



**CITTA' METROPOLITANA DI TORINO**

**CITTA' DI CHIERI (TO)**

**PROGETTI INTEGRATI DI RIGENERAZIONE URBANA  
MISSIONE M5C2 "INFRASTRUTTURE SOCIALI, FAMIGLIE, COMUNITÀ E TERZO  
SETTORE"**

a valere sulle risorse del Piano nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)  
(art.21 del d.l. n.152/2021, convertito dalla legge n.233/2021)

**COMPLESSO EX MANIFATTURA TABASSO - PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA**

Progettista : arch. Carlo Italo Zanotti (artom & zanotti architetti associati)

Collaboratrice: dott. Arch. Laura Filliez

Consulenti : **Proeco** SCARL project engineering consulting - via Buniva 63, 10064 Pinerolo (TO)



Progettisti responsabili :

Ing. Renato Barra, Strutture

Ing. Luca Corongiu, Impianti Meccanici e Antincendio

Ing Enrico Guiot, Impianti Elettrici e Fotovoltaici

**CIG: Z6C3506D0E**

Foto satellitare dell'area oggetto di Rigenerazione Urbana



**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

città metropolitana di torino – città di chieri (to) Piani Integrati di Rigenerazione Urbana PNRR - M5C2 R

## **Recupero e Rigenerazione dell'area dell'ex Cotonificio Tabasso in Chieri**

Descrizione dell'intervento:

L'area dell'ex cotonificio Tabasso si configura come Porta di accesso al centro storico di Chieri, il sito è connotato dalla presenza di uno snodo viabilistico importante, posto lungo la strada, già statale, che collega, superando il traforo di Pino, Torino ad Asti, in direzione ovest, e, in direzione nord-est, attraverso la statale regionale n.10, consente di raggiungere Asti attraverso il casello di Villanova, luogo di ingresso all'autostrada Torino-Piacenza. Inoltre, l'area è prossima alla stazione, inserita nel Sistema ferroviario metropolitano (SFM) raggiungibile con un tempo di percorrenza di circa 10 minuti.

Una parte dell'area Tabasso, la palazzina uffici, che insiste su circa 4000 mq, è già stata recuperata, lì sono presenti ed attive, una delle sei biblioteche polo dell'area metropolitana facente parte del circuito SBAM, l'archivio storico, uno dei più antichi del Piemonte, aule studio, il Centro per l'impiego, un importante Punto Rete per disabili, la sede di diverse associazioni, tra le quali il centro antiviolenza e la banca del tempo, un caffè letterario, con presenze di molti giovani nelle diverse ore del giorno.

Completarne il recupero, data la posizione caratterizzata da una oggettiva centralità non solo urbana, ma anche territoriale, significa realizzare un polo attrattivo, con servizi e attività lavorative con un potenziale bacino d'utenza per un ambito extra-urbano esteso ai territori limitrofi del comprensorio chierese.

L'intervento si configura come la seconda e fondamentale fase di un piano di rigenerazione e rivitalizzazione di un'area ex industriale: il Comune di Chieri è già dotato di uno studio complessivo, che ha sviluppato due scenari progettuali alternativi, e che ha consentito all'amministrazione, di scegliere la soluzione che privilegiasse il recupero dei volumi industriali e le cui previsioni siano compatibili col Piano Regolatore vigente.

La seconda fase, oggetto dell'intervento che qui si candida, è stata suddivisa in due lotti (A e B) funzionali e distinti:

**Lotto A:** ambiti definiti dagli edifici storici e dalla Biblioteca che prospettano su via Vittorio Emanuele II, e dall'edificio ex Manifattura originaria, che prevedono in sintesi:

- il recupero degli edifici e manufatti di interesse storico e identitario, posti in contiguità con quelli già recuperati, che si affacciano sulla via di accesso al centro storico di Chieri, in cui collocare le nuove attività pubbliche e private
- la demolizione dei manufatti che si trovano in pessime condizioni di conservazione e la cui rimozione consente di "aprire" l'area al resto della città e di incrementare gli spazi per realizzare 3 piazze e un nuovo parco urbano, adeguatamente collegati con percorsi pedonali e spazi per attività sportive outdoor senza barriere.
- l'efficientamento energetico della biblioteca con la creazione di un impianto per la produzione di energia fotovoltaica posto sulle coperture degli edifici. (Ex Palazzina Uffici ed edifici adiacenti, un tempo destinati ai reparti imballaggio, laboratori e officine).
- nuova Torre Belvedere, Totem informativo ed elemento distributivo di accesso ai parcheggi interrati e accesso allo "spazio Belvedere", posto in sommità;
- Sistemazione degli spazi residui ricavati a seguito delle demolizioni, rendendo agibili i percorsi connettivi tra le nuove aree poste su livelli diversificati.

