

BANDO 2°BIENNIO PROGRAMMA CASA: 12.000 ALLOGGI ENTRO IL 2012 PINO TORINESE

6



Descrizione sintetica dell'incarico

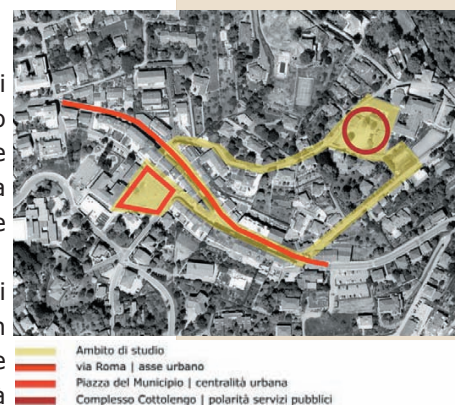
La città di Pino Torinese si posiziona nella parte sud-orientale della Collina torinese, lungo la direttrice della strada di valico collinare tra Torino e Chieri. Con un'estensione territoriale di circa 22 Km², è la porta territoriale a sud-est del sistema insediativo collinare. Dal 2001 Pino Torinese partecipa all'Unione dei Comuni "Collina Torinese"¹, di cui rappresenta uno dei poli commerciale, direzionale e di riferimento culturale. La popolazione, al 31.12.2008, è di 8.599 abitanti.

Localizzazione dell'ambito del programma

L'intervento ricade in un articolato sistema di aree ed immobili di proprietà pubblica situate a sud ed a nord dell'asse urbano di via Roma, infrastruttura caratterizzata da una rilevante connotazione commerciale e di servizio, centralità urbana del sistema urbano consolidato, luogo di aggregazione e socializzazione.

Il territorio urbano di Pino Torinese si consolida agli inizi degli anni '50, lungo la direttrice Torino-Chieri, determinando un sistema insediativo-territoriale prevalentemente lineare, che ha fortemente caratterizzato le modalità fruibili della città e dello spazio pubblico. Le aree ed immobili oggetto dello studio sono:

- Area cortiliva del complesso storico-monumentale Cottolengo di via Martini;
- Sistema infrastrutturale di via Martini e via Maria Cristina;
- Asse commerciale di via Roma;
- Polarità urbana della piazza del Municipio.



Committente

Comune di Pino Torinese

Determinazione

Periodo

2009

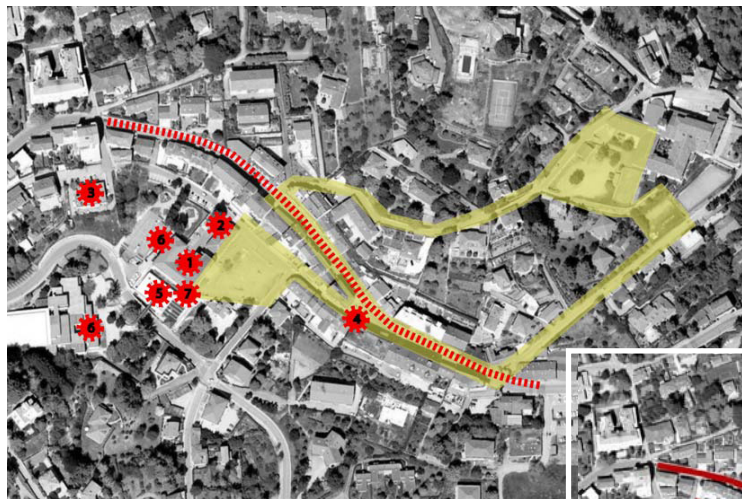
Tipologia di studio

Studio di fattibilità

Obiettivi principali dell'intervento

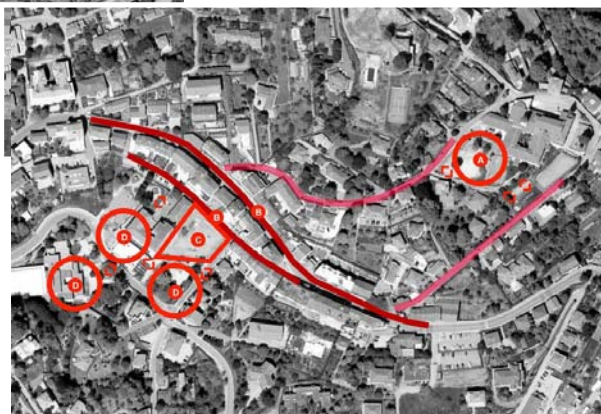
Gli obiettivi principali della proposta di candidatura sono così riassumibili:

- Ampliare i tipi ed i modelli di offerta abitativa in locazione a canone sostenibile;
- Assicurare fattibilità finanziaria e gestionale e garantire canoni sostenibili (-30% canone concertato);
- Promuovere le politiche di housing sociale come leva economico-finanziaria rilevante nel processo di rigenerazione e valorizzazione della città pubblica;
- Rigenerare la città pubblica, riorganizzando l'offerta qualitativa e quantitativa dei servizi;
- Valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico attraverso la rigenerazione funzionale;
- Sostenere ed incentivare le dinamiche virtuose nel settore dei servizi, in special modo quelli commerciali, perseguendo nuove e diversificate strategie nei piani e nell'offerta;
- Valorizzare la città consolidata e le polarità funzionali della città pubblica come territorio di comunità coesa;
- Generare modelli gestionali sostenibili ed innovativi, anche attraverso processi partecipati e condivisi;
- Promuovere strumenti attuativi e gestionali che garantiscano la sostenibilità economico-finanziaria degli interventi attraverso il coinvolgimento di risorse private;
- Garantire l'incremento dell'accessibilità sostenibile alle attrezzature e spazi collettivi della città pubblica.



