

STC

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

**RILIEVO  
URBANISTICA  
PROGETTO**

**3. PROGETTO PLANIVOLUMETRICO**

**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 19.07.2010

SCALE VARIE

progettista firmatario

commitente



*Alberto Rolla*

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

*Pier Paolo Ponchia*

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





CORSO MASSIMO D'AZEGLIO ANGOLO CORSO DANTE



CORSO DANTE ANGOLO VIA MARENCO



VIA MARENCO ANGOLO VIA MONTI



VIA MONTI

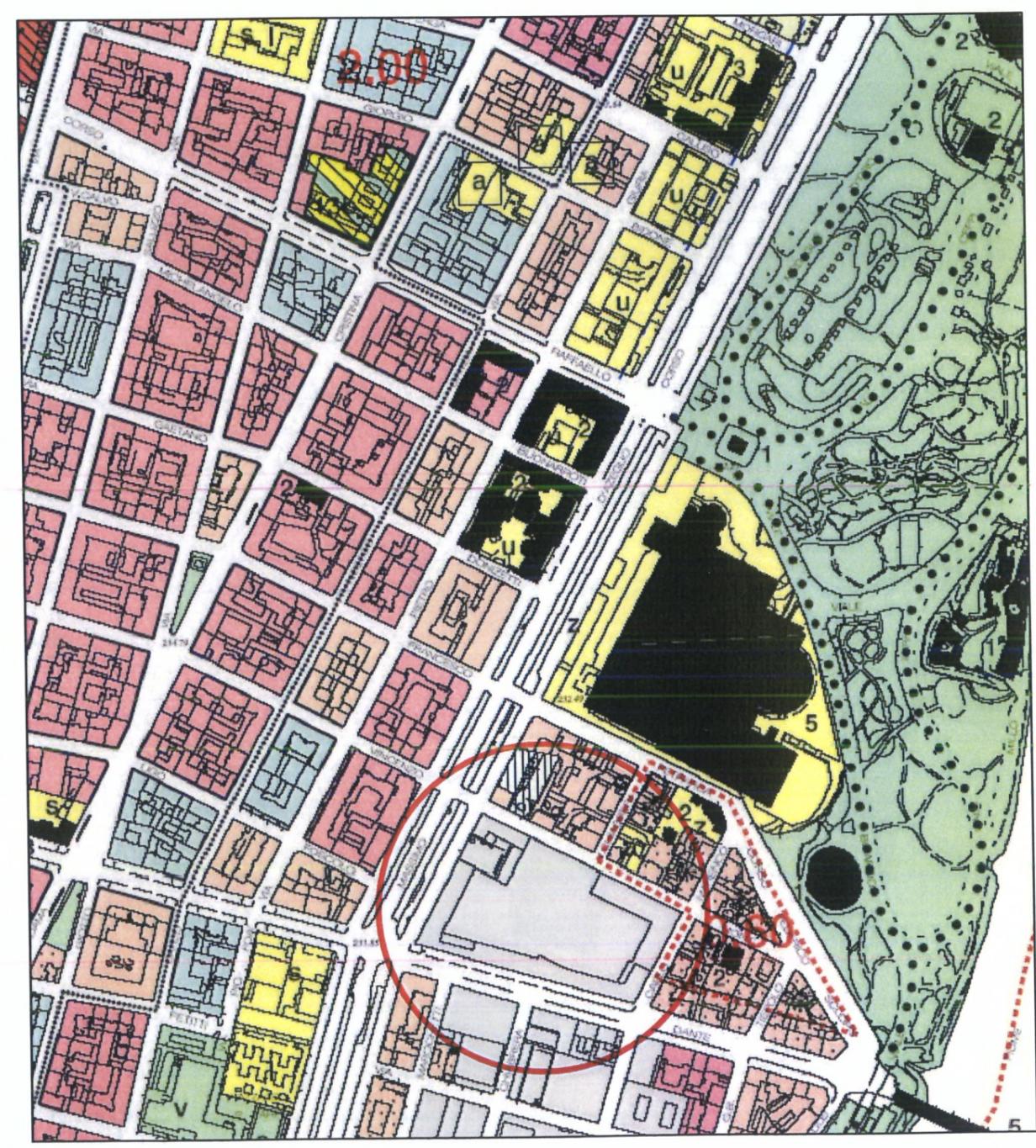
### LEGENDA - ESTRATTO

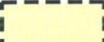
#### Zone normative

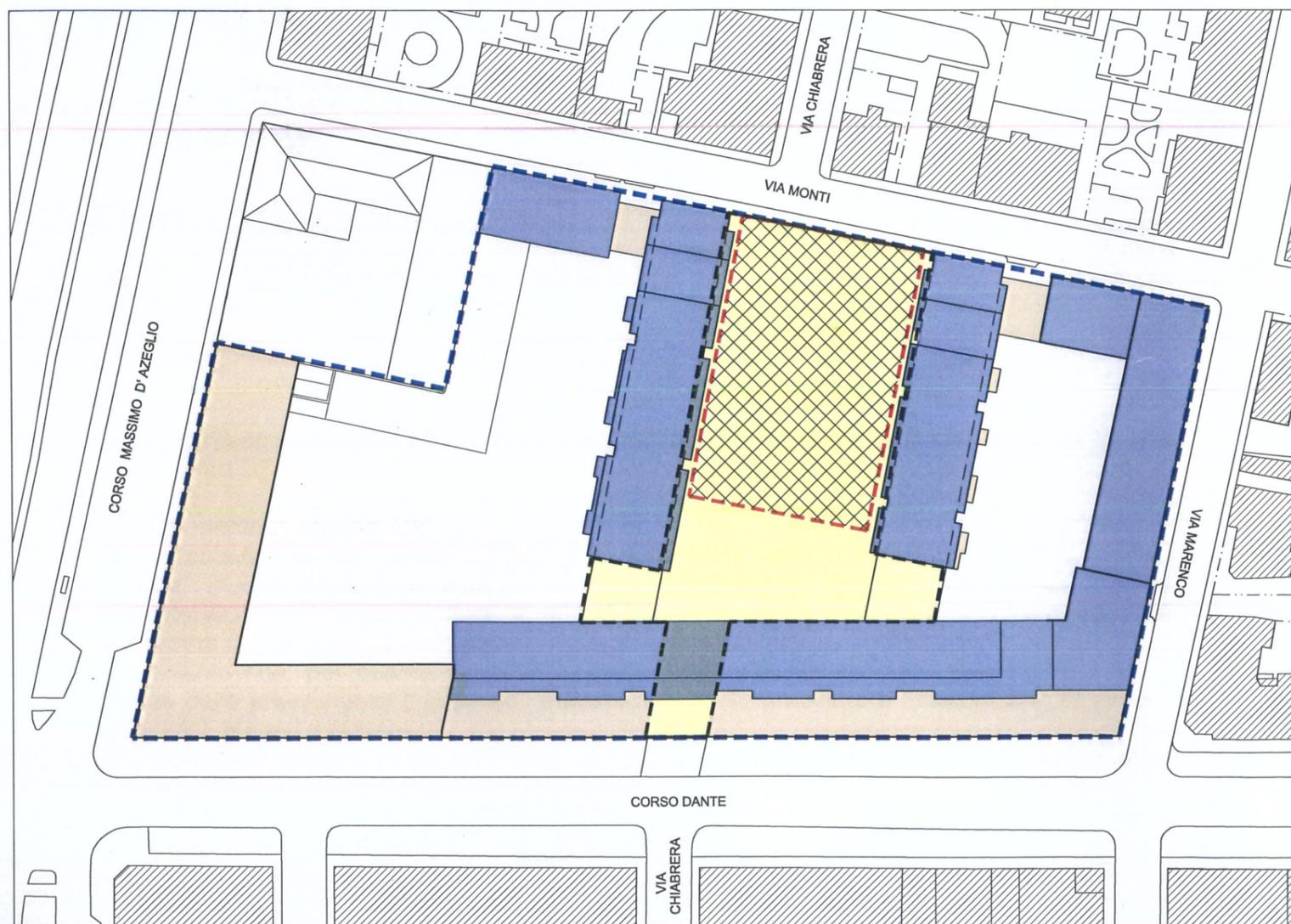
<b>1.1</b>	<b>Zone urbane di trasformazione:</b> (denominazione ambito)
	Viabilita'
	Servizi
	Impianti Sportivi
Concentrazione dell'edificato, destinazione d'uso prevalente:	
	Residenza
	Attivita' terziarie e attrezzature di servizio alle persone e alle imprese
	Residenza - Attivita' terziarie
	Attivita' produttive

#### Aree normative

	Misto M1
	Misto M2
	Misto MP
	Aree per le attivita' produttive IN
	Aree per la grande distribuzione CO
	Commercio compatibile
	Aree per il terziario TE
	Aree per le attrezzature ricettive AR



	AREA DI INTERVENTO	mq 16.980
	AREA ASSOGGETTATA	mq 3.650
	PARCHEGGIO PUBBLICO	mq 6.730
<b>TOTALE STANDARDS</b>		<b>mq 10.380</b>



Superficie Fondiaria	<b>16.980 mq</b>
Indice Fondiario	<b>2 mq / mq</b>
SLP massima consentita	<b>33.960 mq</b>
SLP di progetto	<b>31.000 &lt; 33.960 mq</b>
di cui:	
TE min 25%	
Residenza MAX 75%	

<b>STANDARDS FABBISOGNO</b>	
SLP restauro e risanamento	
8.380 mq	<b>0</b>
SLP nuova costruzione	
22.620 mq x 0,8 = 18.096 mq	arrotondato a <b>18.100 mq</b>
di cui:	
50 % da reperire	<b>9.050 mq</b>
50 % da monetizzare	<b>9.050 mq</b>

<b>STANDARDS DOTAZIONE</b>	<b>10.380 mq &gt; 9.050 mq</b>
di cui:	
Area assoggettata (piazza pedonale)	3.650 mq
Parcheggio pubblico interrato (3 piani)	6.730 mq
<b>FABBISOGNO - DOTAZIONE</b>	<b>18.100 - 10.380 = 7.720 mq</b>

SLP in progetto	<b>31.000 mq</b>
TE circa 28%	<b>9.050 mq</b>
restauro e risanamento	8.380 mq
nuova costruzione	670 mq
Residenza circa 72%	<b>21.950 mq</b>
nuova costruzione	21.950 mq
PARCHEGGI PRIVATI	14.000 mq
EDILIZIA CONVENZIONATA	
10% di 21.950 mq (SLP Residenza)	<b>2.195 mq</b>



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 3416.11 / 1068.568  
Prot. n. DB/ 12695

All.

9987/03

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 <sup>favorevole</sup> ~~condizionato~~ ~~che~~ - come recitava il provvedimento precedente - dovrà essere qui riproposto con il progetto preliminare, comprensivo di quello studio strutturale sopra citato.

25 AGO. 2009

Torino, .../.../20 ...

Spett.le Torino Zerocinque Trading

s.p.a.

Via MONTE ASDLO

10141 - TORINO

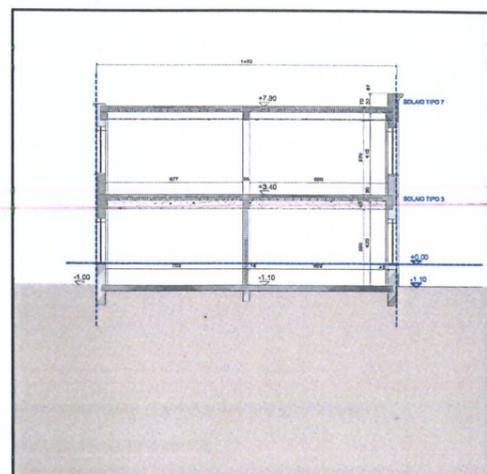
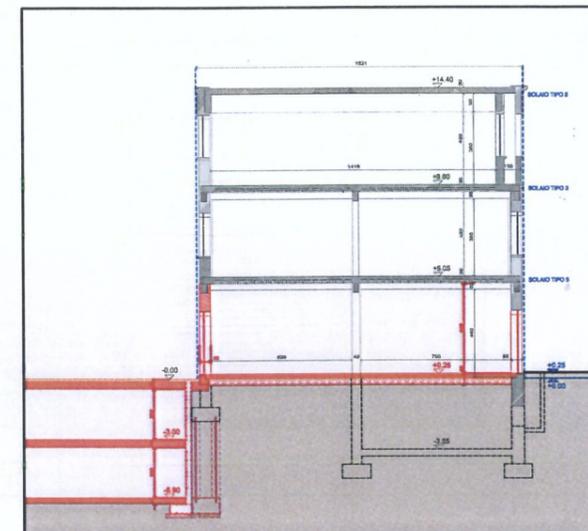
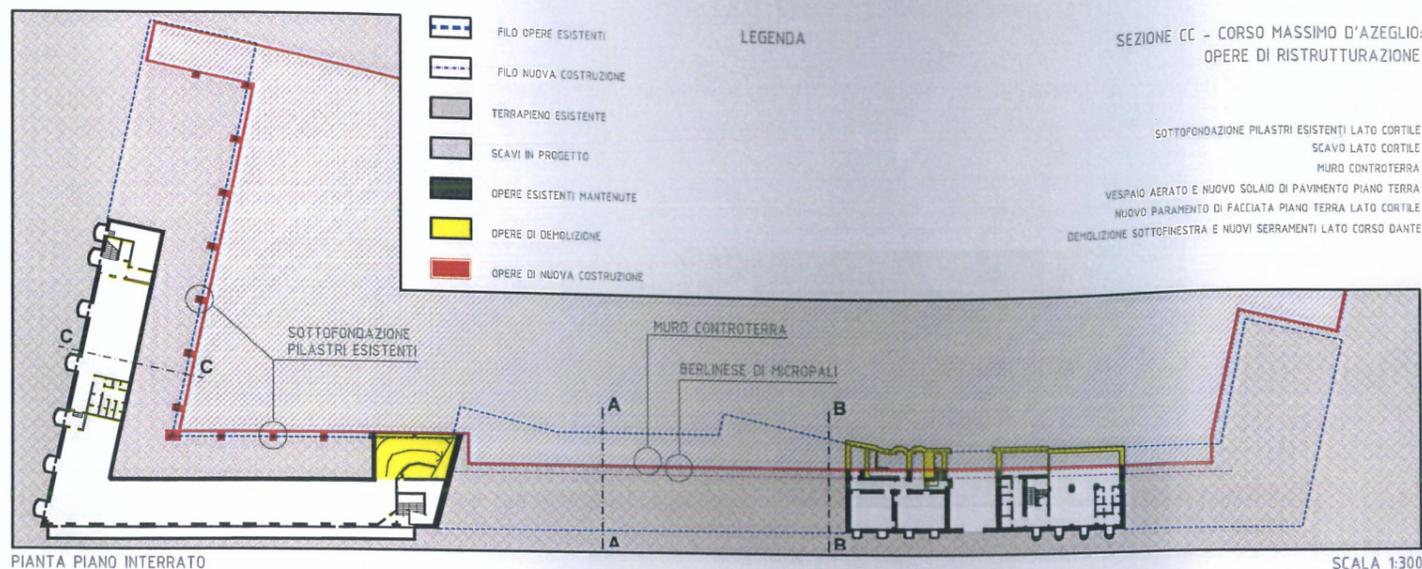
Il presente atto autorizzativo potrà subire variazioni o annullamento (principio di autotutela) ove la documentazione risulti imprecisa oppure in corso d'opera si riscontrino situazioni o ritrovamenti non accertabili preliminarmente. a tale scopo questo Ufficio dovrà essere tenuto informato sull'andamento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

Si restituisce copia degli elaborati alle condizioni su esposte.