**Lotto B:** ambito progettazione ex novo, definito dalla costruzione del parcheggio interrato su due livelli, piazze e percorsi connettivi, che prevede in sintesi:

- un'area per il parcheggio, pensato in modo tale che sfrutti la naturale morfologia del terreno, che qui si raccorda con la parte collinare del territorio di Chieri, con la funzione non solo di supporto alle attività che si andranno lì ad insediare, ma anche di attestamento al centro città;

- la creazione di un sistema composto da piazze su più livelli, raccordate con percorsi a rampa e spazi verdi attrezzati;

ambito progettazione ex novo, definito dalla creazione del parco urbano, che prevede in sintesi:

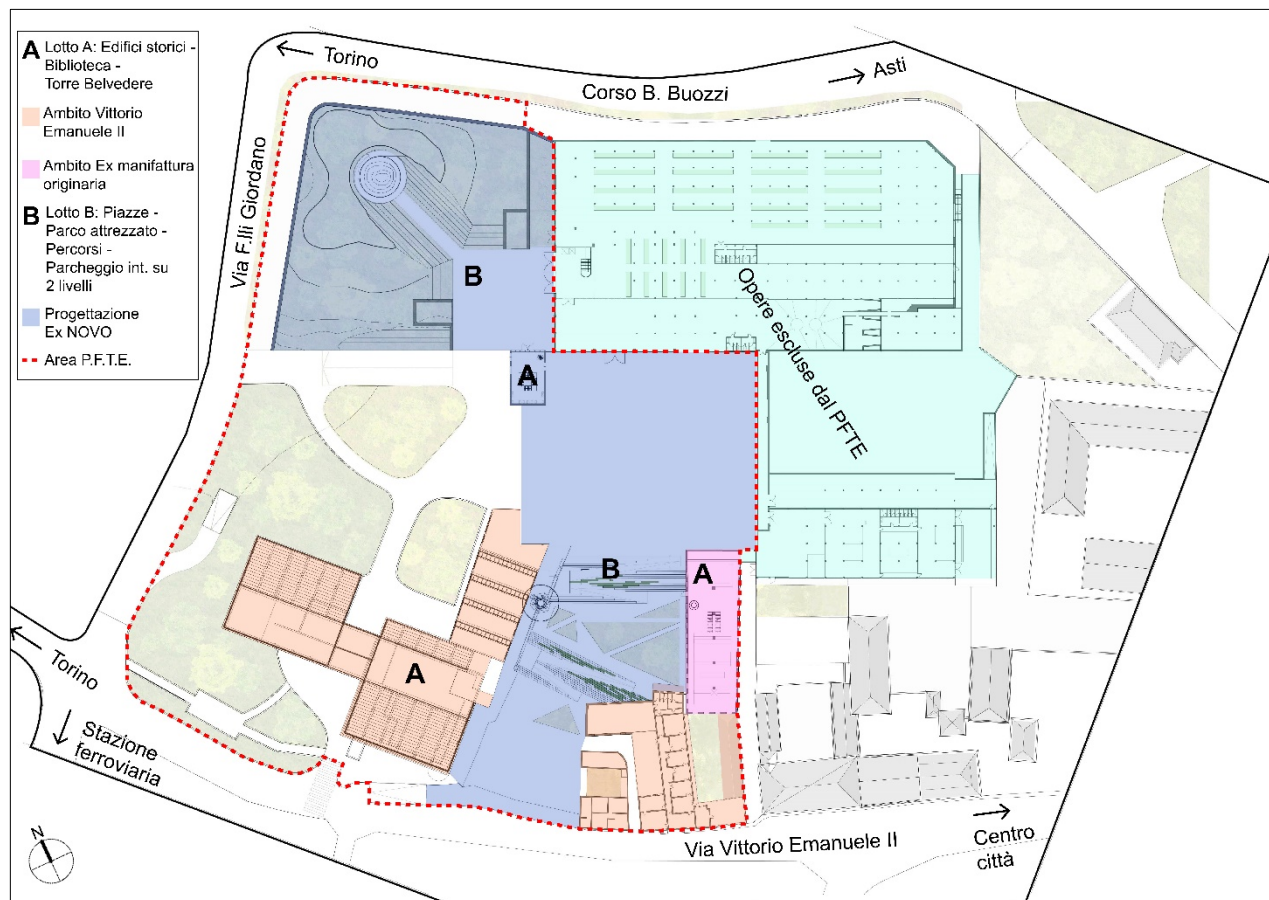
- la creazione del nuovo parco urbano attrezzato, piazzetta, deposito biciclette, locale tecnico e percorso diagonale di accesso alla rampa elicoidale che consente di raggiungere il livello superiore del parco;  
Il Comune è proprietario di tutti gli immobili, e dispone di uno studio preliminare di recupero complessivo dell'area (vedi album di progetto allegato).

