

**AUCHAN S.P.A. - GALLERIE COMMERCIALI ITALIA S.P.A.
ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE 2.8 “AMBITO ROMANIA”**

PERMESSO DI COSTRUIRE - LOTTO 2

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VIA
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Torino, lì Novembre 2012

Il Proponente

Soc. Auchan S.p.A.

Il Progettista

Studio Liveriero
Associazione Professionale

Gallerie Commerciali Italia S.p.A.

SOMMARIO

INQUADRAMENTO GENERALE DELL'INTERVENTO	1
DESCRIZIONE DEL NUOVO INTERVENTO	4

INQUADRAMENTO GENERALE DELL'INTERVENTO

L'area d'intervento è localizzata nella parte nord della città di Torino, nella circoscrizione 6, tra Corso Romania e Corso Giulio Cesare, confina a sud con l'area Iveco e a nord con il preesistente centro Commerciale Auchan.

Il presente progetto interviene su un'area già fortemente interessata da destinazioni industriali e commerciali, seppure in una zona di confine con un quartiere residenziale popolare ad est e con le future trasformazioni previste per l'area "Michelin-Cebrosa" a prevalente destinazione residenziale e a servizi.

Attualmente l'area è già occupata da un edificio non utilizzato e con precedenti funzioni industriali e produttive. Tutta l'area della zona ha funzioni commerciali e/o produttive, con abitazioni civili poste a distanza superiore a 300 metri rispetto alla posizione che avrà il nuovo edificio.

Iter procedurale della ZUT 2.8 Romania

Nell'aprile 1986 il Consiglio Comunale di Torino approva il PEC per la realizzazione del primo lotto di quello che diventerà il Centro Commerciale Auchan, poi inaugurato nell'ottobre 1989. Successivamente nel Dicembre 1995 è stato approvato un nuovo PEC che delinea l'intervento nelle volumetrie attualmente realizzate, di cui i punti più significativi sono la concessione edilizia n. 6/96 del Gennaio 1996 e le successive n. 112/2000 e n. 303/2007 per parte delle aree esterne.

Auchan Italia e il Gruppo Rinascente effettuano una fusione che durerà fino a pochi anni or sono. Successivamente Auchan acquisisce da Rinascente s.p.a. con proprio marchio tutto il settore della grande distribuzione e successivamente la galleria dei negozi di vicinato con il marchio soc. Gallerie Commerciali Italia (GCI) SpA. Per tale motivo l'intervento risulta in capo alle due società.

In attuazione delle previsioni della DCR 24/3/2006 per le attività commerciali la Città ha approvato in data 12/03/2007 i 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.

La Città di Torino con deliberazione 14/01/08 approva la variante parziale n° 137 al PRG, individuando l'ambito 2.8 Romania come una nuova ZUT avente le seguenti caratteristiche: *"Ambito destinato alla riorganizzazione funzionale dell'area attraverso interventi volti alla conservazione della struttura commerciale esistente (Centro Commerciale con offerta commerciale mista), alla realizzazione di nuove superfici di vendita ed alla riqualificazione delle aree esterne tramite interventi sulla viabilità, sulle aree di sosta, sulle aree verdi e valorizzazione della torre piezometrica esistente"*.

L'intervento nell'ambito della ZUT complessivamente si riferisce a una ST di mq 176.792 misurata e mq 174.163 catastali ed una superficie a destinazione commerciale L2 (escludendo il distributore carburanti e l'area artigianato) di mq 169.972 misurata e di mq 167.343 catastale, risulta articolato in tre lotti assolutamente autonomi e separati tra loro da viabilità veicolare pubblica.

In attuazione della sopra citata variante viene approvato dalla Città il PEC in data 29/12/2008 con stipula della Convenzione in data 28/04/2010 nella quale si da atto che la Città ha espressamente rinunciato alla realizzazione del Centro Commerciale Pubblico con le modalità dell'art.7bis. Pertanto le SLP complessive risultano ad oggi le seguenti:

