

Studio Tecnico STOLFI
Studio di Architettura CAPOZZI

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

CITTA' DI COLLEGNO

VARIANTE AL P.R.G.C.
connessa al Programma "Collegno Rigenera"
Area di Rigenerazione Urbana RigU-0
(art. 17 bis L.r. 56/77 e s.m.i.)

PROPRIETA':
"IMMOBILIARE*STABE s.r.l."
SEDE: via Carlo Capelli, 109 - TORINO
C.F. 01843560010

Legale rappresentante:
BEGALLA Roberta
C.F. : BGLRRT66R68L219Q
Residente in via Carlo Capelli, 109 - TORINO

firma

INDIRIZZO:
VIA DE AMICIS N° 70

DATI CATASTALI:
FG. 10 - PART. 445

ALLEGATO PROGETTUALE - RELAZIONE DESCRITTIVA



PROGETTISTI

Geometra
STOLFI Donato

timbro

CF: STLDNT73T01L219T

P.Iva: 08122440012

firma

sede legale :

Via IV Novembre n° 16
10051 - AVIGLIANA (TO)

CELL. 328 7531046
E-MAIL : stolfidonato@libero.it

Architetto
CAPOZZI Antonio

C.F.: CPZNTN73M04A518H

P.Iva: 02560410645

firma

sede legale :

Via IV Novembre, n.16
10051 - AVIGLIANA (TO)

CELL. 339 7339533
E-MAIL : ton.cap@libero.it

per protocollo

DATA:
MAGGIO - 2020

NUOVA AREA DI RIGENERAZIONE URBANA RigU-O

“COMPLESSO “EX FABBRICA LE TORRI”

DESCRIZIONE DEL PROGETTO ALLEGATO ALLA VARINATE.

PREMESSA

IL progetto in oggetto ha l’obiettivo, seguendo i parametri dettati dal programma di rigenerazione urbana “COLLEGNO RIGENERA”, di trasformare un’area ad uso produttivo/industriale in area Residenziale e commerciale.

INQUADRAMENTO ATTUALE

L’area in oggetto è ubicata a sud – est dell’ex Area Fermi-Elbi, e precisamente in via De Amicis, 70. Precisamente definita nella scheda del programma “Collegno Rigenera” RigU-O. (allegata alla presente).

La zona in cui è inserito il lotto negli ultimi anni ha subito, e sta subendo, grandi trasformazioni incentrate su un uso del territorio di tipo residenziale, commerciale, e terziario; attualmente in tutta l’area limitrofa, denominata “Ex Elbi”, e, in tutta zona di via De Amicis, troviamo un tessuto urbano grandemente trasformato dalla presenza di nuovi edifici residenziali eretti dalla Cooperativa S.Pancrazio, un grande centro commerciale, aree verdi, parchi giochi, luoghi di ritrovo e tanti spazi a parcheggio (molti a servizio della fermata della metropolitana “Fermi”).



Foto 1 – Vista Aerea area oggetto di Proposta Variante

SITUAZIONE ATTUALE AREA IN PROGETTO

Attualmente nella suddetta area è situato un edificio ad uso industriale dismesso con annessi uffici per circa 27.000 metri cubi totali ed un'impronta a terra pari a circa mq 3250 su una superficie totale del lotto di circa mq 4780 (Rilevati strumentalmente mq 4866,93). Il fabbricato, costruito a fine anni 50', si presenta con un aspetto fortemente degradato e degradante, e decisamente fuori contesto rispetto alle recenti e limitrofe opere attuali e future di riqualificazione della zona.



