

**Allegato**

**MANIFATTURA TABACCHI**  
**dossier MPt**



## EX MANIFATTURA TABACCHI

# ATTUAZIONE DI INIZIATIVA PER LA RIQUALIFICAZIONE DI IMMOBILE STATALE E RIGENERAZIONE URBANA ANCHE NELL'AMBITO DEL PNRR

Dicembre 2022

# DOSSIER DI PROGETTO

## Protocollo d'intesa

ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni



# GRUPPO DI LAVORO

## AGENZIA DEL DEMANIO

Ing. Sebastiano Caizza / Direttore Regionale Piemonte e Valle D'Aosta  
D.ssa Daniela Elisa Roero / Resp. Area Governo del Patrimonio e U.O. Serv. Terr. TO1  
Ing. Daniela Maria Oddone / Responsabile Area Tecnica  
D.ssa Francesca Romana Vinci / funz. Area Governo Patrimonio  
Arch. Elisabetta Ferrero / funz. U.O. Serv. Terr. TO1  
Geom. Raffaella Cornetti / funz. U.O. Serv. Terr. TO1  
Arch. Davide Alessandro Napoli / funzionario Servizi Tecnici

## POLITECNICO DI TORINO

Prof. Guido Saracco / Rettore  
Prof.ssa Laura Montanaro / Prorettrice  
Prof. Luca Settineri / Vice Rettore per la Programmazione, le Infrastrutture e l'Edilizia  
D.ssa Concetta Di Napoli / Dirigente Area PROGES  
Prof. Antonio De Rossi / Coordinatore del Masterplan Team  
Arch. Carlo Deregibus / Design Manager del Masterplan Team  
Arch. Emanuele Cavaglion / Masterplan Team  
Arch. Alessia Craveri / Masterplan Team  
Arch. Francesca Maccarrone / Masterplan Team  
Arch. Francesca Roveri / Masterplan Team  
Arch. Federica Serra / Masterplan Team

## MIC ARCHIVI

Dott. Stefano Benedetto / Soprintendente archivistico e bibliografico del Piemonte e Valle d'Aosta e Direttore dell'Archivio di Stato di Torino

## UNIVERSITÀ DI TORINO

Prof. Giuseppe Martino Di Giuda / Vice-Rettore per la digitalizzazione, programmazione, sviluppo e valorizzazione del patrimonio edilizio  
Ing. Sandro Petruzzi / Direttore Direzione Edilizia e Sostenibilità  
D.ssa Adriana Belli / Direttrice Direzione Affari Generali e Patrimonio Culturale  
D.ssa Giancarla Malerba / Resp. Area Sistema Museale ed Archivi della Direzione Affari Generali e Patrimonio Culturale

## MIC SOPRINTENDENZA

Arch. Lisa Accurti / Soprintendente Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Citta' Metropolitana di Torino  
Arch. Elena Frugoni / funzionario di zona e responsabile Area Patrimonio Architettonico

## CITTÀ DI TORINO

Arch. Emanuela Canevaro / Direttore della Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito  
Arch. Savino Nesta / Settore Urbanistica  
Arch. Quirino Spinelli / Collaboratore di staff - Assessorato all'Urbanistica  
Arch. Tiziana Scavino / Area 3 - Dipartimento Urbanistica ed edilizia privata  
Arch. Flavio Turco / Area Edilizia privata

## REGIONE PIEMONTE

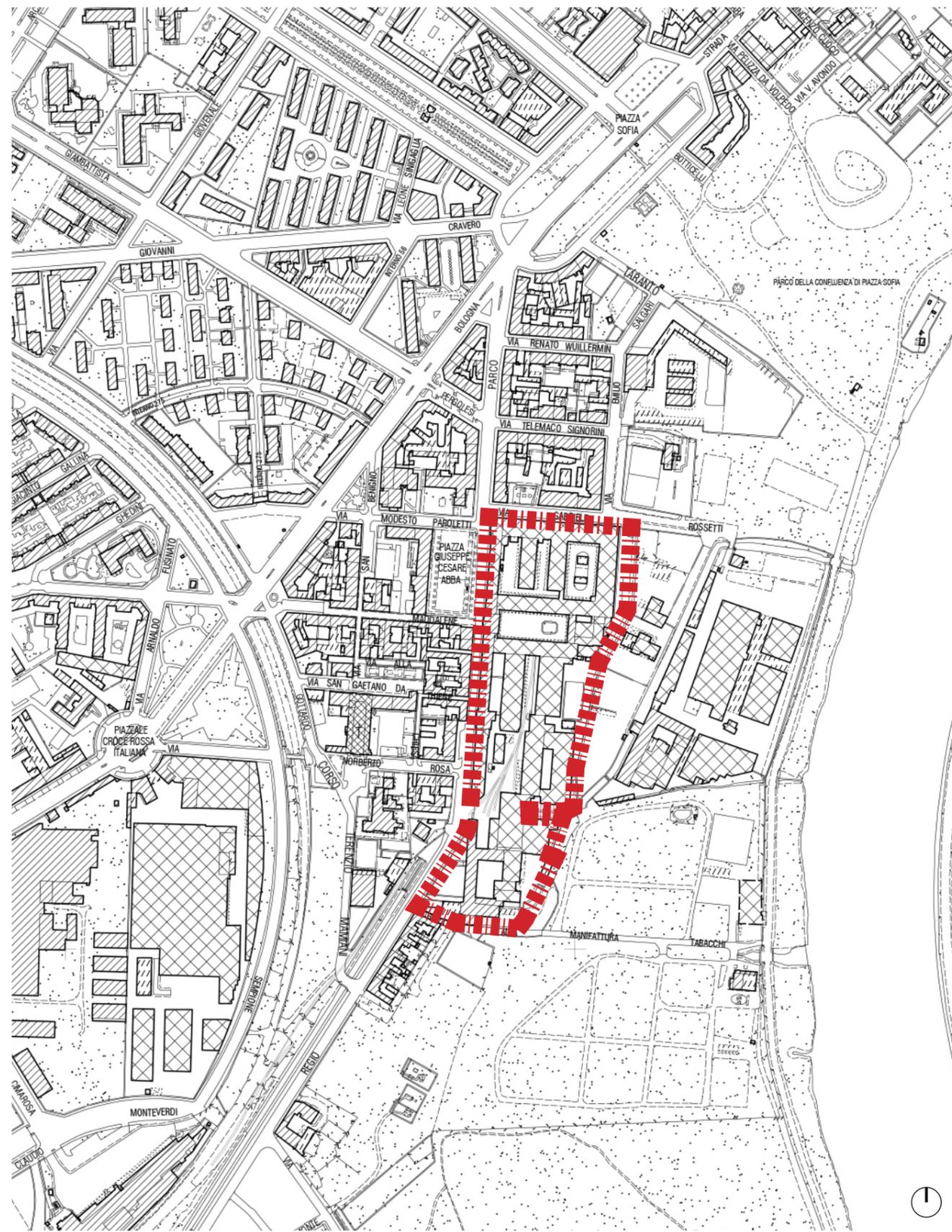
D.ssa Aurelia Vinci / Settore Sistema universitario, diritto allo studio, ricerca e innovazione

# INDICE

<b>INQUADRAMENTO</b>	p. 02
<b>SCENARIO DI PROGETTO</b>	p. 10
<b>ELABORATI</b>	p. 16
<b>QUANTITÀ</b>	p. 32

# INQUADRAMENTO

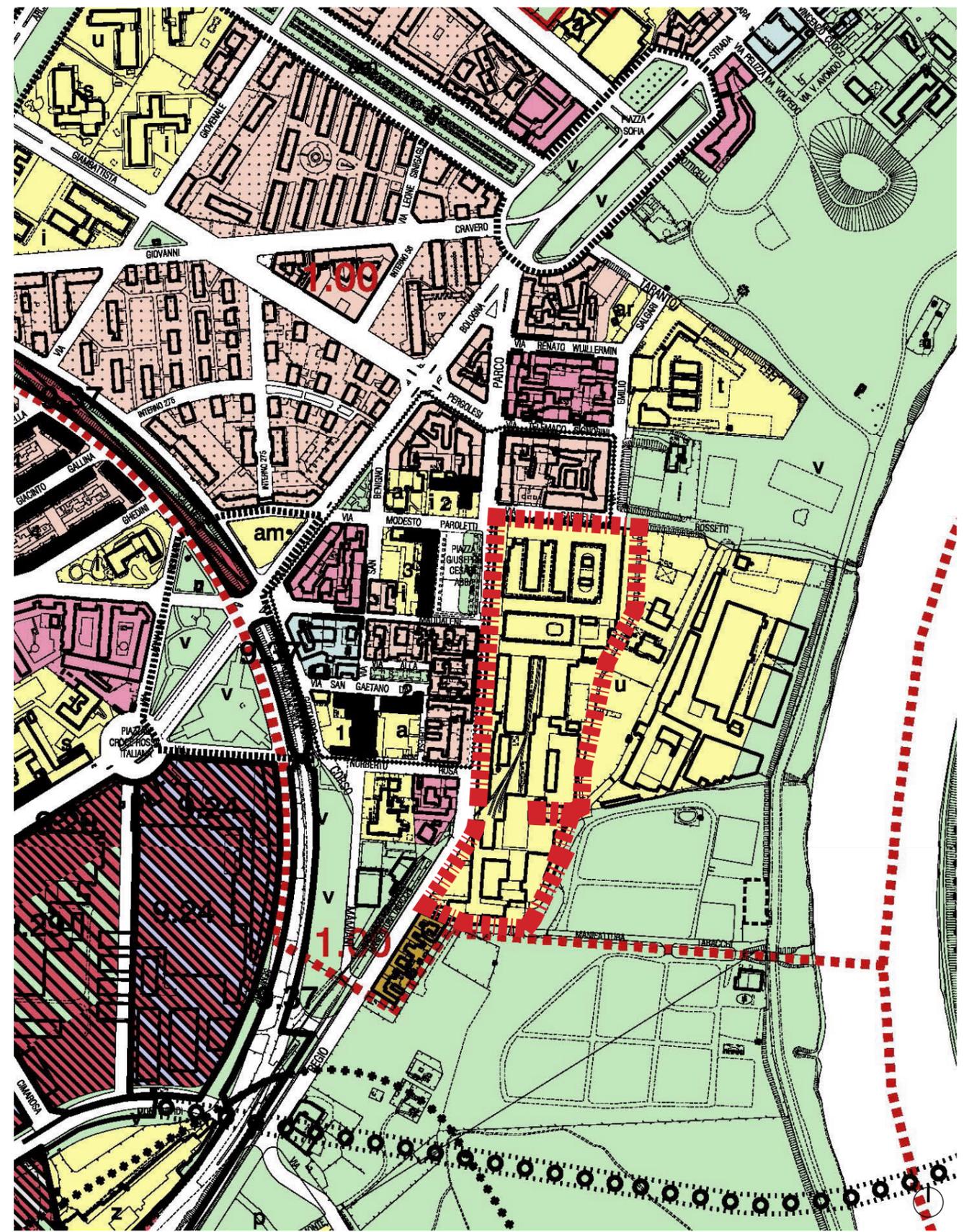
Stato di fatto - Localizzazione	p. 03
Stato di fatto - Fotografie	p. 04
Estratto vincolo da "ALL.4-Vincolo-Mibac-113-2019" e sviluppo storico	p. 07
Fotografie storiche	p. 08
Mappa delle progettualità urbane	p. 09



