

Collegno, 7 novembre 2017

Variante parziale al P.R.G.C.

ai sensi della L.U.R. 56/77 art17, comma 5f

*Variante parziale n.15: riorganizzazione area ex Piano degli
Insediamenti Produttivi e aree agricole*

Stato di attuazione del P.R.G.

Il Comune di Collegno è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.) approvato con D.G.R.P.

n. 10-9436 del 26.05.2003. Ad esso sono seguite:

- 14 varianti parziali
- 5 Strumenti Esecutivi

Riferimenti normativi per le varianti parziali

L.U.R., art. 17 comma 5f, *sono varianti parziali al PRG le modifiche che soddisfano tutte le seguenti condizioni:*

a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;

b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;

c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi [...] per più di 0,5 metri quadrati per abitante [...]

d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi [...] per più di 0,5 metri quadrati per abitante [...]

e) non incrementano la capacità insediativa residenziale [...];

f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 2 per cento [...]

g) non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;

h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

I contenuti della variante

- Area ex SSP24

Nuovo ambito produttivo

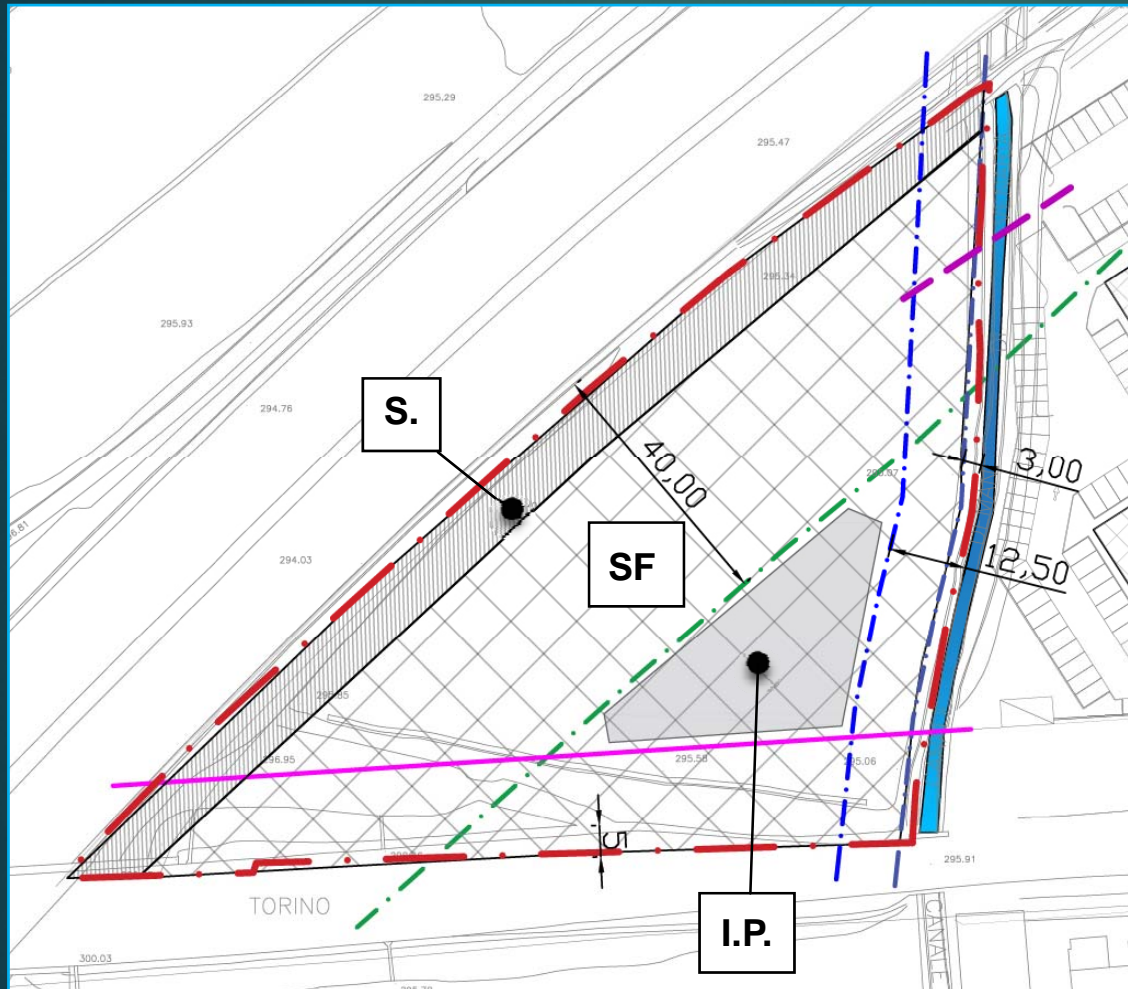
- Area Ex PIP
- Area via Nazioni Unite
- Nuovi lotti produttivi comunali
- Riordino comparto via Italia

