

ACPV ARCHITECTS

ANTONIO CITTERIO PATRICIA VIEL

**Nuova Sede Reply
Ex Caserma De Sonnaz
Torino**

EX CASERMA DE SONNAZ .

Torino

Relazione Illustrativa - Variante al Permesso di Costruire ai sensi dell'art.14 comma 1 Bis DPR 6 giugno 2001 n.308

18I088-X-CVP-XX-XX-MG-A-2013-G

DATA

NOVEMBRE 2022

INDIRIZZO

VIA REVEL - TORINO

CLIENTE

REPLY SERVICES SRL

PROGETTISTA

ACPV ARCHITECTS

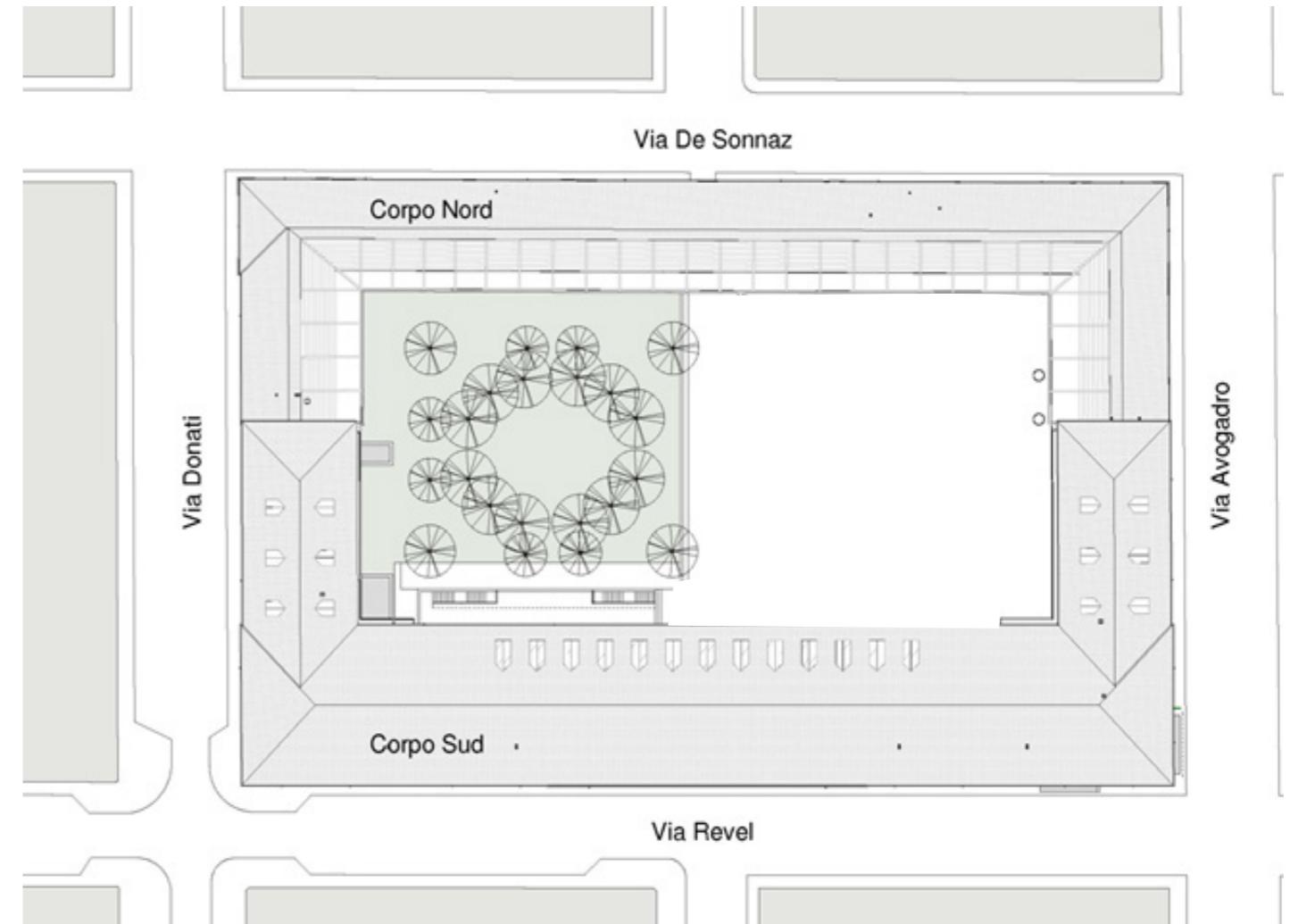
DESCRIZIONE SITO INTERVENTO



VARIANTE ALLO STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE



Il progetto con funzione terziaria e uffici, consistente la riqualificazione dell'intero complesso denominato "Ex Caserma De Sonnaz" sito in Torino, costituente l'intero isolato compreso tra via Revel, via Vitalino Donati, via Ettore De Sonnaz e via Amedeo Avogadro con accesso da via Ottavio Revel civici numero 7 e 9 e da via Ettore De Sonnaz civico numero 8, dispone attualmente di titolo autorizzativo.



Si intende dunque proporre una Variante al precedente permesso di costruire PDC N.2019-15-530 ai sensi dell'art.14 comma 1 Bis DPR 6 giugno 2001 n.308.

Tale variante costituisce la reintroduzione di un Auditorium interrato, precedentemente presentato al Comune di Torino e esaminato con parere favorevole dalla Soprintendenza e dei VVF.

