



CITTA' DI  
COLLEGNO



Settore Urbanistica e Ambiente

# *Programma di Rigenerazione urbana* ***“Collegno Rigenera”***

VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART.17 BIS  
DELLA L.R. 56/77

**AMBITO UNITARIO DI VARIANTE URBANISTICA**  
**A.1 Ex Acciaierie Mandelli**

*Assessore alla Pianificazione  
Territoriale e Innovazione Urbana*  
**Barbara MARTINA**



CITTA' DI  
COLLEGNO



## Planimetria generale

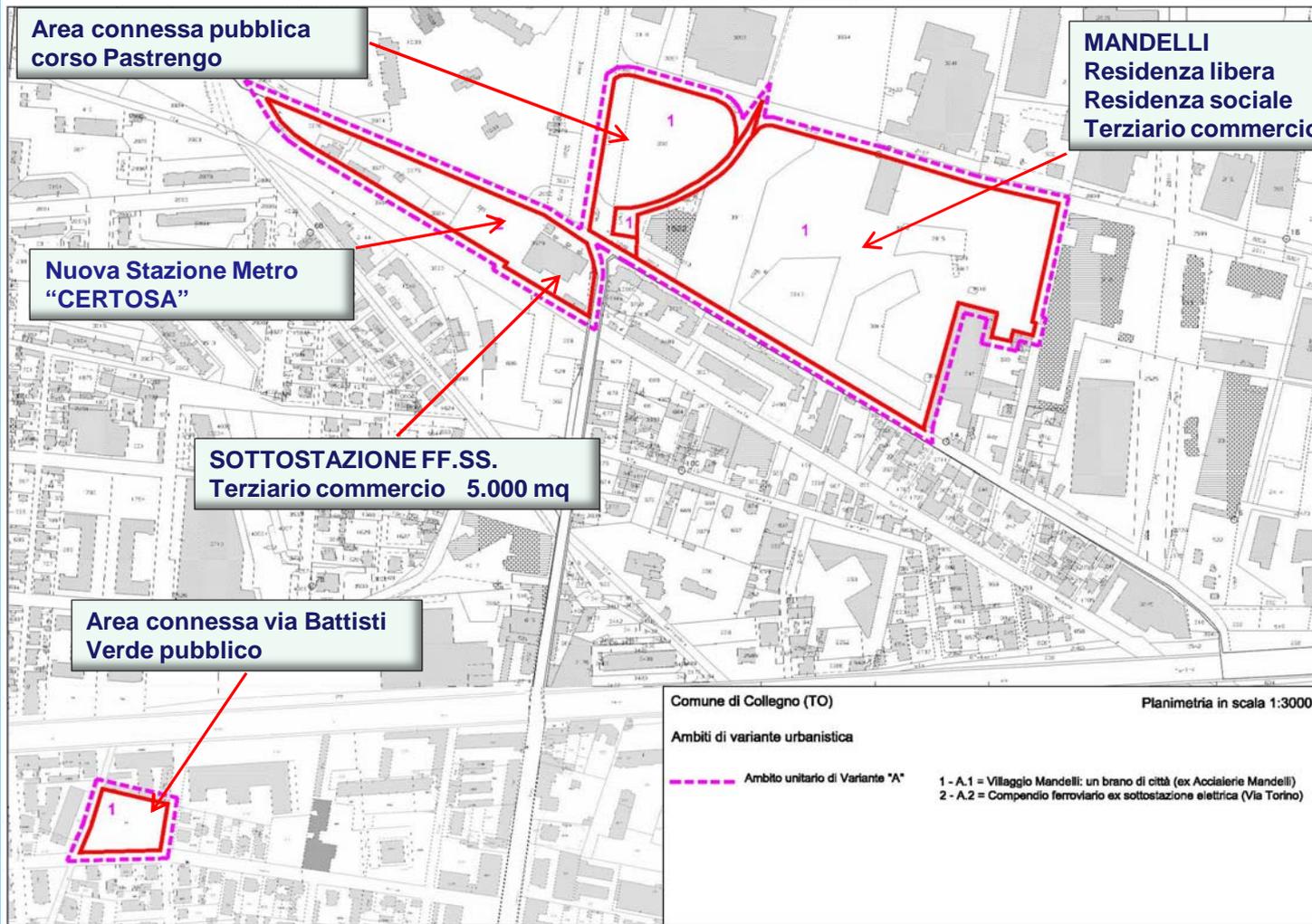
COLLEGNO RIGENERA





## Ambito unitario A: Mandelli – FF.SS. - Metropolitana

AMBITI UNITARI DI VARIANTE URBANISTICA: PERIMETRAZIONE ZONA A - SCHEDE A.1, A.2



<b>MANDELLI</b>	
Residenza libera	24.023 mq
Residenza sociale	5.644 mq
Terziario commercio	4.500 mq

**SOTTOSTAZIONE FF.SS.**  
 Terziario commercio 5.000 mq

Area connessa pubblica  
 corso Pastrengo

Nuova Stazione Metro  
 "CERTOSA"

Area connessa via Battisti  
 Verde pubblico

Comune di Collegno (TO) Planimetria in scala 1:3000

Ambiti di variante urbanistica

--- Ambito unitario di Variante "A"

1 - A.1 = Villaggio Mandelli: un brano di città (ex Accalierie Mandelli)  
 2 - A.2 = Compendio ferroviario ex sottostazione elettrica (Via Torino)

COLLEGNO RIGENERA



**Ambito unitario A: Mandelli – FF.SS. - Metropolitana**

COLLEGNO RIGENERA



## A.1 – VILLAGGIO MANDELLI: UN BRANO DI CITTA'

Ubicazione: area compresa tra via Torino - via De Amicis - corso Pastrengo

Proprietà proponente: Nord Ovest Immobiliare s.r.l.

Dati Catastali: area distinta in Catasto Terreni al Foglio 8 mappali n. 1522, 2213, 2212, 2439,938.

Superficie Territoriale: mq. 54.898, in prima approssimazione

SLP esistente: mq 34.167

**SLP in progetto: mq 34.167**, di cui:

- mq 32.718 direttamente collegati all'intervento di rigenerazione dell'area ex Acciaierie Mandelli;
- mq 1.449 collegati alla sistemazione e cessione al Comune dell'area connessa di via Cesare Battisti.