Ambito di studio
asse commerciale via Roma | asse urbano
Poli attrattori

Il territorio urbano e la città pubblica
- schema di intervento



asse urbano primario
assi urbani secondari
connessioni
Polarità funzionali
spazi aperti pubblici

Il territorio urbano e la città pubblica
- schema strategico

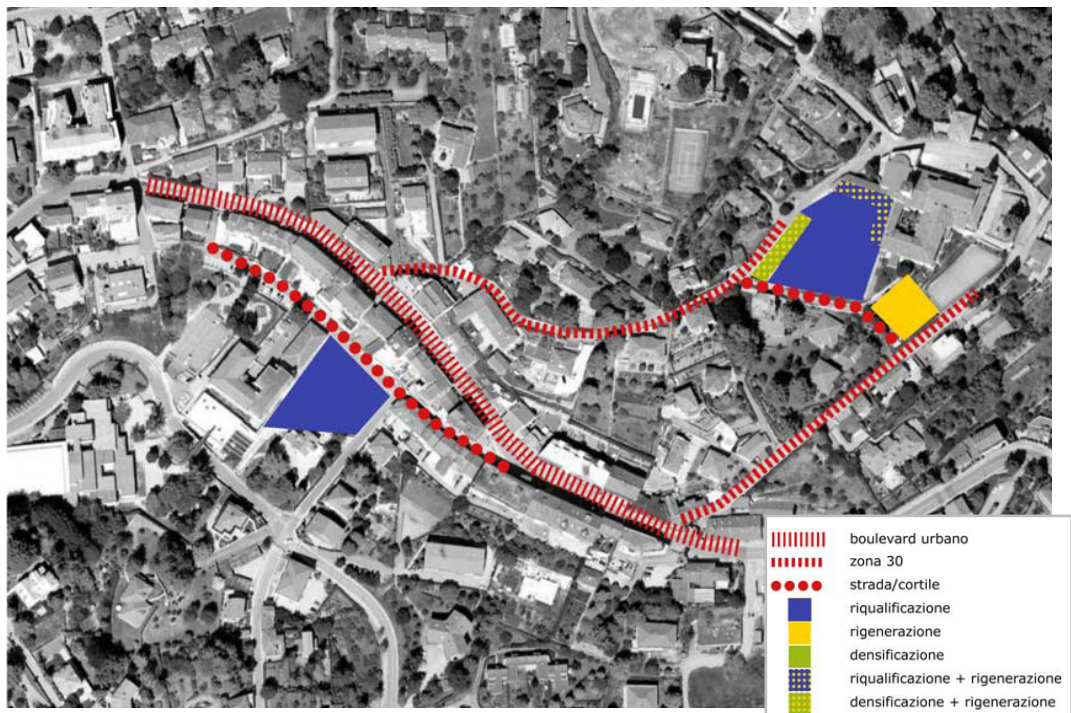
CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO

Dimensioni dell'intervento

La superficie territoriale, oggetto degli interventi descritti nella proposta di candidatura, è di 13.570 mq.

Le azioni strategiche previste sono:

- Riqualificazione fruitiva, rigenerazione funzionale e densificazione insediativa a funzioni residenziali in locazione temporanea e permanente dell'area cortiliva dell'ex Cottolengo e del piano terra dell'ala sud-ovest del complesso storico-testimoniale;
- Riqualificazione fruitiva di via Martini e via Maria Cristina;
- Riorganizzazione della sosta nelle aree limitrofe il complesso monumentale della Chiesa "S.M. Assunta" e dell'ex-Cottolengo;
- Riqualificazione fruitiva dell'asse commerciale di via Roma e di via Molina;
- Rigenerazione funzionale, riqualificazione fruitiva, e densificazione funzionale, anche a funzioni mercatali, di piazza del Municipio.



Ambito di intervento - schema strategico

OBIETTIVI DI QUALITÀ

Lo studio di fattibilità dovrà perseguire i seguenti obiettivi qualitativi, alla scala edilizia, come previsto dal Protocollo ITACA della Regione Piemonte, verificandone contestualmente la sostenibilità tecnica, economica, finanziaria e gestionale:

- Riduzione del fabbisogno di energia primaria richiesta durante il ciclo di vita degli edifici
- Produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili
- Impiego di materiali eco-compatibili
- Adozione di strategie di recupero ed ottimizzazione dell'uso dell'acqua per usi domestici
- Limitazione dei carichi ambientali (emissioni di CO2 equivalenti)
- Limitazione dei carichi ambientali (permeabilità dei suoli)
- Qualità ambientale indoor
- Mantenimento delle prestazioni in fase operativa
- Sistemi di domotica integrata

Ulteriormente, a scala urbana dovrà essere garantito:

- Il miglioramento della sicurezza stradale per gli utenti deboli (pedoni, ciclisti);
- La valorizzazione fruitiva e l'incremento del grado di accessibilità degli elementi nodali (fermate bus) del trasporto pubblico locale;
- La riorganizzazione funzionale delle aree di sosta veicolare.



■ Gli utenti stimati, in sede di prefattibilità del programma di intervento, sono:

- edilizia residenziale in locazione: 36 utenti
- area mercatale: 1200 utenti/giorno
- servizi comunali/associazioni: 90 utenti/giorno