

PROVINCIA DI TORINO
CITTA' DI COLLEGNO

COLLEGNO RIGENERA

MANDELLI

Un brano di città

A.1 VILLAGGIO MANDELLI ed aree connesse

RELAZIONE ILLUSTRATIVA CONNESSA AL PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA SOCIALE ED ARCHITETTONICA

(Ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 20/2009 e s.m.i.
- VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 17 BIS DELLA L.R. 56/77
con dettaglio di STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO)

SETTEMBRE 2020

AREA MANDELLI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA CONNESSA AL PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA SOCIALE ED ARCHITETTONICA “COLLEGNO RIGENERA”

(Ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 20/2009 e s.m.i. - VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI
DELL'ART. 17 BIS DELLA L.R. 56/77 con dettaglio di STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO)

Proprietà:

nordovest
immobiliare

s.r.l.

Sede operativa: Via Regio Parco 114/A | 10036 Settimo T.se (TO)

Tel. +39 011 8982007 - 8950273

Fax +39 011 8950431

Progetto:

PICCO

architetti

Arch. Cristiano Picco

coll. Arch. Antonio Fatibene

Via Lamarmora, 12 | 10128 Torino

Tel. +39 011 5617066

Fax. +39 011 539416

Email info@piccoarchitetti.it

Web www.piccoarchitetti.it

STUDIO

MANTOVANI ZANGARINI MASSIMILIANO

ARCHITETTI

VIA MARTIRI DI BELFIORE 13- 10093-COLLEGNO, TEL/FAX 011/4159472, E-MAIL: studiomantovaniarch@libero.it

Via Martiri di Belfiore, 13 | 10093 Collegno

Tel./fax. 011 415 94 72

Email studiomantovaniarch@libero.it

Web www.mantovaniarchitetti.it

Premessa

Le politiche di trasformazione urbana.

L'avvio della fase partecipativa al Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica promosso dall'Amministrazione Comunale, denominato **Collegno Rigenera**, introduce importanti novità per l'area dell'ex acciaieria Mandelli.

Gli obiettivi più generali di rigenerazione e riqualificazione urbana del Programma si sposano con quelli più specifici dell'area Mandelli, con l'opportunità di rafforzarne i caratteri e di stabilire nuove relazioni verso il contesto urbano, con la finalità più generale di migliorare la qualità urbana, ambientale e sociale della città.

Per queste ragioni, e considerata l'importanza dell'area ex Mandelli, per dimensione, posizione e potenzialità, la Proprietà intende con il presente strumento aderire ai caratteri della variante urbanistica redatta ai sensi dell'art. 17 bis della Legge Regionale 56/77, ritenendo in questo modo di concorrere positivamente alla costruzione di un significativo brano di città rigenerata, valorizzata e nuovamente aperta alla fruizione collettiva.

L'adesione a **Collegno Rigenera** rinnova e aggiorna le precedenti previsioni dello Studio Unitario di Coordinamento Progettuale, approvato ai sensi della L.106/2011 nel dicembre 2013; tale programma non ha avuto attuazione, se non con la realizzazione delle demolizioni, perché non sostenibile a causa degli ingenti oneri connessi previsti, non compatibili con le attuali e pesanti condizioni del mercato immobiliare, e più in generale del settore delle costruzioni.

La Legge Regionale 20/2009 offre quindi l'occasione per avviare articolati ed estesi programmi di riqualificazione del territorio, in particolare in presenza di ambiti urbani con presenza di aree compromesse o dismesse.

L'avvio del programma "Collegno Rigenera" è l'occasione per inserire il tassello dell'area Mandelli nel più esteso quadrante urbano che dall'area ex Elbi ad Est si sviluppa a nord e a sud dell'asse di via De Amicis, fino alla Certosa.

Prima del progetto è opportuna una lettura del territorio in grado di segnare nel verbale delle annotazioni aspetti importanti per la definizione dello sviluppo volumetrico del contesto. Il processo di riqualificazione di questo comparto passa quindi attraverso i seguenti tasselli:

- un rinnovo dell'identità urbana con la presenza di diverse funzioni

- sviluppo di trasporti pubblici integrati e di sistemi di comunicazione intelligenti;
- riurbanizzazione plurifunzionale e compatibile con l'ambiente degli spazi urbani;
- integrazione degli emarginati e offerta di servizi di base economicamente accessibili;
- riduzione all'origine della quantità di rifiuti e smaltimento degli stessi; gestione efficiente delle risorse idriche, riduzione dell'inquinamento acustico e dei consumi di idrocarburi;
- sviluppo delle potenzialità tecnologiche della Società dell'informazione per accrescere l'offerta di servizi d'interesse pubblico alle PMI e ai cittadini;
- miglioramento della gestione urbana.
- promozione dell'imprenditorialità e patti per l'occupazione;

Sono presenti politiche della mobilità, delle tecnologie e dell'ambiente: è il modello di città in cui vengono valorizzate al massimo le interazioni tra le componenti, definito, non senza enfasi, come smart city.

In questa direzione, il tema della “rigenerazione urbana”, anche nel nostro Paese, si orienta verso modelli di stampo europei, con politiche comunitarie che pongono le aree metropolitane come importanti leve dello sviluppo economico.

Le priorità delle strategie Europee Comunitarie, tutte connesse alla crescita, trovano collocazione in un percorso caratterizzato da tre specifici obiettivi:

- x crescita intelligente, attraverso l'innovazione, l'istruzione, la formazione e la società digitale (ossia la Società dell'informazione maggiormente evoluta);
- x crescita sostenibile, attraverso l'efficientamento delle risorse, la modernizzazione del settore dei trasporti, la mobilitazione di strumenti finanziari pubblico-privati e l'accelerazione di progetti strategici (città, porti, interporti, piattaforme logistiche, etc.);
- x crescita inclusiva, attraverso l'occupazione, l'apprendimento e la lotta alla povertà.

Le aree metropolitane sono quindi i territori dai quali partire per avviare questo processo, inusuale per la realtà italiana, che affronta la “riparazione” delle parti “danneggiate” facendo leva sulle capacità dell'organismo territoriale di riconquistare l'integrità perduta attraverso strumenti e dispositivi storicamente già presenti nel processo costitutivo delle città stesse.

Territori smart e rigenerazione urbana

L'obiettivo è di innescare processi organici ed estesi capaci di investire nel tempo la maggior parte del territorio cittadino dove in tutto o in parte, gli spazi urbani, sono ripensati almeno sulle loro funzioni “proprie” (si pensi, per esempio, ai trasporti); con tale scrupolo vanno, in ogni caso,

sviluppate al massimo le “connessioni” derivanti dall’interscambio dei risultati delle capacità relative:

- a) all’istruzione (incoraggiare le persone ad apprendere, studiare e aggiornare le loro competenze);
- b) alla ricerca e innovazione (creazione di nuovi prodotti/servizi in grado di stimolare la crescita e l’occupazione per affrontare le sfide della comunità);
- c) agli strumenti della Società dell’informazione (uso delle tecnologie, dell’informazione e della comunicazione) al fine di facilitare funzionamento, risultati, fruizione, etc.

In questa dimensione, anche concettuale, devono essere in grado di agire le politiche attive di sviluppo dedicate alle funzioni di servizio alle persone e alla collettività. La chiave interpretativa è perseguire una “rigenerazione urbana smart”, dove l’espressione “rigenerazione urbana”, ovviamente, ha un significato esteso a tutte le azioni diffuse nel tessuto cittadino che costituiscono il sostegno principale della costruzione dell’offerta complessiva di città e territori in grado di intervenire su qualità, vitalità, funzionamento, efficienza, vivibilità e prestazioni.

A scala generale i territori devono essere “sostenibili” per disporre di economie più efficienti sotto il profilo delle risorse e, quindi, più verdi. Si tratta di costruire un’economia a basse emissioni di CO₂, capace di sfruttare le risorse in modo efficiente, tutelare l’ambiente, ridurre le emissioni e prevenire la perdita di biodiversità, sviluppare nuove tecnologie e metodi di produzione verdi, introdurre reti elettriche intelligenti ed efficienti.

Nel promuovere tale approccio ad una “Città moderna” è necessario focalizzare l’attenzione anche su ciò che implica il cambiamento: la rigenerazione urbana si configuri come la successione sequenziale di operazioni che, oltre alle fasi del progetto e della realizzazione, comprendano anche quelle della gestione, del funzionamento e della “manutenzione” dell’intero “organismo” territoriale rigenerato.

Il progetto di cui parliamo si caratterizza per una natura “costitutiva”. Non si tratta, infatti, di mera “parentesi” tra un “prima” e un “dopo”, ma entra a pieno titolo in quel “patto costitutivo”, con cui si rigenerano e connotano le funzioni del contesto cittadino.

I percorsi definiti rappresentano comunque una visione in prospettiva di ciò che è necessario fare per costruire connessioni di intervento per migliorare le città individuando tre principali categorie di funzioni:

- a) rete di soggetti pubblici;
- b) rete di soggetti privati;
- c) rete costituita dal legame sinergico tra le reti a) e b).

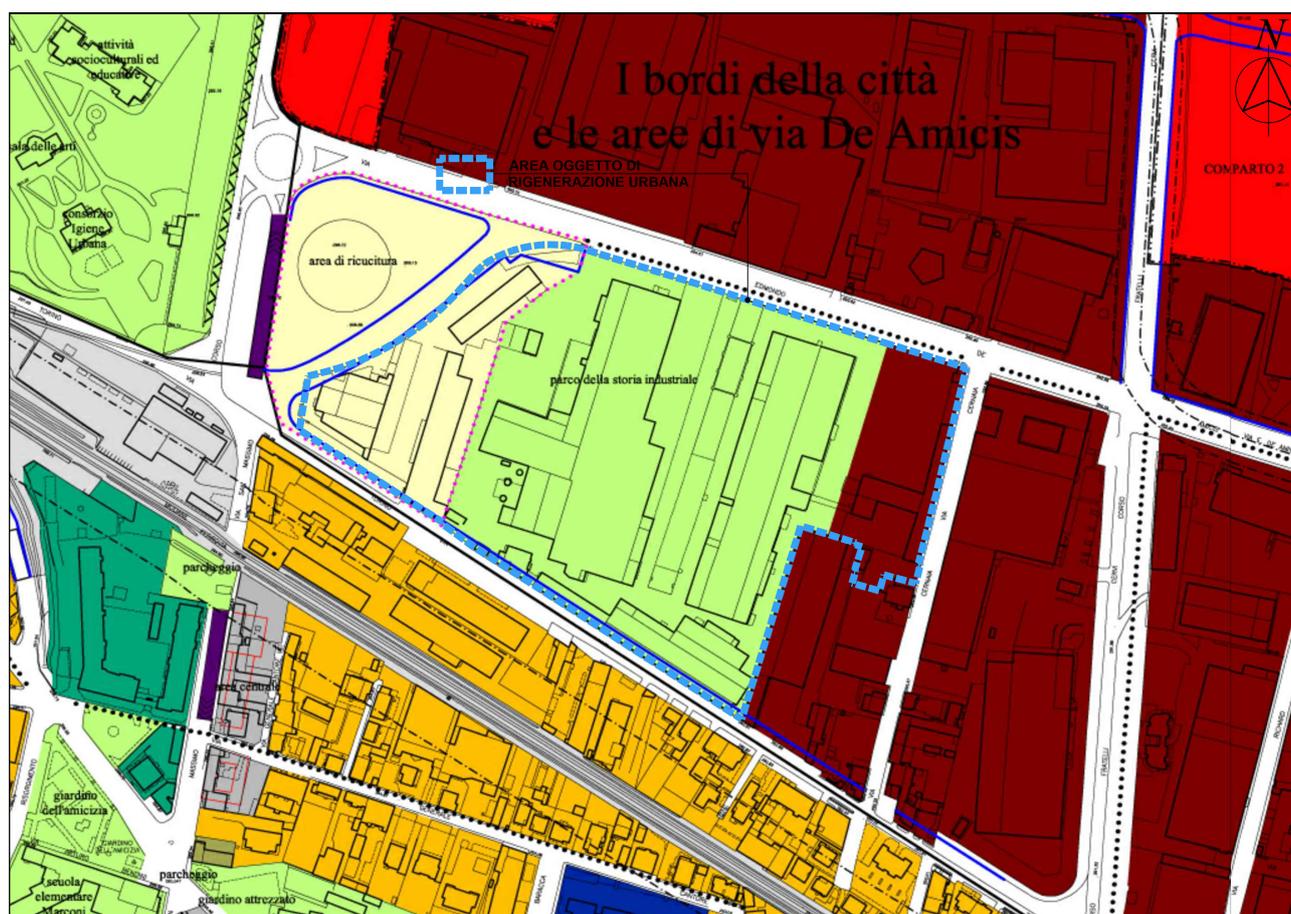
Ai fini della caratterizzazione delle funzioni rispetto ai soggetti citati i processi di rigenerazione fanno perno su tre opzioni strategiche generali:

- rendere più facile la fruizione del territorio;
- rendere più vitale il territorio;
- valorizzare le eccellenze del territorio.

In queste tre categorie concettuali sono state raggruppate le soluzioni, afferenti a cinque diverse finalità (smart, sostenibilità, innovazione, competitività e rafforzamento del partenariato pubblico-privato), dedotte dagli interventi attraverso valutazioni di tipo “cardine”, ovvero “complementare”, tenuto conto del loro apporto al raggiungimento della finalità progettuale.

Indagine preliminare dei luoghi e valutazioni progettuali.

Il programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica investe un tassello cittadino posto sul territorio di Collegno ed individuato nell'ambito "I bordi della città e le aree di via De Amicis": ambito normativo caratterizzato dall'asse stradale di Via De Amicis e corso Torino, in prossimità del quartiere Borgata Paradiso ed a ridosso dell'ingresso della Certosa di Collegno.



Estratto planimetria di PRGC ad individuazione dell'area oggetto di rigenerazione urbana - Villaggio Mandelli: un brano di città.

Da alcuni anni l'asse di via De Amicis è interessato da una serie di progetti e trasformazioni che hanno gradualmente modificato i caratteri del luogo.

Un ambito del territorio urbano, intorno all'asse viario, i cui confini naturali sono definiti dal Campo Volo a nord, da corso Pastrengo, dalla Certosa Reale e dal parco Dalla Chiesa a ovest, da Via Torino e corso Francia a sud, da corso Antony a est.

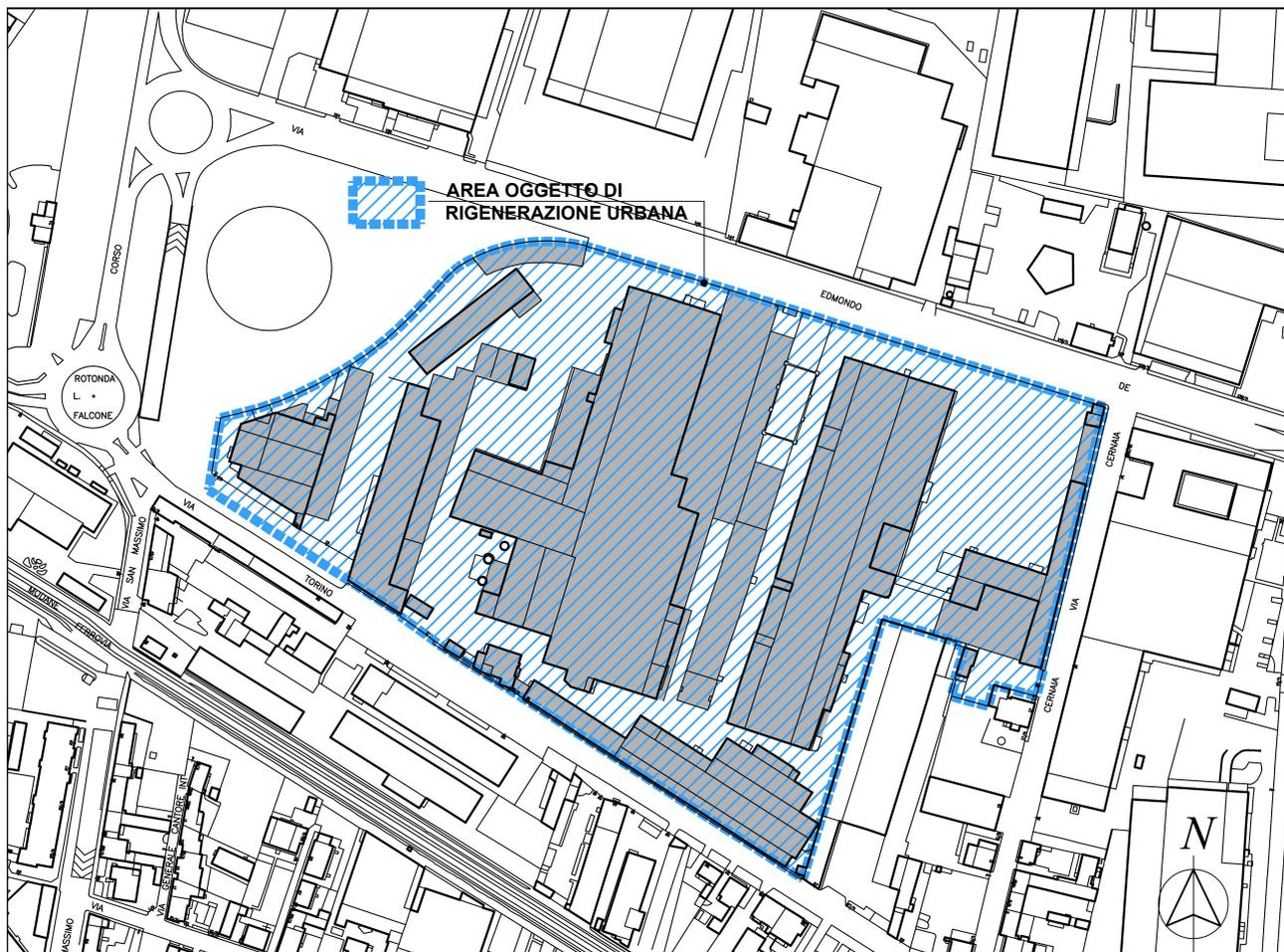
E' una parte di città caratterizzata da ampi lotti liberi compresi tra capannoni industriali, da una viabilità sfrangiata con spazi pubblici senza disegno e un'area dismessa in stato di avanzato degrado: l'area delle ex Acciaierie Mandelli.

Il piano regolatore del 2003 definiva via De Amicis come luogo delle relazioni tra la città costruita e l'area verde del Campo Volo, del parco della Dora e del territorio agricolo, tra corso Francia e il Campo Volo, tra il quartiere di Borgata Paradiso e il centro allargato.

Il progetto di Prg confermava la pluralità di funzioni presenti nell'ambito e stabiliva il ruolo di nuovo asse urbano di collegamento tra diverse funzioni pubbliche - il parco Dalla Chiesa e la Certosa reale, l'area delle ex acciaierie Mandelli, la nuova piazza e corso Antony e l'attestamento della metropolitana - Stazione Femi - nell'area Elbi .

Il quadro conoscitivo del luogo di progetto.

La presente proposta nasce da riflessioni maturate nel corso degli anni inerenti la zona descritta, un tempo occupata da attività produttive nel quadrante sud del territorio comunale.



Estratto di planimetria di zona: situazione fabbricativa dell'ambito "ex Acciaierie Mandelli".

Il perimetro della rigenerazione comprende infatti non solo le aree interessate dalla proposta variante, ma si estende anche al tessuto circostante, sfiorando contenuti di suggestione progettuale anche per i lotti limitrofi la proprietà e costituenti l'intero isolato rappresentato da un tessuto misto in parte composto da aree libere ed in parte verso la via Cernaia da altrettanti fabbricati produttivi ormai dismessi capaci di garantire un ipotetico approccio organico e generale al processo di rivitalizzazione .

Il tema è incentrato quindi sul recupero e “riuso” degli spazi abbandonati dai processi di utilizzo artigianale e produttivo e per restituire nuova qualità ambientale, economica e sociale ad un “quartiere” che necessita di tale rivitalizzazione e risponde al concetto di città sostenibile.

L’istanza oggetto di approfondimenti propone indici di edificabilità e mix funzionali equilibrati. La trasformazione prevista si integra nel contesto esistente prevedendo porzioni destinate a residenza collocate in continuità rispetto ai complessi residenziali limitrofi e posti a cortina lungo la via Torino.

In linea generale la proposta si conferma quale processo di riqualificazione del luogo di progetto sfiorando i contenuti legittimati dal Piano ed individuanti i criteri di pianificazione espressi nel concetto di “Centro allargato”: una conferma ad assumere tale spazio come un ambito urbano in grado di addomesticarsi progettualmente alle esigenze della città non rimanendo chiuso a se stesso come da sempre è stato, ma dialogando con il tessuto limitrofo e non solo, provvedendo quindi a costruire relazioni e visuali prospettiche mai esistite.

Ciò premesso con il presente provvedimento si è proposto il “Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica” ai sensi dell’art. 14 della L.R. 20/2009 e s.m.i., così come puntualmente individuato negli allegati grafici, e come effettivamente colto nel valore del processo immaginato dalla P.A con la traduzione del bando “Collegno Rigenera” e l’accoglimento di tutti gli spunti formativi che il progetto ha individuato; atto amministrativo tradotto con Delibera di Giunta comunale dell’ 11 maggio 2017, e rubricata al n. 46/2107. L’attuazione di tale Programma, oltre che estendere le previsioni di riqualificazione urbanistica ai tessuti consolidati esistenti, prevede anche la predisposizione di specifico provvedimento di variante ai sensi del comma 5 dell’art. 17 bis della LUR, finalizzato a riconoscere il comparto di trasformazione con un processo di pianificazione partecipata.

L’analisi del Piano regolatore vigente e strategie di pianificazione.