### Caratterizzazione dell'intervento

L'intervento prevede il recupero dell'area ex Acciaierie Mandelli ed ex Protex attraverso la realizzazione di una nuova centralità urbana, convertendo la SLP dei fabbricati industriali originari in nuovi edifici residenziali e nella realizzazione di un insediamento commerciale di media struttura di vendita. Le nuove edificazioni definiranno un nuovo disegno degli isolati e nuovi spazi pubblici destinati a piazze, percorsi ciclopedonali e aree verdi di prossimità. Sarà ricercato il massimo recupero di aree a servizi. A tal fine, sarà presa in considerazione la rigenerazione del patrimonio edilizio scolastico, da individuare in fase di variante urbanistica e da attuare secondo modalità che saranno definite in sede di convenzione esecutiva. Sempre in sede di convenzione esecutiva, sarà inoltre valutato il contributo della proprietà proponente alla realizzazione di una passerella per il transito ciclopedonale in attraversamento della linea ferroviaria Torino-Modane tra l'area oggetto di intervento e la via XX Settembre.

### Mix funzionale

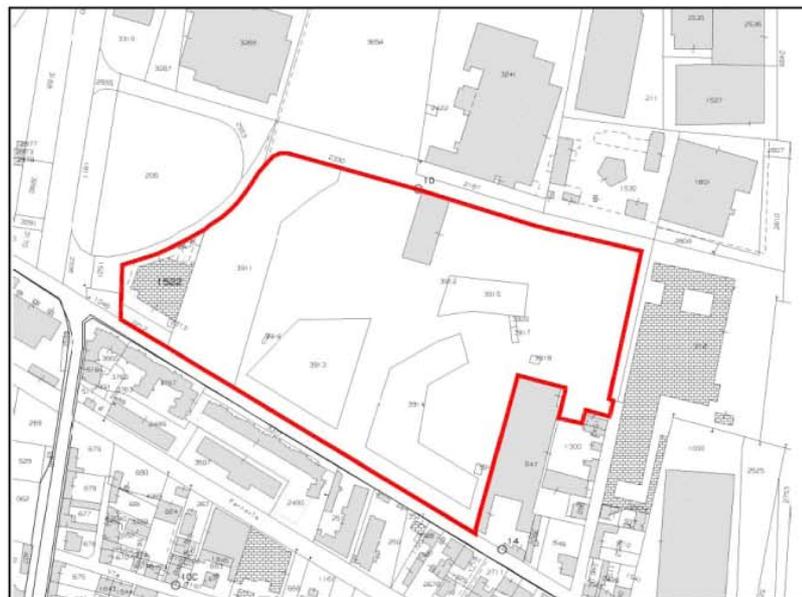
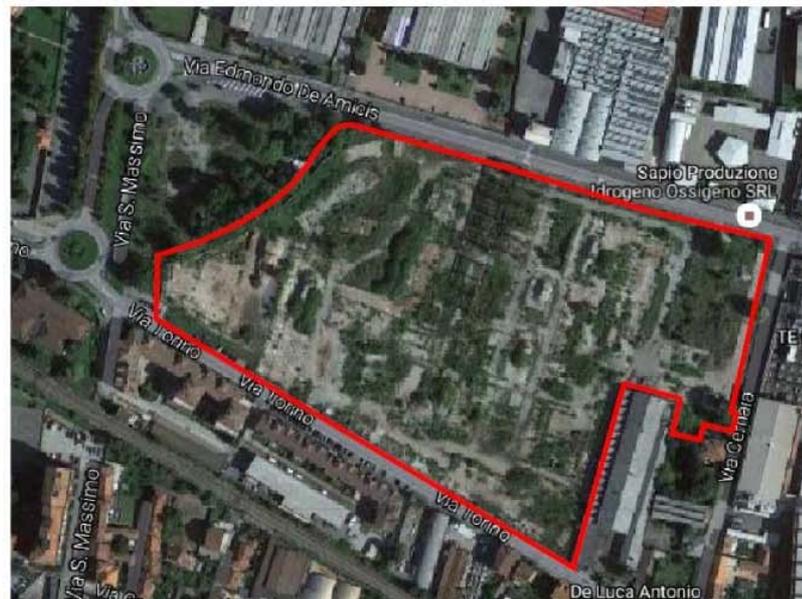
a) per la parte direttamente collegata all'intervento di rigenerazione dell'area ex Acciaierie Mandelli,

- residenziale libera: mq 19.188 di SLP
- residenziale sociale: mq 5.644 di SLP
- a disposizione dell'Amministrazione per ERP sovvenzionata su lotto urbanizzato: mq 3.386 di SLP
- terziario-commerciale mq 4.500 di SLP

in caso di realizzazione diretta del nuovo plesso scolastico, subordinatamente allo scomputo di tutti i contributi di costruzione e secondo modalità da concordare in sede di convenzione esecutiva, l'operatore proponente si impegna a contribuire per il corrispondente valore di trasformazione dell'ERP prevista (mq 3.386 di SLP) in edilizia residenziale privata.

b) per la parte collegata alla sistemazione e cessione al Comune dell'area connessa di via Cesare Battisti:

- residenziale libera: mq 1.449 di SLP



## **Indicazioni sulla struttura urbana – prescrizioni qualitative, compositive e di sostenibilità ambientale**

I principi insediativi della nuova edificazione sull'area saranno:

- creazione di un fronte edificato continuo, con possibili emergenze in altezza puntuali, parallelo alla via De Amicis disposto ad una distanza media non superiore a metri trenta dal confine della proprietà sulla via medesima;
- disposizione con andamento a "crescent" del fronte edificato continuo parallelo alla via De Amicis integrata con un porticato costituente la prosecuzione del percorso pedonale-ciclabile previsto lungo l'intero sviluppo della via;
- organizzazione delle nuove edificazioni lungo la via Torino e nella fascia centrale dell'area secondo il principio dell'isolato con corti a giardino interne;
- i fronti edificati lungo la via Torino saranno caratterizzati dalla regolarità delle facciate costruite sui porticati a piano terreno ed eventuale mezzanino con aperture verso gli spazi interni al lotto;
- i fronti dei volumi commerciali saranno integrati verso via da porticati a piano terreno.

E' richiesto:

- l'utilizzo delle energie rinnovabili e dei criteri della bioarchitettura con particolare attenzione all'orientamento degli edifici per il migliore sfruttamento dell'energia solare;
- l'impostazione dei caratteri costruttivi e delle installazioni impiantistiche con criteri NZEB (Nearly Zero Energy Building);
- un impianto planimetrico ed uno sviluppo in altezza nel rispetto, per le distanze tra fabbricati, del ribaltamento dei fronti.