Estratto Carta tecnica - Tavola n. 12

Scala 1:5.000

Area d'intervento



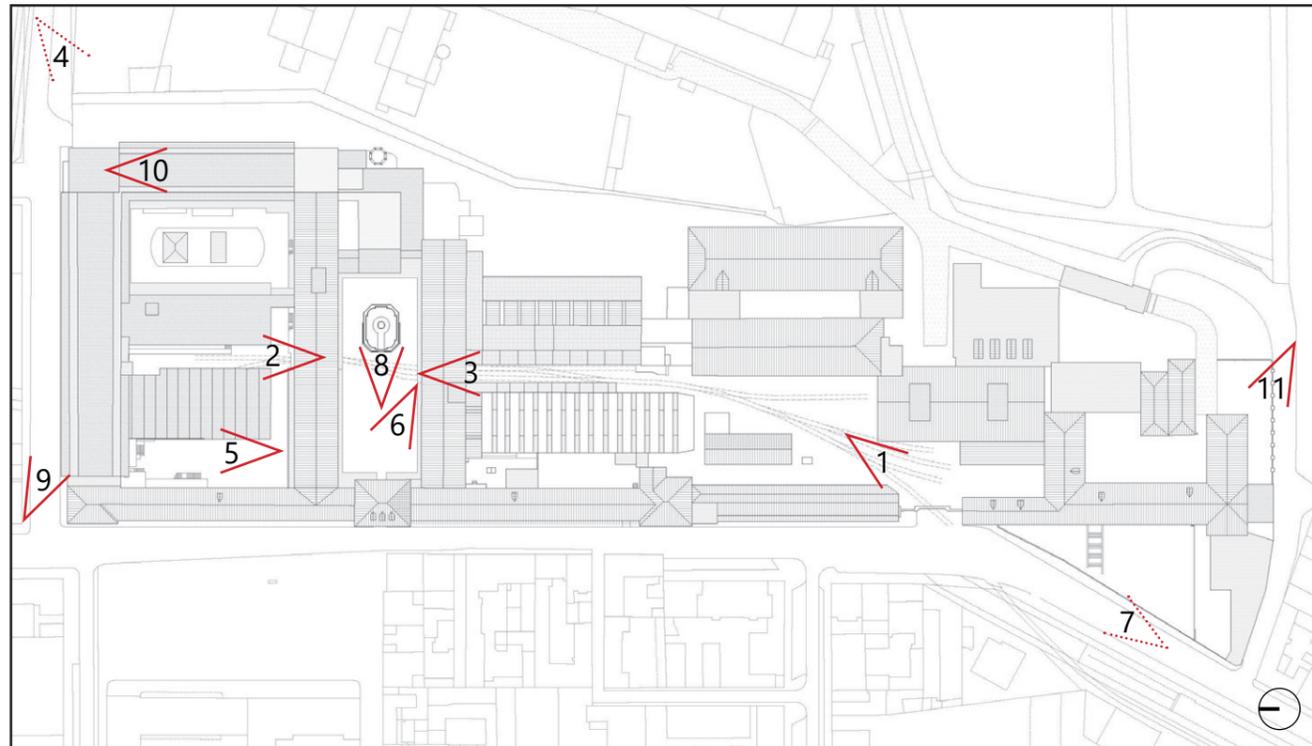
Estratto PRGC - Tavola 1 Azzonamento

Area d'intervento

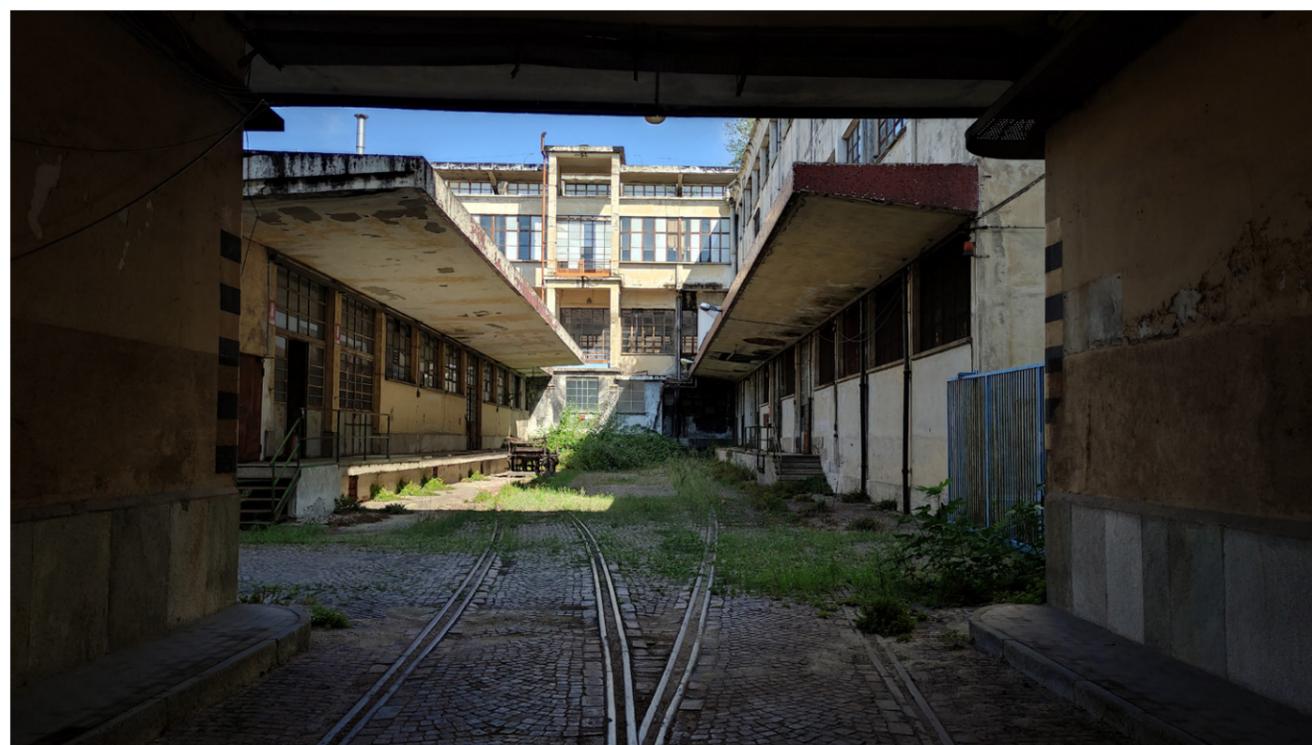
Zone normative		Aree per Servizi	
	Zone urbane consolidate residenziali miste:		Servizi pubblici S
1.00	1,00 mq SLP/mq SF		Istruzione universitaria

## Stato di fatto - Localizzazione

MPT\_Manifattura Tabacchi



1



2



3

**Stato di fatto - Fotografie**

MPT\_Manifattura Tabacchi



4



5



6



7

## Stato di fatto - Fotografie

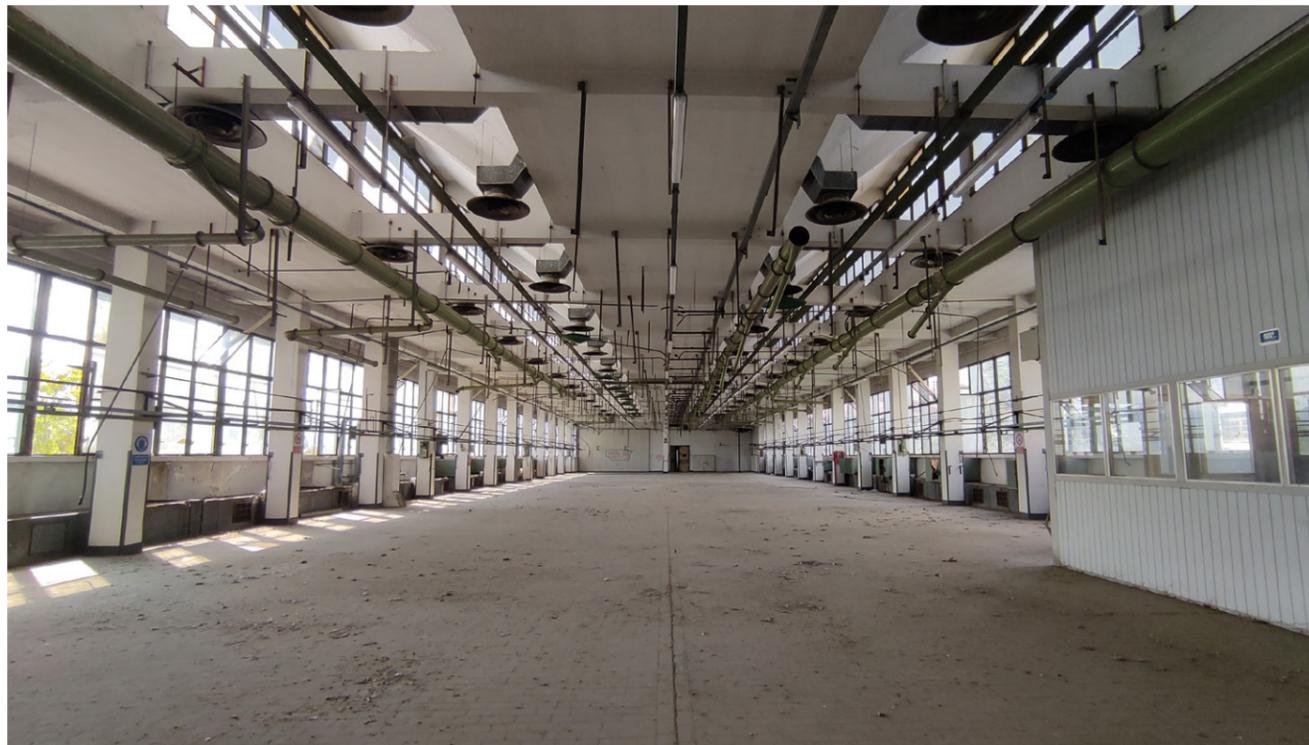
MPT\_Manifattura Tabacchi



8



9



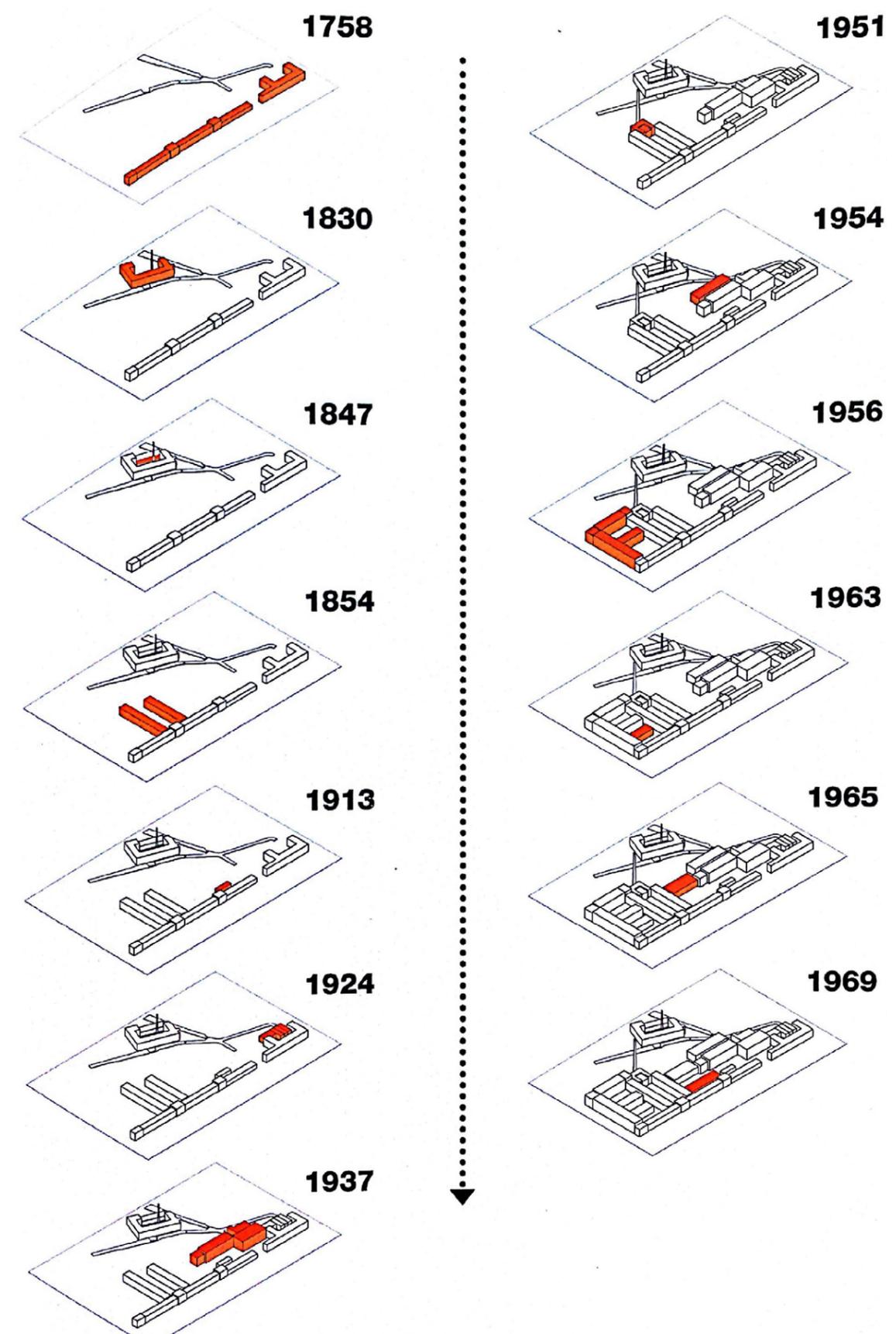
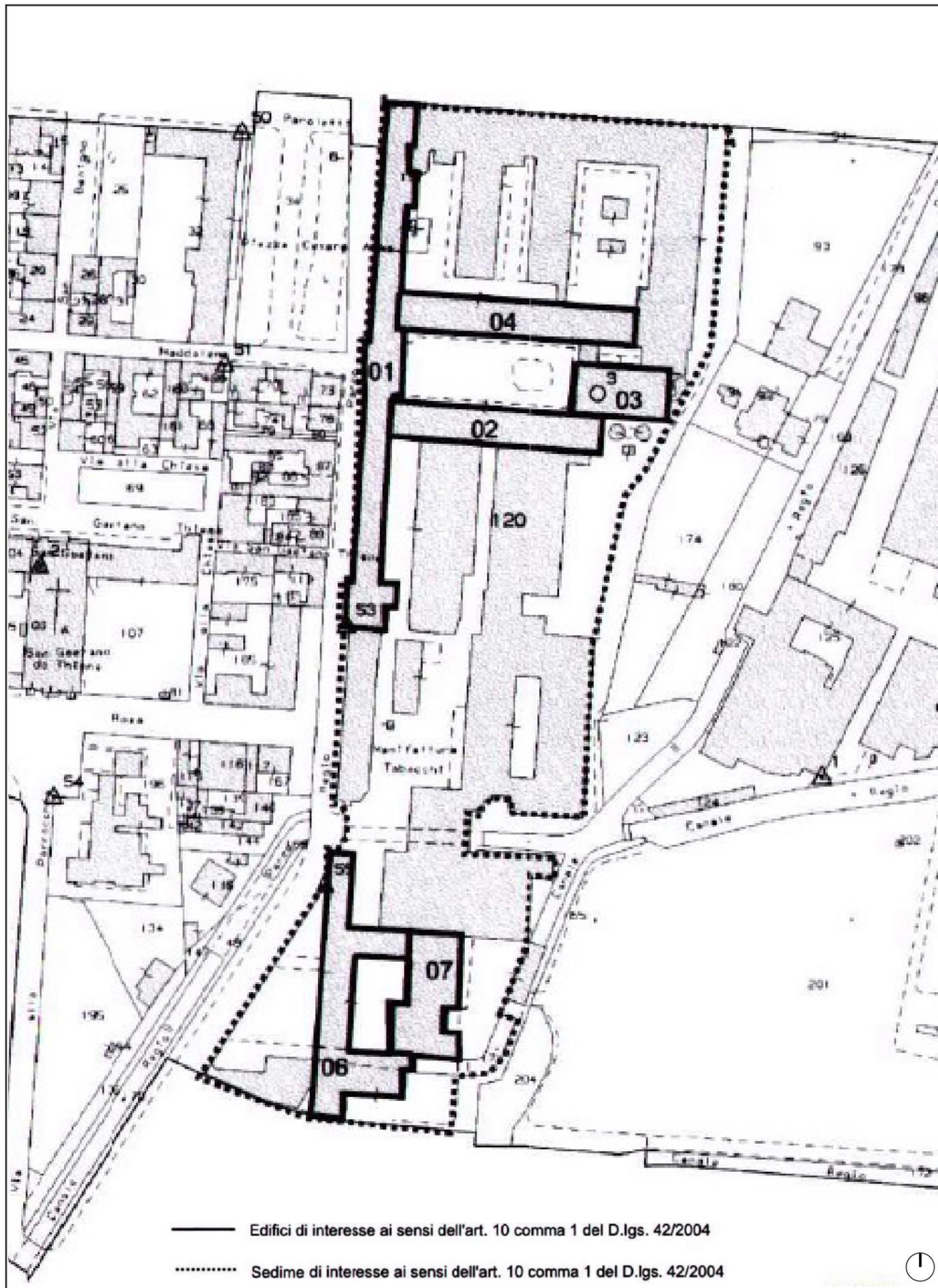
10



11

## Stato di fatto - Fotografie

MPT\_Manifattura Tabacchi



Estratto da: Debrevi, Ginevra (2013). *Manifattura Rehab Centre: il riuso della Manifattura Tabacchi di Torino come centro di riabilitazione*. Tesi discussa presso il Politecnico di Torino. Relatore: Croset P., Ambrosini G., Berta M., Rolando A.