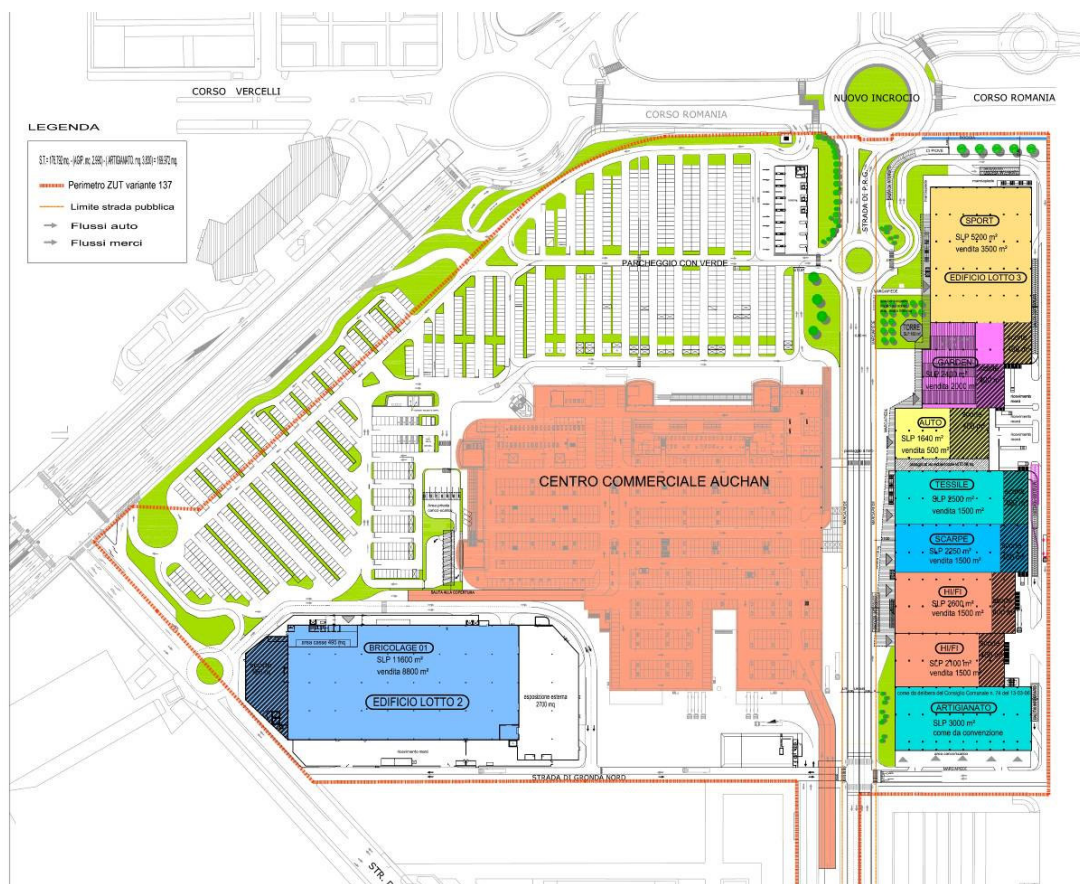
- Attività per il commercio e la grande distribuzione SLP max mq 69.500
 - Attività produttive SLP mq 3.000
- Di cui mq 1.500 ad uso privato e mq 1.500 da cedere alla Città ai sensi *l'art 7 ter della Convenzione sottoscritta in data 28/04/2010.*

Successivamente, in data 12/04/2011, viene approvata dalla Città una lieve modifica della superficie da assoggettare a uso pubblico, concernente mq 650 di competenza del distributore carburanti.

In seguito alle mutate esigenze commerciali del promotore è stato richiesto un accorpamento delle superfici di vendita relative al Lotto 2, ai sensi dell'art. 16 della DGR 563-13414/99 e s.m.i autorizzate con provvedimento regionale del 06/05/2011.

Tale variazione comporta l'aggiornamento e la modifica di alcuni parametri urbanistici; pertanto l'attuale configurazione progettuale risulta essere la seguente:

- Lotto 1 (lotto esistente) presenta una SLP di mq 35.943 con una superficie di vendita pari a mq 12.000, oggetto di precedenti autorizzazioni regionali;
- lotto 2, oggetto della attuale pratica prevede una SLP di mq 11.600 privati con una unica superficie di vendita di mq 8.800;
- lotto 3 prevede una SLP commerciale di mq 21.700 oltre a 3.000 mq di artigianato con una superficie di vendita pari a mq 12.000



DESCRIZIONE DEL NUOVO INTERVENTO

L'edificio oggetto dell'attuale Fase di Verifica a VIA, si sviluppa all'interno del lotto 2 ed è caratterizzato da un unico blocco commerciale con altezza complessiva di 12 m e un corpo uffici sovrastante che raggiunge un'altezza massima di 15 m.

Il piano terra è destinato a parcheggio ad uso pubblico in struttura, mentre la vendita è localizzata interamente al piano primo, affiancata da un'area di esposizione esterna; una piccola porzione di uffici si sviluppano invece al secondo piano. Il parcheggio interrato si sviluppa al di sotto della sagoma dell'edificio, occupando solo una porzione della stessa ed è interamente privato.

