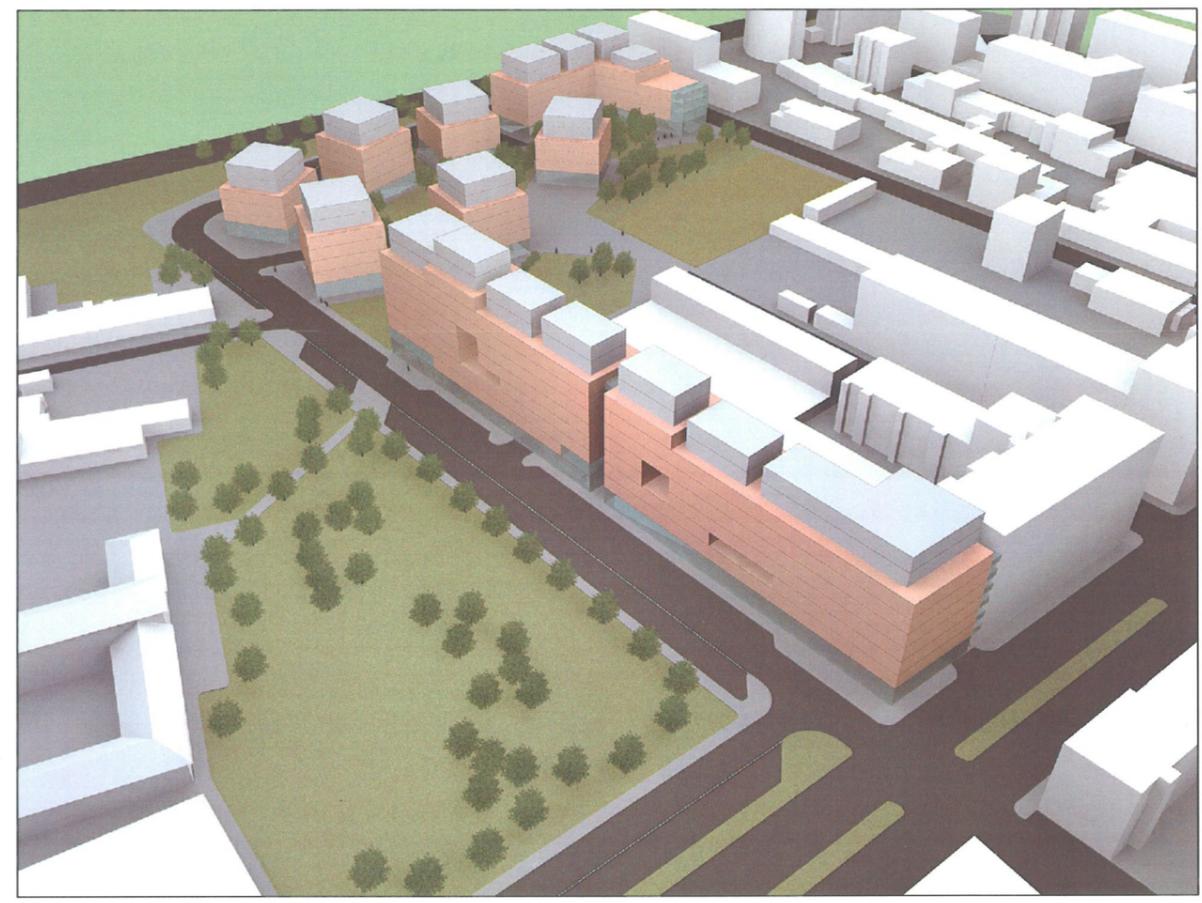


CITTA' DI TORINO

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE

" 1.5 - CASCINA CITTA' "

SUB-AMBITO 1 ● PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO



SETTORE TRASFORMAZIONI
CONVENZIONATE
Via Meucci 4
Prot. Edilizio n° 2006-16-10232
Data 23-4-2007

PROGETTO DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

PROPONENTI : MIGOR s.r.l. *[Signature]*
MERITE e C. s.a.s. *[Signature]*
BIELLA LEASING s.p.a. *[Signature]*

PROGETTO : Arch. Ubaldo BOSSOLO *[Signature]*



Cascina Città - La Galliziana

L'edificio originario della cascina è edificato negli anni 1699-1700 per volere del duca di Savoia su progetto dell'architetto Antonio Rocco Rubatti, per ordine della Municipalità torinese e Antonio Bertola, ingegnere ducale. Questa nuova edificazione fa parte di un piano edilizio rurale, voluto dal duca, su terreni di proprietà della Città che erano "gerbidi" e "ghiaiosi".

Localizzata nei pressi della strada per Caselle e del fiume Stura, s'inserisce in un paesaggio di cascine, campi, prati, e da un braccio della bealera Barola, dei Molini della Città e dal porto d'attracco sul fiume denominato di Bramafame. La carta corografica d'Amedeo Grossi (1791), oltre a riportare l'assetto del sistema rurale con le proprietà dei fondi, gli edifici rustici e civili sparsi nella campagna, segnala la presenza di una fitta rete di canali artificiali (bealere). Sebbene la maggior parte dei complessi rurali del territorio di Torino si collocassero storicamente nelle vicinanze dei corsi d'acqua, esistono alcuni casi in cui, in mancanza di fiumi le strutture agricole si localizzavano lungo i canali artificiali, che non erano utilizzati esclusivamente per l'approvvigionamento idrico dei terreni, ma anche come risorsa per i macchinari della macinazione dei cereali, dell'olio di noci, ecc.. Tra Seicento e Settecento il territorio foraneo torinese assunse l'assetto che ancora oggi è parzialmente leggibile: al posto delle antiche tecniche basate sulla rotazione biennale e triennale delle colture si diffuse l'uso dei "maggesi". La nuova tecnica produttiva fu quindi definita dall'equilibrio tra l'allevamento del bestiame e la coltivazione del suolo.

A seguito di queste innovazioni, si determinò lo sviluppo di un tipo edilizio ricorrente nel territorio, all'interno di una fitta rete di canali artificiali d'irrigazione e di un articolato sistema di percorsi che convogliavano i prodotti dell'agricoltura verso la città.

Ogni insediamento risultava costituito da edifici nei quali si collocavano le abitazioni dei contadini, quella saltuaria dei proprietari, la stabulazione degli animali e le attività di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.

Il sistema radiale delle direttrici storiche di sviluppo che collegava la città di Torino ai borghi circostanti, tracciava sul territorio un disegno regolare, all'interno dei quali si collocavano i percorsi d'accesso alle cascine.

Alla fine del Settecento il Grossi rileva la presenza di un sistema rurale basato su un alto numero d'insediamenti produttivi di dimensioni contenute, all'interno dei quali si svolgono tutte le attività legate allo sfruttamento della terra. Tra le 343 cascine censite nel territorio torinese, ed appartenenti a privati o congregazioni religiose, troviamo anche la cascina Galiziana.

Un rilevamento del territorio di Madonna di Campagna, di Tommaso Sevalle, del 1685, compiuto per la collocazione di un accampamento militare,¹ ci conferma che il complesso rurale non era ancora stato realizzato.

"Dalla strada di Campagna, a via Paolo Veronese, alla provinciale per Lanzo: sulla destra, la strada del Bramafame scende verso la Stura. Qui, adagiata sopra il terrazzo fluviale è la Galliziana, cascina dell'illustrissimo signor Conte Maino di Cravy; in un angolo di detta cascina evvi un torrione. Oggi la Galliziana è chiamata cascina Città. La famiglia Galliziano era oriunda di Como

Nel secolo XVII si trasferisce a Torino dove, negoziando in "ferracce" getta le basi della sua fortuna, Carlo Andrea Galliziano (morto nel 1706) allarga i suoi traffici fino a Mantova e Roma, appoggiandosi al banchiere Ruffino, di cui sposa una figlia. Carlo Andrea Galliziano trova modo di incrementare le sue ricchezze anche con appalti e gabelle e riesce a comperare i feudi di Moransengo ed Arache con titolo comitale. Investe quindi parte del suo patrimonio in immobili: compera, le due cascine Galliziano (questa del Bramafame e quella di borgo San Paolo), acquista una vigna in collina, case in città, affida al Castellamonte la costruzione di un palazzo cittadino. Fa, come si suol dire, il passo più lungo della gamba: in breve tempo il feudo d'Arache deve essere venduto ai Bettalazone, e il palazzo neppur terminato, ai Perrone di San Martino. E nonostante i tredici figli del conte appaltatore, la famiglia Galliziano scompare entro il 1770.

La prima delle figlie, Teresa, eredita la cascina del Bramafame, che, per il suo matrimonio avvenuto nel 1708, passa alla famiglia Maino di Cravy (o Capriglio, come oggi la famiglia preferisce).

*I Maino, originari di Poirino e Chieri, avevano fatto consegnamento d'arma nel Seicento dividendosi poi in vari rami. Giuseppe Antonio, terzo conte di Capriglio, e Teresa Galliziano hanno tre figli, ma al tempo del Grossi la Galliziana è già passata al nipote Giuseppe Antonio, comandante la piazza di Mondovì."*²



Figura 1 - Carta geometrica di Madonna di Campagna, Tommaso Sevalle, 1685 (ASCT, Carte Sciolte, n. 3958)

Il primo documento ufficiale riguardante la cascina è un "Tipo e Misure dell'Ill. Signor Conte Antonio Ignazio Galliziano, nella campagna detta della Madonna, Carlo Emanuele Rocha, 15 agosto 1741"³, nel quale si riconosce l'impianto a corte chiusa, formato dai corpi di fabbrica disposti ad "L" e dal muro di cinta. Un corpo di fabbrica è disposto in direzione est-ovest ed un altro in direzione nord-sud, ad ovest rispetto al precedente. Davanti all'ingresso in direzione sud, verso la città, vi è il giardino.

L'architetto Grossi nel 1790 censisce la cascina "Galliziana". La Galliziana in questi anni non ha subito alcuna trasformazione, l'impianto della cascina è a corte chiusa con i fabbricati disposti a "L" così come nella planimetria realizzata dal Rocha.

Ecco come Amedeo Grossi descrive la cascina: "LA GALLIZIANA cascina dell'Illustrissimo sig. Conte Maino di Cravy situata vicino al fiume Stura

*lungo, ed alla destra della strada di Caselle, distante due miglia da Torino sui confini del medesimo territorio; in un angolo di detta cascina evvi un torrione riguardante la detta strada."*⁴

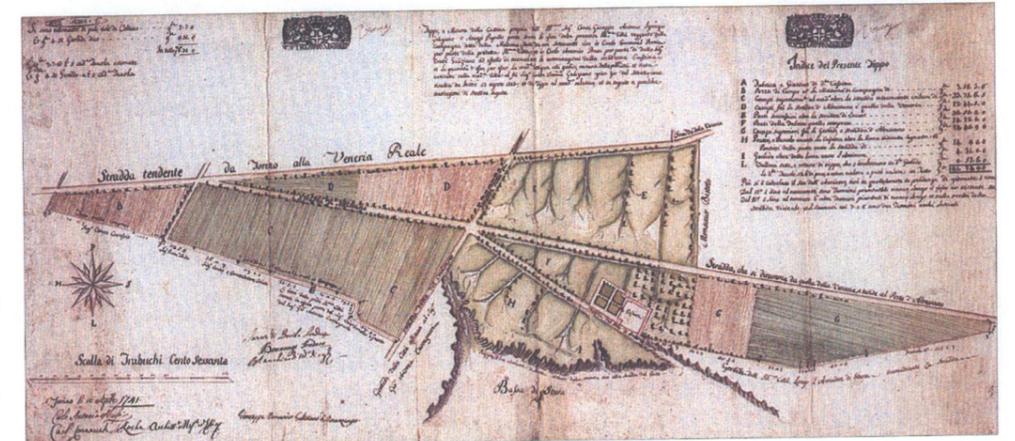
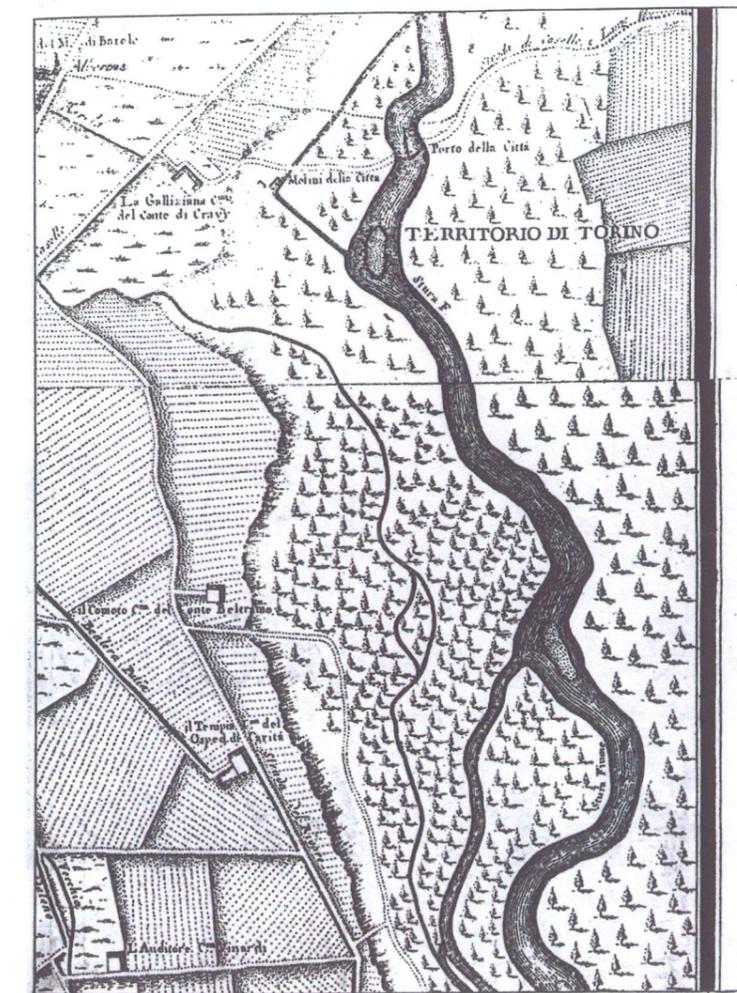


Figura 2 - Planimetria della cascina Galliziana, Carlo Emanuele Rocha, 1741 (ASCT, Carte Sciolte, n. 3969)



Nel catasto Napoleonico del 1806 la cascina Galliziana viene denominata "cascina della città" infatti, compare sulla Carta Napoleonica come "Ferme de la ville" (casa agricola della città), in quanto, tutti i prodotti della cascina venivano convogliati verso la città di Torino.