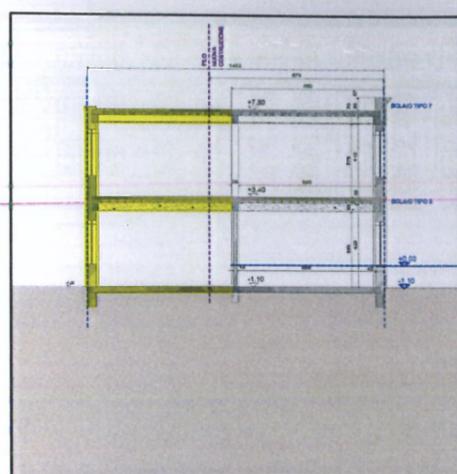
L'INCARICATO DELL'ISTRUTTORIA  
arch. Daniela Biancolini

IL SOPRINTENDENTE  
Francesco Pernice

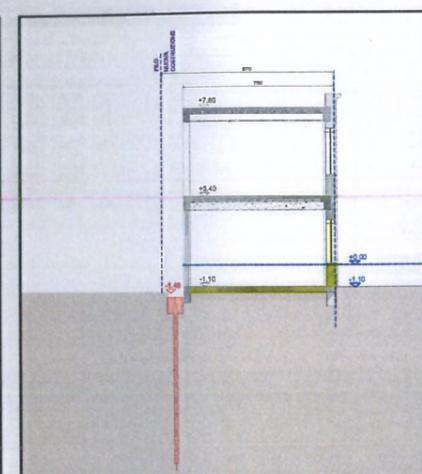
PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA



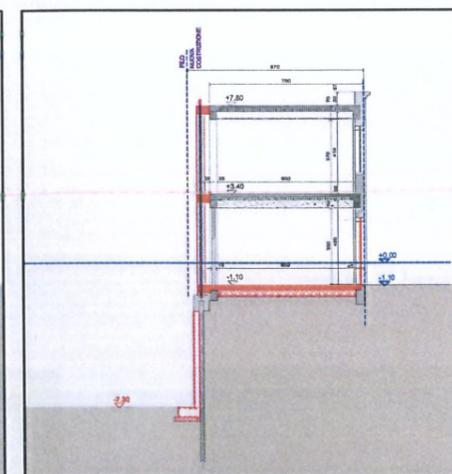
0. STATO DI FATTO  
 SEZIONE AA - CORSO DANTE:  
 SEQUENZA DELLE OPERE DI DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE



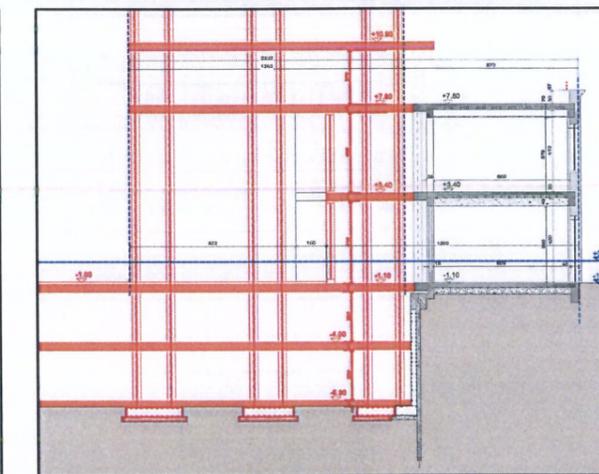
1. DEMOLIZIONI PORZIONE DI FABBRICATO CORRISPONDENTE ALLA PRIMA CAMPATA LATO CORTILE



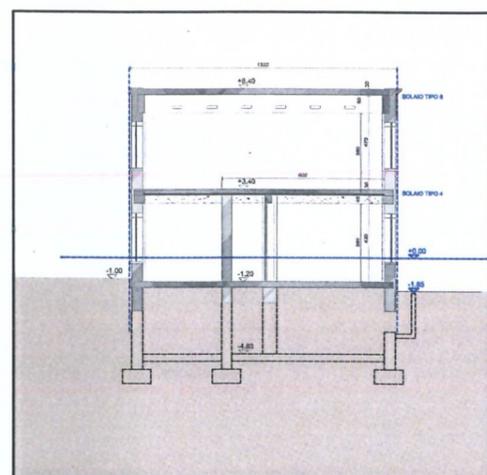
2. OPERE PROVVISORIE PORZIONE DI FABBRICATO MANTENUTO  
 BERLINESE DI MICROPALI  
 DEMOLIZIONE SOLAIO DI PAVIMENTO PIANO TERRA  
 RIMOZIONE SERRAMENTI E DEMOLIZIONE DEI SOTTOFINESTRA



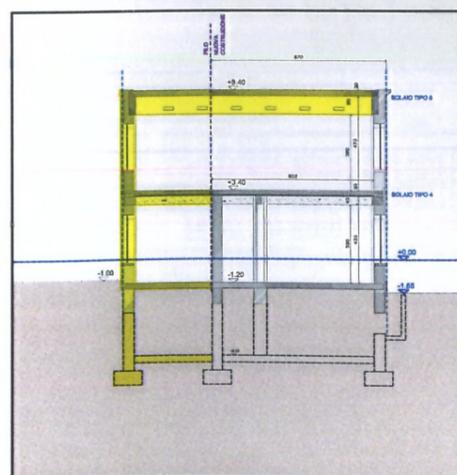
3. SCAVO LATO CORTILE  
 MURO CONTROTERRA  
 NUOVA STRUTTURA COLLABORANTE CON L'ESISTENTE  
 VESPAIO AERATO E NUOVO SOLAIO DI PAVIMENTO PIANO TERRA  
 NUOVI SERRAMENTI LATO CORSO DANTE



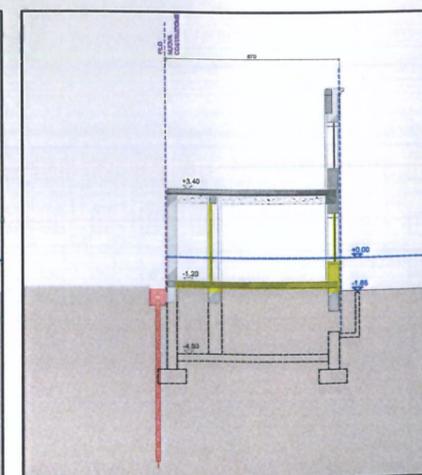
4. NUOVA COSTRUZIONE STRUTTURE INDIPENDENTI



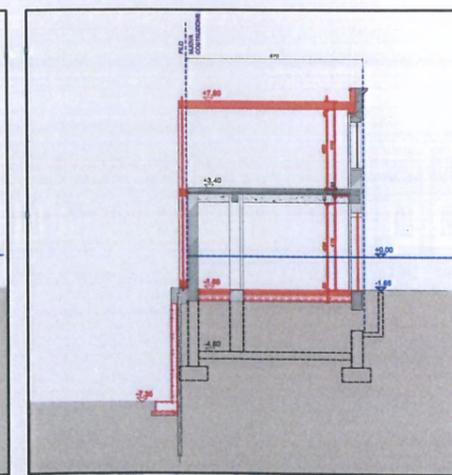
0. STATO DI FATTO  
 SEZIONE BB - CORSO DANTE:  
 SEQUENZA DELLE OPERE DI DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE



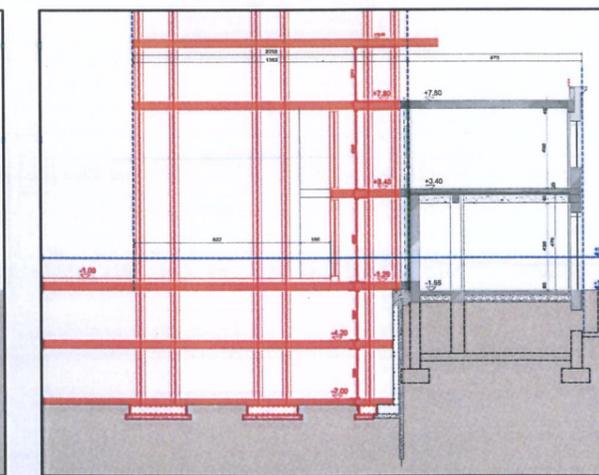
1. DEMOLIZIONI PORZIONE DI FABBRICATO CORRISPONDENTE ALLA PRIMA CAMPATA LATO CORTILE  
 DEMOLIZIONE INTEGRALE SOLAIO DI COPERTURA



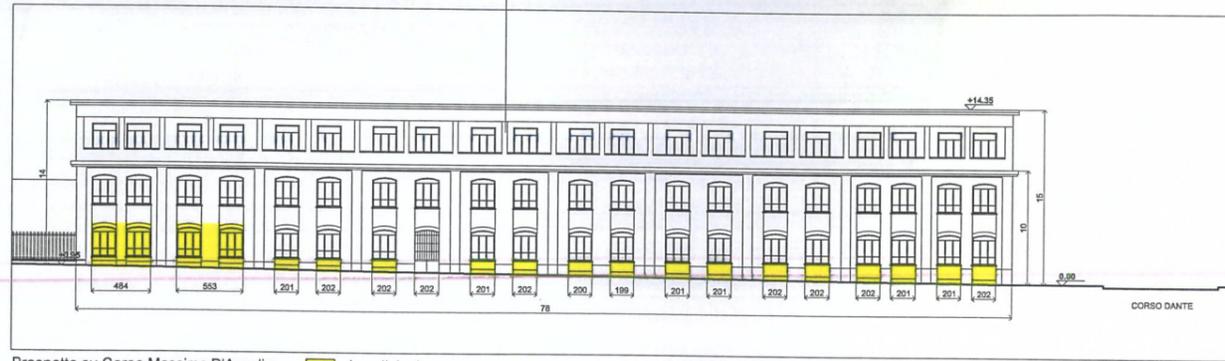
2. OPERE PROVVISORIE PORZIONE DI FABBRICATO MANTENUTO  
 BERLINESE DI MICROPALI  
 DEMOLIZIONE PARTIZIONI INTERNE E SOLAIO PIANO TERRA  
 RIMOZIONE SERRAMENTI E DEMOLIZIONE DEI SOTTOFINESTRA



3. SCAVO LATO CORTILE  
 MURO CONTROTERRA  
 NUOVA STRUTTURA COLLABORANTE CON L'ESISTENTE  
 ABBASSAMENTO SOLAIO PIANO TERRA E VESPAIO AERATO  
 NUOVI SERRAMENTI LATO CORSO DANTE



4. NUOVA COSTRUZIONE STRUTTURE INDIPENDENTI

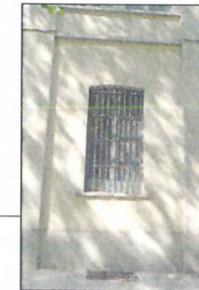


Prospetto su Corso Massimo D'Azeglio ■ demolizioni

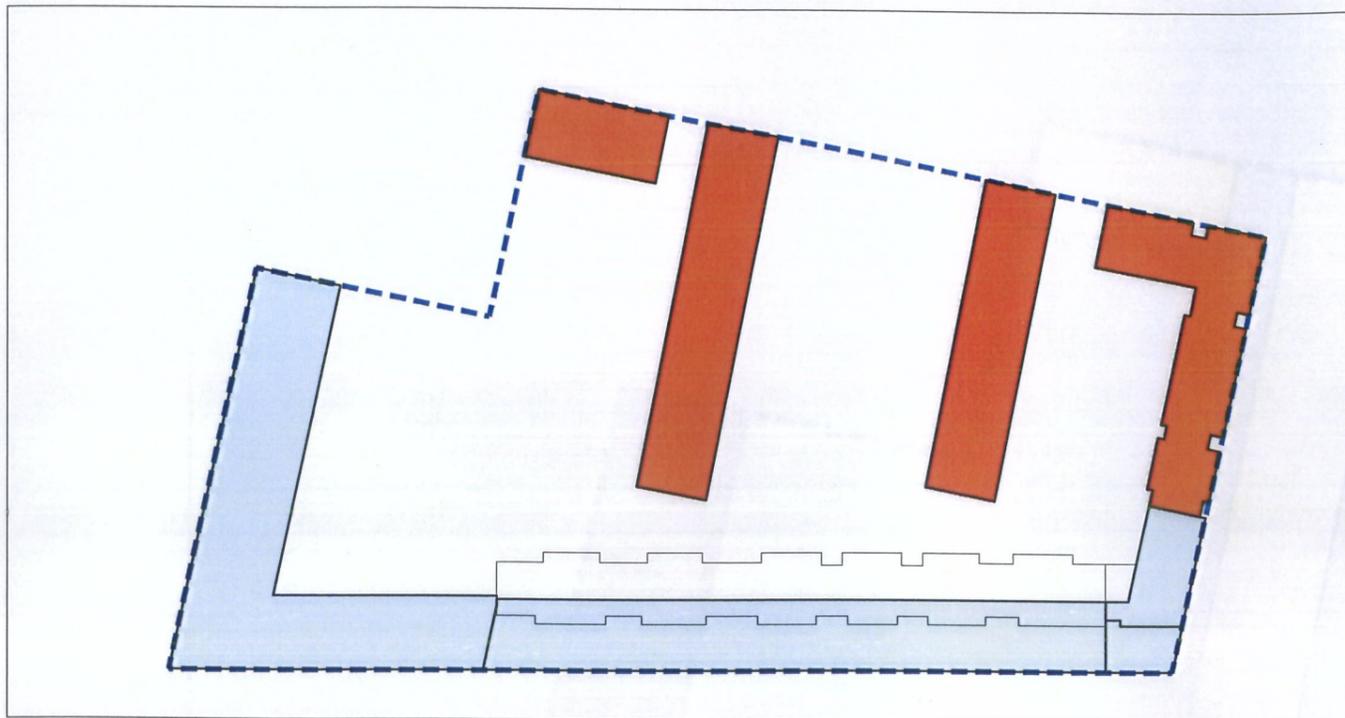


Prospetto su Via Marengo ■ demolizioni

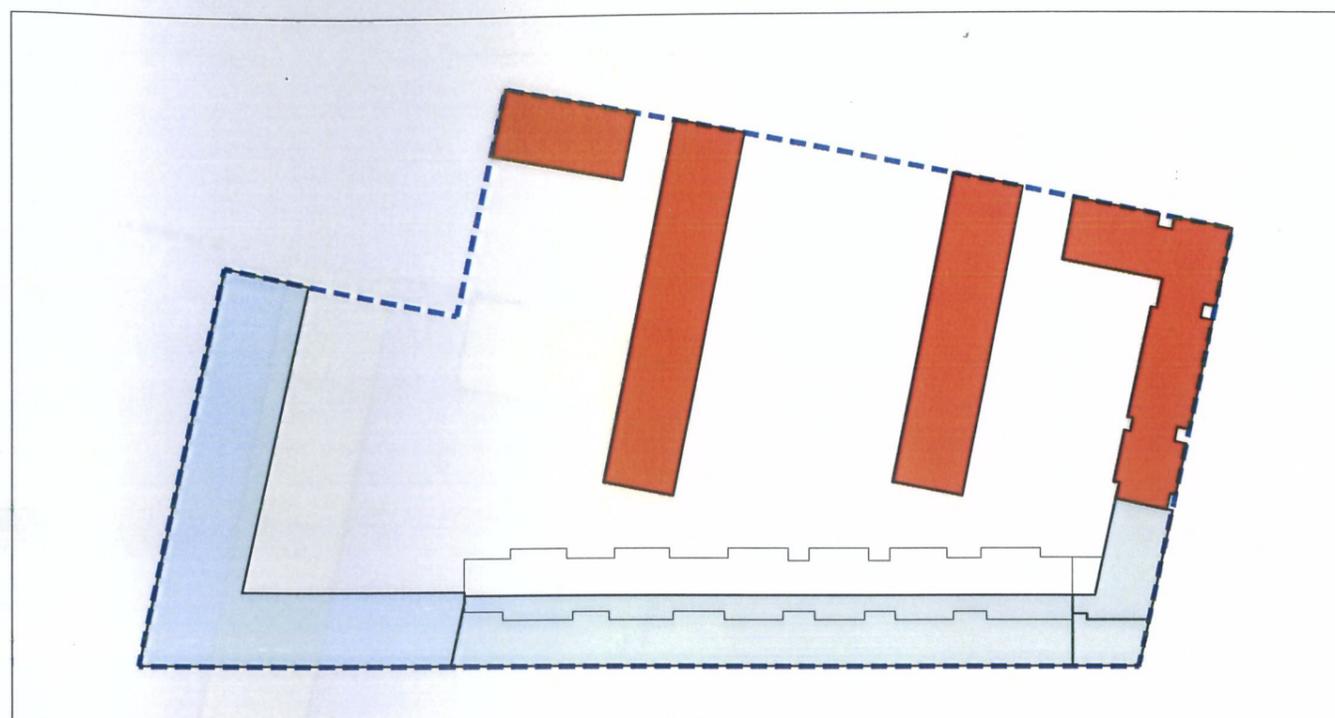
Le demolizioni dei sottofinestra avranno le seguenti altezze variabili :  
su corso Massimo D' Azeglio circa cm 130  
su corso Dante da circa cm 160 a circa cm 220