Le prerogative di progetto che hanno costruito il sistema pianificatorio dell’area urbanistica interessata dalla presenza delle ex Acciaierie Mandelli sono state alimentate da un processo urbanistico - normativo che ha preso corpo con l’iniziativa della Variante n. 12 al PRGC adottata con delibera di Consiglio Comunale il 28/04/1999 e rubricata come atto al n. 72. Dall’analisi di tale documento emerge la necessità di operare nei confini stabiliti dall’area più industrializzata della città, creata spontaneamente perché limitrofa al capoluogo e probabilmente accessibile economicamente come strategia di sviluppo produttivo per le aziende dell’epoca. Da tale analisi richiamando stralcio della delibera Programmatica adottata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 134 del 21/04/1998 quale anticipazione ai contenuti del Piano Regolatore generale, si individuano i seguenti costruttivi presupposti che possono costituire l’ossatura alla costruzione di un processo di conoscenza del luogo di progetto:

- la necessità di riordino e di ampliamento delle attività produttive esistenti lungo via De Amicis propone un'occasione di ridefinizione del progetto delle aree di completamento poste ai bordi della città costruita, dedicate invece nel piano regolatore vigente allo sviluppo residenziale.

La redazione del progetto dovrà però tenere conto di alcuni aspetti peculiari: la prossimità con la linea 1 della metropolitana, e con il suo deposito; la vicinanza con il complesso delle Ville Regina Margherita e della Certosa, una delle sedi possibili per la rilocalizzazione di alcune facoltà dell'Università degli studi di Torino; la presenza di insediamenti residenziali esistenti; l'importante funzione di cerniera che via De Amicis può svolgere nel riavvicinare Borgata Paradiso al centro della città.

Il progetto delle aree di via De Amicis diviene però anche il progetto del "limite" della città, luogo di soglia tra la città costruita e lo spazio verde previsto dal PRG sulle aree del Campo Volo.

Si sceglie quindi attraverso questi progetti, che anticipano il nuovo piano, correggendo e variando le previsioni del piano vigente, di promuovere in primo luogo lo sviluppo delle attività economiche, costruendo nuovi luoghi del lavoro, cercando di convogliare risorse e finanziamenti per l'attuazione dei progetti, proponendo alle imprese e ai proprietari delle aree un dialogo volto alla ricerca di realizzazioni concrete, economicamente compatibili, qualitativamente innovative.

Da tali prerogative è interessante valutare l'importanza di procedere per progetti argomentando, sempre secondo le indicazioni maturate nella Relazione di supporto alla delibera programmatica del vigente strumento urbanistico generale i seguenti spunti di riflessione alla metodologia di applicazione dei processi di pianificazione adottati:

“La predisposizione dei diversi progetti, e la definizione delle priorità di intervento sulla città, deve avvenire attraverso la partecipazione dei soggetti sociali, la negoziazione tra Amministrazione e operatori, senza però prescindere da un quadro chiaro di regole e di comportamenti: la trasparenza e l'accessibilità delle informazioni, la legittimità delle procedure, la chiarezza e la semplicità della normativa, devono essere gli elementi fondanti nella costruzione del processo per la formazione e la realizzazione concreta del piano regolatore.”

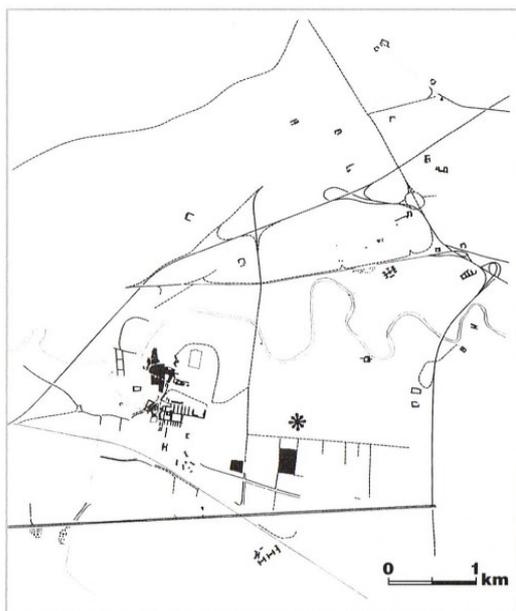
La modificazione del tessuto urbano non edificato a nord di via De Amicis è la condizione chiave maturata anche in seno allo strumento urbanistico generale vigente e che alimenta normativamente il processo di trasformazione come evidenziato dalla detta norma: *“ Il progetto si definisce a partire dalla modificazione del tessuto urbano esistente nelle parti non edificate a nord di via De Amicis. Sono le aree a servizi che impongono il nuovo disegno dell'ambito. Via de Amicis diventa così asse di condensazione, collegamento tra diverse funzioni pubbliche - il Parco dalla Chiesa con le attività lì insediate, l'acciaieria Mandelli, la nuova Piazza e corso Antony – che producono relazioni e rendono questa strada nuovo asse urbano della città. A nord la nuova via Tampellini costeggia il Campo Volo e connette il corso Marche al corso Pastrengo, essa segna la*

fine della città costruita ed interrandosi in alcuni punti permette l'avvicinarsi del parco attraverso ampi sovrappassi verdi. Le nuove strade costituiscono diversi orizzonti tra edificato e spazio libero, restituendo costantemente la prossimità al verde. Come rappresentato nel Progetto Possibile l'intervento disegna una parte di città che si dirada verso il parco e insieme dà forma al contraddittorio modo di prodursi della città contemporanea”.

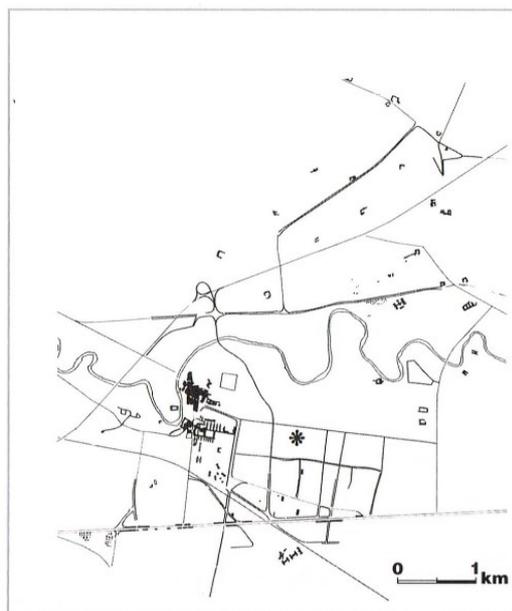
“Collegno città industriale, città del lavoro e della produzione; Collegno come parte di un più vasto sistema urbano e metropolitano ma anche parte di un sistema più antico in cui sono ancora riconoscibili i singoli centri: un sistema, questo, che ha opposto resistenza alla crescita di Torino come continuum urbano indifferenziato e al processo di omologazione degli aspetti fisici e della specificità e autonomia dei singoli centri; la lotta alla rendita; la ricerca dell'effetto città; il Campo Volo come polo terziario; il superamento del fiume; la riconnessione della città contemporanea con il centro antico sono tutte immagini che in modo diverso e con tempi diversi hanno attraversato la storia urbanistica di Collegno lasciando sul territorio depositi e tracce di differente natura e consistenza.

Il nuovo Piano si pone in questa storia e con essa si deve confrontare correggendo ciò che appare un errore, comprendendo i nuovi scenari, il mutare delle domande e dei comportamenti sociali, risolvendo i progetti rimasti insoluti, completando e modificando, qualora ne verifichi ancora la necessità o l'urgenza, i progetti rimasti interrotti.”

E' con tale evidenza che si preferisce inserire nei contenuti di tale analisi oggettiva la rappresentazione di immagini atte ad identificare il carattere dei luoghi oggi di progetto evidenziando processi di trasformazione urbana anche insoluti o modificati nel tempo, e più in specifico:



Il piano del 1972 del Collettivo di architettura (approvato nel 1979)



Il piano del 1984 degli architetti Socco e Bertoglio (approvato nel 1993)

I piani regolatori delle precedenti amministrazioni
Legenda



aree industriali previste e realizzate



aree residenziali realizzate al di fuori delle previsioni di piano e poi confermate (Terracorta)



centro direzionale al Campo Volo, previsto e non realizzato

Analizzando quindi i presupposti degli strumenti urbanistici che si sono succeduti nel tempo è interessante manifestare concetti di organizzazione dello spazio urbano che altrimenti risulterebbe scontato in un ragionamento meno approfondito; con tale intento si cita:

“Il destino delle aree di via De Amicis viene valutato non a partire dalla quantità di metri cubi realizzabili, ma dal significato morfologico rispetto alla forma urbana della città dove lo spazio non edificato e il suo disegno, - la cui lettura prende le mosse dal grande prato verde del Campo Volo -, diventano il materiale principale per la loro costruzione come bordo, ultima frangia di una città che ha in gran parte concluso la sua crescita e che ridisegna i propri limiti slabbrati.

Pensare a queste aree come bordo significa considerare un'area allargata che va dall'Ospedale Psichiatrico al corso Francia, al corso Marche, comprendendo il rapporto con il Campo Volo; significa, quindi, considerare contemporaneamente una serie di questioni e problemi paralleli e integrati: il riordino e la riqualificazione delle aree industriali esistenti, la necessità di espansione di

molte attività ora presenti e la richiesta di nuova localizzazione di industrie artigianali e di servizio, la necessità di fornire servizi a queste attività, il rapporto con la città a sud e con il quartiere di Borgata Paradiso a est, il rapporto con l'Antica Certosa e con le funzioni che ospiterà in futuro, l'arrivo della metropolitana.

Il progetto dovrà ancora fare i conti con la propria effettiva fattibilità, con il regime e la proprietà dei suoli e con la possibilità di essere attuato per fasi differenti.

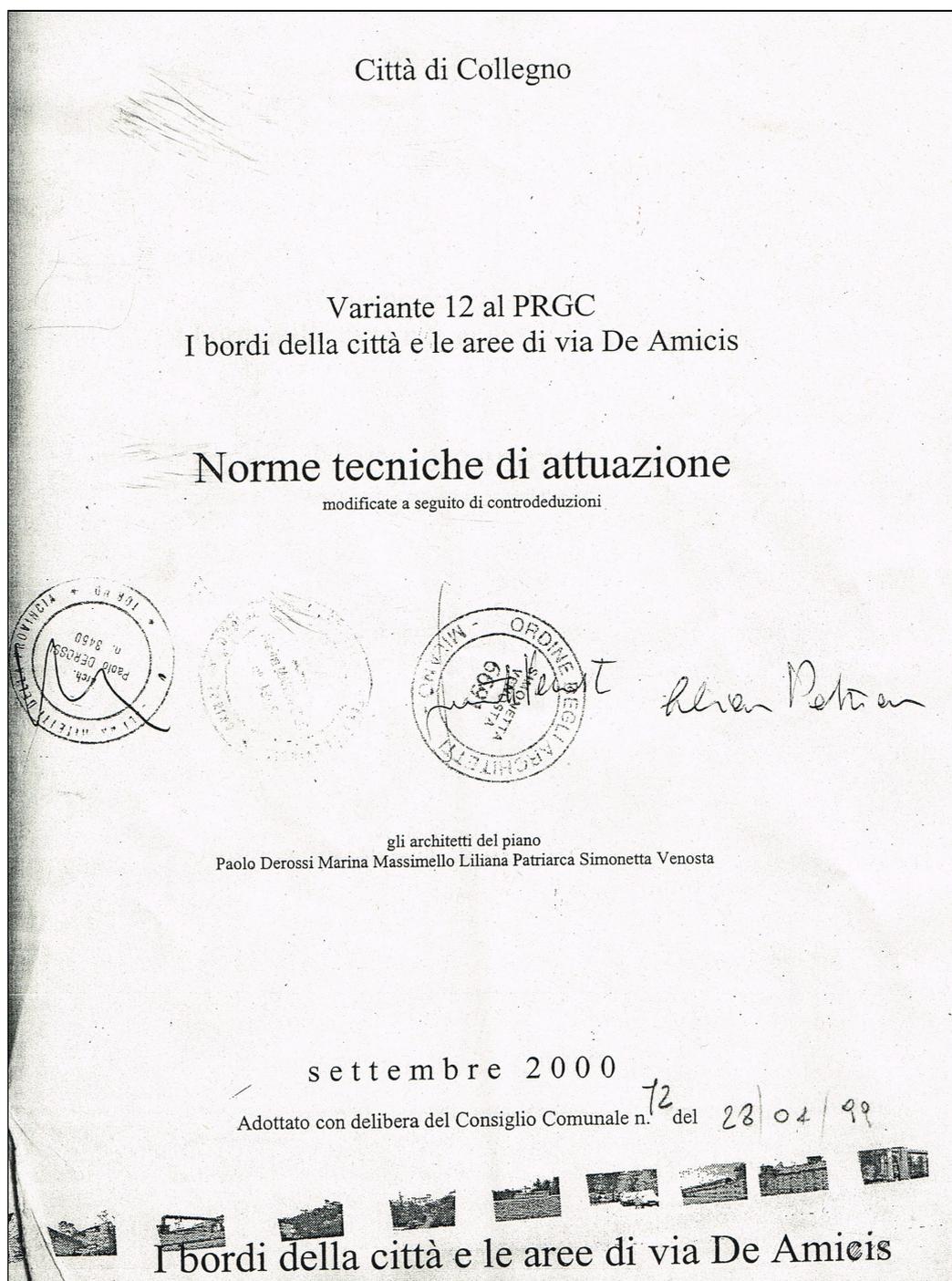
Attualmente l'area di via De Amicis presenta le caratteristiche tipiche delle aree a unica funzione: povertà di relazioni spaziali e di articolazione morfologica (e quindi vorremmo dire bassa qualità spaziale). L'interrelazione fra diverse funzioni, che possono assumere le forme più diverse (dal loft, alla residenza alternativa, agli studi professionali, al terziario avanzato, alle industrie a tecnologia pulita e a quelle artigianali e di servizio) è, come hanno dimostrato molti casi, uno dei fattori che possono garantire qualità spaziale e percettiva e insieme vitalità e ricchezza di un contesto.

Su questo scenario si costruiscono le prime ipotesi di interpretazione:

- *la costruzione del bordo viene affidata a una nuova viabilità:*
 - a) *la via Tampellini ridisegnata con una sezione adeguata e prolungata a raggiungere il corso Marche e l'area industriale di via Rosa Luxemburg, attualmente raggiungibile solo passando da Torino e non da Collegno; questa nuova viabilità permetterà così di collegare le due aree industriali esistenti e quella nuova fra loro e con Collegno, creando, inoltre, un'importante alternativa a corso Francia di attraversamento est—ovest;*
 - b) *una strada parco (corso Patrengo) attrezzata con funzioni di servizio e per il tempo libero, insieme bordo della città, ingresso all'area del Campo Volo, ma anche percorso di connessione con l'area dell'Antica Certosa, il Parco Dalla Chiesa e con il nuovo asse verde di corso Antony fino al parco dell'Università di Grugliasco;*
- *pensare l'Antica Certosa non più come un recinto chiuso, ma come luogo le cui potenzialità e future destinazioni possano investire l'intorno creando occasioni di riqualificazione e arricchimento, coinvolgere direttamente queste aree e, in particolare, quelle lungo corso Pastrengo (compresa dunque l'area **Mandelli**) per le quali è immaginabile la localizzazione di imprese artigianali e produttive e dei servizi necessari a queste e all'eventuale sede universitaria o, comunque, servizi che integrino le funzioni che si localizzeranno nell'Antica Certosa e nel parco dell'ex Ospedale Psichiatrico.”*

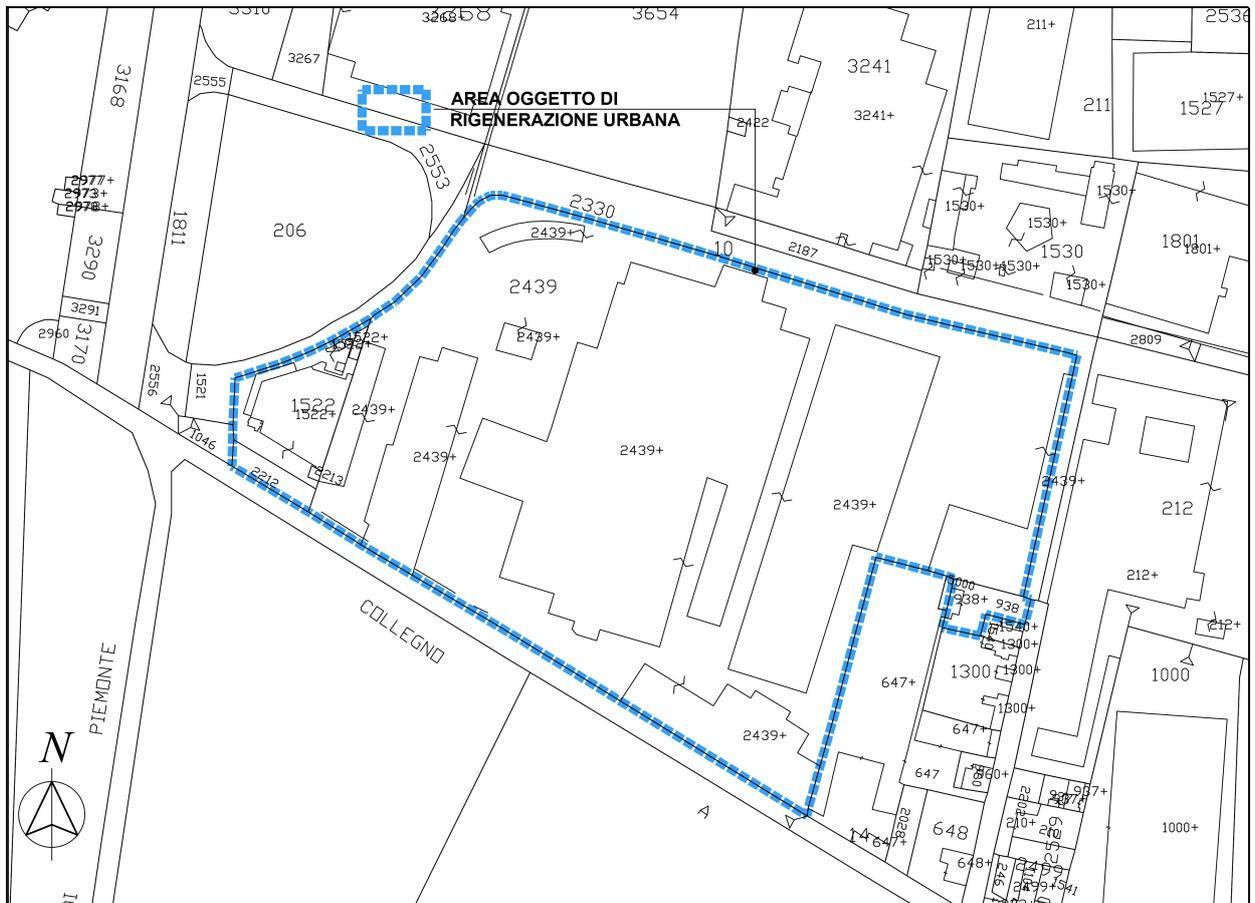
L'occasione diventa quella di lavorare attraverso l'interrelazione funzionale per superare la povertà di relazioni spaziali e di articolazione morfologica tipica delle aree a unica funzione come questa. Esempio è quindi rappresentato da quanto il percorso formativo del principio di trasformazione dell'area ex – Mandelli si sia distinto con l'adozione della variante 12 al PRGC vigente

quale prerogativa della P.A. a costruire a ridosso dell'anno 2000 un percorso pianificatorio atto a legittimare in anticipazione un "progetto possibile" per le aree così definite: I BORDI DELLA CITTA' E LE AREE DI VIA DE AMICIS.





Estratto planimetrico della variante n. 12 al PRGC di Collegno (1999) – Un progetto possibile.



Planimetria ad individuazione delle particelle catastali interessate dal processo di rigenerazione urbana relative dell'area oggetto di rigenerazione urbana - Villaggio Mandelli: un brano di città.

Lo scenario di progetto.

Collegno è una città divisa da profonde barriere –il fiume con il profondo alveo, la ferrovia, il corso Francia – che, definendo due distinti territori (quello agricolo e quello più cittadino) lasciano nella posizione centrale un vuoto ora non ancora colmato che determina la presenza di bordi sfrangiati caratterizzanti una città in crescita. I distacchi così definiti sono l'espressione fisica della propria storia ma, di riflesso, anche dei processi pianificatori che non sono riusciti a legare le parti.

Analizzare la storia della pianificazione urbanistica di Collegno ci consente di delineare i diversi modi di interpretare la città ed il territorio ma soprattutto di delineare quanto le idee di città si sono depositate con processi pianificatori a volte anche spontanei sul terreno.

Da tale approccio si riconoscono il materializzarsi di due tendenze che hanno contribuito e segnato fortemente l'espansione della città:

- la tipologia estensiva ad alta densità degli anni '50 della lottizzazione del quartiere Terracorta e la tipologia ad alta densità dei Piani di lottizzazione consensuale riscontrabili nel periodo a cavallo degli anni '60 attorno al corso Francia e nelle zone più interne adiacenti ad esso.

E' proprio dal rapporto con quest'ultima che si ricava l'esigenza di misurarsi con un contesto urbano consolidato ma oggetto di ipotesi di riqualificazione sia sociale che architettonica al fine di dare risvolti positivi ad un luogo che per anni ha semplicemente segnato "una ingombrante presenza" senza essere stato immaginato per la fruizione pubblica e la qualità ambientale.

Anche i piani regolatori degli anni '70 hanno tentato di controllare e dare peso al rapporto residenza – servizi, ma limitandosi a "gestire" il territorio e annullando di fatto in buona parte le intenzioni e le potenzialità in termini di disegno urbano che uno strumento urbanistico ha in seno.

La lettura che ne deriva da tali considerazioni, che trova conforto anche nelle relazioni di progetto preliminare tradotte dagli estensori del nuovo PRGC, (adottato ormai nel lontano 2003) – *"è una lettura imperniata sulla incapacità della città di elevarsi a livelli di qualità urbana senza mai in maniera diversa dal passato, distinguersi per l'innescarsi di processi radicali di trasformazione"*.