Riorganizzazione interna, aggiornamento
NTA, nuovi lotti produttivi comunali e privati

- Agricoltura
- Servizi

Integrazioni normative

Nuovo ambito produttivo ex SSP 24 (“Italmacello”)



Superfici

(S.T.) Superficie Territoriale = 9.172 m^2

(S) Servizi (20% S.T.) = 1.834 m^2

(I.T.) Indice Territoriale (0,45) = 4.127 m^2

(SC) Sup.Coperta max (0,5) = 4.586 m^2

(I.P.) Ipotesi progettuale = **SC 950 m^2**

Legenda

- Superficie Territoriale dell'ambito
- Fascia di rispetto tangenziale (40 mt.)
- Fascia di rispetto bealera (3 mt.)
- Fascia di rispetto bealera (12,5 mt.)
- Ipotesi collegamento viabilità esistente
- Allineamento stradale con Stazionetta

N.B.: le superfici urbanistiche rispondono all'ipotesi più restrittiva di fascia di rispetto della bealera a 12,5 mt.

Riorganizzazione interna, aggiornamento NTA, nuovi lotti produttivi comunali e privati

Il vecchio Piano per gli Insempiamenti Produttivi, ad oggi scaduto, verrà aggiornato nella suddivisione interna e nelle attività insediabili

Ambito di completamento

In termini territoriali è l'ambito maggiormente sviluppato nel quale si localizzano 2 nuovi lotti produttivi comunali

Ambito Via Nazioni Unite

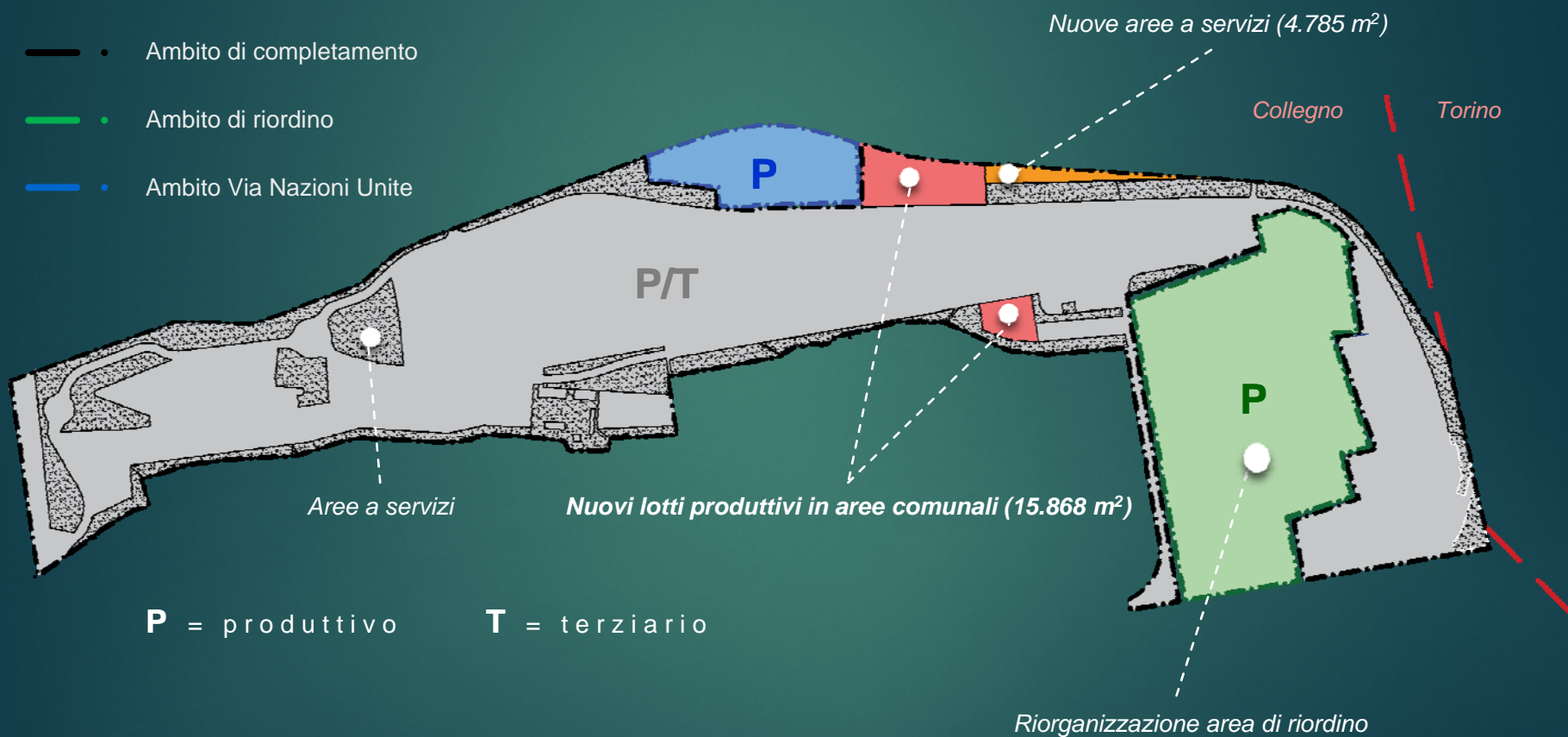
Comprende l'area di nuovo ambito territoriale ex vincolo uscita tangenziale C.so Regina Margherita

