

# PROVINCIA DI TORINO

## CITTA' DI CUORGNE'

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IPT 2 AMBITO 3

**Via Torino 33**

**AREA IPT2 – area di trasformazione per impianti industriali da rilocalizzare**

**AREA RC13b – area residenziale urbanisticamente consolidata**

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA



PROGETTISTI: Arch. Carla Bartolozzi, Tetrastudio Architetti Associati, Via Cosmo n. 6, Torino

Arch. Chiara Gagliardi, Via M. Adelaide n. 1, Torino

PROPRIETÀ: Carlo Fenoglio Gaddò

DATA: Luglio 2015

*Fenoglio Gaddò Carlo*



**INDICE**

1. PREMESSA..... PG. 2

2. STATO DI FATTO.....PG 3

3. INTERVENTO..... PG 10

4. RELAZIONE FINANZIARIA..... PG 14

## 1. PREMESSA

L'area oggetto di intervento di proprietà del Sig. Fenoglio Gaddò, prospiciente la via Torino sul fronte principale e delimitata dalla banchina ferroviaria sul lato opposto, era, fino al maggio 2015, subordinata ad un Piano Esecutivo Convenzionato solo per una porzione, quella retrostante indicata dal P.R.G.C. come area IPT – area di trasformazione per impianti industriali da rilocalizzare. La porzione affacciata sulla via Torino invece, indicata dal P.R.G.C. come area RC- area residenziale esistente urbanisticamente consolidata – non ricade all'interno del PEC.

Data la volontà da parte della proprietà di dare avvio ad una serie di lavori di ristrutturazione e riqualificazione dell'intera area su cui insistono i propri immobili attualmente in disuso, è stata formulata richiesta al Consiglio Comunale di Cuornè, ai sensi della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56., art. 17, comma 12, di **riperimetrazione del PEC** al fine di comprendere al suo interno anche la porzione con affaccio su strada. All'interno della richiesta è stato identificato inoltre un nuovo ambito PEC - ambito 3 - coincidente con la proprietà Fenoglio Gaddò – che consentisse alla proprietà di dare avvio ai lavori di riqualificazione della propria area indipendentemente dai comparti limitrofi senza pregiudicare in alcun modo le future riqualificazioni delle restanti aree che ricadono nell'ambito IPT2.

**Il Consiglio Comunale, riunitosi in data 30/04/2015 ha espresso parere favorevole (delibera n. 4) alla richiesta di ripermetrazione con identificazione comparto PEC (ambito 3), pertanto si descrivono di seguito le analisi dello stato di fatto e gli interventi del nuovo ambito PEC.**

## 2. STATO DI FATTO

L'area oggetto di intervento, coincidente con la proprietà Fenoglio Gaddò, risulta quasi totalmente edificata e, nello specifico, costituita da:

- un **edificio** di due e tre piani fuori terra, adibito ad uso residenziale avente affaccio principale sulla via Torino e indicato dal P.R.G.C. come **area RC** (art. 27 delle N.T.A.);
- un ampio **locale retrostante**, in aderenza al fabbricato con affaccio su strada e collegato ad esso tramite un androne carrabile, indicato dal P.R.G.C. come **area IPT** (art. 32 delle N.T.A.), censito al catasto edilizio come "D1 - immobile a destinazione speciale" e destinato ad uso di autofficina dai tempi della sua realizzazione;
- un' **area esterna** che separa gli immobili in oggetto dalla ferrovia (a nord) e dalla proprietà limitrofa (a est).

La proprietà confina infine a ovest, sul fronte con affaccio sulla via Torino, con un basso fabbricato di più recente edificazione.





## L' EDIFICIO RESIDENZIALE

L' edificio con affaccio sulla via Torino risalente agli anni Trenta, mantiene i caratteri architettonici dell'epoca anche se la mancata manutenzione degli ultimi anni ha innescato fenomeni di degrado attualmente in atto.

In facciata si possono ancora notare i balconcini a raso caratterizzati da balaustini in cemento che ritroviamo come motivo di coronamento della porzione di fabbricato di tre piani fuori terra, il portone ligneo di accesso e gli scuri anch'essi lignei al piano terreno. Le aperture dei piani superiori, prive di serramenti, sono state invece temporaneamente tamponate con pannelli di chiusura.



