COMUNE DI TORINO

UBICAZIONE INTERVENTO:

Via Borgaro, 96

DATA

Ottobre/Novembre 2020

PERMESSO DI COSTRUIRE

per la realizzazione di una media struttura di vendita in Torino, via Borgaro, 96/98 (in applicazione dell'art.5 c.9 e 14 della L.106/2011)

COMMITTENTE:

Proprietario:
BELVEDERE Società Semplice
Via Gustavo Modena n°37 - 20129 Milano
C.F. 84504380019

Intestatario:
Pansa Simone
PNSSMN87D07L219J
in qualità di amministratore delegato di:
CREA.RE GROUP S.R.L.
Via Bertola n° 2 - 10121 Torino (To)
C.F. 11623940019

PROGETTISTA:

FRED SRL
Via Germanasca, 3 - 10138 Torino

Project Manager
Geom. Filippo RIZZO
Collegio geometri della Provincia di Torino n. 7961

Progettista
Arch. Valentina CURATOLO
Ordine degli Architetti della Provincia di Torino n. 7375

16 B

SOSTITUTIVA

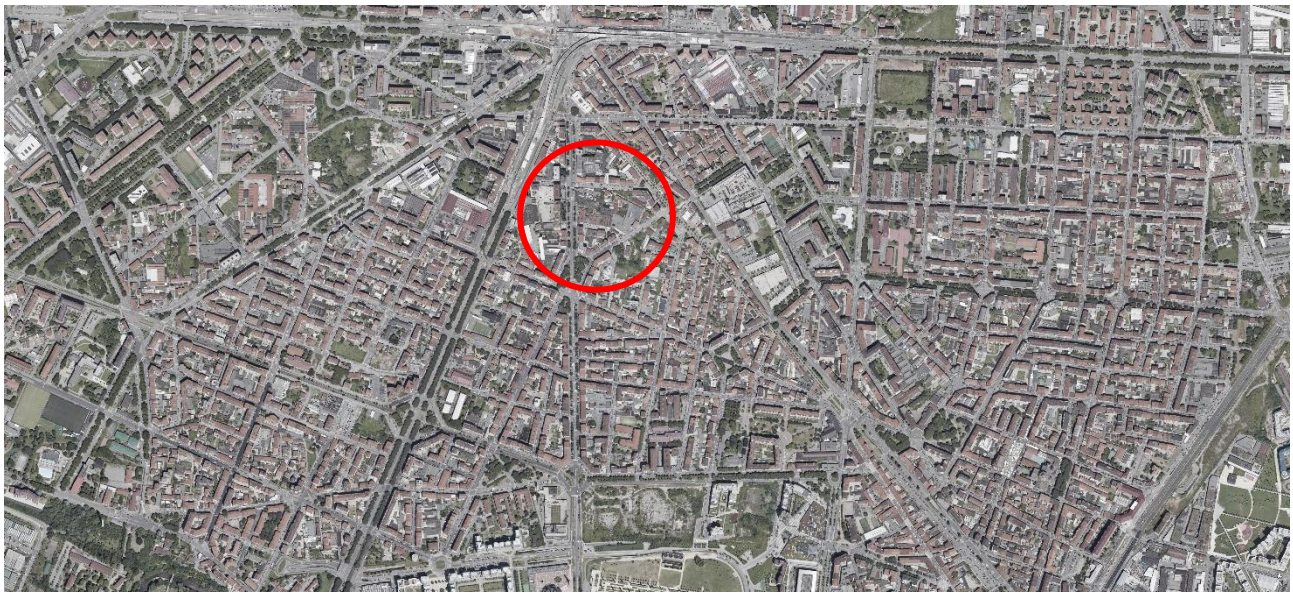
PROPOSTA DI PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- Relazione tecnico-descrittiva

1714	DF	RT		A
COMMESSA	FASE	CATEG.		REV.

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	APPROVATO
A	Ott./Nov. 2020	Prima emissione	V. Curatolo / A. Nika / I. Trudu	Geom. F. Rizzo

