



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Dipartimento
per lo Sport



PROGETTO

Parco dello Sport e dell'educazione Ambientale Cluster 2 - Rigenerazione ex Galoppatoio militare

CLIENTE
Città di Torino
Dipartimento Manutenzioni e Servizi Tecnici
Divisione Manutenzioni
Servizio Infrastrutture per il Commercio e lo Sport
Dipartimento Grandi Opere, Infrastrutture e Mobilità
Divisione Verde e Parchi

RUP/CP
Arch.Maria Vitetta

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Determina D.D. N°5382 DEL 27/09/2023

SOCIETA' MANDATARIA / Coordinatore del Gruppo di Progettazione / Progettista



1AX srl
Via F.Crispi, 69
67051 - Avezzano (AQ)
info@1ax.it

PROGETTISTA IMPIANTI



Proimpianti srl
Via Garibaldi, 89
67051 - Avezzano (AQ)
c.granata@proimpianti.it

GEOLOGO

Dott. Geologo Andrea Piano
Via Provenzale 6
14100 - Asti
andrea@actispianogeologi.it

CONSULENTI

PAESAGGIO
Arch.Paesaggista Diego Colonna
AMBIENTE
Studio Biosfera - Dott. Biologo Gianni Bettini
Myrica s.r.l.- Dott. Agronomo Giordano Fossi
Dott. Agronomo Tommaso Vai

CUP CODICE OPERA
C15B2200090006 5057

FASE PROGETTUALE

PROGETTO DEFINITIVO

ELABORATO

Relazione sullo stato di fatto dell'immobile

CODICE ELABORATO REL.SPEC.								DATA	SCALA
COD.LAVORO	FASE DI PROGETTAZIONE	AUTORE	AREA	LIVELLO	TIPO FILE	DISCIPLINA	N. DOCUMENTO	24/11/23	
104-2	DEFINITIVO	1AX	STR			STR	69	REV. 00	

NOME FILE 104_2_DEF_5057_STR-REL.SPEC.-69-00

SOMMARIO

1. Premessa generale.....	2
1.1. Descrizione dell'area	2
1.2. Riqualificazione degli edifici dell'ex Galoppatoio militare – descrizione sintetica dell'intervento.....	3
2. Stato di fatto del complesso ed indirizzi per il recupero dei manufatti storici	4
2.1. EDIFICIO A:	6
2.2. EDIFICIO B:	7
2.3. EDIFICIO C:.....	8
2.4. EDIFICIO D:	9
2.5. EDIFICIO E:.....	10
2.6. EDIFICIO F	11
2.7. EDIFICIO H	11
2.8. EDIFICIO G	12

1. Premessa generale

L'intervento denominato "Parco dello sport e dell'educazione ambientale" è composto da due lotti funzionali mirati al recupero dell'area urbana "località Meisino" con conseguente realizzazione di aree per l'avviamento alla pratica delle attività sportive e servizi accessori.

Il presente documento contiene la relazione che descrive lo stato di fatto dell'immobile che costituisce il lotto denominato *"Cluster 2 – Rigenerazione dell'ex galoppatoio militare"*.

1.1. Descrizione dell'area

L'area d'intervento è compresa tra corso Don Luigi Sturzo, Borgata Sassi e le rive del Po, nell'ambito della Circoscrizione 7 della Città di Torino. La vicinissima collina torinese e la parte piana attraversata dal Po, dalla Dora che vi si getta nell'area Colletta - Meisino e dalla Stura subito a valle caratterizzano da un punto di vista ambientale l'area.



1.2. Riqualificazione degli edifici dell'ex Galoppatoio militare – descrizione sintetica dell'intervento

Per quanto riguarda il complesso dell'Ex Galoppatoio si prevedono risanamenti strutturali e conservativi dei corpi di fabbrica esistenti, al fine di inserire le nuove funzioni didattiche di carattere naturalistico e di avviamento alla pratica sportiva.

Muovendo dalle stratificazioni esistenti quindi il Progetto realizza interventi di "restauro e risanamento conservativo" come prescritto dalle norme, sia del PRGC vigente che del Piano d'Area del Parco.