Il censimento napoleonico registra le profonde trasformazioni dell'impianto planimetrico, che tende ad adattarsi alla nuova struttura produttiva. L'intero complesso architettonico è composto da un nucleo padronale, costituito da un corpo di fabbrica e due avancorpi, si sviluppa una corte chiusa. Il corpo padronale sul lato est è a tre piani fuori terra ed è caratterizzato dal ritmo delle finestre e degli abbaini.

La presenza d'elementi decorativi come cornici, conci di chiave e modanature sia nel portale principale sia nel corpo alico, testimonia i legami con i coevi modelli architettonici urbani. La manica in direzione nord-sud, ad ovest dell'abitazione padronale ospita attività di servizio. Qui si trovano gli ambienti destinati al ricovero del bestiame, predominanti nella dimensione a causa dell'importanza assunta in quest'epoca delle tecniche di stabulazione chiusa ed al piano di sopra il fienile.

Figura 3 - Planimetria della cascina Galliziana, Amedeo Grossi, 1790

¹ A.S.C.T., Carte Sciolte, n. 3958, Carta geometrica della campagna detta di Madonna, Tommaso Sevalle, 1685.

² Gribaudo Rossi Elisa, Cascine e ville della pianura torinese, briciole di storia torinese rispolverate nei solai delle ville e nei granai delle cascine, Le Bouquiniste, Torino, 1970.

³ A.S.C.T., Carte Sciolte, n. 3969, Planimetria della cascina La Galliziana, Carlo Emanuele Rocha, 1741.

⁴ Grossi Amedeo, Guida alle cascine del territorio di Torino e suoi contorni, Torino, Bottega d'Erasmus, 1968.

Il lato est ed ovest della corte è delimitato dai "casi da terra", tettoie destinate al ricovero di attrezzi per il lavoro agricolo, talvolta utilizzati per tenervi il foraggio in sostituzione dei fienili. Questi corpi sono delimitati verso l'esterno dal muro di recinzione, verso l'interno da una serie di pilastri in muratura che sorregge le capriate del tetto. La corte costituisce il centro vitale della cascina, il luogo comunitario intorno al quale sono organizzate tutte le attività rurali.

Nella parte sud, verso la città, vi è un muro di cinta con al centro il portone d'ingresso ed un grande giardino ad esso antistante.

Nella Carta della Caccia del 1816 il complesso risulta dunque ampliato. L'impianto è stato modificato con la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica nella parte est in direzione nord-sud. La struttura rimane a corte chiusa ma con i corpi di fabbrica disposti a "C" lasciando libera la parte rivolta verso la città, cioè a sud dove è presente l'ingresso con antistante il giardino.

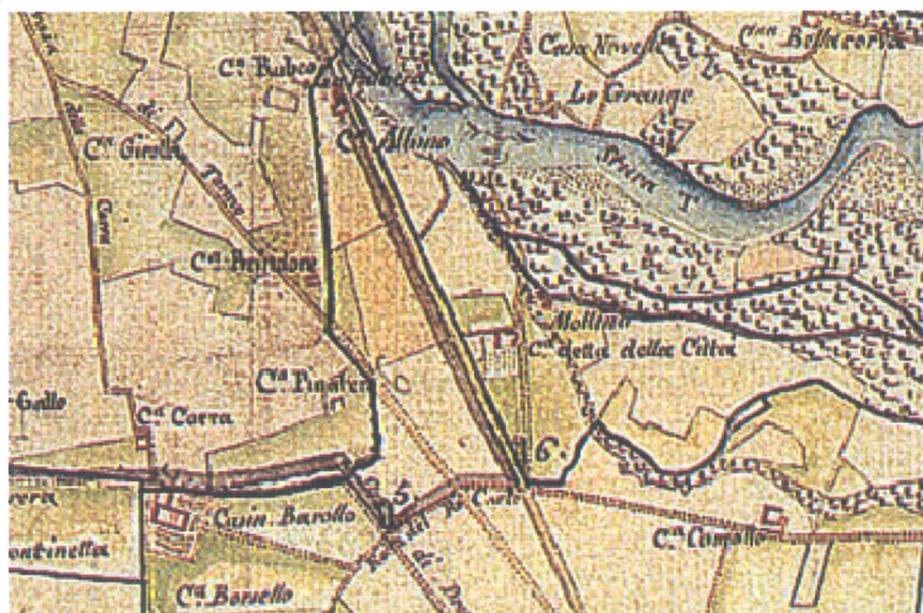


Figura 4 - Cascina della città, particolare Carta della caccia, 1816

I Maino di Capriglio vendono la cascina nei primi decenni dell'Ottocento, probabilmente durante l'occupazione francese, alla famiglia Muttis.

Nel 1840, il geometra Antonio Rabbini, nella Carta Topografica della Città, la rileva ponendo in evidenza il giardino sito nei pressi della cascina e cinto da mura.

Il modello tipologico di riferimento è la cascina a corte chiusa della piana torinese. Si è riscontrato tale modello nella cascina "il Tempio", edificata sul finire del XVII secolo a poca distanza dalla Galliziana con planimetria a "corte rurale" unica e fabbriche disposte intorno alle mura di recinzione.

Il proprietario Muttis Secondo fu Carlo deceduto nel 1841 lascia il complesso rurale in eredità alla consorte Marianna, che la cede alla signora Vittoria Muttis, sorella del defunto marito e moglie del notaio Luigi Losana. Nel 1850, in piena crisi finanziaria, ipoteca l'intera proprietà, ed un anno dopo, nel 1851, ne cede la proprietà a Giovanni Battista Beltramo.



Figura 5 - La Galliziana, particolare Carta topografica di Torino (Rabbini), 1840

⁵ A.S.T., Corte, Carte Topografiche per A e B, Torino, n. 26

⁶ A.S.C.T., Tipi e Disegni, Carta 64, fascicolo 8, disegno 3, A, Rabbini, Carta topografica dei contorni di Torino.

La cascina è un grande complesso che in questi ultimi decenni del secolo deve aver beneficiato di ampi restauri, come dimostra la poco leggibile data dell'androne d'ingresso: 18..

Nel 1909 la cascina viene acquistata da Sacerdote Cav. Emanuele fu Salvador, che ne amplia l'impianto (testimoniato dalla Variante al Piano Regolatore del 1926) con la costruzione di un nuovo complesso a corte chiusa. Si tratta di tre corpi di fabbrica (casi da terra) disposti a "C" e uniti alle vecchie fabbriche verso ovest.

Nei decenni successivi, la continua espansione della città, favorisce la vendita di maggior parte dei terreni attigui alla cascina contribuendo all'arricchimento della famiglia proprietaria. L'intera famiglia risiede in città e la cascina è data in affitto.

Nel 1929 Sacerdote Emanuele muore e l'intero complesso passa in eredità alla consorte Elvira Montalcini al fratello Paolo ed alla sorella Eugenia

Con lo scoppio della seconda guerra mondiale l'intera famiglia Sacerdote, d'origine ebraica, si trasferisce in America per sfuggire alle deportazioni naziste.

Terminata la guerra, tornano in Italia per vendere tutti i loro averi e stabilirsi definitivamente negli Stati Uniti.

Nel 1951 la cascina viene così riaffittata a Napione Giovanni, affittuario dal 1931, ad esclusione della parte nord-est, separata dall'intero complesso da un muro ancora presente, che viene acquistata dal Rag. Enrico Fiorina. Quest'ultimo, la ristrutturerà ricavandone sette appartamenti che verranno dati in affitto.

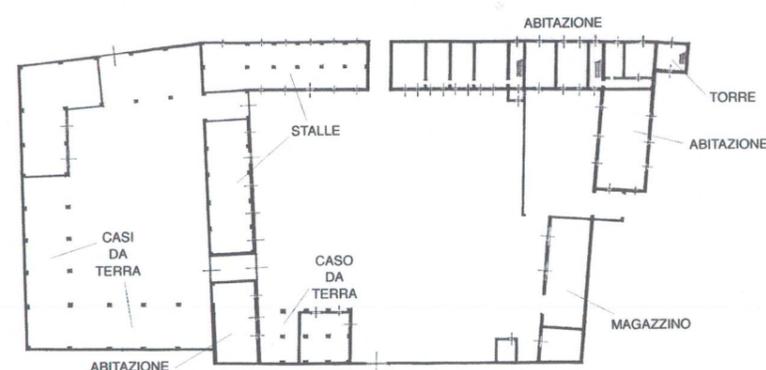


Figura 6 - Destinazioni d'uso.

Attualmente la cascina, di proprietà privata è in mediocre stato di conservazione, e utilizzata come officina e deposito.

La planimetria della cascina è organizzata intorno a due cortili; nella corte di dimensioni maggiori è ancora visibile l'impianto originario, costituito da fabbriche disposte a "L" con abitazione rurale, casi da terra, stalle e fienili.

Il complesso ha subito però numerosi interventi di restauro nei primissimi anni del Novecento, tra i quali spicca la trasformazione della torre colombaria, rilevata dall'architetto Grossi, che diventa una torretta neo medievale, con la sovrapposizione di una merlatura ghibellina a coda di rondine alla sommità. Nella porzione a nord-est parte il nucleo padronale è stato completamente modificato, sono stati ricavati una serie di appartamenti, il tetto di coppi alla piemontese è stato sostituito da un tetto piano ed un muro in mattoni divide questa parte dal resto dell'edificio. E' ancora visibile il portale ad arco, ora tamponato, che anticamente introduceva alla corte.

Nel 1972 la famiglia Napione acquista la cascina ed alcuni terreni circostanti.

Nel 1974 viene ristrutturata una porzione dell'edificio andata distrutta in seguito ad un incendio. La vecchia tettoia con copertura in coppi è sostituita da un fabbricato chiuso con grosse vetrate, ad uso magazzino, e con copertura piana. Nello stesso progetto vi è la richiesta d'apertura di un passaggio carraio nel cortile più piccolo.

Nel 1975 vengono ristrutturate le stalle, trasformate in officine e depositi. La cascina ha ormai perso la sua originaria identità.

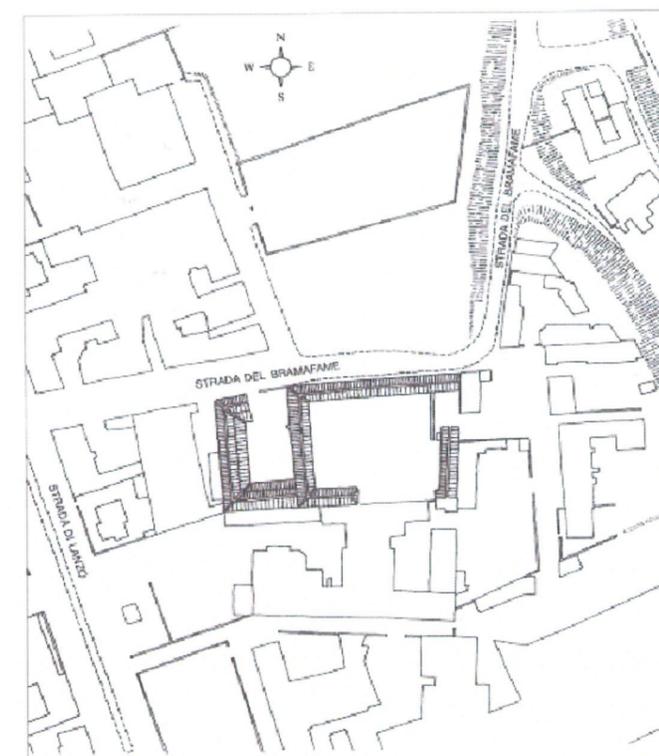


Figura 7 - Planimetria

**OPERE INFRASTRUTTURALI
URBANIZZAZIONI PRIMARIE**

Introduzione

Il P.E.C. attuativo del Sub-Ambito 1 dello Studio Unitario d'Ambito, riqualifica una vasta area, attualmente in condizioni di parziale degrado all'interno di un comprensorio edificato e urbanizzato. L'area di progetto si affaccia su Strada Aeroporto e gravita su Strada Lanzo e su via Venaria, l'intervento crea un polo di servizi e di verde di quartiere con due punti di riferimento: la Cascina Città e la Parrocchia di S. Antonio Abate.

