



PROVINCIA DI TORINO

Settore Pianificazione Territoriale - Ambiente - Edilità

VARIANTE N.4, PARZIALE, AL PRGC

(ex art. 17, comma 7, L.R. 56/77 e s.m.i.)

PROGETTO DEFINITIVO

Collegno, Dicembre 2005

Il Dirigente di Settore
(Arch. Lorenzo DE CRISTOFARO)

Il Segretario Generale
(Dott. Angelo TOMARCHIO)

Il Sindaco
(Silvana ACCOSSATO)

**Dipendenti del Settore che hanno partecipato alla
Progettazione e redazione della Variante n. 4:**

Coordinatore e Responsabile del Procedimento: Arch. Lorenzo De Cristofaro
Responsabili Tecnici: Geom. Roberto Barozzi, Arch. Chiara Michelacci
Supporto Tecnico: Geom. Pietro Gentile
Supporto Giuridico Amministrativo: Francesco Scarciglia
Collaboratore Tecnico e disegnatore: Geom. Luca Pia

SOMMARIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- 1 Descrizione della variante
- 1a Premessa – dati PRGC vigente e Varianti precedenti
- 1b Contenuti e motivazioni generali
- 1c Verifica del rispetto dei requisiti delle varianti parziali
- 1d Compatibilità acustica

- 2 Elenco puntuale delle modifiche
- 2a Relazione illustrativa
- 2b Norme tecniche di attuazione
- 2c Servizi di progetto – Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2
- 2d Elaborati cartografici

MODIFICHE APPORTATE AL PRGC

- 1 Modifiche alla relazione illustrativa
- 2 Modifiche alle norme tecniche di attuazione – *luogo di progetto* “Oltredora”
- 3 Modifiche alle norme tecniche di attuazione – *luogo di progetto* “Il parco agronaturale della Dora”
- 4 Modifiche all’elaborato “Servizi di progetto – Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2”
- 5 Modifiche cartografiche

pagina non scritta

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

pagina non scritta

1. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

1a – premessa – dati PRGC vigente e Varianti precedenti

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;
- con deliberazione del C.C. n. 92 del 18.09.2003 e successiva n. 93 del 18.09.2003 ha apportato alcune correzioni alle Norme Tecniche di Attuazione ed ha preso atto delle modifiche apportate “ex officio” dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 10-9436 del 26.05.2003, mediante la procedura dell’art. 17, comma 8, della L.r. 56/77 e s.m.i ;
- con deliberazione del C.C. n. 7 del 25/02/2004 ha approvato il progetto definitivo di variante parziale n.1 al P.R.G.C., relativo a modifiche della viabilità, mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i ;
- con deliberazione del C.C. n. 45 del 21/04/2004 ha approvato la variante urbanistica inerente lo spostamento dell’area camper in corso Pastrengo ai sensi dell’art.17 commi 8 e 9 della L.r. 56/77 e s.m.i.;
- con deliberazione del C.C. n. 47 del 23/03/2005 ha approvato il progetto definitivo di variante parziale n. 2 al P.R.G.C., relativo alla modifiche delle norme tecniche di attuazione, mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i .
- con deliberazione del C.C. n. 136 del 27/10/2005 ha approvato il progetto definitivo di variante parziale n. 3 al P.R.G.C., relativo all’individuazione di impianto tecnologico in ambito normativo “Il Parco Agronaturale della Dora” connesso alla rifunzionalizzazione della centrale idroelettrica “Salto 3”, mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i .

1b – Contenuti e motivazioni generali

La Variante Parziale in argomento si pone come obiettivo specifico l'ampliamento e la differenziazione delle possibilità di destinazione d'uso degli spazi denominati "i luoghi del lavoro" all'interno del *luogo di progetto* "Oltredora", con conseguenti riflessi sulle aree circostanti sia a livello di perimetrazione della viabilità di servizio che di compatibilità urbanistica.

Dalla verifica delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C., è emerso che nel *luogo di progetto* di cui sopra sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo, definiti dalla destinazione "i luoghi del lavoro", siano essi uffici, magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o spazi per il commercio, con esclusione del commercio al dettaglio per le tipologie "medie e grandi strutture di vendita".

Ulteriore elemento da tenere in considerazione è l'indicazione, contenuta nella specifica relazione per i "luoghi del lavoro" lungo la statale 24 "Area della stazionetta", relativa alla possibilità di collocare un sito attrezzato con benzinaio, nonché di un parcheggio per caravan e camion. Tale indicazione è peraltro fornita dal Programma di Recupero Urbano (PRU) di Oltredora, che per il P.R.G.C. costituisce un *progetto possibile* (per le norme di Piano infatti tale progetto rappresenta un riferimento indicativo e non prescrittivo).

A tal proposito, va ricordato che il PRU di Oltredora medesimo è in corso di attuazione e che le modifiche introdotte con la presente variante, incidendo solo sulle parti di attuazione privata, non ne pregiudicano né la struttura economica né l'assetto infrastrutturale previsto, che anzi viene potenziato dalla previsione dell'aumento di aree a servizi.

La limitazione dimensionale (per la categoria T) e di tipologia di vendita (non si ammettono medie e grandi strutture), in una prima fase operativa di applicazione del P.R.G.C. di recente approvazione, ha rivelato un'anomalia nei confronti della restante parte del territorio urbano, ove il P.R.G.C. stesso per gli ambiti normativi "i luoghi del lavoro" non prevede tale limitazione.

E' utile peraltro puntualizzare che è compito della disciplina commerciale, formalizzata nell'ambito del piano di adeguamento commerciale, individuare le aree di addensamento e localizzazione, nonché regolamentare la tipologia delle strutture di vendita insediabili: per il Comune di Collegno tale piano è stato approvato con Deliberazione di C.C. n. 148 del 8/11/2000.

L'ampliamento delle possibilità di insediamento commerciale di cui sopra ha comportato alcune implicazioni legate all'applicazione della normativa di piano per le attività terziarie e commerciali (indicate con la sigla T nelle norme tecniche di attuazione): per citare la più rilevante, la necessità di maggiori spazi da destinare a parcheggi di servizio. E' stato pertanto necessario riorganizzare l'area a servizi prevista dal P.R.G.C., ridisegnandone la sagoma ed attribuendole una funzionalità diversa: si è passati infatti dalle indicazioni di piano (*Piazzetta* mq 1425, *Parcheggio caravan e camion* mq 4824) ad un'unica area denominata *Parcheggio con annesso edificio di servizio* mq 9833. La piazzetta alberata è pertanto stata inserita nelle aree a viabilità, in quanto l'effettiva conformazione viaria della zona non sembra giustificare la sua permanenza fra i servizi; la conseguente rimozione dell'area della *Piazzetta* peraltro è ampiamente compensata da un complessivo aumento delle aree a servizi nel bilancio della presente Variante.

La naturale conseguenza di tale operazione è stata una forte riduzione dello spazio per il collocamento del distributore di benzina con parcheggio caravan e camion. Quest'ultimo fra l'altro viene a perdere la sua opportunità funzionale, in quanto pensato in origine per servire un polo a

carattere prevalentemente industriale, che oggi passa invece ad una più spiccata connotazione commerciale.

A tal proposito, occorre comunque precisare che il parcheggio in questione è già stato rilocalizzato in altra zona del territorio comunale (corso Pastrengo).

Si è ritenuto pertanto utile ripensare in termini più generali l'organizzazione funzionale dell'ambito, prevedendo, da un lato, lo spostamento dell'impianto di cui sopra all'esterno del nuovo polo commerciale, preferibilmente al di sotto della ex S.S. 24 (in area attualmente ricadente in parte nel *luogo di progetto* "Oltredora" – aree per viabilità ed in parte nel *luogo di progetto* "Parco Agronaturale della Dora"), dall'altro la naturale conversione funzionale dello spazio di parcheggio a servizio del commercio.

Le considerazioni di opportunità insediativa di cui sopra, hanno implicato una revisione del disegno urbanistico dell'area sia a livello di viabilità di accesso che a livello di compatibilità urbanistica per il sito di possibile ricollocamento del distributore carburanti.

A livello di disegno urbanistico delle infrastrutture per la viabilità, si può notare che al di sotto della ex S.S. 24 in corrispondenza dell'"Area della stazionetta" è indicata una fascia interamente dedicata alla viabilità, presente anche nel PRU di Oltredora, e derivante da ipotesi pregresse di assetto viario della zona.

Attualmente sono in corso di elaborazione progetti di sistemazione viaria che prevedono due rotonde di smistamento del traffico, collocate sulla ex S.S. 24 rispettivamente:

- verso ovest (direzione Pianezza) in corrispondenza di via Venaria – progetto di competenza comunale (connesso al progetto per un Centro Commerciale ed assentito in sede di Conferenza Regionale ex L.R. 28/99 e s.m.i. in data 19/10/2005)
- verso est (direzione Torino) in corrispondenza dello svincolo della tangenziale – progetto di competenza provinciale

In sede di variante urbanistica si è pertanto ritenuto opportuno aggiornare la cartografia, tenendo conto delle indicazioni di cui sopra (nonostante per la quota-parte di competenza provinciale non si sia ancora giunti ad una ratificazione ufficiale), riducendo l'area destinata a viabilità e liberando di conseguenza spazi per la collocazione del distributore carburanti.

L'operazione di aggiornamento è stata condotta assumendo il disegno complessivo dei progetti di cui sopra, ed applicando le dovute tolleranze dimensionali in previsione di eventuali variazioni da apportarsi nel prosieguo delle fasi progettuali.

Conseguentemente è stato traslato verso nord il confine del *luogo di progetto* "Il parco agronaturale della Dora", ottenendo così un triplice vantaggio: definire in maniera più attinente alla realtà attuale la sagoma degli spazi per viabilità, dare una più logica perimetrazione al Parco della Dora, ed infine evitare di far ricadere il sito del distributore a cavallo fra due luoghi di progetto, con conseguenti problematiche normative e gestionali.

