

COMUNE DI TORINO

AMBITO EX ISVOR

CORSO DANTE / CORSO MASSIMO D'AZEGLIO / VIA MONTI / VIA MARENCO

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

EX. ART. 49 COMMA 5 L.R. 56/77

INTERVENTO DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
E NUOVA COSTRUZIONE

EX. ART. 3.C + 3.E D.P.R. 380/2001

2. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

progetto

ALBERTO ROLLA ARCHITETTO
STUDIO ROLLA S.r.l.
Corso Galileo Ferraris n.26
10121 TORINO
Tel. 011.538841 534924
Fax 011.5069690
segreteria@studiorolla.it

DATA 08.06.2010

progettista firmatario



commitente

TORINOZEROCINQUE TRADING S.p.A.
geom. Pier Paolo Ponchia

proprietà

TORINOZEROCINQUE
TRADING S.p.A.
10141 torino via monte asolone 4
tel 011.3851035 fax 011.332298

INDICE

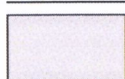
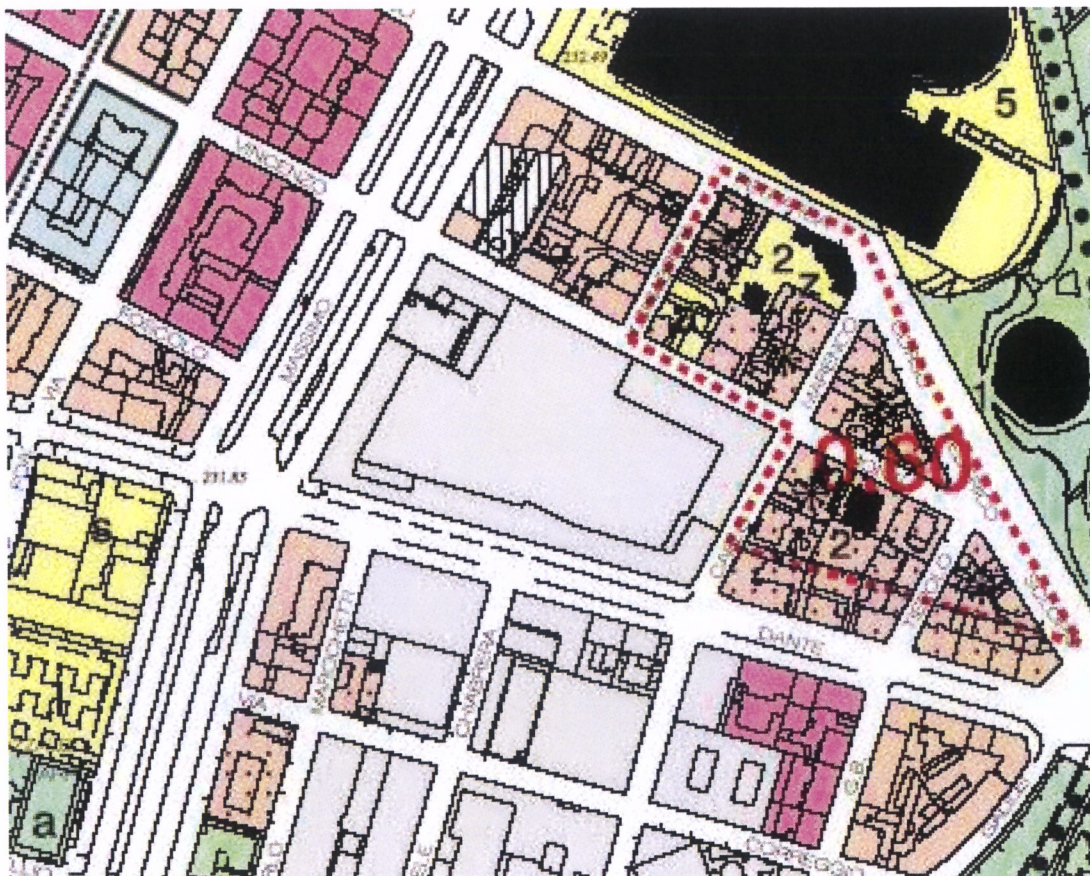
1. INQUADRAMENTO NORMATIVO
2. RIFERIMENTI CATASTALI
3. NOTE DI INDAGINE STORICA
4. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO
5. DESCRIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO
6. DESCRIZIONE DEL PROGETTO ARCHITETTONICO
7. L'EDIFICIO ESISTENTE ED IL PROGETTO DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
 - 7.1. DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA ESISTENTE
 - 7.2. DESCRIZIONE DELLE DEMOLIZIONI
 - 7.3. DESCRIZIONE DELLE RICOSTRUZIONI E NUOVE COSTRUZIONI
8. RELAZIONE FINANZIARIA
9. ALLEGATI



1. INQUADRAMENTO NORMATIVO

L'area oggetto di intervento (collocata all'interno dell'isolato delimitato da corso Massimo d'Azeglio, corso Dante, via Marengo e via Monti) si configura allo stato attuale come un'area consolidata TE (area o complessi di edifici a destinazione terziaria) come disposto dall'Art. 8 delle N.U.E.A. del P.R.G..

All'interno dell'area normativa TE la destinazione ammessa è quella Terziaria, anche se risultano sempre consentite le attività espositive e congressuali, nonché il cambio di destinazione d'uso a favore della residenza.



Aree per il terziario TE

2. RIFERIMENTI CATASTALI

La Società TORINO ZEROCINQUE SPA è proprietaria dei terreni della superficie di 16.980 mq, siti in Torino in forza del rogito a firma del Notaio Andrea Ganelli, del 22.06.2005, rep. 4064 atto n. 2526; i suddetti terreni sono indicati nella planimetria del Catasto Terreni al Foglio n° 1352, particella 206.

Si riportano di seguito copia dei documenti catastali (visura e Foglio) relativi ai terreni in oggetto:

Visura sintetica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2005

Data: 29/07/2005 - Ora: 16.00.09

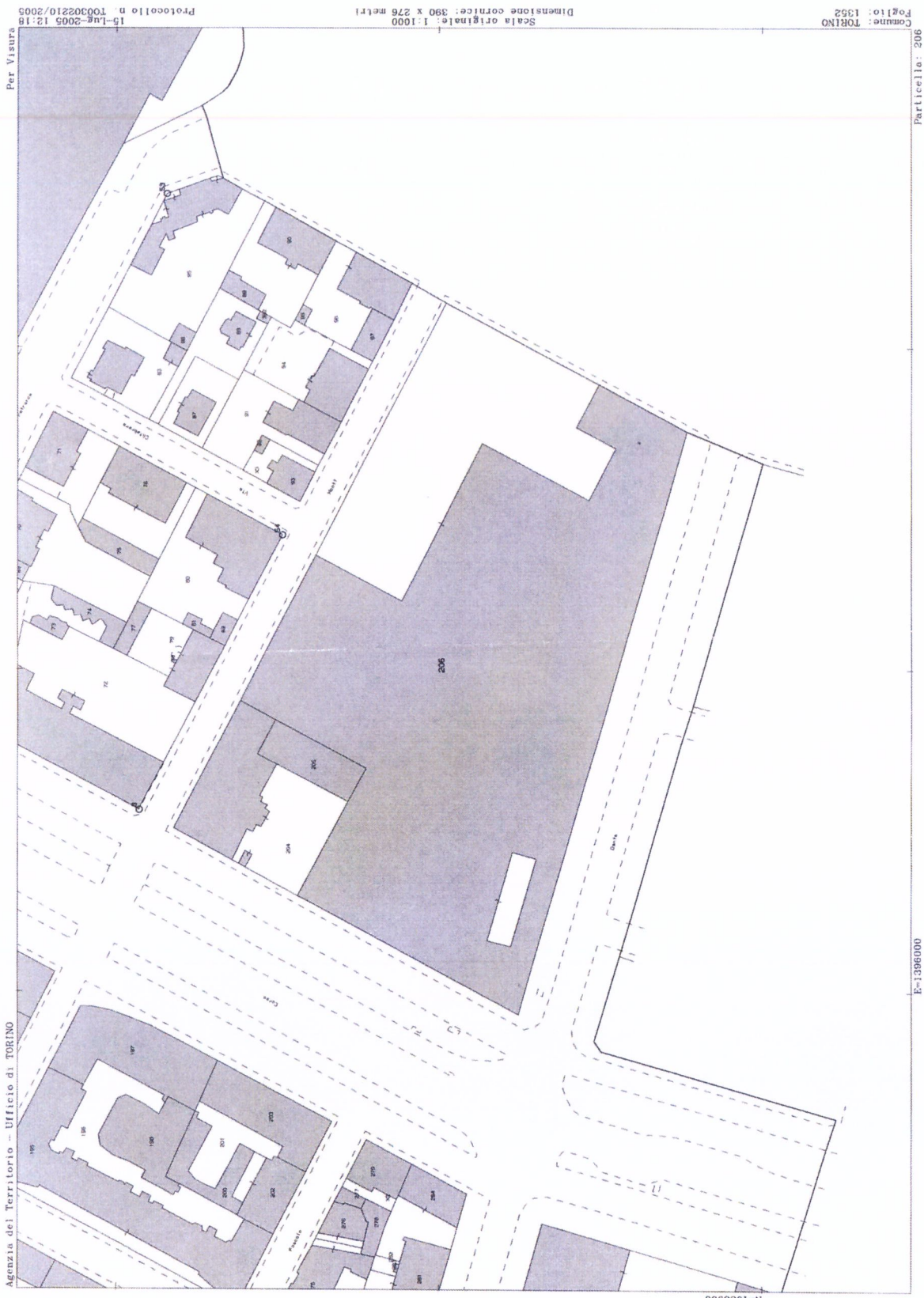
Visura n.: 561654 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta		Comune di TORINO (Codice: L219)		DATI DERIVANTI DA	
Catasto Terreni		Provincia di TORINO			
		Foglio: 1352 Particella: 206			
Area di enti urbani e promiscui					
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe
1	1352	206		-	ENTE URBANO
			Superficie(m ²)		Deduz
			ha are ca		
			1	69	80
			Dominicale		Agrario
			Reddito		Impianto meccanografico del 16/08/1988

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico



Comune: TORINO
Foglio: 1352
Scala originale: 1:1000
Dimensione cartice: 390 x 276 metri
Protocollo n. 100302210/2005

