

proprietà::

DEAGOSTINI ROBERTA
C.so Vittorio Emanuele II n.14
10123 Torino
DEAGOSTINI MAURA MARIA
Via Sforzesca n.3
10131 Torino
SANSONI ADELINA MARIA
C.so Vittorio Emanuele II n.14
10123 Torino

progetto architettonico:
arch. Massimo Burroni
ing. Maurizio Labate

collaboratrice
Dis. Maria B. Tedeschi
parcstudio

via bonzanigo, 32
14100 asti
T 0141 324655
F 0141 323101
E studio@parcstudio.it
w www.parcstudio.it

CITTA' DI TORINO
REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO



Permesso di costruire

**per la realizzazione di una media struttura di vendita
in Torino, Via Elvo/Via Leinì/Via Feletto
(in applicazione dell'art.5 c.9 e 14 della L.106/2011)**

ALL.A

Permesso di costruire

Relazione illustrativa

Premessa

a) La sig.ra Deagostini Roberta nata a Torino (To) il 27/06/1952 C.F.DGSRRT52H57L219G, la sig.ra Deagostini Maura Maria nata a torino (To) il 25/09/1955 C.F. DGSMMR55P65L219U, la sig.ra Sansoni Adelina Maria nata a Torino (to) il 21/05/1926 C.F. SNSDNM26E61L219G, (che di seguito indicheremo come "la Proprietà") sono proprietarie dei beni immobili a destinazione industriale, siti nel Comune di Torino, in Via Elvo, Via Leinì, Via Felletto, entrostanti nel loro insieme a terreni di pertinenza censiti al Foglio 1148, con i numeri 345 in base a Atto di Donazione Notaio Eugenio Minasi del 13 giugno 1994 Casella 15529 articolo 10379 e Dichiarazione di Successione Notaio Mariaconcetta Filippone numero 395 volume 9990.

Il complesso industriale di uno e tre piani fuori terra, è costituito da capannoni per lo più in disuso che hanno ospitato una molteplicità di destinazioni: locali di lavorazione, uffici direzionali e amministrativi, uffici tecnici, magazzini, locali operai, locali tecnici, servizi e mense, una falegnameria e alcune attività commerciali.

b) L'area è identificata al Catasto Terreni Foglio 1.148 particella 345, e individuata dal PRGC come "Area da trasformare per servizi " ATS di cui all'art. 20 delle NTA del vigente Prg denominato ambito "Leinì 2";

c) La variante n.224 ha ricompreso una più vasta area, includendo anche il limitrofo terreno di proprietà comunale, identificato al Catasto Terreni Foglio 1.148 particelle 347, la cui destinazione è "Area da trasformare per servizi "

L'ambito di intervento

L'area di Intervento è ubicata nella Circoscrizione Amministrativa n. 6 (Barriera di Milano - Regio Parco - Barca - Bertolla - Falchera - Rebaudengo - Villaretto), e ricompresa tra le Vie Elvo, Via Leinì e via Felletto. Complessivamente l'area è pari mq 5.110 catastali ed è prevalentemente occupata da fabbricati industriali in notevole stato di degrado ed abbandono con una Slp complessiva pari a mq 6.917.

Il quadrante ricompreso tra le vie appare molto discontinuo e frammentato sia sul piano morfologico (capannoni, edifici residenziali, bassi fabbricati ecc.) sia su quello tipologico e presenta una molteplicità di destinazioni d'uso, talune improprie, inserite nel tessuto cittadino. Più in generale l'ambito non presenta caratteristiche di particolare pregio e si denota un diffuso basso livello manutentivo degli immobili e delle infrastrutture esistenti.



Fronte su via Elvo



Fronte su via Leinì (sud)



Fronte su via Leinì (nord)



Fronte su via Elvo



Stralcio di mappa Catastale con indicazione delle aree di intervento



Foto aerea delle aree di intervento

Le attuali previsioni urbanistiche

Il Piano regolatore generale vigente classifica:

l'area individuata al Catasto Terreni Foglio 148 particella 345 in "aree da trasformare per servizi 5.n – Leinì 2" normata dall'art. 20 punti 1...12 delle NUEA ed in particolare:

"su lotti già edificati l'indice di 0,7/3 mq SLP/mq ST è incrementato di 1/3 della SLP esistente fino al limite massimo totale di 0,50 mq SLP/mq ST nonché elevabile per la realizzazione della S.L.P. generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali (v. art. 21) e parchi collinari (v. art. 22) fino al limite massimo totale di 0,50 mq S.L.P./mq S.T.".

L'ambito 5.n è destinato alla realizzazione di aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport e ricomprende anche una porzione nella zona sud-est e in affaccio su via Elvo che non è in capo alla proprietà.