L'intervento proposto si configura come occasione di vera e propria rigenerazione urbana e territoriale in quanto l'area è accessibile da un ambito territoriale molto ampio attraverso la presenza del sistema ferroviario metropolitano sopra indicato.

Il recupero di un'area urbana così ricca di sedimentazioni storiche e trasformazioni urbanistiche, un vero e proprio palinsesto, che racconta le mutazioni del tessuto micro urbano avvenute nel corso del tempo, avrà lo scopo di perseguire il miglioramento della qualità del decoro urbano e del contesto sociale e ambientale.

Il progetto di rigenerazione che si propone, consentirà un significativo ampliamento dei servizi per le persone fragili, per i giovani e per le famiglie, servizi gestibili non solo dagli enti pubblici, ma anche da imprese del terzo settore e, per quanto riguarda almeno la formazione, anche da imprese private.

PLANIMETRIA AREA DI PROGETTO (disegno f.s.) – Individuazione dei Lotti e ambiti di intervento



## **Ex Tabasso. Il progetto di recupero:**

### Criteria e linee guida

L'attenta frequentazione degli spazi, i molteplici e approfonditi sopralluoghi effettuati e la corposa documentazione iconografica raccolta, insieme al rilievo fotografico di supporto hanno guidato lo sviluppo del progetto di recupero.

La particolarità del caso di studio, caratterizzato da due aree contigue ma diverse per storia, morfologia, consistenza materiale, modalità costruttive e carattere ambientale hanno guidato le scelte di progetto.

### **Criteria**

Vocazione degli ambiti spaziali e del tessuto urbano esistente:

#### **1. Ambito Via Vittorio Emanuele II - LOTTO A**

- Mantenere parte dell'edificato contiguo al centro storico
- Preservare i fronti prospicienti la via Vittorio Veneto ( casa Tabasso ed edificio adiacente, (decreto di vincolo del 2009);
- Conservare il sistema dei vicoli e le maniche degli edifici prospicienti (vicolo pozzo della Mina e vicolo adiacente);
- Conservare la presenza delle corti interne (casa Tabasso e manica adiacente);
- Rimuovere le volumetrie pericolanti adiacenti l'edificio ex palazzina uffici.
- Connettere, attraverso un sistema di piazze e percorsi pedonali, l'asse principale della via Vittorio Emanuele, al tessuto del centro storico con gli spazi della nuova manifattura. (rimozione del recinto spaziale, visivo, storico e socio ambientale tra la città storica e il suo patrimonio industriale);
- Risanare energeticamente le volumetrie esistenti destinate a Biblioteca, archivio Storico e attività varie (uffici pubblici e ristorazione), inserendo il nuovo impianto per la produzione di energia fotovoltaica posto sulle coperture degli edifici.

Verifica e scelta delle attività insediabili, compatibili con la tipologia degli spazi e delle strutture murarie esistenti:

- attività terziarie (coworking), artigianato digitale, housinglab: forme di abitare collaborativo "per e tra" giovani e anziani, officine socio-culturali: spazi per la formazione e produzione culturale e artistica; attività di accompagnamento dei bambini-adolescenti-famiglie

#### **2. Ambito ex manifattura (quadrante Sud Ovest, piazzetta) LOTTO A**

- Eliminazione delle parti incongrue e ammalorate (demolizione quadrante Sud dell'ex manifattura:
- Demolizione manica di collegamento (edificio ex controllo pezzi);
- Demolizione edificio impianti, edificio ex spaccio e volumetrie adiacenti (piazzetta)
- Consolidamento fondazioni Torre Piezometrica

