



REGIONE PIEMONTE

CITTA' DI TORINO

PROGRAMMA INTEGRATO ex L.R. 18/96 Ambito
"BOTTICELLI"

AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA

PROPRIETA'



Novacoop

Nova Coop

Via Trieste 104, 28066 GALLIATE (NO)

PROGETTO

COORDINAMENTO GENERALE E CAPOGRUPPO

promo.ge.co s.r.l.

via Valletta 1, 10040 LEINI' (TO)

Arch. Antonio Audo

Albo n. 3444 (TO)

PROJECT MANAGEMENT

Arch. Sergio Biancofiore

Albo n. 4290 (TO)

PROGETTO ARCHITETTONICO

Arch. Antonio Audo

Albo n. 3444 (TO)

Arch. Angelo Franciscano

Albo n. 467 (VC)

Arch. Alessandra Perrero

Albo n. 4994 (TO)



via Maria Vittoria 35, 10123 TORINO (TO)

Arch. Marco Bosio

Albo n. 3659 (TO)

Arch. Alessandra Coscia

Albo n. 3582 (TO)

PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE



SI.ME.TE s.r.l.

via Treviso 12, 10144 TORINO (TO)

Ing. Carlo Piantino

STUDIO IMPATTO SULLA VIABILITA'



samep mondo engineering srl

Via Mentana 18, 10133 Torino (TO)

Ing. Piero Mondo

Ing. Ernesto Mondo

VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO



eurofins

Modulo Uno

Via Cuorgnè 21, 10156 Torino (TO)

Ing. Antonio Sorrentino

EMISSIONE

DATA EMISSIONE

OGGETTO

ANNOTAZIONI

00

NOVEMBRE 2012

PRIMA_EMISSIONE

NOTE PRIMA EMISSIONE

AGGIORNAMENTO

NOTE ULTIMA EMISSIONE

TITOLO ELABORATO

RELAZIONE TECNICO PROGETTUALE

PRIMA EMISSIONE

NOVEMBRE 2012

ULTIMO AGGIORNAMENTO

PROGETTO

ELABORATO

INTERVENTO

OGGETTO

SETTORE

LIVELLO

AREA

TIPO

NUMERO

REVISIONE

SCALA

I011

U0

S0

AUT

AR

1REL

01

00

IDENTIFICATIVO FILE:

INDICE

<u>1. Inquadramento territoriale e paesaggistico</u>	p. 2
1.1. <u>Paesaggio e morfologia urbana</u>	p. 3
<u>2. Inquadramento normativo</u>	p. 4
2.1. <u>Il Piano Regolatore Generale</u>	p. 4
2.2 <u>La localizzazione commerciale L2</u>	p. 5
<u>3. Il progetto</u>	p. 6
3.1. <u>Il progetto urbano</u>	p. 6
3.2. <u>Gli spazi pubblici</u>	p. 9
3.3. <u>L'edificio oggetto dell'istanza</u>	p. 10
3.4. <u>Dati quantitativi – destinazioni d'uso</u>	p.12
<u>4. Aree a uso pubblico</u>	p. 13
4.1. <u>Calcolo della domanda</u>	p. 13
4.2. <u>Offerta di aree a parcheggio</u>	p. 14
4.3. <u>Bilancio</u>	p.15