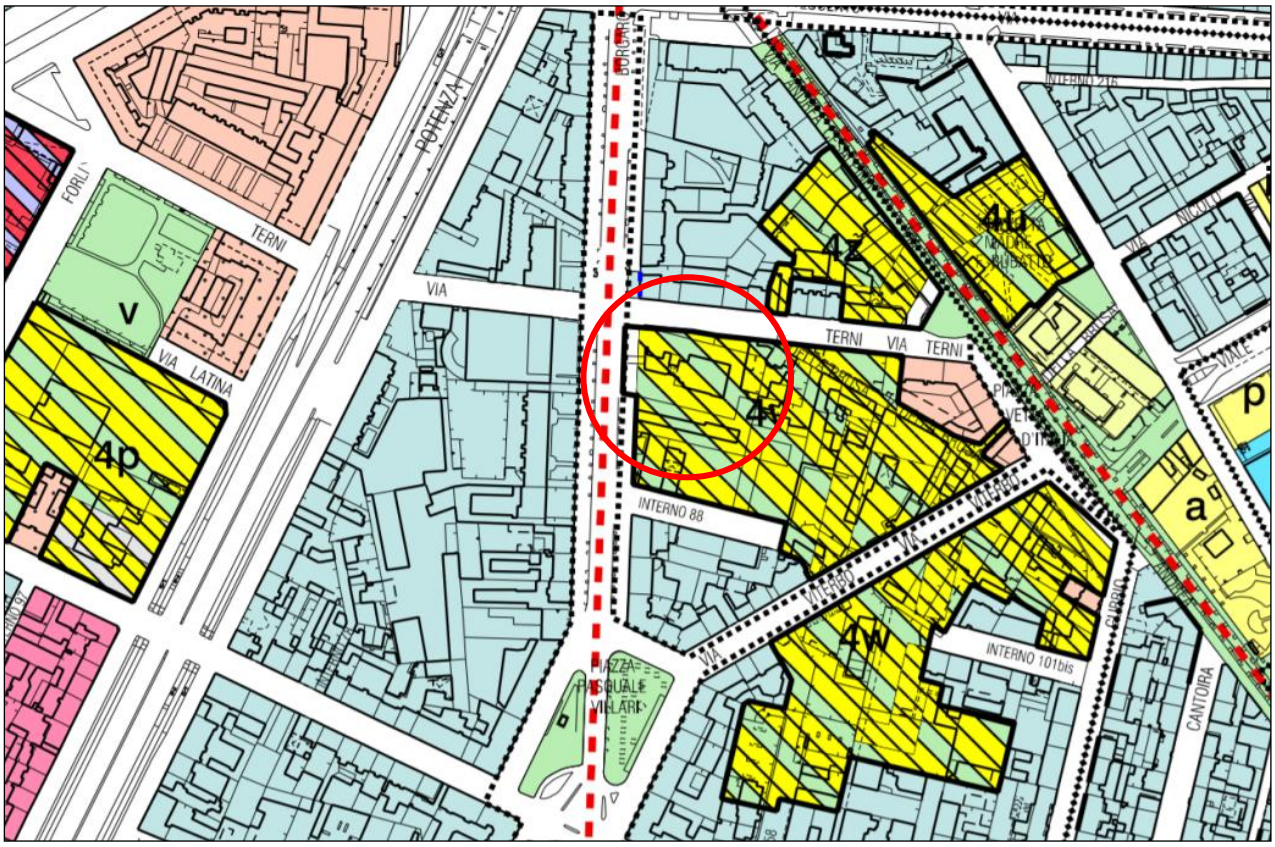
L’area di Intervento è ubicata nella Circoscrizione Amministrativa n. 5 (Borgo Vittoria, Madonna di Campagna, Lucento, Vallette) e sorge su un lotto quadrangolare, ad angolo tra via Borgaro e via Terni.



Ortofoto – città di Torino

L’area ha una superficie complessiva pari a 3765 mq ed è prevalentemente occupata da fabbricati ad uso industriale (utilizzato per diversi anni dalla Carrozzeria Due Stelle di Zurlo Gerardo e attualmente in disuso), in notevole stato di degrado e abbandono.

L’edificio si colloca in un’area Normativa Ambito 4V – Viterbo nord (Aree da trasformare per Servizi).