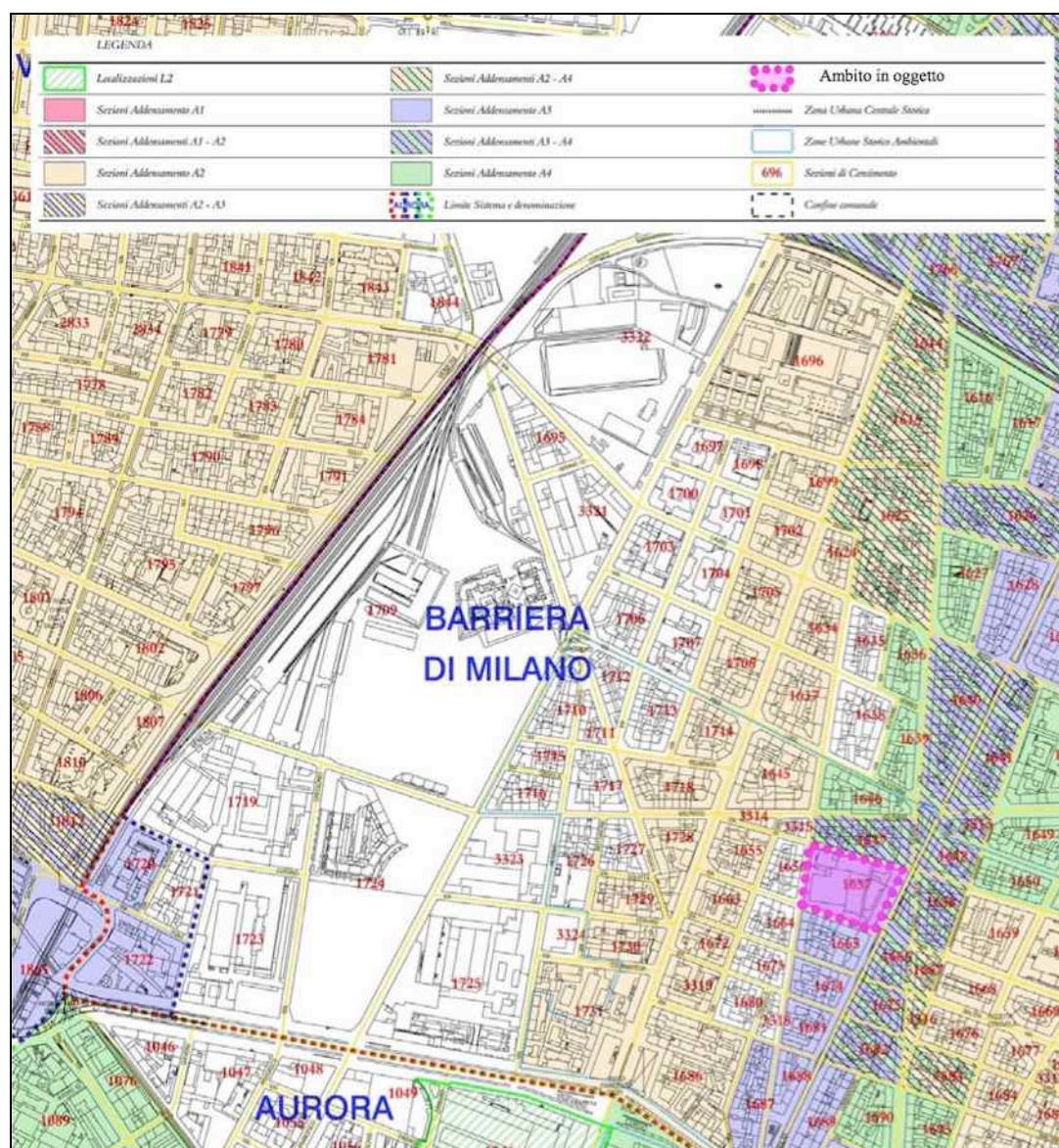
Stralcio di PRGC "Variante parziale n° 224" . Tavola 01, foglio 5°



L'attuale programmazione Commerciale Comunale

L'ambito d'intervento si colloca in un'area di trasformazione per servizi inserita nel tessuto residenziale con buona densità di esercizi commerciali, appartiene all'addensamento commerciale urbano forte A3 (AD09) di corso Giulio Cesare così come definito dalla normativa comunale vigente in materia di commercio.

Estratto tavola 5/a variante 160 di adeguamento del PRG ai criteri commerciali



Necessità della verifica di coerenza tra le previsioni del progetto e le disposizioni in materia di commercio.

Si tratta di standard riferiti alle tipologie di strutture distributive (medie e grandi, ai sensi del D.Lgs 114/98) previsti dalla Legge regionale 12 novembre 1999, n. 28 (*"Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114"*) e, soprattutto in forza del Piano commerciale approvato dal Comune di Chieri redatto ai sensi della L.r. 28/99 e della deliberazione della Giunta Regionale 29.10.99 n. 563-13414 in attuazione del D.Lgs. 31.3.98 n. 114, e della sopravvenuta DCR 191/2012.

Classificazione della tipologia di struttura distributiva dell'insediamento commerciale in progetto ai sensi delle disposizioni regionali e comunali in materia di commercio

Così come meglio definisce la Tav.5B "Individuazione delle aree asservite, della SC e della SLP di progetto. Schemi di conteggio e conteggi", l'insediamento commerciale in progetto avrà le seguenti caratteristiche e la conseguente classificazione :

Tipologie di strutture distributive	Sup.di vendita o somministrazione	Park art.25 191/2012 "Criteri"	Progetto
Media struttura di vendita alimentare - M-SAM 4	1.807,44	142/2=71	158
Esercizi di Somministrazione	94,48	8/2=4	8
TOTALE (vedi Tabella art. 25 D.C.R.563-13414)	-	150	166

Rispetto delle norme dell'articolo 21 della L.R. 56/77 (Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale) e art.20 delle NUA del PRGC vigente

Edificio commerciale in progetto	SLP 2.682,22
Standard urbanistici previsti dell'art.21 L.R. 56/77 80% della SLP : 2.682,22 x 80%	mq. 2.145,78 di cui almeno il 50% a parch (>1.071,80)