Un'ultima annotazione riguarda il P.E.C "Via della Croce", peraltro concluso, che lambisce le aree destinate a viabilità situate in direzione Pianezza: l'aggiornamento dell'assetto viario ha fornito l'opportunità di ridefinire il perimetro del P.E.C. medesimo, erroneamente recepito nel P.R.G.C.

In proposito va precisato che tale area, attualmente utilizzata come sedime stradale, è indicata nel progetto di viabilità di competenza comunale (in fase di esame ex L.R. 28/99 e s.m.i. come già accennato) come arredo stradale.

Per quanto attiene i dati analitici oggetto della presente Variante urbanistica, si evidenzia che la stessa riguarda sostanzialmente tutto l'ambito normativo "i luoghi del lavoro" all'interno del *luogo di progetto* "Oltredora" per una superficie fondiaria pari a mq. 38.900 che, in conseguenza dell'aumento delle superfici destinate a servizi descritto in precedenza, viene ridotta a 35.316 mq; viene inoltre interessata una quota parte del luogo di progetto "Il parco agronaturale della Dora".

La redazione della presente variante ha comportato sia modifiche alle norme tecniche di attuazione che alle tavole grafiche.

1c – Verifica del rispetto dei requisiti delle varianti parziali

La variante in oggetto si configura di carattere parziale, in quanto:

- 1) individua previsioni tecniche e normative, con rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale;
- 2) non è in contrasto con la pianificazione sovracomunale;
- 3) non presenta i caratteri di cui ai comma 4 e 6 dell'art. 17 della legge regionale 56/77.

In particolare si evidenzia che non si incide sul dimensionamento dei servizi ex art. 21 comma a) (riferiti alla residenza) della L.R. 56/77 e s.m.i., ma unicamente su quelli riferiti alle attività produttive, e pertanto, ai sensi della Circolare P.G.R. 5 agosto 1998, n. 12/PET, non si procede alla verifica analitica.

Inoltre, pur riducendosi la superficie fondiaria dei luoghi del lavoro, si mantengono immutati i parametri urbanistici massimi nell'ambito normativo medesimo, e pertanto non si incrementa la capacità edificatoria delle attività produttive prevista dal Piano.

1d – Compatibilità acustica

Per quanto attiene l'aspetto legato alle disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico, si evidenzia che lo stesso è regolamentato dalle legge quadro 26 ottobre 1995 n. 447 e dalla successiva legge regionale 20 ottobre 2000 n. 52.

Il comune di Collegno, in applicazione delle predette disposizioni, con Deliberazione del C. C. n. 75 del 26/05/2005 ha adottato la Classificazione acustica definitiva del territorio.

In ogni caso ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della citata legge regionale n. 52, risulta che ogni modifica degli strumenti urbanistici, comporta la contestuale verifica e l'eventuale revisione della classificazione acustica.

In conseguenza di quanto sopra, è stato altresì verificato che la Variante parziale, non comportando sostanzialmente un cambiamento di destinazione d'uso per l'area in oggetto, in quanto viene ampliata una possibilità di insediamento relativa ad una destinazione già ammessa, non comporta modifiche significative dell'attuale classificazione acustica.

2. ELENCO PUNTUALE DELLE MODIFICHE

2a) Relazione illustrativa

Modifica delle superfici destinate a servizi, ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., all'interno del paragrafo 4.6.b *Calcolo della dotazione a servizi in previsione*.

2b) Norme tecniche di attuazione

Scheda normativa "I quartieri – Oltredora"

- Punto 3) L'ansa della Dora
Sostituzione del riferimento ad "una stazione di servizio per la distribuzione carburante e parcheggi per camions e caravans" con un parcheggio con annesso edificio di servizio.

- Punto 5) Le relazioni
Ridefinizione della relazione per i luoghi del lavoro lungo la statale 24 "Area della stazionetta";
Inserimento di un'ulteriore relazione relativa alla rilocalizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti preesistente nell'area in oggetto ed alla realizzazione di punto autolavaggio;

- Punto 6) Ambiti normativi – i luoghi del lavoro -
Ridefinizione della destinazione d'uso i luoghi del lavoro attraverso l'eliminazione della condizione di esclusione del commercio delle medie e grandi strutture di vendita e dei centri commerciali;

- Punto 6) Ambiti normativi – i servizi -
Modifica dei servizi nell'"Area della stazionetta";

- Punto 6.1) Modalità di intervento – parametri
Modifica dei parametri per i luoghi del lavoro, attraverso l'eliminazione del limite dimensionale relativo all'insediamento di attività commerciali.

Scheda normativa "Il parco agronaturale della Dora"

- Punto 6.1) Modalità di intervento – la modificazione del tessuto urbano
Eliminazione del limite massimo del numero di distributori carburanti insediabili lungo la ex S.S. 24

2c) Servizi di progetto – Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2

Quartiere "Oltredora"

Oltredora Luoghi del lavoro del lavoro - Stazionetta

- Eliminazione dell'area a servizi "Piazzetta" della superficie di mq 1.425, individuata al punto 2.a1;
- Eliminazione dell'area a servizi "Parcheeggio caravan e camion" della superficie di mq 4.824, individuata al punto 2.a2;
- Inserimento dell'area a servizi "Parcheeggio con annesso edificio di servizio" con relativa descrizione e superficie al nuovo punto 2.a;
- Aggiornamento sommatorie parziali delle quantità a servizi del quartiere "Oltredora" e dei totali complessivi dell'intero territorio comunale.

2d) Elaborati cartografici

- Riconfigurazione dell'ambito interessato dall'intervento del Centro Commerciale nel suo rapporto tra area fondiaria, servizi e viabilità;
- Ridefinizione delle aree destinate a viabilità, alla luce delle attuali previsioni progettuali;
- Riconfinamento del *luogo di progetto* "Il parco agronaturale della Dora" verso la ex S.S. 24.

Di seguito si riporta l'elenco delle tavole oggetto di variazioni grafiche:

- 1) Tavola n. 2.1 – Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale – parte ovest – scala 1:5000
- 2) Tavola n. 3.1 – Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto – parte ovest – scala 1:5000
- 3) Tavola n. 4.1 – Tavola dei servizi esistenti – parte ovest – scala 1:5000
- 4) Tavola n. 5.1 – Tavola dei servizi in progetto – parte ovest – scala 1:5000
- 5) Tavola n. 6.1.1 – La città sotterranea – rete gas – parte ovest – scala 1:5000
- 6) Tavola n. 6.2.1 – La città sotterranea – rete energia elettrica – parte ovest – scala 1:5000
- 7) Tavola n. 6.3.1 – La città sotterranea – rete acquedotto – parte ovest – scala 1:5000
- 8) Tavola n. 6.4.1 – La città sotterranea – rete fognaria – parte ovest – scala 1:5000
- 9) Tavola n. 7.1 – Inquadramento normativo – parte ovest – scala 1:5000
- 10) Tavola n. 8.8 – Inquadramento normativo – scala 1:2000
- 11) Tavola n. 8.9 – Inquadramento normativo – scala 1:2000
- 12) Tavola n. 11.7.1 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia – parte ovest – scala 1:5000
- 13) Tavola n. 13 – Tavola di inquadramento normativo – scala 1:6000
- 14) Tavola n. 13.1 – Tavola della viabilità – scala 1:6000
- 15) Tavola n. 14.1 – Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale inserite nel PRGC – tavola completa – scala 1:6000

MODIFICHE APPORTATE AL PRGC

pagina non scritta

1 – Modifiche alla Relazione illustrativa - paragrafo 4.6b Calcolo della dotazione a Servizi in previsione.

(sono ~~barrate~~ le elisioni ed **evidenziate** le aggiunte)

OMISSIS

4.6 Calcolo del fabbisogno di aree a servizi nel comune di Collegno

Sulla previsione di una città di 59.283 abitanti viene calcolata la dotazione a servizi per la città prevista in ragione del modificato indice abitativo da 33,3 mq ad abitante a 38,3 mq ad abitante: la quantità di servizi da individuarsi a scala comunale diventa pertanto pari a 29 mq ad abitante per gli interventi con indice edificatorio inferiore o uguale a 1mq/mq, mentre è pari a 46 mq ad abitante per gli interventi con indice edificatorio superiore a 1mq/mq. Tale differenza risponde al meccanismo di perequazione delle aree, già specificato al punto 4.3.c Le case e la dismissione diversificata a servizi, che risponde all'esigenza di attuare politiche eque a fronte di possibilità di rendita differenziate.

Inoltre il piano deve soddisfare il fabbisogno pregresso. Al fine della valutazione si è quindi preventivamente verificata l'effettiva quantità di servizi ora presenti sulla città .