Estratto vincolo da "ALL.4-Vincolo-Mibac-113-2019" e sviluppo storico



Fonte: Museo Torino - Ex Manifattura Tabacchi, anni Venti del Novecento. Edizioni del Capricorno



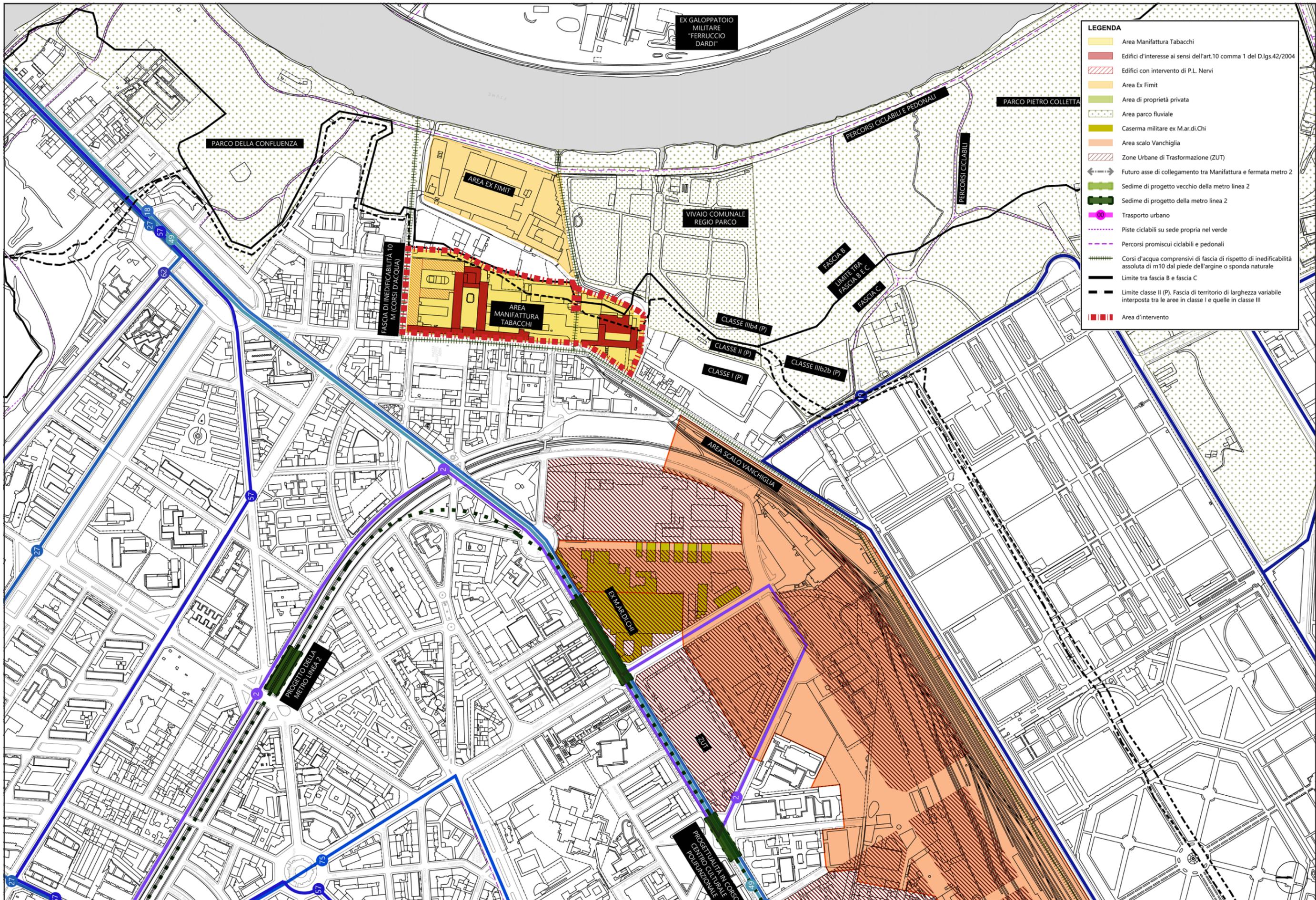
Fonte: Museo Torino - Ex Manifattura Tabacchi vista da oltre Po. Fotografia del 1980 circa



Fonte: Museo Torino - Corso Regio Parco 142. Regia Manifattura dei Tabacchi. Effetti prodotti dai bombardamenti dell'incursione aerea dell'8-9 dicembre 1943



Fonte: "Le fabbriche del tabacco in Italia" - Manifattura tabacchi. Locomotore e vagoni adibiti al trasporto del greggio e del confezionato. Officina meccanica e Magazzini perfetti, 1984. Archivio della Manifattura Tabacchi, disperso, riproduzione.



# Mappa delle progettualità urbane

MPT\_Manifattura Tabacchi

# SCENARIO DI PROGETTO

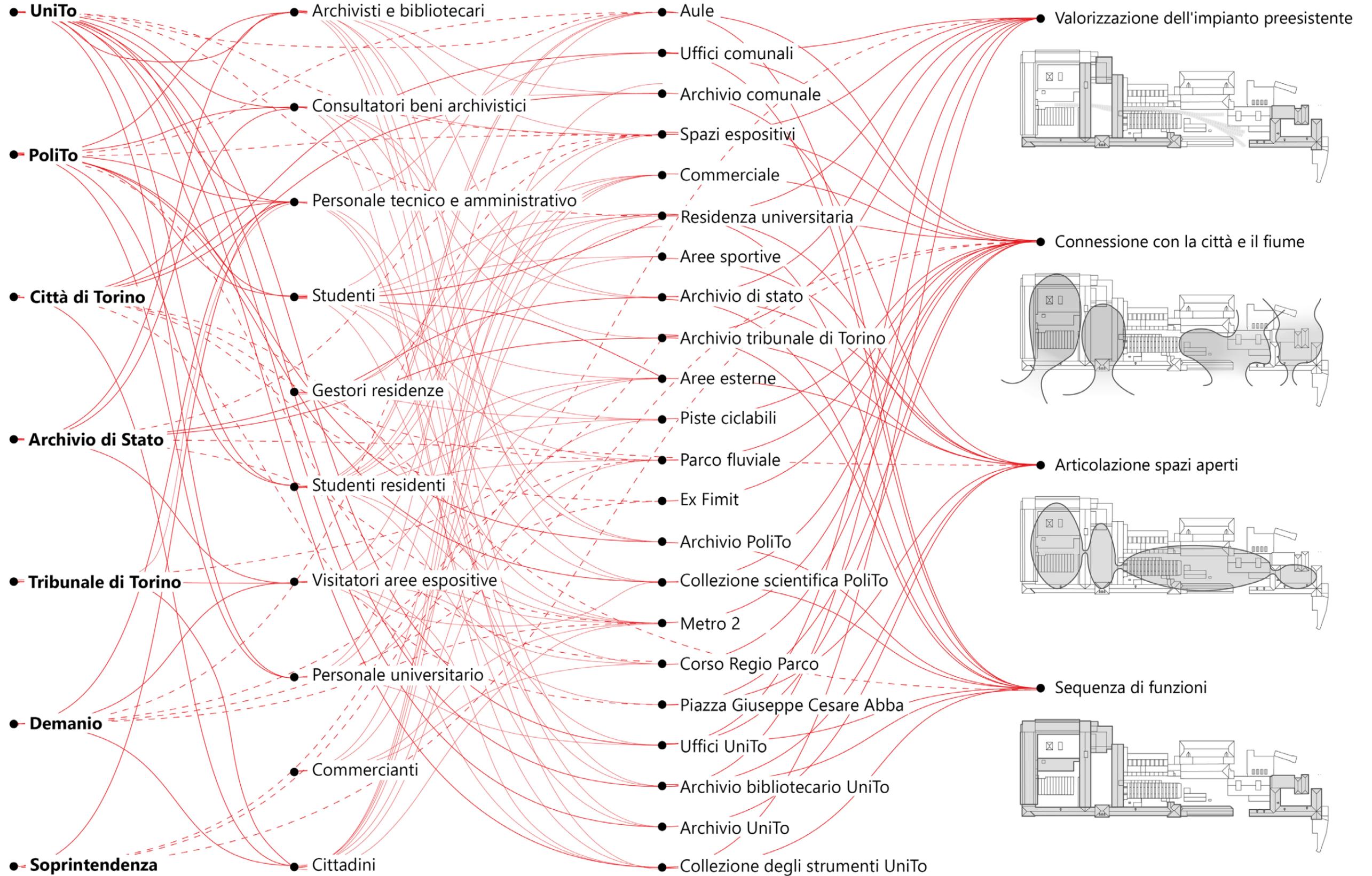
Quadro esigenziale - Temi	p. 11
Quadro esigenziale - Dati e spazializzazione	p. 12
Spazializzazioni e funzioni	p. 13
Mappa d'intensità	p. 14
Assonometria di progetto	p. 15

## ENTI

## UTENTI

## SPAZI

## STRATEGIE



## RACCOLTA DATI

### Aule Campus

n. 3 aule per challenge di dimensioni comprese tra i 100 e i 150 mq

### Residenza universitaria

per 31,5 milioni di €, 250 posti letto

3.400 mq - residenza

1.515 mq - servizi di supporto

50 mq - sale riunioni

350 mq - aree tecniche

605 mq - servizi ricreativi

a cui aggiungere 2.700 mq di aree esterne di pertinenza

### Politecnico di Torino

Collezioni scientifiche di Ateneo- 4.500/5.000 mq

Archivi - 15.000 ml

### Città di Torino

Spazio Archivio: circa 2.500+2.000 mq (per spostamento attuale Archivio Strada del Portone)

Spazi interni alla Manifattura tra i 500 e i 1.500 mq, collocazione al piano terra e accessibile dall'esterno

### Archivio di Stato e Tribunale

spazi possibilmente connessi per avere continuità di archiviazione

#### Archivio MIC

per le provincie di Torino, Asti, Biella, Cuneo e VCO  
65.000 - 70.000 ml

#### Archivio Tribunale

Corte d'Appello Torino 14.310 ml

Tribunale di Sorveglianza di Torino 6.054 ml

Tribunale per i minorenni di Torino 3.158 ml

Tribunale di Alessandria 8.800 ml

Tribunale di Asti 8.800 ml

Tribunale di Biella 9.078 ml

Tribunale di Cuneo 10.830 ml

Tribunale di Ivrea 9.240 ml

Tribunale di Novara 22.300 ml

Tribunale di Torino 79.850 ml

Tribunale di Vercelli 28.418 ml

### Università di Torino

Archivio - 20.000 ml

Archivio Biblioteca - 20.000 ml

Collezione strumenti - 4.000 mq

Stoccaggio biblioteca - 200 mq

Laboratori archivistici - 200 mq

## PARAMETRI DI SPAZIALIZZAZIONE

### spazi occupati da archivi

- archivio automatizzato  
altezza 6-20m: 15-45 ml/mq

- archivio compatto  
6-12 ml/mq secondo carico permesso

### spazi di distribuzione

- da 15 a 35% a seconda della funzione

### rapporti e connessioni

- connessione tra archivi del tribunale e archivi di stato con possibile condivisione di spazi comuni

- localizzazione lungo i confini di funzioni potenzialmente indipendenti dal resto

- posizionamento sugli estremi del lotto di attività per studenti connesse da spazi aperti attrezzati

### vincoli spaziali e morfologici

- manica semplice, doppia, aula unica

- struttura portante a setti o travi/pilastrini

- altezza netta interna (fino a 5m circa)

