

programma di rigenerazione urbana

COLLEGNO RIGENERA

RELAZIONE GENERALE



INDICE

1) PREMESSA	p. 3
2) STRATEGIE DI RIGENERAZIONE	p. 4
3) LE INDICAZIONI DI INTERVENTO URBANO	p. 7
4) AMBITI UNITARI DI VARIANTE URBANISTICA	p. 10
5) INTERVENTI PUNTUALI DI RIGENERAZIONE	p. 13
6) ALLEGATI	p. 45

1) PREMESSA

Il presente Programma di Rigenerazione Urbana, redatto ai sensi dell' art. 14 della L.R. 14/07/2009 n. 20 di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 165 del 2015 e di Consiglio Comunale n. 17 del 2016 "Approvazione indirizzi e presa d'atto delle manifestazioni di interesse e delle segnalazioni pervenute", rappresenta la volontà dell'Amministrazione Comunale di Collegno di riqualificare una parte consistente del territorio recuperando aree e volumi edilizi non utilizzati per creare edifici e spazi urbani di qualità inseriti in un contesto ambientale di valore.

La funzione del Programma è quella di integrare le previsioni del Piano Regolatore vigente e le Norme Tecniche di Attuazione per quanto attiene le strategie di sviluppo afferenti lo spazio pubblico e gli ambiti oggetto delle manifestazioni di interesse inoltrate al Comune dai diversi soggetti interessati, pubblici e privati, a seguito del Bando.

La procedura del Bando pubblico ha avviato la fase di dialogo tra l' Amministrazione e i cittadini portatori di interessi (istanze) che si è sviluppata a partire dal mese di febbraio 2016 fino al mese di gennaio 2107. Il lavoro di dialogo ha consentito la costruzione partecipata delle proposte di rigenerazione il cui esito è contenuto nel programma che si è progressivamente strutturato in base alla seguente articolazione:

- le **"indicazioni di intervento urbano"**;
- la definizione degli **"ambiti unitari di variante urbanistica"**;
- la **progettazione partecipata** all'interno della dialettica portatori di interessi/amministrazione degli **interventi puntuali di rigenerazione** sulle aree individuate;
- **l'inquadramento complessivo a scala territoriale** dell'insieme degli interventi di rigenerazione;
- **la verifica dei dati quantitativi e qualitativi** degli interventi, valutati singolarmente e nell' insieme in riferimento alle disposizioni della Deliberazione;
- la determinazione della **quantità di suolo riportato alla condizione di naturalità** a seguito degli interventi di rigenerazione.

2) STRATEGIE DI RIGENERAZIONE

Il lavoro svolto fino ad oggi da parte dell'Amministrazione e dei Tecnici preposti è stato sviluppato sulla base di strategie volte alla gestione con modalità trasparenti, condivise ed aperte del processo che si è progressivamente arricchito di contenuti. Tra queste sono state e sono determinanti:

Il dialogo

- la modalità della progettazione e gestione degli interventi di rigenerazione è quella del dialogo tra l'Amministrazione e i soggetti portatori di interessi (istanze), gli abitanti delle zone interessate, i cittadini in generale e le forme associative di diverso carattere e livello;
- alla conclusione dell'iter di formazione del programma i soggetti portatori di interessi coinvolti con i quali è stata costruita una proposta progettuale sono una trentina (proprietà immobiliari, imprese, attività produttive, fondazioni private, enti e istituzioni pubbliche).

Il recupero: attuazione in via preferenziale del recupero dell'esistente

- prima di procedere alla formulazione delle ipotesi di trasformazione occorre valutare attentamente la qualità, il valore economico e le potenzialità delle costruzioni esistenti;
- alla conclusione dell'iter di formazione del programma di rigenerazione urbana gli interventi che prevedono il recupero degli edifici esistenti sono 11 su un totale di 27 con una percentuale del 40 %.

La sostenibilità ambientale

- l'adozione di principi insediativi improntati ai criteri di sostenibilità quali il recupero prudente dei fabbricati esistenti e la realizzazione delle parti di nuova edificazione con caratteri costruttivi e tecnologie reversibili, a ridotta produzione di CO₂, riciclabili;
- utilizzo delle energie rinnovabili;
- incremento delle superfici drenanti e permeabili alle acque meteoriche evitando l'impiego di asfalto e cemento.

Il suolo riportato alla condizione di permeabilità

- l'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana deve avvenire con l'obiettivo di riportare alla condizione di naturalità la maggiore superficie di suolo possibile;
- alla conclusione dell'iter di formazione del programma di rigenerazione urbana gli interventi di rigenerazione consentono di riportare alla condizione di permeabilità una superficie di circa mq. 36.700 con una riduzione della superficie coperta da edifici del 41 % rispetto alla situazione in essere. Tale importante obiettivo consente di raggiungere l'ambizioso traguardo di azioni urbanistiche di nuova concezione, che sostengono la filosofia "volumi zero" e del consumo di suolo mettendo al centro la riqualificazione delle parti edificate più degradate della città.

L'edilizia sociale

- destinare una quota significativa delle superfici abitative a carattere residenziale all'edilizia sociale nelle sue diverse modulazioni;
- prevedere l'insediamento di residenze assistenziali rivolte alle categorie deboli;
- destinare una quota di edilizia sociale abitativa per l'assistenza in favore delle persone con disabilità grave ai sensi della Legge 112/2016, cosiddetta "dopo di noi".

La riorganizzazione delle unità di circolazione

- organizzazione della viabilità principale veicolare distinta dai percorsi del transito veicolare secondario (bassa velocità), dei ciclisti e dei pedoni;
- creazione di fasce cuscinetto sistemate a verde di mitigazione ("buffer") nello spazio compreso tra le arterie principali e gli ambiti edificati;
- realizzazione di sistemi di parcheggi pubblici "green" a ridosso delle fasce cuscinetto sistemate a verde di mitigazione;
- realizzazione di rotatorie sulle intersezioni tra la viabilità principale e la viabilità secondaria;
- creazione delle corsie di decelerazione dedicate.

La pedonalizzazione

- creazione di collegamenti pedonali e ciclabili protetti all'interno degli ambiti di intervento;
- impiego di fasce di mitigazione come supporti per i percorsi ciclo-pedonali di collegamento tra gli ambiti e le diverse zone che li costituiscono.

La modulazione della densità

- nel caso di sostituzione edilizia o ampliamento attuare la distribuzione dei nuovi volumi edilizi considerando l'esigenza di costituire dei fronti urbani attivi verso via;
- perseguire l'obiettivo di un equilibrio tra spazi edificati e spazi naturali all'interno dei lotti che consenta il raggiungimento del miglior comfort ambientale per gli abitanti per ottimizzare i livelli di quantità di luce naturale, minimo impatto acustico e qualità dell'aria.

La definizione degli spazi pubblici come elementi ordinatori per l'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana

- creazione di percorsi coperti porticati sul limite delle strade;
- creazione di piazze e corti pubbliche;
- inserimento di tettoie e coperture in grado di proteggere e ospitare attività nelle piazze pubbliche.



3) LE INDICAZIONI DI INTERVENTO URBANO

Si tratta di un “manuale d’uso” per le parti di città interessate dal programma, a carattere tecnico-pratico, che ha la finalità di raggiungere un livello di qualità urbana alto, paragonabile a quello del centro della città storica, con l’attuazione delle trasformazioni rese possibili dall’applicazione dell’ art. 14 della L.R. 14/07/2009 n. 20 nel quadro del Piano Regolatore vigente.

Il manuale d’uso, raccolto in un fascicolo illustrato di facile e immediata consultazione, è suddiviso in tre parti:

- a) Dotazioni urbane
- b) Dotazioni degli edifici
- c) Infrastruttura con cavidotti

3.1) Dotazioni urbane

Le “dotazioni urbane” sono sistemi di rigenerazione dello spazio urbano estesi alla scala dei luoghi di intervento e, in prospettiva, dell’intera città; tali dotazione sono da concordare preventivamente con gli uffici competenti. Si tratta di:

a) Dispositivi di valorizzazione di fatti urbani esistenti, o latenti, che, grazie al programma di rigenerazione, potranno essere vivificati ed ampliati quali:

- l’ insieme del paesaggio urbano;
- le facciate delle architetture esistenti su via e su piazza;
- le viste possibili in direzione dei punti salienti del contesto metropolitano quali la Basilica di Superga, il Castello di Rivoli e l’arco alpino;
- i coni ottici che potranno essere rafforzati, o creati ex novo, grazie agli interventi di rigenerazione direzionati verso i punti significativi del contesto urbano e metropolitano.

b) Sistemi di:

- piste ciclopedonali;

- percorsi pedonali sicuri e privi di barriere architettoniche;
- percorsi casa/scuola e casa/metro;
- postazioni car, bike, e car sharing.

c) Attrezzature per ottimizzare la raccolta dei rifiuti quali:

- isole ecologiche interrato;
- raccolta differenziata.

d) Riqualificazione degli spazi pubblici, in particolare delle piazze, con:

- coperture attrezzate per ospitare e favorire i momenti di aggregazione;
- isole Wi-Fi in aree pubbliche e USB di ricarica.

e) Dispositivi per la sicurezza quali:

- videocamere di quartiere;
- varchi di lettura targhe.

f) Attrezzature green quali:

- orti urbani e sociali.

g) Organizzazione della viabilità in base a:

- una gerarchia strutturata in base a velocità 50 Km/orari, 30 Km/orari;
- mobilità dolce.

h) Strutturazione dei parcheggi urbani con:

- tag (app);
- preferenza di parcheggi permeabili.

i) Rigenerazione della vita sociale dei diversi ambiti urbani con la creazione dei centri di incontro di quartiere animati da:

- feste per i bambini;
- incontri per i giovani;
- attività per gli anziani.

l) Attrezzature per le attività delle differenti età quali:

- giochi bimbi (scivoli, altalene ecc.);
- playground adolescenti (basket, calcio, pallavolo ecc.);
- aule studio per giovani;
- giochi anziani (bocce, scacchi ecc.);

- percorsi ginnici attrezzati con palestre open air.

m) Inserimento di attrezzature per consentire e facilitare la manutenzione dei beni comuni quali:

- case cantoniere di quartiere;

n) Toponomastica:

- assegnazione degli odonimi scegliendo in via preferenziale figure femminili, nell'ottica di raggiungere il riequilibrio di genere;

o) Memoria storica:

- installazione, a carico degli operatori, di pannelli storico-turistici a testimonianza del passato di quell'area a beneficio di tutta la cittadinanza tutta e specialmente dei nuovi fruitori degli spazi, al fine di preservare la memoria del passato insistente sulle aree oggetto di rigenerazione urbana;

p) Essenze arboree:

- utilizzo di essenze arboree e arbustive per le aree di pertinenza pubblica da dismettere e per le aree interne private, da concordarsi preventivamente con l'Ufficio Ambiente – Aree verdi.

3.2) Dotazioni degli edifici

Le “dotazioni degli edifici” sono sistemi tecnologici mirati ad attuare concretamente le strategie ed i protocolli di sostenibilità (Protocollo Itaca) con l'impiego delle energie rinnovabili nei progetti di riqualificazione e/o di edificazione nei luoghi di intervento e, in prospettiva, dell'intera città. I sistemi tecnologici previsti sono:

- a) Energie rinnovabili per la climatizzazione quali:
 - il teleriscaldamento;
 - il riscaldamento con pompe di calore geotermiche;
- b) Energie rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria:
 - collettori solari.
- c) Energie rinnovabili per la produzione di energia elettrica:
 - pannelli solari fotovoltaici.
- d) Controllo dei consumi energetici con:
 - contabilizzazioni individuali dei consumi.
- e) Raffrescamento estivo e ventilazione degli ambienti con:

- tecniche del day/night cooling.
- f) Riscaldamento degli ambienti con:
 - installazione di pannelli radianti a pavimento.
- g) Controllo degli edifici con:
 - video sorveglianza condominiale.
- h) Applicazione delle normative in campo:
 - -sismico (NTC 2008);
 - - energetico con la classificazione degli edifici.
- i) Utilizzo e reimpiego delle acque meteoriche mediante l'installazione di:
 - -vasche di raccolta delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi.
- j) Monitoraggio delle reti dei sotto-servizi con sistemi di ispezione intelligenti.

3.3) Infrastruttura con cavidotti

- a) Infrastruttura con cavidotti ad uso multiplo per i gestori di rete.