Questi due punti sono collegati da un asse pedonale principale che lega e caratterizza l'intero Progetto. Tale asse collega il complesso immobiliare della Cascina Città (che ha ingresso pedonale e veicolare da Strada Bramafame), con l'area verde (prevista a campo sperimentale per le scolaresche cittadine), attraversa l'area a verde pubblico con giochi bimbi (su area privata assoggettata ad uso pubblico), collega le nuove residenze, seca una "piazza" interna verso la Parrocchia (ed il suo campo di calcio) e si innesta sulla Via Quincinetto.

L'intervento, nel quadro economico di quanto è desunto dagli oneri tabellari, oltre alle consuete opere a rete di urbanizzazione primaria prevede la "messa in sicurezza" della Cascina con rifacimento di coperture e facciate come di seguito indicato al punto 7) .

Parte del complesso immobiliare della Cascina è ceduto alla Città; si evidenzia che per rispettare gli standards urbanistici previsti per i servizi, parte di questi sono realizzati su aree private assoggettate ad uso pubblico in quantità notevolmente superiori agli standards stessi. Il Progetto del P.E.C. non sottolinea la differenza tra aree cedute e aree assoggettate, ma al contrario evidenzia l'unitarietà progettuale dell'intervento. Il diverso regime patrimoniale delle aree è individuato nelle planimetrie e nei due computi metrici, il primo per gli oneri a scomputo ed il secondo per gli ulteriori oneri a carico dei Proponenti. La manutenzione delle aree private assoggettate ad uso pubblico è regolata dalla Convenzione attuativa del PEC che sarà stipulata con la Città di Torino.

Le opere da realizzare si possono suddividere nei sotto elencati capitoli:

- 1) Viabilità
- 2) Rete acquedotto
- 3) Rete fognatura bianca
- 4) Rete fognatura nera
- 5) Illuminazione pubblica
- 6) Verde pubblico, arredo urbano, aree pavimentate
- 7) Ristrutturazione della Cascina

1) Viabilità

La viabilità prevede di mantenere la Via Traversella come strada veicolare a fondo cieco in effetti essa si attesta sulla piazza interna che è adiacente al campo di calcio parrocchiale e si connette al verde e alle nuove residenze - la Via Quincinetto è prevista con apertura ad "anello" il cui primo ramo esce su Strada Lanzo all'altezza della traversa con gli interni civico n. 125 ed il secondo su Strada Bramafame di fianco al complesso della Cascina.

In effetti in una visione complessiva della viabilità è auspicabile la soppressione del semaforo su Piazza Stampalia all'angolo di Via Noasca, il doppio senso di marcia su Via Druento (continuazione di Via Quincinetto) che collega Strada Lanzo e Via Venaria e si porta sino all'incrocio con Strada Altessano.

A tal fine sono stati ipotizzati due impianti semaforici, l'uno all'incrocio di Strada Lanzo con Via Quincinetto e Via Druento ed il secondo all'uscita dell'anello di Via Quincinetto su Strada Lanzo. L'intervento prevede due passaggi rialzati il primo davanti l'ingresso della Parrocchia ed il secondo per avere la continuità del viale pedonale. Nelle due curve ad angolo retto (angolo di curvatura ml. 10,00) è stato preventivato l'ampliamento della carreggiata da ml. 7,50 a ml. 8,00.

I parcheggi sono previsti nel nuovo tratto di Via Quincinetto e nel tratto parallelo a Strada Lanzo per creare una sorta di barriera antirumore verso l'area a verde pubblico (area a campo sperimentale). Le residenze sono dotate di parcheggi privati interrati, la distribuzione di parcheggi pubblici è uniforme in particolare nell'area a verde e/o Cascina con il Poliambulatorio, futuro polo del quartiere.

2) Rete acquedotto

Su Strada Lanzo si ha l'attraversamento di una condotta primaria Ø 600 mm che fornisce acqua alla Città dai pozzi posti lungo la Stura a monte della tangenziale nel comune di Venaria, la distribuzione è data da due condotte in diramazione nella zona di Piazza Stampalia, la prima Ø 80 mm che serve l'area a sinistra di Strada Lanzo e la seconda Ø 150 mm l'area a destra, che termina all'altezza del futuro incrocio con l'uscita del nuovo tratto di Via Quincinetto, ed ha uno stacco Ø 80 mm. per il tratto di Via Quincinetto esistente, è previsto uno stacco Ø 150 mm lungo la nuova viabilità. In fase esecutiva si dovrà sostituire l'esistente Ø 80 mm su via Quincinetto con un Ø 150 mm per avere un "anello" nella nuova zona residenziale. Via Traversella è già allacciata con Ø 100 mm.

3) Rete di fognatura bianca

L'intervento prevede la realizzazione di un tratto di fognatura bianca (ovoidale 70 x 150, lunghezza ml. 130 circa) su Via Traversella, fuori dal limite dell'intervento. Attualmente sulla via non esiste la fognatura bianca con le relative caditoie, si sfrutta la leggera pendenza del piano stradale verso Strada Aeroporto con raccolta delle acque piovane in un pozzo ed immissione in un fossato esistente.

Con la realizzazione dei piani interrati delle residenze non sarà possibile scaricare Via Traversella e pertanto nell'ambito della riqualificazione della zona è stata prevista la nuova fognatura con le relative caditoie stradali.

Via Quincinetto, per la parte esistente, ha un tratto di bianca che scarica su Strada Lanzo, sarà realizzato un nuovo tratto (ovoidale 70 x 150, lunghezza ml. 380 circa) nella nuova viabilità con immissione su Strada Lanzo, pendenza media 0,3%. Su questo asse fognario sono previsti altri due rami, il primo nel parcheggio parallelo a Strada Lanzo, sempre con ovoidale 70 x 150, lunghezza ml. 75 circa ed il secondo nella via che delimita la Cascina con un tubo del diametro di mm. 300 lunghezza ml. 100, i due tratti raccolgono le relative caditoie stradali.

Per l'area privata assoggettata ad uso pubblico con l'asse pedonale che l'attraversa, sono previste delle caditoie di tipo stradale con raccolta ad intradosso del solaio di copertura del primo piano interrato (l'area in oggetto è posta sul piano autorimessa) ed immissione all'altezza del passaggio pedonale sopraelevato.

4) Rete di fognatura nera

La rete della fognatura nera inizia all'angolo della Via Quincinetto esistente e si sviluppa lungo la nuova viabilità, posizionata nella metà di carreggiata interna (a differenza della bianca in asse alla carreggiata) per permettere gli allacciamenti dei vari edifici residenziali in modo razionale.

La realizzazione prevede un ovoidale da 70 x 150 con uno sviluppo di ml. 350 in trincea e l'ultimo tratto di ml. 30 in galleria per immissione nell'esistente nera posta al centro dell'asse di Strada Lanzo, pendenza media 0,5%.

5) Illuminazione pubblica

Trattandosi di intervento in area dismessa da ex fabbricati industriali con costruzione di nuovi edifici di civile abitazione, l'estensione delle vie esistenti, la realizzazione di nuove viabilità, parcheggi, aree verdi e giardini ubicati in zona periferica della città, l'impianto di illuminazione all'interno dell'area in oggetto sarà di nuova costruzione con apparecchi già in uso in altre aree di Torino, sia di tipo Stradale che da Giardino.

Il progetto prevede:

1. la fornitura e posa in opera di n. 8 pali in acciaio tipo da giardino cilindrici, zincati e successivamente verniciati, con relativi blocchi di fondazione da m 5,60;
2. la fornitura e la posa in opera di n. 38 pali in acciaio tipo da stradale troncoconici, zincati e successivamente verniciati, con relativi blocchi di fondazione da m 11,00;
3. la fornitura e la posa in opera di n. 8 apparecchi di illuminazione tipo da giardino a luce indiretta con lampada ad alogenuri metallici da 150W, montati a testa palo;
4. la fornitura e la posa in opera di n.38 apparecchi di illuminazione di tipo stradale con ottica AC con lampada a vapori di sodio ad alta pressione da 150W;
5. la fornitura e la posa di n. 1 quadro motorizzato a 5 linee in uscita per alimentazione impianto illuminazione Pubblica;
6. la fornitura e la posa di n. 1 regolatore di flusso luminoso;
7. l'esecuzione di circa m 2.350 di scavo per la formazione dei cavidotti interrati a 1 e due tubi, con pozzetti prefabbricati interrati a base palo e pozzetti con chiusino e telaio in ghisa di ispezione;

Complessivamente il progetto prevede dunque l'installazione di n. 63 apparecchi di illuminazione per una potenza complessiva installata di circa 12 kW ed un flusso luminoso emesso di circa 983.000 lumen.

L'alimentazione a 400V, trifase più neutro, è derivata da linea A.E.M. esistente.

La scelta della sorgente luminosa a vapori di sodio ad alta pressione e ad alogenuri metallici è ampiamente motivata dalle seguenti considerazioni:

- a) raggiungimento degli standard di luminanza medi indicati dalle normative e raccomandazioni vigenti;
- b) elevata efficienza luminosa;
- c) lunga durata;
- d) ridotto consumo con conseguente risparmio energetico;
- e) buona resa cromatica.

Gli impianti sono realizzati in classe di isolamento II, cioè senza la formazione dell'impianto di terra.

Le principali caratteristiche tecniche del nuovo impianto sono:

1. Tensione di alimentazione dei circuiti principali: 400V + N; 50 Hz.
2. Tensione ai capi degli apparecchi di illuminazione: 230 V - 50 Hz.
3. Impianto tipo B (Norme CEI 64-7).
4. Protezione contro i contatti indiretti: isolamento speciale (CEI 64-7 i 4.3.08 punto C).
5. Caduta di tensione tra il punto di consegna energia e fine linee: $\leq 5\%$.
6. Fattore di potenza previsto: 0,9.
7. Apparecchi di illuminazione in classe II - protezione \geq IP 65.
8. Livello medio di illuminamento calcolato: 15 lux circa.
9. Grado di uniformità: $\geq 0,4$
10. Sorgenti luminose: lampade a scarica ad alta efficienza ad alogenuri metallici della potenza di 150W e sodio ad alta pressione da 150 W.
11. Supporti (pali) in lamiera Fe 360B UNI EN 10025 protetti contro la corrosione con zincatura a caldo per immersione secondo le norme UNI EN 40/4. 1 per la classe B e successivamente verniciati di colore verde RAL 6009.
12. Conduttori: cavi unipolari tipo RG7R-0,6/1 kV per sezioni oltre i 6 mm², UG7R o FG7R - 0,6/1 kV per sezioni fino a 6 mm², cavi bipolari tipo UG7OR o FG7OR - 0,6/1 kV nella sezione di 2x2,5 mm².
13. Dimensionamento in funzione dei sovraccarichi dovuti ai fenomeni atmosferici: norme CNR-UNI 10012-67.
14. Cavidotti: realizzati con tubi in plastica pesante diam. 100 mm (Norme CEI 23-29) annegati in manufatto di conglomerato cementizio.
15. Ispezione dei cavidotti a mezzo di camerette in cls prefabbricate e annegate sotto pavimentazione a base palo e a mezzo di pozzetti con chiusini in ghisa a filo strada.
16. Punti luce previsti: n. 63.
17. Potenza elettrica totale assorbita: 12 kW.

Le opere previste in progetto non alternano lo stato dei luoghi e pertanto, ai sensi della Legge 8 agosto 1985 n. 431, non è richiesta l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 29 giugno 1939 n. 1497.

I luoghi ove sono realizzate le opere non sono soggette ai vincoli previsti dalla Legge 1 giugno 1939 n. 1089.