Quale testimonianza del passato industriale dell'area, potrà essere valutato il mantenimento della struttura metallica tutt'ora esistente sul fronte di via De Amicis, da valorizzare in accordo con il Comune secondo modalità da definire in sede di convenzione esecutiva.

## **Numero dei piani massimo – altezza degli edifici**

Numero dei piani max 10 per 32 metri.

### SERVIZI EX ART. 21 L.R. 56/77

L'intervento comporta obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq 26.963 di servizi pubblici, dovuti ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 e come di seguito ripartiti:

- afferenti alla residenza: mq 22.463 (29 mq/abitante insediabile)  
di cui mq 1.097 delegati dalle edificazioni collegate alla cessione dell'area di via Cesare Battisti;
- afferenti alla quota terziario-commerciale: mq 4.500 (100% SLP terziario-commerciale).

Dismissione e/o assoggettamento in via prioritaria all'interno del perimetro di intervento e delle aree connesse, in subordine su aree esterne del territorio già destinate a servizi. Sono fatte salve le eventuali ulteriori quote di parcheggio pubblico dovute in applicazione della normativa regionale per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con sup. di vendita superiore a mq400.

### SERVIZI EX ART. 22 L.R. 56/77

Da verificare nell'ambito della dotazione già presente sul territorio comunale.

**AREE CONNESSE ALL'INTERVENTO A.1: AREA DI VIA BATTISTI/VIA ANTICA DI GRUGLIASCO**

Area individuata in Catasto Terreni al Foglio 8 mappale 324 (via C. Battisti ang. Via Antica di Grugliasco).

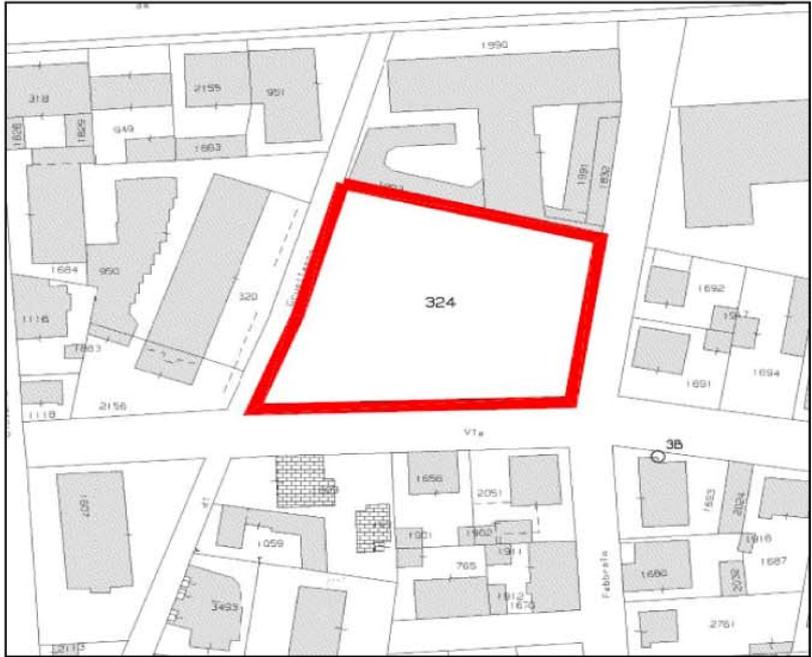
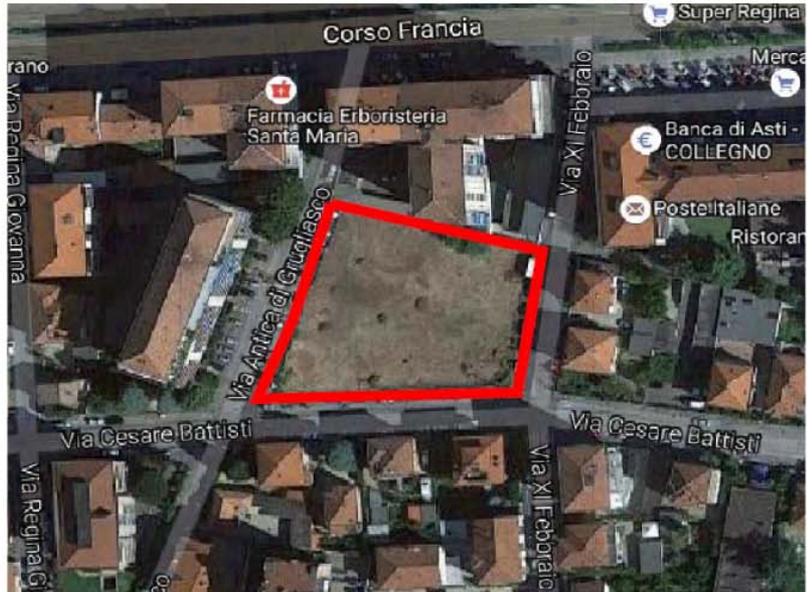
Superficie Territoriale: mq. 3.350.

Proprietà proponente: Immobiliare Graziella Rosso.

**Caratterizzazione dell'intervento**

Realizzazione di un nuovo giardino pubblico attrezzato di prossimità per il quartiere. E' ammessa la realizzazione di parcheggi privati interrati in diritto di superficie, con obbligo di preservare una porzione su terrapieno pari ad almeno il 40% dell'intera area e di garantire comunque la fruizione pubblica dell'area sovrastante.

Sistemazione e dismissione al Comune come area a servizi pubblici ex art. 21 L.r. 56/77, in collegamento alla localizzazione di mq 1.449 di SLP residenziale sull'area A.1. Considerate le quantità di aree a servizi pubblici già previste in cessione e/o in assoggettamento nell'ambito di intervento, la cessione dell'area di via Cesare Battisti sarà considerata come anticipazione della quota di servizi pubblici dovuti da futuri interventi edilizi sul territorio realizzati dal proponente e/o da altri operatori.