4.6.a :Calcolo della dotazione a servizi esistente al 1998

Aree a servizi articolo 21

	Istruzione di base 5 mq/ab	mq/ab	Attrezz. Interesse comune 5 mq/ab	mq/ab	Spazi pubblici a parco, sport, etc. 12,5mq/ab	mq/ab	Parcheggi pubblici 2,5 mq/ab	mq/ab	TOT. 25 mq/ab	Totale mq/ab
Centro storico Oltredora Borgonuovo Ab. 1998 = 11.507	42.698	3,7	56.516	4,9	566.417	49,2	37.798	3,3	703.429	61,1
Leumann Terracorta Ab. 1998 = 8.089	14.361	1,8	8.215	1,02	31.328	3,9	7.168	0,9	61.072	7,6
Santa maria Ab. 1998 = 9.004	17.722	1,97	11.736	1,3	42.966	4,8	27.851	3,1	100.275	11,1
Regina Margherita Ab. 1998 = 6.822	19.260	2,8	10.291	1,5	58.414	8,6	20.694	3	108.659	15,9
Paradiso Ab.1998 = 10.606	24.805	2,3	34.676	3,3	57.944	5,46	62.642	5,9	180.067	16,98
Savonera Ab. 1998 = 1761	4.711	2,68	20.939	11,9	37.094	21,06	6.504	3,7	69.248	39,3
Totale Ab.47.798	123.557	2,58	142.373	2,97	794.163	16,61	162.657	3,4	1.222.750	25,6

* nel quartiere di Concentrico, Borgonuovo e Oltredora il computo dei metri quadrati relativo agli spazi pubblici a parco e sport comprende i 280.958 mq del Parco Dalla Chiesa; data la valenza a scala cittadina del parco, si è ritenuto

opportuno effettuare la verifica della dotazione a servizi a meno dell'estensione del parco. Il valore in tal caso subisce un decremento passando da 49,2 mq/ab a 25 mq/ab e di conseguenza la dotazione complessiva a servizi decresce da 61,1 mq/ab a 36 mq/ab

Aree a servizi articolo 22**

	Istruzione superiore 1,5 mq/ab	Attrezz. interesse 1 mq/ab	Parchi urbani 15 mq/ab	TOT. 17,5 mq/ab	Totale mq/ab
Centro storico Oltredora Borgonuovo		115.690	43.010	158.700	
Leumann Terracorta					
Santa Maria					
Regina					
Paradiso			9.183	9.183	
Savonera			107.497	107.497	
Totale Ab.47.798		115.690	159.690	275.380	5,71

** Nel calcolo della effettiva dotazione a servizi a scala sovracomunale sono state considerate solo le aree di proprietà comunale anche per ciò che riguarda il Parco della Dora. La differenza tra il valore così ottenuto, pari a 5,71 mq/ab, e il valore previsto dal vigente piano regolatore, pari a 68 mq/ab, è quindi da imputarsi al fatto che tale strumento, inserendo nel calcolo la superficie agricola del parco, pari a 3.132. 062 mq, innalzava considerevolmente la effettiva dotazione, presumendo una poco probabile acquisizione pubblica dei fondi agricoli.

Inoltre nel calcolo dei servizi esistenti non sono state conteggiate né le aree a servizi previste e individuate dal Piano per le aree di insediamento produttivo - adottato in variante al piano vigente e ora in fase di approvazione - né le aree a servizi relative al progetto per I bordi della città e le aree di via De Amicis, il cui progetto preliminare è stato adottato in Consiglio Comunale. In questi due luoghi di progetto i servizi soddisfano già la nuova previsione per i luoghi del lavoro.

Anche la superficie complessiva di aree a servizi su cui insistono impianti tecnologici, pari a 336.660, non è stata inclusa nel calcolo.

4.6.b: Calcolo della dotazione a servizi in previsione

Il piano deve soddisfare una dotazione a servizi per una città di 59. 283 abitanti; esso deve inoltre garantire la dotazione a servizi relativa al fabbisogno indotto dai nuovi insediamenti produttivi previsti e dalla possibile terziarizzazione degli impianti industriali esistenti.

Il piano raccoglie le tradizionali destinazioni d'uso terziarie, commerciali e produttive sotto l'unica dicitura *i luoghi del lavoro*, assimilandole sia dal punto di vista normativo sia in relazione alla dotazione di aree a servizi. Pertanto, al fine di garantire la necessaria dotazione a servizi per tale destinazione allargata, viene utilizzato lo standard più elevato, quello cioè prescritto per le aree commerciali, ossia in ragione del 100 % della superficie lorda di pavimento per le aree di nuovo impianto e dell'80 % della superficie lorda di pavimento per le aree a destinazione produttiva esistenti che intendano terziarizzarsi.

Scheda riepilogativa degli interventi

aree normative	Sup. fondiaria mq	Sup. fondiaria occupata mq	SLP esistente mq	Indice Mq/mq	SLP prevista mq	% servizi	Sup. a servizi da reperire mq
luoghi del lavoro							
<i>riordino</i>							
via De Amicis	379.360,00	385.721,00	203.612,00	1,20	455.232,00	0,80	364.186,00
Via Rosa Luxemburg	137.319,00	137.319,00	68.441,55	0,80	109.855,00	0,80	87.884,00
Ex ricovero Savonera	41.000,00	41.000,00	18.000,00	0,50	20.500,00	0,80	16.400,00
Terracorta - Leumann	34.476,00	34.476,00	24.600		24.600	0,80	19.680
Santa Maria Regina Margherita	48.205,00	48.205,00	29.887,10	1,20	57.846,00	0,80	46.276,80
L'ansa della Dora	11.309,00	11.309,00	9.047,00		11.309,00	0,80	9.047,00
Savonera	54.933,00	9982,00	11987,00	1,20	65.920,00	0,80	52.735,00
Cascina Gay	28.690,00	2532,00	2728,00	0,4	11.476,00	0,80	9.180,80
Cascina Gay- A. d. P.	39.903,00	15.462,00	15462,00				16.404,00
Totale parziale	637.876,00	548.687,00	383.764,65		756.738,00		621.793,60
Variante 10*	30.212,00	30.212,00	3.551,00	0,48	14.607,00		3.130,00 ¹ 9.833,00
Piano degli insediamenti produttivi, statale 24*	120.899,00	79.879,00	54.404,00		81.716,00		6.192,00
Totale parziale	788.987,00	658.778,00	441.719,65		853.061,00		631.115,60 637.818,60
<i>nuovo impianto</i>							
via De Amicis	152.940,00			0,80	122.352,00	1,00	122.352,00
Area di ricucitura Mandelli	9.375,00			0,80	7.500,00	1,00	7.500,00
Piano degli insediamenti produttivi, statale 24*	284.457,00				171.068		105.540,00
Totale parziale	446.772,00				300.920		235.392,00
Totale generale	1.235.759,00	658.778,00	441.719,65		1.153.981,00		866.507,00 873.210,60

*Il piano degli Insedimenti produttivi lungo la statale 24 (del. C.c. n.60, 22 aprile 1998) costituisce Variante al Piano Regolatore del 1993, ed è assunto dal nuovo piano con le norme previste dalla variante stessa. In esso i luoghi del lavoro conservano la distinzione tra P produttivo e T terziario.

La dismissione a servizi per l'ambito di riordino è valutata in ragione del 10 % della superficie fondiaria per la destinazione produttiva e dell'80 % della superficie lorda di pavimento per la destinazione terziaria, mentre per l'ambito di nuovo impianto essa è valutata in ragione del 20 % della superficie territoriale per la destinazione produttiva e del 100 % della superficie lorda di pavimento per la destinazione terziaria.

Anche la variante 10, che coinvolge l'area della stazionetta lungo la statale 24 a il quartiere di Oltredora (del .C.C. n. 80, 30 giugno 1998), essendo stata elaborata contestualmente al presente progetto preliminare, è assunta nel nuovo piano con le proprie norme specifiche. In questo ambito, i luoghi del lavoro conservano la distinzione tra P produttivo e T terziario e la dismissione a servizi è valutata in ragione dell'80 % della superficie coperta di ampliamento per l'ambito di riordino a destinazione produttiva (superficie coperta di ampliamento = 1,5 della superficie coperta esistente), e del 100 % della superficie lorda di pavimento per la destinazione terziaria ammessa)

¹ CORREZIONE ERRORE MATERIALE: nelle tabelle dei servizi inserite nella relazione illustrativa è stato indicato, relativamente all'area in oggetto, un valore di 3.130 mq, mentre nelle successive tabelle 5.1 e 5.2, nonché negli elaborati cartografici annessi, il valore effettivo dei servizi individuati è pari a 1425 mq (Piazzetta) + 4824 mq (Parcheggio caravan e camion) = 6249 mq.

Pertanto i servizi necessari sono:

	<u>Servizi art.21</u>	<u>Servizi art. 22*</u>
Abitanti (n. 59.283)	1.719.207 mq 29 mq/ab	1.185.660 mq 20 mq/ab
Luoghi del lavoro esistenti (slp prevista mq 853.061)	631.115 mq	
Luoghi del lavoro previsti (slp prevista mq129.852)	129.852 mq	
Piano degli Insediamenti produttivi	105.540 mq	
Totale servizi art.21	2.585.714 mq	1.185.660 mq
Totale servizi da reperire art. 21 e 22		3.771.374 mq

Il freno posto dal presente piano a ipotesi di ulteriore consumo di territorio porta a sancire il definitivo abbandono di possibilità edificatorie per il Campo volo; la grande estensione pianeggiante che disegna i confini amministrativi con la città di Torino, viene quindi tutelata quale risorsa ambientale da salvaguardare e trasformata in verde pubblico di interesse sovracomunale (art. 22). Non concorre invece a coprire il fabbisogno di servizi a scala sovracomunale il parco agronaturale della Dora, per il quale il piano sottolinea la dimensione agricola. Il parco descrive pertanto un ambito di particolare interesse ambientale dove l'obiettivo prioritario di tutelare l'attività agricola porta a preservare l'odierna tessitura dei campi e l'attuale assetto proprietario escludendo ipotesi di acquisizione pubblica dei fondi. Solo alcuni luoghi interni al parco, che in virtù del luogo che svolgono rispetto alla città si caratterizzano per un tipo di fruizione più pubblica, vengono identificati come servizi a scala comunale.

Essi affiancano all'area della Cascina Didattica contigua all'ex ricovero di Savonera lungo la strada statale 24, agli orti urbani e a una serie di luoghi di servizio al parco, già di proprietà comunale l'ansa della Dora con il setificio del Molino - dove le sponde del fiume tra il centro storico, il quartiere Oltredora e il quartiere Borgonuovo, accoglieranno una dimensione più urbana del parco, riletto qui quale occasione di connessione tra parti di città ora separate.