## QUADRO ESIGENZIALE

### Aule Campus

450 mq

### Residenza universitaria

6.300 mq

### Archivio di Stato e Tribunale

230.000 ml archivio

### Extra archivi a disposizione

45.000 ml archivio

### Politecnico di Torino

7.500 mq

### Città di Torino

5.000 mq

### Università di Torino

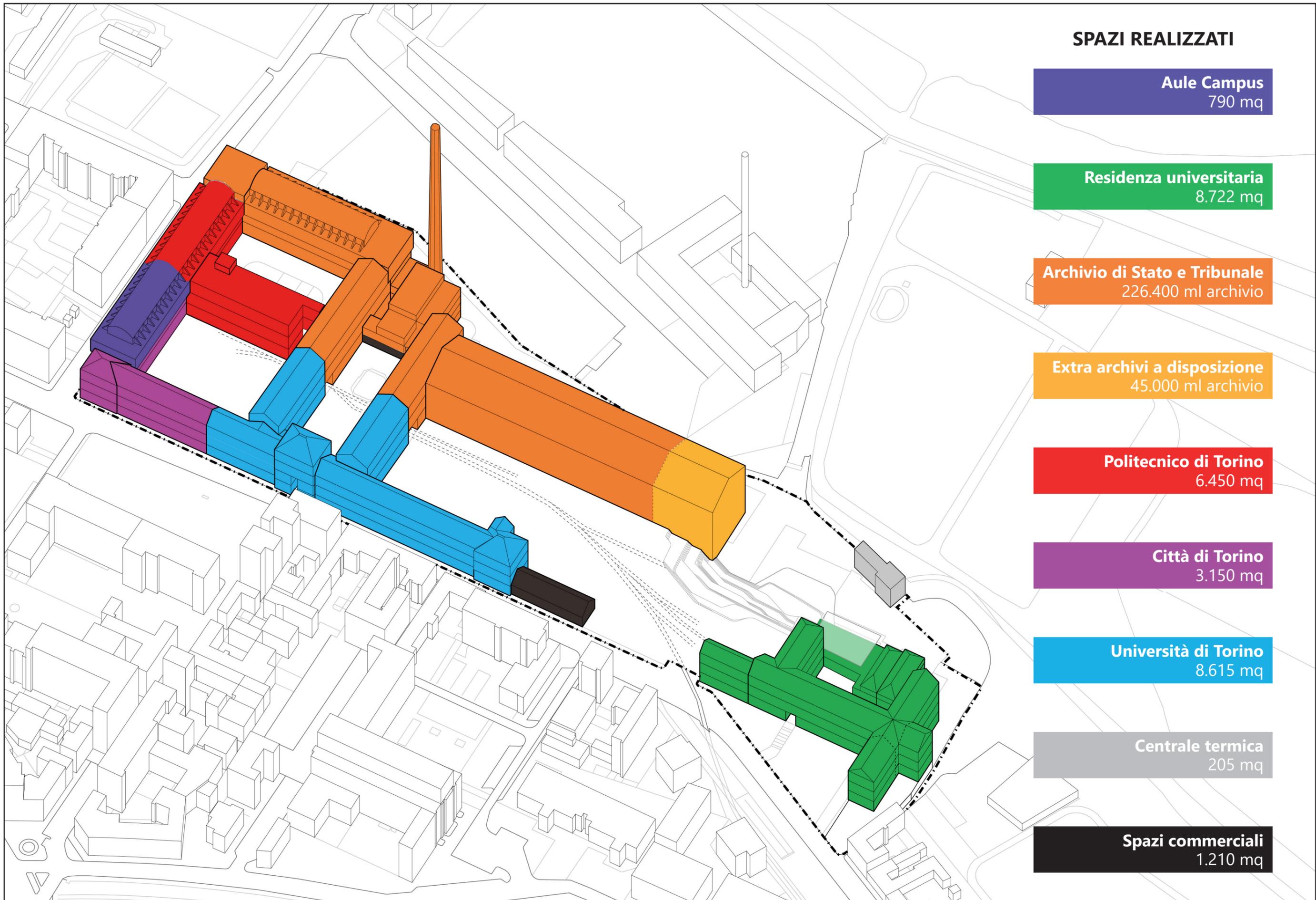
8.900 mq

### Centrale termica

200 mq

### Spazi commerciali

1.200 mq



**Spazializzazioni e funzioni**

MPT\_Manifattura Tabacchi



**LEGENDA**

**intensità spazi pubblici**  
 high     low

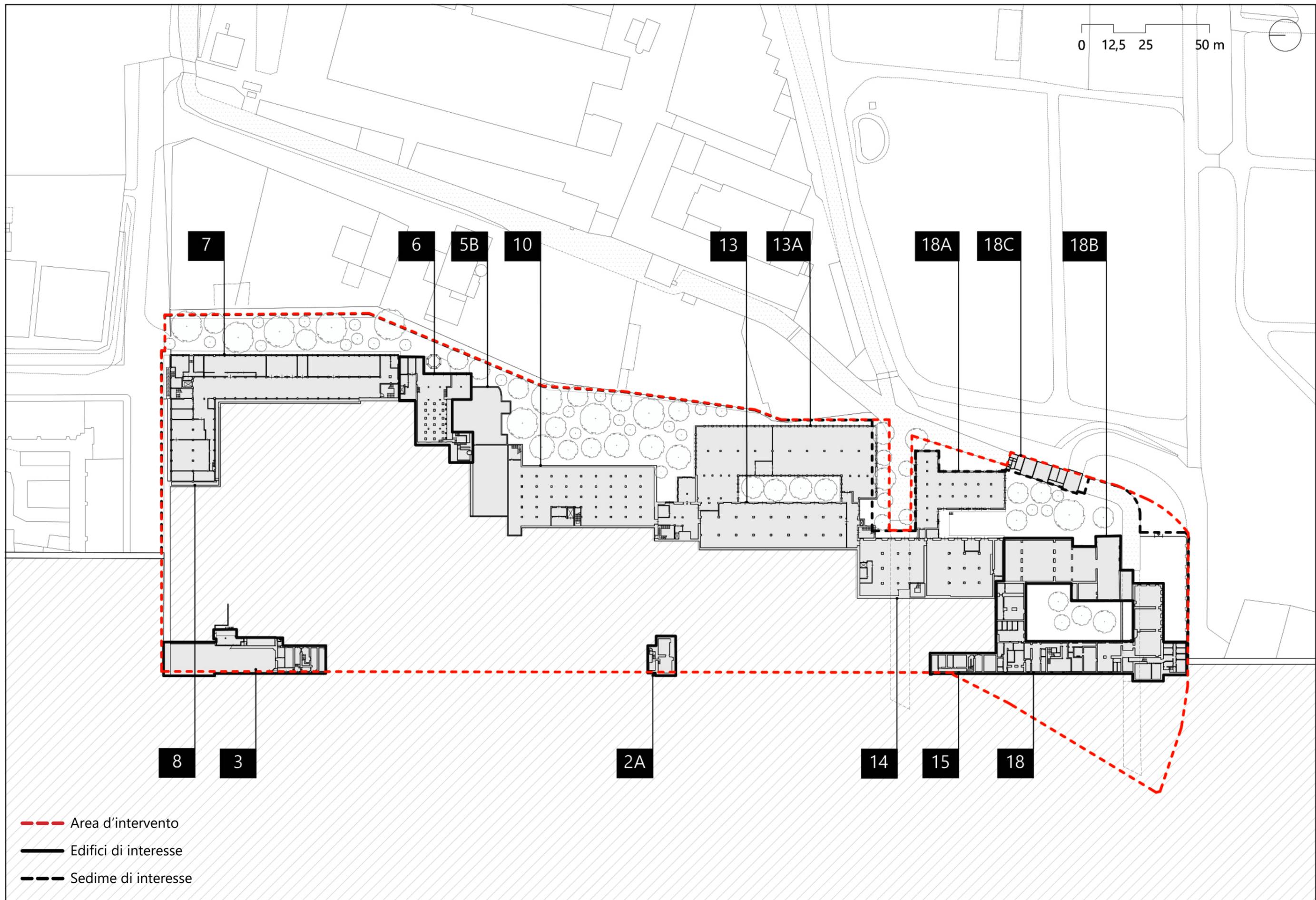
**intensità edifici**  
 high     low

**Mappa d'intensità**

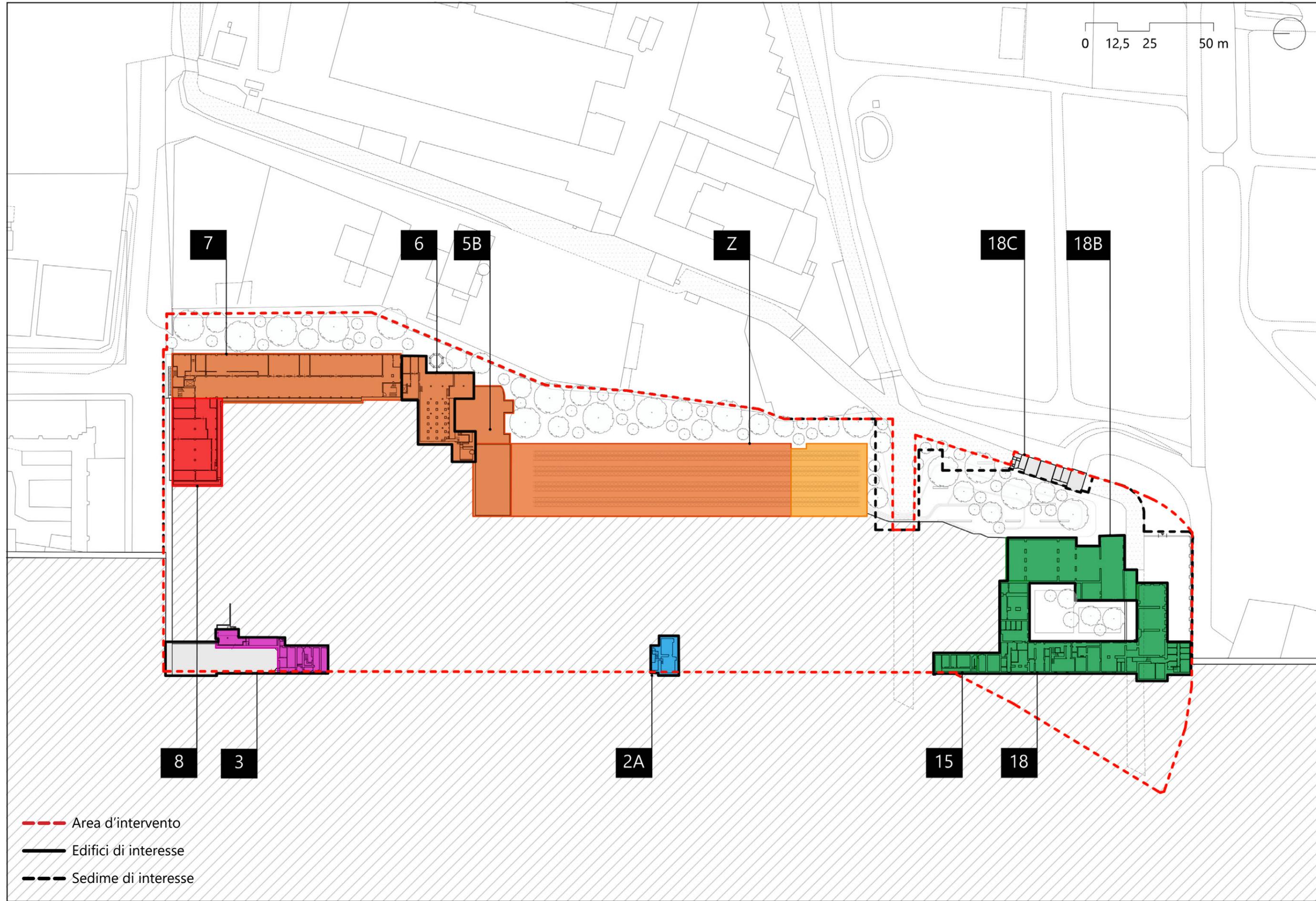
MPT\_Manifattura Tabacchi

# ELABORATI

Stato di fatto / Progetto - Piante	p. 17
Pianta delle coperture - Demolizioni / costruzioni	p. 29
Stato di fatto / Progetto - Sezioni	p. 30