Per Visura
Agenzia del Territorio - Ufficio di TORINO

Particella n. 206

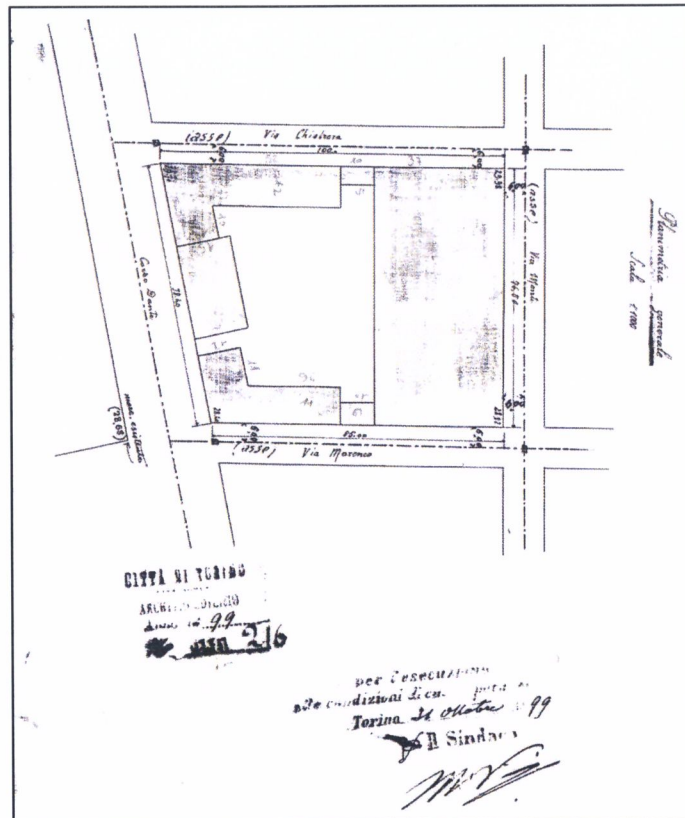
E=1396000

N=4988900

3. NOTE DI INDAGINE STORICA



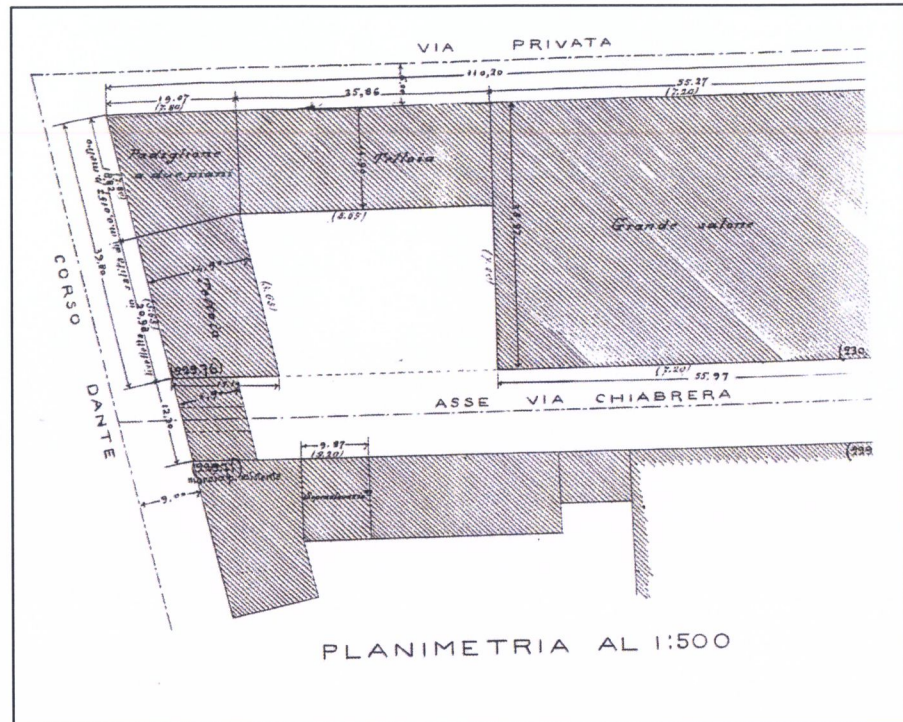
La prima edificazione dell'isolato di proprietà Società Anonima Italiana per Fabbrica Automobili progettato dall' Ing. Enrico Marchesi, direttore dell'omonima fabbrica, risale al **1899** e riguarda il lotto fra Via Chiabrera, C.so Dante, Via Monti, Via Marengo.



Planimetria 1899

Tra il **1900** e il **1903** l'isolato originale viene sottoposto ad ulteriori ampliamenti, sopraelevazioni, trasformazioni interne riguardanti i nuovi stabilimenti della FIAT, mentre iniziano i lavori sul lotto adiacente (oltre Via Chiabrera).

Nel 1904 viene richiesta dalla proprietà un primo permesso alla Città di Torino riguardante la chiusura di Via Chiabrera per poter unire i due isolati: quello fra Via Chiabrera, C.so Dante, Via Monti, Via Marengo, e quello fra Via Chiabrera, Via Monti, C.so Dante e C.so Massimo D'Azeglio. La città di Torino, tuttavia, concede la chiusura della via per un tempo massimo di 15 anni, e non per la durata richiesta di 26 anni.



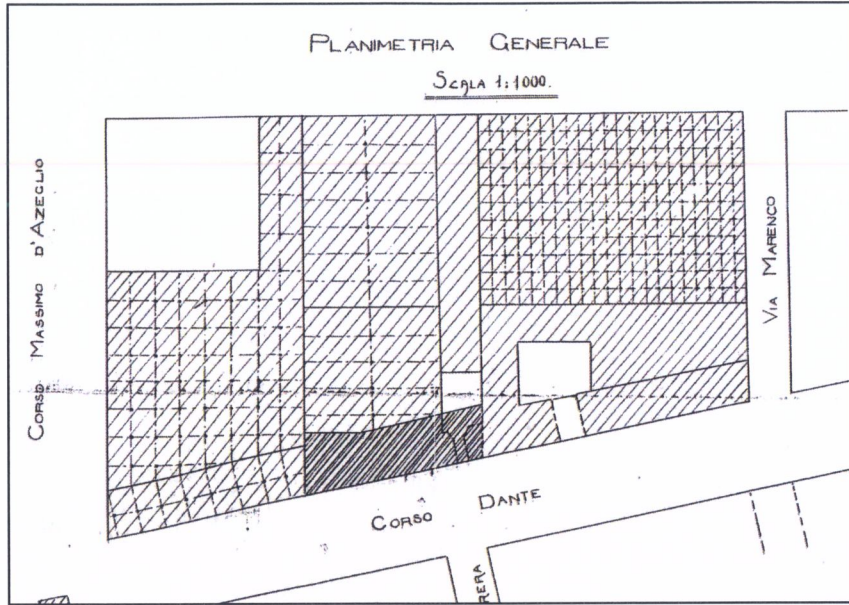
Planimetria 1904

Nel **1905** su progetto dell'Ing. Velati Bellini Via Chiabrera viene definitivamente chiusa con la costruzione di fabbricati ad uso industriale lungo la Via Monti.

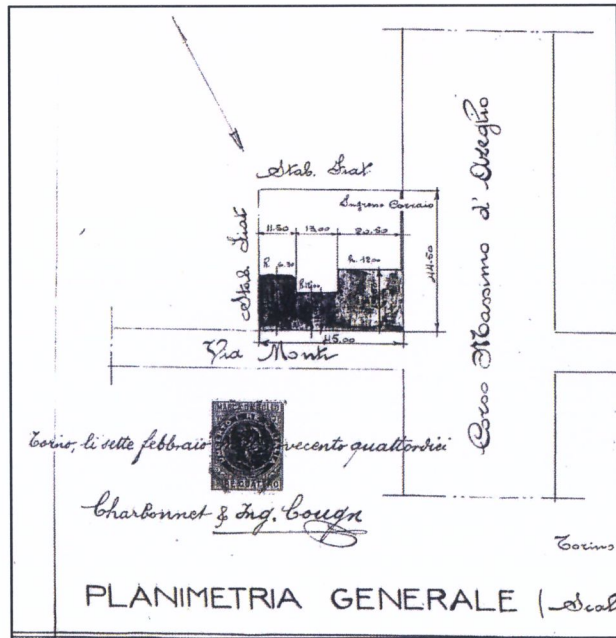
Nel **1906** il nuovo isolato continua la sua espansione verso C.so Massimo D'Azeglio con la costruzione di nuove officine e con la chiusura di una via interna privata che collegava tra loro Via Monti e C.so Dante.

Le trasformazioni della Fiat continueranno fino al 1911 su tutte le officine che negli anni erano state costruite adiacenti al lotto in questione.

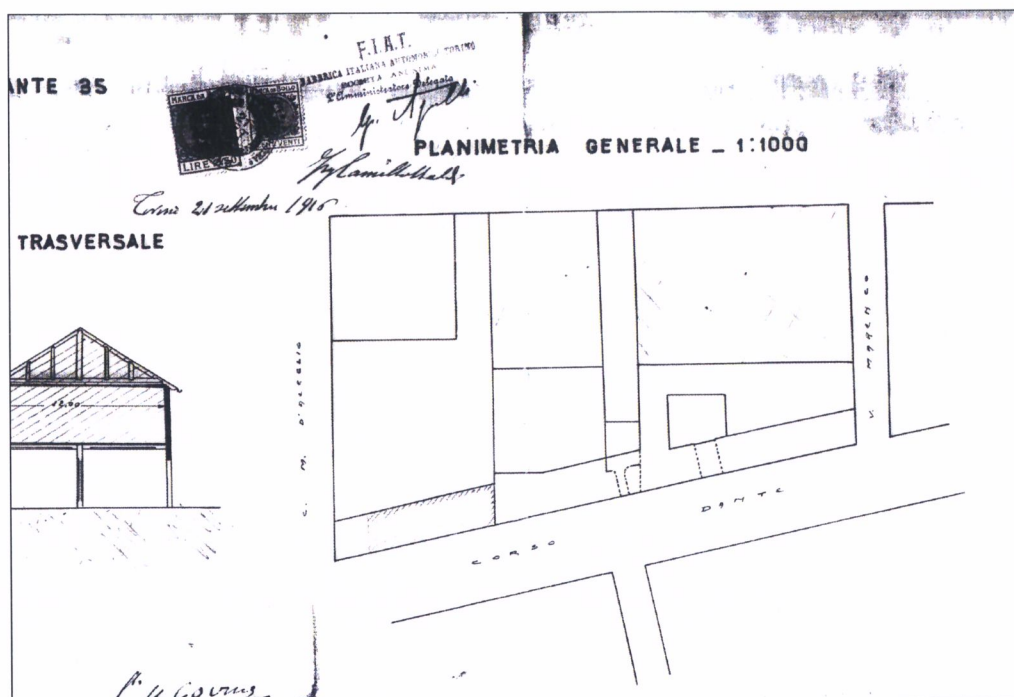
Nel **1912** la società Pro Pueritia è la proprietaria di un'area del lotto, compresa tra Corso Massimo D'Azeglio e Via Monti, destinata alla costruzione di un asilo infantile. Il nuovo isolato così formato subirà ancora trasformazioni fino a raggiungere sostanzialmente la configurazione attuale.



Planimetria del lotto (in alto) e planimetria generale dell'area-asilo (in basso),
entrambe del 1912



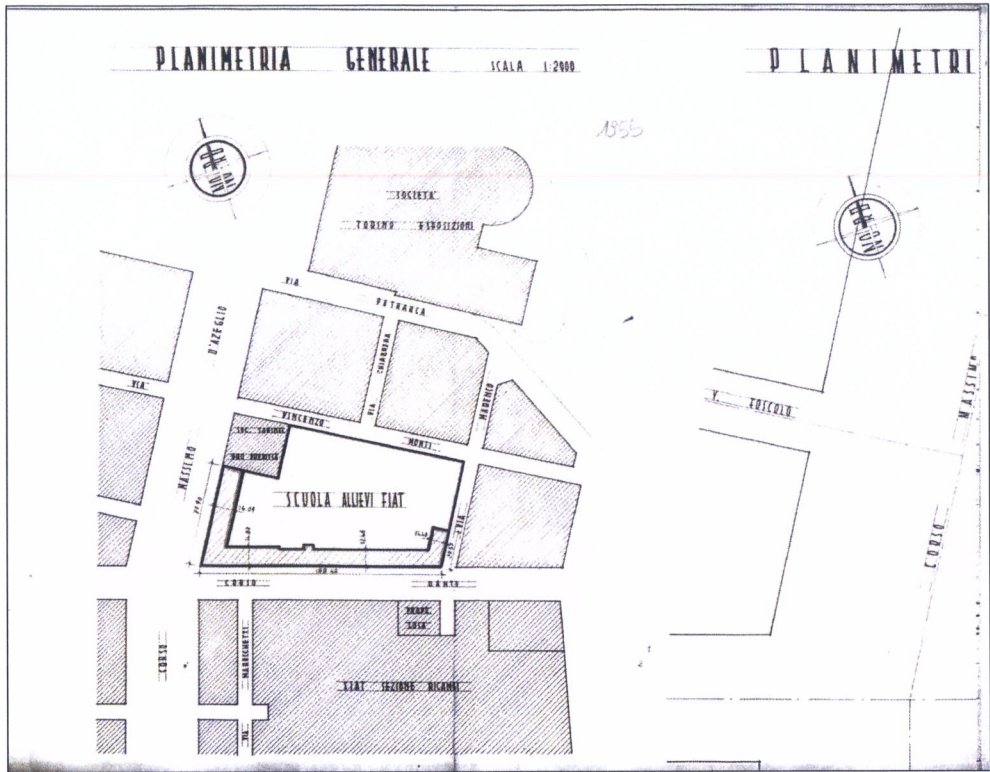
Nel **1916** avviene una prima sopraelevazione di un piano (4.20 mt), nell'edificio di C.so Dante in prossimità di C.so Massimo D'Azeglio (il numero civico dell'epoca corrispondeva al 35), appartenente alla Società Automobili FIAT.



