

# COMUNE DI PINEROLO

## STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (S.U.E.) ZONA DI PRG RU5.1. sub.A



### SCHEMI TIPOLOGICI

all. **6**

### SCALE VARIE

aggiornamento MAGGIO 2021

#### SOGGETTI PROPONENTI:

GALLO FRANCESCO SAVERIO Legale rapp.  
COSTRUZIONI GALLO S.R.L.  
SALUZZO GIMMI Legale rapp. SALUZZO  
COSTRUZIONI S.R.L.  
TROMBOTTO LIVIO  
TROMBOTTO MARIO AUGUSTO  
CO.VIL. S.A.S. DI NANNI SILVIA E C.  
IMMOBILIARE DEL QUADRANGOLO DI F.  
GIUSTETTO E C. S.N.C.  
TROMBOTTO LUCIANO Leg. Rapp.  
SANGERMANO PARTECIPAZIONI S.N.C DI  
DANIELE GEOM. LUIGI & C.  
BARRA PIERLUIGI LEG. RAPP. SOC. TRE DI  
S.A.S. DI BARRA PIERLUIGI & C.

RASETTO FABRIZIO  
MANAVELLA BRUNO  
ANNOVATI STEFANO  
ANNOVATI NICOLA  
ANNOVATI MARIA ANTONELLA  
ANNOVATI MAURIZIO  
SPINOLA ENRICO  
BILLONE MARIA  
DIANA GIUSEPPE  
BERGER CARLA  
BRICCO PIERO  
VISCA ELENA  
ZANE MARIA LAURA

*[Handwritten signatures of various subjects]*

#### IL TECNICO:

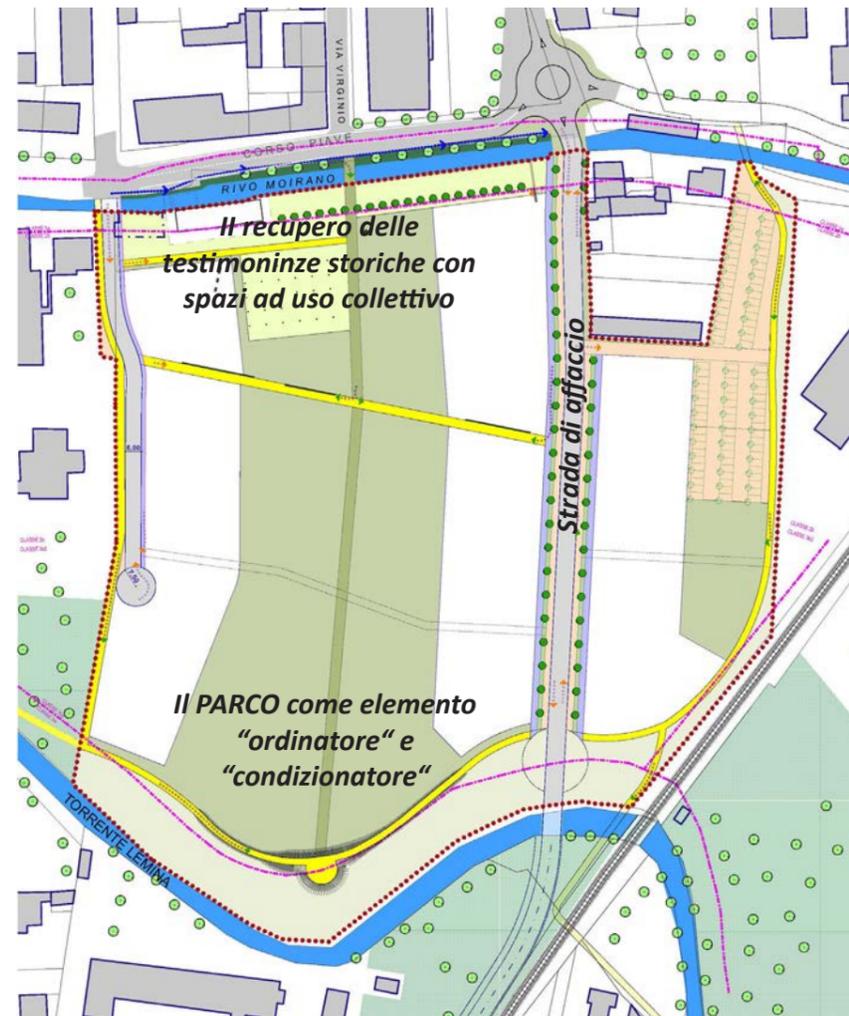
**Arch. EZIO BARDINI**  
STUDIO BARDINI ASSOCIATI  
VIA BROFFERIO 100 - ASTI  
TEL: 0141/53.02.04  
E-MAIL: INFO@BARDINIASSOCIATI.COM

## LA TIPOLOGIA DEL QUADRO DEL PROGETTO DI S.U.E.

In relazione ai **contenuti progettuali del SUE**, così come illustrati e rappresentati nei vari elaborati (in particolare nella "relazione illustrativa", nello "schema di convenzione" e relativi allegati, nella "norme tecniche di attuazione", nella "planimetria di progetto" tav. 4 in scala 1:500) si richiamano nel seguito gli elementi maggiormente significativi che determinano le connessioni tra l'impostazione e gli **obiettivi del SUE** e i caratteri tipologici degli insediamenti previsti.

Gli insediamenti (destinati a rendere attuabile la trasformazione urbanistica con risoluzione delle attuali "criticità", del degrado, ecc.) sono fortemente caratterizzati dall'introduzione dell'**elemento portante di interesse pubblico del "parco"** e dei suoi elementi di infrastrutturazione che costituisce quindi il sistema urbano di riferimento per tutti i nuovi insediamenti e l'elemento attrattivo principale dell'area confronto al centro e al contesto di riferimento.

Il parco si costituisce quindi come **elemento "ordinatore" e "condizionante" degli insediamenti residenziali**, consentendo, proprio in quanto opera "prioritaria" di indirizzare positivamente anche la viabilità di zona, la quale viene così contenuta (in termini di consumo di suolo) e qualificata (in termini di strada di affaccio degli edifici in grado di riprodurre un modello urbano consolidato e "socialmente" riconosciuto).



### LEGENDA

	CONFINE DI ZONA RU 5.1		VIABILITA' PUBBLICA IN PROGETTO
	CONFINE DEL S.U.E. (RU 5.1 sub 'a')		PARCO POLIFUNZIONALE (VERDE, SPORT, ECC.)
	PERCORSI CICLOPEDONALI		

Il "parco" assume quindi una posizione nell'area e un disegno fondamentali per determinare una "apertura" (funzionale e scenica) **tra la città e il bordo sud** determinato dal Lemina, passando per la valorizzazione del Moirano (e dei relativi segni storici dei precedenti insediamenti) come spazio pubblico fruibile a servizio del recupero del "sistema delle acque" che coinvolge ovviamente anche il Lemina in una prospettiva più ampia di livello urbano - territoriale.

**La posizione e il disegno del parco** sono determinati in stretta relazione con gli elementi fondativi fissati dalla scheda di zona del PRG vigente che vengono richiamati nel seguito, così come declinati nell'impostazione e nei contenuti progettuali del SUE:

*Sulla base degli elementi di sintesi delle tutele (così come anche richiamati dalla Soprintendenza: "binomio acqua - insediamento produttivo, testimonianze insediative, mantenimento modelli insediativi storicizzati e schemi localizzativi dei fabbricati / perimetrali del lotto / sviluppo lineare / filo stradali / altezze dei fabbricati, destinare spazi alla memoria storica sulla base delle esigenze socio-economiche di Pinerolo") e su quanto indicato dal PRGC, si ritiene che il **progetto urbanistico di dettaglio individui e renda immediatamente percepibili gli elementi simbolici della storia del luogo** e meritevoli di conservazione (canali, chiuse, paratoie, ingranaggi, ciminiere, colonnine in ghisa, eventuali tracce e porzioni più significative di corpi edilizi...) che meglio possono rappresentare la testimonianza materiale del passato. L'attualizzazione dell'identità del sito è previsto che si concretizzi mediante la realizzazione di un parco tematico a libera fruizione (presentato ad esempio come il **Parco dell'archeologia Industriale Pinerolese**) che rappresenta il cuore di una prima e prioritaria fase di valorizzazione di interesse pubblico dell'area; tale impostazione recepisce appieno i contenuti della comunicazione prot. 13043/2010 della Soprintendenza nella quale si suggerisce di verificare le "attuali esigenze socio economiche della cittadinanza e di valutare una diversificazione della destinazione funzionale con particolare riferimento alla fruizione collettiva per la rilevanza del profilo storico-culturale del luogo."*

Il **posizionamento delle tipologie edilizie** è quindi previsto in relazione agli assi di **orientamento nord-sud** strettamente connessi con la viabilità: quella lungo la scuola di livello solo locale e quella della nuova via Moriano, strada urbana che può assumere anche una funzione di connessione con il bordo sud di Pinerolo (come previsto dal PRGC vigente anche in connessione con la risoluzione delle prospettive di destinazione della linea ferroviaria Pinerolo-Torre Pellice). Tale posizionamento consente di "aprire" il parco ad una **reale fruizione della connessione tra Moirano (e città) e Lemina** determinando una prospettiva ricca di potenzialità anche per le funzioni "didattiche" e promozionali delle aree del parco stesso e del suo contesto.

Tale posizionamento delle tipologie edilizie garantisce quindi la più grande "apertura" possibile sia fruitiva/funzionale che visuale/percettiva tra centro e aree lungo il Lemina, attribuendo valore anche ad una prospettiva di **riqualificazione degli spazi** oltre il Lemina (il Morialdo, ecc.).



In tal modo viene comunque garantito un adeguato spazio funzionale lungo il Lemina in modo da rendere interessanti le eventuali e possibili connessioni con il contesto cittadino, sia verso monte (con uno specifico intervento previsto a carico del SUE stesso per la connessione ciclopedonale lungo il corso del torrente e su via Serafino) e verso valle con una interessante apertura possibile lungo il tracciato ferroviario oltreché con un ampio spazio a verde e parcheggi che garantisce anch'esso la connessione ciclopedonale a "circuito" con la città.

La **concentrazione** che il progetto di SUE volutamente persegue, delle **tipologie edilizie** sui bordi est e ovest dell'area e lungo la viabilità consente in sintesi di liberare maggiori spazi per servizi qualificati e facilmente accessibili da più punti oltreché di razionalizzare la viabilità stessa, rendendola coerente con le effettive necessità dei luoghi e con l'immagine urbana che si vuole conseguire.

Le **tipologie edilizie** sono quindi chiamate ad attuare (con le dovute relazioni con le fasi di intervento razionali e realistiche anche riguardo alle dimensioni dell'area e alla sua prevista edificabilità) una parte di città integrata e connessa evitando i rischi di percezione di insediamento "periferico".

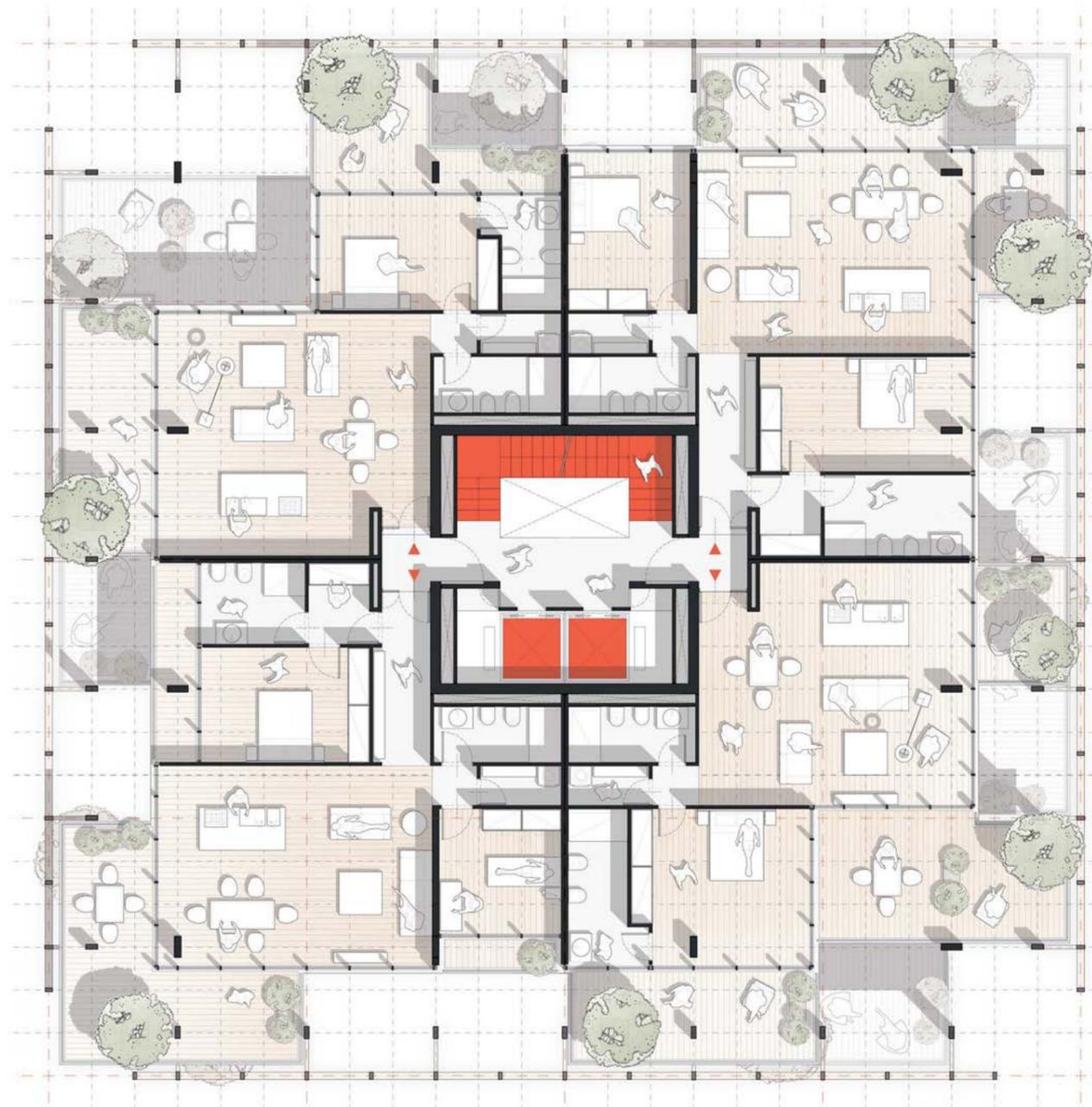
La forte relazione degli **affacci** delle tipologie (da un lato con la strada urbana e dall'altro con il parco) evita il rischio (spesso incombente nei nuovi insediamenti) che si creino "facciate" e "retri" con caduta di attenzione nel livello di finiture edilizie e nei caratteri architettonici qualificanti.

E' evidente infatti che l'interesse pubblico e privato trovano coincidenza nella realizzazione di edifici in cui sia curata la loro **presentazione** con modalità del tutto paritarie e coerenti sia verso il parco che verso la strada pubblica.



Il SUE persegue la formazione di un **ambiente urbano qualificato** anche per quanto riguarda l'identificazione delle tipologie edilizie e, come già detto, il loro adeguato posizionamento, a garanzia della realizzazione, anche per fasi, degli **obiettivi prioritari** di qualificazione e "specializzazione" degli **spazi pubblici**.

In connessione con l'ambito di "presentazione del parco" (all'ingresso sul canale Moirano e nelle vaste aree nell'intorno in cui è prevista la valorizzazione della memoria storico-insediativa delle attività preesistenti e delle loro relazioni con il "sistema delle acque") e affacciate sulla viabilità di ingresso (da un lato dalla nuova via Moirano e dall'altro dalla viabilità di quartiere verso la scuola) sono previste **tipologie definibili a "blocco"** con la funzione di "segnale" di ingresso al nuovo ambito qualificato e con dimensioni e altezze coerenti con la logica di **concentrare l'edificazione, ridurre il consumo di suolo e ampliare gli spazi pubblici**.



Lungo la **nuova via Moriano**, vengono individuate **tipologie edilizie definibili in “linea”**, determinate da un “filo edilizio” che ne salda le relazioni con la strada urbana su cui si affacciano e con cui si connettono visivamente e funzionalmente.

Anche in relazione alle esigenze connesse con le previsioni di “fasi” di attuazione per le tipologie edilizia in linea, è prevista una caratterizzazione architettonica con un mix di soluzioni di dettaglio, sia per **variabilità delle altezze** che per **differenziazioni “stilistiche” dei fronti**, capaci in questo modo di costituire una “scena” urbana ricca, non omogenea, che riproduce un’immagine generale riscontrabile nella città consolidata e centrale. Tale immagine si è appunto attuata offrendo caratteri differenziati, non monotoni, ancorché ovviamente governati da un allineamento che garantisca la riproposizione di un ambiente tipicamente urbano a cui partecipano tutti gli edifici, per tutte le fasi di attuazione sino al previsto completamento, garantendo anche che ogni singola fase realizzativa rappresenti una coerenza confronto allo sviluppo dell’insieme.

Tale modalità attuativa, indipendentemente dal grado di avanzamento nel tempo degli insediamenti, garantisce infatti una scena urbana percepibile in modo razionale in quanto gli edifici si relazionano con la strada e con il parco oltreché con i servizi in genere per i quali è prevista un percorso di attuazione prioritario o comunque coerente con l’avanzamento dell’edificazione e delle relative necessarie infrastrutture.



