BOFFA + PETRONE + PARTNERS

bp+p

ARCHITETTURA & DESIGN

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
PDC CONVENZIONATO
LOTTO F

ALLEGATO N°01

Realizzazione di struttura a destinazione d'uso commerciale

Comune di Settimo Torinese

Via Paganini
10036 Settimo Torinese (TO) - Italy

Torino, 30-05-2022

TORINO
Via Alfieri, 6
T. +39 011 5581766

MILANO
Via Tortona, 21
T. +39 02 49543632

HONG KONG
Unit 701 New Tech Plaza,
Tai Yau Street, Kowloon
T. +852 29541331

studio@boffapetrone.it
boffapetrone.it
P. IVA 12291770019

BOFFA + PETRONE + PARTNERS

bp+p

ARCHITETTURA & DESIGN

INDICE

1. Premessa 3

2. Inquadramento territoriale 4

3. Il Settimo Cielo Retail Park 5

4. Il progetto del Lotto F 8

5. Isole ecologiche 10

6. Riferimenti normativi 13

1. Premessa

La presente relazione accompagna il Permesso di Costruire Convenzionato, inerente alla realizzazione di **una grande struttura a destinazione d'uso commerciale da realizzarsi in Settimo Torinese in Via Paganini** all'interno dell'Area **Pd/1 del PRGC**.

L'immobile, denominato **Lotto F**, fa parte del progetto di completamento del parco commerciale denominato "***Settimo Cielo Retail Park***" realizzato ed aperto al pubblico nella misura di sei comparti commerciali (Sub-ambiti A1, A2 B, C, D ed E); come ultimo lotto, completerà il precedente intervento che aveva interessato l'area Pdc del PRGC.

La presente relazione accompagna l'istanza descritta e si pone l'obiettivo di fornire un quadro di riferimento descrittivo utile all'analisi della stessa.

2. Inquadramento territoriale

L'intervento commerciale oggetto dell'istanza è sito a Ovest del centro abitato del Comune di Settimo Torinese nei pressi dello svincolo autostradale tra l'autostrada A4 Torino-Milano e l'autostrada A5 Torino-Aosta, nei pressi dello stabilimento industriale Ex G.F.T.. Come già descritto in premessa gli interventi afferenti al Parco commerciale “Settimo Cielo Retail Park si colloca all'interno dell'Area denominata dal PRGC di Settimo Torinese come “ Pd/1”.