Aree a standard per archeggio pubblico	
Parcheggio di uso pubblico in superficie	mq. 1.064,88 (796,24+268,64)
Parcheggio di uso pubblico in struttura	mq. 1.503,11
Totale	mq. 2.567,99 > 2.145,78

Lo standard richiesto in base al comma 8 dell'art.21 delle L.R. 56/77 é pari all'80% della della superficie lorda di pavimento in progetto. La necessità di standard complessiva richiesta risulta, quindi, pari a mq **2.145,78** di cui almeno il 50% (1.072,89mq) da destinare a parcheggio. Tale richiesta risulta soddisfatta dalla seguente verifica:

2.567,99 mq (standard progetto) > 2.145,78 mq (standard richiesti)

Rispetto delle norme dell'articolo 25 della D.C.R. 20/11/2012 n. 191-43016 - Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.

La Tabella del comma 3 dell'articolo 25 della D.C.R. 20/11/2012 n. 191-43016 e succ. modif. prescrive, per l'insediamento commerciale in progetto e per l'attività di somministrazione un numero complessivo di 150 posti auto, dei quali almeno il 50% (75) pubblici ed il restante 50% privati.

Il progetto prevede la realizzazione, nei parcheggi pubblici in superficie di:

Numero di posti auto in superficie necessari (M.SAM.4 - vedi Tabella art. 25 D.C.R.563-13414)	
Totale generale posti parcheggi necessari	150
n° posti auto pubblici necessari (50%)	75
n° posti di uso pubblico in progetto	83
dei quali a raso per l'attività commerciale	30
dei quali a raso per l'attività di somministrazione	8
dei quali in struttura per l'attività commerciale	45
n° posti in struttura per parcheggio privato	83
n° posti auto totali	166

Parcheggio privato richiesto (16.133,11x10%)	mq. 1.611,51
Parcheggio privato in progetto	mq. 2.408,20 > mq. 1.611,51

Analisi di Compatibilità tra il Permesso di Costruire in Deroga e la vigente normativa (conformità del PdC in deroga alla L. 12 Luglio 2011 n° 106)

La deliberazione di Giunta Comunale del 26 febbraio 2013 contenente indirizzi e criteri applicativi relativi all'art 5, commi 9-14 della legge 106/2011, contiene una serie di indicazioni che già delimitano ambiti certi di applicabilità della facoltà di rilascio di permessi di costruire in deroga in forza della norma richiamata: *"nel caso della riqualificazione e riuso dei tessuti*

produttivi obsoleti e/o dismessi, in relazione ai principi generali del PRGC vigente l'articolazione dei mix funzionali è riconducibile a due più generali insiemi di attività, l'uno relativo alle attività economiche-produttive e l'altro alle categorie residenziali, anche con riferimento alle caratteristiche prevalenti del contesto del quale si collocano gli interventi in deroga..." e inoltre per una compiuta lettura di tali indicazioni applicative giova richiamare un ulteriore riferimento normativo:

1) Il 9° comma art 5 legge 106/2011 alla lett. C), nell'elencare i contenuti vincolati delle eventuali leggi regionali di recepimento prevede che queste debbano prevedere *"l'ammissibilità delle modifiche di destinazioni d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari"*; il dettato normativo chiaramente individua due fattispecie distinte e diverse che legittimano il riconoscimento di modifiche delle destinazioni: quelle compatibili e quelle complementari, che non possono e non debbono essere assimilate;

2) L'art 24 1° comma lett. a) della DCR 191/2012, nel definire la modalità con cui in sede di pianificazione urbanistica debba essere disciplinata la destinazione del commercio al dettaglio, dispone : *"Tale destinazione deve essere, di norma, integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso..... Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f) della l.r. 56/1977, come sostituita dalla legge regionale sul commercio, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona"*

Tale disposizione contenuta negli indirizzi regionali *"di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa"* rappresenta un criterio di lettura vincolato del concetto di complementarietà da applicarsi nelle fattispecie attuative delle disposizioni dell'art 5. Infatti la norma regionale prevede che il commercio al dettaglio debba essere integrato o alla residenza, o alle attività produttive e di artigianato di servizio (definite ASPI dalle NUEA del Vigente PRG). Considerando tali premesse e volendo dedurre orientamenti applicativi alla fattispecie, ne derivano le seguenti conclusioni:

- La delibera di Giunta del 26 febbraio 2013 ha precisamente esplicitato la distinzione tra compatibilità e complementarietà; infatti, partendo dalla considerazione dei mix funzionali già previsti dalle vigenti NTA ha sancito la possibilità di derogare ai limiti quantitativi e o dislocativi previsti dalle norme per le funzioni che sono considerate ammesse.

La delibera di Giunta Comunale del 26 febbraio 2013 ha inoltre precisato che *“ In forza del combinato disposto dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 5 comma 11 della Legge n. 106/2011, gli interventi edilizi di razionalizzazione e riqualificazione sono assentibili anche in deroga al P.R.G. nonché ai vigenti strumenti urbanistici attuativi, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza.*

Dette deroghe possono riguardare i seguenti parametri:

limiti di densità edilizia;

altezze;

distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi;

mutamento delle destinazioni d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;

fermo restando, in ogni caso, il rispetto degli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 nonché del Codice Civile”.