Gli **edifici** sono comunque indirizzati a “dialogare” con i caratteri che qualificano il rinnovamento dei luoghi:

- la grande rilevanza (quantitativa e qualitativa) delle aree sistemate a “verde” che richiamano anche un uso nei fronti degli edifici del “**verde verticale**” e delle “**coperture verdi**”;
- la formazione di una nuova percezione e fruizione del “sistema delle acque” che segna questo luogo (tra Moriano e Lemina) che viene richiamata nella “**trasparenza**” delle facciate (così come nella copertura con elementi “a serra”) che consente qualificate relazioni visuali tra interno ed esterno degli edifici. Sotto questo aspetto, anche la posizione degli edifici garantisce numerosi varchi di accessibilità laterale al parco dalle strade urbane, attivando un interscambio virtuoso tra l’ambiente “costruito” (la via urbana su cui si prospettano gli edifici) e l’ambiente “aperto” in cui si ritrovano appunto i segni del sistema delle acque.
- la **qualificazione** degli edifici (ed in particolare quindi per gli aspetti percepibili dalle visuali) con gli elementi del **contenimento dei consumi energetici**, promuovendo soluzioni di edifici “a consumo zero” che si connettono con le soluzioni previste per le aree esterne (parco, in particolare ma anche per le aree di sosta, ecc.) riguardo ad esempio al recupero delle acque e all’uso prevalente di materiali permeabili per le pavimentazioni di tutti i percorsi, ecc.



Nell’obiettivo appunto di costituire una percezione che si riconosca nei caratteri di ambienti urbani consolidati nella città costruita (frutto di sovrapposizioni, di mix stilistici e funzionali) viene altresì attribuita importanza ad alternative di costruzioni di fronti che contengano riproduzione di elementi sinteticamente riferibili a caratteri tradizionali (ad es. con uso di intonaco tinteggiato, decori e relativa diversificazione tra i piani, ecc.).

Oltre ai suddetti “caratteri generali” dei tipi edilizi, che saranno in ogni caso per norma del SUE oggetto di specificazione di dettaglio nei progetti edilizi finalizzati all’ottenimento del titolo abilitativo ad intervenire e che pertanto saranno sottoposti a parere della CLP, il SUE identifica alcuni “caratteri specifici” dal punto di vista tipologico e architettonico.



# RAPPRESENTAZIONE DELL'INTERVENTO



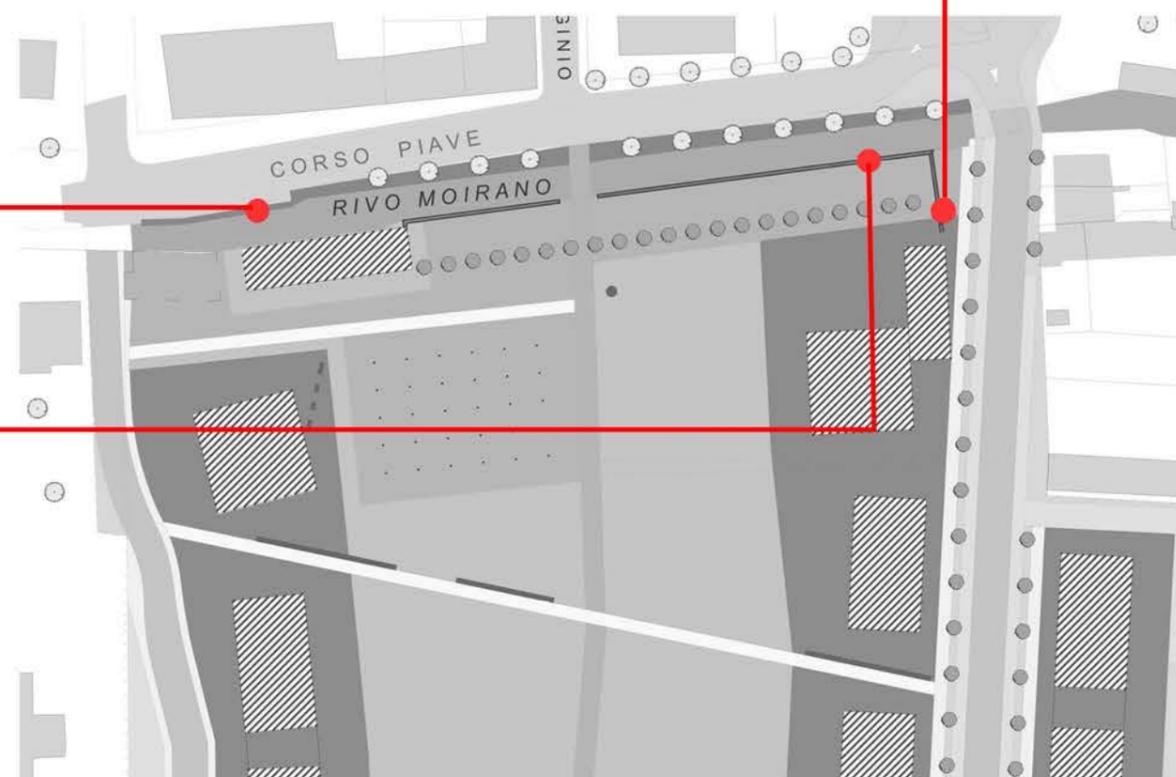
Il recupero dell'ingresso sugli apparati storici



La ricostruzione del portale d'angolo di ingresso al parco da via Moirano



Dettaglio delle tracce murarie di percorso tematico lungo il Moirano



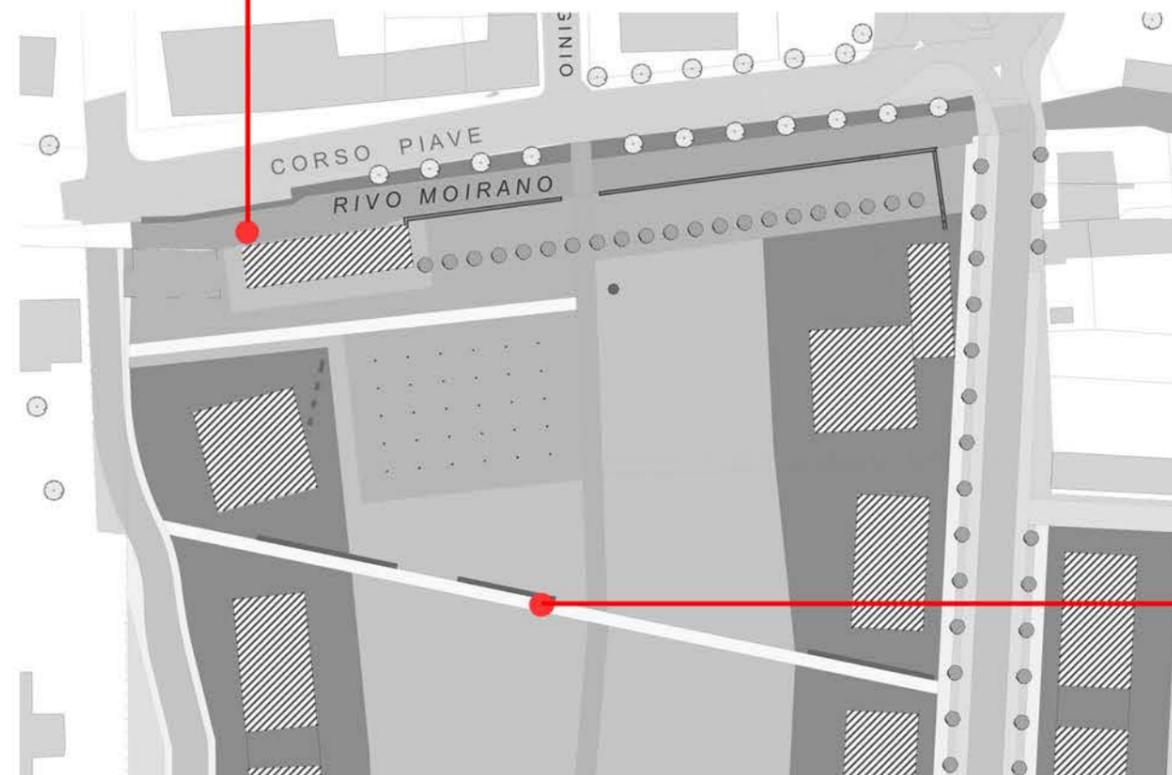
## RAPPRESENTAZIONE DELL'INTERVENTO



Gli apparati storici del Moirano e l'edificio da recuperare



Il percorso del parco lungo le tracce di muretti



Al riguardo, si evidenzia in sintesi l'edificio esistente posto lungo il canale Moirano e oggetto di rifunzionalizzazione nel SUE, (per il quale, in relazione al suo stato di fatto così come conseguenza di un incendio distruttivo), si prevede la conservazione della percezione volumetrica e dei caratteri identificativi del tipo edilizio originario (in particolare per quanto riguarda il fronte verso nord lungo il canale così come percepibile dall'ingresso al parco dal centro).



Vista da Corso Piave lungo il canale Moirano con evidenza della "riproposizione" del passaggio sul canale, destinato all'uso pubblico per accessibilità alle aree a servizi, in corrispondenza con il restauro degli ingranaggi storici.

Per quanto riguarda le modalità di trattazione e riproposizione dei materiali di facciata del corpo edilizio si evidenziano nel seguito due possibilità alternative.

- **La prima** riferita ad una superficie "irregolare" in cui siano percepibili tracce della muratura sottostante con uso di malte che ripropongono colorazioni e modalità costruttive riscontrabili in preesistenze consolidate.



- **La seconda** con uso di intonaco maggiormente regolare ma con uso di materiali e colorazioni riferiti alla tradizione (calce)



Il SUE indirizza, per il **fronte verso sud**, a ricercare elementi funzionali (quali i terrazzi, elementi tecnologici, ecc.) che riproducano (anche con caratteri innovativi) con richiami, visuali in “trasparenza” che ricordino i segni storici del luogo (ad esempio per la produzione di “**merletti**”, ecc.)



Facciata lato Sud

Per quanto riguarda la **copertura** viene riproposta la tipologia a due falde con morfologia e pendenza come quella preesistente. Per il materiale della copertura in relazione alle nuove funzioni previste per il corpo edilizio e per le relazioni compositive tra la facciata e la testata e al fine di rendere l'edificio “sostenibile” dal punto di vista energetico si prevede per la **facciata sul lato Sud** (verso il Parco) l'organizzazione di una falda a fotovoltaico integrato nella copertura, anche per l'effetto “dialogante” di tale falda con l'elemento a terrazzo costituito dalla pannellatura a “merletto”.

Per la **falda** relativa al **fronte verso il Corso Piave (lato Nord)** si prevedono due alternative di modalità costruttive per la copertura:



Facciata lato Nord

- **La prima** con la riproposizione del **materiale preesistente** in laterizio a tegole piane



- **La seconda** con la costituzione di una falda in lamiera, di colorazione (grigia, che richiami le colorazioni della pietra) adeguata ad una riproposizione visuale riscontrabile almeno in parte in edifici preesistenti sul territorio. Si riportano inoltre **a titolo esemplificativo** casi significativi di utilizzo di tale tipologia di copertura in ambiente di interesse storico-documentario. (a sinistra la copertura del Castello di Rivoli e a destra la copertura delle OGR di Torino)

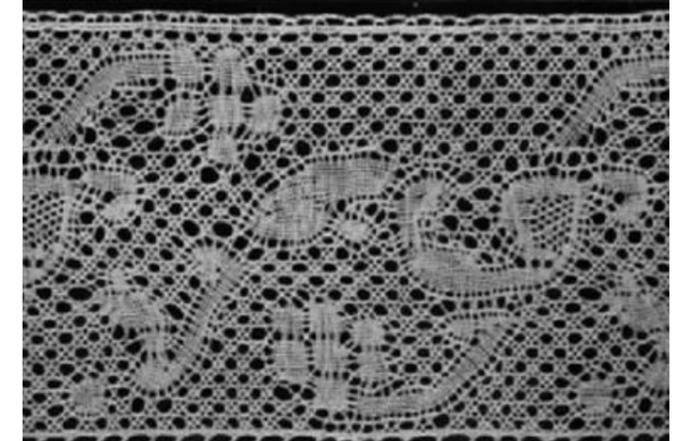
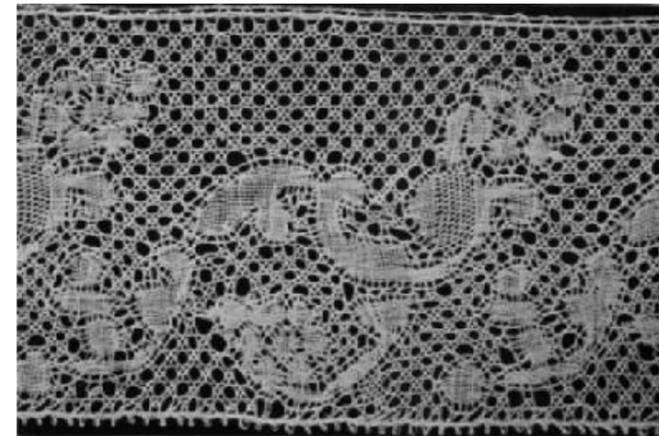
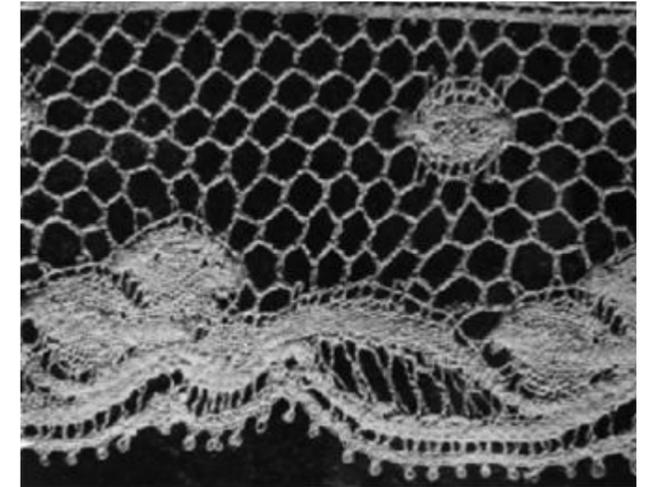
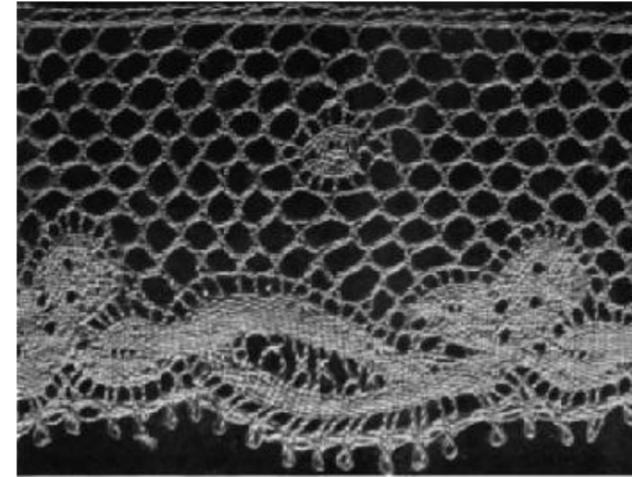


**PARTICOLARE DEL TRATTAMENTO DEL FRONTE SUD (VERSO SPAZI DI USO PUBBLICO E PARCO) DEL CORPO SUL MOIRANO**

La struttura dell'elemento a terrazzo



I dettagli delle della riproduzione degli elementi decorativi (i merletti)



## RIPROPOSIZIONE TIPOLOGICA DEGLI ELEMENTI AD ANGOLO

Si evidenzia inoltre che **conformemente agli indirizzi della scheda di zona del PRGC vigente** così come determinata in relazione al confronto originario con la Soprintendenza, l'ambito del rinnovato "ingresso" viabile di via Moirano all'incrocio con corso Piave, viene nel SUE dettagliato con la riproposizione **tipologica degli elementi d'angolo**, a "memoria" del sistema edilizio originario, qualificando l'accesso (con il portale) alle aree pubbliche del parco lungo il Moirano e costituendo un corpo edilizi di connessione tra questo ingresso e l'edificio a blocco posto in capo alla nuova via Moirano e su questa allineata.



## STRUTTURE EX WEINGRILL

Sempre in relazione ai caratteri destinati a qualificare la formazione del parco a partire dall'ambito lungo il Moirano, il SUE evidenzia gli elementi edilizi e tipologici della memoria dei luoghi con l'obiettivo di renderli fruibili e percepibili: **le strutture ex Weingrill, la ciminiera, le tracce di muratura poste lungo percorsi di fruizione e di servizio del parco.**



## LA “QUINTA MURARIA“ LUNGO IL RIO MOIRANO

Il progetto di SUE prevede, come già dettagliato nella relazione illustrativa la formazione di una “**quinta muraria**” lungo il Canale Moirano derivante dalla demolizione dei preesistenti fabbricati non recuperabili. La morfologia di tale tratto di muro è prevista in coerenza con l’allegato grafico alla scheda di PRG per la zona RU5.1 così come definito anche del rapporto con la Soprintendenza dei Beni Architettonici.

Il trattamento superficiale del tratto di muro è previsto in modo coerente con le murature del volume dell’edificio conservato e per tanto con le alternative già riportate relativamente a tale edificio.