3) AMBITI UNITARI DI VARIANTE URBANISTICA

Sono stati individuati e perimetrati cinque Ambiti unitari di Variante Urbanistica, oltre all'ambito del Centro Storico e alle aree di rigenerazione diffuse in modo puntuale sul territorio.

4.1) Ambito unitario di Variante Urbanistica A

Questo ambito comprende:

- l'area dell'ex acciaieria Mandelli;
- l'adiacente area di proprietà pubblica prospiciente la confluenza della via San Massimo con la via De Amicis;
- il nodo di interscambio tra il sistema della metropolitana e la mobilità cittadina con le aree ferroviarie di pertinenza della ex sottostazione elettrica.

4.2) Ambito unitario di Variante Urbanistica B

L'ambito comprende:

- il compendio immobiliare ex C.T.R.E.A. con le strutture della ex stazione e depositi filo tramviari affacciati sul corso Francia;
- l'immobile dismesso dell'ex Cinema Regina;
- gli edifici del plesso scolastico Guglielmo Marconi con le aree pertinenziali.

4.3) Ambito unitario di Variante Urbanistica C

In questo ambito sono comprese aree ed edifici ex industriali compresi tra il corso Francia (a sud), la via De Amicis (sull'asse longitudinale mediano) e il limite a nord dell'edificato corrispondente alla via Vittorio Sassi.

L'ambito in oggetto è stato modificato nel corso degli ultimi dieci anni dalla successione dei seguenti eventi strategici:

- l'insediamento della stazione di testa Fermi della linea 1 della Metropolitana;

- la trasformazione dell'area ex-industriale Elbi in un complesso a destinazione residenziale e commerciale;
- la cessazione delle attività produttive e la dismissione dell' area ex-industriale Mandelli;
- la progressiva riduzione e/o cessazione delle attività produttive in altre aree di minori dimensioni.

Questi due fatti hanno modificato la funzione dell'asse della via De Amicis da asta di supporto alla logistica industriale a viabilità di riferimento per un insieme urbano articolato in base a funzioni terziarie, commerciali, residenziali e residualmente produttive.

4.4) Ambito unitario di Variante Urbanistica D

L'ambito corrisponde al complesso ex-industriale Sandretto, oggi dismesso a seguito della cessazione delle attività produttive, e alle aree con questo connesse, quasi completamente libere e a verde, collocate lungo la via Alessandro Manzoni. L'area si estende in direzione sud/nord dalla via De Amicis fino al compendio noto come "Campo Volo" ovvero le aree verdi circostanti l' Aeroporto Aeritalia.

4.5) Ambito unitario di Variante Urbanistica E

Comprende le aree e gli immobili comunali di Via Oberdan n. 10 e di via Crimea n. 51 con il plesso scolastico Giacomo Matteotti.

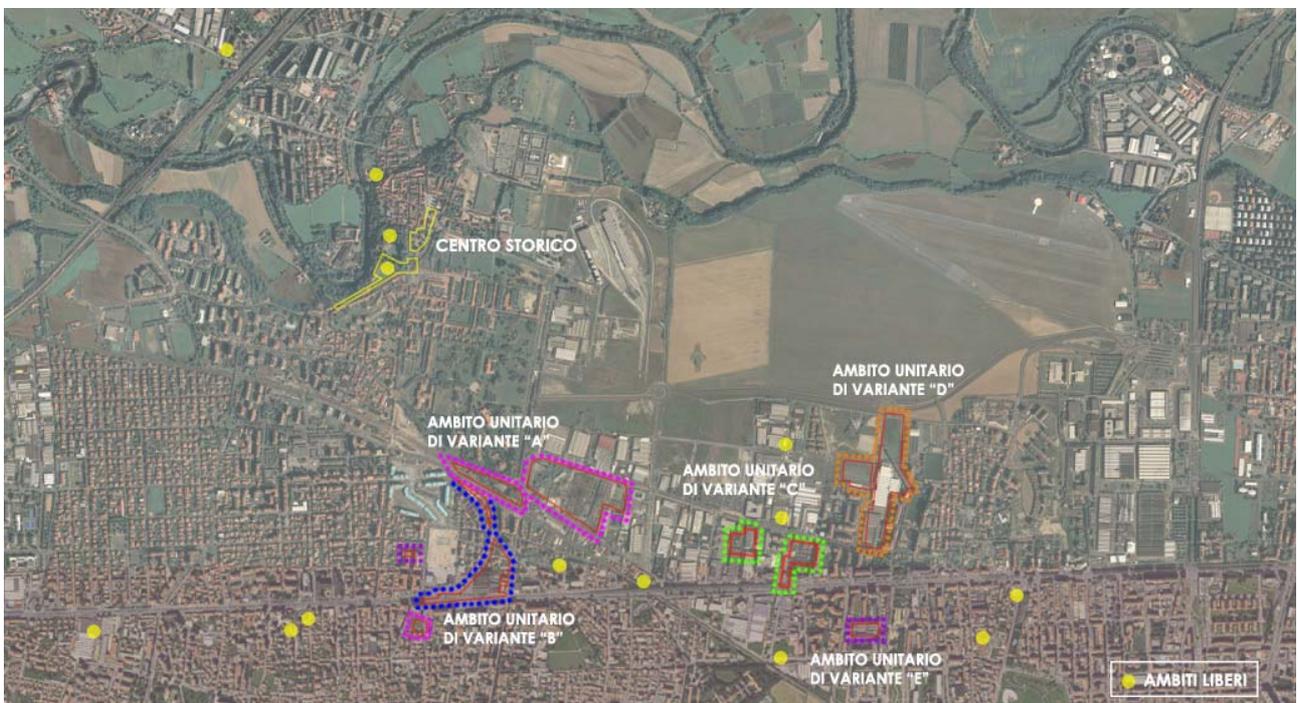
4.6) Ambito del Centro Storico

I confini dell'area comprendono il nucleo interno alla antica cinta fortificata e il tessuto immediatamente esterno alla traccia delle mura come riscontrabili nella Mappa francese del Catasto Napoleonico, sezione I "Capo Luogo", redatta nel 1812 e nella successiva Mappa del Catasto Rabbini, allegato A "Abitato del Comune di Collegno", datata 1863.

Si tratta di un nucleo ricompreso tra i centri storici di rilevanza regionale definiti di tipo B negli elenchi del Piano Territoriale Regionale e di "Media rilevanza" in base alla classificazione delle Norme di Attuazione del PTC2 (Piano Territoriale di Coordinamento) della Città Metropolitana di Torino.

4.7) Ulteriori ambiti definiti liberi

Sono costituiti dagli interventi di rigenerazione urbana diffusi sul territorio edificato comunale e non ricompresi negli “ambiti unitari di variante urbanistica”.



Aerofotogrammetria con individuazione degli ambiti unitari di variante e liberi



5) INTERVENTI PUNTUALI DI RIGENERAZIONE

Gli interventi puntuali di rigenerazione sono stati definiti attraverso una metodica complessa attuata mediante:

- il dialogo tra i soggetti portatori di interesse (istanze) e l'amministrazione;
- l'ascolto degli ulteriori soggetti interessati dagli interventi quali i cittadini, le associazioni, le comunità legate ai diversi siti;
- la considerazione delle relazioni con gli ambiti unitari di variante urbanistica e con i contesti di riferimento per gli interventi diffusi in ambiti definibili come "liberi" (in quanto non ricompresi in ambiti unitari);
- la verifica delle proposte con le indicazioni della Delibera;
- il confronto delle proposte con i principi e l'impianto normativo del vigente Piano Regolatore Generale Comunale.

I contenuti emersi dal processo fin qui descritto sono stati progressivamente sistematizzati sotto forma di schede che, nella fase conclusiva, sono stati oggetto di adesione da parte dei portatori di interesse.

Le schede sono raggruppate per ambiti unitari di variante urbanistica.

5.1) Villaggio Mandelli – un brano di città – A1

L'intervento di rigenerazione prevede il recupero dell'area delle ex Acciaierie Mandelli con l'obiettivo di creare una parte di città di considerevoli dimensioni (sviluppa 54.898 mq. di superficie fondiaria) in grado di assolvere alla funzione di nuovo tessuto ad alta qualità urbana. La proposta contempla l'insediamento di funzioni residenziali e commerciali in edifici e spazi pertinenziali sostitutivi dei capannoni industriali. La morfologia del futuro insediamento è articolata in base ai seguenti principi insediativi:

- un fulcro a carattere commerciale e di servizio attestato in prossimità della confluenza della via Torino con la via San Massimo;

- un fronte edificato continuo, con andamento a “crescent”, parallelo alla via De Amicis integrato da un porticato costituente la prosecuzione del percorso pedonale-ciclabile previsto lungo l'intero sviluppo della via;
- nuove edificazioni a carattere residenziale lungo la via Torino e nella fascia centrale dell'area disposte secondo il principio dell'isolato aperto con corti a giardino interne;

I fronti dei volumi commerciali saranno integrati verso via da porticati a piano terreno.

La rigenerazione dell'area contempla il mantenimento della struttura metallica tutt'ora esistente sul fronte di via De Amicis e la sua valorizzazione quale testimonianza del passato industriale da attuarsi in accordo con il Comune

In corrispondenza dell'attestamento con rotatoria sull'intersezione della via Torino con la via San Massimo è prescritta la 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.

In generale, al fine di raggiungere l'obiettivo della creazione di una parte di città effettivamente sostenibile, è richiesta l'applicazione di strategie e tecnologie quali:

- 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.

5.1.1) Villaggio Mandelli – aree connesse – A1

L'attuazione dell'intervento di rigenerazione sul compendio delle ex Acciaierie Mandelli coinvolge anche ulteriori aree:

- area di via Battisti/via Antica di Grugliasco sulla quale è prevista la creazione di un nuovo giardino pubblico attrezzato di prossimità, rivolto agli abitanti del quartiere, e la contestuale realizzazione di parcheggio interrato nei pressi della nuova fermata Metro Collegno Centro a carico del soggetto attuatore (è prevista la dismissione al Comune come area a servizi pubblici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77);
- area comunale di Corso Pastrengo come possibile localizzazione di interventi a carattere pubblico e/o privato in relazione all'evoluzione del Piano Strategico Partecipato Comunale (PSPC);

- sedime dell'ex raccordo ferroviario compreso tra l'area comunale e il limite ovest della superficie fondiaria del complesso dell'ex acciaieria che verrà sistemato e ceduto al comune quale opera di urbanizzazione funzionale ai nuovi insediamenti.



5.2) – Compendio ferroviario ex sottostazione elettrica – A2

Sull' area del compendio TO a 012 di proprietà della Società Ferrovie S.p.A., ubicata nell' area compresa tra via Torino, linea ferroviaria Torino-Modane e via San Massimo, è prevista la riconversione dell'edificio della ex Sottostazione Elettrica.

La Superficie Fondiaria interessata è di mq. 12.997 sulla quale oggi esiste un edificato che sviluppa mq. 3.791 di Superficie Lorda di Pavimento. Il progetto di recupero contempla una Superficie Lorda di Pavimento di mq 5.000 con funzioni terziario-commerciali/direzionali. Contestualmente è prevista la sistemazione a spazio pubblico delle superfici esterne e loro cessione al Comune, previa demolizione degli edifici secondari presenti.

L'intervento di rigenerazione prevede anche la demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali su via Torino con nuova destinazione a carattere terziario con attenzione alle opportunità di parcheggio e interscambio Metro-F.S.

L'edificio dell'ex sottostazione elettrica, realizzato negli anni trenta del novecento, costituisce un esempio interessante di architettura industriale derivato dalle esperienze maturate in Germania da Peter Behrens, Adolf Meyer e Walter Gropius tra il 1905 e il 1920. La riconversione dovrà avvenire nel rispetto del vincolo a cui è soggetto l'edificio in quanto dichiarato di interesse ai sensi degli artt. 10-12 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Decreto emesso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Area Beni Culturali e Paesaggistici Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte.





5.3 – Compendio immobiliare ex C.T.R.E.A. (B.1)

Il complesso, collocato con il fronte principale a sud sul corso Francia e con il fronte est lungo la via Risorgimento, è dichiarato bene di interesse architettonico soggetto in parte (manica sud dell' ex deposito autolinee e palazzina in fregio al corso Francia) a vincolo di interesse culturale ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs 42/2004, stabilito con Decreto Commissione Regionale per il patrimonio culturale n. 235 dell'8 settembre 2015. Le soluzioni progettuali adottate dovranno pertanto valutarsi di concerto con la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

La Superficie Territoriale complessiva è di mq. 24.210, gli edifici esistenti sviluppano una SLP di mq. 8.057.