La struttura sarà completamente prefabbricata, con travi e pilastri in c.a.p. realizzati su fondazioni in plinti in c.a.p.

Le solette interpiano così come la copertura piana saranno realizzati in tegoli c.a.p. con cappa collaborante; il pavimento della zona vendita sarà realizzato con uno strato elicotterato al quarzo, mentre le pavimentazioni delle riserve e locali accessori saranno realizzati con un semplice getto in cls lisciato. Il solaio di copertura sarà lievemente inclinato per permettere il deflusso delle acque meteoriche e impermeabilizzato con la posa di apposita guaina. Alcune opere strutturali, quali murature controterra dell'interrato, vani scala, ascensori ecc., saranno invece realizzate in c.a. gettato in opera e in acciaio.

Le murature perimetrali saranno realizzate in pannelli prefabbricati di calcestruzzo agganciati alla struttura perimetrale. Ai pannelli sarà applicato un cappotto esterno e una successiva finitura a intonaco tinteggiato. Esternamente è inoltre prevista la realizzazione di elementi decorativi quali cornici e marcapiani in acciaio verniciato. I colori di finitura saranno il bianco e il verde.

L'area di esposizione esterna al piano primo, sarà chiusa esternamente tramite una recinzione di altezza 3,50 m.

Le murature interne di separazione tra le riserve e la zona vendita, i servizi igienici e i locali tecnico saranno realizzate in blocchi faccia a vista, mentre le separazioni tra gli uffici in cartongesso.

L'ingresso principale sarà realizzato al piano primo in posizione aggettante rispetto al filo dell'area vendita, con un corpo in montanti metallici e pannelli. L'accesso sarà garantito attraverso un'ampia balconata pedonale coperta accessibile tramite ascensori e rampe mobili collegate con i diversi livelli del parcheggio.

L'illuminazione interna sarà quasi completamente artificiale, in quanto non vi sono vetrate o serramenti esterni, ad eccezione delle bussola d'ingresso, e i lucernari sono localizzati esclusivamente in corrispondenza della zona casse e del taglio legno dove vi è una permanenza continua di personale.

I marciapiedi esterni saranno realizzati con uno studio di pavimentazione e di arredo urbano che permetta la fruibilità di tali spazi, anche all'esterno delle attività commerciali.

L'area a parcheggio sarà realizzata con una pavimentazione in getto di calcestruzzo lisciato, e l'intero perimetro risulterà chiuso da parti di muratura e parti in grigliato metallico al fine di dare un aspetto più urbano all'edificio. I cancelli di ingresso e uscita, anch'essi metallici, sempre aperti durante le ore di utilizzo del negozio centro commerciale, verranno invece chiusi nelle ore notturne al fine di impedire intrusioni.

Il retro dell'edificio, verso la Strada di Gronda è caratterizzato dalla presenza del carico/scarico merci, anche se questo risulta essere ben mascherato da un alta recinzione metallica

Impianto di condizionamento e riscaldamento

La produzione dell'energia termica e frigorifera per l'intero edificio avverrà con pompe di calore del tipo aria-acqua. Un impianto a pannelli fotovoltaici produrrà l'energia elettrica a parziale copertura del fabbisogno degli ausiliari agli impianti.

A servizio delle differenti zone dell'edificio sono previsti i seguenti impianti:

- zona vendita: impianto di riscaldamento e condizionamento del tipo a tutt'aria mediante unità di trattamento aria con batterie ad acqua alimentate dalle pompe di calore;

- zona uffici: impianto di riscaldamento e condizionamento mediante ventilconvettori con doppia batteria alimentati dall'acqua prodotta dalle pompe di calore, trattamento e distribuzione dell'aria primaria di rinnovo con unità di trattamento dell'aria dedicata;
- zona riserve: impianto di riscaldamento mediante aerotermini idronici.

Le pompe di calore saranno del tipo polivalente con condensazione ad acqua, in versione adatta ad impianti a 4 tubi per la produzione contemporanea di acqua refrigerata e acqua calda all'impianto. In funzione delle necessità le macchine sono in grado di produrre automaticamente:

- acqua refrigerata (funzionamento come refrigeratore)
- acqua refrigerata + calda (funzionamento come refrigeratore con recupero del calore di condensazione)
- acqua calda (funzionamento come produttore di acqua calda)

Le unità di trattamento aria a servizio della zona vendita saranno schematicamente costituite da: silenziatori in mandata ed in ripresa, doppi ventilatori di mandata e di ripresa con motore dotato di inverter, sezioni per funzionamento in free cooling, recuperatore statico ad alto rendimento per rinnovo aria esterna con sonda di qualità dell'aria CO₂ per modulazione portata aria esterna, batterie di raffreddamento e di riscaldamento, sezioni filtranti.