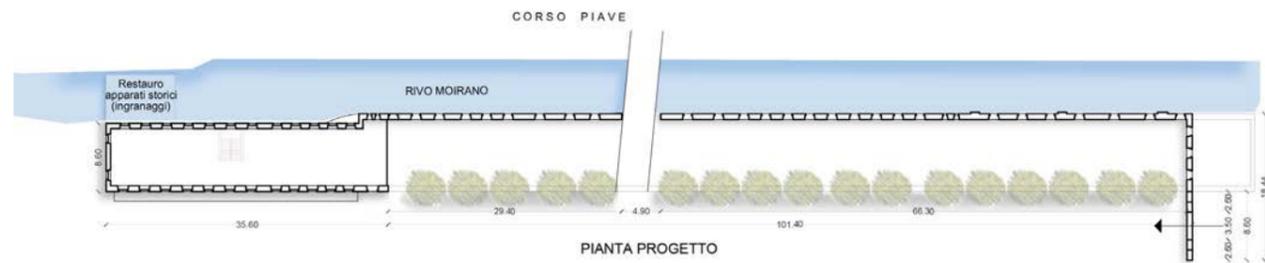
A protezione dalle sommità di tale muro sarà prevista la posa di elementi lapidei conformemente alle tipologie costruttive riscontrabili nel territorio per casi simili.



Vista Nord-Ovest (lungo Canale Moirano)



Vista Sud-Est



Per quanto riguarda le **modalità di trattazione e riproposizione dei materiali di facciata del corpo edilizio** si evidenziano nel seguito **due possibilità alternative**.

- **La prima** riferita ad una superficie “irregolare” in cui siano percepibili tracce della muratura sottostante con uso di malte che ripropongono colorazioni e modalità costruttive riscontrabili in preesistenze consolidate.



- **La seconda** con uso di intonaco maggiormente regolare ma con uso di materiali e colorazioni riferiti alla tradizione (calce)



Tipologia di copertura della “quinta muraria”



## IL RECUPERO DEL SISTEMA DEGLI INGRANAGGI SUL RIO MOIRANO

Nel progetto di SUE è compreso il recupero dell'antico sistema di **ingranaggi** connesso al salto d'acqua sul Rio Moirano anche con uno specifico intervento di riutilizzo per la produzione di energia. L'intervento è strettamente relazionato alla riproposizione del passaggio sul Rio Moirano che mette in comunicazione il percorso ciclabile lungo il corso Piave con le aree a servizi pubblici previste dal SUE (in particolare la "piazza" corrispondente allo spazio delle colonnine ex Weingrill).



Stato di fatto degli ingranaggi sul Rio Moirano



Dettaglio della paratoia sul Rio Moirano

## LE FASI DELL'INTERVENTO

La previsione delle "fasi di attuazione" garantisce un effettivo equilibrio tra il futuro (anche graduale) avanzamento delle realizzazioni edilizie private e la dotazione di infrastrutture di interesse pubblico e generale.

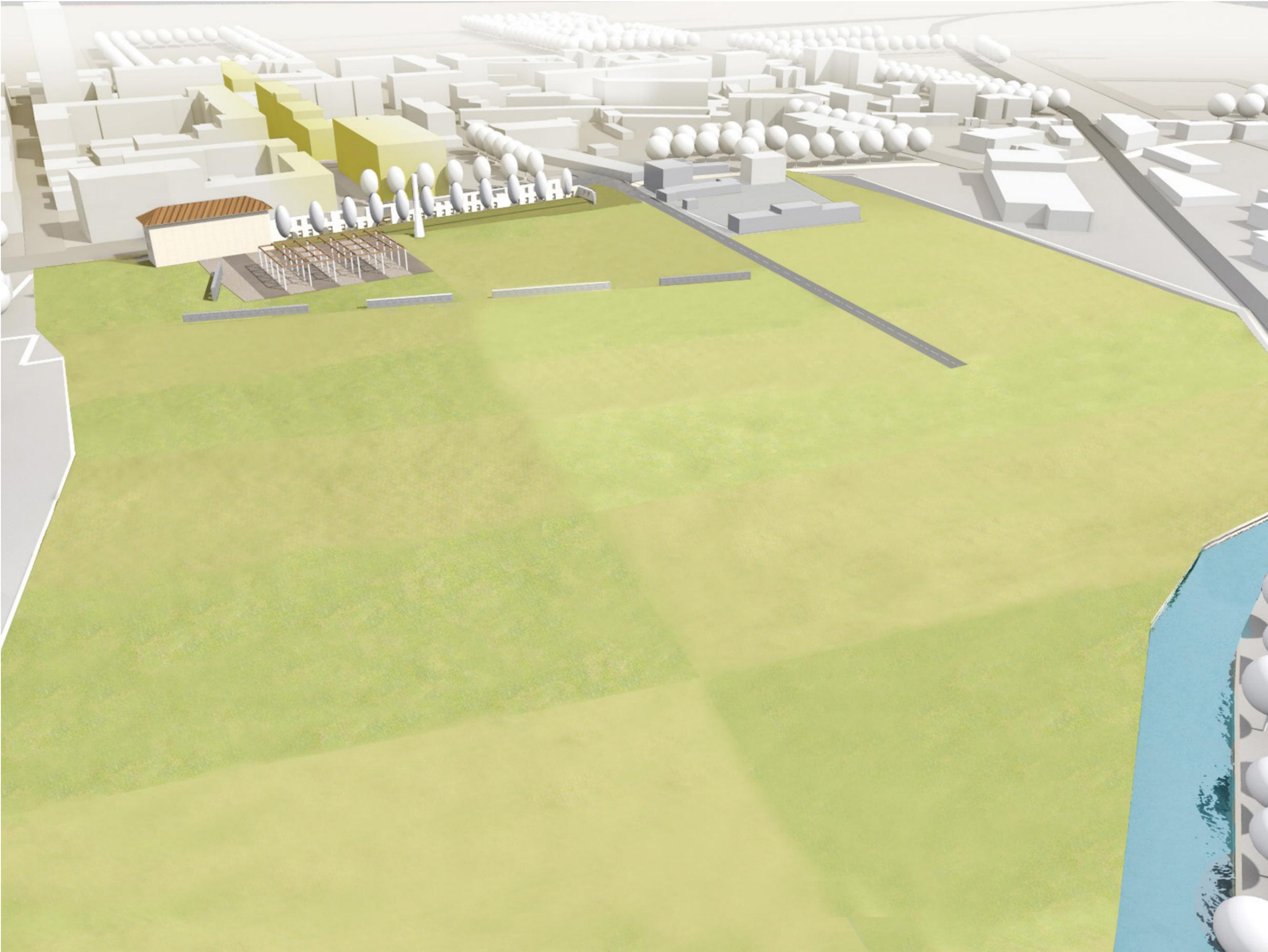
Si riportano nel seguito la sintesi dei contenuti delle singole fasi così come definite anche nello schema di convenzione del SUE e così come illustrate nelle immagini seguenti.

*L'avvio della realizzazione dei comparti privati di intervento è condizionata alla previsione dei seguenti prioritari interventi di interesse pubblico, suddivisi in fasi:*

- *FASE 0 prevede l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado nell'ambito della proprietà con demolizione dei fabbricati secondo le previsioni, interventi prioritari di messa in sicurezza delle strutture e degli elementi di interesse documentario di cui è prevista la conservazione, messa in sicurezza e fruibilità del passaggio pedonale e collegamento oltre il Lemina e • Messa a disposizione all'uso pubblico di area (lato verso ACEA) con sistemazione superficiale idonea a consentire la sosta di autoveicoli con accesso dall'attuale Via Moirano.*
- *FASE 1 prevede la realizzazione dell'entrata al Parco e della passerella ciclopedonale sul Moirano, l'avvio opere prioritarie di fruizione delle aree a verde e parco attrezzato, realizzazione incrocio a rotatoria tra nuova via Moirano e C.so Piave, del ponte viabile sul canale Moirano e del primo tratto della nuova Via Moirano.*
- *FASE 1b prevede la realizzazione di un nuovo percorso pedonale lungo Corso Piave, sistemazione paratoie e apparati storici sul canale Moirano, della passerella ciclopedonale nei pressi degli apparati storici e sistemazione ingresso viabile su C.so Piave e primo tratto di nuova viabilità interna connessa all'edificazione.*
- *FASE 2 prevede il completamento della viabilità di Via Moirano e della nuova viabilità interna e parcheggi alberati, incremento delle opere di rifinitura delle aree a verde e parco attrezzato .*
- *FASE 3 prevede il Contributo per la realizzazione nuova viabilità di PRG di interesse comunale lungo ferrovia da ponte su T Lemina sino a Via Toscanini e prosecuzione sino a rotatoria Via Saluzzo, la sistemazione spondale integrate alle aree a parco del Torrente Lemina e verifica delle condizioni di messa in sicurezza del Torrente Lemina per la realizzazione di un nuovo ponte viabile.*
- *FASE 4 prevede la messa in sicurezza idraulica del Lemina e delle aree limitrofe, concorso alle opere prioritarie complementari alla messa in sicurezza dell'area nei confronti del T. Lemina di cui al "cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche nelle aree 3b comparto 16.3" e il completamento percorsi ciclopedonali nelle aree a verde e parco attrezzato e di connessione con il contesto.*

RAPPRESENTAZIONE COMPLESSIVA DELL'INTERVENTO VISTA DAL LEMINA















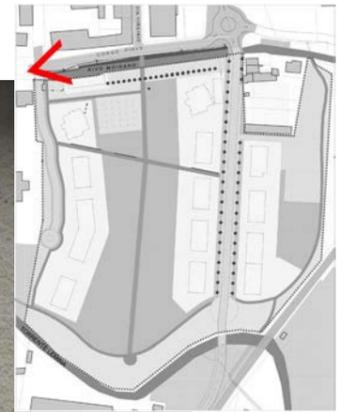
RAPPRESENTAZIONE COMPLESSIVA DELL'INTERVENTO (vista dalla città)



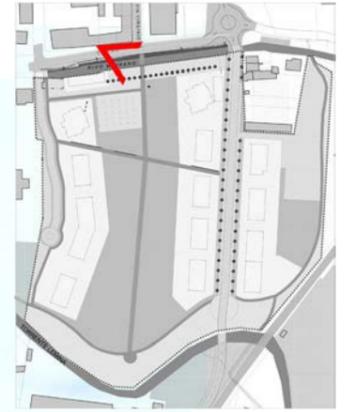
RAPPRESENTAZIONE DELL'INTERVENTO (nuova via Moirano con l'allineamento degli edifici lungo il viale)



**RAPPRESENTAZIONE DELL'INTERVENTO (il volume oggetto di conservazione, la quinta muraria e la nuova sistemazione lungo il Moirano e il Corso Piave)**



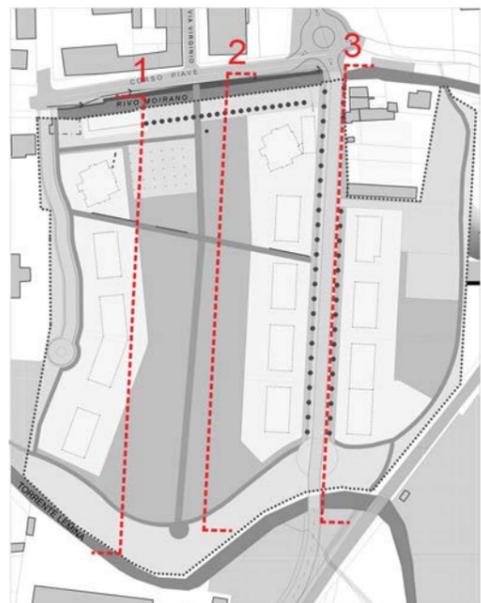
**RAPPRESENTAZIONE DELL'INTERVENTO (la quinta muraria recuperata lungo il Moirano e l'ingresso dalla città agli spazi ad uso collettivo e al Parco)**



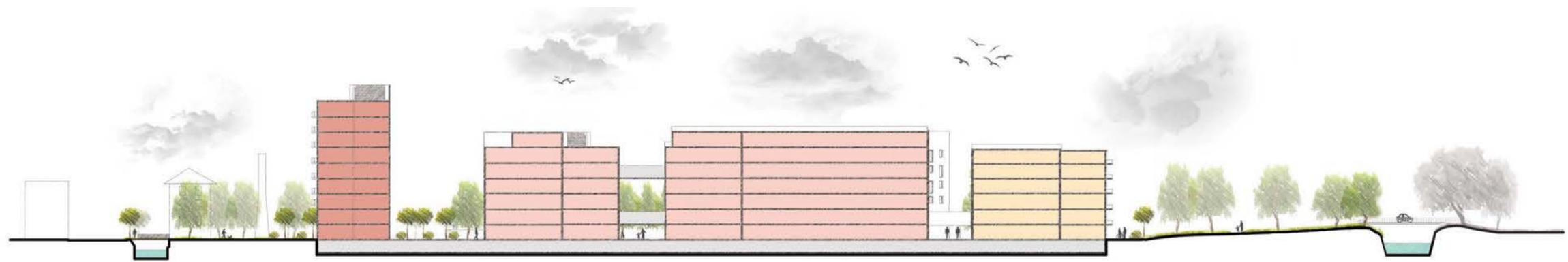
RAPPRESENTAZIONE DELL'INTERVENTO (il parco e gli edifici prospettanti)



# SCHEMA PROSPETTI



# SCHEMA DI SEZIONI



SEZIONE AA



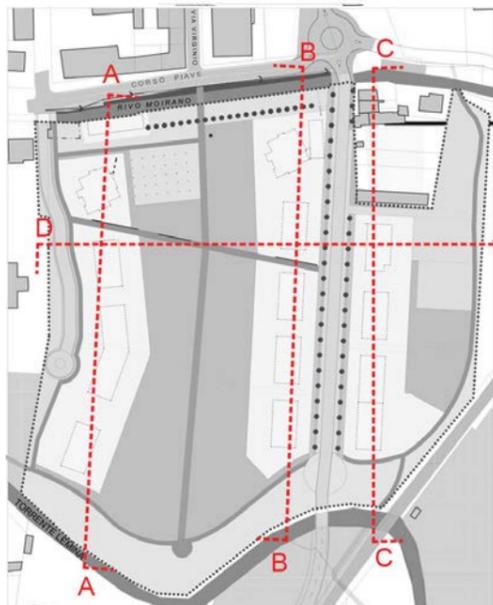
SEZIONE BB



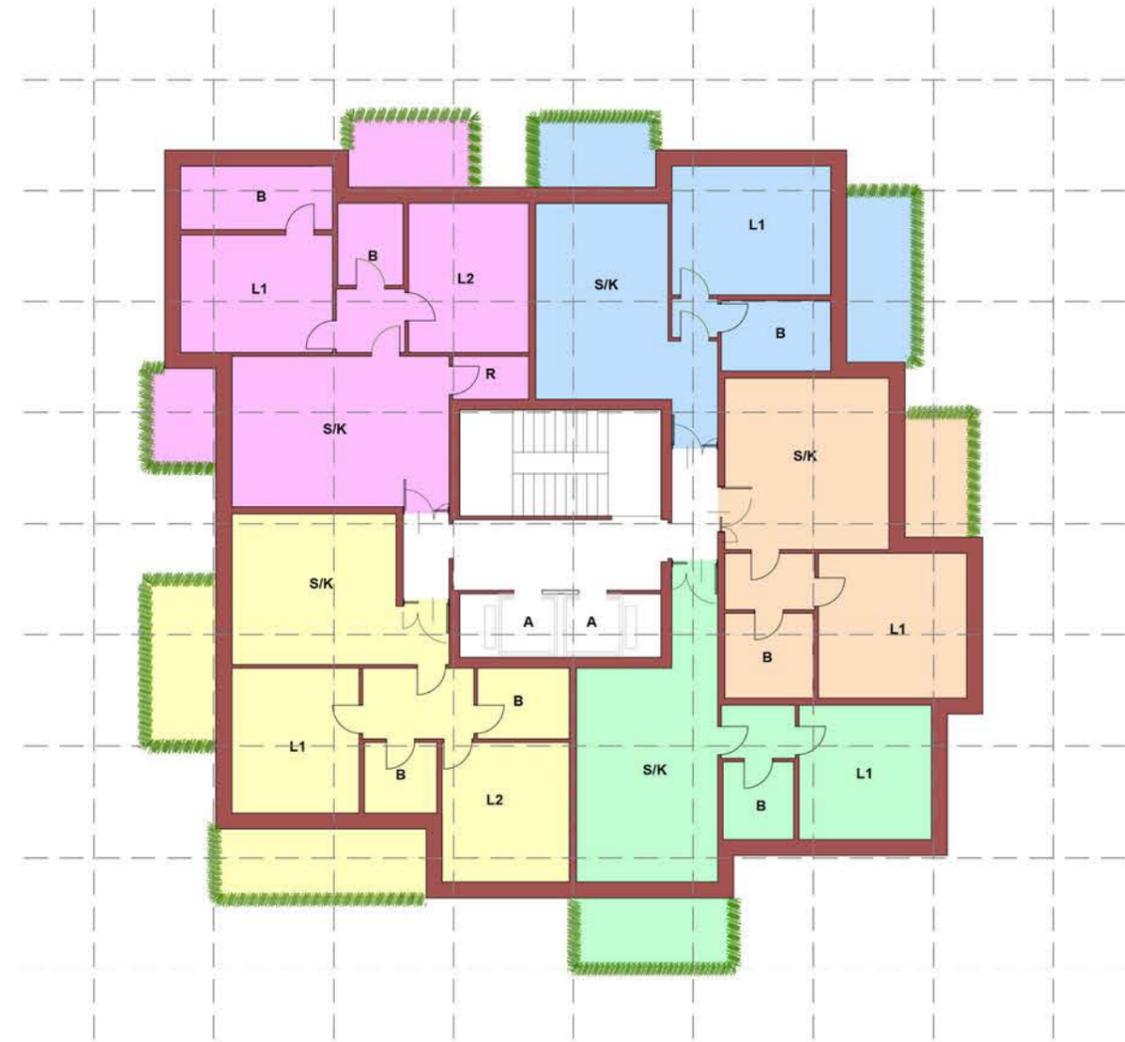
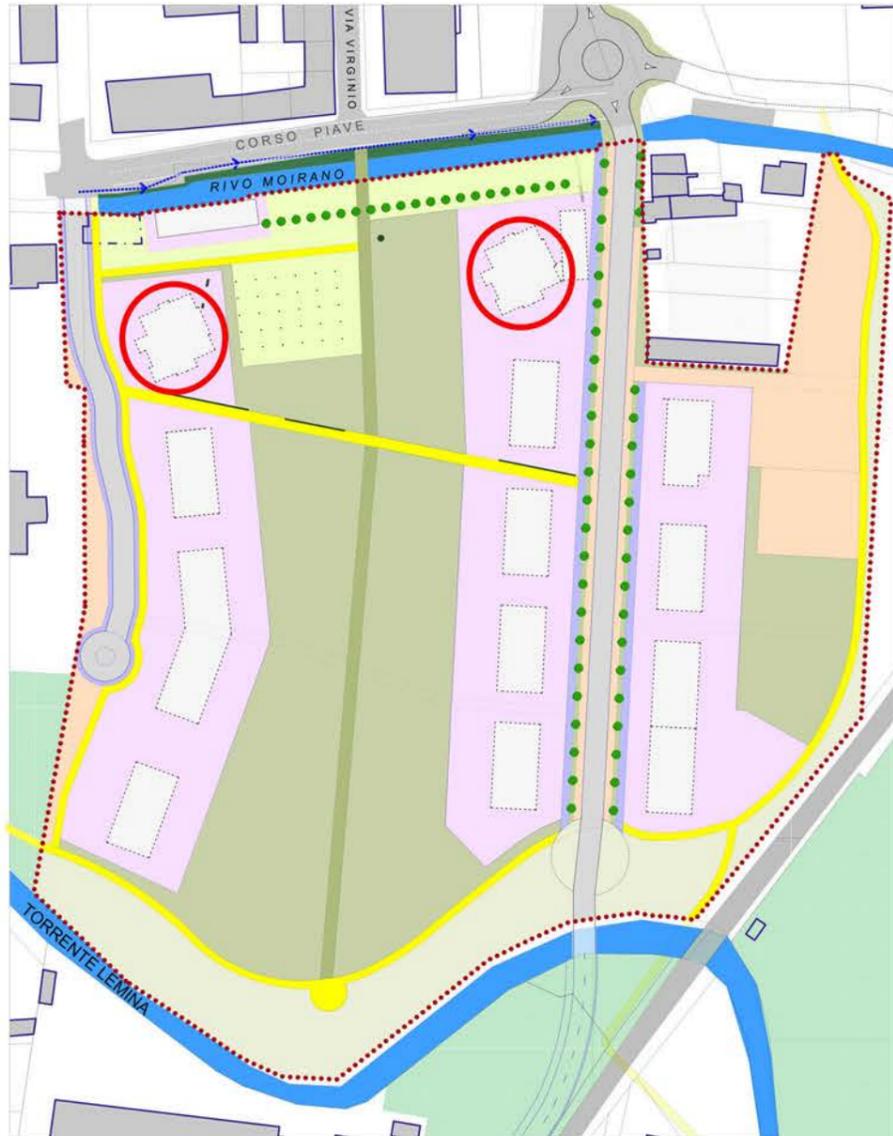
SEZIONE CC