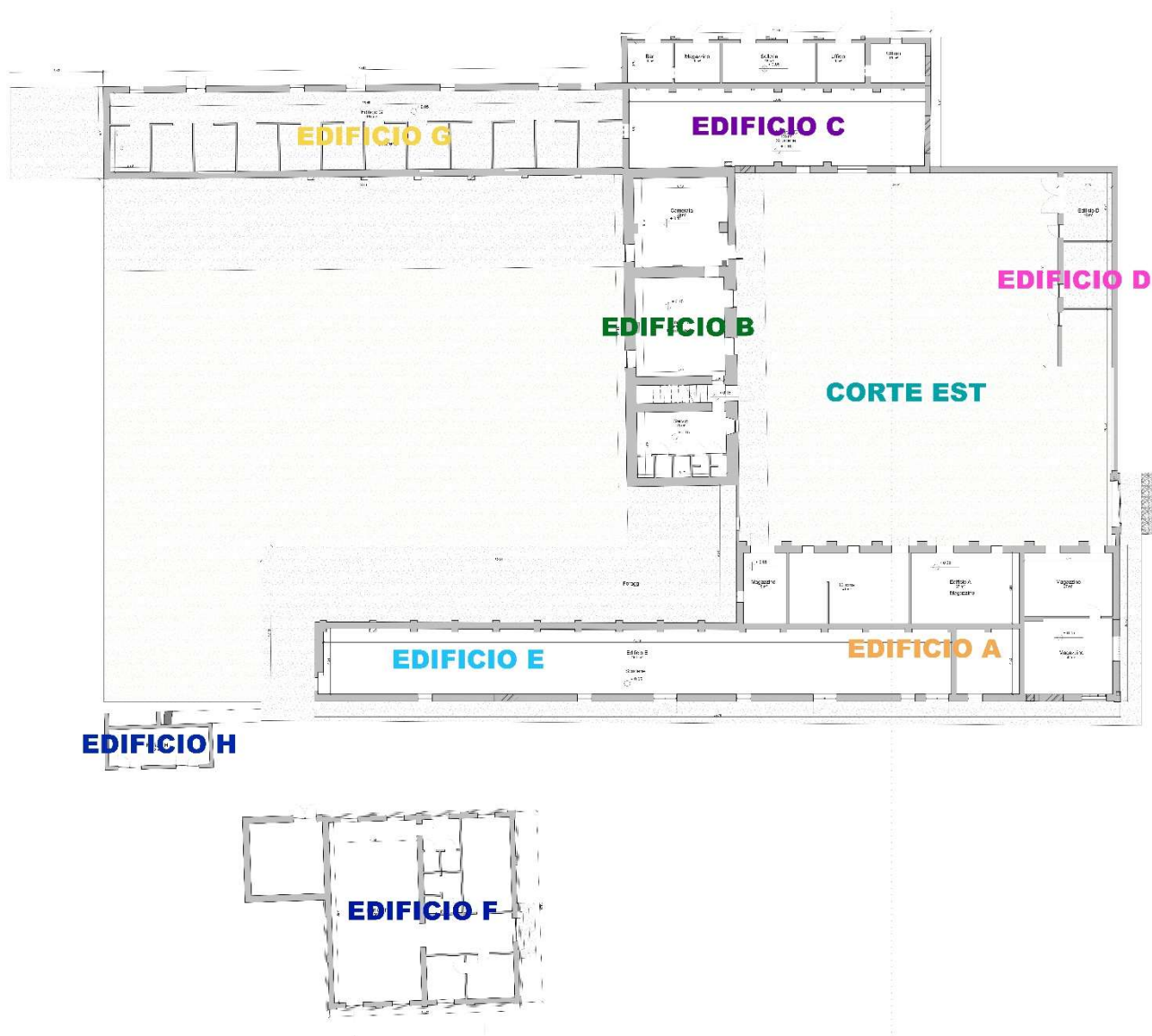
Secondo tali normative è consentito il trasferimento della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) alla quota di sicurezza idrogeologica, all'interno della sagoma planimetrica dei manufatti esistenti, senza incremento della consistenza edilizia ciò perché al piano terra gli spazi sono potenzialmente oggetto di esondazione.

Al fine di garantire il corretto inserimento delle nuove funzioni all'interno del contesto architettonico ambientale, sono stati effettuati studi di valutazione riguardante l'ambiente circostante, che hanno portato alla progettazione di un manufatto immerso nella natura che possa, come detto sopra, ospitare gli spazi a servizio delle attività che si svolgono nel parco.

A questo scopo verranno realizzati due nuovi manufatti, come due nuove "cascine" situate alla quota del piano primo dell'edificio principale, che verranno utilizzate come spazi multifunzionali per attività didattiche totalmente legate alla scoperta del parco, dei suoi habitat, delle sue specie, insieme a delle grandi terrazze aperte sul paesaggio da cui osservare, studiare, immergersi totalmente nell'ambiente naturale.

2. Stato di fatto del complesso ed indirizzi per il recupero dei manufatti storici

Il complesso dell'ex galoppatoio è composto da 8 corpi di fabbrica quasi tutti collegati tra di loro, identificati già in fase di progetto di fattibilità con lettere dell'alfabeto, secondo lo schema qui riportato.



A seguito di una campagna di rilievo metrico e fotografico è stato possibile comprendere quali siano le condizioni attuali dei singoli corpi, così da addivenire ad una specifica identificazione ed ad una quantificazione delle effettive operazioni da svolgere concordemente a quanto previsto in fase di PFTE.

L'intero complesso versa in stato di degrado e abbandono, condizione aggravata dalla presenza di un notevole contenuto di rifiuti di svariata natura sia all'interno degli edifici sia nella corte da questi racchiusa.

Diversi elementi sono anche instabili dal punto di vista strutturale, come le coperture in legno di alcuni corpi di cui sono gravemente ammalorate anche le travi, ragion per cui verranno demoliti. L'edificio F mostra evidenti danni dovuti ad un incendio.

Sugli edifici esistenti si opererà caso per caso secondo le condizioni dei singoli corpi; alcuni saranno parzialmente demoliti per mantenere solo gli elementi di pregio, come nel caso degli edifici A,C,E,G; altri saranno demoliti totalmente come nel caso dell'edificio D o recuperati totalmente come nel caso degli edifici B, F ed H, in totale sinergia con le nuove realizzazioni.

Di seguito si riportano schede riassuntive del rilievo fotografico ed di degrado effettuato su ciascun corpo del complesso.