- L'area “Leinì 2” presenta tutti i presupposti e le caratteristiche per poter utilizzare le norme della Legge sopracitata per la riqualificazione totale dell'area ormai compromessa dagli edifici industriali in avanzato stato di degrado. Il tessuto residenziale densificato, riconosce ormai gli edifici dismessi come destinazioni improprie. La realizzazione del comparto commerciale, con la media struttura di vendita con offerta alimentare ed extralimentare, persegue la riqualificazione nel rispetto dei parametri imposti dalla L. 12 Luglio 2011 n° 106 e quanto meglio espresso dalla Delibera di Giunta del 26 Febbraio 2013. Gli edifici in progetto (come meglio evidenziato nelle tavole “5A - VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICHE. Schemi di conteggio e conteggi per la determinazione della ST, SC e SLP esistenti”, “ 5B VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICHE. Individuazione delle aree asservite, della SC e della SLP di progetto”,) costituiscono un intervento di demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri edilizi contenuti nella tabella di PRGC. Come espressamente richiamato dalla Legge n. 106 e dalla Circolare

Regionale il progetto garantisce il rispetto degli standard previsti dal P.R.G. e dalla L.U.R (vedi tavola 5B). Vengono derogati il mix funzionale e l'indice fondiario previsto sull' area ATS (5.n) "Leinì 2", come evidenziato nella tabella sottostante.

L'istanza è accompagnata da una Bozza di Convenzione Urbanistica (ai sensi dell'art.49 l.r.56/77 e s.m.e i.) che disciplina modalità, requisiti e tempi di realizzazione dell'intervento, nonché l'eventuale contributo e le opere aggiuntive finalizzate alla riqualificazione del territorio.

La Superficie Utile Lorda realizzabile, in base alla L.106/2011, è quindi generata dalla verifica della Superficie Lorda di Pavimento esistente (SLP) dei fabbricati esistenti sul lotto di competenza senza incremento premiale.

SCHEDA SINTETICA L.106/2011 AREA LEINI' 2 (TO)				
Parametri Derogabili con L.106/2011	NUEA PRGC	L.106/2011	Progetto	Verifica Intervento
	Area da trasformare per servizi "Leinì 2"			
Limiti di densità edilizie	0,7/3 mq SLP/mq ST	Indice Fondiario derogabile	Derogato	Demolizione e ricostruzione con recupero slp esistente senza premialità volumetrica
Altezze	4 piani	Derogabile	Non derogato	Rispetto delle NUEA PRGC
Distanza tra fabbricati	aderenza o > 10 m		Non derogato	Rispetto delle NUEA PRGC
Mutamento delle destinazioni d'uso	Residenza 80% ASPI 20%	Complementare o compatibile alla scala urbana e alla scala edilizia	Derogato ASPI 100%	Compatibile a scala urbana e a scala edilizia

La proposta progettuale

L'intervento prevede il recupero funzionale dell'area, totalmente in disuso, e tende a riqualificare l'intero comparto mediante un intervento d'ambito rigenerativo sia sul piano ambientale che su quello sociale. Si prevede una ricucitura del tessuto urbano preesistente riproponendo "modelli" morfologici coerenti con le preesistenze e compatibili con la viabilità pubblica pedonale e veicolare in essere.

E' previsto il recupero o la fedele ricostruzione dei fronti esistenti su via Elvo e via Leinì del fabbricato in tre piani fuori terra, riconoscendo lo stabile quale memoria storica del borgo. Verranno pertanto conservate le ordinate geometrie dettate dalla scansione verticale e orizzontale dell'esistente e le modifiche alle bucatore saranno realizzate nel rispetto di questo assetto.

I due muri perimetrali costituiranno pertanto una "quinta" al nuovo corpo in formazione che avrà pianta pressochè rettangolare, e occuperà la porzione centrale dell'ambito. Nella parte nord, liberata dall'edificato, è prevista la formazione di parcheggi al piano con gli accessi pedonali e carrai sulle vie Leinì e Felletto, e la creazione di una rampa circolare per il collegamento con un parcheggio interrato, necessario al soddisfacimento degli standard previsti dalla vigente normativa urbanistica e commerciale.

Nella porzione sud dell'ambito è individuata un'area di manovra scoperta per il carico e scarico dei mezzi in consegna merci, con accesso diretto da via Elvo. La quinta individuata dal fronte sud del vecchio fabbricato costituirà, oltre a un edificio architettonico reale anche lungo questa porzione di servizi, un mascheramento acustico e visivo delle ordinarie operazione di scarico.

Il progetto è finalizzato alla realizzazione di una media struttura di vendita alimentare e non alimentare (1.807,44 mq di vendita) con SLP complessiva per commerciale, bar e ristorazione pari a 2.682,22 mq. Le superficie lorda di pavimento di progetto è ampiamente inferiore rispetto alla superficie utile complessiva esistente (6.917,00 mq), in applicazione della L. 12 Luglio 2011 n° 106 sulle consistenze preesistenti.

Il progetto prevede l'individuazione di una superficie coperta pari a 2.890,63 mq, inferiore alla superficie coperta dei fabbricati esistenti (pari a 4.836,03 mq).

Caratteristiche tipologiche dell'edificio

L'edificio presenta una pianta a settore pressochè rettangolare, direttamente connessa con la distribuzione planimetrica del lotto. E' realizzato quasi per la sua totalità su un piano fuori terra, eccetto per la porzione dei locali tecnici posizionati al piano primo sul fronte di via Leinì.