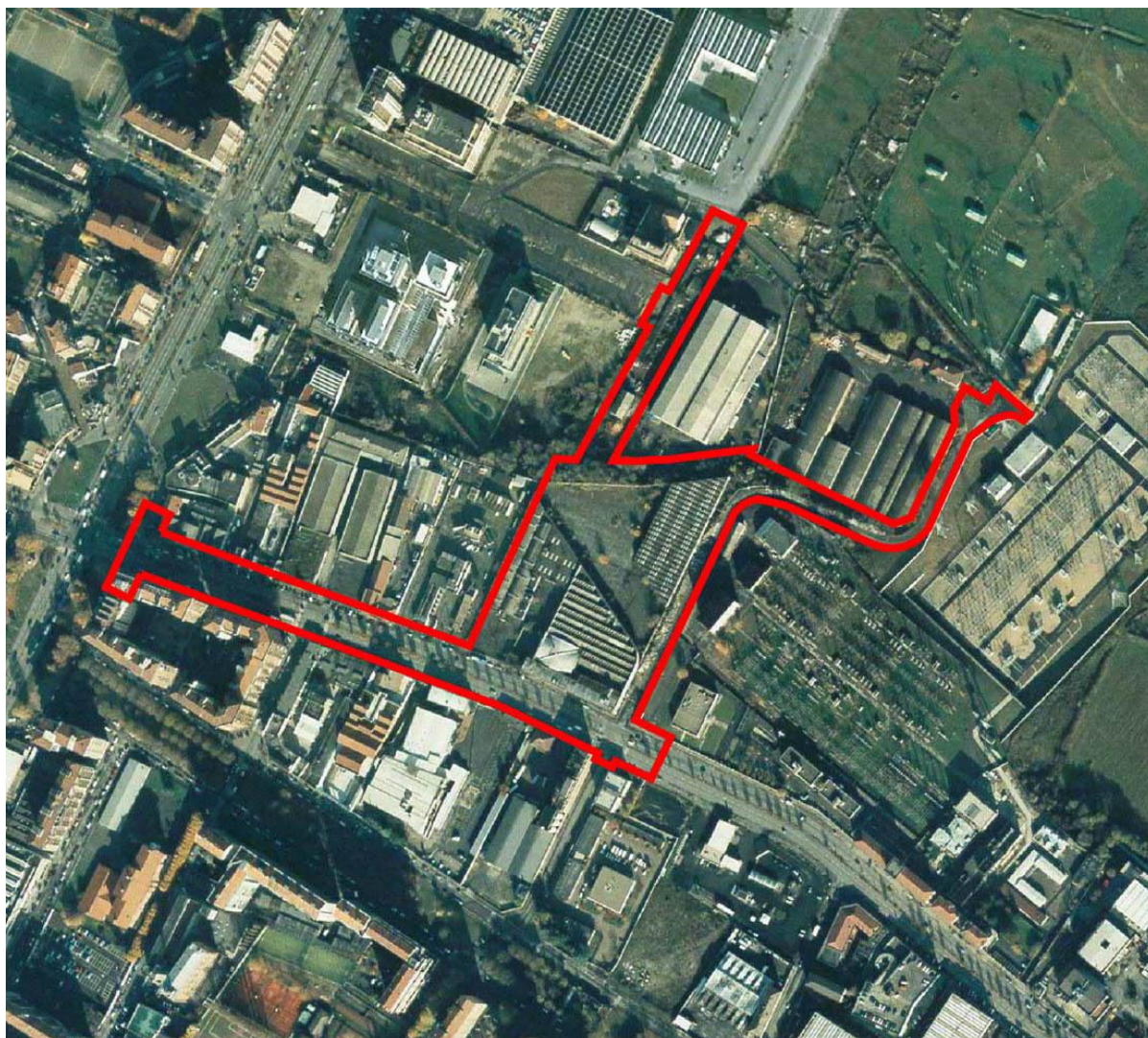
RELAZIONE TECNICO-PROGETTUALE

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E PAESAGGISTICO

L'area oggetto del Programma Integrato si colloca in posizione nord – est rispetto alla zona centrale del territorio comunale di Torino ed è compresa all'interno del territorio della Circoscrizione 6 e, nello specifico, del quartiere "Barriera di Milano".

Il lotto di intervento, definito ambito "Botticelli", è stato in passato caratterizzato dalla presenza di una concessionaria auto ed officina dell'Alfa Romeo che ha terminato la sua attività ormai da qualche decennio. Attualmente, sul lotto di proprietà privata sono state completate le demolizioni e la bonifica relativa all'amianto. L'ambito è delimitato nell'immediata area a nord dalla presenza dei lotti di proprietà di Sesia Fucine e dalla presenza del Parco Stura, ad est dalla presenza dei lotti di proprietà TERNA, ad ovest di un distributore di metano ed a sud da via Sandro Botticelli, in parte ricadente all'interno delle aree che saranno riqualificate dal progetto del Programma Integrato cui è soggetto l'intero ambito.

Figura 1 – Delimitazione dell'area di intervento soggetta a PRIN



1.1. Paesaggio e morfologia urbana

Dal punto di vista paesaggistico l'area di intervento si inserisce in una zona fortemente antropizzata, caratterizzata dalla presenza di attività molto differenziate, con una prevalenza di quelle artigianali e produttive, dismesse o in esercizio, nella parte a nord di via Botticelli.

Oltre i lotti a destinazione industriale, a nord, l'area assume valenze naturalistiche per la presenza del torrente Stura di Lanzo e del relativo Parco con i quali la realizzazione dell'intervento, come emerso durante la procedura di Valutazione Ambientale Strategica – VAS del PRIN, è compatibile. L'intervento oggetto di valutazione non ha rapporti diretti con il parco, ad eccezione delle parti destinate al completamento della viabilità veicolare e ciclo-pedonale, per cui sono state adottate le raccomandazioni contenute nel parere dell'Ente di gestione del Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po – Tratto torinese al Documento Tecnico Preliminare relativo alla VAS. Il rapporto tra parco e nuovo edificio attiene, dunque, più alle visuali e ai rapporti percettivi indiretti. Inoltre, per quanto attiene i percorsi ciclabili il loro completamento verso il parco è stato oggetto di quanto concordato nelle misure di compensazione, previste dalla procedura di VAS, unitamente alla formazione di una quinta alberata di mitigazione tra la viabilità e il parco, ad integrazione dei progetti preliminari delle opere di urbanizzazione.

In relazione a via Botticelli è opportuno evidenziare la sua funzione di importante asse di attraversamento est-ovest della città, il cui tracciato appartiene al sistema dei viali sorti sul perimetro della seconda cinta daziaria. Sotto questo profilo, la sistemazione attuale della strada – lo stato dei percorsi pedonali, delle banchine di sosta e dell'alberata centrale – appare inadeguata al suo ruolo urbano e incongrua rispetto alle sezioni stradali che ne costituiscono il prolungamento verso ovest, tutte caratterizzate da ampiezze diverse ma dalla presenza costante di controviali e doppia alberatura.

Il tessuto urbano è caratterizzato, nella zona a sud di via Botticelli, dalla presenza di isolati di grandi dimensioni che ospitano molteplici destinazioni d'uso e in particolare: residenze, terziario e commercio di vicinato, verso piazza Derna; attività commerciali di medie dimensioni e attività produttive e di servizio, con presenza sporadica di residenze, nella parte intermedia; attività esclusivamente residenziali nel tratto finale verso piazza Sofia. La trama dei volumi edificati è estremamente frammentata e articolata, ad eccezione degli isolati residenziali verso le due piazze, che in ogni caso presentano tipologie diversificate e rapporti disomogenei con lo spazio pubblico.