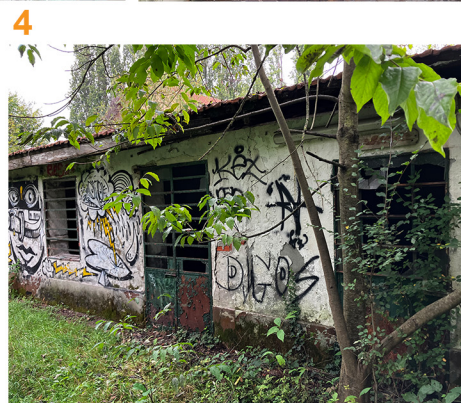
2.1. EDIFICIO A:

L'edificio A è composto da tamponature variegata, in parte in mattoni pieni in parte in mattoni forati. Il basamento del lato sud per un'altezza di circa 50cm è in pietra. Versa in stato di degrado e abbandono.

Si provvederà a demolire le tramezzature interne e le parti di muratura in blocchi forati mantenendo quelle in mattoni pieni, che saranno successivamente recuperate e consolidate lasciandole faccia a vista, provvedendo a rimuovere l'intonaco che li ricopre dove presente. La copertura verrà demolita per la realizzazione della terrazza, gli infissi verranno sostituiti. Il pavimento verrà demolito e ripristinato.



EDIFICIO A_STATO DI FATTO



10



1



5

4

3

2

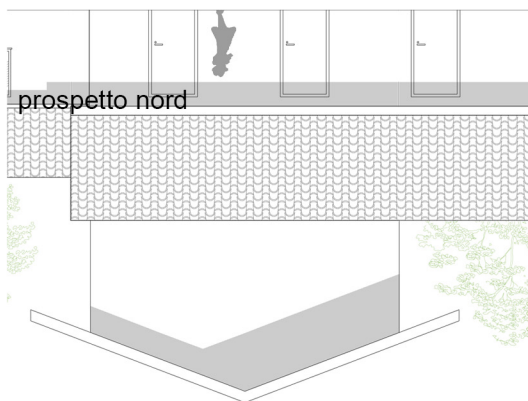
2

2.2. EDIFICIO B:

L'edificio B è composto da murature di notevole spessore intonacate, con alcune tramezzature interne in cartongesso, e infissi in legno, e versa in uno stato di totale decadimento e degrado. L'edificio sarà restaurato operando la demolizione delle tramezzature al piano primo per la realizzazione dei nuovi ambienti, sulle tamponature si effettuerà una spicconatura e ripristino di intonaco e successiva tinteggiatura, interna ed esterna. La copertura verrà demolita e ricostruita, così come i pavimenti, gli infissi saranno sostituiti, la scala in pietra restaurata.