Nella porzione nord è individuata la galleria commerciale con gli accessi, a nord-ovest un bar in due piani fuori terra e a nord-est locali spogliatoi per i dipendenti, e servizi per la clientela. Dalla galleria si accede alla area di vendita con reparti

per le lavorazioni e spogliatoi dedicati lungo la parete ovest. Completano a sud il corpo edificato i magazzini ed alcuni locali tecnici a ovest, con le cabine elettriche di consegna e trasformazione.

Al piano interrato¹, accessibile da una rampa posta nel parcheggio a raso adiacente l'edificio, è prevista la formazione di un locale da destinarsi ad autorimessa (parcheggio assoggettato ad uso pubblico e parcheggio privato), di un locale tecnico destinato al posizionamento di macchinari per il ricambio di aria e di un locale pompe con adiacente vasca per riserva idrica antincendio.

Come su riportato si procederà al recupero o alla fedele ricostruzione dei due fronti edificati in adiacenza sulle vie Elvo e Leinì, con la sola trasformazione di alcune bucaure del piano terra da finestra a portafinestra. Al piano primo l'ordine dei serramenti sarà rispettato ma sostituito con porzioni in rete/griglia metallica quali necessari per le aerazioni dei locali tecnici ivi ubicati, mentre al piano secondo si procederà alla rimozione dei serramenti medesimi per prestare il fronte ad una maggior trasparenza visiva. Il fronte edificato a nord avrà invece le caratteristiche delle strutture commerciali, con un lungo nastro di serramenti ed una pensilina a protezione del medesimo. La porzione del bar, in due piani sarà realizzata come il nastro delle vetrine, con serramenti in facciata continua. Tutti serramenti esterni avranno le caratteristiche di isolamento termico necessarie a soddisfare le normative della legge per il contenimento del consumo energetico; i profili saranno in alluminio preverniciato ed i vetri garantiranno illuminazione ed areazione naturali nel rispetto della vigente normativa. Per evidenziare maggiormente la scansione delle aperture e dar vita ad un gioco cromatico che contrasti la rigidità dei fronti, i sopraluce fissi saranno realizzati con pannelli colorati.

La struttura è dotata di pilastri e travi parzialmente prefabbricati e solai in laterocemento.

¹ Come concordato con la "Divisione ambiente - Settore ambiente e territorio della città di Torino" il trattamento dei terreni e delle rocce di scavo provenienti dagli sbancamenti necessari alla realizzazione degli interrati sarà subordinata alla caratterizzazione ambientale, che sarà eseguita successivamente alla demolizione dei fabbricati. Attualmente la presenza dell'edificio e di alcune attività tuttora insediate nella struttura rendono impossibile la stesura di un piano di caratterizzazione coerente.

Illuminazione naturale

Tutti i locali destinati a sala vendita, magazzini, spogliatoi, servizi igienici e reparti sono provvisti di superficie finestrata (finestrature verticali o lucernari in copertura) nel rapporto non inferiore a quanto previsto dalle "Linee guida per la notifica relativa a costruzione, ampliamento o adattamento di locali e ambienti di lavoro. (ex. Art. 48 D.P.R. 19.03.1956 n° 303" emanate dalla Regione Piemonte.

I Rapporti aeroilluminanti sono meglio specificati nelle tavole 4B, 4C, 4D.

Acqua potabile

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile verrà alimentato mediante allacciamento al pubblico acquedotto.

Scarichi

Lo smaltimento delle acque di scarico (sia nere che meteoriche) avverrà, tramite tubazioni in PVC ad alta resistenza, addotte nella Pubblica Fognatura tramite gli allacci esistenti.

Impianto di condizionamento, riscaldamento e ventilazione

Per l'edificio commerciale in oggetto verrà realizzato un impianto di climatizzazione estiva e riscaldamento invernale del tipo a circolazione forzata di acqua calda/refrigerata, in grado di soddisfare le necessità microclimatiche ambientali (tenuto conto dei carichi endogeni e/o delle dispersioni termiche), e nel contempo di assicurare per ogni ambiente il rinnovo d'aria previsto dalle norme vigenti in materia di benessere delle persone.

I corpi scaldanti saranno differenziati in funzione delle zone servite, in particolare:

- area vendita: impianto a tutt'aria a distribuzione canalizzata mediante condotte in lamiera zincata di mandata/ripresa, facenti capo alla centrale di trattamento aria componibile (UTA) posta nella area tecnica in copertura; l'UTA sarà preposta al trattamento termo igrometrico (estivo/invernale) dei carichi, alla filtrazione ed alla circolazione dell'aria negli ambienti; il rinnovo dell'aria sarà attuato mediante apposita unità di recupero calore (REC), anch'essa posta sopra copertura, che assolverà alla funzione di estrazione dell'aria viziata dagli ambienti (prevalentemente dalla zona lavorazioni) ed all'immissione, direttamente nella sezione di ripresa dell'UTA, di aria fresca captata dall'esterno, previo recupero di calore dall'aria espulsa (efficienza richiesta >60%);

- zona lavorazioni (reparti specialistici): apparecchi termo-ventilanti tipo fan-coil per installazione a parete, preposti al riscaldamento ed al raffrescamento ambiente;
- servizi igienici: apparecchi termo-ventilanti tipo fan-coil per installazione a parete, preposti essenzialmente al riscaldamento ambienti (i corpi scaldanti potranno essere intercettati mediante valvole motorizzate durante il funzionamento estivo);
- magazzino: apparecchi termo-ventilanti tipo arotermi per installazione a parete, preposti al riscaldamento ambiente;
- bar: apparecchio termo-ventilante canalizzato per installazione a soffitto con batteria ad acqua, preposta al riscaldamento e raffrescamento ambienti.