La proposta di rigenerazione, formulata dalle proprietà Città di Torino e Città Metropolitana in accordo con la Città di Collegno, contempla:

- 1) la riqualificazione degli immobili vincolati con previsione di strutture commerciali e pubblici esercizi;
- 2) il recupero dell'immobile multipiano su corso Francia con destinazione a carattere terziario (co working, startup) e/o residenza anche di tipo universitario;
- 3) eventuale riqualificazione della porzione non vincolata dell'immobile con la realizzazione di spazio coperto da destinare a funzioni commerciali a gestione privata quale, a titolo esemplificativo, il mercato coperto;
- 4) eventuale demolizione e riuso del fabbricato ex lavaggio mezzi;
- 5) sistemazione delle aree esterne ai fabbricati principali oggetto di recupero con destinazione a piazza pubblica - area mercatale (intervento a scomputo dei contributi di costruzione).

Il mix funzionale previsto comprende funzioni terziario-commerciali e residenziali libere da precisare in sede di progetto per una SLP di progetto pari a mq. 10.877 da ricavare all'interno della sagoma degli edifici esistenti.

Qualora le limitazioni dovute alla complessa morfologia degli edifici da recuperare non consentissero l'utilizzo della intera superficie di pavimento possibile la differenza residua potrà essere trasferita su altra area proponibile da parte del soggetto attuatore.

L'attuazione dell'intervento avverrà con la dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq 8.702 pari all' 80% della SLP terziario-commerciale potenziale oltre ulteriori quote di parcheggio pubblico dovute in applicazione della normativa regionale per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 400.

Gli interventi dovranno permettere un'adeguata permeabilità visiva sul contesto, in particolare sul fronte nord con affaccio sul volume dell'ex Cinema Regina. E' prevista la realizzazione di un percorso pedonale ad uso pubblico interno ai fabbricati per collegare il corso Francia in modo da consentire la formazione di nuova piazza nello spazio confinante con l'ex Cinema Regina





5.3.1 – Aree Connesse alla Proprietà immobiliare ex C.T.R.E.A. (B.1)

L'area, attualmente quasi del tutto libera, è compresa tra la via XX Settembre e il sedime ferroviario. Contestualmente all'intervento di rigenerazione descritto sul compendio ex C.T.R.E.A. si prevede la sistemazione e dismissione dell'area a servizi pubblici al Comune di Collegno ai sensi dell' art. 21 L.R. 56/77 con:

- la demolizione del fabbricato esistente;
- la sistemazione dell'area a verde urbano e la creazione di nuovi parcheggi;
- la predisposizione dell' area di attestamento per un nuovo attraversamento ciclopedonale dell'asse ferroviario.

5.4 – La strada teatro (Ex Cinema Regina) (B.2)

Il complesso dell'ex cinema è collocato in fregio alla via San Massimo alle spalle del compendio ex C.T.R.E.A. La proprietà ha in corso di elaborazione un progetto che prevede il recupero del fabbricato esistente con inserimento di funzioni legate alla cultura e allo spettacolo (terziario dedicato, residenze temporanee per artisti).

L'intervento di recupero dell'ex Cinema Regina sarà condotto con attenzione alle relazioni con l'adiacente area del compendio immobiliare ex C.T.R.E.A. a sud-ovest e con la via San Massimo ad ovest.

Pertanto l'edificio dovrà avere un doppio affaccio con un fronte rivolto verso l' area interna ad ovest ed un secondo fronte volto su via ad est. Entrambi i fronti dovranno avere pari dignità in termini di qualità compositiva e linguaggio architettonico. Su via, al piano terreno, dovrà essere realizzato un arretramento connesso con un porticato in modo da ampliare la sezione della via San Massimo. Nel contempo il porticato sarà a sua volta integrato, sempre al piano interrato, da un elemento configurabile come galleria pedonale con funzione di collegamento tra via e corte interna. L'intervento di riqualificazione, considerata la centralità del luogo, dovrà essere improntato ad una impostazione dei caratteri compositivi sobria ma caratterizzante della funzione. La SLP esistente, pari a mq 1.156, potrà essere ampliata fino alla SLP in progetto di mq 1.561. Gli spazi interni potranno essere completamente rifunzionalizzati con razionalizzazione del costruito e modifica della sagoma esistente.

L'attuazione dell' intervento comporterà la dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di aree per servizi pubblici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 in relazione agli abitanti insediabili (29 mq/abitante insediabile) per le destinazioni a carattere residenziale e in base alla Superficie Lorda di Pavimento (80% SLP) per le attività a carattere terziario-

commerciale. Dovrà anche essere verificata la superficie a servizi ex art. 22 della L.R. 56/77 nell'ambito della dotazione già presente sul territorio comunale.



5.5) Area complesso scolastico Guglielmo Marconi (B.3)

L'intervento, di iniziativa pubblica, contempla la trasformazione dell'area di proprietà comunale (Superficie Territoriale mq. 9.653) sita in via Bendini n. 40 con:

- la rigenerazione del patrimonio edilizio;
- la razionalizzazione dei parcheggi esistenti e della viabilità con eventuale inserimento di una nuova rotatoria tra via XX Settembre e via San Massimo;
- l'eventuale prolungamento della via Bendini.

5.6 – La città permeabile 1 (Immobile “Ex Chiara Servizi”) – C.1

L'intervento di rigenerazione prevede il recupero del complesso produttivo ex Chiara Servizi, già industria di produzione serramenti metallici, ubicato in via Antonelli n. 4.

Gli edifici esistenti saranno riqualificati con la previsione di insediamento di attività a carattere terziario-commerciale. La Superficie Territoriale interessata è di mq. 3.478 sulla quale è presente una SLP esistente di mq. 4.012. Il progetto prevede un incremento della SLP fino a mq. 5.416 da ricavare all'interno della sagoma degli edifici esistenti.

Nell'attuazione dell'intervento si prevede la conservazione e valorizzazione delle coperture in cemento armato con geometria a botte caratteristiche della fase dell'industrializzazione immediatamente successiva alla seconda guerra mondiale. Contestualmente è richiesta la creazione di collegamenti pedonali interni all'area finalizzati alle connessioni in direzione nord-sud tra la via De Amicis e la via Antonelli.

L'intervento comporterà la dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi mq. 4.333 (80% SLP terziario-commerciale) oltre le eventuali ulteriori quote di parcheggio pubblico dovute in applicazione della normativa regionale per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 400.

Dovrà essere obbligatoriamente ceduta al Comune l'area distinta in Catasto al Foglio 6, mappale 9, (denominata “Orto del Castello”), opportunamente sistemata anche a scomputo del contributo di costruzione secondo modalità da definire in sede di convenzione attuativa.

5.6.1 – La città permeabile 1 (Immobile “Ex Chiara Servizi”) – aree connesse (“Orto del Castello”)

Contestualmente all'intervento di cui al punto precedente è prevista la sistemazione e cessione al Comune come area a servizi pubblici ex art. 21 L.R. 56/77 dell' area individuata in Catasto Terreni al Foglio 6, mappale 9 della Superficie Territoriale di mq. 2.007.

Le attività propedeutiche alla dismissione contemplano la sistemazione dell'area “orto del castello” quale spazio pubblico attrezzato in continuità e ampliamento dell'adiacente giardino pubblico esistente.

5.7 – Il Castello di pianura 2.0 (parte proprietà Weizmann Institute) – C2

L' intervento di rigenerazione prevede la demolizione del fabbricato industriale esistente in via Magenta n. 15 angolo via De Amicis e la sua sostituzione con un nuovo edificio residenziale e terziario in fregio alla via De Amicis.

Sul fronte interno sono previsti nuovi spazi pubblici con la creazione di un ampio spazio a corte con verde pubblico pedonale collegato con la viabilità esterna.

E' determinante la necessità di mantenere l'arretramento del fronte su via De Amicis al fine di prevedere un elemento porticato esterno con funzione di camminamento pedonale protetto rispetto alla strada principale in continuità con quanto previsto nei lotti limitrofi.

La Superficie Territoriale è mq. 2.975. La SLP esistente è di mq. 3.151 ampliabile fino alla SLP in progetto di mq. 4.254. Il mix funzionale si articola su mq. 3.723 di SLP residenziale, di cui mq. 558 residenziale sociale, e mq. 532 di SLP terziario-commerciale.

L'intervento comporta l' obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi mq. 3.245 di servizi pubblici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77.

5.8 - Il Castello di pianura 2.0 (parte proprietà Pesce-Berta) – C.3

Il progetto si integra e costituisce il complemento dell'intervento descritto al punto precedente. E' collocato anch'esso in fregio alla via De Amicis (n. civico 55) e prevede la realizzazione di nuovo edificio residenziale/terziario previa la demolizione dei fabbricati esistenti.

Anche in questo caso sono previsti nuovi spazi pubblici sul fronte interno con corte sistemata a verde pedonale collegata con il porticato previsto lungo la via De Amicis.

Se la strategia attuativa scelta sarà la demolizione con successiva nuova edificazione sarà necessario di mantenere l'arretramento del fronte su via De Amicis al fine di consentire la costruzione di un elemento porticato esterno con funzione di camminamento pedonale protetto rispetto alla strada principale.

La Superficie Territoriale è mq. 1.699. La SLP esistente è di mq. 1.334 ampliabile fino alla SLP in progetto di mq. 1.801.

Il mix funzionale prevede:

- Funzione Residenziale per mq. 1.562 di SLP di cui: mq. 234 in Residenziale sociale;
- Funzione Terziario-commerciale per mq. 239 di SLP.

In alternativa alla sostituzione edilizia potrà essere attuato un intervento di recupero dei fabbricati esistenti da riqualificare con una nuova destinazione d'uso oppure un intervento

misto con recupero dell'edificio su strada e nuove edificazioni in luogo dei fabbricati industriali retrostanti. In questi casi la distribuzione del mix funzionale sarà definita in sede progettuale mantenendo comunque destinazioni a carattere residenziale e/o terziario.

L'intervento comporta l'obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di aree per servizi pubblici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 nella misura minima di:

- 29 mq/abitante insediabile relativamente alla parte residenziale;
- 80% di SLP relativamente alla funzione terziario-commerciale.

Dovrà essere verificata la quota di servizi dovuta ai sensi dell'art. 22 della L.R. 56/77 nell'ambito della dotazione già presente sul territorio comunale.

5.9 - Complesso terziario "Antonelli 28" – C4

L'insediamento Prima Industrie si caratterizza per la presenza di un edificio, collocato sulla via Antonelli ad est e a nord verso la via De Amicis, di notevole interesse per la morfologia della copertura costituita da un sistema di volte a paraboloide iperbolico rovescio in cemento armato gettato in opera. Il progetto contempla la conservazione del manufatto della copertura con la relativa struttura verticale portante, mentre le facciate, di scarso interesse, saranno interamente riviste e sostituite mediante l'utilizzo di soluzioni tecniche che permettano un'adeguata permeabilità visiva dei prospetti in relazione al contesto con l'impiego di materiali dotati di precise caratteristiche prestazionali al fine di ottenere un complesso sostenibile.

E' prevista la ri-funzionalizzazione di tutti gli spazi interni esistenti con l'aggiunta di un nuovo elemento costruito in aderenza al fronte ovest.

La Superficie Territoriale interessata è di mq. 4.109. La SLP esistente di mq. 3.413 sarà ampliata alla SLP in progetto di mq. 4.608

La nuova destinazione d'uso che subentrerà è a carattere commerciale/terziario.

E' prevista la sistemazione di nuovi spazi pubblici per realizzare la nuova viabilità di collegamento tra via Antonelli e via De Amicis.

L'intervento comporta l'obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi mq. 3.686 (80% SLP terziario-commerciale) oltre le eventuali ulteriori quote di parcheggio pubblico dovute in applicazione della normativa regionale per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 400.

5.10 – Complesso terziario “Testimonianza scritta” – C.5

Si tratta di un manufatto industriale, già sede della Casa Editrice Lattes, caratterizzato da una buona qualità architettonica all'interno del quale è documentata la presenza di un'organizzazione distributiva e di elementi di arredo progettati da Carlo Mollino negli anni tra il 1951 e il 1954. La proprietà ha sviluppato il progetto di riutilizzo a partire dal recupero degli edifici industriali esistenti con l'inserimento di nuove attività commerciali/terziarie, sale cinematografiche e attività complementari. E' prioritaria, a fronte della qualità dei volumi architettonici esistenti, la prosecuzione di una proposta di riutilizzo che contempli il riuso contestualmente alla definizione dell'affaccio sul boulevard urbano di via De Amicis. La Superficie Territoriale è di mq. 4.180. La SLP esistente è di mq. 4.604 e sarà ampliata fino alla SLP in progetto di mq. 5.017.