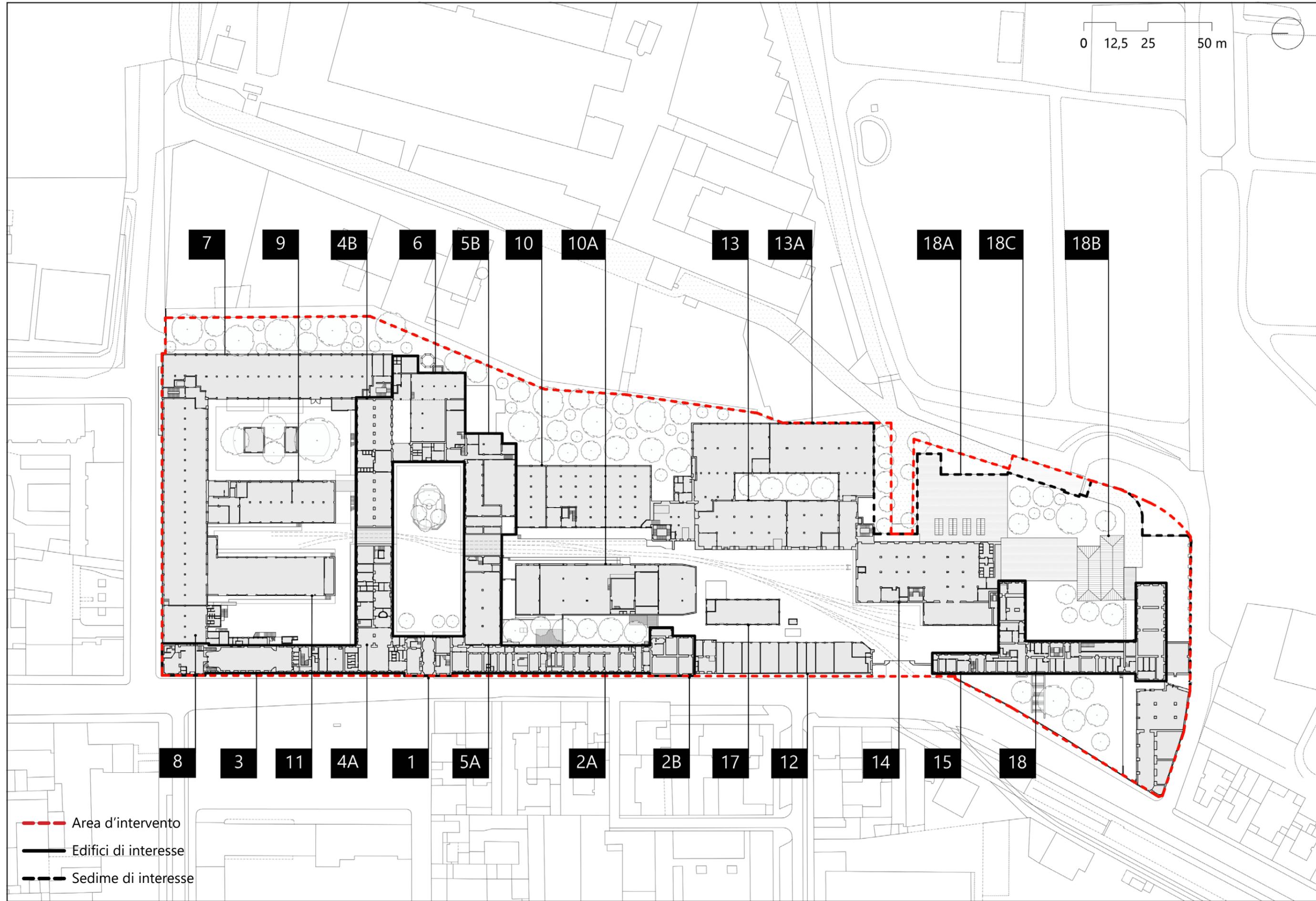


**Stato di fatto - Pianta piano interrato**



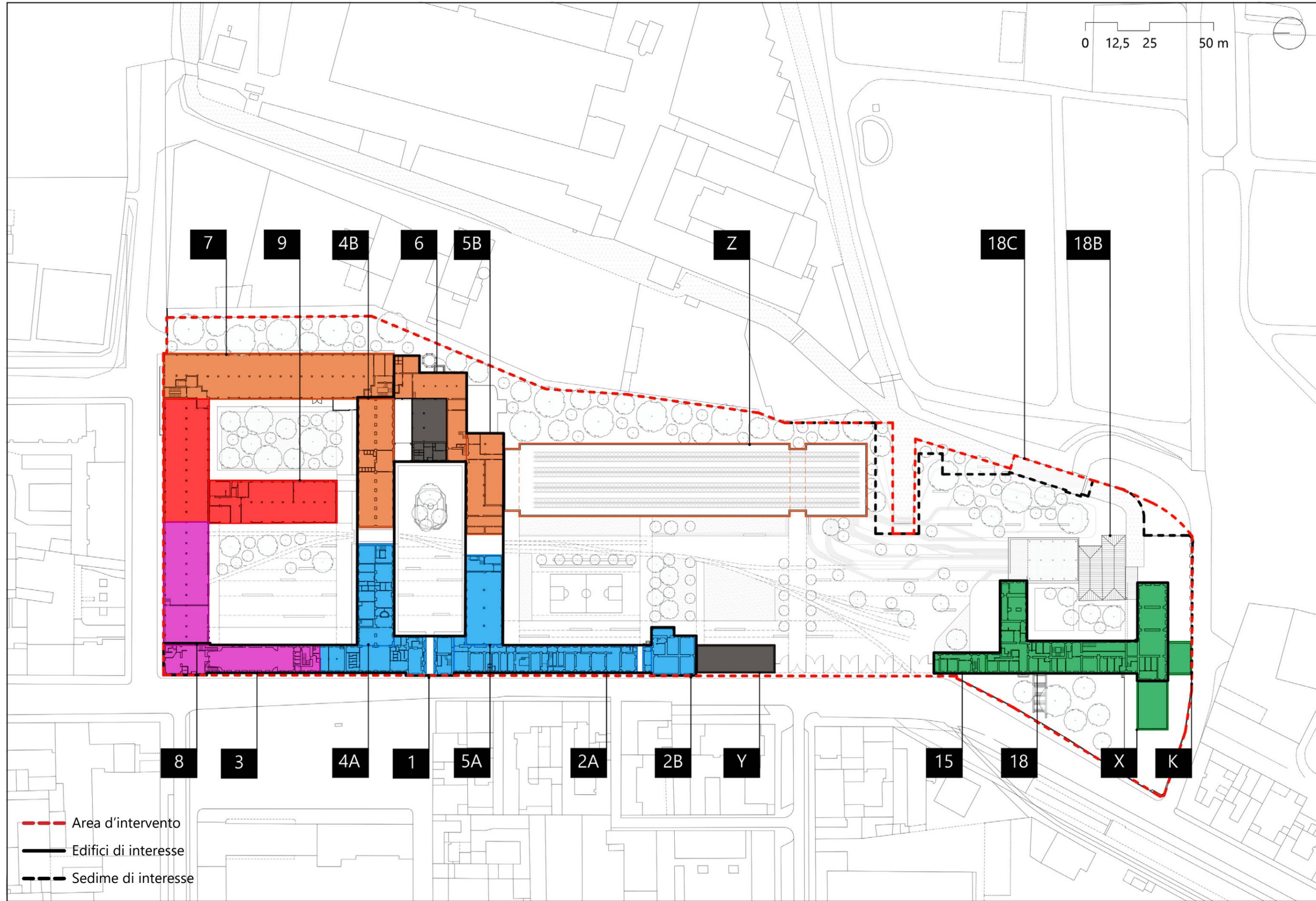
### Progetto - Pianta piano interrato

MPT\_Manifattura Tabacchi



- - - Area d'intervento
- - - Edifici di interesse
- - - Sedime di interesse

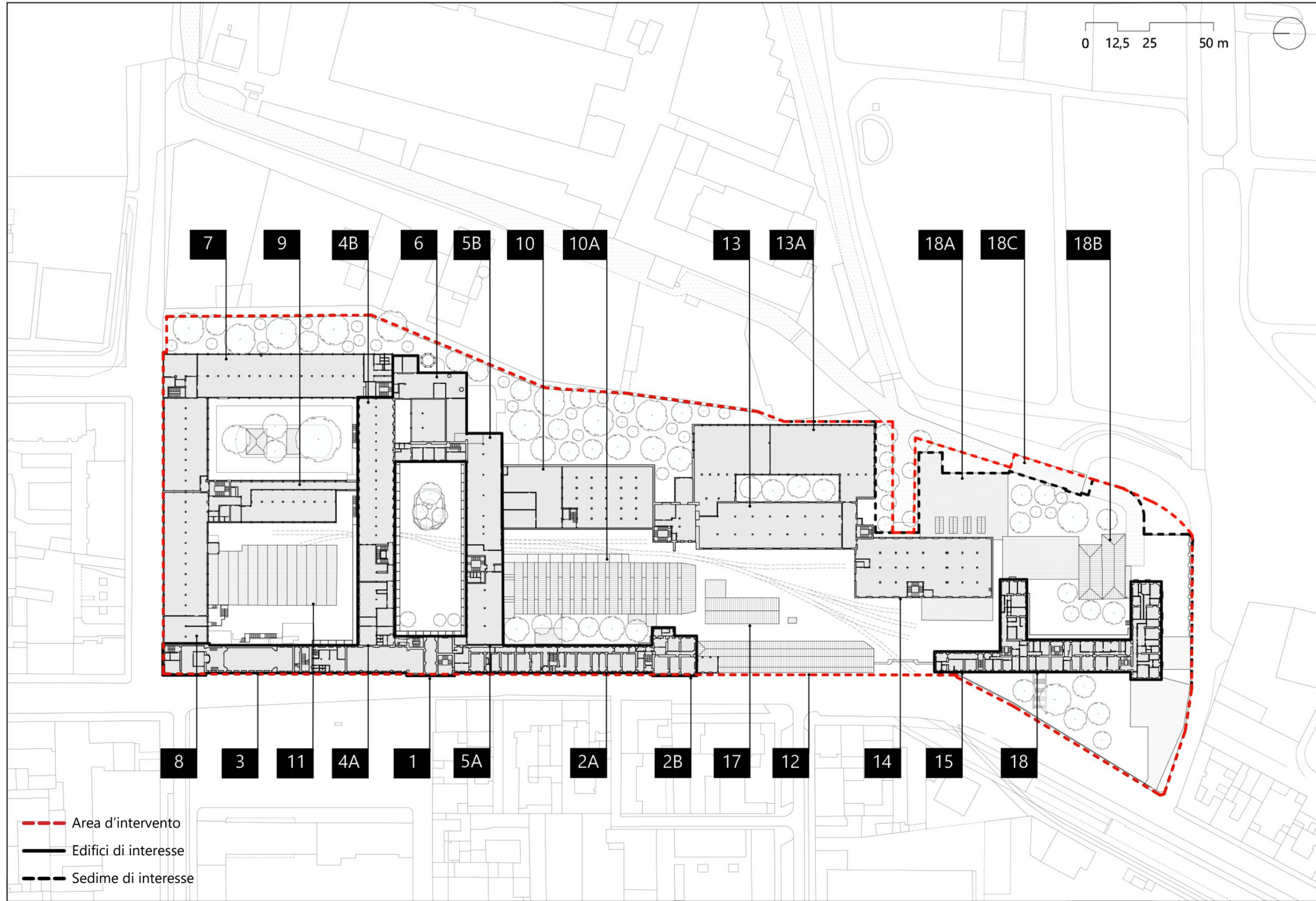
### Stato di fatto - Pianta piano terra



- - - Area d'intervento
- - - Edifici di interesse
- - - Sedime di interesse

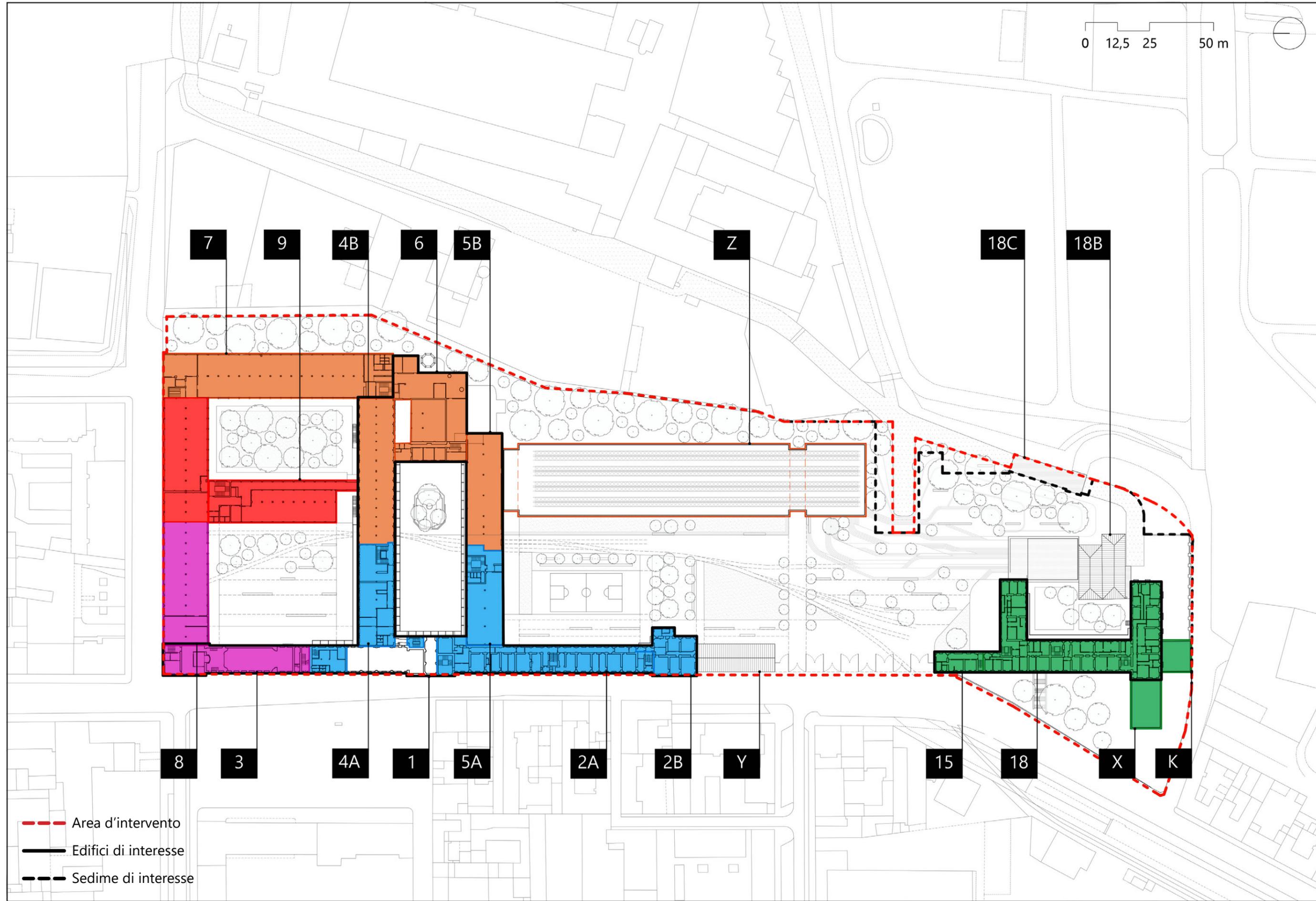
### Progetto - Pianta piano terra

MPT\_Manifattura Tabacchi



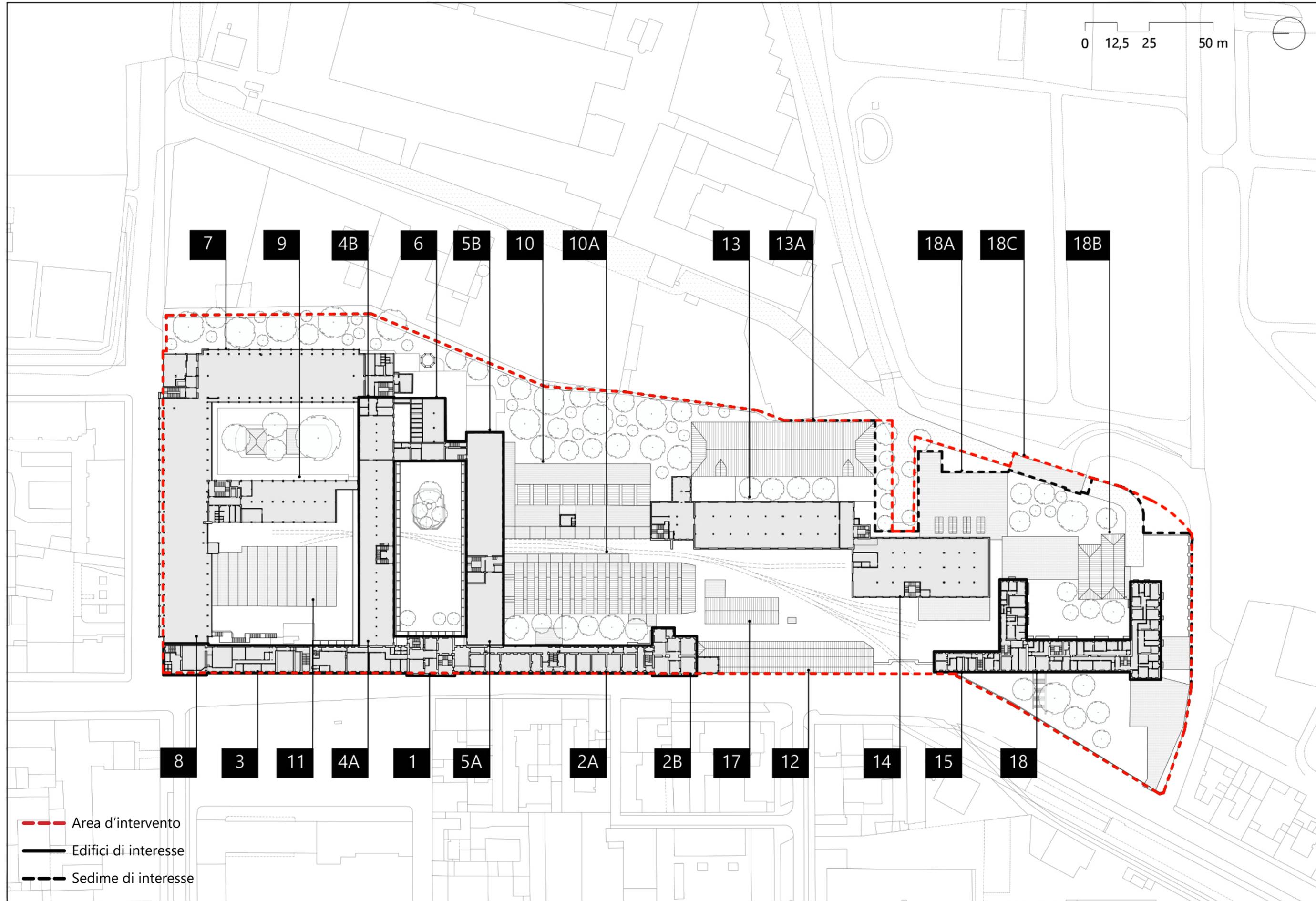
- - - Area d'intervento