Tutte le batterie di scambio dei corpi scaldanti saranno dimensionate per il funzionamento in riscaldamento a bassa temperatura ($T_m \leq 50^\circ\text{C}$), per il contenimento delle dispersioni termiche di distribuzione ai fini del risparmio energetico.

I servizi igienici con insufficienti aperture di aerazione naturale saranno dotati di sistema forzato di estrazione d'aria, costituito da elettroventilatore e da canalizzazioni di estrazione/espulsione dell'aria all'esterno.

Impianto acqua calda sanitaria

L'impianto di acqua calda sanitaria, previsto a servizio sia dei reparti specialistici sia dei blocchi servizi igienici, farà capo a sistema di produzione costituito da bollitore ad accumulo riscaldato attraverso scambiatore di recupero del calore di condensazione dei gruppi frigo-alimentare. Questo consentirà da un lato di soddisfare pressoché totalmente al fabbisogno di energia per la produzione giornaliera di ACS dell'attività e dall'altro un risparmio di energia elettrica per la dissipazione di calore da parte dei condensatori remoti dei gruppi frigo-alimentare.

All'interno dell'accumulo è prevista comunque una resistenza elettrica integrativa, ad immersione, per innalzamento della temperatura ($T=60^\circ\text{C}$) da effettuarsi con periodicità settimanale, ai fini della disinfezione termica antilegionella.

Il bar sarà dotato di sistema di produzione indipendente ad accumulo, funzionante in pompa di calore con compressore elettrico, dotato di sistema canalizzato di aspirazione ed espulsione dell'aria di condensazione.

Sistemi di produzione energia termica/frigorifera

L'impianto di climatizzazione ambienti farà capo a Centrale termo-frigorifera, i cui locali tecnici risulteranno ubicati in copertura al piano primo, accessibili da area tecnica esterna a cielo libero.

L'acqua calda per il riscaldamento sarà prodotta mediante generatore di calore funzionante a gas metano avente portata termica complessiva 232 kW, di tipo modulare, costituito cioè da n.2 moduli termici a condensazione ad alto rendimento, corredati di bruciatore di tipo premiscelato a basse emissioni inquinanti, in grado di soddisfare i fabbisogni termici ed energetici per il riscaldamento ambienti individuate dalla relazione tecnica ai sensi della Legge 10/91 e s.m.i.

Parte dell'energia di condensazione dissipata dai gruppi frigo-alimentare sarà recuperata in apposito accumulo termico e destinata al preriscaldamento dell'aria della zona di vendita, attraverso batteria di scambio dedicata interna all'UTA, consentendo così un ulteriore risparmio energetico, analogamente a quanto avviene per la produzione di ACS.

L'acqua refrigerata per il condizionamento ambienti (prodotta a temp. pari a 7°C, circa) sarà prodotta mediante gruppo frigorifero in due sezioni:

- unità moto-evaporante con compressori ad alimentazione elettrica, avente potenza frigorifera indicativa pari a 180 kW circa, ubicata all'interno del locale frigo;
- condensatore remoto, con batterie di scambio e ventilatori per la dissipazione del calore di condensazione, posto all'esterno.

Impianto gas metano

La Centrale Termica sarà alimentata mediante gas metano a bassa pressione (20mbar) attraverso tubazione in acciaio posata a vista all'esterno, da realizzarsi nel rispetto della normativa vigente e del DM 12-04-1996.

Il misuratore sarà collocato sulla delimitazione perimetrale dell'area di proprietà in corrispondenza della area ecologica, lato ingresso area Carico-scarico attestata su via Elvo.

Sarà richiesto pertanto l'allacciamento alla rete comunale del gas metano, gestita da AES S.p.A., lato via Elvo, dove sono presenti già diversi stacchi di utenze pre-esistenti che insistono sul lotto oggetto di demolizione, per la successiva costruzione del nuovo edificio commerciale.

Predisposizione per l'allaccio al teleriscaldamento

Da informazioni ottenute da numero verde dell'azienda di servizi AEM S.p.A, in zona non è disponibile, né in previsione, una rete di teleriscaldamento alla quale prevedere un futuro allacciamento.

Impianto antincendio:

In accordo con quanto previsto dal Progetto di Prevenzione Incendi, presentato presso il Comando VVF di Torino, l'edificio in oggetto verrà dotato di un impianto antincendio articolato come segue:

Centrale di pompaggio e vasca di accumulo.

Per l'alimentazione idrica degli impianti antincendio a servizio dell'attività commerciale sarà realizzata una stazione unica di pompaggio antincendio, conforme alla Norma UNI 12845, con accesso diretto dall'esterno, costituita da elettropompe e motopompe di pressurizzazione con relativi quadri elettrici.

La stazione di pompaggio alimenterà sia gli impianti antincendio a servizio dell'autorimessa interrata (idranti UNI 45 + Sprinkler) sia quelli a servizio dell'attività commerciale (idranti UNI 45)

In adiacenza alla centrale di pompaggio verrà realizzata una vasca avente funzione di riserva idrica ad uso esclusivo degli impianti antincendio, di capacità utile idonea a soddisfare le condizioni di funzionamento previste dalla Norma UNI di riferimento.