L'impianto di illuminazione sull'area privata assoggettata ad uso pubblico ha le stesse caratteristiche dell'impianto sopradescritto e presenta n°32 pali in acciaio da giandino da ml.5,60 ed altrettante lampade ad alogenuri metallici da 150 W

6) Verde pubblico ed arredo urbano

Criteri progettuali

Al fine di perseguire gli obiettivi di seguito definiti e consentire all'area verde di assolvere alle specifiche funzioni, si adotteranno i seguenti criteri progettuali generali:

1. ogni tipologia di intervento dovrà essere caratterizzata da un motivo, un elemento dominante (prato, filare, bosco, ecc.) cui ricondurre gli elementi secondari in armonica progressione in modo da trasmettere al futuro fruitore dell'opera un senso di completezza dell'insieme;
2. sarà rispettata la proporzione tra volumi, forme e dimensioni delle specie arboree e le forme espanse come prati e viabilità;
3. gli elementi vegetali dovranno poi anche armonizzarsi con i volumi edificati circostanti;
4. la realizzazione di un profilo movimentato del terreno offrirà effetti visivi, esaltando le stesse masse vegetali;
5. si privilegerà la biodiversità rispetto alla monotonia colturale;
6. si privilegeranno le specie caducifoglie rispetto a quelle sempreverdi, per rimarcare l'alternarsi delle stagioni, ricorrendo anche a cromatismi diversi;
7. si privilegeranno le forme naturali rispetto a quelle obbligate, in modo da ridurre gli oneri di manutenzione pur garantendo un aspetto costantemente gradevole all'insieme;
8. si eviterà la formazione di zone nascoste alla vista, al fine di favorire la sicurezza dell'utenza e prevenire atti vandalici.

Finalità del progetto e tipologie di intervento

L'intervento sulle aree verdi si pone l'obiettivo di realizzare tre tipologie distinte di verde pubblico diversamente fruibile:

- a) "campo scuola": si tratta di un'ampia area, antistante al cascinale parzialmente ristrutturato, che sarà ceduta alla Città e da questa successivamente gestita a fini didattici. Allo scopo di non vincolarne il futuro utilizzo, al momento del collaudo e della presa in consegna da parte della Città di Torino, l'area si presenterà finita a prato, con un'alberatura perimetrale lato strada per delinearne i confini ed una cespugliata mista ai lati del vialetto di ingresso alla Cascina;
- b) aree verdi assoggettate ad uso pubblico : si tratta di Verde realizzato su soletta (h=150cm), che costituisce connettivo elemento connettivo tra le aree destinate a servizi e le aree di concentrazione edificatoria; le aree verdi sono attraversate in diagonale dal percorso pubblico pavimentato che collega la via Quincinetto con la Cascina Città. Il percorso pedonale (ed eccezionalmente veicolare per mezzi di soccorso e per manutenzione delle aree verdi) sarà alberato, con piante di prima grandezza. Come evidenziato in planimetria, l'area verde che si affaccerà su via Traversella sarà attrezzata a scopo ludico - ricreativo, con giochi la cui tipologia dovrà essere concordata con la Circostrizione. Leggere baulature conferiranno una nota movimentata alle superfici a prato. Le aree verdi a presenteranno macchie arbustate e gruppi di alberi di seconda grandezza.

Tipologie di intervento

Prescrizioni tecniche preliminari

Prima di procedere all'esecuzione delle opere di realizzazione e ripristino del verde, si dovrà prestare attenzione ad alcuni eventuali interventi preliminari volti a:

- eliminazione di vegetali o parte di essi;
- rimozione di inerti.

In particolare, le aree su cui saranno realizzate opere di rinverdimento dovranno risultare bonificate da solette, pavimentazioni sia di calcestruzzo che in bitumato e da massi e strutture superficiali, che dovranno essere rimossi e trasportati in discarica o in altro luogo idoneo e comunque posti in condizione di non costituire pericolo futuro ed intralcio alle successive operazioni sia di realizzazione del verde, sia di manutenzione.

La quota finita stabilita da progetto dovrà essere raggiunta con riporto di idonea terra agraria. Tutte le eventuali opere di demolizione di manufatti e fabbricati e bonifica del sottosuolo saranno eseguite a cura e spese dei Proponenti.

Prati e prati arborati

Il tappeto erboso è un elemento vegetale destinato a durare negli anni. La predisposizione delle condizioni ottimali di crescita consente di poter godere dell'effetto fornito da una zona a prato riducendo inoltre gli oneri manutentivi anche in un ambiente cittadino.

Oltre alle indispensabili operazioni di spietramento e dissodamento, grande rilevanza hanno anche la distribuzione di un terreno idoneo, prevedendo eventualmente una correzione della struttura, nonché la sistemazione del terreno dal punto di vista altimetrico, con una leggera baulatura (circa 1%) vantaggiosa per il drenaggio superficiale oltre che per l'effetto ottico.

Specificatamente per le aree prative situate in prossimità dell'area gioco la rusticità del tappeto erboso dovrà essere particolarmente spinta dato l'elevato calpestio cui sarà soggetto. All'interno dell'area destinata a gioco bimbi, inoltre, oltre all'arredo specifico per la destinazione d'uso, saranno previste macchie di verde che dovranno offrire un adeguato ombreggiamento al fine di rendere fruibile l'opera anche nei mesi più caldi.

Cespugliata mista

Lungo il vialetto che conduce all'interno della corte del cascinale, ma anche lungo taluni vialetti interni all'ambito condominiale saranno realizzate cespugliate miste, realizzate con specie caducifoglie e forma libera, al fine di caratterizzare e rimarcare alcuni percorsi pedonali.

Verde su soletta

Tale intervento interesserà gran parte delle aree private assoggettate ad uso pubblico, come individuate nella Planimetria Generale del P.E.C.. Il vascone di contenimento del terreno avrà un'altezza di 1,5 mt e la protezione del solaio di copertura dei box interrati dovrà avere sia funzione di impermeabilizzazione sia di protezione antiradice.

Tra lo strato di terra agraria e quello drenante sottostante sarà interposto un diaframma di separazione realizzato con teli sovrapposti di geotessile filtrante. I teli saranno ancorati almeno da due estremità alle strutture murarie di contenimento. Il verde di superficie sarà realizzato perlò più con arbusti o al massimo con specie di seconda grandezza ad accrescimento limitato ed apparato radicale a sviluppo superficiale.

Viali alberati

Lungo le vie percorse da traffico veicolare e la via interna che collega via Quincinetto con la Cascina Città, si snodano due viali alberati. Al fine di offrire un effetto amplificato dello spazio circostante si opterebbe per specie di prima grandezza dalla chioma espansa.

Arredo

La definizione degli arredi verrà approfondita in fase di progetto esecutivo.

Impianto di irrigazione

L'impianto di irrigazione servirà tutte le aree verdi.

Smaltimento delle acque meteoriche

L'area verde su soletta sarà interessata da una rete di dreno con la funzione di captazione ed allontanamento delle acque di percolazione dagli strati superiori.

Le aste drenanti confluiranno in un collettore e, tramite pozzetti, le acque saranno convogliate verso la rete fognaria.

La rete di dreno sarà compresa e sovrastata da uno strato di materiale drenante che dovrà assolvere alla funzione di alleggerimento nonché di compensazione igrometrica.

La posa di un diaframma di separazione in geotessile, tra lo strato di terra agraria e il materiale drenante consentirà di evitare l'intasamento dello strato drenante ad opera delle particelle terrose più fini.

Area gioco bimbi

L'attrezzatura ludica da inserire sarà concordata in fase di progetto esecutivo con Circostrizione ed Ufficio competente della Città. Sarà prevista una recinzione che impedisca l'ingresso ai cani, la pavimentazione antitrauma come da specifiche norme di sicurezza e macchie di verde ornamentale ed ombreggiante.

Tutte le opere realizzate nell'area Gioco Bimbi non sono poste a scomputo oneri in quanto realizzate su aree private ad uso pubblico.

Illuminazione

La distribuzione e la tipologia dei corpi illuminanti a servizio dell'intera area verde sarà concordato con l'AEM.

Aree pavimentate

Il Progetto prevede la realizzazione di un connettivo pedonale (e veicolare in caso di emergenza o per manutenzione delle aree verdi) con aree di sosta di maggiore entità: la pavimentazione sarà realizzata con elementi autobloccanti in Cls.

posati su idoneo letto di sabbia e strato drenante. La tipologia sarà concordata con gli Uffici Comunali e avrà le stesse caratteristiche sia sulle aree pubbliche che sulle aree private assoggettate ad uso pubblico.

7) Ristrutturazione della cascina

Con l'attuazione del sub-ambito 1 è prevista la demolizione del muro di cinta verso l'area a verde "campo scuola", il restauro dell'arco d'ingresso al cortile interno, che sarà totalmente ristrutturato.

Si prevede il taglio degli alberi che sono cresciuti in modo occasionale, la creazione di un asse centrale in acciottolato e lastre in pietra, la realizzazione di un marciapiede perimetrale per controllare il deflusso delle acque meteoriche e creare un passaggio per i portatori di handicap, la pavimentazione in terra battuta dell'area cortilizia con sottostante strato drenante e caditoie stradali per il deflusso delle acque piovane.

Il complesso esistente, in attesa delle decisioni sul futuro utilizzo da parte della Città, sarà messo in "sicurezza". Si prevedono due tipologie di intervento:

1. "Messa in sicurezza" per evitare fenomeni di degrado localizzato e/o introduzioni illecite di persone e cose.
2. Parziale recupero del complesso immobiliare con il totale rifacimento delle coperture e delle facciate.

Di seguito si riporta la descrizione degli interventi:

- Pulizia generale di tutti i locali con trasporto a discarica autorizzata di rifiuti e suppellettili residue, eventuali disinfestazioni.
- Verifica del funzionamento dei pozzetti e caditoie per acque bianche lungo l'intero perimetro.
- Chiusura dell'interno con tamponamento in muratura degli ingressi e passaggi; realizzazione di un nuovo muro di confine verso il Sub Ambito 2.
- Eventuali opere di consolidamento localizzate (murature portanti ed archi)
- Protezione anticaduta del primo piano di tutti gli spazi a fienile con inferriate e ringhiere.
- Demolizioni localizzate di scale esterne, muricci e superfetazioni per evitare in futuro pericoli di crollo.
- Il totale rifacimento di tutte le coperture compresa la grande e piccola orditura secondo gli schemi statici attualmente in

-opera, le faldalerie, le gronde ed i pluviali per evitare in futuro fenomeni di crollo.

Il totale rifacimento di tutte le facciate con rimozione delle parti d'intonaco ammalorato, il consolidamento delle murature perimetrali e l'esecuzione di nuovi intonaci esterni.

OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

A	OPERE INFRASTRUTTURALI	
1	VERDE PUBBLICO	€ 442.750,00
2	STRADE - MARCIAPIEDI - PARCHEGGI - SEGNALETICA	€ 510.180,00
3	RETE FOGNARIA BIANCA	€ 156.000,00
4	RETE FOGNARIA NERA	€ 141.000,00
5	RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA STRADE - PARCHEGGI - VERDE	€ 184.600,00
6	RETE ACQUEDOTTO MUNICIPALE	€ 170.000,00
7	IMPIANTI SEMAFORICI	€ 37.250,00
8	OPERE ESTERNE- CORTILE CASCINA	€ 450.673,20
8	ALLACCIAMENTI ED IMPREVISTI	€ 40.000,00
	- A TOTALE OPERE INFRASTRUTTURALI	€ 2.132.453,20
B	PARZIALE RECUPERO DEL FABBRICATO CASCINA CITTA'	
1	MESSA IN SICUREZZA FABBRICATO CASCINA	€ 165.000,00
2	NUOVA COPERTURA FABBRICATO CASCINA	€ 198.433,80
3	RECUPERO FACCIATE CON RIPRISTINO INTONACI E LOCALIZZATO CONSOLIDAMENTO MURATURE PERIMETRALI	€ 420.000,00
	- B TOTALE PARZIALE RECUPERO FABBRICATO CASCINA	€ 783.433,80
	- TOTALE COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO A + B	€ 2.915.886,80
	- TOTALE COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO A + B CON RIBASSO DEL 10 %	€ 291.588,68
	- TOTALE RIBASSATO DELL'INTERVENTO A + B	€ 2.624.298,12

OPERE DI URBANIZZAZIONE A CURA E SPESE DEI PROPONENTI

A	OPERE INFRASTRUTTURALI	
1	VERDE PRIVATO ASSOGGETTATO AD USO PUBBLICO /GIOCO BIMBI	€ 309.925,00
2	STRADINI - PERCORSI - SLARGHI	€ 249.200,00
3	RETE FOGNARIA BIANCA	€ 43.200,00
4	RETE ILLUMINAZIONE SU STRADINI, VERDE E PERCORSI	€ 54.600,00
	- A TOTALE OPERE INFRASTRUTTURALI	€ 656.925,00
	- TOTALE COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO	€ 656.925,00
	- RIBASSO DEL 10%	€ - 65.692,50
	- TOTALE RIBASSATO DELL'INTERVENTO	€ 591.232,50