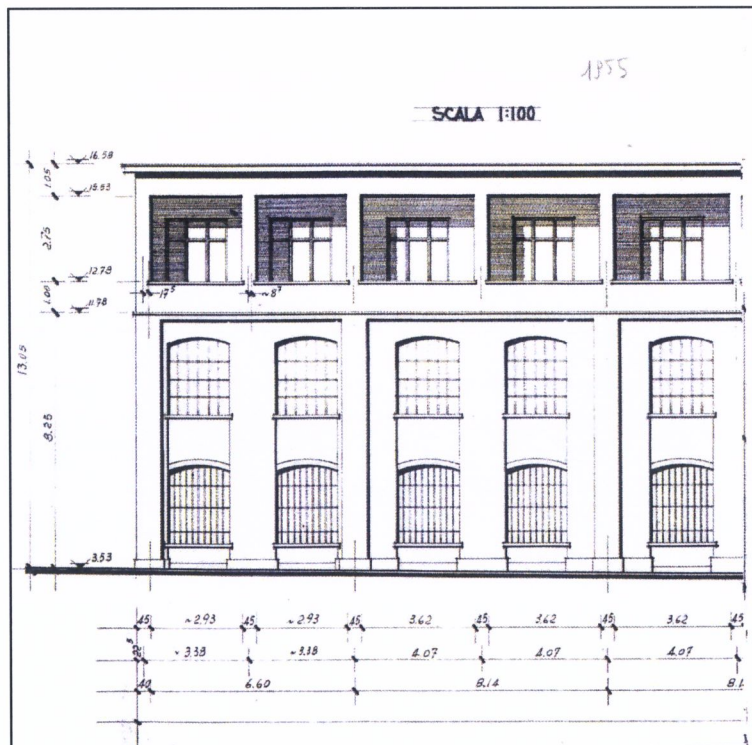
Planimetria 1916

Nel **1955** si ha un'ulteriore sopraelevazione di un piano (4.08 mt) negli edifici che si affacciano su C.so Dante e su un tratto di C.so Massimo D'Azeglio e Via Marengo.

Tali edifici, anch'essi di proprietà della Società Automobili FIAT, sono destinati all'Officina per Scuola Allievi, su progetto dell'Ing. Bonadè Bottino.



Planimetria 1955



Prospetto dell'edificio, 1955

Fino al **1991** le trasformazioni del lotto riguarderanno solo alcune sopraelevazioni di alcune porzioni di fabbricato, ma sostanzialmente consisteranno in modifiche interne.

La tipologia costruttiva è quella tipica dei fabbricati industriali dell'epoca: carpenteria metallica con tamponamenti in laterizio (per le parti più vecchie) e cemento armato con travi principali e secondarie ribassate e solette di piccolo spessore per le parti più nuove. La copertura è piana con volumi emergenti (Shed) in corrispondenza soprattutto delle zone di lavorazione.

La facciata esterna tutta intonacata presenta una scansione regolare di lesene e aperture vetrate.

4. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Con Comunicazione di Inizio Lavori del 13/06/07 la Proprietà procedeva alle demolizioni autorizzate con Permesso di Demolizioni N° 136/2007 dell'11/04/2007, consistenti nella rimozione dell'intero volume costruito del lotto ad eccezione della cortina di facciata dell'edificio principale prospiciente i corsi Massimo d'Azeglio e Dante, per le quali si prevedeva un mantenimento puntuale in virtù del loro valore storico-documentario.

Con comunicazione del 18/07/2007, la Soprintendenza per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte avviava la procedura di vincolo al fine di sottoporre a tutela l'edificio in oggetto.

Per effetto del vincolo di tutela i lavori di demolizione dovevano salvaguardare ora l'intero corpo di fabbrica, e non solo più le sue facciate sui corsi, dell'edificio principale, ad eccezione di parte del terzo piano fuori terra sul corso Dante e la via Marengo.

Ad oggi pertanto risultano demoliti:

- Il corpo di fabbrica ad un piano fuori terra, con copertura a *shed*, prospiciente via Monti e che saturava parte delle aree libere interne

- il corpo di fabbrica ad angolo, prospiciente via Monti e via Marengo, di due piani fuori terra, costruito negli anni '80. Il piano a quota marciapiede si estendeva all'interno del cortile a coprire una vasta area rettangolare, connessa con gli altri edifici in un continuo unico coperto di ambienti, collegamenti orizzontali e verticali.

L'edificato mantenuto, conformemente agli indirizzi di tutela formulati dalla Soprintendenza, è costituito da:

- Il corpo di fabbrica principale (anni '20), imponente, con austera cortina continua prospiciente corso Massimo d'Azeglio (m 78), corso Dante (m 188) e via Marengo (m 30), di tre piani fuori terra. Il prospetto si presenta come scansione ordinata, regolare ed essenziale di lesene e tamponamenti intonacati, zoccolo, marcapiano e cornicione aggettante, aperture singole e binate con architrave ora piano ora arcuato, con le seguenti misure medie:

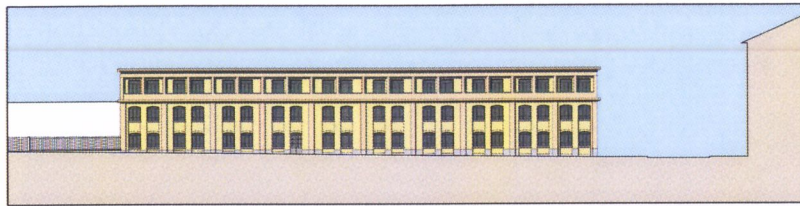
altezza del fronte m 15 (diviso in tre piani da circa m 5 cadauno)

interasse tra lesene m 6,70 medio

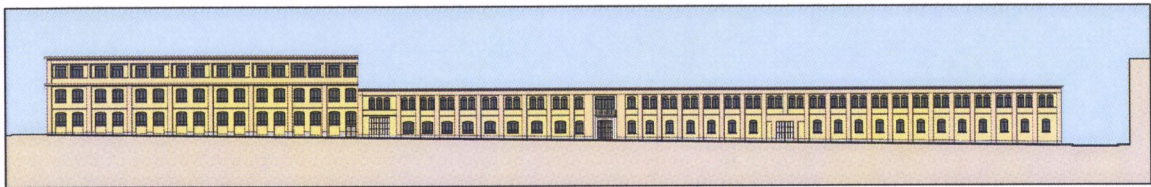
I lavori di demolizione hanno eliminato la porzione di sopraelevazione, costituente il terzo piano fuori terra, prospiciente il corso Dante e la via Marengo.



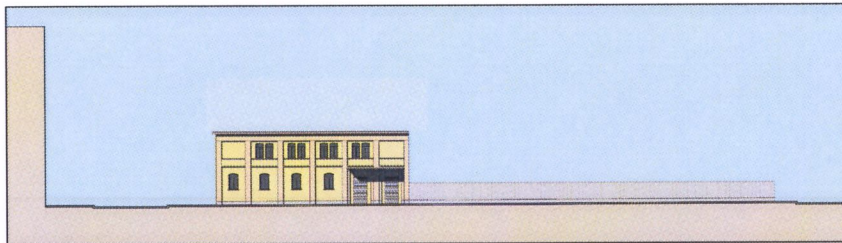
Vengono di seguito riportati i prospetti di rilievo dei corpi di fabbrica allo stato attuale.



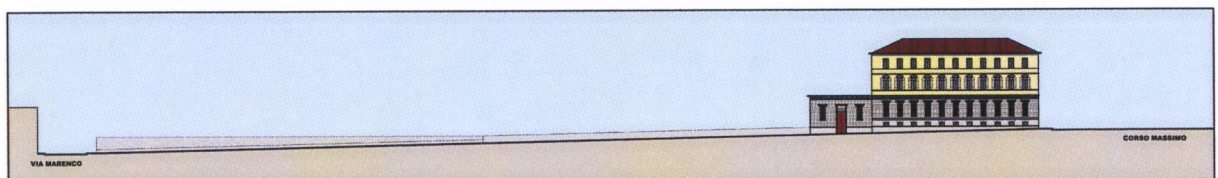
CORSO MASSIMO D'AZEGLIO



CORSO DANTE



VIA MARENCO



VIA MONTI

5. DESCRIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO

Il progetto interviene sull'isolato urbano compreso tra corso Dante, corso Massimo d'Azeglio, via Marengo e via Monti, con esclusione del lotto posto all'angolo tra corso Massimo d'Azeglio e la via Monti, occupato da un edificio di tre piani fuori terra e un basso fabbricato ad esso annesso.

L'iniziativa prevede interventi di edilizia residenziale, terziaria e commerciale. Dato l'indice di densità fondiaria pari a $1,82 \text{ mq/mq} < 2 \text{ mq/mq}$, le superfici consentite devono rispettare i seguenti rapporti e quantità così come descritti all'art. 11 della Convenzione in Residenza max. 75 % e TE min. 25 %.

Il presente progetto prevede la consistenza sotto descritta che sarà meglio specificata al momento del rilascio del permesso di costruire.

SLP di Progetto mq 31.000

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza (72%) mq 22.320

di cui:

nuova costruzione mq 21.950

restauro e risanamento mq 370

B. Terziario (28%) mq 8.680

di cui:

nuova costruzione mq 670

restauro e risanamento mq 8.010

Il fabbisogno di servizi pubblici risulta così definito:

A. SLP intervento restauro e risanamento conservativo mq. 8.380 (non genera standard)

B. SLP nuova costruzione $\text{mq } 22.620 \times 0,8 = 18.096$ arrotondato a mq. 18.100

FABBISOGNO COMPLESSIVO AREE A SERVIZI mq 18.100 di cui :

50% minimo da reperire in sito pari a mq. 9.050 (di cui mq 4.525 a parcheggio)

50% massimo da monetizzare pari a mq. 9.050

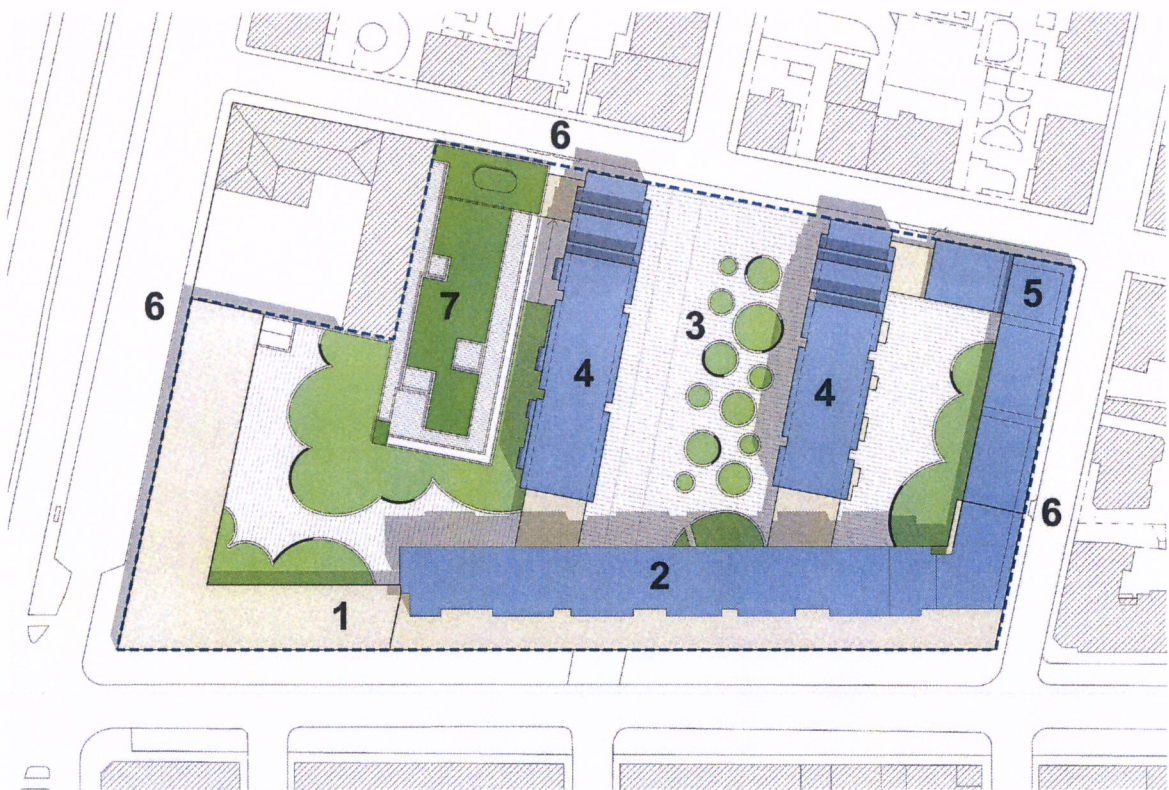
La dotazione di progetto di aree a servizi pubblici, da cedere o da assoggettare all'uso pubblico, risulta così definita:

Area da assoggettare (piazza pedonale)	mq. 3.650
Area da cedere a raso (sedime scuola infanzia)	mq. 1.700
Area da cedere in sottosuolo (parcheggio pubblico interrato 3 piani)	mq. 5.030
<hr/>	
Totale dotazione di aree reperibili per servizi pubblici	mq. 10.380
mq 10.380 > 9.050 mq di fabbisogno da reperire	

Fabbisogno mq. – dotazione mq. =. (18.100 – 10.380) = **mq. 7.720**

6. DESCRIZIONE DEL PROGETTO ARCHITETTONICO

Il progetto mira a generare un forte connubio tra tessuto esistente e nuove costruzioni, e articola dialetticamente destinazioni d'uso differenti, con alternanze di spazi pubblici e privati. Per coglierne la complessità senza tralasciarne risvolti significativi, risulta conveniente semplificarne la genealogia, scorporandone gli elementi costitutivi:



1. **l'edificio esistente ed il progetto di restauro e risanamento conservativo**

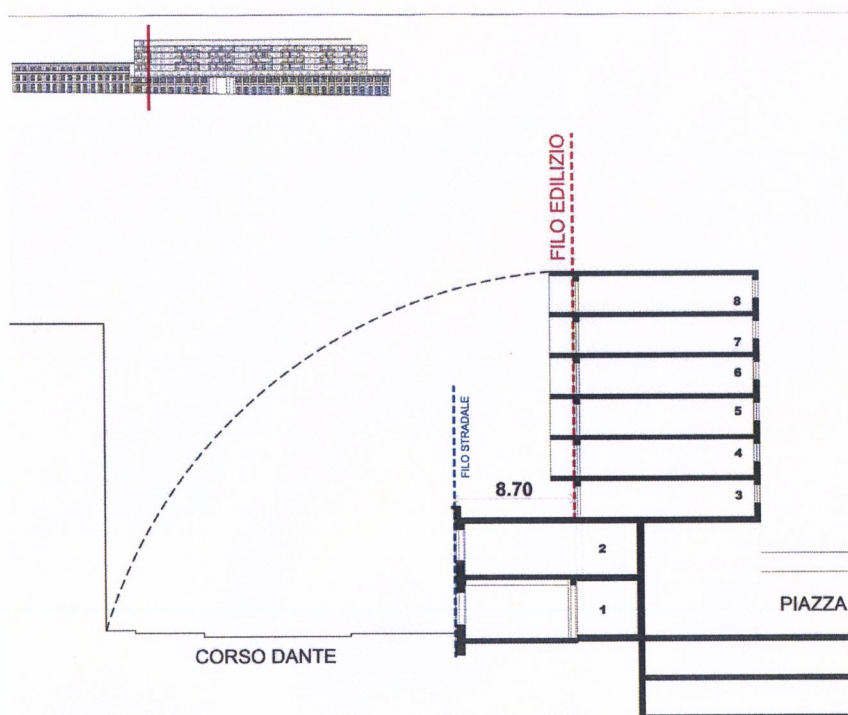
costituisce memoria storica della città industriale di inizio Novecento, e per tale interesse documentario la Soprintendenza per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte ha avviato la procedura di vincolo al fine di sottoporre a tutela l'edificio .

Il progetto ne prevede il mantenimento e la rifunzionalizzazione conformemente agli interventi consentiti: il fabbricato su corso Massimo d'Azeglio rimarrà inalterato per consistenza e caratteri formali, il fabbricato su corso Dante presenterà il suo prospetto attuale ma ne verrà parzialmente demolita la manica interna (nei suoi elementi ormai estranei alla logica conservativa). La destinazione è terziaria. L'intervento di restauro e risanamento viene puntualmente descritto al successivo capitolo 7.

2. il nuovo edificato in sopraelevazione

sormonta i due piani dell'edificio esistente con un volume di 6 piani ex-novo, sorgerà a ridosso delle strutture che saranno mantenute, e sarà alle medesime collegato funzionalmente.

Conformemente a specifica richiesta della Soprintendenza, si eleva rispettando l'arretramento imposto dal corpo di fabbrica mantenuto (circa m 8.70 da corso Dante, corrispondente alla prima campata di solaio su via non demolita), generando un nuovo filo edilizio di riferimento.



Lo sviluppo della sopraelevazione si riduce ad un solo piano aggiuntivo quando il corpo di fabbrica svolta su via Marengo, sulla quale si attesta riprendendo il filo edilizio dell'edificio esistente.

La destinazione è residenziale.

Sul prospetto su via viene riproposta la medesima scansione dettata dalle lesene presenti sulla facciata esistente, accoppiata con analogo segno in corrispondenza dei nuovi orizzontamenti. Questo tracciato, rivestito in travertino, racchiude ora tamponamenti intonacati e bucatore, ora terrazzi a sbalzo, con rispetto delle proporzioni nonché delle coloriture originarie. I terrazzi presentano elementi frangisole in alluminio color rame e sono completati dalla presenza di generose fioriere che riprendono la tradizionale disposizione al farsi contagiare dal verde urbano proprio dell'edificato circostante il Valentino.

3. la nuova piazza pedonale:

uno spazio recuperato e restituito alla città, grazie alla riedizione di una traccia storica di questo quartiere costituita dalla continuità di via Chiabrera, non più interrotta dall'edificato industriale. Per non stravolgere le peculiarità degli spazi pubblici circostanti, la sua ampia superficie (3.650 mq) si apprezza solo dopo aver varcato l'accesso su Corso Dante, attraverso il puntuale svuotamento della manica originaria. Su via Monti la nuova area pedonale si apre invece in tutta la sua larghezza (40 metri) dichiarando, per percezione e fruibilità, la destinazione pubblica. Conformemente a questi intenti verrà redatto uno studio compiuto dei suoi elementi costitutivi (pavimentazioni, sottoservizi, arredo urbano...) atto a nobilitare il dialogo tra contesto esistente e nuovi interventi edilizi.

La circolazione e percorribilità di queste aree è esclusivamente pedonale e/o per l'eventuale accesso a mezzi di manutenzione e soccorso.

4. il nuovo edificato interno al lotto

generato dagli allineamenti proposti dalla nuova piazza, ne segue il tracciato longitudinale. Questi due fabbricati gemelli condensano la parte più cospicua di volumetria edificabile generata dal lotto (10 piani fuori terra). Avvicinandosi a via Monti tuttavia lo skyline degrada con un duplice salto di 2 piani, attestandosi sulla via con un'altezza ridotta a soli 6 piani fuori terra. Sul lato opposto i fronti si avvicinano all'edificio storico ma, rispettando ragionevole distanza (circa 12 metri di media), ne mantengono integra l'identità.

I prospetti propongono un lavoro che tende a rafforzare il disegno dei piani orizzontali con solette che fuoriescono da un blocco centrale rivestito in pietra. Tali piani orizzontali offrono esternamente profili non uniformi per estensione ed ubicazione, a seconda del piano sul quale giacciono. Il risultato finale è quello di un prospetto animato da terrazze profonde e variegate, con fioriere e parapetti ora pieni ora a semplici bacchette verticali.

La destinazione è prevalentemente residenziale, mentre i piani terra prospicienti l'area pedonale possono avere destinazione terziaria: tale flessibilità permette di sfruttare in modo idoneo le zone di contatto con l'area pubblica, cui è riservato il compito di moderare la presentazione di questa nuova parte di città.

5. il nuovo edificato prospiciente le vie Marengo e Monti:

Rispettando i fili di costruzione e le altezze massime imposte dal sedime stradale, ripropone le volumetrie proprie dell'edificato storico degli isolati compresi tra corso Dante, l'area di Torino Esposizioni, il parco del Valentino (da 3 a 4 piani fuori terra). La sua caratteristica è costituita da uno sviluppo planimetrico con forma ad "L" che si connota così come elemento architettonico di raccordo con l'edificato che si affaccia su corso Dante. I prospetti negheranno lo sviluppo lineare continuo della facciata, cercando di individuare interruzioni e conseguenti porzioni di prospetto riconducibili a proporzioni più consone all'edificato su via rispetto agli edifici sulla piazza precedentemente descritti. Le superfici

rivestite in intonaco verniciato giallo saranno traforate in modo da liberare affacci per le logge e creare una alternanza di setti sfalsati e interrotti dalla linea continua degli orizzontamenti.

La destinazione è interamente residenziale: il primo livello si configurerà pertanto come piano rialzato.

6. Il sistema delle autorimesse private e pubbliche:

Il nuovo complesso è servito da autorimesse private (accessibili dal Corso Massimo d'Azeglio, Via Marengo e Via Monti) che sviluppandosi su due piani interrati garantiscono una dotazione di circa 450 posti auto.

Verrà recuperata l'area destinata ad autorimessa aziendale dislocata al piano cantinato sottostante l'edificio su corso Massimo d'Azeglio.

La dislocazione degli accessi è stata progettata per limitare gli effetti dell'immissione di nuovi veicoli nei flussi del traffico cittadino.

Un'autorimessa, distribuita su tre piani interrati, completa la dotazione delle aree cedute alla città, la cui ubicazione è sottostante l'area occupata dal futuro Asilo Nido, e garantisce 115 posti auto accessibili da via Monti.

7. il nuovo edificio pubblico, su via Monti:

Insiste su un'area che si prevede di cedere alla città e la cui posizione è strategicamente prossima a corso Massimo d'Azeglio.

Espressamente richiesto dalla Circoscrizione VIII, questo edificio è destinato ad ospitare un Asilo Nido per circa 48 bambini, e le cui caratteristiche risultano conformi (per dotazione di spazi interni e spazi aperti) a quanto previsto dalla normativa vigente.

Individuato come *opera a titolo di contributo aggiuntivo*, il progetto sarà oggetto di separato provvedimento, sottoposto a parere dell'Edilizia Scolastica e comunque soggetto a successivi approfondimenti che ne definiranno i contenuti reali.

7. L'EDIFICIO ESISTENTE ED IL PROGETTO DI RESTAURO E RISANAMENTO COSTRUTTIVO.

Il progetto di seguito descritto è stato presentato preliminarmente come Permesso di Costruire in data 13 luglio 2009 ed ha ricevuto parere favorevole della Soprintendenza il 25 agosto 2009 con provvedimento Prot. N. DB/12696.

Pertanto viene riproposta la descrizione dei lavori da eseguire sull'edificio esistente per ottemperare gli interventi consentiti dalla normativa per i progetti di restauro e risanamento conservativo.

La peculiare complessità dell'intervento in progetto suggerisce una trattazione dedicata per il corpo di fabbrica esistente.

Nel descriverlo si indicherà convenzionalmente come *edificio 1* il corpo a 3 piani fuori terra prospiciente corso Massimo d'Azeglio e corso Dante, come *edificio 2* il corpo a 2 piani fuori terra prospiciente corso Dante e via Marengo.

L'analisi del progetto viene qui analogamente proposta articolando in successione la descrizione dello stato di fatto, degli interventi di demolizione, quindi di ricostruzione e nuova costruzione, soffermandosi anche su quegli aspetti strutturali che la salvaguardia del manufatto esistente richiede.

L'ALLEGATO 1-2-3 propone il parere favorevole della Soprintendenza

7.1 DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA ESISTENTE

PIANO TERRA

La manica dell'edificio 1 su corso Massimo d'Azeglio presenta un solaio in cemento armato a travi ribassate in doppia orditura e soletta mista in laterocemento, portato da pilastri quadrati in cemento armato sul lato interno e sulla mezzeria, e poggiante sulla muratura perimetrale su lato strada (cfr. TAV 06 – *tipologie costruttive dei solai esistenti - tipo 3*).