Nel caso specifico è necessario però concentrarsi sui presupposti che hanno maturato le linee guida del progetto di Piano, per comprendere che il campo d'azione del progetto di rigenerazione urbana mira ad interagire con luoghi che non hanno trovato la forza di imporsi in un sistema di fruibilità facile e di qualità ambientale. Ne deriva così che il "centro allargato" ambito che sfiora la detta operazione, si descrive secondo gli analisti del Piano Regolatore come "costruzione di un modo diverso di pensare la centralità di Collegno, ma anche come riflesso di questo principio sull'intero territorio in una serie di centralità diffuse".

I grandi vuoti urbani lasciati dai processi di destrutturazione della grande industria come delle grandi funzioni di servizio alla città (caserme, ospedali psichiatrici, carceri...) e la loro rifunzionalizzazione in nuovi spazi per abitare, lavorare e produrre è un fenomeno che, in tutta Europa, ha costituito l'opportunità di sperimentare inediti modelli organizzativi del territorio sia quando si è orientato alla realizzazione di parchi a tema sul modello della Rhur, sia quando si è rivolto alla ricerca di nuovi modelli abitativi (le Green city) in grado di coniugare riqualificazione urbana, qualità locale e nuove politiche ambientaliste (per esempio Amburgo con il quartiere Hafencity, Friburgo con il quartiere Vauhban, Stoccolma con il quartiere Hammarby). Crisi economica, crisi energetica e della mobilità privata diventano opportunità per mettere in atto ragionamenti sulla "transizione intelligente" verso nuove modalità di rapporto con il territorio: in questo senso i territori della post-industria costituiscono un terreno fertile di sperimentazione.

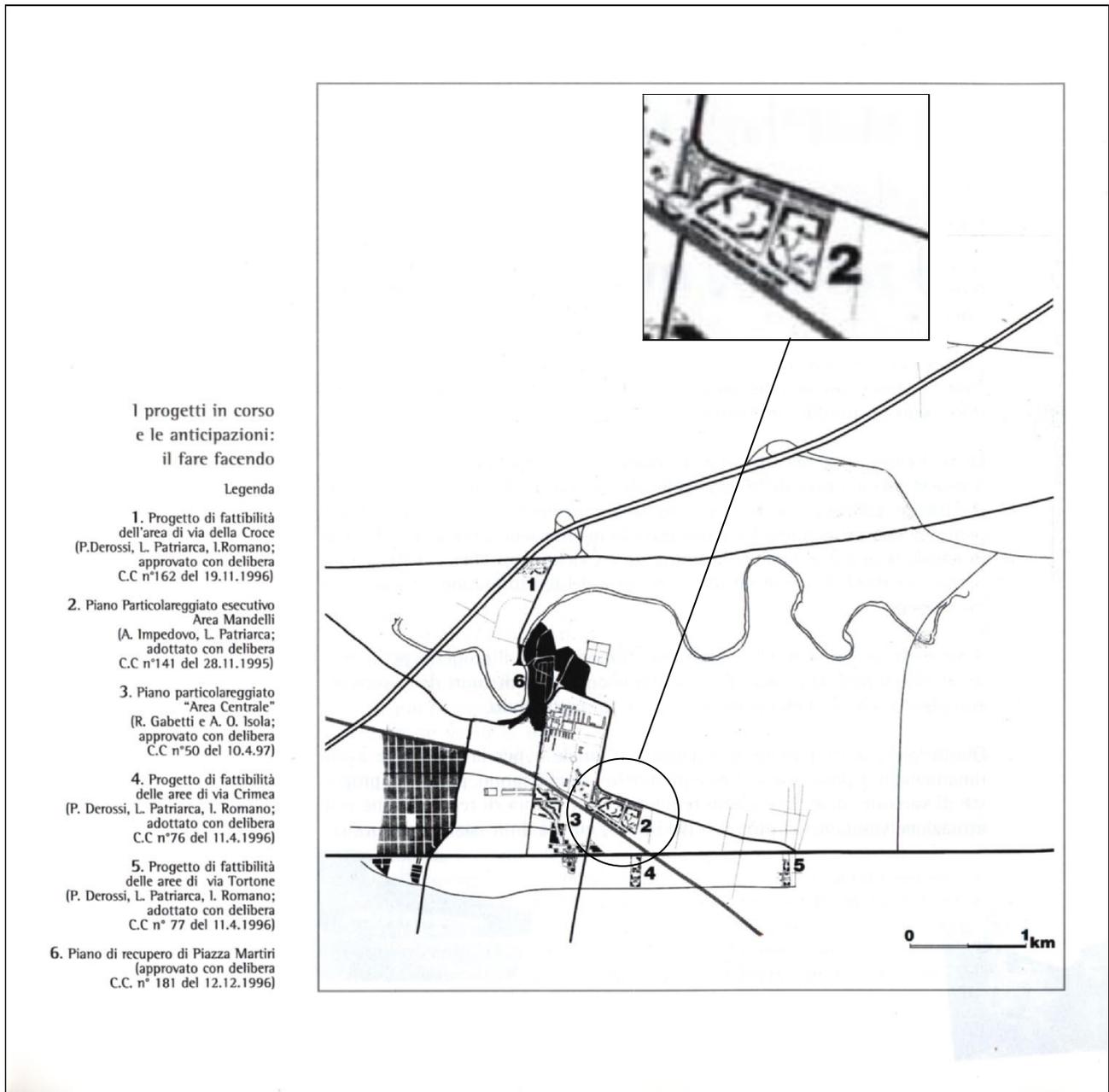
L'area della ex-Mandelli, localizzata nella parte ovest dell'ambito di via De Amicis, con i suoi forti caratteri di luogo della produzione, ricorda un passato importante ma ormai non più riproponibile. Memorie di un tempo dove i luoghi della produzione crescevano, a ritmo continuo, con l'esigenza di sviluppare il territorio in parallelo ad una costante crescita della popolazione. Oggi le sagome degli edifici, abbandonate da molti anni ricordano quel periodo, ma esprimono soprattutto l'indiscutibile bisogno di ridefinirne l'identità, oltre la memoria.

La posizione dell'area è di grande interesse nel paesaggio urbano: contigua alla Certosa, vicina alla stazione di attestamento della metropolitana ed al nuovo polo commerciale dell'area Ex-Elbi, a pochi metri dall'asse di corso Francia gode di un favorevole rapporto con il sistema infrastrutturale (metro, ferrovia, tangenziale), le aree a servizi già consolidate (parco della Certosa) e le aree di trasformazione (area ex Elbi).



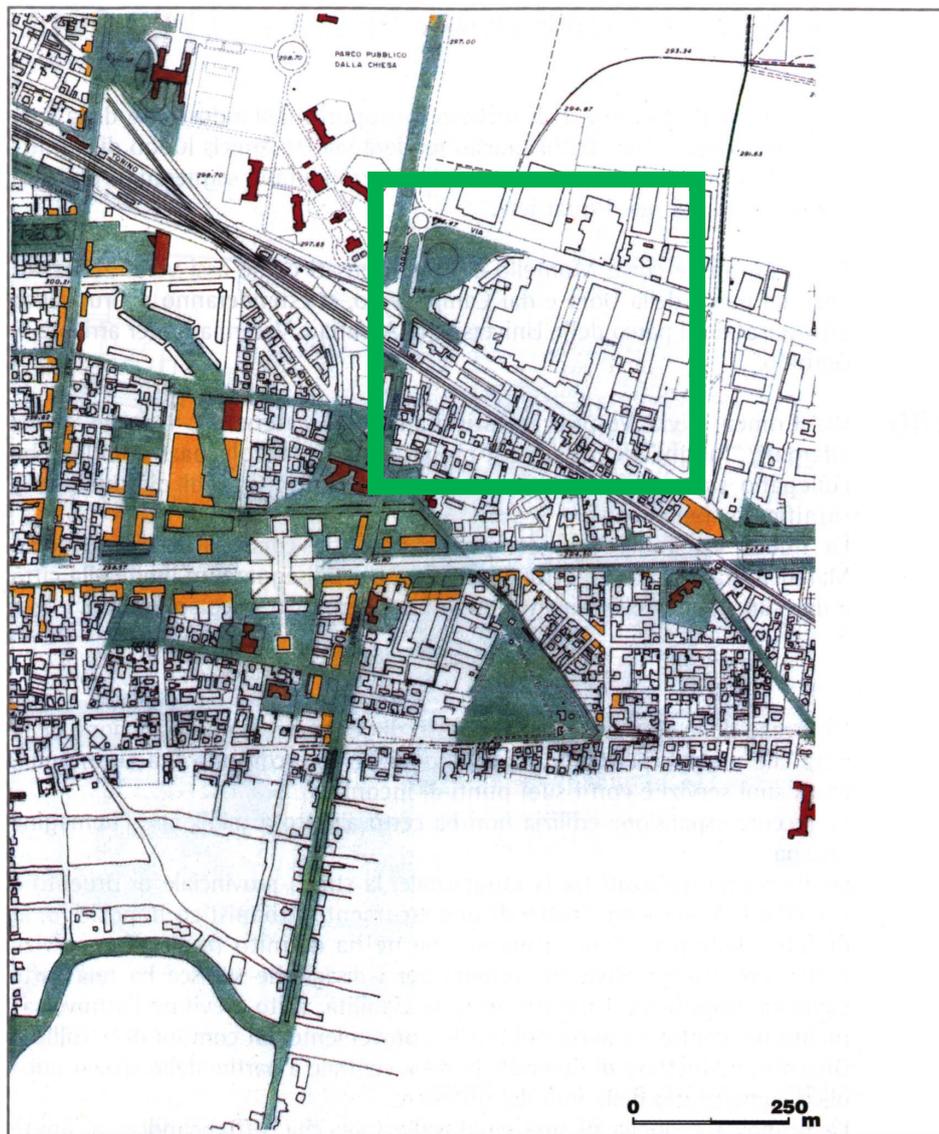
Rendering di progetto della nuova stazione della Metropolitana – Stazione Certosa (fonte: INFRA.TO).

Il progetto, in linea con gli obiettivi di riqualificazione dell'area, propone una profonda razionalizzazione del sito, con l'eliminazione di gran parte delle strutture esistenti in forte degrado ed abbandonate. Si propone un sistema insediativo che permette la conservazione e valorizzazione della parte più significativa delle capriate metalliche esistenti, a farne il luogo centrale di un vasto parco urbano attrezzato che si sviluppa lungo la via De Amicis, di oltre 30 000 mq. con una alta percentuale di aree permeabili, a rafforzare il sistema ambientale e paesaggistico qualificato già incardinato sul Parco della Certosa e le sue architetture, il centro storico di Collegno, il corso della Dora, e le aree agricole a nord – est.



Stralcio di "delibera programmatica al P.R.G.C. vigente" con individuazione delle anticipazioni proposte allo Strumento Urbanistico Generale alla data del 1999: Piano Particolareggiato Esecutivo – Area Mandelli (Architetto Impedovo – Patriarca), adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 141 del 28/11/1995.

- I quartieri:
Santa Maria,
Regina Margherita
Legenda
- edifici di valore storico architettonico
 - edifici pubblici a carattere collettivo
 - luoghi del commercio
 - aree di riqualificazione urbana



INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA DELL'AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Una città SMART – una città MODERNA

Partendo dalle relazioni territoriali poste a scala più estesa, il progetto urbanistico proposto ha tenuto conto di tutte le caratteristiche non omogenee riscontrabili nello stato attuale, oltre alle propensioni dei luoghi verso interventi pianificatori di completamento, riordino, e trasformazione, in linea con gli indirizzi generali dettati dalla Pubblica Amministrazione. Il progetto di trasformazione, se pur concentrato su di un tassello della realtà cittadina, coglie le necessità di costruire relazioni dirette con l'ambito circostante: le esigenze di connessione e complemento con il tessuto urbano dell'ambito "I Bordi della città e le aree di via De Amicis" e la realizzazione di un adeguato sviluppo infrastrutturale connesso con la creazione o rivisitazione di spazi per servizi pubblici.

Il progetto proposto si articola secondo presupposti scanditi dalla filosofia "smart city" finalizzata a costruire un ambiente urbano in grado di interagire attivamente per migliorare la qualità di vita. Un processo di costruzione non solo virtuale ma che si concretizza con l'impiego diffuso di tecnologie avanzate legate alle comunicazioni ed all'informazione ma anche con accorgimenti concertati e semplici, efficaci per un miglioramento del processo di vita quotidiano.

Smart è dunque una città che secondo una visione strategica, impiega in maniera organica gli strumenti legati a processi innovativi delle tecnologie dell'informazione. Queste tecnologie rappresentano il supporto innovativo degli ambiti di gestione e nell'erogazione di servizi pubblici, grazie anche all'ausilio di partenariati pubblico-privati, per migliorare la vivibilità dei propri cittadini; Smart è infine una Città capace di adattare se stessa ai bisogni degli utenti, promuovendo il proprio sviluppo sostenibile.

L'individuazione degli elementi ricorrenti che hanno rappresentato i principali presupposti o spunti per la formazione del progetto si possono ricondurre ai seguenti aspetti:

■ **Building.** – aspetto costruito:

si fa riferimento a quelle iniziative che, integrando una serie di sistemi in un ambiente domestico, puntano ad ottenere maggiore efficienza, in modo da limitare l'impatto negativo sull'ambiente che oggi caratterizza quest'ambito urbano. I principali rami dove si sta intervenendo riguardano la gestione energetica, in termini di soluzioni hardware e software che aiutano l'utente a ottimizzare i propri consumi, ma anche la domotica, ovvero quegli strumenti che permettono una migliore gestione e controllo di sistemi quali ventilazione, riscaldamento e raffreddamento, sicurezza, anti-incendio, ascensori. Infine, un ultimo ambito applicativo, che muove i primi passi, e identificabile negli elettrodomestici intelligenti.

■ **Energy** – aspetto energia:

Molte delle iniziative in ambito comunitario pongono come obiettivo finale un utilizzo efficiente delle fonti energetiche disponibili, oltre alla ricerca di nuove. Tra queste:

- predisposizione delle reti di distribuzione per lo sviluppo delle smart grid, in modo da fornire l'elettricità richiesta in maniera più sostenibile, economica e sicura;
- ricerca e integrazione efficace di nuove fonti di energia rinnovabile: in ambito urbano è prevista la realizzazione degli impianti di illuminazione pubblica, mediante “pali intelligenti” corpi illuminanti a LED ad alta efficienza energetica, sistemi di sensori per il controllo dello stato di efficienza ed aree a copertura wi-fi;
- localizzazione di pannelli fotovoltaici atti nel quotidiano all’attivazione di un sistema di irrigazione automatica dell’area;

■ **Environment.** – aspetto urbano e rispetto dell’ambiente

La difesa dell’ambiente si traduce principalmente in una migliore gestione delle risorse naturali e quindi:

- controllo del ciclo dei rifiuti, incremento della percentuale di raccolta differenziata, predisposizione di isole ecologiche che agevolino l’educazione e la gestione della raccolta differenziata;
- la riduzione di sprechi nella gestione idrica mediante un monitoraggio più attento della rete, così come attraverso un efficientamento energetico delle pompe o il riciclo delle acque non destinate a scopo potabile;
- aree verdi con controllo delle manutenzioni e delle necessità di rinnovo con la cosiddetta “anagrafe delle piante”;
- costruzione di minuscoli spazi da destinare ad “orto stradale”, quali installazioni costruite in legno e materiali di ri-uso perfettamente inserite nel contesto, con un progetto di design adeguato, e gestite direttamente da persone del vicinato (vedere foto esplicativa) .

■ **Mobility & Transport.** – mobilità sostenibile.

Il progetto pone le basi infrastrutturali per assicurare livelli di servizi progressivamente più efficienti, riducendo contemporaneamente le esternalità negative. Si possono dunque distinguere due campi:

- City Logistics, da intendersi come il processo in grado di ottimizzare la logistica dell'ultimo miglio e le attività di trasporto pubblico e privato in aree urbane, tenendo in considerazione il traffico generato, la congestione, l’inquinamento e il dispendio energetico;
- mobilità delle persone e, in particolare, lo sviluppo di nuovi sistemi di mobilità ecologici e sostenibili, come, ad esempio, i servizi di car-sharing, o ancora più in evidenza il bike-sharing. Per questo vengono previste nuove stazioni attrezzate localizzate presso i principali poli di attrazione e direttamente connesse con l’integrazione della rete ciclo pedonale in progetto.

DESCRIZIONE URBANISTICA P.R.G. VIGENTE E VINCOLI.

La posizione dell'area è di grande interesse nel paesaggio urbano: contigua alla Certosa, vicina alla stazione di attestamento della metropolitana ed al nuovo polo commerciale dell'area Ex-Elbi, a pochi metri dall'asse di corso Francia gode di un favorevole rapporto con il sistema infrastrutturale (metro, ferrovia, tangenziale), le aree a servizi già consolidate (parco della Certosa) e le aree di trasformazione (area ex Elbi).

Normativamente l'ambito di intervento è assoggettato alle previsioni di PRGC secondo le tali condizioni pianificatorie:

Il progetto di recupero delle ex acciaierie Mandelli: la trasformazione dell'impianto dismesso in Parco della storia industriale prevede il recupero di parte delle fonderie, che potranno ospitare una serie di attività di servizio comune alle imprese e alla cooperazione sociale, un centro fieristico, alcuni *show room* e attività di servizio per il tempo libero, così come attività commerciali.

La qualificazione e specializzazione delle produzioni e la mediazione tra domanda e offerta di lavoro si pongono come elementi qualificanti dell'ipotesi di trasformazione.

La proposizione del parco prefigura un percorso museale *open air* e definisce, al limite meridionale del Parco Dalla Chiesa, un nuovo ambito a servizi di interesse generale.



Viste dell'area "Ex fonderie Mandelli".

Relazioni per l'area di ricucitura Mandelli

Progettazione strategica (art. 21 delle Norme Generali)

Piano particolareggiato - progetto di fattibilità

Sulla scorta di quanto individuato dal progetto possibile, l'intervento dovrà prevedere la sistemazione complessiva dell'ambito, riorganizzato in funzione dell'apertura della nuova via e della trasformazione della adiacente area delle acciaierie Mandelli.

I nuovi edifici dovranno essere destinati a edilizia residenziale pubblica e luoghi del lavoro; il piano individua l'ambito come sede idonea per la localizzazione di attività di tipo terziario e/o ricettivo.

L'intervento dovrà prevedere un'organizzazione planimetrica distribuita in una serie di edifici, al fine di evitare costruzioni troppo massicce e di contribuire ad un'adeguata articolazione dello spazio urbano.

I manufatti potranno avere altezze diverse, mai superiori ai 5 piani fuori terra pari a 16 metri.

La superficie lorda di pavimento complessiva a destinazione residenziale è di mq 5.000, mentre quella destinata a luoghi del lavoro è pari a 7.500 mq.

I nuovi edifici dovranno definire i fronti strada lungo via De Amicis e corso Pastrengo e realizzare una piazza pavimentata in grado di ridefinire l'ingresso al parco Dalla Chiesa e di porsi in relazione all'area di trasformazione delle ex acciaierie Mandelli.

Così come previsto dall'art. 21.a delle Norme Generali, l'ambito è sottoposto a preventiva redazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, o, su richiesta dei privati, a preventivo progetto di fattibilità da redigersi attraverso concorso di progettazione.

Nel caso in cui le proprietà dei luoghi del lavoro esistenti non intendessero intervenire, il progetto complessivo di trasformazione, così come previsto dall'art. 21.a delle Norme generali, dovrà tenere conto dello stato di fatto, assumendolo come elemento di progetto.

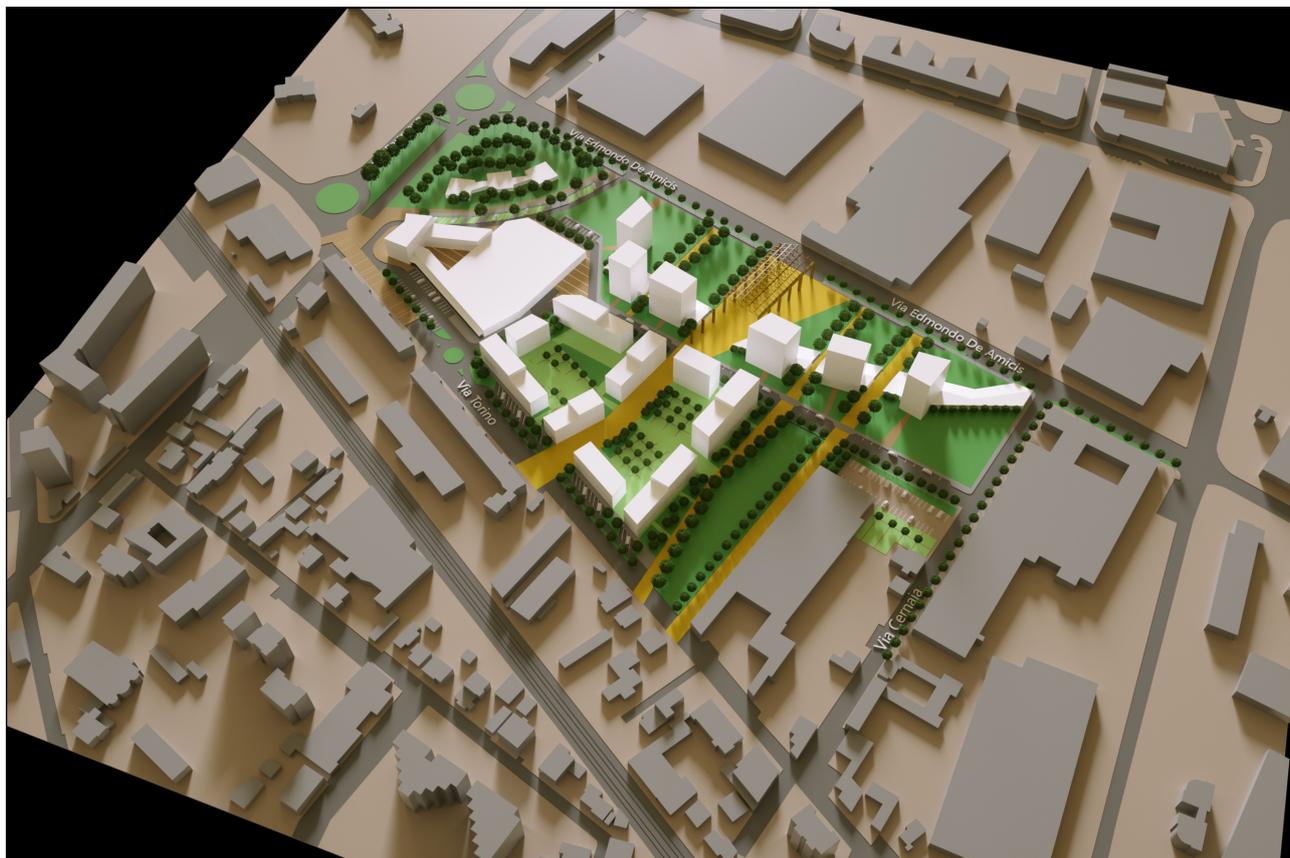
Per tali edifici saranno ammessi esclusivamente interventi di conservazione del tessuto edilizio e destinazioni compatibili alla destinazione d'uso residenziale.