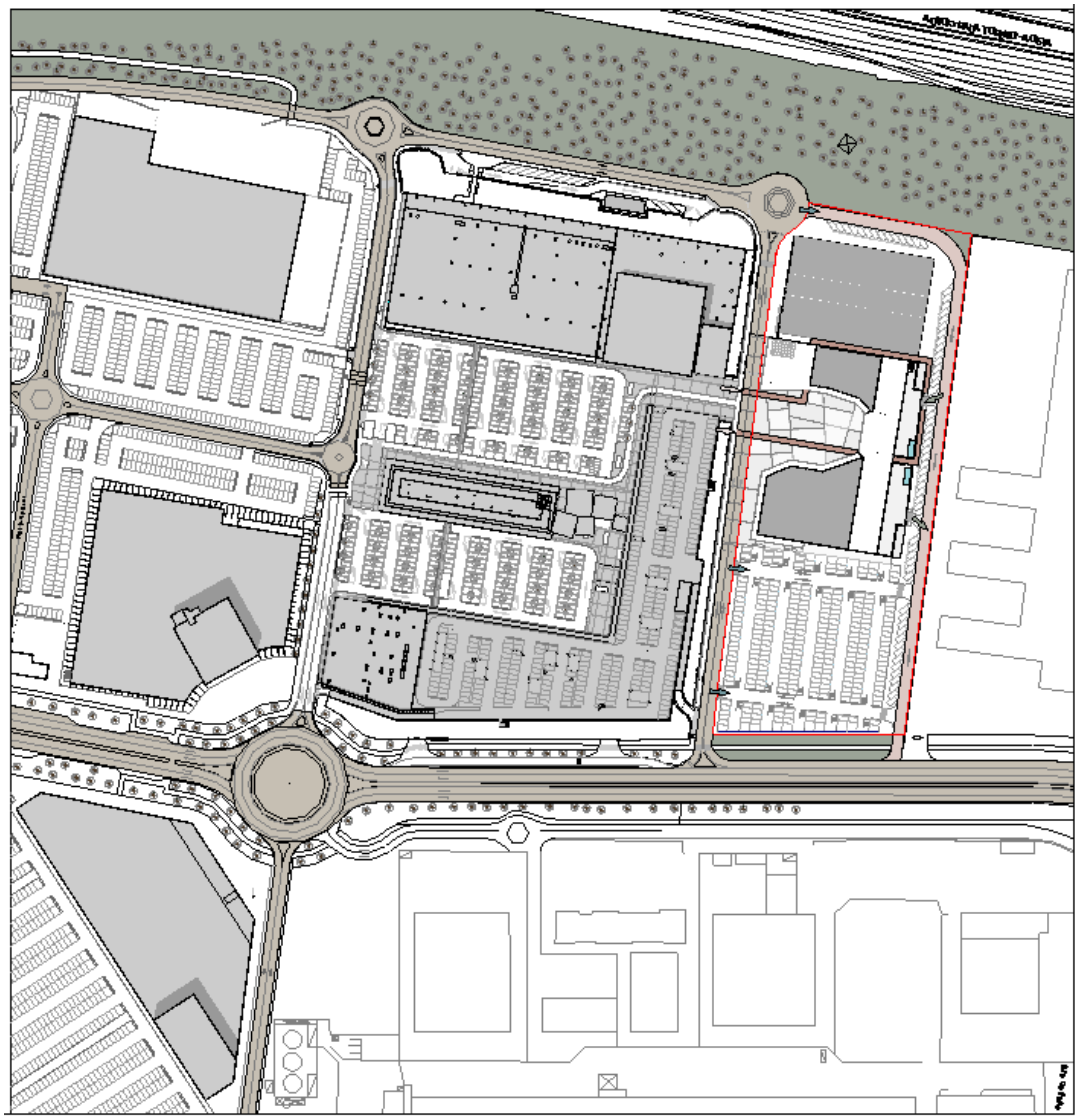
IL LOTTO F di futura costruzione sarà collocato nello specifico in **Via Paganini** in corrispondenza degli immobili contraddistinti al catasto terreni al foglio 34 mappale: 274, 276, 278, 334, 336, 535, 539, 542 – foglio 35 mappale: 300 - foglio 37 mappale: 510, 512.

Nelle immagini successive si riporta l’estratto del PRGC (di cui alla Variante n. 38) è possibile osservare l’inquadramento territoriale dell’intervento e del parco commerciale nel suo complesso: come riportato nella Tavola n. 1 – “Inquadramento Urbano”.

Perimetrazione dell’area Pd/1

3. Il Settimo Cielo Retail Park

Nell'immagine seguente è possibile rilevare la struttura del Settimo Cielo Retali Park, con il lotto F adiacente ai vari sub ambiti commerciali inseriti all'interno dell'Area PDC del PRGC del Comune di Settimo Torinese. Rispetto ai precedenti interventi, il Lotto F ricade nell'Area denominata **Pd/1 del PRGC**.



Inquadramento del lotto F

A completo del Settimo cielo retail Park

La disposizione dei blocchi commerciali è organizzata in modo tale da avere uno spazio pubblico a carattere urbano per non suscitare al fruitore una sensazione alienante, ma anzi per portare il centro il più vicino possibile all'utente. A tal proposito, il lotto F è stato pensato come un unico collegamento ai lotti adiacenti tramite il percorso ciclopedonale che conduce l'utente nel cuore della nuova spazio-piazza.

Tornando allo stato di fatto dell'Area PDC, nelle due immagini seguenti è possibile osservare i comparti B, C e D e i subambiti realizzati in una seconda fase, A.2 ed E. Il lotto **F** dell'area Pd/1 rappresenta la fase di completamento dell'offerta commerciale da attivare nell'area.

Vista Sud-Est del parco commerciale

Vista Ovest del parco commerciale

La definizione del lotto F, ultima fase di completamento del Settimo Cielo Retail Park, è strettamente legata sotto il profilo urbanistico e ambientale ai sub-ambiti dell'intervento precedente.