- Edifici di interesse
- - - Sedime di interesse

### Stato di fatto - Pianta piano primo

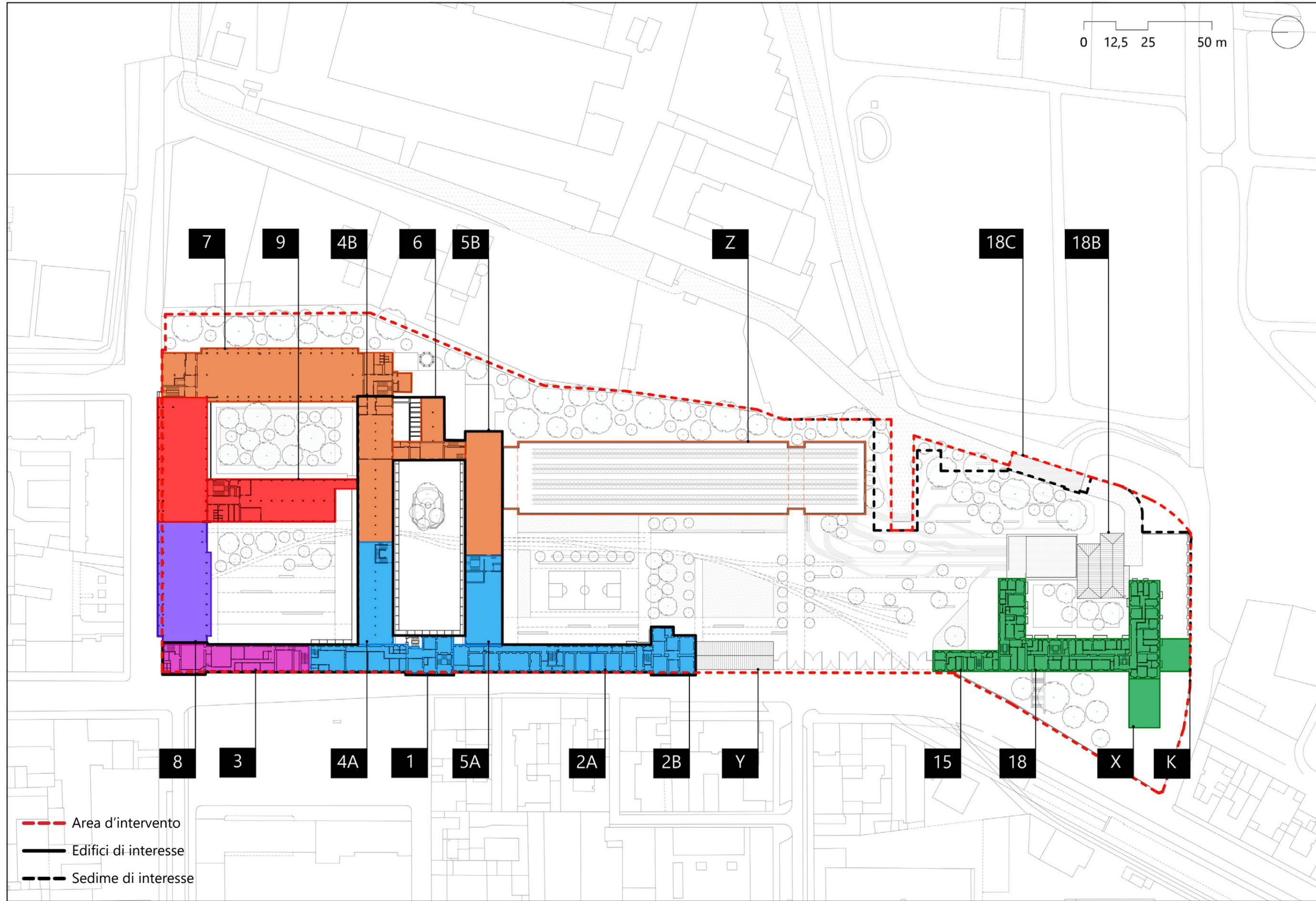


### Progetto - Pianta piano primo

MPT\_Manifattura Tabacchi



**Stato di fatto - Pianta piano secondo**



### Progetto - Pianta piano secondo

MPT\_Manifattura Tabacchi



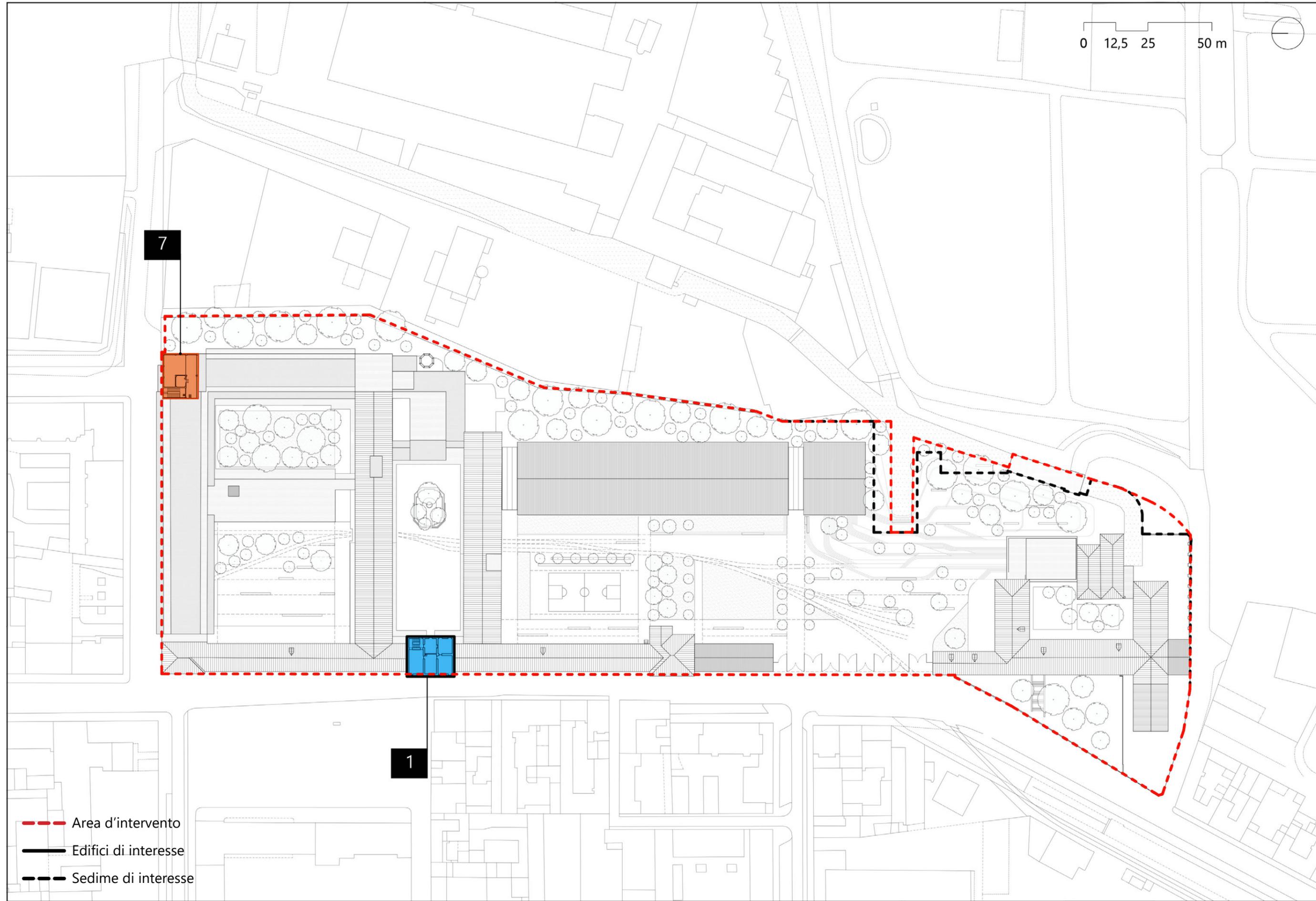
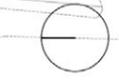
7

1

- - - Area d'intervento
- Edifici di interesse
- - - Sedime di interesse

### Stato di fatto - Pianta piano terzo

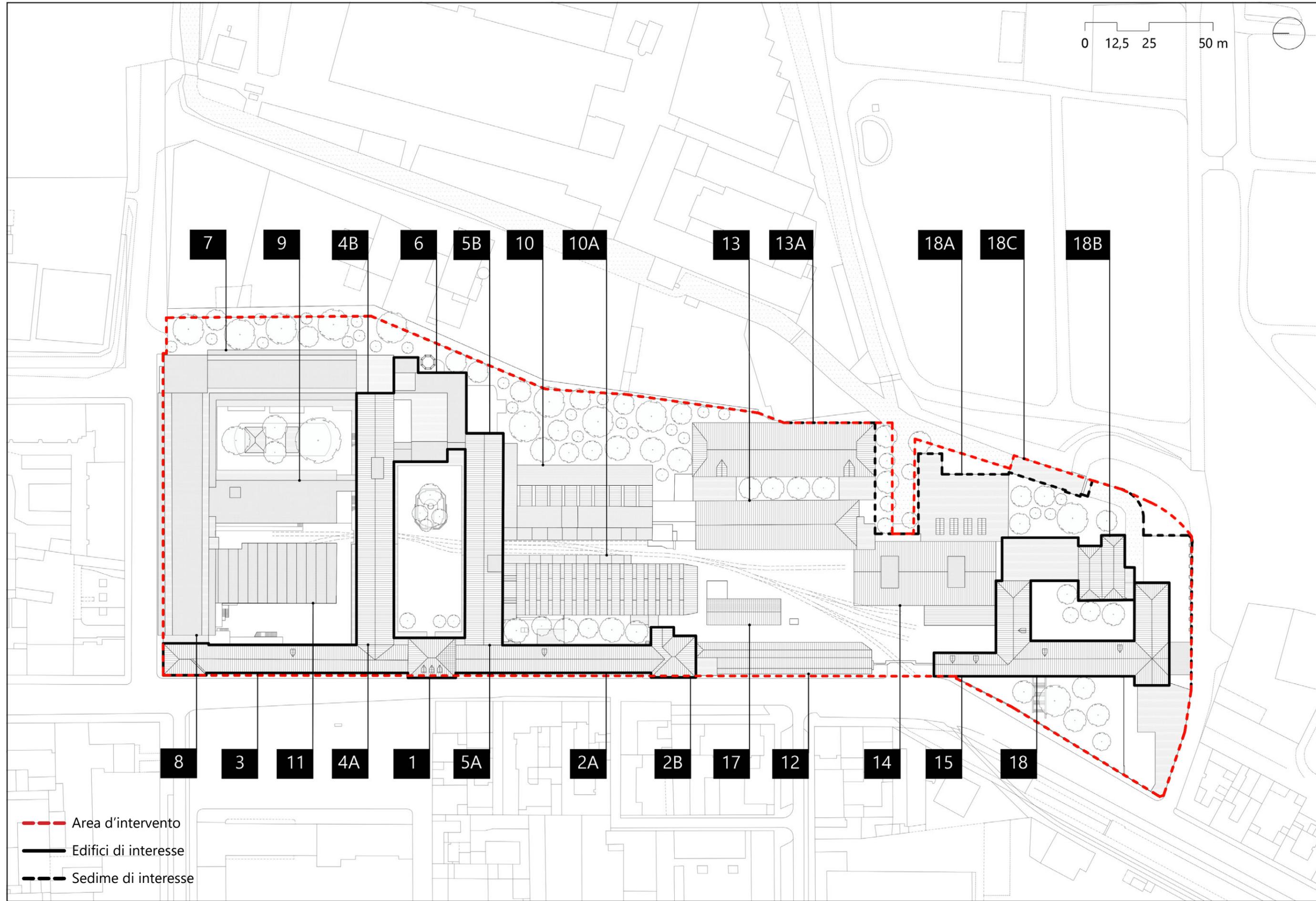
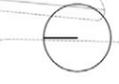
MPT\_Manifattura Tabacchi