SEZIONE DD

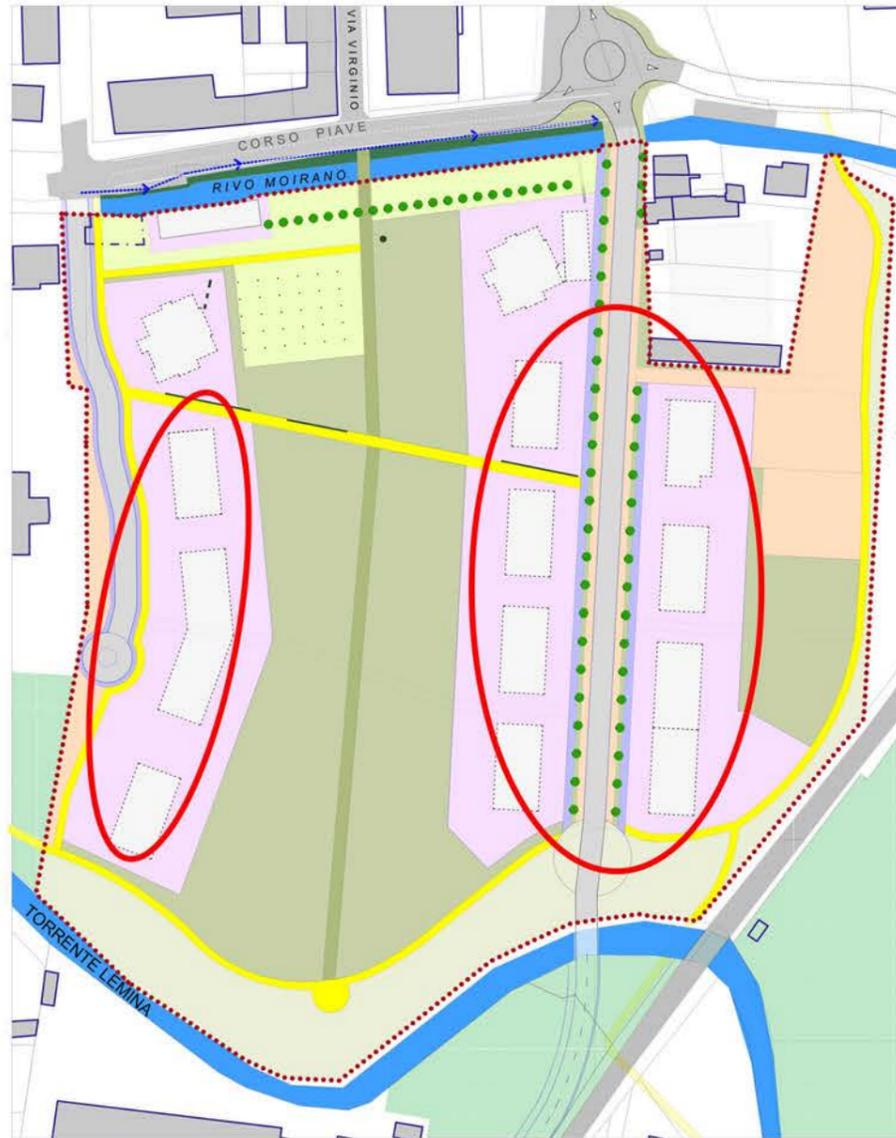


# SCHEMA TIPOLOGICO "A BLOCCO"



SCALA 1:200

# SCHEMA TIPOLOGICO "IN LINEA"



SCALA 1:200

## IL CONTESTO

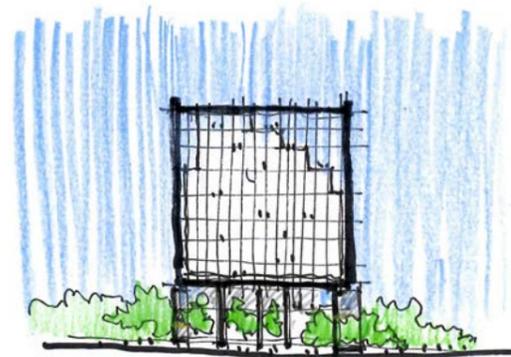
Partendo dalle previsioni urbanistiche, oggetto del S.U.E, sono state sviluppate le soluzioni per due edifici residenziali di tipologia a torre.

Elemento fondamentale è il dialogo tra gli edifici ed il contesto circostante, costituito dal nuovo parco pubblico previsto dal S.U.E.

Gli edifici in questione faranno parte di **una mixité funzionale** costituita dai servizi e delle residenze con la relativa quota di terziario ammessa dal SUE, interconnessi attraverso una rete di percorsi caratterizzati da una forte presenza di vegetazione.

L'attacco a terra è pensato come elemento cardine fra il sistema del parco e gli appartamenti, andando a formare un gradiente che caratterizza il passaggio progressivo dagli spazi pubblici a quelli privati e viceversa.

Il piano terra accoglie quindi le funzioni collettive dell'edificio, come ad esempio gli spazi di relazione.



Sezione Concept

## MODULARITA'

Il layout dei livelli superiori è caratterizzato da una elevata modularità, con l'obiettivo di poter ottenere soluzioni abitative diversificate apportando semplici variazioni alla distribuzione degli ambienti.

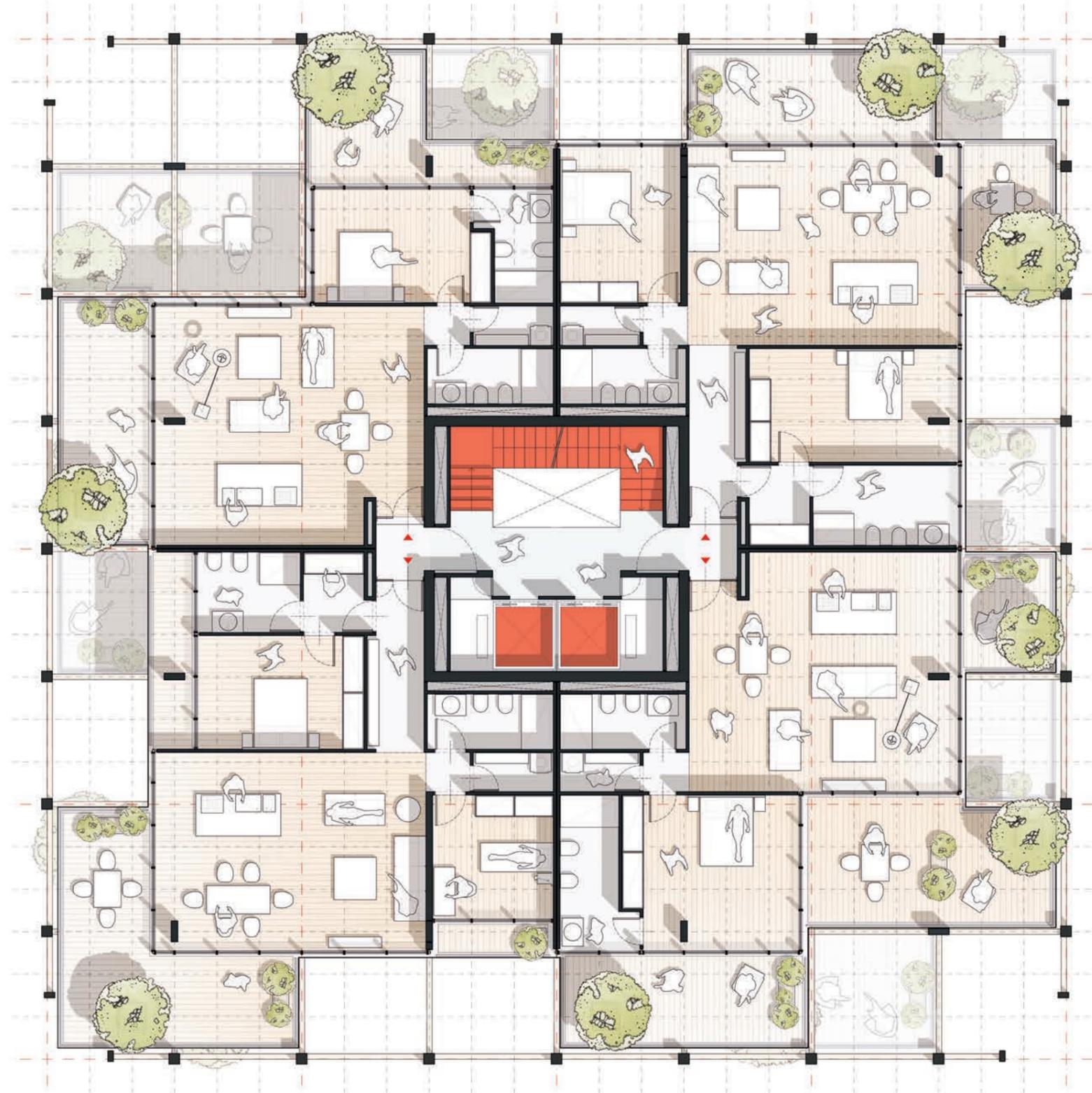
Gli appartamenti in questo modo presentano diverse dimensioni ed ognuno è caratterizzato da combinazioni variate di spazi esterni ed interni.

La modularità del progetto si esprime anche nel sistema di doppie e triple altezze che caratterizzano gli aggetti esterni, favorendo così la presenza di essenze arboree caducifoglie di piccola e media taglia in modo tale da permettere il soleggiamento invernale e l'ombreggiamento estivo degli ambienti.

### Edificio tipologia A "a blocco"

La questa soluzione risulta composta da quattro appartamenti disposti intorno ad un vano scala centrale.

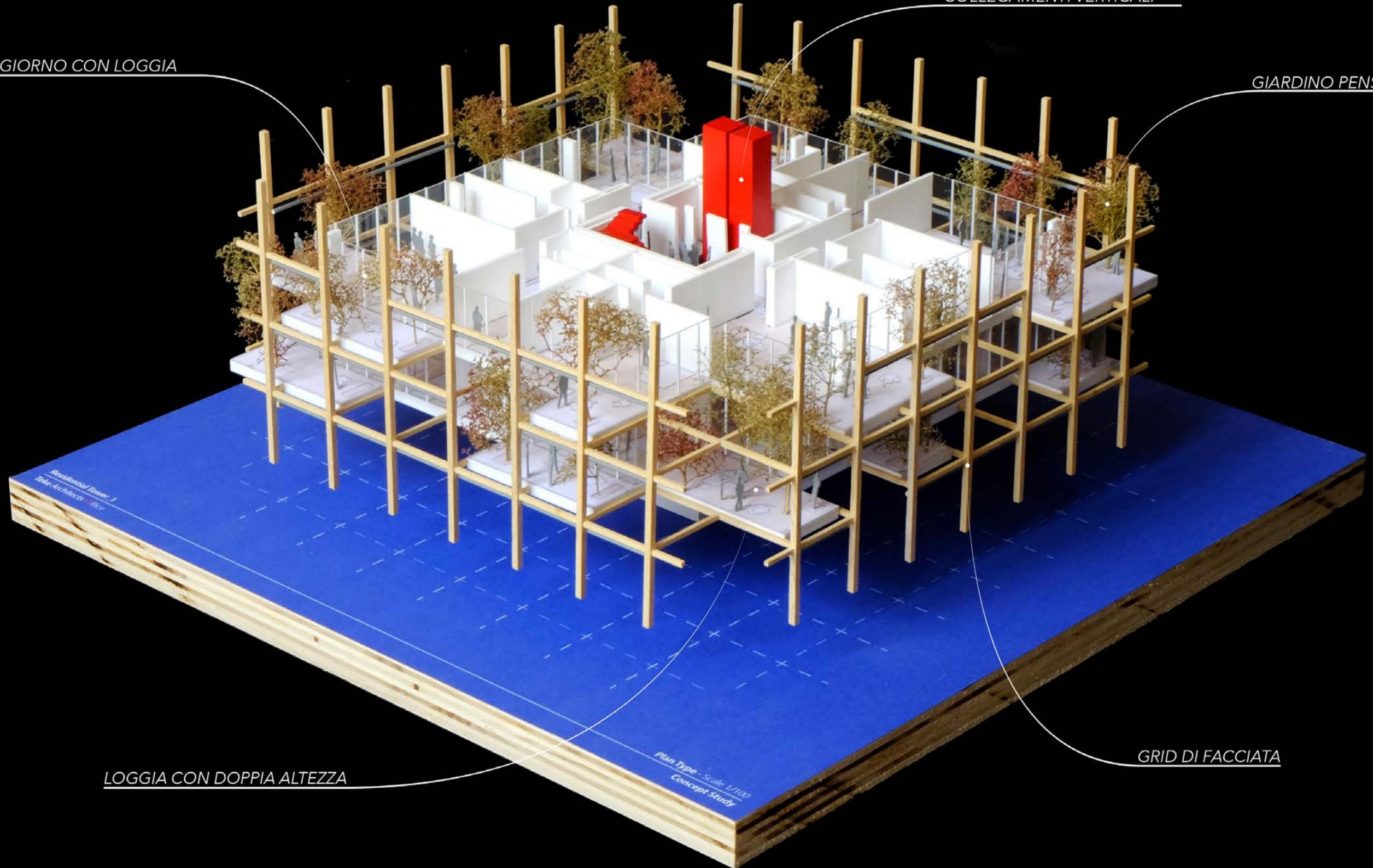
In questo caso le zone giorno si trovano agli angoli dell'edificio e si conformano come un unico spazio versatile che presenta diverse combinazioni di logge e terrazzi.



SOGGIORNO CON LOGGIA

COLLEGAMENTI VERTICALI

GIARDINO PENSILE



LOGGIA CON DOPPIA ALTEZZA

GRID DI FACCIATA

## INTERNO / ESTERNO

La caratteristica principale delle soluzioni tipologiche proposte consiste nell'assenza di una netta linea di demarcazione tra esterno ed interno.

Il sistema degli spazi esterni, oltre che a caratterizzare fortemente l'aspetto degli edifici, vuole rispondere da un punto di vista funzionale alla rinnovata domanda di qualità abitativa di oggi.

Ci si sta allontanando ormai dal concetto di casa-dormitorio, mentre aumenta la necessità di uno spazio abitativo di maggiore qualità.

Una rete globale sempre più connessa ed i recenti avvenimenti legati alla pandemia di Covid-19, ci hanno insegnato che l'ambiente domestico può essere caratterizzato da nuove forme dell'abitare che vanno oltre la sola vita privata e che possono coinvolgere la sfera lavorativa e professionale.

### Edificio tipologia B "in linea"

La soluzione a pianta rettangolare, prevede la presenza di tre unità abitative, due di testa di maggiore dimensione ed una più piccola situata al centro.