#### **3. Ambito ex manifattura (quadrante Ovest) LOTTO A**

- Demolizione ex Centrale Elettrica  
Edificazione della nuova Torre Belvedere, nodo distributivo di accesso al nuovo parcheggio pluripiano sottostante (previsto nel Lotto B);

#### **4. Ambito Ex manifattura originaria\* e manica adiacente (vicolo pozzo della Mina) \*(edificio vincolato) LOTTO A**

- Demolizione superfetazioni presenti nella corte interna
- Rimozione degli impianti presenti all'interno degli edifici prospiciente la corte interna
- Restauro e risanamento conservativo dell'edificio storico dell'ex manifattura

- Ristrutturazione della manica prospiciente la corte e il vicolo pozzo della Mina
- Recupero della corte interna, destinandola a giardino di prossimità
- Consolidamento ex Ciminiera

Verifica e scelta delle attività insediabili, compatibili con la tipologia degli spazi e delle strutture murarie esistenti:

- artigianato digitale, housinglab: forme di abitare collaborativo "per e tra" giovani e anziani, officine socio-culturali: spazi per la formazione e produzione culturale e artistica; attività di accompagnamento dei bambini-adolescenti-famiglie;

**5. .Ambito Ex Manifattura (Quadrante Ovest-Via Vittorio Emanuele II)**

- Opere varie di sistemazione, per rendere agibili in sicurezza i percorsi e le aree demolite;

**Progettazioni ex novo: LOTTI B**

**6. Ambito via F.lli Giordano – spazi antistanti ex manifattura**

- Creazione di nuovo parcheggio parzialmente interrato, su due livelli con accesso posto lungo la via F.lli Giordano e uscita in corrispondenza della via Vittorio Emanuele II, in prossimità del locale di ristorazione adiacente alla Biblioteca.

**7. Ambito ex manifattura (via F.lli Giordano, via Bruno Buozzi, piazzetta)**

Rimozione delle parti incongrue:

- Locali cantonieri
- Rampa carraia adiacente al fronte Nord-Ovest dell'ex manifattura
- Parcheggio a raso prospiciente le vie F.lli Giordano e Buozzi
- Creazione del nuovo parco urbano attrezzato prospiciente il fronte Ovest dell'ex manifattura:
  - nuova piazzetta e percorsi accessibili per ogni utenza, privi di barriere architettoniche;
  - rampa elicoidale di accesso al livello superiore del nuovo parco urbano attrezzato;
  - Nuovi locali ipogei destinati a deposito biciclette e locale tecnico;

**8. Ambito via Vittorio Emanuele II**

- Creazione di nuovi spazi pubblici ( n. 2 piazze e percorsi privi di barriere) organizzati in sequenza, attrezzati con sedute, spazi verdi , rampe di raccordo per consentire il superamento del dislivello esistente tra la via Vittorio Emanuele II , la nuova piazza e il nuovo parco urbano attrezzato in progetto

**FINALITÀ DEL PROGETTO E BENEFICI ATTESI**

**Verifica della coerenza e omogeneità degli Interventi materiali in progetto rispetto agli obiettivi della M5C2**

Gli interventi sopradescritti rispettano le indicazioni contenute nella Misura sopra indicata e in particolare:

- Perseguono il miglioramento di ampie aree urbane degradate;
- Attivano la rigenerazione e la rivitalizzazione economica;
- Creano nuove opportunità finalizzate alla creazione di nuovi servizi alla persona;
- Riquaificano l'accessibilità e le infrastrutture, attivando il circuito virtuoso finalizzato alla trasformazione di territori vulnerabili in città intelligenti e sostenibili, escludendo il consumo di nuovo suolo edificabile;