Al di là della prima fascia di isolati corre corso Taranto, la cui sezione imponente non è in grado di assorbire flussi veicolari adeguati a causa delle sezioni di innesto, insufficienti e complesse, in corrispondenza degli attestamenti su piazza Derna e piazza Sofia. Il corso è connotato da consistenti insediamenti di residenza pubblica e, a est, dalla presenza del mercato e di un

distretto scolastico; la parte centrale della sezione stradale è caratterizzata da un parco lineare variamente attrezzato e utilizzato, dove corre una pista ciclabile

Ugualmente varie e articolate sono le attività localizzate lungo il fronte nord di via Botticelli – parcheggio GTT, chiesa, servizi generali, produttivo e artigianato con un’appendice commerciale a ovest del lotto, verso piazza Derna – i cui volumi costruiti sono altrettanto eterogenei e discontinui nei rapporti reciproci e con lo spazio pubblico. Quello che ne risulta è un fronte frammentato ma ininterrotto, in cui gli accessi alle aree verdi del futuro parco sono molto limitati e di difficile fruizione, con l’eccezione del tratto terminale verso piazza Sofia.

I lotti si sviluppano tendenzialmente in profondità, da sud a nord, ma, come detto, sono occupati da fabbricati variamente orientati, per cui non è possibile riconoscere o ricostruire rapporti o fili edilizi ricorrenti e caratterizzanti il tessuto urbano.

2. INQUADRAMENTO NORMATIVO

2.1. Il Piano Regolatore Generale

L’intervento in oggetto è situato all’interno della ZUT 5.25 “Ambito Botticelli”, come definita dal Programma Integrato omonimo promosso dalla Città di Torino e dai Proponenti privati (area ex Alfa Romeo) ai sensi della LR 18/96 “Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell’articolo 16 della Legge 17/02/1992 n. 179” approvato con DCC 2012 01894/009 del 14/05/2012.

L’area perimetrata dalla ZUT è classificata di categoria B secondo il DM 02/04/1968 e di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell’art. 13 LUR 56/77 e assoggettata agli artt. 7 e 15 delle NUEA di PRG.

La dotazione a standard è calcolata nella misura dell’80% della SLP in progetto.

Il Programma Integrato prevede le seguenti destinazioni e quantità:

– ASPI	min.	8.500 mq
–	max.	10.500 mq
(commercio al dettaglio max. 9.500 mq)		
– residenza	min.	8.500 mq
–	max.	10.500 mq
(di cui convenzionata in affitto min. 920 mq)		
– Totale SLP in progetto		19.000 mq

Quale riferimento normativo per la verifica della destinazione d'uso in oggetto è stata utilizzata la seguente definizione delle NUEA e s.m.i. del PRG:

- “ASPI” art.3 comma 20, “... - attività commerciali al dettaglio, nei limiti e nel rispetto di quanto previsto nell'allegato C (v. punto 4A1), ...”
- - “4A.1) Attività commerciali al dettaglio (v. allegato C) articolate in:
...
- c)grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore ai 2500 mq);”
...

2.2. La localizzazione commerciale L2

La normativa regionale di riferimento è costituita dall'allegato A della DCR 563 – 13414 del 29.10.1999 “Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D. Lgs. 114/98” e smi.

In adempimento a quanto previsto dalla DCR 59 – 10831 del 2006, in data 12 marzo 2007 il Comune di Torino, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 (mecc. 2006 10283/122), ha approvato i nuovi “Criteri Comunali per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio su aree private”, dando atto al contempo, che con separato provvedimento avrebbe proceduto ad approvare anche la relativa variante di adeguamento dello strumento urbanistico, con allegata cartografia atta ad individuare specificatamente gli ambiti di insediamento commerciale.

Tra le L2 (localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensante) di nuovo insediamento la DCC riconosce l'ambito Botticelli – art. 12 e allegato B.

Ai sensi della D.C.R. 59-10831 del 2006 e dei Criteri Comunali del 2007, per l'adeguamento del PRG vigente ai Criteri Comunali, la Città ha approvato, con DCC 2010 04889/009 del 31/01/2011, la variante n. 160 al PRG “Adeguamento del PRG ai sensi dell'articolo 16 dei criteri commerciali comunali approvati con DC.C. 12/03/2007”. La procedura di Valutazione ex-ante è stata effettuata all'interno dell'iter della variante.

Il Piano Unitario di Coordinamento – PUC è stato approvato contestualmente al PRIN.

3. IL PROGETTO

3.1. Il progetto urbano

Il progetto per l'ambito ex Alfa Romeo di via Botticelli è un progetto alla scala della città che consente di avviare un concreto processo di rivitalizzazione urbana attraverso il recupero di aree degradate e non più funzionali alle esigenze attuali.

L'intervento di riqualificazione muove da tre obiettivi: realizzare una maggiore connessione tra le diverse parti del territorio; rendere l'area oggetto di intervento un luogo più attrattivo dal punto di vista socio-economico; migliorare l'attuale dotazione di servizi della zona. Queste linee di intervento generali sono poi state declinate nei seguenti obiettivi specifici di progetto: riqualificare e mettere in sicurezza la viabilità esistente e realizzare una quota di nuova viabilità finalizzata, oltre che alla fruizione dell'ambito e del centro commerciale in progetto, al completamento infrastrutturale del territorio; insediare un appropriato mix di funzioni, individuate in ASPI (commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi) e residenza; creare nuovi spazi pubblici che permettano di fondare una nuova centralità urbana, in grado di diventare un luogo di aggregazione, con un'identità specifica.

Il progetto urbano si fonda sull'analisi sia della morfologia del contesto urbano e del terreno, sia sulle destinazioni d'uso esistenti e sui reciproci impatti con le attività previste dal PRIN.