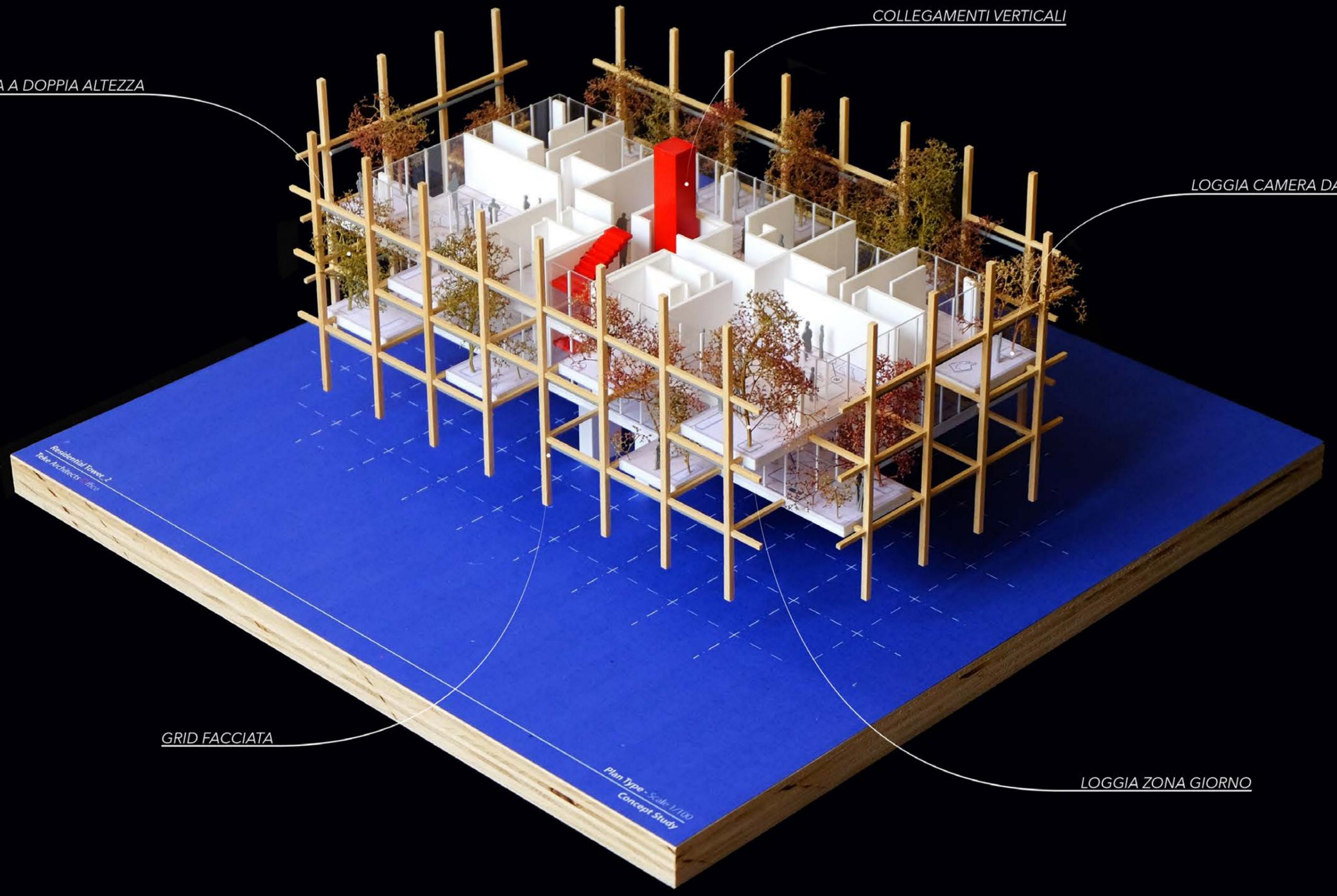
Anche in questo caso risulta evidente la vocazione dell'edificio ad estendersi oltre il limite della facciata, nel tentativo di invadere "l'intercapedine" esterna andando a formare un sistema di giardini pensili contraddistinti dalla forte presenza di vegetazione.



LOGGIA A DOPPIA ALTEZZA

COLLEGAMENTI VERTICALI

LOGGIA CAMERA DA LETTO



GRID FACCIATA

LOGGIA ZONA GIORNO

## IL SISTEMA DI FACCIATA

Al corpo centrale dell'edificio si giustappone quindi un layer costituito da un sistema di spazi aperti.

Logge, terrazze e giardini pensili risultano racchiusi in un grid di facciata che ne scandisce il ritmo manifestandosi all'esterno.

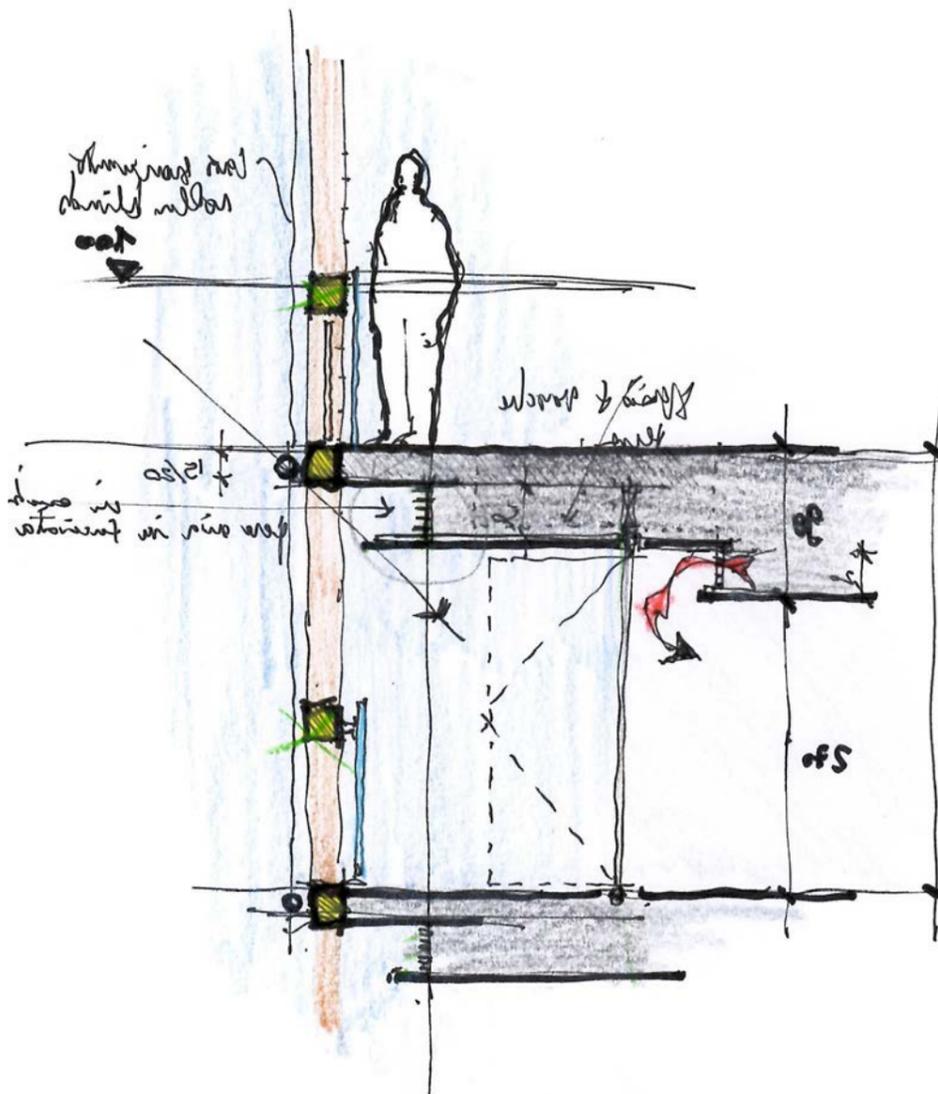
Il verde invade questi spazi ed un sistema di raccolta delle acque piovane soddisfa il fabbisogno di acqua necessaria sia per l'irrigazione del verde, sia per le funzioni di servizio dei singoli appartamenti.

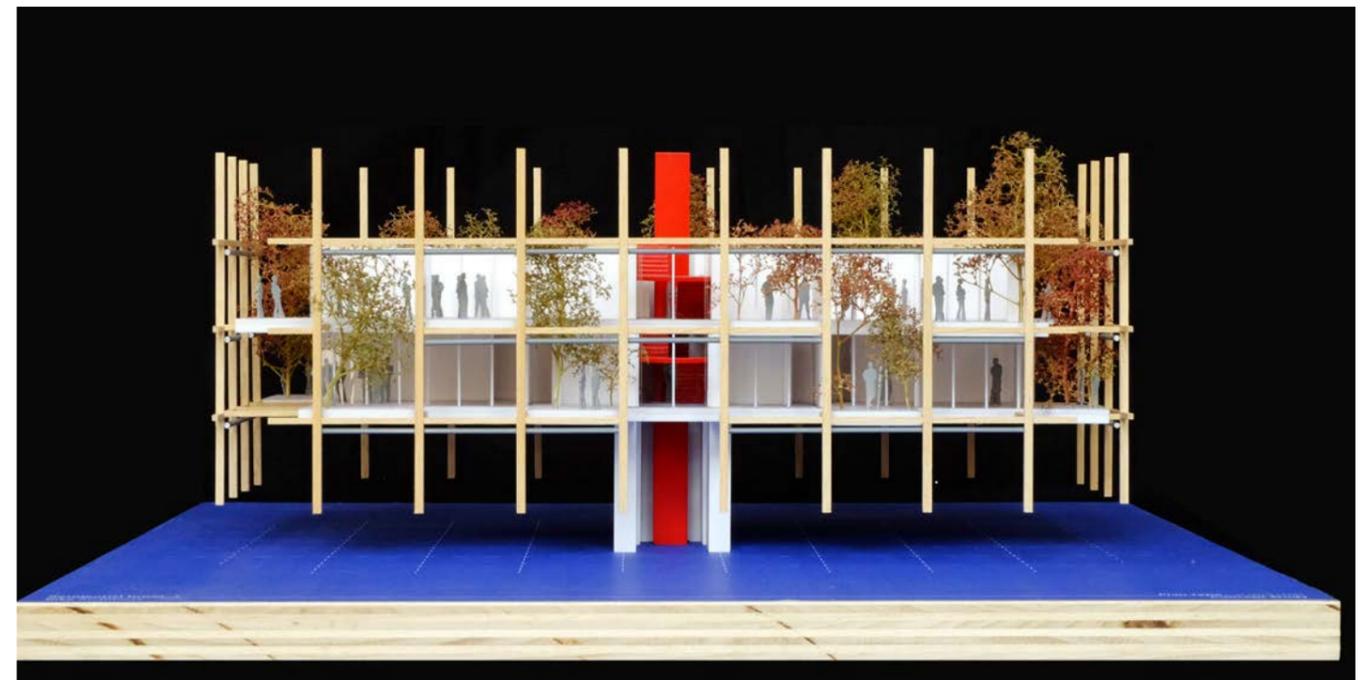
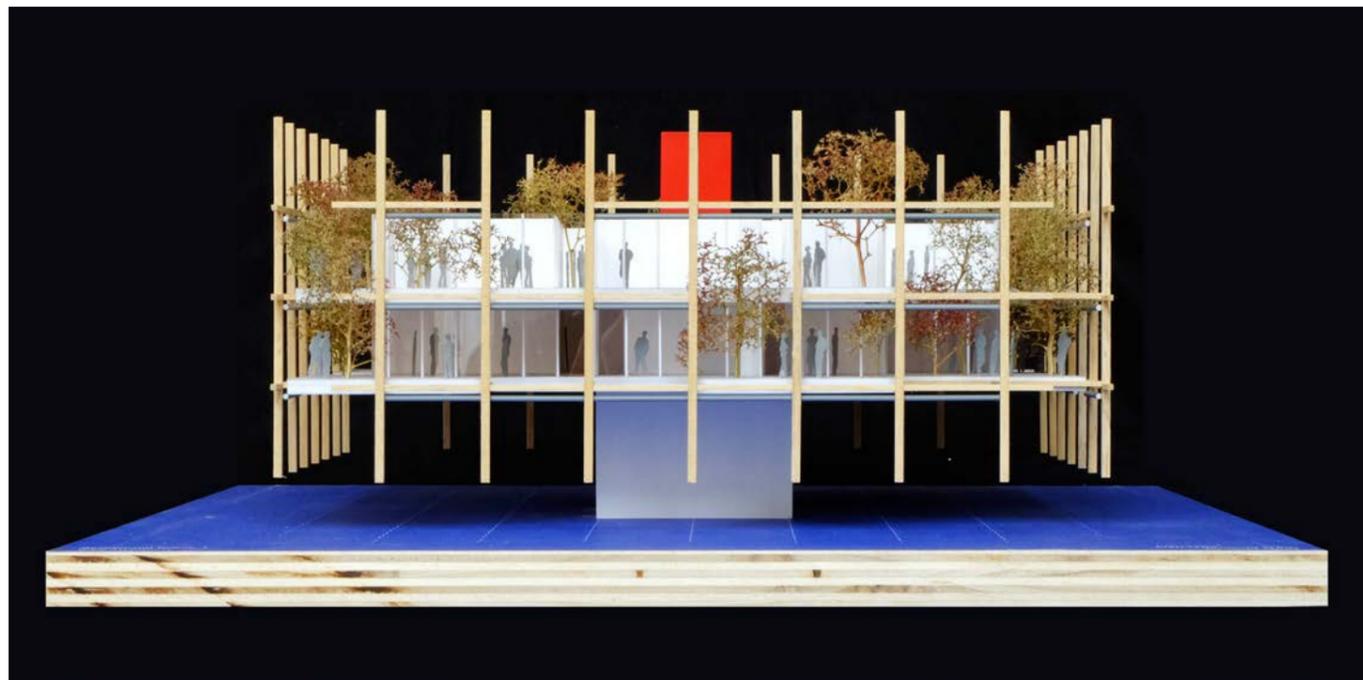
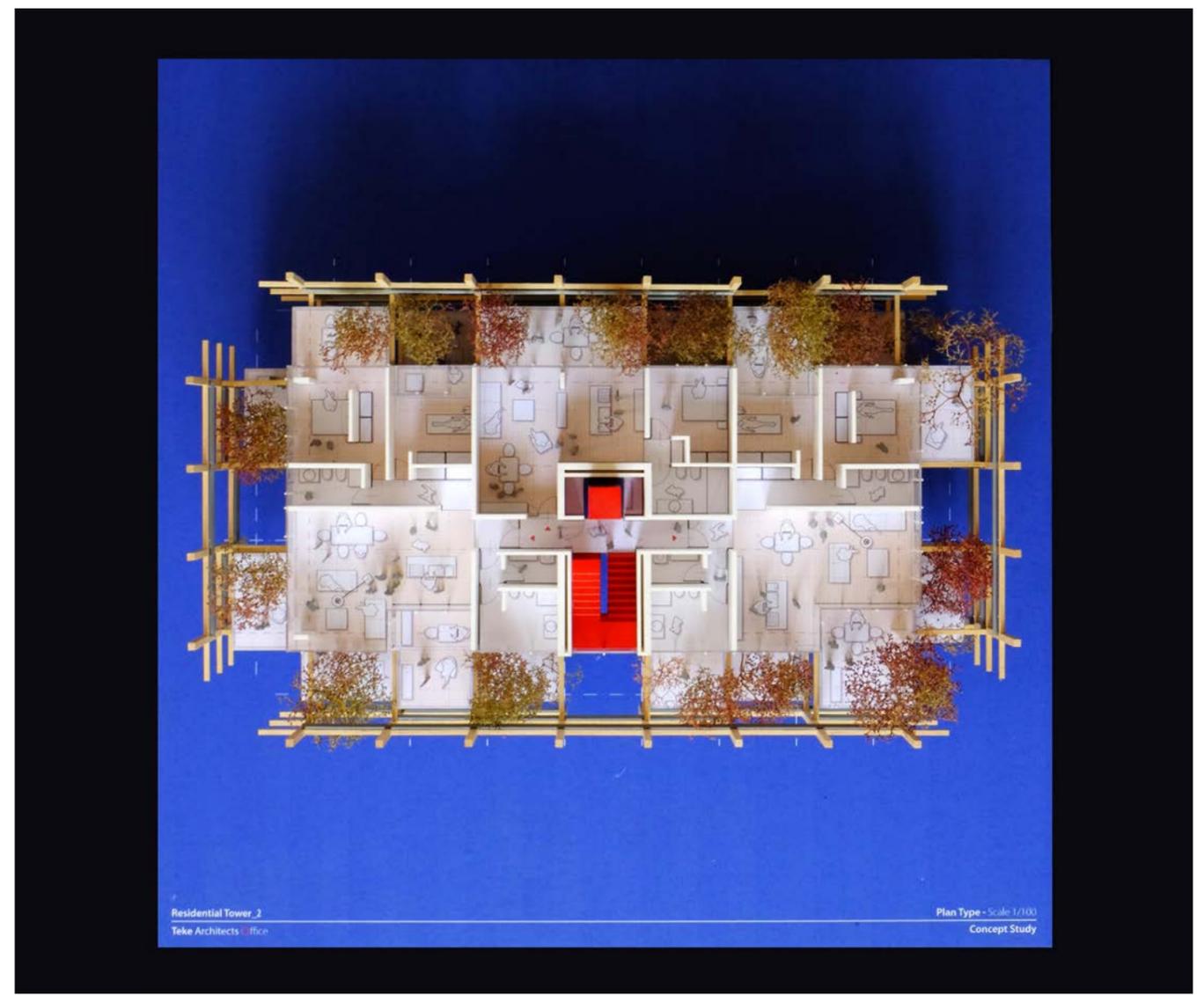
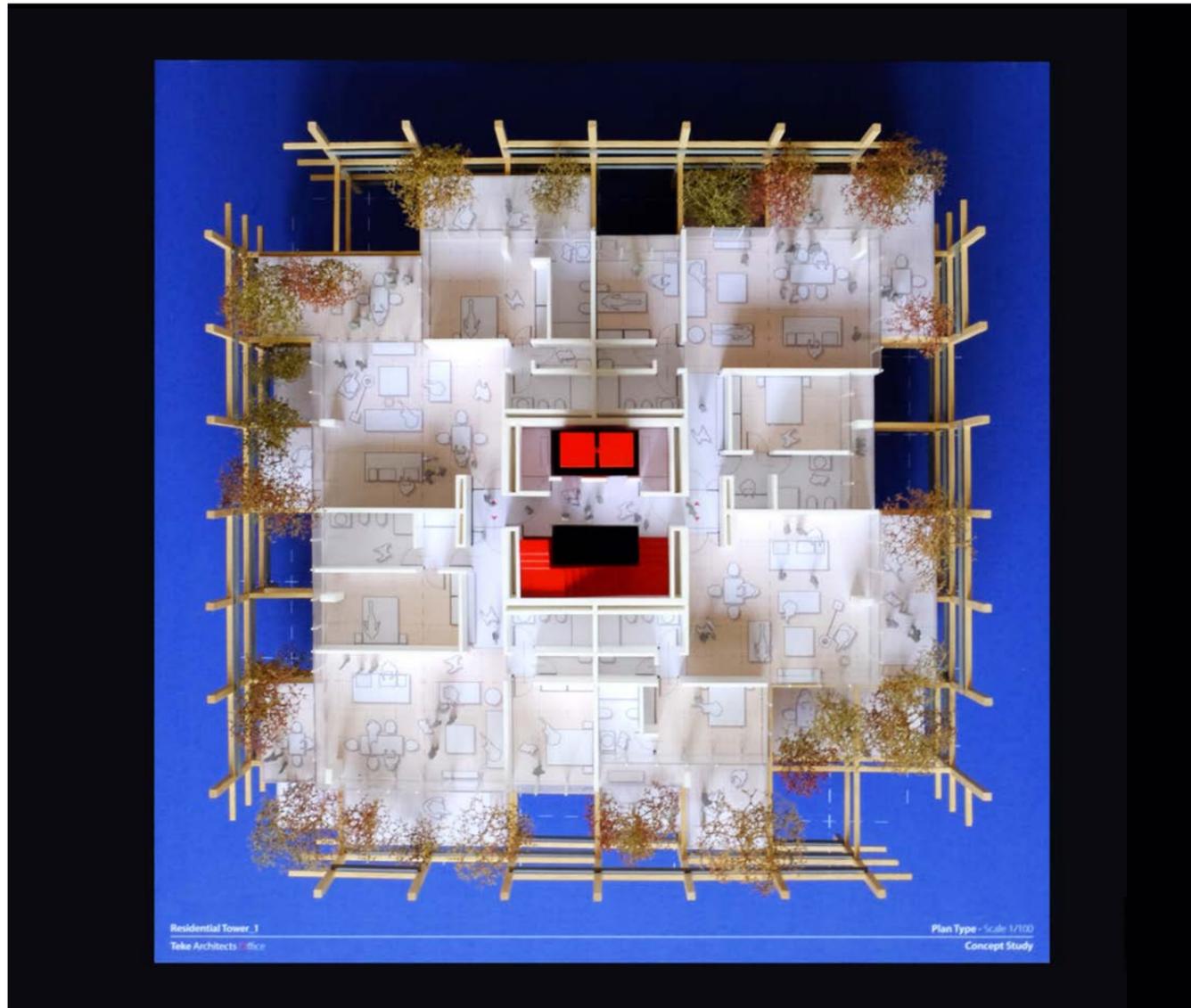
Il modo di abitare questi spazi può essere continuamente rinnovato durante dell'anno attraverso la gestione del sistema delle aperture, degli ombreggiamenti e del verde.