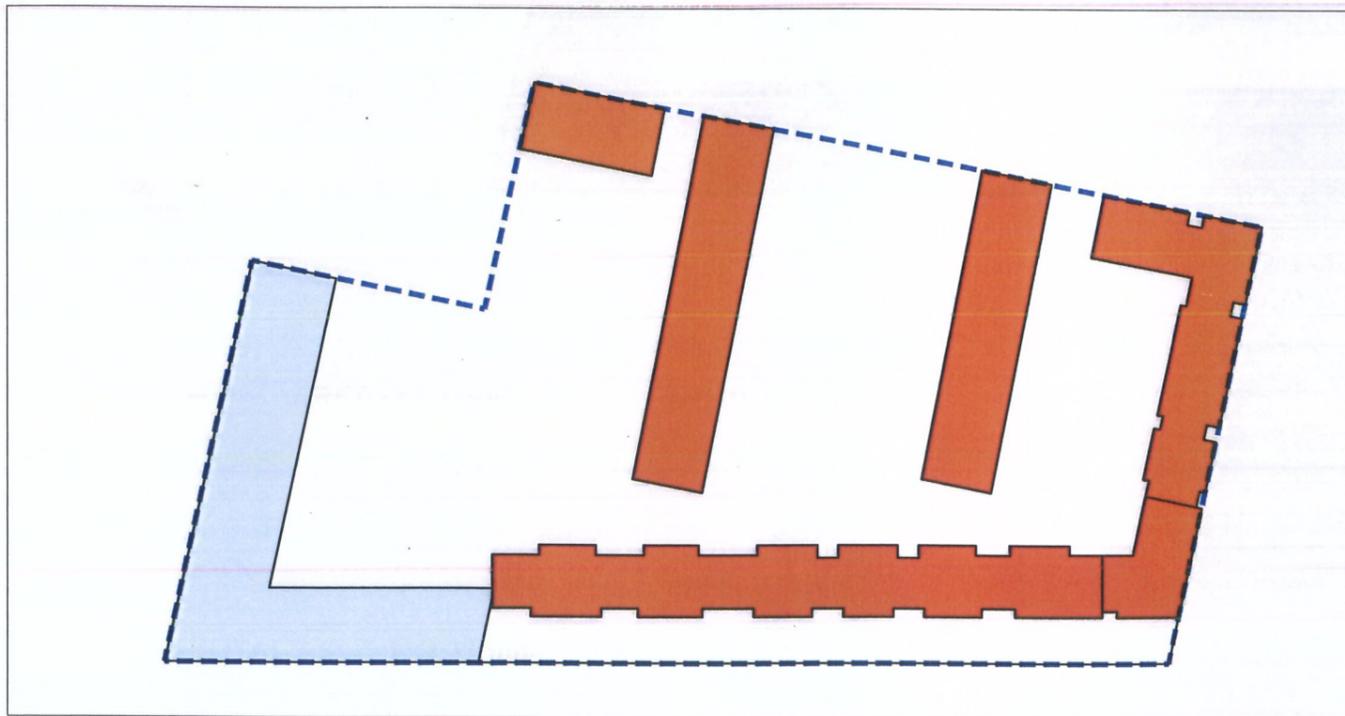
Prospetto su Corso Dante ■ demolizioni



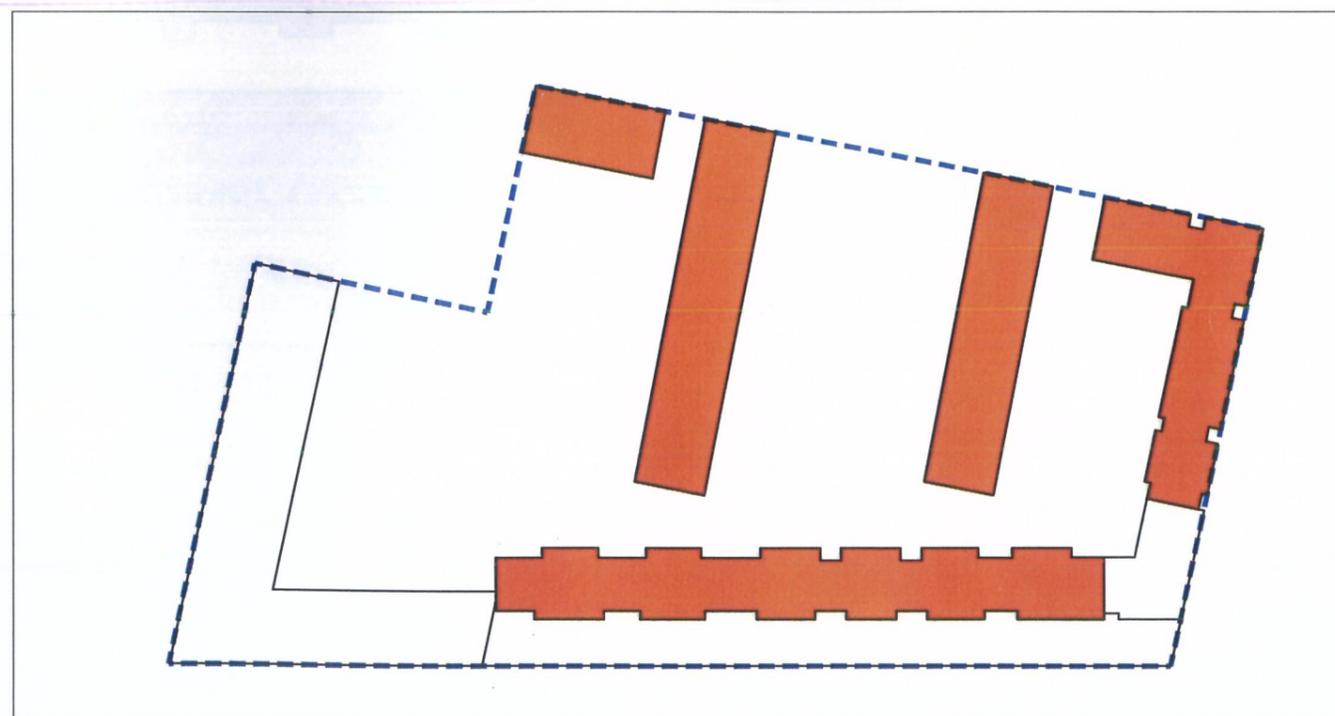
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



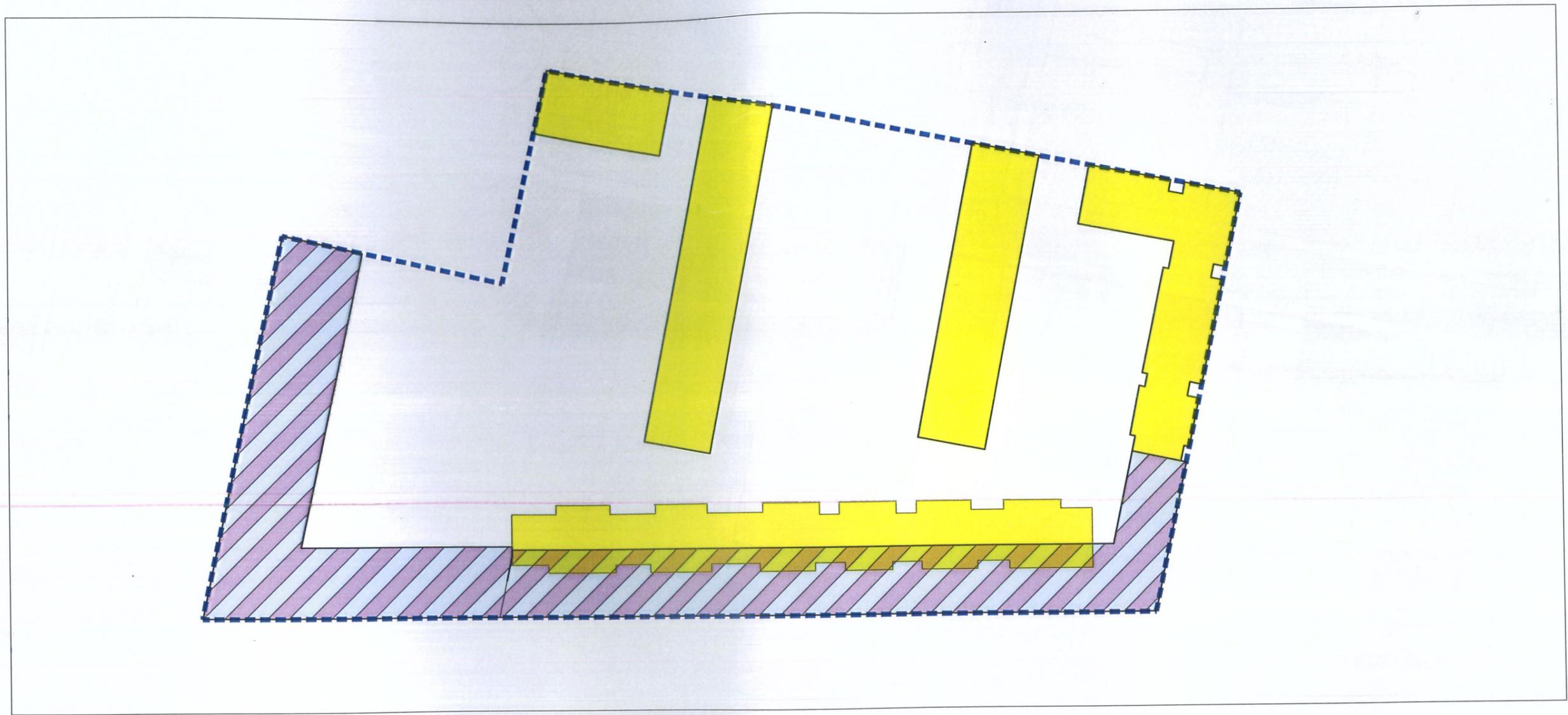
PIANO SECONDO



PIANO TIPO

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO      MQ 8.380  
 NUOVA COSTRUZIONE      MQ 22.620

AREA DI INTERVENTO      MQ 16.980



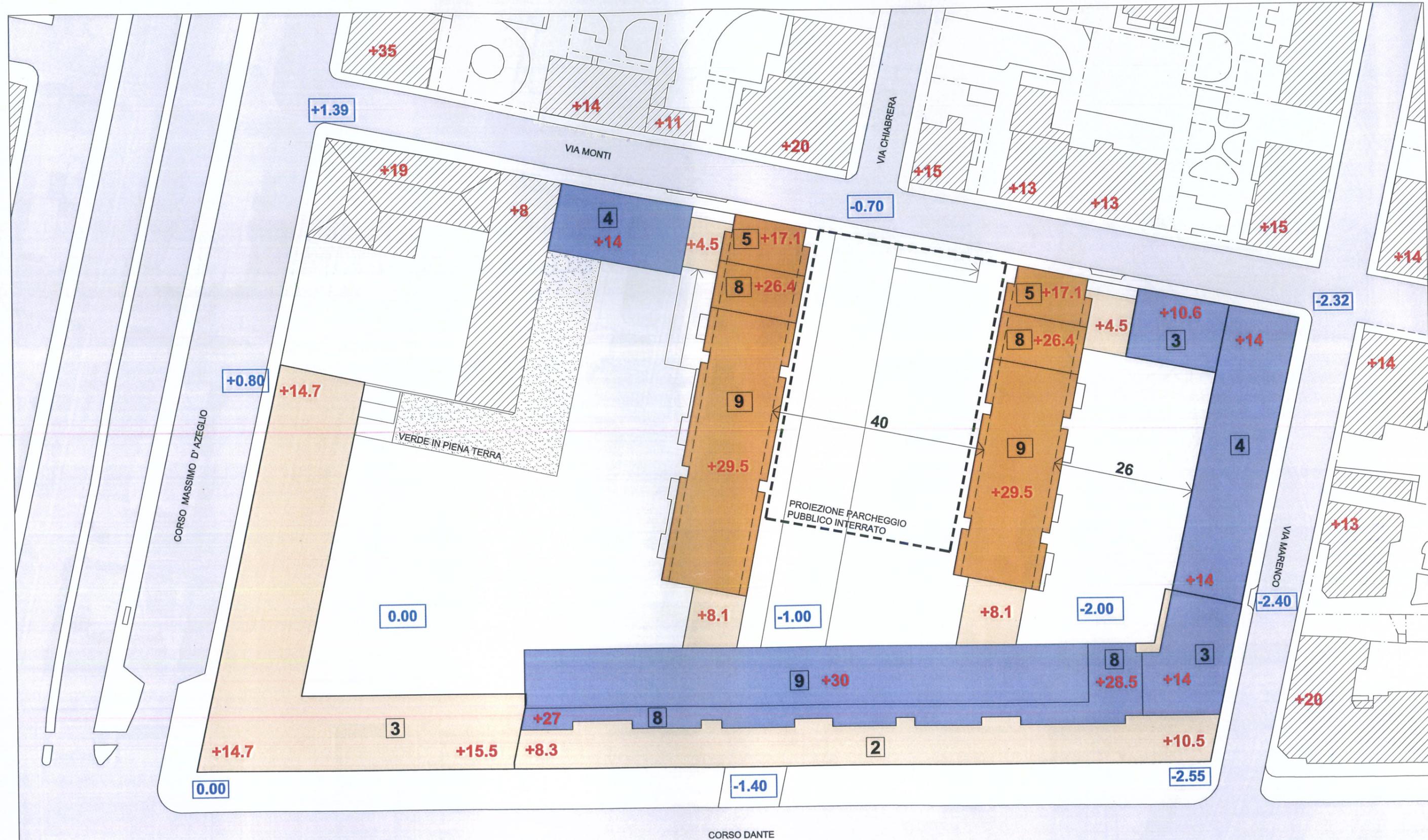
--- AREA DI INTERVENTO MQ 16.980

PLANIMETRIA

TOTALE SLP MQ 31.000

-  INTERVENTO DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO CON DESTINAZIONE TERZIARIA MQ. 8.380
-  INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE CON PREVALENZA DELLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE MQ. 22.620

INDIVIDUAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

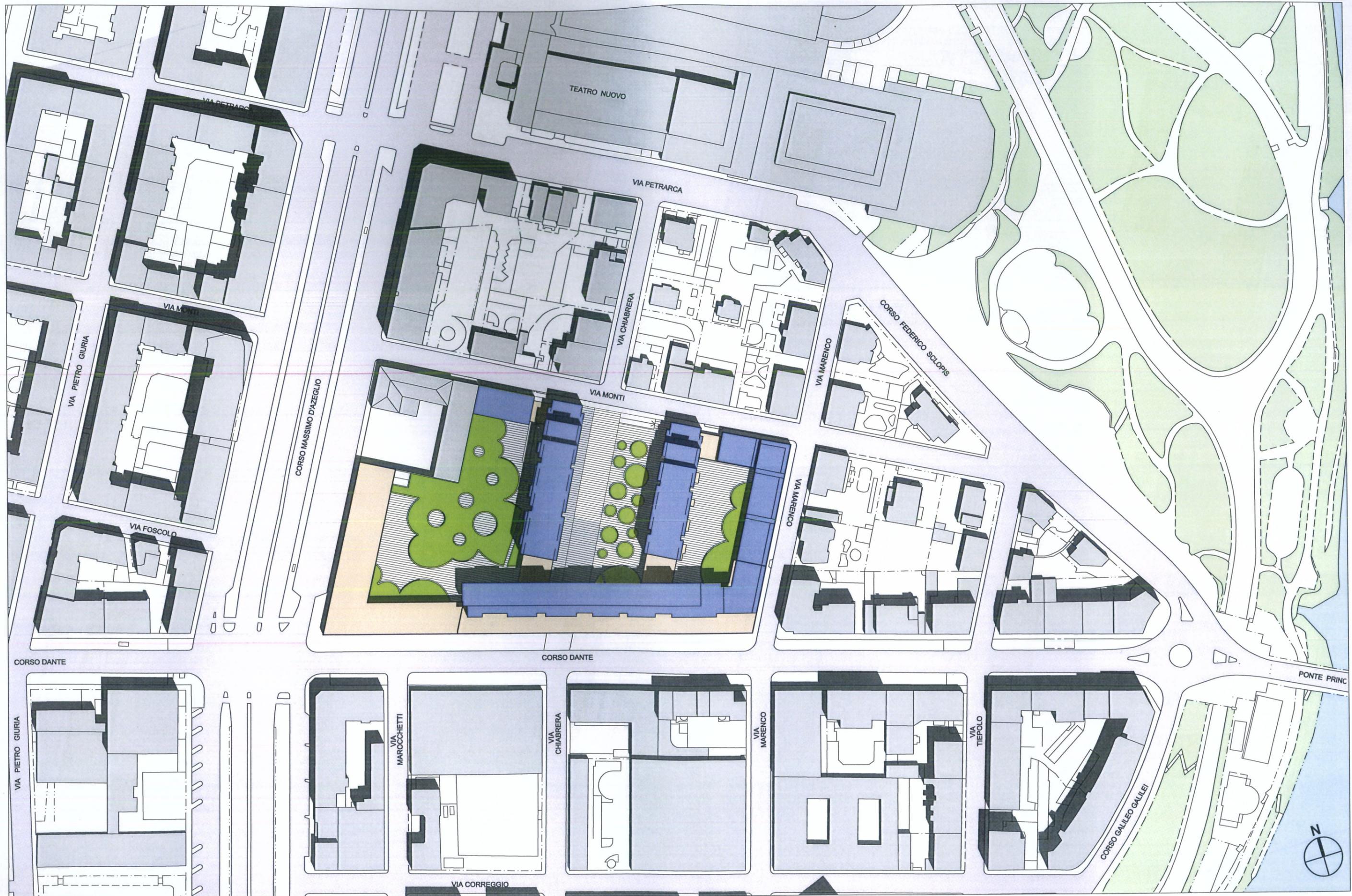


0.00 QUOTE TERRENO

0.00 QUOTE MARCIAPIEDE-CORNICIONE

n° NUMERO PIANI

PLANIMETRIA QUOTATA



TEATRO NUOVO

VIA PETRARCA

VIA CHIABRERA

CORSO FEDERICO SCLOPIS

VIA MONTEBELLO

VIA MARENCO

VIA MONTI

VIA PIETRO GIURIA

CORSO MASSIMO D'AZEGLIO

VIA FOSCOLO

CORSO DANTE

PONTE PRINCIPALE

CORSO DANTE

VIA PIETRO GIURIA

VIA MAROCCHETTI

VIA CHIABRERA

VIA MARENCO

VIA TIEPOLO

VIA CORREGGIO

CORSO GALILEO GALILEI





PIANO TERRA (1° F.T.)



