

## INTERVENTO 8 EX ISVOR C.SO DANTE RESIDENZA FASE 1

### 1. QUADRO CONOSCITIVO

#### **Quadro conoscitivo generale e obiettivi dell'intervento**

L'isolato compreso tra corso Dante Alighieri, corso Massimo d'Azeglio, via Monti e via Marengo ha subito sin dalla prima edificazione risalente al 1899 diverse trasformazioni e ampliamenti, sino ad assumere la morfologia tipica dei fabbricati industriali d'inizio del XX secolo: carpenteria metallica con tamponamenti in laterizio; cemento armato con travi ribassate. Le relative coperture sono piane, con volumi emergenti (shed) in corrispondenza delle zone di lavorazione. Le facciate dei fabbricati, totalmente intonacate, sono caratterizzate da una scansione regolare di lesene e aperture vetrate. Gli edifici che presentano caratteristiche architettoniche di pregio sono localizzati soprattutto lungo i corsi Massimo d'Azeglio e Dante Alighieri.

In generale si può ritenere che l'area in esame costituisca una "memoria" del periodo in cui le attività produttive, prevalentemente manifatturiere (con eventuali attività terziarie connesse), tendevano a localizzarsi all'interno del tessuto cittadino, per facilitarne gli accessi e i collegamenti. Tali manufatti si sono poi progressivamente svuotati delle proprie attività originarie e progressivamente riadattati per ospitare attività terziarie e di servizio.

Il progetto curato dalla proprietà riguarda la trasformazione complessiva dell'intero isolato con il mantenimento delle facciate di pregio lungo i principali fronti (corso Massimo d'Azeglio, corso Dante e in parte via Monti): si tratta di una trasformazione che prevede spazi per nuove residenze e per attività di servizio alle persone e alle imprese (A.S.P.I.). E' un intervento che si sviluppa in un arco temporale medio-lungo; dell'intero programma viene realizzata nella prima fase la parte relativa all'A.S.P.I. anche in relazione all'esigenza di attivare, in un'area densamente edificata, le funzioni di supporto alla residenza che rappresentano sia una risposta in termini di servizi sia una occasione di ritorno economico per il soggetto attuatore.

Per dare conto della complessità dell'operazione e dei risultati attesi alla conclusione della totale operazione si presenta in allegato l'intero progetto proposto dall'operatore.

#### **Individuazione e valutazione delle alternative progettuali**

Non sono state prese in considerazione alternative progettuali.

#### **Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio**

Società immobiliare Torino 05 s.r.l. (vd. Allegato, lettera d'intenti e SDF)

#### **Modalità di gestione dell'opera**

Privata a seguito di atto di convenzione attuativa (S.U.E.)

#### **Planimetria e cartografia dell'area interessata**

Vd. ALLEGATO

#### **Documentazione fotografica del sito in cui sorgerà l'opera**

Vd. ALLEGATO

### 2. FATTIBILITA' TECNICA

#### **Indicazioni tecniche "di base" ed esplorazioni progettuali**

La proposta di trasformazione urbanistica del complesso "ex ISVOR" prevede il mantenimento delle facciate di pregio lungo i principali fronti (corso Massimo d'Azeglio, corso Dante e in parte via Monti) con intereventi di edilizia residenziale, terziaria e commerciale per una SLP pari a quella esistente (SLP max 28.800 mq) sensibilmente inferiore a quella consentita dal P.R.G. vigente, su una superficie territoriale pari a circa 16.980 mq.

All'interno del PISL ricade la realizzazione di 7.200 mq. a destinazione ASPI, a servizio della collettività.

*Il completamento dell'intervento sarà oggetto della fase complementare al Programma.*

#### **Stima parametrica del costo di costruzione e di realizzazione**

La stima totale del costo di trasformazione dell'intervento riguardante la fase 1 corrisponde a € 15.000.000 su un ammontare complessivo dell'opera nella sua totalità pari a € 81.800.000

#### **Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale**

Dovranno essere attentamente valutati i condizionamenti idrogeologici e, in particolare, l'oscillazione della falda, che potrebbe interessare gli eventuali piani interrati

### **3. COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

#### **Compatibilità urbanistica**

Vd. ALLEGATO SCHEMA URB

#### **Descrizione sintetica di eventuali impatti ambientali dovuti all'opera e misure compensative da prendersi**

L'intervento tende a sostituire un fabbricato industriale con destinazioni plurime terziarie e residenziali e a organizzare spazi pubblici di relazione in grado di aumentare le opportunità di relazione sociale.