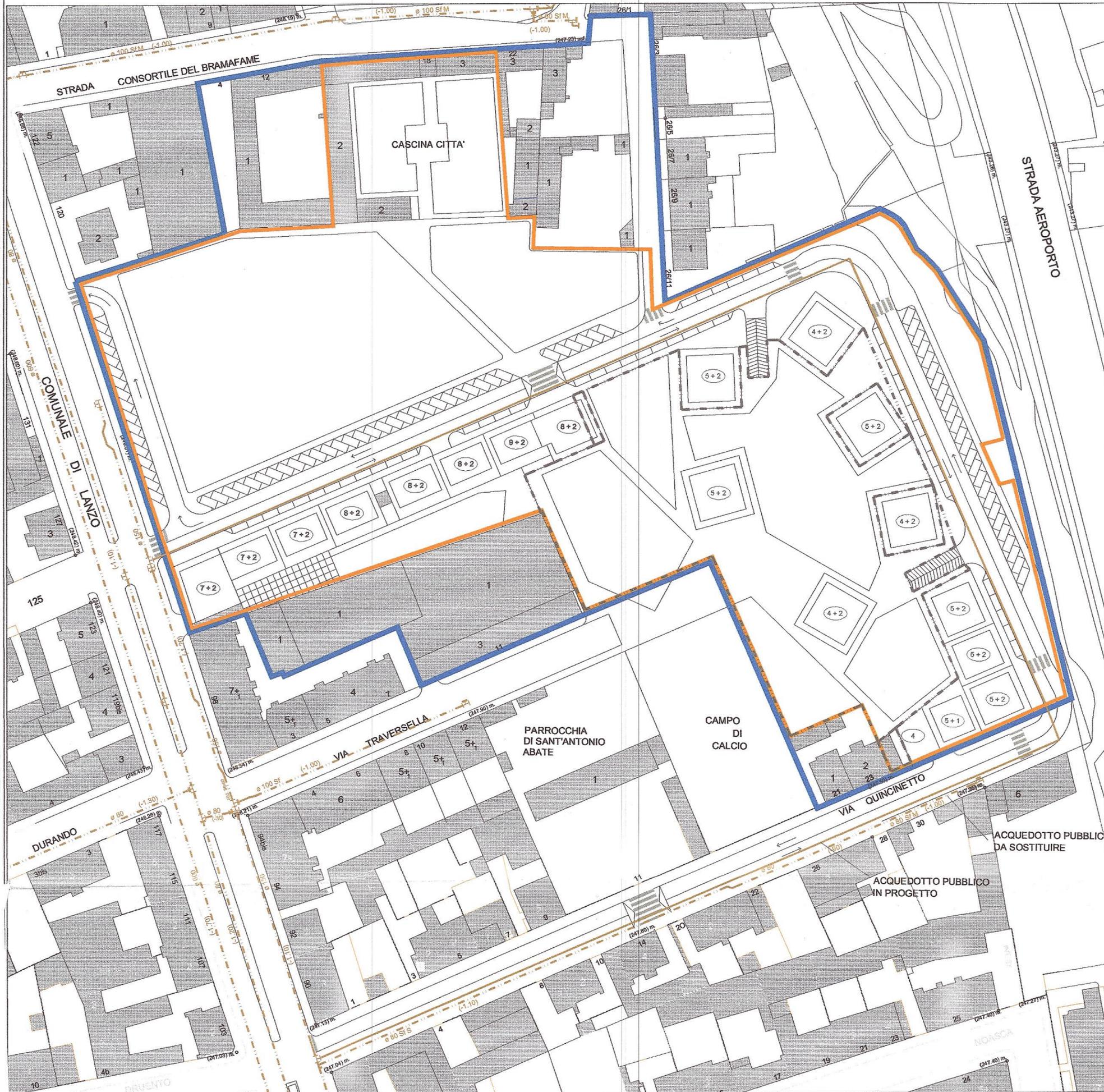
Planimetria Generale - Opere di Urbanizzazione in Progetto a scomputo Oneri e a cura e spese dei Proponenti su aree private assoggettate ad uso pubblico

1:1000

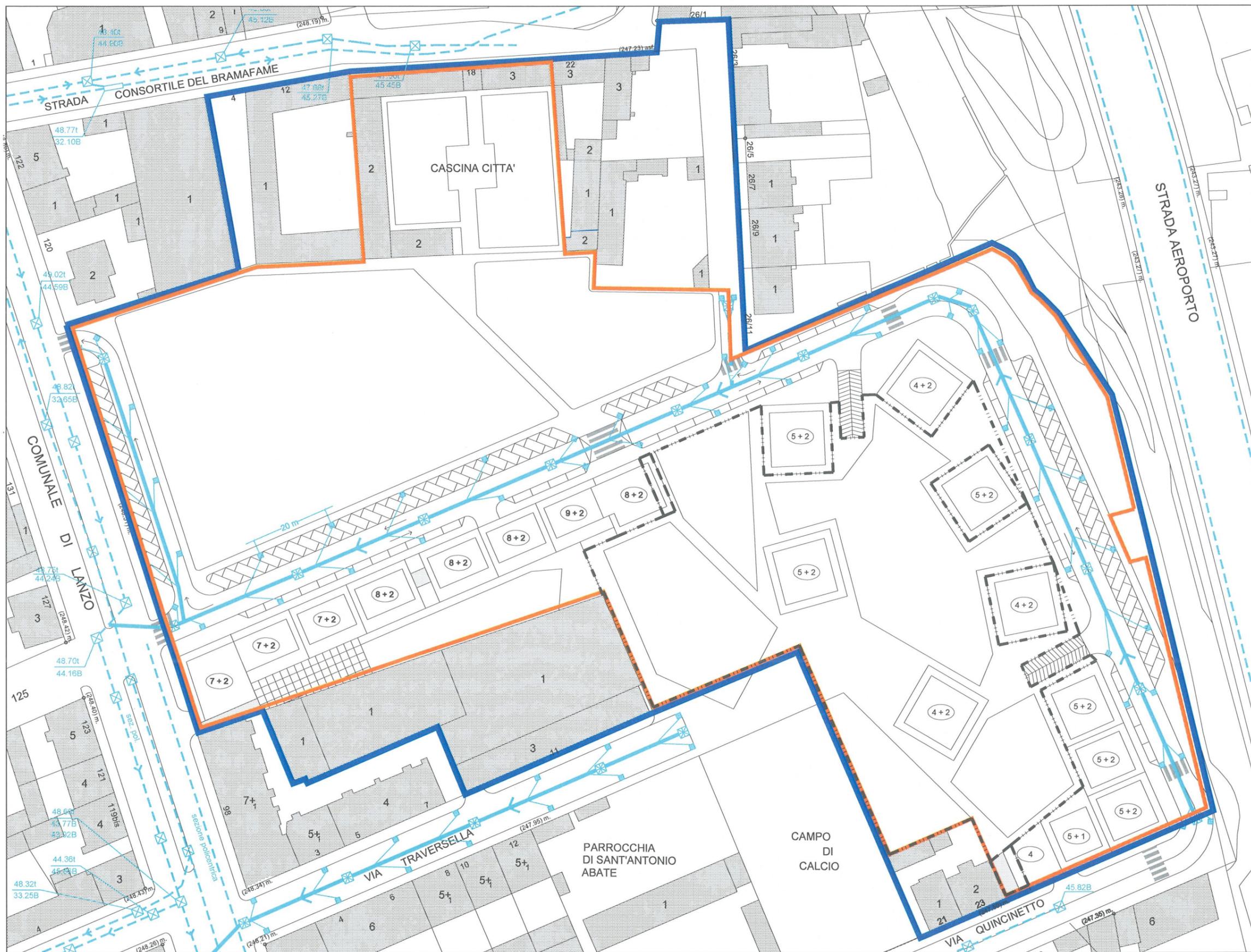
Tav. 4



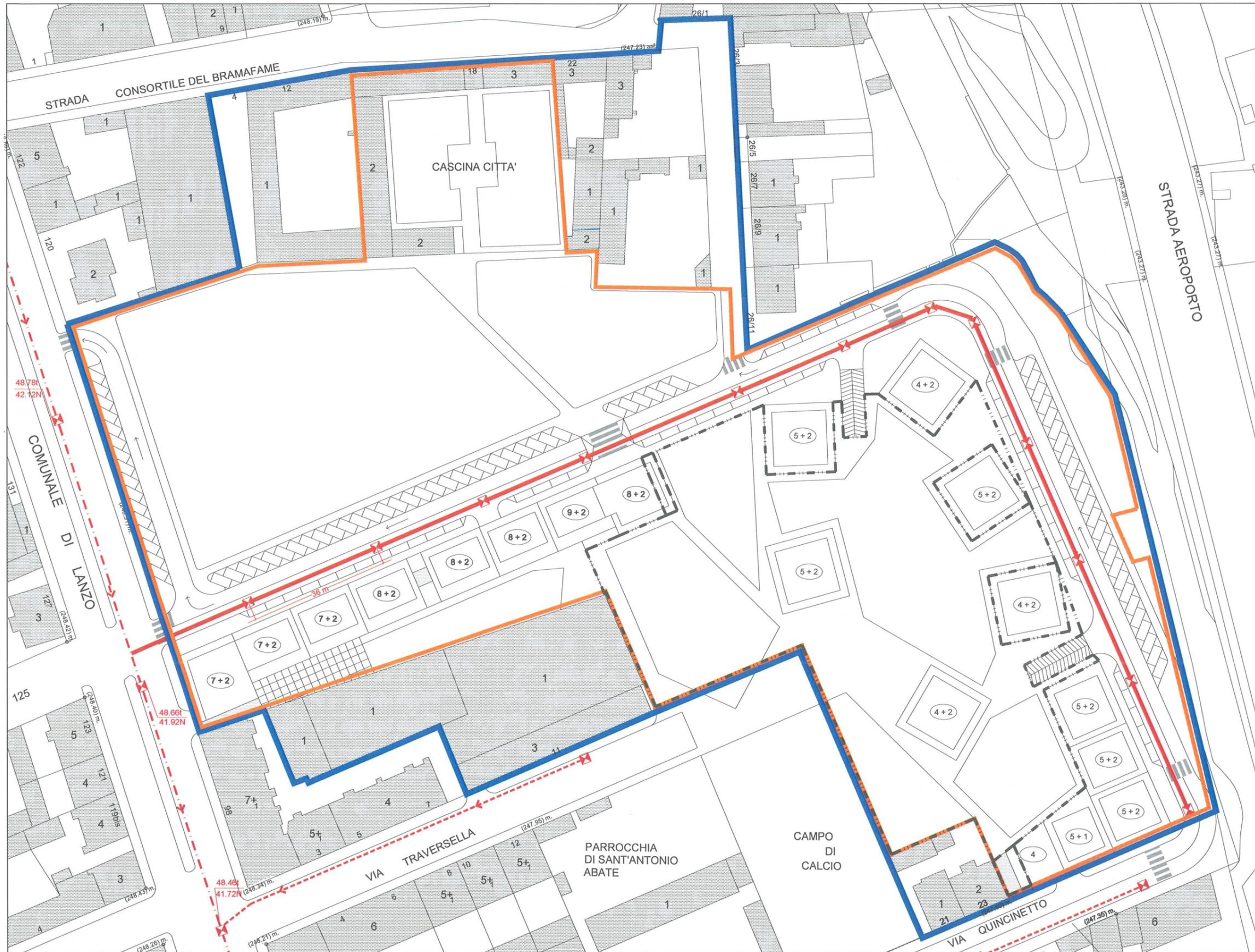
- Perimetrazione Z.U.T.
- Sub Ambito 1
- Edifici esistenti
- Edifici in progetto
- Edificio da mettere in sicurezza con rifacimento copertura con oneri di urbanizzazione a scomputo
- Verde privato
- Verde pubblico
- ✳ Semaforo esistente
- + Nuovo semaforo
- Passaggio pedonale rialzato
- Passaggio pedonale a raso
- Pavimentazione in terra battuta
- Viabilità pubblica
- Aree pavimentate, marciapiedi, percorsi veicolari e percorsi pedonali pubblici (*esterni alla Z.U.T.)
- Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico verdi e/o pavimentate
- Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico al P.T. con edificato ai piani superiori