Contestualmente all'intervento di recupero è prevista la creazione di nuovi spazi pubblici e della nuova viabilità di collegamento a carattere pedonale e ciclabile tra via Antonelli e via De Amicis.

Per il recupero del volume edilizio è richiesto l'impiego di materiali e strategie di ottimizzazione dell'involucro con caratteristiche prestazionali atte ad ottenere la sostenibilità e nel contempo la valorizzazione dell'esistente. Dovranno pertanto essere evitati gli isolamenti a cappotto ed in alternativa occorrerà adottare coibentazioni interne alle murature d'ambito.

L'attuazione dell'intervento comporta l'obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi mq. 4.014 (80% SLP terziario-commerciale) fatte salve le eventuali ulteriori quote di parcheggio pubblico dovute in applicazione della normativa regionale per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 400.

5.11 – Complesso ex Sandretto – D.1

L'intervento di rigenerazione contempla il recupero dell' area ex Sandretto attraverso la realizzazione di una nuova centralità urbana, convertendo la SLP dei fabbricati industriali originari in nuovi edifici terziario-commerciali e/o residenziali. Le nuove edificazioni saranno basate sul principio insediativo dell'isolato, anche ridefinito secondo un nuovo disegno aggiornato ai criteri di sostenibilità, e nuovi spazi pubblici destinati a piazze, percorsi ciclopedonali e aree verdi di prossimità, oltre a una razionalizzazione generale della viabilità della zona.

Contestualmente è prevista anche la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) per anziani della capacità di 120 ospiti, da localizzarsi nell'ambito di intervento in fase di variante urbanistica. L'area dell'ex campo di calcio sarà dismessa alla Città come servizio pubblico art. 21 L.R. 56/77.

L' area, compresa tra via De Amicis, via Manzoni, via Sassi e corso Antony sviluppa una Superficie Territoriale di mq. 44.461. Attualmente la Superficie Coperta esistente è di mq 19.441 mentre la SLP esistente assomma mq. 22.920. La SLP in progetto è di mq. 29.000.

Il mix funzionale prevede:

- la Residenza Assistenziale RSA per mq. 5.000 di SLP
- la funzione Residenziale libera e terziario-commerciale per mq. 24.000 di SLP.

L' intervento, dal punto di vista qualitativo e compositivo, verrà strutturato in base alle seguenti indicazioni:

- la facciata sulla via De Amicis sarà caratterizzata dalla regolarità del fronte costruito sul porticato a piano terreno ed eventuale mezzanino con aperture verso gli spazi verdi interni al lotto;
- la facciata sulla via Manzoni sarà impostata con una alternanza regolare dei fronti costruiti su porticati e spazi verdi
- giardini privati e ad uso pubblico si alterneranno alle zone costruite, creando una risorsa di spazi di gioco e loisir diffusi su tutta l'area di intervento;
- dovrà essere valutata la possibilità di riuso dell'edificio della palazzina uffici direzionale sulla testata di via De Amicis in alternativa all'intervento di sostituzione edilizia;
- utilizzo delle energie rinnovabili e dei criteri della bioarchitettura con particolare attenzione all'orientamento degli edifici per il migliore sfruttamento dell'energia solare;
- impostazione dei caratteri costruttivi e delle installazioni impiantistiche con criteri NZEB (Nearly Zero Energy Building);

- l'impianto planimetrico e sviluppo in altezza dei fronti nel rispettare, per le distanze tra fabbricati, del ribaltamento dei fronti.

Distribuzione ammessa delle destinazioni d'uso sarà di tipo misto con:

- al Piano interrato, terreno e primo attività commerciali al dettaglio, esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a mq. 250), medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra mq. 251 e 2500), attività per il commercio all'ingrosso, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, attività artigianali di servizio, attività di produzione (purché compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico, in applicazione delle specifiche disposizioni normative di settore) e di ricerca anche a carattere innovativo, agenzie bancarie, ecc. e, anche ai piani superiori, studi professionali.
- a tutti i piani destinazione residenziale (civile abitazione, residenze per particolari utenze quali residenze universitarie, residenze per anziani – R.S.A. e similari, ecc.), usi ricettivi (alberghi, residenze turistico alberghiere, ecc.).

Contestualmente all'intervento di rigenerazione sarà attuata la razionalizzazione della viabilità dell'ambito mediante un'analisi al fine di:

- realizzare il nuovo collegamento viario tra via Sassi e corso Antony;
- realizzare la nuova bretella viaria di collegamento tra corso Antony e via Terracini;
- realizzare una nuova rotatoria all'intersezione tra via Sassi e via Manzoni;
- riallineare in asse della via Manzoni;
- attrezzare il tratto di via De Amicis e di via Manzoni interessato dagli affacci con sistema di piste ciclopedonali e percorsi pedonali sicuri in connessione con l'asse di via De Amicis.

L'intervento comporta l'obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di aree per servizi pubblici dovute ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 nella misura di:

- 29 mq/abitante insediabile relativamente alla residenza (in tutte le sue declinazioni);
- 100% SLP relativamente alla funzione terziario-commerciale.

E' inoltre contemplata la dismissione e/o l' assoggettamento in via prioritaria all'interno del perimetro di intervento e delle aree connesse e, in subordine, su aree esterne del territorio già destinate a servizi oltre le eventuali ulteriori quote di parcheggio pubblico dovute in applicazione della normativa regionale per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 400. Dovrà essere verificata la quota di

servizi dovuta ai sensi dell'art. 22 della L.R. 56/77 nell'ambito della dotazione già presente sul territorio comunale.

5.11.1 – Aree connesse Proprietà ex Sandretto – D.1

L'intervento di rigenerazione coinvolgerà anche alcune aree circostanti per attuare la razionalizzazione della viabilità e la sistemazione complessiva delle aree a verde e parcheggio. Dette aree sono:

- area di via Manzoni della Superficie Territoriale di mq. 6.230 per la realizzazione del nuovo collegamento viario tra via Sassi e corso Antony, della nuova bretella viaria di collegamento tra corso Antony e via Terracini con la sistemazione a verde pubblico delle parti risultanti;
- aree di via Manzoni della Superficie Territoriale di mq. 2.745 privata e di mq 2.745 di proprietà comunale con sistemazione a verde pubblico;
- aree comunali su via Sassi della Superficie Territoriale di mq. 150 con la sua sistemazione a verde e/o a parcheggi pubblici;
- aree comunali su via Sassi della Superficie Territoriale di mq. 1.944 con la sua sistemazione a verde e/o a parcheggi pubblici e viabilità.

Le suddette aree saranno configurate come viabilità e servizi pubblici ai sensi dell' art. 21 della L.R. 56/77.

5.12 - Aree ed edifici comunali di Via Oberdan n. 10 e di via Crimea n. 51 (complesso scolastico Giacomo Matteotti) – E1, E2

Gli interventi su aree di proprietà comunale prevedono:

- per l' edificio di via Oberdan n. 10 il recupero dell'edificio con nuova destinazione residenziale e commerciale al piano terra. La premialità generata (pari a mq 830 di SLP) sarà localizzata sull'area di progetto O.2 – Area comunale del complesso scolastico G. Matteotti con modalità che saranno stabilite in un'unica variante urbanistica di valorizzazione (SLP esistente: mq. 2.371 ed SLP in progetto complessiva mq. 2.371);
- per l'area di via Crimea n. 51 è stata formulata l'ipotesi che contempla la demolizione del fabbricato scolastico esistente, la ri-localizzazione del complesso scolastico G. Matteotti sull'area di progetto P, la successiva realizzazione di uno o più nuovi edifici residenziali con attività terziario–commerciali al piano terra e nuovi spazi pubblici (parcheggi, verde pubblico).

5.13 – Complesso terziario LE CORTI PIEMONTESI - F

L'intervento di rigenerazione interessa una parte del complesso del Villaggio Leumann sul corso Francia (n. civico 327) e prevede il recupero del complesso esistente per la realizzazione di struttura a destinazione commerciale e unità residenziali. Contestualmente sarà attuata la sistemazione delle aree esterne e la creazione di nuovi spazi pubblici.

La Superficie Territoriale ammonta a mq. 6.433. La SLP esistente è di mq. 5.492 ampliabile alla SLP in progetto di mq. 7.415.

A motivo della delicatezza del recupero legata alla particolare natura del contesto, e in ragione di una riduzione della superficie coperta esistente, è ammessa la ri-funzionalizzazione di tutti gli spazi con razionalizzazione del costruito anche in modifica della sagoma in essere.

Il mix funzionale è:

- Funzione Residenziale mq. 474 di SLP di cui: mq 95 residenziale sociale;
- Funzione Terziario-commerciale mq. 6.941 di SLP.

L'intervento di recupero dell'architettura industriale sarà condotto con prudenza e sobrietà nella attenta considerazione delle relazioni visive con l'insieme del complesso del Villaggio Leumann nel quale è inserito. Pertanto l'impatto delle nuove installazioni tecnologiche e degli interventi di rinnovo delle chiusure esterne vetrate sarà ridotto al minimo consentito dalle normative. E' richiesto altresì l'impiego di materiali e strategie di ottimizzazione dell'involucro con caratteristiche prestazionali atte ad ottenere la sostenibilità e nel contempo la valorizzazione dell'esistente. Dovranno pertanto essere evitati gli isolamenti a cappotto ed in alternativa occorrerà adottare coibentazioni interne alle murature d'ambito. Nel caso specifico la procedura di Variante Urbanistica potrà avere attuazione solo previa dichiarazione che non vi siano vertenze anche sindacali in merito alla garanzia occupazionale.

L' intervento comporta l'obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq. 5.912 di servizi pubblici, dovuti ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e come di seguito ripartiti:

- afferenti alla quota residenziale: mq. 359 (29 mq/abitante insediabile);
- afferenti alla quota di terziario-commerciale: mq 5.553 (80% SLP terziario-commerciale).

Dovrà essere verificata la quota di servizi dovuta ai sensi dell'art. 22 della L.R. 56/77 nell'ambito della dotazione già presente sul territorio comunale.

5.14 – Complesso terziario FERMI MARKET CENTER - G

L'area, in origine sito dello stabilimento artigianale terziario-commerciale ex "Aiassa", è attualmente dismessa e in condizioni di abbandono. La Superficie Territoriale in proprietà ammonta a mq. 5.054, la SLP esistente è di mq. 2.968

L'ubicazione sulla via Torino al n. 128 – 130 e la morfologia del luogo hanno condotto alla possibile rigenerazione attraverso tre soluzioni progettuali alternative, da approfondire e definire in fase di variante urbanistica. Nelle diverse soluzioni, la quota parte di SLP spettante che non trova localizzazione diretta sul lotto potrà essere trasferita su area diversa che dovrà essere oggetto di specifica perimetrazione nell'ambito dell'intervento complessivo. In alternativa, la stessa capacità edificatoria residua sarà riconosciuta al soggetto proponente su altre aree private individuate in occasione di un eventuale, nuovo futuro Programma di rigenerazione urbana.

La prima soluzione progettuale contempla la realizzazione di una media struttura commerciale M-SAM3 con sistemazione delle aree esterne a parcheggio pubblico, previa demolizione dei fabbricati esistenti (SLP complessiva spettante in applicazione della delibera C.C. n. 17/2016: mq 3.567, SLP in progetto sul lotto: mq 1.635 a carattere Terziario-commerciale).

La seconda soluzione progettuale prevede la realizzazione di una struttura pluripiano a destinazione terziario e/o commerciale, con sistemazione delle aree esterne a parcheggio pubblico e/o privato ed eventuali parcheggi interrati, previa demolizione dei fabbricati esistenti con recupero totale della SLP esistente e la concentrazione della stessa in un unico nuovo fabbricato (SLP complessiva spettante in applicazione della delibera C.C. n. 17/2016: mq. 3.567, SLP in progetto sul lotto: mq. 2.968 a carattere Terziario-commerciale).

La terza soluzione progettuale prevede il recupero del fabbricato esistente con insediamento di attività ludica - terziario e/o commerciale, previa valutazione della sostenibilità dell'operazione (SLP complessiva spettante in applicazione della delibera C.C. n. 17/2016 (punto 7): mq 4.007, SLP in progetto sul lotto: mq 2.968 a carattere ludico- terziario – commerciale).