EDIFICIO B_STATO DI FATTO

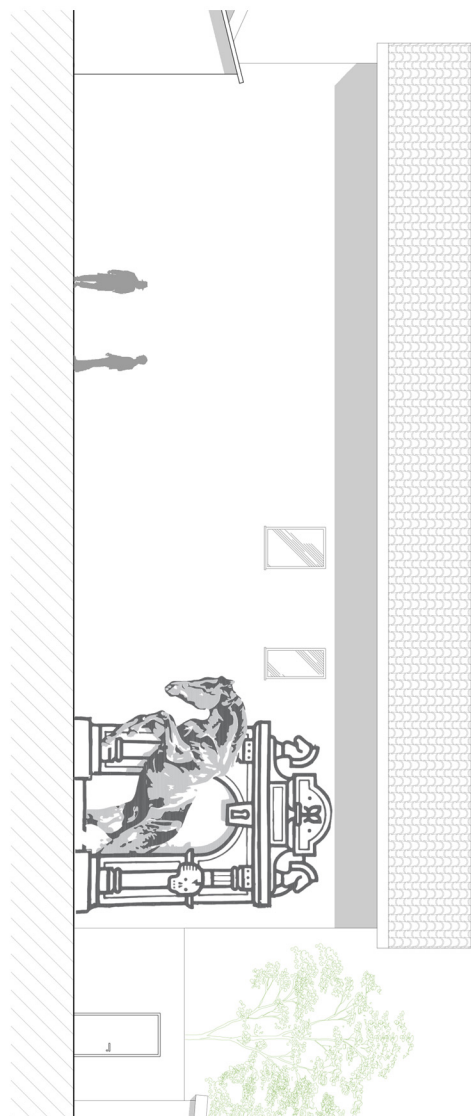


prospetto nord

1



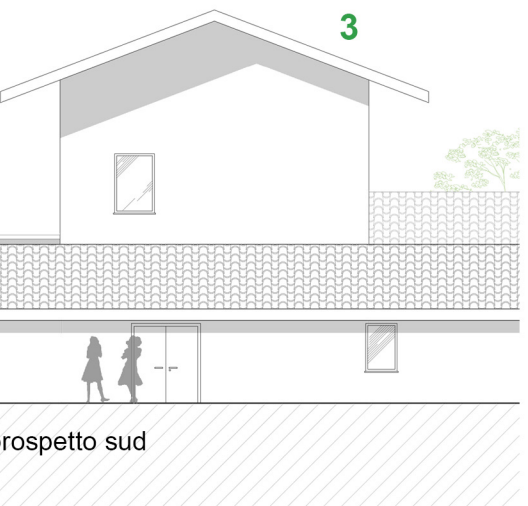
2



prospetto ovest

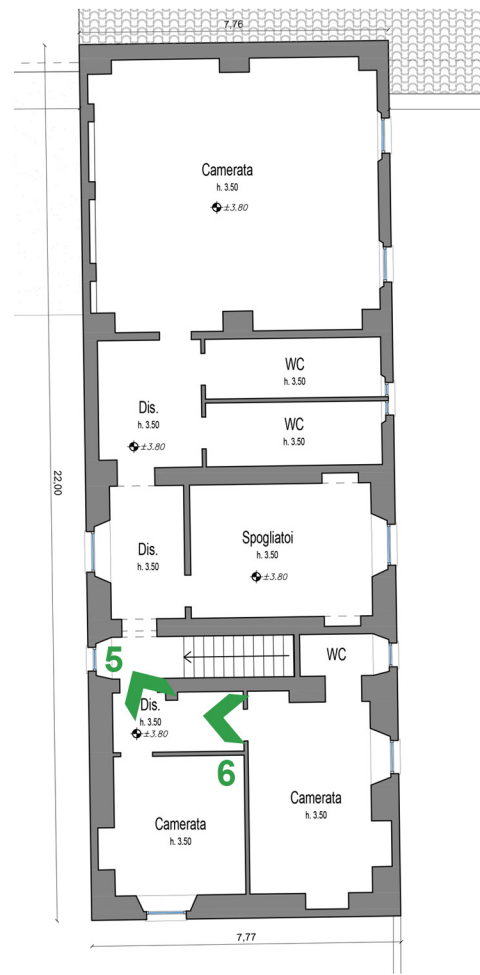


pianta piano terra

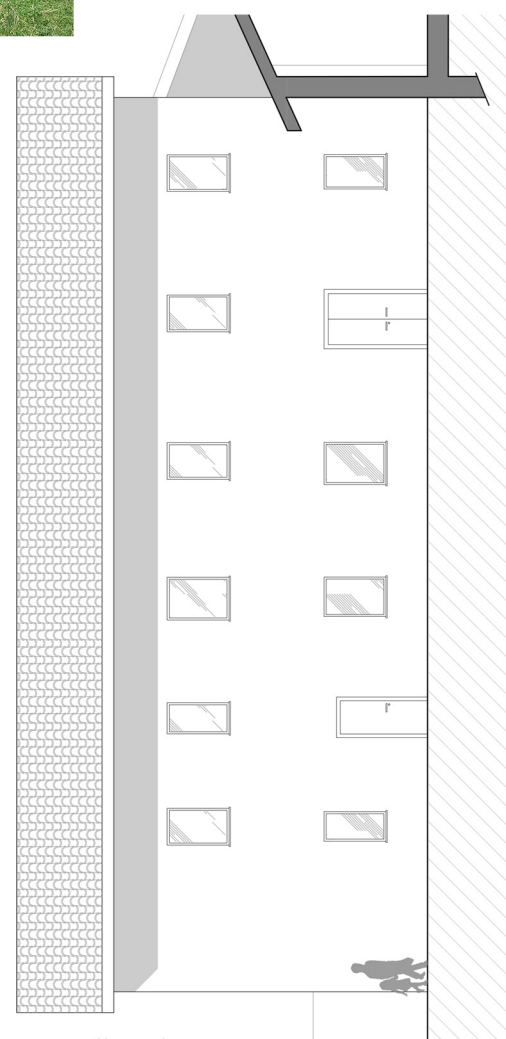


prospetto sud

2



pianta piano primo



prospetto est

5



6



3



4



7



2.3. EDIFICIO C:

L'edificio C è composto da tamponature eterogenee, in parte in mattoni pieni in parte in mattoni forati. Sul lato nord si evince inoltre una struttura in cemento armato. Il tetto mantiene solo le travi in legno originarie. All'interno vi è un abbeveratoio in pietra. Versa in stato di degrado e abbandono.

Si provvederà a demolire le tramezzature interne e le parti di muratura in blocchi forati mantenendo quelle in mattoni pieni, che saranno successivamente recuperate e consolidate lasciandole faccia a vista, provvedendo a rimuovere l'intonaco che li ricopre dove presente. La tamponatura del fronte nord verrà conservata e solidarizzata alla nuova struttura metallica da realizzare. La copertura verrà demolita per la realizzazione del nuovo edificio, gli infissi verranno sostituiti. Il pavimento verrà demolito e ripristinato. L'abbeveratoio recuperato e convertito in fontana.