Gli impatti prevedibili sono derivanti dal nuovo carico urbanistico soprattutto in riferimento alle destinazioni terziarie con possibile aggravio sul traffico; in tal senso dovranno essere studiati sistemi di accessi in grado di eliminare il formarsi di code e rallentamenti.

Particolari accorgimenti dovranno essere adottati in fase di costruzione al fine di evitare effetti sul traffico e sulla emissione di polveri.

#### **Descrizione dettagliata di eventuali impatti paesaggistici dovuti all'opera e misure compensative da prevedersi**

L'intervento tende a sostituire un fabbricato non più utilizzato con destinazioni terziarie e residenziale che tenderanno a elevare il livello ambientale e paesaggistico dell'intorno.

### **4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA**

#### **Bacino di utenza dell'opera e descrizione della domanda potenziale**

La realizzazione dell'opera consentirà una dotazione di servizi alle persone e alle imprese per una superficie consistente ubicata in un ambito urbano densamente popolato e con scarse possibilità di nuove e ulteriori edificazioni. Considerata la centralità e l'accessibilità dell'intervento i locali realizzati potranno essere utilizzati per attività rivolte a un'utenza locale ovvero per attività di più ampio raggio.

#### **Stima di massima dei potenziali utenti**

Il nuovo insediamento previsto, caratterizzato dalla pluralità di funzioni urbane collocate prevalentemente ai piani bassi degli edifici affacciati su una piazza pedonale interna, e aperta ai flussi urbani, potrà sviluppare relazioni e riverberare effetti positivi sul tessuto urbano circostante, in particolare con la formazione di un nuovo spazio pubblico molto caratterizzato e accogliente.

Il trattamento dello spazio pubblico, articolato a partire da percorsi che diventano elementi strutturanti l'insediamento facilitandone la permeabilità del lotto, rispondono alla necessità di far diventare quello che è oggi un recinto chiuso un nuovo "brano di città".

### **Sostenibilità dei costi**

La sostenibilità degli interventi si fonda sulla previsione di insediare un adeguato mix di funzioni costituito da una destinazione prevalente di tipo residenziale, affiancata da attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI) e da attività terziarie.

## **5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE**

### **Descrizione dei benefici e dei costi per la collettività legati all'opera**

I benefici per la collettività sono sintetizzabili nei seguenti punti:

- recupero di un isolato degradato, che necessita di interventi di manutenzione
- miglioramento della qualità urbana nell'area
- offerta di nuovi servizi per la comunità, facilmente accessibili
- presenza di un'utenza distribuita in un arco ampio della giornata in grado di "occupare" positivamente uno spazio pubblico
- introduzione di elementi di dinamicità sociale derivanti dalla presenza di utenza variegata

I costi per la collettività sono minimi e concentrati nell'arco temporale di durata dei lavori di trasformazione dell'immobile con restringimento della carreggiata delle vie perimetrali all'isolato per l'allestimento del cantiere.

## **6. PROCEDURE**

### **Descrizione puntuale di tutti i vincoli che gravano sull'opera**

Non esistono vincoli di tutela sui fabbricati esistenti per cui la trasformazione urbana è possibile anche con la completa demolizione degli edifici esistenti.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alle disposizioni contenute nel nuovo Allegato B) contenuto nella variante n.100, al capitolo 1 "Norme geologiche generali di tutela, PAI e vincolo idrogeologico", e al Capitolo 1.1 "Corsi d'acqua naturali/artificiali e tratti combinati: fasce di rispetto e norme di salvaguardia".

### **Descrizione puntuale dei passaggi normativi e procedurali che si intendono attuare per superare i vincoli indicando i relativi tempi.**

L'intervento è subordinato alle procedure di attuazione delle previsioni della variante 140 al PRGC.

### **Cronoprogramma delle scadenze temporali**

**Vd. ALLEGATO SCHEMA S1**