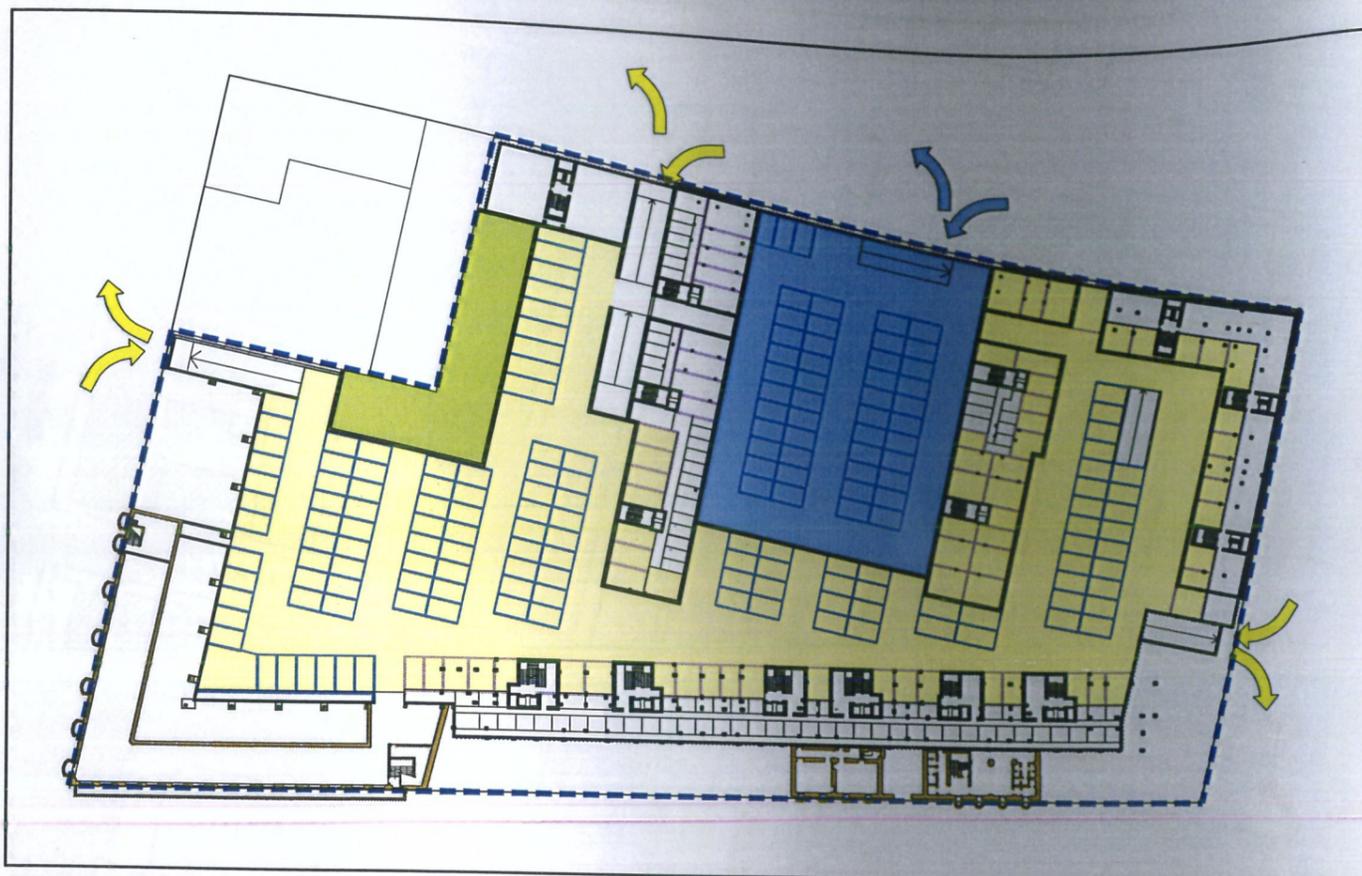
PIANO PRIMO (2° F.T.)



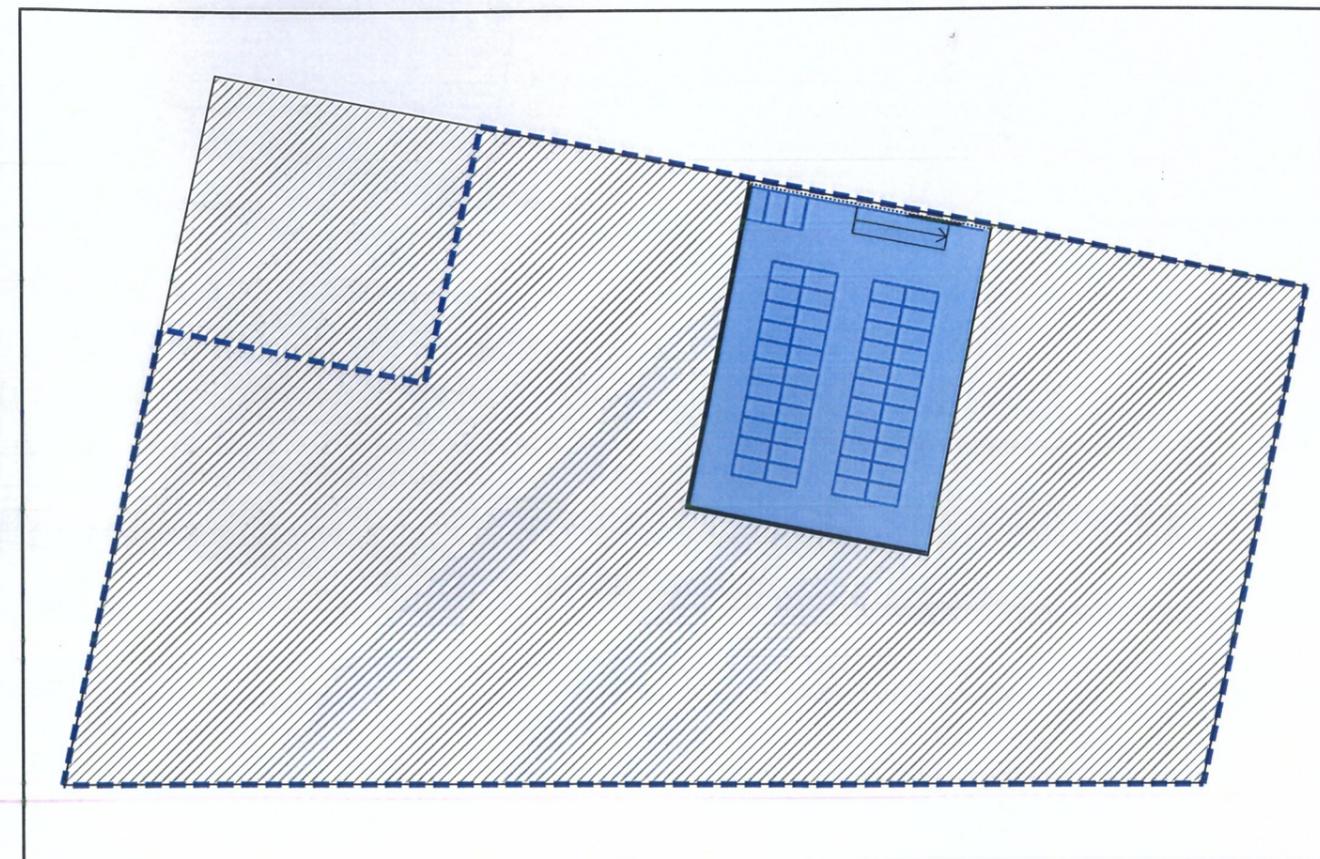
PIANO SECONDO (3° F.T.)



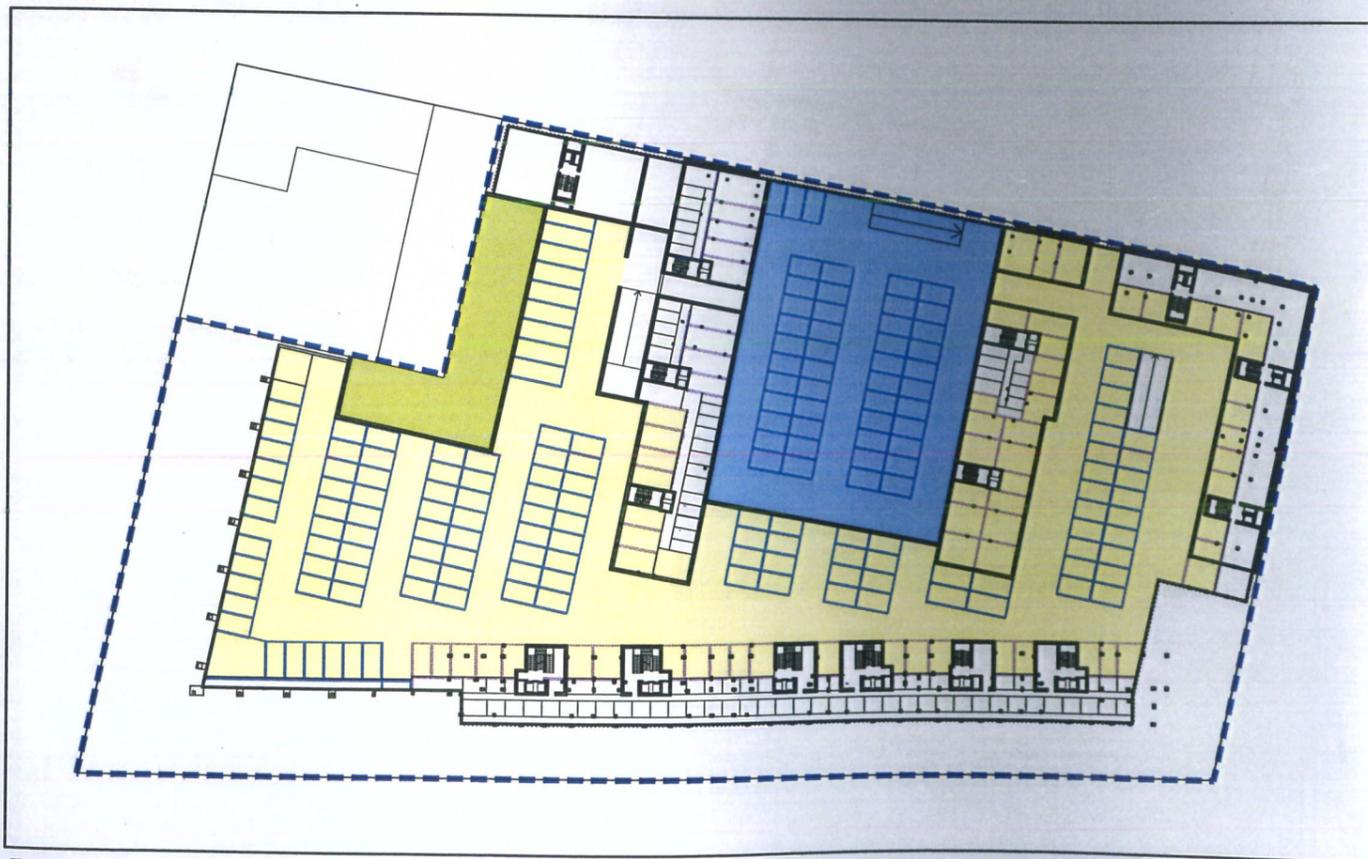
PIANO TIPO (QUINTO F.T.)



PIANO PRIMO INTERRATO



PIANO TERZO INTERRATO

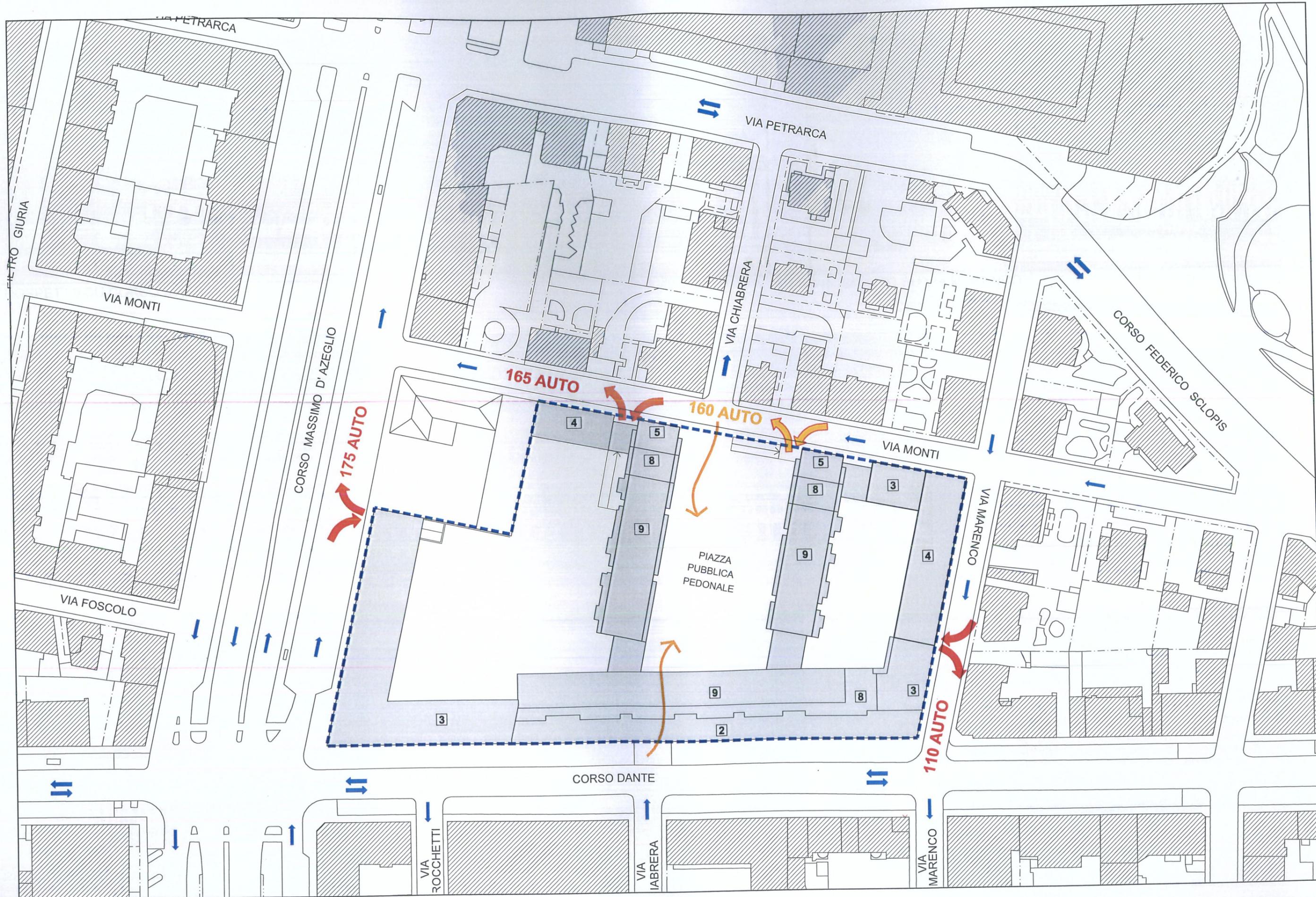


PIANO SECONDO INTERRATO

	AUTORIMESSA PRIVATA		
	PIANO PRIMO INTERRATO	MQ 7.500	250 POSTI AUTO
	PIANO SECONDO INTERRATO	MQ 6.500	200 POSTI AUTO
	<b>TOTALE</b>	<b>MQ 14.000</b>	<b>450 POSTI AUTO</b>

	AUTORIMESSA PUBBLICA		
	PIANO PRIMO INTERRATO	MQ 2.230	
	PIANO SECONDO INTERRATO	MQ 2.250	
	PIANO TERZO INTERRATO	MQ 2.250	
	<b>TOTALE</b>	<b>MQ 6.730</b>	