1.FRONTE SULLA VIA TORINO; 2. PROSPETTO LATERALE; 3. VISTA DEL FRONTE LATERALE DALLA FERROVIA



## GLI INTERNI

Al piano terreno, trovano spazio gli uffici e i locali pertinenziali all'autofficina localizzata nella parte retrostante. Gli ambienti con affaccio sulla via sono caratterizzati da solai in putrelle e voltini resi piani da un rinzafo di riempimento mentre quelli con affaccio interno presentano soffitti voltati; in alcuni locali è ancora integra la pavimentazione in cementine con bordo perimetrale di bella fattura mentre le porte interne sono in legno.



1. LOCALI CON AFFACCIO SU STRADA



Dall'androne di ingresso si accede alla **scala di collegamento ai piani** caratterizzata da pedate in pietra e ringhiera metallica semplice; date le sue ridotte dimensioni in larghezza e in altezza risulta oggi totalmente inadatta a soddisfare la normativa vigente in materia di sicurezza. La stessa scala conduce anche ai locali interrati costituiti da due ampie stanze voltate in muratura a vista.





1. ANDRONE DI ACCESSO; 2. SCALA DI COLLEGAMENTO AI PIANI; 3. BALLATOIO AL PIANO PRIMO; 4. LOCALE COMUNE PIANO PRIMO



La distribuzione degli alloggi al **piano primo** è garantita tramite un ballatoio interno che collega gli alloggi e conduce ad uno spazio comune aperto in parte verso la grande volta dell'autofficina e coperto da un tetto ligneo a vista con capriate e puntoni. Tramite lo spazio comune si accede poi ad alcuni ambienti pertinenziali agli alloggi stessi. Sia lo spazio comune che gli ambienti pertinenziali ricadono da P.R.G.C. nell'area denominata IPT.

Gli alloggi sia del primo che del secondo piano, sono interessati da importanti fenomeni di infiltrazione provenienti dal tetto ma le murature risultano ancora integre e non si riscontrano evidenti cedimenti di tipo strutturale.

Il solaio del locale comune, in putrelle e voltini, risulta invece compromesso e lesionato in più parti tanto da essere inagibile.



DEGRADO INTERNO AGLI ALLOGGI

## L' AUTOFFICINA

Lo spazio adibito ad autofficina, situato nella porzione retrostante dell'area, è costituito da un grande ambiente voltato e da alcuni spazi laterali con solai a putrelle e voltini. Anche nella parte retrostante si ritrovano elementi caratteristici dell'epoca di costruzione del fabbricato, come le ampie aperture, i solai voltati e la grande volta in laterizio con il sistema di catene metalliche (volte SAP) che ricopre l'ambiente principale. L'assenza di manutenzione legata al mancato utilizzo degli ultimi anni ha innescato fenomeni di degrado particolarmente evidenti nella porzione di fabbricato prospiciente la ferrovia.

7



AUTOFFICINA\_ SERRAMENTI INTERNI CON AFFACCIO VERSO LA FERROVIA





- 1.AMBIENTE PRINCIPALE VOLTATO;
2. LOCALI ANNESSI;
3. VOLTA CON APERTURE SOMMITALI;
- 4.PROSPETTO ESTERNO VERSO LA FERROVIA.



## L'AREA ESTERNA



L'area non edificata è caratterizzata da una forma trapezoidale e aumenta la propria estensione allontanandosi dalla parte edificata di proprietà. Il terreno risulta attualmente incolto.

9

Gli **accessi** alla proprietà sono due entrambi localizzati sulla via Torino: un portone ligneo garantisce l'accesso alla scala di collegamento ai piani superiori del fabbricato residenziale e, tramite un androne, al locale adibito ad autofficina. Un portone metallico dà invece accesso all'area esterna posteriore.



1. PORTONE LIGNEO DI ACCESSO ALL'ANDRONE; 2 VISTA DALL'INTERNO DELLA PROPRIETÀ DELL'ACCESSO ALL'AREA ESTERNA

### 3. INTERVENTO



1. VISUALIZZAZIONE A INTERVENTO FINITO SULLA VIA TORINO

Obiettivo dell'intervento è quello di **rifunzionalizzare l'intera area con destinazioni d'uso a carattere terziario, residenziale e commerciale**, garantendo il recupero di immobili attualmente in disuso e una nuova fruibilità da parte dei futuri utenti.