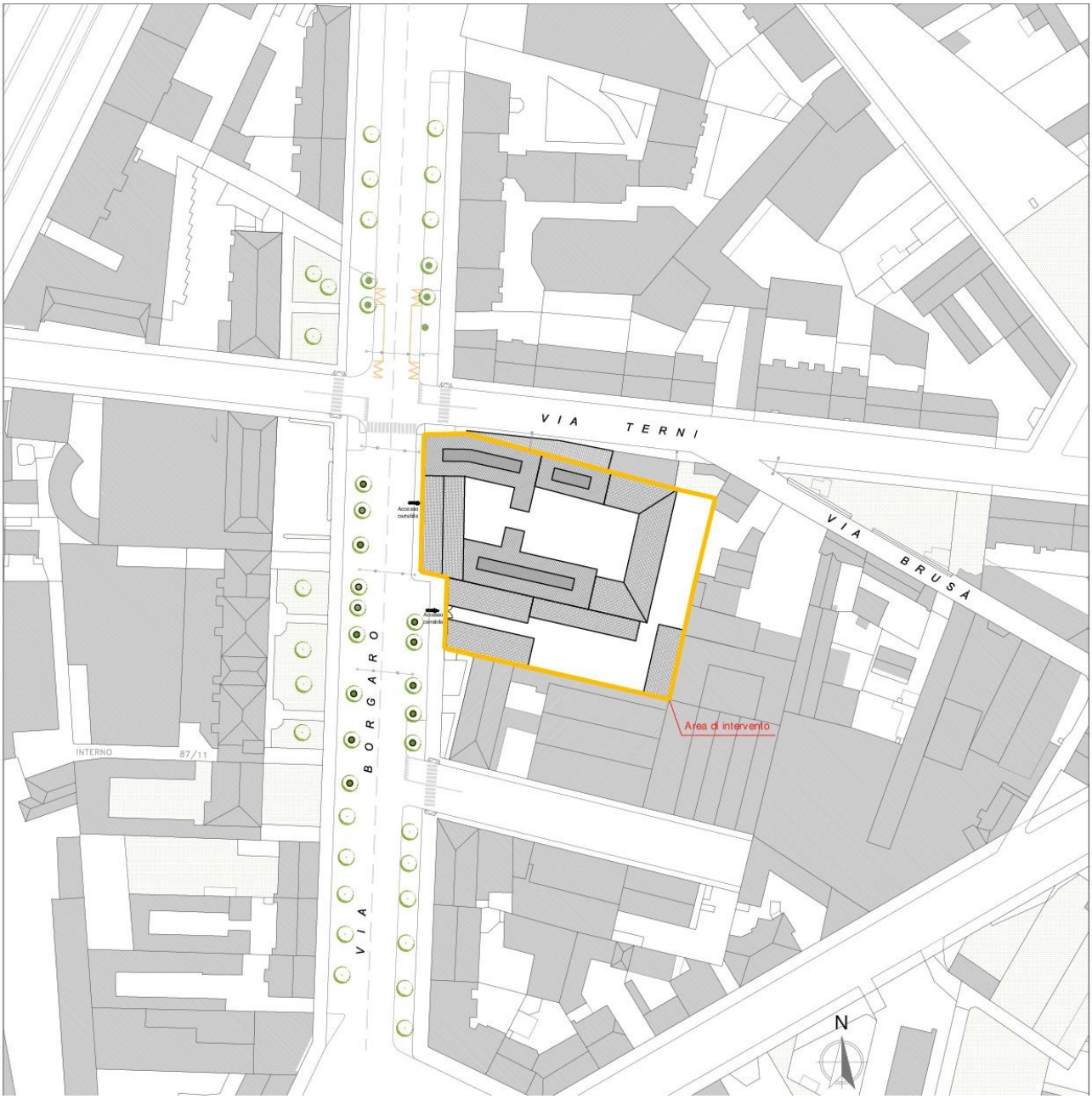


Stralcio PRG Comune di Torino

Il progetto, all'interno del lotto d'intervento, prevede la "razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" in quanto è prevista la demolizione di un edificio fatiscente e la ricostruzione di un nuovo volume, necessaria per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti nel tessuto edilizio circostante.

Si tratta di una riqualificazione dell'area urbana evidentemente degradata in considerazione della presenza di un fabbricato in cattivo stato di conservazione e in disuso da parecchi anni, dunque di bassa qualità sotto il profilo urbanistico ed edilizio e sotto il profilo sociale ed economico.