EDIFICIO C_STATO DI FATTO

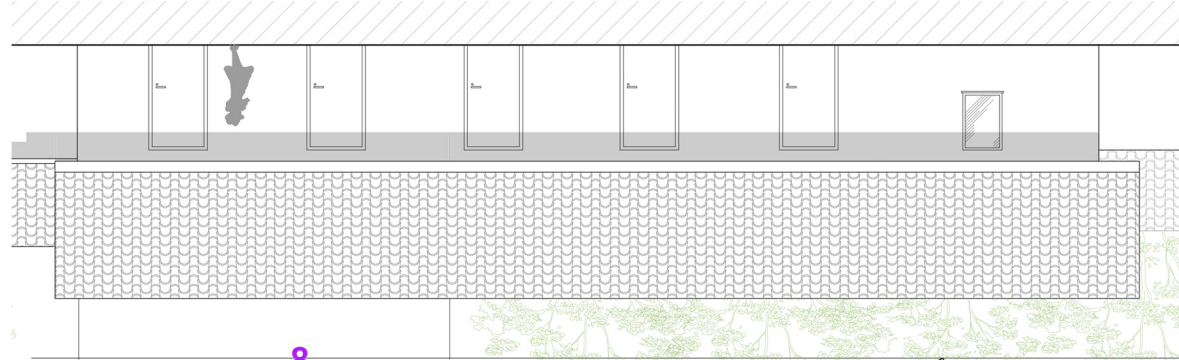
7



8

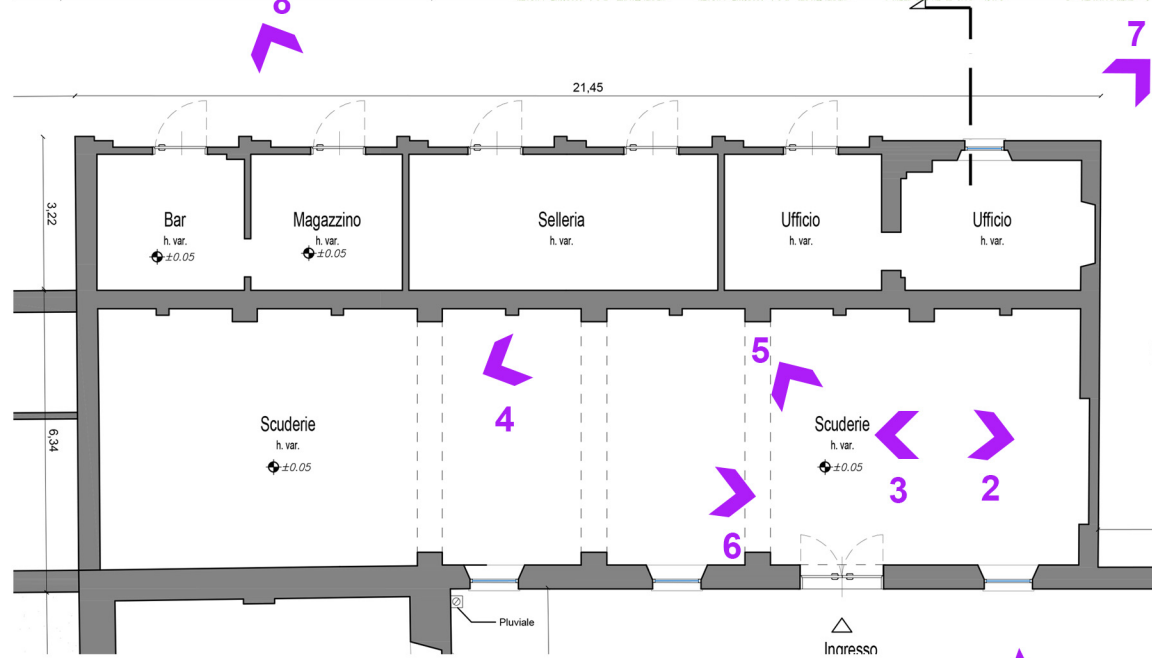


prospetto nord



8

7



8

7

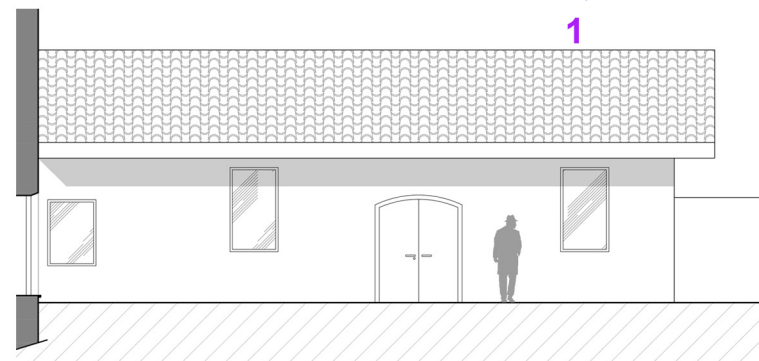
6



4



pianta piano terra



prospetto sud

1

5



3



2



prospetto est

1



2.4. EDIFICIO D:

L'edificio D è una tettoia con alcune pareti in muratura di mattoni forati, il tutto verrà demolito.