DESCRIZIONE DELLE OPERE DI VARIANTE

Analisi della SLP

L'introduzione dell'Auditorium consta una SLP di progetto di 434,17 mq, da aggiungere alla SLP di stato legittimo PDC N.2019-15-530 di 12095,43 mq.

Oltre alla funzione principale di uffici per i livelli fuori terra con la parte dell'Auditorium prevista interrata fuori sagoma del sedime esistente si aggiungono le funzioni di auditorium, sala conferenza e locali tecnici per il livello interrato.

La SLP ripositionata fuori sagoma, a funzione Auditorium sarà di 434,17 mq determinata dalla superficie declassata/traslata data dal declassamento della superficie degli androni che da progetto sono ad uso pubblico che invece nello stato di fatto determinavano una SLP e dalla superficie traslata dalla demolizione del corpo basso presente all'interno del cortile, resa possibile in accordo con la variante al PRG che prevede la possibilità di liberare la corte interna da bassi fabbricati o superfetazioni incoerenti.

La superficie traslata di 434,17 mq sarà minore di quella massima possibile realizzabile di 457,29 mq. (sommatoria degli androni "pubblici" declassati e il corpo basso).

La nuova superficie traslata richiede una dotazione Parcheggi previsti dalla Lg. 122/89 - Art. 2 comma 35 bis delle NUEA

SLP traslata fuori sagoma: 434,17 mq

Volume fuori sagoma. 434,17 mq x 3,5 m = 1519,60 mc

Dotazione: 1mq ogni 10 mc, 1519,60/10 = 151,96 mq

Parcheggio meccanizzato a doppio livello come da stato legittimo : 115,53 x 2 = 231,06 mq > 151,96 mq

Convenzionamento all'uso pubblico

Oneri

Lo schema di calcolo considererà le superfici con cambio di destinazioni d'uso (residenza-uffici) recupero sottotetti con parametri da residenza in quanto la nuova L.R. 16/2018 non ha previsto aggiornamenti.

Il costo di costruzione è riferito alle opere di demolizione e declassazione delle SLP esistenti e le nuove opere per la realizzazione dell'auditorium come volume fuori sagoma.

Distribuzione interna

L'intervento prevede l'inserimento di un secondo piano interrato dove si sviluppa la destinazione d'uso principale di Auditorium e superficie di locali tecnici destinati alla messa in servizio del volume auditorium. L'accesso all'auditorium avviene attraverso uno spazio di circolazione collegato al primo piano interrato della manica sud, dove sono presenti tra tutti una sala regia e locali spogliatoi destinati agli operatori.

Interventi esterni

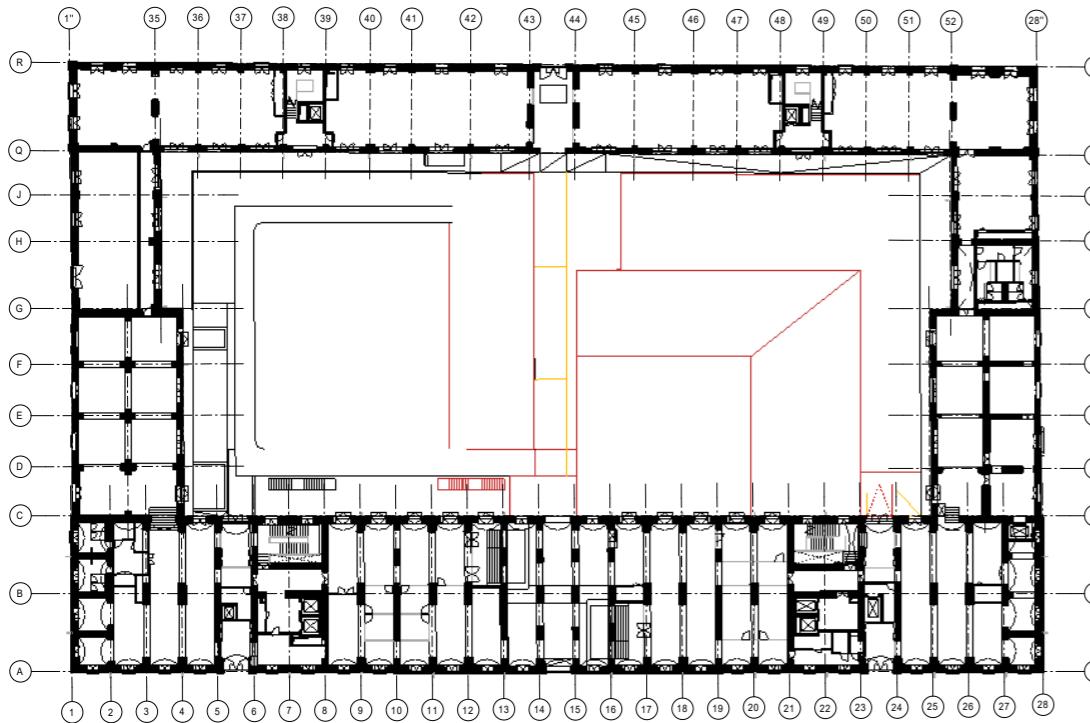
L'introduzione del volume Auditorium non impatta su quanto precedentemente approvato a eccezione delle aree esterne dove è prevista la riprogettazione del cortile interno con nuove quote per la porzione di cortile a copertura dell'auditorium interrato, queste modifiche di quote esistenti sono dovute alla volontà di recupero del muro della cittadella storica rinvenuta all'interno del cortile, l'intento progettuale è quello di integrare questa preesistenza storica intervenendo con un risanamento conservativo del muro storico. Per questo motivo le strutture a copertura dell'auditorium e il relativo pacchetto di pavimentazione porteranno ad un leggero aumento in parte dell'altezza rispetto alla quota esterna esistente (+50cm rispetto all'esistente), il tutto raccordato con lievi pendenze per determinare una piazza continua.