Quando il corpo di fabbrica piega su corso Dante mantiene analoga struttura, invertendo solamente il senso dell'orditura secondaria di travi ribassate e della soletta mista sovrastante.

L'edificio 2, partendo dalla contiguità con l'edificio 1, presenta una solaio a putrelle in acciaio e voltini in laterizio (solaio **tipo 1**) in corrispondenza dell'androne; procedendo verso via Marengo, nella prima campata vi è un analogo solaio a putrelle incrociate e voltini in laterizio, portato da una struttura mista in muratura portante e pilastri in c.a. (**tipo 2**), indi un solaio in cemento armato a travi ribassate e soletta mista in laterocemento, portato da pilastri quadrati in cemento armato sul lato interno e poggiante sulla muratura perimetrale sul lato esterno (**tipo 3**);



procedendo ancora verso via Monti, si trova una zona di solaio a due campate, di cui una di luce circa 5 m. ed una, più corta, di luce circa 1,40 m., formato da travi ribassate in cemento armato miste a putrelle IPE, con campate in laterocemento, (**tipo 4**), poggianti sul lato lungo corso Dante sulla muratura di facciata, mentre all'interno sono presenti due file di pilastri in muratura, collegati da travi in c.a. e putrelle in acciaio ;



infine, procedendo verso via Marengo, si hanno due campate di solaio analogo al tipo1, quindi ancora putrelle e voltini in laterocemento , poggianti su muratura portante e con le travi disposte parallelamente a corso Dante , mentre, dopo il corpo scala, troviamo un solaio con travi principali in acciaio, poggianti su pilastri quadrati in c.a. e travi secondarie sempre del tipo IPE in acciaio, poggianti su quest'ultime e sulla muratura perimetrale, con voltini in latero cemento e sottostante controsoffitto in tavelline di laterizio armato (**tipo 5**).



Sull' angolo e sulla porzione prospiciente via Marengo, nella parte dell' edificio che non viene demolita, la struttura si presenta in travi ribassate in cemento armato con solai di tipo misto a blocchi in laterizio e getto di calcestruzzo (**tipo 6**).

PIANO PRIMO

La tipologia degli orizzontamenti dell'edificio 1 è analoga a quella già descritta al piano terra (**tipo 3**),



fatta eccezione per la porzione adiacente all'edificio 2, oltrepassato l'angolo con corso Dante, i cui solai hanno una singola orditura di travi ribassate (**tipo 6**).

L'edificio 2 presenta tipologia strutturale più omogenea che al piano sottostante: partendo dalla contiguità con l'edificio 1, si rileva un solaio a due campate costituito da travi ribassate in cemento armato, con travi principali poggianti su pilastri quadrati in c.a. e sui muri perimetrali (**tipo 7**) e travi secondarie perpendicolari a queste, e solai a "cassone" costituiti da doppia soletta piena in c.a. con anima cava;



per la restante parte, il solaio di copertura, eseguito evidentemente in tempi più recenti, consta di travi ribassate in cemento armato, ad un' unica campata, poggianti direttamente sui contrapposti muri perimetrali, tramite opportuna cordolatura sempre in c.a., e campate in solai di tipo misto a blocchi in laterizio e getto di calcestruzzo (**tipo 8**).



PIANO SECONDO

La manica dell'edificio 1 si presenta con la stessa tipologia appena descritta al piano primo dell'edificio 2: travi ribassate in cemento armato, ad un'unica campata e solai latero-cementizi (**tipo 8**). In corrispondenza dell'angolo tra i due corsi le travi mantengono i rispettivi orientamenti e, incrociandosi, generano un'imponente maglia quadrata (foto sottostante).



L'ALLEGATO 4 propone schematicamente la sagoma di rilievo dell'intero corpo di fabbrica.

7.2. DESCRIZIONE DELLE DEMOLIZIONI

EDIFICIO 1

Il progetto prevede il mantenimento integrale dell'organismo edilizio, limitando azioni di rimozione ad eventuali interventi puntuali di adattamento funzionale e conformità normativa.

In questa ottica viene prevista la demolizione dei tamponamenti esistenti a piano terra lato cortile, evidentemente compromessi nonchè amorfi da qualunque logica morfologica ipotizzabile.

Per tutta l'estensione dell'edificio, non sovrastante il piano cantinato esistente, viene prevista la rimozione del solaio di pavimento a piano terra ed il suo rifacimento alle corrispondenti quote di marciapiede (per garantire l'accesso in piano dall'esterno), previa realizzazione del vespaio aerato.

Il progetto prevede analogamente la rimozione dei serramenti esistenti e la demolizione dei sottofinestra al piano terra allo scopo di permettere la permeabilità dall'esterno conformemente alla flessibilità richiesta dalla destinazione d'uso. Le prime due campate dell'edificio, su corso Massimo d'Azeglio, verranno inoltre private delle lesene centrali per realizzare un accesso carraio ed un accesso pedonale di dignità adeguata alla scala dell'intervento.

EDIFICIO 2

Il progetto prevede la demolizione integrale del paramento di facciata lato cortile, gravemente compromesso nella sua integrità dagli interventi di demolizione, ampliamento e trasformazione che il sito della fabbrica ha subito nel corso decennale della sua storia edilizia.

La rimozione del lato interno delle murature perimetrali comporta il ripensamento della morfologia costruttiva dell'intero organismo: in questa logica risulta almeno opportuno se non costruttivamente necessario rinunciare alle campate di solaio orientate verso il cortile interno. L'opera di demolizione viene

pertanto fissata a partire da una linea teorica posta ad una distanza ponderata di m 8.70 dal filo facciata di corso Dante.

Dal punto di vista strutturale, ciò risulta possibile in quanto nelle zone indicate con solaio **tipo 1** l'orditura del solaio è parallela al lato da demolire, mentre per le altre parti esiste sempre una fila di travi (zone solaio **tipo 2, 3, 5 e 7**) o di muri portanti in mattoni pieni (**tipo 4**) intermedia, che divide l'edificio in due o tre campate, per cui si potrà sezionare il medesimo in corrispondenza di tale linea. A seconda della tipologia di solaio, si progetteranno, se il calcolo di verifica lo richiederà, opportuni interventi di rinforzo delle strutture restanti, specialmente per le travi principali, cui varia il tipo di appoggio in campata, che da continuo diventa di estremità.

Per quanto riguarda le travi ad unica campata poste a copertura del primo piano (**tipo 8**), le stesse dovranno essere completamente demolite, procedendo manualmente con martello demolitore o, se possibile, mediante taglio con disco diamantato e rimozione con autogru delle porzioni tagliate, previa imbragatura delle medesime.

Particolare attenzione andrà riposta nella demolizione del cordolo di testata di appoggio di queste travi lungo la muratura portante costituente il coronamento della facciata su corso Dante. La demolizione del cordolo avverrà manualmente, con martello demolitore di potenza ridotta, per evitare di arrecare danni alla muratura.

In virtù di una conformazione costruttivamente caotica e conformemente al nuovo disegno urbanistico concordato con la città, la porzione di manica corrispondente all'ingresso civico 103 verrà rimossa integralmente, da strada a cortile (e successivamente ricostruita negli elementi essenziali costituenti la facciata su corso Dante).

Le demolizioni riguarderanno anche quei lacerti esistenti di partizioni interne, ormai desuete ed estranee ad una logica originaria già compromessa da decenni di trasformazioni edilizie.

Per tutta l'estensione dell'edificio, non sovrastante il piano cantinato esistente, viene prevista la rimozione del solaio di pavimento a piano terra ed il suo

rifacimento alle corrispondenti quote di marciapiede (per garantire l'accesso in piano dall'esterno), previa realizzazione del vespaio aerato.

Il progetto prevede analogamente la rimozione dei serramenti esistenti e la demolizione dei sottofinestra al piano terra allo scopo di permettere la permeabilità dall'esterno conformemente alla flessibilità richiesta dalla destinazione d'uso.

L'ALLEGATO 5 e l'ALLEGATO 6 definiscono sinteticamente localizzazione ed entità delle principali opere di demolizione.

7.3. DESCRIZIONE DELLE RICOSTRUZIONI E DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Poiché le esigenze di progetto prevedono l' esecuzione di due piani interrati, ai fini di erigere le nuove strutture in sicurezza, senza provocare danni a quelle esistenti, si dovrà procedere, prima dell' esecuzione degli scavi, ad opere di messa in sicurezza dell'organismo edilizio esistente.

EDIFICIO 1

Le strutture dell'edificio prospicienti il futuro scavo verranno prolungate sino alla nuova base fondale tramite sottomurazione delle stesse o tecniche alternative idonee.

Verranno quindi completati gli interventi edili previsti: realizzazione dei vespai aerati a piano terra, demolizione dei sottofinestra e sostituzione dei serramenti.

Il paramento di facciata a piano terra sarà oggetto di una "ricostruzione storica" che proporrà la medesima alternanza di setti e aperture arcuate che si rileva ai piani superiori.

I prospetti principali manterranno inalterato il loro aspetto, eventualmente ripuliti e ritinteggiati nelle loro coloriture originarie. Ricordiamo come gli interventi eccezionali riguardino la prosecuzione delle aperture a piano terra sino alla quota di pavimento e la creazione degli accessi pedonale e carraio all'estremità nord dell'edificio.

La destinazione d'uso è commerciale e terziaria per i 3 piani fuori terra che costituiscono l'esistente.

EDIFICIO 2

Il progetto prevede l'infissione, per tutto il fronte di scavo, di una berlinese di micropali che avrà doppia funzione, di sostenere il fronte di scavo (e di conseguenza le fondazioni della parte esistente), e di sostenere le nuove pilastrature fornendo un solido piano di appoggio alle stesse.

Detti micropali, collegati in sommità da un robusto cordolo in c.a., saranno opportunamente irrigiditi da una fila di tiranti, se le esigenze di calcolo lo richiederanno.

Come anticipato il cordolo della palificata fungerà da base fondale per una prima serie di pilastri che, collaborando con la struttura esistente mantenuta, la completerà in un nuovo organismo autonomo.

La sezione BB indica inoltre come la nuova pilastratura costituisca l'appoggio per il nuovo solaio del piano primo, la cui demolizione è stata precedentemente motivata. La ricostruzione dello stesso avverrà ad un quota inferiore per adattarsi all'altimetria del solaio invece mantenuto.

Verranno quindi completati gli interventi edili previsti: realizzazione dei vespai aerati a piano terra, demolizione dei sottofinestra e sostituzione dei serramenti.

La nuova struttura (fase 4) sarà separata dalla struttura esistente da un'opportuno giunto strutturale, di ampiezza 2-3 cm., ai fini di mantenere indipendenti i due corpi di fabbrica, costruiti in tempi diversi e costituiti da materiali diversi.

Il nuovo edificio, inteso come sopraelevazione e classificato come intervento di nuova costruzione, viene descritto al precedente capitolo 6.2.

Ricordiamo come interventi eccezionali, sul corso, riguardino la prosecuzione delle aperture a piano terra sino alla quota di pavimento, la creazione del grande accesso pedonale in prosecuzione della via Chiabrera e, da questo punto verso via Marengo, l'allargamento delle aperture originarie sino ad una quota di larghezza pari quelle della restante facciata (circa m 1,80-1,90).



L'ALLEGATO 7, l'ALLEGATO 8 e l'ALLEGATO 9 definiscono sinteticamente localizzazione ed entità delle principali opere di ricostruzione/ nuova costruzione, limitatamente al corpo di fabbrica su corso Dante, con esclusione della sopraelevazione in progetto.