Impianto elettrico

A servizio dell'edificio commerciale, è prevista la realizzazione di un impianto elettrico così articolato:

- cabina di ricezione di M.T. (locale utente M.T.)
- cabina di trasformazione M.T./B.T.
- Impianto illuminazione normale (interna ed esterna)
- Impianto illuminazione di sicurezza
- Impianto di Forza Motrice
- Impianto Rivelazione Incendio e Diffusione sonora in emergenza
- Impianti speciali (trasmissione dati, telefonici etc....)

Impianto di messa a terra

Conformemente alla normativa in vigore, verrà realizzato un impianto di messa a terra costituito principalmente da una corda di rame da 95 mm, interrata lungo il perimetro dell'edificio a 1 m. di profondità, sarà integrata

da picchetti verticali di lunghezza 1,5 mt., in acciaio zincato, installati lungo il perimetro del fabbricato.

A fine lavori dovrà essere verificato che il valore della resistenza di terra soddisfi quanto prescritto dalle norme CEI 11-8.

Impianto di protezione dalle scariche atmosferiche

Qualora se ne rendesse necessaria la realizzazione, in seguito alla valutazione di protezione dell'edificio contro le scariche atmosferiche mediante scaricato di sovratensione. In sede esecutiva verrà valutata la possibilità di impiegare elementi strutturali come organi di captazione e di discesa (se necessaria) secondo le modalità previste dalle norme CEI 81-1.

Area per parcheggio biciclette:

In conformità con l'art.48 del Regolamento edilizio, devono essere ricavati appositi spazi destinati al deposito delle biciclette in misura non inferiore all'1% della SLP oggetto di intervento. Risultando l'SLP di progetto pari a 2.682,22 mq, è stata individuata in prossimità del fronte principale un'area riservata al parcheggio bici pari a 34,27mq, superiore al minimo richiesto di 26,82 mq.

Verde privato:

Come indicato nella Delibera della Giunta Comunale del 1 ottobre 2013, nel caso di litanze di trasformazione relative ad ambiti ATS, è necessario il rispetto dei parametri relativi alla salvaguardia ad alla formazione del verde (art. 30 del R.E.). E' richiesta la formazione di verde per almeno il 20% della terreno libero, che risulta essere 2.219,37mq e conseguentemente una richiesta pari a 443.87mq.

Il progetto prevede la formazione di 228,18mq in piena terra (maggiori del 50% del verde richiesto pari a 221,94mq) e di restanti 447,89mq di verde in copertura (superiore alla quota residua raddoppiata pari a 431,39mq), per un totale di 676,07mq.

Vasca di recupero delle acque meteoriche:

L'art.8 bis dell'allegato energetico-ambientale al R.E. della Città di Torino prescrive nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione il reimpiego di acque meteoriche finalizzate a scopi irrigui nella misura di 10L ogni mq destinato a verde privato. E' stata pertanto prevista la realizzazione di una vasca atta al contenimento di c.ca 7.000L, maggiore dei richiesti 6.760L.

Area di carico/scarico merci:

L'art. 26 comma 3 della D.G.R. 191 43016/2012 richiede le seguenti condizioni per le attività commerciali ubicate in localizzazioni commerciali urbane e urbano-periferiche :

- a) il rispetto del quantitativo di parcheggi prescritto dall'art. 25 della citata norma
- b) la presenza di adeguate aree o cortili destinate alla movimentazione delle merci e alla sosta di automezzi in attesa in di scarico.
- c) Le aree sopra menzionate devono essere aggiuntive rispetto a quelle necessarie per il soddisfacimento degli standard di parcheggio , non devono interferire con il sistema dei posti auto ed essere servite da viabilità dedicata.

Il progetto dell'insediamento prevede una struttura commerciale con offerta alimentare e mista avente una superficie di vendita pari a 1.807 mq, come compatibile con le normative vigenti.

Nella porzione sud dell'ambito è stata individuata una specifica area per la manovra dei veicoli in carico e scarico, con accesso alla medesima mediante ingresso carraio su Via Elvo.

Il progetto prevede un'area (mq 500 circa) dedicata in maniera esclusiva al carico e scarico delle merci, dotata di una adiacente area finalizzata allo stoccaggio dei rifiuti. L'area è sufficiente a permettere la sosta di due automezzi in fase di scarico, è totalmente autonoma rispetto al sistema dei parcheggi ed è mascherata dall'alta quinta individuata dall'esistente muro perimetrale recuperato.

La tipologia di intervento prevista (demolizione di fabbricato in disuso in avanzato stato di degrado), inserita in un contesto prettamente urbanizzato, facilita il recupero di spazi urbani non utilizzati invece di "consumare" spazi non ancora urbanizzati, obiettivo dichiarato di recenti normative come la legge 106 (permesso di costruire in deroga) utilizzata dall'intervento proposto.

Si è scelto l'individuazione dell'area di carico su via Elvo, limitandolo il numero e l'orario dei mezzi pesanti in accesso e obbligando la loro movimentazione sull'asse est-ovest, da corso Giulio Cesare a Corso Vercelli. Nelle vie Leinì e Felletto si è invece preservata la caratteristica natura di vie di quartiere, e basse velocità veicolari e implementazione dei marciapiedi pedonali, favorendo i flussi pedonali anche attraverso la area di parcheggio a raso.