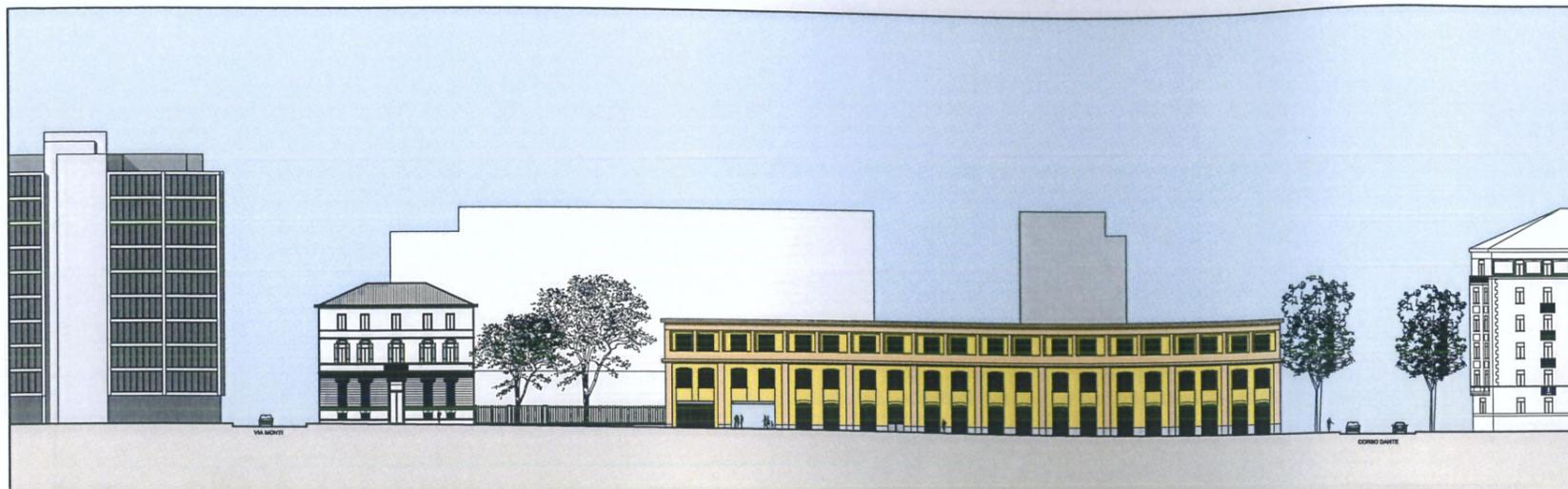
 AREA DI INTERVENTO mq 16.980



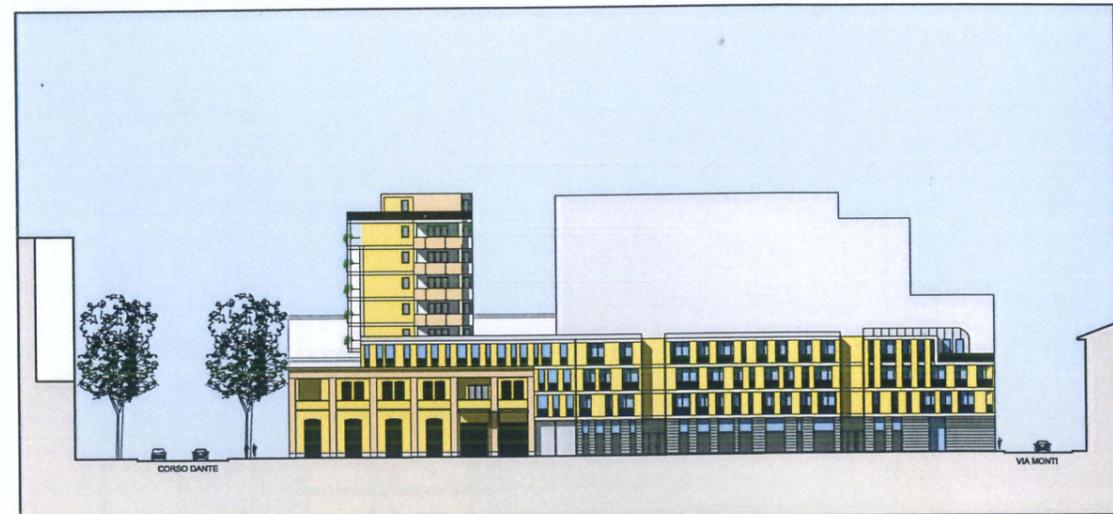
AREA DI INTERVENTO mq 16 980

160 POSTI AUTO PUBBLICI + 450 POSTI AUTO PRIVATI

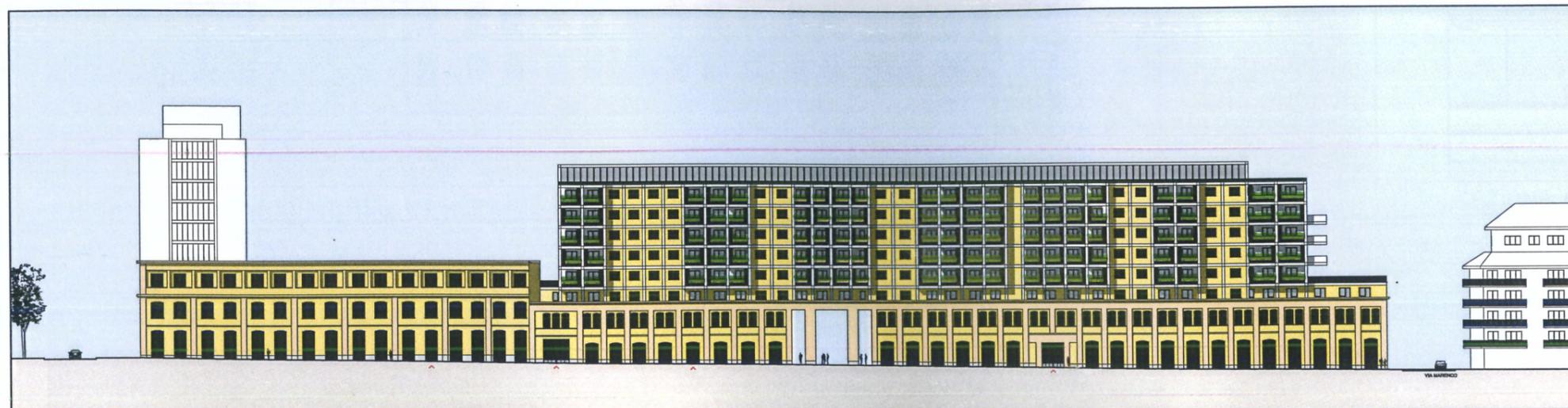
VIABILITA'



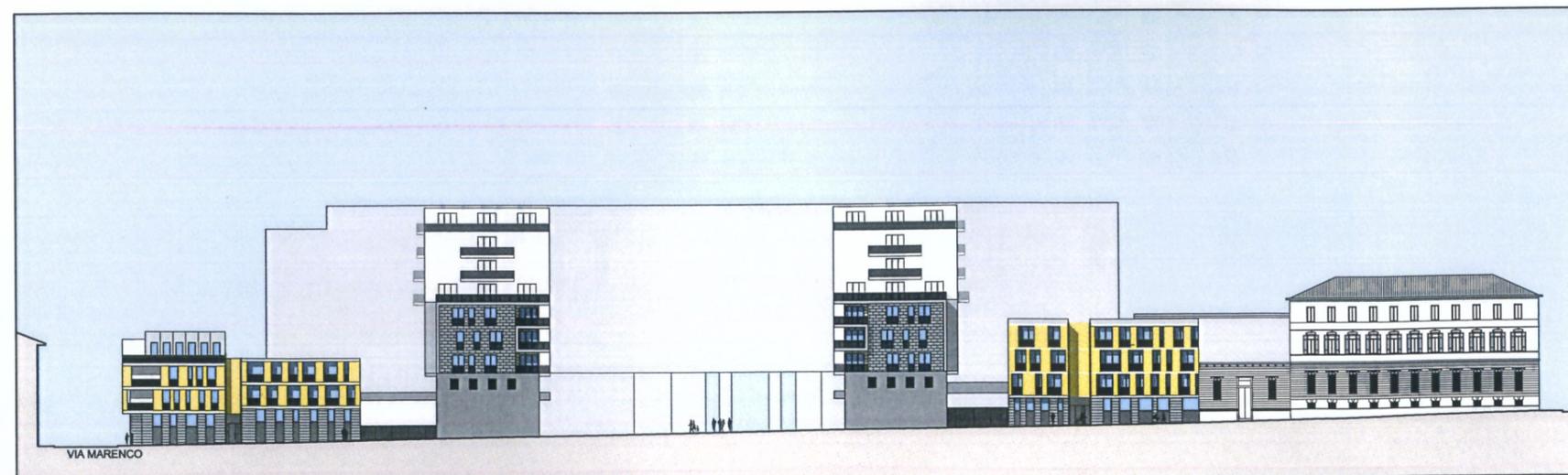
PROSPETTO SU CORSO MASSIMO



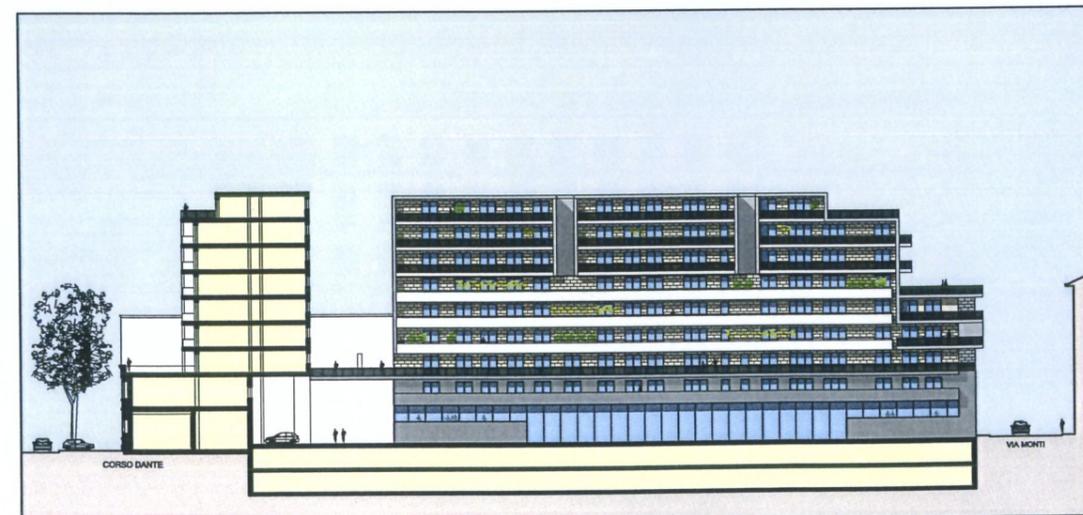
PROSPETTO SU VIA MARENCO



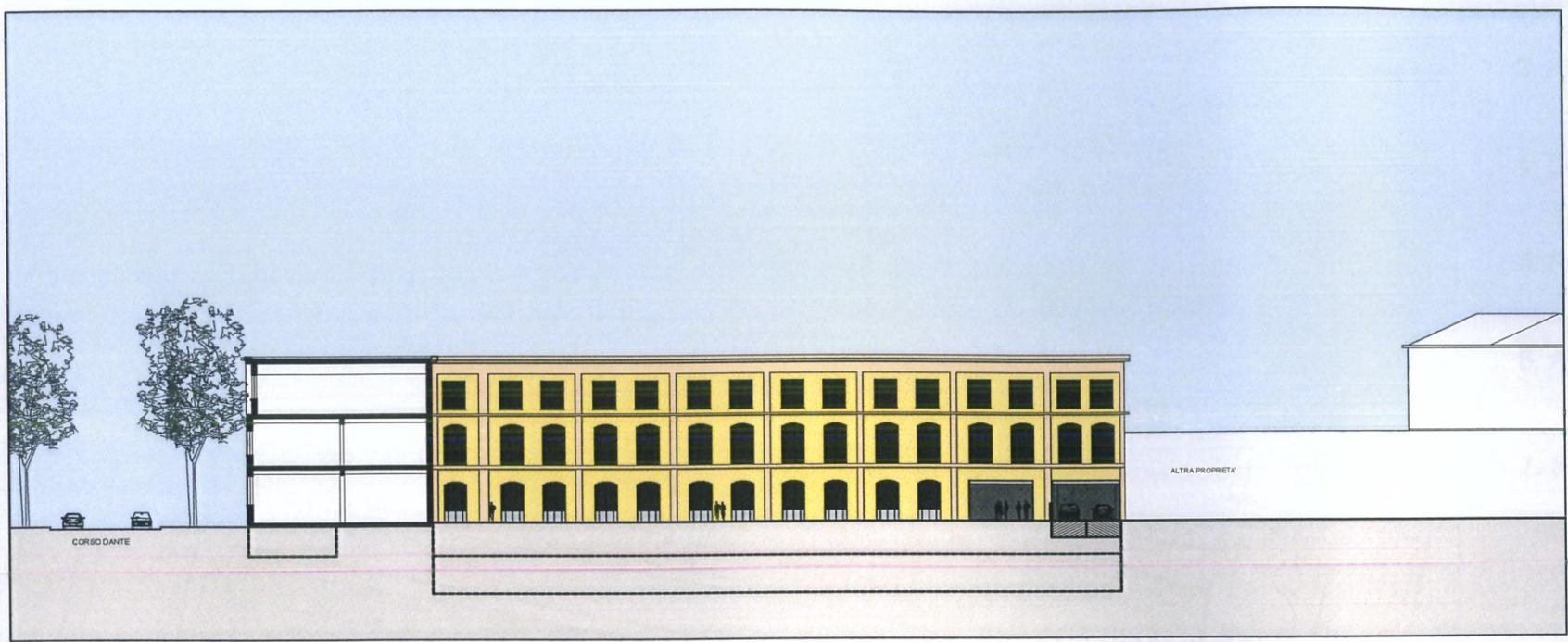
PROSPETTO SU CORSO DANTE



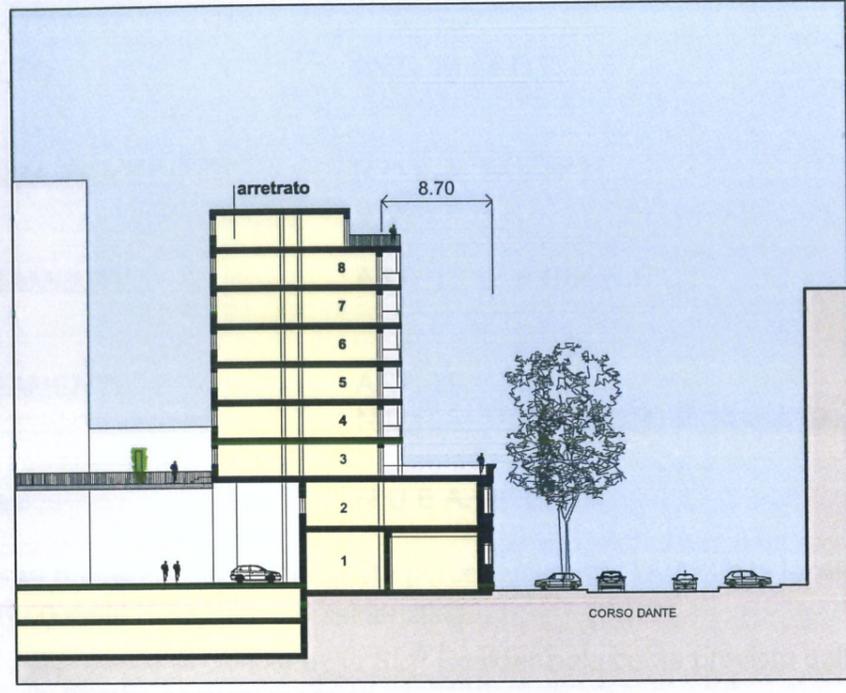
PROSPETTO SU VIA MONTI



SEZIONE CORSO DANTE - PIAZZA



PROSPETTO INTERNO CORSO MASSIMO D'AZEGLIO

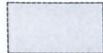


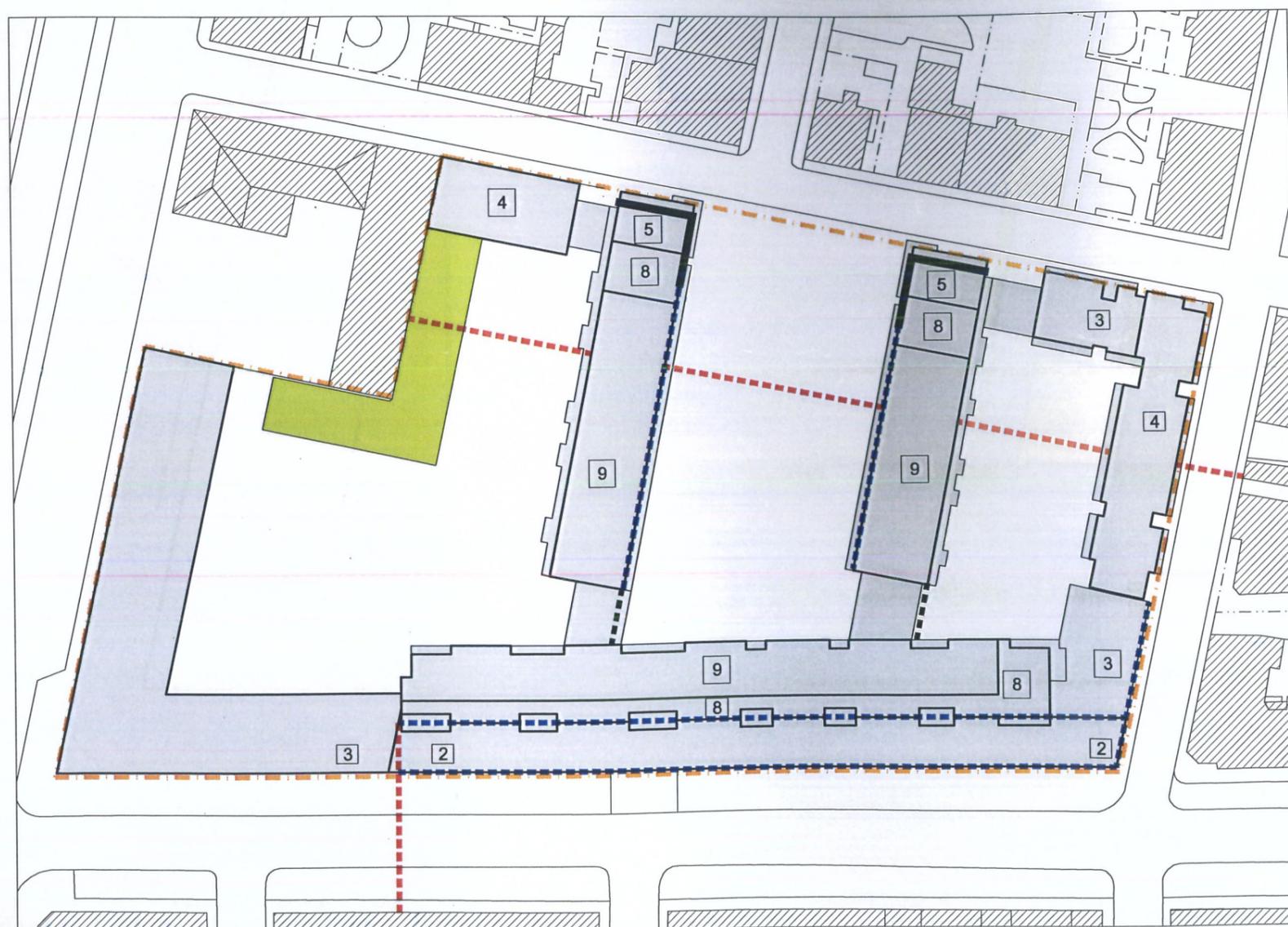
SEZIONE CORSO DANTE



PROSPETTO INTERNO CORSO DANTE

## VERIFICHE N.U.E.A. PRG E REGOLAMENTO EDILIZIO

	1. SUPERFICIE COPERTA	ART. 40.3 R.E.	verificato
	2. VERDE IN PIENA TERRA	ART. 30.3 R.E.	verificato
	3. RISVOLTO	ART. 13.14 R.E.	verificato
	4. DISTANZA TRA EDIFICI	N.U.E.A. TAV N°3	verificato
	5. RIBALTAMENTI	ART. 13.12 e 40.4 R.E.	verificato
	6. ALLINEAMENTI	ART. 29.1 R.E. N.U.E.A. TAV N°3, ART 2.18 e 2.19	verificato
	7. SLP Residenza	N.U.E.A. Art 2.11	verificato



Il presente progetto individua la quota percentuale (cfr. TAV 2) e la localizzazione (cfr. TAV 7) della destinazione residenziale.