Calcolo della dotazione a servizi prevista ed individuata dal piano

Aree a servizi articolo 21

	abitanti previsti	istruzio ne di base	mq/ab	attr. Int. comun e	mq/ab	spazi pubblici	mq/ab	parcheggi pubblici	mq/ab	tot. Servizi	tot. mq/ab
centro storico	2.158			19.123	8,86	84.549	39,18	45.892	21,27	149.564	69,31
certosa				7.461		303.497		5.873		316.831	
oltredora	5.482	19.455	3,55	15.500	2,83	120.367	21,96	15.987	2,92	471.309	31,25
										174.893	31,90
borgonuovo	5.422	23.247	4,29	5.446	1,00	239.240	44,12	14.071	2,60	282.004	52,01
leumann terracorta	10.548	15.955	1,51	12.493	1,18	32.195	3,05	3.759	0,36	64.402	6,11
case alte su strada di corso Francia		600						1.800	3,00		1.800
santa maria regina margh.	22.740	43.891	1,93	24.479	1,08	142.895	6,28	70.298	3,09	281.563	12,38
case alte su strada di corso Francia		433						1.299	3,00		1.299
de amicis	1.243			79.024	63,57	97.074	78,10	71.677	57,66	247.775	199,33
rosa luxemburg						8.108		17.770		25.878	
paradiso	9.209	29.101	3,16	14.125	1,53	182.096	19,77	54.052	5,87	279.374	30,34
case alte su strada di corso		466						1.398	3,00		1.398

<i>Francia</i>														
savonera	1.959		5.196	2,65	11.098	5,50	130.653	66,69	2.839		1,45		149.464	76,46
terr. Agricolo					18.077								18.077	
parco agronaturale					83.614		315.098		3.002				401.714	
campo volo							132.952						132.952	
pip					14.942		76.757		35.687				127.386	
recupero sottotetti	522													
totale	59.283		136.845	2,31	305.060	5,15	1.865.481	31,47	340.907		5,75		2.648.293 2.651.877	4.497 44,73
totale con dismissione a parcheggi	59.283												2.652.790 2.656.374	44,75 44,80

Tutte le aree a servizi qui sopra riportate sono individuate e nominate nelle tavole 5.1 e 5.2 Tavola dei servizi di progetto tranne le aree a servizi da destinare a parcheggio dei quartieri di Terracorta – Leumann, S. Maria Regina Margherita, Paradiso derivanti da intervento di modificazione del tessuto edilizio per le case alte su strada di corso Francia.

Per tali interventi infatti è previsto l'obbligo della dismissione di 3 mq (dei 46 complessivi da dismettere per abitante) obbligatoriamente su lotto o nell'isolato di pertinenza . Tali aree dovranno necessariamente essere adibite a parcheggio pubblico. Altresì, non è individuata, per quanto verificata, la quota di servizi a parcheggi che i luoghi del lavoro devono dismettere in caso di intervento di modificazione del tessuto edilizio, coerentemente alle prescrizioni del comma 3 dell'art.21 della Legge regionale 5.12.1977, n. 56 "Tutela e uso del suolo", e s.m.i., ammettendone il reperimento all'interno di apposite strutture multipiano, nonché nella struttura degli edifici e loro coperture o nel sottosuolo.

Nel rispetto di quanto prescritto dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59) e dalla legge regionale recante il titolo "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114", si precisa quanto segue:

- il rispetto dello standard minimo per parcheggi pubblici degli esercizi di vicinato riferito alla superficie lorda di pavimento previsto dall'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, il fabbisogno si considera già soddisfatto.
- il fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico per le medie e le grandi strutture di vendita, determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie, in applicazione dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/1977, in applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 ed ai commi 4 e 6 dell'art. 25 della DCR 563 - C.R.13414 DEL 29 OTTOBRE 1999, deve essere soddisfatto attraverso il reperimento delle relative quantità in prossimità dell'esercizio commerciale. Tali superfici devono essere comprese all'interno dell'isolato e realizzate in interrato, in superficie o all'interno di apposite strutture multipiano.

1

luoghi di progetto	abitanti previsti	tot. Servizi ***	tot. lmq/ab
centro storico	2.158	149.564	69,31
certosa		316.831	
oltredora	5.482	171.309 174.893	31,25 31,90
borgonuovo	5.422	282.004	52,01
leumann terracorta	10.548	64.402	6,11
santa maria regina margh.	22.740	281.563	12,38
de amicis	1.243	247.775	199,33
rosa luxemburg		25.878	
paradiso	9.209	279.374	30,34
savonera	1.959	149.464*	76,46
terr. Agricolo		18.077*	
parco agronaturale		401.714	
campo volo		132.952	
pip		127.386	
recupero sottotetti	522		
totale	59.283	2.648.293 2.651.877	44,67 44,73

2

Case alte su strada di corso francia	Sus a parcheggi da reperirsi su lotto**
Leumann terracorta	1800
santa maria regina margh.	1299
<i>Paradiso</i>	1398
totale	4.497

3

Luoghi del lavoro*	Sus a servizi luoghi del lavoro*
centro storico	9.047
oltredora	3.130² 9.833
Leumann terracorta	19.680
	46.277
de amicis	494.038
rosa luxemburg	87.884
savonera	69.135
terr. Agricolo	25.584
pip	111.732
totale	866.507 873.210

* i valori risultano in modificazione in relazione alle variazioni indotte dall'adozione della Variante 14 della bretella di Savonera, adottata con D.C.C. n° 13 del 26.02.02

Riepilogo

	Totale servizi	<i>Tot mq/ab</i> (sus/59.283)
Totale aree a servizi per case	4.781.786² 1.778.667	30,06 30,00
totale aree a parcheggi su lotto**	4.497	
Totale parziale aree a servizi per case	1.786.283	30,13
Totale aree a servizi luoghi del lavoro	866.507 873.210	
Totali generali	2.652.790 2.656.374	44,75 44,80

* Questa tabella riporta la quantità di aree a servizi per i luoghi del lavoro nel caso limite di complessiva trasformazione di tutte le aree, negli ambiti soggetti a riordino, con una modificazione della destinazione d'uso da Produttivo a Terziario (cfr. Scheda riepilogativa degli interventi - pag 50); i mq di SUS non sono individuati nello specifico luogo di progetto ma sono soddisfatti a livello territoriale eccezion fatta per il PIP e per I bordi della città e le aree di via De Amicis dove la dismissione a servizi è puntualmente individuata.

** aree a parcheggi non individuate in cartografia in quanto derivate da eventuali trasformazioni del tessuto urbano

*** i mq qui riportati sono quelli realmente individuati dal piano negli specifici luoghi di progetto e disegnati in cartografia.

² CORREZIONE ERRORE MATERIALE – nelle tabelle dei servizi inserite nella relazione illustrativa è stato erroneamente indicato, relativamente all'area in oggetto, un valore di 3.130 mq, mentre nelle successive tabelle 5.1 e 5.2, nonché negli elaborati cartografici annessi, il valore effettivo dei servizi individuati è pari a 1425 mq (Piazzetta) + 4824 mq (Parcheggio caravan e camion) = 6249 mq..

³ CORREZIONE ERRORE MATERIALE – per il calcolo delle aree a servizi il PRGC ha adottato un sistema che ha:

- conteggiato i servizi per la residenza + i servizi per i luoghi del lavoro (rif. Tabella Aree a servizi art. 21 pag. 20)
- scorporato i servizi per i luoghi del lavoro (rif. Tabella 3 pag. 22)
- ottenuto il totale dei servizi per la residenza, sottraendo dal valore a) il valore b) (Rif. Tabella Riepilogo pag. 22)

La Tabella 3 contiene l'errore evidenziato nella nota precedente, da cui un totale (866.507 mq) inferiore a quello effettivo (869.626 mq).

Lo scarto di 3.119 mq (6.249 mq effettivi dalle tabelle 5.1 e 5.2 – 3.130 mq riportati nella tabella 3) va inevitabilmente a ridurre le aree a servizio della residenza, a parità di totale complessivo dei servizi.

Calcolo aree a servizi art. 22

Abitanti previsti 59.283	Istruzione superiore 1,5 mq/ab	Attrezz. interesse 1 mq/ab	Parchi urbani 15 mq/ab	TOT. 17,5 mq/ab	Totale mq/ab
Centro storico					
Certosa		118.341		118.341	
Oltredora					
Borgonuovo					
Leumann Terracorta					
Santa Maria Regina Margherita					
De Amicis		179.019		175.019	
Rosa Luxemburg					
Paradiso		43.836		43.836	
Savonera					
Territorio agricolo					
Parco agronaturale			19.953	19.953	
Campo Volo PIP			1.192.006	1.192.006	
Totale		346.196	1.211.959	1.549.155	26.1

La superficie degli impianti tecnologici è di mq. **361.236**.

OMISSIS

2 – Modifiche alle norme tecniche di attuazione - punti 3, 5, 6 e 6.1 della scheda normativa Oltredora.

(sono ~~barrate~~ le elisioni ed **evidenziate** le aggiunte)

Oltredora

OMISSIS

3. Motori di trasformazione

Rappresentano motori di trasformazione:

Il programma di recupero urbano di Oltredora: il progetto, redatto in occasione del programma di recupero urbano e rivolto specificatamente all'ambito interessato dagli edifici di edilizia residenziale pubblica, prevede interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e di relazione del quartiere, la creazione di servizi collettivi più adeguati alle esigenze associative degli abitanti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di riqualificazione degli edifici e degli alloggi. Nel quartiere più giovane della città e con il maggior disagio sociale, il progetto, che ha ottenuto i finanziamenti dalla Regione, si lega a un programma di recupero sociale e di sviluppo di microimprenditorialità che dovrà accompagnare gli interventi sul territorio. Il progetto assume per il piano valore di progetto possibile per gli interventi previsti all'interno del quartiere. L'affidamento di incarico per la progettazione degli spazi pubblici previsti dal programma è stata oggetto di concorso di progettazione internazionale.

L'ansa della Dora: a partire dal riutilizzo del setificio come sede di attività culturali e ricettive, oltre che residenziali, l'ansa costituisce per il piano una parte del parcoagronaturale fluviale con possibilità di fruizione più pubblica. L'ansa, uno dei pochi luoghi dove le sponde del fiume sono facilmente accessibili, diventa occasione di connessione fra il parco, il fiume e l'abitato realizzando una parte del progetto più vasto denominato "*Dove la città incontra il fiume*". La realizzazione di due passerelle pedonali, una sulla bealera Putea l'altra sul fiume Dora, permettono l'accesso all'area, ora raggiungibile solo dal centro storico attraverso il ponte canale, e il collegamento fra i quartieri di Oltredora e Borgonuovo.