In tutte e tre le soluzioni l'intervento di nuova edificazione sostitutivo dell'esistente, o di parziale recupero, dovrà essere attuato con criteri di sostenibilità, prevedendo l'impiego di

caratteri costruttivi adeguati ed a ridotto impatto ambientale. Le ampie coperture dei nuovi volumi potranno essere trattate a verde pensile e/o verticale e dovrà essere mitigato l'impatto delle eventuali installazioni tecnologiche sulle coperture medesime.

Tutte le soluzioni proposte comportano obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di aree per servizi dovute ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77, nella misura minima pari all'80% della SLP terziario-commerciale in progetto oltre le eventuali ulteriori quote di parcheggio pubblico dovute in applicazione della normativa regionale per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 400.

5.14.1 – Complesso terziario FERMI MARKET CENTER – aree connesse all'intervento G – Area comunale su via Torino

L'area di proprietà comunale, della Superficie Territoriale di mq. 416, sarà riqualificata dal soggetto attuatore l'intervento "Fermi market Center" come parcheggio pubblico e viabilità, a parziale soddisfacimento del fabbisogno di servizi dovuto dall'intervento principale ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77. Nell'ambito della riorganizzazione fondiaria afferente all'intervento principale potranno essere valutate permutate con altre aree private equivalenti.

5.15 – Complesso residenziale "IL CONFINE SEGNATO" - H

L'intervento di rigenerazione previsto sul sito di Via Crimea n. 4 contempla la realizzazione di un nuovo edificio residenziale previa la demolizione del fabbricato ex produttivo esistente. La SLP esistente ammonta a mq. 540 ampliabile alla SLP in progetto di mq 717.

Il mix funzionale prevede una quota di Residenziale per mq. 717 di SLP di cui mq. 108 di SLP a destinazione Residenziale Sociale.

Il nuovo edificio dovrà creare una soluzione di continuità con il tessuto edilizio esistente.

L'intervento comporta l'obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq. 543 (standard di 29 mq/abitante), dovuti ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77. Dovrà essere verificata la quota di servizi dovuta ai sensi dell'art. 22 della L.R. 56/77 nell'ambito della dotazione già presente sul territorio comunale.

5.16 - Residenza TOMMASEO - I

Il progetto contempla il cambio di destinazione d'uso in residenza di palazzina uffici esistente in via Tommaseo n. 57. Il cambio di destinazione d'uso è limitato alle superfici di cui ai subalterni individuati in Catasto Fabbricati al Foglio 10, mappale n. 1165, sub. 117-118.

La SLP esistente è di mq. 160 e corrisponde alla SLP in progetto di mq. 160.

Il mix funzionale proposto prevede destinazione a carattere Residenziale per mq. 160 di SLP di cui minimo mq. 24 di residenziale sociale da ricavare nell'ambito di intervento o, in alternativa, contribuendo all'attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale coordinati sul territorio dall'Amministrazione Comunale.

L'intervento comporta l'obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi mq. 121 di servizi pubblici (standard di 29 mq/abitante). In applicazione del comma 4ter dell'art. 21, potrà essere comunque dedotta la quota parte afferente già monetizzata in fase di rilascio del Permesso di Costruire originario (P.C. 83/2012).

5.17 – Ambito del Centro Storico

5.17.1 - Casa del Ghetto (Ex Credenza) – L

Il progetto prevede il recupero degli edifici, collocati nel cuore del Centro Storico in via Amedeo Duca d'Aosta angolo via Goito n. 15, a fini abitativi, con restauro conservativo dell'edificio principale e ristrutturazione dell'annesso fabbricato deposito. Si tratta dell'antica e prima sede comunale della Comunità collegnese.

In ragione delle necessità di recupero e della particolare natura dell'edificio e del contesto, è garantita la ri-funzionalizzazione di tutti i volumi esistenti all'interno delle sagome esistenti.

La SLP esistente di mq 959 sarà ampliabile fino alla SLP in progetto di mq. 1.295.

L'intera SLP sarà destinata a funzioni residenziali di cui mq. 194 per il residenziale sociale.

L'immobile è vincolato ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77. L'intervento, volto alla valorizzazione degli edifici nel loro carattere di testimonianza storica, dovrà rispettare gli elementi tipologici, architettonici, formali e artistici del manufatto originario. La ricostruzione è ammessa limitatamente al fabbricato annesso già destinato a deposito unicamente per necessità strutturali e/o di adeguamento igienico, funzionale ed energetico dell'involucro.

La quota di superfici a servizi sarà determinata in base al tipo di intervento ai sensi del vigente PRGC.

5.17.2 - Complesso “CASCINA CASTELLO” - M

Il progetto, in fase di elaborazione avanzata, prevede il mantenimento dell'impianto architettonico esistente sulla Via Alpignano costituito da un anello trapezio formato da tre maniche edilizie affacciate sulla corte centrale.

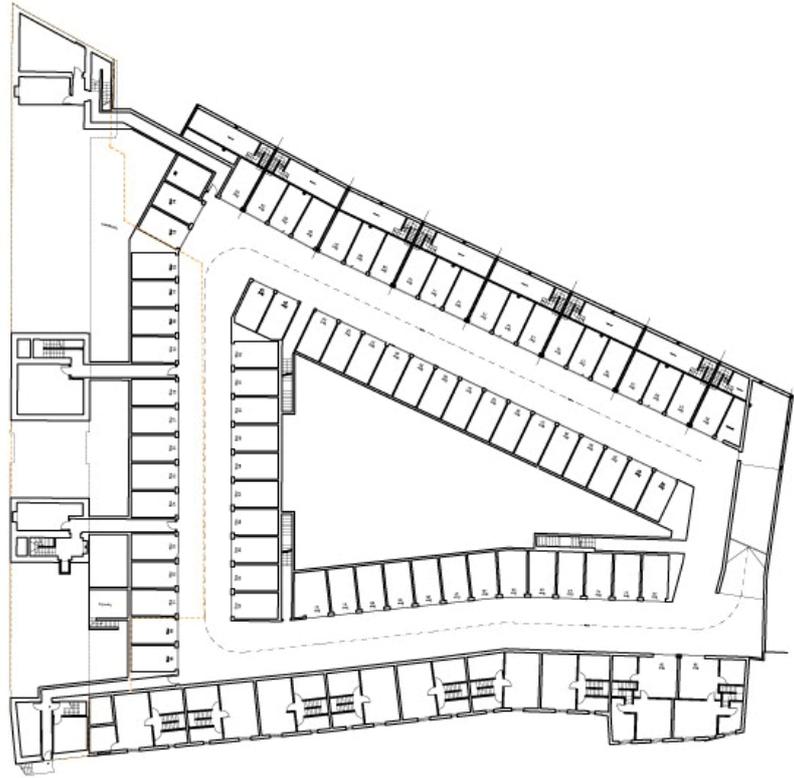
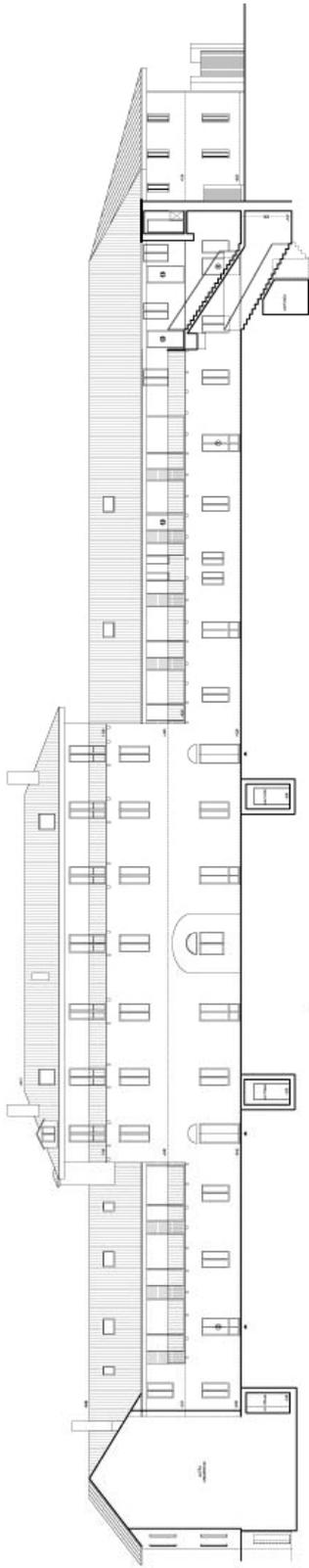
Per il corpo di fabbrica disposto in fregio alla via Alpignano e per il corpo di fabbrica verso la Dora viene proposto un intervento di ristrutturazione con il recupero dei volumi rustici e delle tettoie. Per il corpo di fabbrica disposto verso la strada privata e il parco del castello la previsione è quella di un intervento di restauro conservativo. Il vecchio impianto cascinale verrà trasformato in residenze con i relativi servizi e parcheggi previsti al piano interrato sotto il livello della corte.

La SLP esistente è di mq. 3.864 ampliabile alla SLP in progetto di mq. 5.217. L'intera SLP sarà destinata a funzioni residenziali di cui mq. 783 per il residenziale sociale. La quota di superfici a servizi sarà determinata in base al tipo di intervento ai sensi del vigente PRGC.



L'immobile è vincolato ai sensi dell'art. 24 della L.r. 56/77. L'intervento, volto alla valorizzazione degli edifici nel loro carattere di testimonianza storica, dovrà rispettare gli elementi tipologici, architettonici, formali e artistici del manufatto originario.

Contestualmente all'intervento di recupero della Cascina Castello dovrà essere preservato il sedime/alveo della bealeretta Provana, ultimo tracciato di canalizzazione irrigua medievale del Centro Storico.



5.17.3 - Aree connesse all'intervento M: Area agricola di Via Sebusto

L'intervento sulle aree agricole censite a Catasto Terreni al Foglio 8, mappale n.2 prevede:

- l' ampliamento e sistemazione del parcheggio pubblico posto su via Borgo Dora;
- il recupero con restauro del lavatoio esistente sul tracciato della bealera "La Canale";
- la cessione gratuita e unitaria al Comune dell'intera superficie interessata, in base a quanto segue:
 - mq. 2.180 a soddisfacimento diretto della quota di servizi pubblici dovuti dall'intervento;
 - mq. 1.800 quale cessione aggiuntiva di aree a servizi a favore del Comune di Collegno;
 - mq. 1.800 a soddisfacimento della quota di servizi pubblici dovuti da futuri interventi edilizi sul territorio realizzati dal proponente e/o da altri operatori.

L' intervento di sistemazione dell'area (Superficie Territoriale interessata: mq. 5.780) con successiva cessione al Comune si configura come area a servizi pubblici ex art. 21 L.R. 56/77.

5.17.4 – Intervento L Via Alpignano – Via Martiri XXX Aprile – aree connesse

Sull' area individuata a Catasto Terreni al Foglio 6, mappali n.60, 226, 237 della Superficie Territoriale di mq. 6.883 di proprietà della Città di Collegno è prevista l'attuazione di opere che possono consentirne l'utilizzo come area a verde pubblico nel quadro della più complessiva sistemazione dell'ambito compreso tra il bordo est del centro storico, la via Via Martiri XXX Aprile e la testata della via Tampellini.

Contestualmente potrà essere data concreta attuazione alla trama dei percorsi pedonali individuata nella Tavola di Piano Regolatore.

In dettaglio sono previste le seguenti opere di urbanizzazione, funzionali all'intervento previsto sulla via Alpignano:

- Sistemazione di via Alpignano nel tratto compreso tra via Martiri XXX Aprile e via Colombo con la finalità di valorizzarne l'impianto storico e di garantire una percorrenza veicolare lenta;
- realizzazione elementi di valorizzazione pedonale dell'intersezione tra via Alpignano e via Martiri XXX Aprile;
- valorizzazione del sedime storico di via Martiri XXX Aprile tra via Alpignano e via Tampellini, con rimodulazione e incremento degli stalli a parcheggio;
- riqualificazione del giardino pubblico esistente in rapporto all'adiacente area "Orto del Castello";

- integrazione dell'area comunale di via Martiri XXX Aprile n. 57 nel sistema dei percorsi pedonali e sistemazione come verde pubblico attrezzato e/o spazio di relazione. Le superfici ad Edilizia Residenziale Pubblica previste dal vigente PRGC saranno rilocalizzate in altre aree del territorio.