La scelta di insediare all'interno dell'area una serie di funzioni aventi destinazione d'uso terziaria/ricreativa e commerciale rivolte quindi all'intera collettività, configura l'intervento di riqualificazione nel suo insieme come un intervento attento ai **valori anche pubblici**.

Inoltre il progetto si fonda sull'intento di mantenere viva la memoria dei luoghi configurandosi a tutti gli effetti come un intervento di **recupero e restauro** teso a salvaguardare il valore documentario intrinseco nella proprietà stessa.

Primo passo per attuare questo progetto è stato la ripermimetrazione del PEC al fine di ricomprendere l'intera area oggetto di intervento all'interno del Piano Esecutivo Convenzionato (anche la palazzina su strada con destinazione residenziale attualmente esclusa dal perimetro PEC) e la definizione di un ambito di intervento, coincidente con la proprietà in oggetto. Tali passaggi permettono di sviluppare l'intero progetto come un unico intervento - subordinato ad un piano esecutivo convenzionato - dando l'avvio ai lavori, tramite stesura di



apposito progetto e stipula di convenzione tra proprietà e comune, in tempi e modalità indipendenti dagli ambiti limitrofi.

Data la ferma intenzione da parte della proprietà di dare avvio ai lavori non appena le varie fasi autorizzative saranno espletate, la definizione di un ambito PEC che permettesse di concretizzare tale progetto è risultata la migliore strada percorribile. Emerge infine come indispensabile dare tempestivo avvio ai lavori di ristrutturazione del fabbricato con conseguente rifunzionalizzazione dell'intera area poichè rimandare ulteriormente tali interventi significherebbe assecondare un degrado ormai in atto rischiando di perdere un'importante testimonianza dal punto di vista sia architettonico che strutturale.

Il progetto di rifunzionalizzazione dell'area prevede la trasformazione degli spazi, attualmente abbandonati e in disuso, in un **centro polifunzionale con una prevalenza di zone adibite a spazio gioco per bambini/famiglie, sport e wellness**. Al piano terreno sul fronte strada si manterrà la destinazione ad uso commerciale con la previsione di un locale commerciale destinato a servizio con somministrazione mentre la parte prospiciente la ferrovia sarà quella adibita a centro benessere/fitness. Al piano primo troveranno spazio tre unità residenziali e al piano secondo due.

L'intero fabbricato subirà una ristrutturazione di tipo integrale che prevederà una serie di interventi al fine di garantire, nel rispetto della normativa vigente, la piena funzionalità e il corretto efficientamento energetico mantenendo l'attuale configurazione del fronte principale su Via Torino.

Pur essendo necessario un intervento di ristrutturazione totale al fine di garantire un riutilizzo degli ambienti, oggi resi in gran parte inagibili da cedimenti e infiltrazioni consistenti e inadatti ad ospitare le destinazioni d'uso previste, il progetto si configura come un **intervento conservativo di restauro e recupero delle strutture e della conformazione originaria dei fabbricati**.

In particolare la manica con affaccio su Via Torino verrà mantenuta pressoché inalterata nella sua conformazione planimetrica: le murature portanti, le volte a chiusura degli ambienti e ove possibile anche la pavimentazione originaria saranno verificate, consolidate e mantenute. Il piano secondo, che allo stato attuale occupa soltanto la porzione di fabbricato in corrispondenza del portone di ingresso, verrà ampliato ed esteso a tutta la manica. Al fine di rendere l'intervento di ampliamento riconoscibile rispetto all'esistente si è scelto di arretrare i fronti aggiunti rispetto ai piani sottostanti creando un ballatoio perimetrale; la copertura della parte aggiunta sarà in lamiera tipo RHEINZINK con il colmo più basso rispetto alla copertura esistente in coppi sempre per garantirne la riconoscibilità.

I locali retrostanti, attualmente adibiti ad autofficina, verranno mantenuti pressoché inalterati a livello di murature tranne limitati adeguamenti resi indispensabili dalle nuove destinazioni d'uso previste in progetto (vasca per nuoto, vasca idromassaggio, spogliatoi, servizi annessi). Si è invece scelto di demolire la volta di copertura poichè la sua tipologia costruttiva è tale per cui non sarebbe stato possibile apportare alcuna modifica senza comprometterne la struttura stessa. La nuova copertura sarà in parte voltata, in corrispondenza della vasca sottostante e in parte piana per creare un ampio terrazzo al piano primo.