Un telaio esterno strutturale in legno, oltre che a fornire un supporto alle ampie superfici che si protendono all'esterno, ha la proprietà di inquadrare le viste verso il paesaggio circostante.

All'interno di questo grid si insinua il verde, con le chiome degli alberi più grandi, i cespugli dei piccoli arbusti e le trame delle piante rampicanti.

Questa tipologia di facciata ha inoltre il compito di smaterializzare l'edificio nel tentativo di integrarlo con il sistema naturale del parco circostante.





## SOSTENIBILITA'

Le architetture in oggetto puntano a perseguire elevati standard di sostenibilità ambientale, economica e realizzativa. La proposta mira ad affrontare la sfida della sostenibilità mettendo in campo tecnologie e sistemi all'avanguardia a servizio di un risultato progettuale armonico ed equilibrato.

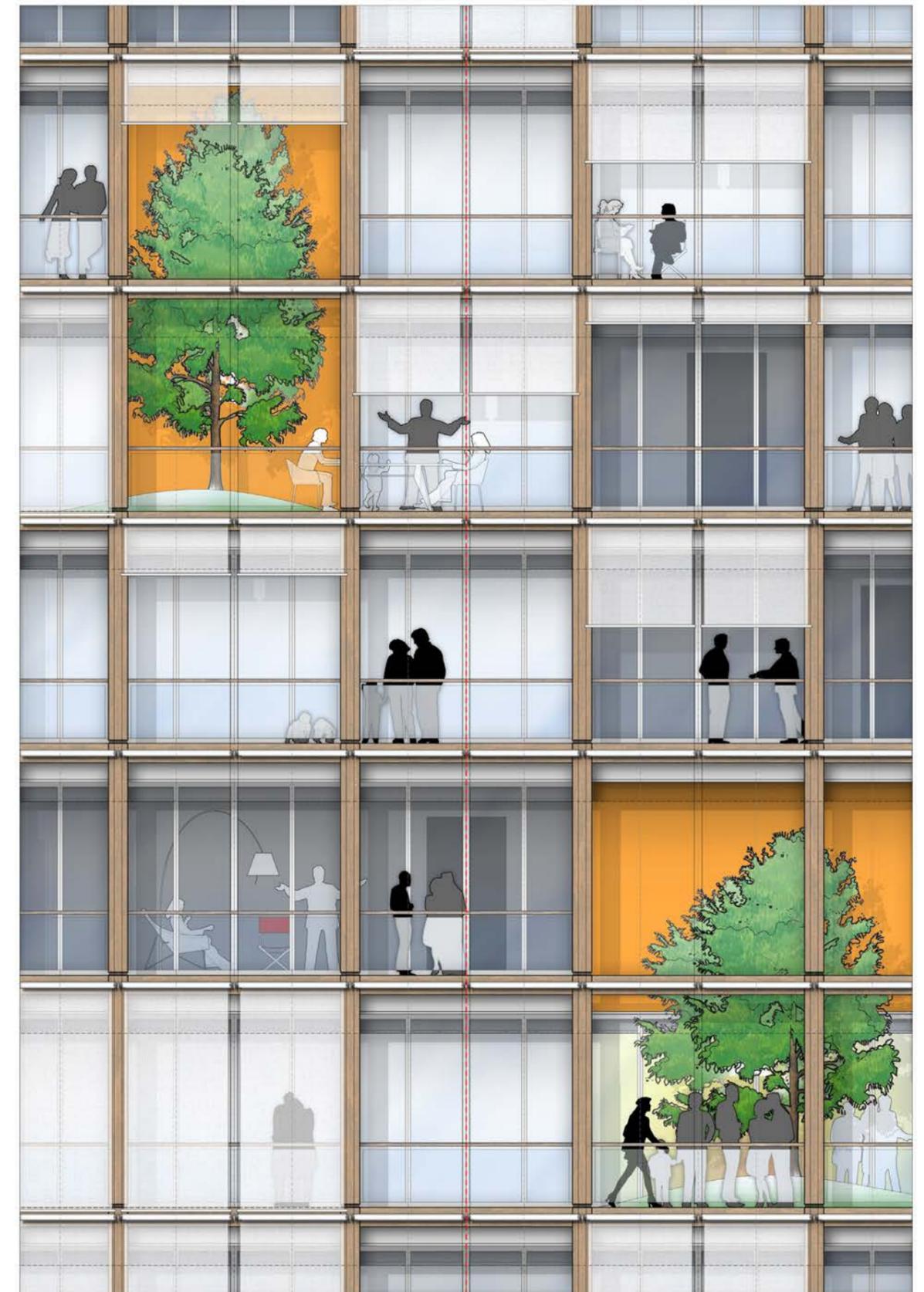
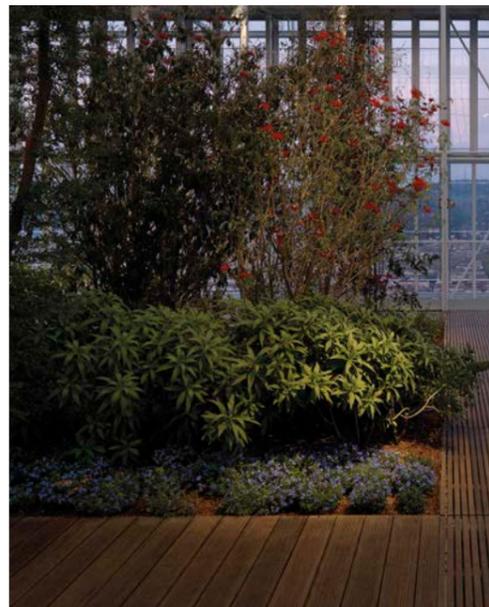
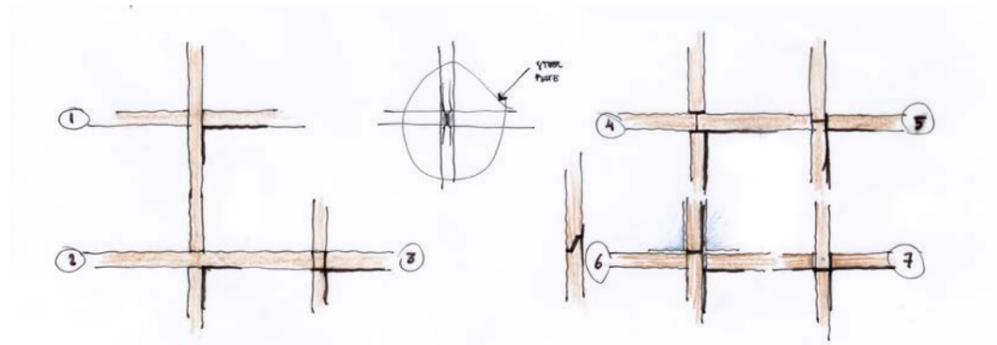
La modularità dell'edificio e la struttura in legno permettono una realizzazione tramite elementi prefabbricati, mirata a contenere tempi, costi ed emissioni in fase di cantierizzazione.

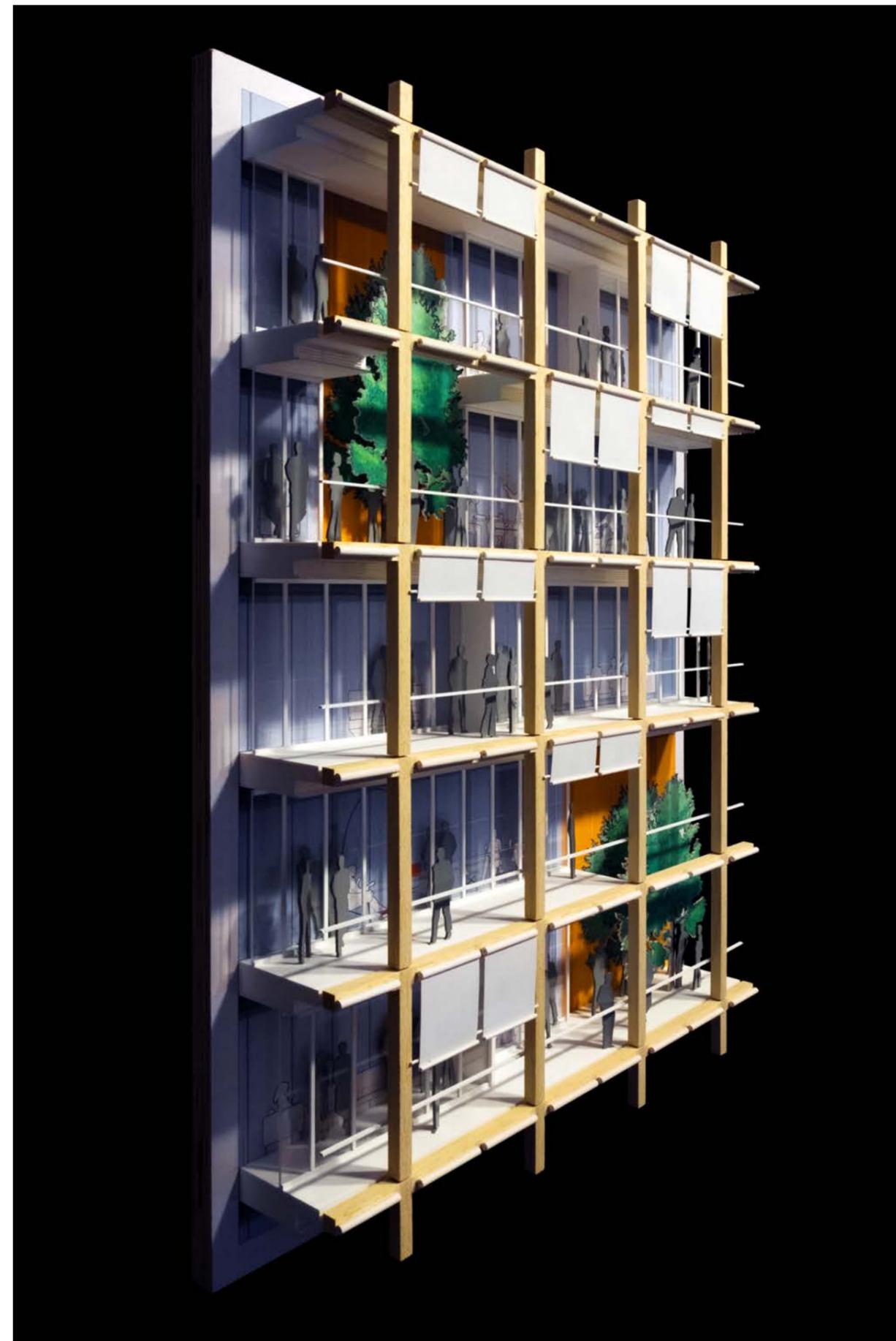
La riduzione delle opere da realizzare in-situ permette di ottenere significativi benefici, non solo dal punto di vista economico.

Le finiture saranno caratterizzate da materiali naturali, nell'ambito di una strategia complessiva che intende estendere la sostenibilità del progetto all'intero ciclo di vita dell'edificio, nel rispetto delle normative vigenti e dei più recenti indirizzi in tema di ecosostenibilità.

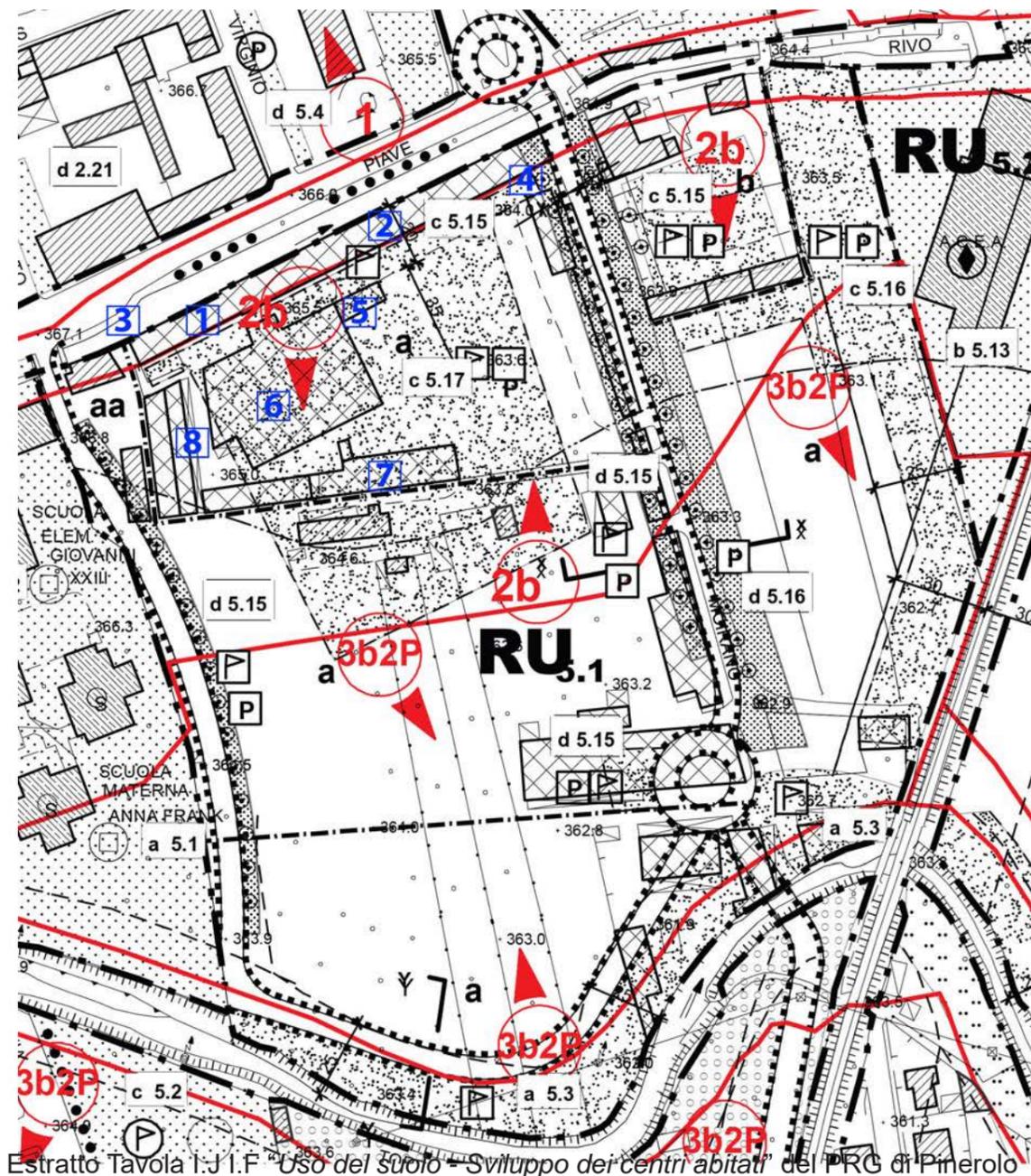
I sistemi passivi sopracitati sono solo una parte delle possibili soluzioni atte al contenimento della domanda energetica dell'edificio. Fattori come l'inerzia termica delle pareti o il controllo della ventilazione naturale sono aspetti fortemente considerati nella proposta in oggetto.