- Promuovono la manutenzione per il riuso e la rifunzionalizzazione ecosostenibile di aree pubbliche e di strutture edilizie pubbliche esistenti per finalità di interesse pubblico;
- Migliorano l'accessibilità e l'intermodalità delle infrastrutture, con lo scopo di trasformare territori metropolitani vulnerabili in territori efficienti, sostenibili e produttivi aumentando, ove possibile, il loro valore:
  - Creazione del nuovo parcheggio di interscambio, parzialmente interrato su due livelli, inteso come parcheggio di attestamento per poter consentire l'accesso alle nuove attività previste in progetto e raggiungere il centro storico e le attività economiche presenti lungo il percorso di avvicinamento alle aree più centrali di Chieri;
- Perseguono il miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale, ambientale ed economico, contenendo i consumi energetici degli edifici storici esistenti, garantendone il duplice salto di classe, attraverso:
- La ristrutturazione degli edifici pubblici, con particolare riferimento allo sviluppo e potenziamento dei servizi sociali, educativi, didattici, culturali e alla promozione delle attività culturali e sportive:
  - Adeguamento energetico Biblioteca ed edifici adiacenti ( fotovoltaico);
  - parco urbano attrezzato per attività sportive e ricreative;
- Attivano la rigenerazione del suolo mediante la de-impermeabilizzazione e rinaturalizzazione di aree impermeabilizzate, destinandole a verde urbano e spazio pubblico attrezzato:
  - Rimozione delle superfici impermeabili esistenti, destinate al carico e scarico e parcheggi a raso;
  - Creazione di n.3 nuove piazze e percorsi senza barriere per attività e manifestazioni pubbliche;
- Prevedono il recupero di una vasta area urbane prossima al centro storico della città puntando sugli impianti sportivi e la realizzazione di parchi urbani attrezzati, al fine di favorire l'inclusione e l'integrazione sociale, soprattutto nelle zone più degradate e con particolare attenzione alle persone svantaggiate:
  - Nuovo parco urbano attrezzato
- Realizzano nuove strutture di housinglab: forme di abitare collaborativo "per e tra" giovani e anziani, senza l'occupazione di nuovo suolo, per ridurre le difficoltà abitative; risanando il patrimonio pubblico esistente, e riqualificando il tessuto urbano, storicamente rilevante, puntando principalmente sull'innovazione verde e sulla sostenibilità:
  - Restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici prospicienti la via Vittorio Emanuele II e vicolo Pozzo della Mina
  - Restauro e risanamento conservativo dell'edificio storico originario dell'ex manifattura
  - Ripristino e risanamento del giardino interno sul quale prospettano gli edifici sopraindicati

#### Destinazioni d'uso previste:

Spazi su corte al piano terra, destinati ad attività di coworking, officine socio-culturali: spazi per la formazione e produzione culturale e artistica; attività di accompagnamento dei bambini-adolescenti-famiglie, piccolo commercio. Ai piani superiori: parte destinato attività terziarie, artigianato digitale, officine socio-culturali: spazi per la formazione e produzione culturale e artistica; attività di

accompagnamento, e parte a nuove strutture di housinglab: forme di abitare collaborativo "per e tra" giovani e anziani dei bambini-adolescenti-famiglie.

### QUANTIFICAZIONE DEL TARGET OBIETTIVO:

AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO : **mq 19.344**

### PROGETTO INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA

Dimostrazione dell'equilibrio tra zone edificate e zone verdi ( vedi elaborati grafici allegati: Tav. 04)

Stato di Fatto:	Progetto:
- Zone edificate <b>mq 8.062</b>	- Zone edificate <b><u>mq 3.875</u></b>
- Zone verdi <b>mq 4.861</b>	- Zone verdi <b><u>mq 13.513</u></b>

Edifici oggetto di Riuso ( restauro e risanamento conservativo edifici storici, vincolati e non)

**La dimostrazione dell'incremento di almeno due classi energetiche è allegata alla relazione Tecnica, unitamente alla precipua specificazione delle iniziative volte al risparmio energetico.**

Il dato riferito all'indice IVSM della città di Chieri è pari a 98,560

Per ciò che attiene lo studio di Prefattibilità ambientale conformità del Progetto ai principi del DNSH, si rimanda a quanto contenuto nella Relazione Tecnica allegata.