## AREE CONNESSE ALL'INTERVENTO A.1: AREA COMUNALE DI CORSO PASTRENGO

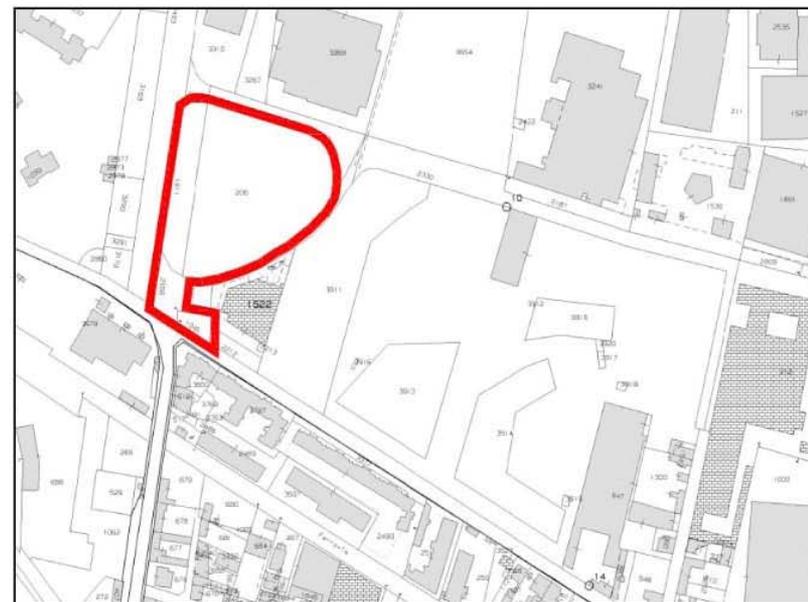
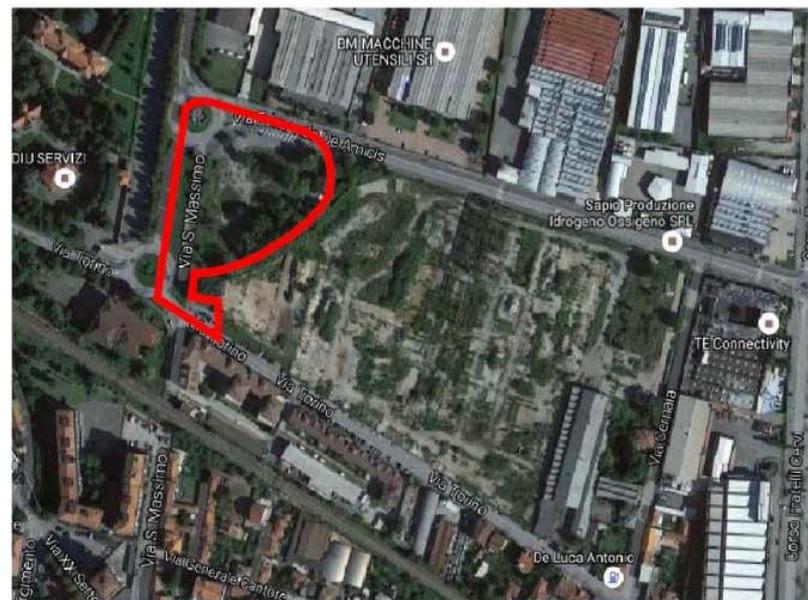
Area individuata in Catasto Terreni al Foglio 8 mappali 1046, 2556, 1811, 206.

Superficie Territoriale: mq. 11.600.

Proprietà: Città di Collegno.

### **Caratterizzazione dell'intervento**

Effettuate tutte le verifiche tecniche necessarie, sull'area potrà essere valutata la localizzazione di un nuovo edificio pubblico/privato, secondo modalità e dimensioni da definire in fase attuativa. Ogni impegno da parte del soggetto attuatore sarà concordato in sede di convenzione.



**AREE CONNESSE ALL'INTERVENTO A.1: SEDIME EX RACCORDO FERROVIARIO**

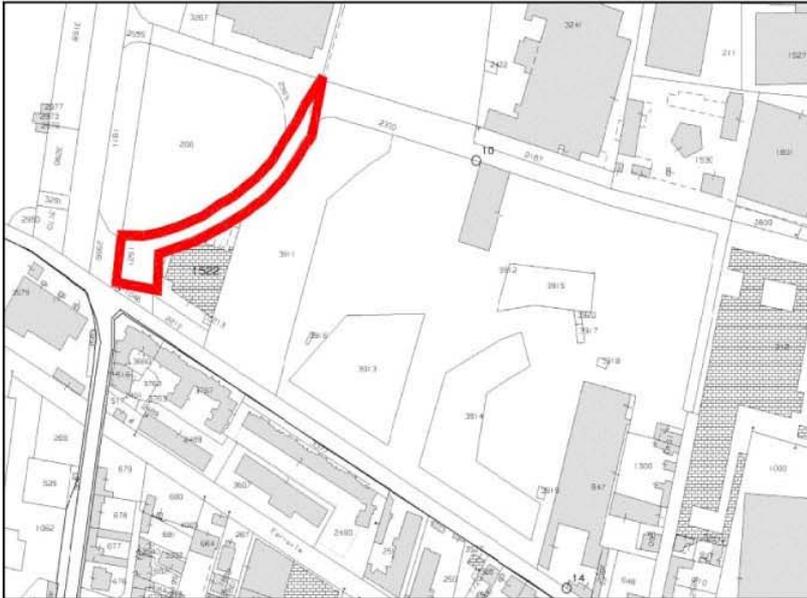
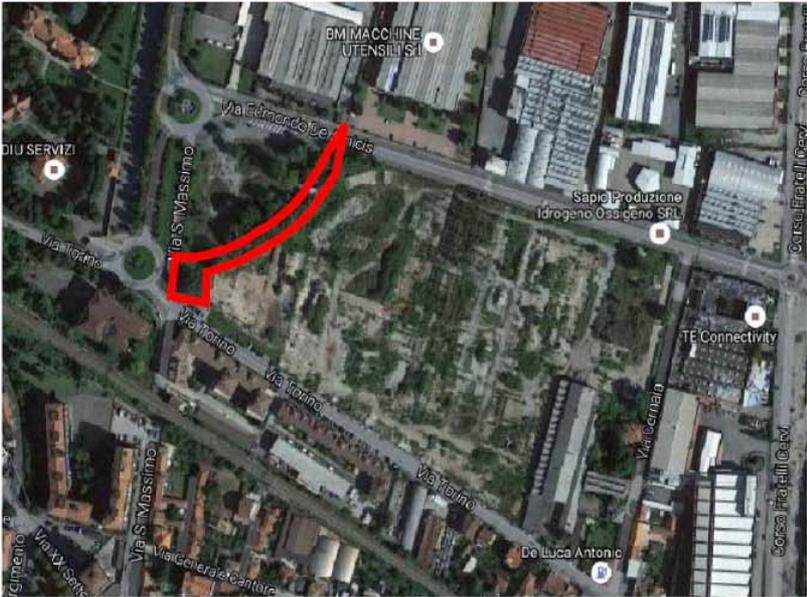
Area individuata in Catasto Terreni al Foglio 8 mappale 1521.

