

SCHEDA PRIVATO 15.2.2.2 RIVER CITY

Piano di Recupero e riqualificazione ex Opificio (archeologia industriale) Valorizzazione ambientale e paesaggistica di area industriale dismessa - SPT del PRGC di Pianezza.

a) QUADRO CONOSCITIVO

a.1 Breve descrizione dell'intervento.

L'area oggetto del presente intervento (12.200 mq circa) è localizzata in adiacenza del centro storico del Comune di Pianezza in sponda sinistra del Fiume Dora. **L'area è accessibile sul lato nord da Via Maria Bricca**, ed è delimitata a ovest dalla scarpata, a est, sud-est e sud dal corso del fiume Dora Riparia e a nord termina nella zona del molino verso il grande fabbricato residenziale.

L'area è caratterizzata dalla presenza di un complesso immobiliare costituito da fabbricati di diversa epoca con diverse originarie destinazioni d'uso, sorti in prossimità del fiume, in particolare si distinguono:

- L'ex Molino di origine settecentesca. Il complesso edificato originariamente destinato in parte alla fabbricazione della farina ed in parte a residenza è stato convertito in tempi più recenti a residenza e a produttivo.
- Il fabbricato produttivo sorto nel periodo tra le due guerre e completato negli anni '60 che ha conferito all'immobile l'aspetto attuale, realizzato prevalentemente in c.a. gettato in opera, in parte con copertura prefabbricata con travi a doppia pendenza e tegoli e in parte in acciaio (pilastri, travi reticolari, lamiere grecate).
- Tettoie di varia dimensione e di fattura approssimativa.

L'area è lambita da un canale industriale denominato "Gora del Molino", in parte intubato, che corre parallelamente alla Via Maria Bricca, originariamente utilizzato per alimentare il molino, successivamente gli insediamenti produttivi e più recentemente una centralina idroelettrica.

L'area pur essendo di tipo industriale, è ormai integrata con l'ambiente circostante e presenta caratteristiche architettoniche tipiche dei complessi industriali della prima parte del XX° secolo. Il progressivo abbandono dell'area di notevole valore paesaggistico, sta portando ad un degrado dell'intero ambito che necessita di un attento recupero e valorizzazione.

L'intervento da attuarsi tramite Piano di Recupero PdR prevede la trasformazione del complesso immobiliare preesistente prevedendo la ricomposizione dello stesso, ripensato per nuove destinazioni d'uso in grado di consentirne una nuova funzionalità finalizzata alla creazione di un centro di sviluppo motore di altre attività nel Comune di Pianezza. Tale obiettivo è ottenuto con l'inserimento di un mix di attività sinergiche tra di loro, compatibili con le normative di PRGC, attuali e innovative.

In particolare le destinazioni che vengono mantenute riguardano: produttivo con uffici, terziario, residenza, museo (Museo della Passamaneria) e Esposizione di auto d'epoca; mentre le destinazioni innovative del PRG riguardano: attività sportive e ricreative (piscina, palestra, fitness ecc.), attività ristorative (ristorante), attività culturali e per servizi (centro servizi, laboratori per attività innovative e culturali, attività museali).

Schematicamente il Piano di Recupero prefigura un'attuazione per lotti di intervento che prevedono:

Lotto di intervento A

Il progetto prevede il riuso a destinazione residenziale dell'edificio dell'ex Mulino ai piani superiori liberandolo dalle superfetazioni quali il fabbricato centrale e la prima campata del fabbricato industriale, con la creazione di uno spazio libero da edificazione, che consente di recuperare completamente la facciata a vista.

Al piano terreno sono ricavate: portineria e relativo alloggio, autorimessa per n.19 box auto e n.11 posti auto, locali per uffici ed espositivi, magazzini con affaccio sullo spazio liberato dalla costruzione.

Al piano primo sono situati n.6 alloggi di varie dimensioni per complessivi mq. 503 di SLP e n.10 unità residenze di complessivi mq. 407 di SLP.

Al piano secondo sono previsti n.5 alloggi per complessivi mq.392 di SLP e i piani superiori delle unità residenze per complessivi mq 271 di SLP.

Lotto di intervento B

Consiste nel fabbricato ad un piano fuori terra affacciante su Via Maria Bricca già adibito ad autorimessa, di cui si prevede il riuso sempre con la medesima destinazione per n. 3 box auto.

