazza:

CZA Cino Zucchi Architetti
Via Revere, 8 - 20123 Milano

Regione Piemonte
Provincia di Torino
Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

20/10/2010 - Rev.02

Società mandataria della Proprietà:

Luigi Lavazza S.p.A.
Corso Novara, 59 - Torino
p.iva: 00470550013
Tel. +39 011.2398/1
Fax +39 011.2398324

Nella persona del Procuratore Speciale:
Dott. Paolo Corradini

Progetto urbanistico:

PICCO architetti
Arch. Cristiano Picco
con Arch. Antonio Fatibene

Via Lamarmora, 12 - 10128 Torino
Tel. +39 011.5617066
Fax +39 011.539416
E mail info@piccoarchitetti.it
www.piccoarchitetti.it

Progetto architettonico:

CZA Cino Zucchi Architetti
Via Revere, 8 - 20123 Milano
Tel. +39 02.48016130
Fax +39 02.48016137
E mail studio@zucchiarchitetti.com
www.zucchiarchitetti.com

Allegato A_Relazione illustrativa

Riattualizzare le centralità urbane 2

Gli scenari evolutivi della trasformazione urbana nel quadrante nord est della città. 4

Le preesistenze storiche. 5

Il nuovo Centro Direzionale Lavazza 6

Il progetto vincitore della Consultazione ad Inviti 6

Dal Concorso allo strumento urbanistico attuativo: il progetto di Programma Integrato 8

Consistenza edilizia e situazione patrimoniale 8

Gli obiettivi del PR.IN. 8

Destinazione urbanistica e dati quantitativi 10

Caratteri e procedure ambientali 10

Gli spazi e le strutture ad uso pubblico 11

Sostenibilità ambientale degli interventi edilizi 13

Tempi di realizzazione 13

Riattualizzare le centralità urbane

Il quartiere Aurora nello sviluppo storico della città.

Le aree oggetto dell'insediamento del **Nuovo Centro Direzionale Lavazza** sono state oggetto di previsioni d'espansione della città nella seconda metà dell'800.

La sofferta dialettica della continuità dell'espansione urbana, che già s'era misurata all'inizio del secolo con il grande disegno perimetrale dei viali, trova qui spazio per una organizzazione più dinamica delle attività e dei servizi.

La città storica ha pressanti esigenze di dotarsi d'una nuova dimensione funzionale che né il rigoroso reticolo romano poi barocco, né la sua monumentale protezione arborea è in condizione d'assecondare se non con nuove previsioni d'accessibilità più diretta.

Questa esigenza è quindi palesemente espressa dalla ***"diagonalità"*** di alcuni tracciati di collegamento al centro storico, la Via Bologna ed il Corso Regio Parco. La prima, continuità della Via Priocca, con accesso diretto al già maggiore centro commerciale metropolitano, Porta Palazzo; il secondo, già storicizzato dal collegamento delle attrezzature pubbliche del Regio Parco (Zecca poi Manifatture ai Palazzi Reali) , che diviene portante per il nuovo assetto reticolare e funzionale ell'espansione nord est.

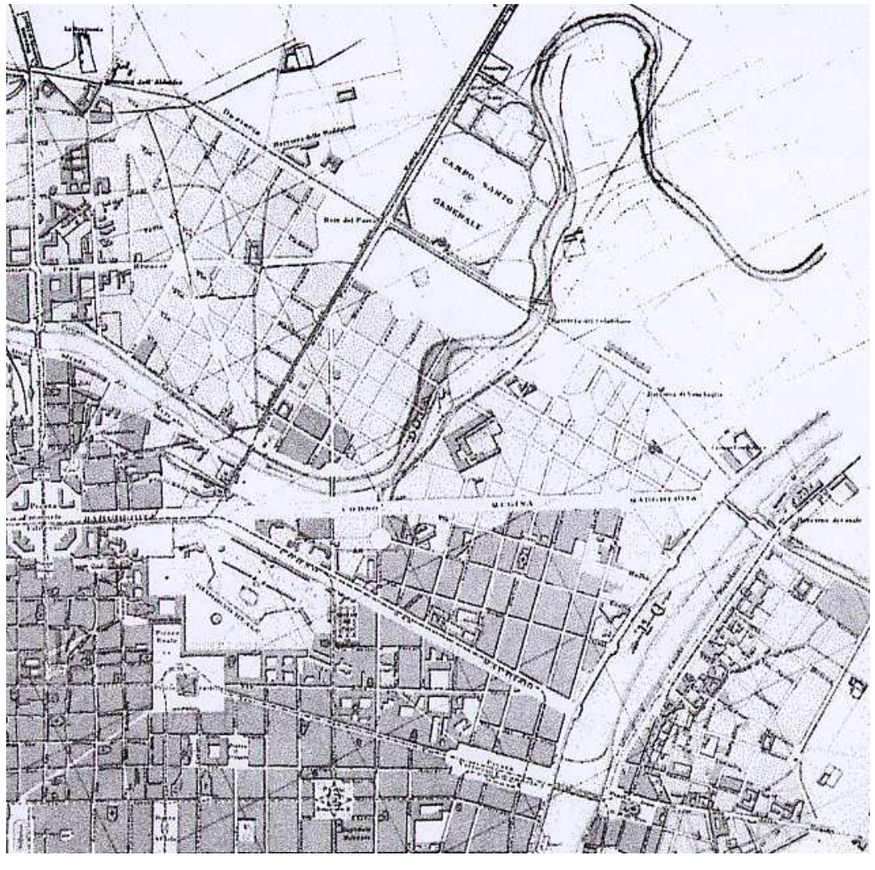


Figura 1- Pianta geometrica della Città di Torino - estratto

Le due diagonali (corso Palermo e corso Brescia) che, sul Largo Brescia, attraversano la Via Bologna, accentuano questa esigenza di prevalenza e priorità alla mobilità, rispetto all'identità e riconoscibilità classica del tessuto storico torinese.

L'insediamento di attività produttive e di servizi commerciali è gradualmente corrisposto , anche per i più facili collegamenti extra urbani collinari e delle direzioni regionali verso nord.

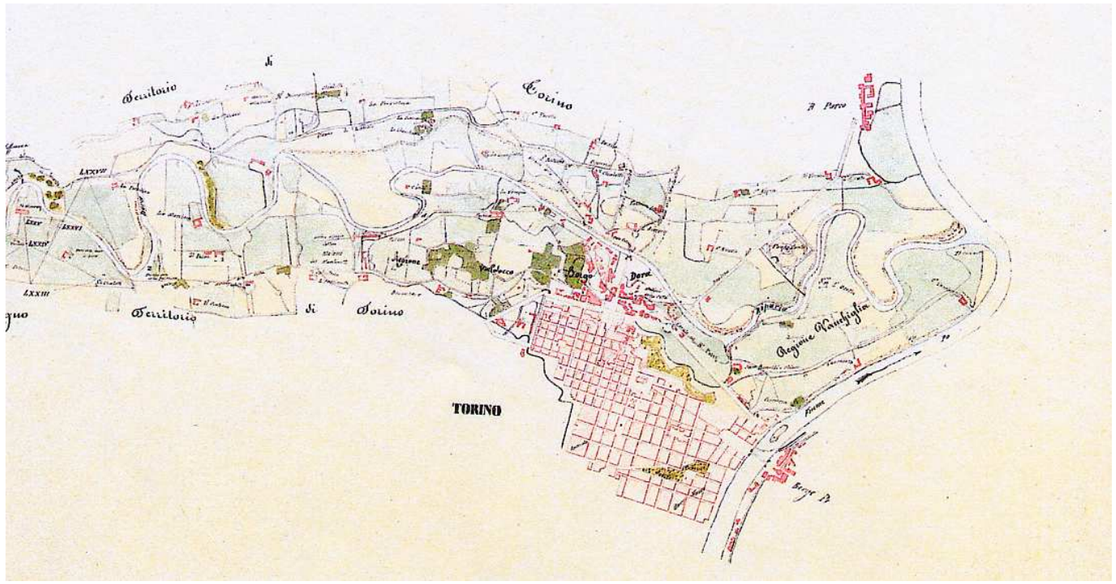


Figura 2 -Canali ed assetto produttivo nella zona nord della Città a metà Ottocento

La definizione della Cinta Daziaria della metà ottocento pone le prime reali premesse d'organizzazione del territorio ricompreso. Ogni settore urbano ha una sua storia che vede, man mano che la dimensione demografica assume diversi valori, la riconversione delle piccole attività agricole periferiche in attività d' artigianato e poi di commercio.

Il settore della città interessato dal progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza faceva invece parte di ampie proprietà nobiliari che, non a caso , rimasero più a lungo indenni da disordinate compromissioni. Nella pianta geometrica della Città del 1869 l'area risulta ancora totalmente agricola, quand'era già realizzato il ponte in corrispondenza del c. Regio Parco.

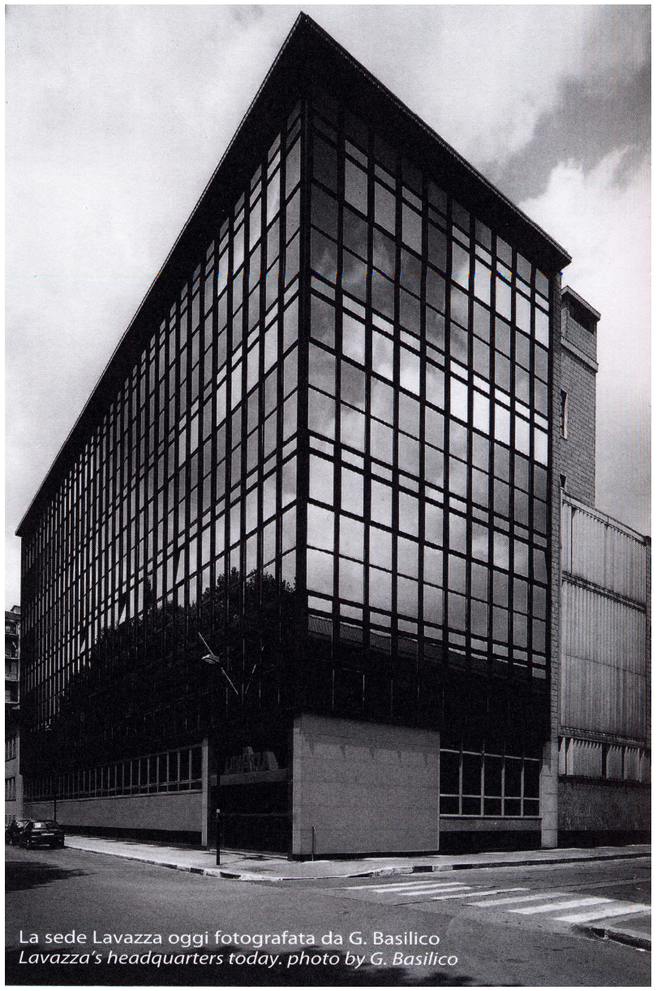
E' documentato con il "Piano d'ingrandimento" degli anni 1878-81 il primo tracciato delle diagonali corso Palermo e corso Brescia; quest'ultima matrice d'un collegamento al Cimitero, già presente nei vecchi tracciati agricoli e perpendicolare al Corso Giulio Cesare. Sono presenti tracciati d'isolati che verranno in parte modificati nel 1899.

Isolati di limitate dimensioni che sono già pensati per destinazioni d'uso omogenee, attività produttive che necessitano, nella trama regolare, di ampie possibilità e flessibilità d'accesso. Ma già i problemi di proprietà fondiaria non assecondano totalmente queste potenzialità e la maggior parte degli isolati cresce con destinazioni miste.

Ancor prima dei Piani Regolatori 1906/7 e 1913 l'area, pur oggetto di tracciati e lotti d'isolati non disciplinati , vede a fine secolo l'insediamento sulla via Bologna ang. Via Pisa della centrale elettrica da parte della SEAI con il monumentale prospetto dell'Ing. Perini.

Complesso che, precedendo di un decennio quelli di Fenoglio sul Corso Verona e di Mattè Trucco su C. Vigevano, costituisce con questi, dopo le manifatture vallive, un'importante nucleo della seconda generazione d'architettura ed archeologia industriale piemontese. Pur avendo totalmente riconvertito o dismesso le attività esistenti, le preesistenze meritano un'indiscutibile priorità di conservazione e ove possibile di valorizzazione.

L'attenzione alle matrici storiche dei tracciati stradali non è estranea alla ricerca d'identità che il Programma Integrato deve progettualmente affrontare; qui poi particolarmente affrontato nei progetti alla scala architettonica.


La sede Lavazza oggi fotografata da G. Basilico
Lavazza's headquarters today. photo by G. Basilico

Dopo le distruzioni della seconda guerra mondiale, la ricostruzione funzionale ed operativa del capoluogo piemontese è anche stata affidata alla ***"riattualizzazione urbanistica"*** delle Barriere o Borgate, promossa dalle piccole attività produttive e dalle strutture terziarie.

Lavazza, fin dagli anni '60 con la sede amministrativa e produttiva su Corso Novara è stato uno dei primi protagonisti della rilocalizzazione delle centralità urbane, contribuendo, ad instaurare nuovi significati allo scenario periferico torinese.



La sede di corso Novara

Oggi è nuovamente matura un'ulteriore riattualizzazione delle *"centralità urbane"* che certamente emergerà con il Nuovo Centro Direzionale Lavazza. Se le Spine, connesse all'interramento del Passante Ferroviario ed al recupero delle aree dismesse dall'industrializzazione, ne rappresentano uno spaccato di radicale alternativa all'identità storica della città, qui questa identità è radicata da presenze e prossimità ineludibili.

Presenze e prossimità che non mortificheranno, se accondiscese, i grandi spazi di creatività che l'area possiede e che richiedono, anche in sede normativa, rigore e flessibilità per l'uso d'un qualificato linguaggio architettonico.

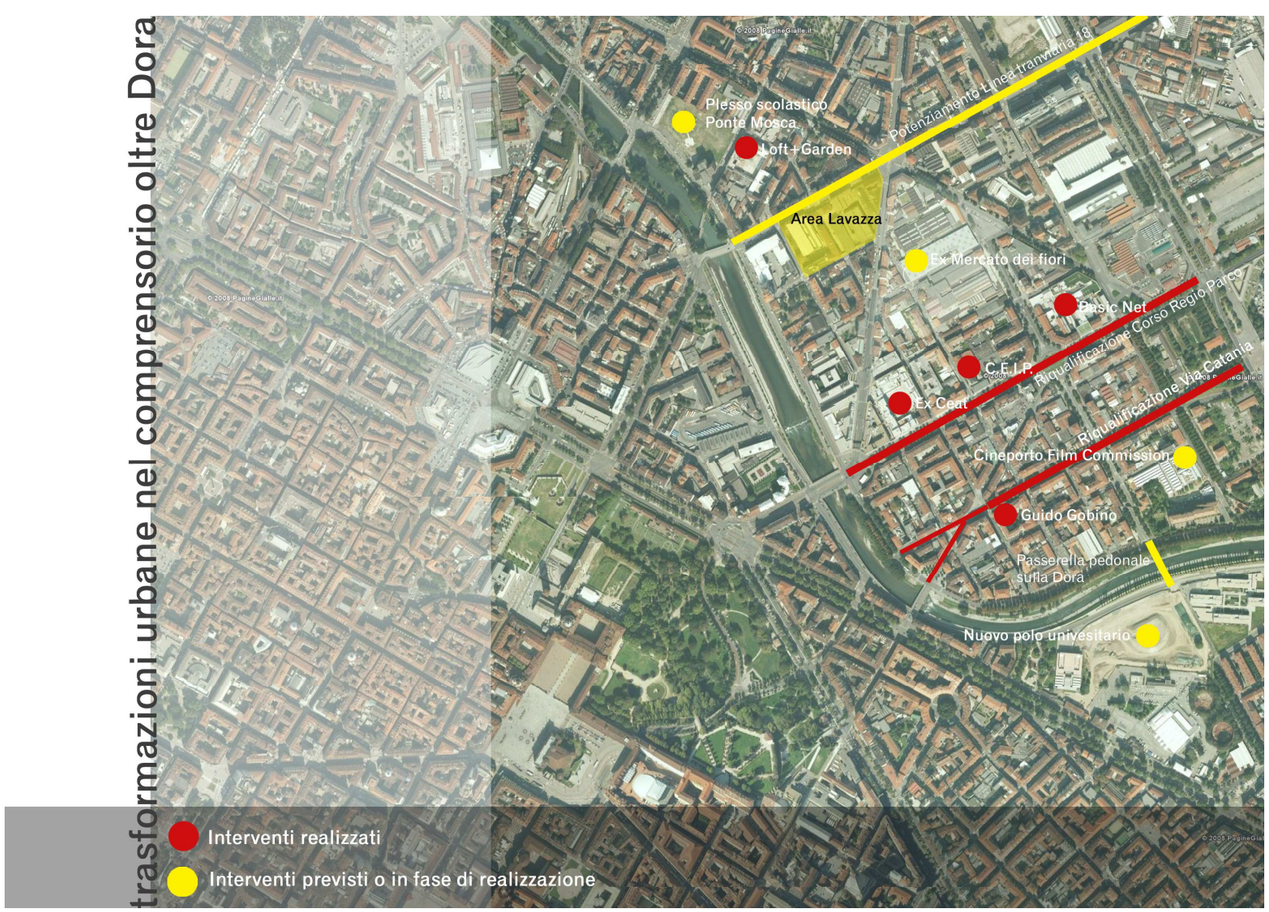
Gli scenari evolutivi della trasformazione urbana nel quadrante nord est della città.

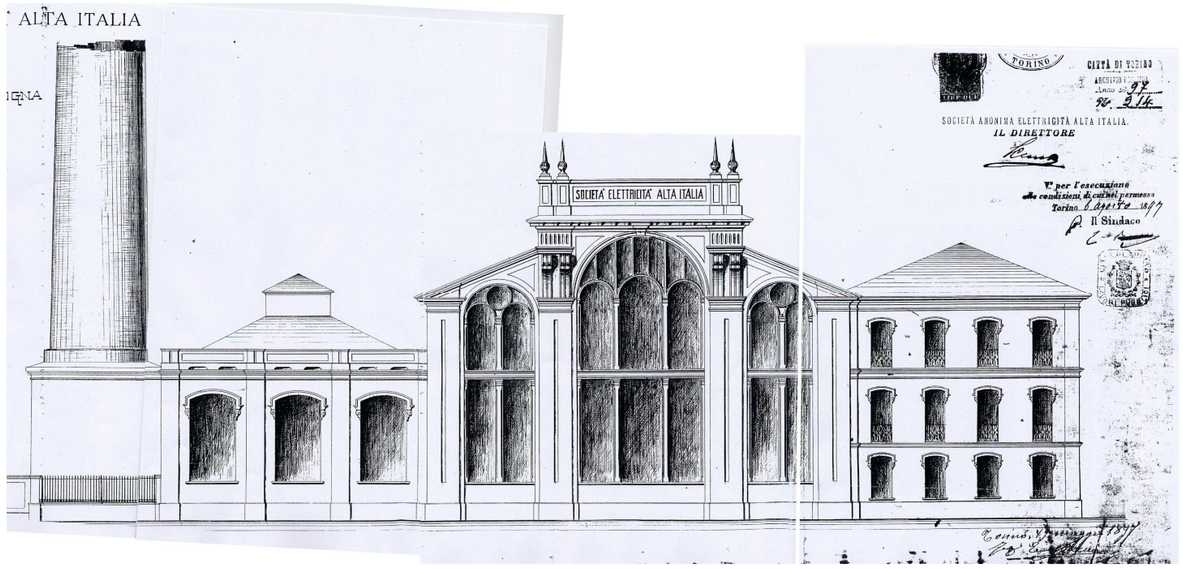
Anche i più recenti documenti programmatici della Città di Torino danno atto che i processi di riqualificazione urbana realizzati in questi anni hanno interessato solo in parte questo quadrante della città, ed evidenziano le potenzialità di nuovi sviluppi urbani derivanti dalla dismissione dell'esercizio dell'ex scalo Vanchiglia e dall'utilizzo dei sedimi da parte della futura Linea 2 della metropolitana. Risulta infatti evidente come la **nuova linea di metropolitana** potrà *"cambiare radicalmente il profilo del traffico in tutto il quadrante nord-est, con significativi effetti di riduzione del carico ambientale"*.



La nuova Linea 2 della Metropolitana costituirà il vero motore delle trasformazioni e dei futuri interventi sia pubblici che privati. Come in tutte le città, la metropolitana porterà ad un consolidamento di quanto già realizzato con progetti puntuali in anni recenti (C.so Regio Parco e via Catania, il nuovo polo universitario delle Facoltà Umanistiche nell'area ex Italgas, il Cineborgo e una molteplicità di recuperi di siti industriali dismessi). Inoltre, consentirà di accompagnare un processo diffuso di riqualificazione del tessuto urbano che ne modificherà non soltanto la configurazione morfologica, ma che innescherà trasformazioni della struttura economica e delle pratiche d'uso, con la valorizzazione dai valori ambientali offerti dalla presenza del fiume Dora (a partire dalle nuova passerella che collega il quartiere universitario dell'area ex Italgas con l'Oltredora).

In generale, si coglie una crescente attenzione in termini di azioni programmatiche e di investimenti su questa parte della città sia da parte delle Istituzioni pubbliche sia da parte di operatori immobiliari privati. L'area è prossima alla grande trasformazione prevista dalla Variante 200 per l'ambito ex scalo Vanchiglia, avviata dal Comune attraverso il Concorso La Metamorfosi; inoltre l'area è coinvolta dal progetto Urban III finalizzato a migliorare il livello di vivibilità, di coesione sociale e di sicurezza, attraverso la mobilitazione e il coinvolgimento di tutte le risorse economiche e sociali del territorio, nell'ottica di creare un sistema di reti solidali in grado di suscitare network, con assi d'intervento rivolti alla riqualificazione fisica, sociale ed economica.





Ermenegildo Perini, Progetto Centrale di Via Bologna, Società Elettrica Alta Italia, 1897,
prospetto su Via Bologna

Le preesistenze storiche.

L'edificio della ex Centrale elettrica, localizzato in prossimità dell'angolo tra Via Bologna e Via Pisa, spicca per dimensione, funzione e qualità architettonica, ed è una significativa testimonianza del gusto eclettico che caratterizza gli affacci di molti degli edifici industriali dell'epoca della prima industrializzazione.

Il progetto dell'edificio della ex Centrale Elettrica è datato 19 maggio 1897 e firmato dall'Ing. **Ermenegildo Perini,** ingegnere torinese, originario di Vestignè, località vicina ad Ivrea, che ha firmato vari altri progetti di edifici produttivi e progetti di ingegneria ferroviaria.

La facciata attuale dell'edificio della ex centrale su via Bologna, pur mantenendo l'impostazione tripartita, presenta un coronamento diverso da quello previsto nel progetto dell'Ing. Ermenegildo Perini, nel quale compariva la scritta della "*Società Elettrica Alta Italia*" probabilmente rimossa nel corso degli anni con il passaggio di proprietà ad ENEL. La facciata principale conserva tuttavia inalterate le ampie finestre, tripartite nella campata centrale e bipartite in quelle laterali, con volte di coronamento circolari a tutto sesto e inserti circolari e a forma di fuso nelle lunette a fondo murario intonacato, seguendo il modello che probabilmente ha origine nelle architetture delle stazioni ferroviarie della seconda metà dell'Ottocento. Il resto dell'apparato decorativo è d'impostazione classica ed organizzata secondo il sistema trilitico (basamento - elevazione - coronamento), con grandi lesene doriche a sottolineare l'impostazione statica dell'edificio. Oltre la cornice ad arco, in corrispondenza della navata centrale, il cornicione con sottocornice formata da dentelli con gocciolatoio e modiglione con andamento che ripercorre il profilo della struttura di copertura retrostante costituita da reticolari metalliche.

L'edificio ha mantenuto l'assetto distributivo e l'articolazione dei locali interni, con l'aggiunta di una struttura metallica interna al grande *Salone delle Macchine*.

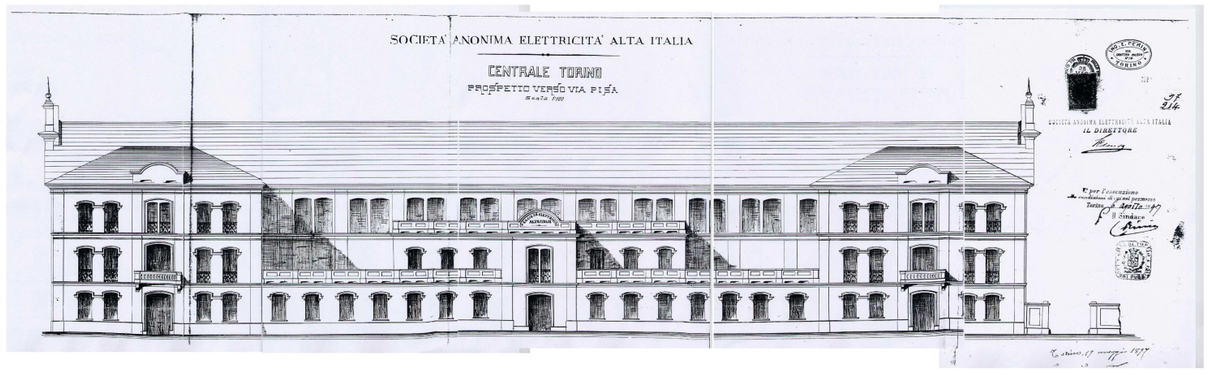
L'edificio mantiene inalterato la qualità dello spazio del grande volume del Salone delle Macchine, con dimensione di 53 m. x 22 m..