Inoltre sono previsti sistemi attivi di produzione di energia rinnovabile, come ad esempio l'installazione di pannelli fotovoltaici, con l'obiettivo di portare l'edificio ad un consumo energetico "quasi zero".





Bassorilievo del sistema di Facciata



Estratto Tavola I.J.I.F. "Uso del suolo - Sviluppo dei centri abitati" del PRG di Pinerolo

MORFOLOGIA DEL TERRITORIO

-  FABBRICATO INDUSTRIALE
-  FABBRICATO FATISCENTE

INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO IN PROGETTO

-  NUOVO TRATTI STRADALI

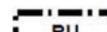
AREE PER SERVIZI SOCIALI E PER ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE

-  ESISTENTI
-  IN PROGETTO

COMPONENTI SULL' AMBIENTE

-  NUOVI TRATTI DI VIALI ALBERATI SU STRADE SISTENTI
-  CON FASCIA ATTREZZATA A VERDE E PARCHEGGI

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E TERZIARI COMPATIBILI

-  AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

PARTI DEL TERRITORIO IN CUI SONO PREVISTI INTERVENTI DI RIPROGETTAZIONE DEL TESSUTO URBANO DESTINATO ALLE RESIDENZE E AD ATTIVITA' TERZIARIE DA REALIZZARE MEDIANTE STRUMENTI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA CON IL REPERIMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE DI PUBBLICO SERVIZIO, NEL RISPETTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE (art. 38 N.d.A.)

a, b, c, .... DELIMITAZIONE SUBAREE COSTITUENTI UNITA' DI INTERVENTO

TIPOLOGIA DEI SERVIZI

-  VERDE E SPORT
-  PARCHEGGI PUBBLICI

IN PROGETTO



L'Amministrazione Comunale promuove la formazione del P.d.R. o del P.E.C. esteso all'intera area, redigendolo o definendone le linee-guida al fine di farlo proprio, anche per mezzo di specifico protocollo d'intesa con le proprietà interessate in cui siano definite le priorità di interesse generale e strategico per la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi. Il P.d.R., oppure il P.E.C., dovranno altresì perseguire nell'obiettivo di ottenere il parere della Commissione Regionale ex art. 91 bis L.R. 56/77- che individui, **sulla scorta di una approfondita indagine dei caratteri del complesso edilizio preesistente**, le parti meritevoli di conservazione, da integrarsi convenientemente nel progetto complessivo di sistemazione del nuovo insediamento e tenga conto dell'originario sistema di cortine edilizie, favorendo un equilibrato rapporto fra costruito ed ambiente naturale circostante.

L'intervento sull'edificio "Turk" esistente lungo il Rio Moirano dovrà rispettare i criteri e i principi descritti e rappresentati nell'allegato schema per quanto riguarda gli elementi architettonici oggetto di conservazione. Il P.d.R. dovrà individuare e dettagliare, privilegiandone il recupero conservativo, gli specifici elementi accessori quali ciminiera, elementi idraulici del rio Moirano, colonnine in ghisa del corpo ex Weingrill, tracce di quinte murarie anche relative ai percorsi esistenti consolidati, ecc.

Nell'obiettivo di conservare una adeguata percezione delle preesistenze edilizie lungo il canale si prevede il mantenimento dell'ingombro volumetrico del corpo edilizio già oggetto di incendio e posto in adiacenza al sistema di ingranaggi sul canale (di cui si prevede il restauro).

Di tale corpo si prevede di mantenere (con i necessari adeguamenti interni tecnologici, strutturali e di conformità alle norme edilizie, ecc.) l'ingombro volumetrico della quinta muraria esterna con la conservazione sostanziale del ritmo e della forma delle aperture, garantendo la percezione del segno urbano.

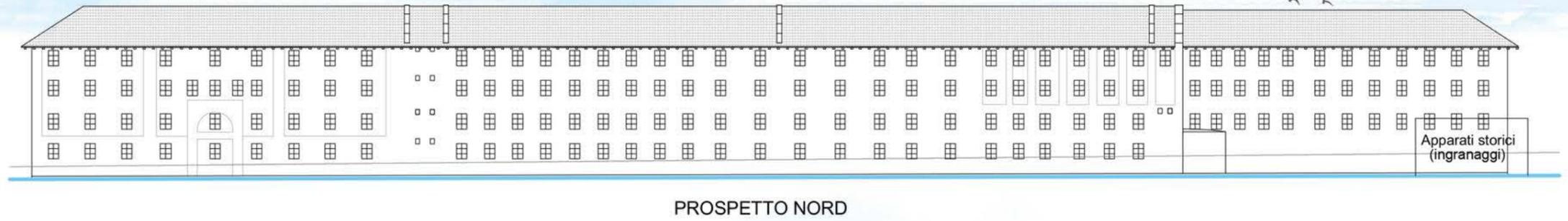
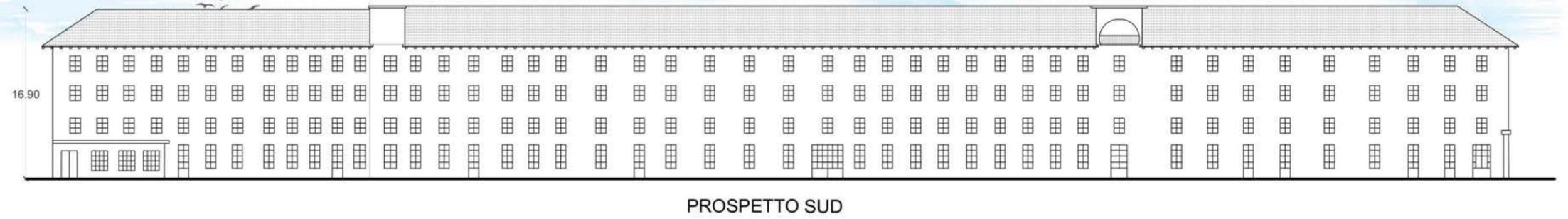
La posizione del corpo edilizio consente inoltre di approfondire le connessioni con il sistema degli ingranaggi storici, agevolando la "narrazione" dell'origine e dell'evoluzione dei luoghi nel rapporto con il sistema delle acque e nell'ambito del progetto di parco della "memoria" delle attività.



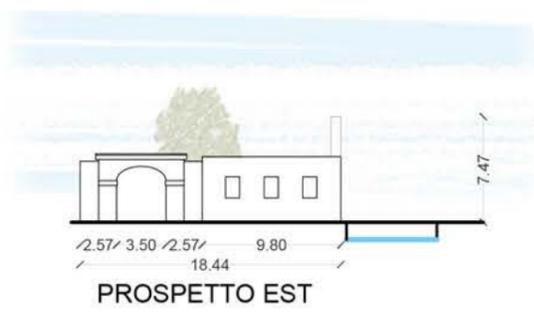
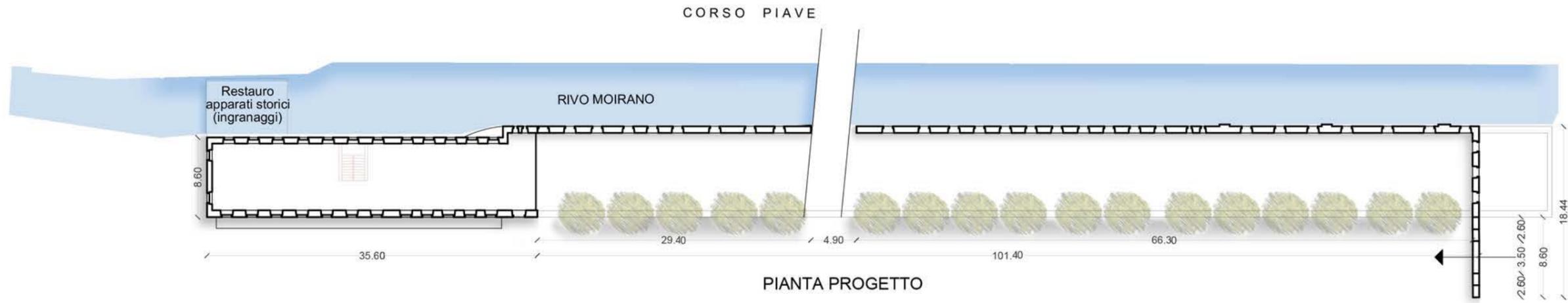
Schema allegato alla tabella di zona RU 5.1 - Planimetria generale progetto

- 1** Recupero parte dell'edificio "Turck"
- 2** Tracce murarie dell'edificio "Turck"
- 3** Restauro ingranaggi sul Rio Moirano
- 4** Ricostruzione del portale di ingresso di via Moirano
- 5** Mantenimento della ciminiera
- 6** Mantenimento delle colonnine in ghisa del corpo "ex Weingrill"
- 7** Tracce di quinte murarie su percorso interno al Parco
- 8** Tracce di quinte murarie all'interno del parco