Lotto di intervento C

Consiste nella porzione di fabbricato produttivo degli anni '50/'60 di cui si prevede il recupero a loft produttivi. L'intervento edilizio consiste nella demolizione della porzione di fabbricato adiacente all'ex mulino per liberarne i fronti (come già evidenziato in precedenza), nella messa in sicurezza del piano terreno con l'innalzamento della quota pavimento alla quota + 2.00m. di progetto, con incremento di m. 1.25/1.90 rispetto alla quota pavimento attuale, nella realizzazione di soppalchi nel vuoto esistente e nel recupero dei volumi sottratti con l'innalzamento del piano previsto con la realizzazione di locali espositivi sulle coperture. In complesso sono previsti n.6 loft e n.2 unità espositive e 8 uffici.

Lotti di intervento D - G

Nei volumi degli attuali edifici produttivi della medesima epoca dei precedenti, sono state inserite (piano rialzato del pavimento come per il lotto C) attività nuove consentite dal PRGC consistenti in attività sportive/ricreative e della ristorazione quali palestra fitness, centro benessere, piscina e solarium all'aperto e bar ristorante, con relativi spogliatoi, servizi, cucina e dispensa.

Sulle coperture e nei volumi esistenti sono previsti n.2 loft e n.2 locali espositivi.

Lotto di intervento E

Si tratta della porzione di edificio già attualmente destinata a Museo della Passamaneria, di cui si prevede il mantenimento con inserimento nel volume di n.1 loft e n.1 unità espositiva sulla copertura.

Lotto di intervento F

Riguarda la porzione ovest dell'edificio produttivo di cui viene portata la quota pavimento al piano terreno alla quota di progetto + 2.00m. nella fascia di affaccio verso il fiume.

Al piano terreno viene mantenuta una zona espositiva per auto d'epoca; una seconda parte è destinata ad autorimessa con box e posti auto; una terza parte in affaccio sul fiume viene destinata a loft (n. 8) soppalcati.

Al piano superiore sono collocati i locali del centro servizi.

In copertura sono previsti n. 4 locali espositivi.

Lotto di intervento H

Riguarda la zona attualmente scarsamente edificata verso Via Maria Bricca. In tale zona sono previsti: gli accessi pedonali e veicolari al complesso, i parcheggi principali a livello dell'attuale cortile e a livello strada un edificio ad un piano (in sostituzione della tettoia originaria) contenente il centro servizi con i relativi uffici.

L'organizzazione degli spazi liberi

Prevede l'inserimento di posti auto e box a servizio del complesso e di aree pavimentate pedonali e aree a verde.

Inoltre il P.d.R. prevede le seguenti misure da applicare all'intervento, volte ad incrementarne la sostenibilità ambientale.

- Applicazione di fonti energetiche rinnovabili attraverso l'utilizzo di pannelli solari fotovoltaici per gli edifici.
- Utilizzo nella ristrutturazione e nei nuovi elementi aggiunti di tecnologie specifiche finalizzate all'efficienza e al risparmio energetico, isolamenti/serramenti, schermi solari, impianti di ricircolo dell'aria. Controllo dell'utilizzo della risorsa idrica.
- Messa in sicurezza dal rischio idrogeologico dei fabbricati industriali e della relativa sponda fluviale.
- Eliminazione di materiali inquinanti attraverso bonifica e realizzazione di strutture innovative ecocompatibili.

a.2 Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio. Specificare se trattasi di piccola o media impresa (PMI identificate dal DM 18 aprile 2005, GU n. 283 del 12.10.2005) oppure di grande impresa.

Dovrà essere costituita apposita società di intervento che sarà partecipata dalla Società River City attuale proprietaria dell'area e degli immobili insistenti in essa.

a.3 Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati (es. università e istituti di ricerca, rapporti con cluster produttivi).

Comune di Pianezza e partenariato pubblico e/o privato per promozione turistico culturale dell'ambito con ricadute in termini economico-sociali e di fruizione.

a.4 Indicare le connessioni o la complementarietà con altri interventi del PTI.