Risultano invece oggetto di profondi interventi dovuti alla modificazione delle esigenze funzionali e produttive, le facciate dell'edificio della ex centrale che danno verso l'interno dell'isolato. Eseguito fedelmente secondo il progetto originario, l'edificio su via Pisa, rimasto nel complesso inalterato, salvo qualche intervento interno, di costruzione di nuove scale, di costruzione di lucernai, di sistemazione dei locali interrati e di realizzazione del montacarichi, dovuti ai continui adeguamenti funzionali dalla iniziale destinazione d'uso principale a Magazzino per gli Accumulatori.

Gli edifici sono sottoposti a vincolo di Piano Regolatore Generale della Città di Torino, come "*Edifici di particolare interesse storico*". L'edificio della ex centrale è individuato come "edificio di valore documentario", mentre l'edificio su via Pisa e l'edificio su via Bologna destinato a magazzino, sono classificati come "*edifici caratterizzanti il tessuto storico*", sottoposti all'applicazione delle disposizioni dell'art. 26 delle N.U.E.A. di P.R.G..

Analoga condizione per l'edificio dell'ex magazzino prospettante via Bologna, di cui è previsto il recupero con l'insediamento di attività nell'ambito delle destinazioni d'uso private individuate dal PRIN.

La Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte[1], "*ha riconosciuto a parte del complesso l'interesse particolarmente importante di cui agli artt. 10 e 13 del D Lgs 42/2004.*". Il provvedimento sottopone gli eventuali interventi edilizi su tali beni al parere obbligatorio della Soprintendenza.



Ermenegildo Perini, Progetto Centrale di Via Bologna, Società Elettrica Alta Italia, 1897,
prospetto su Via Pisa

[1] con nota in data 30.04.09

Il nuovo Centro Direzionale Lavazza

La scelta del sito e del progettista

Lavazza ha l'esigenza di disporre di un complesso idoneo allo svolgimento delle proprie funzioni direzionali, che sia anche in grado di esprimere e consolidare il proprio legame con la città e nello stesso tempo, rappresentare i propri valori e la propria identità di azienda italiana a forte proiezione internazionale.

Lavazza intende procedere nella riorganizzazione dei propri uffici, oggi vicini ma distribuiti in 3 edifici diversi, in C.so Novara 59, in via Tollegno 22 e via Ternengo 1 e concentrare, in un'unica sede nella Città di Torino, i propri uffici direzionali ed operativi.

La scelta del sito della ex centrale elettrica di via Bologna è avvenuta a valle di un lungo processo di selezione tra varie ipotesi localizzative valutate in costante confronto con l'Amministrazione Comunale.
Lavazza ha individuato nell'area di proprietà Enel Servizi il sito idoneo ad ospitare il proprio Nuovo Centro Direzionale per la prossimità al centro della città ed all'attuale sede, confermando il proprio legame con la città, e per la buona accessibilità al trasporto pubblico. Ha sottoscritto con essa un impegno all'acquisto, vincolato all'approvazione della Variante di Piano con cambio di destinazione d'uso dell'area da **Area per Servizi - Attrezzature di interesse generale ad area idonea ad ospitare le proprie attività.**

L'area era già stata oggetto di una Proposta Progettuale presentata da ENEL Servizi alla Città di Torino in data 27 marzo 2007, che prevedeva il recupero e la valorizzazione delle preesistenze più significative e la realizzazione di nuove volumetrie destinate ad un mix di funzioni con una prevalenza di destinazione residenziale. Con una lettera del 28 luglio 2008 prot. 902 l'Assessorato all'Urbanistica ha confermato l'interesse alla trasformazione dell'area, con una componente importante di destinazione d'uso terziaria-produttiva, oltre alle componenti residenziali e servizi, individuando come strumento urbanistico attuativo il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale in Variante al Piano Regolatore.

Con un'operazione non comune nella realtà italiana, Lavazza ha deciso di avviare una **Consultazione ad Inviti** per selezionare il progetto ed il progettista più idonei per affrontare il tema del Nuovo Centro Direzionale. Dopo un'accurata elaborazione dei documenti del "concorso" (**Regolamento e Programma Architettonico**) affiancati dall'innovativo strumento operativo delle **Linee Guida di Architettura Coordinata**, Lavazza da una rosa di venti architetti italiani giovani ed emergenti, ha selezionato quattro professionisti da invitare alla Consultazione per la progettazione del Nuovo Centro Direzionale e interpretare i valori dell'azienda: Mario Cucinella di Bologna, Cino Zucchi di Milano, Vania Frlan Jansen e Luciano Pia di Torino.



Il progetto vincitore della Consultazione ad Inviti

Per valutare gli esiti progettuali della Consultazione ad Inviti, Lavazza ha istituito un Comitato Tecnico, costituito da figure professionali e accademiche in grado di offrire competenze e quindi parametri di valutazione rilevanti ai fini dell'espressione del giudizio finale e agevolare il lavoro di valutazione degli elaborati dei quattro progettisti invitati.

Il progetto vincitore della Consultazione ad Inviti è risultato quello dell'**Arch. Cino Zucchi** di Milano, formatosi culturalmente tra il Politecnico di Milano e il MIT di Cambridge.

Docente presso la facoltà di Architettura e Società di Milano, da sempre molto attento al contesto ed al luogo come repertori progettuali, manifesta grande interesse alla scena internazionale dell'architettura attraverso un intenso impegno didattico presso varie sedi universitarie e con saggi scritti per importanti riviste specializzate di architettura.

Come viene espresso nella Relazione del progetto del "concorso", il progetto per la nuova sede della Lavazza vuole donare una nuova forma a un *luogo fisico* - l'isolato collocato tra largo Brescia, via Bologna e via Ancona - e a un *luogo ideale*, il mondo Lavazza.

Il progetto, chiamato da Zucchi **Nuvola Verde**, crea un luogo vivace e attrattivo, capace di ospitare la vita quotidiana di molte persone e di stimolare il dialogo costante tra una azienda globale, e la sua città.



Figura 3 - Vista della piazza Lavazza - fase concorsuale

Il nuovo disegno dell'isolato interpreta la situazione esistente e le sue risorse, trasformandole in un nuovo ambiente vitale in comunicazione continua con la città ed il paesaggio circostante.

Il nuovo disegno del perimetro definisce i confini dell'isolato e indirizza i movimenti dei visitatori verso i nuovi spazi collettivi scavati in esso: la nuova piazza triangolare di ingresso su via Bologna e la nuova corte verde in asse con via Parma.

La corte verde mette in relazione la sede Lavazza con la *"cattedrale"*, che viene conservata e animata dalle nuove attività collettive.



Figura 4 -Vista della hall di ingresso al centro direzionale - fase concorsuale

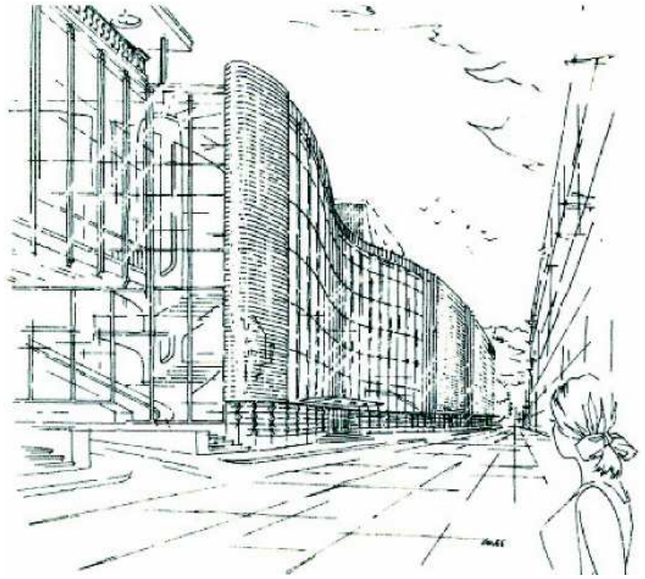
Al piano terra del nuovo complesso ad uffici l'atrio vetrato orienta i vari tipi di visitatori. Intorno ad esso trovano posto tutte le attività di comunicazione con il pubblico. Su via Ancona e via Pisa le rampe carrabili danno accesso ai parcheggi interrati, pertinenziali e pubblici.

Ai piani superiori del complesso Lavazza tutti gli spazi di lavoro si affacciano su grandi giardini pensili. La forma concava delle corti verdi affacciate sui giardini permette di schermare gli uffici senza perdere il carattere estroverso del progetto che si apre al quartiere.

Il terrazzo verde sulla copertura diventa uno spazio per eventi e per il relax con magnifiche viste sulla città, sulla Mole, sulle colline, sulle Alpi.



Il disegno accurato dei volumi delle schermature solari, i tetti verdi e i giardini pensili, una serie di soluzioni tecniche all'avanguardia, centrano in pieno i valori di sostenibilità e qualità ambientale oggi imprescindibili per un'azienda e il suo pubblico.



I materiali e i ritmi delle facciate creano uno "sfumato" tra città e natura, riprendendo le scansioni delle vie di Torino e il carattere delle sue architetture d'eccezione. Il radicamento nella città non avviene con l'adozione di riferimenti superficiali, ma attraverso la comprensione del contesto immediato e allargato, dei suoi caratteri profondi, delle sue tessiture.

Schizzo di Mollino per il Teatro Regio

Dal Concorso allo strumento urbanistico attuativo: il progetto di Programma Integrato

Completata la fase concorsuale si è avviato lo sviluppo del progetto preliminare parallelamente allo sviluppo del Piano Urbanistico. Il presente strumento urbanistico è redatto in virtù della L. R. n. 18 del 1996 che disciplina la formazione di **Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale** finalizzati ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio, delle infrastrutture, degli insediamenti esistenti e delle loro espansione, nonché al perseguimento del risparmio energetico.

Lo strumento è di natura complessa ed è caratterizzato da:

a) Compresenza di interventi edificatori finalizzati ad una pluralità di funzioni (direttive, residenziali, di attività di servizio e di interesse pubblico).
b) Dimensione tale da perseguire le finalità della Legge e gli obbiettivi di riqualificazione urbana.
c) Connessione organica tra interventi di recupero e riqualificazione degli insediamenti esistenti e interventi di nuova edificazione.
d) Possibile concorso di più soggetti operatori.

Il PRIN Lavazza infatti interviene in un'area urbana ai bordi del centro storico con preesistenti impianti tecnologici e produttivi, oggi irrazionalmente collocati, ed ha le potenzialità di polarizzazione urbana e di soddisfacimento di una carenza di servizi e di spazi collettivi che penalizza l'area.

Consistenza edilizia e situazione patrimoniale

All'interno dell'area del PRIN denominata ***Area ex centrale Enel*** sono presenti fabbricati risalenti a periodi diversi e comunque realizzati tra gli inizi del 1900 e gli anni ottanta del '900.

La Superficie Lorda di Pavimento dei fabbricati è di mq. 22.500 circa fuori terra.

La superficie dei locali interrati è di circa mq. 5.750.

L'area oggetto di Programma Integrato è individuata al Nuovo Catasto Terreni della Città di Torino al Fg. 1214 Part. 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 con una superficie catastale complessiva di 18.886 mq. come evidenziato nella seguente tabella:

			Mq.
Part.	315	Fg. 1214	7.755
Part.	316	Fg. 1214	6
Part.	317	Fg. 1214	820
Part.	318	Fg. 1214	210
Part.	319	Fg. 1214	1.650
Part.	320	Fg. 1214	1.965
Part.	321	Fg. 1214	1.180
Part.	322	Fg. 1214	500
Part.	323	Fg. 1214	4.800
		Totale	18.886

Di questi, 2626,5 mq. sono di proprietà della Città di Torino e sono costituiti da ex sedimi stradali interni all'Area ex centrale Enel concessi in Concessione Precaria ad Enel.

Tali aree coinvolgono le seguenti particelle: 315; 317, 321 e 323.

La città ha espresso [2] il proprio nulla osta alla dismissione di tali aree e non prevede un futuro assoggettamento viabile per le medesime.

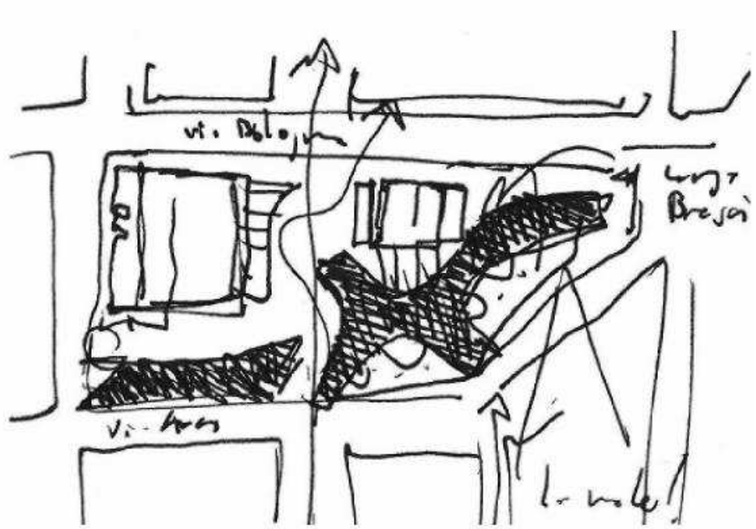
Gli obiettivi del PR.IN.

Il Programma Integrato ha l'obiettivo di avviare un profondo processo di trasformazione e riqualificazione dell'area della ex Centrale elettrica di Via Bologna e realizzare un nuovo complesso a forte **vocazione terziaria** completato con destinazioni residenziali, commerciali e di servizio pubblico.

[2] Con comunicazione del 30 luglio 2009 prot. 13933 N. TO4.009/55/V-PG 2009



Schema del piano tipo del Centro Direzionale



Schizzo di studio della fase concorsuale

E' l'occasione per proseguire un processo di costruzione di una nuova identità di una parte di città già oggetto, negli anni recenti, di interventi occasionali di trasformazione. Il nuovo Centro Direzionale dovrà assolvere l'esigenza di riunire in un'unica sede le attività direzionali e amministrative della Lavazza, oggi articolate in diverse e separate strutture. La volontà di Lavazza è quella di realizzare una struttura proiettata ad una crescita dimensionale nel tempo. Il nuovo edificio residenziale su via Ancona, avrà infatti caratteri, forma e struttura capaci di adattarsi ad eventuali necessità di ampliamento dell'attività terziaria. Gli uffici ai piani superiori sono disegnati con cura, portando i servizi e le connessioni verticali verso il nucleo e lasciando così libere tutte le aree contigue al perimetro dell'edificio per le attività che richiedono luce naturale.

Pur suddividendo la proposta in tre parti ben distinte e funzionanti in maniera del tutto autonoma, il progetto affronta il ***tema urbano in forma unitaria***. Il complesso degli uffici Lavazza è collocato nella porzione nord-est dell'area, tra via Bologna, largo Brescia, Corso Palermo e via Ancona. Una grande corte sull'asse di via Parma - collocata sopra la porzione di parcheggi pubblici - diventa il cuore dell'isolato. Intorno ad essa sono poste tutte le funzioni commerciali e i servizi al pubblico, in modo da animarla a tutte le ore, in stretta relazione con le attività del complesso della "cattedrale".

Destinazione urbanistica e dati quantitativi

Principali dati quantitativi di progetto

	mq.	
SF dell'Area ex centrale Enel	18.886	
Indice Territoriale di Zona	1.35 mq. SLP/mq SF	
Indice Territoriale di progetto	1.19 mq. SLP/mq SF	
SLP di progetto	22.500	
Destinazioni d'uso		
Area Normativa TE		
SLP in progetto	mq.	
Destinazione terziaria (art. 3 punto 5 delle NUEA)	min. 13.500 mq.	
Destinazione residenziale (art.3 punto 1 delle NUEA) e turistico ricettiva (art. 3 punto 2A delle NUEA)	max. 6.000 mq.	
Attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio (di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b, 4A2, 4A3):	max. 3.000 mq.	
Aree per standards urbanistici (art. 21 LR 56/77)		
Aree da reperire per standards urbanistici	18.000	
Situazione di progetto		
Aree assoggettate ad uso pubblico in superficie (piazza lavazza + arretramento filo edilizio)	2.889	circa
Aree assoggettate ad uso pubblico con edifici storici oggetto di recupero	3.830	Circa
Parcheggio pubblico interrato assoggettato ad uso pubblico	6.130	Circa
Aree oggetto di monetizzazione (art.6 c.9 NUEA)	5.151	circa

La monetizzazione delle aree a standards urbanistici è inferiore al 50% max. previsto dalle NUEA.

Caratteri e procedure ambientali

Vincolo idrogeologico

L'area è compresa in Classe III-b2b (P) dal Vigente Piano Regolatore classificata dalle Norme di attuazione del "PROGETTO DI PIANO DI STRALCIO DI INTEGRAZIONE AL PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO"

Come puntualmente riportato nella relazione tecnica allegata al PRIN "*Valutazione di compatibilità idraulica*", redatta dal Prof. Ing. V. Anselmo di Torino, per il PRIN è definita la quota del primo piano abitabile/agibile comportante la presenza continuativa di persone per gli edifici di nuova costruzione, in **227,10 m. slm..**

Saranno inoltre da prevedere misure di contenimento della corrente per gli accessi delle rampe delle autorimesse, in caso di straripamento della Dora.

A tal scopo potranno essere utilizzati degli scudi di protezione scorrevoli o paratoie piane abbattibili e a scomparsa nel piano del pavimento.

Il progetto dei piani interrati, infine, dovrà tenere in stretta attenzione il pericolo che i locali interrati siano interessati dall'acqua di falda, per cui si valuterà l'utilizzo degli accorgimenti più idonei ad evitare conseguenze (accurate impermeabilizzazioni o formazione di intercapedini lungo il contorno con possibilità di raccolta ed allontanamento delle acque, introduzione della sottospinta nella configurazione di carico sulle fondazioni qualora si ricorra a platee estese, eventuali dispositivi per lo scarico della sottospinta nel settore più sollecitato delle fondazioni a platea, etc).

Acustica

Le indagini e le analisi acustiche confluite nella Valutazione Previsionale di Clima Acustico, parte integrante dei documenti della verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'All. 1 della DGR n. 12-8931 del 09/06/2008, dimostrano la compatibilità del progetto di riqualificazione dell'area con il Piano di Caratterizzazione Acustica della Città di Torino.

Piano di Caratterizzazione Ambientale

Lavazza, ha incaricato Ecomag Srl di svolgere un'indagine ambientale a campione sull'area, che integra quanto effettuato precedentemente con modalità più limitate da altra società.

Obiettivo dell'intervento è stato quello di *"ottenere un giudizio preliminare sufficientemente rappresentativo sullo stato di contaminazione dell'area e sulla presenza di materiali pericolosi".*

Sono stati effettuati prelievi di campionamenti sulle costruzioni (materiali potenzialmente contenenti amianto e fibre artificiali) sui terreni e sulle acque sotterranee, "*finalizzati alla verifica della presenza, in tali materiali o matrici ambientali, di sostanze pericolose che possano richiedere l'attivazione di procedure di bonifica, in conformità con la normativa e la legislazione vigente*".

La procedura per l'intervento in queste aree prevede l'approvazione di un Piano di Caratterizzazione da parte di una Conferenza dei Servizi convocata dalla Città di Torino, con tutti gli Enti pubblici interessati che si è svolta il 23 giugno 2010.

E' in corso l'elaborazione pratica della caratterizzazione ed elaborazione dell'analisi di rischio, definizione degli obiettivi di bonifica e redazione della relazione tecnica conclusiva.

In seguito all'approvazione della Conferenza dei Servizi del Piano di Caratterizzazione, verrà redatto il Progetto di Bonifica con la realizzazione delle successive opere di bonifica.

Vincolo paesaggistico

Il quadrante sud ovest dell'area del PRIN verso via Pisa è compresa tra i "Beni paesaggistici" indicati alla lettera B) del comma 1 dell'art. 134 del D. lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali del paesaggio", così come già incluso tra i "Beni ambientali" dal D. lgs 29 ottobre 1999, n. 490 che sostituiva il vincolo di tutela delle zone di particolare interesse ambientale ai sensi della Legge 8 agosto 1985, n. 431.

Gli spazi e le strutture ad uso pubblico

Il recupero del complesso storico della ex centrale elettrica

Il PRIN prevede che l'area sulla quale insistono gli edifici del complesso della ex centrale e dell'edificio su via Pisa, individuati negli elaborati grafici con le sigle F10 e F12, venga assoggettata all'uso pubblico, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 comma 4; tale comma prevede che ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici sono computabili le aree per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con Convenzione. In linea con l'art. 19, comma V delle NUEA che prevede la possibilità dell'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture ad uso pubblico, il PRIN prevede il recupero degli edifici con interventi finalizzati all'insediamento di **funzioni ed attività di interesse pubblico**, in regime giuridico - patrimoniale di proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico.

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia e di Risanamento Conservativo saranno finalizzati alla realizzazione di una **struttura complessa ad uso pubblico** con la creazione, tra l'altro, di nuovi volumi e superfici interne al grande volume dell'edificio della Ex-Centrale Elettrica, valorizzandone la straordinaria spazialità interna. Saranno proposte alla Città di Torino le attività nell'ambito di destinazioni d'uso previste a servizi pubblici, con destinazioni integrate ai caratteri e ai valori di Lavazza, azienda alimentare, di largo consumo, leader nella produzione di caffè, connotata fortemente dal marchio, dalla comunicazione e dall'impegno sul tema della sostenibilità ambientale e sociale.

E' in corso un'accurata e partecipata attività di studio e analisi delle attività da insediare negli edifici della ex centrale. Una parte di questi spazi potrà essere dedicata ad attività legati al temi della cultura dell'alimentazione, considerandone i risvolti storico culturali che accompagnano la produzione ed il consumo. Potranno inoltre insediarsi attività didattico culturali quali spazi destinati ad ospitare eventi culturali, espositivi, sale conferenze, integrati con spazi per attività destinate al commercio ed alla somministrazione di cibi e bevande, considerate strumentali alle altre funzioni.

Sono ipotizzate inoltre destinazioni vocate all'istruzione superiore ed alla formazione universitaria.

Modalità di gestione e fruizione di tali spazi ed attività verranno stabilite da apposita Convenzione tra Lavazza e Città di Torino.

La piazza ed il parcheggio ad uso pubblico

Oltre agli interventi sul suolo pubblico, il progetto prevede la realizzazione di una piazza, per funzionalità del progetto denominata "*piazza lavazza*", su area fondiaria assoggettata all'uso pubblico: tale area, con un largo affaccio su via Bologna ed accessi dalla via Pisa e Ancona mette in relazione la nuova sede Lavazza con l'edificio dell'ex centrale elettrica denominato "*la cattedrale*" destinato ad ospitare attività e servizi di interesse pubblico.

Il parcheggio pubblico ubicato in interrato al di sotto della *piazza lavazza* è dimensionato per ospitare circa 190 posti auto su due livelli interrati.

La scelta di non ampliare ulteriormente l'offerta di sosta a disposizione dell'utenza si allinea con l'orientamento dimostrato negli ultimi anni dall'amministrazione comunale di Torino, volto a incentivare la ***mobilità sostenibile***.

L'area al contorno del nuovo insediamento Lavazza è, ad oggi, servita da alcune linee di trasporto pubblico che la collegano in modo soddisfacente, in particolare, al centro urbano. Molti dei recenti strumenti di pianificazione a livello comunale prevedono il potenziamento di alcune di queste linee, affiancato dalla realizzazione di nuovi servizi ad alta frequenza. Si fa riferimento, in particolare, alla linea 18 e alla realizzazione della linea 2 di metropolitana.

La linea tranviaria 18, storica connessione N-S dell'abitato urbano, transita su via Bologna, con fermata in prossimità della futura *piazza lavazza*. Il Piano della Mobilità Sostenibile del Comune di Torino, nelle linee guida, riporta l'intenzione di rafforzare il servizio organizzando la linea in sede propria, sul modello della linea 4 lungo Corso Giulio Cesare.

Per la linea 2 di metropolitana, è stato predisposto uno studio di fattibilità relativo a un tracciato che si sviluppa dal settore nord/est al settore sud-ovest della città, per una lunghezza complessiva di circa 14,8 km, attraversando quartieri densamente abitati quali Barriera di Milano, Aurora-Rossini, zona Centro, la Crocetta, Santa Rita, Mirafiori Nord, collegandoli con diversi poli di servizi d'interesse cittadino localizzati lungo il percorso. La linea riprende in parte il tracciato di C.so Regio Parco, lungo il quale prevede una fermata a circa 500 metri dal nuovo centro direzionale Lavazza.

Nell'ottica della riqualificazione che investirà, non soltanto, l'isolato Lavazza ma anche il bordo fluviale della Dora nel tratto Bologna – Ancona, il disincentivare la mobilità privata, in particolare quella rivolta ad attività pubbliche, quali quelle previste nel complesso della ex centrale elettrica per le quali è a servizio il parcheggio pubblico, concorda con l'impronta "verde" con la quale si è voluto caratterizzare l'intero intervento.

Opere di urbanizzazione e riqualificazione sulla viabilità

In accordo con i Settori competenti della Città di Torino sono previsti, contestualmente alla realizzazione del complesso privato, una serie di interventi che investono l'intera area di contorno dell' "*ex centrale elettrica*".

Le Opere di Urbanizzazione previste dal PRIN riguardano infatti una serie integrata di interventi sulla viabilità nell'ottica della valorizzazione degli spazi pubblici, del rinnovamento dell'immagine e dell'identità, del miglioramento ambientale, dell'adeguamento tecnologico degli impianti e infrastrutture, e del miglioramento dei flussi di traffico.