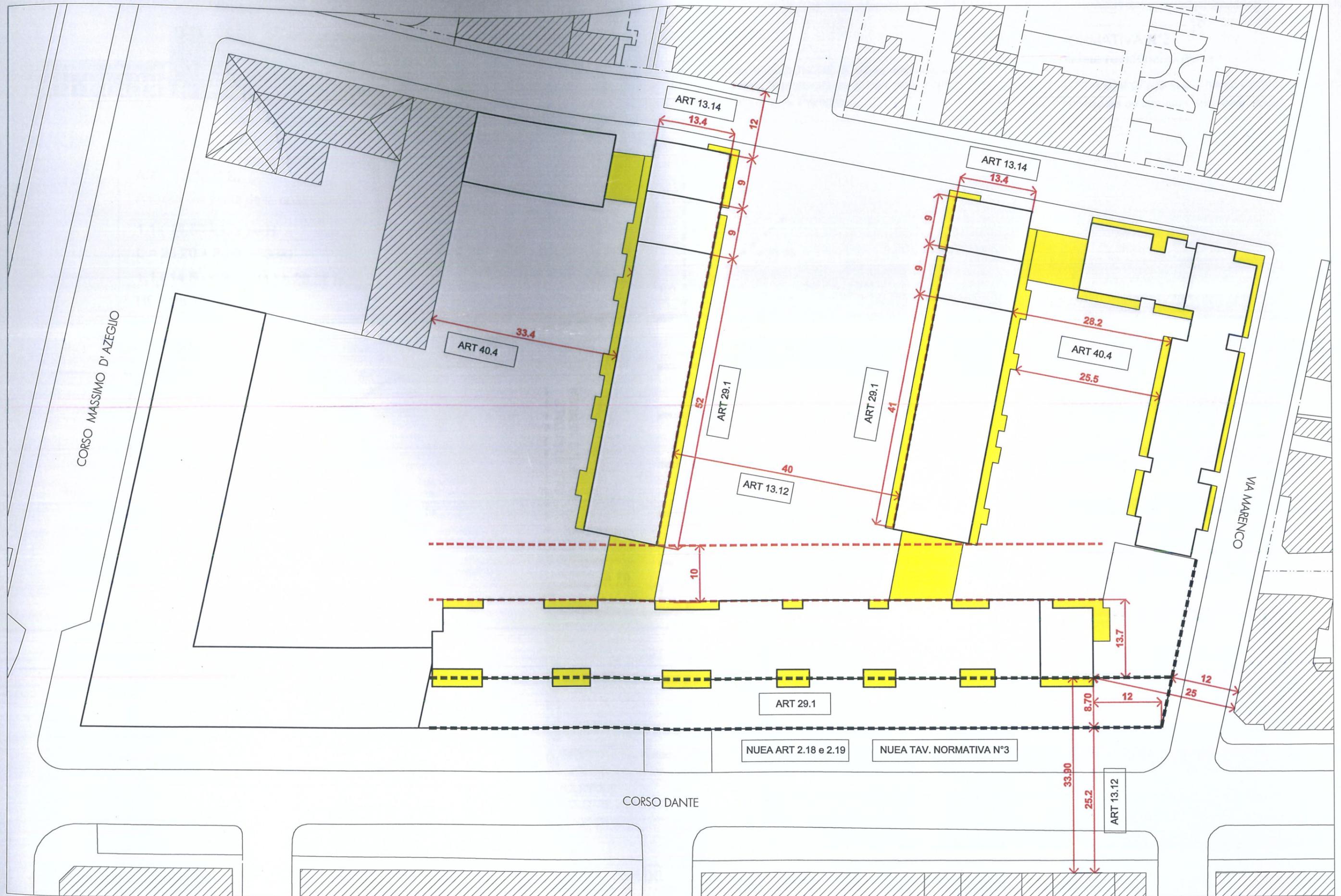
Pertanto si procede al calcolo della SLP Residenziale come previsto dall'Art. 2.11 delle N.U.E.A. PRG :

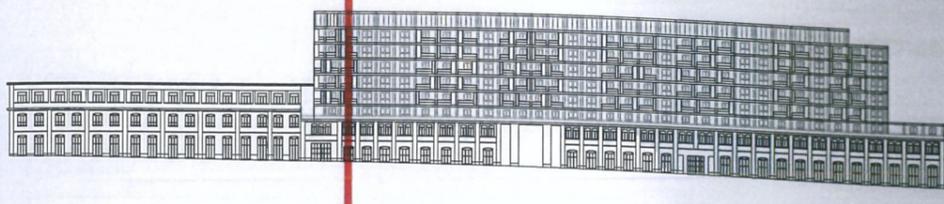
*Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP:*

[...]

*6) nei soli interventi residenziali i vani scala di uso comune e i vani corsa degli impianti di sollevamento e di quelli diretti al superamento delle barriere architettoniche, fino a un massimo, in ciascun piano, del 10 % della superficie coperta:*

 AREA DI INTERVENTO MQ 16.980

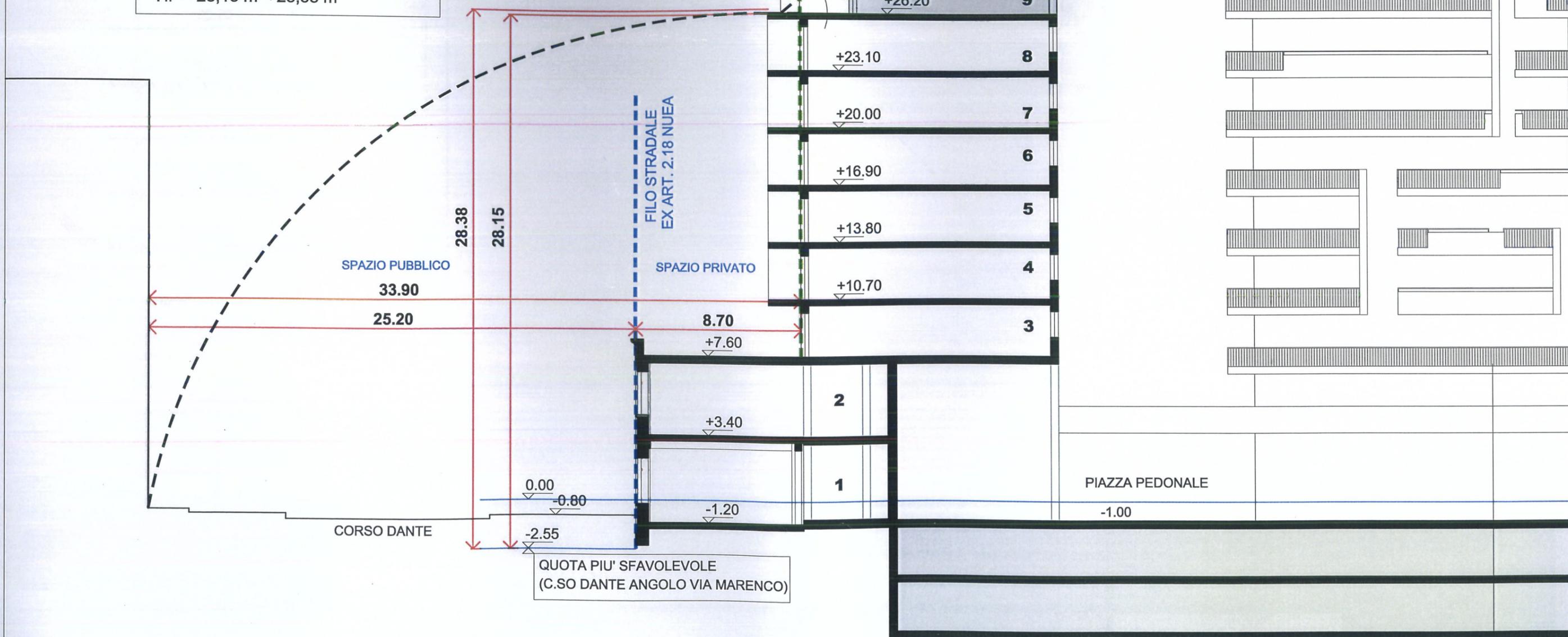




ART. 13.12 R.E.  
 Altezza dei fronti della costruzioni  
 $1,1 ( 14,50 + L/3 ) = H$   
 $L = 25,20 + 8,70 = 33,90$   
 $1,1 ( 14,50 + 33,90/3 ) = 28,38 \text{ m}$   
 $H_f = 28,15 \text{ m} < 28,38 \text{ m}$

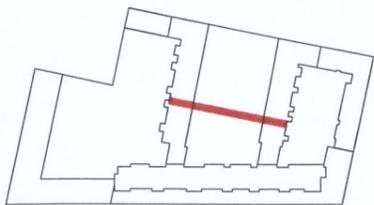
**M 8.70**  
 Arretramento del fabbricato di nuova costruzione richiesto dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte

**TAVOLA NORMATIVA N°3**  
 Zone consolidate residenziali miste  
 - In caso di più fili stradali (o edilizi) è richiesto il rispetto di quello più idoneo a conseguire un corretto inserimento ambientale.



+29.30 : quote altimetriche reali rispetto allo 0.00 di c.so Dante angolo c.so Massimo

100 quote altezze virtuali marciapiede-cornicione



+28.80 : quote altimetriche reali rispetto allo 0.00 di c.so Dante angolo c.so Massimo

100 quote altezze virtuali marciapiede-cornicione

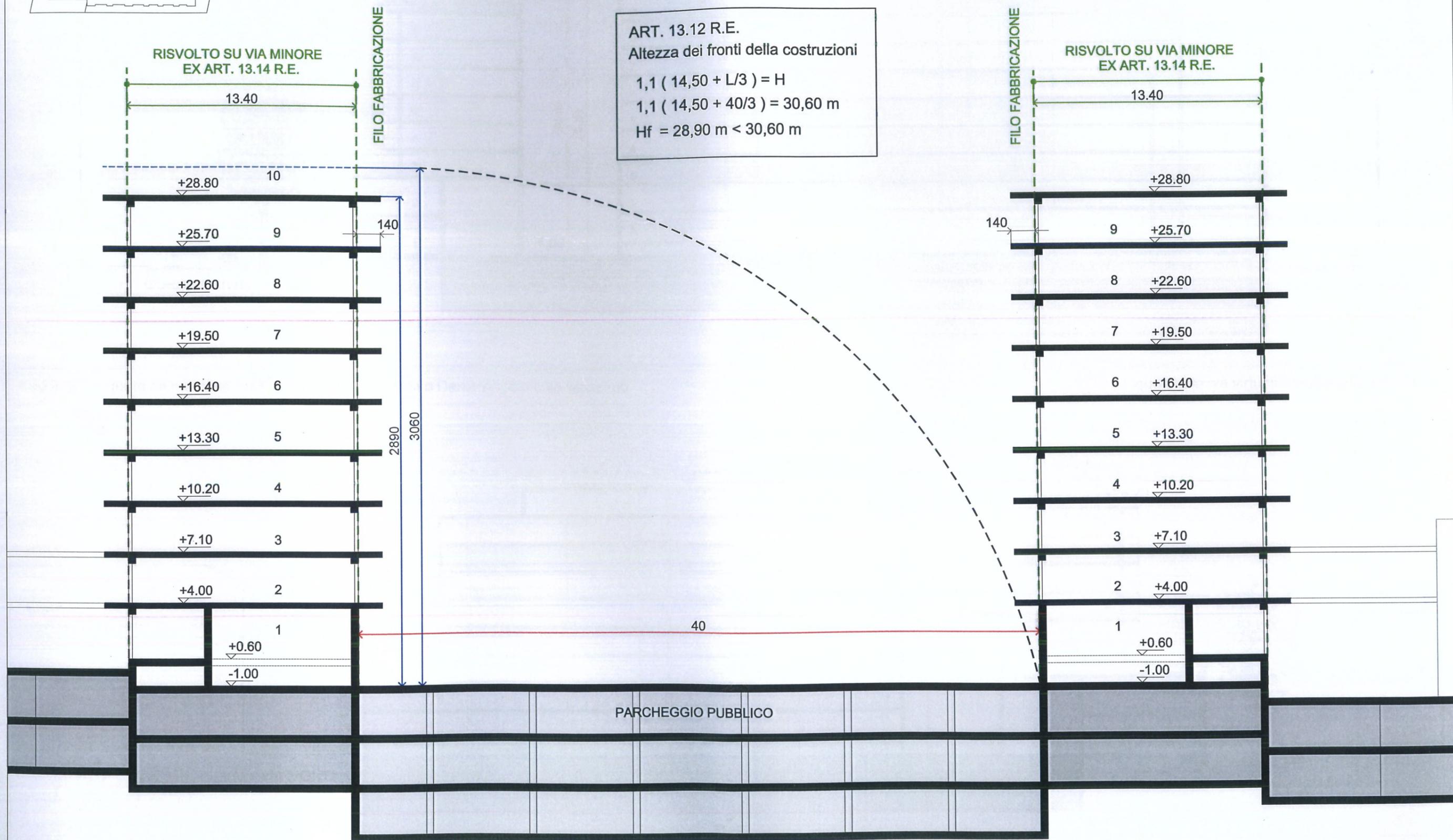
ART. 13.12 R.E.

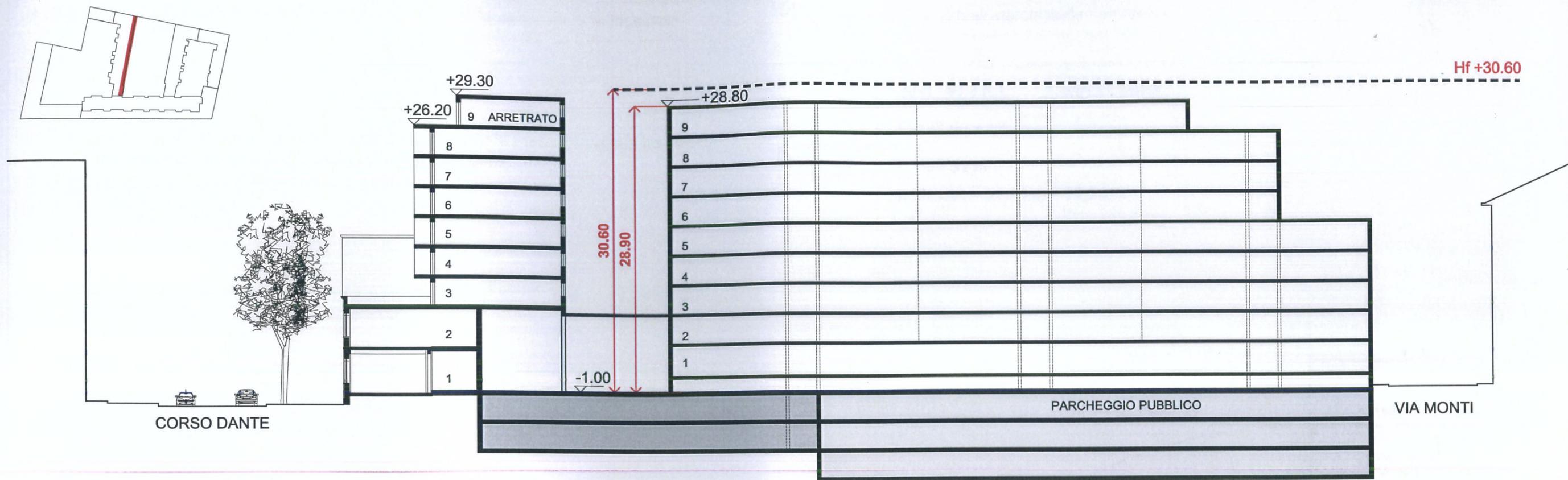
Altezza dei fronti della costruzioni

$$1,1 ( 14,50 + L/3 ) = H$$

$$1,1 ( 14,50 + 40/3 ) = 30,60 \text{ m}$$

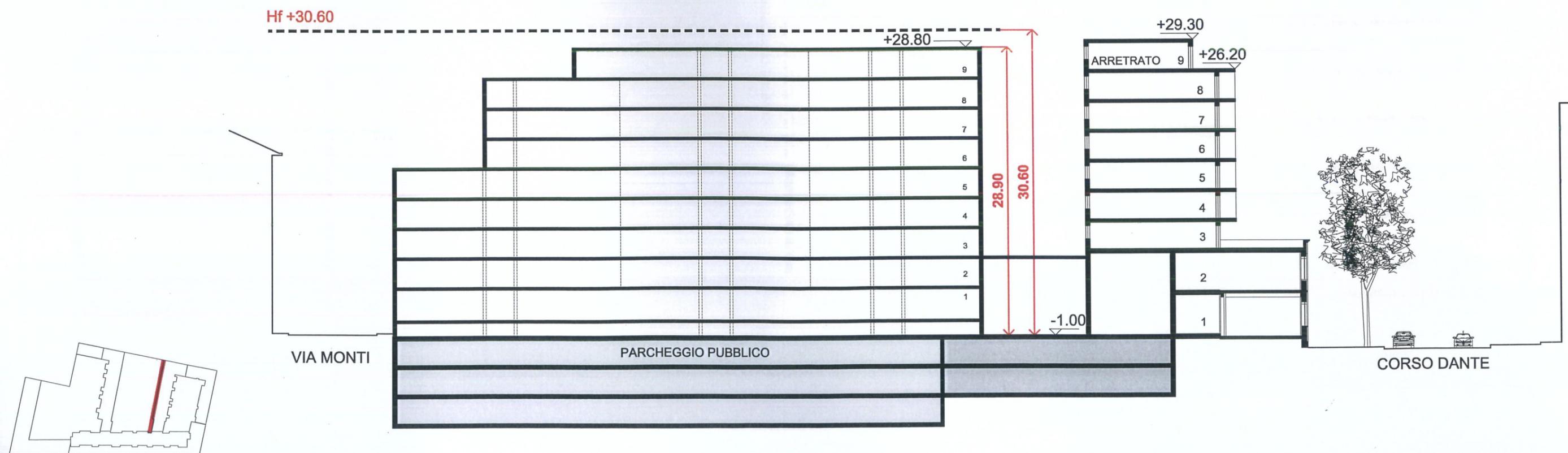
$$H_f = 28,90 \text{ m} < 30,60 \text{ m}$$





+29.30 : quote altimetriche reali rispetto allo 0.00 di c.so Dante angolo c.so Massimo

100 quote altezze virtuali marciapiede-cornicione



VERIFICA ART. 13.12 R.E.