A seguito, dunque, di quanto emerso dall'analisi dello stato dei luoghi, uno dei primi assunti del progetto è la necessità di completare l'infrastrutturazione dell'area, al fine di garantirne l'accessibilità veicolare e ciclo-pedonale su ampia scala, dando riscontro alle previsioni del PRG. Questa istanza si traduce, di fatto, nella realizzazione di una viabilità a contorno del nuovo insediamento, realizzata in parte su aree della Città e in parte su aree dismesse dai Proponenti privati, che raggiunga l'obiettivo di connettere i diversi rami ciechi di viabilità esistente, raccordando il forte dislivello – circa 10 m – tra le quote di campagna dei lotti a ridosso di via Botticelli e le aree poste a nord verso la Stura, senza interferire con le attività in essere nei lotti adiacenti. La nuova viabilità prevede la realizzazione di una sezione più ampia per via Basse di Stura e la sua prosecuzione verso nord, fino a garantire un collegamento con via Ramazzini e corso Giulio Cesare. La nuova sezione comprende la realizzazione di un percorso ciclopedonale di ingresso al parco della Stura, alternativo a quello esistente in corso Giulio Cesare.

Questo intervento punta a ridefinire la viabilità di quartiere e a consentire un'alternativa per chi, provenendo da est, è diretto verso nord – e viceversa –, consentendo così un alleggerimento del nodo critico di piazza Derna. Il forte dislivello esistente lungo il fronte nord dell'area Alfa Romeo comporta una modifica delle quote di via Basse di Stura al fine di creare un raccordo, con pendenze adeguate, tra via Botticelli e la viabilità a confine del parco della Stura.

La seconda parte del progetto infrastrutturale riguarda la riqualificazione di via Botticelli nel tratto tra piazza Derna e via Mercadante. La nuova sezione mira a ridefinire il ruolo urbano del viale mediante l'inserimento di due controviali a traffico lento, con parcheggi in linea, due nuove banchine alberate e due corsie centrali di scorrimento per senso di marcia. Questa soluzione progettuale consente di mantenere i livelli di servizio della strada mitigandone, però, l'impatto acustico e visivo nei confronti degli edifici esistenti e di quelli in progetto e uniformandone la sezione a quella del sistema di viali cui appartiene.

Completa gli interventi sull'accessibilità dell'area la realizzazione di un tratto di pista ciclabile lungo via Mercadante, che collega quella esistente lungo corso Taranto e il tratto di nuova realizzazione tra via Botticelli e il parco, ed in particolare piazza Sofia e il mercato di corso Taranto con il nuovo insediamento commerciale.

Affrontato l'adeguamento infrastrutturale, il passo successivo è stato la definizione fisica e funzionale dello spazio pubblico. Questo passaggio è propedeutico e indispensabile alla costruzione della futura identità del luogo, per la sua riconoscibilità e qualità di utilizzo, e per l'organizzazione delle diverse attività insediate.

In assenza, nell'immediato contesto urbano, di elementi e rapporti ricorrenti o significativi che offrano suggestioni e guidino l'inserimento del nuovo intervento nel territorio, la distribuzione dei volumi in progetto e degli spazi aperti è maggiormente affidata a logiche autonome, pur non precludendo in alcun modo il dialogo con le future trasformazioni dei lotti limitrofi, e gli elementi di paesaggio di riferimento sono quelli di più ampia scala – visuali dal parco della Stura, cortine edilizie di piazza Derna e di corso Taranto.

La parte sud del lotto è occupata da un grande spazio pubblico aperto su via Botticelli, una piazza, su cui affacciano tutte le attività: servizi, commercio, pubblici esercizi e residenza.

L'impostazione delle infrastrutture viarie e la presenza, a nord, di un edificio a destinazione produttiva in attività hanno orientato la collocazione della struttura destinata alle attività commerciali nella metà nord del lotto. In questo modo è possibile localizzare le parti tecniche a più forte impatto – carico e scarico merci, locali tecnici, impianti – lontano dai recettori sensibili esterni e in progetto, sfruttando, come detto, il dislivello naturale e la nuova viabilità di accesso, con effetto di riduzione dell'impatto dei mezzi di approvvigionamento sulla viabilità esistente.

La piazza è caratterizzata dalla presenza di un edificio alto – circa 16 piani f.t. – che costituisce un punto di riferimento per l'intervento, visibile dal territorio circostante, senza tuttavia comportare impatti negativi o effetti di "fuori scala" nelle visuali dalla città consolidata o dal parco. La sua rotazione rispetto agli altri edifici mette in tensione la composizione volumetrica. Inoltre, un edificio di queste proporzioni permette una più articolata distribuzione dei volumi, con contenimento delle altezze medie e minor saturazione dei fronti.