5.17.5 - Le Scuderie del Castello - R

L'intervento contempla il recupero delle consistenze edilizie esistenti a fini abitativi, senza l'applicazione di valori premiali. L'ubicazione è in Via Alpignano n. 2 in prossimità del Castello Provana. La SLP esistente mq. 385 corrispondente alla SLP in progetto di mq. 385. L'immobile è soggetto a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (vincolo già notificato in data 5/4/1910 e trascritto in data 7/7/1943). L'intervento, volto alla valorizzazione dell'edificio nel suo carattere di testimonianza storica, dovrà rispettare gli elementi tipologici, architettonici, formali e artistici del manufatto originario. La ricostruzione delle parti è ammessa previo parere vincolante della competente Soprintendenza e unicamente per necessità strutturali e/o di adeguamento igienico, funzionale ed energetico dell'involucro.

In ragione delle necessità di recupero e della particolare natura dell'edificio e del contesto, è garantita la ri-funionalizzazione di tutti i volumi esistenti all'interno della sagoma.

L'intera SLP sarà destinata a funzioni residenziali. Quota parte (mq. 58 di minimo) sarà destinata ad edilizia residenziale sociale, da ricavare nell'ambito di intervento o, in alternativa, in altri ambiti o contribuendo all'attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale coordinati sul territorio dall'Amministrazione Comunale.

Dovrà essere verificata la quota di servizi dovuta ai sensi dell'art. 22 della L.R. 56/77 nell'ambito della dotazione già presente sul territorio comunale.

5-18 - Complesso Sky Residence 2: Una città nuova - N

Il progetto di rigenerazione consiste nella:

- realizzazione di un nuovo edificio alto a carattere residenziale e terziario/commerciale a seguito della demolizione dei volumi edilizi esistenti, connotati da caratteri costruttivi deboli e scarsa qualità;
- contestuale riqualificazione dell'intorno;
- realizzazione di attraversamento pedonale protetto del corso Francia nella sezione stradale antistante l'intervento;
- creazione di aree a verde pubblico.

La Superficie Territoriale del sito è di mq. 2.143. La SLP esistente ammonta a mq. 2.437 ampliabili alla SLP in progetto di mq. 3.213. Il Mix funzionale di progetto contempla:

- Destinazione a carattere Residenziale per mq. 2.974 di SLP di cui mq. 446 residenziale sociale, da reperire in situ o in permuta su interventi già attuati sul territorio;
- Destinazione a carattere Terziario-commerciale per mq. 239 di SLP.

I caratteri compositivi e di linguaggio del progetto definiscono il futuro edificio come una sorta di "replica" del palazzo, progettato dall'architetto Cotti negli anni sessanta del secolo scorso, denominato "Sky Residence" e collocato in fregio al Corso Francia all'angolo con la via Roma. Il sedime di collocazione della "replica" (Corso Francia n. 195-197 angolo Via Cairoli n. 8) è quasi perfettamente antistante sul lato opposto (sud) del corso Francia e corrisponde all'attuale insieme di fabbricati e bassi fabbricati adibiti in passato a ristorante ("Parisiense"), oggi abbandonati.

Il progetto del nuovo edificio dovrà tenere conto dei criteri di sostenibilità e orientamento preferenziale degli affacci del sistema terrazzi-zone giorno degli appartamenti verso sud. E' necessaria una approfondita documentazione dell'inserimento del nuovo edificio nel contesto dell'asse di corso Francia e lo sviluppo delle relazioni con l'edificio matrice collocato sul lato nord del corso.

Il nuovo edificio previsto in sostituzione dei fabbricati esistenti sarà progettato con caratteri compositivi e di linguaggio architettonico atti ad istituire relazioni analogiche significative con il complesso esistente situato sul lato opposto del Corso Francia denominato "Sky Residence". L'effetto percettivo combinato del nuovo edificio con la preesistenza dello "Sky Residence" dovrà offrire dall'asse viario del corso Francia l'effetto di "porta" atta a segnalare il passaggio nell'ambito urbano di Collegno. Anche l'asse viario del corso Francia sarà modificato in tale funzione con la creazione di un attraversamento protetto in corrispondenza dei due edifici "Sky Residence 1" e "Sky Residence 2" e, in conformità con

il progetto complessivo di riqualificazione di Corso Francia. Sarà comunque garantito il mantenimento del controviale; pertanto il filo di fabbricazione in progetto sarà allineato ai fabbricati adiacenti.

La morfologia dei nuovi volumi edilizi dovrà assolvere ai criteri di sostenibilità energetica con una disposizione delle unità abitative e dei relativi spazi intermedi aggregati (balconi, terrazzi, logge, serre applicate ecc.) volte con orientamento preferenziale a sud e sud-ovest in modo da utilizzare al meglio la radiazione solare diurna.

L' altezza massima dell'edificio di nuova edificazione sarà corrispondente a quello dello "Sky Residence" originario sul lato opposto del corso Francia con un numero massimo di piani fuori terra di 12 piani.

L'intervento comporta obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq 2443 di servizi pubblici, dovuti ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 e come di seguito ripartiti:

- afferenti alla quota con destinazione residenziale: mq. 2252 (29 mq/abitante insediabile);
- afferenti alla quota con destinazione terziario-commerciale: mq. 191 (80% SLP terziario-commerciale);

oltre le eventuali ulteriori quote di parcheggio pubblico dovute in applicazione della normativa regionale per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq 400. Dovrà essere verificata la quota di servizi dovuta ai sensi dell'art. 22 della L.R. 56/77 nell'ambito della dotazione già presente sul territorio comunale.

5.19 - Complesso residenziale ex Fabbrica Le Torri - O

L'intervento prevede la ridefinizione del lotto ubicato in fregio alla via De Amicis (n. civico 70) mediante la demolizione dei fabbricati industriali esistenti e la successiva realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale e terziario/commerciale con creazione di nuovi spazi pubblici (porticato pedonale lungo la via De Amicis). E' prevista la conservazione della struttura di uno dei capannoni industriali dismessi per ospitare il parcheggio pertinenziale interno al lotto.

La Superficie Territoriale dell'area è di mq. 4.776. La SLP esistente è di mq. 3.628 ampliabile fino alla SLP in progetto di mq. 4.820.

Il Mix funzionale contempla:

- Destinazione a carattere Residenziale per mq. 4270 di SLP di cui mq. 640 in residenziale sociale;

- Destinazione a carattere Terziario-commerciale per mq. 550 di SLP.

L'impianto planimetrico dovrà 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.

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:

- mq. 3.233 (29 mq/abitante insediabile) afferenti alla quota residenziale;
- mq. 440 (80% SLP terziario-commerciale) afferenti alla quota di Terziario-Commerciale;

oltre le eventuali ulteriori quote di parcheggio pubblico dovute in applicazione della normativa regionale per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 400. Dovrà essere verificata la quota di servizi dovuta ai sensi dell'art. 22 della L.R. 56/77 nell'ambito della dotazione già presente sul territorio comunale.

5.20 – Nuovo edificio scolastico Borgata Paradiso - P

E' stata ipotizzata la realizzazione di un nuovo edificio scolastico sul lotto di proprietà comunale sito in via Vandalino angolo via Adamello.

5.21 – Complesso residenziale Il Sipario della Ferrovia - Q

L'intervento di rigenerazione prevede la realizzazione sul sito di Via Baracca n. civico 11, 13 di un nuovo edificio residenziale previa la demolizione dei fabbricati industriali esistenti e la previsione di nuovi spazi pubblici adibiti a verde pubblico. La superficie territoriale del lotto è di mq. 2.981. La SLP esistente è di mq. 1.032 aumentabili fino alla SLP in progetto di mq. 1.393. Il Mix funzionale prevede per la destinazione residenziale mq 1.393 di SLP di cui mq. 209 in residenziale sociale.

Il nuovo edificio si attesterà su Via General Cantore in continuità con gli allineamenti degli edifici circostanti l'intervento. Contestualmente dovrà essere prevista la sistemazione della via Baracca, anche con previsione di nuovi parcheggi pubblici.

L' intervento comporta l'obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq. 1.055 di servizi pubblici (standard di 29 mq/abitante), dovuti ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77.

Dovrà essere verificata la quota di servizi dovuta ai sensi dell'art. 22 della L.R. 56/77 nell'ambito della dotazione già presente sul territorio comunale.

5.22 - Complesso residenziale "ex Autofficina Lancia" - S

L' intervento di rigenerazione prevede la realizzazione sul sito di via Via Marsala n. 8 di un nuovo edificio residenziale previa la demolizione del complesso produttivo esistente. In alternativa, ad avvenuta verifica strutturale, potrà essere valutata la possibilità di conservare la porzione di fabbricato residenziale esistente su via Marsala, comunque nei limiti della SLP massima realizzabile.

La SLP esistente sul lotto di mq. 874 è ampliabile fino alla SLP in progetto di mq. 1.157.

Il Mix funzionale previsto sarà costituito dalla funzione Residenziale per mq. 1.157 di SLP di cui mq. 174 in residenziale sociale.

Il nuovo edificio sarà disposto secondo una soluzione in continuità con il tessuto edilizio esistente.

L'intervento comporta l'obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq. 876 (29 mq/abitante), dovuti ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77.

Dovrà essere verificata la quota di servizi dovuta ai sensi dell'art. 22 della L.R. 56/77 nell'ambito della dotazione già presente sul territorio comunale.

5.23 - Il controviale - T

L'intervento di rigenerazione contempla la realizzazione sull'area di corso Francia n. 1 di un nuovo edificio residenziale previa la demolizione dei fabbricati esistenti e previsione di nuovi spazi pubblici e nuove viabilità (controviale del corso Francia).

La Superficie Territoriale insistente sul Comune di Collegno sviluppa mq. 557. La SLP esistente è di mq 737 ampliabile fino alla SLP in progetto di mq. 995.

Il Mix funzionale sarà costituito dalla destinazione Residenziale per mq. 995 di SLP di cui mq. 149 in residenziale sociale.

Il nuovo edificio si attesterà in arretramento sul filo delle recinzioni esistenti posto lungo l'asse di corso Francia. Dovrà essere prevista la sistemazione della porzione di area liberata dai fabbricati esistenti, quale continuazione del controviale di corso Francia.

L'intervento comporta l'obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq. 753 di servizi pubblici (29 mq/abitante), dovuti ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77.

Dovrà essere verificata la quota di servizi dovuta ai sensi dell'art. 22 della L.R. 56/77 nell'ambito della dotazione già presente sul territorio comunale.

5.24 - Complesso "ex Sacet" - U

L'intervento, localizzato in via Pianezza 27, comprende la demolizione dei capannoni dismessi esistenti con previsione di nuovi spazi pubblici attrezzati (percorsi pedonali, piazza e verde pubblico). Recupero del fabbricato uffici esistente a 2 piani fuori terra con nuova destinazione abitativa. La quota parte di SLP in eccedenza sarà trasferita su area diversa che sarà oggetto di specifica perimetrazione nell'ambito dell'intervento complessivo.

La Superficie Territoriale del lotto sviluppa mq. 3.632. La SLP esistente è di mq. 1.294 ampliabile fino alla SLP in progetto di mq. 1.747.

Il Mix funzionale sarà definito in sede di progetto, anche in relazione alle caratteristiche e alla localizzazione dell'area che sarà individuata per l'atterraggio della SLP in progetto generata.

Limitatamente all'edificio oggetto di recupero, l'intervento sarà condotto nel rispetto dei caratteri compositivi e della tipologia edilizia esistenti. In riferimento alla potenzialità edificatoria da trasferire, ogni indicazione qualitativa sarà stabilita in relazione alle

caratteristiche e alla localizzazione dell'area che sarà individuata per l'atterraggio della SLP in progetto generata.

L'intervento comporta obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di aree per servizi pubblici, dovute ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77, nella misura minima di seguito determinata:

- 29 mq/abitante insediabile in riferimento alla destinazione residenziale;
- 80% SLP in riferimento alla destinazione terziario-commerciale.

Dovrà essere verificata la quota di servizi dovuta ai sensi dell'art. 22 della L.R. 56/77 nell'ambito della dotazione già presente sul territorio comunale.

5.24 – Aree di Via Cefalonia angolo Via Latina connesse all'intervento U

Le aree individuate in Catasto Terreni al Foglio 7, mappale n. 897 della Superficie Territoriale di mq. 320 saranno sistemate quale area attrezzata a verde pubblico.

E' prevista, successivamente alla sistemazione, la cessione al Comune come area a servizi pubblici ex art. 21 L.R. 56/77.