Superficie Territoriale: mq. 1.150.

Proprietà: Società Sviluppo Comparto 8 s.r.l.

**Caratterizzazione dell'intervento**

L'area sarà destinata a servizi pubblici e/o ad opere infrastrutturali. La sistemazione e cessione al Comune quale opera di urbanizzazione funzionale ai nuovi insediamenti potrà essere accreditata all'operatore proponente quale area a servizi pubblici sistemata a scomputo dei contributi di costruzione dovuti.



## A.2 - COMPENDIO IMMOBILIARE EX SOTTOSTAZIONE ELETTRICA FF.SS.

Ubicazione: area compresa tra via Torino, linea ferroviaria Torino-Modane e via San Massimo

Proprietà proponente: Ferrovie dello Stato S.p.a.

Dati Catastali: Catasto Terreni al Foglio 8 mappali n.3575, 3576, 3577, 3578, 3579, 3580, 3584.

Altezza fabbricato esistente: m. 14,55

Superficie Territoriale: mq. 12.997

SLP esistente: mq. 3.791

**SLP in progetto: mq 5.000**

### Caratterizzazione dell'intervento

- 1) Recupero dell'edificio principale dell'ex SSE trifase con inserimento di funzioni terziario-commerciali / direzionali. Sistemazione a spazio pubblico delle superfici esterne e loro cessione al Comune, previa demolizione degli edifici secondari presenti;
- 2) demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali su via Torino con nuova destinazione terziario.

Mix funzionale:

- l'intera SLP sarà destinata a funzioni terziario-commerciali / direzionali da precisare in sede di progetto.

### Prescrizioni qualitative e compositive dell'intervento

L'edificio principale dell'ex SSE trifase è sottoposto a vincolo di interesse culturale ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs 42/2004. Le soluzioni progettuali adottate dovranno pertanto valutarsi di concerto con la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino.

Gli edifici su via Torino oggetto di ricostruzione dovranno essere realizzati con il numero di piani attuale (2 p.f.t.), fatta salva la possibilità di incrementarne la superficie nel rispetto della SLP massima complessiva.

### SERVIZI EX ART. 21 L.R. 56/77

L'intervento comporta obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq 4.000 (80% SLP terziario-commerciale). Sono fatte salve le eventuali ulteriori quote di parcheggio pubblico dovute in applicazione della normativa regionale per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq 400.

Dismissione e/o assoggettamento in via prioritaria all'interno del perimetro di intervento, in subordine su aree esterne del territorio già destinate a servizi.





CITTA' DI  
COLLEGNO



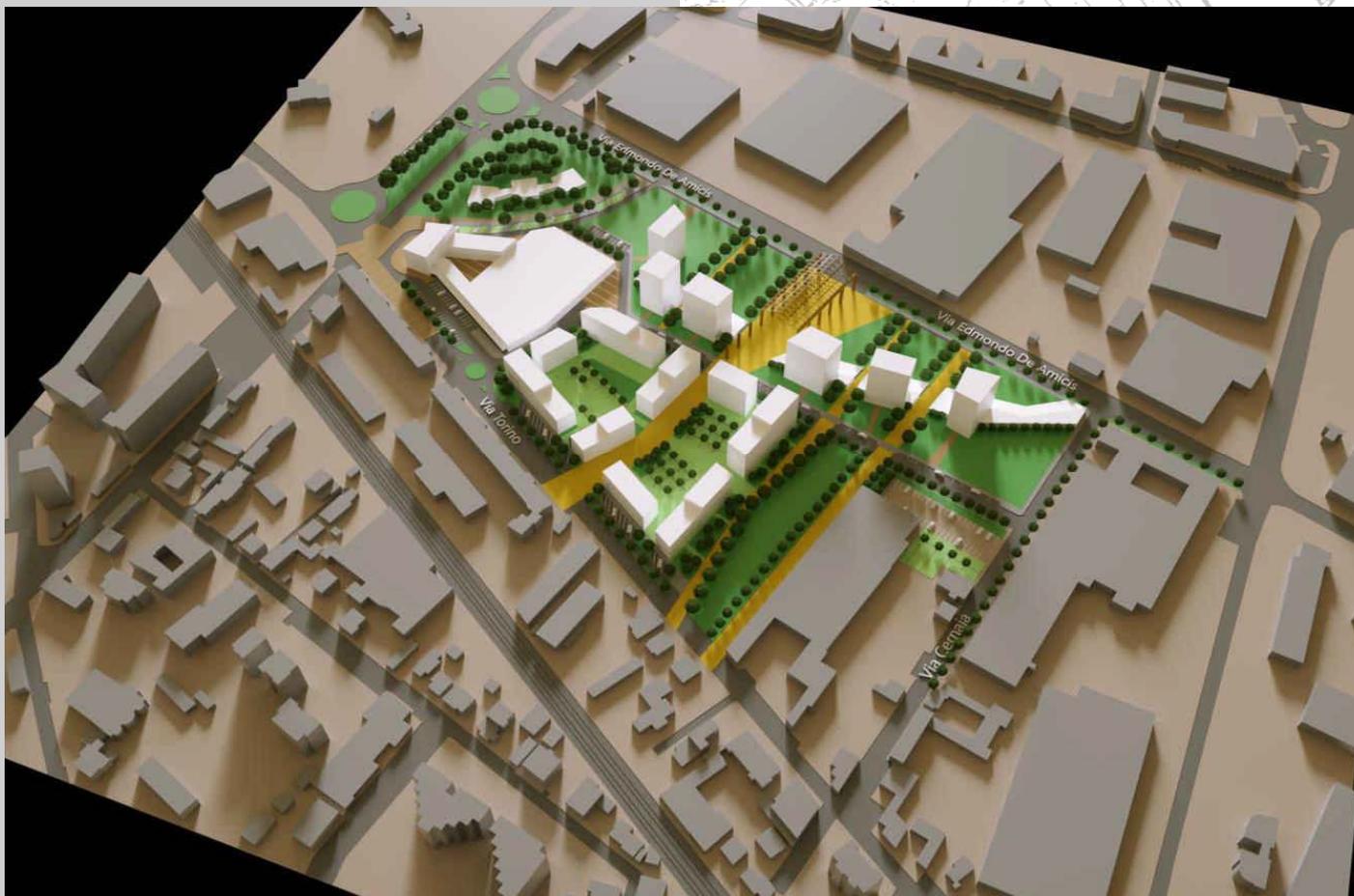
## RENDERING DI PROGETTO DELLA NUOVA STAZIONE DELLA METROPOLITANA – STAZIONE CERTOSA