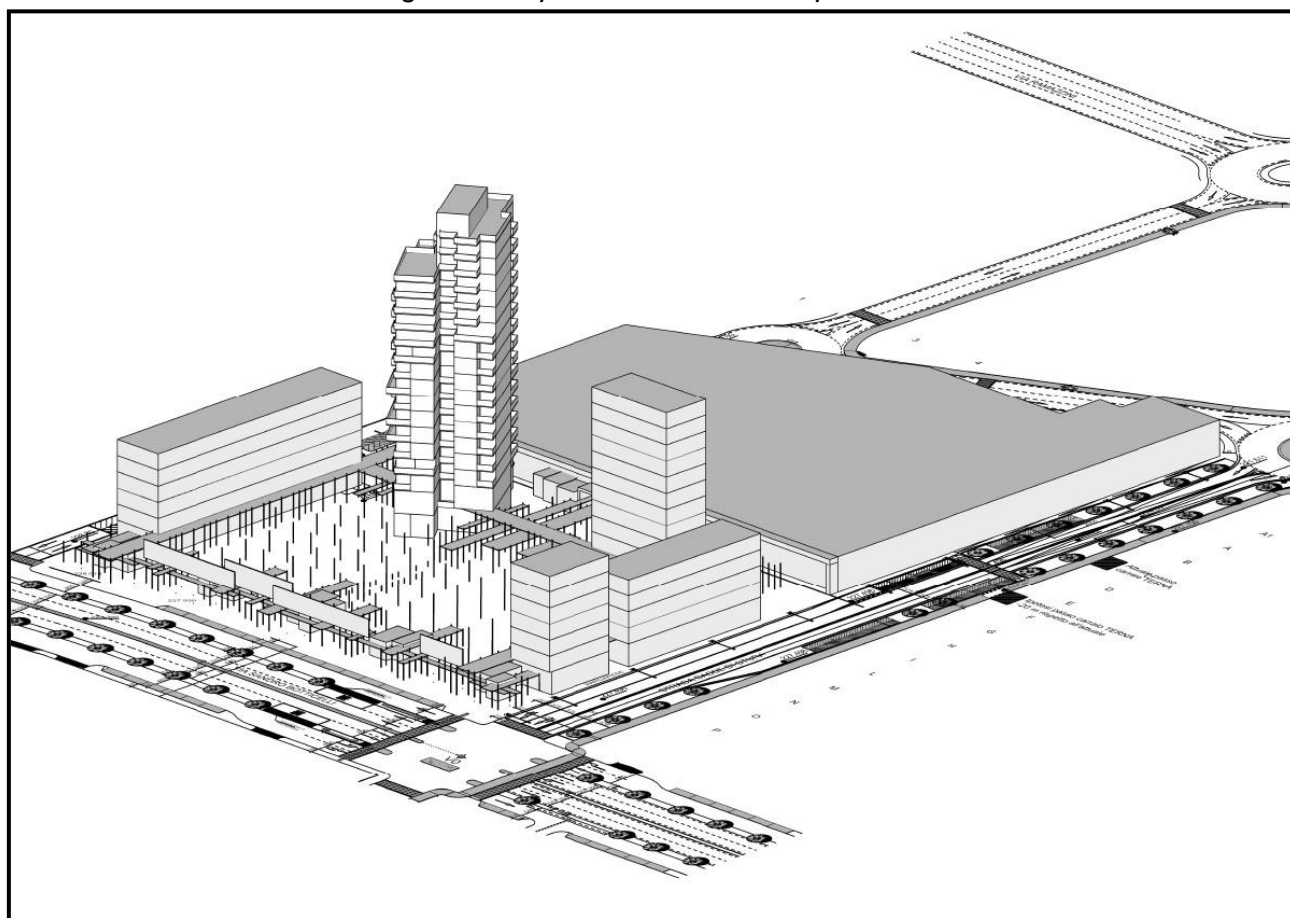
Ne è seguita la possibilità di articolare meglio e più liberamente i volumi residenziali e gli spazi pedonali di connettivo, limitando le interferenze tra residenza e struttura commerciale. La

residenza si presenta articolata in edifici giustapposti e indipendenti, di varie altezze, tutti allineati sui fronti dello spazio pubblico eccetto la torre, in una composizione volumetrica ricca di passaggi e scorci, cui il basso edificio commerciale fa da sfondo. L'intero spazio è ridefinito alla quota della piazza da un portico continuo che connette e ricompone tutti gli edifici, rendendo evidente la rotazione della torre rispetto al contesto.

Il portico si disarticola sul fronte di via Botticelli in tettoie e frangisole di altezza varia, che inglobano i padiglioni dei pubblici esercizi, formando una quinta che definisce il fronte urbano senza limitare l'accessibilità e la permeabilità visiva della piazza. Il recupero dell'allineamento urbano è accentuato da una schermatura posta al di sopra del portico a protezione dello spazio più intimo della piazza, con possibili effetti di mitigazione acustica.

La frammentazione e articolazione dei volumi e delle loro altezze – in particolare la presenza dell'edificio alto ad est della torre – sono omogenee al tessuto urbano esistente e assicurano una molteplicità di percorsi e visuali. La varietà delle tipologie edilizie – torre, casa in linea, edificio alto – prelude alla possibilità di caratterizzare in maniera autonoma, seppur all'interno di un disegno comune, i singoli edifici, limitando gli effetti negativi dovuti all'eccessiva omogeneità architettonica dell'intervento.

Figura 2 – Il planivolumetrico complessivo



3.2. Gli spazi pubblici

La ristrutturazione di via Botticelli prevede il rifacimento completo della sezione stradale, che passa da tre corsie, per senso di marcia, separate da un filare di alberi a due corsie di scorrimento, per senso di marcia, a centro viale, doppia banchina alberata e controviali a velocità ridotta. Come detto, questa configurazione più urbana presenta dei vantaggi sotto il profilo acustico e visivo senza penalizzare la funzionalità dell'arteria. È previsto anche il rifacimento dei marciapiedi, in asfalto colato, e degli spazi per la sosta, in linea. Il progetto dell'illuminazione, attualmente posta nella banchina centrale, prefigura due linee poste nelle banchine alberate e dotate di due apparecchi illuminanti: uno dedicato al centro del viale, l'altro al controviale e ai percorsi pedonali. Le fermate delle linee di trasporto pubblico sono collocate sulle banchine alberate in prossimità degli incroci, per garantire la sicurezza dei percorsi pedonali e prevenire attraversamenti casuali. Allo stesso fine, nelle banchine alberate, il filare di alberi ad alto fusto è completato da specie a cespuglio con rete di separazione che ne assicura l'impenetrabilità nei primi anni di crescita.