Il ridisegno dello svincolo di accesso alla statale e il nuovo ponte: Il tracciato del nuovo ponte sulla Dora raccorda la statale e la tangenziale con il corso Pastrengo, restituendo una funzione urbana al ponte di via Sebusto e liberando il quartiere dal traffico di attraversamento in entrata e in uscita dalla città. La realizzazione del nuovo ponte è legata all'intervento prioritario di ridisegno dello svincolo lungo la statale 24 che contribuirà a risolvere un punto di crisi del traffico e uno dei principali motivi di intasamento della via Venaria. Il progetto di sistemazione dell'area occupata dallo svincolo ridisegna questo luogo come ingresso alla città prevedendo la riqualificazione delle attività produttive presenti, attività commerciali, ~~una stazione di servizio per la distribuzione carburante e parcheggi per camions e caravans.~~ **ed un parcheggio con annesso edificio di servizio.** Il progetto è inserito nel Programma di Recupero Urbano del quartiere di Oltredora che assume per il piano valore di progetto possibile.

OMISSIS

5. Le relazioni

Relazioni per le case basse e le case alte di via La Pira, Lorenzini, Farina e Vittone

Qui le case basse sono sempre circondate da giardino e, quasi sempre, arretrate rispetto al filo strada. Il limite tra spazio pubblico e spazio privato è definito da recinzioni a giorno e dovrà conservare tale carattere, prevedendo l'aggiunta di elementi verdi a restituire la prossimità all'area parco dell'ansa della Dora. Per i giardini delle case, dovranno essere previste essenze e trattamenti in relazione alla natura agricola del parco (alberi da frutta, fiori, orti, piante caducifoglie...). La riduzione della carreggiata di via Lorenzini permette la realizzazione della *catenella* che attraverso un ampio marciapiede connette una sequenza di spazi pubblici tra i quali il campo sportivo della chiesa evangelica, di cui è prevista la sistemazione e una nuova piazzetta attrezzata nei pressi della bealera. Da qui si accede, attraverso la passerella pedonale sulla bealera, ai percorsi fra i campi verso il setificio. Nuovi spazi di relazione vengono così ad aggiungersi, in questa parte del quartiere, al giardino di piazza Spinello recentemente ristrutturato e al centro polivalente Enrico Berlinguer. I lavori di completamento del centro polivalente potranno prevedere spazi di aggregazione per i giovani: un luogo che unisca l'idea della mediateca con quella del centro sociale, a rafforzare la funzione di aggregazione propria delle attività sportive (un luogo dove andare a suonare, ascoltare, vedere, leggere, prendere in prestito dischi, video e libri, ma anche bar, discoteca...).

Relazioni per le case e cascine del centro storico lungo la via Venaria - via al Molino

Le case situate lungo via Venaria nel tratto oltre l'attacco del ponte di via Sebusto, nate come nucleo fuori le mura del centro storico di Collegno, hanno oggi ormai perso per molti aspetti le connotazioni originarie, ma per la loro posizione si confrontano ancora direttamente con il tessuto storico. In caso di intervento le case, che accompagnano il percorso di accesso all'ansa del Molino e al setificio lungo un tracciato definito di interesse storico ambientale, dovranno conservare la cortina su strada, la dimensione della manica e la tipologia attuali. Particolare attenzione dovrà essere posta nella definizione dei fronti (rapporti dimensionali tra altezza e larghezza delle aperture, rapporti tra superficie finestrata e massa muraria, materiali).

Relazioni per le case lungo la bealera Putea

Questo luogo, che ha fino ad ora segnato il margine dell'abitato, dovrà diventare occasione di affaccio privilegiato sul verde dell'ansa della Dora ridisegnando i giardini e le recinzioni verdi in modo che assumano valore ambientale in relazione al parco della Dora e i prospetti delle case verso l'ansa come fronti principali.

Relazioni per le case alte con corte di via Allegri e via Partigiani

Il progetto dovrà modificare sostanzialmente i rapporti attuali delle case con lo spazio delle corti interne e con gli spazi pubblici del quartiere, prevedendo, l'interramento dei parcheggi e il recupero delle corti a verde, giardini e spazi per il gioco dei bambini e per lo stare. Il progetto prevede inoltre la possibilità di modificare i piani terra delle case per ospitare negozi, spazi artigianali, funzioni collettive, così come la possibilità, conservando le abitazioni, di suddividere gli spazi verdi esterni meno utilizzabili trasformandoli in giardini privati. L'inserimento di funzioni collettive e pubbliche è legato al programma di incentivazione della microimprenditorialità. La possibilità di intervenire sui fronti e le sagome degli edifici dovrà, realizzando spazi dell'abitare complementari a quelli esistenti, migliorare l'abitabilità degli alloggi: il progetto prevede la possibilità di realizzare logge, balconi, tettoie come spazi di espansione dell'alloggio capaci di modificare il rapporto tra lo spazio dell'abitare e l'esterno e la possibilità, con la realizzazione dei tetti oggi mancanti, di realizzare alloggi mansardati che arricchiscano l'offerta tipologica, favorendo una maggiore commistione sociale. Così come indicato dal programma di recupero urbano, assunto come progetto possibile al piano, un percorso pedonale unisce, passando per piazza Europa Unita e continuando in via

Lorenzini, i due centri commerciali, le cui piazze vengono ridisegnate come luoghi di incontro e di sosta non solo per le macchine. Gli edifici dei due centri commerciali dovranno essere ristrutturati per riscattarne la bassa qualità architettonica, e aumentarne la visibilità all'interno del quartiere. Piazza Europa Unita, luogo centrale di tutto il quartiere non solo per la sua collocazione rispetto alle case ma anche per la presenza di due scuole, è oggi utilizzata come parcheggio. La piazza, disegnata dal progetto come spazio urbano per l'uso collettivo, dovrà essere disponibile ad usi differenziati e dovrà essere definita: da un centro civico e sociale di circa 800 mq di superficie lorda di pavimento, alto due piani fuori terra e utilizzabile come sede dei servizi socio assistenziali, del comitato inquilini, delle associazioni che lavorano sul territorio; da un struttura al servizio del mercato settimanale utilizzabile anche per le feste di paese e rappresentazioni; da un altro edificio che ponendosi oltre via Partigiani, lungo il filo strada, chiude lo spazio della piazza definendosi in rapporto ad essa e alla via, la superficie lorda di pavimento di circa 300 mq potrà essere distribuita su un'altezza variabile da uno a due piani e dovrà essere organizzata per ospitare la sede del comitato di autogestione con laboratori artigianali e ricreativi e le attività di quartiere. La recente sistemazione di via Partigiani finalizzata a disincentivare la velocità del traffico con un percorso non rettilineo e parcheggi alberati sul bordo contribuirà a definire un carattere più urbano. Come previsto dal Programma di recupero Urbano, il progetto prevede inoltre nuovi percorsi pedonali e nuove piccole piazze che ridefiniscono la percorrenza e i luoghi di sosta e di incontro nel quartiere; nuove aree a parcheggio; la sistemazione di alcuni spazi aperti, come il giardino della scuola Calvino, e barriere al rumore lungo la tangenziale. Il progetto della piazza con le nuove funzioni previste, così come il progetto della sistemazione degli spazi pubblici del quartiere sono stati oggetto di concorso internazionale di progettazione. I progetti vincitori del concorso sono stati discussi, rielaborati e approfonditi con la partecipazione degli abitanti.

Relazioni per le case basse di via Della Croce

L'allargamento di via Della Croce con la realizzazione di marciapiedi e alberature dovrà ridefinire il bordo del quartiere qui costituito da un tessuto di case basse isolate e a schiera con giardino. Dovrà essere previsto il completamento della chiusura della bealera di via Venaria: il nuovo percorso pedonale che verrà così a realizzarsi permetterà un collegamento pedonale con gli spazi pubblici del quartiere e con il centro commerciale. Sul lato opposto della via si apre uno spazio verde occupato sull'angolo da una vecchia fabbrica, la Levosil, il cui fronte segna l'ingresso alla città di Collegno. Il progetto per l'area dovrà essere realizzato, attraverso apposita convenzione, sulla base di quanto previsto dal Programma di recupero urbano di Oltredora che recepisce i parametri e le indicazioni contenute nel progetto già approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 162 del 14.11.1996. L'intervento dovrà essere attuato attraverso unico comparto di intervento. La superficie da dismettere a servizi, pari a mq 26.200, comprende la fabbrica e una vasta area a verde pubblico attrezzato che dovrà essere progettata in modo tale da realizzare una collina alberata con funzione di barriera al rumore verso la tangenziale e la statale. La fabbrica Levosill potrà essere conservata così come demolita per realizzare un nuovo edificio con destinazione a servizi anche di tipo commerciale (mercato dei fiori, mercato dei prodotti locali): in ogni caso dovrà essere conservato il carattere di segnale di ingresso alla città che svolge oggi la fabbrica.

Relazioni per le case di via Portalupi e via Bologna

E' prevista la possibilità di inserire al piano terra delle case alte spazi commerciali e attività artigianali al fine di dare più autonomia a questa parte del quartiere posto oltre la tangenziale. Sono inoltre previsti la realizzazione di un sottopasso pedonale sotto la tangenziale lungo la bealera di Venaria e di una piccola piazza, accanto alla chiesa, collegata con la via Vittime di Bologna. Il percorso pedonale, di cui è ipotizzabile il proseguimento come pista ciclabile nell'area verde del

parco fluviale in Pianezza, assieme agli spazi pubblici della chiesa e del giardino, diventa occasione per realizzare una centralità in questa parte del quartiere.