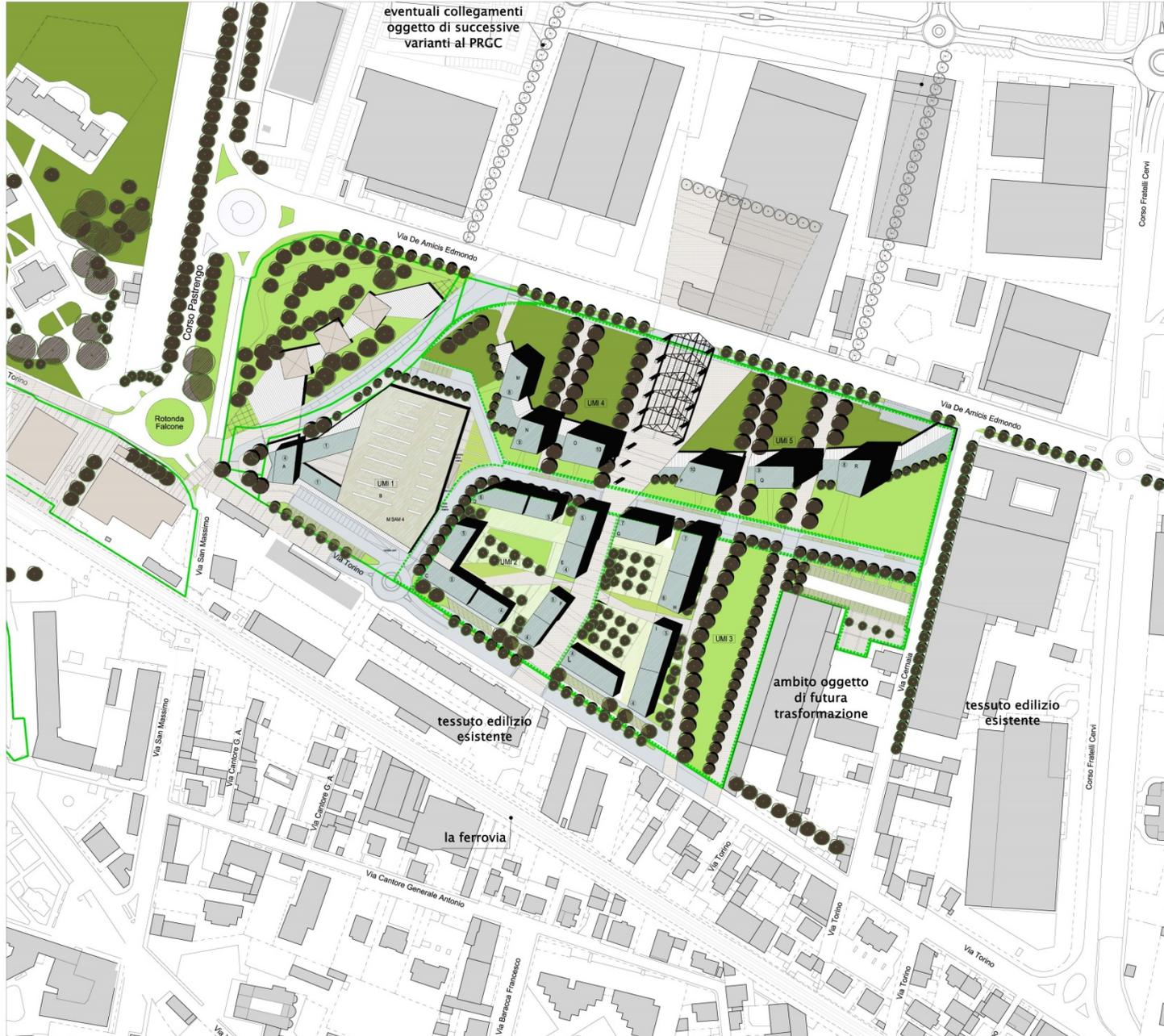


## LA PROPOSTA DELLA VARIANTE

COLLEGNO RIGENERA



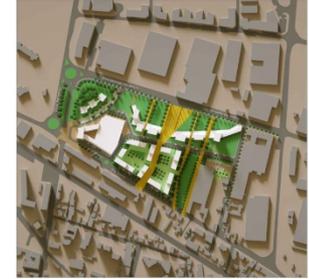
# AMBITO UNITARIO DI VARIANTE URBANISTICA A.1 Villaggio Mandelli PLANIVOLUMETRICO



## PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA, SOCIALE, ARCHITETTONICA "COLLEGNO RIGENERA"

VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 17 BIS DELLA L.R. 56/77

### AMBITO UNITARIO DI VARIANTE URBANISTICA A.1 VILLAGGIO MANDELLI



SCHEDE DEL PROGETTO  
TAVOLA 2 - PLANIVOLUMETRICO - scala 1:1000  
LUGLIO 2018

PICCO  
ARCHITETTI

STUDIO  
MANTOVANIZANGARINI MASSIMILIANO  
ARCHITETTI

#### LEGENDA

- AMBITO VARIANTE A
  - 1 - A.1 = Villaggio Mandelli: un brano di Città (ex Accarene Mandelli) ST. 55272 mq
  - 1 - Area adriane termale: ST. 1534 + 455 + 1989 mq
  - 1 - Area di proprietà comunale ST. 8581 mq
  - 1 - via Cesare Battisti ST. 3088 mq
  - 2 - A.2 = Compendio ferroviario ex sottostazione elettrica (Via Torino) ST. 12985 mq
- PERIMETRO DELLE UIM
  - ⊗ NUMERO MASSIMO DI PIANI FUORI TERRA ALIMENTABILE DI 1 E RIDUCIBILE DI 2

# IL NUOVO RUOLO URBANO DELLA MANDELLI





**D.G.C. n.249 del 25/07/2018**  
**di condivisione dell'impianto progettuale e indirizzi per la variante**

- 1) condividere l'impianto urbano dello schema progettuale in linea generale coerente con gli obiettivi fissati dal Consiglio Comunale nella delibera di approvazione del Programma "Collegno Rigenera" DCC n. 17/2016
- 2) fornire indicazioni di merito per l'adeguamento e l'approfondimento della soluzione progettuale in riferimento agli aspetti di particolare interesse per la Città di seguito riportati:

Elemento di testimonianza industriale

cessione del manufatto alla Città - fruibilità pubblica richiesta di inserimento tensostrutture permanenti a copertura degli spazi sottostanti.