Servizi derivanti dalla modificazione del tessuto edilizio esistente:

la superficie a servizi da dismettere o da monetizzare è pari alla quota prevista dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i. ossia 29 mq ad abitante per le case, il 10% della superficie fondiaria per i luoghi del lavoro della categoria P; l'80% della superficie lorda di pavimento per i luoghi del lavoro della categoria T. La trasformazione da luogo del lavoro P a luogo del lavoro T conduce alla dismissione di area a servizi o a monetizzazione della pari quantità, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento. Su una superficie territoriale di mq. 1.188.842, la superficie complessiva destinata a servizi all'interno de I bordi della città le Aree di via De Amicis è pari a mq. 427.083. Il progetto individua e nomina le aree a servizi: *giardino attrezzato*, mq 882; *giardino attrezzato*, mq 2.608; *verde pubblico*, mq 4.690; *parcheggio via Manzoni*, mq 8.212; *giardino attrezzato via Manzoni, via Tommaseo*, mq 5.302; *parcheggio via Tommaseo*, mq 1.803; ***l'area Mandelli destinata a Parco della storia industriale con superficie pari a 39.303 mq***; *parcheggio alberato, area sosta camper e servizi connessi*, con superficie pari a mq. 24.829 + mq 21.467; *ecocentro comunale* mq 5.678, *il luogo dello scambio e della comunicazione* con superficie pari a mq 5.056, *la piazza delle case* pari a mq 2.129; *verde pubblico* 6.408; *prato alberato*, mq 4.208, *il parco entra in città* con superficie pari a mq 46.416; *fascia antinquinamento*, mq 3.247; *l'area del deposito della metropolitana* mq. 174.987; *area di possibile espansione metropolitana*, mq 12.994; *fascia antinquinamento alberata con latifoglie sempreverdi*, mq 8.283; *verde attrezzato e parcheggio* mq.1.382 + mq 3.615; *orto botanico*, mq 5.525; *parcheggio alberato*, mq 3.322; *la piazza dell'area di ricucitura* con superficie pari a mq. 2.700; *il percorso attrezzato a servizi* lungo via De Amicis pari a mq 8647; *parcheggi regolamentati su strada*, mq 5.000; *nel P.P. - area di modificazione I. Fermi-Elbi: parcheggio di interscambio*, mq 13.497; *piazza Fermi-Elbi*, mq 11.299; *parcheggio alberato*, mq 12.788; *parcheggio interrato*, mq 6.399; *verde pubblico inedificabile*, mq 5.384.

LA PROPOSTA DI VARIANTE.

Come precedentemente riportato, con l'approvazione del Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica si dà contestualmente avvio al procedimento di variante urbanistica che propone di intervenire nell'attuale ambito di trasformazione come di seguito illustrato.



Il nuovo "Ambito Costruito"

Il progetto, in linea con gli obiettivi di riqualificazione dell'area, propone una profonda razionalizzazione del sito, con l'eliminazione di gran parte delle strutture esistenti in forte degrado. Si propone un sistema insediativo che permette la conservazione e valorizzazione della parte più significativa delle capriate metalliche esistenti, a farne il luogo centrale di un vasto parco urbano attrezzato che si sviluppa lungo la via De Amicis, di oltre 30 000 mq., a rafforzare il sistema ambientale e paesaggistico qualificato già incardinato sul Parco della Certosa e le sue architetture, il centro storico di Collegno, il corso della Dora, e le aree agricole a nord est.

I nuovi volumi propongono un sistema insediativo fondato sull'articolazione del modello della corte aperta, attraverso varchi e connessioni con il verde del nuovo **parco urbano**.

Una grande area pedonale, e percorsi ciclabili attraversano l'area; al piede degli edifici commercio e terziario comune, con studi professionali ed attività lavorative, ravviveranno un complesso caratterizzato da un modello abitativo contemporaneo (anche con il contributo di nuove forme di residenzialità: residenze senior, residenze per anziani autosufficienti con alloggio per badante comune, residenze per giovani lavoratori o universitari, e soprattutto una articolata diversificazione tipologica aggiornata alle esigenze ed alle caratteristiche della famiglie) accompagnato da edifici e architetture di standard elevato in termini di consumo energetico e confort abitativo, sia a livello della singola abitazione sia alla scala di quartiere e della città.

Le più recenti e riuscite esperienze contemporanee di housing di dimensioni paragonabili a quelle del presente studio, dimostrano l'importanza e la centralità della creazione di senso di appartenenza, che si dà non solo con la qualità delle architetture e degli spazi privati, ma sono elementi fondamentali gli spazi pubblici e comuni di quartiere, e di vicinato che consentono agli abitanti di moltiplicare la possibilità di relazione e di accrescerne la qualità, in un ambiente vivibile, gradevole, ed a misura d'uomo.

L'organizzazione dello spazio aperto ha comunque una chiara suddivisione tra gli ambiti accessibili a tutti, luoghi pubblici e servizi pubblici, e quelli accessibili principalmente agli abitanti, spazi aperti immediatamente vicini agli edifici e servizi integrativa all'abitare, quali giardini e living room condominiali, lavanderia di condominio, ecc.

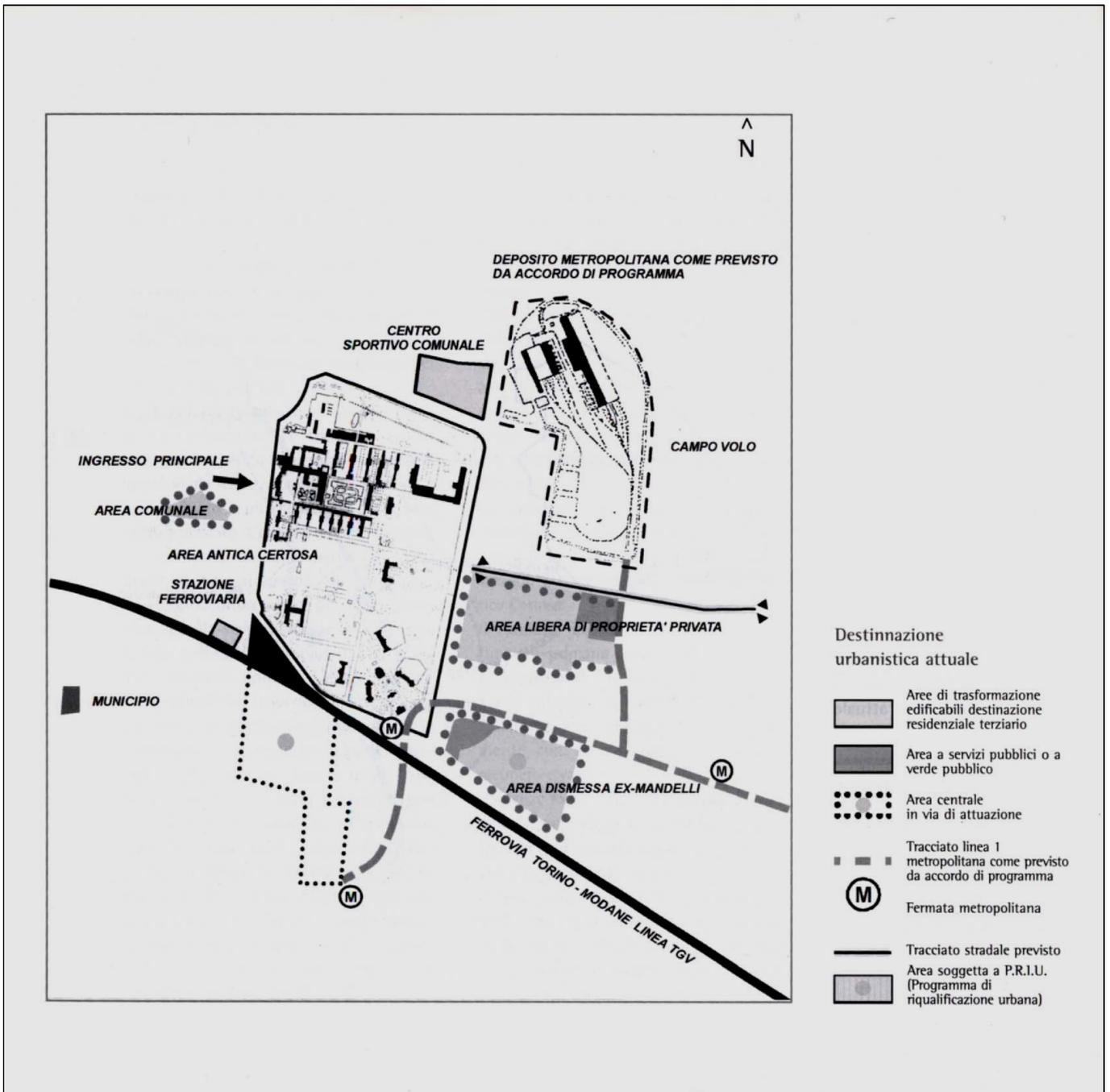
Nella prospettiva di un modello housing di elevato livello qualitativo, particolare attenzione viene posta ai temi progettuali rivolti alla definizione di una forte identità del luogo e di una stretta relazione tra il nuovo insediamento ed il territorio esterno della Città di Collegno.

Il progetto va infatti pensato in relazione:

- al contesto attuale che vede la necessità di intervento urgente per mettere in sicurezza l'area e riqualificare un importante tassello centrale del tessuto urbano;
- allo sviluppo, già avviato con la presenza della metropolitana ed al futuro proseguimento verso Cascine Vica, che consentirà la creazione di una nuova forte polarità urbana.

Da tali condizioni si traducono nel campo libero dell'area di intervento presupposti di progetto miranti ad alimentare principi di relazione con il contesto circostante: analizzando i campi di applicazione di tali concetti è concreto il pensiero di dotare il contesto di una "frangia" a verde di dimensioni generose ad uso pubblico ed in grado di, visivamente e concretamente, costruire una interconnessione con il parco della Certosa; un legame spaziale di immediato utilizzo per i fruitori che magari saranno così in grado, in bicicletta o a piedi di costruire quel legame che da sempre la città di Collegno tenta di realizzare tra la zona urbana definita dal quartiere Borgata Paradiso ad est ed il parco dell'ex manicomio attestato sull'asse ovest del quadrante cittadino, limitrofo al corso Pastrengo, e da sempre punto di riferimento del perimetro esterno del detto tassello a verde.

In tale previsione di progetto pianificatorio rimane evidente il passaggio segnato dall'arch. Besso Marcheis in occasione della stesura del Documento programmatico a supporto del procedimento di adozione della variante dal PRGC ora vigente, indicava come da planimetria sottostante previsioni di utilizzo a fini residenziali e terziari un una tassello di città estremamente importante per il tessuto costruito del panorama cittadina avendo da subito individuato caratteri di relazione morfologia del sito interessato.



Planimetria quale stralcio al documento "delibera programmatica del P.R.G.C. vigente, con individuazione ed analisi di ambiti di trasformazione a cura dell'Architetto Besso Marcheis.

Obiettivo della trasformazione.

Il progetto interessa terreni compromessi, “brown field”, e riflette lo sforzo di interrogarsi sul futuro di queste grandi porzioni di territorio rimaste prive di una funzione a seguito dei processi di deindustrializzazione in corso dagli anni settanta e oggi in attesa di nuove funzioni e ruoli.

Si intende avviare un intervento di housing contemporaneo e sostenibile in quanto gli edifici residenziali dovranno comunque conseguire almeno la classe energetica B relativa alla qualificazione Ecoenergy.

La definizione degli elementi e degli aspetti che sono stati considerati in fase di progettazione risulterà coerente con l’obiettivo più generale di realizzare spazi abitativi articolati, accoglienti, accessibili dal punto di vista economico e di elevato livello tecnico-costruttivo.

Il progetto interpreta il concetto di sostenibilità in modo ampio, cercando di conseguire equilibri di lungo termine nella dimensione sociale, economica e ambientale, facendo principalmente leva su un approccio integrato alla progettazione e cercando di incentivare stili di vita che contribuiscano alla sostenibilità.

Gli spazi pubblici sono caratterizzati da illuminazione a led, che consente un sensibile risparmio energetico, wifi, stazioni per il bike sharing e gestione dei rifiuti efficiente per massimizzare la raccolta differenziata.

L’efficienza energetica e la tutela dell’ambiente rappresentano pertanto un obiettivo prioritario.

La vicinanza con la futura stazione della metropolitana è intesa come opportunità per incentivare la mobilità pubblica e per qualificare gli spazi di superficie delle componenti ricettive e commerciali previste sull’ “area di ricucitura” limitrofa.

- **SCHEDA NORMATIVA IN VARIANTE PROPOSTA NELLO STATO ORIGINARIO**

Area di trasformazione – Processo di rigenerazione urbana.

- Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della SIp
- Superficie permeabile all'interno del lotto fondiario: 20 % della Sf
- Indice fondiario uguale alla volumetria edifici esistenti coincidente per assunzione di valori effettivi pari alla SLP presente nel lotto di intervento.
- Rapporto di copertura Rc = 0.60 mq/mq
- Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
- Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m
- Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m è obbligatorio l'allineamento su filo strada
- Altezza massima : 40 m

- **SCHEDA NORMATIVA ALLEGATA ALL'ADOZIONE DEL BANDO COLLEGNO RIGENERA QUALE POSSIBILE VARIANTE, ADOTTATA CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 46/2017 DEL 11/05/2017.**

A.1 – VILLAGGIO MANDELLI: UN BRANO DI CITTA'

Ubicazione: area compresa tra via Torino - via De Amicis - corso Pastrengo

Proprietà proponente: Nord Ovest Immobiliare s.r.l.

Dati Catastali: area distinta in Catasto Terreni al Foglio 8 mappali n. 1522, 2213, 2212, 2439,938.

Superficie Territoriale: mq. 54.898, in prima approssimazione

SLP esistente: mq 34.167

SLP in progetto: mq 34.167, di cui:

- mq 32.718 direttamente collegati all'intervento di rigenerazione dell'area ex Acciaierie Mandelli;
- mq 1.449 collegati alla sistemazione e cessione al Comune dell'area connessa di via Cesare Battisti.

Caratterizzazione dell'intervento

L'intervento prevede il recupero dell'area ex Acciaierie Mandelli ed ex Protex attraverso la realizzazione di una nuova centralità urbana, convertendo la SLP dei fabbricati industriali originari in nuovi edifici residenziali e nella realizzazione di un insediamento commerciale di media struttura di vendita. Le nuove edificazioni definiranno un nuovo disegno degli isolati e nuovi spazi pubblici destinati a piazze, percorsi ciclopedonali e aree verdi di prossimità. Sarà ricercato il massimo recupero di aree a servizi. A tal fine, sarà presa in considerazione la rigenerazione del patrimonio edilizio scolastico, da individuare in fase di variante urbanistica e da attuare secondo modalità che saranno definite in sede di convenzione esecutiva. Sempre in sede di convenzione esecutiva, sarà inoltre valutato il contributo della proprietà proponente alla realizzazione di una passerella per il transito ciclopedonale in attraversamento della linea ferroviaria Torino-Modane tra l'area oggetto di intervento e la via XX Settembre.

Mix funzionale

a) per la parte direttamente collegata all'intervento di rigenerazione dell'area ex Acciaierie Mandelli,

- residenziale libera: mq 19.188 di SLP
- residenziale sociale: mq 5.644 di SLP
- a disposizione dell'Amministrazione per ERP sovvenzionata su lotto urbanizzato: mq 3.386 di SLP
- terziario-commerciale mq 4.500 di SLP

in caso di realizzazione diretta del nuovo plesso scolastico, subordinatamente allo scomputo di tutti i contributi di costruzione e secondo modalità da concordare in sede di convenzione esecutiva, l'operatore proponente si impegna a contribuire per il corrispondente valore di trasformazione dell'ERP prevista (mq 3.386 di SLP) in edilizia residenziale privata.

b) per la parte collegata alla sistemazione e cessione al Comune dell'area connessa di via Cesare Battisti:

- residenziale libera: mq 1.449 di SLP

Indicazioni sulla struttura urbana – prescrizioni qualitative, compositive e di sostenibilità ambientale

I principi insediativi della nuova edificazione sull'area saranno:

- creazione di un fronte edificato continuo, con possibili emergenze in altezza puntuali, parallelo alla via De Amicis disposto ad una distanza media non superiore a metri trenta dal confine della proprietà sulla via medesima;
- disposizione con andamento a "crescent" del fronte edificato continuo parallelo alla via De Amicis integrata con un porticato costituente la prosecuzione del percorso pedonale-ciclabile previsto lungo l'intero sviluppo della via;
- organizzazione delle nuove edificazioni lungo la via Torino e nella fascia centrale dell'area secondo il principio dell'isolato con corti a giardino interne;
- i fronti edificati lungo la via Torino saranno caratterizzati dalla regolarità delle facciate costruite sui porticati a piano terreno ed eventuale mezzanino con aperture verso gli spazi interni al lotto;
- i fronti dei volumi commerciali saranno integrati verso via da porticati a piano terreno.

E' richiesto:

- l'utilizzo delle energie rinnovabili e dei criteri della bioarchitettura con particolare attenzione all'orientamento degli edifici per il migliore sfruttamento dell'energia solare;
- l'impostazione dei caratteri costruttivi e delle installazioni impiantistiche con criteri NZEB (Nearly Zero Energy Building);
- un impianto planimetrico ed uno sviluppo in altezza nel rispetto, per le distanze tra fabbricati, del ribaltamento dei fronti.

Quale testimonianza del passato industriale dell'area, potrà essere valutato il mantenimento della struttura metallica tutt'ora esistente sul fronte di via De Amicis, da valorizzare in accordo con il Comune secondo modalità da definire in sede di convenzione esecutiva.

Numero dei piani massimo – altezza degli edifici

Numero dei piani max 10 per 32 metri.

SERVIZI EX ART. 21 L.R. 56/77

L'intervento comporta obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq 26.963 di servizi pubblici, dovuti ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 e come di seguito ripartiti:

- afferenti alla residenza: mq 22.463 (29 mq/abitante insediabile)
di cui mq 1.097 delegati dalle edificazioni collegate alla cessione dell'area di via Cesare Battisti;
- afferenti alla quota terziario-commerciale: mq 4.500 (100% SLP terziario-commerciale).

Dismissione e/o assoggettamento in via prioritaria all'interno del perimetro di intervento e delle aree connesse, in subordine su aree esterne del territorio già destinate a servizi. Sono fatte salve le eventuali ulteriori quote di parcheggio pubblico dovute in applicazione della normativa regionale per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con sup. di vendita superiore a mq400.

SERVIZI EX ART. 22 L.R. 56/77

Da verificare nell'ambito della dotazione già presente sul territorio comunale.

L' ambito "urbano" e la città "vicina" – le centralità diffuse.

Un insediamento "smart". Il progetto interpreta il concetto di sostenibilità in modo ampio, cercando di conseguire equilibri di lungo termine nella dimensione sociale, economica e ambientale, facendo principalmente leva su un approccio integrato alla progettazione e cercando di incentivare stili di vita che contribuiscano alla sostenibilità.

Gli spazi pubblici sono caratterizzati da illuminazione a led, che consente un sensibile risparmio energetico, wifi, stazioni per il bike sharing e gestione dei rifiuti efficiente per massimizzare la raccolta differenziata.

L'efficienza energetica e la tutela dell'ambiente rappresentano pertanto un obiettivo prioritario.

La vicinanza con la futura stazione della metropolitana è intesa come opportunità per incentivare la mobilità pubblica e per qualificare gli spazi di superficie delle componenti ricettive e commerciali previste.

Con tali input l'organizzazione degli spazi di relazione e di pubblico utilizzo si devono considerare scanditi da argomenti legittimati al processo Smart che così si può riassumere:

- per l'aspetto del costruito si fa riferimento a quelle iniziative che, integrando una serie di sistemi in un ambiente domestico, puntano ad ottenere maggiore efficienza, in modo da limitare l'impatto negativo sull'ambiente che oggi caratterizza quest'ambito urbano. I principali rami dove si sta intervenendo riguardano la gestione energetica, in termini di soluzioni hardware e software che aiutano l'utente a ottimizzare i propri consumi, ma anche la domotica, ovvero quegli strumenti che permettono una migliore gestione e controllo di sistemi quali ventilazione, riscaldamento e raffreddamento, sicurezza, anti-incendio, ascensori. Infine, un ultimo ambito applicativo, che muove i primi passi, identificabile negli elettrodomestici intelligenti.

- per l'aspetto energia molte delle iniziative in ambito comunitario pongono come obiettivo finale un utilizzo efficiente delle fonti energetiche disponibili, oltre alla ricerca di nuove. Tra queste la predisposizione delle reti di distribuzione per lo sviluppo delle smart grid, in modo da fornire l'elettricità richiesta in maniera più sostenibile, economica e sicura, quindi la ricerca e integrazione efficace di nuove fonti di energia rinnovabile. In ambito urbano è prevista la realizzazione degli impianti di illuminazione pubblica, mediante "pali intelligenti" corpi illuminanti a LED ad alta efficienza energetica, sistemi di sensori per il controllo dello stato di efficienza ed aree a copertura wi-fi .