L'intervento è coordinato funzionalmente con l'intervento pubblico del medesimo PTI METROMONTANO e denominato – Riquilificazione dell'area agro-naturale della Dora Riparia – il quale ha i seguenti obiettivi:

Il progetto di recupero è connesso e complementare agli interventi inseriti nel secondo obiettivo dichiarato dal PTI Metromontano "Riquilificazione del territorio e delle sue produzioni, nell'ottica di una valorizzazione

anche Turistica". L'intervento si configura infatti come un contributo importante alla promozione sostenibile del territorio, intesa come valorizzazione del territorio anche attraverso lo sviluppo di una vocazione turistica.

In particolare si segnalano la complementarietà e la connessione diretta con gli interventi riferiti alla riqualificazione del Sistema Dora Riparia FS-DOR-1 ed in particolare con:

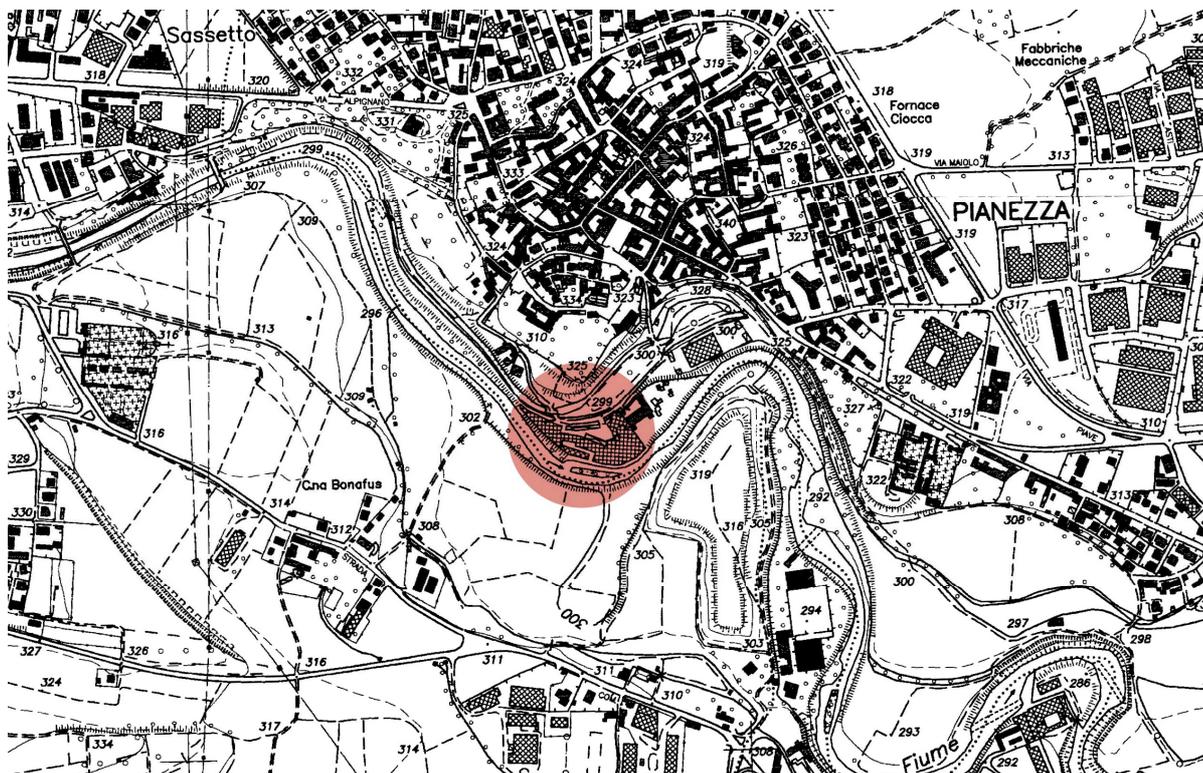
- FS - DOR-1A Sistema Asta Dora – Sangone – Processo di costituzione della Zona di salvaguardia della Dora
- FS-DOR -1B valorizzazione Turistico Ambientale connessa alla Zona di Salvaguardia della Dora Riparia azioni riferite al sistema di fruizione del Parco Agro - naturale della Dora.
- FS DOR 1C Recupero Funzionale cascina Maria Bricca.

a.5 Risultati ed effetti attesi, anche con riguardo all'occupazione.