Relazioni per i luoghi del lavoro lungo la statale 24 “Area della stazionetta”

L’ambito, inserito nel Programma di Recupero urbano di Oltredora tra gli interventi di iniziativa privata, è compreso all’interno dello svincolo Torino Pianezza tra la tangenziale e la statale 24 ed è destinato a *luoghi del lavoro*. Il progetto prevede la riqualificazione di un ambito che, benché compreso tra grandi infrastrutture viarie e ritagliato dalle fasce di rispetto stradale, ha una funzione strategica in quanto luogo di ingresso alla città. Il progetto conferma la presenza dei luoghi del lavoro esistenti e propone la realizzazione di un sito attrezzato con ~~benzinaio con punto di autolavaggio e di ristoro~~, attività commerciali e un parcheggio attrezzato **con annesso edificio di servizio per i camions e i caravans**. Il programma di recupero urbano di Oltredora, assunto dal piano come progetto possibile, fornisce gli indirizzi di progetto per l’ambito.

Relazioni per la rilocalizzazione di impianto di distribuzione carburanti lungo la statale 24 “Area della stazionetta”

Il distributore carburanti preesistente, attualmente disattivato, potrà essere rilocalizzato preferibilmente in ambito normativo “i luoghi dell’agricoltura” limitatamente alla fascia di rispetto lungo la strada statale 24 ed in alternativa in ambito normativo “i luoghi del lavoro” all’interno del quartiere Oltredora.

6. Ambiti normativi

case basse individua i luoghi della città in cui sono prevalenti o previste le case con un numero massimo di tre piani fuori terra, con giardino o cortile, affaccio diretto su strada o arretrate. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio ed interventi di modificazione del tessuto urbano nell’area di via Della Croce inserita nel Programma di Recupero urbano di Oltredora. Destinazione principale: le case

case e lavoro individua i luoghi della città in cui sono compresenti prevalentemente case basse ed officine, allineate su strada con cortile interno, in cui sono leggibili segni dei tracciati agricoli. Sono caratterizzati da alta densità edilizia derivata dalla successiva aggregazione di manufatti. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio. Destinazione principale: le case

palazzine individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di cinque piani fuori terra, arretrate rispetto al filo strada e generalmente separate l’una dall’altra da giardino. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio ed interventi di modificazione del tessuto urbano esclusivamente per l’area di via Della Croce inserita nel Programma di Recupero urbano di Oltredora. Destinazione principale: le case

case alte individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di otto piani fuori terra caratterizzate da ampi spazi liberi dedicati a giardino o cortile comune. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale: le case

le case e le corti del centro storico individua gli immobili posti in un ambito urbano interno ed esterno alla cinta fortificata originaria, come meglio identificato nelle tavole di inquadramento normativo del centro storico. Il tessuto edilizio comprende aree inedificate, case e rustici di carattere rurale, aggregati edilizi di antica formazione disposti prevalentemente su strada, con cortili e orti. In questo ambito normativo possono essere realizzati interventi di conservazione degli immobili ed interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente, laddove specificamente indicati sulla tavola di inquadramento normativo del centro storico (tavola 9, 10.1, 10.2 e 10.3) in scala 1:1000 e nelle schede normative. Destinazione d’uso principale le case.

strumento urbanistico esecutivo individua i luoghi della città ove le modificazioni sono definite da strumento urbanistico esecutivo in corso di validità, le cui modalità di intervento sono riportate all'interno di norme di attuazione specifiche, allegate; in questo ambito sono inoltre ricomprese le proposte di Piano Esecutivo Convenzionato già presentate alla data di adozione del presente strumento, congruenti con Progetti di fattibilità già approvati dal Consiglio Comunale.

i luoghi del lavoro individua quei luoghi della città dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo definiti dalla destinazione i luoghi del lavoro, siano essi uffici, magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o spazi per il commercio ~~con esclusione per il commercio al dettaglio delle medie e grandi strutture di vendita e dei centri commerciali di media e grande struttura di vendita, come definiti dal D. Lgs. 31.03.98, n. 114, riforma delle discipline relative al settore del commercio.~~ In questo ambito normativo sono ammessi interventi di modificazione del tessuto edilizio nel rispetto dell'art 14 delle norme generali. Destinazione principale: luoghi del lavoro.

I luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto di preliminare di piano, sono distinti in due categorie. La categoria P comprende ciò che è relativo alle attività industriali e a quelle artigianali e produttive, alle attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la commercializzazione dei prodotti aziendali o affini, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime.

La categoria T comprende ciò che è relativo alle attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, ai pubblici esercizi, all'artigianato di servizio, alle libere professioni, al credito e alle assicurazioni, alla direzionalità, alla ricettività alberghiera, alle attività congressistiche ed espositive, alla cultura e al tempo libero. In questo ambito normativo, individuato per l'area compresa entro lo svincolo Torino Pianezza, fra la tangenziale e la statale 24, e relativo a luoghi del lavoro già esistenti alla data di approvazione del presente progetto, sono ammessi interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente nel rispetto dell'art. 14 delle norme generali "Limitazione delle emissioni atmosferiche nell'acqua e nel terreno". Sono ammessi in quest'ambito - luoghi del lavoro - impianti di distribuzione di carburanti così come classificati all'art. 4 della L.R. 23.4.99, n. 8 "Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione" e nel rispetto del D.L. 11.02.98, n.32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti...". L'impianto dovrà prevedere apposite corsie di decelerazione per l'ingresso e l'uscita.

le catenelle individua luoghi attorno a cui restituire centralità e identità ai singoli quartieri. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di riqualificazione dello spazio pubblico in grado di attivare riverberazioni significative anche sullo spazio privato.

i servizi individua, specificandone la denominazione, i luoghi destinati a servizi, che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi urbani intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città. Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alla necessaria dotazione previsionale indi-viduata dalla legge, a scala comunale e a scala sovracomunale. La superficie complessiva destinata a servizi nell'ambito è pari a mq. 171.309 Il progetto individua e nomina le aree a servizi:

Nell'area della Stazionetta, inserita nel Programma di Recupero Urbano di Oltredora **quale progetto possibile;** e secondo gli indirizzi di questo: *La piazzetta alberata, mq. 1425; il parcheggio caravan e camion, mq. 4824 Area a parcheggio con annesso edificio di servizio mq 9833;*

Nell'area di via Della Croce, inserita nel Programma di recupero Urbano *fascia antinquinamento, mq. 24257; il mercato dei fiori e dei prodotti locali, mq 6819;*

Via Portalupi, via Martiri di Bologna: *prato alberato lungo tangenziale, mq 2982; parcheggio, mq 625; prato alberato, mq. 2553; prato alberato, mq 3.474; giardino attrezzato con nuova piazzetta alberata, mq 4.196; giardino attrezzato di via Portalupi, mq 5.732; chiesa Testimoni di Geova, mq*

2.505; *prato alberato lungo tangenziale*, mq 2.692; *prato alberato lungo tangenziale*, mq 628; *prato alberato lungo la tangenziale*, mq 2.396;

Via Della Croce:, *fascia antinquinamento* mq 1.257; *parcheeggio*, mq 562; *parcheeggio*, mq 635; *giardino attrezzato*, mq 407; *giardino attrezzato*, mq 3.540; *giardino attrezzato*, mq 4.095;

Via Partigiani, via Pianezza: *prato*, mq 163; *parcheeggio alberato*, mq 712; *scuola elementare Italo Calvino e nuova area attrezzata*, mq 10.021; *Chiesa cattolica San Giuseppe*, mq 2.599; *giardino attrezzato e parcheeggio Spinelli*, mq 10.190 (7.601+2.589); *scuola materna e asilo nido G. Rodari*, mq 5.175; *centro sociale*, mq 1.113; *piazza Europa Unita con le attrezzature per il mercato*, mq 3.203; *giardino attrezzato*, mq 986; *giardino attrezzato*, mq 1178; *centro per l'autogestione con giardino*, mq 1073; *giardino attrezzato di via Pianezza*, mq 1.483; *fascia antiinquinamento con latifoglie lungo la tangenziale*, mq 3,456; *piazza del centro commerciale*, mq 1055;

via Allegri: *centro polivalente Berlinguer*, mq 32.613; *Centro anziani*, mq 218; *asilo nido di via Allegri*, mq 4.259; *chiesa evangelica*, mq 1.173; *campo da calcio con parcheeggio a raso*, mq 2.063; *giardino attrezzato di via La Pira*, mq 1.058; *giardino attrezzato Cesare Spinello*, mq 2.281; *nuova pizzecca di via Lorenzini*, mq 389; *parcheeggio del Centro Commerciale*, mq.985; *prato alberato*, mq. 4259;

parcheeggi regolamentati su strada, mq 4000. Per la realizzazione degli interventi pubblici devono essere rispettate le procedure previste dalla legge quadro in materia di lavori pubblici n. 109/94 e s.m.i. mentre, per gli ambiti individuati nella tavola di Inquadramento normativo, gli interventi sono soggetti a concorso di progettazione.

6.1 Modalità di intervento

Il quartiere Oltredora è da considerarsi classificato ai sensi del D.M. 1444/68 "Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici" come art. 2 lett. B e per i luoghi del lavoro dell'area della stazionetta L.R. 56/77 e s.m.i. art. 26 lett. b.

Per le case, per i luoghi del lavoro:

L'intervento è soggetto a concessione semplice, è soggetto a concessione convenzionata allorquando vi sia dismissione di area a servizi.

Per tutti gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 30 metri dal filo della strada statale 24 e all'interno della fascia di rispetto dei 60 m della tangenziale sono ammessi interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle norme generali.

- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente

Per le case lungo la via al Molino in ambito normativo case e cascine del centro storico sono ammessi solo ed esclusivamente interventi di conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente e valgono le norme riportate nella scheda il centro storico, gli interventi sono ammessi senza dismissione o monetizzazione delle aree a servizi.

- la modificazione del tessuto edilizio esistente:

Per gli interventi derivanti dalla conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente con aumento di superficie lorda di pavimento e per gli interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente, la superficie a servizi da dismettere o da monetizzare è pari alla quota prevista dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i.