- per l'aspetto urbano e rispetto dell'ambiente il compito assunto è la difesa dell'ambiente che si traduce principalmente in una migliore gestione delle risorse naturali e quindi il controllo del ciclo dei rifiuti, incremento della percentuale di raccolta differenziata, predisposizione di isole ecologiche che agevolino l'educazione e la gestione della raccolta differenziata (isole ecologiche da allestire in

prossimità dei luoghi pubblici e di facile fruizione); la riduzione di sprechi nella gestione idrica quale innaffiamento automatizzato delle aree a verde pubblico mediante un monitoraggio più attento della rete, così come attraverso un efficientamento energetico delle pompe o il riciclo delle acque non destinate a scopo potabile e non; la riorganizzazione delle aree verdi con controllo delle manutenzioni e delle necessità di rinnovo con la cosiddetta “anagrafe delle piante”.

- per la mobilità sostenibile il progetto pone le basi infrastrutturali per assicurare livelli di servizi progressivamente più efficienti, riducendo contemporaneamente le esternalità negative. Si possono dunque distinguere i campi denominati City Logistics, da intendersi come il processo in grado di ottimizzare la logistica dell'ultimo miglio e le attività di trasporto pubblico e privato in aree urbane, tenendo in considerazione il traffico generato, la congestione, l'inquinamento e il dispendio energetico; la mobilità delle persone e, in particolare, lo sviluppo di nuovi sistemi di mobilità ecologici e sostenibili, come, ad esempio, i servizi di car-sharing, o ancora più in evidenza il bike-sharing. Per questo spunto vengono previste nuove stazioni attrezzate localizzate presso i principali poli di attrazione e direttamente connesse con l'integrazione della rete ciclo pedonale in progetto.

Entrando nel merito del progetto urbano resta evidente la necessità di “collocare” l'ambito di intervento in un catino urbano di strategico interesse, ciò per le molteplici relazioni intrinseche che lo spazio come oggi localizzato definisce nei confronti di un “contorno” mai preso in considerazione a causa di una cortina muraria che per decenni ha delimitato fisicamente lo spazio produttivo delle acciaierie Mandelli. Un tassello di città che si apre ai contenuti di programmazione e sviluppo della città divenendo un punto di riferimento per la porzione di territorio facente da collante tra il “centro allargato” prima citato e lo spazio di “Borgata Paradiso” più vicino per posizione al confine con il capoluogo piemontese. Con tale lettura è costruttivo indagare sui principali elementi che costituiscono la “città vicina”:

Il progetto urbano si colloca in un ambito particolarmente dotato di poli di interesse, attualmente separati e che richiedono un sistema integrato di connessioni.

Il nuovo polo di “riuso” viene reso permeabile da una rete capillare di percorsi veicolari, pedonali e ciclabili e sono vicini a tutte le funzioni necessarie ed immediatamente raggiungibili con estrema facilità verso l'esterno. Tra queste prerogative si possono ricordare:

- immediato accesso alla grande viabilità esterna e alla tangenziale (collegamento diretto con la SS24, con viale Certosa verso Torino, con corso Francia;
- connessione con i terminali del sistema pubblico di trasporto di livello metropolitano: accesso diretto alla Linea 1 della Metropolitana ed al parcheggio di interscambio (stazione Fermi in via De Amicis) oltre ad un facile collegamento lungo via de Amicis verso la stazione “Certosa” prevista in progetto con il prolungamento della linea verso Rivoli;

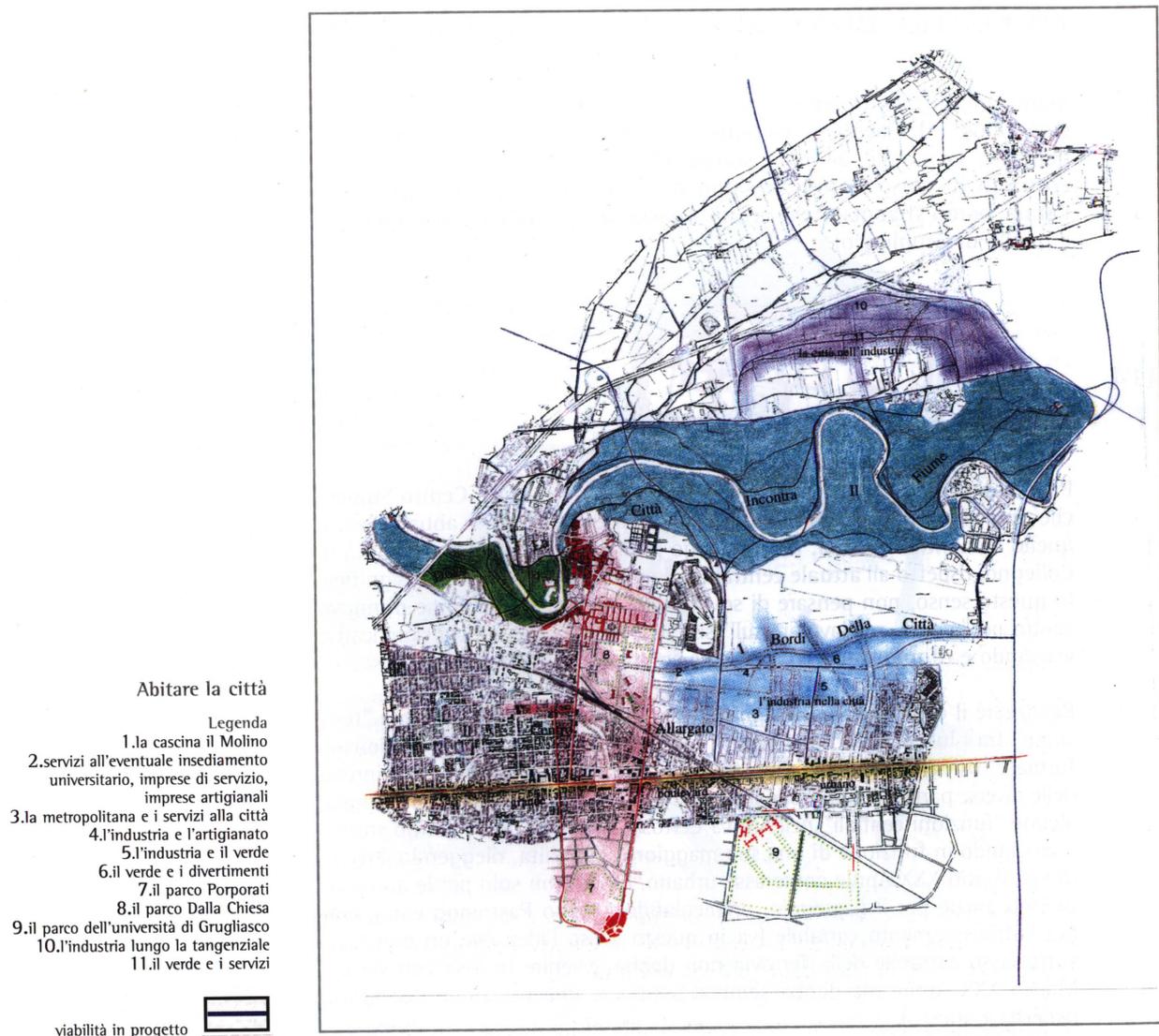
- vicinanza con la stazione ferroviaria, che con la realizzazione della futura stazione Certosa della metropolitana sarà direttamente accessibile da via De Amicis.
- relazione diretta con i servizi commerciali ed in particolare con il centro commerciale ed i negozi in fase di realizzazione sull'area Elbi oltre che ai complessi commerciali della Certosa, vicini alla tangenziale;
- vicinanza e collegamenti dedicati con le aree a parco (La Certosa ed il parco Dalla Chiesa a pochi passi, immediata confrontanza con le aree verdi previste oltre viale Certosa);
- dotazioni di servizi interni all'area dedicati alla sosta ed al relax per tutte le fasce d'età, spazi giochi distribuiti lungo le fasce verdi e le piazzette a margine della viabilità di quartiere.

Le centralità diffuse.

Il progetto urbano dell'area si misura con i capisaldi del processo pianificatorio del PRGC vigente: l'area in oggetto è posta a ridosso di arterie di traffico principali per il territorio oltreché tassello di una pluralità di luoghi di grande interesse urbano.

“Il progetto di Prg confermava la pluralità di funzioni presenti nell'ambito e stabiliva il ruolo di nuovo asse urbano di collegamento tra diverse funzioni pubbliche - il parco Dalla Chiesa e la Certosa reale, l'area delle ex acciaierie Mandelli, la nuova piazza e corso Antony e l'attestamento della metropolitana- Stazione Femi - nell'area Elbi”.

Con tali aspettative di progetto è necessario però concentrarsi sui presupposti che hanno maturato le linee guida del progetto di Piano per comprendere che il campo d'azione del processo di rigenerazione urbana mira ad interagire con luoghi si pensati ma che non hanno trovato la forza di imporsi in un sistema di fruibilità facile e qualità ambientale. Ne deriva così che il **“centro allargato”**, ambito che sfiora la detta operazione, si descrive, secondo gli analisti del Piano Regolatore, come “costruzione di un modo diverso di pensare la centralità di Collegno, ma anche come riflesso di questo principio sull'intero territorio in una serie di **centralità diffuse**”.



"Il Centro Allargato" secondo il PRGC.

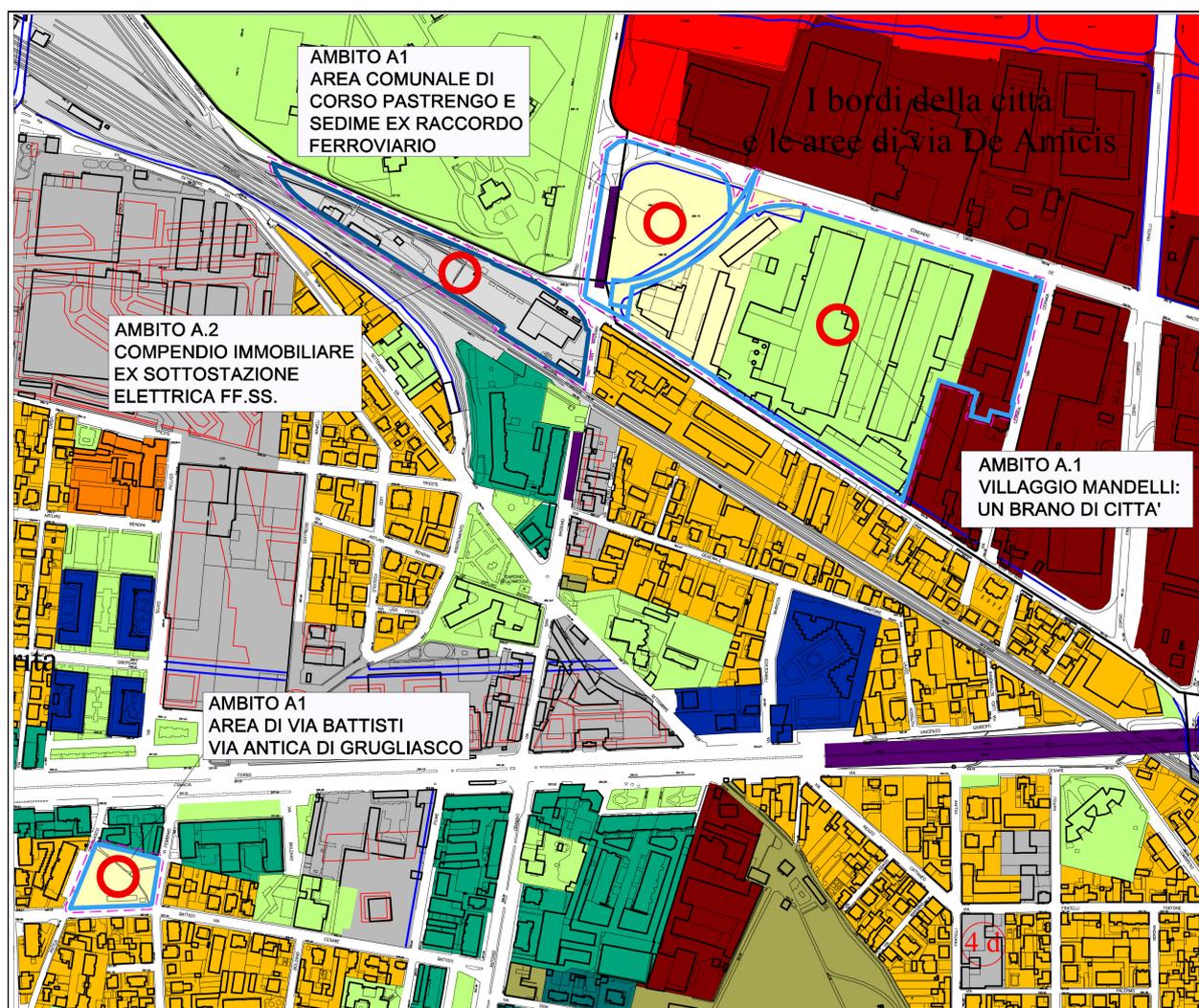
Il concetto di centralità diffuse si pone alla base del pensiero di trasformazione dei luoghi interessati alla Rigenerazione Urbana con la consapevolezza di operare in un ambito "dimenticato" per anni o meglio assunto a funzioni produttive che mai hanno permesso di aprire le porte del sito all'immaginario pubblico delegando solamente una poco costruttiva visuale all'intero contorno. Ne consegue un approccio di respiro verso un luogo che ha solamente avuto una storia di sfruttamento industriale senza mai essere aperto alla collettività; la centralità del luogo si misura quindi con le potenzialità di confronto verso polarità urbane presenti: la Certosa di Collegno a ridosso dell'asse ovest rispetto all'ambito di trasformazione, Borgata Paradiso facilmente raggiungibile con una nuova rete sia di strade veicolari che passaggi pedonali e ciclabili pensati per una fruizione del pubblico estesa, un asse di riferimento quale il corso Francia posto a sud e percorribile con l'attraversamento di via San Massimo e sfruttando la nuova stazione di

interscambio del prolungamento della metropolitana torinese in direzione Rivoli, oltre a non ultima il collegamento verso la “Strada Parco” rappresentato dal corso Pastrengo a nord quale asse veicolare che il PRGC così definisce:

“La forza del principio insediativo che ha generato il complesso (l’ospedale Psichiatrico di Collegno), è però oggi fortemente indebolita, denunciando una fragilità spaziale che non può essere sottovalutata: l’abbattimento del muro ne ha reso i confini aree molli e vulnerabili; le espansioni del primo Novecento delle Ville e quella più recente dell’edificio di “ Villa Rosa” introducendo nuovi e diversi principi insediativi, ne hanno indebolito l’unità formale, aprendo al rischio che l’area resti per sempre divisa in settori con connotati formali e funzionali differenti difficilmente comunicanti fra loro. E’ importante dunque:

- *lavorare sui “bordi”, in particolare sull’asse via Martiri XXX Aprile e sul suo ruolo rappresentativo di una rinnovata identità civile della città di Collegno. In quanto spina, con un suo prolungamento in viale XXIV Maggio, nel nuovo “centro allargato” di Collegno, assieme asse portante di un sistema di aree verdi e di luoghi centrali e percorso che attraversa, restituendone la continuità, la storia dei valori culturali e civili della città intera, deve acquisire a ruolo, che forse non ha mai avuto, di rappresentanza di questi valori.*
- *Lavorare sul Corso Pastrengo, bordo più debole e sfumato del primo, come “Strada Parco” a funzione anche viabilistica. Un bordo più “duro” dunque e rappresentativo, da una parte, luogo deputato al passaggio, al tempo libero, allo svolgimento delle principali funzioni della vita civile, e con un carattere prevalentemente pedonale; un bordo più “molle” , dall’altra, “strada Parco” ma anche connessione con il Parco Dalla Chiesa e l’area del Campo Volo, pensata per il tempo libero. In questo senso, un nuovo viale alberato assieme all’area verde di corso Antony, opportunamente ridisegnata, possono diventare un’unica connessione tra le aree a parco dell’ Ospedale Psichiatrico di Collegno e quello di Grugliasco.”*

Aree interconnesse all'area Mandelli in trasformazione.



Estratto planimetria di PRGC vigente ad individuazione delle aree oggetto di rigenerazione urbana.

Ambito A.2 – Compendio immobiliare ex-sottostazione elettrica F.F.S.S.

Il compendio immobiliare denominato ex-sottostazione è caratterizzato dalla presenza di un edificio di proporzioni generose rispetto al contesto e vincolato all'interesse culturale ai sensi degli art. 10 e 12 del Dlgs 42/2004. Il detto ambito viene interessato dal contesto dominato dall'area ex Acciaierie Mandelli, quale spazio di interconnessione funzionale adottando un criterio di "collaborazione" tra i due compendi; uno, mantenuto e progettualmente immaginato oggetto di rifunzionalizzazione perché fortemente interessante a livello dimensionale e di impatto architettonico, il secondo completamente oggetto di già avvenuta demolizione, a testimonianza di una fattiva ricomposizione volumetrica con a prevalenza la destinazione residenziale. La sottostazione elettrica FF.SS. si configura quindi, all'interno della predetta variante, come spazio da riorganizzare, ove il mantenimento dell'edificio esistente con nuove funzioni commercio, l'inserimento della nuova stazione della Metro - Stazione Certosa - , un nuovo parcheggio pubblico, sono questi i cardini su cui misurare teoricamente i principali spunti di pianificazione.

Ambito A.1 - Area comunale di Corso Pastrengo e sedime ex-raccordo ferroviario

La ex area di ricucitura determinata dall'area posta nel crocevia di Via de Amicis, Corso Pastrengo e Via Torino, partecipa alla costruzione della cosiddetta variante ai sensi art. 17 bis ex L.R. 56/77, con prerogative importanti a livello dimensionale e soprattutto con caratteristiche delegate alla posizione da non sottovalutare riguardo un processo di riorganizzazione dell'intero ambito. Le previsioni quindi "spiegano" tale principio, ammettendo uno spazio di relazione costruito tra il contesto medesimo e l'area "Villaggio Mandelli". Uno sfruttamento fondiario quindi misurato alla costruzione di un corpo di fabbrica a 2 PFT fronteggiante il parco Dalla Chiesa, ed un ampio spazio a verde da porre a disposizione della collettività. Rimangono fissi nel contempo i contenuti del sedime ex raccordo ferroviario quale percorso viario come contraddistinto dal PRGC vigente.

Ambito A.1 - Area di Via Battisti – Via Antica di Grugliasco.

Il progetto di rigenerazione urbana proposto punta il dito proprio contro i cosiddetti spazi "senza identità". Sono quegli spazi aperti ed atti ad accogliere differenti pratiche sociali alcune delle quali non lasciano tracce ed a cui le persone di volta in volta attribuiscono significati o usi diversi, oppure ne disconosce l'uso per cui sono stati pensati, ad esempio un luogo di scambio quale una piazza di quartiere vissuta come parcheggio di automobili. Questi sono quindi luoghi urbani dove al di là delle attività svolte o l'uso fatto denunciano la loro ambiguità; la mancanza di arredo o l'omogeneità delle pavimentazioni che non ne differenziano l'uso, l'utilizzo di alcuni materiali piuttosto che altri, l'utilizzo di sezioni stradali troppo grandi e percorsi o aree pedonali troppo piccole, non ne fanno solo luoghi privi di identità ma anche ambiti desolanti ove le funzioni umane si rendono scontate senza nessun approccio verso un progettualità del contesto.

L'argomento quindi tratta di servizi che la città pone a disposizione delle persone; molto spesso però questi servizi hanno la sola funzione di ottemperare al soddisfacimento di standards urbanistici con un controllo quasi inesistente sulle funzioni che tali servizi forniscono alla collettività; luoghi ove lo spazio verde è vissuto passivamente semplicemente per fare passeggiare i cani ma non riservando a tali vitali spazi funzioni aggreganti e moderne. La tecnologia è di fondamentale importanza per alimentare pressioni di sviluppo concertato verso soluzioni di progetto intelligenti sia a livello di futura manutenzione del luogo pubblico sia come polo di aggregazione per un esercizio più esteso delle pratiche quotidiane costituite da diverse fasce di età: vedasi ad esempio la necessità di regolare lo spazio a copertura wi-fi, il prevedere con operazioni informatizzate il recupero dell'acqua piovana e la restituzione della medesima sotto forma di innaffiamento automatico del giardino e delle parti arboree, nonché la semplice presenza di pali della luce intelligenti atti ad ospitare un sistema di illuminazione a led e quindi a basso consumo oltre che regolarsi al calare del sole. Una corretta politica quindi dei servizi ad oggi deve

mirare a una migliore e più equa distribuzione non solo di quantità, ma anche di qualità dei servizi medesimi, dove la parola qualità si traduce in qualità dello spazio.

Nel caso specifico è necessario però concentrarsi sui presupposti che hanno maturato le linee guida del progetto di Piano per comprendere che il campo d'azione del progetto di rigenerazione urbana mira ad interagire con luoghi si pensati ma che non hanno trovato la forza di imporsi in un sistema di fruibilità facile e qualità ambientale. Ne deriva così che il “centro allargato” ambito in cui insiste la detta operazione, si descrive secondo gli analisti del Piano Regolatore come *“costruzione di un modo diverso di pensare la centralità di Collegno, ma anche come riflesso di questo principio sull'intero territorio in una serie di centralità diffuse”*.

Le proposte progettuali che hanno provato ad immaginare una riqualificazione del luogo si sono necessariamente misurate negli anni con le prerogative scandite dal PRGC vigente addomesticando principi di trasformazione delegati a porre sul terreno uno spazio costruito di mq. 500 di superficie lorda di pavimento. Presupposti che nel concreto non hanno mai trovato fondamenti di investimento; i medesimi completamente disallineati rispetto a prerogative di volontà da parte di privati a tradurre economie di spesa in virtù del bassissimo indice di sfruttamento fondiario legittimato dalla strumento urbanistico generale; ne consegue che ad un'area di circa 3350 mq. di superficie fondiaria l'indice di sfruttamento attestato a 0,15 mq/mq non ha prodotto per più di dieci anni nessuna prerogativa di trasformazione – il motore della trasformazione così immaginato non ha mai permesso di essere posto in azione mancando completamente le economie di investimento e traducendo l'impegno di spesa antieconomico rispetto al valore dei benefici.