## P.F.T.E: PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

---

### ELABORATI DI PROGETTO

- Relazione Illustrativa
- Relazione Tecnica di sintesi
- Relazione Tecnica( contenuti pluridisciplinari)
- Relazione Storica e Archeologica
- Prime indicazioni e misure riferite alla stesura del PSC

#### Elenco degli elaborati grafici

#### Album P.F.T.E composto da:

- TAV. 01 | Inquadramento urbanistico
- TAV. 02-03 | Analisi storica
- TAV. 04 | Analisi Storica – Edifici Vincolati
- TAV. 05 | Pianimetria stato di fatto - Schizzo di studio
- TAV. 06 | Vista a volo d'uccello - Stato di fatto - Schizzo di studio
- TAV. 07-14 | Galleria fotografica
- TAV. 15 | Ex-manifattura Tabasso - Ciclo produttivo
- TAV. 16-17 | Stato di fatto - Pianimetrie
- TAV. 18 | Stato di fatto - Sezioni
- TAV. 19 | Studi preliminari di progetto - Assonometria

TAV. 20-21 | Studi preliminari di progetto - Pianimetrie  
TAV. 22-23 | Studi preliminari di progetto - Assonometrie - Strategie  
TAV. 24 | Studi preliminari di progetto - Assonometrie - Riferimenti  
TAV. 25 | Studi preliminari di progetto - Agorà delle arti - Rendering  
TAV. 26 | Ex Tabasso - Da archeologia industriale a patrimonio industriale  
TAV. 27-31 | Ex Tabasso - Un racconto per immagini  
TAV. 32 | Ex Tabasso - La strategia progettuale  
TAV. 33 | Ex Tabasso - Demolizioni - Restauro e risanamento conservativo  
TAV. 34-37 | Ex Tabasso - Demolizioni  
TAV. 38 | Ex Tabasso - Assonometria - Destinazioni d'uso  
TAV. 39 | Ex Tabasso - Il recupero - Criteri e linee guida  
TAV. 40 | Ex Tabasso - Piano strada Vittorio Emanuele II  
TAV. 41 | Ex Tabasso - Piano -2 e piano terra edifici storici  
TAV. 42 | Ex Tabasso - Piano -1  
TAV. 43 | Ex Tabasso - Piano terra e casa Tabasso  
TAV. 44 | Ex Tabasso - Piano primo  
TAV. 45 | Ex Tabasso - Piano soppalchi  
TAV. 46 | Ex Tabasso - Piano coperture  
TAV. 47-48 | Ex Tabasso - Sezioni progettuali  
TAV. 49-50 | Ex Tabasso - Assonometrie - Destinazioni d'uso e percorsi  
TAV. 51 | Ex Tabasso - Navigatore video - Render  
TAV. 55-56 | Ex Tabasso - Immagine renderizzate

---

**Tavole Grafiche:**

TAV. 01 | Inquadramento Urbanistico Scale 1:5000/2000/1000  
TAV. 02 | Planimetria Generale su base Catastale sc. 1:500  
TAV. 03 | Stato di fatto edifici storici sc. 1:500  
TAV. 04 | Demolizioni : edifici storici  
TAV. 05 | Stato di fatto: via F.lli Giordano Ex Manifattura Ovest  
TAV. 06 | Demolizioni : via F.lli Giordano Ex Manifattura Ovest  
TAV. 07 | Planimetria Rapporto zone edificate e zone verdi sc. 1: 500  
TAV. 08 | Progetto : Piazze,Torre Belvedere, Percorsi, Parco Urbano sc. 1:500  
TAV. 09 | Progetto – Restauro: Edifici Storici e Casa Tabasso  
TAV. 10 | Progetto – Restauro: Ex manifattora Originaria sc. 1:200  
TAV. 11 | Parcheggio Livello -1 sc. 1:200  
TAV. 12 | Parcheggio Livello -2 sc.1:200  
TAV. 13 | Progetto-Ex Novo: Torre Belvedere – Parco Urbano  
TAV. 14 | Planimetria sottoservizi limitrofi all'area di intervento - reti fognarie sc. 1:500  
TAV. 15 | Planimetria sottoservizi limitrofi all'area di intervento – teleriscaldamento sc. 1:500  
TAV. 16 | Pianta parcheggio interrato - livello P-2 Presidi Antincendio sc. 1:200  
TAV. 17 | Pianta parcheggio interrato - livello P-1 Presidi Antincendio sc. 1:200  
TAV. 18 | Pianta parcheggio interrato -livello Piazza Presidi Antincendio sc. 1:200  
TAV. 19 | Parcheggio Interrato – Dettagli costruttivi “Berlinesi”  
TAV. 20 | Pianta edifici storici con interventi in progetto sc. 1: 200  
TAV. 21 | Pianta copertura edificio Poste-Biblioteca con impianto fotovoltaico sc. 1:200



Il Progettista:  
Arch. Carlo Italo Zanotti

Torino, lì 04.03.2022