EDIFICIO D_STATO DI FATTO

1



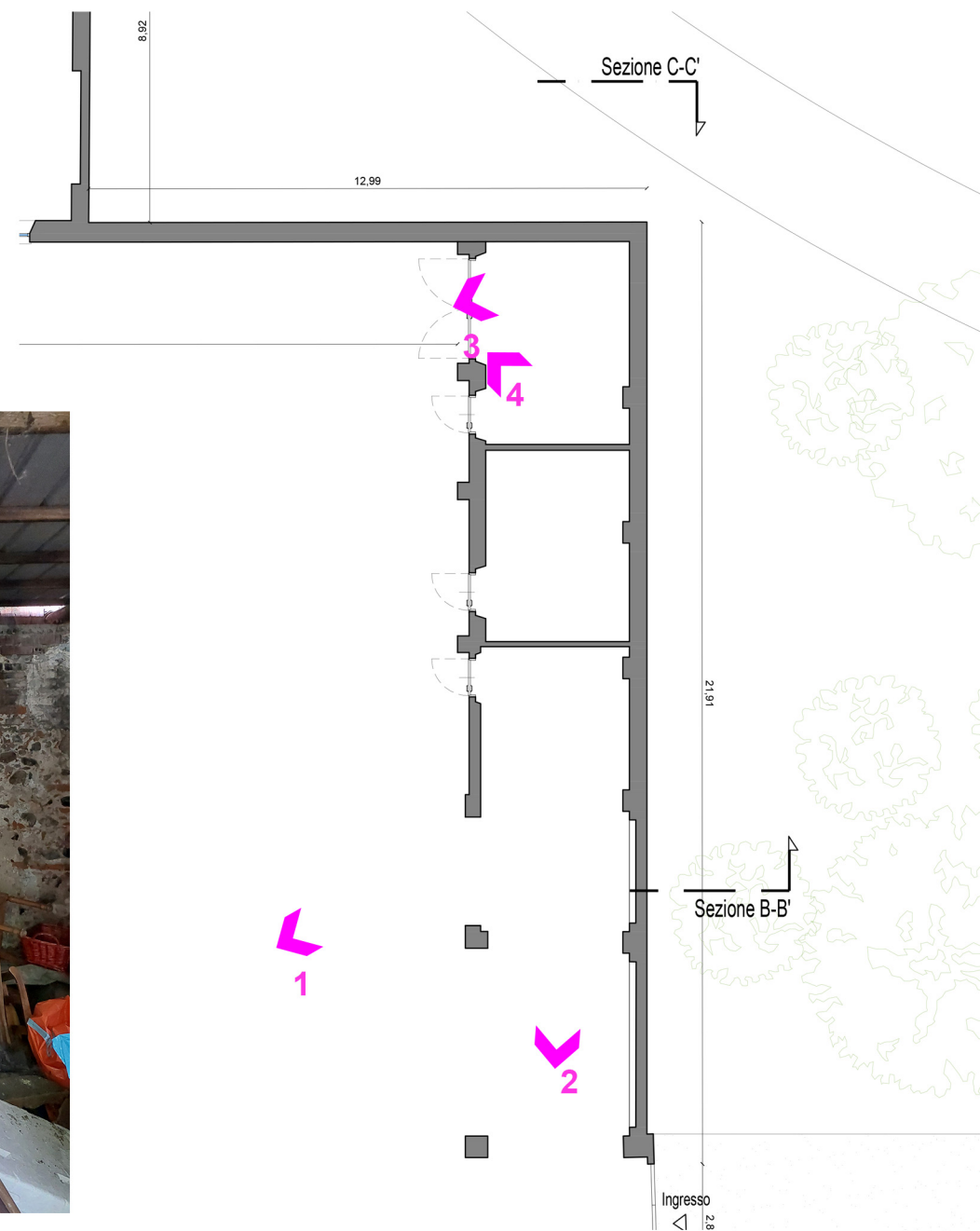
2



3



4



2.5. EDIFICIO E:

L'edificio E è composto da tamponature variegata, in parte in mattoni forati, in parte in pietra e ciottoli. Il basamento del lato sud per un'altezza di circa 50cm è in pietra. Versa in stato di degrado e abbandono.

Si provvederà a demolire le parti di muratura in blocchi forati mantenendo quelle in mattoni pieni, che saranno successivamente recuperate e consolidate lasciandole faccia a vista, provvedendo a rimuovere l'intonaco che li ricopre dove presente. Il pavimento verrà demolito e ripristinato. La copertura verrà demolita per la realizzazione della rampa, gli infissi verranno rimossi.