Le proposte di progetto che hanno preso quindi corpo in questi anni si sono assoggettate alle strategie di piano ma hanno contestualmente provato ad immaginare in alternativa anche quale strategia di intervento applicare all'area.

I progetti scanditi in questi anni hanno immaginato soprattutto come investire questo tassello ancora libero rispetto al contesto circostante ammettendo come prerogativa principale la necessità di costruire uno spazio urbano da dedicare al tempo libero ed arredato a verde per completare con una visione naturale ciò che i caseggiati presenti nel perimetro hanno definitivamente sancito come cortina costruita.

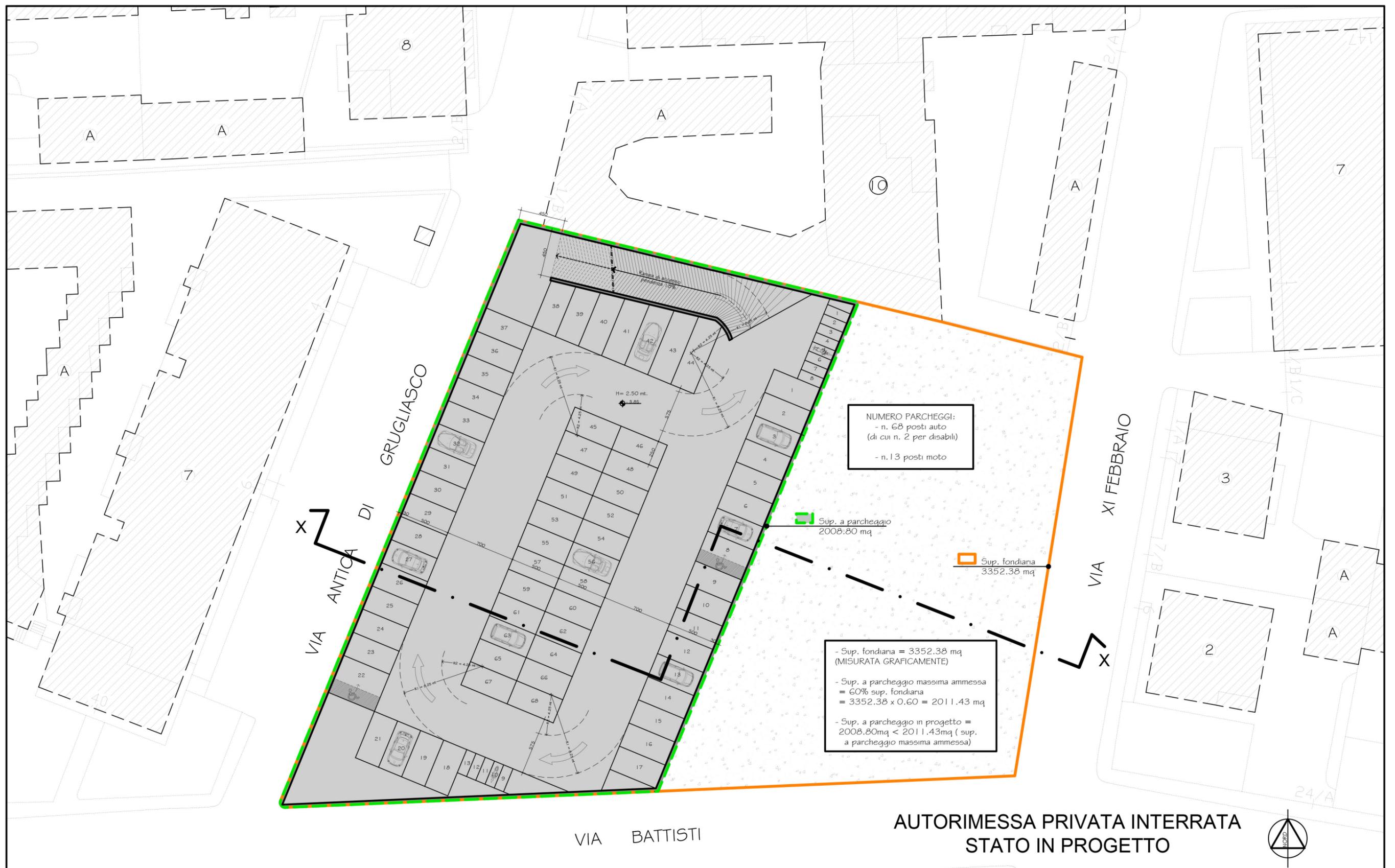
Ne consegue che i pensieri si sono tradotti come operazioni di rinaturalizzazione del luogo con parti costruite “inserite” in colline artificiali atte a garantire spazi a verde e giochi, nonché edifici a forma circolare in grado di proporre il concetto di “piazza sopraelevata” ove il costruito si poneva al piano terra e con un sistema di rampe si ammetteva lo sfruttamento sia della parte a terra con la presenza di giardini attrezzati, sia della zona sopraelevata avente sempre funzione pubblica con panchine per la sosta e percorsi attrezzati per i bambini; una prospettiva verso le vie di confine dell'area mai percepita che avrebbe permesso sì lo sfruttamento fondiario dell'area – 500 mq di

SLP - ma anche di addomesticare il luogo ad un processo di riqualificazione con prerogative legate al verde ed al tempo libero.

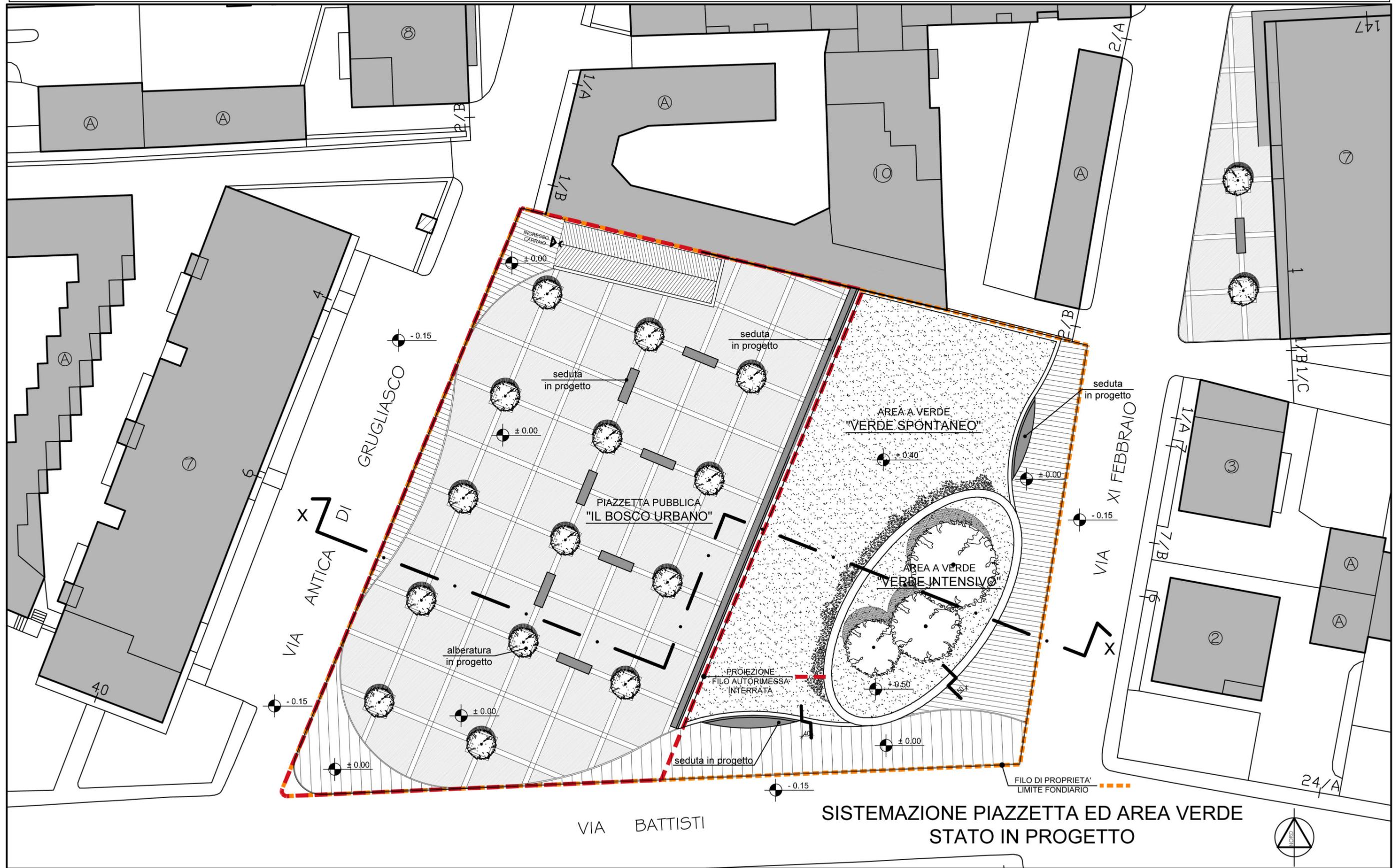
Infine maturato nel contempo da parte della proprietà un pensiero di legittimazione del contesto secondo fini delegati al pubblico e cercando con la P.A. di aprire a percorsi di concertazione per una trasformazione dell'area secondo indici di sfruttamento diversi da quelli delegati al PRGC vigente, con ciò superando così il concetto di sfruttamento del luogo e dirottando eventuali costruzioni in altro ambito; da tale spunto emerge quindi la condizione che tale spazio di notevole importanza per la città potrebbe seguire un percorso alternativo mirato a restituire al pubblico utilizzo come giardino aperto lo spazio per tanti decenni congelato alla funzione di "spazio senza identità", così come meglio descritto nelle tavole progettuali che seguono.

Le previsioni progettuali addomesticano dunque tale ultimo pensiero, facendo in modo che lo "spazio senza identità" diventi il luogo della centralità del quartiere. Seppur di piccole dimensioni - circa 3.000 mq - , lo spazio eredita spunti normativi dal PRGC vigente, trasportando in essere il concetto di spazio interrato, con conseguente riorganizzazione superficiale su soletta. Le percentuali che concorrono a tale nuova organizzazione sono così distribuite: 60% con destinazione a parcheggi interrati, e 40% in piena terra. Dal disegno che ne emerge, il luogo è comunque trattato sia a verde sia a spazio di fruizione pubblica, con sedute, zone protette per il camminamento e la sosta, percorsi atti a modellare fisicamente luoghi oggi non risolti, come ad esempio lo slargo stradale antistante i locali della Posta, per divenire quindi una costruttiva appendice allo stato di progetto dell'area di Via Cesare Battisti, angolo Via Antica di Grugliasco. L'area è fisicamente gestita con due modalità: la prima organizzata a verde su soletta per divenire una frangia a giardino in una zona della città completamente priva di luoghi con stato inerbito ed essenze arboree; il secondo tassello è invece trattato a "zona calma", pavimentato secondo un disegno progettualmente stabilito ed alberato in maniera puntuale e coordinata..

AREA DI VIA CESARE BATTISTI / VIA ANTICA DI GRUGLIASCO - IPOTESI DI PROGETTO

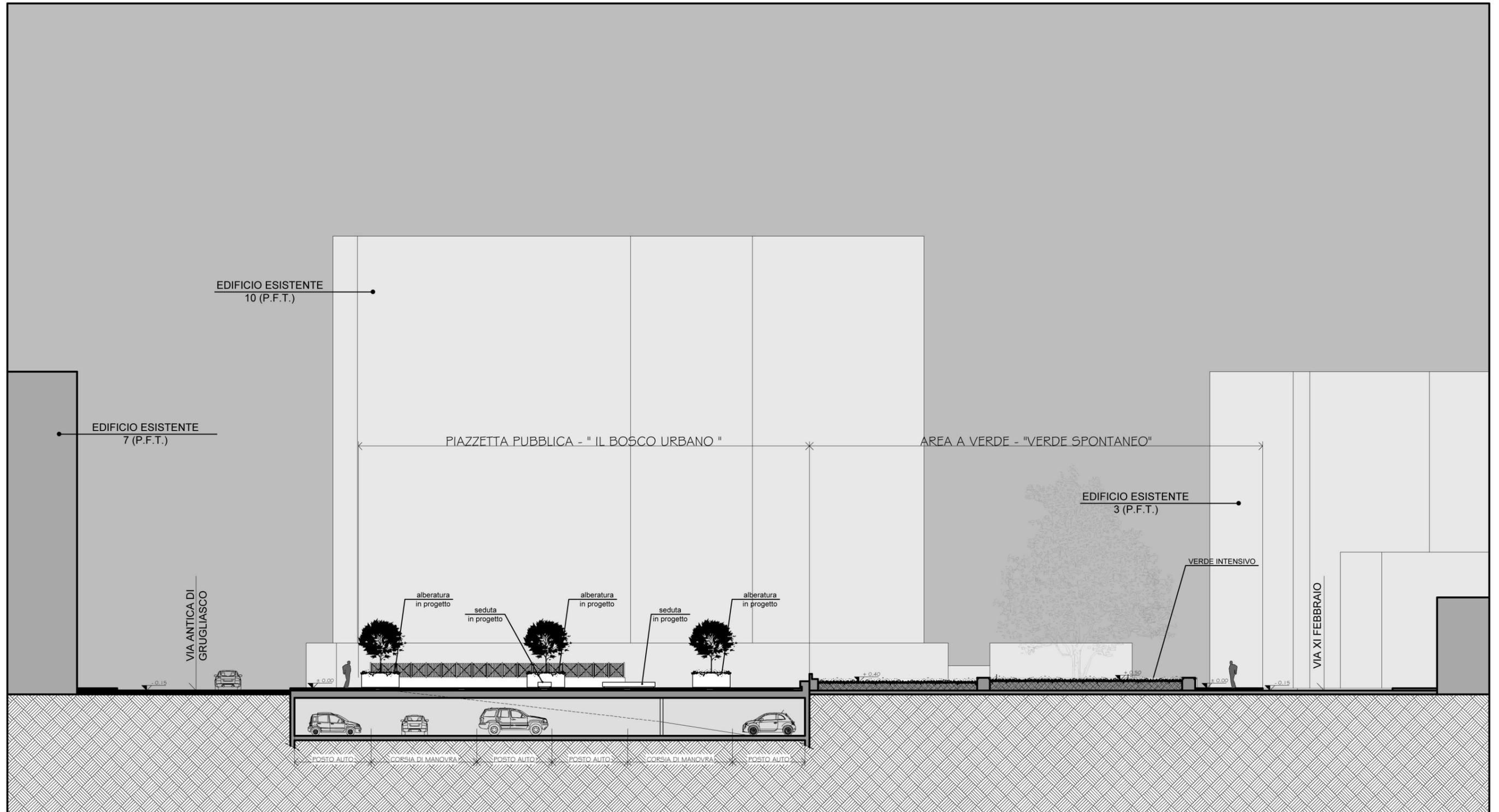


AREA DI VIA CESARE BATTISTI / VIA ANTICA DI GRUGLIASCO - IPOTESI DI PROGETTO



SISTEMAZIONE PIAZZETTA ED AREA VERDE
STATO IN PROGETTO

AREA DI VIA CESARE BATTISTI / VIA ANTICA DI GRUGLIASCO - IPOTESI DI PROGETTO



SEZIONE SCHEMATICA X-X
STATO IN PROGETTO

Riferimenti normativi assunti.

In relazione a quanto sopra espresso, si propone il riconoscimento del “Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica”, individuato ai sensi del comma 1 dell’art. 14 della L.R. 20/2009 e s.m.i. e il conseguente avvio della variante urbanistica secondo le procedure individuate dall’art. 17bis, comma 5 della Legge Urbanistica Regionale.

Per chiarezza oltre al testo di legge – n. 20/2009 in allegato si riporta quanto espresso nella circolare del presidente della Giunta Regionale del 21 settembre 2009 n. 4/PET riportante indicazioni in merito alla “ *Legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 – Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica*”.

Il percorso progettuale per il lotto di intervento edificatorio si formalizza quindi con tali contenuti evidenziando le prerogative enunciate dalla legge regionale in argomento che al comma 1, 2 e 3 dell’art. 14 prevedono:

“1. I comuni individuano ambiti di territorio su cui promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale e architettonica tramite azioni partecipative e di concerto con gli operatori privati; con tali programmi i comuni individuano edifici, anche inutilizzati, legittimamente costruiti, ma ritenuti incongrui, per dimensioni o tipologie, con il contesto edilizio circostante, da riqualificare in funzione di una maggiore efficienza energetica o a fini sociali, per i quali gli strumenti urbanistici possono prevedere interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione. Per gli edifici a destinazione commerciale sono comunque fatte salve le norme di settore.

2. Per incentivare gli interventi di cui al comma 1, lo strumento urbanistico può prevedere premialità di cubatura nel limite massimo del 35 per cento del volume preesistente.

3. La parziale ricostruzione di cui al comma 1 può avvenire sullo stesso sedime nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto, mentre la cubatura eccedente, sommata alla premialità prevista al comma 2, può essere ricostruita in altre aree, individuate dal comune, anche attraverso sistemi perequativi. La totale ricostruzione, compresa di ogni premialità, può avvenire in altre aree, individuate dal comune, anche attraverso sistemi perequativi.”

La volumetria esistente posta alla base del processo di demolizione e premialità volumetrica viene considerata quindi sulla base di quanto espresso nel regolamento edilizio del comune di Collegno senza riserve su piani o destinazioni d’uso purché legittimate da previsioni attuali scandite dalla definizione di Superficie Utile Lorda raccontata all’art. 18 del citato TITOLO III del documento amministrativo di riferimento. Tale scelta rispecchia il percorso di progetto ponendo alla base dell’intervento edificatorio e di rigenerazione urbana tutte quelle risorse fisiche che i lotti di intervento hanno potuto porre a disposizione sempre al fine di perseguire con successo “*una maggior efficienza energetica o fini sociali*”.

ALLEGATO

La relazione illustrativa si compone dei seguenti elaborati:

- **Ambito A.1:**

- VILLAGGIO MANDELLI: UN BRANO DI CITTA':

1. Estratto di PRGC vigente con individuazione dell'area oggetto di "progetto di rigenerazione urbana".
2. Aerofoto con individuazione dell'area oggetto di "progetto di rigenerazione urbana".
3. Planimetria di zona con individuazione dell'area oggetto di "progetto di rigenerazione urbana".
4. Estratto di mappa catastale con individuazione dell'area oggetto di "progetto di rigenerazione urbana".
5. Documentazione fotografica.
6. Planimetrie di progetto: un progetto urbano – relazioni spaziali con il tessuto circostante.
7. Planimetrie di progetto: il nuovo ruolo urbano di Mandelli - studio.
8. Verifica superfici area ex-Mandelli.

- AREA DI VIA BATTISTI/VIA ANTICA DI GRUGLIASCO

- AREA COMUNALE DI CORSO PASTRENGO E SEDIME EX-RACCORDO FERROVIARIO:

1. Estratto di PRGC vigente con individuazione dell'area oggetto di "progetto di rigenerazione urbana".
2. Documentazione fotografica.

- **Ambito A.2:**

- COMPENDIO IMMOBILIARE EX SOTTOSTAZIONE ELETTRICA FF.SS.:

1. Estratto di PRGC vigente con individuazione dell'area oggetto di "progetto di rigenerazione urbana".
2. Documentazione fotografica.