8. RELAZIONE FINANZIARIA

Per realizzare gli interventi previsti dal presente P.C.C. a titolo indicativo si elenca quanto segue, relativamente ai costi presunti:

• **Costi di costruzione**

Edificio esistente (restauro e risanamento conservativo)	1.200 €/mq x 8.380 mq	€ 9.580.000
Edifici bassi fuori terra	1.300 €/mq x 1.600 mq	€ 2.080.000
Edifici alti fuori terra	1.200 €/mq x 21.020 mq	€ 25.224.000
Parcheggi privati interrati	400 €/mq x 15.000 mq	€ 6.000.000
	TOTALE	€ 42.884.000

• **Opere di urbanizzazione a cura e spese del proponente**

- parcheggio pubblico interrato	497 €/mq x 5.030 mq	€ 2.500.000
- area pedonale	164 €/mq x 3.650 mq	€ 600.000
	TOTALE	€ 3.100.000

• **Oneri aggiuntivi**

Edificio pubblico (asilo)	€ 1.625/mq x 800 mq	€ 1.300.000
---------------------------	---------------------	-------------

• Monetizzazione aree a servizi	€ 534/mq x 5.404 mq	€ 2.885.736
--	---------------------	-------------

• Demolizioni / bonifiche		€ 3.500.000
----------------------------------	--	-------------

• Valore area		€ 25.000.000
----------------------	--	--------------

• **Oneri comunali**

1. COSTO DI COSTRUZIONE

Oneri di costo di costruzione

42.884.000 € x 5% € **2.144.200**

2. URBANIZZAZIONI

Residenza

- <i>Primaria:</i>				
21.950 mq	20,48 €/mc x 3 = 61,44 €/mq	€	1.348.608,00	
- <i>Secondaria:</i>				
21.950 mq	22,77 €/mc x 3 = 68,31 €/mq	€	1.499.404,50	

		€	2.848.012,50	

Terziario

- <i>Primaria:</i>				
670 mq	150,39 €/mq	€	100.761,30	
- <i>Secondaria:</i>				
670 mq	28,19 €/mq	€	18.887,30	

		€	119.648,60	
	TOTALE	€	2.967.661,1	

TOTALE ONERI COMUNALI € 5.111.861

9. ALLEGATI



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
 Direzione Regionale per i Beni Culturali
 e Paesaggistici del Piemonte

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI
 E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE



DA CITARE NELLA RISPOSTA

CL 3646.11 / 1068.568
 Prot. n. DB/12596

ALL.

1187/03

OGGETTO: TORINO: Area Ex Isvor. Permesso a Costruire. Applicazione del "Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali". Approvato con D.Lg.vo 1/05/2004 n. 42 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico secondo le norme in materia di procedimento amministrativo (legge 7/8/1990 n. 241).

Con riferimento all'oggetto, alla precedente corrispondenza sulla stessa area già Isvor e provvedimento DB/4855 del 24.4.2009, questa soprintendenza ha esaminato la nuova soluzione di progetto.

Nel merito si osserva che:

- la sopraelevazione dell'edificio industriale è stata tenuta arretrata rispetto al filo della facciata storica: manca sempre e comunque lo studio statico che garantisca la realizzabilità dell'intervento indicando i rinforzi e quant'altro dovrà essere eseguito, e di conseguenza esprimere documentato e motivato.
- Va chiarito che, per quanto consapevoli dell'arretramento, la sopraelevazione non gioca a favore della preesistenza industriale: si auspica pertanto un ulteriore ribassamento di almeno due piani, magari a scalare.
- la parete residua dell'area già Isvor non rientra nelle competenze di questo Ufficio, che non ha conseguentemente titolo ad esprimersi sui nuovi interventi edilizi.

Ciò premesso e considerato, si esprime parere ^{favorevole} ~~condizionale~~ che - come recitava il provvedimento precedente - dovrà essere qui riproposto con il progetto preliminare, comprensivo di quello studio strutturale sopra citato.

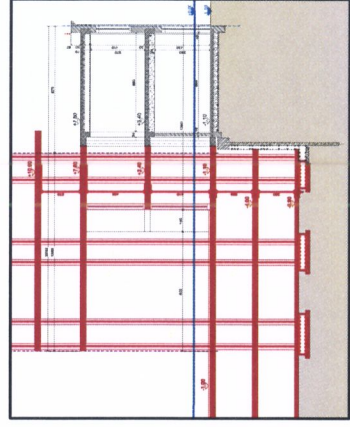
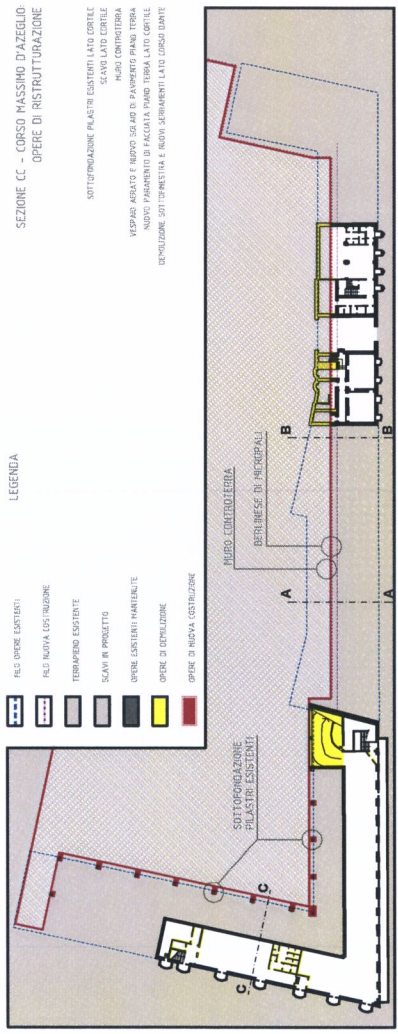
Il presente atto autorizzativo potrà subire variazioni o annullamento (principio di autotutela) ove la documentazione risulti imprecisa oppure in corso d'opera si riscontrino situazioni o ritrovamenti non accertabili preliminarmente. a tale scopo questo Ufficio dovrà essere tenuto informato sull'andamento dei lavori per poter compiere verifiche o pronunciarsi su prove e campionature.

Si restituisce copia degli elaborati alle condizioni su esposte.

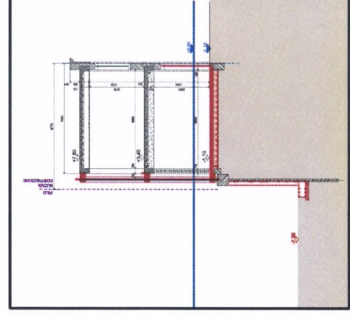
Spett.le Torino Zerocinque Trading
 s.p.a.
 Via MONTE ASDLO
 10144 - TORINO

L'INCARICATO DELL'ISTRUTTORIA
 arch. Daniela Biancolini

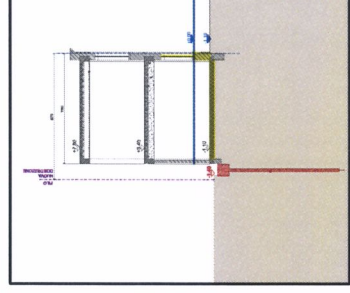
IL SOPRINTENDENTE
 Francesco Perrice



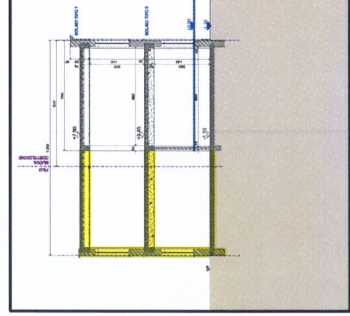
1. NUOVA COSTRUZIONE STRUTTURE INDIPENDENTI



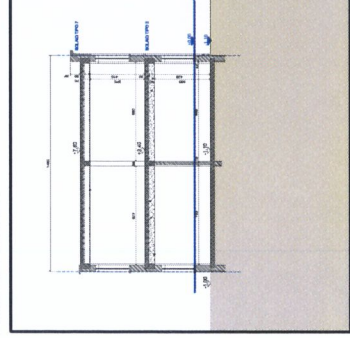
3. SCAVO LATO CORTILE
NUOVO CONTROTERRA
NUOVA STRUTTURA COLLABORANTE CON L'ESISTENTE
VEDUGLIO ABBIATO E NUOVO SOGLIO DI PAVIMENTO PIANO TERRA
NUOVI SERRAMENTI LATO CORSO DANTE



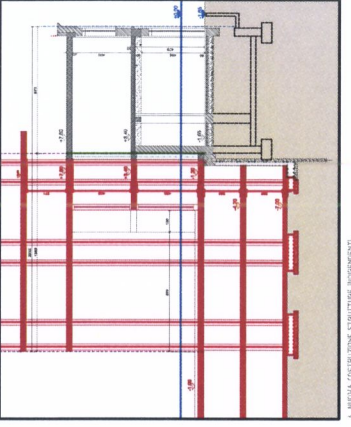
2. OPERE PROVVISORIE PER LA DEMOLIZIONE E IL RILIEVO
DEMOLIZIONE SOTTO PAVIMENTO PIANO TERRA
RIMOZIONE SERRAMENTI E DEMOLIZIONE DEI SOTTOTERRANEA



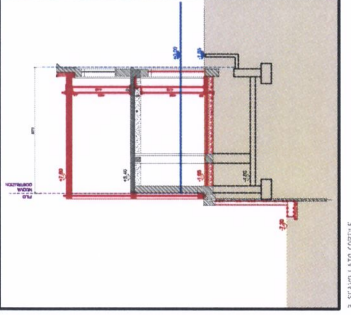
1. DEMOLIZIONE PORZIONE DI FABBRICATO CORRISPONDENTE ALLA ROMA LAPINATA LATO CORTILE



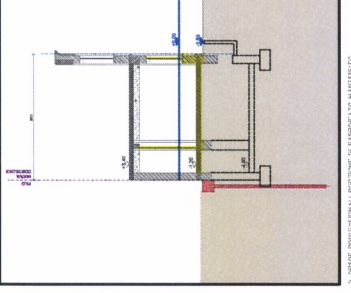
0. STATO DI FATTO
SEZIONE AA - CORSO DANTE
SEQUENZA DELLE OPERE DI DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE



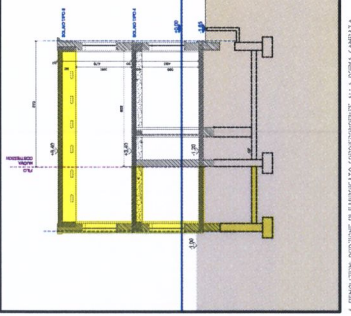
4. NUOVA COSTRUZIONE STRUTTURE INDIPENDENTI



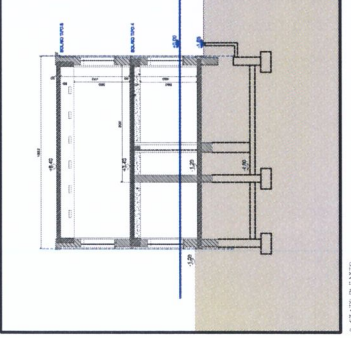
3. SCAVO LATO CORTILE
NUOVO CONTROTERRA
NUOVA STRUTTURA COLLABORANTE CON L'ESISTENTE
ABBASSAMENTO SOGLIO PIANO TERRA E VEDUGLIO ABBIATO
NUOVI SERRAMENTI LATO CORSO DANTE



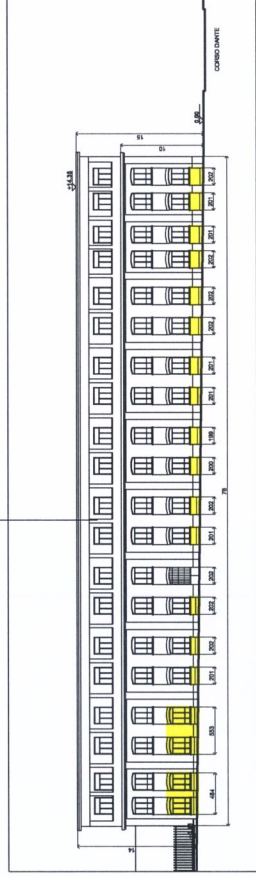
2. SERRI PROVVISORIE PER LA DEMOLIZIONE E IL RILIEVO
RILIEVO DI PRINCIPALI
DEMOLIZIONE PARTIZIONI INTERNE E SOGLIO PIANO TERRA
RIMOZIONE SERRAMENTI E DEMOLIZIONE DEI SOTTOTERRANEA



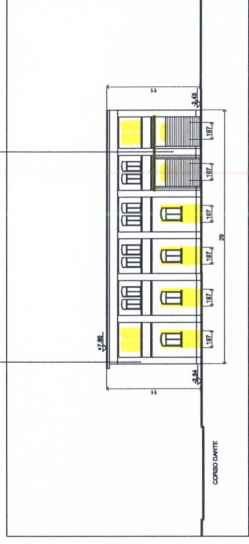
1. DEMOLIZIONE PORZIONE DI FABBRICATO CORRISPONDENTE ALLA ROMA LAPINATA LATO CORTILE
DEMOLIZIONE INTEGRALE SOGLIO DI COPERTURA