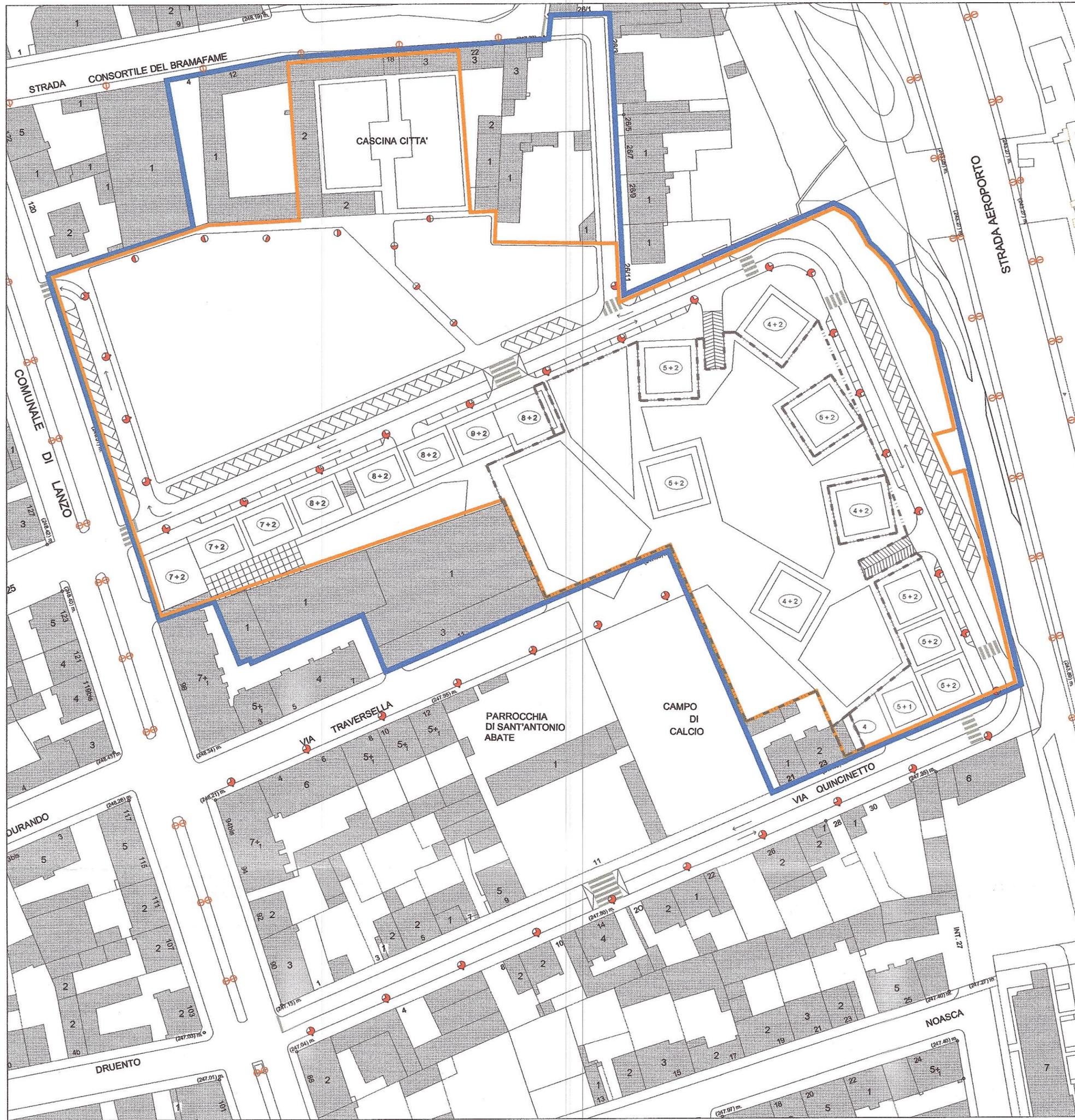
- Perimetrazione Z.U.T.
- Sub Ambito 1
- Edifici esistenti
- Acquedotto pubblico esistente
- Acquedotto pubblico in progetto Ø 150
- Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico verdi e/o pavimentate
- Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico al P.T. con edificato ai piani superiori



- Perimetrazione Z.U.T.
- Sub Ambito 1
- Edifici esistenti
- ⊠ Fognatura bianca esistente
- Direzione flusso fognatura bianca esistente
- ⊠ Fognatura bianca di progetto ovoidale 70x150
- Direzione flusso fognatura bianca in progetto
- Caditoie stradali di progetto
- Allacciamenti caditoie stradali
- - - Fognatura bianca di progetto Ø 300
- Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico verdi e/o pavimentate
- Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico al P.T. con edificato ai piani superiori

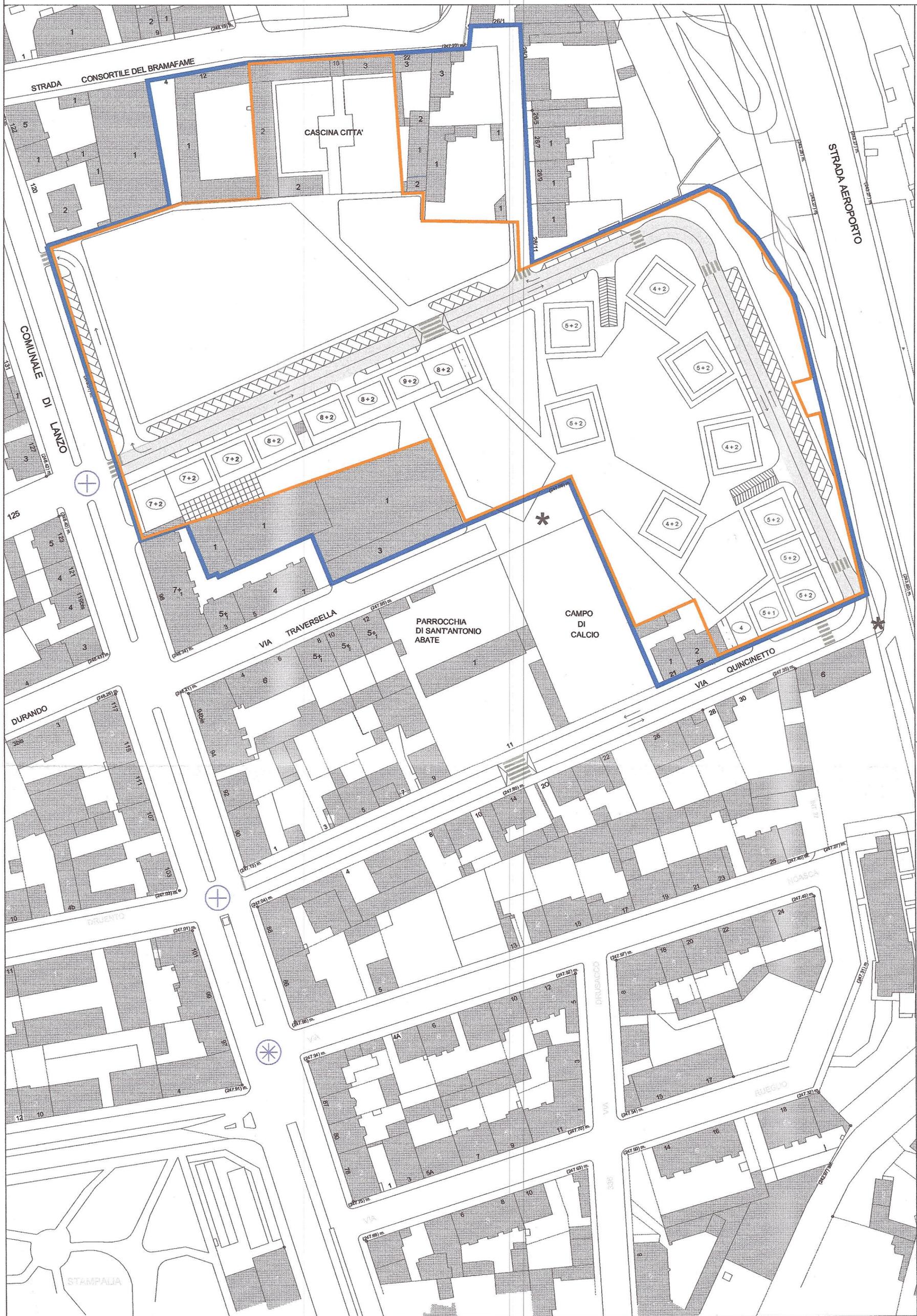


-  Perimetrazione Z.U.T.
-  Sub Ambito 1
-  Edifici esistenti
-  Fognatura nera esistente
-  Direzione flusso fognatura nera
-  Fognatura nera privata esistente
-  Fognatura nera di progetto
-  Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico verdi e/o pavimentate
-  Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico al P.T. con edificato ai piani superiori