Infatti, oltre ad interventi riguardanti le sistemazioni superficiali ed i materiali dei marciapiedi, l'allargamento degli stessi in prossimità degli incroci e degli attraversamenti pedonali, vengono proposti l'istituzione di alcuni sensi unici di marcia, la sostituzione dell'impianto di illuminazione stradale di Via Bologna, via Pisa e largo Brescia, e la riqualificazione del largo Brescia con la realizzazione di una rotatoria e la sostituzione dell'impianto semaforico. L'area centrale, attraversata dalle rotaie tranviarie, alterna aree verdi a superfici pavimentate con ciottoli e cemento colorato, con l'eventuale spazio per installazioni.

Il progetto Preliminare delle Opere di Urbanizzazione suddivide le aree pubbliche sulle quali sono previste gli interventi in Ambiti che, in sintesi, prevedono le seguente articolazione di opere:

1.a) RIQUALIFICAZIONE DI VIA PISA:

- Realizzazione di una pavimentazione rialzata in cubetti di porfido e lastre di pietra con attraversamenti pedonali in prossimità degli incroci e risvolti dei relativi marciapiedi
- Istituzione del senso unico di marcia con spazi di sosta lungo il lato ovest
- Installazione di paletti dissuasori lungo il lato est
- Sostituzione e riqualificazione dell'illuminazione pubblica
- Rifacimento finitura dei marciapiedi lungo il lato est in lastre di pietra con posa di dissuasori
- Rifacimento finitura dei marciapiedi lungo il lato ovest in lastre di pietra nella parte centrale e in porfido in corrispondenza dei rialzi sulle testate, con posa di dissuasori
- Rifacimento finitura manto stradale
- Sostituzione della segnaletica stradale orizzontale e verticale
- Istituzione percorso ciclo-pedonale lato est

1.b) RIQUALIFICAZIONE AREA DI PROPRIETA' COMUNALE:

- Ridefinizione del sistema di parcheggio lungo via
- Creazione di un nuovo spazio pedonale con pavimentazione in lastre di pietra, alberature e panchine
- Istituzione percorso ciclabile
- Rifacimento finitura marciapiede in cubetti di porfido in corrispondenza dell'incrocio tra l'area di proprietà comunale e Lungo Dora Firenze
- Sostituzione della segnaletica orizzontale e verticale

2) RIQUALIFICAZIONE ASSE DI VIA BOLOGNA - Tratto tra Lungo Dora Firenze e Largo Brescia:

- Ridefinizione del sistema di illuminazione pubblica
- Sostituzione del sistema di cavi aerei per l'alimentazione tranviaria
- Rifacimento dei marciapiedi e degli spazi di sosta in lastre di pietra
- Rifacimento della pavimentazione delle fermate GTT in cubetti di porfido con sostituzione delle barriere protettive per i pedoni
- Sostituzione della segnaletica stradale orizzontale e verticale
- Realizzazione di percorsi podo-tattili di collegamento alle fermate GTT

3) RIQUALIFICAZIONE LARGO BRESCIA

- Ridefinizione della viabilità di Largo Brescia con la realizzazione di una rotatoria con conferma delle sedi tramviarie esistenti
- Ridefinizione dei marciapiedi con ampliamento delle superfici e rifacimento delle finiture superficiali: in corrispondenza dell'ambito ex-centrale elettrica in lastre di pietra, per gli altri marciapiedi in cubetti di porfido
- Ridefinizione del sistema di illuminazione pubblica
- Sostituzione del sistema di cavi aerei per l'alimentazione tranviaria all'angolo tra via Bologna e corso Palermo
- Realizzazione degli attraversamenti pedonali con pavimentazioni per ipovedenti
- Sostituzione della segnaletica orizzontale e verticale

4) RIQUALIFICAZIONE ASSE DI CORSO PALERMO - Tratto tra via Ancona e Largo Brescia:

- Rifacimento finitura marciapiede lato ovest in lastre di pietra
- Rifacimento della pavimentazione delle fermate GTT in cubetti di porfido con sostituzione delle barriere protettive per i pedoni
- Sostituzione della segnaletica stradale orizzontale e verticale
- Realizzazione di percorsi podo-tattili di collegamento alle fermate GTT

5) RIQUALIFICAZIONE DI VIA ANCONA

- Istituzione del senso unico di marcia con spazi di sosta lungo i lati
- Rifacimento finitura dei marciapiedi nel tratto tra Lungo Dora e via Pisa in asfalto colato; nel tratto tra via Pisa e corso Palermo in lastre di pietra
- Realizzazione di una pavimentazione rialzata in cubetti di porfido con attraversamenti pedonali in prossimità dell'incrocio tra via Ancona e via Pisa verso sud e risvolti dei relativi marciapiedi in cubetti di porfido
- Realizzazione di risvolti dei marciapiedi in cubetti di porfido tra via Ancona e Lungo Dora Firenze, in lastre di pietra e cubetti di porfido in corrispondenza dell'incrocio tra via Ancona e corso Palermo
- Rifacimento del manto stradale tra l'incrocio tra via Ancona e corso Palermo e l'incrocio tra via Ancona e via Pisa
- Sostituzione della segnaletica stradale orizzontale e verticale

6) RIQUALIFICAZIONE DI VIA PARMA - Tratto tra via Ancona e corso Palermo e tra via Bologna e via Alessandria:

- Realizzazione di una pavimentazione rialzata in porfido con attraversamenti pedonali in corrispondenza degli incroci con corso Palermo, via Bologna e via Ancona con i relativi risvolti dei marciapiedi in porfido
- Istituzione di un nuovo senso unico di marcia nel tratto tra via Ancona e corso Palermo
- Rifacimento finitura dei marciapiedi in asfalto colato nel tratto tra via Bologna e via Alessandria
- Sostituzione della segnaletica stradale orizzontale e verticale

Sostenibilità ambientale degli interventi edilizi

Sin dalla fase concorsuale è stata richiesta ai progettisti un'attenzione particolare al tema della sostenibilità ambientale dell'insediamento, in termini urbanistici, insediativi, architettonici ed energetici.

Tutte le successive fasi di sviluppo del progetto saranno oggetto di particolare attenzione e verifiche, anche con eventuali riferimenti scientifici a sistemi di certificazione con standard internazionali.

Il processo di valutazione e verifica sul livello di sostenibilità del complesso potrà essere oggetto di monitoraggio anche nella fase di esercizio e gestione del complesso a regime.

Gli interventi edilizi (di nuova costruzione e di riqualificazione dell'esistente) dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto dei principi di ***sostenibilità ambientale, dell'efficienza e del risparmio energetico.***

Nelle fasi di progettazione di dettaglio dovranno essere approfonditi temi quali: l'orientamento e la protezione degli edifici dal sole, l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche (controllo delle prestazioni dell'involucro, sistemi impiantistici innovativi, eventuale produzione in sito di energie rinnovabili, gestione avanzata dei fluidi refrigeranti, ecc.), la realizzazione di tetti e di isole verdi, il controllo della qualità ambientale interna e del microclima esterno, il contenimento dei consumi di acqua attraverso la gestione ed il reimpiego efficiente della risorsa idrica, l'impiego per la costruzione di materiali con un lungo ciclo di vita o con un contenuto impatto ambientale (materiali estratti, lavorati e prodotti a distanza limitata, ecc.), la raccolta dei materiali riciclabili, ecc..

Vista la particolare collocazione dell'ambito di intervento, posto all'interno di tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, dovrà essere prestata particolare attenzione agli aspetti di prevenzione dell'inquinamento da attività di cantiere, approntando specifici studi che verifichino la sostenibilità delle scelte in termini di flussi di traffico, rumore, polveri e vibrazioni.

Tempi di realizzazione

E' convinta volontà di Lavazza procedere rapidamente all'attuazione del progetto, per poter realizzare quanto prima l'unione delle diverse sedi con l'obiettivo di un ricercato miglioramento dell'efficienza amministrativa e direzionale dell'azienda, in costante sviluppo. Quindi, l'impegno di Lavazza è indirizzato al contenimento dei tempi di adozione e successiva approvazione del PRIN nei termini quanto più vicini a quelli minimi previsti dalla L.R. 18 del 96. Contestualmente al progetto urbanistico è in fase di elaborazione e studio il progetto architettonico.

Allegato **B**_Norme di attuazione

Art. 1 Campo di attuazione ed oggetto delle norme

Le norme dei presenti articoli si applicano all'interno dell'area localizzata a Torino, tra via Bologna, via Pisa, via Ancona, corso Palermo e Largo Brescia, individuata alla Tavola n. 2 del Programma Integrato di Intervento redatto ai sensi della L. R. n. 18 del 1996.

La presente normativa è riferita al regime di utilizzazione dei suoli, agli aspetti urbanistici, alle modalità di trasformazione delle aree e degli edifici, alle destinazioni d'uso in progetto, al progetto di recupero degli edifici storici destinati ad ospitare attività di interesse pubblico, al progetto di realizzazione dei nuovi edifici destinati ad attività terziarie, residenziali, commerciali e di servizio oltre che alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PR.IN..

Il PR.IN. d'Intervento è in variante al Piano Regolatore Generale della Città.

Art. 2 - Contenuti ed elaborati del PRIN

Il PRIN contiene le indicazioni di dettaglio per l'attuazione del programma edificatorio ed è costituito dai seguenti elaborati:

All. A	Relazione illustrativa	
All. B	Norme tecniche di attuazione	
All. C	Schema di Convenzione	
	Elaborati grafici	
1.1	Inquadramento urbano: Estratto di Piano Regolatore Generale	1:5000
1.1.1	Inquadramento urbano: Estratto di Piano Regolatore Generale - Variante	1:5000
1.2	Inquadramento urbano: Carta Tecnica Comunale con indicazione del perimetro del PRIN	1.1000
1.2	Inquadramento urbano: Estratto di mappa catastale	1:1000
2.1	Stato di fatto: Planimetria del piano terra degli edifici esistenti	1:1000
2.2.1	Stato di fatto: Profili e sezioni	1:500
2.2.2	Stato di fatto: Profili e sezioni	1:500
2.3.1	Stato di fatto: Documentazione fotografica	
2.3.2	Stato di fatto: Documentazione fotografica	
2.3.3	Stato di fatto: Documentazione fotografica	

2.3.4	Stato di fatto: Documentazione fotografica	
2.3.5	Stato di fatto: Documentazione fotografica	
2.4.1	Stato di fatto: Rilievo delle urbanizzazioni esistenti - rete gas, rete acquedotto e smaltimento acque	1:1000
2.4.2	Stato di fatto: Rilievo delle urbanizzazioni esistenti - rete illuminazione, rete distribuzione mt/bt	1:1000
3.1	Progetto: Tipi di intervento	1:1000
3.2	Progetto: Individuazione dei lotti d'intervento	1:1000
3.3.1	Progetto: Azzonamento - destinazioni urbanistiche	1:1000
3.3.2	Progetto: Azzonamento livello -1 - destinazioni urbanistiche	1:1000
3.3.3	Progetto: Azzonamento livello -2 - destinazioni urbanistiche	1:1000
3.4.1	Progetto: Regole edilizie	1:1000
3.4.2	Progetto: Deroghe edilizie	1:1000
3.5	Progetto: Destinazioni d'uso	1:1000
3.6.1	Progetto: Planimetria generale del PRIN	1:1000
3.6.2	Progetto: Planimetria generale del PRIN con individuazione degli Ambiti di intervento per la realizzazione di opere di urbanizzazione previste su aree pubbliche	1:1000
3.7	Progetto: Schema tipologico indicativo del piano interrato -1	1:1000
3.8	Progetto: Schema tipologico indicativo del piano interrato -2	1:1000
3.9	Progetto: Schema tipologico indicativo del piano terra	1:1000
3.10	Progetto: Schema tipologico indicativo del piano tipo	1:1000
3.11	Progetto: Schema tipologico indicativo del piano sesto	1:1000
3.12.1	Progetto: Profili e sezioni	1:500
3.12.2	Progetto: Profili e sezioni	1:500
3.13.1	Progetto: Viste prospettiche di inserimento ambientale	
3.13.2	Progetto: Viste prospettiche di inserimento ambientale	

Art. 3 - Modalità di attuazione e validità del PRIN

L'attuazione del PR.IN. avviene nel rispetto dei contenuti della Convenzione stipulata.

Obbiettivo del PR.IN. è l'attuazione completa e coordinata delle opere edilizie e infrastrutturali previsti nel progetto all'interno del perimetro del PR.IN.

A seguito della stipula della Convenzione, Il PR.IN. si attua, per le opere private, mediante il rilascio di Permessi di Costruire riferiti ai singoli o a più lotti d'intervento.

Il Permesso di Costruire è subordinato al rilascio del Parere della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali della Regione Piemonte qualora comprenda interventi sugli edifici oggetto di vincolo e salvaguardia interni al perimetro del PR.IN. .

L'attuazione dell'intervento di recupero e riuso del complesso storico ex-Centrale assoggettato ad uso pubblico, avverrà attraverso il rilascio di uno o più Permessi di Costruire, con modalità di uso e gestione definite nella Convenzione approvata dal Consiglio Comunale. Analoghe modalità sono previste per la realizzazione ed uso dell'autorimessa interrata assoggettata ad uso pubblico.

Per le opere di urbanizzazione previste su aree pubbliche, l'attuazione avviene a seguito della approvazione dei progetti esecutivi da parte della Giunta Municipale.

Il PR.IN. ha una validità di dieci anni a partire dalla data di stipula della Convenzione.

Art. 4 - Localizzazione, individuazione catastale e dimensionamento del PRIN

L'area oggetto del presente PRIN è localizzata nel Comune di Torino, con accesso principale da via Bologna, 22 è delimitata dalle vie Bologna, largo Brescia, corso Palermo, via Ancona, via Pisa. E' individuata al Catasto Terreni del Comune di Torino, Fg. 1214 Part. 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 della superficie catastale complessiva di 18.886 mq. ed al Catasto Fabbricati al Foglio 171, particella 212 subalterni da 1 a 13.

Art. 5– Quantità edificatorie, area normativa e destinazioni d'uso in progetto

Il PR.IN. prevede la realizzazione di interventi su aree fondiarie private di nuova costruzione e di recupero e riuso dell'edificio ex-officina su via Bologna, per una quantità complessiva di **22.500 mq. di SLP**.

Inoltre sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo con il recupero funzionale del complesso dei fabbricati storici dell'Ex-Centrale elettrica localizzati nel quadrante sud-ovest tra via Bologna e via Pisa; gli interventi sono finalizzati alla realizzazione di una struttura complessa assoggetta ad uso pubblico con la realizzazione, tra l'altro, di nuovi volumi e superfici interne all'edificio della Ex-Centrale Elettrica.

Le destinazioni d'uso sono quelle previste per le **Aree Normative TE** così' come disciplinate all'art. 8 comma 13 delle NUEA di PRG.

In particolare il PR.IN. qui illustrato prevede, all'interno delle destinazioni consentite dalle Aree Normative TE, la seguente articolazione di destinazioni d'uso in progetto:

Destinazione terziaria (art. 3 punto 5 delle NUEA) min. 13.500 mq.

Destinazione residenziale e turistico ricettiva (art. 3 punto 2a delle NUEA):

max. 6.000 mq.

Attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio (di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3):

max. 3.000 mq.

Sono consentite inoltre le attività espositive congressuali (v. art. 3 punto 6) e turistico ricettive (v. art.3 punto 2A).

Fermo restando il rispetto delle quantità complessive del PRIN e dei limiti minimi e massimi sopra indicati, l'esatta definizione delle S.L.P., suddivise nelle varie destinazioni d'uso, verrà definita in sede di rilascio di Permesso di Costruire.

Successivamente all'approvazione del PR.IN., nell'ambito della quantità massima di SLP prevista e delle destinazioni d'uso ammesse dal PRG per le aree normative TE, saranno comunque consentite modeste modifiche all'articolazione delle diverse destinazioni d'uso senza che questo costituisca variante al PR.IN. approvato e al PRG.

Art. 6- Tipi di intervento

Il PRIN prevede i seguenti tipi d'intervento articolati in 4 lotti:

- Demolizione dei fabbricati esistenti F1, F2, F3, F5, F6, F7, F8, F9, F11 così come individuati nella Tavola 3.1 del PR.IN;
- Recupero degli edifici caratterizzanti il tessuto storico F4 e F12 secondo gli interventi previsti all'art.26 ed all'Allegato A delle NUEA.
- Recupero dell'edificio denominato "ex centrale" F10 di particolare interesse storico, 4 Edificio di valore documentario, secondo gli interventi previsti all'art. 26 ed all'Allegato A delle NUEA.
- Nuovo impianto: costruzione di edifici fuori terra e autorimesse interrate.

Art. 7- Articolazione in Lotti d'intervento

Il PR.IN. è articolato in n. 4 lotti di intervento, come individuati alla Tavola 3.2 . La perimetrazione dei lotti d'intervento potrà essere oggetto di modifiche in sede di progetto per il rilascio dei Permessi di Costruire, nel rispetto delle quantità di aree a standard urbanistico definite nella Convenzione, senza che ciò costituisca Variante al PRIN.

I tipi di intervento e le destinazioni d'uso previste dal PRIN sono riferite ai singoli lotti di intervento, come di seguito indicato.

Lotto I:

Tipo di intervento: Nuovo impianto e Ristrutturazione e risanamento conservativo (cfr. Art. 26 ed Allegato A delle NUEA di PRG).

Destinazione d'uso: Attività terziarie (art. 3 comma 5.A e 5.B delle NUEA), attività commerciali al dettaglio (art. 3.4 lett. A1a e A2 delle NUEA);

E' inoltre prevista la realizzazione di autorimesse private, locali tecnici, depositi e cantine ai piani interrati.

Lotto II:

Tipo di intervento: Nuovo impianto

Area assoggettata all'uso pubblico ai sensi dell'art. 21 comma 4 della L.R.56/77 con autorimessa interrata assoggettata a servitù di uso pubblico (livello -1, -2); attività commerciali al dettaglio (art. 3.4 lett. A1a e A2delle NUEA); attività espositive e congressuali (art.3.6 delle NUEA).

Lotto III:

Tipo di intervento: Nuovo impianto

Destinazione d'uso: Residenza (art. 3.1 lett.A delle NUEA), attività commerciali al dettaglio (art. 3.4 lett. A1a e A2delle NUEA), Attività terziarie (art. 3 comma 5.A e 5.B delle NUEA), attività turistico ricettive (art. 3.2A).

Lotto IV:

Tipo di intervento: Ristrutturazione e risanamento conservativo (cfr. Art. 26 ed Allegato A delle NUEA di PRG).

Destinazione d'uso: Immobile oggetto di recupero e riuso assoggettato all'uso pubblico in favore della Città di Torino a titolo di standard urbanistico.

Attività di servizio ammesse (vd. art. 3.punto 7 delle NUEA):

- istruzione superiore
- attrezzature per lo spettacolo
- attività di interesse pubblico generale (musei, teatri…..)
- istruzioni universitarie e relativi servizi (residenze universitarie ecc.)
- fondazioni culturali;
- mercati e centri commerciali pubblici

Sono ammesse inoltre destinazioni accessorie strettamente pertinenti
e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi e attività artigianali di servizio (art. 3 punti 4A1a, 4A2 e 4A3 delle NUEA)

Le richieste di Permesso di Costruire possono essere riferite ai singoli lotti o a più lotti d'intervento. Fermo restando i tipi di intervento e le destinazioni d'uso previste, sono consentite modifiche ai perimetri dei lotti d'intervento all'interno del perimetro del PRIN.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso da residenziale a terziario dell'edificio previsto nel Lotto 3 senza che ciò costituisca variante al PRIN.

Art. 8- Aree a standards urbanistici (art. 21 L.R. 56/77)

Ai sensi dell'art. 8 comma 55 delle NUEA del PRG il PR.IN. prevede una dotazione di aree a standard nella misura di 0,8 mq./mq. SLP. Il fabbisogno delle aree a standards previsto dal PRIN è dunque pari a 18.000 mq. L'articolazione prevista delle aree a standard è la seguente:

a- Aree assoggettate ad uso pubblico in superficie: 2.889 mq. circa

b- Aree assoggettate ad uso pubblico con edifici storici oggetto di recupero 3.830 mq. circa
c- Parcheggio pubblico interrato assoggettato ad uso pubblico: 6.130 mq. circa.
d- Aree oggetto di monetizzazione (art.6 c.9 NUEA): 5.151 mq. circa
Totale aree a standards per servizi: 18.000 mq.

Tutte le aree a standard per servizi sono assoggettate ad uso pubblico a favore della città di Torino.
Nel rispetto della quantità totale di aree a standard per servizi previste, per parziali adeguamenti dettati da esigenze tecnico-progettuali, sono ammesse modifiche al rapporto tra la quantità di aree assoggettate e di quelle oggetto di monetizzazione.

Art. 9- Parcheggi privati pertinenziali

La superficie complessiva di parcheggi pertinenziali privati previsti dal PRIN sarà superiore nella misura del 20% rispetto alla dotazione minima prevista dalla normativa vigente in materia (L. 122/89) salvo comprovati impedimenti tecnici derivanti dall'ingombro degli impianti e dall'effettiva dimensione delle fondazioni degli edifici esistenti, ad oggi non rilevabili. Tutti i parcheggi pertinenziali privati e assoggettati all'uso pubblico saranno realizzati nel sottosuolo.

Art. 10- Regole particolari

Le regole edilizie previste nel PR.IN. sono puntualmente indicate nella Tavola 3.4..1 e Tav. 3.4.1 con particolare riferimento alle altezze massime consentite, al numero massimo dei piani f.t. (riducibili di 2) e alle distanze minime tra i fronti di nuova costruzione.
Il PR.IN. prevede la realizzazione di un complesso di edifici di nuovo impianto nei lotti 1 e 3 con sviluppo plani volumetrico dei fronti non allineati ai fili stradali e quindi in variante a quanto stabilito dalla Tavola Normativa n. 3 delle NUEA per il rispetto del filo stradale o del filo edilizio.
Inoltre è prevista la realizzazione di parte di edifici con altezza superiore a quanto stabilito dall'art. 13 del R.E. .
Considerate le attenzioni poste dal progetto ai temi della sostenibilità e dell'innovazione tecnologica il PR.IN. prevede la realizzazione di aree a verde su soletta e su coperture senza la realizzazione di aree a verde su terrapieno, in deroga a quanto previsto dal'art. 30 comma 3 del R.E. .
L'area fondiaria libera da costruzioni con accesso in continuità con la Piazza Lavazza all'interno del lotto 1 e lotto 3, sarà inserita, con disegno unitario ed integrato, nel sistema delle aree pedonali ad uso pubblico di nuova realizzazione (denominate nel PRIN piazza Lavazza): la superficie di tale area fondiaria sarà puntualmente definita in sede di Permesso di Costruire.

Art. 11- Disposizioni specifiche derivate dalla classe di rischio idrogeologico dell'area del PR.IN.

Nel rispetto dell'allegato B alle NUEA introdotto dalla variante n. 100 al PRG e dal successivo studio di carattere idraulico che costituisce documento tecnico integrante del presente PR.IN., è stabilita la "quota di riferimento" oltre la quale è ammessa la realizzazione del primo locale abitabile comportante la presenza continuativa di persone. La "quota di riferimento" stabilita in termini assoluti è di mt. 227,10 s.l.m. .

Art. 12 - Superamento delle barriere architettoniche

E' demandata alla fase della progettazione esecutiva dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione la previsione di adeguate strutture atte al superamento delle barriere architettoniche ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Art. 13 - Raccordo con la Valutazione Ambientale Strategica

Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati con soluzioni avanzate in termini di sostenibilità ambientale.
In sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio sarà necessario dimostrare il raggiungimento degli obiettivi di compatibilità ambientale come ottenuti attraverso le procedure di cui alla DGR 12-89-31.
Il progetto di Permessi di Costruire dovrà dimostrare ed illustrare le soluzioni adottate per:

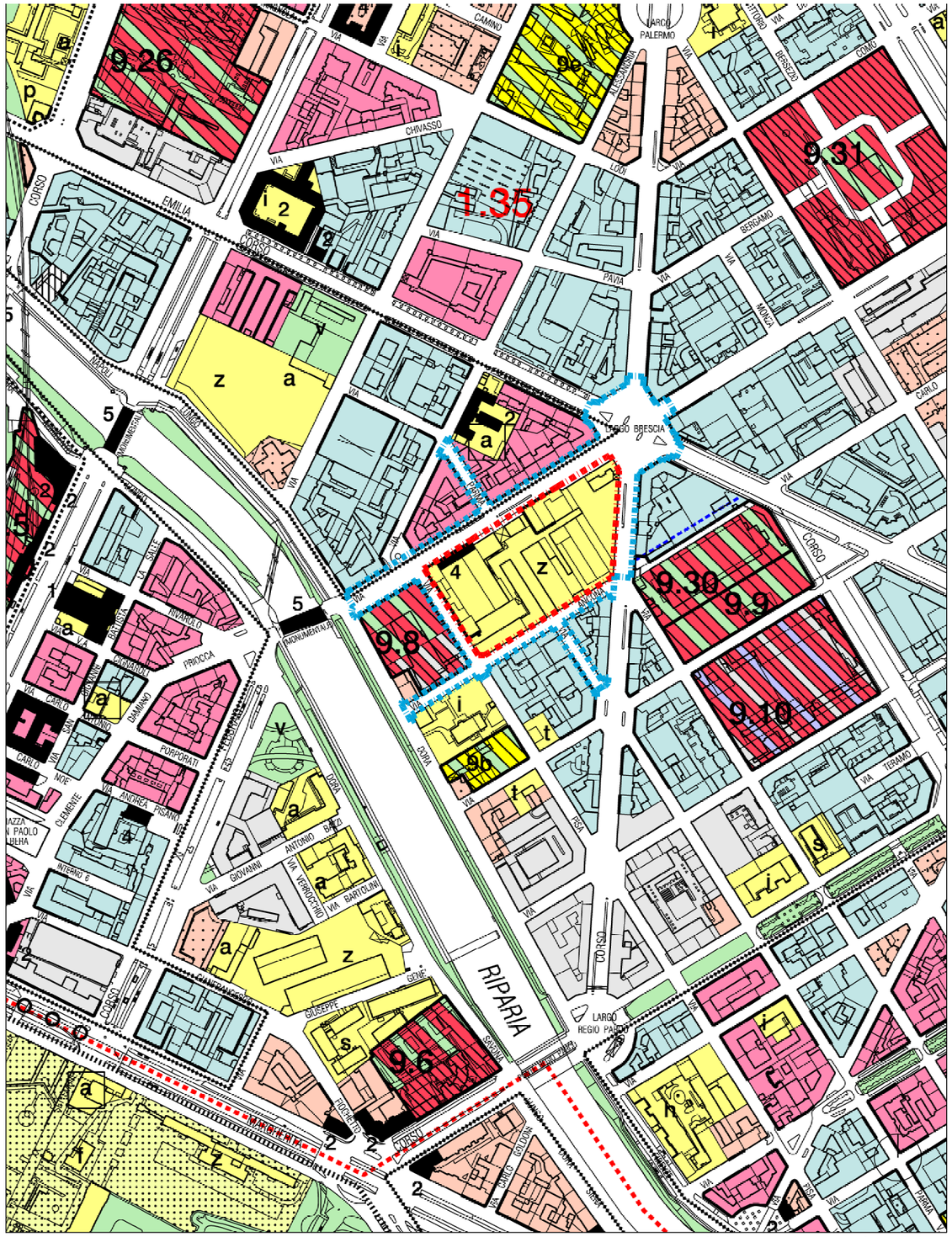
- La gestione delle reti infrastrutturali;
- Regimentazione delle acque meteoriche;
- Gestione dei rifiuti.