6) ALLEGATI

6.1) Sistemazione di via De Amicis a seguito degli interventi di rigenerazione

Il programma di rigenerazione incide sulla trasformazione della attuale Via De Amicis e ne consentirà la trasformazione in viale urbano. Le arterie urbane principali, quale è divenuta nel tempo la via De Amicis, sono elementi strategici per la qualità e la sicurezza nella città. La caratteristica ed unicità di un centro è spesso il risultato della configurazione e del funzionamento delle sue strade principali. Per questo devono essere in grado di soddisfare funzioni complesse:

- devono avere identità;
- devono consentire l'orientamento nella città.

Per raggiungere tali obiettivi i loro collegamenti ad altre strade ed aree urbane devono essere facilmente percepibili.

Inoltre è fondamentale:

- 1) creare un ambiente pedonale sicuro;
- 2) contenere i principali servizi di trasporto pubblico;
- 3) essere parte del sistema ciclabile.

Contemporaneamente devono anche servire al traffico di transito degli autoveicoli, in quanto parte del maggiore sistema di circolazione della città.

Per avere un ambiente pedonale piacevole ed interessante, le arterie urbane principali devono avere un fronte stradale attivo, servito da negozi con accesso diretto agli edifici dalla strada. Ciò suppone che sia soddisfatta anche l'esigenza di parcheggi per brevi soste e consegna merci: l'uso dei fronti stradali a scopo commerciale sarà incentivato e, a sua volta, incentiverà la sosta veicolare e pedonale.

La possibile ridefinizione della sezione stradale di via De Amicis

La costruzione del viale avrà una larghezza complessiva di 20 metri, corrispondente alla attuale distanza media tra i confini delle proprietà antistanti la via.

La sezione stradale potrà essere così strutturata:

- le due carreggiate della sezione di m. 3,50 ciascuna;
- i due marciapiedi spaziosi contenenti la sezione dedicata alla pista ciclabile;

Potrà inoltre essere valutata la soluzione di realizzare lo spartitraffico pedonale al centro.

Nelle aree di trasformazione dove è previsto l'abbattimento degli edifici produttivi dismessi la sezione descritta sarà ampliata fino ad una larghezza complessiva di metri 30 per contenere l'inserimento di corsie adatte a consentire l'accessibilità senza creare conflitto con lo scorrimento principale.

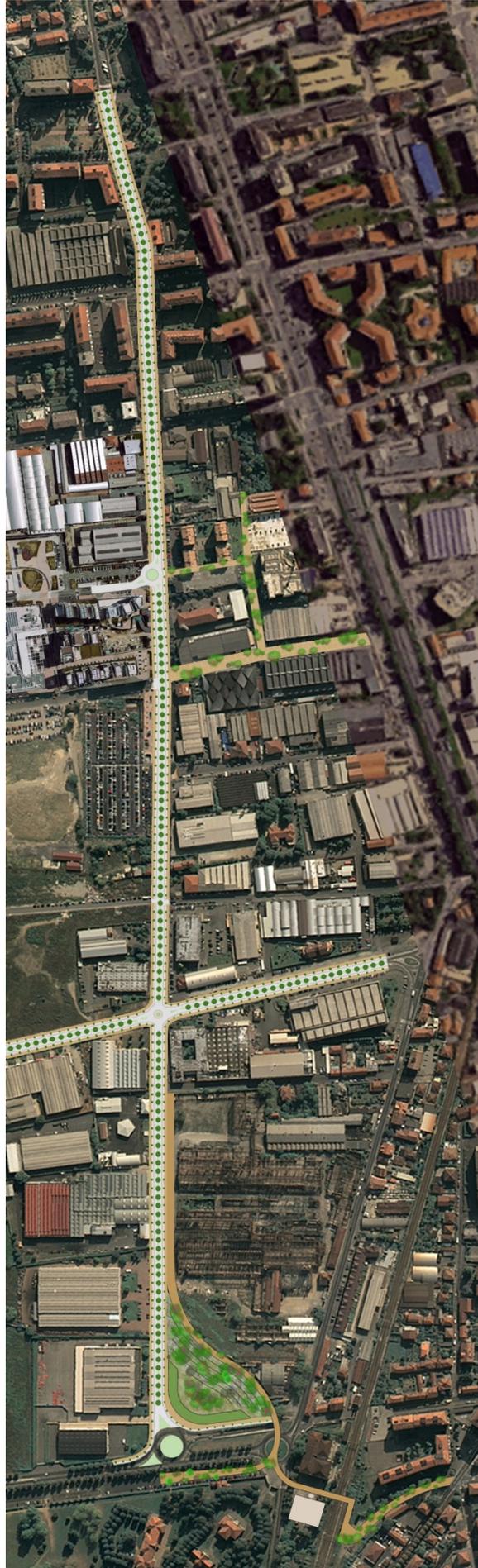
Il carattere "green" del viale urbano

Sia lo spartitraffico centrale che le fasce destinate ai pedoni e ai ciclisti saranno fittamente piantumate con alberi ombreggianti ed essenze del sottobosco. Le aiuole e le piantumazioni potranno seguire geometrie variabili per conferire varietà e movimento alla camminata lungo il boulevard.

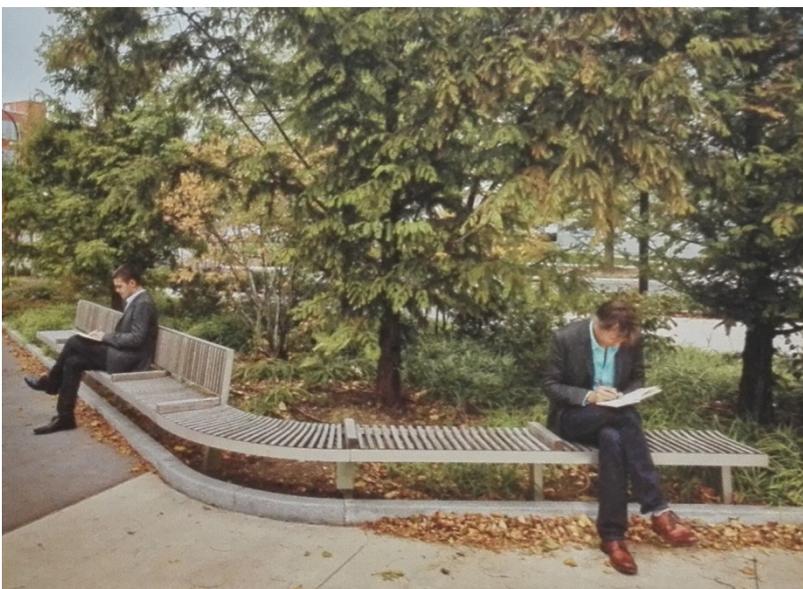
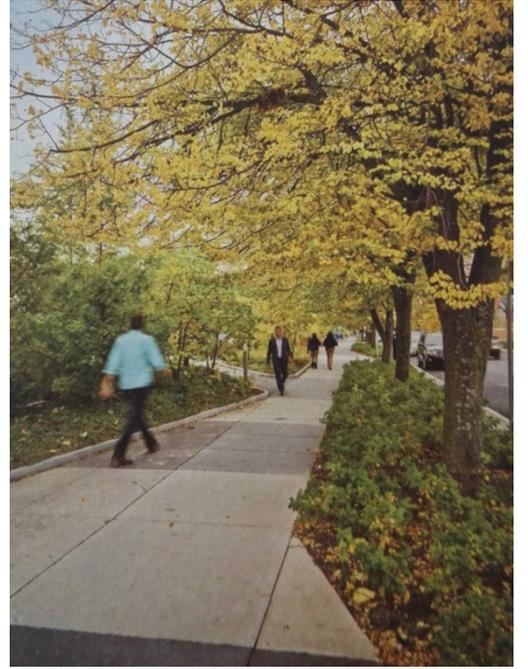
Per quanto attiene gli interventi di rigenerazione a carattere privato che affacciano sulla via De Amicis è strategica la definizione di un fronte stradale attivo per le nuove edificazioni.

Questo comporterà:

- l'inserimento di funzioni a carattere commerciale, artigianale a basso impatto, terziario, per la ricerca applicata al design e all'industria, per la ristorazione, lo sport e lo svago ai piani bassi degli edifici (piano terreno, mezzanino, primo);
- l'eliminazione di barriere fisiche e visive (recinzioni, salti di quota ecc.) tra la fascia pedonale del boulevard e le facciate degli edifici prospicienti il boulevard medesimo;
- l'adozione di caratteri compositivi per la definizione dei piani terreni e mezzanini delle facciate sul boulevard che contemplino l'impiego del porticato come elemento di mediazione coperto percorribile a piedi tra le architetture e la via.







6.2) Nodo di interscambio tra il sistema della metropolitana e la mobilità cittadina con le aree ferroviarie

La realizzazione della linea 1 della Metropolitana con la sua prosecuzione lungo via De Amicis interessa e modifica pesantemente l'area della Sottostazione Elettrica caratterizzata dalla presenza dell'edificio monumentale oggi dismesso.

Potrà essere attuato un sistema di connessione a scala urbana per connettere le parti di città divise dalla infrastruttura ferroviaria e rendere omogeneo il progetto della futura metropolitana al vicino complesso della Certosa.

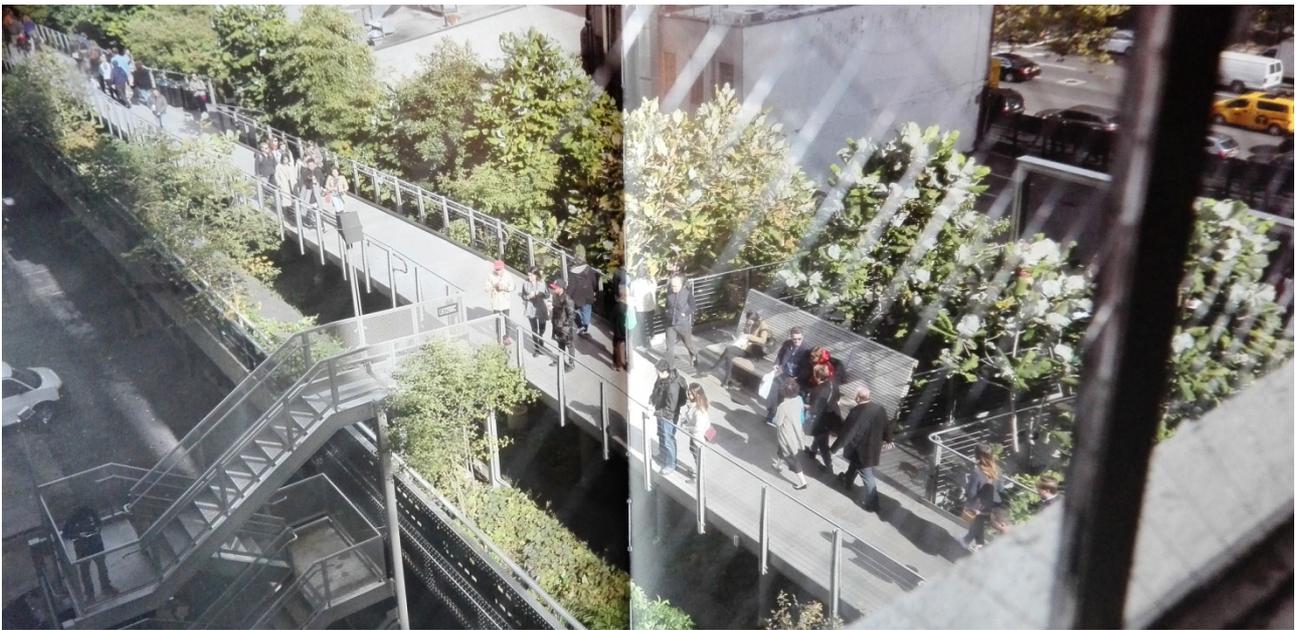
Tale sistema potrà sorgere sugli spazi pubblici costituiti dall'area comunale limitrofa al complesso "ex Acciaieria Mandelli", dalla rotatoria sull'intersezione tra via Torino e Corso Pastrengo denominata Largo Luigi Falcone, dalla fascia a parcheggi compresa tra il Parco Dalla Chiesa e il Corso Pastrengo e avrà le seguenti finalità:

- creare l'attestamento del "viale urbano" sulla via De Amicis all'incrocio con il corso Pastrengo;
- dare luogo ad una delle tre articolazioni del "parco lineare" sopraelevato che potrà consentire di collegare pedonalmente in sicurezza tra loro il viale urbano sulla via De Amicis con la nuova stazione Certosa della Metropolitana e il complesso della Certosa Reale;
- collegare le due parti di città oggi separate dalla barriera fisica della linea ferroviaria Torino-Modane .