All'innalzamento della corte interna soprasalente la sagoma dell'auditorium si intende contrapporre l'innalzamento graduale dell'area verde verso il «corridoio urbano» (passaggio pubblico interno) che collega la manica nord con la manica Sud, un elemento architettonico che prende la funzione di panchina demarcherà la variazione di quota dell'area verde.

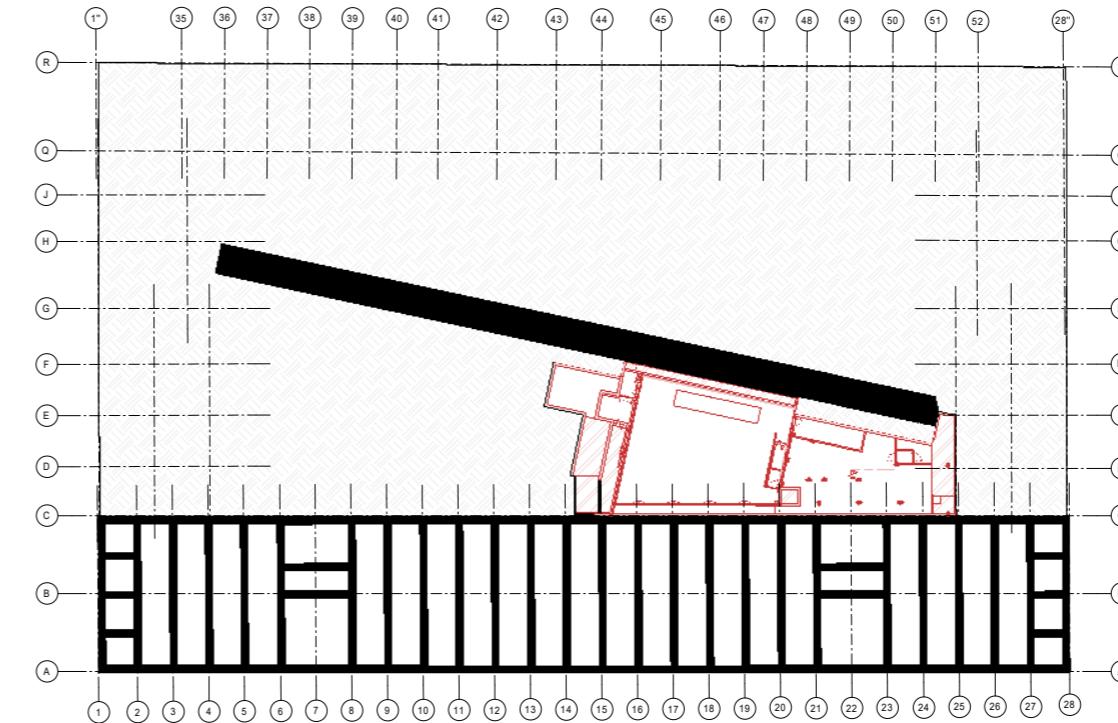
Per le parti interrate si sono previsti scavi a distanza minima prevista dal Regolamento del verde pubblico della Città di Torino n.317 Articolo 32, che prevede Interventi nel sottosuolo in prossimità delle alberature pubbliche nella distanza minima dalla luce netta di qualsiasi scavo al filo del tronco non deve essere inferiore a 3 metri per le piante di prima e seconda grandezza.