EDIFICIO E_STATO DI FATTO

5



8



8



9



4



prospetto ovest

3



2

prospetto sud



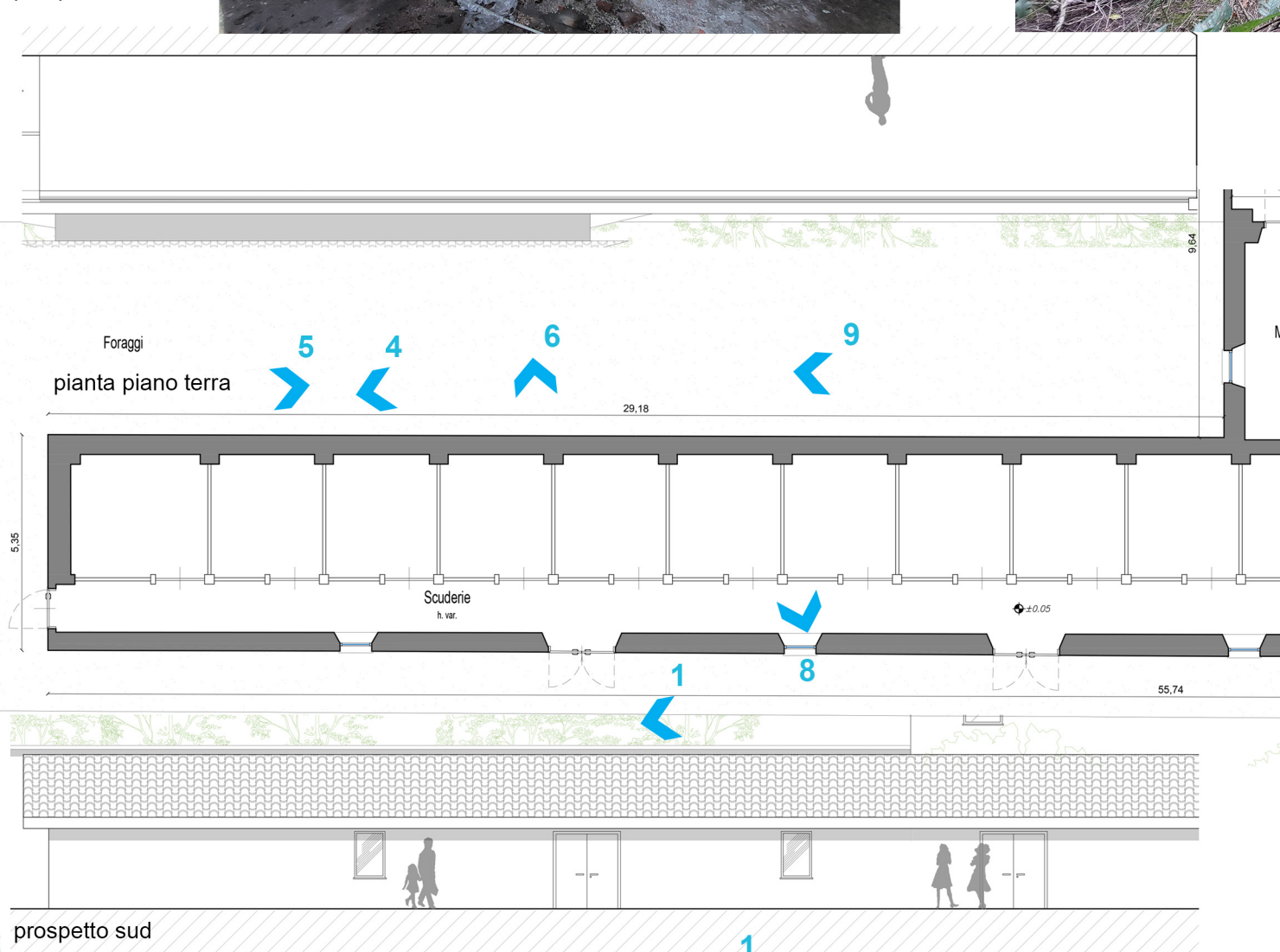
1



6



prospetto nord



2.6. EDIFICIO F

L'edificio F è composto da tamponature in mattoni pieni a vista, tramezzi interni in muratura e infissi in legno, copertura in legno. Versa in stato di degrado e abbandono, aggravato dagli evidenti danni dovuti a un incendio.

Si provvederà a demolire le tramezzature, le pareti in muratura saranno recuperate e consolidate lasciandole faccia a vista, provvedendo a ripulirle dai graffiti. La copertura verrà demolita e ricostruita così come la pensilina in legno che copre l'ingresso, gli infissi verranno sostituiti. Il pavimento verrà demolito e ripristinato.

2.7. EDIFICIO H

L'edificio H presenta murature in mattoni con una rampa di salita sulla copertura.

La rampa verrà demolita e l'edificio ripristinato allo scopo di diventare l'isola ecologica ad uso del complesso.

EDIFICIO F ED EDIFICIO H_STATO DI FATTO

1



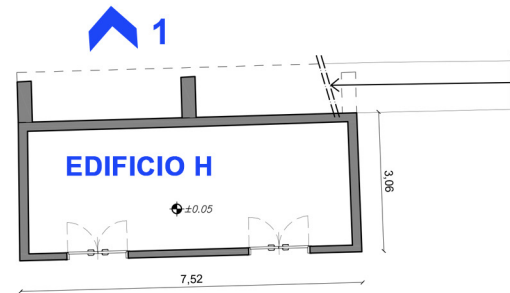
2



3



4



2

3

4

5

6



5



6



2.8. EDIFICIO G

L'edificio G è composto da tamponature eterogenee, in parte in mattoni pieni in parte in mattoni forati. Il tetto mantiene solo le travi in legno originarie. Versa in stato di degrado e abbandono. Si provvederà a demolire le tramezzature interne e le parti di muratura in blocchi forati mantenendo quelle in mattoni pieni, che saranno successivamente recuperate e consolidate lasciandole faccia a vista, provvedendo a rimuovere l'intonaco che li ricopre dove presente. La copertura verrà demolita per la realizzazione del nuovo edificio, gli infissi verranno rimossi, il pavimento verrà demolito e ripristinato.