- - - Area d'intervento
- - - Edifici di interesse
- - - Sedime di interesse

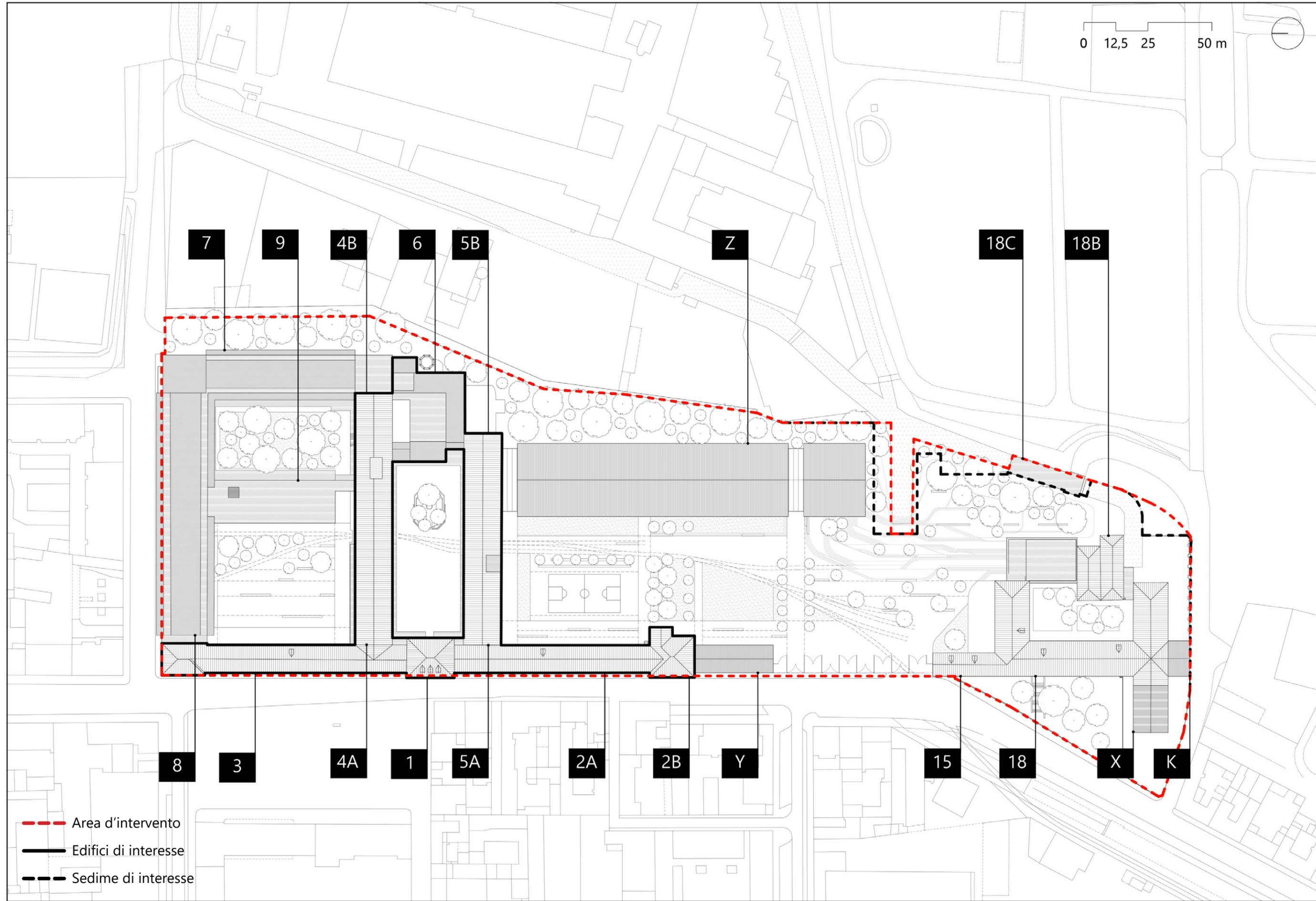
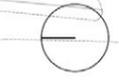
### Progetto - Pianta piano terzo

MPT\_Manifattura Tabacchi



- - - Area d'intervento
- Edifici di interesse
- - - Sedime di interesse

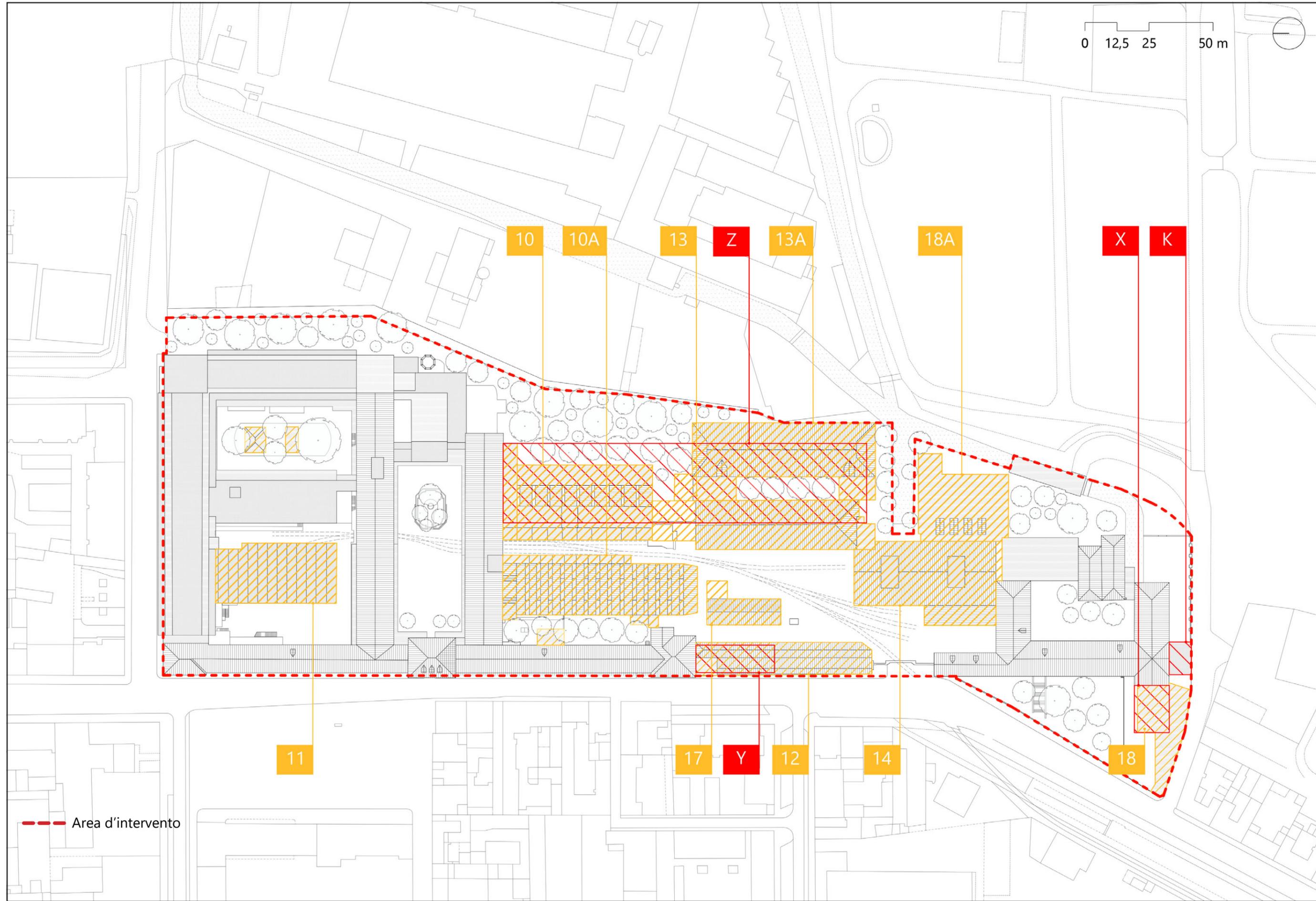
### Stato di fatto - Pianta delle coperture



- - - Area d'intervento
- Edifici di interesse
- - - Sedime di interesse

### Progetto - Pianta delle coperture

MPT\_Manifattura Tabacchi



--- Area d'intervento

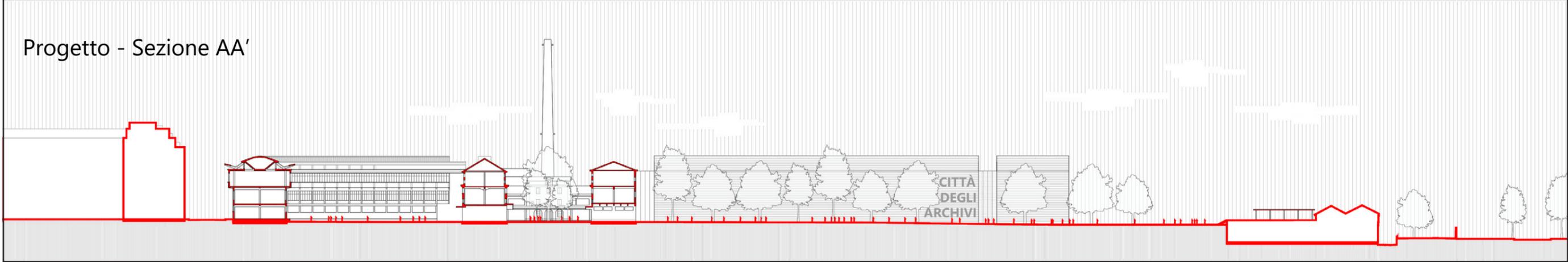
### Pianta delle coperture - Demolizioni / costruzioni

Stato di fatto - Sezione AA'