VARIAZIONI ALLO STATO LEGITTIMO PDC N. 2019-15-530

L00-CORTILE INTERNO



B02-SECONDO PIANO INTERRATO

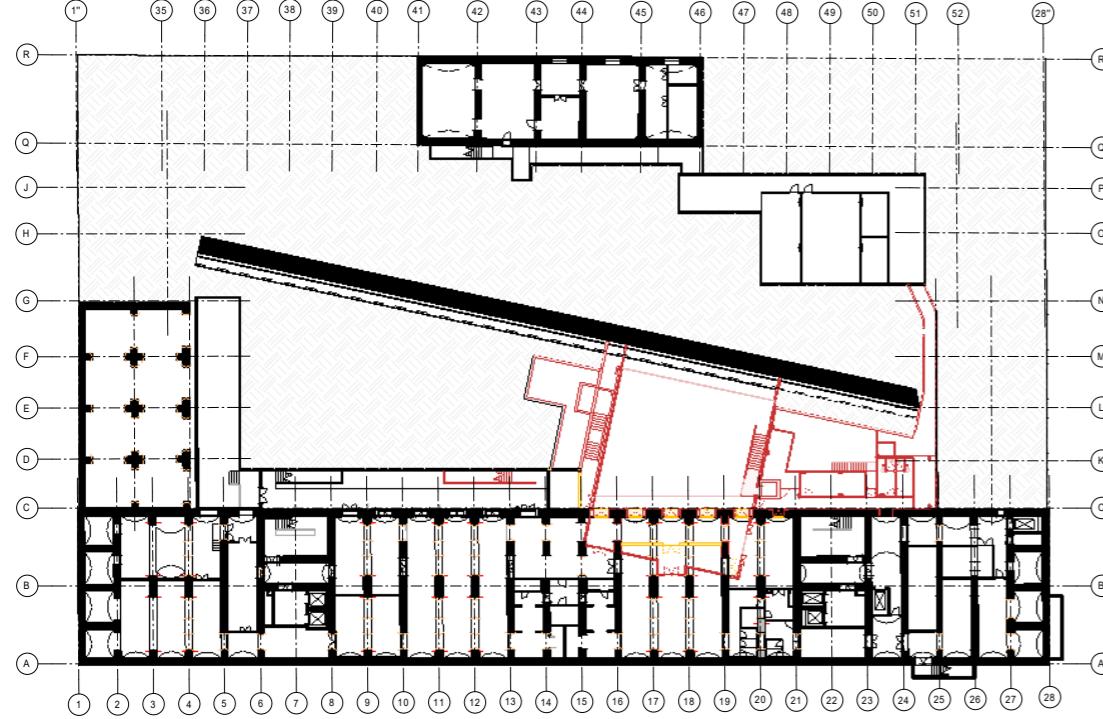


Opere civili soggette a variazioni pertinenti lo stato legittimo precedentemente approvato