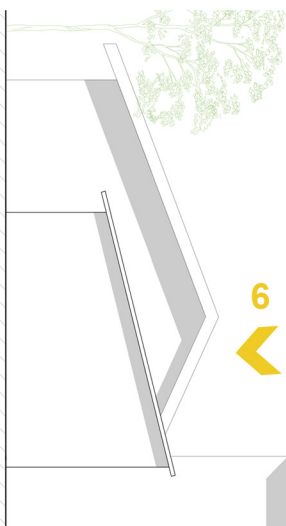


EDIFICIO G_STATO DI FATTO

6



5



prospetto ovest

4



7



prospetto nord

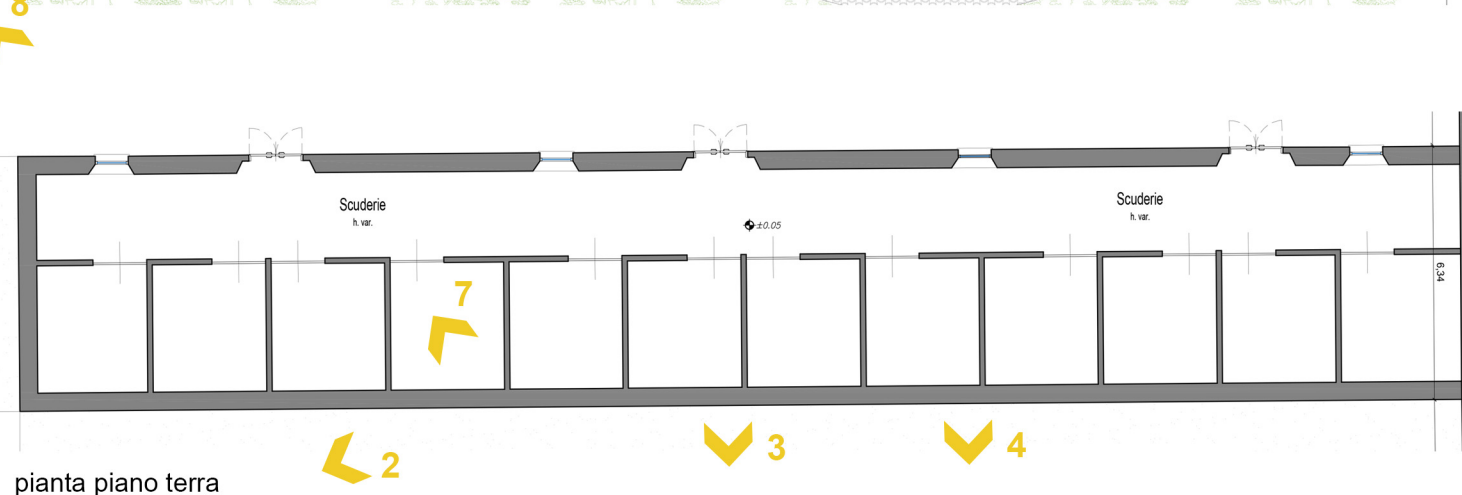
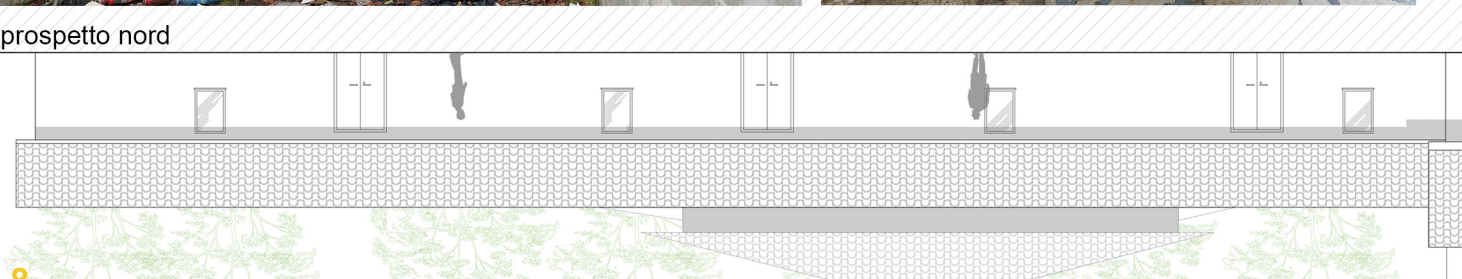
7



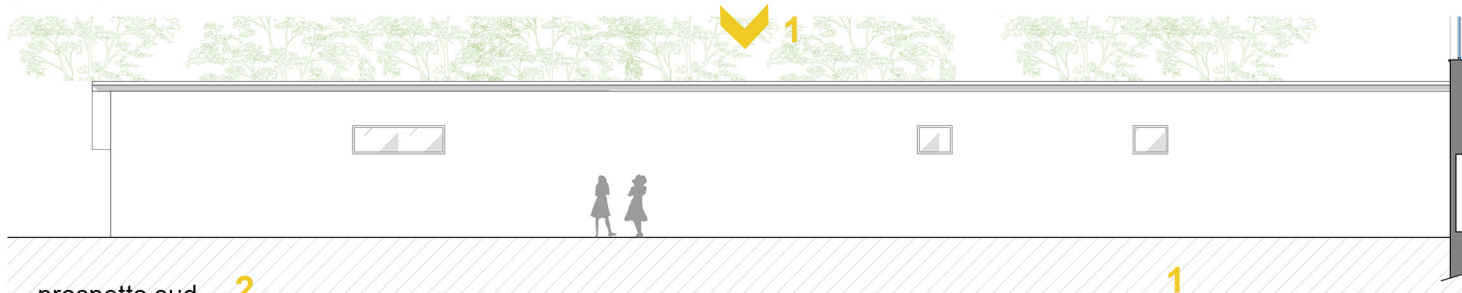
8



3



pianta piano terra



prospetto sud

2



1