4. Il progetto del Lotto F

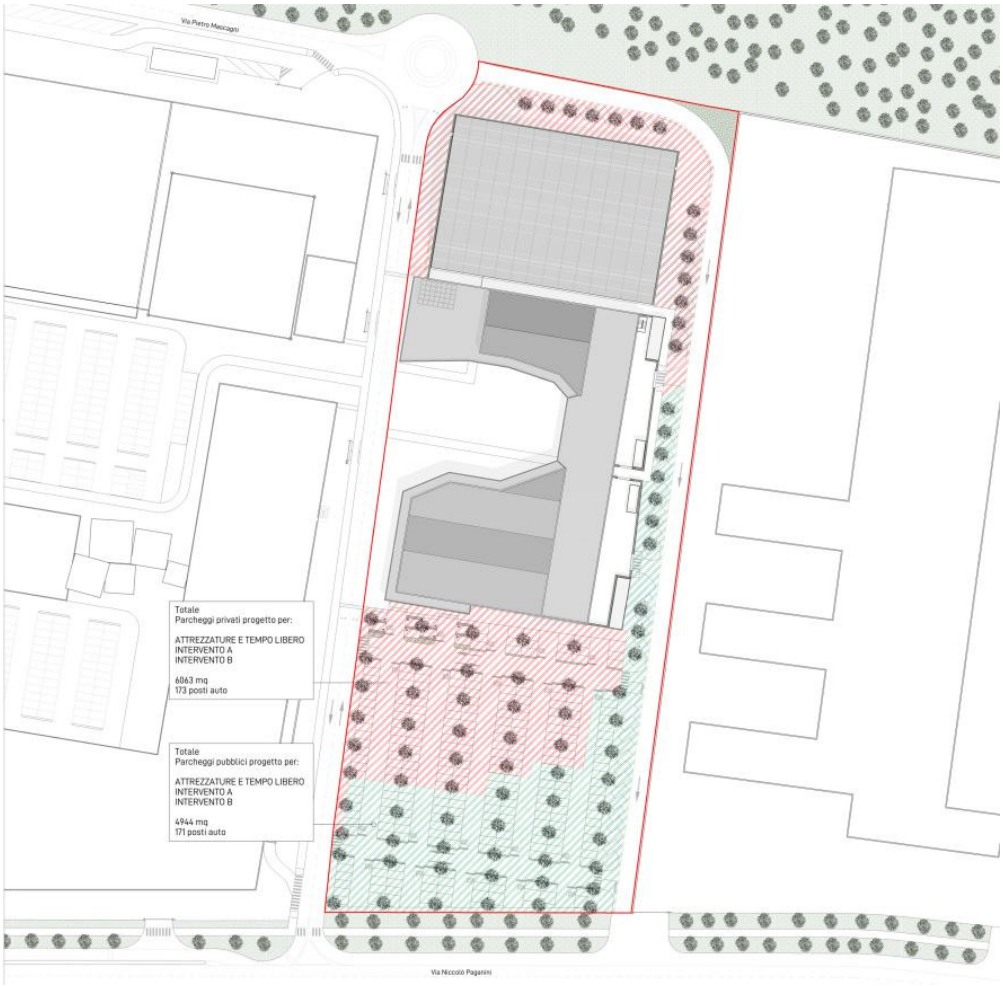
La presente Istanza è, come noto, relativa a una porzione, che farà parte di un grande Parco Commerciale, denominato "*Settimo Cielo*", già esaminato e approvato nel suo complesso.

Si specifica che il progetto originario esaminato nel 2006 prevedeva la realizzazione di due edifici concepiti sulla base della tipologia classica di centro commerciale; una mall o galleria centrale climatizzata, distributiva, sulla quale si affacciavano i vari negozi ospiti del centro. Questa scelta progettuale superata comporta un maggiore utilizzo di SLP, una maggiore cementificazione del suolo e un maggior dispendio di energia in termini di riscaldamento e climatizzazione.

L'alternativa progettuale adottata invece negli interventi E+A2 limitava l'utilizzo di superficie lorda di pavimento con un'unica scelta concettuale fondamentale: l'abolizione della mall o galleria centrale, intesa come corpo di fabbrica. Nel comparto E i negozi sono quindi stati raggruppati in due distinti blocchi, con accessi differenziati ma uniti l'uno dall'altro da delle vie pedonali urbane che fungono da distribuzione: una nuova concezione di "mall esterna".