0. STATO DI FATTO
SEZIONE BB - CORSO DANTE
SEQUENZA DELLE OPERE DI DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE

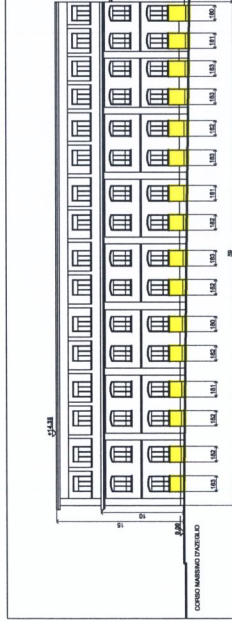
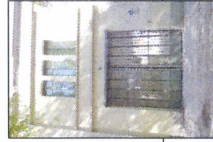


Prospetto su Corso Massimo D'Azeglio demolicioni



Prospetto su Via Marengo demolicioni

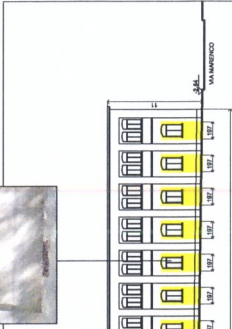
Le demolizioni del sottintesa avranno le seguenti altezze variabili :
 su corso Massimo D'Azeglio circa cm 130
 su corso Dante da circa cm 160 a circa cm 220



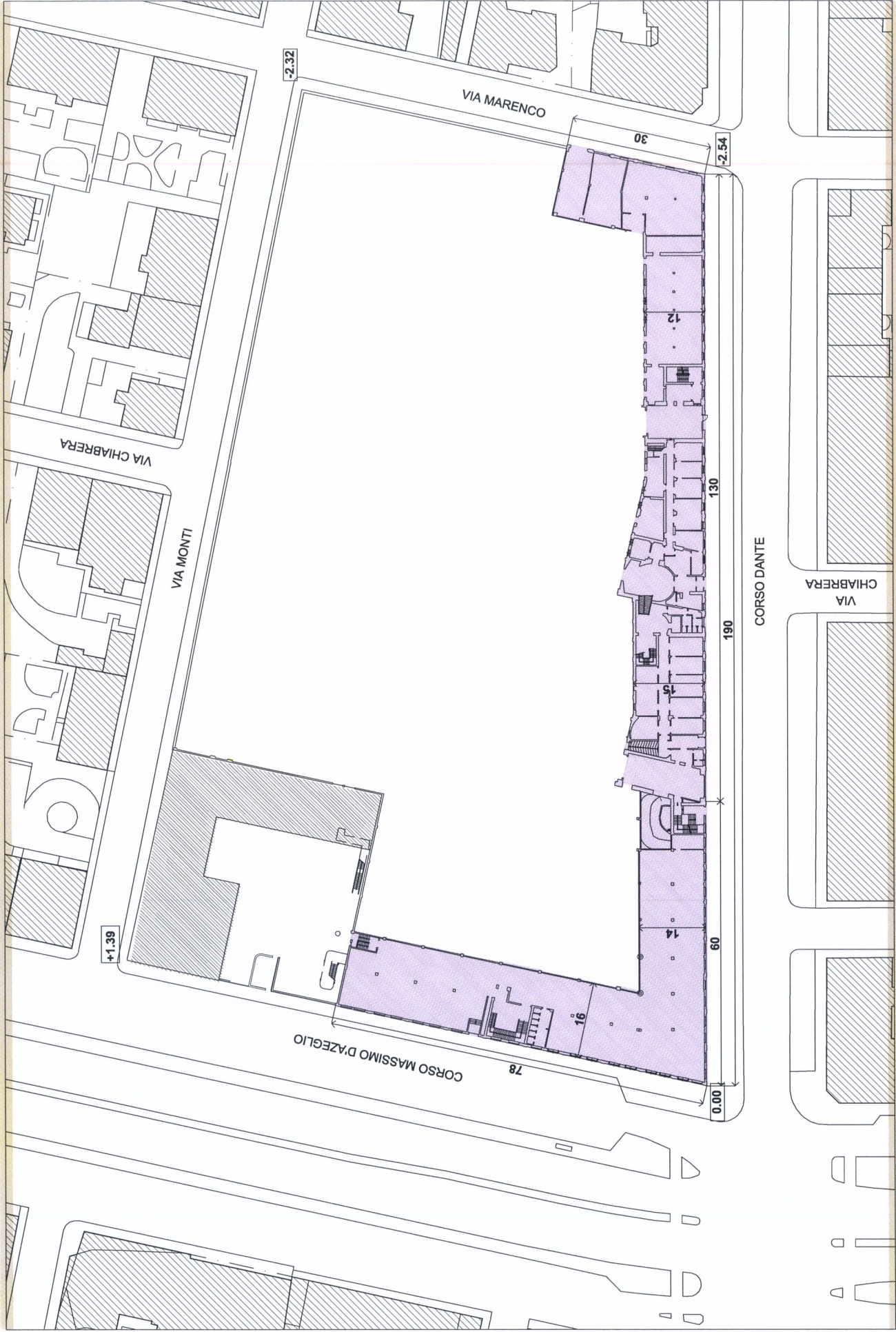
Prospetto su Corso Dante demolicioni



Prospetto su Via Marengo demolicioni

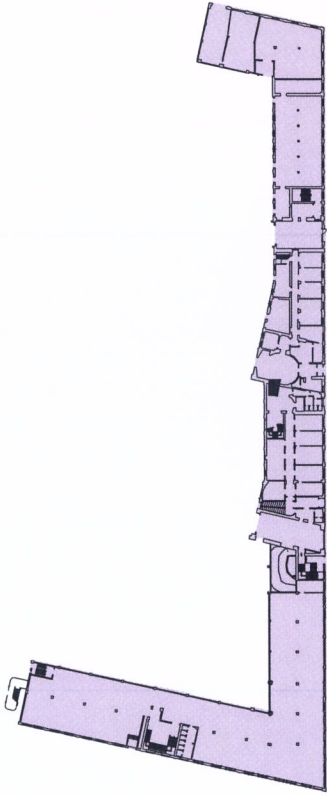


Prospetto su Via Marengo demolicioni



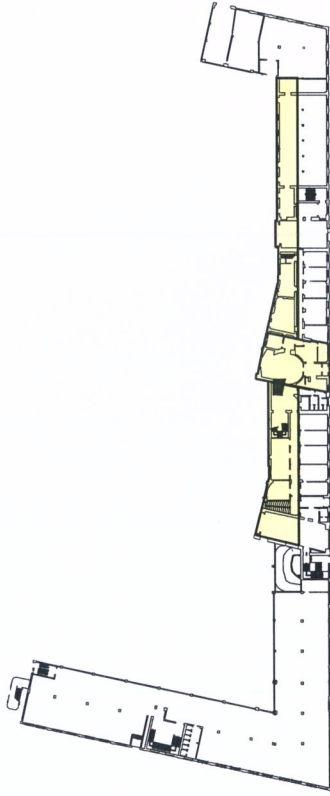
STATO DI FATTO
SUPERFICIE ESISTENTE

MQ 9.400



DEMOLIZIONI
SUPERFICIE TOTALE

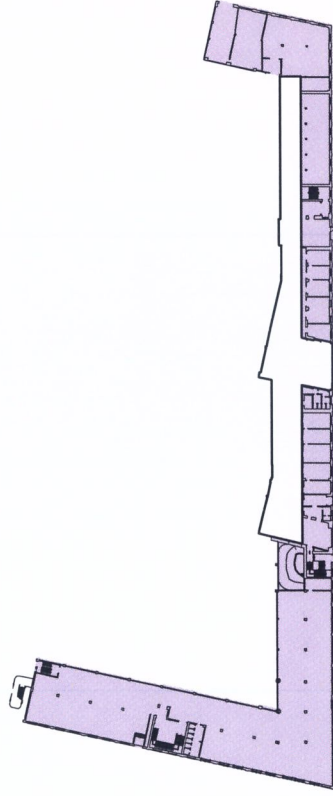
MQ 1.660

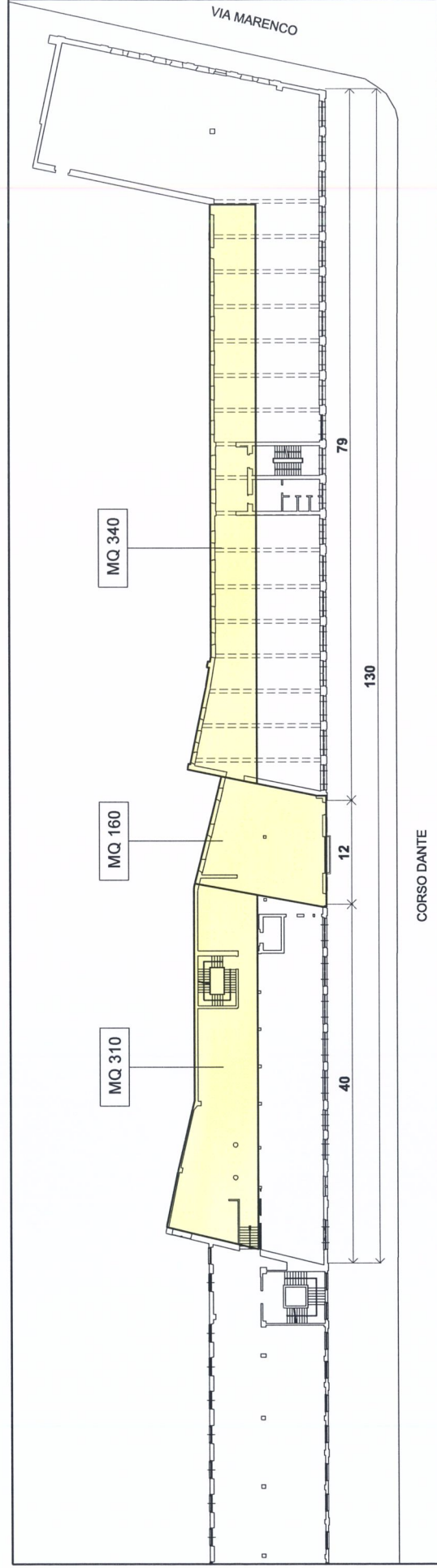
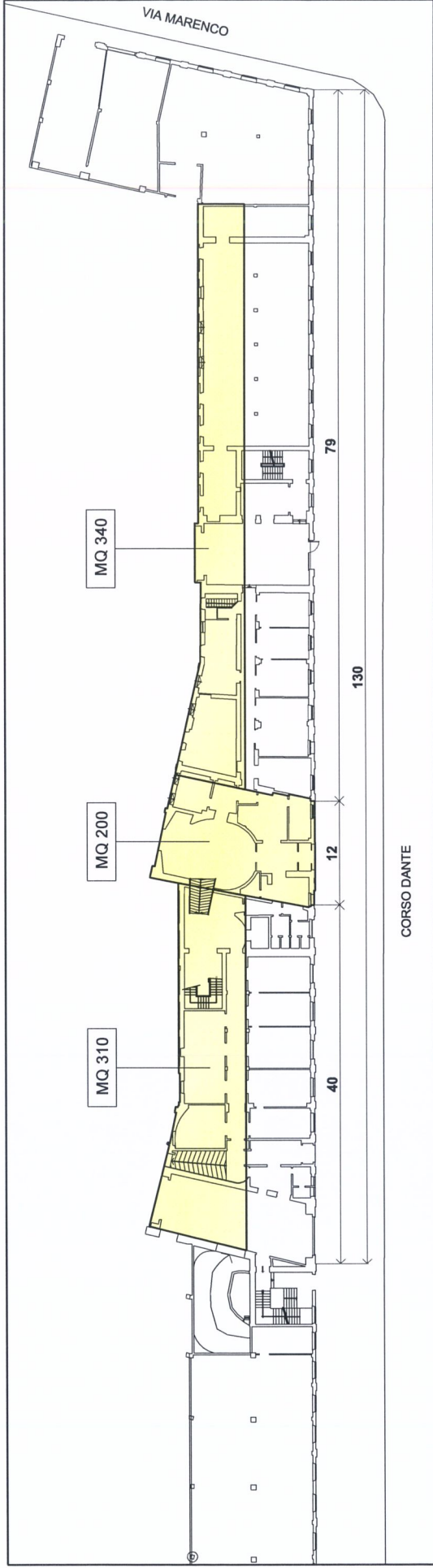