L'intervento consisterà nella demolizione del fabbricato esistente, con successiva costruzione di un edificio ad uso commerciale, avente SLP inferiore e avente una configurazione che permetta l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti nel tessuto urbano circostante a prevalente destinazione residenziale.



Planimetria generale dello stato di fatto

Si prevede una ricucitura del tessuto urbano preesistente, tramite la cessione di una porzione di area alla Città, riproponendo "modelli" morfologici compatibili con gli allineamenti agli edifici limitrofi e con la viabilità pubblica pedonale e veicolare sul fronte di via Borgaro. La porzione di area che verrà ceduta alla Città, sarà destinata alla viabilità, realizzando un nuovo marciapiede, una nuova alberatura e nuovi parcheggi, riproponendo il "modello" analogo adiacente, come naturale configurazione della viabilità circostante: marciapiede – banchina, verde - strada**.**

Il nuovo volume sorgerà nella porzione a sud-est dell'area, con due lati in aderenza ai fabbricati confinanti.

Il progetto è finalizzato alla realizzazione di una media struttura di vendita alimentare e non alimentare (871 mq di vendita) con SLP complessiva pari a 1442 mq.

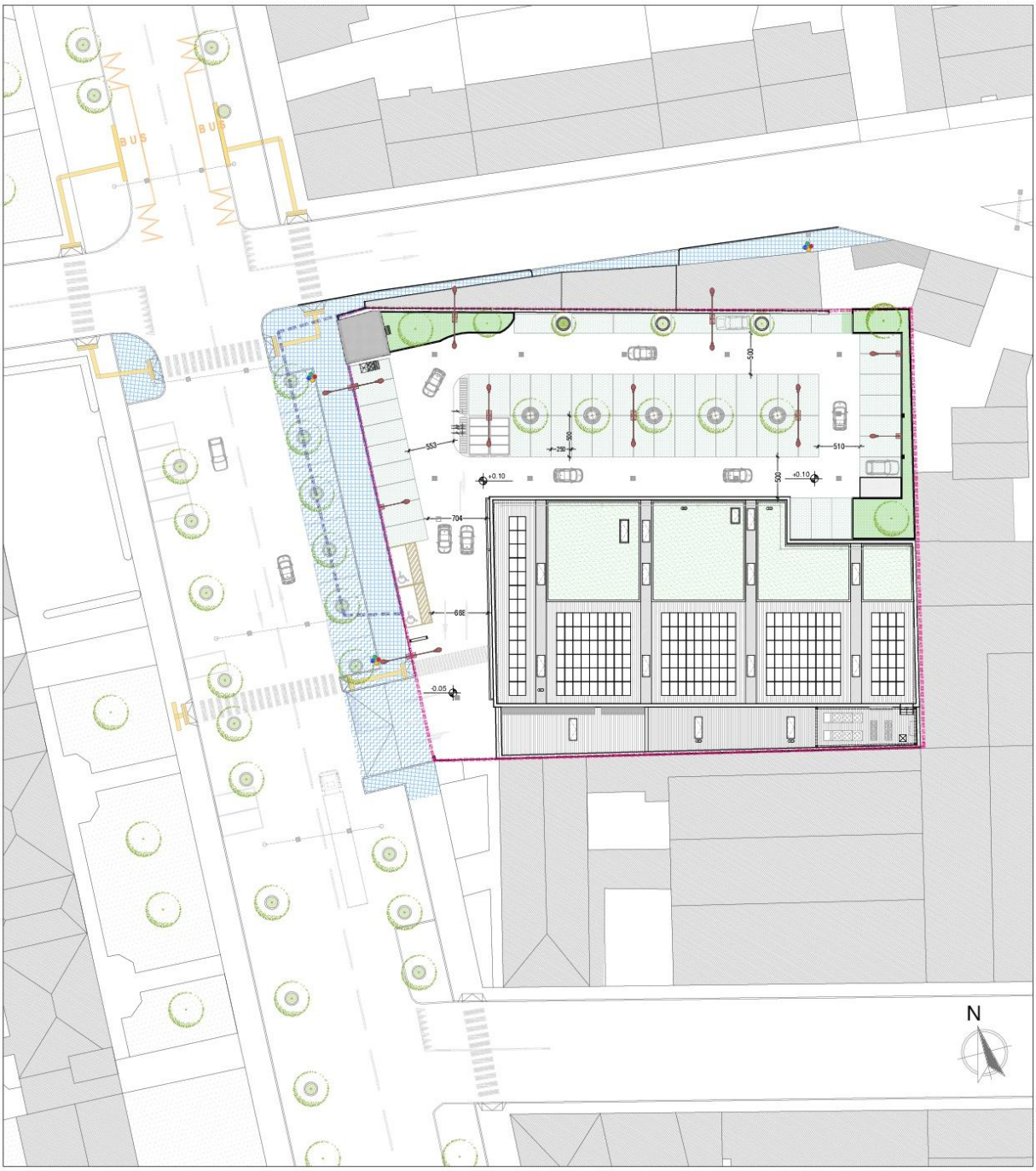
La superficie lorda di pavimento di progetto è ampiamente inferiore rispetto alla superficie utile complessiva esistente (2204 mq) in applicazione della L. 12 Luglio 2011 n°106 sulle consistenze preesistenti.