Ambito di riordino

L'area dell'ex PIP che necessita di riorganizzazione; include la suddivisione dell'ex comparto in 10 subcomparti e la ditta SAIT

Le modifiche cartografiche sono supportate dall'aggiornamento delle Norme di Attuazione e delle tavole ufficiali dell'ex PIP

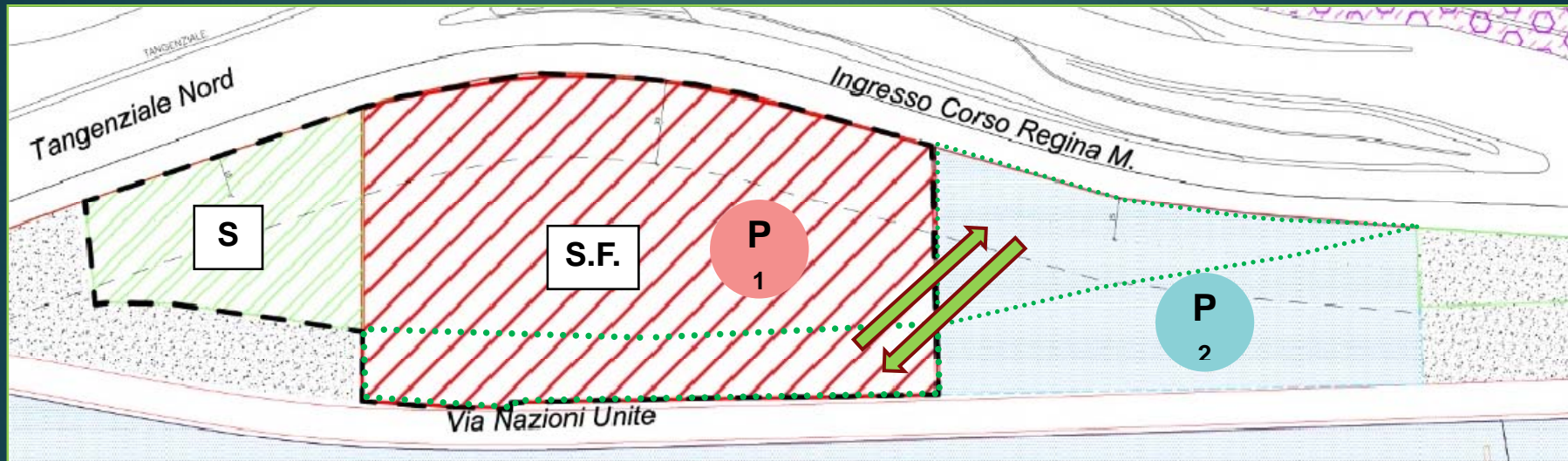
Mappa di riorganizzazione interna dell'area ex PIP



N.B: la mappa è indicativa dell'organizzazione interna dell'ex PIP; per la definizione puntuale delle aree rifarsi alla tavola progettuale allegata

Ambito via Nazioni Unite

(nuovo comparto produttivo privato e nuovi lotti produttivi comunali)



Superfici

(S.T.) Superficie Territoriale = 27.530 m^2

(S) Servizi (20% S.T.) = 5.506 m^2

(S.F.) Superficie Fondiaria (S.T. – S) = 22.024 m^2

(SC) Superficie Coperta max ($0,6 * \text{S.F.}$) = 13.214 m^2

(I.P.) Ipotesi Progettuale = SC 11.439 m^2

Legenda

— • Superficie Territoriale nuovo comparto privato

- - - Fascia di rispetto tangenziale (30 mt.)