Percorso coperto

funzionalità del camminamento rispetto alle previsioni progettuali, manutenzione privata delle pensiline e degli spazi ad uso pubblico sottostanti.



Aree e fabbricati presso la rotatoria “Falcone”

nodo urbano e infrastrutturale di primaria importanza, gli edifici di nuova edificazione e oggetto di recupero dovranno perseguire l’obiettivo della massima integrazione compositiva e un certo livello di integrazione tipologica e funzionale.

Area comunale connessa di corso Pastrengo

Il progetto urbano dovrà prevedere l’individuazione di uno o più fabbricati con destinazione turistico-ricettiva, sala conferenze e piccolo commercio

Comprensorio ex sottostazione elettrica FS

Lo studio progettuale e la Variante dovranno essere estesi all’intera area del comprensorio urbano ex stazione elettrica e fabbricati ferroviari di via Torino. Data la difficoltà di garantire un continuo percorso pedonale di collegamento si condivide la scelta di destinare ad uso pubblico l’area compresa tra il fabbricato tutelato dell’ex sottostazione elettrica e la rispettiva recinzione.

Area privata connessa di via Battisti

come previsto dal Programma “Collegno Rigenera”, si fa presente la necessità di estendere il progetto all’area connessa di via Cesare Battisti.

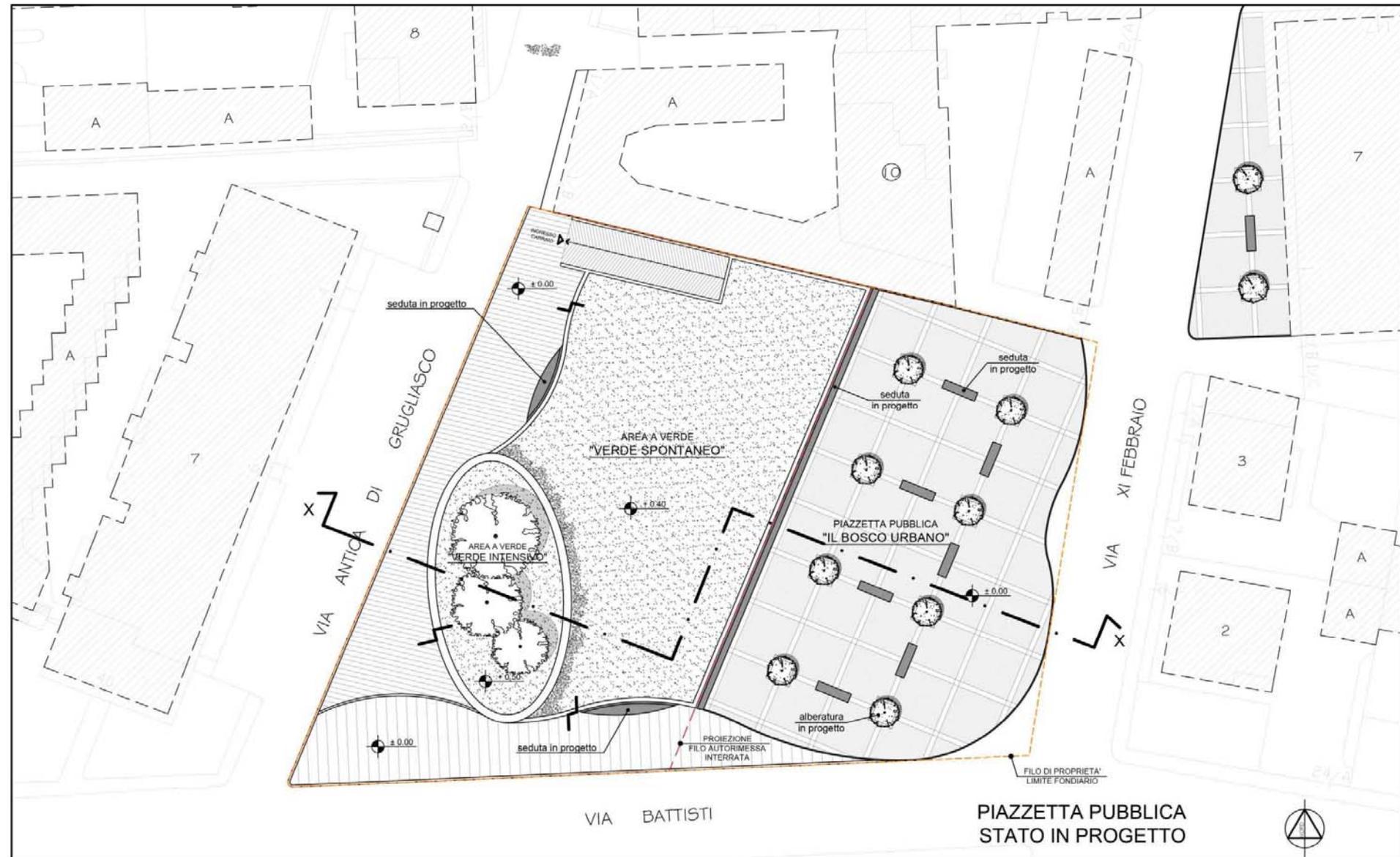
# RETE DI PISTE CICLABILI ESISTENTI ED IN PROGETTO