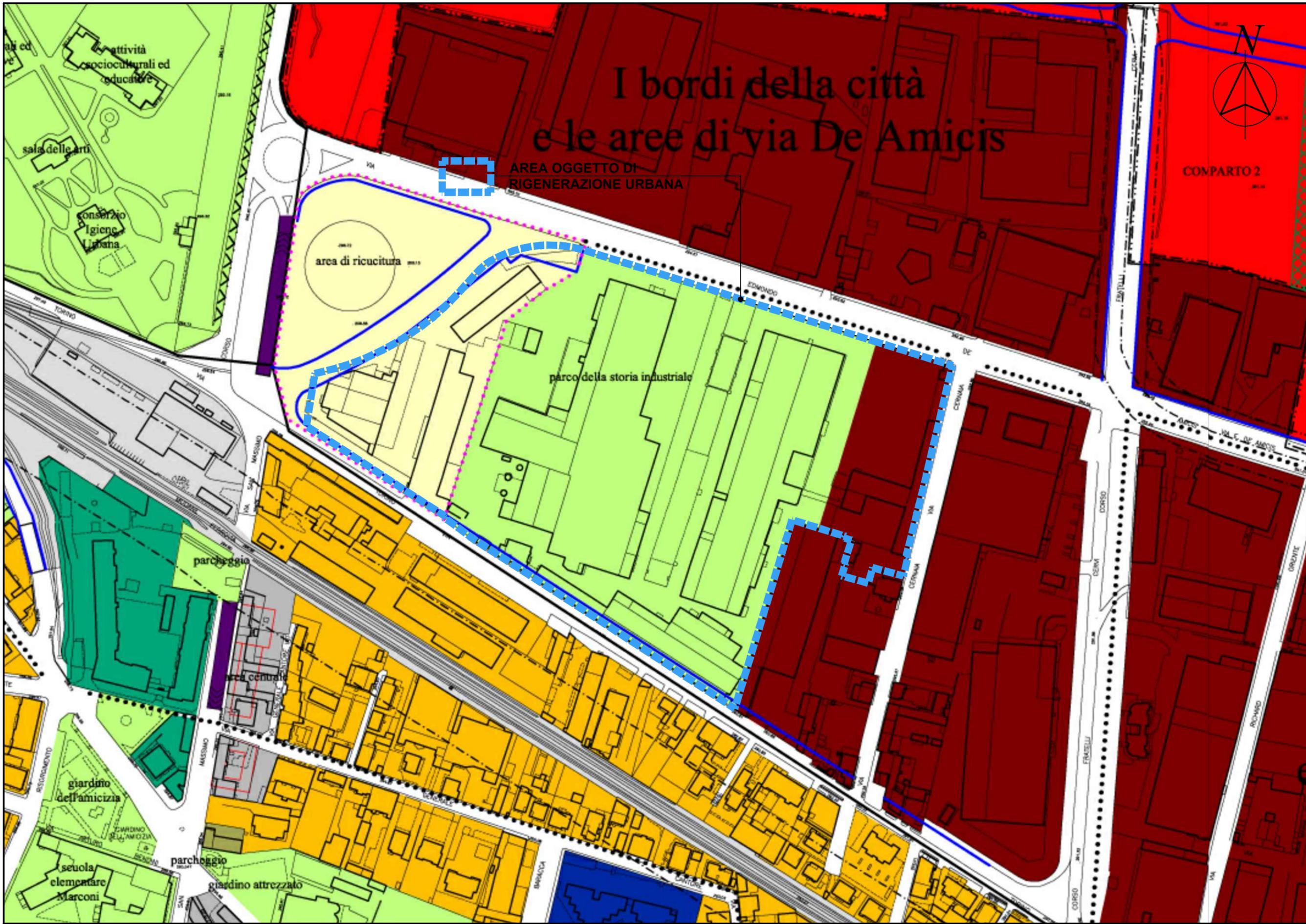
AMBITO A.1 - VILLAGGIO MANDELLI: UN BRANO DI CITTA'

I bordi della città e le aree di via De Amicis

AREA OGGETTO DI
RIGENERAZIONE URBANA



COMPARTO 2

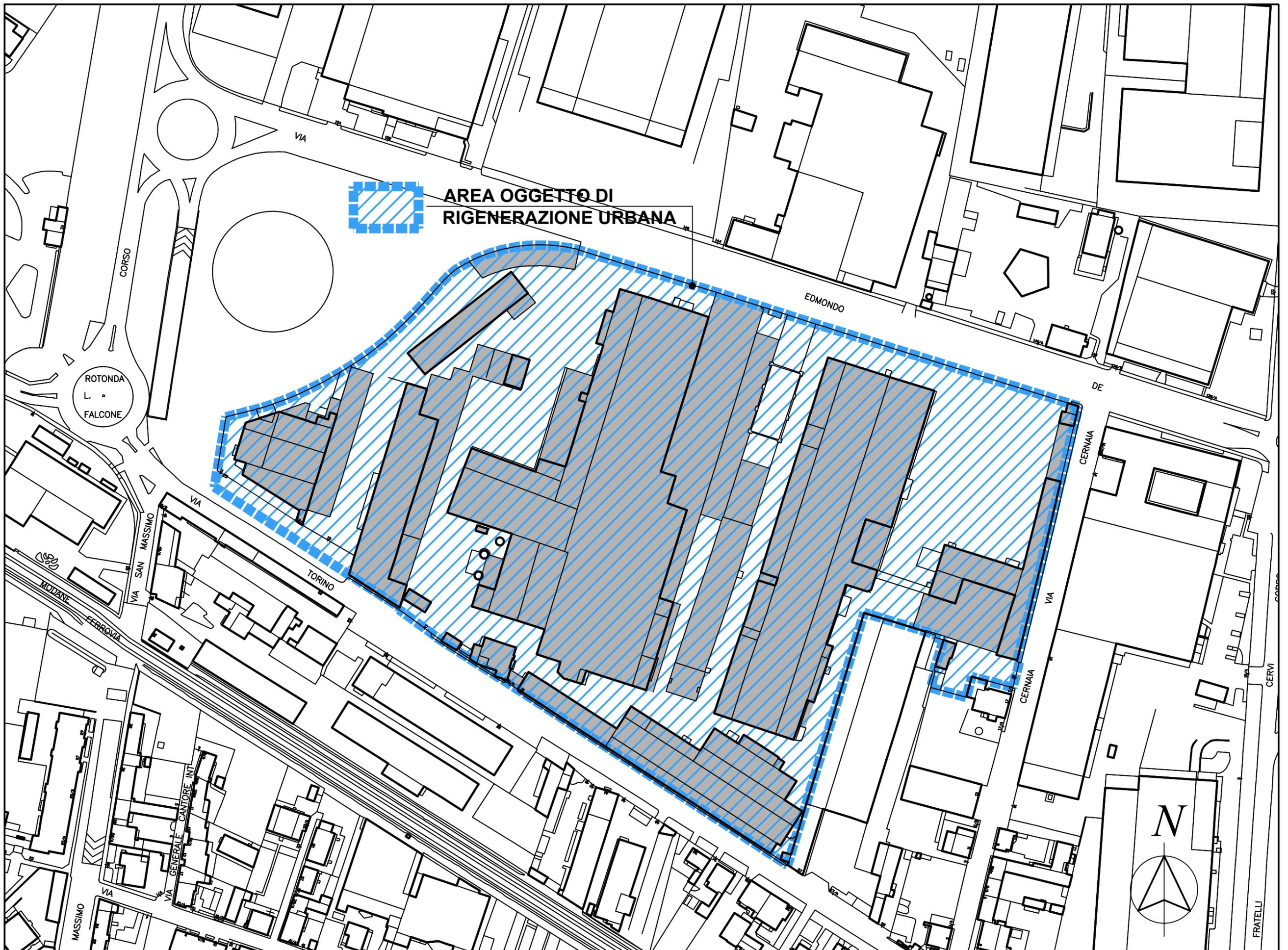


ESTRATTO DI PRGC VIGENTE CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI "PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA" - SCALA 1:2000



AREA OGGETTO DI
RIGENERAZIONE URBANA

FOTOGRAFIA AEREA CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI "PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA" - SCALA 1:3000



PLANIMETRIA DI ZONA CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI "PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA" - SCALA 1:1500



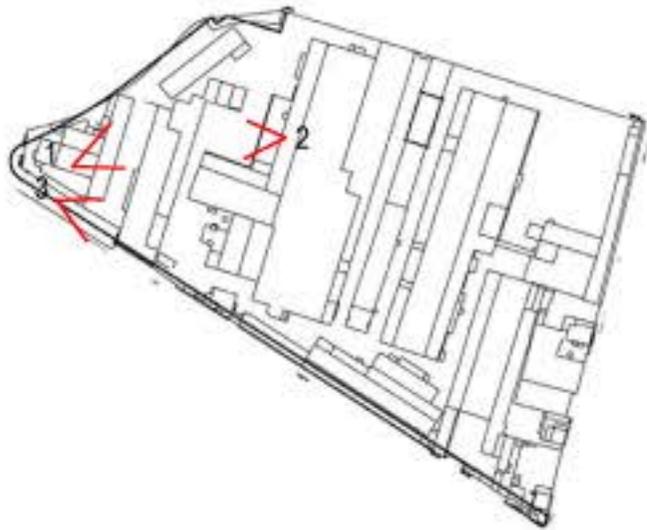
1



2



3





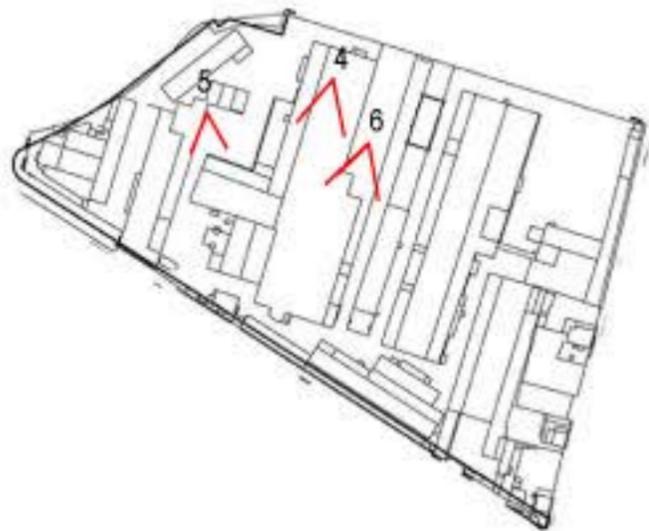
4



5



6





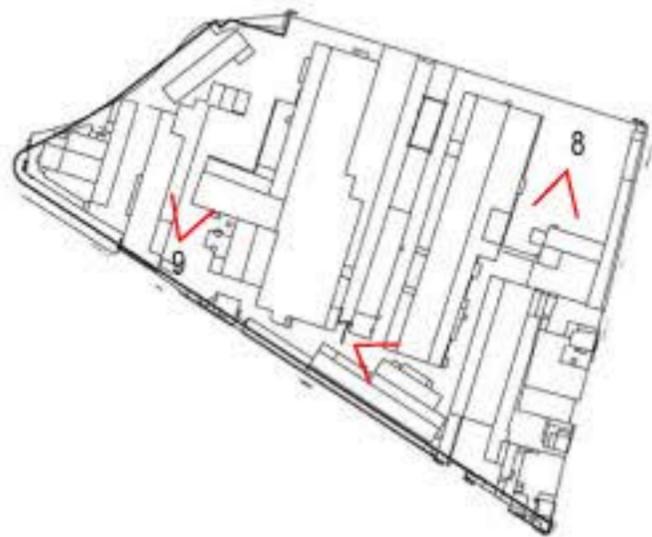
7



8



9





10



11



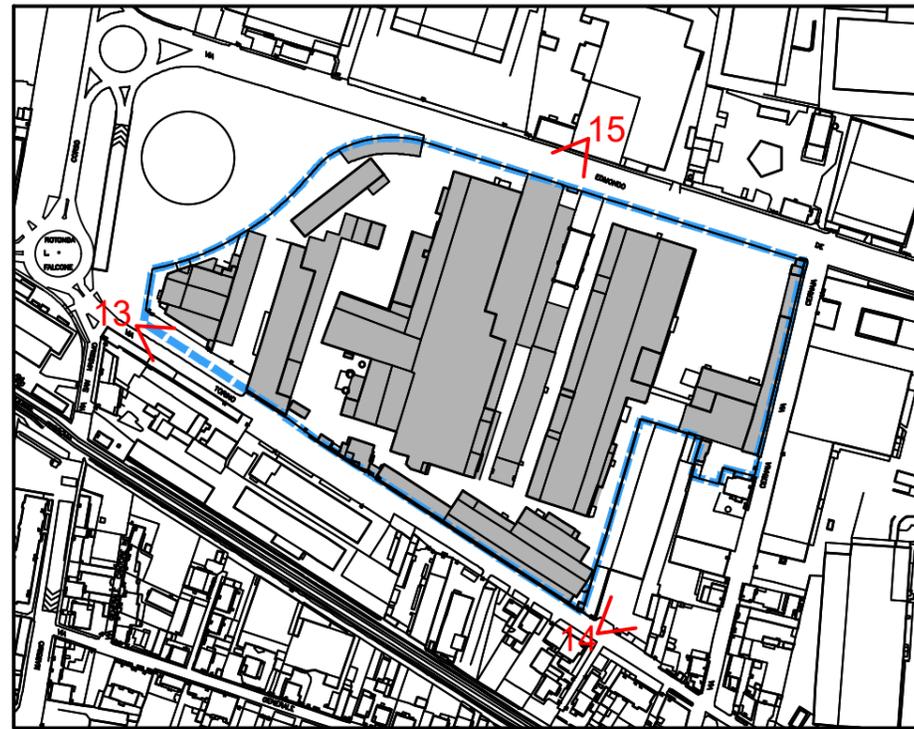
12



13



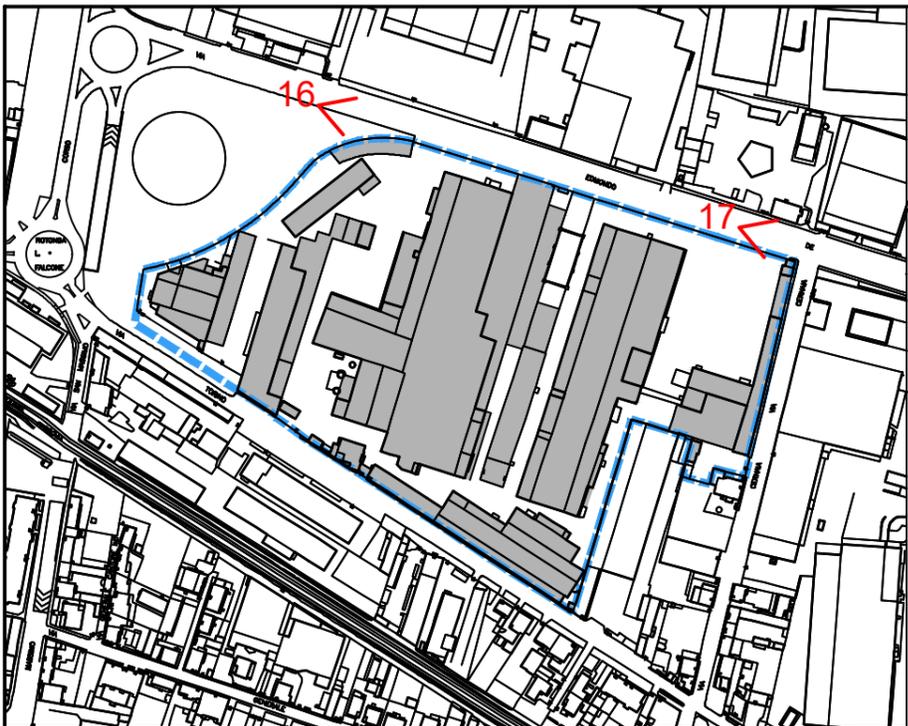
14



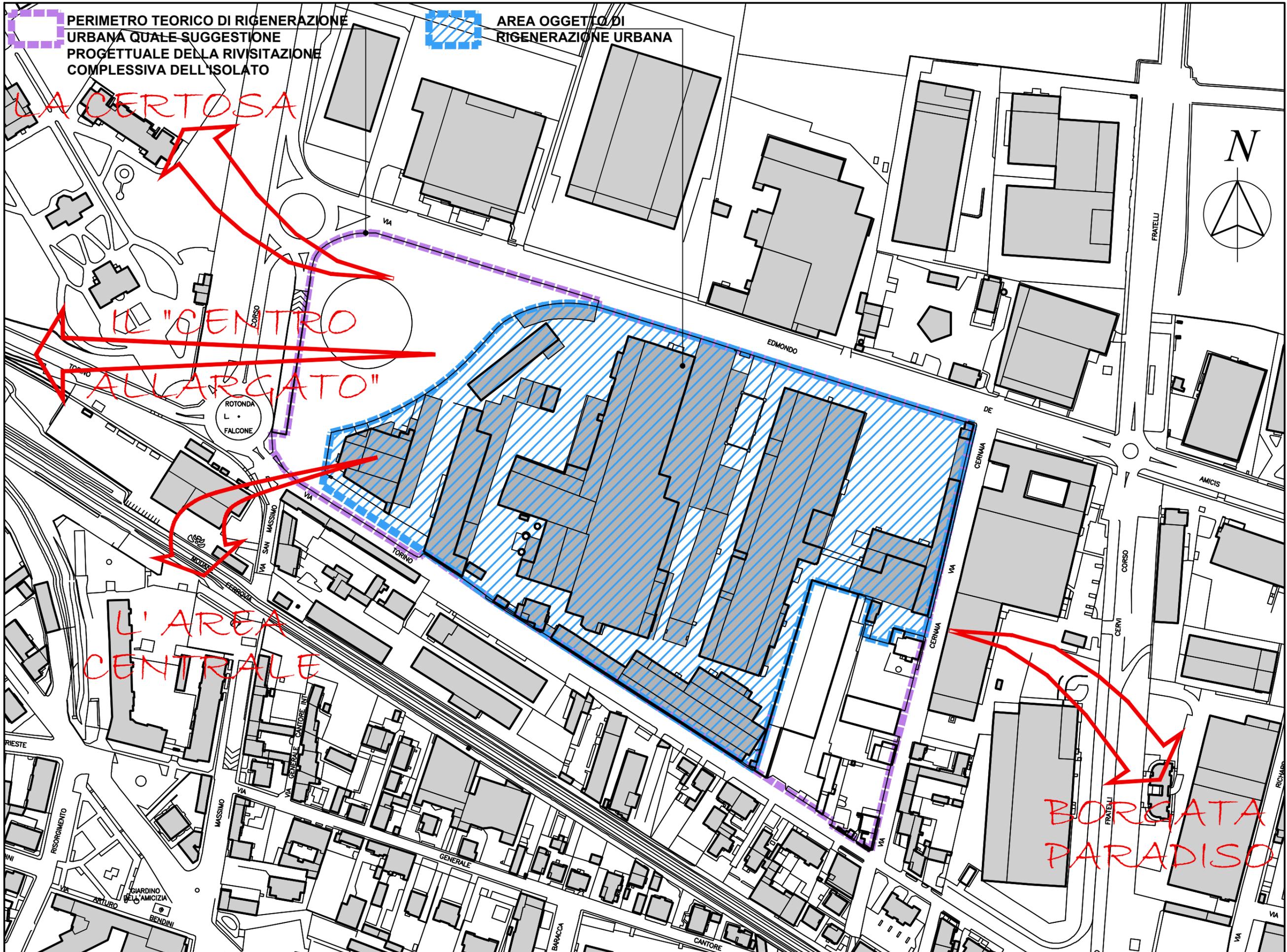
15



16



17



PERIMETRO TEORICO DI RIGENERAZIONE URBANA QUALE SUGGERIZIONE PROGETTUALE DELLA RIVISITAZIONE COMPLESSIVA DELL'ISOLATO

AREA OGGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA

LA CERTOSA

IL "CENTRO ALLARGATO"

L'AREA CENTRALE

BORGATA PARADISO

"UN PROGETTO URBANO" - RELAZIONI SPAZIALI CON IL TESSUTO CIRCOSTANTE - SCALA 1:2000



IL NUOVO RUOLO URBANO DELLA MANDELLI - STUDIO PROGETTUALE

VERIFICA SUPERFICI FABBRICATI ESISTENTI
INSISTENTI SU
AREA EX-MANDELLI ED EX-PROTEX

Come da Perizia asseverata del 17 Settembre 2015

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI LORDE DI PAVIMENTO.

Superfici - SLP area ex-Mandelli						Superfici (SLP) Mandelli - "area di ricucitura" CONDONATE	Superfici (SLP) Mandelli - "area di ricucitura" ASSENTITE	Superfici (SLP) Mandelli - area "i servizi" CONDONATE	Superfici (SLP) Mandelli - area "i servizi" ASSENTITE	Superfici (SLP) Mandelli - area "i luoghi del lavoro" CONDONATE	Superfici (SLP) Mandelli - area "i luoghi del lavoro" ASSENTITE
figura	dim. 1 (m)	dim. 2 (m)	/2	n. piani	area (mq)						
1	10,03	63,95		1	641,42	641,42					
2	87,99	8,19		1	720,64		720,64				
3	8,93	2,05	/2	1	9,15		9,15				
4	16,43	96,87		1	1591,57		1591,57				
4a	8,71	5,68		1	49,47	49,47					
4b	1,82	12,54		1	22,82		22,82				
5	16,71	3,75	/2	1	31,33	23,23	8,10				
6	21,62	12,53		1	270,90				270,9		
7	47,12	28,56		1	1345,75		1345,75				
7a	5,09	29,61	/2	1	75,36		75,36				
7b	6,88	29,61	/2	1	101,86		101,86				
7c	25,17	1,42	/2	1	17,87				17,87		
8	25,14	33,89		1	851,99				851,99		
9	46,17	11,92		1	550,35		550,35				
10	15,8	2,88		1	45,50		45,50				
11	87,77	10,4		1	912,81		912,81				
12	159,72	27,23		1	4349,18				4349,18		
13	9,19	1,68		1	15,44				15,44		
14	11,78	3,72		1	43,82				43,82		
15	3,23	1,5	/2	1	2,42				2,42		
16	170,75	19,98		1	3411,59		661,74	2749,85			
17	72,02	9,91		1	713,72		713,72				
18	3,17	37,56		1	119,07		22,35	96,72			
19	13,61	26,18		1	356,31		356,31				
20	15,2	79,44		1	1207,49		1207,49				
21	24,71	160,24		1	3959,53		1078,06	2881,47			
22	23,5	90,8		1	2133,80		1087,78	1046,02			
23	11,29	69,38		1	783,30		203,22	580,08			
24	18,22	4,03		1	73,43		73,43				
25	42,13	9,46		1	398,55			398,55			
26	85,83	21,27		1	1825,60			1825,6			
b	45,33	9,07		2	822,29			822,29			
c	12,79	5,53	/2	1	35,36			35,36			
28	70,88	5,62		1	398,35				398,35		
29	36,3	35,84		1	1300,99				1300,99		
29a	15,47	2,18		1	33,72				33,72		
30	37,03	6,5	/2	1	120,35				120,35		
31	37,03	9,58	/2	1	177,37				177,37		
32a	10,23	4,48	/2	1	22,92	22,92					
32b	10,23	4,48	/2	1	22,92	22,92					
32c	8,66	4,88	/2	1	21,13	21,13					
32d	8,66	5,65	/2	1	24,46	24,46					

32e	8,41	5,73	/2	1	24,09	24,09					
32f	8,41	5,53	/2	1	23,25	23,25					
32g	8,16	5,59	/2	1	22,81	22,81					
32h	8,16	5,85	/2	1	23,87	23,87					
32i	7,9	5,85	/2	1	23,11	23,11					
32l	7,9	5,93	/2	1	23,42	23,42					
32m	7,64	5,97	/2	1	22,81	22,81					
32n	9,83	4,65	/2	1	22,85	22,85					
32o	9,83	4,48	/2	1	22,02	22,02					
32p	9,34	4,78	/2	1	22,32	22,32					
32q	9,34	4,61	/2	1	21,53	21,53					
d	57,02	11,82		2	1347,95		1347,95				
d'	5,22	11,82		1	61,70		61,70				
33	5,04	5,38		2	54,23					54,23	
33a	5,71	6,53		2	74,57					74,57	
31	11,07	5,08		1	56,24		56,24				
36	4,92	2,31		1	11,37		11,37				
37	23,55	7,32		1	172,39		172,39				
28	4,06	7,78		1	31,59		31,59				
26	14,41	3,49	/2	2	50,29		50,29				
21	4,52	12,06		2	109,02		109,02				
a	9,81	12,06		2	236,62		236,62				
	1,38	0,56		2	1,55		1,55				
	2,86	0,56		2	3,20		3,2				
	5,7	2,53		2	28,84		28,84				
5	3,63	3,41		1	12,38		12,38				
13+24+35	3,04	37,16		1	112,97		112,97				
11	4,85	3,86		1	18,72				18,72		
TOTALE SUPERFICI EX-MANDELLI					32247,59	1057,63	3761,93	9262,19	15987,56	2049,50	128,80
					4.819,56		25.249,75		2178,30		