Foto 2 – Fabbricato in dismissione da via De Amicis

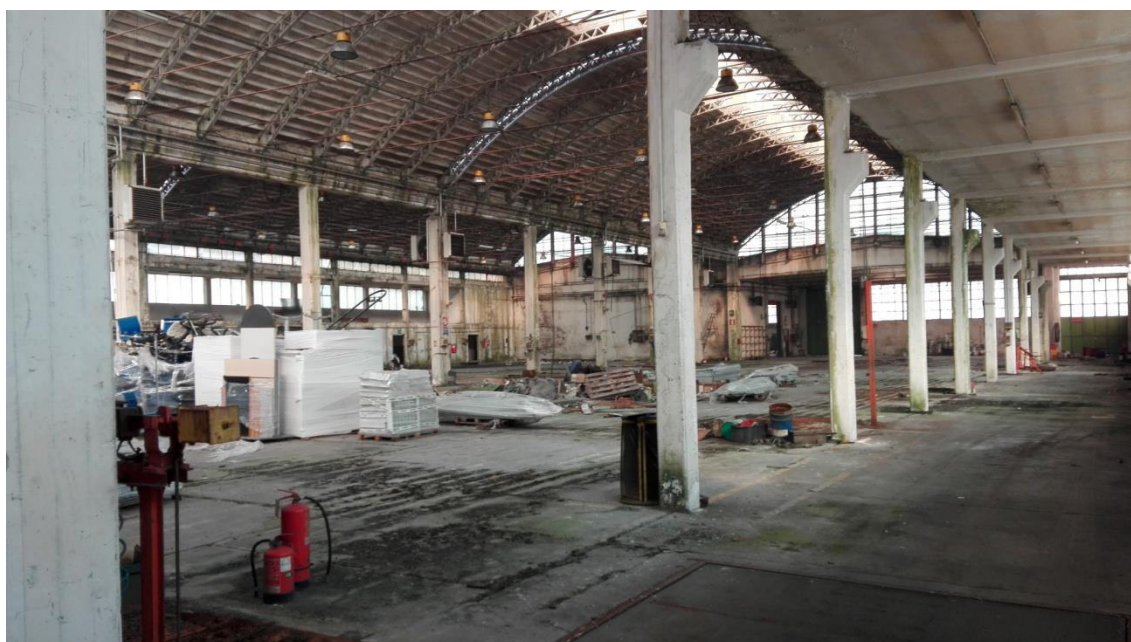


Foto 3– Interno fabbricato in dismissione

MODALITA' D'INTERVENTO E LEGGE DI RIFERIMENTO

In virtù delle dismissioni primarie e secondarie dovute all'ente Comunale si propone di cedere una cospicua porzione di lotto (mq 1982) per la realizzazione di un parcheggio alberato e dare in assoggettamento una porzione di area di proprietà (mq 861,54) per la realizzazione di percorsi pedonali e porticati al fine di integrare e completare le attuali aree a servizio della zona.

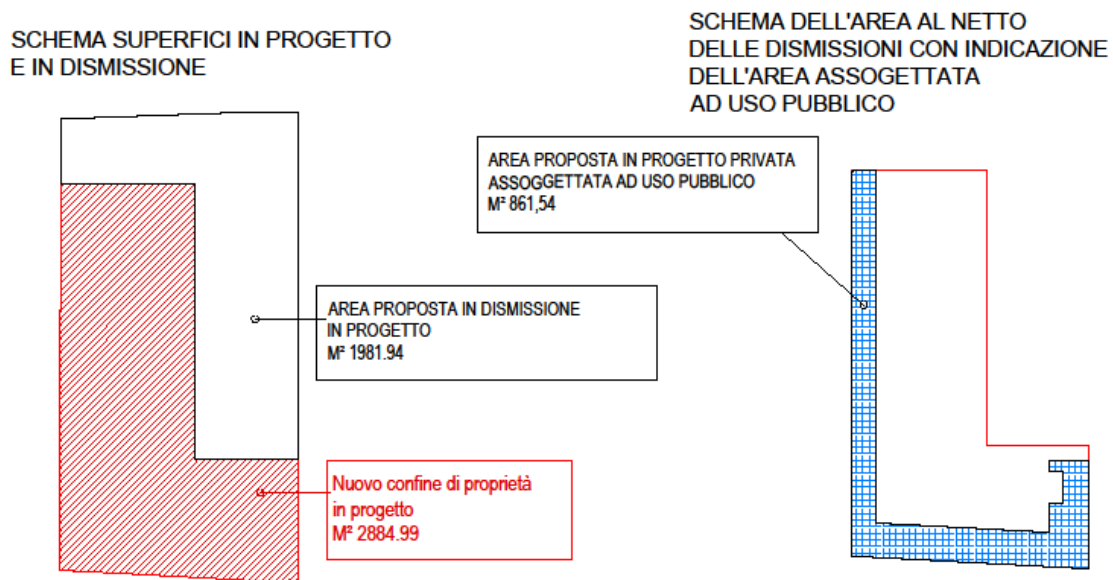


Foto 4– Schema dismissioni

Quindi il parcheggio pubblico in progetto andrà ad ampliare quelli esistenti e i percorsi pedonali (previsti alberati) potranno creare una continuità con quelli esistenti “legando” pedonalmente la via De Amicis ai nuovi servizi definiti con gli interventi dell'ex Area Elbi.