Impianto idrico sanitario

La produzione dell'acqua calda sanitaria verrà fatta nel rispetto della normativa sul risparmio energetico adottando pannelli solari termici o una pompa di calore dedicata. La pompa di calore sarà condensata ad acqua o ad aria in funzione della scelta adottata per l'impianto di condizionamento.

Verranno inoltre adottate apposite soluzioni impiantistiche in modo da minimizzare il fabbisogno di acqua sanitaria, come per esempio rubinetteria dotata di dispositivo di risparmio idrico, WC con cassette a doppio tasto e geometria tale da ridurre la portata di risciacquo, ecc.

Impianto di illuminazione

L'impianto di illuminazione interno all'intero edificio, sarà realizzato mediante l'utilizzo delle più innovative tecnologie LED. L'emissione della luce, avverrà in maniera direttamente proporzionale alla luce naturale proveniente dalle varie superfici finestrate presenti nei vari ambienti dell'edificio durante le ore diurne. Inoltre, l'utilizzo di un evoluto sistema di automazione dell'edificio, garantirà l'emissione di illuminazione artificiale solamente in presenza di persone all'interno dei singoli locali. L'illuminazione esterna, anch'essa completamente a LED, avrà una parzializzazione durante le ore di chiusura al pubblico dell'edificio, e sensori crepuscolari ne attiveranno l'accensione solamente quando strettamente necessario.

Impianto di automazione dell'edificio

L'intero edificio sarà equipaggiato da un evoluto sistema di automazione in grado di ottimizzare tutte le utenze che richiedono energia per il loro funzionamento. Sarà integrato direttamente con le singole apparecchiature, per gestirne, verificarne e memorizzarne i consumi energetici accertandosi del loro corretto funzionamento. Sensori di presenza e di luce attiveranno l'impianto di illuminazione artificiale solamente quando necessario, internamente ed esternamente, così come per l'impianto di climatizzazione.

Impianto fotovoltaico

Sarà realizzato un impianto fotovoltaico in grado di fornire un robusto contributo energetico all'edificio. Esso sarà realizzato sulla copertura in corrispondenza di zone non intralianti gli impianti tecnologici, ed in porzioni della copertura prive di ombreggiamenti. Detto impianto sarà collegato sulla parte in Bassa Tensione per usufruire della connessione in autoconsumo. Il sistema sarà composto da performanti pannelli con il corretto orientamento, collegati a vari gruppi inverter per la conversione della tensione prodotta in tensione utilizzabile dall'impianto in Bassa Tensione dell'edificio.

Inquinamento elettromagnetico

L'impianto e le sue relative apparecchiature di potenza, saranno installate in modo da non creare nessun tipo di inquinamento elettromagnetico alle persone presenti all'interno ed all'esterno dell'edificio. Sarà mantenuto l'obiettivo di qualità espresso dai regolamenti legislativi nazionali e locali per l'ottenimento di valori entro i $3\mu\text{T}$.

Viabilità e infrastrutture connesse al Lotto 2

In relazione a quanto stabilito in sede di Convenzione urbanistica, stipulata in data 28/04/2010, la realizzazione del fabbricato commerciale del Lotto 2, comporta la realizzazione di una serie di opere connesse indispensabili all'ottenimento del permesso di costruire. In particolare queste consistono in:

- Realizzazione di viabilità pubblica perimetrale al lotto 2 e Strada di Gronda;
- Progetto opere a verde in relazione alle opere di viabilità pubblica;
- Realizzazione delle reti idrica, fognaria, di pubblica illuminazione in corrispondenza della precedente viabilità pubblica;
- Ristrutturazione del raccordo delle aree a parcheggio attuali su via delle Cascinette lato corso Giulio Cesare, attraverso la sola realizzazione di una rotatoria e di un sistema di incanalamento dei flussi provenienti da corso Giulio Cesare e diretti allo stesso.

Si è posta inoltre particolare attenzione all'organizzazione dell'accessibilità pedonale al nuovo lotto, garantendo un buon collegamento con i percorsi pedonali e ciclabili esistenti su C.so Giulio Cesare.