

Progetti sostitutivi al grattacielo Intesa-Sanpaolo di Torino

Edifici più bassi, sostitutivi al grattacielo, progettati nell'intento di ridurre le spese di costruzione, di gestione e di consumi.

L'edificio grattacielo del Gruppo Intesa-Sanpaolo, secondo l'ultimo progetto, è alto circa 172m e occupa circa un terzo della superficie dello scavo per le fondazioni. Invece si potrebbe usare lo stesso scavo per costruire due edifici affiancati di altezza non superiore a 70m, con la stessa quantità e ampiezza di uffici.

Premesso che per il grattacielo:

- Nella cubatura complessiva, secondo le valutazioni fornite dai progettisti, i volumi finalizzati alla mobilità verticale richiedono una quota pari al 30-35% dell'intero volume e che in un edificio di altezza dell'ordine di 60m tale percentuale scende a meno del 15%
- Il costo di costruzione degli edifici cresce esponenzialmente con l'altezza
- Le spese per la sicurezza e l'antincendio aumentano con l'altezza
- Si hanno alti consumi di energia (riscaldamento e raffrescamento di tutta la cubatura) e costi di gestione (impiantistica) indotti dagli incrementi di volume.
- I tempi di costruzione degli edifici bassi a parità di volume sono inferiori
- Potrebbero essere scorporati e trasferiti altrove gli spazi interni di uso pubblico (auditorium, pinacoteca, ristorante, ecc.) corrispondenti al 10% della SLP

Per superare i limiti di altezza posti dal prg sono state fatte notevoli concessioni. L'altezza limite di 150m è stata conteggiata escludendo i piani tecnici e le opere per la sicurezza, nonché gli spessori degli orizzontamenti eccedenti i 30cm, con la motivazione del miglioramento dell'efficienza energetica, dell'isolamento acustico, delle caratteristiche bioclimatiche e della sicurezza. L'altezza complessiva dell'edificio ha subito per questa ragione un incremento (variante 164) e quindi può arrivare al 15% quella massima.

Per la SLP la variante 164 stabilisce che venga calcolata al netto dei vani scala comuni, dei vani corsa degli ascensori e degli spazi connettivi di distribuzione degli impianti di sollevamento e superamento delle barriere architettoniche. Alla SLP così calcolata è applicata una maggiorazione forfetaria del 15%.

Il contenimento dell'altezza produce effetti benefici sull'uso della cubatura interna, sui costi di costruzione, manutenzione e gestione. In particolare scendendo a un'altezza di 60- 70 m la cubatura può ridursi di circa il 25%, riducendo vani scala e numero di ascensori, eliminando gli spazi di uso pubblico e una parte delle cubature tecniche.

L'edificio può essere sdoppiato in due palazzi la cui costruzione in contemporanea consente di ridurre i tempi e i costi.

Si può mantenere il terrazzo a uso giardino con eventuali passerelle di connessione tra i due edifici e lasciare il libero transito a piano terra verso i giardini Grosa.

In definitiva si può valutare una riduzione dei costi di costruzione dell'ordine del 35% di quello attualmente preventivato per il grattacielo e una riduzione dei costi di gestione e consumo dell'ordine di circa il 50%.

Seconda ipotesi

Spostamento di una quota della SLP, a partire da quella che si ritiene costituisca un servizio assoggettato all'uso pubblico, e cioè la Pinacoteca e il Ristorante panoramico, nell'area di proprietà comunale di via Nino Bixio (tra Via Borsellino e corso Ferrucci e la futura via Avezzana), che era destinata alla realizzazione del grandioso nuovo Polo Culturale della Città, con al suo centro la "Biblioteca Bellini" (costo 2004 previsto 120.milioni di Euro, ora sarebbero il doppio...), teatro, sale multimediali, etc. etc. Lì esiste una superficie complessiva di ca. 120.000 mq. .

Intesa San Paolo potrebbe così contribuire, col suo intervento, alla realizzazione di una quota parte del nuovo Polo Culturale, quando decollerà. Nel frattempo può congelare i suoi diritti edificatori in attesa delle scelte della Città. E in attesa di tempi migliori.

Ed eventualmente può decidere di costruire una parte degli uffici nella sede dell'area di via Nino Bixio , non subito ma successivamente alla costruzione di una quota parte in corso Vittorio corso Inghilterra.