La nuova via Basse di Stura, a una corsia per senso di marcia, è dotata di banchine laterali alberate attrezzate con filari di tipo urbano nel primo tratto, mentre nella tratta che conduce all'intersezione con via Ramazzini il disegno del verde, più articolato, prelude al parco della Stura. Lungo tutta la strada corre la pista ciclabile, in resina colorata, che conduce al parco, come previsto dalle opere di compensazione concordate a seguito della procedura di VAS.

I parcheggi pubblici, a servizio delle attività insediate e dell'intera zona, sono previsti interrati, al livello -1. La conformazione altimetrica di via Basse di Stura fa sì che i lati dei parcheggi emergano progressivamente da sotto l'edificio commerciale, procedendo verso nord, permettendo di offrire un miglior comfort di utilizzo grazie alla parziale aerazione e illuminazione naturali. Gli ingressi e le uscite sono tutti localizzati lungo i tratti est e nord di Via Basse di Stura.

La piazza è un grande spazio di aggregazione posto al centro dell'intervento. Pubblica, aperta e contornata da attività che ne rafforzano il ruolo urbano, connette i diversi edifici e distribuisce e integra le funzioni, articolandosi in percorsi capillari che offrono più alternative di accesso.

La spazialità è definita dalla viabilità pedonale pubblica, caratterizzata da un portico che perimetra, separa e, al tempo stesso, connette i diversi edifici e garantisce una fruizione confortevole dei percorsi pedonali. I percorsi coperti sono anche un elemento fondamentale per la definizione del fronte su via della piazza. Una soglia fortemente accessibile e permeabile, che è però in grado di differenziare lo spazio della strada da quello della piazza, integrando piccole attività commerciali, pubblici esercizi, le uscite dei parcheggi e una quinta destinata a

proteggere e rendere più accogliente lo spazio interno. La varietà dei tratti di portico e frangisole che intersecano la quinta segnala le molteplici possibilità di ingresso e permette di tracciare le linee virtuali che delimitano e organizzano le diverse parti in cui è caratterizzata la piazza.

La pavimentazione in pietra specchia a terra la sagoma dei portici e satura gli spazi di connessione fino a definire uno spazio centrale pavimentato in cemento e pietra secondo un disegno modulare, dettato dal portico, che genera i diversi elementi di arredo, le aiuole, l'illuminazione.

Lo spazio è virtualmente diviso dalla densità della vegetazione in due parti, che si differenziano per le caratteristiche d'uso. La parte est è aperta, soleggiata e minerale, dedicata più al passaggio che alla sosta. La vegetazione, più rada, svolge una funzione prettamente paesaggistica. La porzione ovest è dedicata alla sosta – le specie arboree sono state scelte per altezza e dimensione della chioma, nei limiti imposti dalla presenza dei parcheggi interrati, e gli impianti sono più ravvicinati – le panchine sono più numerose e alcune sedute, in legno e dotate di schienale, sono rivolte a fruitori di età più avanzata o che si dedicano ad attività come la conversazione e la lettura.

3.3. L'edificio oggetto dell'istanza

L'edificio a destinazione commerciale ha una tipologia a piastra a un solo piano fuori terra, il cui volume compatto occupa la parte nord del lotto e costituisce il fondale visuale degli edifici della piazza. Il layout dell'attività commerciale prevede un'area vendita di circa 4.250 mq, una ridotta galleria di negozi e attività accessorie come magazzini, celle frigorifere, laboratori, spogliatoi, servizi igienici e uffici. L'ingresso è situato sul fronte piazza che presenta un'ampia parete vetrata, arretrata rispetto al filo di fabbricazione, in cui si incuneano i bassi volumi delle attività della galleria commerciale. Le riserve e i laboratori sono collocati lungo i fronti nord e ovest dell'area vendita.

L'attività di carico e scarico delle merci avviene lungo il fronte nord dell'edificio con accesso da via Basse di Stura, in un'area dedicata, parzialmente coperta, che ospita anche l'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi. Questa soluzione logistica permette di limitare il traffico pesante, indotto dall'intervento commerciale, quasi esclusivamente alle vie poste a nord dell'area, senza creare impatti su via Botticelli.

Le vie di accesso ed egresso dall'area di carico/scarico merci sono, dunque, collocate su via Basse di Stura nella tratta a nord dell'intervento. Le dimensioni generose consentono un ingresso agevole anche ai mezzi articolati.

L'area destinata in via esclusiva a queste operazioni, di circa 712 mq di piazzale e circa 259 mq di banchina, è collocata a quota -9.00, in adiacenza alle lavorazioni e ai magazzini, posti a quota 0.00, con i quali comunica attraverso due montacarichi.

Il piazzale adibito alla manovra dei mezzi è scoperto, mentre la banchina destinata alle operazioni di carico/scarico e alla movimentazione delle merci è inglobata nel volume dell'edificio, coperta e schermata alla vista da pareti metalliche grigliate. Una pensilina protegge lo spazio di approccio dei mezzi alla banchina. All'interno della zona di scarico sono a disposizione più pedane per lo scarico delle merci, differenziate per tipologia merceologica, così da velocizzare al massimo le operazioni e limitare i tempi di attesa in sosta degli autocarri.