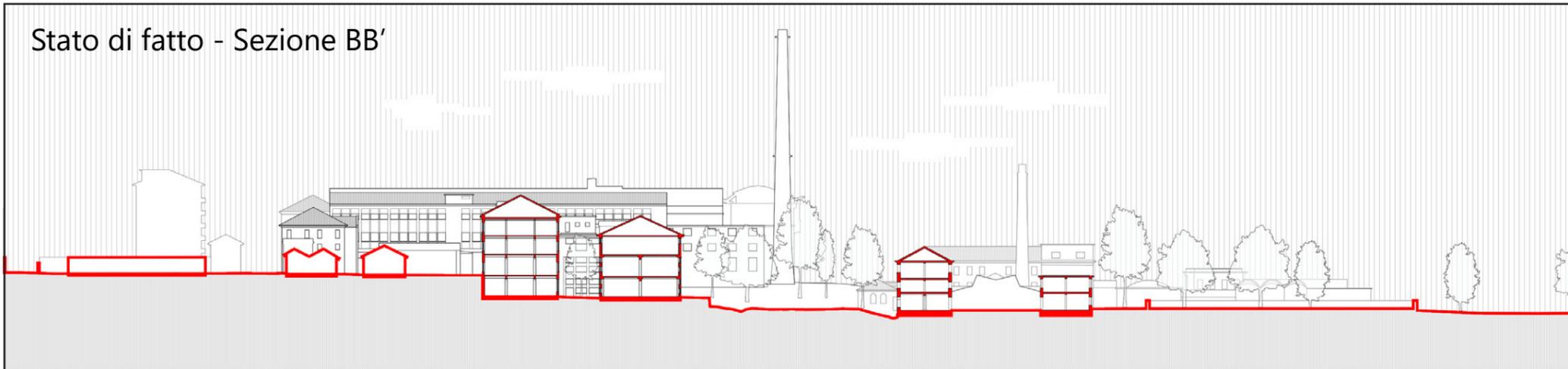
0 12,5 25 50 m



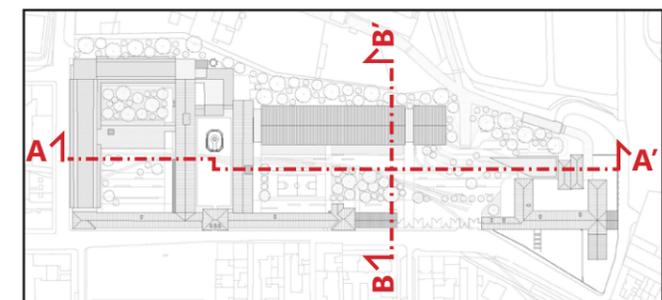
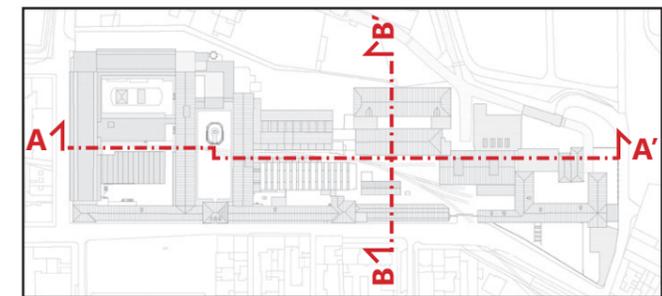
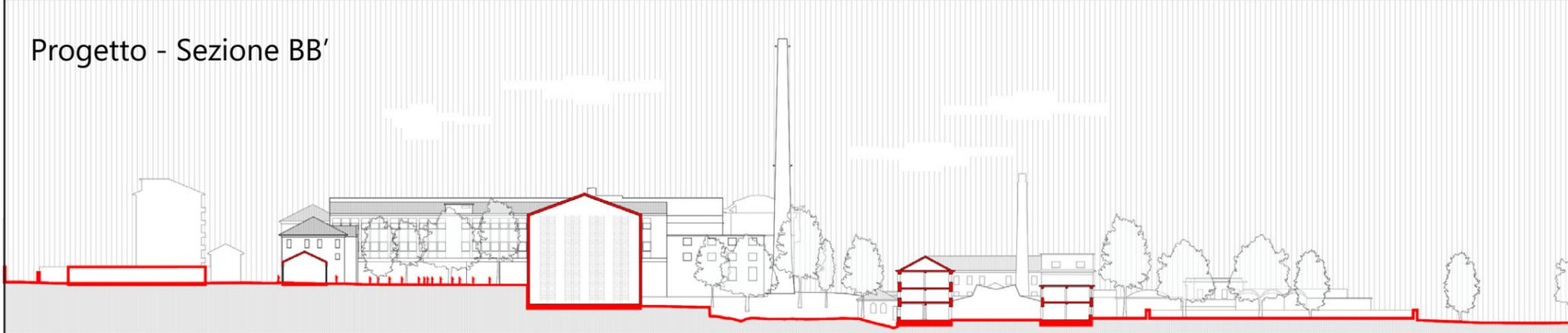
Progetto - Sezione AA'



Stato di fatto - Sezione BB'



Progetto - Sezione BB'



### Sezioni AA' e BB'

Stato di fatto - Sezione CC'

0 12,5 25 50 m



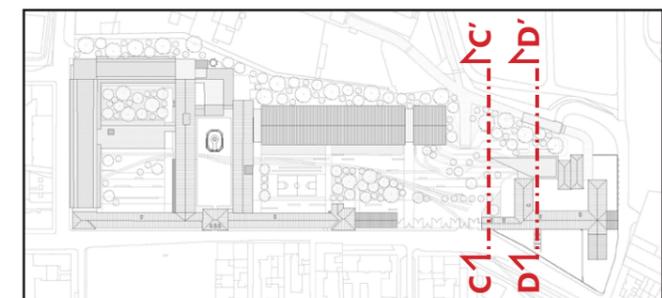
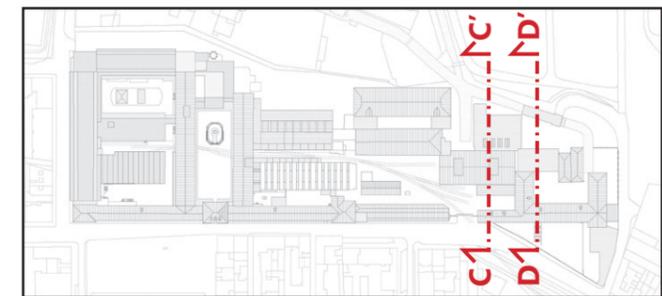
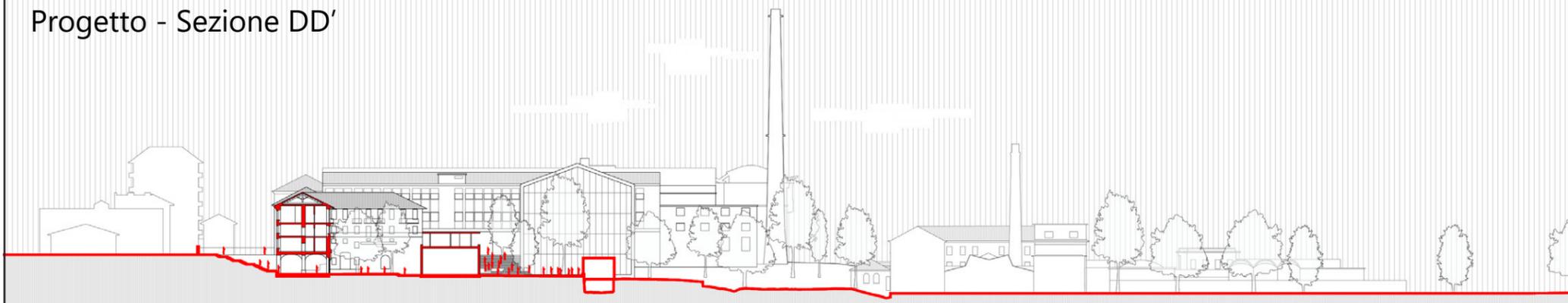
Progetto - Sezione CC'



Stato di fatto - Sezione DD'



Progetto - Sezione DD'



### Sezioni CC' e DD'

# QUANTITÀ

Consistenze p. 33

Verifica dei parametri urbanistici p. 34

## Stato di fatto

	TOT [mq]	P-1 [mq]	PT [mq]	P1 [mq]	P2 [mq]	P3 [mq]
<b>Fabb.1</b>	1.724,00	-	579,50	186,50	672,50	285,50
<b>Fabb.2A</b>	2.379,00	109,50	813,50	868,50	587,50	-
<b>Fabb.2B</b>	1.252,00	-	413,00	308,50	530,50	-
<b>Fabb.3</b>	1.731,00	152,50	719,50	332,50	526,50	-
<b>Fabb.4A</b>	1.695,50	-	564,50	579,50	551,50	-
<b>Fabb.4B</b>	2.315,00	-	717,50	819,50	778,00	-
<b>Fabb.5A</b>	1.564,50	-	512,50	549,00	503,00	-
<b>Fabb.5B</b>	2.461,00	407,50	730,00	621,00	702,50	-
<b>Fabb.6</b>	2.580,00	709,50	877,00	877,00	116,50	-
<b>Fabb.7</b>	6.825,50	1.576,00	1.601,50	1.566,50	1.839,00	242,50
<b>Fabb.8</b>	6.093,50	569,50	1.821,00	1.730,50	1.972,50	-
<b>Fabb.9</b>	2.566,90	-	830,50	866,00	870,40	-
<b>Fabb.10</b>	<b>4.285,00</b>	<b>1.465,50</b>	<b>1.291,50</b>	<b>1.500,00</b>	<b>28,00</b>	-
<b>Fabb.10A</b>	<b>1.495,50</b>	-	<b>1.495,50</b>	-	-	-
<b>Fabb.11</b>	<b>787,50</b>	-	<b>787,50</b>	-	-	-
<b>Fabb.12</b>	<b>742,00</b>	-	<b>742,00</b>	-	-	-
<b>Fabb.13</b>	<b>6.292,50</b>	<b>1.738,00</b>	<b>1.530,00</b>	<b>1.483,50</b>	<b>1.541,00</b>	-
<b>Fabb.13A</b>	<b>5.372,00</b>	<b>1.777,50</b>	<b>1.812,00</b>	<b>1.782,50</b>	-	-
<b>Fabb.14</b>	<b>5.435,00</b>	<b>1.344,00</b>	<b>1.551,50</b>	<b>1.272,00</b>	<b>1.267,50</b>	-
<b>Fabb.15</b>	665,00	137,00	185,00	153,00	190,00	-
Fabb.16	0,00	-	-	-	-	-
<b>Fabb.17</b>	<b>285,00</b>	-	<b>285,00</b>	-	-	-
<b>Fabb.18</b>	6.142,44	1.675,50	1.712,27	1.404,02	1.350,65	-
<b>Fabb.18A</b>	<b>703,00</b>	<b>703,00</b>	-	-	-	-
<b>Fabb.18B</b>	944,50	944,50	-	-	-	-
<b>Fabb.18C</b>	205,00	205,00	-	-	-	-
<b>mq TOT</b>	<b>66.542,34</b>					

## Progetto

	TOT [mq]	P-1 [mq]	PT [mq]	P1 [mq]	P2 [mq]	P3 [mq]
<b>Fabb.1</b>	1.724,00	-	579,50	186,50	672,50	285,50
<b>Fabb.2A</b>	2.379,00	109,50	813,50	868,50	587,50	-
<b>Fabb.2B</b>	1.252,00	-	413,00	308,50	530,50	-
<b>Fabb.3</b>	1.731,00	152,50	719,50	332,50	526,50	-
<b>Fabb.4A</b>	1.695,50	-	564,50	579,50	551,50	-
<b>Fabb.4B</b>	2.315,00	-	717,50	819,50	778,00	-
<b>Fabb.5A</b>	1.564,50	-	512,50	549,00	503,00	-
<b>Fabb.5B</b>	2.461,00	407,50	730,00	621,00	702,50	-
<b>Fabb.6</b>	2.580,00	709,50	877,00	877,00	116,50	-
<b>Fabb.7</b>	6.825,50	1.576,00	1.601,50	1.566,50	1.839,00	242,50
<b>Fabb.8</b>	6.093,50	569,50	1.821,00	1.730,50	1.972,50	-
<b>Fabb.9</b>	2.566,90	-	830,50	866,00	870,40	-
Fabb.10	0,00	demolito	demolito	demolito	demolito	-
Fabb.10A	0,00	-	demolito	-	-	-
Fabb.11	0,00	-	demolito	-	-	-
Fabb.12	0,00	-	demolito	-	-	-
Fabb.13	0,00	demolito	demolito	demolito	demolito	-
Fabb.13A	0,00	demolito	demolito	demolito	-	-
Fabb.14	0,00	demolito	demolito	demolito	demolito	-
<b>Fabb.15</b>	665,00	137,00	185,00	153,00	190,00	-
Fabb.16	0,00	-	-	-	-	-
Fabb.17	0,00	demolito	0,00	-	-	-
<b>Fabb.18</b>	5.975,34	1.675,50	1.545,17	1.404,02	1.350,65	-
Fabb.18A	0,00	demolito	-	-	-	-
<b>Fabb.18B</b>	944,50	944,50	-	-	-	-
<b>Fabb.18C</b>	205,00	205,00	-	-	-	-
<b>Fabb.K</b>	<b>690,00</b>	-	<b>230,00</b>	<b>230,00</b>	<b>230,00</b>	-
<b>Fabb.X</b>	<b>446,94</b>	-	<b>148,98</b>	<b>148,98</b>	<b>148,98</b>	-
<b>Fabb.Y</b>	<b>330,00</b>	-	<b>330,00</b>	-	-	-
<b>Fabb.Z</b>	<b>3.991,78</b>	<b>3.991,78</b>	-	-	-	-
<b>mq TOT</b>	<b>46.436,46</b>					

	Fabbricati	ESISTENTE	NUOVA COSTRUZIONE				TOTALE
		Esistenti	Fab.K	Fab.X	Fab.Y	Fab.Z	
<b>A</b>	Superficie fondiaria (mq)						<b>45.998,00</b>
<b>B</b>	SLP massima (mq)						<b>45.998,00</b>
<b>C</b>	SLP stato di fatto (mq)	66.542,34					<b>66.542,34</b>
<b>D</b>	SLP progetto (mq)	40.977,74	690,00	446,94	330,00	3.991,78	<b>46.436,46</b>
<b>E</b>	Superficie a parcheggio (mq)		241,50	156,43	115,50	1.397,12	<b>1.910,55</b>
	Tipo di intervento	<b>Ristrutturazione edilizia fuori sagoma</b> art. 30 della L.98/2013 in aggiunta ad art.3 dpr 380/2001					

Note	
<b>1,00</b>	Indice da PRG (B/A)
<b>1,45</b>	Indice sdf (C/A)
<b>1,01</b>	Indice prog. (D/A)
Da L.122/1989 Tognoli	

		STATO DI FATTO	PROGETTO
<b>F</b>	Superficie coperta (mq)	26.457,30	18.723,40
F / A	Indice sup. coperta / sup. fondiaria	<b>58%</b>	<b>41%</b>
<b>G</b>	Superficie libera (mq)	19.540,70	27.274,60
G / A	Indice sup. libera / sup. fondiaria	42%	59%
<b>H</b>	Superficie verde (mq)	6.476,60	11.614,40
H / A	Indice sup. verde / sup. fondiaria	14%	25%
H / G	Indice sup. verde / sup. libera	<b>33%</b>	<b>43%</b>
<b>I</b>	Superficie permeabile (mq)	6.476,60	25.037,70
I / A	Indice sup. permeabile / sup. fondiaria	14%	54%
I / G	Indice sup. permeabile / sup. libera	<b>33%</b>	<b>92%</b>

Note	
<b>% Sup. coperta / fondiaria</b> <b>&lt; 2/3 (66%)</b> da R.E art. 40	
<b>% Sup. verde / libera</b> <b>&gt; 20%</b> da Reg. verde art. 21	
<b>&gt; 40%</b> da decr. CAM 2.2.3	
<b>% Sup. permeabile / libera</b> <b>&gt; 60%</b> da decreto CAM 2.2.3	

## Verifica dei parametri urbanistici