# PIANTA E PROSPETTI STATO DI FATTO EDIFICI LUNGO CANALE MOIRANO

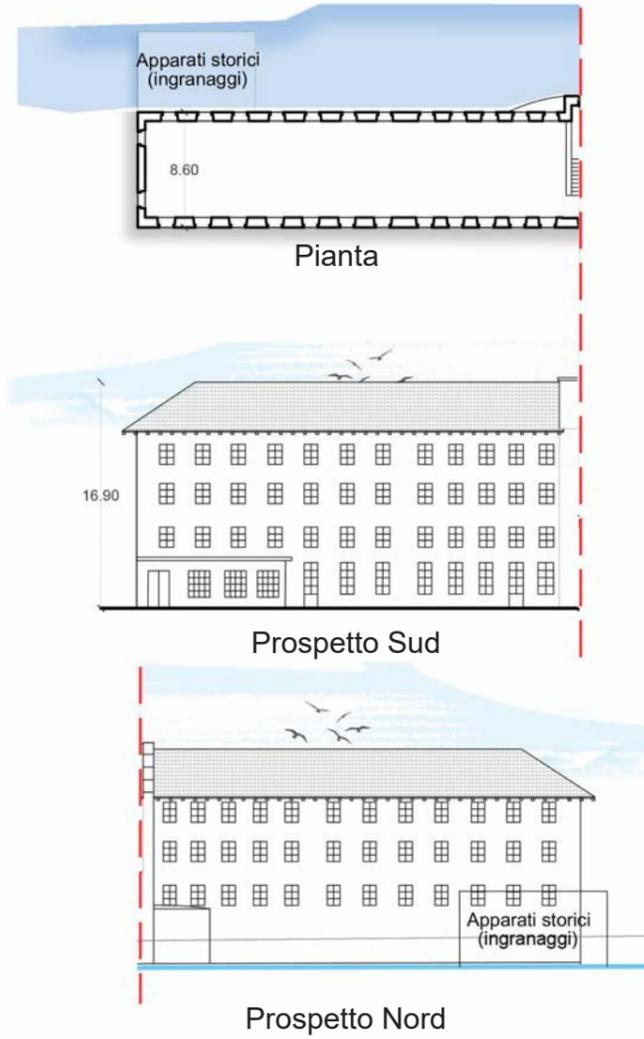


PIANTA E PROSPETTI STATO DI PROGETTO EDIFICIO LUNGO CANALE MOIRANO

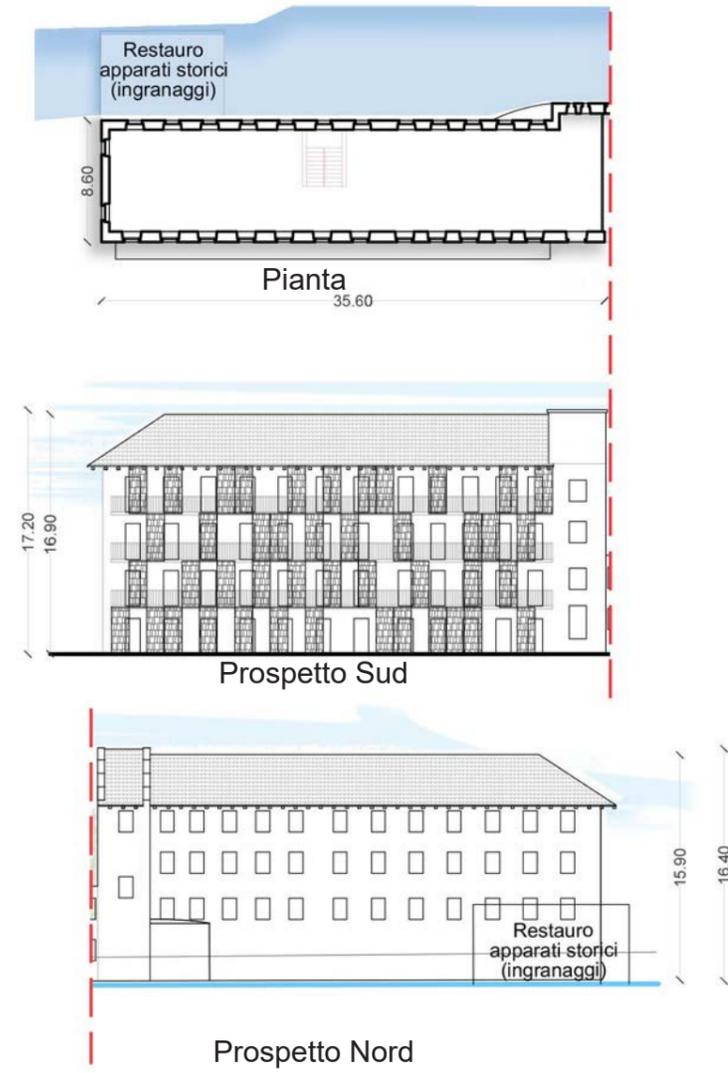


# 1. RECUPERO PARTE DELL'EDIFICIO TURCK

## STATO DI FATTO



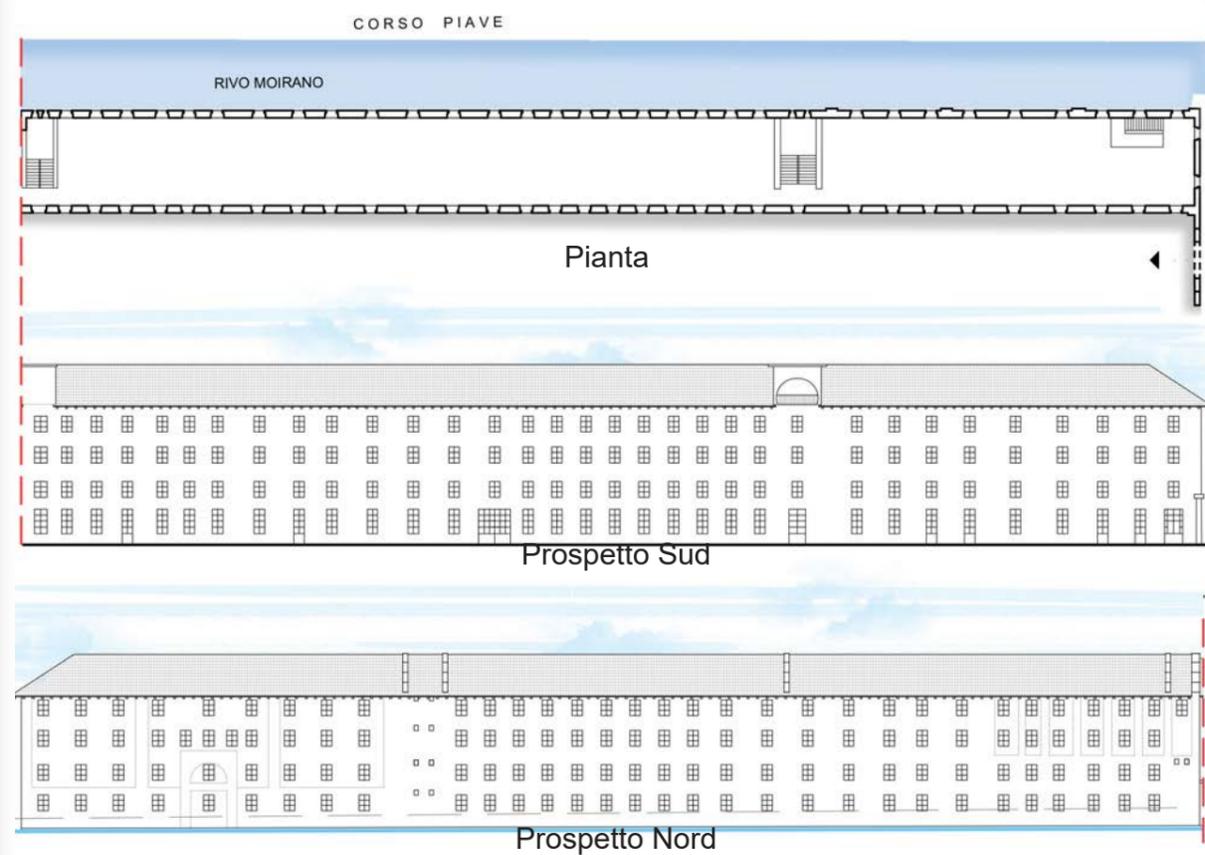
## PROGETTO



Render progetto

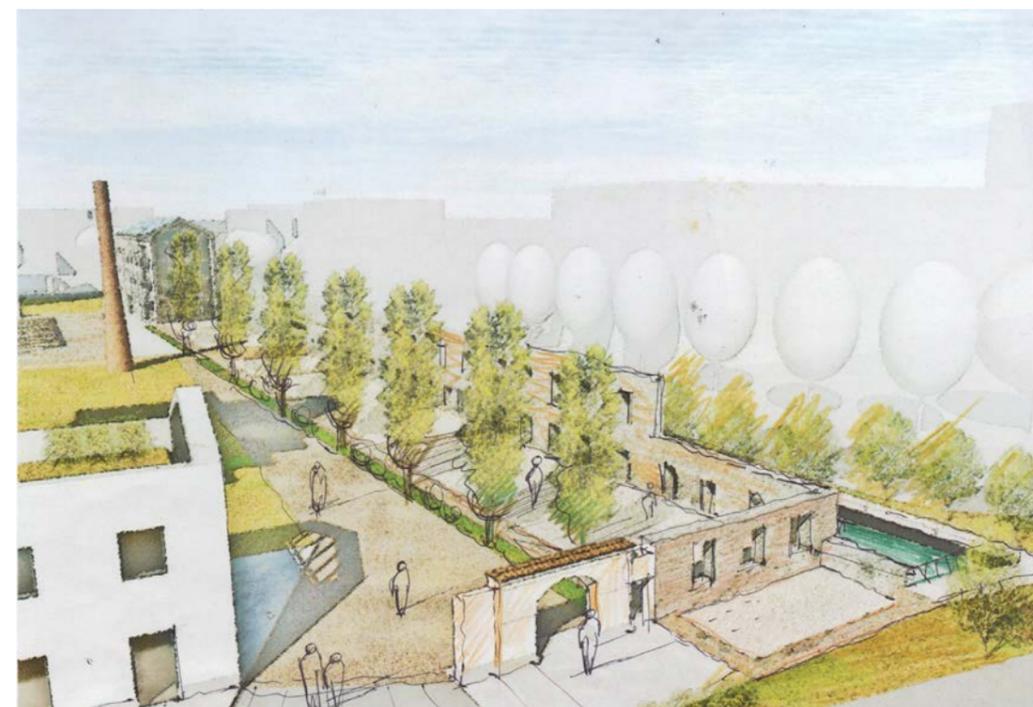
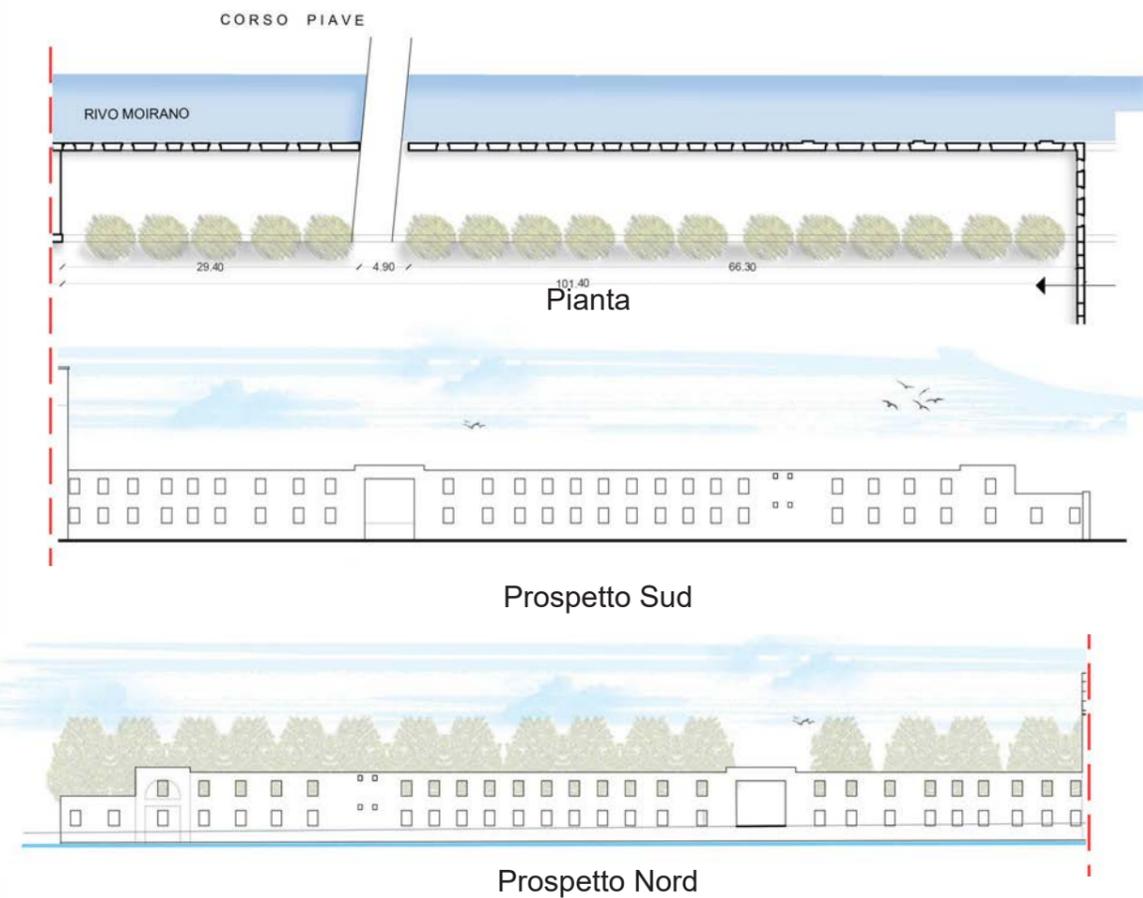
## 2. TRACCE MURARIE DELL'EDIFICIO TURCK

### STATO DI FATTO



Fotografia scattata il 9 aprile 2020

### PROGETTO



Render progetto

### 3. RESTAURO INGRANAGGI SUL RIO MOIRANO

#### STATO DI FATTO



Fotografia scattata il 9 aprile 2020

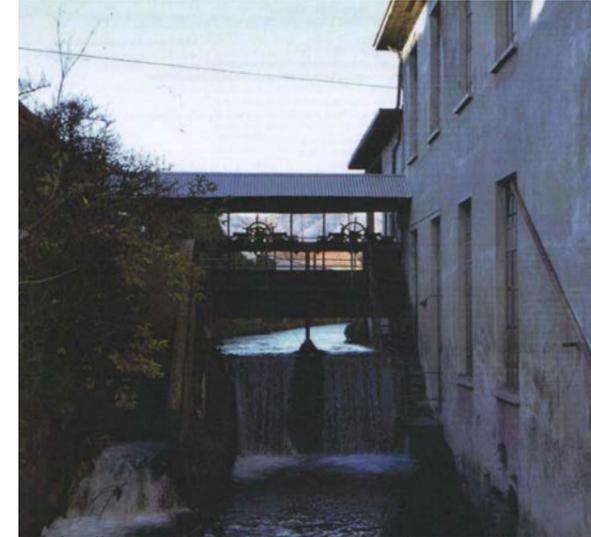


Fotografia scattata il 9 aprile 2020

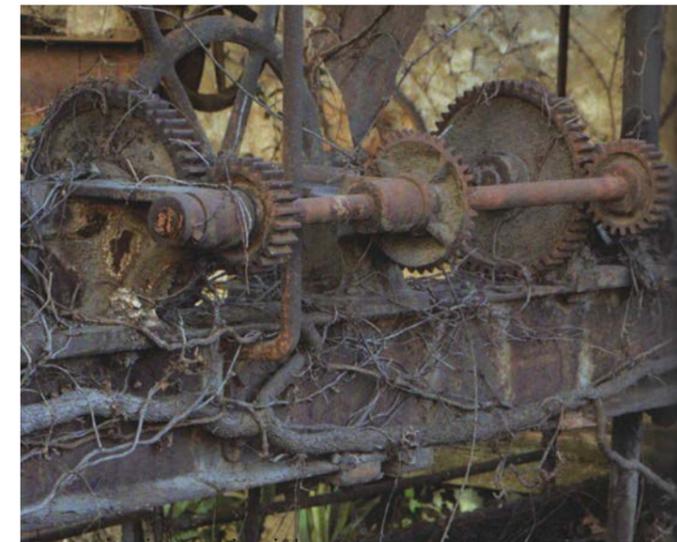


Fotografia scattata il 9 aprile 2020

#### PROGETTO



Esempio di macchinari da restaurare (Foto di Gagliardi - Milan A. "città d'opera e d'acqua area ex merlettificio Turck", Marco Valerio, 2015 )

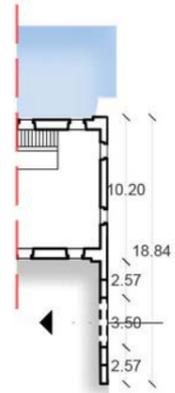


Esempio di macchinari da restaurare (Foto di Gagliardi - Milan A. "città d'opera e d'acqua area ex merlettificio Turck", Marco Valerio, 2015)

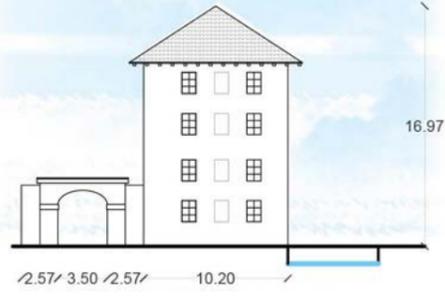


Schizzo del progetto

#### 4. RICOSTRUZIONE DEL PORTALE DI VIA MOIRANO STATO DI FATTO



Pianta



Prospetto Est

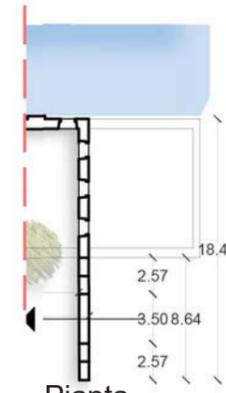


Fotografia scattata il 9 aprile 2020

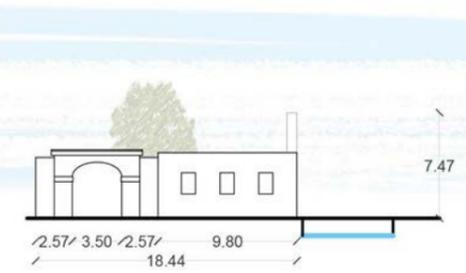


Fotografia scattata il 9 aprile 2020

#### PROGETTO



Pianta



Prospetto Est



Schizzo del progetto



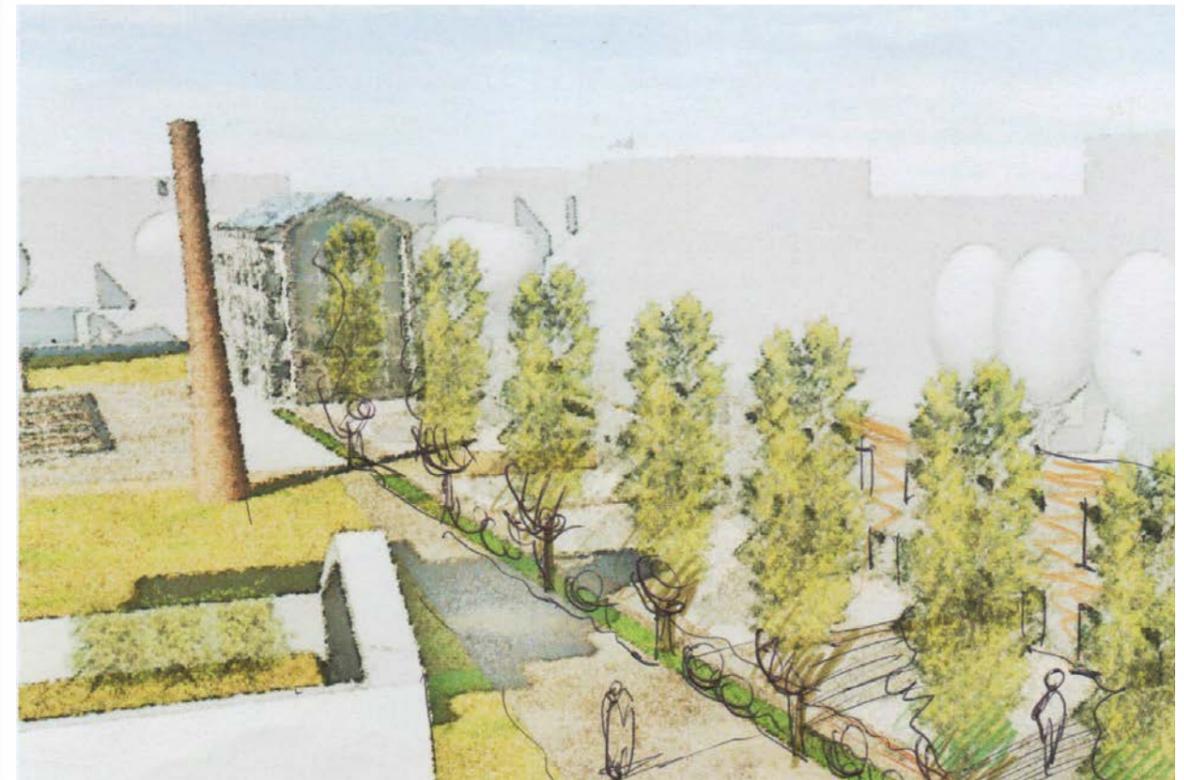
Render del progetto

## 5. MANTENIMENTO DELLA CIMINIERA

### STATO DI FATTO



### PROGETTO

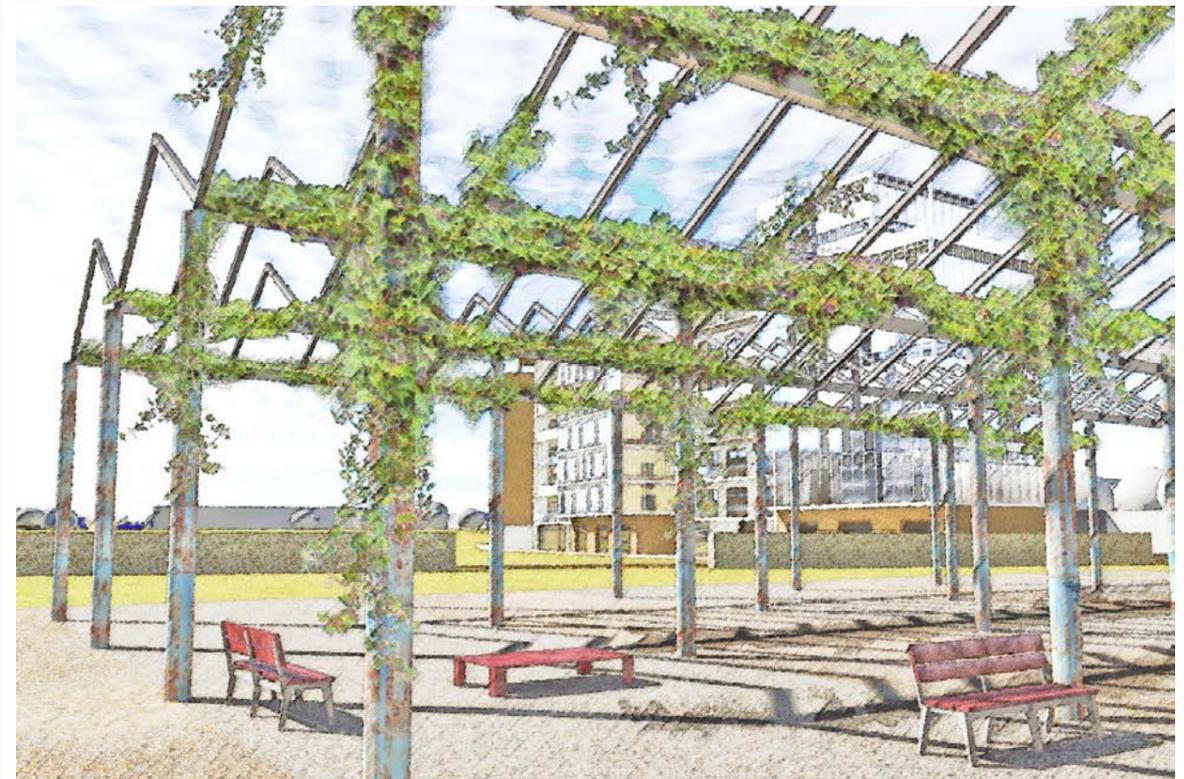


## 6. MANTENIMENTO DELLE COLONNINE IN GHISA DELL'EX "WEINGRILL"

### STATO DI FATTO



### PROGETTO



7. TRACCE DI QUINTE MURARIE SU PERCORSO INTERNO AL PARCO

STATO DI FATTO



PROGETTO



8. TRACCE DI QUINTE MURARIE ALL'INTERNO DEL PARCO

STATO DI FATTO



PROGETTO