La zona adibita alla raccolta ed allo smaltimento dei rifiuti è individuata in apposite aree in adiacenza alle banchine di scarico merci, essendo la raccolta organizzata con cassoni e compattatori dedicati, che necessitano di essere movimentati con mezzi pesanti. L'attività di stoccaggio e gestione dei rifiuti risulta pertanto coperta, integrata con quella di scarico delle merci e sostanzialmente inglobata nel corpo architettonico dell'edificio. Le diverse zone sono dotate di prese d'acqua per il lavaggio, la pavimentazione è impermeabile con i relativi pozzetti di scarico. Per gli esercizi della galleria commerciale è prevista un'area ecologica dedicata all'interno dell'edificio, nella zona a lato della galleria stessa, con accesso diretto da via. Il locale ha dimensioni e caratteristiche conformi a quanto previsto all'articolo 31, comma 6 del RE.

I locali tecnici sono tutti localizzati all'interno della sagoma dell'edificio: sul lato nord, sopra l'area destinata allo scarico delle merci, sono situati gli impianti aerotermici e frigoriferi in un locale dotato di pareti e copertura grigliati al fine di garantire il mascheramento visivo e gli effetti di mitigazione acustica pur garantendo i corretti rapporti di aerazione; nel volume nord-est del centro commerciale, ai livelli -3.75 e -8.75 circa, sono localizzati la vasca antincendio, il locale pompe, le cabine elettriche, etc. Sul lato est, anch'essi nella sagoma dell'edificio, in adiacenza alla galleria commerciale sono localizzati i locali tecnici che servono i negozi (cabina elettrica, locale contatori e locali consegna, locale ecologico etc.).

Queste localizzazioni oltre ad essere funzionali dal punto di vista tecnico, consentono di annullare gli impatti acustico e visivo degli impianti nei confronti dell'ambiente esterno.

Tappeti mobili, scale e ascensori coperti portano dai due livelli dei parcheggi interrati alla piazza, in prossimità del fronte e degli ingressi dell'edificio. Altre scale coperte poste sul fronte di via Botticelli, in prossimità degli affacci degli edifici residenziali, completano i collegamenti verticali tra parcheggi e spazi pedonali. L'accesso al parcheggio è previsto nel tratto est della futura via Basse di Stura – ingresso ai due livelli interrati dalla carreggiata in direzione nord e uscite su quella sud – e un secondo dalla rotonda ovest della tratta nord della stessa via – ingresso al livello -2 e uscite da entrambe i piani. Le coperture ospiteranno dei lucernari tipo “shed” per consentire l'ottenimento di una quota di illuminamento naturale dei locali del centro commerciale e l'installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

La parte posteriore fuori terra dell'edificio è interessata dal progressivo emergere del volume destinato ai due livelli di parcheggi, i cui fronti laterali sono tamponati da pannelli grigliati, così da consentirne l'aerazione e l'illuminazione naturali.

La struttura, gli impalcati e i tamponamenti verticali sono previsti in cemento armato prefabbricato. La facciata sarà in cemento lavorato e colorato in pasta o verniciato o rivestita con parete ventilata. Alcune parti potranno essere in intonaco verniciato. Parapetti, recinzioni e grigliati saranno in carpenteria metallica zincata o verniciata. I serramenti saranno realizzati in alluminio a taglio termico.

3.4. Dati quantitativi – destinazioni d'uso

Le superfici del centro commerciale sono così ripartite:

- superficie lorda di pavimento	8.500 mq
- area vendita	4.400 mq
o superficie despecializzata	4.250 mq
o esercizi commerciali specializzati	150 mq
- esercizio di somministrazione Coop	257 mq
- riserve e lavorazioni	1.796 mq
- attività accessorie iper (spogliatoi, servizi igienici, uffici, disimpegni)	1.082 mq
- banchina di scarico merci	260 mq
- artigianato di servizio e pubblici esercizi (non soggetti a L 114/98)	70 mq
- attività accessorie galleria	102 mq
- galleria commerciale mall	533 mq
- carico/scarico	712 mq
- locali tecnici	1.190 mq
- spazi tecnici a cielo libero	385 mq

Le superfici sopradescritte sono illustrate alla tavola 19 – Destinazioni d'uso edificio commerciale – superfici merceologiche.

4. AREE A USO PUBBLICO

La scheda normativa dell'Ambito 5.25 – Botticelli prescrive che, ai sensi dell'articolo 21 della LR 56/77 e smi e del comma 2 dell'articolo 15 delle NUEA del PRG, che classifica le zone urbane di trasformazione di categoria B secondo il DM 1444 del 02/04/1968, il fabbisogno minimo di aree per servizi sia calcolato, per la destinazione ASPI, all'80% della SLP realizzabile, con un minimo del 50% destinato a parcheggi.

La dotazione di parcheggi privati necessaria alla realizzazione dell'intervento è conteggiata ai sensi della Legge 122/89 e del punto 17bis (Volumetria virtuale) dell'articolo 2 delle NUEA del PRG.

4.1. Calcolo della domanda

La dotazione di parcheggi necessaria alla realizzazione della grande struttura di vendita, prevista attualmente, è conteggiata ai sensi dell'articolo 21 LR 56/77 e smi, dell'articolo 25 della DCR 563 – 13414/99 e smi e dell'articolo 17 dei "Criteri comunali per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio su aree private" del 12/03/07. L'eventuale quota di parcheggi, calcolati sulla base della suddetta normativa commerciale, che ecceda quella minima del 50% prevista dall'articolo 21 LR 56/77 e smi sarà conteggiata ai fini del raggiungimento dello standard minimo complessivo. Eventuali quote in eccedenza rispetto al minimo complessivo, generato ai sensi dell'articolo 21 LR 56/77 e smi, saranno da ritenere aggiuntive rispetto allo standard stesso.