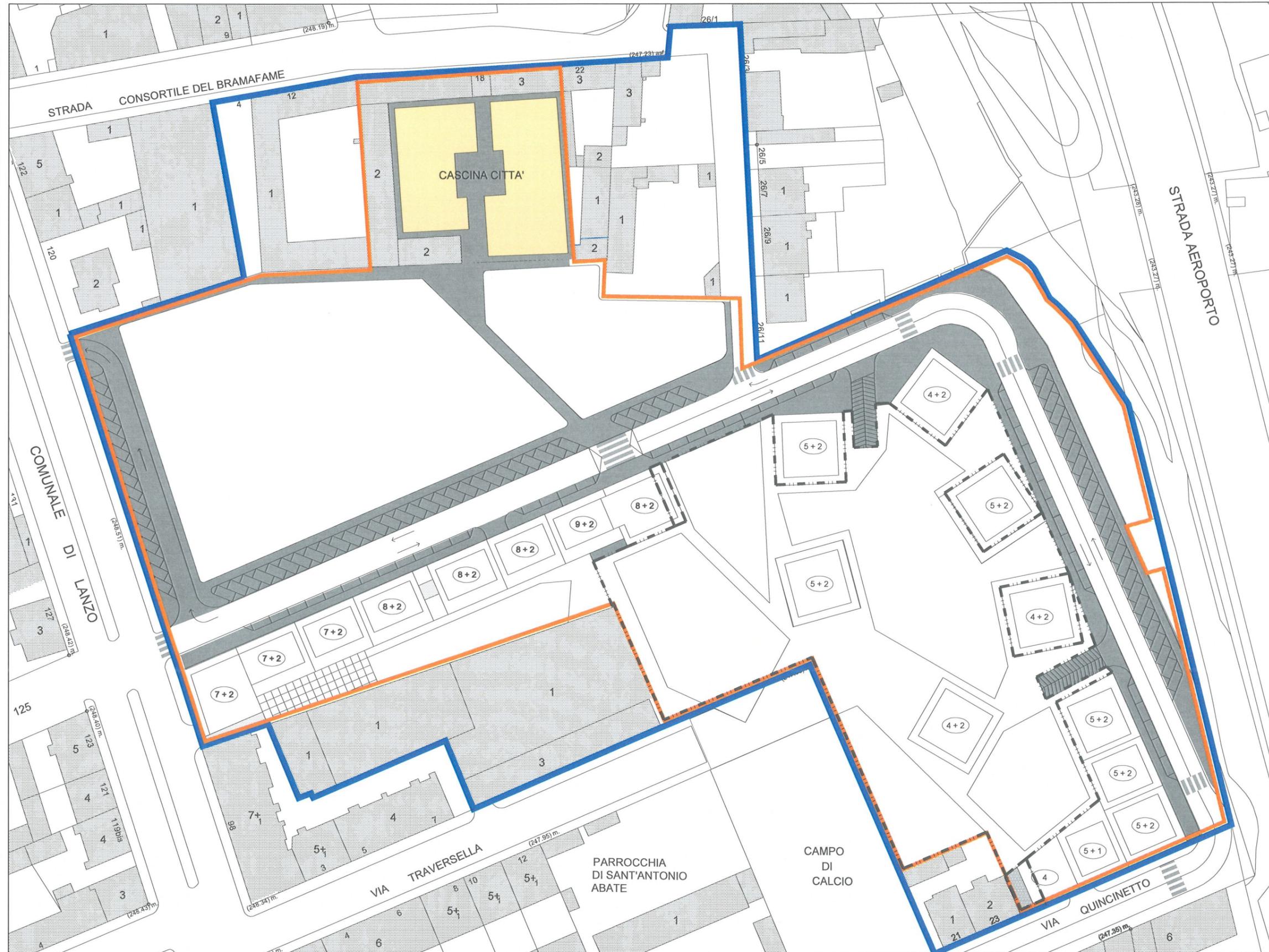


Legenda

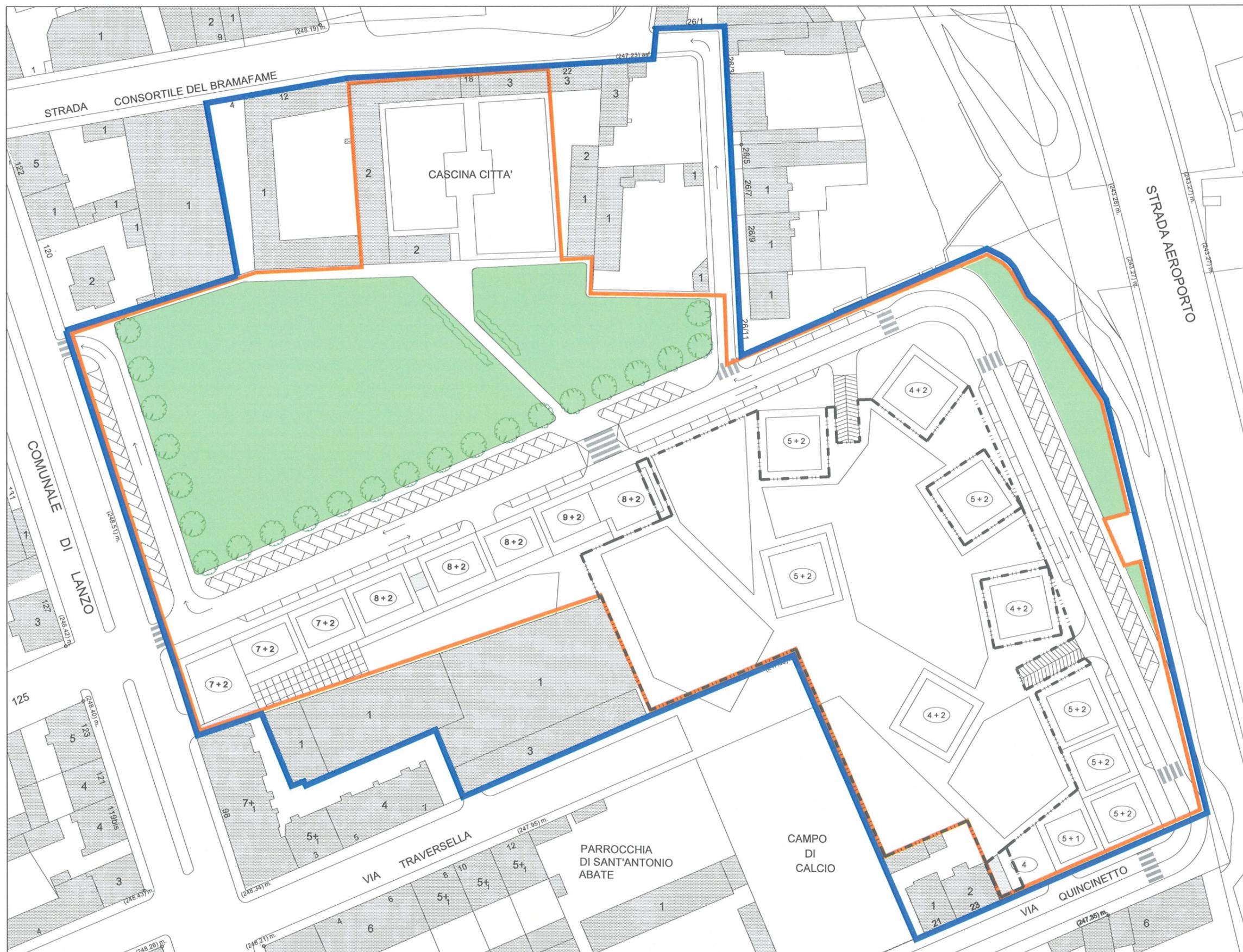
-  Perimetrazione Z.U.T.
-  Sub Ambito 1
-  Edifici esistenti
-  Illuminazione pubblica esistente doppio corpo illuminante a testa palo
-  Illuminazione pubblica esistente corpo illuminante a testa palo
-  Illuminazione pubblica di progetto stradale (lampada a vapori di sodio ad alta pressione 1x150 W)
-  Illuminazione pubblica di progetto verde pubblico (lampada a vapori di sodio ad alta pressione 1x150 W)
-  Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico verdi e/o pavimentate
-  Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico al P.T. con edificato ai piani superiori



-  Perimetrazione Z.U.T.
-  Sub Ambito 1
-  Edifici esistenti
-  Semaforo esistente
-  Nuovo semaforo
-  Passaggio pedonale rialzato
-  Passaggio pedonale a raso
-  Viabilità pubblica

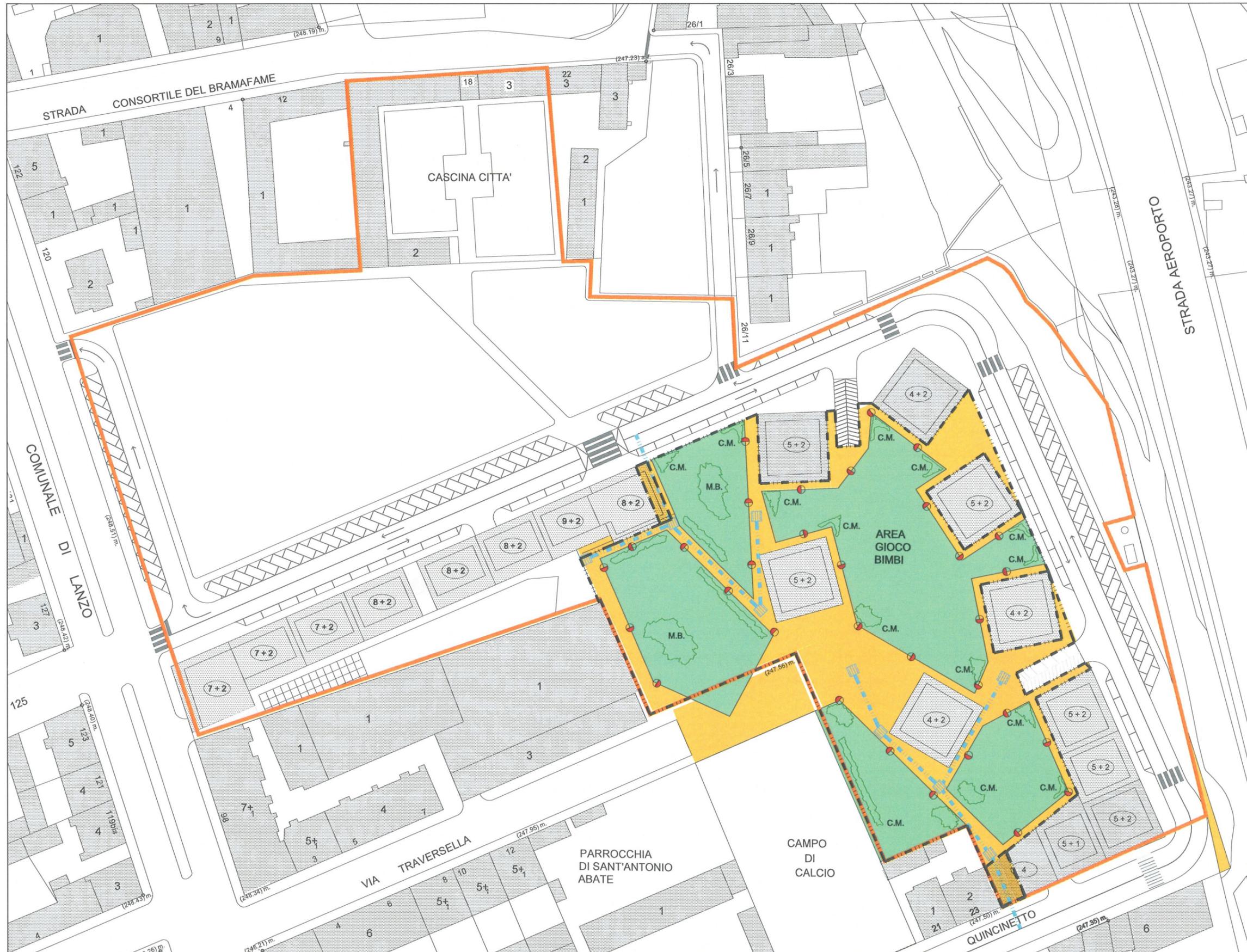


- Perimetrazione Z.U.T.
- Sub Ambito 1
- Edifici esistenti
- Pavimentazione in terra battuta
- Aree pavimentate, marciapiedi, percorsi veicolari e percorsi pedonali pubblici
- Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico verdi e/o pavimentate
- Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico al P.T. con edificato ai piani superiori



Legenda

- Perimetrazione Z.U.T.
- Sub Ambito 1
- Edifici esistenti
- Verde pubblico
- Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico verdi e/o pavimentate
- Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico al P.T. con edificato ai piani superiori

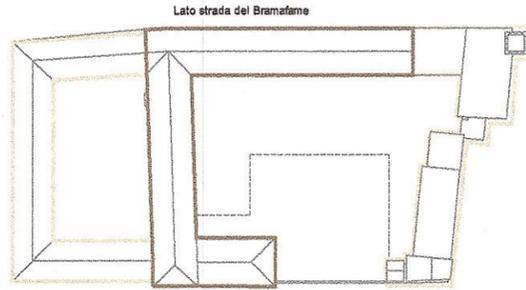


Legenda

-  Perimetrazione Sub-Ambito 1
-  Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico verdi e/o pavimentate
-  Perimetro aree private assoggettate ad uso pubblico al P.T. con edificato ai piani superiori
-  Pavimentazione in elementi autobloccanti in cls.
-  Area Verde
-  Illuminazione in progetto (lampada a vapori di sodio ad alta pressione 1x150 W)
-  Fognatura bianca in progetto Ø 200
-  Caditoie stradali
- C.M. Cespugliata Mista
- M.B. Macchia Boscata
-  Alberi di prima grandezza

**"MESSA IN SICUREZZA"
FABBRICATO CASCINA CITTA'**

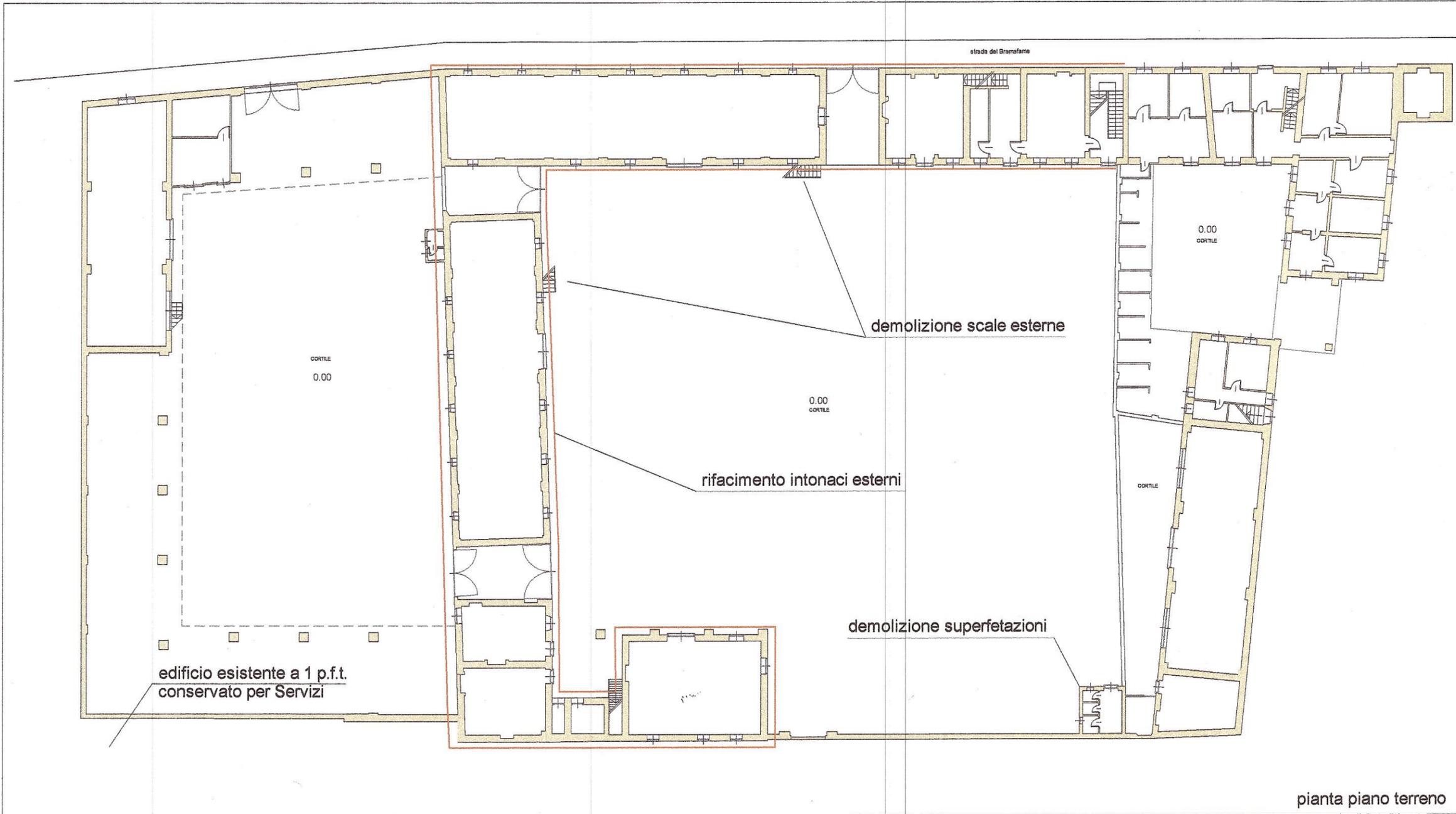
SISTEMAZIONI ESTERNE



LEGENDA	
	EDIFICI OGGETTO DI INTERVENTO
	EDIFICI NON OGGETTO DI INTERVENTO

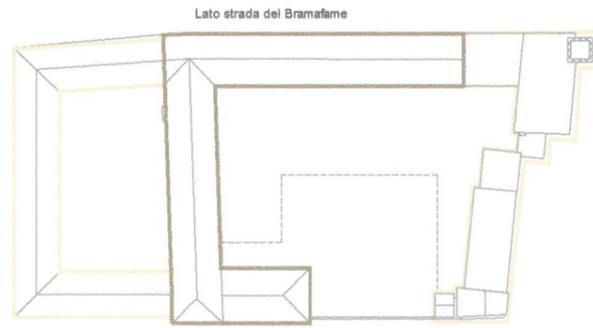
INTERVENTI

- Pulizia generale di tutti i locali
- Chiusura con tamponamenti degli ingressi e passaggi
- Opere di consolidamento localizzate
- Demolizioni delle superfetazioni
- Protezioni anticaduta