L'installazione delle articolazioni del "parco lineare" sopraelevato consentirà di realizzare un percorso pedonale in sicurezza collegando tra loro il "viale urbano" con la nuova stazione Certosa della metropolitana, con il complesso della Certosa Reale e con la via XX Settembre oltre la linea ferroviaria Torino-Modane.







6.3) Possibili ulteriori riverberazioni degli interventi di rigenerazione sul Centro Storico

Le proposte contenute negli Interventi puntuali di rigenerazione per l'ambito del Centro Storico potranno avere ricadute anche su ulteriori aree ed edifici di proprietà pubblica dichiarati di interesse in quanto beni architettonici e culturali. Si tratta della Villa Guaita e della Villa Licia con le relative pertinenze, che potranno essere rigenerate nell'ambito del programma quali sistemi di dialogo e di rigenerazione del centro storico.

Gli edifici pubblici suddetti saranno oggetto di idee attuatrici a cura dei proponenti finalizzati alla riqualificazione e alla rigenerazione degli stessi.

6.3.1) Villa Guaita

La Villa Guaita appartenne alla famiglia Guaita sino al 25 novembre 1879 data in cui l'intero complesso fu acquistato dall'amministrazione comunale collegnese per la somma di ventimila lire. Il complesso – nel corso degli anni - fu riadattato a sede municipale, scuola pubblica, residenza del maestro, della guardia municipale e del segretario comunale. In una pertinenza inoltre fu allestita la rimessa per i mezzi del locale corpo di vigili del fuoco volontari. E' stata Sede Municipale dall'atto dell'acquisto sino al 1972 anno di inaugurazione dell'attuale Palazzo Civico.

L'immobile è costituito da un insieme di edifici collocati in fregio al limite nord-est del Centro Storico. I fabbricati sono disposti a C sui bordi dell'ampia corte interna a forma rettangolare allungata e, benché nel tempo collegati tra loro da superfetazioni, sono costituiti da tre volumi architettonici autonomi:

- il fabbricato principale della Villa, in fregio alla via Pietro Micca, ripasmato tra il 1850 e il 1859 su costruzioni sei-settecentesche è stato completamente ristrutturato e ampliato tra il 1956 e il 1960 come sede del municipio;
- il fabbricato ad ovest, in fregio alla via Gramaglia, a forma rettangolare con due caratteristici avancorpi di origine ottocentesca un tempo era sede della scuola, residenza per il maestro e per il corpo di guardia municipale;
- il corpo a sud, realizzato a partire dalla seconda metà dell'ottocento ha ospitato sin dalla sua istituzione l'Ufficio Postale (la struttura attuale è stata e ampliata durante i lavori del 1956-1960).

Indipendentemente dalle future destinazioni del complesso edilizio è auspicabile procedere alla riqualificazione dell'edificio mettendo in atto nell'area principale (ex sede municipale) e nell'area a ponente (ex scuole comunali) le disposizioni per il superamento delle barriere architettoniche ai diversi piani (ascensori e/o sollevatori).



Villa Licia

L'edificio sorge nella fase settecentesca ed appartiene, nel periodo napoleonico, a Modesto Paroletti, avvocato e architetto dilettante autore, tra l'altro, della ricostruzione della villa di Cormano abitata dallo scrittore Alessandro Manzoni. L'impianto della villa manzoniana è infatti identico a quello della villa oggi denominata Licia in Collegno, così come il sobrio gusto impero semplificato che impronta il linguaggio architettonico dei due manufatti.

Durante l'ottocento il bene passa alla famiglia Licia, borghesi imprenditori, che ne sono proprietari per quasi cento anni. Negli anni venti del novecento subentra la famiglia Audifredi. Nel 1955 il bene viene donato dalla famiglia Audifredi Villanis al Comune di Collegno. Il Comune ha restaurato e ristrutturato l'edificio negli anni tra il 1979 e il 1981. Attualmente l'edificio è in buono stato di conservazione ed è adibito a sede di Associazioni. Nella corte e giardino di pertinenza sono presenti superfetazioni e volumi recenti non autorizzati dalla competente Soprintendenza.



Interventi necessari sulla Villa Licia

Indipendentemente dalle eventuali future nuove destinazioni del complesso edilizio è necessario procedere alla riqualificazione dell'edificio originario e la sistemazione delle aree limitrofe.

Realizzare i "percorsi pubblici pedonali" previsti nella cartografia di P.R.G.C. di continuità con via Martiri XXX Aprile e di collegamento con Via Matteotti.

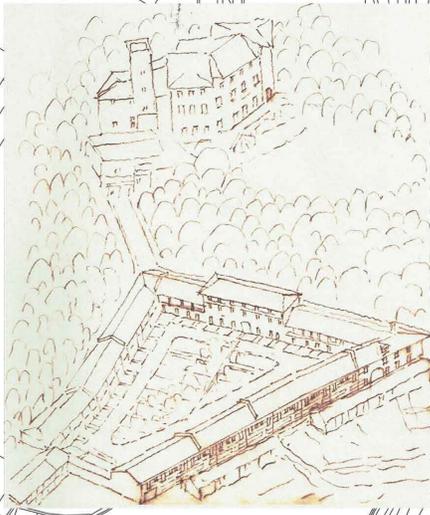
Occorre inoltre attuare le disposizioni per il superamento delle barriere architettoniche al piano primo con l'inserimento di un impianto di ascensore. L'edificio, attualmente pienamente utilizzato dalle associazioni Carabinieri, Marinai d'Italia e Associazione di San Lorenzo, Col Music, ha il piano primo raggiungibile esclusivamente tramite le due scale originarie.





18

LA CASCINA DEL CASTELLO



LE SCUDERIE DEL CASTELLO

24



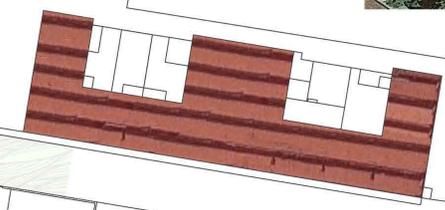
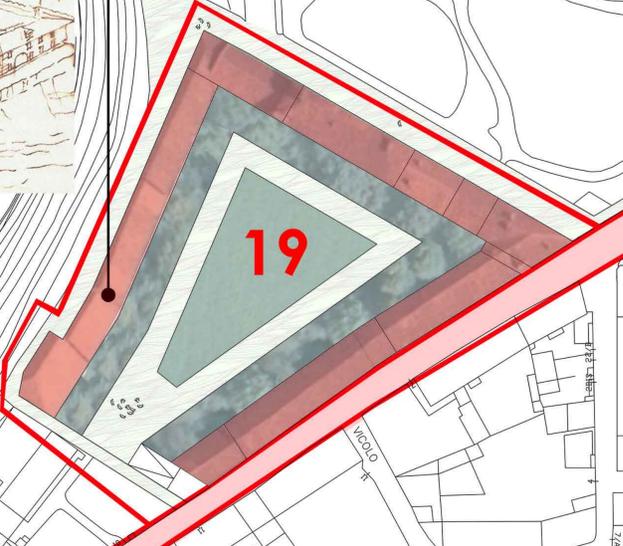
19



L'ORTO DEL CASTELLO



19



AMBITI LIBERI: SKY RESIDENCE 2 - LANCIA
PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA

MINGHETTI

VIA



GIOACCHINO

ROMA

CESARE

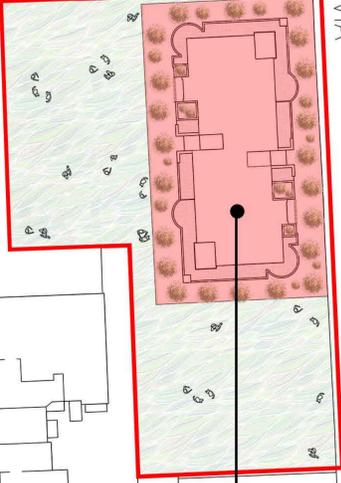
20

25

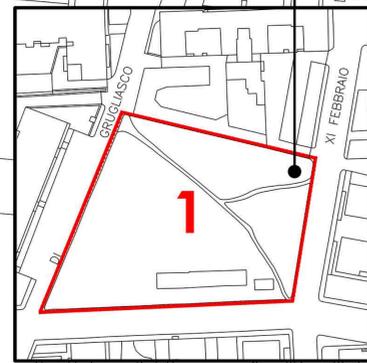
**COMPLESSO RESIDENZIALE
"EX AUTOFFICINA LANCIA"**

**COMPLESSO SKY RESIDENCE 2:
UNA CITTÀ NUOVA**

FRANCIA



AMBITO UNITARIO DI VARIANTE "A"
PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA



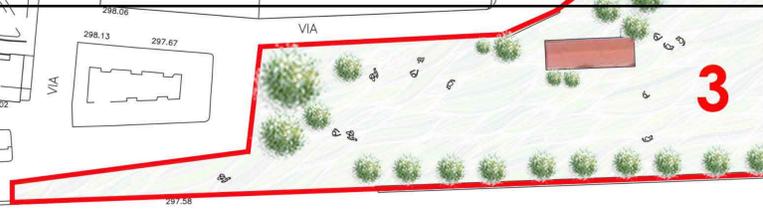
**COMPLESSO SCOLASTICO
GUGLIELMO MARCONI**



**AREE CONNESSE ALL'INTERVENTO EX C.T.R.E.A.
VIA XX SETTEMBRE**

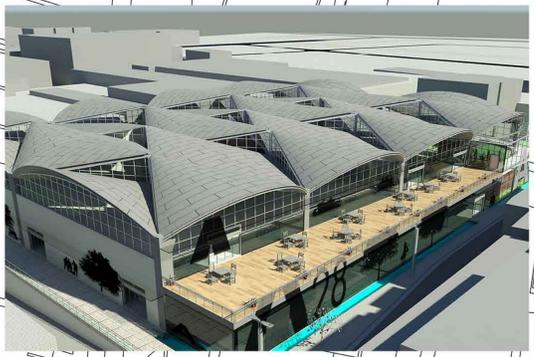


**COMPENDIO IMMOBILIARE
EX C.T.R.E.A.**



LA STRADA TEATRO - EX CINEMA REGINA





COMPLESSO "EX FABBRICA LE TORRI"



IL CASTELLO DI PIANURA 2.0



TESTIMONIANZE SCRITTE (EX LATTES)
"ANTONELLI 28"

COMPLESSO TERZIARIO
"ANTONELLI 28"



LA CITTA' PERMEABILE 1 (EX CHIARA SERVIZI)

LA CITTA' PERMEABILE 1 (EX CHIARA SERVIZI)

LA CITTA' PERMEABILE 1 (EX CHIARA SERVIZI)

CASTELLO PIANURA 2.0

TESTIMONIANZA SCRITTA (EX LATTES)

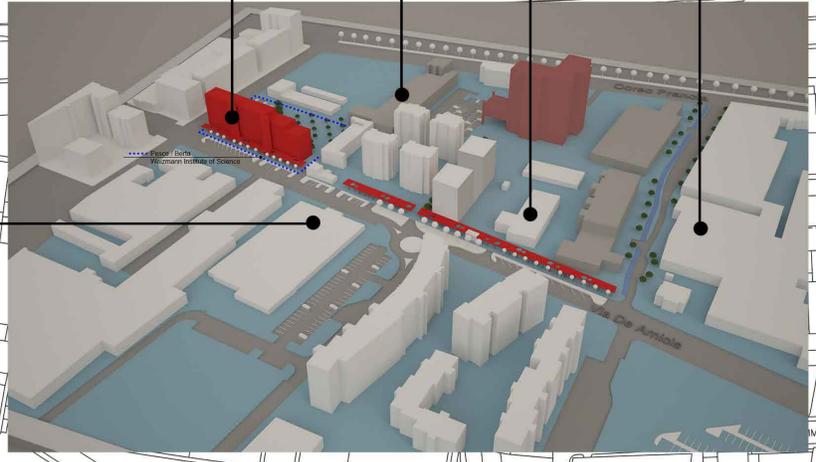
COMPLESSO "ANTONELLI 28"

CASTELLO PIANURA 2.0

TESTIMONIANZA SCRITTA (EX LATTES)

COMPLESSO "ANTONELLI 28"

COMPLESSO EX
FABBRICA LE TORRI



COMPLESSO EX
FABBRICA LE TORRI