A questo proposito, si ricorda che la dotazione del 50% di parcheggi pubblici prevista dalla normativa commerciale è da considerare un minimo e che tale quota, che verifica anche lo standard generato ai sensi dell'articolo 21 LR 56/77 e smi, può anche essere superiore, fatta salva la quota minima di parcheggi privati utile a verificare la dotazione richiesta dalla Legge 122/89.

Tabella 1 – Conteggio aree a parcheggio – minimo

DESTINAZIONE D'USO										SLP		AV		VOLUME		PARCHEGGI PUBBLICI						PARCHEGGI PRIVATI				TOTALI															
														s.l.p. x 3,5 h. virtuale		CALCOLO FABBISOGNO MINIMO PARCHEGGI PUBBLICI						CALCOLO FABBISOGNO MINIMO PARCHEGGI PRIVATI																			
																RIFERIMENTI NORMATIVI				DATI FINALI		RIFERIMENTI NORMATIVI		DATI FINALI																	
																L.R. 56/77		L.R. 28/99				L.122/89																			
																COMM. = 40% SLP		G-SM1 (N°=245+0.20 (AV-2500))x28/2 NEGOZI AV°x0,12		SUP.		N° posti auto		1 MQ/10 MC				SUP.		SUP.		N° posti auto									
ASPI	G-CC1	G-SM1		7.645	mq	4.250	mq	26.758	mc	3.058	mq		8.344	mq	8.344	mq	298		2.676	mq	2.676	mq	16.660	mq	595																
		NEGOZI GALLERIA		855	mq	150	mq	2.993	mc	342	mq		252	mq	252	mq	9		299	mq	299	mq	504		18																
				8.500		mq		4.400		mq				3.400		mq		<	8.596		mq		8.596		mq		307	2.975		mq		2.975		mq		17.164		mq		613	
* Somma della superficie di vendita dei negozi fino a 400 mq di area vendita																																									

* Somma della superficie di vendita dei negozi fino a 400 mq di area vendita

Tabella 2 – Conteggio aree a servizi – minimo

DESTINAZIONE D'USO			SLP		AV		PARCHEGGI PUBBLICI							
							CALCOLO FABBISOGNO SERVIZI PUBBLICI							
							RIFERIMENTI NORMATIVI				DATI FINALI			
							L.R. 56/77		L.R. 28/99					
							COMM. = 80% SLP		G-SM1 (N°=245+0.20 (AV-2500))x28/2 NEGOZI AV*x0,12		SUP.		N° posti auto	
ASPI	G-CC1	G-SM1	7.645	mq	4.250	mq	6.116	mq		8.344	mq	8.344	mq	298
		NEGOZI GALLERIA	855	mq	150	mq	684	mq		252	mq	252	mq	9
			8.500	mq	4.400	mq	6.800	mq	<	8.596	mq	8.596	mq	307
* Somma della superficie di vendita dei negozi fino a 400 mq di area vendita														

4.2. Offerta di aree a parcheggio

Il progetto prevede la realizzazione di aree a parcheggio interrato su due livelli. Data la conformazione delle aree e la tipologia delle attività insediate, tutte le aree a servizi del centro commerciale sono destinate a parcheggio e assoggettate all'uso pubblico ai sensi dell'articolo 21 LR 56/77 e smi, ad eccezione delle rampe dei parcheggi realizzate su suolo pubblico.

Tabella 3 – Offerta aree a servizi - parcheggi

OFFERTA STANDARD A PARCHEGGIO TABELLA SUPERFICI A PARCHEGGIO IN PROGETTO									
PARCHEGGI	PRIVATI			PUBBLICI			TOTALI		
	superficie		n. posti auto	superficie		n. posti auto	superficie		n. posti auto
LIVELLO -1	8.635	mq	293		mq		8.635	mq	293
LIVELLO -2	1.980	mq	82	11.330	mq	377	13.310	mq	459
TOTALI	10.615	mq	375	11.330	mq	377	21.945	mq	752

Le suddette aree sono evidenziate nella tavola 11 – Schema funzionale e standard parcheggi pubblici e privati.

4.3. Bilancio

L'analisi dei dati relativi alla domanda di parcheggi pubblici, calcolata sulla base della destinazione urbanistica – minimo inderogabile – e sul layout commerciale previsto, nonché il calcolo del fabbisogno minimo di servizi ha evidenziato un carico maggiore delle aree a parcheggio previste dalla normativa commerciale.

Tabella 4 – Bilancio aree a servizi

TABELLA RIASSUNTIVA STANDARD A PARCHEGGIO								
PARCHEGGI		OFFERTA			DOMANDA		DIFFERENZIALE	
PRIVATI	superficie	10.615	mq	>	8.568	mq	2.047	mq
	n. posti auto	375		>	306		69	
PUBBLICI	superficie	11.330	mq	>	8.596	mq	2.734	mq
	n. posti auto	377		>	307		71	
TOTALI	superficie	21.945	mq	>	17.164	mq	4.781	mq
	n. posti auto	752		>	613		140	

Il bilancio evidenzia un saldo positivo sia per quanto riguarda la dotazione di aree destinate a parcheggi pubblici, sia per la dotazione di aree destinate a parcheggi privati.