● Lotto produttivo privato (P1)

● Lotto produttivo comunale in adiacenza (P2)

↔ Permuta proprietà

N.B.: le superfici urbanistiche dovranno essere verificate e validate in fase di applicazione dello strumento esecutivo

Integrazioni normative – aree agricole

L'obiettivo è quello di introdurre il concetto di agricoltura multifunzionale;

vengono pertanto introdotte **nuove attività complementari** ai luoghi dell'agricoltura:

- Spazi destinati a mercato dei coltivatori
- Allevamento e addestramento razze canine
- Pensioni e rifugi per la tutela degli animali
- Fattoria didattica
- Ambulatori veterinari
- Servizi per l'agricoltura sociale
- Spazi di fruizione ecoturistica (pubblici esercizi)
- Esercizi commerciali fino a 250 mq di Sup. Vendita
- Agri-ristorazione

Modifiche ad **art. 7/8** delle NTdA e:

- Scheda normativa: **il territorio agricolo**;
- Scheda normativa: **centro storico**;
- Scheda Normativa: **Savonera**;
- Scheda normativa: **il parco della Dora**

Le attività suddette saranno insediabili, per finalità di sinergia economica con le attività più strettamente agricole o per migliorare la fruizione naturalistica del territorio rurale e del Parco della Dora, esclusivamente nell'ambito di edifici esistenti da recuperare e/o in subordine a interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica sul contesto (da definire in convenzione).

Integrazioni normative – aree agricole

Vengono inoltre operate le seguenti rimodulazioni normative, al fine di :

1) CONTENERE IL CONSUMO DI SUOLO E RIDURRE LA DISPERSIONE INSEDIATIVA IN AREA AGRICOLA

Si incentiva la demolizione dei manufatti secondari di più recente realizzazione (compresi i capannoni agricoli non più funzionali all'agricoltura), con la possibilità di riutilizzare tali superfici in ampliamento degli edifici principali esistenti da recuperare a fini abitativi, a condizione **che sia garantita la riduzione della superficie complessivamente impermeabilizzata** e comunque nei limiti massimi di mq 200 di SLP in ampliamento.

2) INCENTIVARE GLI INTERVENTI DI RECUPERO RESIDENZIALE DEI FABBRICATI IN DISUSO

Gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi solo per superare criticità intrinseche di tipo strutturale, energetico, funzionale, oppure in ragione di interferenze con infrastrutture di interesse pubblico. I manufatti di interesse storico e/o documentario e quelli tutelati dal PRGC (ai sensi dell'art. 24 della L.r. 56/77) o per disposizioni di legge, non possono essere oggetto di sostituzione edilizia.

Fatti salvi i casi indicati al punto 1), non potrà essere riedificato più del volume preesistente.

Ogni intervento di demolizione e successiva riedificazione, laddove ammesso, dovrà conservare l'impianto compositivo, i caratteri, le tipologie edilizie e gli eventuali elementi di pregio esistenti.

In tutti i casi di modificazione dell'impianto compositivo originario, per ragioni di comprovata necessità, dovrà essere redatto un progetto unitario degli interventi soggetto ad approvazione comunale.

Gli interventi di recupero residenziale degli edifici in disuso, secondo le modalità sopra indicate, oppure l'insediamento di attività complementari all'agricoltura nell'ambito di tali edifici, sono ammessi nei confronti di ogni soggetto avente titolo, previo versamento del contributo di costruzione previsto per legge.

Integrazioni normative - Servizi

Si inseriscono nuove attività a servizio delle persone e delle imprese quali pubblici esercizi e commercio di vicinato

attrezzature di interesse collettivo a carattere socioassistenziale, sanitario, amministrativo, culturale; parchi, giardini, piazze, luoghi per lo sport e il tempo libero, edifici per l'istruzione e la formazione, edifici di culto. Le attrezzature e gli spazi con destinazione a servizi possono essere pubblici o privati.

Nella finalità di potenziare la funzione aggregativa dello spazio pubblico e di supportare lo sviluppo economico locale, nell'ambito delle aree individuate a servizi ove siano presenti spazi e/o edifici pubblici inutilizzati è ammesso il riutilizzo degli stessi con inserimento di attività a servizio delle persone e delle imprese quali pubblici esercizi, commercio di vicinato e attività artigianali, purché pertinenti e funzionali all'obiettivo primario di valorizzazione dello specifico contesto urbano e relazionale.

L'assegnazione a privati dovrà effettuarsi attraverso bando pubblico che disciplini modalità e durata. Il fabbisogno di parcheggi generato dalle attività si intende in questi casi soddisfatto dalla dotazione presente nell'ambito di quartiere.

Modifiche ad **art. 7** delle NTdA