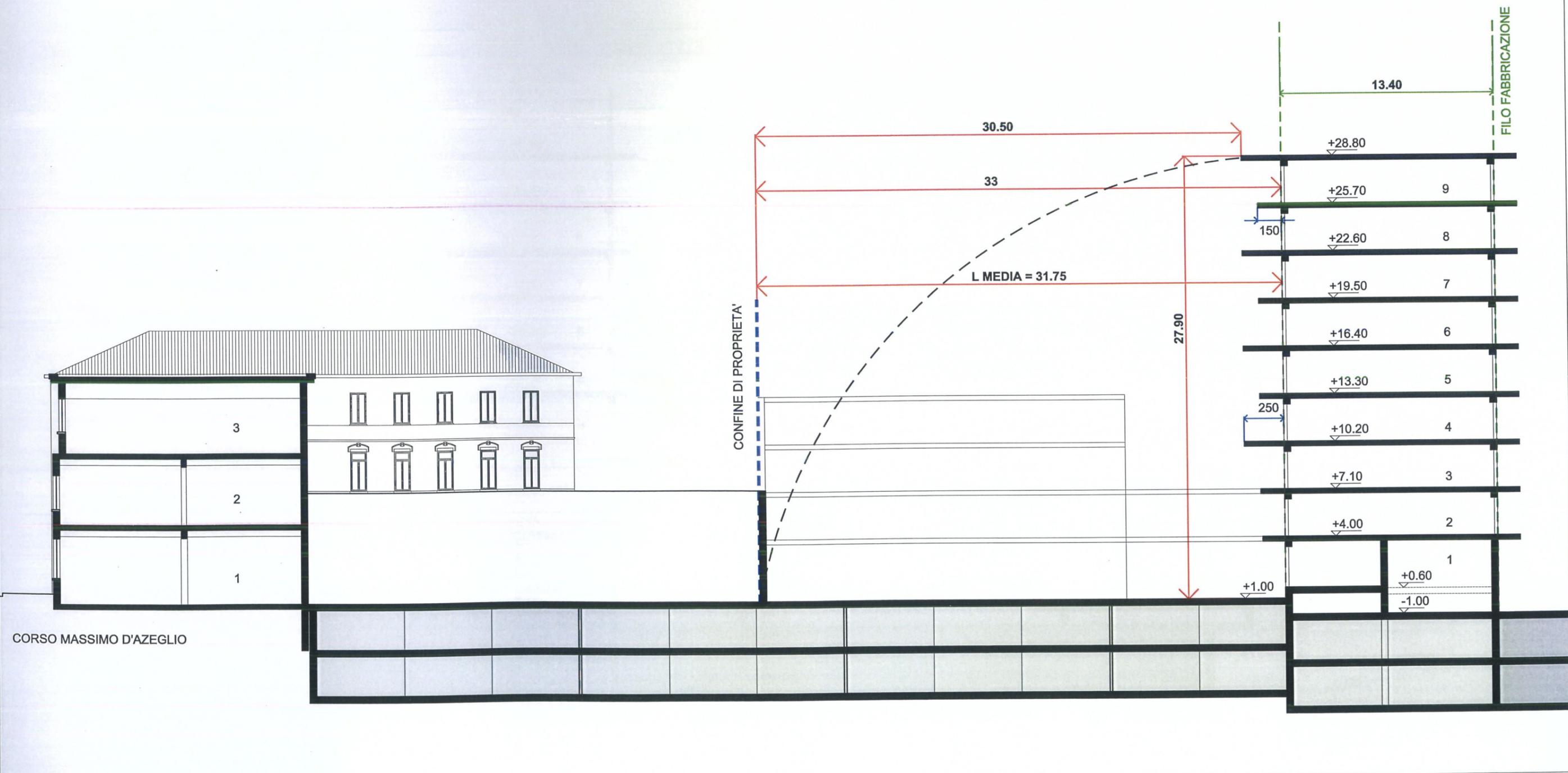
SEZIONI LONGITUDINALI SULLA PIAZZA

+28.80 : quote altimetriche reali rispetto allo 0.00 di c.so Dante angolo c.so Massimo

100 quote altezze virtuali marciapiede-cornicione

ART. 40.3 R.E. Cortili e cavedi  
 L = 27,90 x 4/5 m  
 L = 22,32 m  
 L MEDIA = 31,75 m > 22,32 m

La rispondenza all'Art. 40.3 R.E. verrà verificata calcolando la media ponderata tra ciascun fronte del fabbricato e il corrispondente spazio libero di cortile.



SEZIONE SU AREA CEDUTA E CORTILE PRIVATO

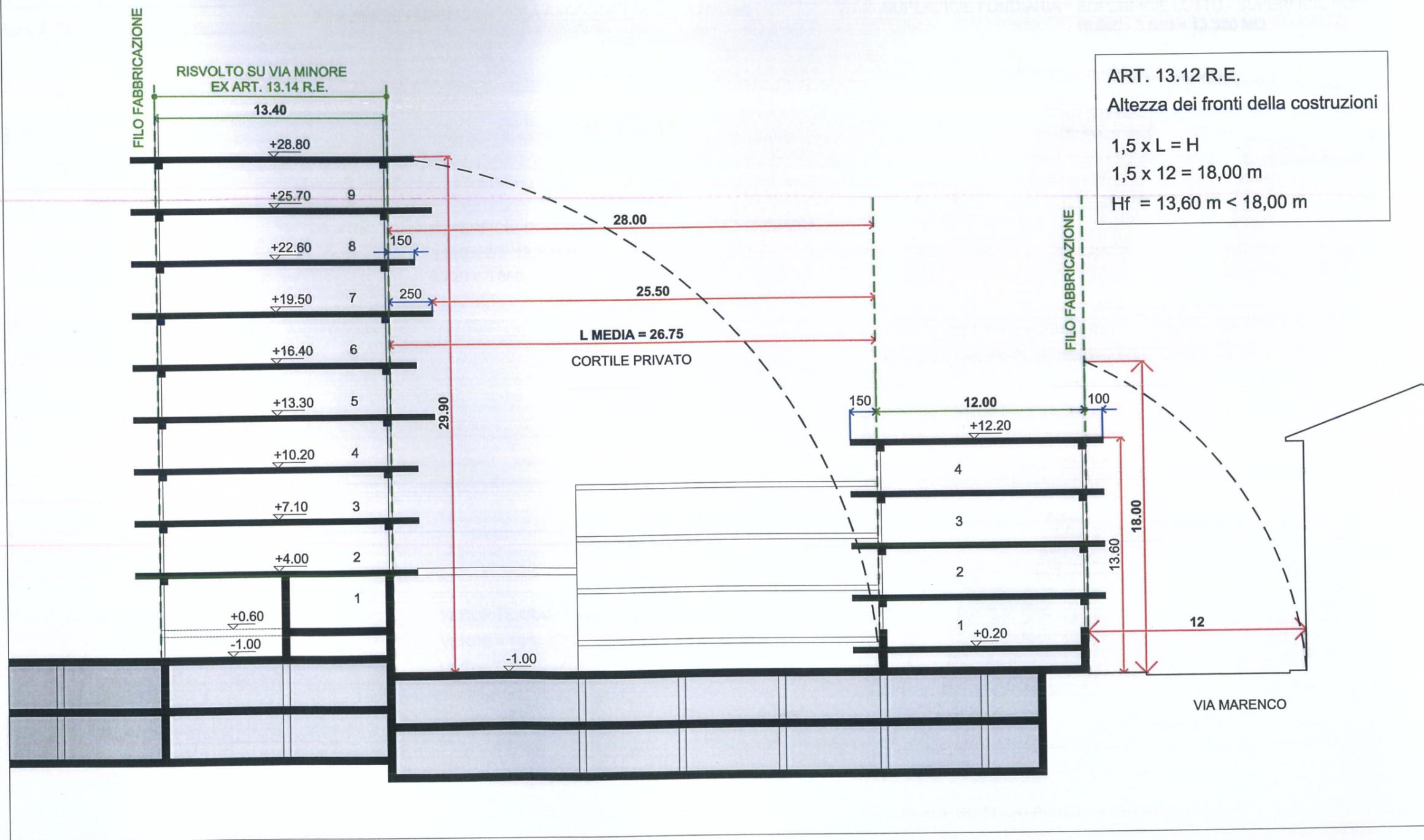
+28.80 : quote altimetriche reali rispetto allo 0.00 di c.so Dante angolo c.so Massimo

100 quote altezze virtuali marciapiede-cornicione

ART. 40.3 R.E. Cortili e cavedi

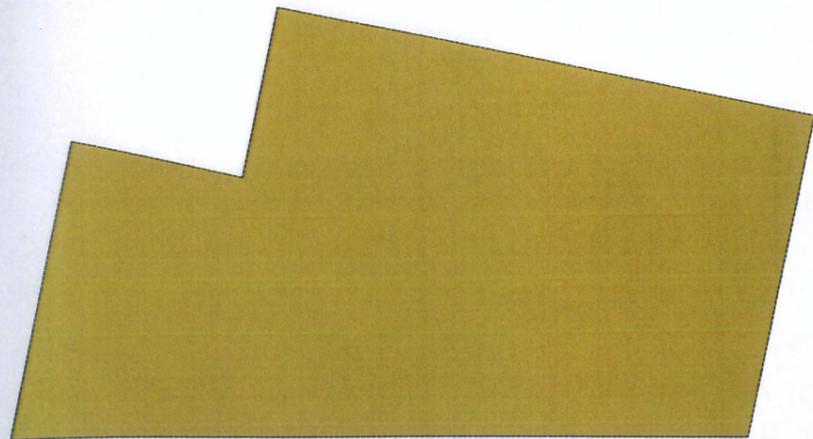
L = 29,90 x 4/5 m  
 L = 23,92 m  
 L MEDIA 26,75 m > 23,92 m

La rispondenza all'Art. 40.3 R.E. verrà verificata calcolando la media ponderata tra ciascun fronte del fabbricato e il corrispondente spazio libero di cortile.

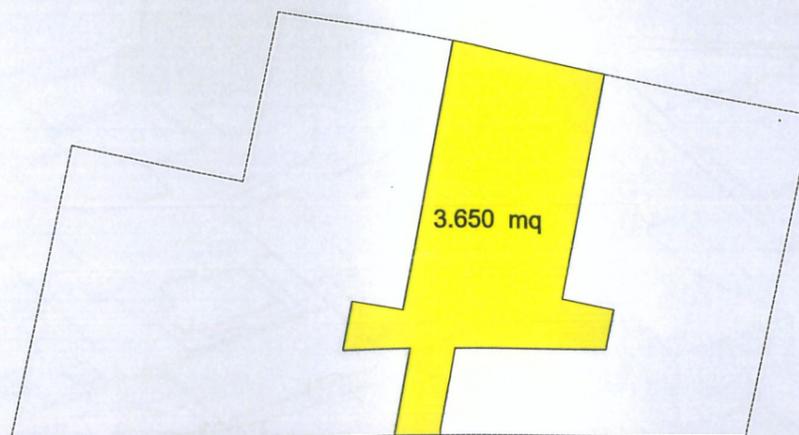


ART. 13.12 R.E.  
 Altezza dei fronti della costruzioni  
 $1,5 \times L = H$   
 $1,5 \times 12 = 18,00 \text{ m}$   
 $H_f = 13,60 \text{ m} < 18,00 \text{ m}$

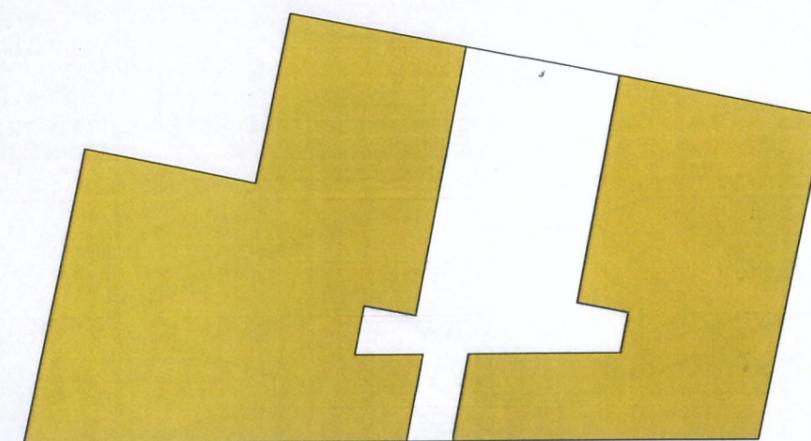
SEZIONE SU CORTILE PRIVATO E VIA MARENCO



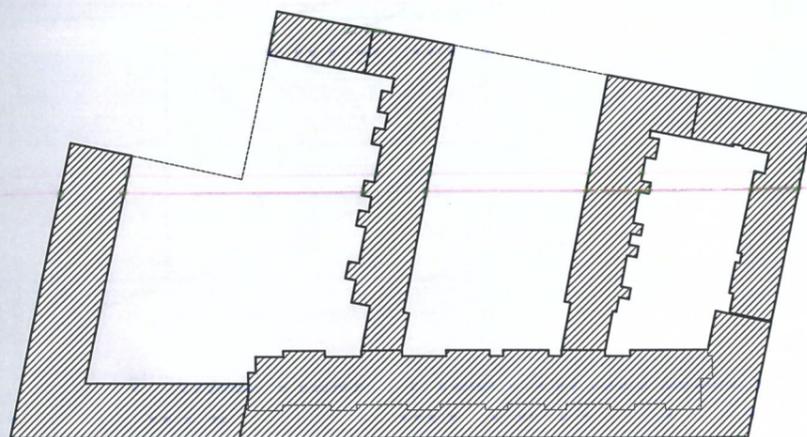
**SUPERFICIE LOTTO = 16.980 MQ**



**SUPERFICIE PUBBLICA = AREA ASSOGETTATA = 3.650 MQ**

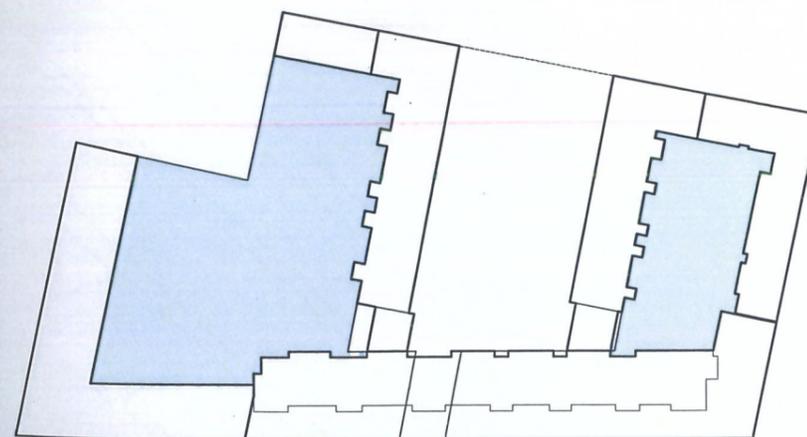
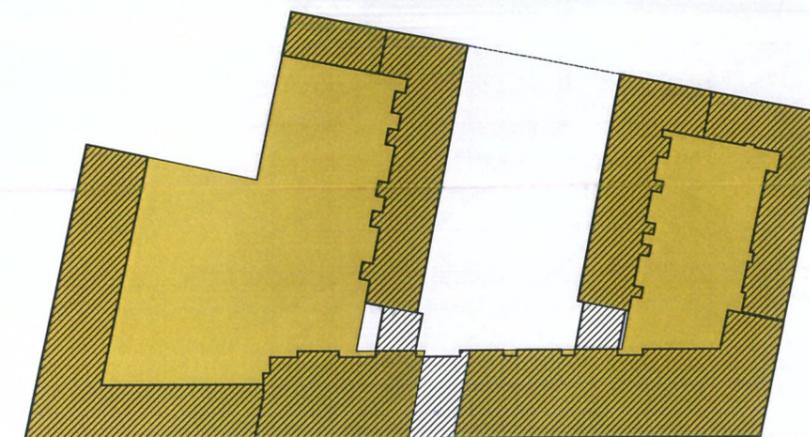