- Importante riqualificazione ambientale e paesaggistica di tutto il sito naturale e costruito (edifici, sponda fluviale, rapporti con il Centro Storico, inserimenti nel percorso culturale comunale).
- Attuazione del "Piano di assetto dell'area fluviale della Dora" del Comune di Pianezza inserito nella "Riqualificazione dell'ambito Storico Naturalistico della Dora Riparia" dei Comuni di Pianezza e Alpignano.
- Riqualificazione di un ambito abbandonato con rivalutazione dello stesso con un utilizzo congruo alla sua storica destinazione d'uso. Creazione di servizi alle persone e di un centro socio-ricreativo aperto alla cittadinanza e di livello tale da attrarre fruitori esterni al Comune.
- Creazione di nuove imprese (con particolare riguardo ad attività innovative): sono previste 35/40 nuove imprese (attività produttive e di servizio).
- Creazione di nuovi posti di lavoro per le nuove attività insediate e l'indotto per circa 150/200 nuovi addetti.
- Creazione di valore aggiunto per il Comune di Pianezza in termini di immagine, di attrattività occupazionale.

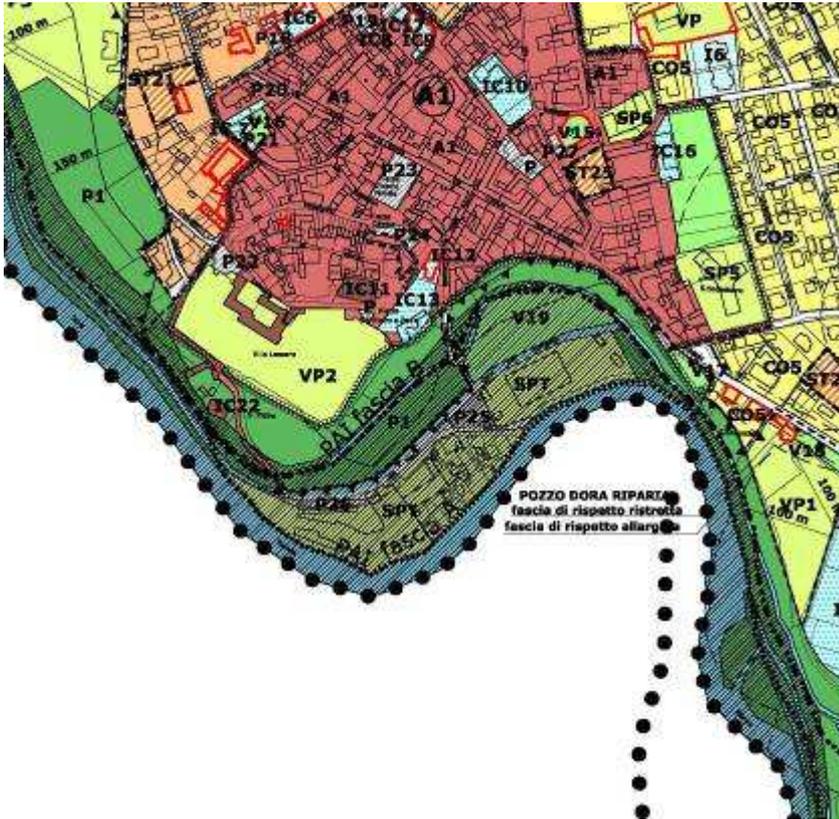
b) FATTIBILITÀ TECNICA

Planimetria e cartografia dell'area interessata.



COROGRAFIA GENERALE
intervento

Area di



ESTRATTO P.R.G.C

LEGENDA

AREE NORMATIVE

- Area per servizi privati di interesse generale SP, SPT
- Area a parco fluviale P