PROPOSTA IN PROGETTO DELL' S.L.P. ESISTENTE PIU' PREMIALITA' PREVISTE DALLA DELIBERAZIONE DC.C. 17/2016 (Collegno Rigenera).

La soluzione proposta in progetto che viene ritenuta congrua dalla proponente identifica come massima saturazione dell'area un edificio sul lato ovest del lotto, ad uso residenziale, e un edificio ad un solo piano fuori terra ad uso commerciale situato lungo il lato sud con relativo porticato su l'attuale via De Amicis. Quest'ultimo elemento caratterizzato da un percorso pedonale coperto, insieme agli altri percorsi e spazi verdi/aree attrezzate in

progetto, hanno lo scopo di dare una continuità con le attuali recenti opere di riqualificazione urbana realizzate nell'area "Ex Elbi".

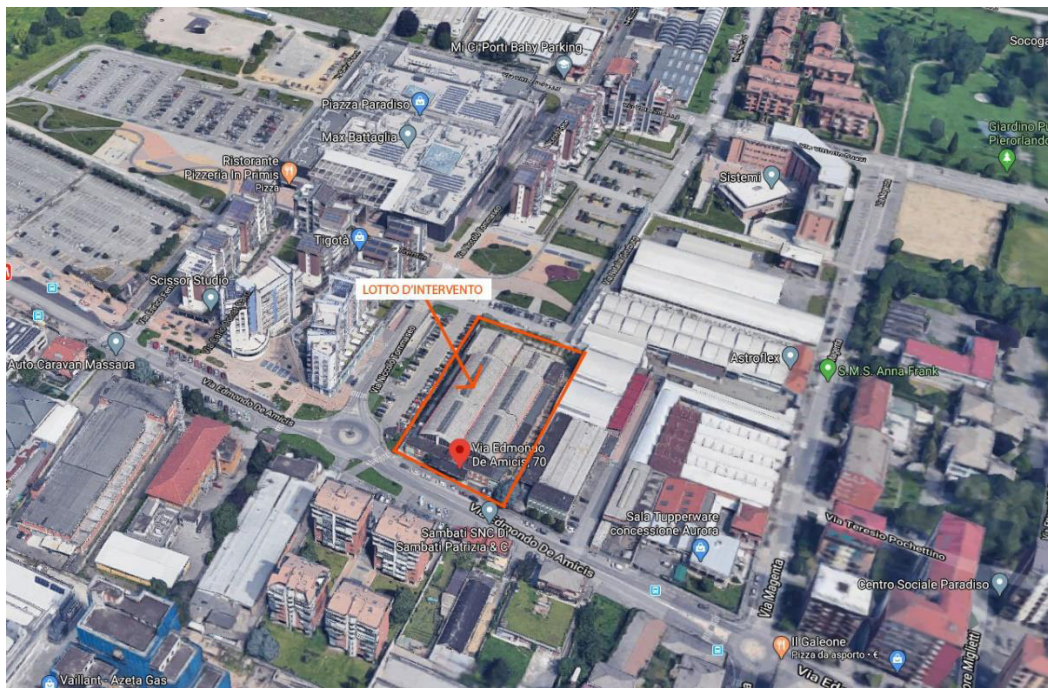


Foto5– Foto aerea con indicazione stato di fatto area oggetto d'intervento.