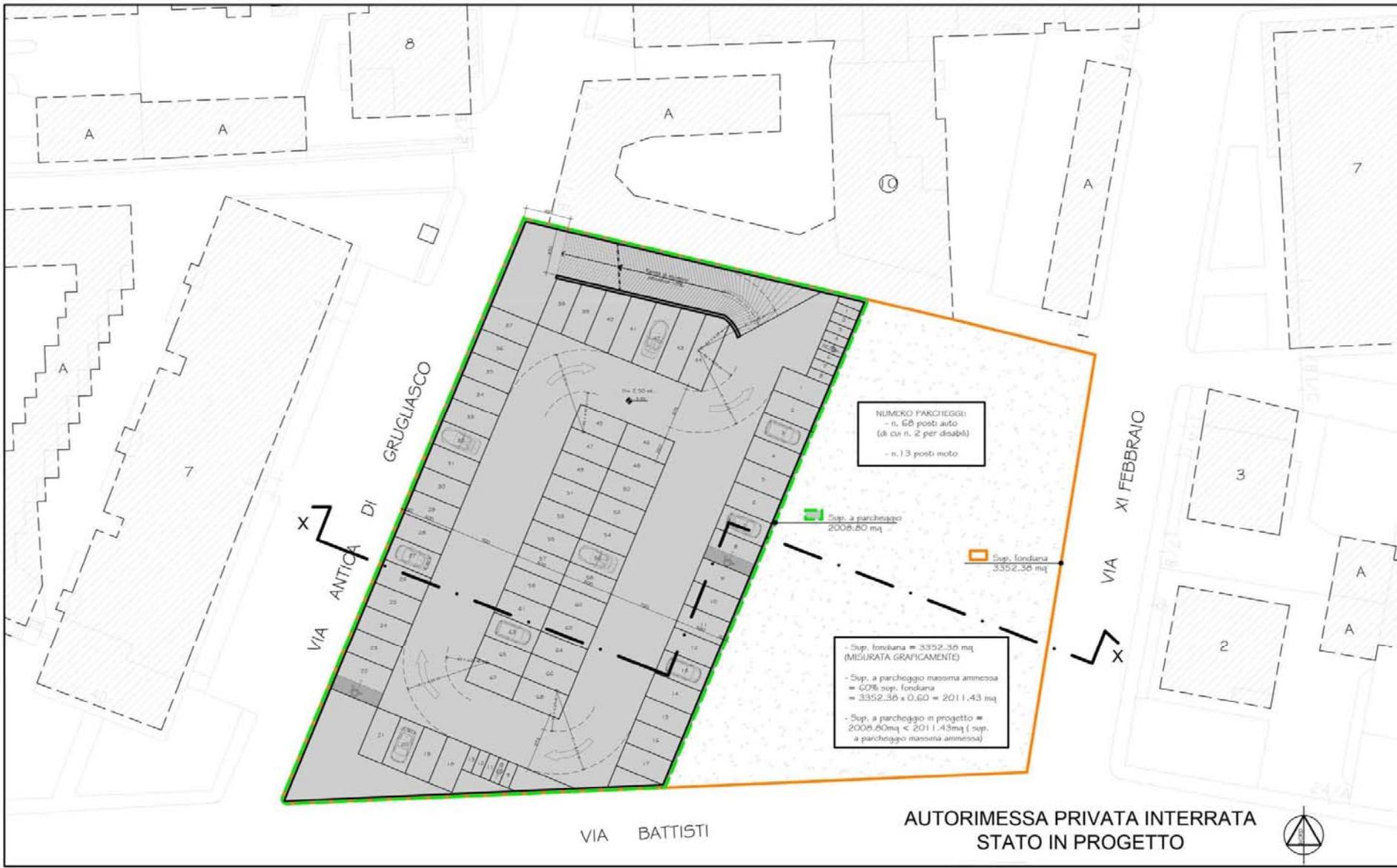
## LEGENDA

- - - - - TRATTO DI PISTA CICLABILE ESISTENTE
- - - - - TRATTO DI PISTA COME DA PREVISIONI PROGETTO DI MASSIMA COMPARTI 2-3
- - - - - TRATTO DI PISTA CICLABILE IN PROGETTO
- - - - - TRATTO DI PISTA CICLABILE GIÀ PREVISTA COME DA PROPOSTA DI PIANO URBANO DELLA MOBILITÀ CICLISTICA COLLEGNESE

# AREA DI VIA CESARE BATTISTI / VIA ANTICA DI GRUGLIASCO - IPOTESI DI PROGETTO



# AREA DI VIA CESARE BATTISTI / VIA ANTICA DI GRUGLIASCO - IPOTESI DI PROGETTO



## **Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti semplificate al PRG art.17 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.**

- 1) Proponente presenta la proposta comprensiva degli elaborati di variante urbanistica e del **documento tecnico per la verifica di VAS.**
- 2) L'Amm.ne convoca una prima conferenza preliminare quindi **la 1° seduta della conferenza dei servizi** per l'esame della variante urbanistica (non prima di 15 gg dalla trasmissione degli elaborati)
- 3) La conferenza si esprime entro 30 giorni dalla prima seduta.  
*Partecipano: comuni interessati, Provincia, Città metropolitana e la Regione e gli alti enti o soggetti, compresi i soggetti con competenza ambientale*
- 4) L'autorità competente per la VAS **emette il provvedimento di verifica di assoggettamento entro il termine massimo di 90 gg** dall'invio dei pareri dei soggetti con competenza ambientale

## NO VALUTAZIONE 4 mesi

- La conferenza dà mandato al responsabile del procedimento per la pubblicazione del progetto dell'intervento e della variante urbanistica sul sito per **15+15 gg**

- Il responsabile trasmette le osservazioni ricevute e il provvedimento di verifica e convoca **2° seduta** per la valutazione delle osservazioni in merito al progetto e alla variante

- La conferenza si esprime entro i successivi **30 gg** dal termine delle osservazioni e approva progetto e la relativa variante

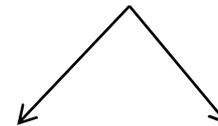
- Pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione

Ratifica della Variante in Consiglio Comunale

## SI VALUTAZIONE 7 mesi

-Il soggetto proponente predispone il Rapporto ambientale e la sintesi non tecnica

-- Il responsabile del procedimento



Pubblica sul sito la variante, il RA e la sintesi non tecnica per **60 gg** per le osservazioni

Comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che entro **60 gg** esprimono il parere di competenza

-Il responsabile convoca la **2° seduta**

- L'autorità competente per la VAS emette il **parere motivato** entro i termini concordati in conferenza

-Il soggetto\ autorità proponente e l'autorità competente per la VAS procedono alla revisione del piano, e predispongono gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio

-- Il responsabile del procedimento convoca la **seduta conclusiva della conferenza** che approva il progetto e la relativa variante comprensiva della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio- **Pubblicazione** sul bollettino ufficiale della Regione