Così come per questi due ultimi interventi anche il **Lotto F** adotta questa tipologia nuova di centro commerciale. Nello specifico è caratterizzato da un corpo di fabbrica a forma di "C" racchiude e compone la grande ansa che viene a formarsi non appena si oltrepassano i Sub ambiti E ed A2. Si tratta di un grande fabbricato con altezza massima misurata all'estradosso di 12,5 mt, sviluppato per la maggior parte su un piano (7,2 mt) tranne che per una parte dell'edificio a nord. All'interno l'edificio è frazionato in diverse unità, che come detto sopra, sono unite da un percorso pedonale esterno coperto da una pensilina. Al piano primo troviamo le aree adibite agli impianti e una terrazza di pertinenza della palestra. Oltre al fabbricato il progetto prevede una tensostruttura di grandi dimensioni volta ad ospitare 11 capi da padel. La tensostruttura in oggetto sarà coperta con un sistema a doppia membrana che offre coibentazione estate/invero e abbattimento della condensa. Il complesso della struttura del padel arriverà ad un'altezza massima di 15 m. L'edificio ha una superficie coperta complessiva di 8406 mq. La S.U.L. totale del fabbricato è di 5078 mq mentre la S.U.L. della struttura che ospita i campi da padel è di 3378 mq. (come dimostrato nella tavola n. 11). L'altezza del fabbricato e della tensostruttura è inferiore-uguale all'altezza massima prevista di 15,00 m.

A Sud del lotto è stata pensata un'ampia area destinata ai parcheggi accessibile da Via Paganini e connessa a nord con via Mascagni tramite la nuova strada pubblica monodirezionale, che, insieme alla pista ciclopedonale, non è oggetto del seguente PDC (come indicato nella tavola n. 3). La superficie a parcheggio è dimostrata dalla tavola n. 4 "Standards urbanistici". Al fine della verifica delle disposizioni si specifica che: è stata progettata una cospicua piantumazione di alberi (si veda tavola n. 14); la tipologia costruttiva dei parcheggi è del tipo drenante (si veda la tavola n.14); sono state installate infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli (si veda tavola n. 5).



Standard urbanistici

A completo del Settimo cielo retail Park

5. Isole ecologiche

Il progetto prevede l'installazione di isole ecologiche ciascuna delle quali dotata di contenitori interni per la raccolta dei rifiuti in forma differenziata.

Queste isole saranno posizionate in blocchi singoli o in batteria, in modo da raggruppare nello stesso punto di raccolta differenti tipologie di contenitori allo scopo di facilitare sia la società che si occuperà della dismissione dei rifiuti e sia di ridurre sensibilmente l'impatto ambientale e visivo.

Ogni isola sarà adibita alla raccolta delle varie tipologie di rifiuto, e precisamente:
- multi materiale (plastica, vetro e alluminio);
- carta;
- umido;
- indifferenziato.

Ognuna delle isole sarà costituita da un numero di contenitori congruo alla volumetria dell'edificio.

Il progetto architettonico dell'isola ecologica ha come obiettivo il mascheramento della zona dedicata alla raccolta differenziata dei rifiuti attraverso l'utilizzo di materiali e finiture coerenti con tutto il progetto del comparto.
La pavimentazione dell'isola ecologica è impermeabilizzata e la pulizia dell'area è effettuata attraverso delle torrette di adduzione utilizzando le vasche di accumulo dell'acqua piovana.

La normativa utilizzata per il progetto è la Circolare della Presidenza della Giunta Regionale 25 luglio 2005 n. 3/AMB/SAN e la Delibera C.C. del 28/09/2007 n.87

BOFFA + PETRONE + PARTNERS

bp+p

ARCHITETTURA & DESIGN

Di seguito si riportano alcune foto dell'isole ecologiche realizzate all'interno del centro commerciale.

BOFFA + PETRONE + PARTNERS

bp+p

ARCHITETTURA & DESIGN

Individuazione isole ecologiche (area azzurra)

6. Riferimenti normativi

RIFERIMENTI ALLE NORME DI ATTUAZIONE PEC VARIANTE n.5 AREA Pd DI P.R.G.C.

a. *Riferimento art. 2 (Illuminazione)*

Tutte le aree interne del comparto sono adeguatamente dotate di sistemi di illuminazione. Il progetto realizzato ed allegato alla presente istanza determina le prescrizioni e le caratteristiche del sistema globale suddiviso in parti come richiesto dalle norme tecniche. Il progetto coordinato di illuminazione individua i corpi illuminanti, con specifiche caratteristiche, da installare in ciascuno degli ambiti del progetto in coordinamento con quanto realizzato nelle aree PdC. (vedasi Relazione tecnica del progetto Elettrico).