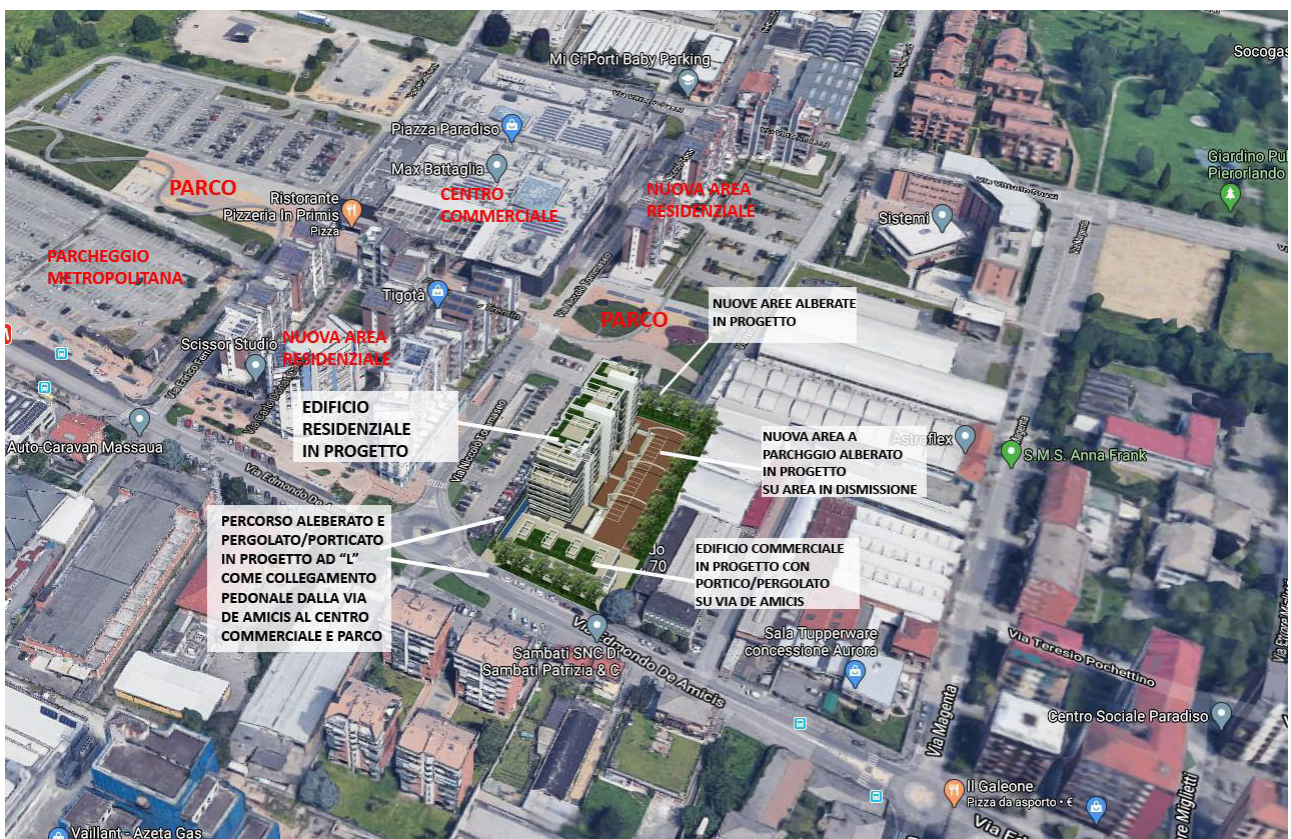


Foto 6– Foto aerea con inserimento descrittivo della Proposta progettuale.



Foto 7– Render vista Sud/EST (Via De Amicis) con didascalie descrittive degli elementi rilevanti di progetto.

INTERESSE PUBBLICO

A vantaggio del pubblico interesse si rilevano i seguenti aspetti derivanti dalla trasformazione dell'area in progetto:

- riqualificazione dell'area mediante la demolizione degli attuali corpi di fabbrica fatiscenti ad uso industriale e ricostruzione di nuovi edifici a destinazione prevalentemente residenziale e con aspetti architettonici più premianti dal punto di vista dell'impatto visivo- ambientale, mantenendo come "memoria storica" alcuni elementi strutturali dei vecchi fabbricati.
- Insediamento di nuovi spazi verdi sia pubblici che privati ricavati da una sensibile riduzione dell'attuale volumetria edificata;
- inserimento nuovi percorsi pedonali ad integrazione e miglioramento di quelli attuali;
- creare con le relative aree in dismissione, e con quelle private di uso pubblico un punto di richiamo e di accesso dalla Via De Amicis, con percorsi pedonali, porticati, alberati ai nuovi spazi definiti dalla recente riqualificazione dell'"ex area Elbi". Il progetto quindi si pone con anche un ruolo di interazione con tutte le dinamiche in essere di riqualificazione limitrofe al lotto in oggetto.
- incrementare le superfici a verde e alberate, oggi scarse anche nei recenti interventi di riqualificazione della zona;