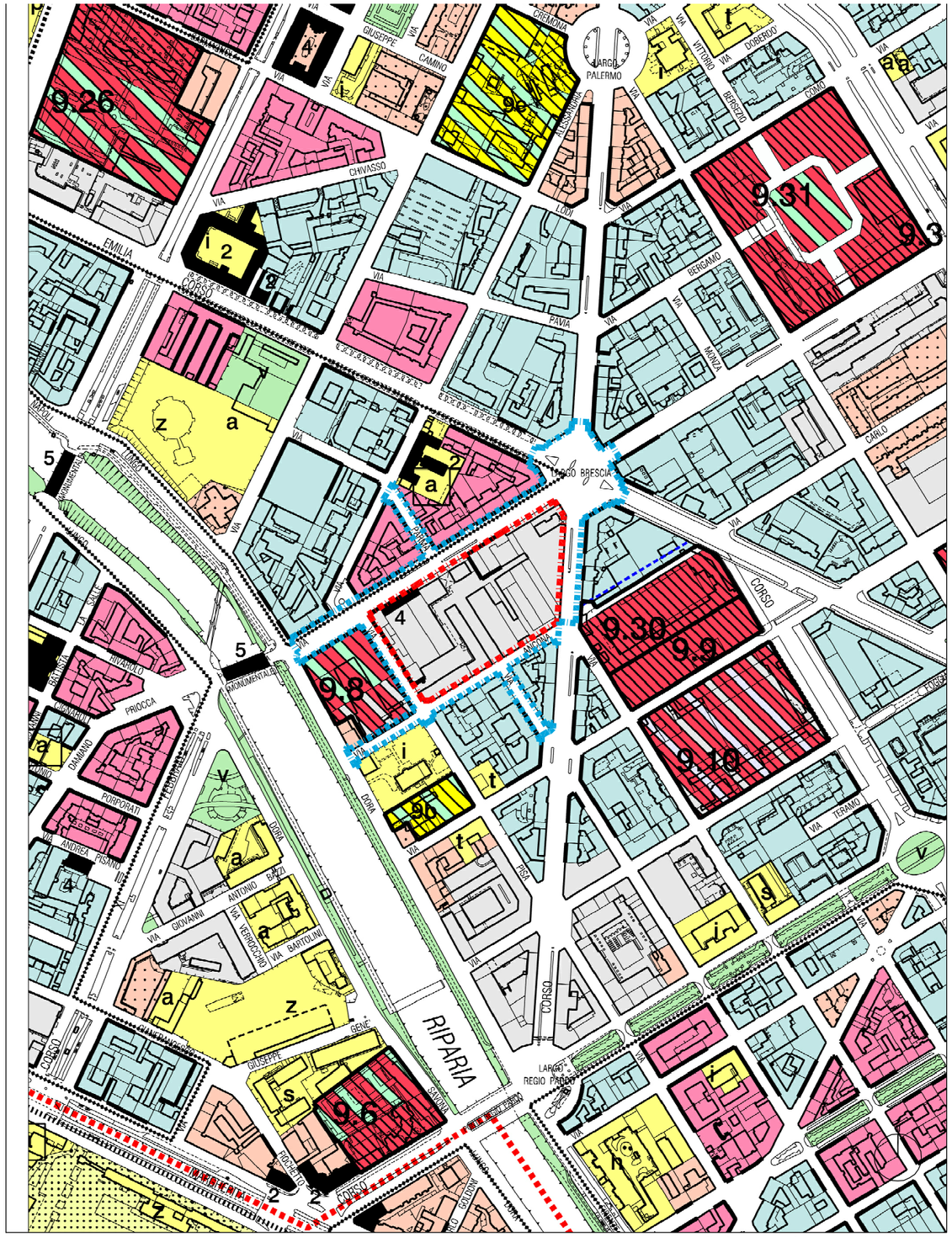
Art.14 - Vincolo archeologico

Ai sensi dell'art. 5 comma 18 delle NUEA, almeno 60 gg. prima dell'inizio lavori è obbligatoria, da parte del privato la comunicazione dell'inizio dei lavori, alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte.

Art. 15 - Norme finali

Per quanto non specificato nei precedenti articoli, nella Relazione illustrativa, negli elaborati di Piano e negli altri allegati tecnici costituenti il PRIN, si rimanda alla osservanza delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del PRG ed alla vigente legislazione urbanistica regionale e statale in materia.


9.26
1.35
9.31
9.30
9.9
9.8
9.10
9.6
CORSO EMILIA
VIA CHIVASSO
VIA LODI
VIA PAVIA
VIA BERGAMO
VIA MONZA
LARGO BRESCIA
CORSO
VIA PIACENZA
VIA SALUZZO
VIA INVERSO
VIA FRIOCCA
VIA POMPEATI
VIA CARLO ALBERTO
VIA ANTONIO BAZZI
VIA GIOVANNI VERGNANO
VIA BARTOLINI
VIA GIACOMO MATTEOTTI
VIA GIUSEPPE GENE
RIPARIA
LARGO REGIO PARCO
CORSO GIULIO CESARE
VIA TERAMO
VIA FIRENZE
VIA PISA
VIA CARLO GOLDONI
VIA SAVONA
VIA FIUME
VIA MONTEVECCHIO
VIA ANDREA PISANO
VIA CLEMENTE
VIA GIOVANNI DURANDO
VIA GIOVANNI DA VERRAZZANO
VIA GIOVANNI DA CERMENATE
VIA GIOVANNI DA PROCIDA
VIA GIOVANNI DA CASTELBARCO
VIA GIOVANNI DA CAMPOFREGOSO
VIA GIOVANNI DA CAMPOBASSO
VIA GIOVANNI DA CAMPOBASSO
VIA GIOVANNI DA CAMPOBAS



estratto di Piano Regolatore, scala 1:5000

LEGENDA

Perimetro del PRIN

Perimetro dell'Area ex Centrale Enel

Zone normative

Zona urbana centrale storica

Zone urbane storiche ambientali

Zone urbane consolidate residenziali miste:

- 2.00 — 2,00 mq SLP/mq SF
- 1.35 — 1,35 mq SLP/mq SF
- 1.00 — 1,00 mq SLP/mq SF
- 0.60 — 0,60 mq SLP/mq SF
- 0.40 — 0,40 mq SLP/mq SF

Zone a verde privato con preesistenze edilizie

TE a — Attivita' terziarie
Servizi (lettera corrispondente alla classificazione)

Zone urbane consolidate per attivita' produttive

Zone consolidate collinari.

- 0,07 mq SLP/mq SF
- TE AR — Attivita' terziarie / Attivita' ricettive
- R1 — Area normativa R1
- 0,20 mq SLP/mq SF
- R2 M1 — Area normativa R2 / Area normativa M1
- AR — Attivita' ricettive
  Servizi (lettera corrispondente alla classificazione)
- 0,60 mq SLP/mq SF
- TE — Attivita' terziarie

Zone buscate

1.1 — **Zone urbane di trasformazione:**
(denominazione ambito)

- Viabilita'
- Servizi
- Impianti Sportivi

Concentrazione dell'edificato, destinazione d'uso prevalente:

- Residenza
- Attivita' terziarie e attrezzature di servizio alle persone e alle imprese
- Residenza - Attivita' terziarie
- Attivita' produttive
- Attrezzature di interesse generale (Universita', Casa della Musica, ecc.)
- Attivita' ricettive
- Commercio: grande distribuzione
- Eurotorino - Parco tecnologico
- Lingotto - Centro polifunzionale

Aree normative

- Residenza R1
- Residenza R1: ville
- Residenza R2
- Residenza R3
- Residenza R4
- Residenza R5
- Residenza R6
- Residenza R7
- Residenza R8
- Residenza R9
- Misto M1
- Misto M2
- Misto MP
- Aree per le attivita' produttive IN
- Aree per la grande distribuzione CO
- Aree per il terziario TE
- Aree per le attrezzature ricettive AR
- Area delle Porte Palatine
- Aree da trasformare comprese nella Zona urbana centrale storica AT
- Aree per la viabilita' VI esistente
- Aree per la viabilita' VI in progetto
- Aree per la viabilita' VI in progetto: viabilita' sotterranea
- Aree per impianti ferroviari FS

Edifici di interesse storico

Edifici di particolare interesse storico con segnalazione del gruppo di appartenenza:

1 Edifici di gran prestigio
2 Edifici di rilevante valore storico
3 Edifici di valore storico ambientale
4 Edifici di valore documentario
5 Edifici e manufatti speciali di valore documentario

- Pertinenza storica
- Edifici caratterizzanti il tessuto storico

Altre prescrizioni

- Aree non edificabili
- Dividente
- Limite di rispetto cimiteriale
- Progetto unitario di suolo pubblico
- Fili edilizi
- Percorsi pedonali
- Passerella pedonale di connessione Ex Mercati Generali - Lingotto
- Arce oggetto di applicazione disciplina di cui all'articolo 81 del D.P.R. 616/77

Aree per Servizi

Servizi pubblici S

Servizi zonali (art.21 LUR):

- I — Istruzione inferiore
- a — Attrezzature di interesse comune
- v — Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport
- p — Parcheggi
- am — Mercati e centri commerciali pubblici
- ar — Servizi tecnici e per l'igiene urbana

Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22 LUR):

- s — Istruzione superiore
- h — Attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere
- v — Parchi pubblici urbani e comprensoriali

Altre attrezzature di interesse generale:

- u — Istruzione universitaria
- cr — Centri di ricerca
- e — Residenze collettive
- t — Attrezzature e impianti tecnologici
- m — Impianti di interesse militare
- c — Cimiteri
- f — Uffici pubblici
- ac — Campeggi
- an — Aree per campi nomadi
- as — Aree per spettacoli viaggianti
- z — Altre attrezzature di interesse generale

Servizi privati SP:

- a — Servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attivita' sanitarie, sportive, culturali
- v — Impianti e attrezzature sportive
- o — Attrezzature per lo spettacolo
- b — Fondazioni culturali

1.a — **Aree da trasformare per servizi:**
(denominazione ambito)

- Viabilita'
- Servizi

Concentrazione dell'edificato, destinazione d'uso prevalente:

- Residenza
- Attrezzature di servizio alle persone e alle imprese
- Eurotorino - Parco tecnologico

Aree a Parco

Parchi urbani e fluviali: P1, P18, P19, P20, P21, P22, P23, P24, P25, P26 P27, P28, P29, P30, P31, P32, P33.

- Utilizzazioni edificatorie 0,05 mq SLP/mq ST
- Utilizzazioni edificatorie 0,01 mq SLP/mq ST
- P 17 Basse di Stura
- Area di concentrazione edilizia del sub-ambito 4 del P.17 Basse di Stura

Parchi collinari: P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16.

- Utilizzazioni edificatorie 0,03 mq SLP/mq ST
- Utilizzazioni edificatorie 0,01 mq SLP/mq ST

Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

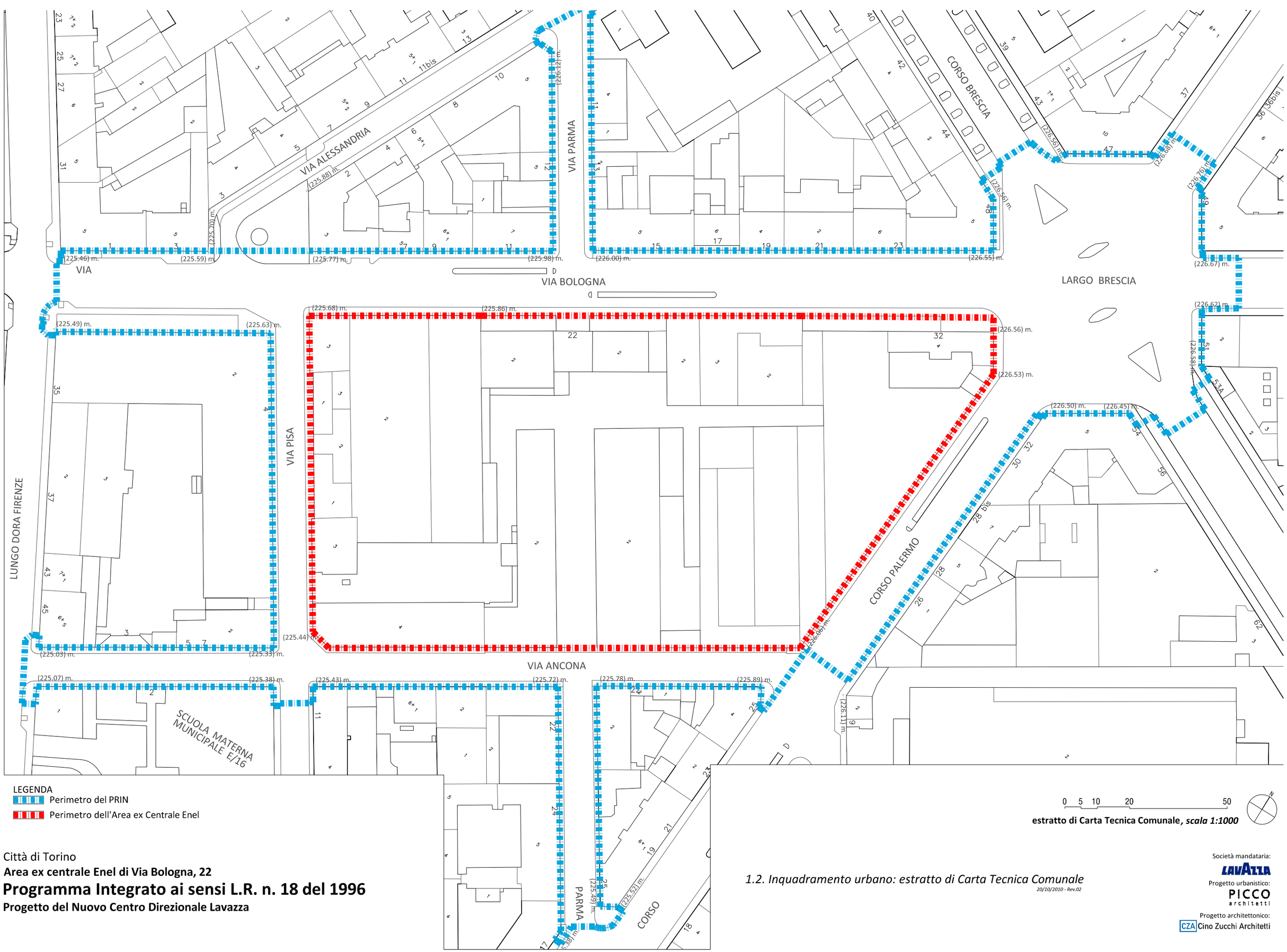
1.1.1 Inquadramento urbano: estratto di Piano Regolatore Comunale - Variante

20/10/2010 - Rev.02

Società mandataria: LAVAZZA

Progetto urbanistico: PICCO architetti

Progetto architettonico: CZA Cino Zucchi Architetti



LEGENDA

Perimetro del PRIN

Perimetro dell'Area ex Centrale Enel

0 5 10 20 50

estratto di Carta Tecnica Comunale, *scala 1:1000*

Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

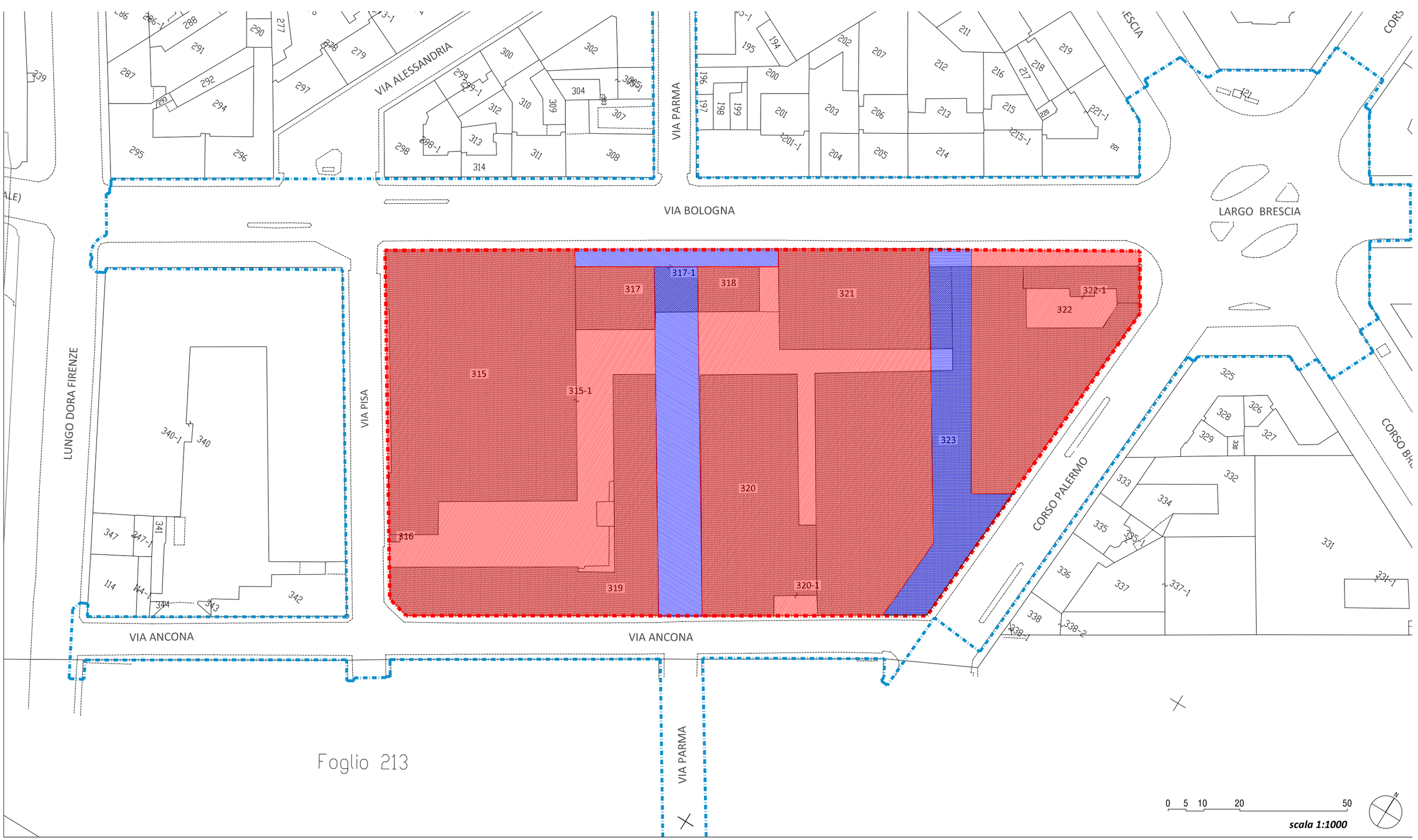
1.2. Inquadramento urbano: estratto di Carta Tecnica Comunale

20/10/2010 - Rev.02

Società mandataria: LAVAZZA

Progetto urbanistico: PICCO architetti

Progetto architettonico: CZA Cino Zucchi Architetti



LEGENDA

- Perimetro del PRIN
- Perimetro dell'Area ex Centrale Enel
- Aree di proprietà privata
- Aree di proprietà comunale

NOTA: Totale delle aree di proprietà comunale mq 2626,50

Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

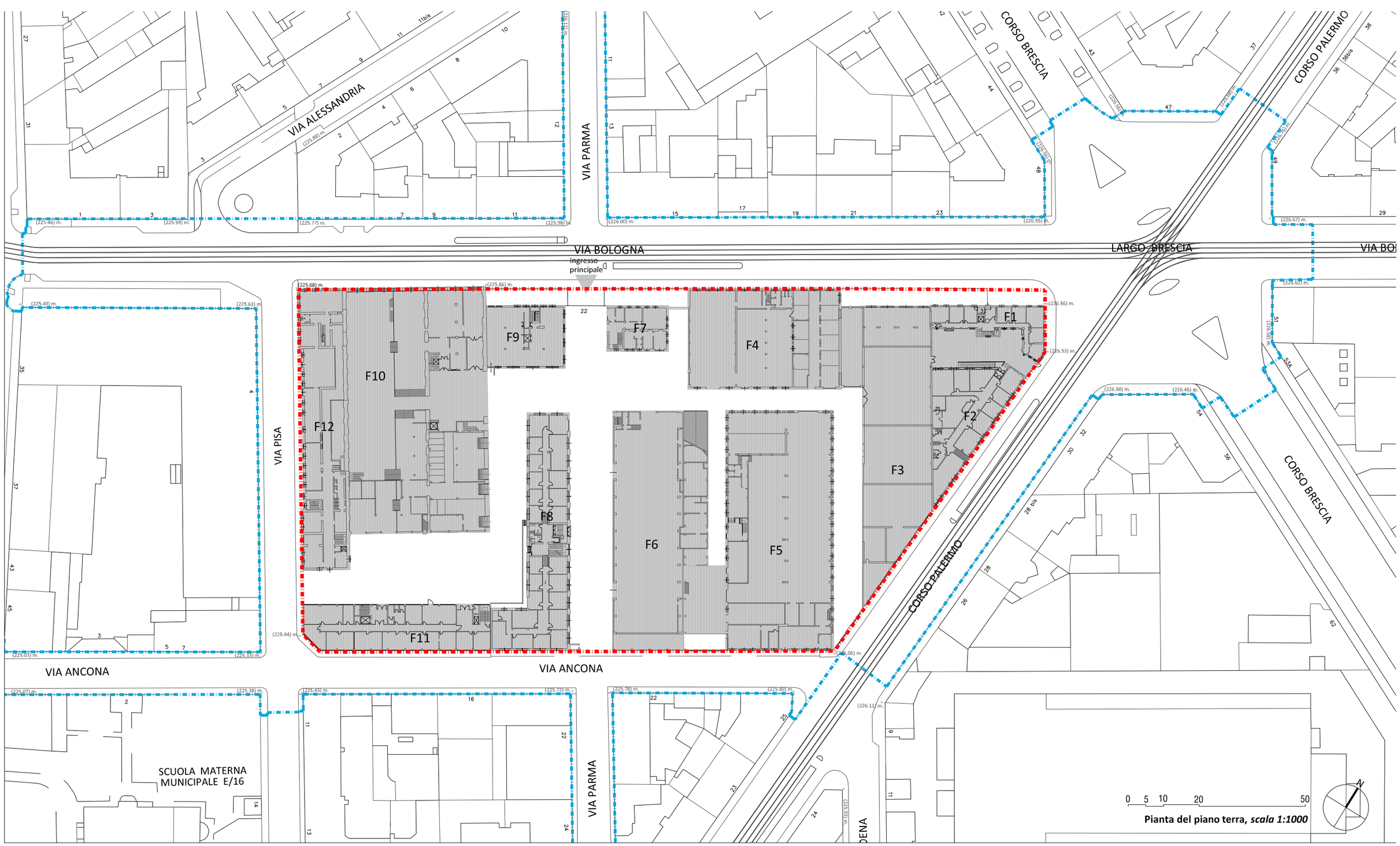
1.3 Inquadramento urbano - Estratto di mappa catastale

20/10/2010 - Rev.02

Società mandataria: LAVAZZA

Progetto urbanistico: PICCO architetti

Progetto architettonico: CZA Cino Zucchi Architetti



LEGENDA

- Perimetro del PRIN
- Perimetro dell'Ambito ex Centrale Elettrica
- FX — Sigla identificativa degli edifici attualmente esistenti nell'Area dell'Ex Centrale Enel

Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

2.1. Stato di fatto: planimetria del piano terra degli edifici esistenti

20/10/2010 - Rev.02

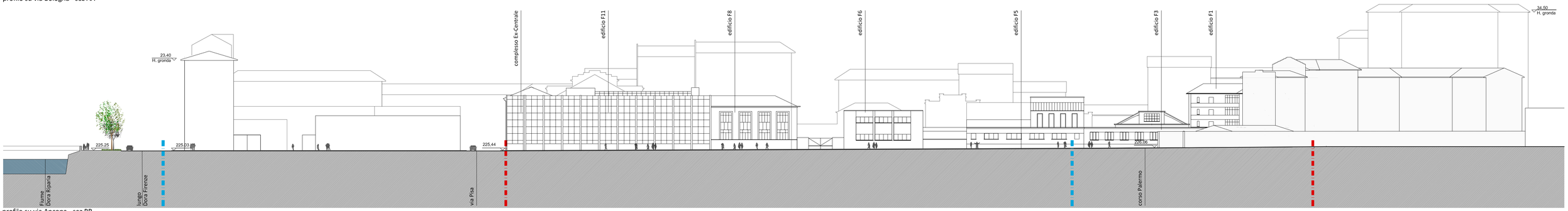
Società mandataria: LAVAZZA

Progetto urbanistico: PICCO architetti

Progetto architettonico: CZA Cino Zucchi Architetti



profilo su via Bologna - sez AA



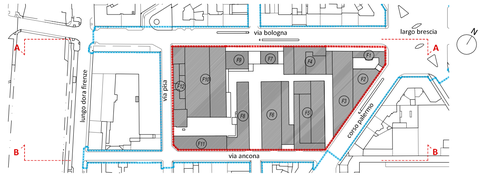
profilo su via Ancona - sez BB

Profili e sezioni, *scala 1:500*

LEGENDA

Perimetro del PRIN

Perimetro dell'Ambito ex Centrale Elettrica



Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

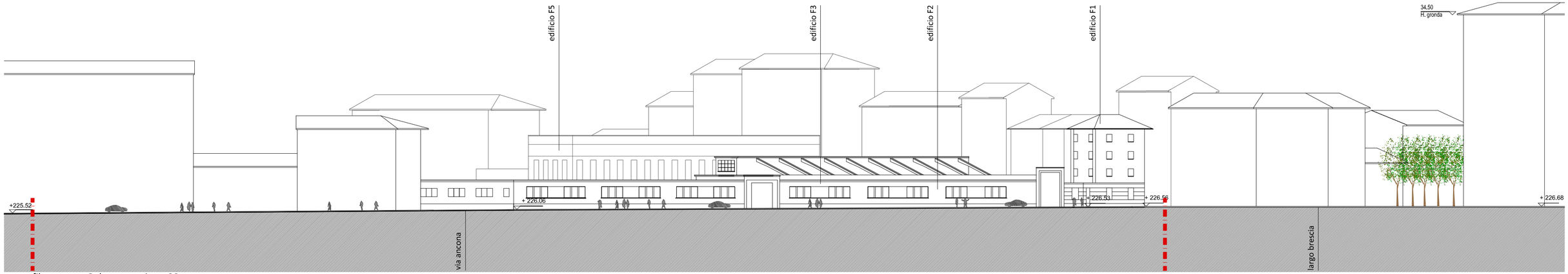
2.2.1. Stato di fatto - Profili e sezioni

20/10/2020 - Rev.01

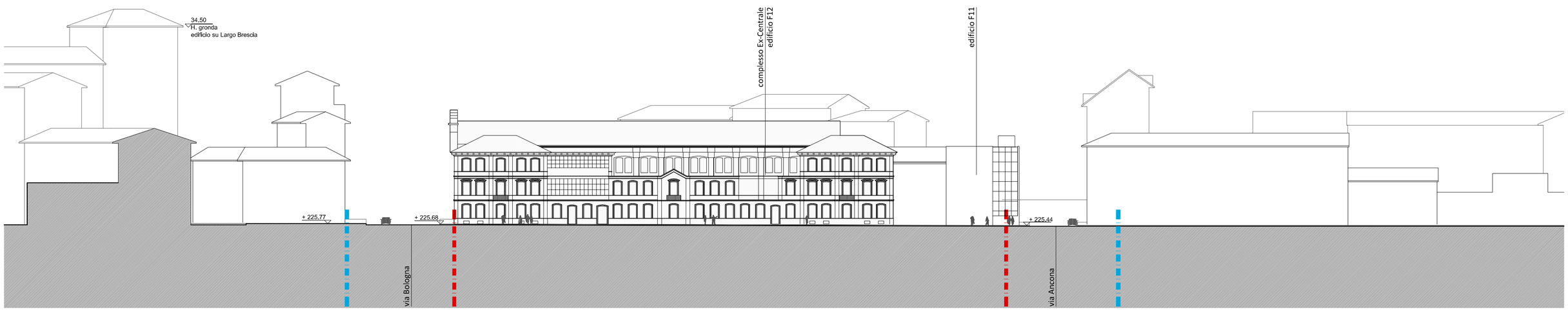
Società mandataria:
LAVAZZA

Progetto urbanistico:
PICCO architetti

Progetto architettonico:
CZA Cino Zucchi Architetti



profilo su corso Palermo- sezione CC



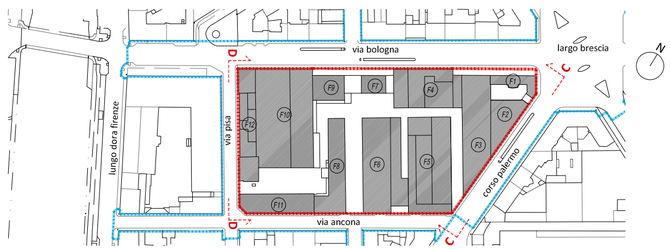
profilo su via Pisa - sezione DD

Profili e sezioni, *scala 1:500*

LEGENDA

Perimetro del PRIN

Perimetro dell'Ambito ex Centrale Elettrica



Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

2.2.2. Stato di fatto - Profili e sezioni

20/10/2010 - Rev.01

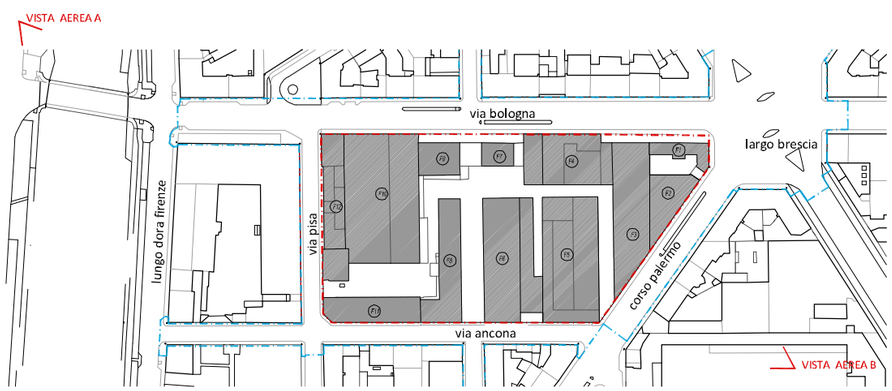
Società mandataria:
LAVAZZA
Progetto urbanistico:
PICCO architetti
Progetto architettonico:
CZA Cino Zucchi Architetti



VISTA AEREA A



VISTA AEREA B



Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

2.3.1. Documentazione fotografica

20/10/2010 - Rev.02

Società mandataria:
LAVAZZA

Progetto urbanistico:
PICCO architetti

Progetto architettonico:
CZA Cino Zucchi Architetti



1 - largo Brescia



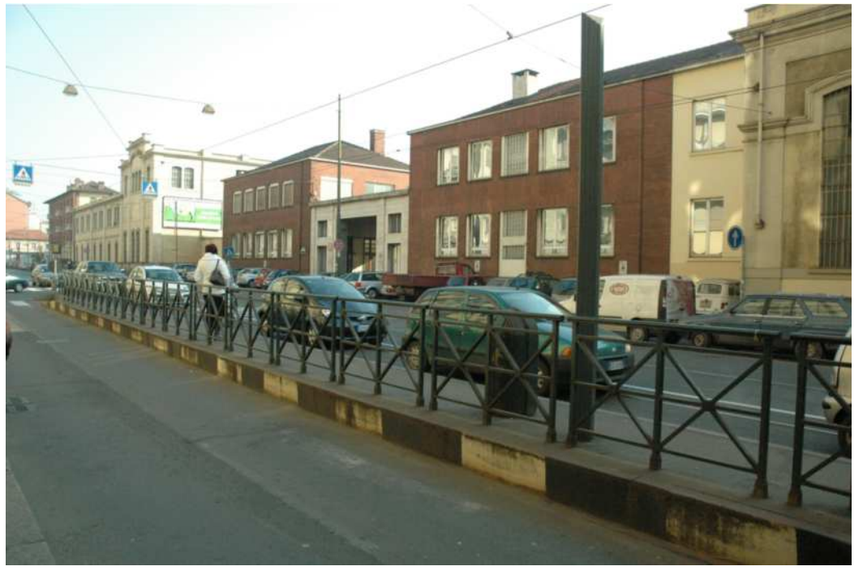
2 - via Bologna vista da largo Brescia



3 - edificio F1 su via Bologna



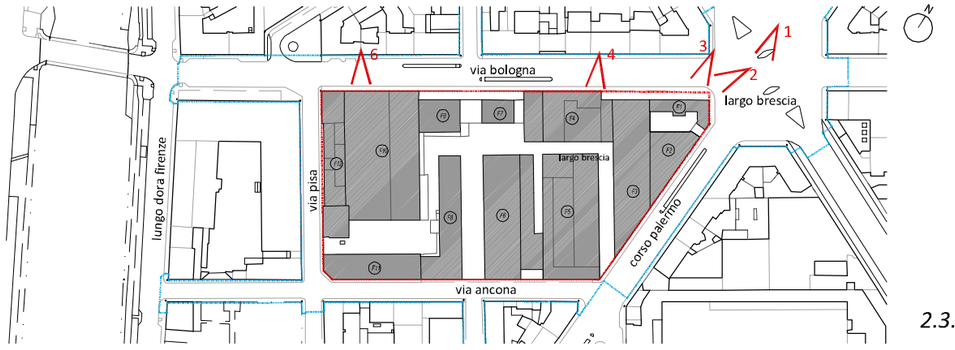
4 - facciata storica Ex-magazzino su via Bologna
edificio F4



5 - via Bologna



6 - facciata storica Ex-centrale su via Bologna
edificio F10



Città di Torino
Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22
Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996
Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

2.3.2. Documentazione fotografica
20/10/2010 - Rev.02

Società mandataria:
LAVAZZA
Progetto urbanistico:
PICCO architetti
Progetto architettonico:
CZA Cino Zucchi Architetti



7 - via Bologna angolo via Pisa



8 - facciata storica edificio F12 su via Pisa



9 - ingresso cortile da via Pisa



10 - edificio F11 su via Ancona



11 - vista da via Modena verso corso Palermo



12 - via Ancona angolo corso Palermo



13 - corso Palermo



Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

2.3.3. Documentazione fotografica

20/10/2010 - Rev.02

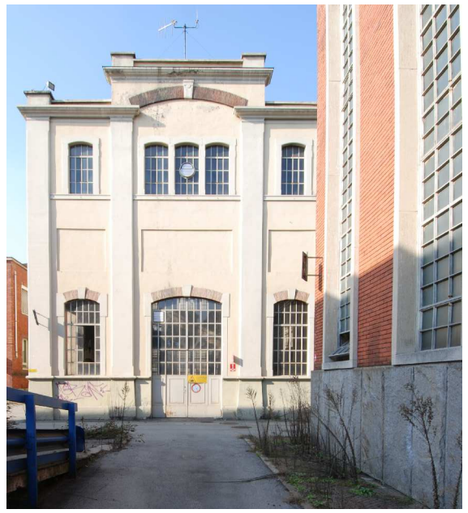
Società mandataria:
LAVAZZA

Progetto urbanistico:
PICCO architetti

Progetto architettonico:
CZA Cino Zucchi Architetti



14 - vista da interno cortile edificio F10 Ex-centrale



15 - vista da interno cortile edificio F4 Ex-magazzino



16 - cortile interno tra edifici F5 e F3



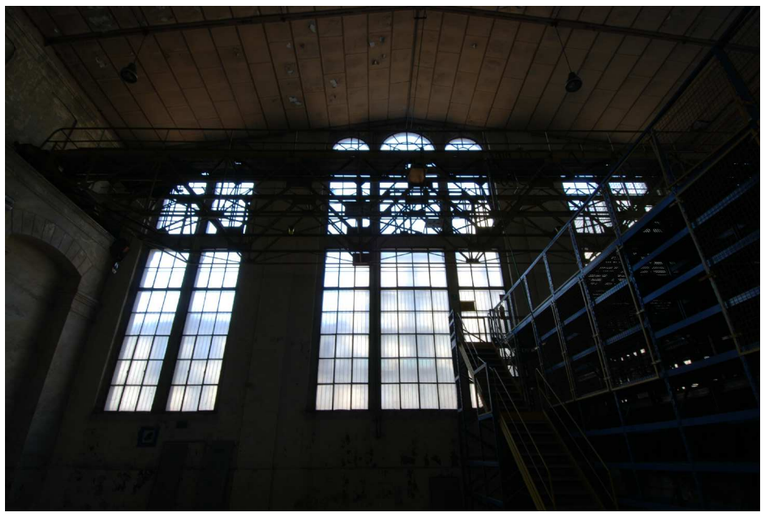
17 - vista da interno cortile edificio F11



18 - vista interna edificio storico Ex-magazzino edificio F4



19 - vista interna verso sud edificio storico Ex-centrale edificio F10



20 - vista interna verso nord edificio storico Ex-centrale edificio F10



Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

2.3.4. Documentazione fotografica

20/10/2010 - Rev.02

Società mandataria: LAVAZZA

Progetto urbanistico: PICCO architetti

Progetto architettonico: CZA Cino Zucchi Architetti



21 - edificio largo Brescia angolo corso Palermo



22 - edificio largo Brescia angolo corso Palermo e corso Brescia



23 - via Bologna



24 - via Bologna angolo via Alessandria



25 - vista dal Ponte Momunentale di via Bologna



26 - via Ancona



Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

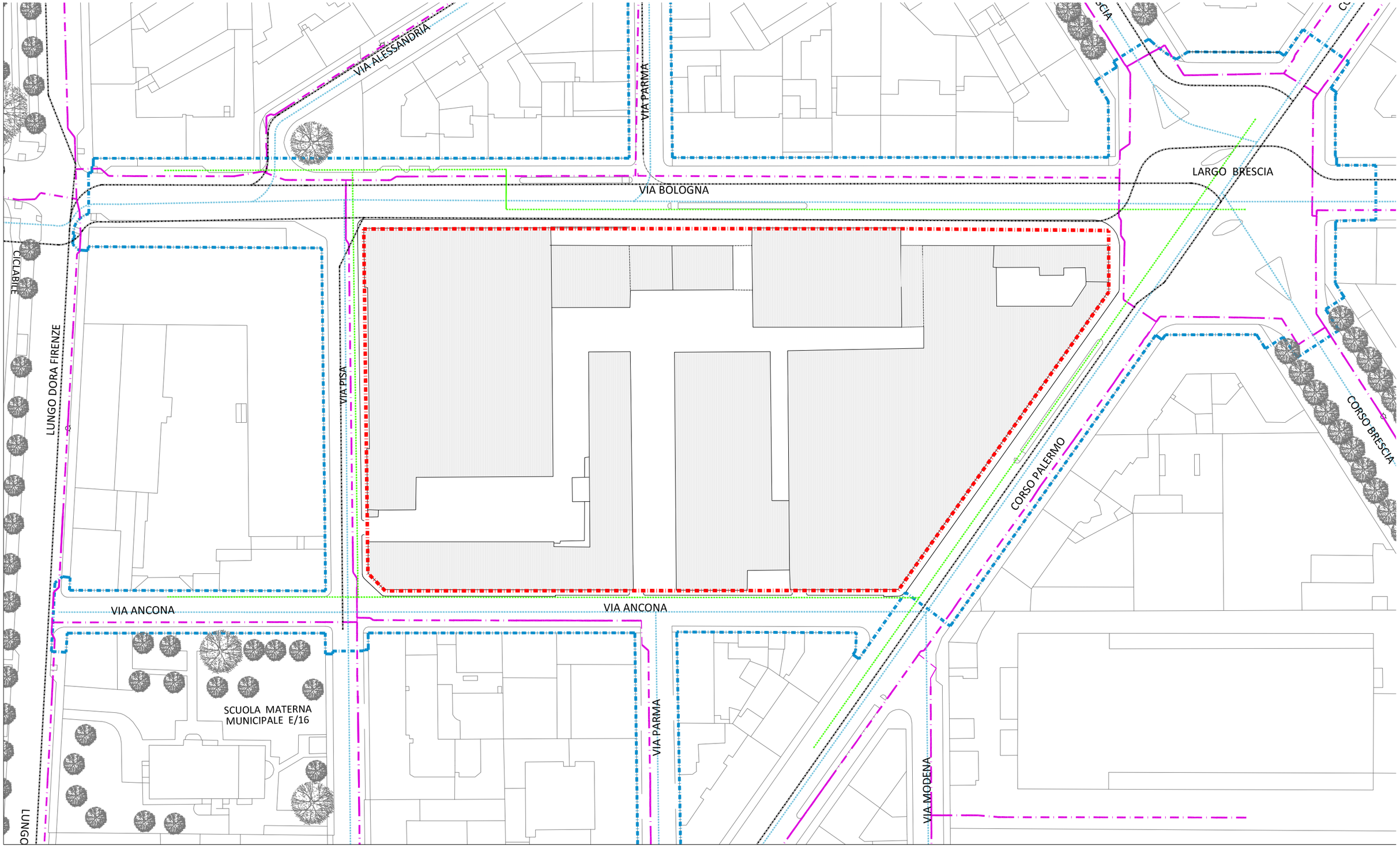
2.3.5. Documentazione fotografica

20/10/2010 - Rev.02

Società mandataria:
LAVAZZA

Progetto urbanistico:
PICCO architetti

Progetto architettonico:
CZA Cino Zucchi Architetti



LEGENDA

- Perimetro del PRIN
- Perimetro dell'Area ex Centrale Enel
- Dorsali gas esistenti
- Condotte esistenti rete smaltimento acque meteoriche
- Condotte esistenti rete smaltimento acque reflue
- Condotte esistenti rete acquedotto

Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

2.4.1 Stato di fatto: Rilievo urbanizzazioni esistenti - rete gas, rete acquedotto e smaltimento acque

20/10/2010 - Rev.02

Società mandataria: LAVAZZA

Progetto urbanistico: PICCO architetti

Progetto architettonico: CZA Cino Zucchi Architetti

VIA ALESSANDRIA
VIA PARMA
VIA BOLOGNA
CORSO BRESCIA
LARGO BRESCIA
CORSO PALERMO
CICLABILE
LUNGO DORA FIRENZE
VIA RISA
VIA ANCONA
SCUOLA MATERNA MUNICIPALE E/16
0 5 10 20 50
N

Urbanizzazioni esistenti, *scala 1:1000*

LEGENDA

Perimetro del PRIN

Perimetro dell'Ambito ex Centrale Elettrica

RETE ILLUMINAZIONE ESISTENTE

Corpi illuminanti su tesate

Corpi illuminanti su palo

Corpi su sbraccio a mensola staffati a parete

Linee elettriche IP in cavidotto

Pozzetti di derivazione linee IP

RETE DISTRIBUZIONE MT E BT ESISTENTE

Cavi MT ramo 6_3kV

Cavi MT ramo 22kV

Cavi BT ramo 380V

Cavi telecomando, linee dati e telefonia

Cabina di trasformazione MT/BT

Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

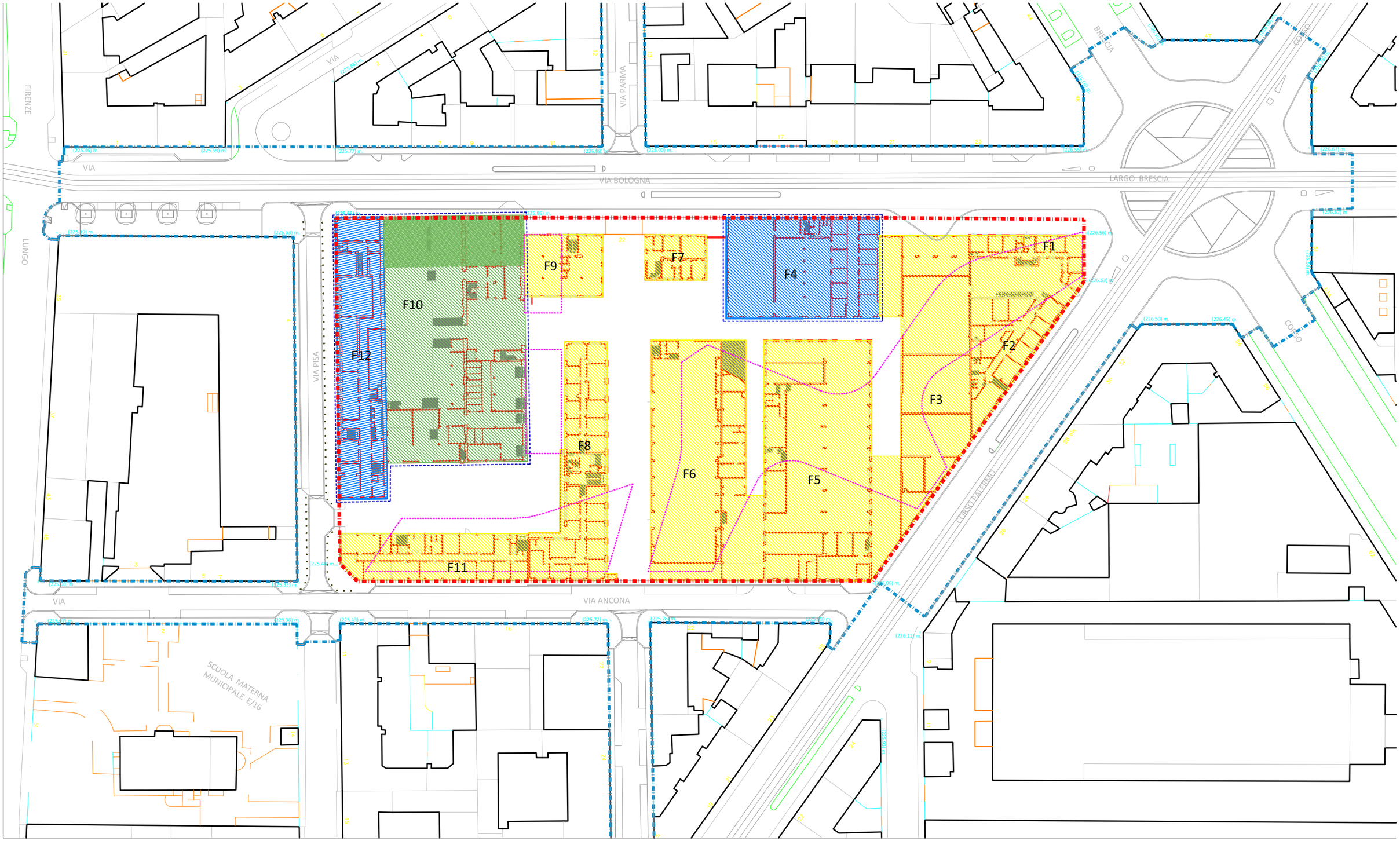
2.4.2 Stato di fatto: Rilievo urbanizzazioni esistenti - rete illuminazione, rete distribuzione mt/bt

20/10/2010 - Rev.02

Società mandataria: LAVAZZA

Progetto urbanistico: PICCO architetti

Progetto architettonico: CZA Cino Zucchi Architetti



LEGENDA

- Perimetro del PRIN
- Perimetro dell'Area ex Centrale Enel
- Demolizione
- **Edificio caratterizzante il tessuto storico.** Tipi di interventi previsti all'Art. 26 ed Allegato A delle NUEA
- **Edificio di particolare interesse storico**
  4 . Edificio di valore documentario
  Tipi di interventi previsti all'Art. 26 ed Allegato A delle NUEA
- **Edifici di nuova costruzione** - sagoma indicativa del piano tipo
- Immobili sottoposti al procedimento di dichiarazione di interesse culturale particolarmente importante, ai sensi degli artt. 13-14 del D. Lgs 42/2004 s.m.i.