**SUPERFICIE FONDIARIA = SUPERFICIE LOTTO - SUPERFICIE PUBBLICA  
16.980 - 3.650 = 13.330 MQ**



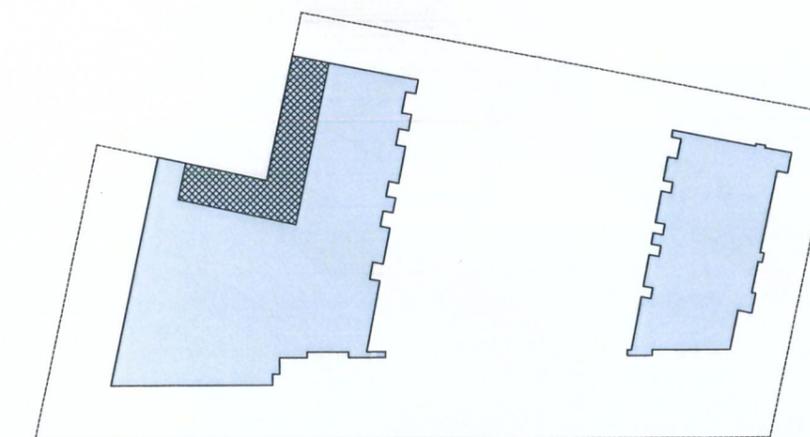
**SUPERFICIE COPERTA = 8.220 MQ**

ART. 40.3 RE → SUPERFICIE COPERTA < 2/3 SUPERFICIE FONDIARIA  
8.220 < 2/3 13.330 MQ  
8.220 < 8.880

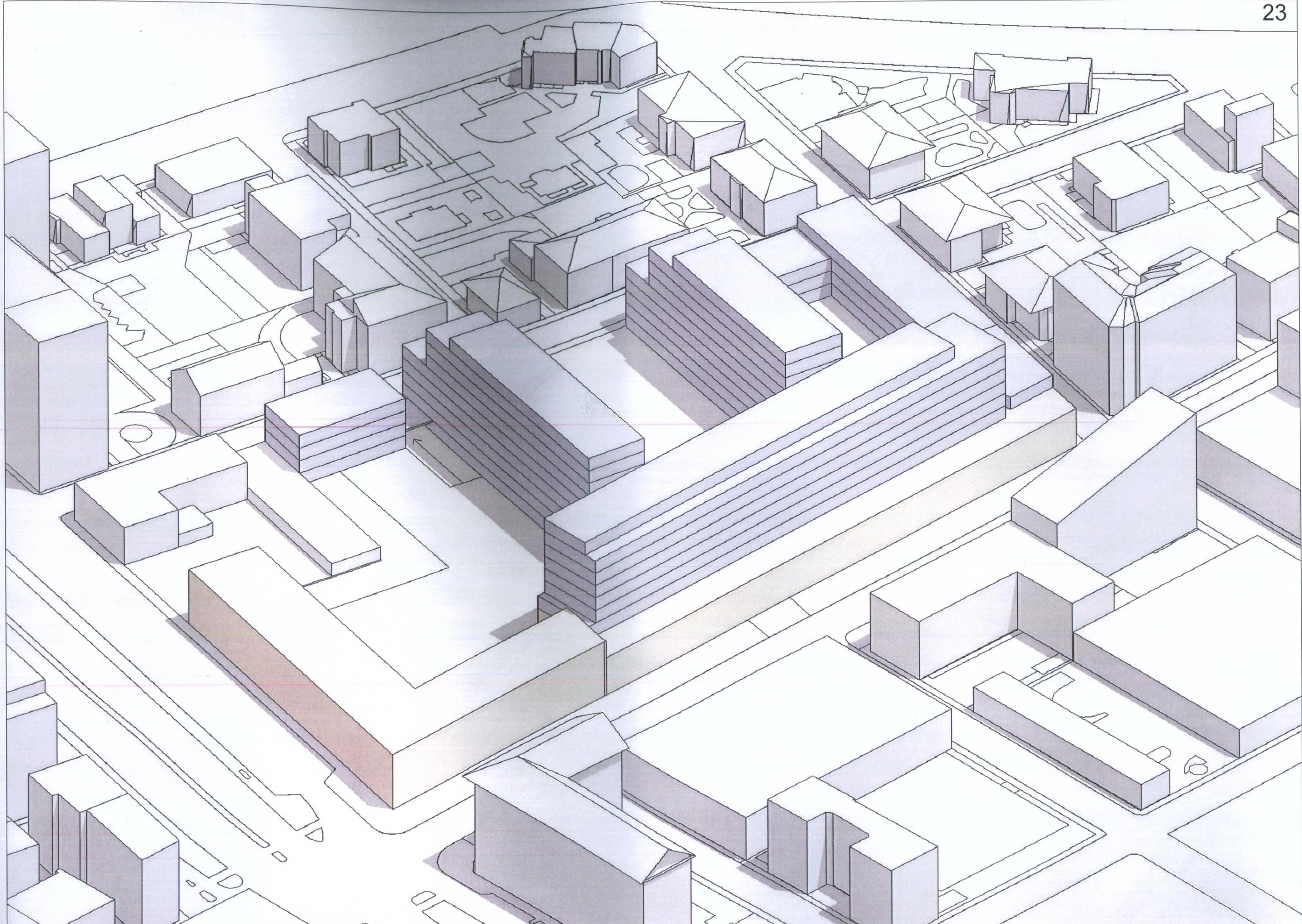


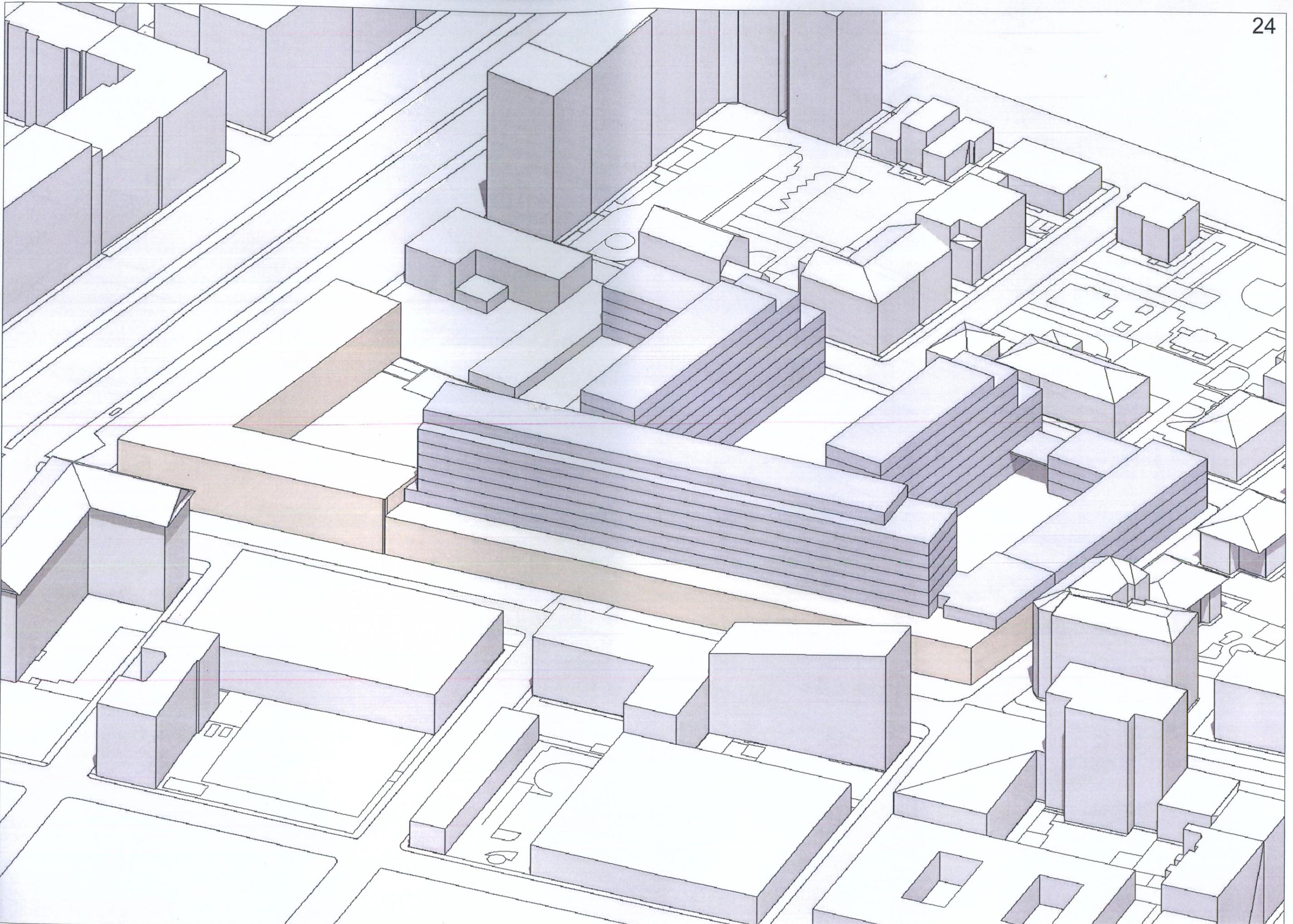
**SUPERFICIE LIBERA = 5.690 MQ**

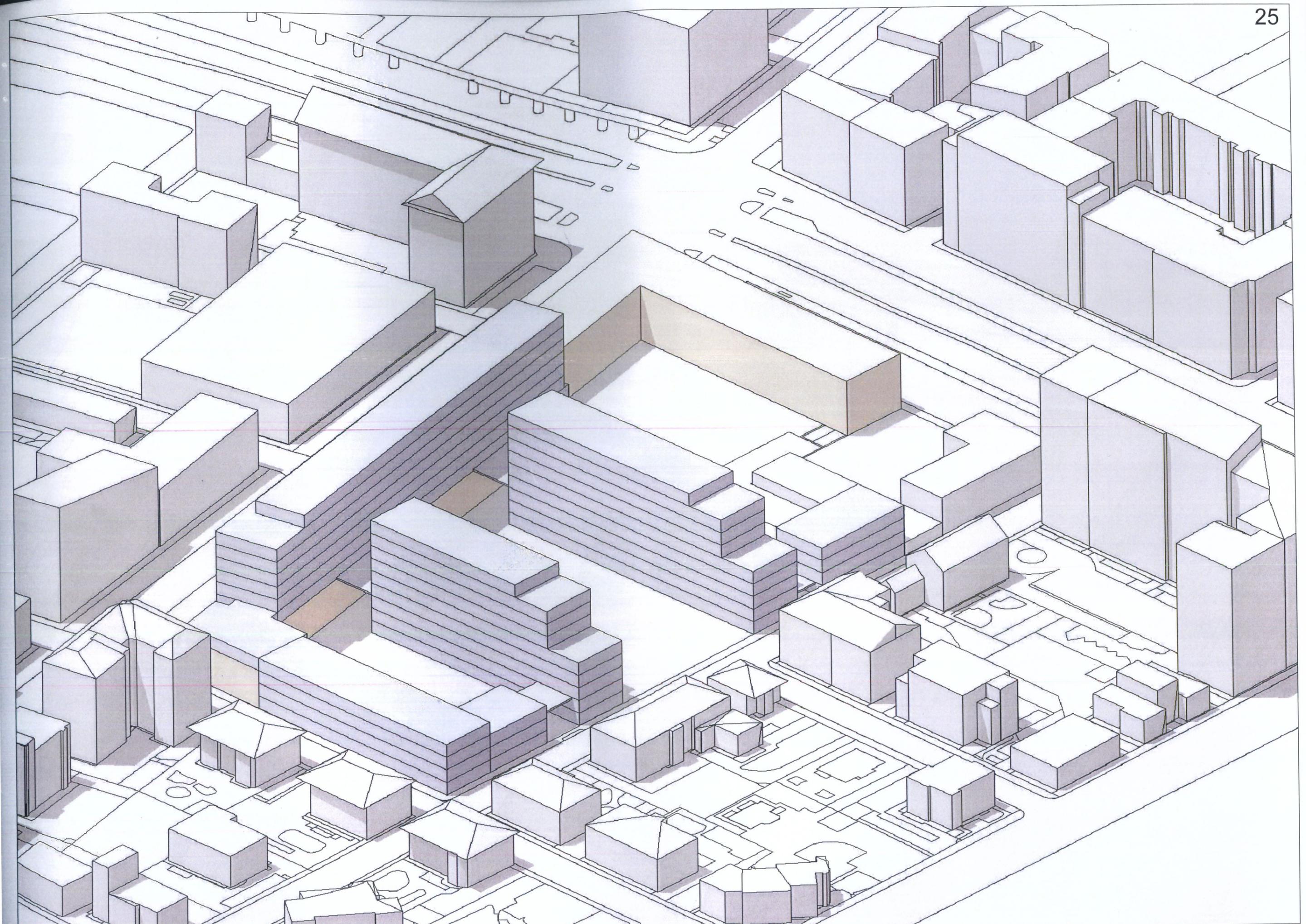
ART. 30.3 RE → VERDE TERRAPIENO = min 10% SUPERFICIE LIBERA  
VERDE = 10% 5.690 = 569 MQ  
VERDE = 600 > 569

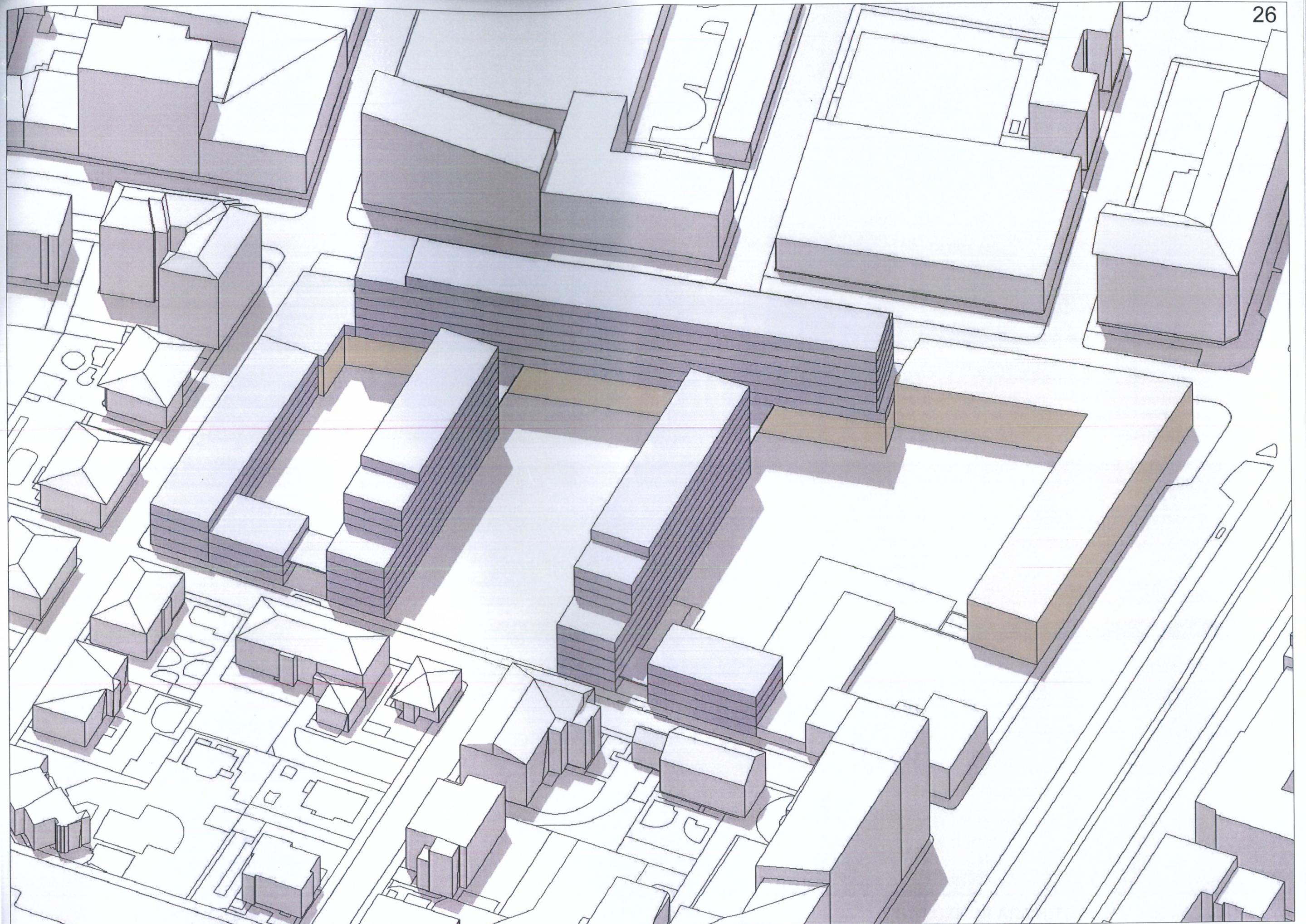


**VERDE SU TERRAPIENO = 1.015 MQ**















SOLUZIONI ARCHITETTONICHE INDICATIVE



SOLUZIONI ARCHITETTONICHE INDICATIVE