b. *Riferimento art. 3 (sottoservizi ed allacciamenti)*

I fabbricati saranno allacciati ai sottoservizi realizzati per l'area Pd e PDC. L'invarianza idraulica è stata garantita secondo quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione del PRGC.

c. *Riferimento art. 4 (superamento barriere architettoniche)*

Si veda la tavola 13 e la relativa relazione allegata. Gli attraversamenti pedonali della viabilità centrale di distribuzione saranno complanari con i marciapiedi di arrivo realizzando di fatto sulla carreggiata stradale un dosso dissuasore. Tali attraversamenti saranno realizzati in idoneo materiale lapideo ad elevata resistenza

d. *Riferimento art. 5 (aspetti di natura progettuale)*

- *Tipologie edilizie:* si vedano gli allegati relativi alle disposizioni di contenimento dei consumi energetici e della redazione degli impianti. Si specifica che tutti i locali risulteranno adeguatamente illuminati ed aerati in parte naturalmente e in parte tramite areazione meccanizzata ad esclusione di alcuni servizi igienici ed antibagno nei quali verranno installati dispositivi di ventilazione forzata. In fase di progetto si sono rispettate le norme igieniche e in particolare: l'altezza delle aree vendita: richiesta minimo 3 metri; offerta 4,5 metri, l'altezza di

magazzini non presidiati (presenza occasionale di lavoratori): richiesta 2.70 m – offerta 4,5 m. I wc e l'anti wc dei locali vendita saranno dotati di illuminazione e aerazione forzata. Tutte le unità sono dotate di servizi igienici.

- *Recinzioni:* tutte le recinzioni realizzate all'interno del comparto avranno carattere unitario sia formale che architettonico.

- *Facciate:* le facciate principali, prospicienti sulle piazze interne al lotto, sono caratterizzate da ampie vetrate che caratterizzano il fronte conferendogli uno schema regolare e armonioso. Inoltre le facciate principali sono state pensate con una matrice con trama tridimensionale che alterna pareti verdi con rampicanti. I fronti secondari sono invece caratterizzati da pannelli in cemento precompresso, in quanto si tratta di aree di secondaria importanza (aree tecniche) ma la finitura di quest'ultima è stata comunque scelta con una trama architettonicamente di pregio (matrici con trama verticale) affinché la composizione dell'edificio risulti unitaria nel suo complesso. L'altezza massima dei fabbricati è di 12,5 mt fuori terra, mentre l'altezza della tensostruttura è di 15 mt fuori terra.

- *Ingressi:* Il complesso è caratterizzato da un sistema di viali pedonali collegati fra loro, che permettono all'utenza la circolazione all'interno del lotto in sicurezza e separata dal traffico veicolare. Gli accessi ai locali commerciali sono posti sulla piazza interna a carattere pedonale, protetta da pensilina opaca collocate a ridosso della struttura. Quest'ultima, oltre che fungere da schermatura solare alle ampie vetrate, collega le unità garantendo il passaggio pedonale al riparo dagli agenti atmosferici. Gli accessi pedonali e carrabili al lotto sono individuati all'interno della "tavola n. 3".

- *Insegne pubblicitarie:* tutti gli esercizi saranno dotati di insegne pubblicitarie regolate da un piano delle insegne dedicato (presentato in seconda fase).

e. *Riferimento art. 8 (Elementi di compatibilità ambientale)*

La capacità Biologica territoriale (BTC) dell'intervento è verificata per l'indice di 1,00. Tutte le prescrizioni indicate dalle norme tecniche sono state soddisfatte come si evince dalla tavola n. 14.

RIFERIMENTI ALLE NORME DI ATTUAZIONE, ESTRATTO DI P.R.G.C. VAR. 38:

Alla scadenza del SUE che ha interessato la zona Pd si ammettono le destinazioni previste all'art.28 p.to1); in particolare per l'area Pd/1 si ammettono anche attività ludico-ricreative e di commercio di vicinato, quest'ultime per un massimo del 50% della SLP complessiva pari a 10.000 mq, come definiti ai sensi della DCR 191-43016 afferenti il limitrofo intervento PdC; altre tipologie di commercio al dettaglio di cui all' articolo 8 ("Medie strutture di vendita") del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, saranno ammesse previa adeguamento dei criteri commerciali comunali secondo le procedure ai sensi della DCR 191-43016.