0 5 10 20 50

pianta del piano terra, *scala 1:1000*

3.1. Progetto: tipi di intervento

20/10/2010 - Rev.02

Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

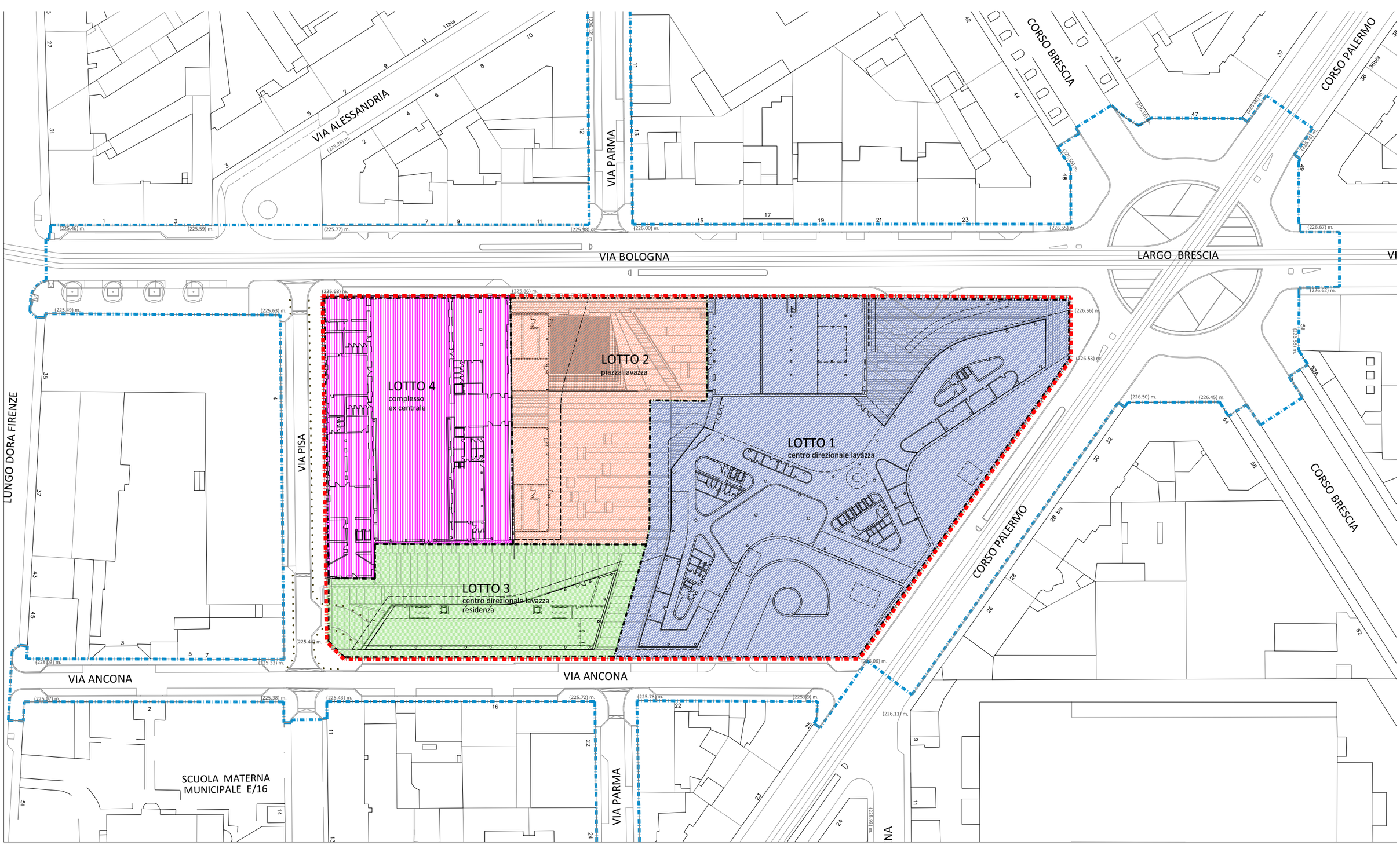
Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

Società mandataria: LAVAZZA

Progetto urbanistico: PICCO architetti

Progetto architettonico: CZA Cino Zucchi Architetti



LEGENDA

- Perimetro del PRIN
- Perimetro dell'Area ex Centrale Enel
- Delimitazione dei Lotti d'intervento all'interno dell'Area ex centrale Enel
- LOTTO 1. Centro Direzionale Lavazza
- LOTTO 2. Piazza lavazza
- LOTTO 3. Centro Direzionale Lavazza - residenza
- LOTTO 4. Complesso ex centrale

0 5 10 20 50

pianta del piano terra, *scala 1:1000*

Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

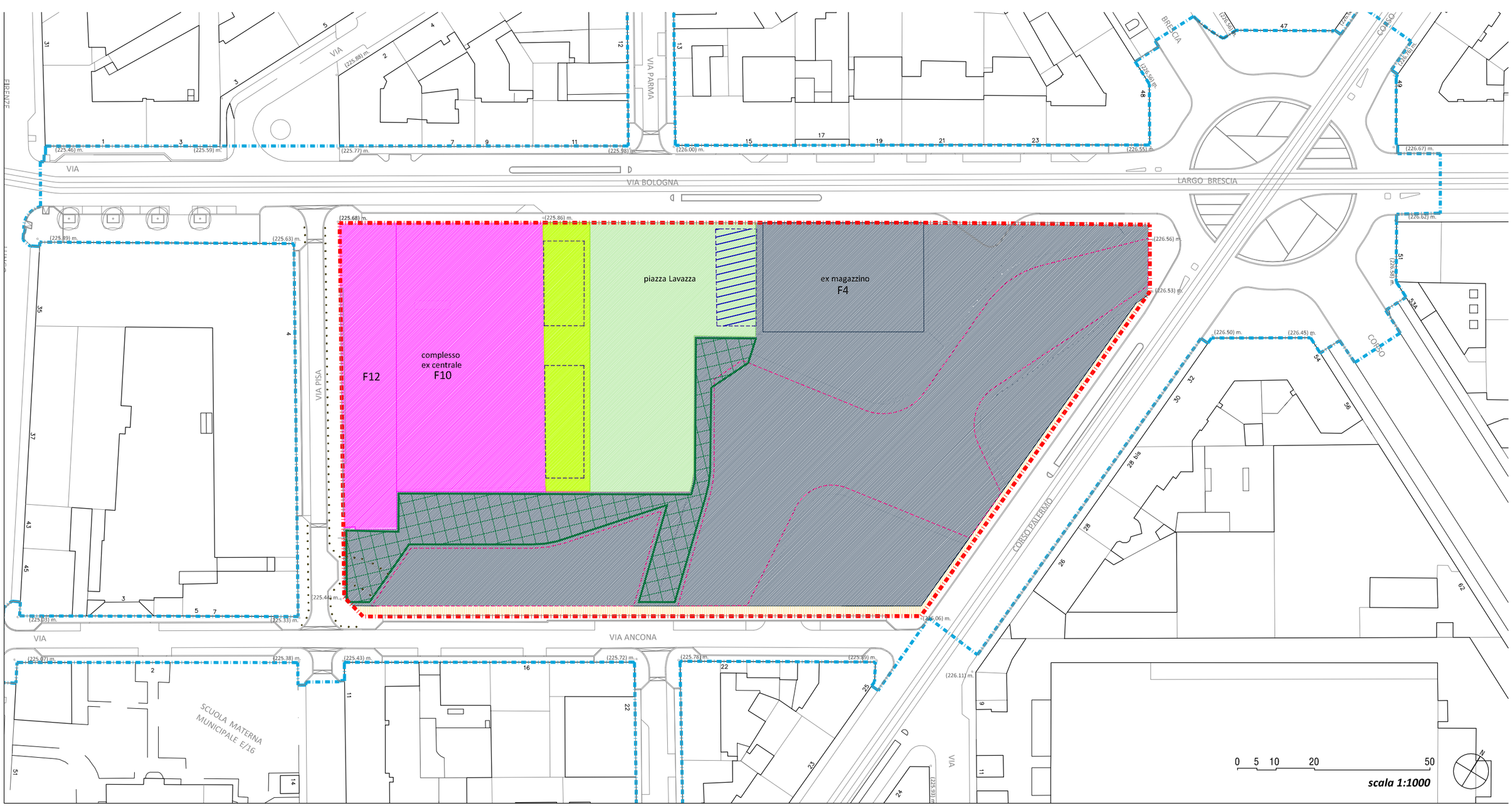
3.2. Progetto: individuazione dei lotti di intervento

20/10/2010 - Rev.02

Società mandataria:
LAVAZZA

Progetto urbanistico:
PICCO architetti

Progetto architettonico:
CZA Cino Zucchi Architetti



LEGENDA

- Perimetro del PRIN
- Perimetro dell'Area ex Centrale Enel

AREE FONDIARIE

- Aree fondiarie
- Profilo indicativo degli edifici di nuova costruzione a partire dal 2° piano f.t.
- Profilo indicativo dell'area fondiaria libera da costruzioni inserita nel sistema delle aree pedonali denominate piazza lavazza.
- Area sulla quale è ammessa la realizzazione di volumi destinati ad attività commerciali di vicinato e/o esercizi pubblici con fronte su piazza Lavazza.
- Sagoma indicativa dei volumi destinati ad attività commerciali di vicinato e/o esercizi pubblici con fronte sulla piazza Lavazza.

AREE PRIVATE ASSOGGETTATE ALL'USO PUBBLICO CONTEGGIATE PER IL REPERIMENTO DEGLI STANDARDS (ART. 21 comma 4 L.R. 56/77)

- Piazza Lavazza. Area assoggettata all'uso pubblico. Sotto tale l'area è previsto un parcheggio assoggettato all'uso pubblico.
- Aree assoggettate ad uso pubblico.
- Area assoggettata all'uso pubblico con edifici storici oggetto di recupero e riuso.
- Area sulla quale è ammessa la realizzazione di volume a destinazione commerciale. L'eventuale superficie di tali locali sarà da detrarre dalle aree per servizi

NOTE

- la definizione "piazza lavazza" ha carattere puramente figurativo e limitato ai presenti elaborati e non ha un riferimento toponomastico

Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

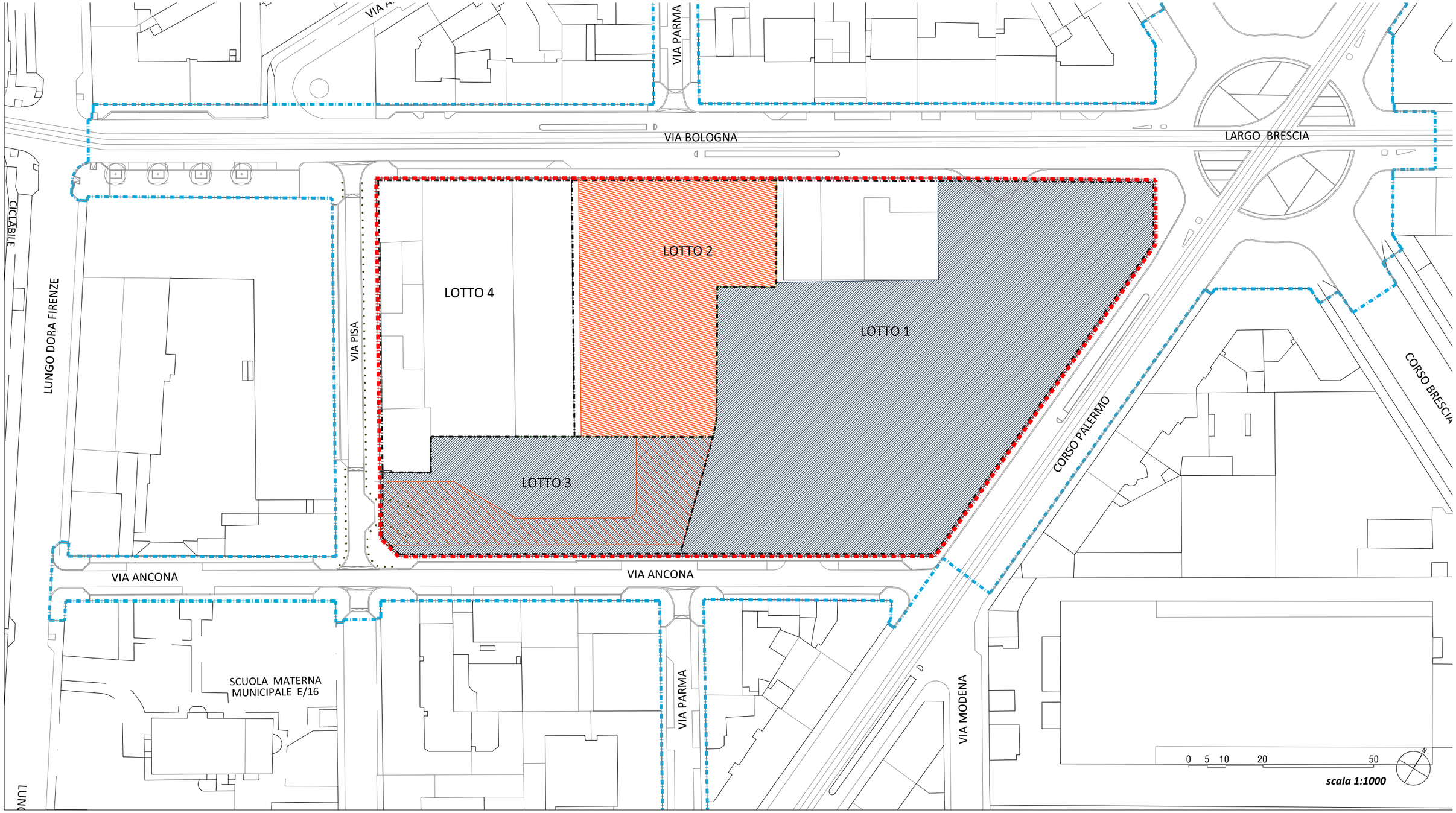
3.3.1 Progetto: azzonamento - destinazioni urbanistiche

20/10/2010 - Rev.02

Società mandataria: LAVAZZA

Progetto urbanistico: PICCO architetti

Progetto architettonico: CZA Cino Zucchi Architetti



LEGENDA

- Perimetro del PRIN
- Perimetro dell'Ambito ex Centrale Elettrica
- Delimitazione dei Lotti d'intervento

AREE FONDIARIE

- Autorimesse interrate private pertinenziali, locali tecnici, cantine, depositi

AREE PRIVATE ASSOGGETTATE ALL'USO PUBBLICO CONTEGGIATE PER IL REPERIMENTO DEGLI STANDARDS (ART. 21 comma 4 L.R. 56/77)

- Parcheggio pubblico su area privata assoggettata all'uso pubblico disciplinato da Convenzione, per il reperimento degli standards ai sensi dell'art. 21 comma 4 della L.R. 56/77. (Distanza dal confine che tiene conte del probabile ingombro delle fondazioni degli edifici oggetto di recupero).

AREE PRIVATE CON SERVITU' DI PASSAGGIO PUBBLICO PER ACCESSO PARCHEGGIO PUBBLICO

- Area sulla quale è ammessa la realizzazione della rampa di accesso al parcheggio pubblico interrato a partire dal piano stradale, dei locali tecnici e di servizio ad essa collegati. Tale area è sottoposta a servitù di passaggio per accesso autorimessa pubblica o per impianti tecnologici fino al collegamento con la viabilità pubblica al piano terreno. Profilo indicativo.

Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

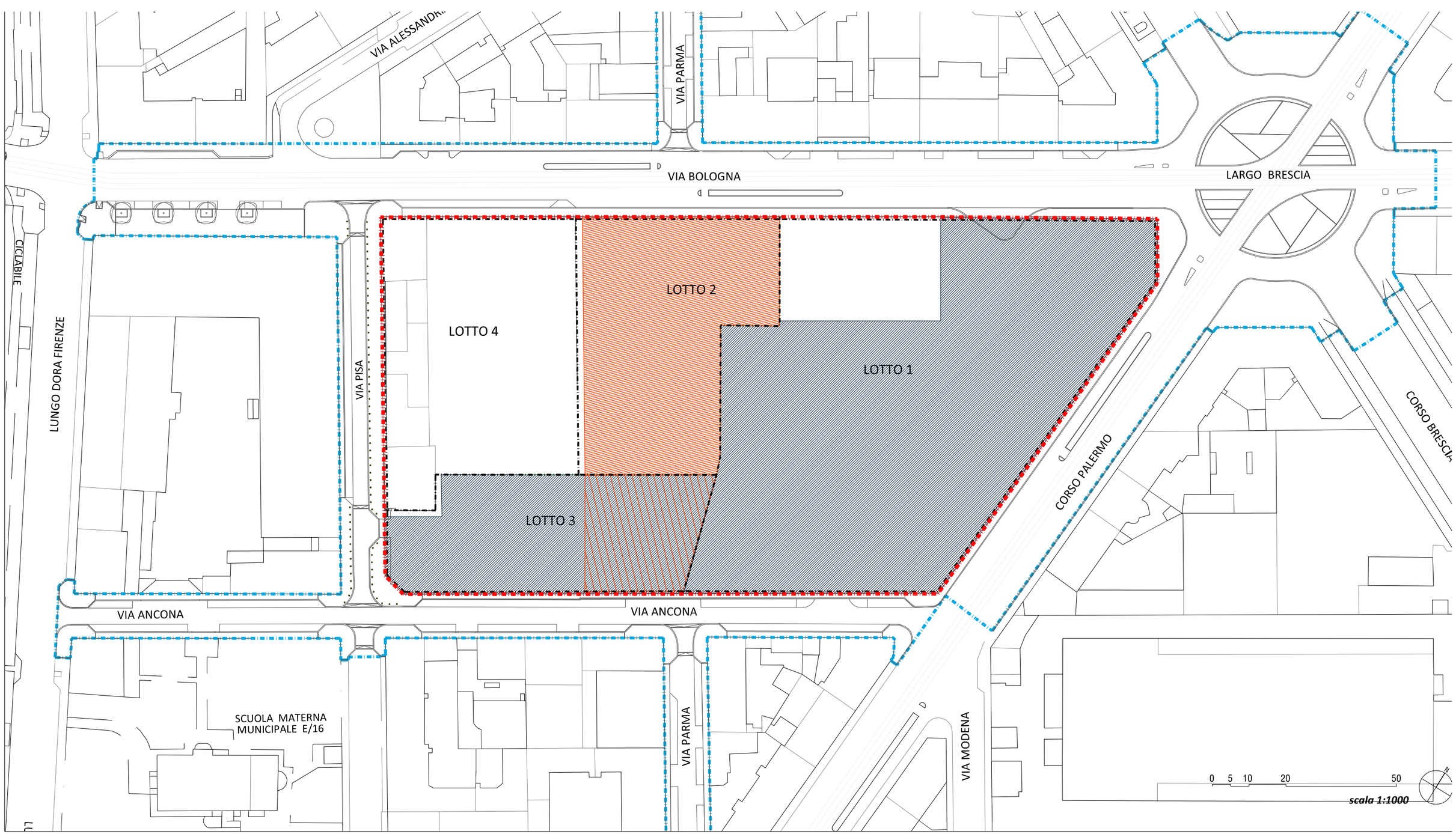
3.3.2 Progetto: azzonamento livello -1 destinazioni urbanistiche

20/10/2010 - Rev.02

Società mandataria: LAVAZZA

Progetto urbanistico: PICCO architetti

Progetto architettonico: CZA Cino Zucchi Architetti



LEGENDA

Perimetro del PRIN

Perimetro dell'Area ex Centrale Enel

Delimitazione dei Lotti d'intervento

INTERRATI RICADENTI SU AREE FONDIARIE

Autorimesse interrate private pertinenziali, locali tecnici, cantine, depositi

AREE PRIVATE ASSOGGETTATE ALL'USO PUBBLICO CONTEGGIATE PER IL REPERIMENTO DEGLI STANDARDS (ART. 21 comma 4 L.R. 56/77)

Parcheggio pubblico su area privata assoggettata all'uso pubblico disciplinato da Convenzione, per il reperimento degli standards ai sensi dell'art. 21 comma 4 della L.R. 56/77. (Distanza dal confine che tiene conte del probabile ingombro delle fondazioni degli edifici oggetto di recupero).

AREE PRIVATE CON SERVITU' DI PASSAGGIO PUBBLICO PER ACCESSO PARCHEGGIO PUBBLICO

Area sulla quale è ammessa la realizzazione della rampa di accesso al parcheggio pubblico interrato a partire dal piano stradale, dei locali tecnici e di servizio ad essa collegati. Tale area è sottoposta a servitù di passaggio per accesso autorimessa pubblica o per impianti tecnologici fino al collegamento con la viabilità pubblica al piano terreno. Profilo indicativo.

Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

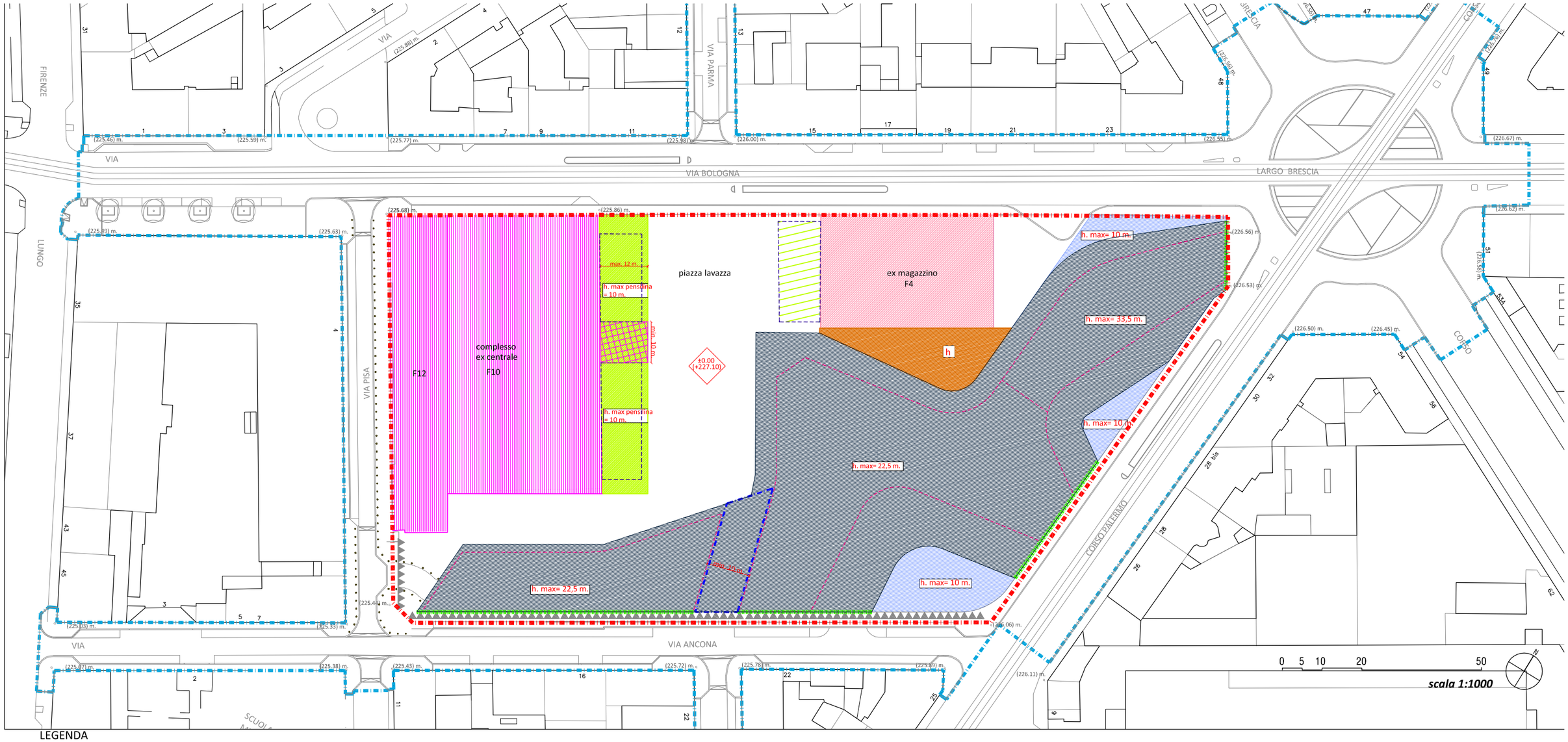
3.3.3 Progetto: azzonamento livello -2 destinazioni urbanistiche

14/10/2010 - Rev.02

Società mandataria: LAVAZZA

Progetto urbanistico: PICCO architetti

Progetto architettonico: CZA Cino Zucchi Architetti



LEGENDA

- Perimetro del PRIN
- Perimetro dell'Ambito ex Centrale Elettrica
- ±0.00 (+227.10) — Quota di riferimento oltre la quale è ammessa la realizzazione del primo locale abitabile comportante la presenza continuativa di persone, per gli edifici di nuova costruzione.
- h. max= n. m. — Altezza massima dei fronti della costruzione come definite dall'art. 13 del Regolamento Edilizio, calcolato rispetto al punto più basso della linea di spiccato. Sono escluse eventuali quinte perimetrali per isolamento acustico e visivo (Art. 13 comma 7 del R.E.), piani arretrati e volumi tecnici.
- min. max. — Distanze minime tra i fili edilizi di nuova costruzione con l'esclusione di volumi o strutture di collegamento comunque sempre ammesse.
- Fronti lungo i quali è ammessa la realizzazione degli ingressi ai parcheggi pubblici e/o pertinenziali interrati. La posizione ed il numero della rampe sarà definita in sede di Permesso di Costruire.
- Fili di attestamento del fabbricato relativi a limitate parti dei fronti degli edifici di nuova costruzione a partire dal 2° piano fuori terra.
- Eventuale realizzazione di un volume a ponte di collegamento tra i due edifici a partire dal piano 2° fuori terra con dimensioni da definire in sede di Permesso di Costruire.

INTERVENTI SU AREE ASSOGGETTATE ALL'USO PUBBLICO

- Parte di area edificabile destinata a passaggio pubblico da reperire per accesso al complesso ex centrale. Posizione indicativa, da definire in sede di Permesso di Costruire
- Area assoggettata all'uso pubblico con edifici storici oggetto di recupero e riuso.