- per le case basse, le case lavoro 29 mq ad abitante
- per le palazzine e le case alte, la superficie a servizi da dismettere o monetizzare è pari a mq 46 ad abitante.
- per i luoghi del lavoro della categoria P il 10% della superficie fondiaria,

- per i luoghi del lavoro della categoria T l'80% della superficie lorda di pavimento. La trasformazione da luogo del lavoro P a luogo del lavoro T conduce alla dismissione di area a servizi o a monetizzazione della pari quantità, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento.

Così come previsto al terzo comma dell'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i, la superficie da destinare a parcheggio per i luoghi del lavoro potrà essere utilmente reperita all'interno di apposite attrezzature multipiano, nonché nella struttura degli edifici e loro coperture ed anche nel sottosuolo.

- Per i luoghi del lavoro P relativi all' "area della stazionetta", inseriti nel Programma di recupero Urbano di Oltredora e oggetto di convenzione specifica, in caso di interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente, la quota da dismettere o monetizzare è pari all'80% della superficie coperta di ampliamento mentre per i luoghi del lavoro T, considerati di nuovo impianto, la superficie da dismettere o monetizzare è pari alla quota prevista dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i. ossia 100 % della superficie lorda di pavimento. La dismissione delle aree a servizi dovrà avvenire secondo le quantità stabilite nelle presenti norme e secondo gli indirizzi del progetto inserito nel Programma di Recupero Urbano di Oltredora, qui assunto come progetto possibile.

Parametri

per tutte le case:

parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,35 mq/mq della SIp

Superficie permeabile all'interno del lotto: 20% della Sf

per le case basse:

Indice fondiario: If = 0,75 mq/mq

Rapporto di copertura: Rc = 0,40 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m

Distanze minime dai confini: Dc = 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5

Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari

Numero massimo dei piani fuori terra: 3

Altezza massima: 10 m

per le case e lavoro:

Indice fondiario: If = 0,80 mq/mq

Rapporto di copertura: Rc = 0,45 mq/mq

Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m

Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 3 m con fronti non finestrati in altri casi 5m

è ammesso l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 3

Altezza massima: 10 m

per le palazzine:

Indice fondiario: If = 1,1 mq/mq

Rapporto di copertura: Rc = 0,50 mq/mq

Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: Dc = 5m

Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari

Numero massimo dei piani fuori terra: 5

Altezza massima: 16 m

per le case alte:

Indice fondiario: $I_f = 1,3$ mq/mq

Rapporto di copertura: $R_c = 0,30$ mq/mq

Distanze minime tra i fronti finestrati: $Def = 10$ m

Distanze tra i fronti non finestrati: $De = 10$ m

Distanze minime dai confini: $D_c = 5$ m

Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: $D_c = 0$, con atto di vincolo fra i proprietari

Numero massimo dei piani fuori terra: 8

Altezza massima: 25 m

per i luoghi del lavoro:

Superficie coperta di ampliamento: $Sc = 1,5$ Sc attuale

Rapporto di copertura: $R_c = 0,50$ mq/mq

altezza massima = 7m

numero massimo di piani fuori terra = 1

è ammessa la realizzazione di due piani per una quota pari al massimo al 20% della superficie coperta

superficie da dismettere a servizi = 80% della superficie coperta di ampliamento; è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi

Distanze minime tra i fronti finestrati: $Def = 10$ m

Distanze minime tra i fronti non finestrati: $De = 10$ m

Distanze minime dai confini: $D_c = 15$ m tra ambiti normativi differenti, $D_c = 7,5$ tra ambiti normativi con medesima destinazione, $D_c = 0$ con atto di vincolo fra i proprietari e solo tra ambiti normativi con medesima destinazione

parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq della S_{lp}

superficie permeabile all'interno del lotto: 10% mq/mq della S_f

All'interno dell'area è ammessa la destinazione T ~~con superficie separata da quella destinata a P~~, con i seguenti parametri:

~~Superficie coperta massima, $Sc = 600$ mq~~

altezza massima = 7m

superficie da dismettere a servizi = 100% della superficie lorda di pavimento

è ammessa la monetizzazione della superficie a servizi

parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq della S_{lp}

superficie permeabile all'interno del lotto: 10% mq/mq della S_f

~~è ammessa la realizzazione di una stazione di servizio per la distribuzione carburanti~~

in caso di demolizione parziale o totale valgono i medesimi parametri

OMISSIS

3 – Modifiche alle norme tecniche di attuazione - 6.1 della scheda normativa *Il parco agronaturale della Dora.*

(sono ~~barrate~~ le elisioni ed **evidenziate** le aggiunte)

Il parco agronaturale della Dora

OMISSIS

6.1 Modalità di intervento

L'ambito è da considerare classificato ai sensi del D.M. 1444/68 "Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici" come art. 2 lettera E, e ai sensi dell'art. 25 della legge 56/77 sulla "Tutela e uso del suolo".

La trasformazione tra luogo del lavoro P e luogo del lavoro T è sempre ammessa, previo reperimento o monetizzazione delle aree a servizi, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento. La concessione è convenzionata.

Così come previsto al terzo comma dell'art. 21 della legge regionale 56/77 e smi, la superficie da destinare a parcheggio potrà essere utilmente reperita a raso o sulle coperture piane, nonché all'interno della struttura o nel sottosuolo dell'edificio, senza pregiudicare la permeabilità dell'area libera o a giardino.

Tutti gli interventi soggetti a concessione sono subordinati al parere della Commissione regionale per i beni culturali ed ambientali, come previsto dall'articolo 24 della legge regionale 56/77 sulla "Tutela e uso del suolo".

Per gli immobili compresi nella fascia di inedificabilità ai sensi dell'articolo 13, comma 7, lettera a) della L.R. 56/77, evidenziata nella tavola n. 2 "Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale" sono possibili gli interventi previsti per l'ambito e in particolare, in caso di crollo di manufatti esistenti, sarà possibile ricostruire solamente quegli edifici sottoposti ai vincoli previsti ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali e dall'articolo 24 della legge regionale 56/77 sulla "Tutela e uso del suolo".

La fascia di inedificabilità è inoltre distinta per gruppi di vegetazione.

Per tutti gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 30 metri dal filo della strada statale 24 sono ammessi interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle norme generali.

- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente

I luoghi dell'agricoltura:

case e cascine: è ammessa la ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari, così come definita all'articolo 10 Tipi di intervento delle Norme generali. E' ammesso l'aumento di superficie lorda di pavimento all'interno della sagoma degli edifici e il riutilizzo ad uso abitativo dei corpi di fabbrica esistenti, quali fienili, porticati e annessi rustici, qualora essi risultino in disuso in quanto inadeguati rispetto alle attuali esigenze funzionali alle attività agricole e di conduzione del fondo.

Il recupero delle superfici lorde di pavimento deve avvenire con la conservazione delle strutture esistenti. Nel rispetto dell'impianto planimetrico della cascina è ammesso inoltre, per dimostrate esigenze di miglioramento funzionale, lo spostamento della superficie lorda di pavimento recuperata dalla demolizione delle strutture secondarie, quali pollai, porcilaie, etc. Il recupero di dette superfici deve avvenire in continuità con gli edifici principali e non sono ammesse nuove costruzioni isolate che modifichino l'impianto planimetrico originario.

Gli interventi di recupero dovranno realizzarsi nel rispetto dell'uso dei materiali e della originaria composizione di facciata. Le ristrutturazioni dovranno sempre rendere riconoscibile la distinzione tra corpo di fabbrica principale e rustici annessi. I parcheggi possono essere realizzati unicamente all'interno della struttura degli edifici esistenti, o a raso anche riutilizzando edifici annessi e tettoie esistenti.

Al fine di abitare i sottotetti sono inoltre ammessi interventi di modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture, che non dovranno comunque essere superiori al metro, così come è possibile l'utilizzo della superficie del sottotetto purché direttamente collegata al piano sottostante. Tutti gli interventi sono soggetti a concessione semplice, il cui rilascio è subordinato al preventivo parere della Commissione regionale.

Per le case e cascine del parco agronaturale sono inoltre ammessi Interventi una tantum così come definiti all'articolo 10.1 delle Norme generali.

le case e le corti del centro storico

setificio e cascina del molino: manufatto settecentesco sito all'interno dell'ansa della Dora adibito originariamente alla filatura della seta, che comprende anche case e rustici aggregati intorno a una corte chiusa, ed ora in parte in stato di abbandono. Nel setificio, vincolato ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 56/77, possono essere realizzati interventi di ristrutturazione con prescrizioni particolari, così come definita all'articolo 10 Tipi di intervento delle Norme generali. La concessione è convenzionata, in ragione della particolarità dell'intervento e della realizzazione dei servizi legati alla presenza dell'Ecomuseo. Il progetto di recupero deve riferirsi alle soluzioni proposte dal progetto possibile "Linee guida per il recupero e la valorizzazione del setificio Caccia e dell'ansa della Dora" redatto in seno alla convenzione di ricerca tra la Provincia di Torino e il Dipartimento di Progettazione architettonica della Facoltà di Architettura di Torino, dal titolo "La cascina del Molino (setificio Caccia) e il villaggio Leumann: un progetto di percorso ambientale e di museo della cultura materiale nella Città di Collegno".

case e lavoro

Per le case e lavoro inserite all'interno del parco agronaturale della Dora, data le specificità ambientali dell'ambito definito ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 56/77, il piano non prevede indici di edificabilità fondiaria, sono quindi unicamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e Interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle Norme generali.

Per gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 30 metri dal filo della strada statale 24, così come definito dal D.P.R. "Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada", gli interventi una tantum sono ammessi sul lato opposto dell'infrastruttura da salvaguardare.

i luoghi del lavoro

Fabbricone dell'ansa della Dora: nell'edificio sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro con esclusione per il commercio al dettaglio, per le medie e grandi strutture di vendita e per i centri commerciali di medie e grandi struttura di vendita, come definiti da D. Lgs. 31.03.98, n. 114, "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio". La superficie lorda di pavimento potrà essere incrementata per un valore massimo del 10% rispetto a quella esistente, senza modificazione della sagoma attraverso la cessione o monetizzazione di area servizi per una quantità pari a quella di ampliamento. E' esclusa la possibilità di ricorrere a interventi una tantum.