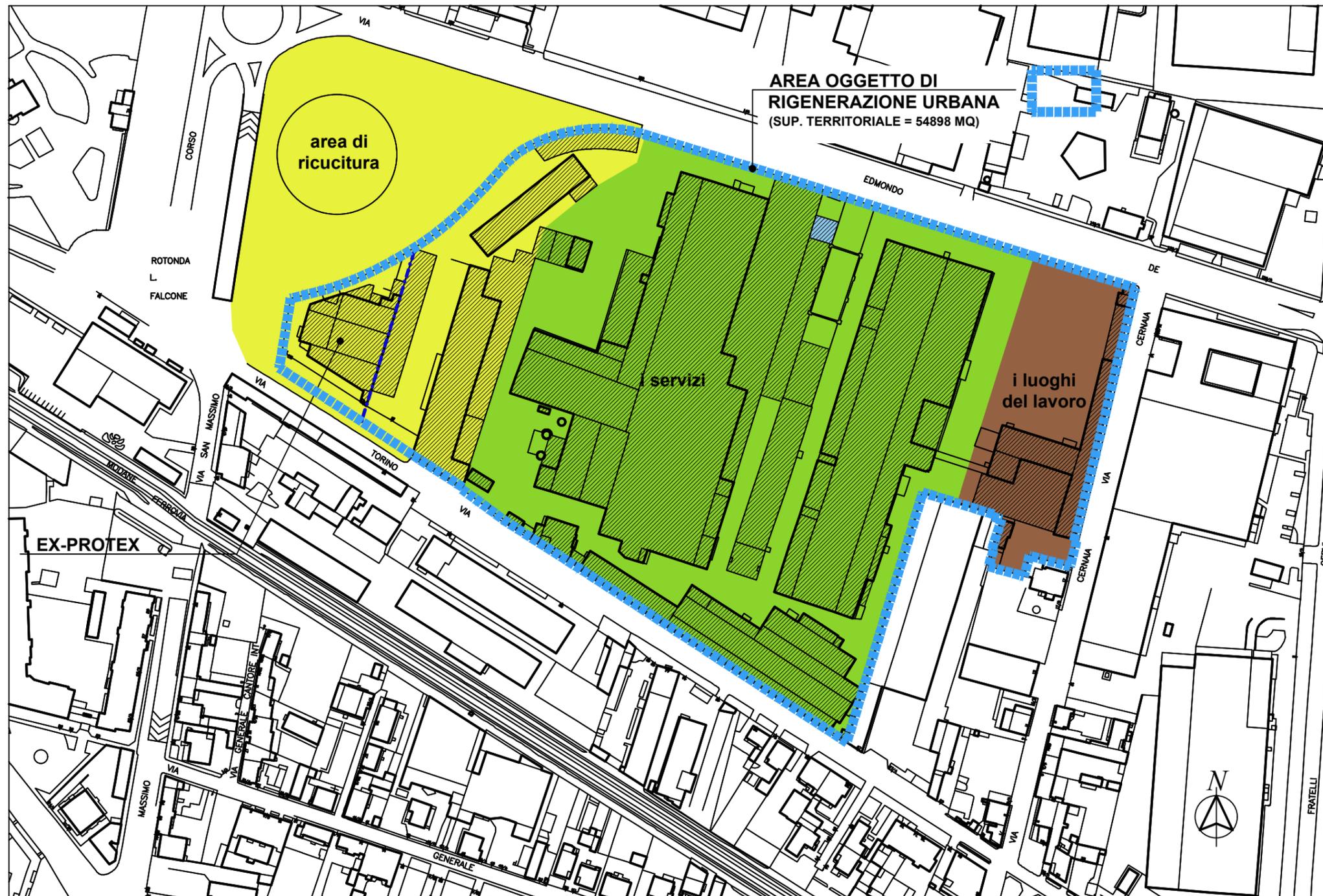
di cui:

Superfici ex- Mandelli area di ricucitura = 4819,56 mq

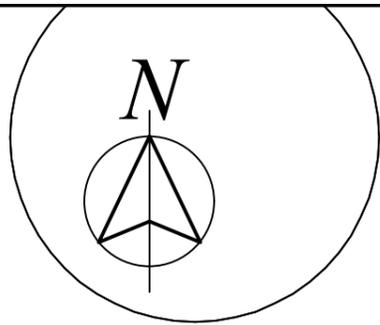
Porzione di fabbricato non computato perché non riscontrabile né tra i fabbricati assentiti, né tra quelli condonati (vedi planimetria) =
= m 10,25 x m 10,36 = mq 106,19

Superficie Protex = 1919,49 mq

TOTALE SLP ESISTENTE (compreso condono) EX-MANDELLI + PROTEX (4.819,56 MQ + 25.249,75 MQ + 1919,49 MQ) = 31.988,80 MQ + 2.178,30 MQ ("i luoghi del lavoro") = 34.167,08 MQ complessivi
TOTALE SLP AUTORIZZATA (escluso condono) EX-MANDELLI + PROTEX (3.761,93 MQ + 15.987,56 MQ + 1919,49 MQ) = 21.668,98 MQ



PLANIMETRIA GENERALE DI SUPPORTO ALLA TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI LORDE DI PAVIMENTO - SCALA 1:2000



LEGENDA

- FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO COME DA Istanza N. 1350 DEL 28/03/1986 (mq 13189,12)
- FABBRICATI ASSENTITI
- PORZIONE DI FABBRICATO NON COMPUTATO PERCHE' NON RISPONDE NE' TRA I FABBRICATI ASSENTITI, NE' TRA QUELLI CONDONATI
- NUMERAZIONE RIFERITA AL RILIEVO - VERIFICA DELLE SUPERFICI
- NUMERAZIONE RIFERITA AL CONDONO N. 1350 DEL 1986

PLANIMETRIA GENERALE - FABBRICATI ASSENTITI ED OGGETTO DI CONDONO - SCALA 1:1000

ZINCOSSIGENO

FONDERIA
G
COLLEGI

F.I.V.I.T.

VIA EDMONDO DE AMICIS

COMUNE DI COLLEGGNO
Arrivato il 28 MAR. 1986
Prof. N°
Rilevato il
Cat. Classe Fasc.

VIA

VIA CERNALIA



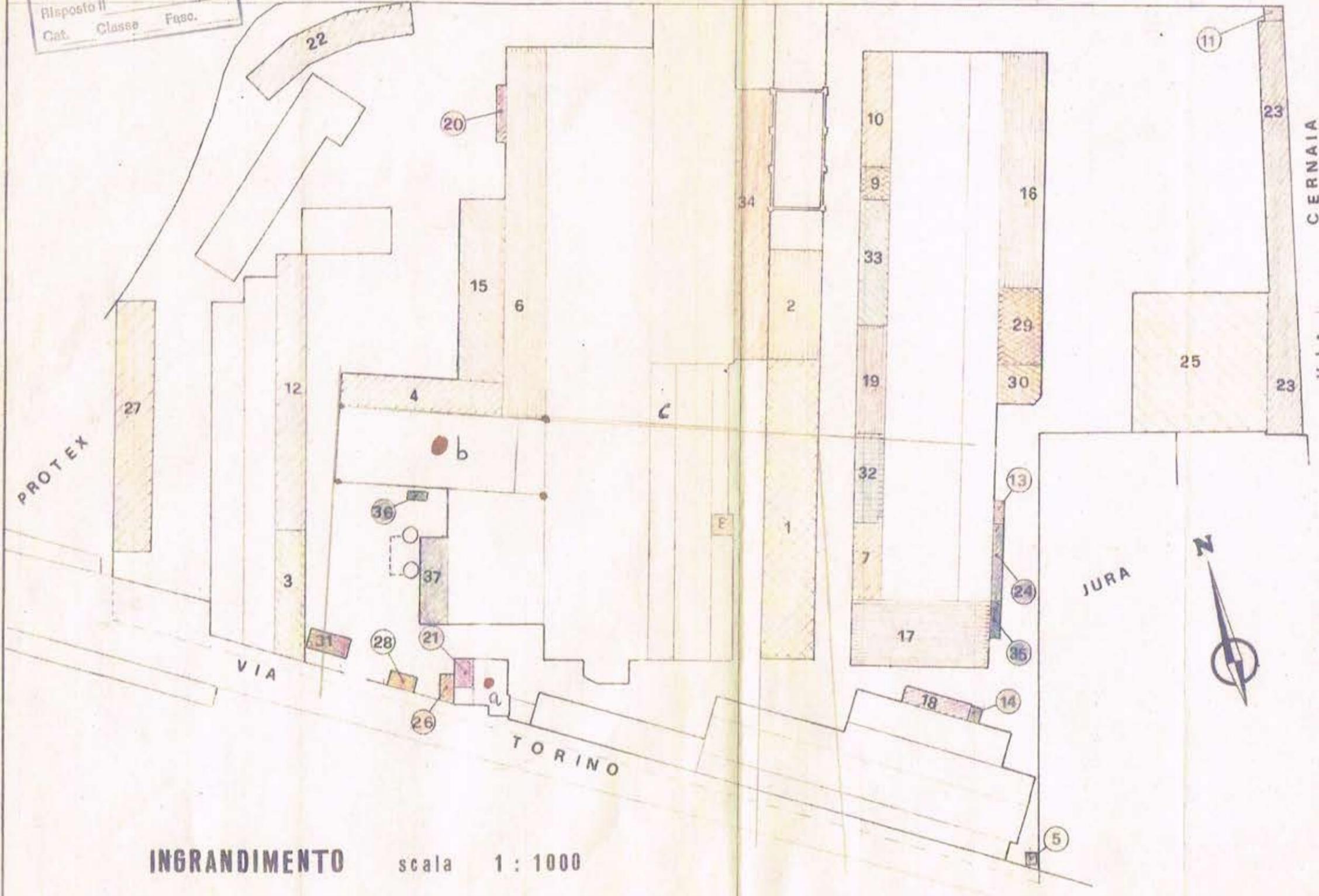
INGRANDIMENTO scala 1:1000

PROTEX

JURA

TORINO

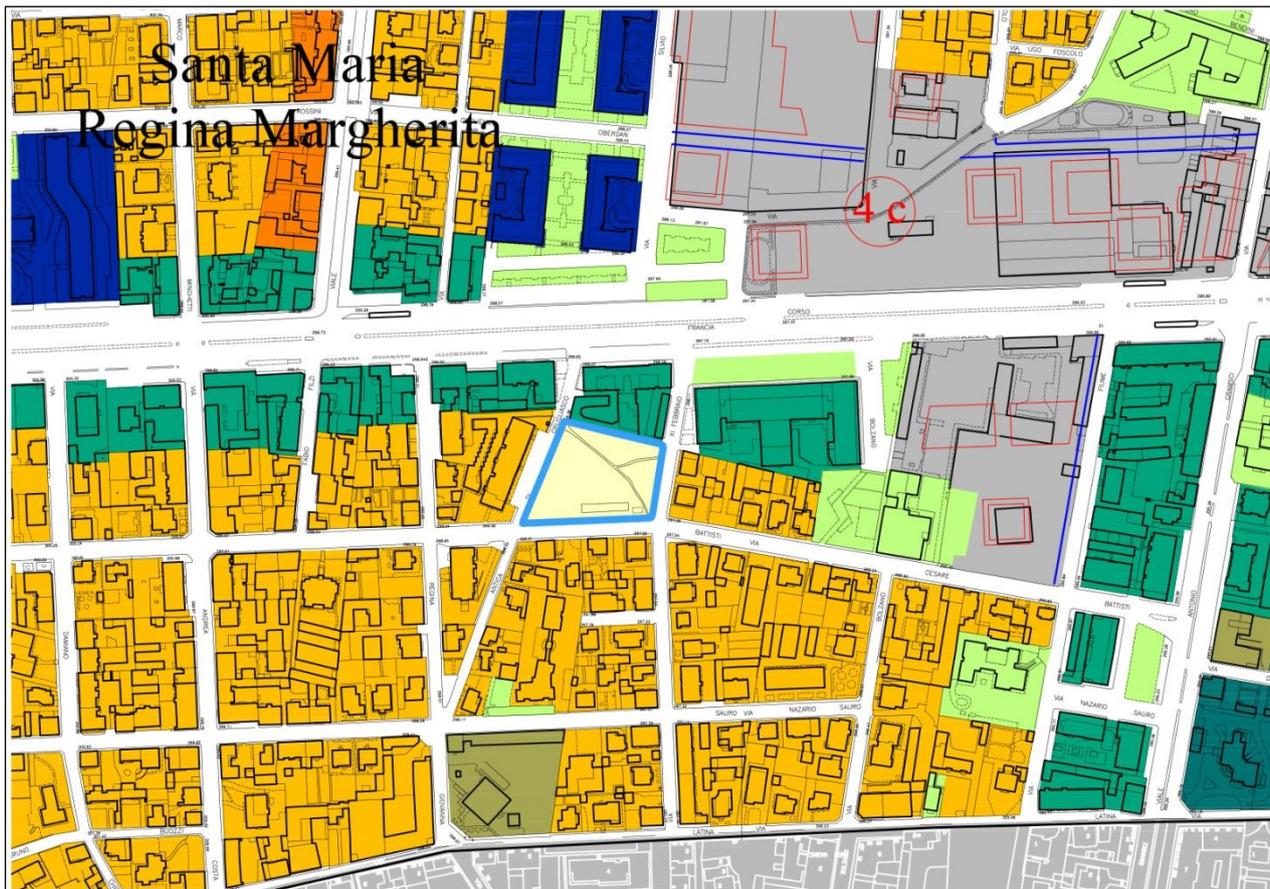
n. 1350



AREE CONNESSE ALL'INTERVENTO A.1:

- AREA DI VIA BATTISTI/VIA ANTICA DI GRUGLIASCO;**
- AREA COMUNALE DI CORSO PASTRENGO E SEDIME EX-RACCORDO FERROVIARIO**

- **Area di Via Battisti/Via Antica di Grugliasco**

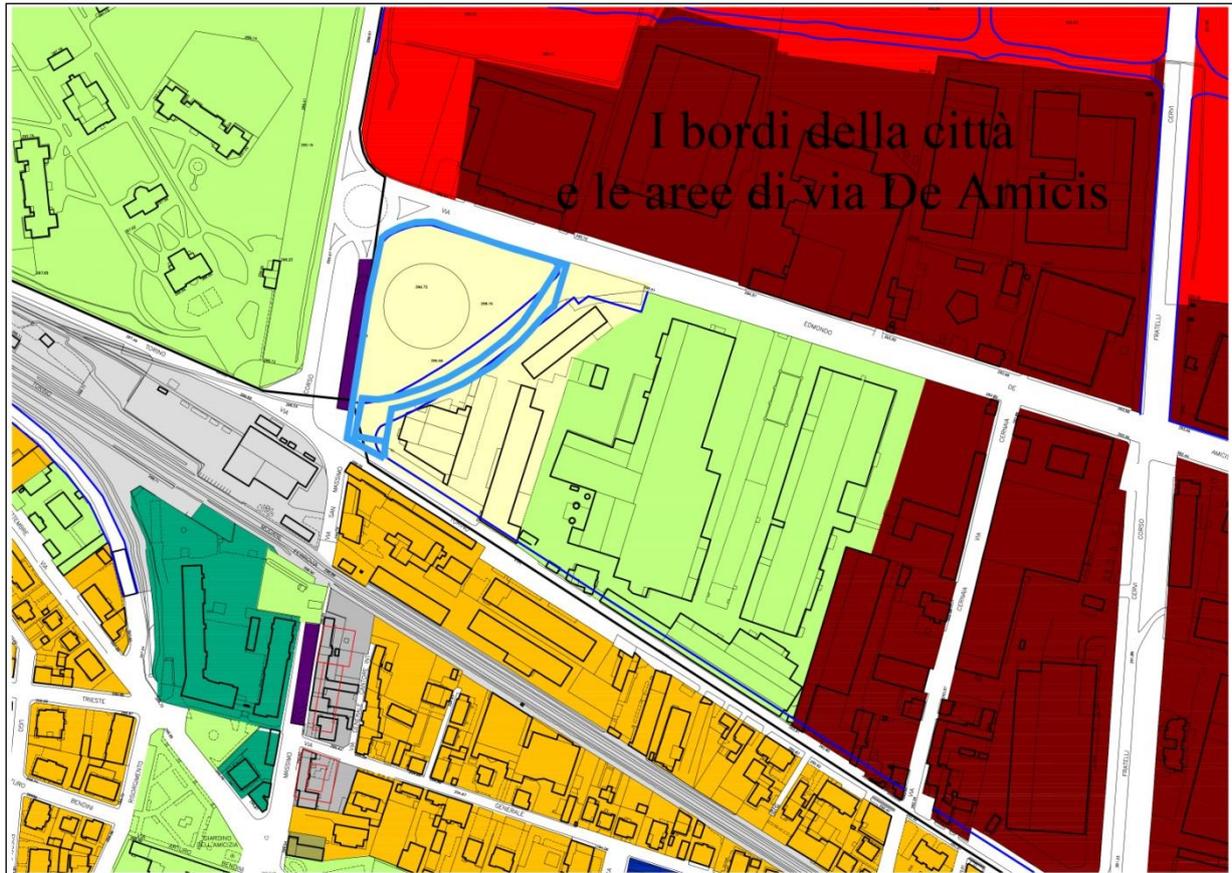


Estratto di PRGC vigente con individuazione dell'area oggetto di rigenerazione urbana
Area di Via Battisti – Via Antica di Grugliasco



Vista da Via Battisti angolo Via Antica di Grugliasco

- **Area comunale di Corso Pastrengo e sedime ex-raccordo ferroviario**



Estratto di PRGC vigente con individuazione dell'area oggetto di rigenerazione urbana
Area comunale di Corso Pastrengo e sedime ex-raccordo ferroviario

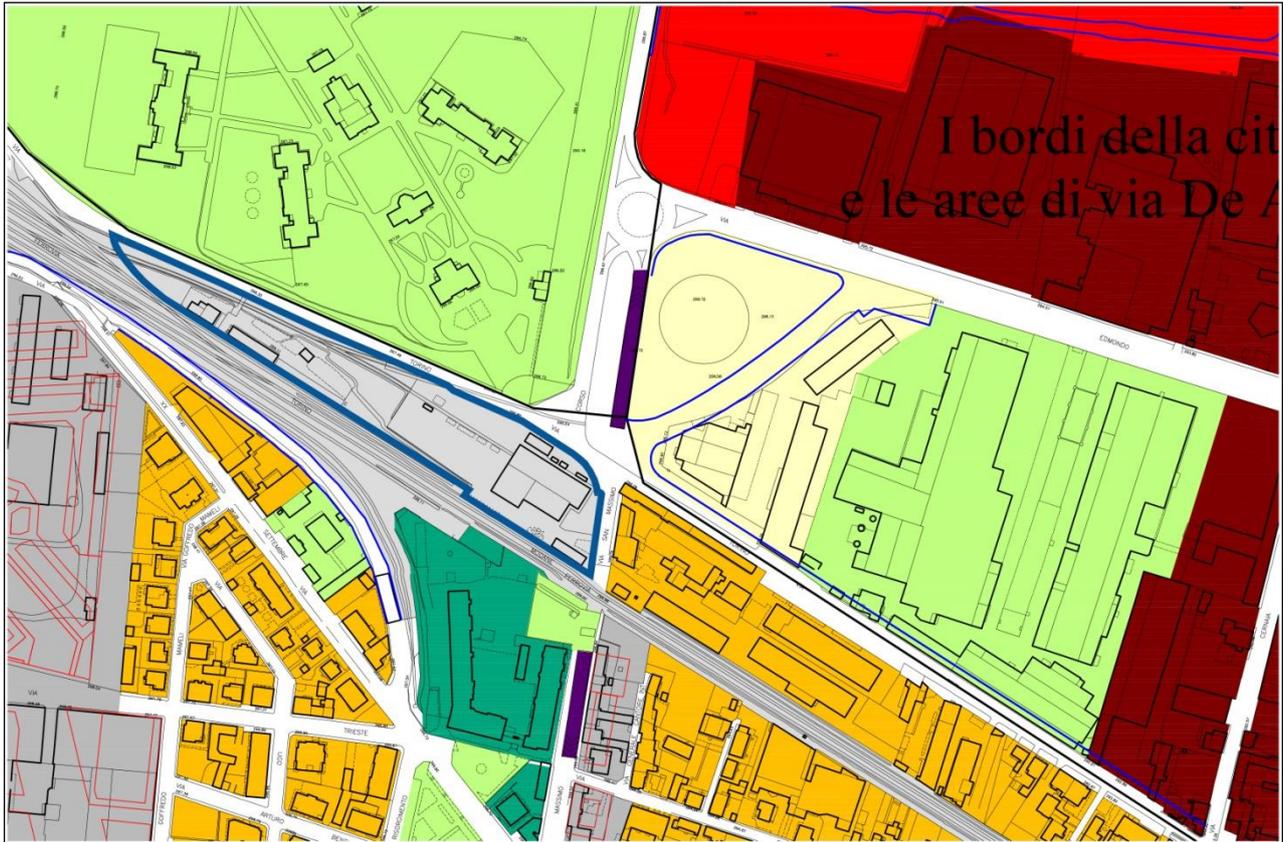


Vista da Corso Pastrengo angolo Via de Amicis

Ambito A.2

- compendio immobiliare ex sottostazione elettrica FF.SS.

- **Ambito A.2: compendio immobiliare ex sottostazione elettrica FF.SS.**



Estratto di PRGC vigente con individuazione dell'area oggetto di rigenerazione urbana
A.2 – Compendio immobiliare ex sottostazione elettrica F.F.S.S.



Vista dell'ex sottostazione elettrica FF.SS. dalla Via Torino