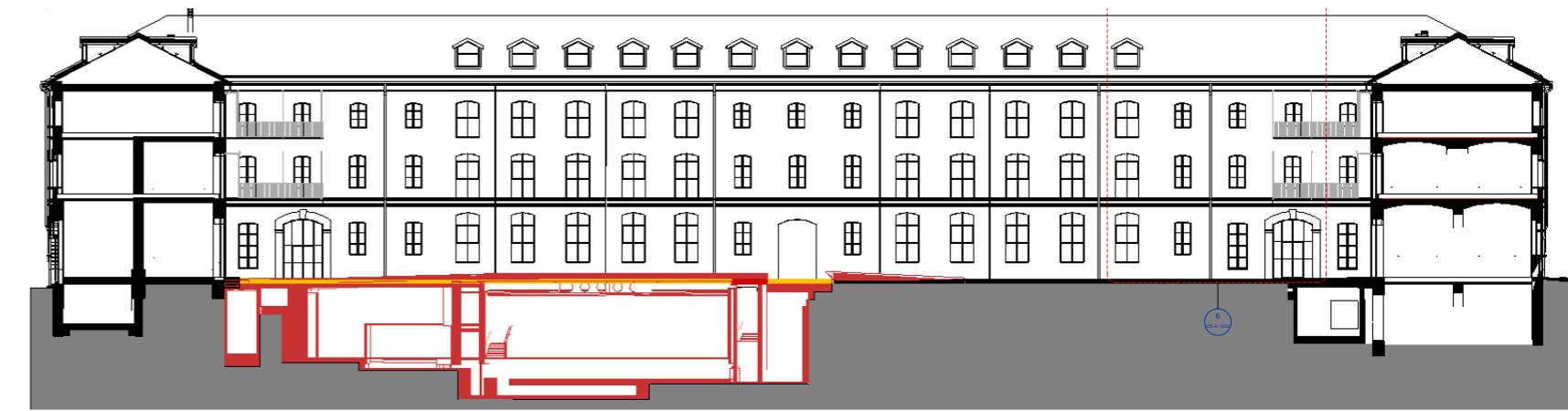


Progetto delle opere pertinenti la variante

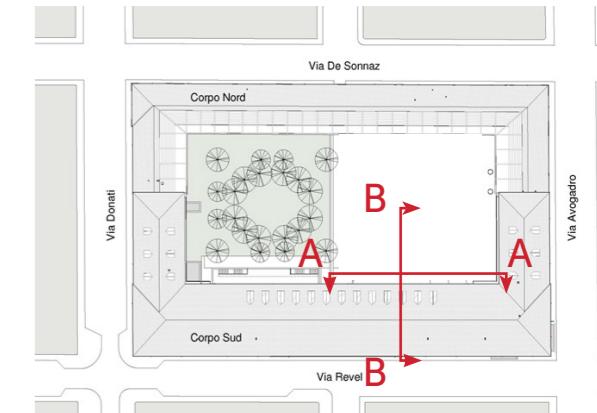
B01-PRIMO PIANO INTERRATO



SEZIONE LONGITUDINALE A-A

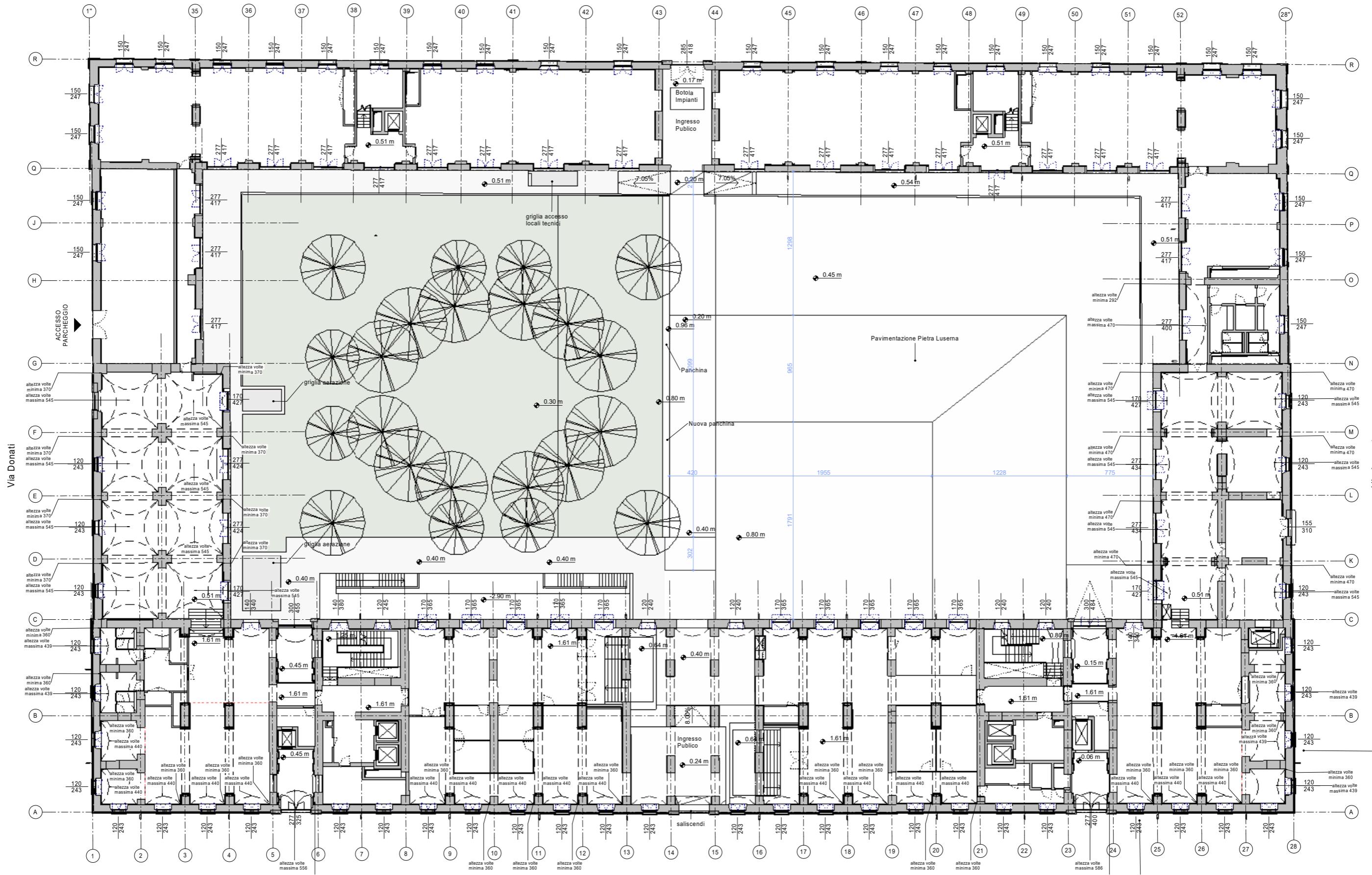


SEZIONE LONGITUDINALE B-B

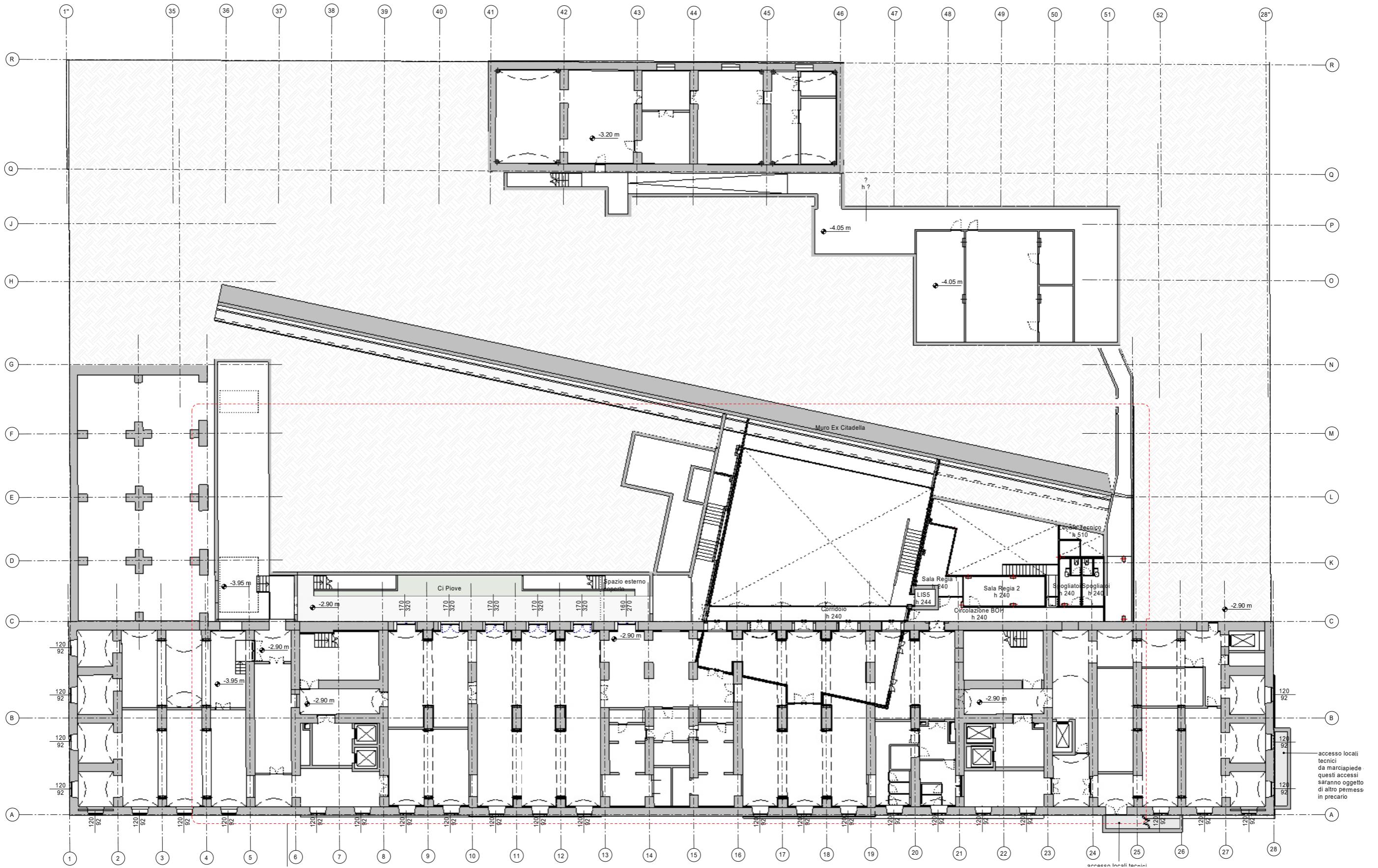


PROGETTO DI VARIANTE AL PDC -L00- PIANO TERRA

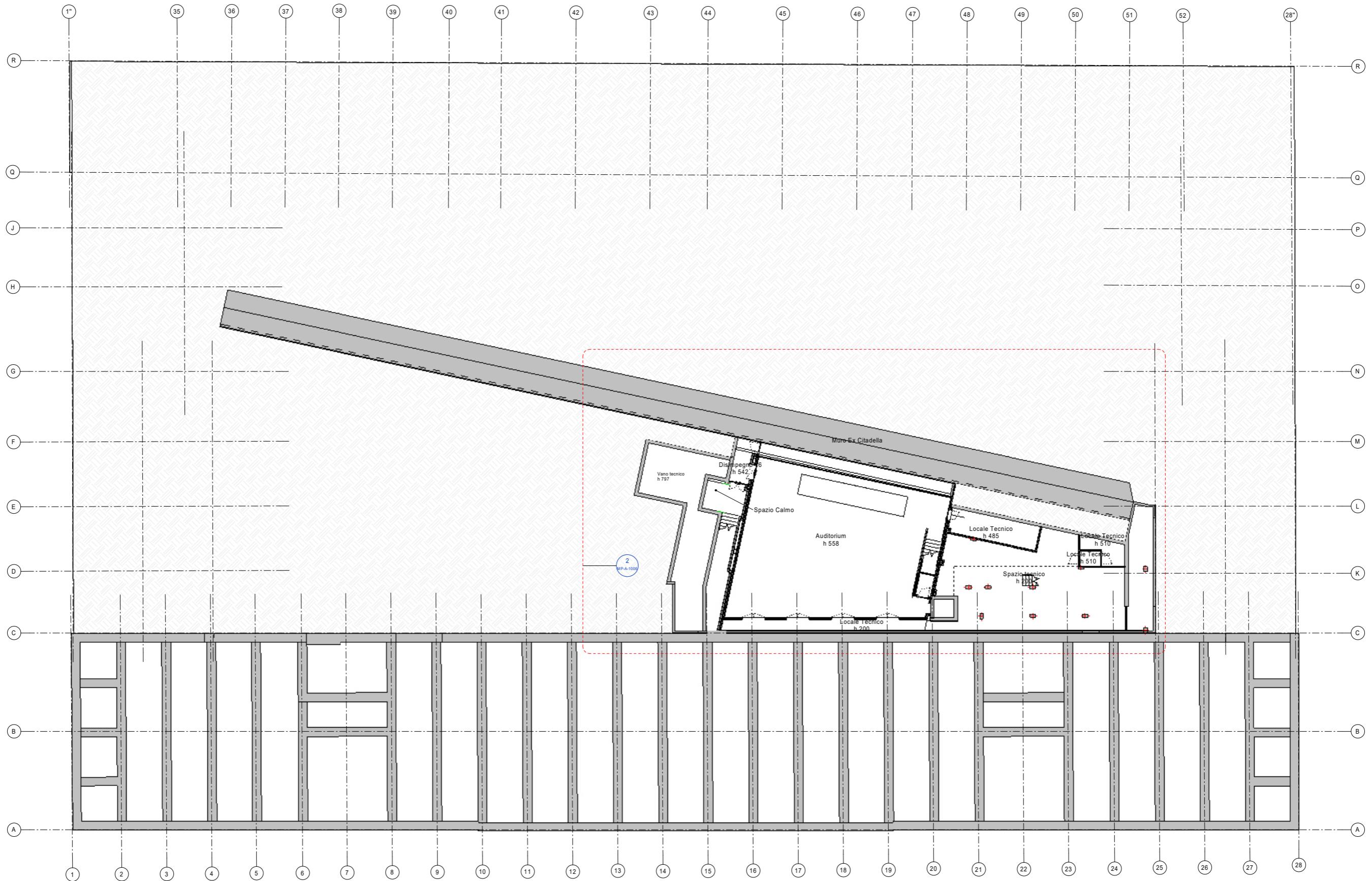