AREE PER SERVIZI PUBBLICI

- Parcheggi pubblici P

CONFINI, ALLINEAMENTI E VINCOLI

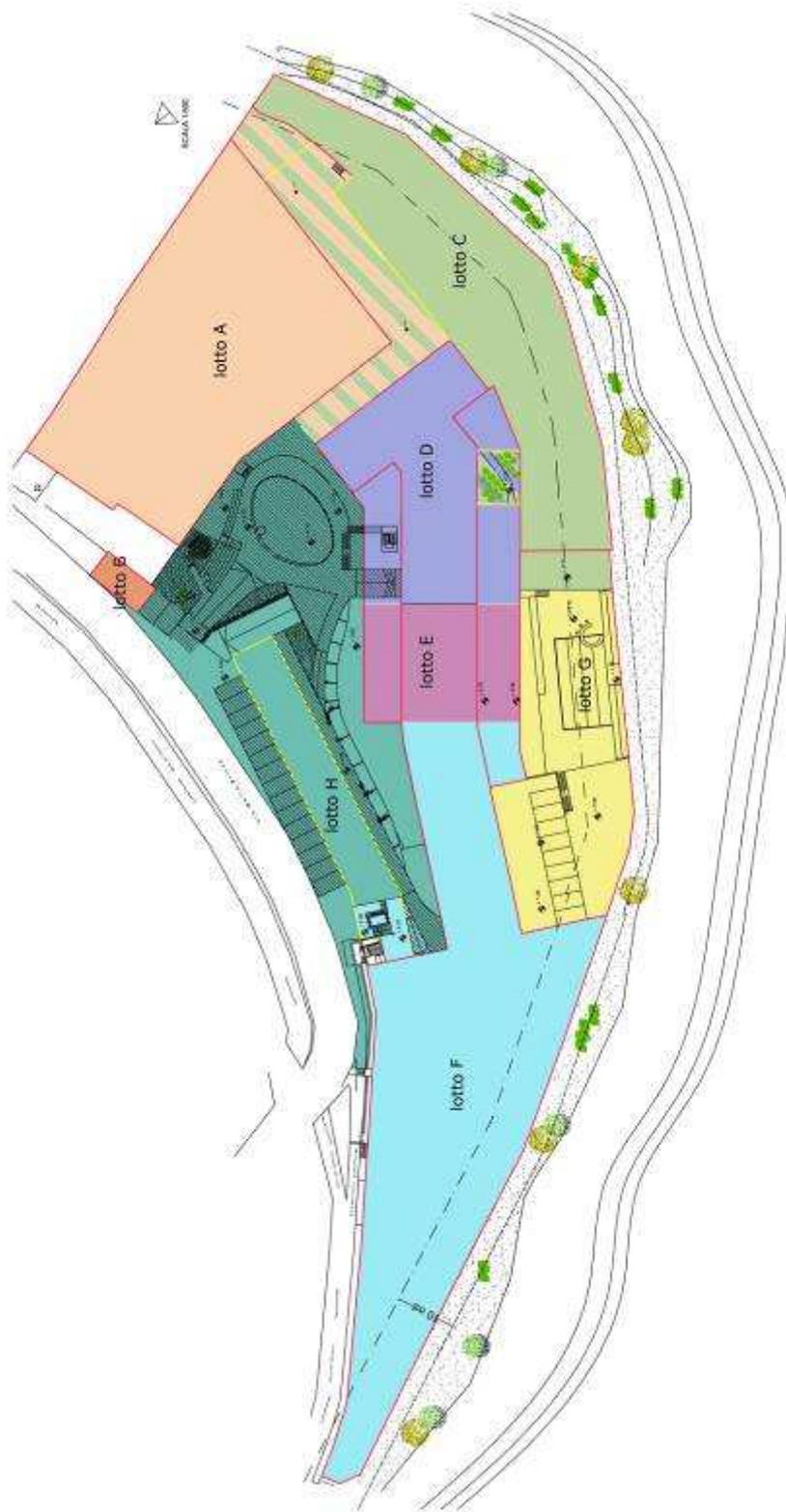
- Confini comunali
- Delimitazione ambito territoriale
- Area non edificabili per scendenti caratteristiche morfologiche e/o geotecniche (classe 3)
- Limiti vincolo paesaggistico
- PAI Fascia A
- PAI Fascia B



PROSPETTO DA FIUME



VISTE DA FIUME



**LOTTO
DI
INTER
VENTO**

c) COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Indicare se l'intervento è compatibile/parzialmente compatibile/non compatibile;

Indicare se l'intervento è soggetto alle procedure di verifica o valutazione di impatto ambientale (di competenza statale, regionale, provinciale o comunale) o di valutazione d'incidenza.