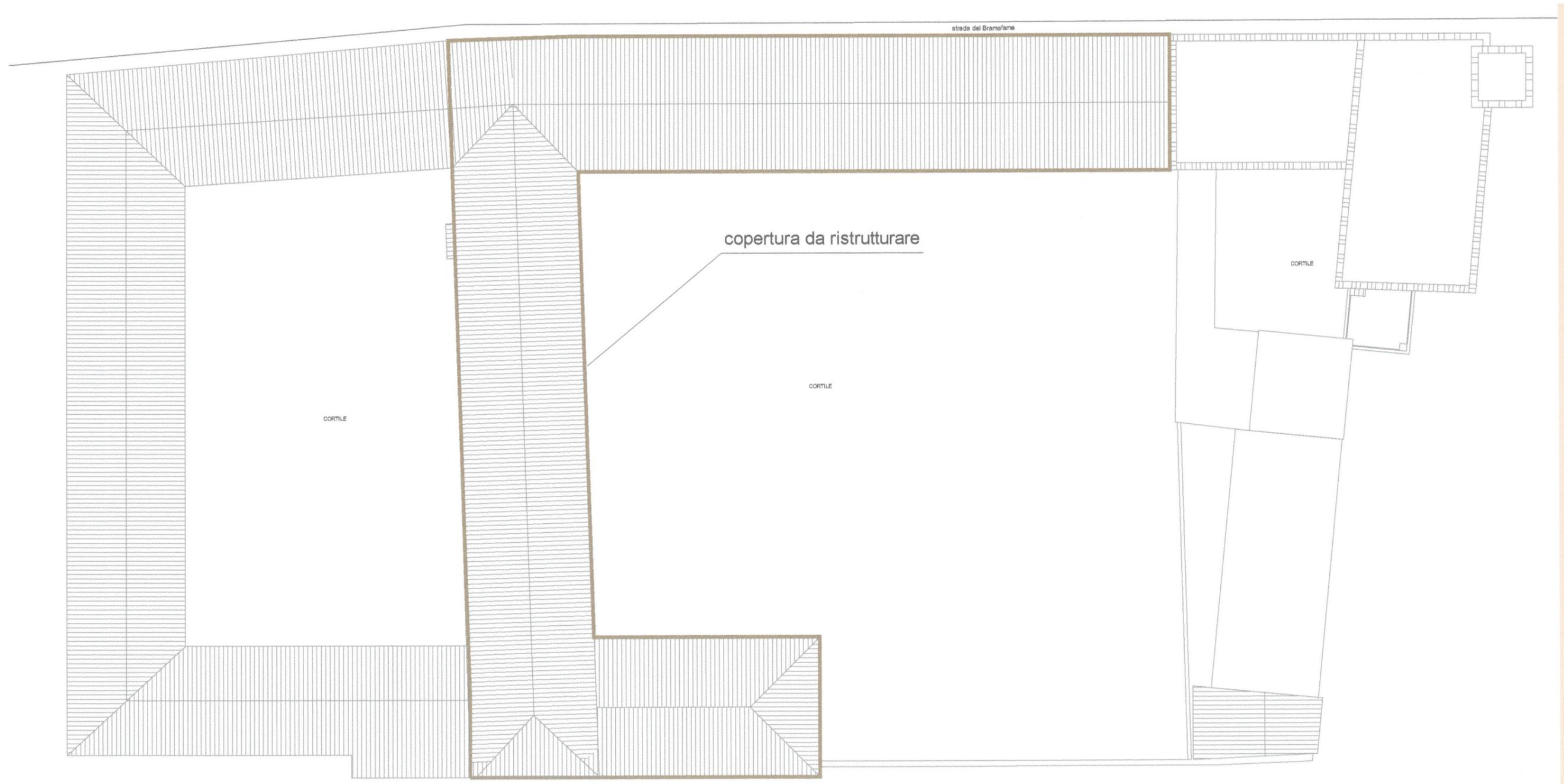
RIPRESE FOTOGRAFICHE



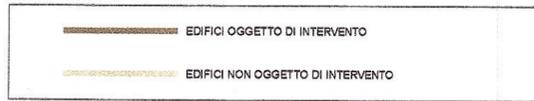
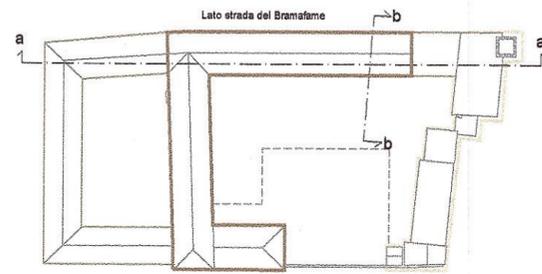


LEGENDA	
	EDIFICI OGGETTO DI INTERVENTO
	EDIFICI NON OGGETTO DI INTERVENTO

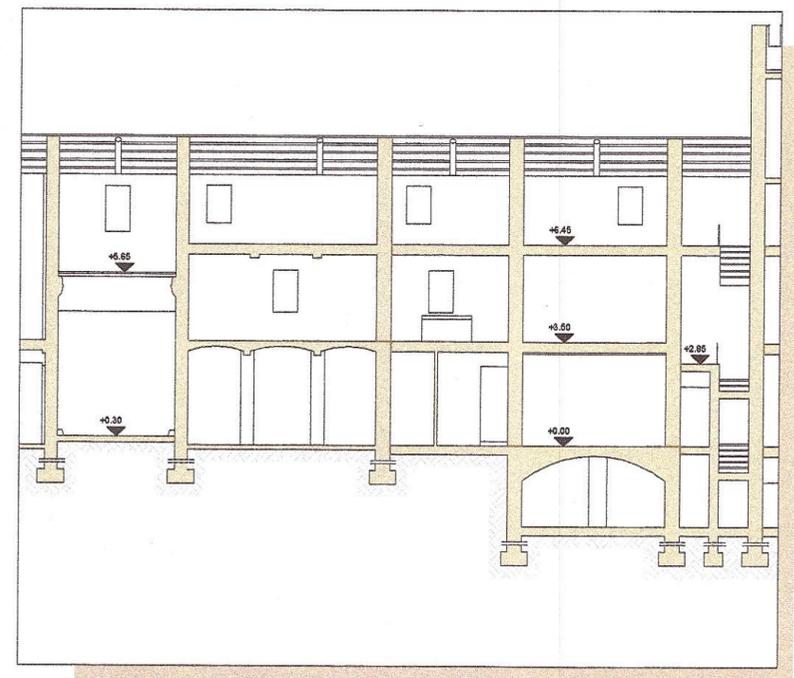
- INTERVENTI**
- Pulizia generale di tutti i locali
 - Chiusura con tamponamenti degli ingressi e passaggi
 - Opere di consolidamento localizzate
 - Demolizioni delle superfetazioni
 - Protezioni anticaduta



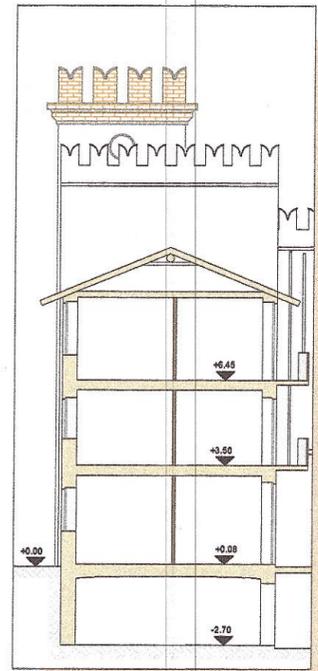
pianta piano copertura



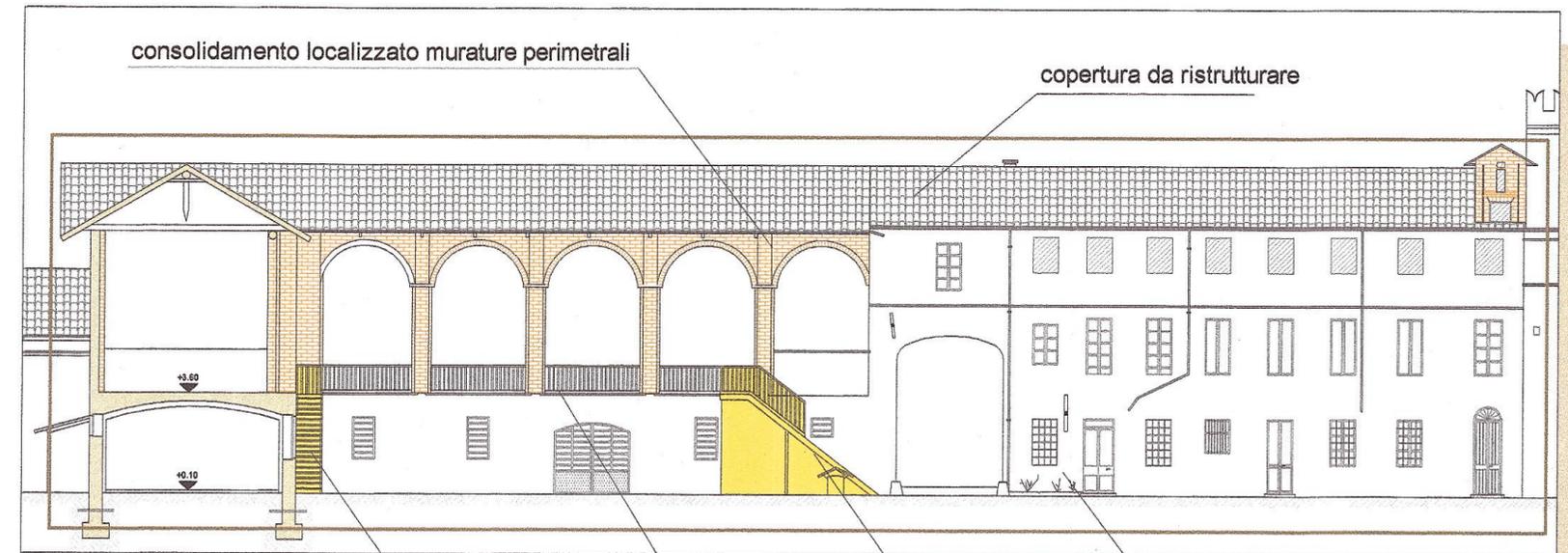
- INTERVENTI**
- Pulizia generale di tutti i locali
 - Chiusura con tamponamenti degli ingressi e passaggi
 - Opere di consolidamento localizzate
 - Demolizioni delle superfetazioni
 - Protezioni anticaduta



sezione a-a



sezione b-b



consolidamento localizzato murature perimetrali

copertura da ristrutturare

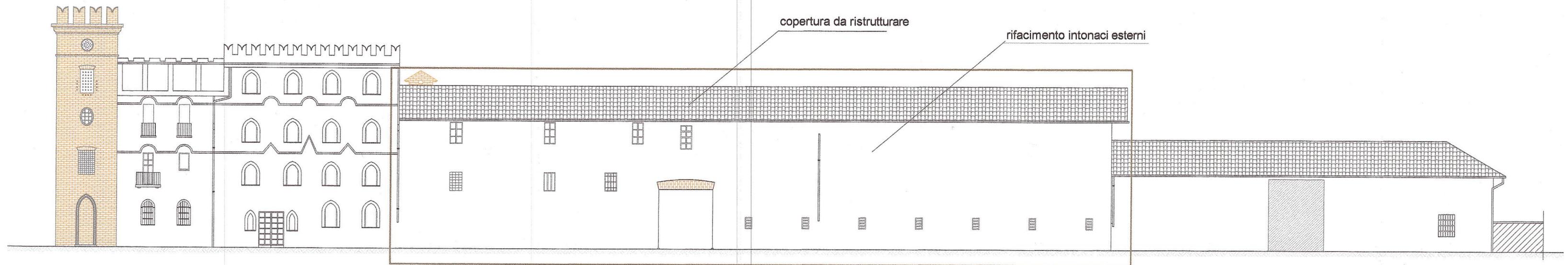
scala da demolire

scala da demolire

nuova ringhiera di protezione

prospetto interno - lato cortile

rifacimento intonaci esterni



copertura da ristrutturare

rifacimento intonaci esterni

prospetto esterno - lato strada del Bramafame