- incremento della superficie a parcheggio pubblico;
- de-impermeabilizzazione dell'intero lotto pari a superiore il 20% (stimato oltre il 30%);

Si precisa che durante l'iter di definizione della Variante, la definitiva soluzione architettonica ha avuto la necessità di adeguare gli elaborati progettuali e tecnico-urbanistici presentati dal soggetto proponente ad una soluzione compositiva dell'organismo edilizio più funzionale alle esigenze attuative del soggetto operatore e, comunque, sempre in recepimento delle considerazioni istruttorie emerse con il rispetto dei pareri e dei provvedimenti depositati agli Atti dalle Amministrazioni partecipanti alla Conferenza di servizi. Si specifica quindi che queste ultime modifiche al progetto hanno interessato esclusivamente la parte residenziale: dove prima era distribuita in due edifici a torre ed ora è stata accorpata in unico edificio.

Sono quindi rimaste invariate rispetto alla prima stesura di progetto:

- la zona commerciale e relativi percorsi su area assoggettata e il portico/pergolato;
- tutte le aree dismesse e assoggettate e i relativi percorsi pedonali e carrai;
- le modalità attuative;
- e più in generale tutto quanto già definito dalla scheda normativa di variante e suo elaborato grafico.

Per dettagli sulle consistenze della S.L.P. in progetto si rimanda agli elaborati grafici e tecnici allegati.

SUGGERIMENTI E CONCLUSIONI

Intenzione della proponente è anche quella di svuotare un'area ormai "malata e malsana" rendendo così il nuovo lotto più "verde" e lasciando, del vecchio e "glorioso" passato industriale, un bel ricordo, aiutato dall'inserimento di elementi architettonici che ricordino le strutture portanti reticolate degli storici fabbricati e capannoni della zona.

Il risultato finale che si vuol dare è motivato anche da principi profondamente radicati sul concetto di RIGENERAZIONE URBANA: ovvero quel modo di operare che non va più a cercare nuovi terreni "vergini" ma che "cura" e riqualifica, anche stravolgendo in positivo, ciò che ormai, se abbandonato, può diventare ricettacolo di degrado urbanistico, architettonico e conseguentemente anche sociale. Quindi far diventare "opportunità" di sviluppo ciò che potrebbe inibirlo.

a, il traffico e i



Sala Terrena

a, il traffico e i



Sala Terrena

Foto 8 e 9– PRIMA E DOPO: stato attuale dell'area oggetto d'intervento e foto-inserimento del progetto. "Un fatiscente lotto industriale viene sostituito da una nuova e più verde area residenziale"

ALLEGATI:

SCHEDA PROGRAMMA RigU-O

O - COMPLESSO RESIDENZIALE EX FABBRICA LE TORRI

Ubicazione: Via De Amicis n. 70

Proprietà proponente: Immobiliare Stabe

Dati Catastali: Catasto Terreni al Foglio 10 mappale n. 445

Altezza max. fabbricati esistenti: m. 7,00

Superficie Territoriale: mq. 4.776

SLP esistente: mq. 3.628

SLP in progetto: mq. 4.820

Caratterizzazione dell'intervento

Ridefinizione del lotto mediante demolizione dei fabbricati industriali esistenti e realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale e terziario/commerciale con creazioni di nuovi spazi pubblici (permeabilità pedonali, passaggio pedonale coperto).

Mix funzionale:

- Residenziale mq 4270 di SLP
di cui: mq. 640 residenziale sociale;
- Terziario-commerciale mq 550 di SLP

Prescrizioni qualitative e compositive dell'intervento

Si rileva la necessità di mantenere l'arretramento del fronte su via De Amicis al fine di prevedere la pianificazione di un elemento porticato esterno con funzione di camminamento pedonale protetto rispetto alla strada principale.

Numero dei piani massimo – altezza degli edifici

Altezza nuovi fabbricati: m. 30,00 e m. 18,00

Numero dei piani: n. 10 e n. 6

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

L'intervento comporta obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq 3.673 di servizi pubblici, dovuti ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 e come di seguito ripartiti:

- afferenti alla quota residenziale: mq 3233 (29 mq/abitante insediabile);
- afferenti alla quota di terziario-commerciale: mq 440 (80% 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 mq 400.

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

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