Il progetto prevede l'individuazione di una superficie coperta pari a 1483 mq, inferiore alla superficie coperta dei fabbricati esistenti (pari a 2204 mq).

L'edificio presenta una pianta a settore pressoché rettangolare, direttamente connessa con la distribuzione planimetrica del lotto e allineata ai fronti degli edifici esistenti su via Borgaro.

È realizzato su un piano fuori terra e su un piano primo dove sono collocati i locali per i dipendenti e il Locale IT.

A ovest è individuato l'unico accesso all'area, a nord vi è l'accesso al locale commerciale, a sud servizi per la clientela e i magazzini.



PLANIMETRIA GENERALE DELL'AREA D'INTERVENTO - PROGETTO - SCALA 1:500

Area oggetto d'intervento

Area di proprieta' in cessione gratuita alla citta'-
verrà realizzato un nuovo marciapiede, nuova alberatura e nuovi parcheggi. Viene riproposto il "modello" analogo adiacente come naturale continuazione della viabilità circostante: marciapiede-banchina, verde-strada

La proposta in oggetto prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione nella zona limitrofa all'area d'intervento e in quella che verrà ceduta gratuitamente alla città.

FRED
MATERIA ED ENERGIA

FRED Srl Via Germanasca 3 – 10138 Torino
tel 011/0673005 - fax 011/0676076

Nello specifico verranno realizzati nuovi marciapiedi pavimentati in asfalto colato con nuove cordolature su Via Terni e su Via Borgaro, relativamente alla parte confinante con l'area oggetto d'intervento. Verrà ripristinata la continuità della banchina verde con aiuole e alberature come nella porzione esistente e verranno realizzati dieci nuovi parcheggi a raso esterni al lotto, a servizio del pubblico.

Per quanto riguarda l'abbattimento delle barriere architettoniche sono previsti due nuovi attraversamenti pedonali su Via Borgaro che prevedono:

- nuova segnaletica orizzontale con bande di colore bianco;
- nuovi scivoli di imbocco ai marciapiedi;
- nuovi percorsi per ipovedenti secondo normativa vigente.

Per quanto concerne il miglioramento dei percorsi dei marciapiedi esistenti saranno aggiunti:

- ripasso della segnaletica orizzontale con bande di colore bianco;
- nuovi scivoli di imbocco ai marciapiedi;
- nuovi percorsi per ipovedenti in adiacenza alle fermate dei bus.

L'accesso carrabile al lotto avviene da Via Borgaro tramite un nuovo scivolo con leggera pendenza realizzato in asfalto.

Nell'area adiacente al lotto d'intervento che coinvolge una parte di Via Borgaro e Via Terni verrà ripassata tutta la segnaletica orizzontale esistente. Inoltre, verranno aggiunti nuovi stalli di sosta per il parcheggio su Via Borgaro.

L'illuminazione stradale esistente verrà mantenuta, tenendo conto di piccole modifiche necessarie per lo spostamento di un punto luce su via Terni (nuovo palo).

Infine, verrà integrata l'illuminazione stradale esistente con nuovi pali della luce tipo "ITALO" saranno installati nuovi contenitori su marciapiede per con raccolta differenziata dei rifiuti (vedi TAV. 16A di progetto).