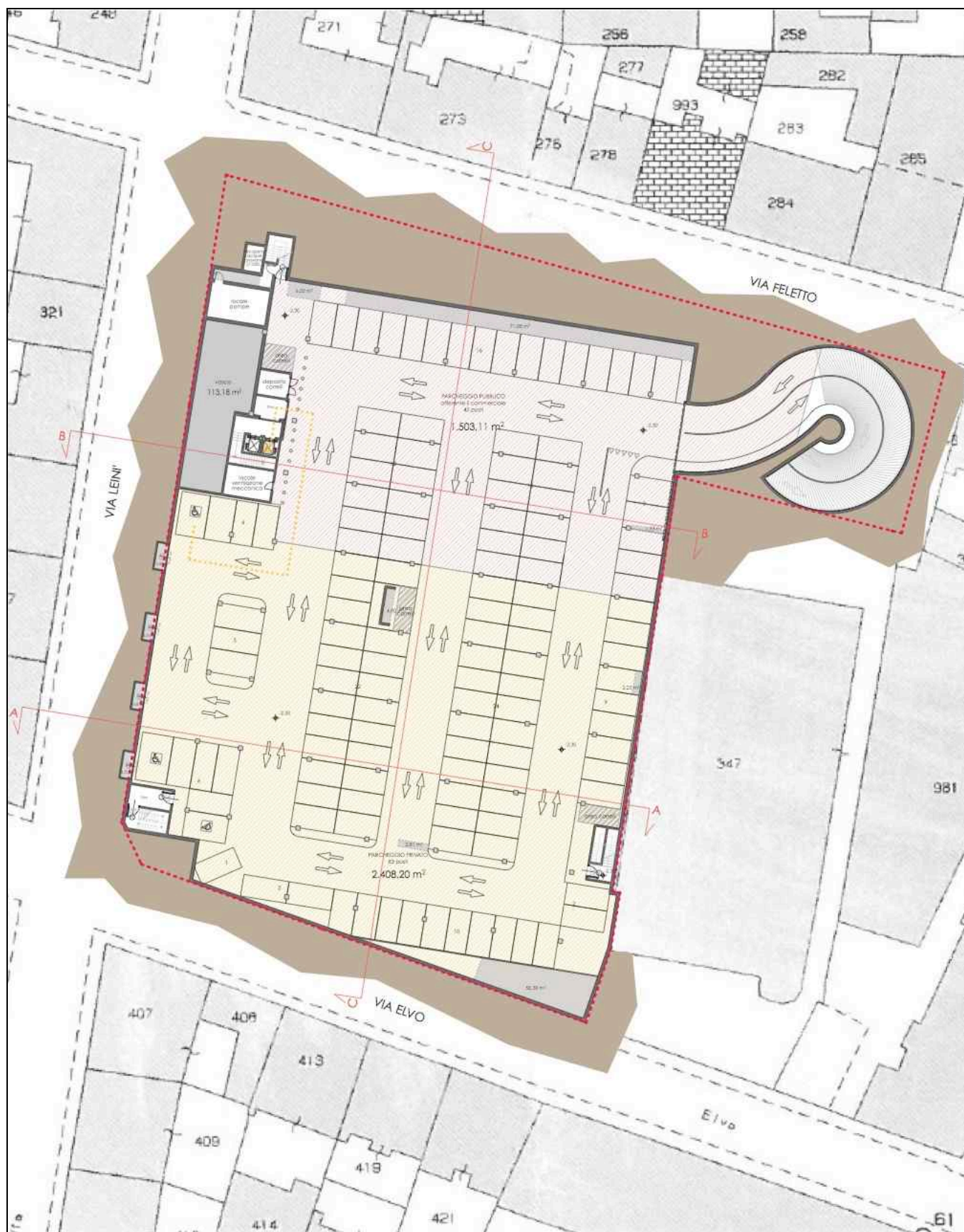
Finalità progettuali

Il Progetto allegato, vuole rappresentare il livello qualitativo da perseguire per valorizzare un piccolo ambito cittadino in avanzato stato di abbandono.

L'ubicazione e la visibilità dell'immobile sono elementi particolarmente importanti per la riqualificazione di questa struttura che, attraverso una riconversione funzionale, porta ad una valorizzazione dell'intera zona con indubbi vantaggi anche per la Città.

L'intervento proposto contribuirà a rigenerare la zona, dotandola di quelle funzioni oggi mancanti e favorendo lo sviluppo del borgo, tramite la formazione di una nuova attività commerciale, la riqualificazione dei fabbricati e delle aree dell'ambito, con la creazione di aree a parcheggio di uso pubblico più razionali e sicure, adatte all'uso da parte di persone con ridotta mobilità, la realizzazione di nuove porzioni a verde, l'ottimizzazione dei flussi veicolari e pedonali sia tramite l'attraversamento della piazza nord che tramite la razionalizzazione e l'aumento dei marciapiedi sulle vie Elvo e Leinì. L'intervento in progetto, preservando gli storici fronti edificati del fabbricato di inizio '900, manifesta un nuovo concept nelle modalità di inserimento di una nuova proposta commerciale in un ambito già edificato, antepponendo alle dinamiche commerciali e alle esigenze di visibilità e riconoscibilità, la vita e le dinamiche del borgo.

Progetto. Pianta piano interrato





Viste prospettiche





Arch. Massimo Burroni
Ing Maurizio Labate

Parcstudio