Via De Sonnaz



PROGETTO DI VARIANTE AL PDC -B01-PRIMO PIANO INTERRATO

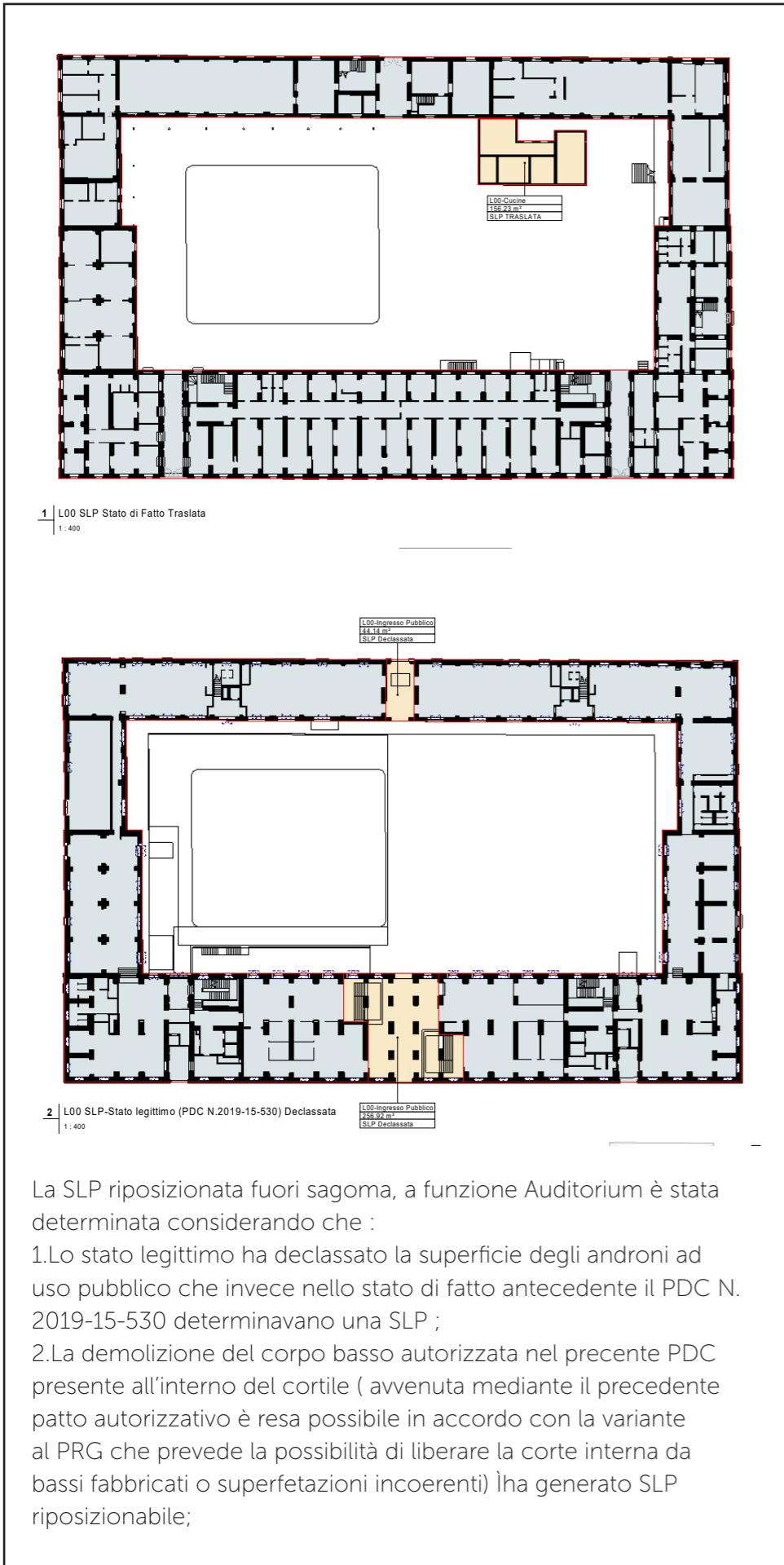


PROGETTO DI VARIANTE AL PDC -B02-SECONDO PIANO INTERRATO



PROGETTO DI VARIANTE AL PDC - Verifica Della SLP

CALCOLO DELLA SLP RIPOSIZIONABILE

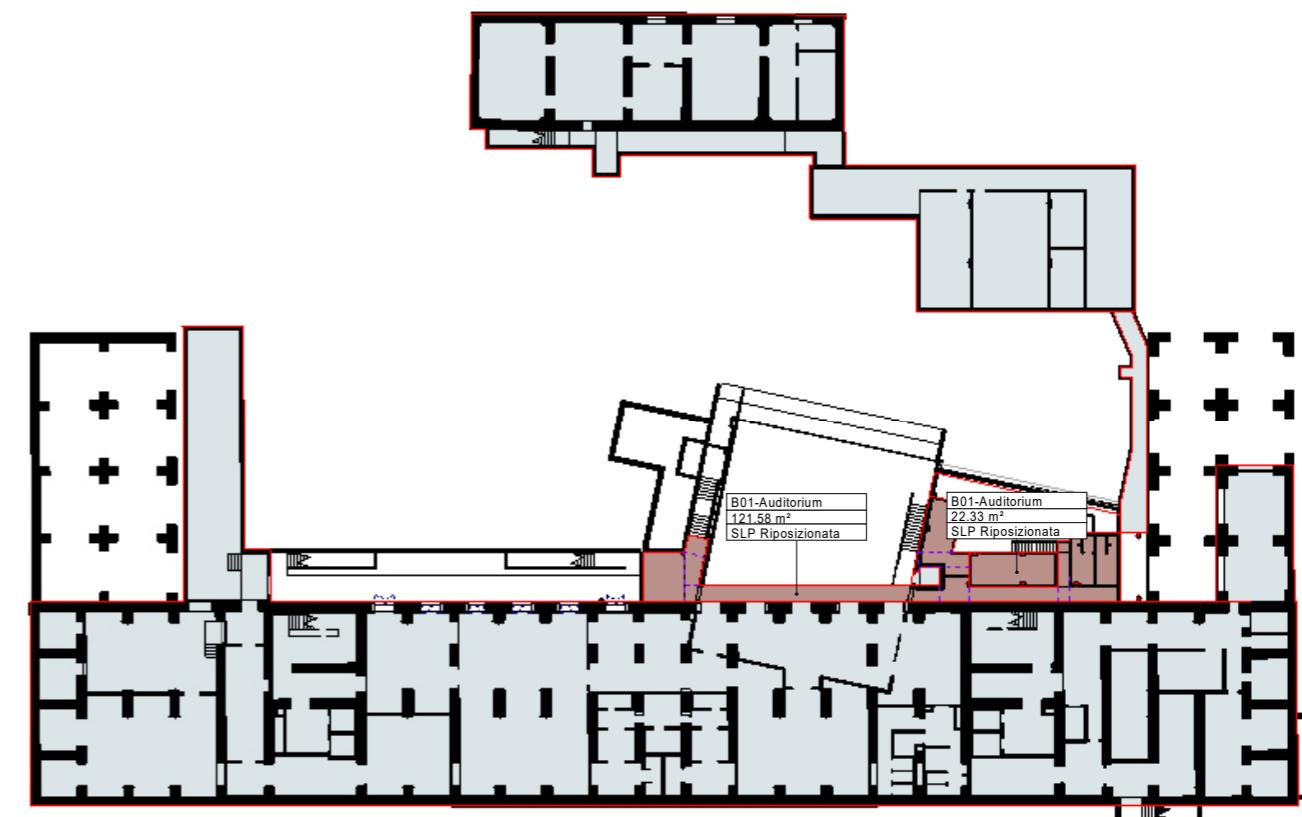
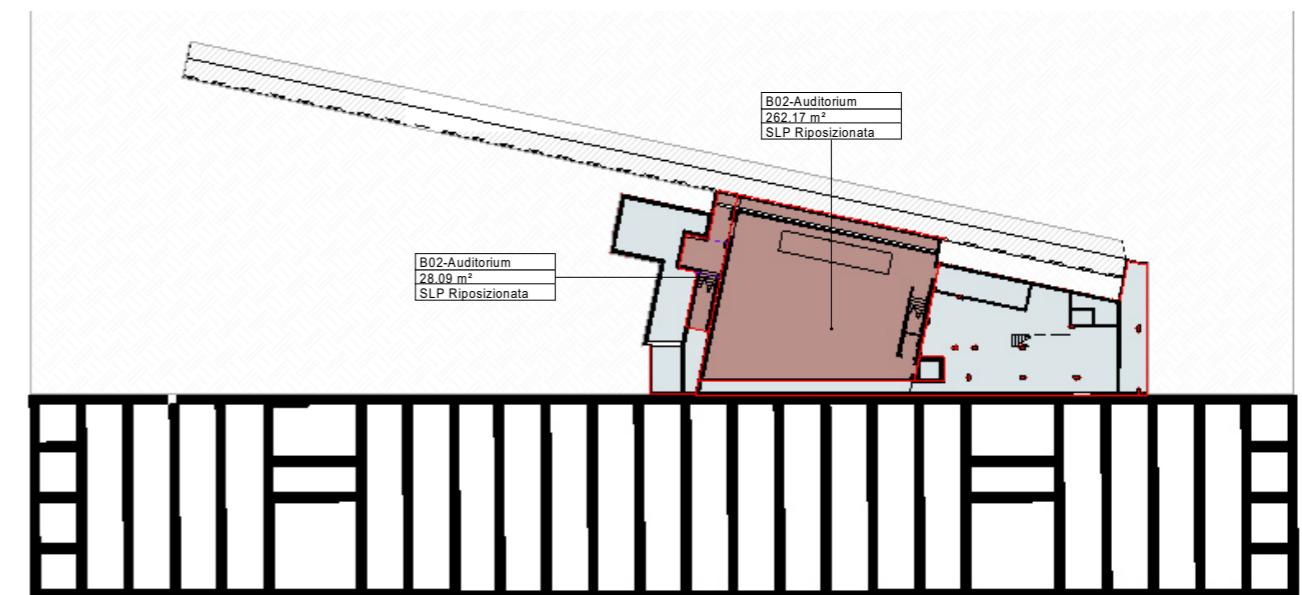


La SLP riposizionata fuori sagoma, a funzione Auditorium è stata determinata considerando che :

1. Lo stato legittimo ha declassato la superficie degli androni ad uso pubblico che invece nello stato di fatto antecedente il PDC N. 2019-15-530 determinavano una SLP ;
2. La demolizione del corpo basso autorizzata nel precedente PDC presente all'interno del cortile (avvenuta mediante il precedente patto autorizzativo è resa possibile in accordo con la variante al PRG che prevede la possibilità di liberare la corte interna da bassi fabbricati o superfetazioni incoerenti) ha generato SLP riposizionabile;

SLP RIPOSIZIONABILE : 457,29 Mq

SLP TRASLATA fuori sagoma : 434,17 Mq



SEZIONE PROSPETTICA EST-OVEST



SEZIONE PROSPETTICA NORD-SUD



VISTE PROGETTUALI - CORTILE INTERNO