L'intervento di inquadra nelle seguenti priorità del PTI anni 2006-2007: Priorità I – Innovazione, **I.1.c** – Sostegno a progetti di innovazione per PMI e atelier per attività creative ed espositive con servizi annessi di uso interno ed esterno in convenzione col Comune e di uso pubblico (P); **I.3** – Sviluppo dei sistemi produttivi e di servizio locali per PMI. Promozione della imprenditorialità anche femminile e innovazione organizzativa. Priorità II – sostenibilità ambientale, **II.1** – Applicazione di fonti energetiche rinnovabili attraverso l'utilizzo di sistema solare fotovoltaico per gli edifici; **II.2** – Utilizzo nella ristrutturazione e nei nuovi elementi aggiunti di tecnologie specifiche finalizzate all'efficienza e al risparmio energetico, isolamenti/serramenti, schemi solari, impianti di ricircolo dell'aria. Controllo dell'utilizzo della risorsa idrica; **II.4** – Messa in sicurezza dal rischio idrogeologico dei fabbricati industriali e della relativa sponda fluviale; **II.5** – Riutilizzo di area industriale degradata con eliminazione di materiali inquinanti attraverso bonifica e realizzazione di strutture innovative ecocompatibili. Priorità III – Riqualficazione territoriale, **III.1** – Trasformazione urbana con recupero ambientale e paesaggistico di area industriale ai margini del Centro storico di Pianezza; **III.6** – Valorizzazione del patrimonio di archeologia industriale esempio della cultura materiale dei luoghi e di uno specifico ambito territoriale. Componente di rete del sistema industriale periurbano lungo gli assi fluviali dell'area metropolitana torinese. Valorizzazione del paesaggio naturale e costruito che appartiene all'identità culturale della popolazione.

L'intervento è coordinato con l'intervento pubblico del PTI "METROMONTANO" e denominato: Riqualficazione dell'area agro-naturale della Dora Riparia.

L'intervento è compatibile con il vigente PRGC del Comune di Pianezza, per destinazione e per caratteristiche tipologiche e dimensionali ed è assoggettato alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia comprese nelle N.d.A. e relative all'area denominata SPT (Area Speciale di Trasformazione – art. 51 N.d.A.), con destinazione ad "attrezzature sportive, ricreative, ristorative, culturali e per servizi".

La norma, di cui all'art.51 delle N.d.A. del PRGC, consente la trasformazione con permesso di costruire singolo mediante interventi di ristrutturazione senza aumento della volumetria esistente, salvo per volumi tecnici o servizi igienici.

Recentemente è in corso di approvazione regionale la variante strutturale n.11 che introduce per l'area in oggetto la facoltà di uno strumento urbanistico esecutivo. Di qui la ragione della redazione del P.d.R., strumento che comunque consente un controllo sulle modalità di attuazione degli interventi ed un loro coordinamento.

Il complesso inoltre per la sua posizione sulla sponda della Dora è soggetto a vincolo ambientale (ex lege n. 431/85 e smi), in ragione dell'inclusione nella categoria di cui all'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e smi – Codice dei beni culturali e del paesaggio (fascia di 150 mt da ciascuna sponda o piede dell'argine del Fiume Dora, corso d'acqua iscritto negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775 dell'11/12/1933). Pertanto richiede un attento studio paesistico e particolari soluzioni che tendano a minimizzare gli impatti ed a elevare la qualità architettonica del costruito con un approccio conservativo dei valori storici dell'esistente.

L'intervento non è soggetto alle procedure di verifica o valutazione di impatto ambientale (di competenza regionale, provinciale o comunale) o di valutazione di incidenza.

d) PROCEDURE

Indicare le scadenze temporali per la realizzazione dell'intervento.

- | | | | |
|---|-----------|-----|------------------|
| ▪ Presentazione PdR | in Comune | | fine luglio 2008 |
| ▪ Approvazioni comunali e sovracomunali PdR | | 120 | giorni |

▪ Progetto definitivo	90	giorni
▪ Approvazione Prog. Def. e rilascio Permessi di costruire	90	giorni
▪ Progetto esecutivo	60	giorni
▪ Esecuzione Lavori	1095	giorni

Realizzazione prevista entro l'arco temporale di validità dei fondi strutturali 2007-2013.

e) COSTI DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO E AGEVOLAZIONI PUBBLICHE RICHIESTE

Indicare i costi di realizzazione dell'intervento con l'evidenziazione delle voci di costo per le quali si intende richiedere un'agevolazione pubblica.

Indicare se per l'intervento sono già state inoltrate richieste di ammissione ad agevolazioni pubbliche e, in caso affermativo, indicarne la tipologia.

Il costo complessivo stimato di realizzazione dell'intervento ammonta a Euro: 18.400.000,00.