INTERVENTI SU AREE FONDIARIE

- Area di massimo inviluppo degli edifici di nuova costruzione fuori terra
- Aree fondiarie edificabili f.t. . oltre interrati H. Max: 10 m.
- Area fondiaria edificabile fuori terra con volune della hall di ingresso al centro direzonale Lavazza e altezza da definire in sede di Permesso di Costruire.
- Sagoma indicativa degli edifici di nuova costruzione a partire dal 2° piano f.t.
- Area di massimo inviluppo su cui è ammessa la realizzazione di attività commerciali di vicinato e/o esercizi pubblici. Oltre il profilo di tale area è ammessa la realizzazione di pensilina con copertura parziale dell'area a servizi della piazza Lavazza fino al filo edilizio di via Parma
- Edificio esistente su via Bologna oggetto di recupero per attività terziarie e/o commerciali su fondiaria privata
- Area sulla quale è ammessa la realizzazione di volume in aderenza all'edificio F4 a destinazione commerciale con caratteristiche formali coerenti con quelle dei volumi analoghi prospettanti sulla piazza lavazza

Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

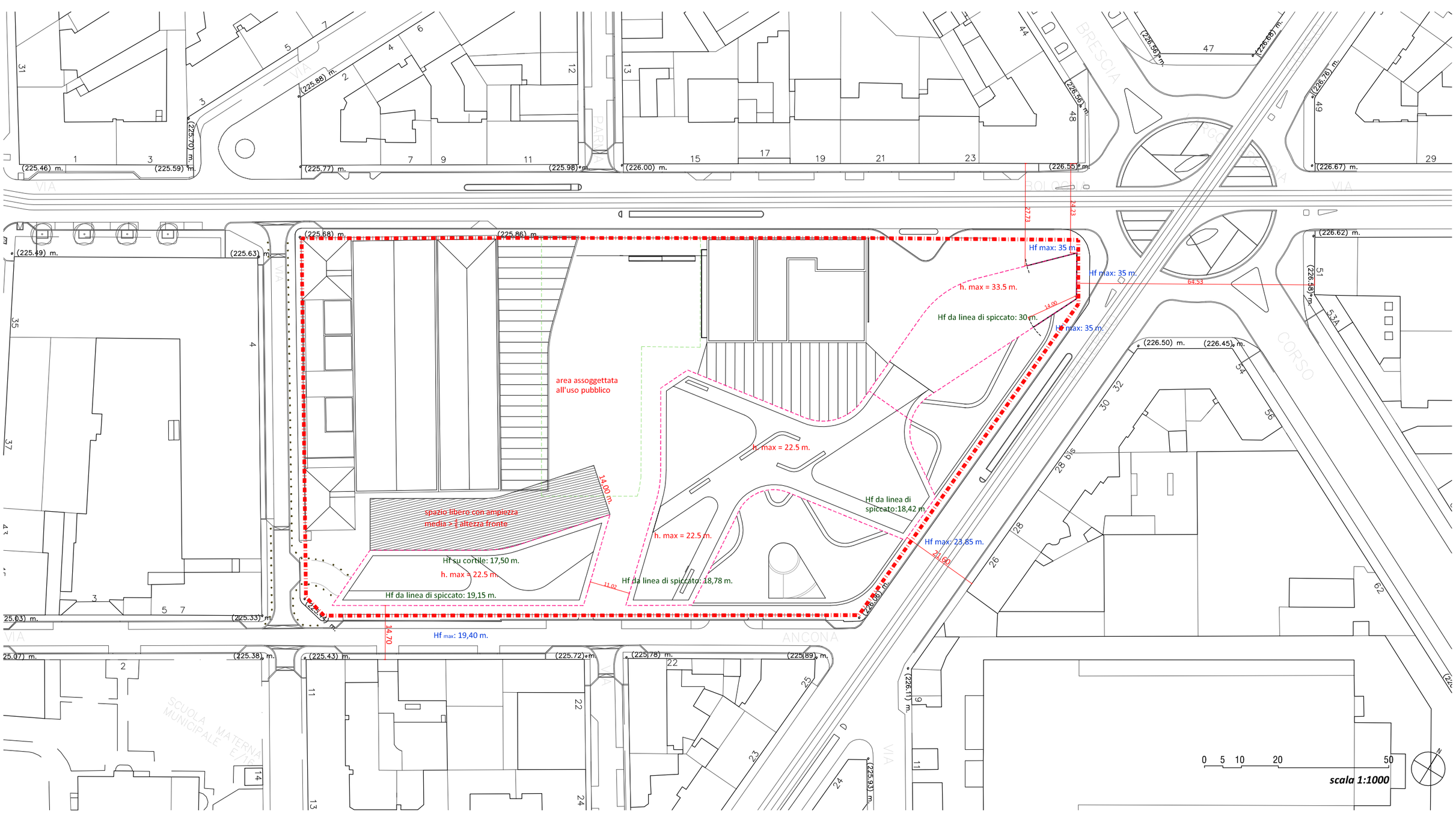
3.4.1 Progetto: regole edilizie

20/10/2010 - Rev.02

Società mandataria: LAVAZZA

Progetto urbanistico: PICCO architetti

Progetto architettonico: CZA Cino Zucchi Architetti



LEGENDA

- Perimetro del PRIN
- Perimetro dell'Area ex Centrale Enel
- Sagoma indicativa degli edifici di nuova costruzione al piano tipo

- Hf max — Altezza massima consentita del fronte della costruzione, ai sensi dell'Art. 13 comma 11 e 12 del Regolamento edilizio
- Hf da linea di spiccato — Altezza indicativa di progetto del fronte della costruzione, misurata dalla linea di spiccato
- h. max — Altezza massima del fronte della costruzione. Sono escluse eventuali quinte perimetrali per isolamento acustico e visivo, piani arretrati e volumi tecnici.
- Verifica dell' art. 40 comma 4 del R.E.

REGOLE PARTICOLARI DEL PRIN

- Sviluppo dei fronti degli edifici di nuova costruzione non allineati ai fili stradali in deroga a quanto stabilito dalla Tavola Normativa n. 3 delle NUEA per il rispetto del filo stradale o del filo edilizio.
- Realizzazione di parte di edifici con altezza superiore a quanto previsto dall'art. 13 del R.E. .
- Realizzazione di aree a verde su soletta e su coperture senza la realizzazione di aree a verde su terrapieno, in deroga a quanto previsto dal'art. 30 comma 3 del R.E., considerate le attenzioni poste dal progetto ai temi della sostenibilità e dell'innovazione tecnologica.
- Deroga all'art. 40 comma 4 del R.E.

Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

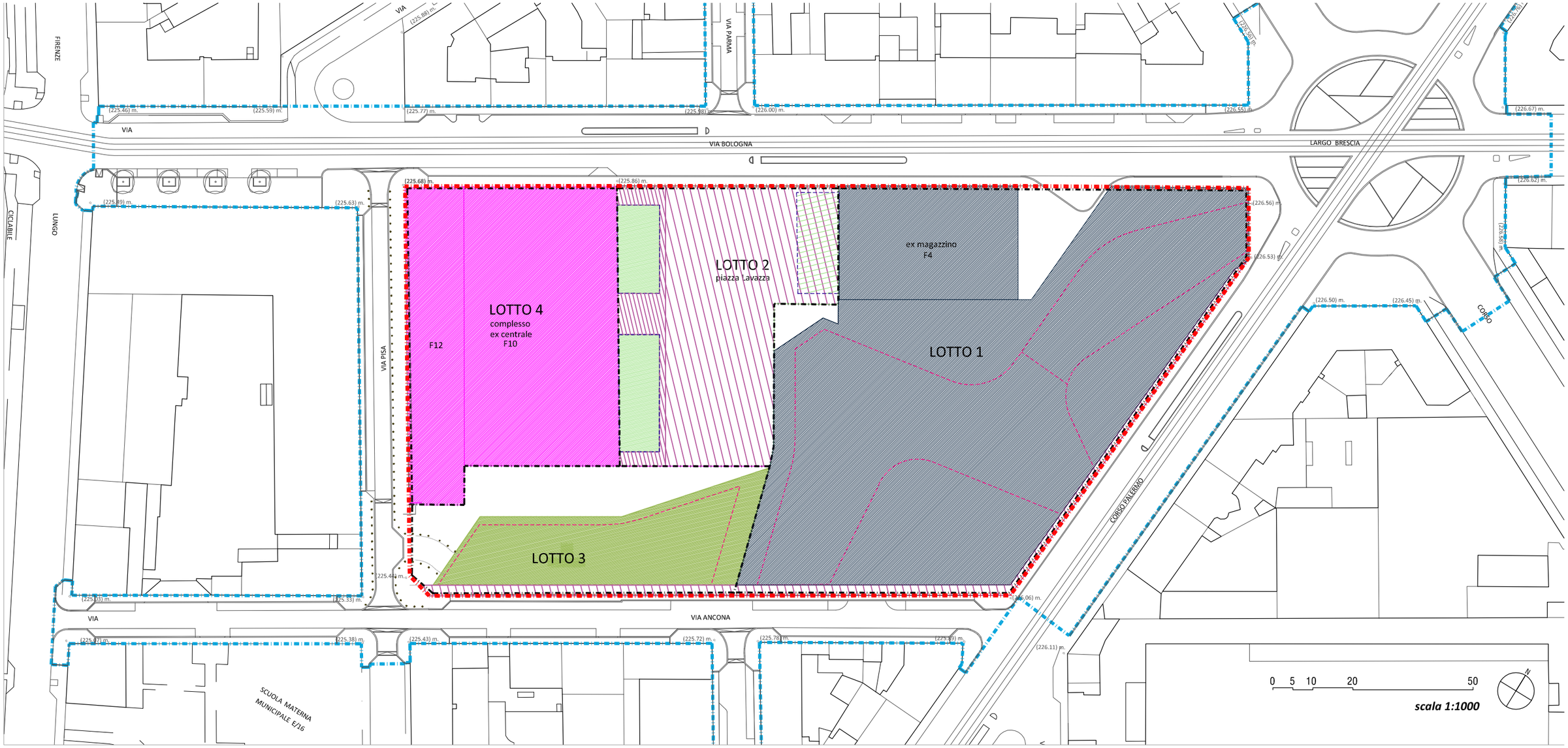
3.4.2 Progetto: deroghe edilizie

20/10/2010 - Rev.02

Società mandataria: LAVAZZA

Progetto urbanistico: PICCO architetti

Progetto architettonico: CZA Cino Zucchi Architetti



LEGENDA

Area Normativa : TE (Art. 8 comma 13 NUEA)

- Perimetro del PRIN
- Perimetro dell'Area ex Centrale Enel
- Sagoma indicativa degli edifici di nuova costruzione a partire dal 2° piano f.t.
- Sagoma indicativa dei volumi a destinazione commerciale con affaccio sulla piazza Lavazza
- Delimitazione dei Lotti d'intervento

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE DAL PRIN

Attività terziarie:
art. 3, punto 5, lett. A) uffici pubblici e privati non a carattere direzionale

art. 3, punto 5, lett. B): attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.
Al piano terreno è ammessa la destinazione commerciale art. 3, punto 4, lett. A1a): esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 250 mq)
A2) attività per la ristorazione e pubblici esercizi delle NUEA ed attività espositive e congressuali art. 3, punto 6 delle NUEA

Nota: Nell'edificio Ex-Magazzino (F4 come indicati nella tavola 2.1) l'attività commerciale è consentita anche al secondo piano fuori terra esistente o realizzato con eventuali nuovi orizzontamenti o soppalchi.

Commerciale:
art. 3, punto 4, lett. A1a) esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 250 mq, A2) attività per la ristorazione e pubblici esercizi delle NUEA
Attività espositive e congressuali:
art. 3, punto 6 delle NUEA

Residenza.
E' ammessa la destinazione commerciale art. 3, punto 4, lett. A1a, A2 delle NUEA e attività terziarie art. 3 punto 5, lett. A) e lett. B)
Sono consentite le attività turistico ricettive (v. art. 3 punto 2A NUEA)

Immobile assoggettato all'uso pubblico in favore della Città di Torino a titolo di standard urbanistico.
Attività di servizio ammesse: (vedi Art. 3, punto 7 delle N.U.E.A.):
- istruzione superiore,
- attrezzature per lo spettacolo,
- attività di interesse pubblico generale (musei, teatri, ecc.),
- università,
- fondazioni culturali,
- mercati e centri commerciali pubblici

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi e attività artigianali di servizio (v. punti 4A1a, 4A2 e 4A3 dell'art. 3 delle NUEA).

Area assoggettata all'uso pubblico ai sensi art. 21 comma 4 della L.R. 56/77

Area sulla quale è ammessa la realizzazione di volume a destinazione commerciale.
art. 3, punto 4, lett. A1a) esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 250 mq, A2)
attività per la ristorazione e pubblici esercizi delle NUEA

Area residua della fondiaria a destinazione commerciale, con eventuale assoggettamento all'uso pubblico

Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

3.5 Progetto: destinazioni d'uso

20/10/2010 - Rev.02

Società mandataria: LAVAZZA

Progetto urbanistico: PICCO architetti

Progetto architettonico: CZA Cino Zucchi Architetti



LEGENDA

- Perimetro del PRIN
- Perimetro dell'Area ex Centrale Enel
- Delimitazione dei Lotti d'intervento all'interno dell'Ambito ex centrale elettrica

La presente tavola ha carattere illustrativo. L'articolazione delle dei volumi ed il disegno delle sistemazioni esterne dell'Area ex centrale Enel sono puramente indicativi e mirate ad illustrare una possibile configurazione tipologica.

Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

3.6.1 Progetto: planimetria generale del PRIN

20/10/2010 - Rev.02

Società mandataria:
LAVAZZA

Progetto urbanistico:
PICCO architetti

Progetto architettonico:
CZA Cino Zucchi Architetti

VIA ALESSANDRIA
VIA PARMA
CORSO BRESCIA
CORSO PALERMO
VIA BOLOGNA
LARGO BRESCIA
LUNGO DORA FIRENZE
VIA PISA
complesso
ex centrale
piazza Lavazza
ingresso hall
ingresso hall
227.10 (+0.00)
centro direzionale lavazza
residenza
CORSO PALERMO
VIA ANCONA
VIA ANCONA
SCUOLA MATERNA
MUNICIPALE E/16
VIA PARMA
0 5 10 20 50

Planimetria generale, *scala 1:1000*

LEGENDA

Perimetro PRIN

Delimitazione
Area ex-centrale
Enel

AMBITI D'INTERVENTO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DAL PRIN SU AREE PUBBLICHE

Delimitazione ambito OO.UU. via Pisa

Delimitazione ambito OO.UU. via Bologna

Delimitazione ambito OO.UU. largo Brescia

Delimitazione ambito OO.UU. corso Palermo

Delimitazione ambito OO.UU via Ancona

Delimitazione ambito OO.UU. via Parma

Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

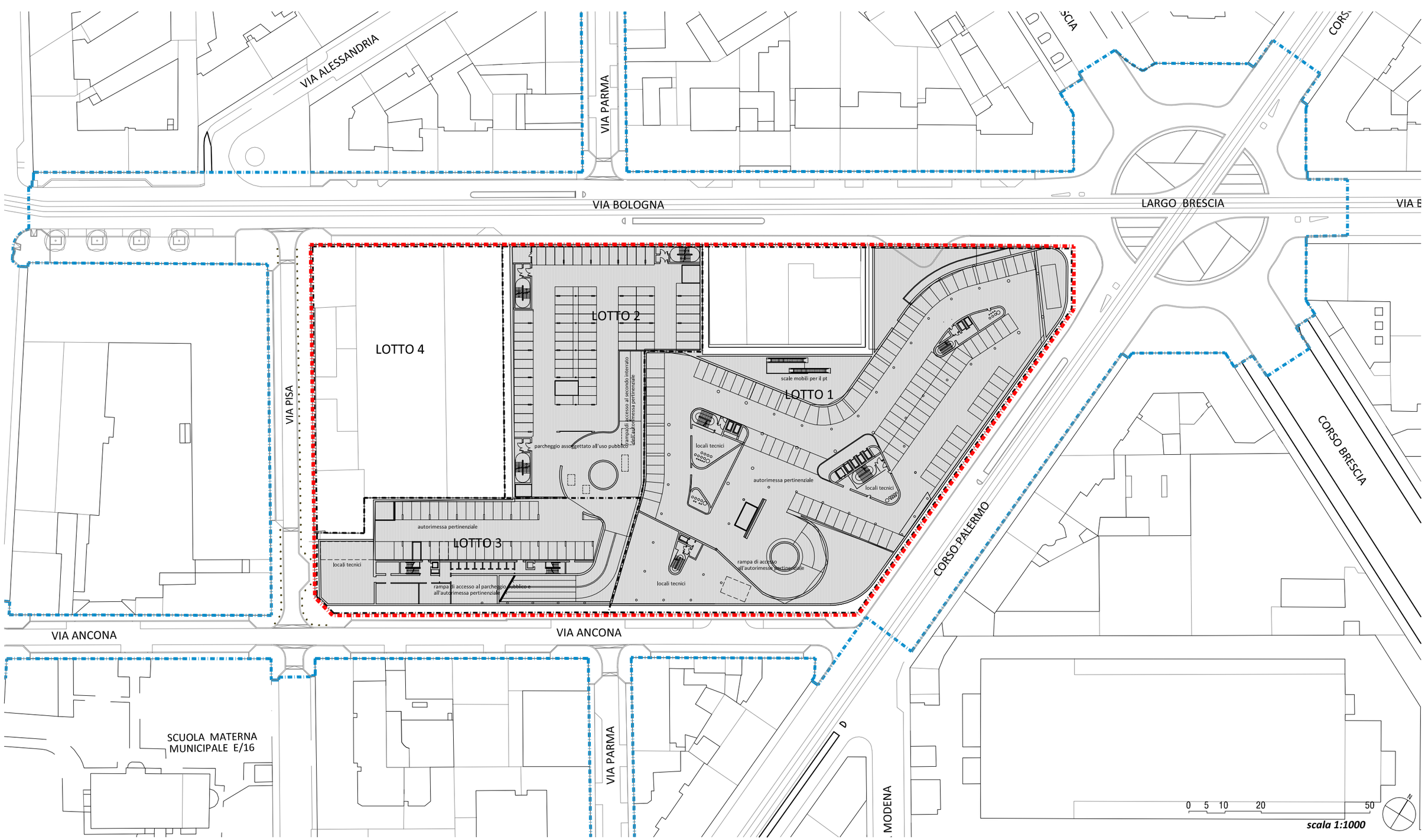
3.6.2 Progetto: planimetria generale del PRIN con individuazione degli ambiti d'intervento per la realizzazione di Opere di Urbanizzazione previste su aree pubbliche

20/10/2010 - Rev.02

Società mandataria:
LAVAZZA

Progetto urbanistico:
PICCO architetti

Progetto architettonico:
CZA Cino Zucchi Architetti



scala 1:1000

LEGENDA

- Perimetro del PRIN
- Perimetro dell'Area ex Centrale Enel
- Delimitazione dei Lotti d'intervento

NOTA

La presente tavola ha carattere illustrativo. L'articolazione dei profili esterni e delle suddivisioni interne degli edifici è puramente indicativa e mirata ad illustrare una possibile configurazione tipologica.

VERIFICA LEGGE 24 MARZO 1989 (TOGNOLI)
SLP in progetto: 22.500 mq.
Parcheggio pertinenziale richiesto: 22500 mq. * 3= 67500 mq /10 = 6.750 mq. (totale)

Parcheggio pertinenziale in progetto livello -1 = 6.350 mq. (ca. 155 posti auto)

Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

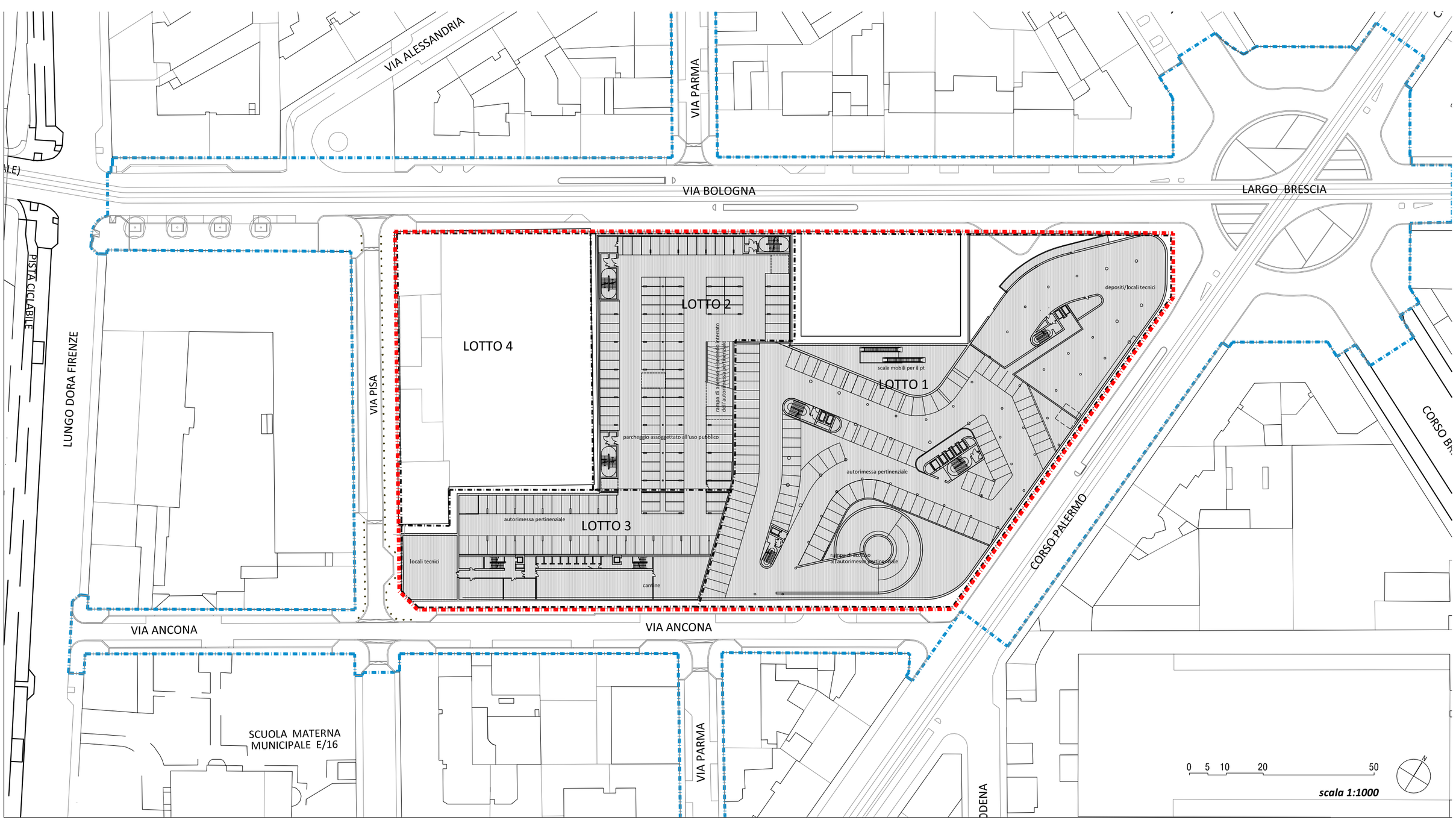
Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

3.7. Progetto: schema tipologico indicativo del primo livello interrato

20/10/2010 - Rev.02

Società mandataria:
LAVAZZA
Progetto urbanistico:
PICCO architetti
Progetto architettonico:
CZA Cino Zucchi Architetti



LEGENDA

- Perimetro del PRIN
- Perimetro dell'Area ex Centrale Enel
- Delimitazione dei Lotti d'intervento

NOTA
La presente tavola ha carattere illustrativo. L'articolazione dei profili esterni e delle suddivisioni interne degli edifici è puramente indicativa e mirata ad illustrare una possibile configurazione tipologica.

VERIFICA LEGGE 24 MARZO 1989 (TOGNOLI)
SLP in progetto: 22.500 mq.
Parcheggio pertinenziale richiesto: 22500 mq. * 3= 67500 mc /10 = 6.750 mq. (totale)

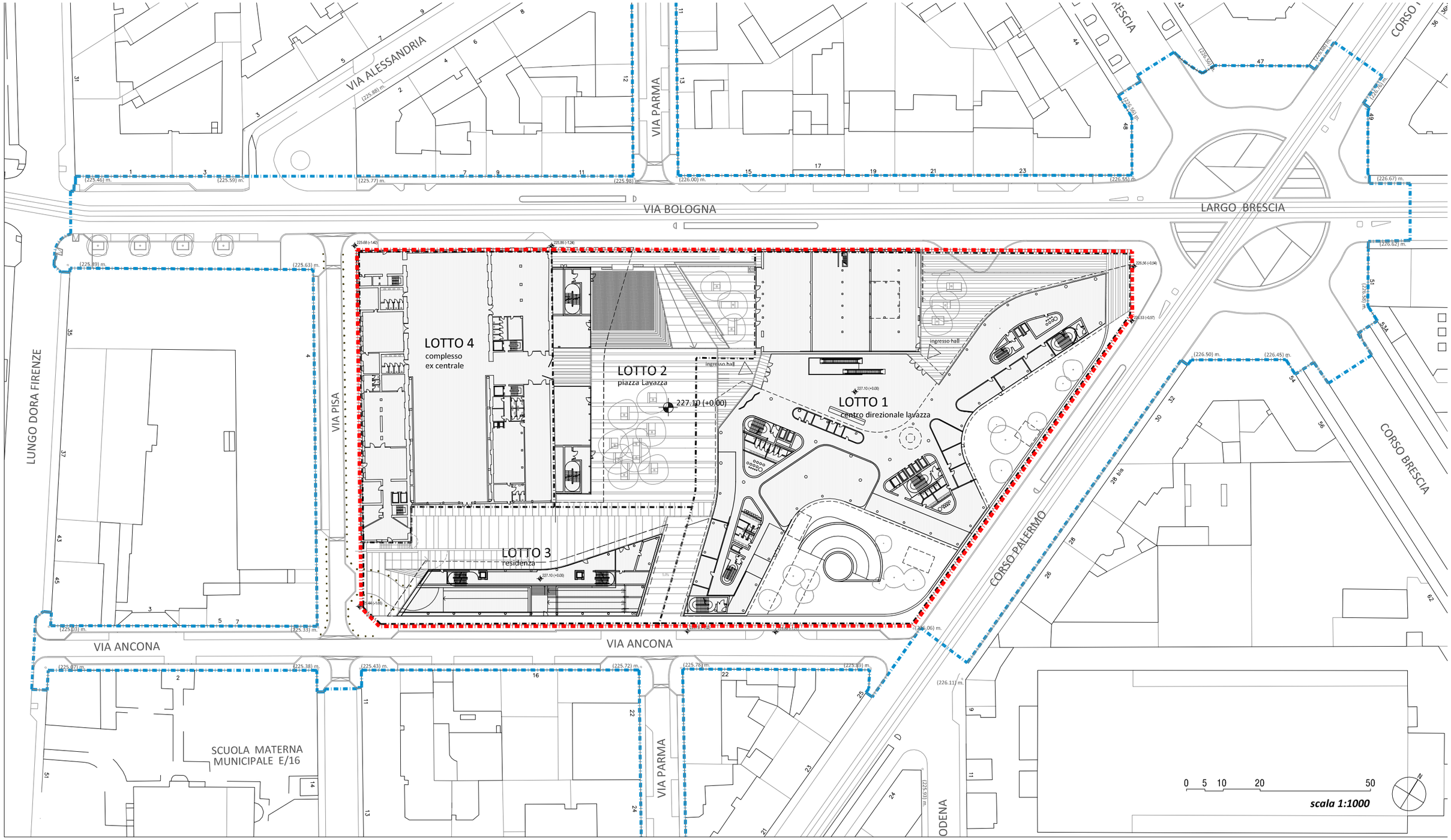
Parcheggio pertinenziale in progetto livello -2 = 5.170 mq. (ca. 165 posti auto)

Totale parcheggio pertinenziale in progetto: 6.350 mq. + 5.170 mq. = 11.520 mq. (ca. 320 posti auto)

Città di Torino
Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22
Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996
Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

3.8. Progetto: schema tipologico indicativo del secondo livello interrato
20/10/2010 - Rev.02

Società mandataria:
LAVAZZA
Progetto urbanistico:
PICCO architetti
Progetto architettonico:
CZA Cino Zucchi Architetti



LEGENDA

- Perimetro del PRIN
- Perimetro dell'Area ex Centrale Enel
- Delimitazione dei Lotti d'intervento

NOTE

La presente tavola ha carattere illustrativo. L'articolazione dei profili esterni e delle suddivisioni interne degli edifici è puramente indicativa e mirata ad illustrare una possibile configurazione tipologica.

Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

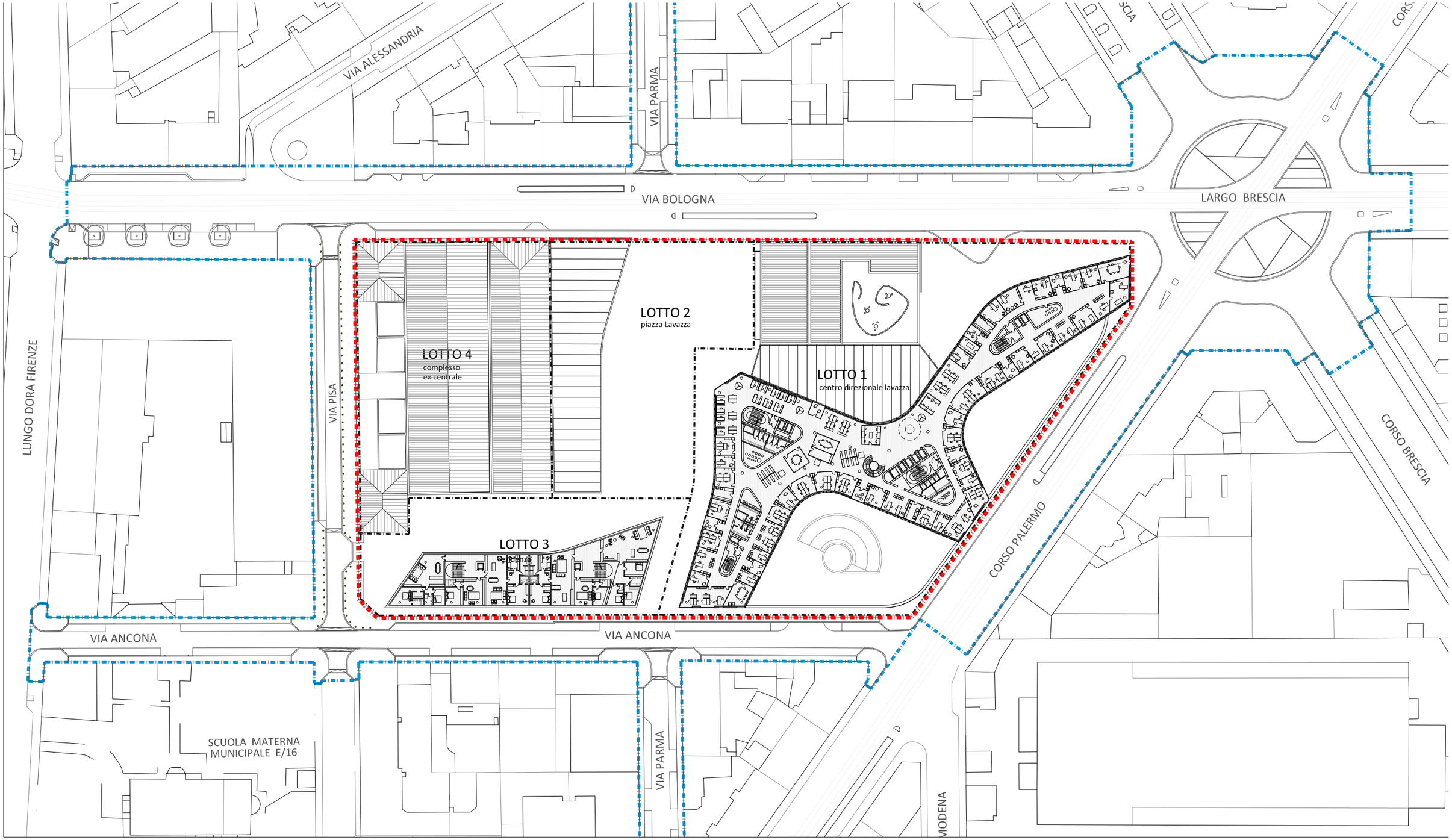
3.9. Progetto: schema tipologico indicativo del piano terra

20/10/2010 - Rev.02

Società mandataria:
LAVAZZA

Progetto urbanistico:
PICCO architetti

Progetto architettonico:
CZA Cino Zucchi Architetti



LEGENDA

- Perimetro del PRIN
- Perimetro dell'Area ex Centrale Enel
- Delimitazione dei Lotti d'intervento

NOTE

La presente tavola ha carattere illustrativo. L'articolazione dei profili esterni e delle suddivisioni interne degli edifici è puramente indicativa e mirata ad illustrare una possibile configurazione tipologica.

0 5 10 20 50

scala 1:1000

Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

3.10 Progetto: schema tipologico indicativo del piano tipo

20/10/2010 - Rev.02

Società mandataria:

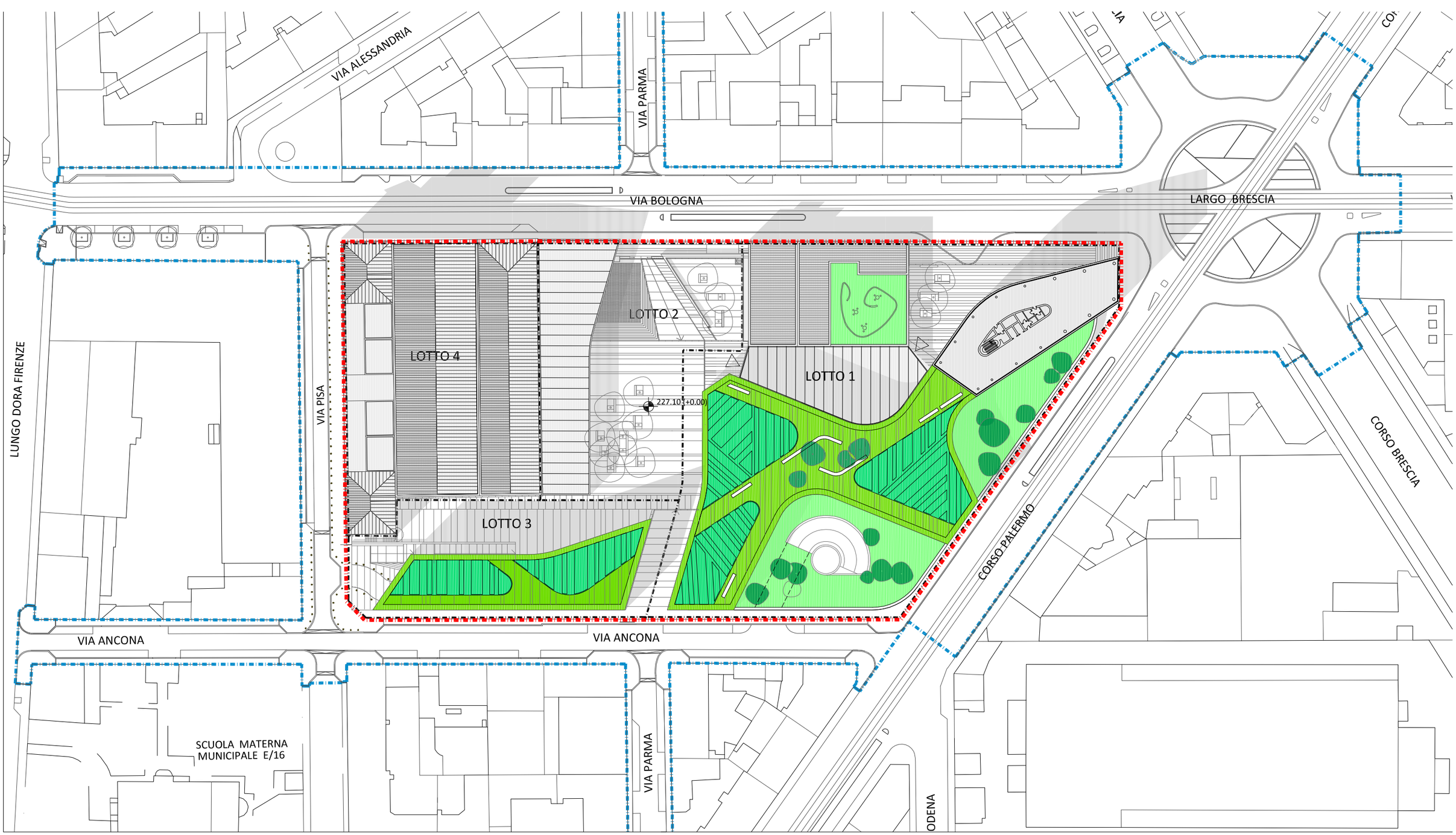
LAVAZZA

Progetto urbanistico:

PICCO architetti

Progetto architettonico:

CZA Cino Zucchi Architetti



LEGENDA

- Perimetro del PRIN
- Perimetro dell'Area ex Centrale Enel
- Delimitazione dei Lotti d'intervento all'interno dell'Area ex centrale Enel

NOTE

La presente tavola ha carattere illustrativo. L'articolazione dei profili esterni e delle suddivisioni interne degli edifici è puramente indicativa e mirata ad illustrare una possibile configurazione tipologica.

0 5 10 20 50

scala 1:1000

Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

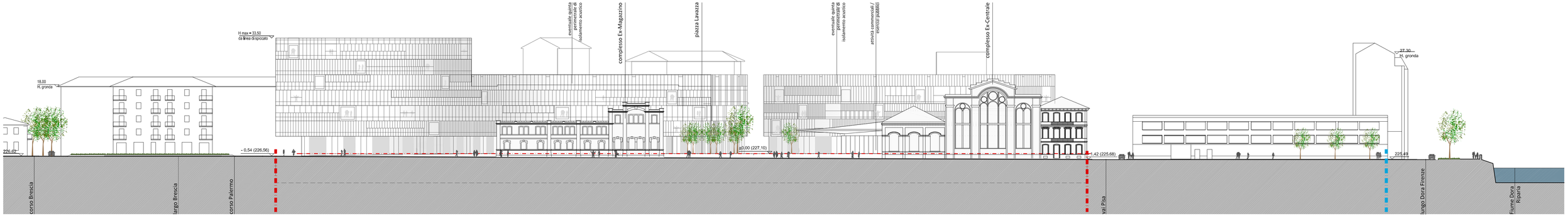
3.11 Progetto: schema tipologico indicativo del piano sesto

20/10/2010 - Rev.02

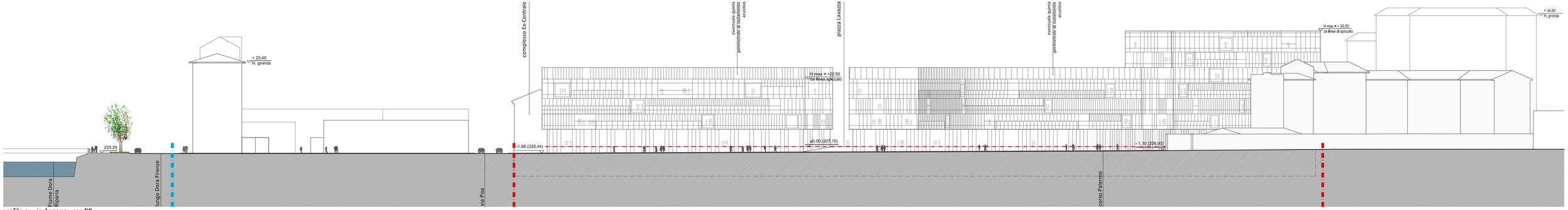
Società mandataria: LAVAZZA

Progetto urbanistico: PICCO architetti

Progetto architettonico: CZA Cino Zucchi Architetti



profilo su via Bologna - sez AA



profilo su via Ancona - sez BB

Profili e sezioni, *scala 1:500*

LEGENDA

Perimetro del PRIN

Perimetro dell'Ambito ex Centrale Elettrica



Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

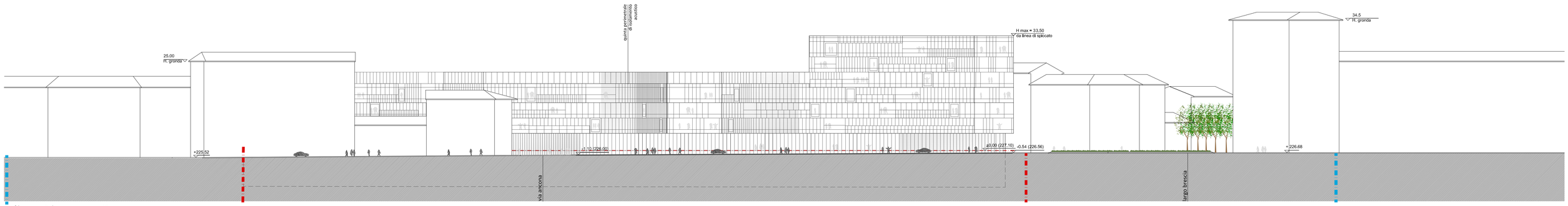
3.12.1. Progetto - Profili e sezioni

20/10/2020 - Rev.01

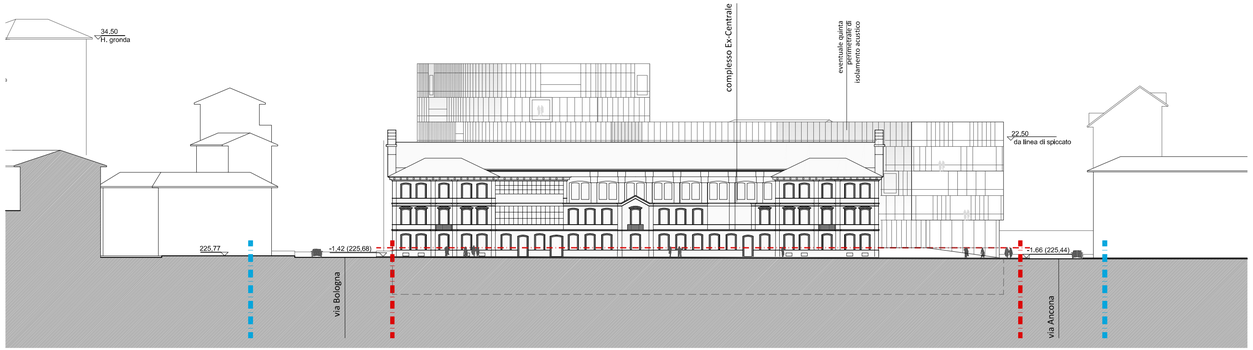
Società mandataria:
LAVAZZA

Progetto urbanistico:
PICCO architetti

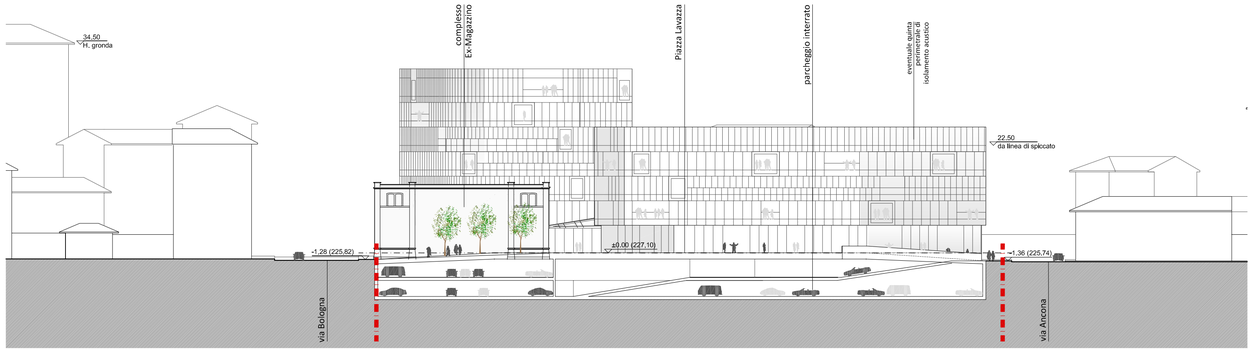
Progetto architettonico:
CZA Cino Zucchi Architetti



profilo su via Palermo - sezione CC

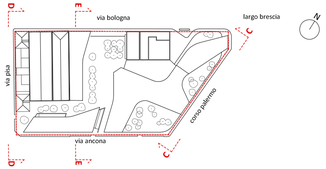


profilo su via Pisa - sezione DD



profilo su via Parma - sezione EE

Profili e sezioni, *scala 1:500*



LEGENDA

Perimetro del PRIN

Perimetro dell'Ambito ex Centrale Elettrica

Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

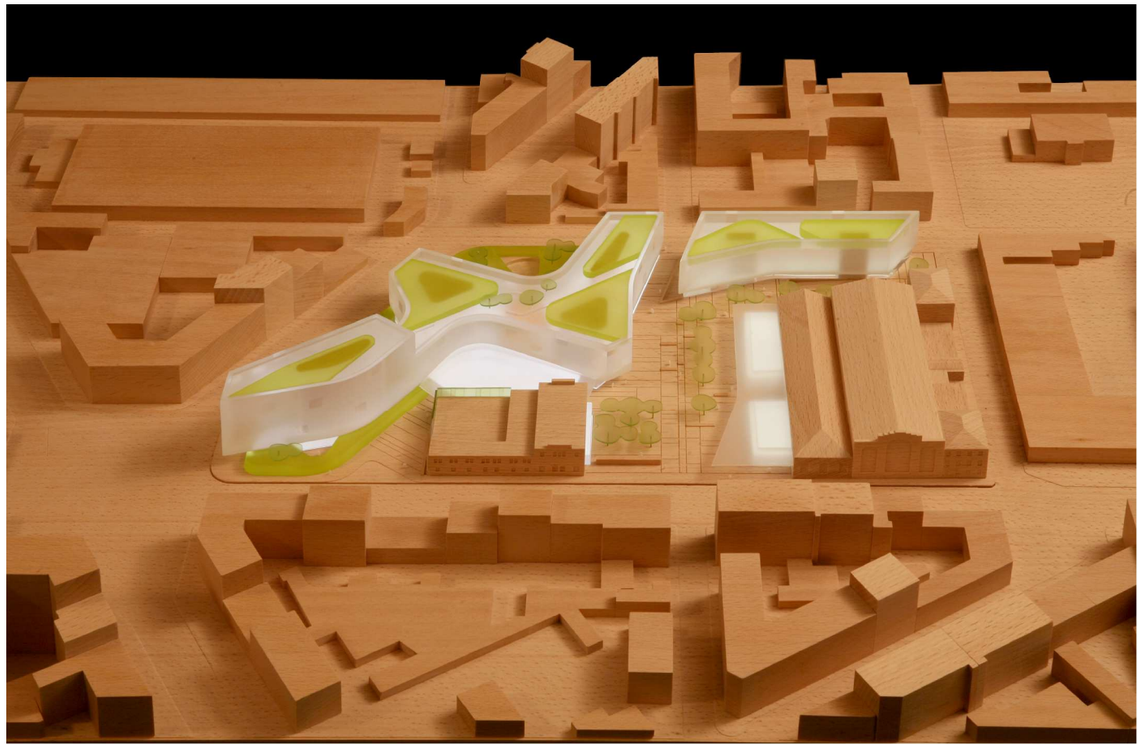
3.12.2. Progetto - Profili e sezioni

20/3/2018 - Rev.01

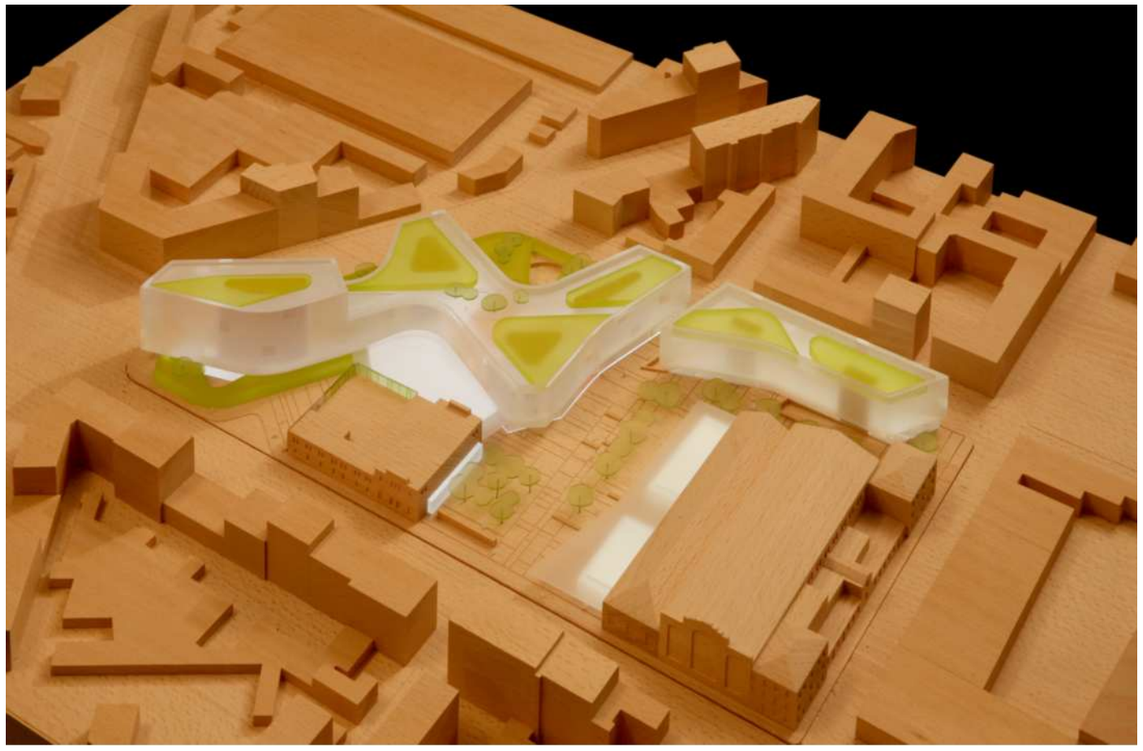
Società mandataria:
LAVAZZA

Progetto urbanistico:
PICCO architetti

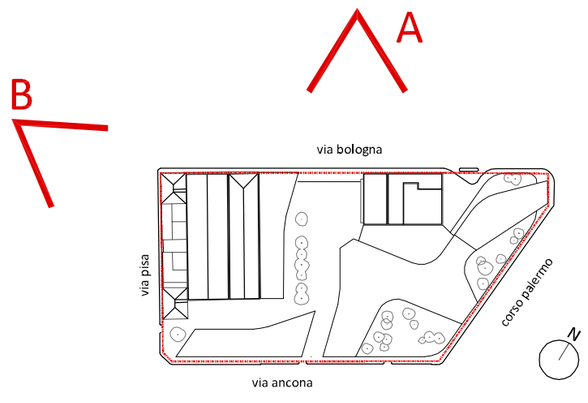
Progetto architettonico:
CZA Cino Zucchi Architetti



Vista aerea del modello della fase di Consultazione ad Inviti - vista AA



Vista aerea del modello della fase di Consultazione ad Inviti - vista BB



Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

3.13.1 Viste prospettiche di inserimento ambientale

20/10/2010 - Rev.02

Società mandataria:
LAVAZZA

Progetto urbanistico:
PICCO architetti

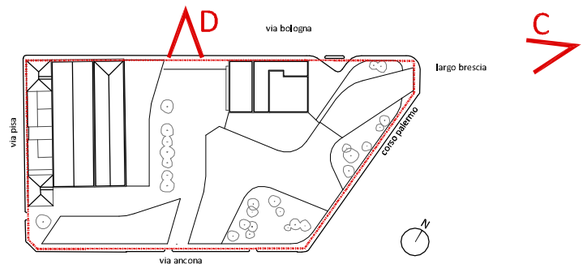
Progetto architettonico:
CZA Cino Zucchi Architetti



Vista prospettica di studio del progetto da largo Brescia - vista CC



Vista prospettica di studio del progetto sull'asse di via Parma - vista DD



Città di Torino

Area ex centrale Enel di Via Bologna, 22

Programma Integrato ai sensi L.R. n. 18 del 1996

Progetto del Nuovo Centro Direzionale Lavazza

3.13.2 Viste prospettiche di inserimento ambientale

20/10/2010 - Rev.02

Società mandataria:

LAVAZZA

Progetto urbanistico:

PICCO architetti

Progetto architettonico:

CZA Cino Zucchi Architetti