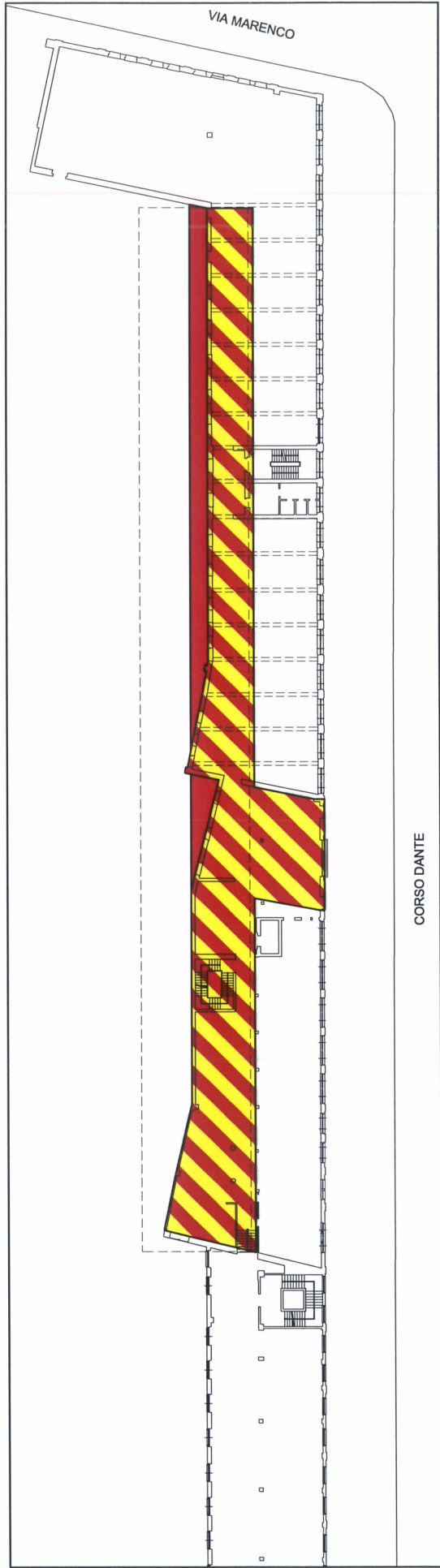
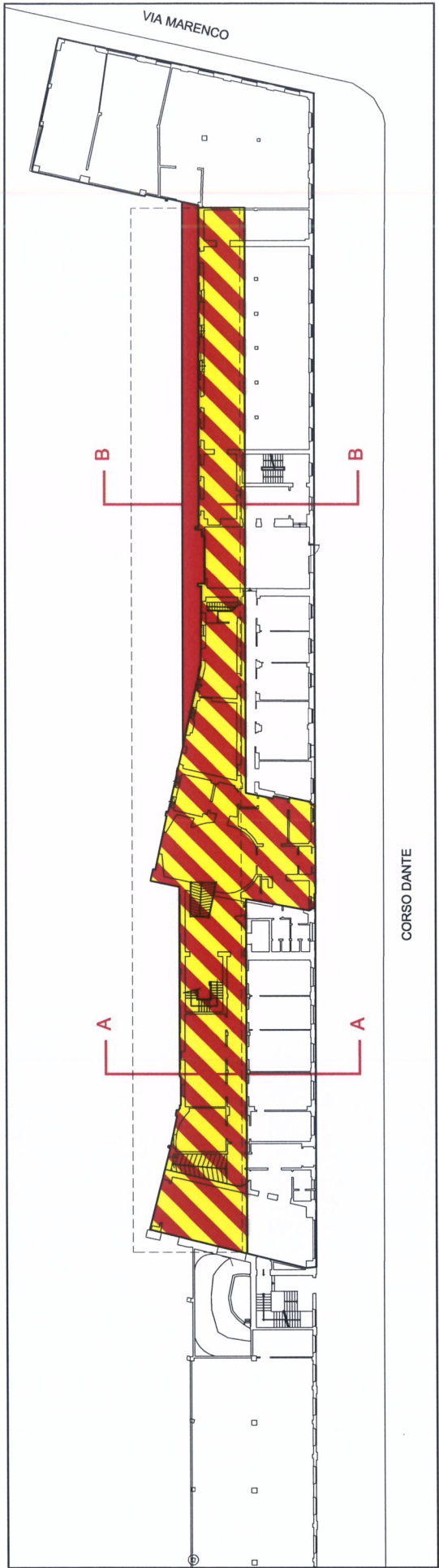
SUPERFICIE TOTALE MANTENUTA

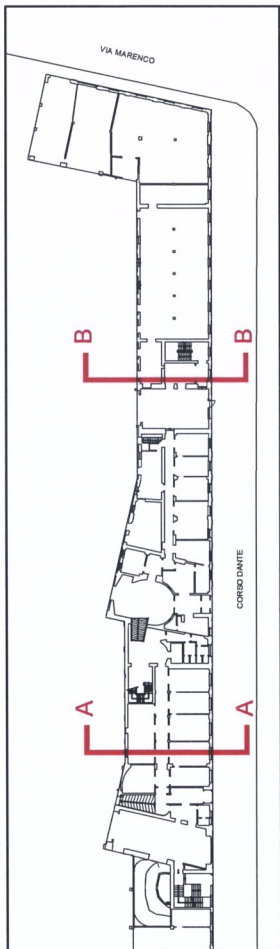
MQ 7.800

(pari all' 80% della superficie esistente)

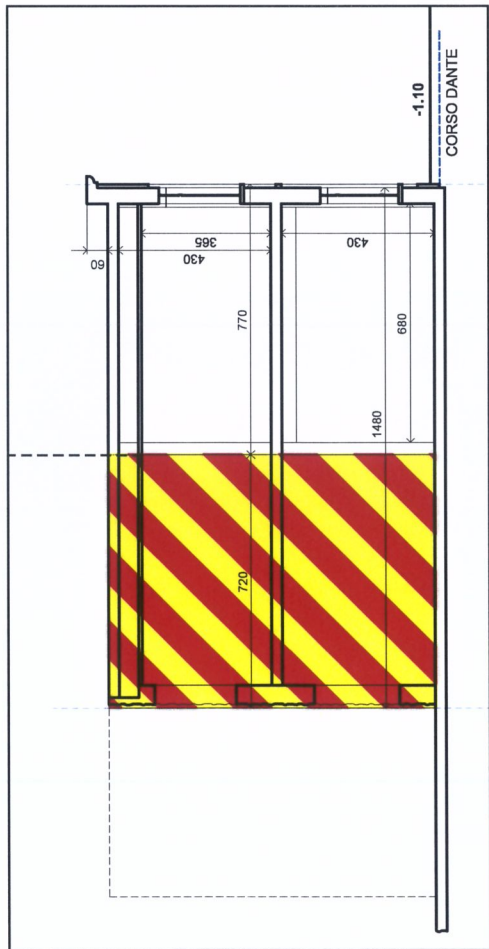




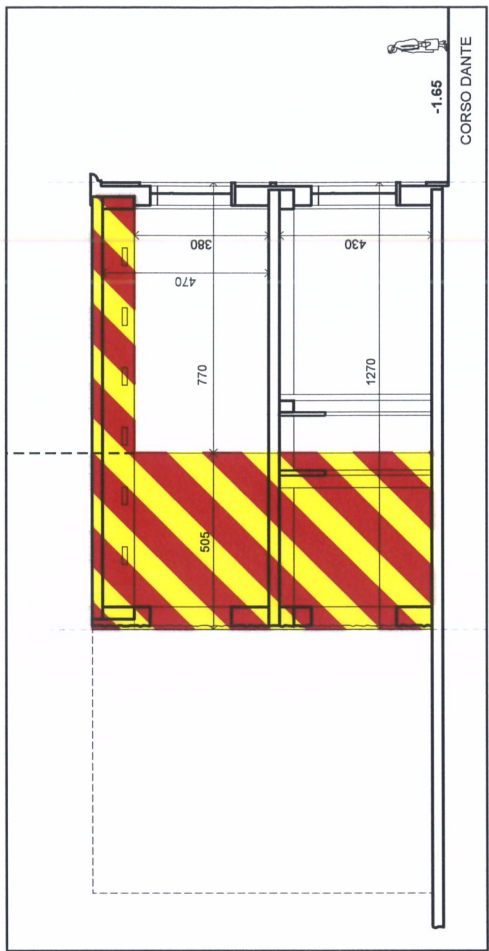




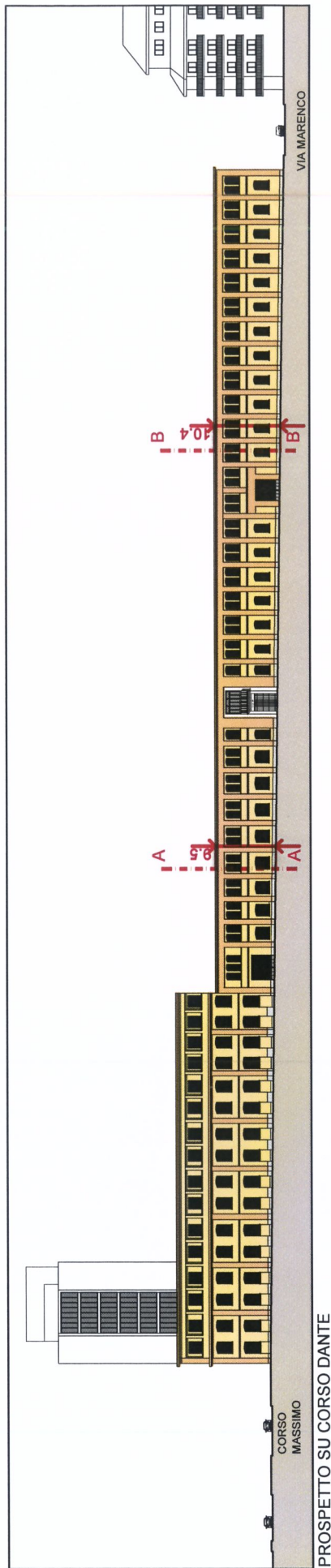
DEMOLIZIONI /
RICOSTRUZIONI



SEZIONE A - A



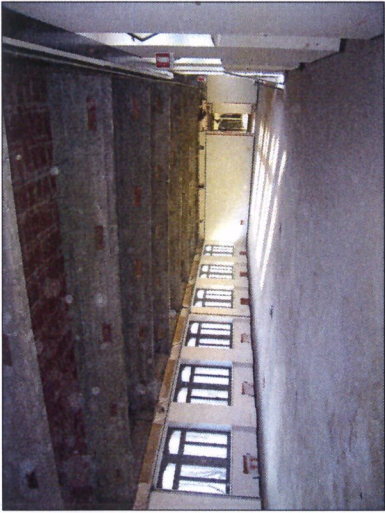
SEZIONE B - B



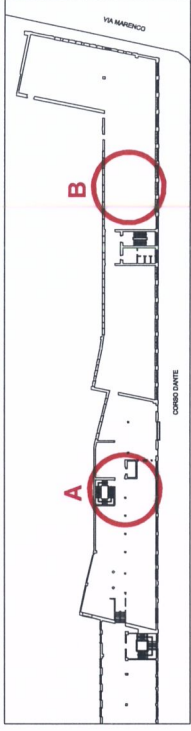
PROSPETTO SU CORSO DANTE



A PIANO PRIMO



B PIANO PRIMO



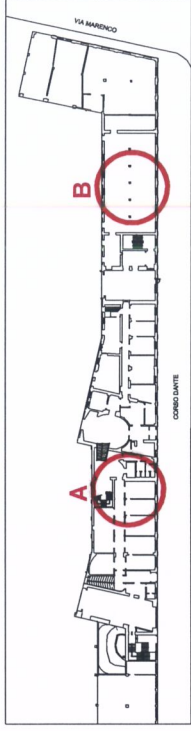
PIANO PRIMO



A PIANO TERRA



B PIANO TERRA



PIANO TERRA