Il rivestimento della copertura sarà anch'esso in lamiera tipo RHEINZINK per armonizzarlo con il resto dell'intervento con alcune porzioni vetrate per garantire il corretto apporto di luce agli ambienti sottostanti.



#### 1. VISUALIZZAZIONE A INTERVENTO LATO FERROVIA

### Scale

La scala esistente, inadatta nelle dimensioni, verrà demolita integralmente (dal piano interrato al piano secondo) e sostituita da un nuovo corpo scale con inserito vano ascensore, in posizione frontale rispetto al vano esistente a servizio delle unità residenziali dei piani superiori. La scelta di localizzare la nuova scala in questa posizione è dettata dal fatto che in questo spazio i solai esistenti sono fortemente compromessi oltreché risultare la posizione migliore a livello distributivo. Al fine di garantire la corretta percorrenza dei diversi flussi di utenti che utilizzeranno la struttura e di soddisfare la normativa vigente si è aggiunto un ulteriore corpo scale con ascensore in posizione contrapposta al primo corpo scale.

### Accessi

In seguito alla rifunionalizzazione, il complesso ospiterà funzioni differenti che necessitano accessi e percorrenze dedicate per non creare interferenze e promiscuità.

Per accedere all'area sportiva/wellness si utilizzerà il cancello in ferro laterale, sostituito e spostato in aderenza alla proprietà limitrofa se possibile, e, percorso un tratto di area esterna, si entrerà nel fabbricato dal fronte laterale.

L'accesso dal portone ligneo, mantenuto di giorno normalmente aperto, servirà da ingresso laterale agli esercizi commerciali con affaccio su strada e da ingresso alle unità residenziali localizzate al p.1 e p.2

## Parcheggi pertinenziali

### Autorimessa interrata

Sotto il livello della zona adibita a piscina verrà realizzato un piano interrato che ospiterà un'autorimessa pertinenziale e i locali tecnici a servizio delle varie funzioni insediate. I nuovi locali interrati (quota - 4.15) saranno collegati tramite un sistema di rampe al piano cantinato esistente localizzato a quota -2.76. Raggiunto il livello cantine sarà possibile accedere ai piani superiore tramite il vano scale o l'ascensore in aderenza all'androne di accesso.

All'interno dell'autorimessa interrata verranno localizzati n. 9 posti auto (di cui uno disabili) per un totale di 382 mq da adibire a parcheggi pertinenziali.

### Parcheggi pertinenziali in superficie

Una porzione da adibire a parcheggi pertinenziali verrà inoltre ricavata in superficie con accesso dal cancello metallico laterale. Tale superficie corrisponde a 98 mq.

Dai conteggi effettuati, in base alla tipologia di funzioni insediate, il numero di parcheggi pertinenziali da garantire (in riferimento alla normativa relativa - Norme di Attuazione Art. 49 comma -) corrisponderebbe a 511 mq. Data la conformazione dell'area (dislivello retrostante tra piano strada e proprietà) e il fronte unito che caratterizza i fabbricati sulla via Torino è stato possibile ricavare una ridotta porzione di posti auto in superficie interni all'area (98 mq). Inoltre, data l'aderenza tra la proprietà in oggetto e la banchina della ferrovia con relativa sede dei binari, esistono delle fasce di rispetto che rappresentano vincolo a qualsiasi tipo di edificazione. Tramite la realizzazione dell'autorimessa interrata e la striscia di parcheggi laterale la proprietà riesce a garantire il 94% dei parcheggi richiesti. Non essendo possibile adibire più dell' 94% a parcheggi pertinenziali interni all'area il restante 6% di superficie verrà monetizzato.

## Area verde esterna

L'area verde esterna a confine tra i fabbricati in oggetto e la ferrovia verrà recuperata per essere utilizzata principalmente dai fruitori della piscina. La scarpata verso la ferrovia attualmente instabile e a rischio scivolamento verrà stabilizzata tramite l'utilizzo di un contenimento in terra armata (rete a maglie metalliche ancorata al terreno e successivamente inerbata). La proprietà verrà delimitata e schermata verso la ferrovia tramite l'inserimento di una recinzione semplice con plinto di fondazione, montanti ed elementi orizzontali con verde integrato. Tale recinzione è stata posizionata a 6 metri dalla sede dei binari per rispettare la normativa vigente in materia di distanza minima tra le recinzioni e la sede dei binari.