Ex ricovero di Savonera: nello stabile novecentesco lungo la strada statale 24 sono previsti spazi dedicati al lavoro e specificatamente ad attività ricettive e per il tempo libero. Non è comunque ammessa la destinazione commerciale a media e grande struttura di vendita, come definiti da D. Lgs. 31.03.98, n. 114, "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio". La concessione dovrà essere convenzionata e definire la dismissione a servizi di una porzione dello stabile per

l'inserimento del centro ecomuseale. Sia per il corpo di fabbrica principale sia per i corpi di fabbrica secondari presenti nell'area è ammessa unicamente la conservazione degli immobili e del tessuto edilizio esistente. La superficie lorda di pavimento potrà essere incrementata per un valore massimo del 10% rispetto a quella esistente senza modificazione della sagoma. La quota in dismissione o monetizzazione a servizi è stabilita nella misura dell'100 % della superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggio pubblico: mq. 3000 dovranno essere reperiti a raso all'aperto, inseriti dal punto di vista ambientale senza arrecare pregiudizio alla permeabilità del terreno, la rimanente quota potrà essere reperita anche all'interno dell'edificio o monetizzata.

I luoghi del lavoro in area impropria: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono inoltre ammessi interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle Norme generali.

- la modificazione del tessuto edilizio esistente

I luoghi dell'agricoltura

cava dismessa della Saffarona: sono ammessi interventi di ripristino del terreno che portino a risagomare il profilo secondo scarpate più naturali. Gli interventi saranno orientati alla rinaturalizzazione dell'ambito e alla possibile trasformazione in oasi naturalistica. Data la vicinanza della Dora e l'andamento del terreno, una parte della cava potrà essere riconvertita in zona umida, prevedendo anche interventi di ricostruzione dell'ecosistema naturale e di rimboschimento delle scarpate con specie autoctone. Tutti gli interventi sono soggetti a concessione semplice.

Luoghi del lavoro in area impropria: per gli insediamenti in cui non si svolgano attività strettamente legate all'agricoltura, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; è sempre ammessa la demolizione senza ricostruzione. Sono inoltre ammessi interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle Norme generali.

Il cambiamento di destinazione d'uso con destinazione d'uso compatibile con la destinazione principale l'agricoltura è sempre ammesso.

Gli impianti tecnologici

La ex centralina Enel posta in prossimità della Dora Riparia (salto 3), potrà essere recuperata attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale demolizione di porzioni di immobile, il tutto finalizzato alla rifunzionalizzazione della stessa per la produzione di energia elettrica a cura di operatore privato o pubblico.

- la modificazione del tessuto urbano

I luoghi dell'agricoltura

capannoni rurali: gli interventi di conservazione dell'immobile dovranno comportare sempre anche un recupero ambientale del manufatto.

Nell'area del Parco della Dora è vietata la costruzione di nuovi capannoni agricoli isolati. E' data possibilità di costruire nuovi capannoni agricoli contigui a edifici esistenti; dovrà essere rivolta particolare attenzione a un coerente inserimento planimetrico e ad una definizione progettuale che valorizzi il contesto e le preesistenze.

Tali interventi sono soggetti a concessione convenzionata attraverso la quale verranno stabilite quantità e modalità di attuazione; e, al fine di verificare le reali esigenze dell'azienda, sono subordinati alla presentazione di programma di sviluppo aziendale o di programma di avvio di una nuova attività agricola; sono pure vincolati al parere della Commissione regionale per i beni culturali ed ambientali, come previsto dall'art. 24 della L.56/77 "Tutela ed uso del suolo".

La realizzazione di nuovi edifici rurali (case e cascine) è ammessa unicamente, coerentemente a quanto stabilito dall'art. 25 della L. 56/77 e s.m.i., per i luoghi dell'agricoltura in area impropria. Gli indici sono quelli fissati dalla legge urbanistica regionale. L'intervento è subordinato ad apposita convenzione ai sensi dell'articolo 49 della legge regionale della 56/77 e s.m.i., al fine di disciplinarne le modalità, i requisiti e i tempi.

vivai e serre: la nuova edificazione di serre e vivai e la valutazione della superficie lorda di pavimento realizzabile è subordinata alla presentazione di progetto di sviluppo dell'attività aziendale.

Le serre e i vivai di nuova edificazione dovranno configurarsi come strutture leggere, dovranno perciò essere preferiti interventi che si avvalgano di caratterizzate dal ricorso a tecniche costruttive semplici e dall'uso di orientate a un semplice assemblaggio e materiali biocompatibili. Per le strutture portanti dovranno essere privilegiati elementi lignei o in ferro. L'installazione della serra non deve mutare il bilancio idrico del terreno; la superficie interessata da queste attrezzature deve garantire la massima permeabilità. La massima superficie lorda di pavimento afferente la residenza e le attività di commercializzazione del prodotto non potrà superare i 300 mq per ogni attività. L'intervento è subordinato a rilascio di concessione convenzionata, oltre all'ottenimento del parere della Commissione regionale per i beni culturali ed ambientali, come previsto dall'art. 24 della L.56/77 "Tutela ed uso del suolo".

Sono ammessi in quest'ambito - luoghi dell'agricoltura - limitatamente alla fascia di rispetto della strada statale 24 – ~~due~~ impianti di distribuzione di carburanti con funzione di stazione di servizio, così come classificati al punto a) dell'art. 4 del D.G.R. 26/5/1992 n. 369-6942 "Modifica delle norme di attuazione del Piano Regionale di razionalizzazione della rete distributiva carburanti per uso autotrazione" e nel rispetto del D.L. 11.02.98, n.32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti...".

OMISSIS

4 – Modifiche a Servizi di progetto – Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2
(sono ~~barrate~~ le elisioni ed **evidenziate** le aggiunte)

la tabella è nella pagina seguente

OMISSIS

		Oltredora				
2.1		Prato alberato con lirodendri	c	2.982		
2.2		Parcheggio via Portaluppi	d	625		
2.3		Giardino attrezzato via Portaluppi	c	3.474		
2.4		Giardino attrezzato via Portaluppi	c	4.196		
2.5		Chiesa dei Testimoni di Geova via Portaluppi	b	2.505		
2.6		Prato alberato con lirodendri	c	2.692		
2.7		Giardino attrezzato di via Portaluppi	c	5.732		
2.8		Prato alberato con lirodendri	c	628		
2.9		Prato alberato con lirodendri	c	2.396		
2.10		Fascia antinquinamento alberata con latifoglie sempreverdi	c	1.257		
2.11		Parcheggio via della Croce	d	562		
2.12		Parcheggio via della Croce	d	635		
2.13		Giardino attrezzato via della Croce	c	407		
2.14		Giardino attrezzato via della Croce	c	3.540		
2.15		Giardino attrezzato	c	4.095		
2.16		Prato alberato con lirodendri viale dei Partigiani	c	163		
2.17		Parcheggio alberato	d	712		
2.17a		Parcheggio e P.zza centro commerciale v.le Partigiani	d	985		
2.18		Scuola Elementare Calvino	a	10.021		
2.19		Chiesa cattolica S. Giuseppe	b	2.599		
2.20		Giardino attrezzato Spinelli e parcheggio pubblico	c	7.601		
2.20a		Parcheggio pubblico Spinelli	d	2.589		
2.21		Scuola Materna e Asilo Nido Rodari	a	5.175		
2.22		Centro sociale	b	1.113		
2.23		Piazza Europa Unita	c	3.203		
2.24		Giardino attrezzato	c	986		
2.25		Giardino attrezzato	c	1.178		
2.26		Centro autogestione con giardino	b	1.073		

2.27		Giardino attrezzato di via Pianezza	c	1.483		
2.28		Prato alberato con frassini e pioppi	c	3.456		
2.29		Centro sportivo Berlinguer via Allegri	c	32.613		
2.29a		Centro anziani	b	218		
2.30		Asilo Nido via Allegri	a	4.259		
2.31		Chiesa Evangelica via La Pira	b	1.173		
2.32		Campo da calcio via Allegri	c	2.063		
2.33		Giardino attrezzato di via La Pira	c	1.058		
2.34		Piazza Cesare Spinello	c	2.281		
2.35		Piazza via Lorenzini	c	389		
2.36		Parcheggio centro commerciale	d	1.055		
2.37		<i>PEC via della croce</i>				
		mercato dei fiori e dei prodotti locali	b	6.819		
2.38		collina verde e giardino attrezzato	c	24.257		
2.38a		Prato alberato con frassini e pioppi	c	2.553		
2.38c		Prato alberato con frassini e pioppi	c	4.259		
		Parcheggi regolamentati su strada	d	4.000		
		<i>Oltredora Luoghi del lavoro-Stazionetta</i>				
2.a1		Piazzetta	e	4.425		
2.a2		Parcheggio caravan e camion	d	4.824		
2.a		Parcheggio con annesso edificio di servizio	d	9.833		
art.21	<i>a istruzione di base</i>			19.455		
	<i>b attrez interesse comune</i>			15.500		
	<i>c parco gioco,sport</i>			120.367		
	<i>d parcheggi</i>			15.987		
				19.571		
				171.309		
				174.893		

OMISSIS

		TOTALI COMPLESSIVI			
art.21	A istruzione di base		136.845		
	B attrez interesse comune		305.373		
	C parco gioco,sport		1.865.168		
	d parcheggio		340.907		
			344.491		
			2.648.293		
			2.651.877		
art.22	f sociosanitarieospedaliere			7.212	
	g parchi			1.211.959	
	h interesse comune			329.984	
				1.549.155	
	impianti tecnologici				361.236

5 – Modifiche cartografiche

Di seguito si allegano gli stralci del P.R.G.C. vigente ed in variante degli elaborati cartografici di Piano modificati, con relativa legenda: