



Settore Urbanistica e Ambiente

VARIANTE AL P.R.G.C.

**Connessa al programma di rigenerazione urbana “Collegno Rigenera”
Area RigU-O**

(art. 17bis della L.r. 56/77 e s.m.i.)

Collegno, Maggio 2020

TECNICI INCARICATI

Arch. Antonio Capozzi

Geom. Donato Stolfi

**Il Dirigente di Settore e Segretario Generale
Dott. Maurizio FERRO BOSONE**

**Il Sindaco
Francesco CASCIANO**

SOMMARIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 Descrizione della variante

- 1a Premessa – dati P.R.G.C. vigente e Varianti precedenti
- 1b Contenuti e motivazioni generali
- 1c Schemi grafici e verifiche della variante
- 1d Valutazione di compatibilità acustica ex art. 5 L.r. 52/2000 e s.m.i.
- 1e Valutazioni di carattere geomorfologico e sismico

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 P.R.G.C.

1. Modifiche alla Relazione Illustrativa
2. Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione:
 - Norme generali
 - Scheda normativa – *I bordi delle città e le aree di via De Amicis*
3. Modifiche all’elaborato “Servizi di Progetto – Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2”
4. Modifiche cartografiche

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

1a - dati PRGC vigente e Varianti precedenti

Il Comune di Collegno:

- è dotato di Piano Regolatore Generale (PRGC) approvato con DGRP 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 ex art.17 commi 8 e 9 della L.r. 56/77;
- 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 *luogo di progetto* “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;
- con deliberazione del C.C. n. 158 del 15/12/2005 ha approvato il Progetto definitivo di Variante parziale n. 4 al P.R.G.C., mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i;
- con deliberazioni del C.C. rispettivamente n. 5 del 19/01/2006 e n. 24 del 28/02/2006 ha assunto la Variante al P.R.G.C., ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., connessa al procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive per l’insediamento di una Grande Struttura di Vendita in zona “Cascina Canonica”;
- con deliberazione C.C. 111 del 09/11/2006 ha approvato il Progetto definitivo di Variante n. 5, parziale, al P.R.G.C., mediante la procedura ex art. 17, comma 7, della L.r. 56/77;
- con deliberazione C.C. n. 112 del 09/11/2006 ha preso atto del verbale della Conferenza di Servizi del 12/09/2006 e ha approvato la variante al P.R.G.C., ai sensi dell’art. 5 D.P.R. 447/98 e s.m.i., connessa al procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive “Società SAIT Abrasivi” per la ridefinizione del comparto di intervento facente parte dell’area di riordino e completamento infrastrutturale del P.I.P;
- con deliberazione C.C. n. 127 del 20/12/2006 ha approvato il Progetto definitivo di variante n. 7, parziale, relativa al recepimento del Progetto provinciale per la nuova viabilità di collegamento "v.le Certosa - ponte sulla Dora - Tangenziale" e al riassetto del comparto della Grande Struttura di vendita in zona Cascina Canonica;
- con deliberazione del C.C. n. 74 del 21/06/2007 ha approvato il Documento Programmatico finalizzato alla formazione ed approvazione della Variante strutturale n. 9 al P.R.G.C. vigente

(dal titolo *“Documento Programmatico, finalizzato alla successiva redazione di una Variante Strutturale al P.R.G.C. relativa all’ampliamento dell’area industriale di questo Comune, sita tra la tangenziale nord e la ex S.S. 24 – ex art. 31 ter, comma 2 L.R. 56/77 e s.m.i.”*);

- con deliberazione del C.C. n. 88 del 24/07/2007 ha approvato il Progetto definitivo di Variante n. 8, parziale, riguardante *“Indirizzi generali di programmazione urbanistica per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa ai sensi del D.Lgs. 114/1998 - Adeguamento del Piano Regolatore Generale ai sensi dell’art. 29, comma 3, dell’allegato A alla D.C.R. n. 563-13414”*;
- con deliberazione del C.C. n. 89 del 24/07/2007 ha adottato il Progetto definitivo del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica *“Area ELBI”* con contestuale Variante n. 6, strutturale al P.R.G.C., mediante la procedura dell’art. 40, comma 6, della L.r. 56/77. I documenti in oggetto sono stati approvati dalla Regione Piemonte con D.G.R. n 57 – 8117 in data 28.1.2008. con modifiche *“ex officio”* ai sensi dell’art.15, comma 11, della Legge regionale 56/77;
- con deliberazione del C.C. n. 94 del 24/07/2008 ha approvato il Progetto definitivo di Variante parziale n. 10 al P.R.G.C., mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i., relativa all’attuazione del comparto B del Piano Particolareggiato *“Area Centrale”*;
- con deliberazione C.C. 131 del 30/10/2008 ha approvato variante ex art. 17, comma 8, Lr 56/77, relativa all’area del nuovo ecocentro, e ha preso atto delle modifiche *“ex officio”* introdotte dalla Regione Piemonte al Piano Particolareggiato *“Area ELBI”* e contestuale Variante 6;
- con deliberazione C.C. n. 62 del 21/04/2009 ha approvato il Progetto definitivo di Variante parziale n. 11 al P.R.G.C., mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i., relativa all’attuazione del P.E.C.L.I. *“Cascina Canonica”* ed alla modifica del comparto 1;
- con deliberazione C.C. n. 64 del 21/04/2009 ha preso atto del verbale della Conferenza di Servizi del 23/01/2009 ed ha approvato la variante al P.R.G.C., ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., connessa al procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive finalizzato alla rilocalizzazione insediamento produttivo della Soc. Prima Industrie. S.p.a;
- con deliberazione C.C. n. 83 del 27/05/2010 ha approvato il Progetto definitivo di Variante parziale n. 12 al P.R.G.C., mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.r. 56/77, relativa alla previsione di un Centro polifunzionale per l’autismo e di un Centro ippoterapico rispettivamente in via Venaria e in via Della Piombia;
- con deliberazione C.C. n. 129 del 15/07/2010 ha approvato il Progetto definitivo di Variante n. 13, parziale, normativa, al P.R.G.C., mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i., relativa al contenimento delle altezze e al controllo degli interventi edilizi nel tessuto consolidato e precisazioni riferite all’area a servizi presso l’ex ricovero provinciale di Savonera e ai *“luoghi del lavoro”*;
- con deliberazione C.C. n. 150 del 30/09/2010 ha preso atto del verbale della Conferenza di Servizi del 11/05/2010 ed ha approvato la Variante al P.R.G.C., ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., connessa al procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive finalizzato al riassetto funzionale del lotto n. 2 del P.I.P;
- con deliberazione C.C. n. 47 del 03/03/2011 ha approvato il Progetto definitivo di Variante n. 14, parziale, al P.R.G.C. mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i., relativa all’adeguamento delle fasce di rispetto stradali alle categorie del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione;

- con deliberazione C.C. n. 48 del 03/03/2011 ha preso atto del verbale della Conferenza di Servizi del 21/12/2010 ed ha approvato la Variante al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., connessa al procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive finalizzato alla rilocalizzazione della ditta Sistemi S.p.a;
- con deliberazione C.C. n. 138 del 14/07/2011 ha approvato la Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Area Elbi" ex art. 40 della L.r. 56/77 e s.m.i. e contestualmente le connesse modifiche al P.R.G.C. ex art. 17, comma 8, della L.r. 56/77;
- con deliberazione C.C. 17 del 26/01/2012 ha recepito negli elaborati del P.R.G.C. varianti connesse a Progetti o approfondimenti già approvati ed efficaci;
- con deliberazione C.C. n. 93 del 30/10/2014 ha approvato le modifiche ex art. 17, comma 12, della L.r. 56/77 connesse ad adeguamenti di previsioni infrastrutturali e servizi presso il nodo di scambio intermodale "Fermi" e al recepimento nel PRGC delle perimetrazioni delle zone per l'insediamento commerciale definite nei Criteri comunali ex art. 8, comma 3, D.Lgs. 114/98, approvati con deliberazione C.C. n. 22 del 6/03/2014;
- con deliberazione C.C. n. 102 del 09/07/2015 ha approvato le modifiche al P.R.G.C. ex art. 17, comma 12, lettera a), della L.r. 56/77, relative a correzione di un errore materiale riferito alla viabilità in corrispondenza di via Ugo Foscolo;
- con deliberazione del C.C. n. 26 del 25/02/2016 ha approvato le modifiche al P.R.G.C. finalizzate all'attuazione delle previsioni sul lotto n. 2 del P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi), ex art. 17, comma 12, della L.r. 56/77, con adeguamenti di limitata entità ai perimetri delle aree sottoposte allo strumento urbanistico esecutivo;
- con D.D. n. 267-26765/2016 del 06/10/2016 la Città Metropolitana di Torino ha approvato il progetto della Società Barricalla S.p.A. inerente allo sfruttamento e alla valorizzazione delle restanti superfici della discarica allo smaltimento dei rifiuti e completamento del parco fotovoltaico, con contestuale Variante urbanistica al P.R.G.C.;
- con D.D. n. 9-24902 e n. 10-24905 del 04/09/2017 la Città Metropolitana di Torino, Servizio Difesa del Suolo e Attività Estrattive, ha rilasciato l'autorizzazione finalizzata al completamento e ampliamento dell'attività di cava in località Cascina Provvidenza, con contestuale Variante urbanistica al P.R.G.C. ex art. 8 della L.r. 23/2016;
- con deliberazione del C.C. n. 110 del 29/11/2017 il Comune di Collegno ha approvato le modifiche al P.R.G.C. ex art. 17, comma 12, lettera g), della L.r. 56/77, relative alla localizzazione di un nuovo edificio scolastico in via Vandalino;
- con deliberazione del C.C. n. 61 del 18/07/2018 ha approvato la Variante n. 15 al P.R.G.C., parziale, relativa alla riorganizzazione e al completamento dell'area "ex Piano Insediamenti Produttivi" e dell'area "Stazionetta" in località Oltredora, nonché a revisioni e precisazioni sui tipi di intervento ammessi e sulle attività insediabili negli ambiti normativi "i luoghi dell'agricoltura" e "i servizi";
- con deliberazione C.C. n. 89 del 19/12/2018, ha adottato la Proposta tecnica del Progetto preliminare della Variante n. 16, strutturale, al vigente P.R.G.C, ai sensi dell'art.17, comma 4,

della Legge regionale 5/12/1977 n. 56 e s.m.i, finalizzata all'aggiornamento del quadro del dissesto in approfondimento locale del grado di pericolosità e dei livelli potenziali di rischio idraulico e idrogeologico connessi a eventi alluvionali;

- con deliberazione C.C. n. 6 del 30/01/2019, ha adottato, in attuazione delle previsioni del Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica "Collegno Rigenera" inerenti alla valorizzazione dell'area del complesso scolastico "G. Matteotti" di via Crimea n. 51 e del fabbricato comunale di via Oberdan n. 10, oltre a revisioni normative sulle aree comunali di via Catania, la Variante al P.R.G.C. ex art. 16bis della L.r. 56/1977 e s.m.i. connessa al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio annuale di previsione per l'esercizio finanziario 2018 approvato con deliberazione C.C. n. 117 del 19/12/2017;
- con deliberazione del C.C. n. 71 del 25/09/2019 il Comune di Collegno ha approvato le modifiche al P.R.G.C. ex art. 17, comma 12, lettera b), della L.r. 56/1977 e s.m.i. finalizzate all'individuazione delle attività compatibili con i servizi "Centro socio-terapeutico" e "Centro ippoterapico" di via Venaria;
- con deliberazione del C.C. n. 89 del 29/10/2019 ha approvato la Variante n. 17, parziale, al vigente P.R.G.C. ai sensi dell'art.17, comma 5 e seguenti, della Legge regionale 5/12/1977 n. 56 e s.m.i, avente per oggetto la revisione della fascia di rispetto del cimitero comunale ai sensi dell'art. 27, comma 6ter, della medesima L.U.R.;
- con deliberazione del C.C. n. 110 del 28/11/2019 ha ratificato la Variante semplificata al P.R.G.C. ex art. 17bis, comma 5, della L.r. 56/1977 e s.m.i, relativa all'attuazione dell'area di rigenerazione "N", corso Francia ang. via Cairoli e aree connesse di via Sebusto/via Borgo Dora, del Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica "Collegno Rigenera".

1b - Contenuti e motivazioni generali

L'obiettivo della presente Variante, anche a vantaggio del pubblico interesse, è quello di trasformare un'area industriale dismessa sita in via De Amicis, 70, appartenente alle aree definite dal P.R.G.C. come "*I bordi delle città e e le aree di via De Amicis*" e inserendola nel Programma "**Collegno Rigenera**", ai sensi dell'**art. 14 della l.r. 14/07/2009, n. 20**, approvato dalla Città con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 11/05/2017, attuando le seguenti linee generali di progetto:

- riqualificazione dell'area mediante la demolizione degli attuali corpi di fabbrica fatiscenti ad uso industriale e ricostruzione di nuovi edifici a destinazione prevalentemente residenziale e con aspetti architettonici più premianti dal punto di vista dell'impatto visivo - ambientale, mantenendo come "memoria storica" alcuni elementi strutturali dei vecchi fabbricati;
- insediamento di nuovi spazi verdi sia pubblici che privati ricavati da una sensibile riduzione dell'attuale volumetria edificata;
- inserimento nuovi percorsi pedonali ad integrazione e miglioramento di quelli attuali;
- creare con le relative aree in dismissione, e con quelle private di uso pubblico un punto di richiamo e di accesso dalla Via De Amicis, con percorsi pedonali, porticati, alberati ai nuovi spazi definiti dalla recente riqualificazione dell'"ex area Elbi". Il progetto quindi si pone con anche un ruolo di interazione con tutte le dinamiche in essere di riqualificazione limitrofe al lotto in oggetto;
- incrementare le superfici a verde e alberate, oggi scarse anche nei recenti interventi di riqualificazione della zona;
- incremento della superficie a parcheggio pubblico;
- de-impermeabilizzazione dell'intero lotto pari a oltre il 30%.

In ragione di quanto sopra, la Variante introduce negli elaborati di PRGC il nuovo ambito normativo "i luoghi della rigenerazione urbana", rimandando per ogni area a specifiche schede di progetto definite dal Programma Rigenera.

Sull'area di via De Amicis, 70 attualmente destinata, nel vigente PRGC, a produttivo e terziario, è oggi presente un capannone industriale con annessi corpi di fabbrica destinati a uffici e magazzino a servizio dell'edificio a destinazione produttiva.

Questi risultano ad oggi fatiscenti e collabenti, con consequenziale trasferimento dell'attività industriale della proprietà in altro sito. Si è quindi determinata una prima esigenza di ricerca di soluzioni che ovviassero all'inesorabile degrado del sito e dei suoi corpi di fabbrica, anche in considerazione del fatto che la zona in cui è inserito il lotto negli ultimi anni ha subito, e sta subendo, grandi trasformazioni incentrate su un uso del territorio di tipo residenziale, commerciale, e terziario; attualmente in tutta l'area denominata "Ex Elbi" troviamo un tessuto urbano grandemente trasformato dalla presenza di nuovi edifici residenziali pluripiano, un grande centro

commerciale, aree verdi, parchi giochi, luoghi di ritrovo e tanti spazi a parcheggio (molti a servizio della fermata della metropolitana “Fermi”).

In virtù di queste ultime considerazioni l’adesione al programma “Collegno Rigenera” risulta pressoché ovvia e naturale e con esso la decisione di definire un cambio di destinazione d’uso del lotto da produttivo a residenziale e commerciale.

La Variante al PRGC classifica l’area, inserita nel nuovo ambito normativo “i luoghi della rigenerazione urbana”, come area di rigenerazione urbana denominata RigU-O e prevede per la stessa una scheda progettuale dedicata, sia normativa sia grafica.

In linea generale (si rimanda infatti alla scheda per ogni indicazione progettuale e normativa di dettaglio) è prevista la possibilità di edificare, previa demolizione dei manufatti esistenti, una soluzione in progetto che viene ritenuta congrua per una riqualificazione urbanistica dell’ambito, prevedendo un edificato a più piani fuori terra per la parte residenziale lungo il lato ovest del lotto, e un corpo di fabbrica ad un solo piano fuori terra ad uso commerciale situato lungo il lato sud con relativo porticato sull’attuale via De Amicis. Quest’ultimo elemento caratterizzato da un percorso pedonale pergolato, insieme agli altri percorsi e spazi verdi/aree attrezzate in progetto, hanno lo scopo di dare una continuità con le attuali recenti opere di riqualificazione urbana realizzate nell’area “Ex Elbi”.

La soluzione di variante in numeri prevede il seguente Mix funzionale:

- **residenziale per complessivi mq 4.270 di SLP**, distribuiti nei piani relativi all’edificato residenziale dei quali mq 640 di residenziale sociale;
- terziario – commerciale **mq 550 di SLP**.

L’intervento comporta obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq 3.673 di servizi pubblici, dovuti ai sensi dell’art. 21 della L.r. 56/77 e così ripartiti;

- o Afferenti alla quota residenziale: mq 3.233 (29 mq/abitante insediabile);
- o Afferenti alla quota terziario-commerciale: mq 440 (80% SLP terziario commerciale).

Il progetto in variante ne prevede in dismissione mq 1.981,94 e mq 861,54 in assoggettamento per totali 2.843,48; si propongono quindi in monetizzazione mq 829,52 per arrivare a soddisfare il fabbisogno minimo richiesto dal P.R.G.C. pari mq 3.673.

Si fa notare che vengono comunque garantiti **in loco i 18mq/abitante** di superficie a servizi compreso l’80% definito per la superficie commerciale in progetto. La verifica è definita dalla seguente tabella:

	n. abitanti		mq richiesti a servizi
18 mq/ abitante richiesti per incremento 111 abitanti	111	18	1998
mq a servizi per superficie commerciale (80%)	550	0,8	440
totale richiesta a servizi			mq 2.438 ampiamente garantiti dai 2.843,48 mq in progetto

Le consistenze di progetto sono frutto della “rigenerazione” delle consistenze attuali (mq 3.628) che con applicazione di una premialità pari al 35% delle stesse corrisponderebbero ad una superficie pari a mq 4.897,8 (mq 3.628 x 1,35). In variante se ne propongono, come da scheda progettuale

dedicata (Rig.U-O) mq 4.820 quindi minore di mq 4.897,8 consentiti dalla premialità massima (35%).

Si fa notare che **comma 2 art. 12 della Legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16.** (Che va a sostituire **art. 14 della Legge regionale 14/07/2009, n. 20**) riduce al 30% la premialità: *“Per incentivare gli interventi di cui al comma 1, sono ammesse premialità nel limite massimo del 30 per cento del volume o della superficie preesistente, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dallo strumento urbanistico vigente nel comune [...]”*. Ma il **comma 4** della stessa lo riporta al 35% se si riduce del 20% la superficie impermeabilizzata riferita all'intero lotto territoriale: *“La premialità di cui al comma 2 è aumentata del 5 per cento nel caso in cui la superficie di suolo impermeabilizzata esistente, riferita all'intero lotto d'intervento, sia ridotta almeno del 20 per cento e trasformata in superficie permeabile, secondo quanto stabilito dal regolamento edilizio vigente nel comune [...]”*.

A tal proposito si conferma quindi il “35%” in quanto il progetto che ne definisce la variante propone un cospicuo inserimento di aree verdi e a parcheggio con pavimentazioni previste in autobloccanti alveolati, nonché la demolizione di ingombranti corpi di fabbrica industriale che allo stato attuale con la loro imponente impronta a terra, insieme alle risultanti superfici di proprietà asfaltate, rendono il lotto completamente impermeabile.

Quindi il 20% di de-impermeabilizzazione è abbondantemente soddisfatto come da verifiche illustrate nel capitolo successivo dedicato (oltre il 30%).



Area di via De Amicis n. 70 - veduta aerea di inquadramento



Area di via De Amicis n. 70 – vista sud - Stato in progetto con inserimento fotografico.



Area di via De Amicis n. 70 – Render progetto vista sud con filare alberato su via De Amicis, subito dietro percorso pedonale definito da portico/pergolato dell'edificio commerciale ad un piano fuori terra. Sullo Sfondo l'edificato residenziale.



Area di via De Amicis n. 70 – Render progetto vista sud filare alberato su via De Amicis e sul lato est del lotto d'intervento. A sud Pergolato su Via de Amicis a servizio percorso pedonale lungo vetrine edificio commerciale in progetto ad un piano fuori terra. Vista sud-est edificio residenziale. Vista area parcheggio e parti dell'edificio industriale in demolizione lasciate in progetto come memoria storica.

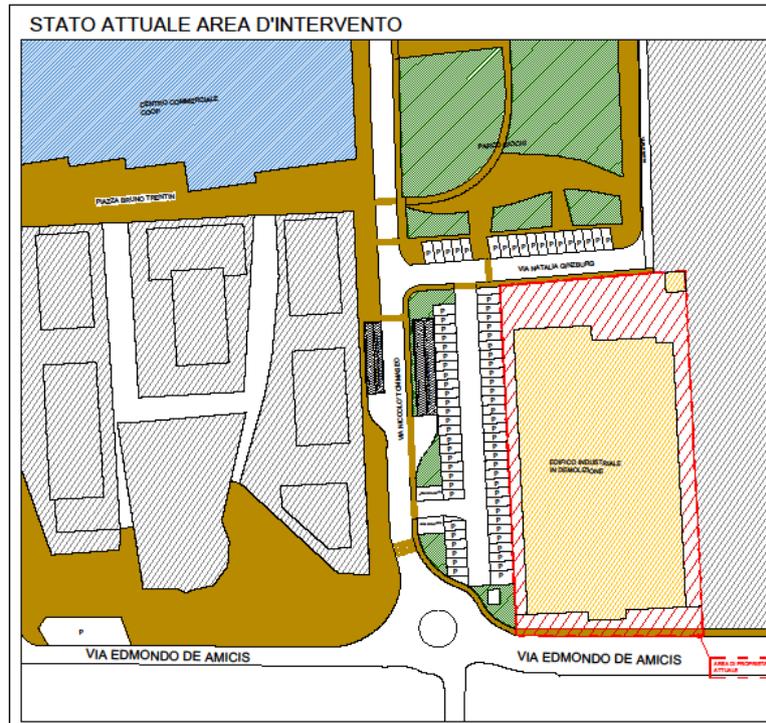


*Area di via De Amicis n. 70 vista sud dalla rotonda che da via De Amicis incrocia la via Tommaseo con inserimento fotografico nuovo edificio in progetto.
Vista sud – ovest con nuovo percorso pedonale pergolato sulla via De Amicis e filare alberato, percorso pedonale coperto a confine con parcheggio di Via Tommaseo e filare alberato.*

Per l'area di rigenerazione RigU-O si prescrive l'attuazione attraverso Permesso di Costruire Convenzionato, considerata l'esigenza di disciplinare la cessione o assoggettamento all'uso pubblico delle superfici a servizi dovute e le modalità di esecuzione degli interventi.

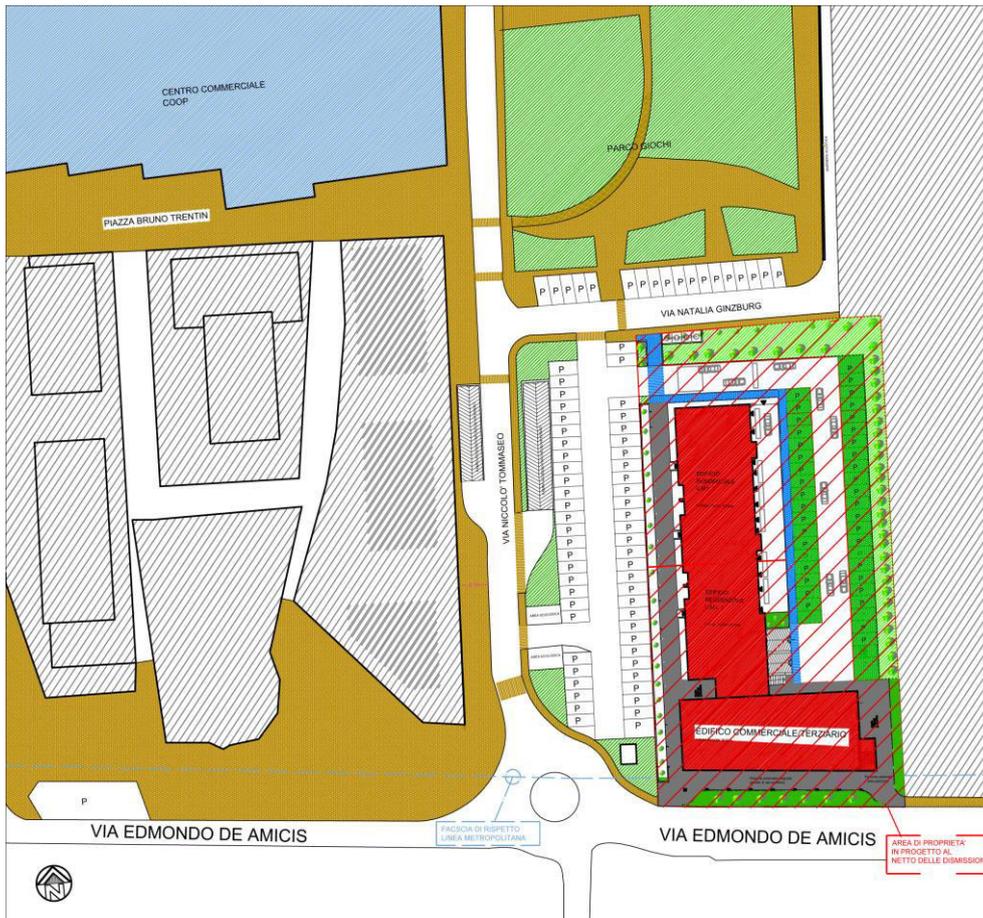
A titolo meramente illustrativo, si riporta di seguito la situazione schematica dello stato di fatto e di progetto attuativa sviluppata in applicazione delle norme della scheda di progetto.

Per maggiori dettagli urbanistico/architettonici si rimanda all'elaborato progettuale architettonico/urbanistico.



Area di via De Amicis 70– Stato di Fatto e legenda.

PROGETTO AREA INTERVENTO



	AREA IN PROGETTO
	EDIFICIO IN PROGETTO
	PERCORSI PEDONALI PRIVATI DI USO PUBBLICO IN PROGETTO
	PERCORSI PEDONALI PUBBLICI IN PROGETTO SU AREA DISMESSA
	VERDE PRIVATO DI USO PUBBLICO IN PROGETTO
	PUNTO DI PIANTUMAZIONE
	VERDE PRIVATO DI USO PUBBLICO IN PROGETTO
	VERDE PUBBLICO IN PROGETTO
	NUOVI PARCHEGGI PUBBLICI IN PROGETTO
	ACCESSO CARRAIO INTERRATO NUOVA AREA PRIVATA IN PROGETTO
	ACCESSI PEDONALI NUOVA AREA PRIVATA IN PROGETTO

Area di via De Amicis 70– Progetto proposto e legenda

ITER PROCEDIMENTALE

Relativamente all'iter che ha portato alla definizione della Variante in oggetto, nel rispetto della procedura specificatamente prevista dall'art. 17bis, comma 2, L.r. 56/1977 e s.m.i. e dall'Allegato 1 alla DGR n. 25-2977 del 29/02/2016, parte seconda, punto k), si specifica infine quanto segue:

- La presentazione tecnica della Proposta di Variante e relativo progetto hanno subito in fase di definizione della Variante varie modifiche rispetto alla prima proposta presentata con nota prot. 85995 in data 7/12/2018, e preliminarmente condivisa e concertata con l'Amministrazione con delibera di Giunta Comunale n. 321 del 17/10/2018;
- la stessa proposta di variante e relativo progetto sono stati innanzitutto ridefiniti con adeguamenti richiesti dalle seguenti fasi di Conferenza dei Servizi convocata in prima seduta con nota prot. 90059 del 21/12/2018:
 - o Prima seduta della conferenza di servizi svoltasi il 22/01/2019, costituente altresì Avvio formale del procedimento ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 241/1990 e s.m.i. con il coinvolgimento di tutti i soggetti pubblici e privati interessati rispetto sia alla Proposta di variante urbanistica sia agli aspetti di natura ambientale collegati;
 - o Seconda seduta svoltasi il 02/04/2019 a titolo di riconvocazione della prima seduta;
 - o La Proposta di Variante, il relativo progetto, i pareri depositati e tutti gli Atti collegati al procedimento sono stati oggetto di pubblicazione dal 26/06/2019 al 11/07/2019. Nei successivi quindici giorni non sono pervenute osservazioni;
 - o Seduta conclusiva tenuta il 26/09/2019 dove sono state delineate tutte le considerazioni istruttorie emerse nel corso della Conferenza di servizi, come risulta da registrazioni audio digitali e trascrizioni verbali, nonché i pareri e i provvedimenti depositati agli Atti del procedimento dalle Amministrazioni partecipanti e dove si è anche tenuto conto dell'esito della Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) sulla Proposta di variante al PRGC, procedimento concluso dall'Autorità competente per la VAS con Provvedimento di verifica n. 1/2019 del 24/06/2019 e delle cui prescrizioni si è dato atto.
- Gli ultimi contributi di modifica e adeguamento assimilati dalla definitiva presentazione tecnica del progetto allegato alla variante in oggetto sono stati determinati da queste ulteriori fasi procedurali dell'iter di definizione della stessa:
 - o conclusione positiva della Conferenza di servizi sopracitata, assunta ai sensi dell'art. 14-quater della Legge 241/1990 e s.m.i. con Determinazione del Responsabile della Sezione Urbanistica e Ambiente n. 1119 in data 29/10/2019, immediatamente efficace posto che la sua adozione conseguisse all'approvazione unanime da parte di tutte le Amministrazioni partecipanti del Progetto di intervento e della collegata Variante al PRGC, relativa all'attuazione delle previsioni del Programma "Collegno Rigenera" sull'area di rigenerazione urbana "O", nelle modalità e alle condizioni tecniche indicate dalla Conferenza stessa;
 - o necessità di adeguare gli elaborati progettuali e tecnico-urbanistici presentati dal soggetto proponente ad una soluzione compositiva dell'organismo edilizio più funzionale alle esigenze attuative del soggetto operatore e, comunque, sempre in recepimento delle considerazioni istruttorie emerse con il rispetto dei pareri e dei provvedimenti depositati agli Atti dalle Amministrazioni partecipanti alla Conferenza di servizi. Si specifica quindi che queste ultime modifiche al progetto hanno interessato esclusivamente la parte

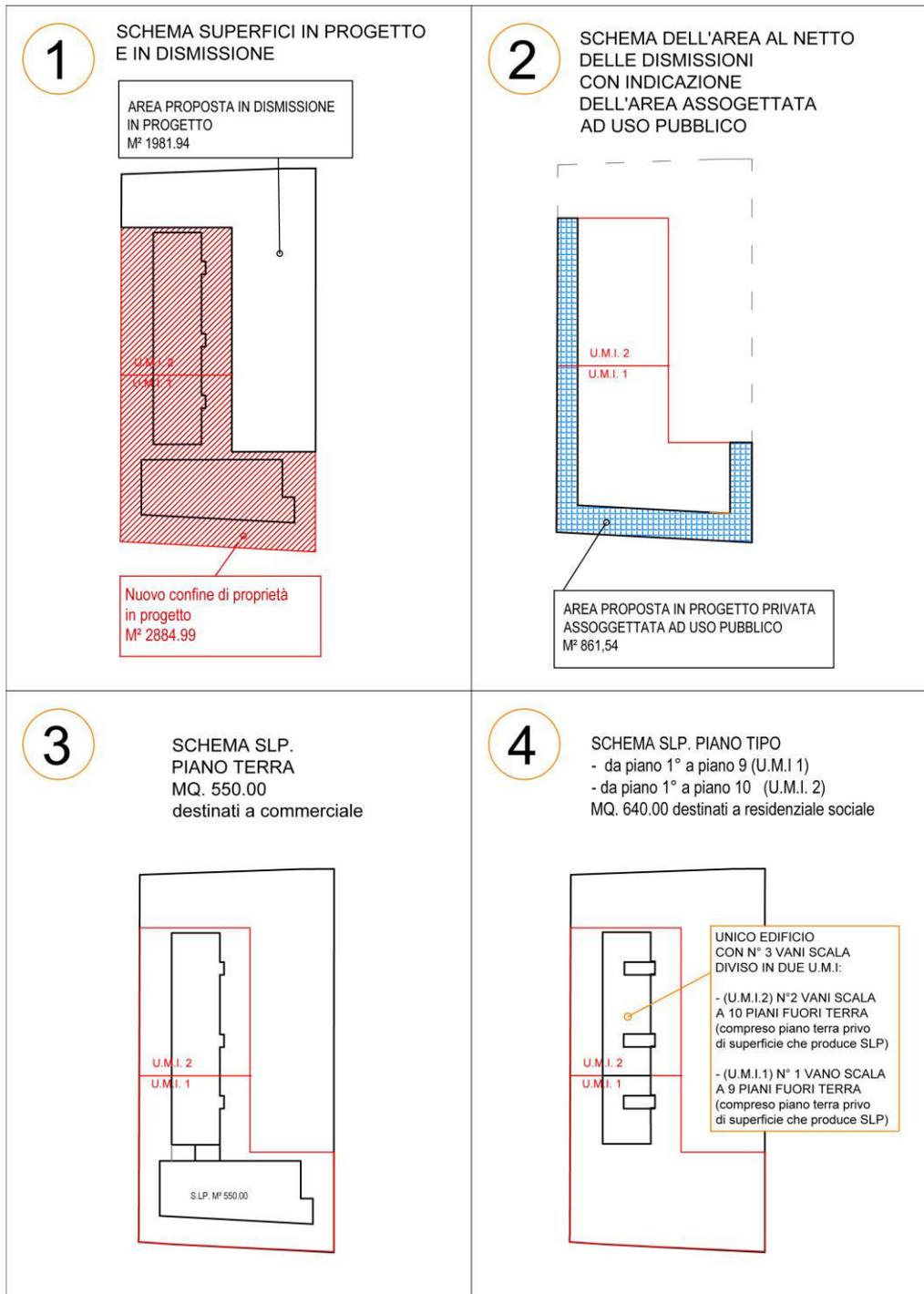
residenziale: dove prima era distribuita in due edifici a torre ed ora è stata accorpata in unico edificio. Sono quindi rimaste invariate:

- la zona commerciale e relativi percorsi su area assoggettata e il pergolato;
- tutte le aree dismesse e assoggettate e i relativi percorsi pedonali e carrai;
- le modalità attuative;
- e più in generale tutto quanto già definito dalla scheda normativa di variante e suo elaborato grafico.

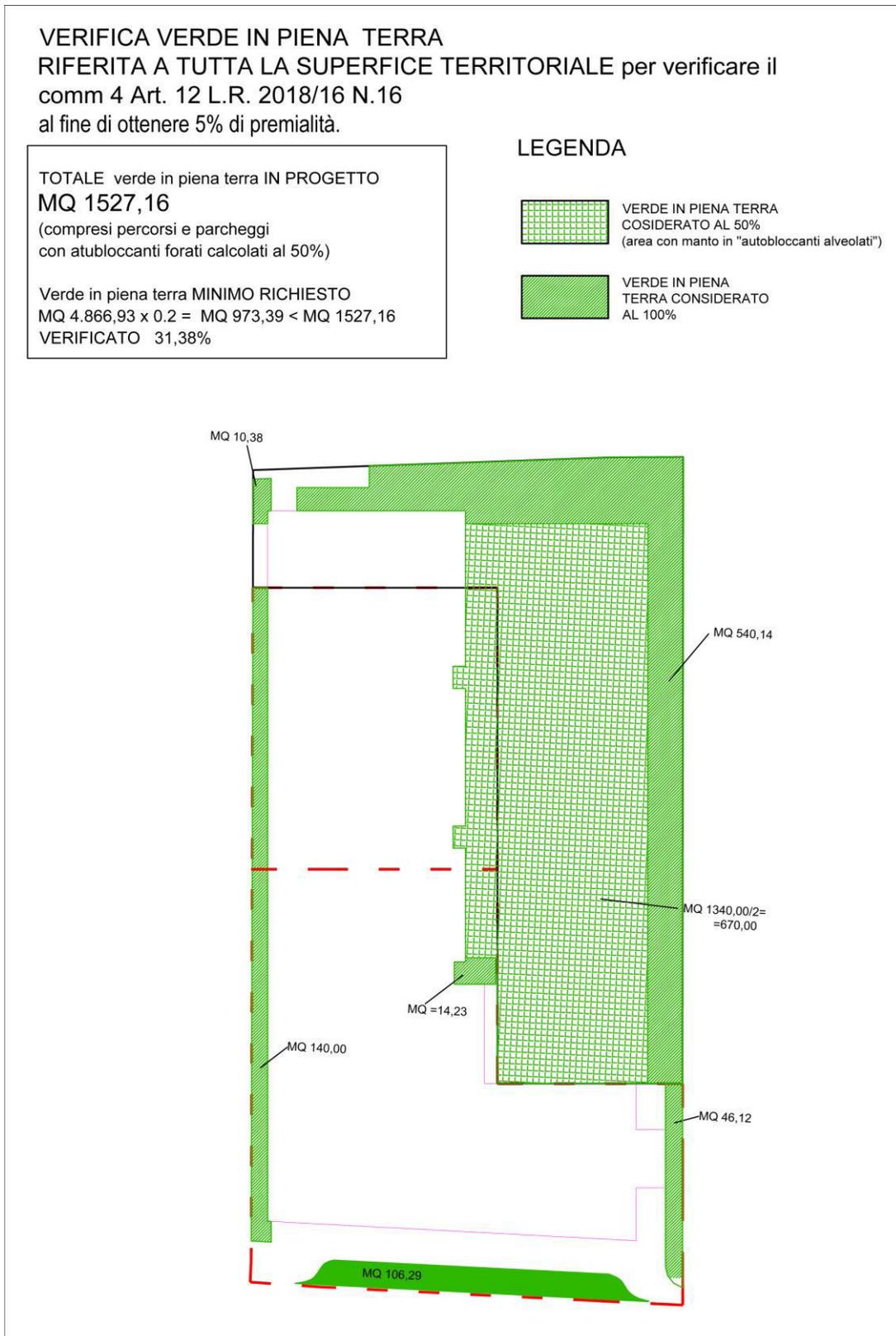
1c – Schemi grafici e verifiche della Proposta di variante

Di seguito vengono riassunte in schemi i “numeri” della proposta di variante:

- Nello schema “1” vengono indicate la nuova superficie fondiaria e quella proposta in dismissione;
- Nello schema “2” viene indicata superficie proposta in assoggettamento;
- Negli schemi “3” e “4” vengono espresse le superfici indicative dei nuovi edifici in progetto.



Di seguito lo schema di verifica della de-impermeabilizzazione prevista dalla proposta di variante (in considerazione del fatto che allo stato attuale il lotto è completamente impermeabile). Si fa inoltre notare che la de-impermeabilizzazione dell'intero lotto può arrivare ad oltre il 30% (maggiore del 20% min. richiesto).



RICADUTE SULLA CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA DEL P.R.G.C.

L'area di rigenerazione RigU- O, in rapporto all'indice abitativo medio di PRGC (pari a 38,3 mq/abitante) e considerando i mq 4.270 di SLP residenziale previsti definisce un incremento della capacità insediativa teorica del PRGC pari a 111 abitanti (da 59.837 a 59.948 ab.), con conseguente aumento del fabbisogno di servizi afferenti alla residenza.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa:

fabbisogno unitario da PRGC	abitanti teorici in incremento	fabbisogno in incremento
servizi ex art. 21 L.r. 56/77 e s.m.i.		
29 mq/ab.	111 abitanti	3.219 mq
servizi ex art. 22 L.r. 56/77 e s.m.i.		
20 mq/ab.	111 abitanti	2.220 mq

RICADUTE SULLA DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI EX ARTT. 21 E 22 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.

La Variante determina un aumento della dotazione complessiva di servizi e attrezzature di livello comunale (art. 21) per mq 1982 oltre ad aggiuntivi mq 861,54 su superfici private assoggettate ad uso pubblico. Non vengono invece apportate modifiche alla dotazione di servizi ed attrezzature di interesse generale (art. 22).

RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE E VERIFICHE AMBIENTALI

Rispetto a quanto previsto all'art. 16 delle Norme di attuazione del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Torino (PTC2), approvato con DCR n. 121-29759 del 21/07/2011, si dà atto che tutte le aree interessate dalla Variante sono qualificabili come *dense* in quanto porzioni di territorio interne al tessuto urbano consolidato. La Variante risulta pertanto coerente con quanto specificato all'art. 15 in quanto, prevedendo solo interventi di riqualificazione e di riordino del tessuto urbano esistente, non comporta ulteriore consumo di suolo non urbanizzato.

I contenuti della Variante non presentano interferenze con le previsioni del vigente Piano Paesaggistico Regionale (PPR) approvato con DCR n. 233-35836 del 03/10/2017 e non interessano beni paesaggistici sottoposti a vincolo ex artt. 136 e 157 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Ai sensi dell'art. 17 bis, della L.r. 56/77, la Variante è soggetta a verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ex art 12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. Il procedimento di verifica ambientale si è svolto in modo integrato con il procedimento urbanistico di approvazione, sulla base delle disposizioni procedurali indicate nella DGR 29/02/2016, n. 25-2977 e si concluso con provvedimento di verifica n° 1/2019 del 04/06/2019.

Tale provvedimento ha escluso la VAS con prescrizioni che sono state interamente recepite nel presente documento di variante.

Si segnala che la Città di Collegno non rientra, attualmente, nell'obbligo di redigere l'Elaborato tecnico sul Rischio di Incidente Rilevante (RIR), sia per l'assenza di stabilimenti "Seveso" in ambito comunale, sia per l'assenza, sul proprio territorio, di ricadute relative a stabilimenti di cui al D.Lgs. 26/06/2015, n. 105 "Attuazione della direttiva 2012/18/UE relativa al controllo del pericolo di incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose" ubicati nei Comuni contermini.

In via generale, l'incremento di capacità insediativa residenziale in previsione sulle aree del Programma "Collegno Rigenera", segnatamente riguardo ai procedimenti di variante urbanistica in corso e/o completati, risulta in linea con le prescrizioni stabilite ai commi 1 e 2 dell'art. 21 "Fabbisogno residenziale" delle NdA del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Torino (PTC2). Il Programma "Collegno Rigenera", anche nell'obiettivo di evitare ulteriore consumo di suolo non urbanizzato, risponde alla necessità di individuare in seno al P.R.G.C, nell'ambito delle aree urbanizzate esistenti, "quelle che risultano degradate, nonché quelle che richiedono comunque la riqualificazione dell'assetto urbanistico, funzionale o architettonico, o misure di contenimento o riduzione di pressioni sull'ambiente", recando nel contempo "le prescrizioni idonee, in ciascuna area, a perseguire la riqualificazione urbanistica, funzionale, architettonica o ambientale anzidetta".

Allo scopo di fornire un quadro di sintesi complessivo, nelle successive Tabelle n. 1 e n. 2 sono riportate rispettivamente le superfici lorde di pavimento (SLP) a destinazione residenziale e non residenziale previste sulle aree del Programma e oggetto di Proposta di variante al P.R.G.C. in corso e/o completata. In entrambi i casi sono considerati come riferimento sia lo strumento urbanistico vigente sia gli elaborati delle Proposte di variante redatti in linea con le previsioni programmatiche.

In Tabella n. 3 sono riportate le capacità insediative residenziali previste per ogni singola area di rigenerazione e/o ambito unitario di variante urbanistica. Gli abitanti insediabili sono ottenuti dividendo i dati di SLP della Tabella n. 1 per l'indice abitativo stabilito dal vigente P.R.G.C. e pari a 38,3 mq/abitante¹. Come evidenziato in tabella, si prevede un incremento riferito ai procedimenti di variante attualmente in itinere e/o completati pari a 1.579 abitanti.

In conclusione, un incremento di 1.579 abitanti insediabili corrisponde a un incremento percentuale del 2,58% rispetto alla capacità insediativa totale del vigente P.R.G.C. Ciò permette di verificare con ampio margine sia la prescrizione del comma 7 dell'art. 21 delle NdA del PTC2, che fissa al 5% il massimo incremento di capacità insediativa realizzabile a fronte di interventi di nuovo impianto, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica o edilizia che generano nuovo peso insediativo nei Comuni con popolazione pari o superiore ai 3.000 abitanti, sia la prescrizione del comma 7bis, che alza tale limite al 12,5% (7,5% in eccedenza rispetto alle soglie del comma 7) in caso di nuovi interventi di ristrutturazione urbanistica.

¹ La capacità insediativa è espressa dal P.R.G.C. vigente in metri quadri. L'indice abitativo medio è stabilito in 38,3 mq per abitante in relazione all'analisi effettuata sull'evoluzione dell'andamento socio-demografico locale.

TABELLA 1: sup. lorde di pavimento (SLP) residenziali previste su ogni area del Programma "Collegno Rigenera" oggetto di Proposta di variante al PRGC in corso e/o completata

Area del Programma "Collegno Rigenera" (codifica e localizzazione)	Ambito unitario variante di PRGC	SLP residenziale da PRGC vigente	SLP residenziale max in progetto	Differenza SLP residenziale (+/-)
		(mq)	(mq)	(mq)
A.1 - complesso immobiliare "ex Mandelli" via De Amicis -Torino - Pastrengo	"A"	5.000	29.667	+ 24.667
A.2 - complesso "ex Sottostazione elettrica FF.SS." via Torino				
D.1 - complesso "ex Sandretto" Via De Amicis/via Manzoni		non prevista	29.000	+29.000
E.1 - immobile di proprietà comunale via Oberdan n. 10 + via Catania		2.370	4.169	+1.799
N - complesso immobiliare e aree connesse corso Francia ang. via Cairoli - Sebusto		2.064	2.838	+ 774
O - immobile via De Amicis n. 70		non prevista	4.270	+ 4.270
P - area comunale via Vandalino ang. via Adamello		non prevista	non prevista	non prevista
Totale Proposte di variante al PRGC in corso e/o completate		9.434	69.944	+ 60.510

TABELLA 2: sup. lorde di pavimento (SLP) non residenziali previste su ogni area del Programma "Collegno Rigenera" oggetto di Proposta di variante al PRGC in corso e/o completata

Area del Programma "Collegno Rigenera" (codifica e localizzazione)	Ambito unitario variante di PRGC	SLP "luoghi del lavoro" da PRGC vigente	SLP ter./comm. max in progetto*	Diff. SLP non residenziale (+/-)
		(mq)	(mq)	(mq)
A.1 - complesso immobiliare "ex Mandelli" via De Amicis -Torino - Pastrengo	"A"	15.474	9.500	- 5.974
A.2 - complesso "ex Sottostazione elettrica FF.SS." via Torino				
D.1 - complesso "ex Sandretto" Via De Amicis/via Manzoni		38.400	non prevista	-38.400
E.1 - immobile di proprietà comunale via Oberdan n. 10 + via Catania		non prevista	non prevista	non prevista
N - complesso immobiliare e aree connesse corso Francia ang. via Cairoli - Sebusto		non prevista	450	+ 450
O - immobile via De Amicis n. 70		5.840	550	- 5.290
P - area comunale via Vandalino ang. via Adamello		non prevista	non prevista	non prevista
Totali Proposte di variante al PRGC in corso e/o completate		59.714	10.500	- 49.214

Nota *

Non sono computate le SLP non residenziali realizzabili come destinazione secondaria nell'ambito della destinazione principale residenziale (luoghi del lavoro con limitazione a spazi dedicati all'esercizio della libera professione, del credito, delle assicurazioni e della direzionalità; spazi per attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi e circoli ricreativi, artigianato di servizio alla persona, attività culturali ed espositive; servizi e in generale attrezzature di interesse collettivo).

TABELLA 3: capacità insediativa residenziale prevista su ogni area del Programma "Collegno Rigenera" oggetto di Proposta di variante al PRGC in corso e/o completata

Area del Programma "Collegno Rigenera" (codifica e localizzazione)	Ambito unitario variante di PRGC	Cap. insediativa da PRGC vigente (ab.)	Cap. insediativa max in progetto (ab.)	Differenza Cap. insediativa (+/-) (ab.)
A.1 - complesso immobiliare "ex Mandelli" via De Amicis -Torino - Pastrengo	"A"	131	775	+ 644
A.2 - complesso "ex Sottostazione elettrica FF.SS." via Torino				
D.1 - complesso "ex Sandretto" Via De Amicis/via Manzoni		non prevista	757	+757
E.1 - immobile di proprietà comunale via Oberdan n. 10 + via Catania		62	109	+47
N - complesso immobiliare e aree connesse corso Francia ang. via Cairoli - Sebusto		54	74	+ 20
O - immobile via De Amicis n. 70		non prevista	111	+ 111
P - area comunale via Vandalino ang. via Adamello		non prevista	non prevista	non prevista
Totali parziali Proposte di variante al PRGC in corso e/o completate		247	1.826	+ 1.579

Nota

Gli abitanti insediabili sono ottenuti dividendo i dati di SLP della Tabella 1 per l'indice abitativo stabilito dal vigente PRGC e pari a 38,3 mq/abitante.

1d– Valutazione di compatibilità acustica ex art. 5 L.r. 52/2000 e s.m.i.

Per quanto attiene agli aspetti e alle disposizioni di tutela ambientale in materia di inquinamento acustico, si evidenzia che gli stessi sono regolamentati dalle Legge quadro 26 ottobre 1995, n. 447, e dalla successiva Legge regionale 20 ottobre 2000, n. 52 e s.m.i.

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, comma 4, della citata L.r. 52/2000, ogni modifica degli strumenti urbanistici comporta la contestuale verifica e l'eventuale revisione della classificazione acustica. Ai sensi dell'art. 7, comma 6bis della stessa Legge regionale, la modifica o revisione della classificazione acustica, ove attuata in sede di predisposizione o modifica degli strumenti urbanistici secondo le procedure di cui alla L.r. 56/1977 e s.m.i., è svolta contestualmente a tali procedure.

L'area d'intervento è stata individuata in classe V, senza modificazioni rispetto al vigente Piano comunale di classificazione acustica.

A seguito del procedimento di Verifica Ambientale (concluso dall'Autorità competente per la VAS con Provvedimento di verifica n. 1/2019 del 24/06/2019 e delle cui prescrizioni si è dato atto nella seduta terminale della Conferenza in data 26/09/2019) si è ritenuto che la riclassificazione in classe IV non fosse strettamente conforme a quanto previsto dalle linee guida regionale sulla classificazione acustica stabilite con D.G.r. 6/08/2001n°85-3801.

L'attuale classe V, pur implicando limiti di immissione in esterno più elevati per la nuova area residenziale, consente infatti di mantenere l'applicabilità dei limiti di immissione differenziale all'interno degli ambienti abitativi, che costituiscono i paramenti di maggior tutela dal rumore eventualmente prodotto dalle adiacenti sorgenti produttive.

Rispetto agli esiti di conformità indicati nella Valutazione di clima acustico allegata e redatta dall'ingegnere Soffredini Alessandro, con riferimento sia alla rumorosità determinata dalle adiacenti attività produttive sia a quella generata dal traffico stradale, si richiede che gli stessi vengano verificati in opera prima che i nuovi edifici vengano abitati. I risultati di tali verifiche dovranno essere riportati in una Relazione integrativa a firma di tecnico competente in acustica da allegare alla Segnalazione Certificata di Agibilità dei nuovi edifici. Qualora dalle suddette verifiche emergesse una situazione di non conformità ai limiti vigenti, la Segnalazione Certificata di Agibilità dovrà essere preceduta dalla predisposizione di un Piano di risanamento acustico debitamente approvato dal Comune. Tra gli interventi di mitigazione acustica eventualmente necessari potranno essere considerate soluzioni progettuali sulle facciate critiche dei recettori, quali pareti cieche o con aperture limitate ad ambienti interni di servizio, facciate a "doppia pelle" con sistemi autoventilanti, verande schermanti.

1e – Valutazioni di carattere geomorfologico e sismico

In ordine ai principi indicati dalla Circolare P.G.R. 8 maggio 1996 N. 7/LAP, che rappresenta lo standard di lavoro per la redazione e l'aggiornamento degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici, il vigente PRGC classifica tutte le aree oggetto della presente Variante in **Classe di pericolosità geomorfologica I**, ovvero “porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche”.

Le aree medesime non risultano parimenti interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico, non risultano prossime a corsi d'acqua naturali e/o artificiali e risultano esterne all'ambito territoriale disciplinato dal Piano Assetto Idrogeologico (PAI) relativo al bacino della Dora Riparia.

Il basso livello di pericolosità geomorfologica delle aree non presenta pertanto, in linea generale, particolari criticità e controindicazioni rispetto alle scelte effettuate in Variante. In fase attuativa dovranno essere comunque svolte tutte le verifiche necessarie ad evidenziare eventuali condizioni di pericolosità alla scala locale o eventuali problematiche geologico-tecniche puntuali, ottemperando a quanto prescritto dal D.M. 11/3/1988 e adottando tutte le soluzioni tecniche atte a superare le limitazioni riscontrate.

Ai sensi della DGR Piemonte 21 maggio 2014, n. 65-7656, “Individuazione dell'ufficio tecnico regionale ai sensi del DPR 6 giugno 2001, n. 380, e ulteriori modifiche e integrazioni alle procedure attuative di gestione e controllo delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico approvate con DGR 12 dicembre 2011, n. 4-3084”, al fine di assicurare il rispetto delle prescrizioni in materia di prevenzione del rischio sismico e di graduare i livelli di tutela, sono sottoposti a parere ex art. 89 del DPR 380/2001 in relazione alla diversa zona sismica:

- a) gli Strumenti urbanistici generali, come definiti dalla legislazione regionale in materia, nonché le rispettive varianti generali e strutturali, comprensive delle varianti di mero adeguamento al PAI, per i Comuni ricadenti in zona sismica 3S e 3;
- b) gli Strumenti urbanistici esecutivi, come definiti dalla legislazione regionale in materia, nonché le rispettive varianti per i Comuni ricadenti in zona sismica 3S.

Sulla base della classificazione sismica attualmente in vigore in Piemonte, riportata nella stessa DGR 21 maggio 2014, n. 65-7656, la Città di Collegno risulta individuata in **zona sismica 4**. Non è pertanto previsto l'obbligo del parere di cui all'articolo 89 del DPR 380/2001 sugli Strumenti urbanistici generali ed esecutivi, e loro varianti.

2. ELENCO PUNTUALE DELLE MODIFICHE

2a) Relazione illustrativa

Introduzione del concetto di sinergia pubblico-privato finalizzata all'incremento della dotazione territoriale di unità abitative in locazione a canone moderato in seno a Programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica ex art. 14 L.r. 20/2009.

Adeguamento del prospetto recante la capacità insediativa teorica del PRGC con l'aggiunta degli abitanti previsti a seguito dei nuovi interventi di rigenerazione urbana.

Adeguamento dei dati di fabbisogno di servizi pubblici ex artt. 21 e 22 L.r. 56/77 e smi.

Adeguamento dei dati di dotazione di servizi pubblici ex artt. 21 e 22 L.r. 56/77 e smi.

2b) Norme tecniche di attuazione

Norme generali

Introduzione del nuovo ambito normativo “i luoghi della rigenerazione urbana” e della relativa disciplina generale.

Scheda normativa “I bordi delle città e le aree di via De Amicis”

Introduzione del nuovo ambito normativo “i luoghi della rigenerazione urbana”. In riferimento alle specifiche aree di rigenerazione urbana, introduzione di schede progettuali con i contenuti di Piano Particolareggiato di cui all'art. 38 della L.r. 56/77 e s.m.i. Predisposizione di specifica scheda progettuale, sia normativa sia grafica, per le nuove aree di rigenerazione urbana RigU-O (via De Amicis n. 70).

2c) Servizi di Progetto - Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2

luogo di progetto: *I bordi della città e le aree di via De Amicis*

In luogo indicazione e codifica in tabella della nuova area di rigenerazione RigU-O, con individuazione della tipologia e della superficie del servizio pubblico ivi previsto (Parcheggio alberato).

Aggiornamento dei totali numerici complessivi.

2d) Elaborati cartografici

Tav. n. 5.2

Tavola dei servizi in progetto - parte est scala 1:5.000

Tav. n. 7.2

Tavola di inquadramento normativo – parte est scala 1:5.000

Tav. n. 8.22

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica - parte ovest scala 1:5.000

Tav. n. 11.7.2

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica - parte est scala 1:5.000

Tav. n. 13

Tavola di inquadramento normativo scala 1:6.000

Tav. n. 14.1

Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale inserite nel PRGC scala 1:6.000

luogo di progetto: *I bordi della città e le aree di via De Amicis*

Individuazione in cartografia della nuova area di rigenerazione RigU-O in corrispondenza dell'area industriale sita in via De Amicis n. 70. Adeguamento delle codifiche e delle superfici delle aree destinate a servizi pubblici ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 e s.m.i.

MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C.

1 – Modifiche alla Relazione illustrativa

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

... *OMISSIS*...

4.3.d: La risposta all'esigenza di edilizia residenziale pubblica

Ai sensi dell'art.41 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. è imposta la formazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare qualora si preveda la realizzazione di una percentuale superiore al 20% di nuove stanze attraverso interventi di completamento o di nuovo impianto o qualora si addivenga alla definizione di aree di nuovo impianto destinate ad insediamenti artigianali, industriali e commerciali superiori ai 5 ettari. Il nuovo piano non incrementa del 20% il numero delle stanze, ma prevede nuovi spazi dedicati al lavoro.

Tuttavia l'esperienza dei numerosi quartieri di edilizia economico popolare e di edilizia sovvenzionata e agevolata costruiti a Collegno negli ultimi due decenni impone una riflessione attenta circa le modalità di insediamento di popolazione *debole* in zone residenziali omogenee, dove difficili risultano l'integrazione e il ricambio sociale. Questi ragionamenti conducono a impostare, in seno al progetto ~~preliminare~~ di piano regolatore, le linee guida di una politica sulla casa, orientata non solo a evitare un ulteriore consumo di aree libere, ma anche ad evitare la realizzazione di nuove aree che, realizzate ai bordi dell'abitato e prive di servizi, diventano il più delle volte luoghi di marginalizzazione sociale.

Tali riflessioni conducono perciò a delineare un'ipotesi di intervento che dia risposta al problema casa in maniera diversificata: si affiancano così a modesti interventi di nuova edificazione dislocati in differenti parti della città costruita, sia una strategia di razionalizzazione d'uso **e di rigenerazione** del patrimonio pubblico esistente - volta a ridimensionare la superficie delle abitazioni in ragione delle modificate esigenze abitative, e a ridistribuire in modo più coerente le famiglie rispetto alle dimensioni e tipologia degli alloggi- sia una politica di intervento mirata al recupero e all'acquisizione da parte dell'Ente pubblico di quote dell'ingente patrimonio residenziale interno alla città ora non occupato o sottoutilizzato. **In tale ottica rientra inoltre la promozione di Programmi di rigenerazione urbana, sociale e architettonica, nella duplice finalità di riqualificare fisicamente aree urbane degradate e di attivare nel contempo sinergie pubblico-privato anche in riferimento alla disponibilità di edilizia residenziale in affitto a canone moderato. A tal riguardo, la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale in locazione da parte di privati è disciplinata dal PRGC in rapporto alla superficie lorda di pavimento residenziale in progetto, sulla**

base di modalità attuative e di gestione che saranno definite in convenzione con il soggetto attuatore ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001 e s.m.i. Si delinea così la possibilità di incrementare il patrimonio di edilizia residenziale sociale pubblica—sovvenzionata a disposizione dell'Amministrazione, che potrà provvedere a concederla in affitto a prezzi di locazione controllati, direttamente o tramite convenzionamento con soggetti gestori privati.

Un'ulteriore quota di edilizia sovvenzionata in affitto sarà invece garantita in ragione della facoltà per i privati di proporre all'Amministrazione interventi di edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001 e s.m.i. ~~ai sensi dell'art.7 della Legge 10/77, ovvero ai sensi dell'art. 32 della Legge 457/78.~~ In tal caso, la convenzione dovrà prevedere l'impegno, da parte del privato, a locare una quota pari al 5% della superficie lorda di pavimento destinata a case dall'intervento richiesto, a soggetti individuati da parte del Comune.

... *OMISSIS*...

4.4 Calcolo della capacità insediativa teorica del piano

L'analisi dell'andamento sociodemografico descrive una popolazione in cui la composizione della famiglia si è radicalmente modificata, l'età media della popolazione è cresciuta e sono cambiati i rapporti interni alla famiglia stessa.

Allo stesso modo si sono modificati i modi di vivere all'interno dell'alloggio e le esigenze espresse rispetto ad una migliore condizione dell'abitare si traducono in un maggiore spazio individuale abitabile e in un maggiore numero di vani per abitante.

E' apparso pertanto opportuno verificare l'indice abitativo effettivo per arrivare ad un coerente dimensionamento del piano. Tale dimensionamento ed il calcolo della capacità insediativa residenziale sono necessari ai fini delle determinazioni degli standard urbanistici. La capacità insediativa è espressa in metri quadri anziché in metri cubi e l'utilizzo ai fini del calcolo dell'indice volumetrico abitativo medio - definito in 100 mc per abitante, dall'art. 20 titolo IV della legge regionale 5 dicembre '77 e s.m.i., corrispondente a 33,3 mq. per abitante - è aggiornato in relazione alle modifiche sopra descritte.

Per il calcolo dell'indice abitativo effettivo è stata considerata la superficie residenziale realizzata al 1998 a cui è stata sottratta la superficie dei vani non risultanti occupati a tale data e il valore ottenuto è stato diviso per il numero degli abitanti residenti.

A tal fine sono stati presi in esame i dati ISTAT di censimento al 1991 e le schede ISTAT rilevate dagli Uffici Comunali per tutti gli interventi per cui sia stata rilasciata concessione dal 1991 al 1995; per gli anni 1995-98 sono stati considerati i soli interventi di edifici residenziali effettivamente realizzati e resi abitabili. Il dato relativo ai vani non occupati è stato ricavato dai valori forniti dalla tassa raccolta rifiuti e dall'ICI, comparati con i valori ISTAT al 1991.

Pertanto:

- superficie lorda di pavimento residenziale realizzata al 1995: mq. 1.879.529 (5.638.588 mc)
- superficie lorda di pavimento residenziale realizzata tra il 1995 tra il 1998: mq 33.000 (slp concessionata: 81.168 mq, slp ancora in fase di realizzazione: mq 48.168)
- superficie lorda di pavimento non occupata al 1998: mq 82.000 corrispondenti a 1204 abitazioni
- abitanti residenti al luglio 1998: 47.798

Interventi realizzati al 1995 mq	Interventi realizzati tra 1995 e il 1998 mq	Interventi in fase di realizzazione mq	Sup. residenziale non occupata al 1998 mq	Abitanti all'8 luglio 1998 n.
1.879.529	33.000	48.168	82.000	47.798

Interventi realizzati al 1998 mq	Interventi in fase di realizzazione mq	Totale mq
1.912.529	48.168	1.960.697

Da cui si ricava che i metri quadri realizzati ed effettivamente occupati sono al 1998 pari a $(1.912.529 - 82.000) = 1.830.529$ mq. Tale superficie lorda di pavimento porta l'indice abitativo medio a un valore pari a 38,3 mq/ab ($1.830.529$ mq/ 47.798 abitanti), equivalente a 115 mc/ab, valore che aggiorna realisticamente l'indice volumetrico per abitante indicato dalla Legge Regionale (100 mc/ab).

Assunto tale indice, dalla somma della capacità insediativa teorica derivante da interventi già realizzati e in fase di realizzazione o da interventi previsti da strumenti urbanistici in corso di attuazione e della capacità insediativa teorica derivante dai nuovi interventi previsti dal preliminare di piano, si ottiene la capacità insediativa del presente piano regolatore. Sono stati considerati:

A - gli abitanti derivanti dalle superfici residenziali realizzate e in fase di realizzazione al 1998 divisi per l'indice abitativo 38,3 mq/abitante, considerando in tal modo anche la capacità insediativa teorica residua derivante dalle superfici residenziali non occupate:

mq. 1.960.697 : 38,3 = **51.193 abitanti.**

Tale valore corrisponde alla somma degli abitanti attuali (47.798) con quelli derivanti da superfici residenziali degli interventi in fase di realizzazione e dalle superfici residenziali non occupate al 1998 (3.395 abitanti).

Al valore così ottenuto sono stati aggiunti:

- gli abitanti derivanti dalla capacità insediativa residua teorica prodotta da interventi derivanti da strumento urbanistico esecutivo già approvato o in fase di approvazione in attuazione del Piano Regolatore del 1993 (3.093 abitanti)
- gli abitanti derivanti dagli interventi previsti dalla Variante "I bordi della città e le aree di via De Amicis" (delibera di C.C. del 29.10.98. n. 21) comprendente gli ambiti normativi *case basse, case alte, case alte su strada e aree di ricucitura* (1.243 abitanti)
- gli abitanti derivanti dalla capacità insediativa indotta dal recupero abitativo dei sottotetti (Legge Regionale 6 agosto 1998, n. 21); è stata considerata la superficie coperta delle case con sottotetti eventualmente riutilizzabili (pari a circa 200.000 mq) e di questa è stato considerato il 10% di superficie lorda di pavimento come effettivamente recuperabile. Il valore ottenuto (20.000 mq) è stato diviso per l'indice abitativo di 38,3 mq/ab ottenendo gli abitanti insediabili (522 abitanti).
- gli abitanti previsti dalla riconversione, nell'ambito urbano De Amicis, delle aree ELBI - MESSER da industriale a residenziale / commerciale / terziario (554 abitanti);
- gli abitanti previsti a seguito di interventi di rigenerazione urbana (111 abitanti);

4.4.a: Calcolo della capacità insediativa teorica derivante da interventi residenziali esistenti, in costruzione o con strumento urbanistico esecutivo in corso di attuazione:

interventi	Mq slp		Abitanti	
Interventi realizzati e in realizzazione al 1998	1.960.697		51.193	
Totale parziale	1.960.697		51.193	
Pec Pogdora/Vandalino Prat.ed.408/98 Sf=mq 1.082 - mc 4328-16 alloggi	1.442		38	
Pec Pogdora/Crimea Prat.ed. 340/98 Sf=mq 2.080 - mc8323 - 31 alloggi	2.774		72	

Pec via Crimea 11,13 Prat.ed.468/98; C.C. 27.05.97, n. 77 Sf = mq 1.825 - mc 7252 - 24 alloggi	2.417		63	
Pec via della Croce Prat. ed. 491/98 Sf= mq 11.202 - mc 28.005 - 104 alloggi	9.333		244	
Pec via F.lli Villani 27 Prat.ed.224/98 Sf = mq 1.146 - mc 4497 - 15 alloggi	1.499		39	
Pec via Leopardi C.C. 14.11.96, n. 150 Sf = mq 92.300- mc140.416 di cui già realizzati mc 70.208 - 328 alloggi (164 alloggi ERPS già realizzati)	23.402		611	
P.P. area centrale C.C. 5.9.97, n. 125 Sf = mq 132.508- mc275.640 di cui già realizzati mc 20.316 -1021 alloggi (88 alloggi ERPS già realizzati)	85.108		2.222	
Totale parziale	125.975	-7.500 * = 118.475	3.289-196* = 3093	
I bordi della città e le aree di via De Amicis case basse Sf = mq 41.704	33.363		871	
I bordi della città e le aree di via De Amicis case alte e case alte su strada Sf = mq 7702	9.242		241	
I bordi della città e le aree di via De Amicis - area di ricucitura Sf = mq. 20941 ERPS	5.000		131	
I bordi della città e le aree di via De Amicis – P.P. – area di modificazione 1. Fermi-Elbi	21.205		554	
Totale parziale	68.810		1.797	
Recupero abitativo dei sottotetti	20.000		522	
Totale parziale	20.000		522	
TOTALE GENERALE	2.167.982		56.605	

* alle superfici derivanti da interventi previsti con strumento esecutivo è stata sottratta la superficie attualmente esistente pari a 7.500 mq, per la quale gli strumenti medesimi prevedono la demolizione e sostituzione

B - Al valore così ottenuto è stato sommato il numero di abitanti derivanti dalle modifiche previste dal piano. Gli interventi previsti hanno come obiettivo la riqualificazione della città; pertanto gli indici edificatori ammessi confermano in generale la situazione esistente.

Rispetto al piano del 1993, che prevedeva una capacità insediativa teorica di 72.000 abitanti, le scelte fondamentali che ne segnano la distanza sono:

- l'annullamento dell'edificabilità prevista sul Campo Volo (5.000 abitanti);
- la netta riduzione delle aree a destinazione residenziale e terziaria di via De Amicis (6.243 abitanti);
- la conversione residenziale (554 abitanti) e terziaria-commerciale dell'area industriale ELBI di Via De Amicis;
- l'annullamento delle possibilità edificatorie indotte dal trasferimento di cubatura che permetteva di incrementare i volumi edificabili attraverso cessione di aree a servizi e strumento urbanistico esecutivo;

- la previsione di interventi di rigenerazione urbana.

Al fine del calcolo della capacità insediativa indotta dagli interventi previsti dal nuovo piano sono stati considerati:

- la capacità insediativa indotta dagli interventi puntuali di progetto che prevedono una modifica o rigenerazione del tessuto urbano con una nuova edificazione volta a rispondere a necessità di ricomposizione del tessuto urbano stesso e, in alcuni casi, al fabbisogno di edilizia residenziale pubblica;
- la capacità insediativa indotta dagli interventi di conservazione del tessuto edilizio esistente, con modificazione degli attuali indici edificatori - prevista soprattutto negli ambiti normativi case alte su strada (lungo corso Francia al fine di realizzare Il grande boulevard urbano), case su strada (lungo le vie dove il progetto è volto ad accentuare il carattere urbano della via) e lungo le catenelle di via Cesana e di via Galvani.
- la capacità insediativa derivante dalla saturazione degli indici esistenti negli ambiti normativi case basse, case e lavoro, palazzine, case alte dove sono sostanzialmente confermati gli indici esistenti
- la capacità insediativa teorica derivante nel centro storico dalla possibilità di recupero a scopi abitativi dei manufatti attualmente non residenziali (annessi rustici, fienili, tettoie) e dagli interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente ammessi

4.4. b: Calcolo della capacità insediativa teorica del nuovo piano

Interventi	mq	abitanti
Area di ricucitura di via Messina ERPS	2.400	63
Case alte	13.475	352
Case alte via antica di Rivoli – ERPS -	2.700	70
Case alte su strada	111	3
Case alte su strada di corso Francia	32.738	855
Case basse	9.176	240
Case basse di Savonera	1.195	32
Case e lavoro	28.799	752
Case e lavoro della catenella di via Galvani	3.111	81
Case su strada	10.093	263
Palazzine	15.510	405
Le case e le corti del centro storico	4.458	116
I luoghi della modificazione del tessuto urbano	21.205	554
I luoghi della rigenerazione urbana	4270	111
Totale	144.971	3.786
	149.241	3.897
Totale generale	2.146.777+144.971 149.241=	56.051+ 3.786 3.897=
	2.291.748 2.296.018	59.837 59.948

Interventi	Superfici mq	abitanti
------------	--------------	----------

Interventi realizzati e in fase di realizzazione al 1998	1.960.697	51.193
Interventi derivanti da strumenti urbanistici in corso di Attuazione (Pec) e dal piano particolareggiato dell'area Centrale di Collegno	118.475	3093
Interventi derivanti dalla variante in anticipazione di Piano "I bordi della città e le aree di via De Amicis"	47.605	1.243
Recupero abitativo dei sottotetti	20.000	522
Interventi previsti dal piano	144.971 149.241	3.786 3.897
Totale	2.291.748 2.296.018	59.837 59.948

La capacità insediativa teorica prevista dal piano è pertanto di ~~59.837~~ **59.948** abitanti

... *OMISSIS*...

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

... *OMISSIS*...

4.6.b: Calcolo della dotazione a servizi in previsione

Il piano deve soddisfare una dotazione a servizi per una città di ~~59.837~~ **59.948** 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	336.935,00 332.068,07	343.296,00	164.823,00	1,20	404.322,00 398.481,68	0,80	330.246,00 327.013,00
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	24.600,00		24.600,00	0,80	19.680,00
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	9.982,00	11987,00	1,20	65.920,00	0,80	52.735,00
Cascina Gay	28.690,00	2.532,00	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	732.770,00 727.903,07	643.581,00	344.975,65		705.828,00 694.147,36		587.853,60 584.620,60
Variante 10*	30.212,00	30.212,00	3.551,00	0,48	14.607,00		9.721,00
Piano degli insediamenti produttivi, statale 24*	120.899,00	79.879,00	54.404,00		81.716,00		6.192,00
Totale parziale	883.881,00 879.014,07	753.672,00	402.930,65		802.151,00 790.470,36		603.766,60 600.533,60
<i>nuovo impianto</i>							
via De Amicis	129.202,00			0,80	103.361,20	1,00	91.245,20
Area di ricicatura Mandelli	9.375,00			0,80	7.500,00	1,00	7.500,00
Area Cascina Canonica	55.857,00				33.000,00		110.920,00
Piano degli insediamenti produttivi, statale 24*	284.457,00				171.068,00		105.540,00
Totale parziale	491.028,00				314.929,20		315.205,20
P.P. area di modificazione 1.Fermi-Elbi	14.265,00		38.789,00		20.881,00	1,00	20.881,00
P.C.C. area di modificazione 2. Prima Industrie	35.476,80				26.607,60	0,63	16.874,50
P.C.C. area di modificazione 3.Sistemi	12.137,00				9.554		23.659
Area RigU-O	2.885,00				550,00	0,80	440,00
Totale generale	1.436.787,80 1.434.805,87	753.672,00	441.719,65		1.174.122,80 1.162.002,16		980.386,30 977.593,30

* Il piano degli Insediamenti 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).

Pertanto i servizi necessari sono:

	Servizi art.21	Servizi art. 22*
Abitanti (n. 59.837 59.948)	1.735.273 1.738.492 mq 29 mq/ab	1.196.740 1.198.960 mq 20 mq/ab
Luoghi del lavoro esistenti (slp prevista mq 853.061)	637.706,60 mq	
Luoghi del lavoro previsti dal nuovo P.R.G.C. (slp prevista mq 153.142)	218.946,00 mq	
Luoghi del lavoro previsti dal P.P. area di modificazione 1.Fermi Elbi (slp prevista mq 20.881)	20.881 mq	

Luoghi del lavoro previsti dal P.C.C. — area di modificazione 2. Prima Industrie (slp prevista mq 26.607,60)	16.874,50 mq	
Luoghi del lavoro previsti dal P.C.C. — area di modificazione 3. Sistemi (slp prevista mq 9.554)	23.659 mq	
Piano degli Insediamenti produttivi	105.540 mq	
Luoghi del lavoro esistenti e previsti dal PRGC	977.593,30*	
Totale servizi art. 21	2.716.085,30 2.716.085,30 mq	1.196.740 1.198.960 mq
Totale servizi da reperire art. 21 e 22		3.912.825,30 3.915.045,30 mq

* *Correzione errore materiale: sono eliminati i valori parziali non congruenti, per mero errore materiale, con le quantità riportate nella Tabella relativa al fabbisogno di aree a servizi afferente ai luoghi del lavoro. Anche per esigenze di semplificazione, viene riportato esclusivamente il valore complessivo corretto pari a mq 977.593,30. I totali generali sono conseguentemente rettificati.*

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	84.410	39,11	45.892	21,27	149.425	69,24

certosa				5.511		303.203		5.873			314.587		
oltredora	5.482		19.455	3,55	15.500	2,83	120.311	21,94	20.884		3,81	176.150	32,14
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	1.797 1.908				80.441	44,76	106.065	59,02	85.903 87.885		47,80 46,06	272.409 274.391	151,59 143,81
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 Francia		466								1.398	3,00	1.398	
savonera	1.959		5.196	2,65	11.089	5,50	130.340	66,69	2.839		1,45	149.464	76,46
terr. Agricolo					18.077		82.770,50		45.024			145.871,5	
parco agronaturale					101.152		299.428		3.002			403.582	
campo volo							133.083					133.083	
pip					14.942		76.757		35.687			127.386	
recupero sottotetti	522												
totale	59.837 59.948		136.845	2,31	322.378	5,38	1.940.902	32,43	404.864 406.846		6,77 6,79	2.805.179 2.807.161	4.497 46,88 46,82
totale con dismissione a parcheggi	59.837 59.948											2.809.676 2.811.658	46,95 46,90

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		314.587	
oltredora	5.482	176.150	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	1.797 1.908	272.409 274.391	151,59 143,81
rosa luxemburg		25.878	
paradiso	9.209	279.374	30,34
savonera	1.959	149.464	76,46
terr. Agricolo		145.871,5	
parco agronaturale		403.582	
campo volo		133.083	
pip		127.386	
recupero sottotetti	522		
Totale	59.837 59.948	2.805.179 2.807.161	46,88 46,90

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	9.721
Leumann terracorta	19.680
	46.277
de amicis	473.531,00 470.738,74
rosa luxemburg	87.884
savonera	69.135
terr. Agricolo	153.379,50
pip	111.732
totale	980.387 977.593,30

Riepilogo

	Totale servizi	Tot mq/ab (sus/59.837 59.948)
Totale aree a servizi per case	1.824.792 1.829.567	30,49 30,51
totale aree a parcheggi su lotto**	4.497	
Totale parziale aree a servizi per case	1.829.289 1.834.064,70	30,57 30,59

Totale aree a servizi luoghi del lavoro	980.387 977.593,30	
Totali generali	2.809.676 2.811.658	46,95 46,90

* 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.

Calcolo aree a servizi art. 22

Abitanti previsti 59.837 59.948	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		120.291		120.291	
Oltredora					
Borgonuovo					
Leumann Terracorta					
Santa Maria Regina Margherita					
De Amicis		174.987		174.987	
Rosa Luxemburg					
Paradiso		43.836		43.836	
Savonera					
Territorio agricolo					
Parco agronaturale			18.815	18.815	
Campo Volo			1.192.914	1.192.914	
PIP					
Totale		339.114	1.211.729	1.550.843	25,92 25,87

La superficie degli impianti tecnologici è di mq. **462.317**.

... *OMISSIS*...

2 – Modifiche alle Norme tecniche di attuazione

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

Norme generali

... *OMISSIS*...

Art. 6 Come sono organizzate le schede normative e quali termini introduce il piano

Le schede, costruite sul modello dei bandi di concorso, si articolano in paragrafi.

1. *L'ambito* descrive il contesto
2. *Gli obiettivi* definiscono gli obiettivi generali di piano
3. *I motori della trasformazione* indicano quali scelte e progetti a scala più allargata interessano direttamente il luogo svolgendo potenzialmente un ruolo di risorsa e di incentivo all'attuarsi della trasformazione
4. *Il progetto* introduce l'ipotesi di trasformazione definendo gli obiettivi specifici per l'ambito
5. *Le relazioni* indicano connessioni fisico e visive, allineamenti, rapporti tra gli edifici, tra questi e lo spazio aperto del lotto, della strada o di uno spazio pubblico, modalità di occupazione del suolo, spazi significativi esplicitando i modi in cui l'intervento si colloca nel contesto.

Le *Relazioni* traducono gli obiettivi di piano in indirizzi specifici di intervento .

Esse, inoltre, individuano le aree pubbliche per le quali è necessario indire un concorso di progettazione e le Aree strategiche per le quali è necessario intervenire mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o, su richiesta dei privati, a preventivo Progetto di fattibilità, da redigersi attraverso concorso di progettazione. secondo le procedure definite al successivo Articolo 21.

6. *Ambiti normativi*: gli ambiti normativi descrivono qualitativamente i luoghi della città. In ogni scheda normativa, sono specificati gli ambiti normativi presenti nel luogo di progetto a cui fa riferimento la singola scheda e per ogni ambito sono specificati i parametri da rispettare per poter intervenire: quantità, ribaltamenti, altezze, indici, destinazioni principali (così come definiti agli articoli 8 e 9).

Essi sono:

- case basse
- case e lavoro

- palazzine
- case su strada
- case alte
- case alte su strada
- le case e le corti del centro storico
- case del villaggio Leumann
- le catenelle
- gli aggetti
- le aree di ricucitura
- strumenti urbanistici esecutivi
- l'infrastruttura si fa architettura
- i luoghi del lavoro
- i luoghi della modificazione del tessuto urbano
- i luoghi della rigenerazione urbana
- i luoghi dell'agricoltura
- i servizi
- gli impianti tecnologici
- parco della Mandria
- la ferrovia

Al fine di evidenziarne i contenuti, le indicazioni riportate all'interno delle schede normative all'articolo **6.1 Modalità di intervento – Parametri**, sono contraddistinte da diversa colorazione. Detta sezione colorata corrisponde allo stralcio di scheda normativa utile ai fini del rilascio del certificato urbanistico.

Le schede così formulate sono accompagnate da immagini e rappresentazioni grafiche che hanno la funzione di spiegare il testo scritto:

- 1- foto aeree dell'area in cui sono evidenziati i rapporti con l'intorno;
- 2- foto di vie, edifici, spazi aperti che in quanto familiari sono facilmente riconoscibili;
- 3- disegni e immagini di riferimenti possibili (architetture, edifici, spazi aperti, particolari di soluzioni costruttive o di risoluzioni formali) appartenenti anche ad altri luoghi o ad altri contesti

Le schede normative possono essere accompagnate da due ulteriori strumenti:

Il progetto possibile:

Il progetto possibile rappresenta uno stadio avanzato di elaborazione delle scelte progettuali raggiunto a seguito di un percorso di confronto con le occasioni derivanti da congiunture ed esigenze. Questo modo di procedere coniuga la volontà di rapportarsi al contesto, garantendo un controllo delle ipotesi di trasformazione, e la necessità di verificare l'attuabilità dell'intervento; esso descrive solo uno dei possibili modi in cui potrebbe prendere forma il progetto.

Il progetto possibile e le immagini a corredo del testo non hanno valore prescrittivo, ma rappresentano elementi cui fare necessario riferimento in quanto aggiungono informazioni utili all'interpretazione delle norme e alla redazione dei diversi progetti.

Le schede di progetto con i contenuti di piano particolareggiato:

All'interno delle schede normative, per particolari aree del territorio comunale da sottoporre a ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i. (aree di modificazione, facenti parte dell'ambito normativo i luoghi della modificazione del tessuto urbano), sono costituite schede di progetto che possono avere i contenuti progettuali assimilabili a quelli del piano particolareggiato ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i.; l'attuazione degli interventi potrà avvenire direttamente tramite permesso di costruire convenzionato ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i., ove le schede di progetto precisino i contenuti di piano particolareggiato, e comunque tramite S.U.E. oppure Piano Particolareggiato, qualora prevalesse l'interesse pubblico e fosse necessario utilizzare la procedure espropriative.

Le schede di progetto con i contenuti di piano particolareggiato sono altresì previste per gli ambiti interessati da Programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica (aree di rigenerazione, facenti parte dell'ambito normativo i luoghi della rigenerazione urbana). Limitatamente a tale fattispecie, la modalità attuativa è stabilita da ogni singola scheda, in linea con i contenuti dello specifico Programma di rigenerazione urbana. Non è ammesso il ricorso a una modalità attuativa differente.

Art. 7 Destinazioni d'uso

Il piano definisce la destinazione principale per ogni ambito normativo. Ogni destinazione principale ammette specifiche destinazioni secondarie, compatibili con la destinazione principale. In caso di nuova costruzione, anche attraverso sostituzione edilizia, o in caso di cambio di destinazione d'uso dovranno essere rispettati i parametri previsti dall'ambito di appartenenza e la dismissione a servizi dovrà essere pari alla quantità prevista dalla specifica destinazione d'uso d'appartenenza, sia essa principale o secondaria.

Le case:

Residenze di ogni tipo, dal carattere permanente e temporaneo: case urbane, rurali, alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari, locali o edifici di pertinenza complementari alla funzione abitativa.

Con questa destinazione sono compatibili le seguenti categorie:

luoghi del lavoro con limitazione a: strutture ricettive quali collegi, convitti, pensioni, alberghi; spazi dedicati all'esercizio della libera professione, del credito, delle assicurazioni e della direzionalità; spazi per attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi e circoli ricreativi, attività culturali ed espositive; servizi e in generale attrezzature di interesse collettivo; sono inoltre ammessi i laboratori artigianali che ospitano attività di servizio o di produzione con esclusione per le attività insalubri come definite ai sensi del D.M. 23.12.76 e successivo D.M. 19.11.81 e s.m.i, nonché della Circolare del Ministero della Sanità n. 19 del 19.03.82 e s.m.i. Per quanto riguarda i laboratori artigianali dovranno essere inoltre verificati i valori dei limiti massimi del livello sonoro equivalente (Leq A) come definito dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 novembre 1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" per le aree di tipo misto.

I luoghi del lavoro:

Il piano per introdurre un margine di flessibilità, indica con questa destinazione le categorie produttivo (P), terziario, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo (T).

I luoghi del lavoro si riferiscono pertanto a: produzione industriale, produzione artigianale, artigianato di servizio, produzione e fornitura di servizi, oltre che alle attività di commercio al dettaglio e all'ingrosso, alle attività ricettive, ai pubblici esercizi, all'esercizio della libera professione, del credito e delle assicurazioni, della direzionalità, delle attività congressistiche ed espositive, della cultura e del tempo libero, e attrezzature di interesse collettivo.

All'interno di tale destinazione è consentito lo stoccaggio di rifiuti, anche speciali, provenienti dall'attività lavorativa svolta, secondo quanto disposto dalla parte quarta del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 ad oggetto "Norme in materia ambientale".

Sono compatibili con questa destinazione: le case afferenti all'attività produttiva (abitazione del custode, del direttore, del proprietario etc.) pertinenti all'attività, per una quantità pari al 15% della s.l.p con un massimo ammesso di 300 mq di unità immobiliare; le attrezzature di interesse collettivo.

Per ciò che concerne la categoria commerciale, valgono le norme e le eventuali limitazioni previste nei vigenti Criteri comunali per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98.

I luoghi di modificazione del tessuto urbano e I luoghi della rigenerazione urbana:

~~questo ambito normativo si riferisce~~ **ambiti normativi che si riferiscono** ad aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica, ~~e~~ nuovo impianto **o rigenerazione urbana**, con destinazioni d'uso ammesse miste fra produttivo (P), terziario, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo (T), e residenziale (R) **e servizi (S)**.

Si tratta di aree che hanno perso la loro connotazione originaria, scarsamente caratterizzate e talvolta interessate da fenomeni di degrado urbano ed architettonico, con brani di tessuto urbano in parte ineditati, e che necessitano pertanto di interventi di riqualificazione, riassetto e completamento.

All'interno di ~~tale ambito normativo~~ **tali ambiti normativi** sono individuate **rispettivamente aree di modificazione e aree di rigenerazione**, opportunamente perimetrate, disciplinate da *schede di progetto* che possono avere i contenuti di Piano Particolareggiato, come già descritto in precedenza.

Per ciò che concerne la categoria commerciale, valgono le norme e le eventuali limitazioni previste dal Piano di Adeguamento Commerciale e dalla normativa regionale in vigore.

Agricoltura:

questa destinazione si riferisce all'attività agricola, zootecnica e forestale; si riferisce quindi a campi coltivati, colture florovivaistiche, colture orticole, boschi, pascoli, fabbricati annessi alla lavorazione della terra e all'allevamento zootecnico e case afferenti all'attività.

Sono compatibili con questa destinazione: strutture ricettive, strutture di pubblico esercizio e di svago legate all'attività agrituristica e all'artigianato di servizio.

Servizi:

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

Le strade:

individua quei luoghi del territorio ove siano presenti o previste infrastrutture viabilistiche. Qualora le viabilità in progetto insistano su aree dotate di indice fondiario o territoriale, è ammessa la fruizione della capacità edificatoria generata sul sedime dell'infrastruttura sulla base dell'azzonamento previsto nelle tavole di inquadramento normativo. Per l'applicazione dei restanti parametri urbanistico-edilizi il riferimento utile è la superficie fondiaria al netto dell'arretramento.

Nell'ambito dei criteri di flessibilità, già disciplinati dal PRGC in relazione a limitate modifiche dei tracciati viabilistici che siano comprese all'interno delle relative fasce di rispetto, sono ammesse lievi variazioni dei tracciati individuati, nel rispetto dei fili edilizi e degli allineamenti esistenti e comunque in subordine ad eventuali progetti di viabilità già definiti.

Gli impianti tecnologici:

edifici e spazi aperti che assolvono compiti di distribuzione ed erogazione di energia, comunicazione immateriale, adduzione e refluimento di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, di deposito di materiali in genere destinati alla rottamazione, di smontaggio dei prodotti. Sono inoltre da considerarsi impianti tecnologici le attrezzature cimiteriali.

Tra questi:

I distributori di carburante

I distributori di carburante, così come classificati all'art. 4 L.R. 23.04.99, n. 8 "Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione", fatte salve le prescrizioni riportate nelle singole schede normative e fatto salvo il D.L.G.S. 11.02.98, n.32, "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti..." – nonché la D.G.R. 31.01.2000, n. 48/29266, essi sono localizzabili all'interno dei seguenti ambiti normativi:

- **servizi con esclusione dell'Area della Certosa**
- **i luoghi del lavoro**
- **i luoghi dell'agricoltura limitatamente alla fascia di rispetto lungo la statale 24**

E' previsto il numero massimo di impianti definito dalla D.G.R. 24.5.99, n. 37/27427, vale inoltre la seguente classificazione di cui all'art. 4 della L.R. 23.04.1999, n. 8: stazione di servizio, stazione di rifornimento, chiosco.

Art. 8 Ambiti normativi

Gli ambiti normativi, così come riportati nelle Tavole di Inquadramento normativo, sono:

- **case basse** individua i luoghi della città in cui sono presenti o previste le case con un numero massimo di tre piani fuori terra, con giardino o cortile, affaccio diretto su strada o arretrate. Destinazione principale le case.
- **case e lavoro** individua i luoghi della città in cui sono compresenti case prevalentemente 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. Destinazione principale le case.
- **palazzine** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di quattro piani fuori terra, arretrate rispetto al filo strada, e generalmente separate l'una dall'altra da giardino. Destinazione principale le case.
- **case su strada** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di quattro piani fuori terra disposte lungo il filo stradale che segnano un fronte tendenzialmente continuo. Destinazione principale le case.
- **case alte** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di sette piani fuori terra, caratterizzate da ampi spazi liberi dedicati a giardino o cortile comune. Destinazione principale le case.
- **case alte su strada** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di piani fuori terra pari a sette, disposte lungo il filo stradale a segnare un fronte prevalentemente continuo. 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. Destinazione d'uso principale le case.

- **case del villaggio Leumann** individua le case basse con giardino del villaggio operaio Leumann, che risale alla fine del secolo scorso ed è vincolato ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali. Destinazione principale le case.
- **I luoghi dell'agricoltura** individua quei luoghi del territorio agricolo e del parco ove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro agricolo. Destinazione principale l'agricoltura. Sono compatibili con questa destinazione strutture ricettive, strutture di pubblico esercizio e di svago legate all'attività agrituristica e all'artigianato di servizio. Gli interventi sono realizzabili in ottemperanza all'articolo 25 della Legge Regionale 56/77 sulla Tutela ed uso del suolo e secondo i parametri definiti nella specifica scheda normativa.

In questo ambito sono presenti:

case e cascine: i luoghi del territorio agricolo ove sono presenti manufatti edilizi prevalentemente con impianto a corte chiusa, oppure manufatti organizzati in linea con corte o aia su uno dei fronti.

capannoni rurali: edifici adibiti al ricovero degli animali e delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Sono ammessi anche interventi di modificazione del tessuto esistente volti a costruire strutture e attrezzature per la produzione, la conservazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli.

vivai e serre: i luoghi del territorio agricolo preposti ad ospitare attività florovivaistiche e l'edificato afferente alla conduzione di tale attività - commercializzazione del prodotto, rimessaggio attrezzi, residenza del conduttore dell'attività. E' ammessa la commercializzazione di prodotti florovivaistici anche se non di diretta produzione (terraglie e piccola attrezzatura da giardinaggio).

luoghi del lavoro in area impropria: gli edifici già esistenti o condonati, alla data di adozione del piano, con destinazione produttiva presenti nei luoghi di progetto Il territorio agricolo e Il parco agronaturale della Dora. Per tali luoghi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di ampliamento una tantum, così come definiti al successivo articolo 10.1.

- **le aree di ricucitura** individua alcuni luoghi specifici della città consolidata che possono attivare relazioni significative fra differenti parti di città. Esse possono essere destinate a case di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e servizi o solo a servizi, come meglio evidenziato nelle specifiche schede normative.

- **gli aggetti** individua i luoghi legati a corso Francia dove la volontà di modificare il rapporto delle case con il corso diventa occasione insieme per realizzare momenti di arricchimento dello spazio urbano con l'inserimento di piccole architetture, con carattere di *dehors*. Destinazione d'uso: luoghi del lavoro con limitazione a spazi commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, spazi legati alle attività della cultura, del tempo libero, della ricettività, del credito e delle assicurazioni e attrezzature di interesse collettivo.
- **strumento urbanistico esecutivo** individua i luoghi della città ove le modificazioni sono definite da strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata in corso di validità, le cui modalità di intervento sono riportate all'interno di norme di attuazione specifiche.
- **l'infrastruttura si fa architettura** individua i luoghi dove le reti infrastrutturali - viabilità, ferrovia - intersecano la vita della città realizzando cavalcavia, sovrappassi e passerelle. Si tratta di ambiti dove è possibile realizzare, anche attraverso interventi di riqualificazione ambientale, piccole architetture al servizio della città.
- **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. Destinazione principale: luoghi del lavoro.

Per quanto riguarda il commercio al dettaglio, la compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie distributive di vendita è delineata dai vigenti Criteri comunali per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98.

In questo ambito sono presenti:

luoghi dell'agricoltura in area impropria: ove sono presenti cascine per le quali il piano prevede una differente destinazione d'uso. Per tali luoghi sono ammessi, ove non altrimenti specificato, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di ampliamento *in tantum*, così come definiti al successivo articolo 10.1 case e cascine nei luoghi dell'agricoltura.

E' ammessa la loro rilocalizzazione nell'ambito normativo **i luoghi dell'agricoltura**, coerentemente a quanto stabilito dall'art. 25 della L. 56/77 e s.m.i., con la realizzazione di nuovi edifici rurali (case e cascine): gli indici sono quelli fissati dalla legge urbanistica regionale. I luoghi dell'agricoltura in area impropria sono unicamente la Cascina Gay e la Cascina Tabacchera

- **i luoghi di modificazione del tessuto urbano** individuano porzioni di territorio, un tempo caratterizzate da un determinato assetto urbanistico e da stabiliti equilibri funzionali e che, in seguito alla perdita dei caratteri originari, hanno reso necessari interventi di riqualificazione, riassetto e completamento del tessuto urbano.

In tali aree le destinazioni d'uso ammesse sono sia il produttivo (P) che il terziario, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo (T) che il residenziale (R): all'interno dell'ambito, per i sub-ambiti di intervento diretto denominati *aree di modificazione*, sono costruite apposite schede progettuali che devono avere il contenuto di piano particolareggiato ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i. In tal caso gli interventi potranno essere attuati direttamente tramite permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. In alternativa, sarà comunque possibile operare tramite S.U.E. Tali aree sono considerate di categoria B e C secondo il D.M. 2.4.68 n. 1444, di ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 lett. e, g della L.R. 56/77 e s.m.i.

- **i luoghi della rigenerazione urbana** individuano quelle porzioni di territorio costruito interessate da Programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica promossi nella finalità di restituire nuova qualità ambientale, economica e sociale a spazi caratterizzati da fenomeni di degrado e abbandono, limitando la dispersione urbana in un'ottica di sostenibilità. Per i sub-ambiti di intervento diretto, denominati *aree di rigenerazione*, sono costruite apposite schede di progetto con i contenuti di piano particolareggiato, in linea con le previsioni dello specifico Programma di rigenerazione urbana.

- **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. Le catenelle sono individuate come luoghi idonei per la localizzazione di attività commerciali al fine di favorire una presenza qualificata di servizio di prossimità, migliorando la produttività del sistema e del servizio reso ai consumatori.

- **i servizi** individua i luoghi destinati a servizi, specificandone la denominazione, 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 individuata dalla legge, a scala comunale 25 mq ad abitante e a scala sovracomunale 17,50 mq ad abitante. In relazione al 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 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 1 mq/mq. Tale differenza risponde ad un meccanismo di perequazione delle aree.

Tra gli spazi aperti che concorrono a soddisfare il fabbisogno a servizi della città si definiscono:

- giardini attrezzati - gli spazi urbani con alberi e piante ornamentali, attrezzature per il gioco dei bambini e spazi per la sosta e lo svago;
- prato alberato - gli spazi urbani trattati a prato in cui siano messi a dimora alberi la cui specie arborea è specificata nelle tavole normative;
- parco attrezzato - lo spazio urbano con alberi di diverse specie arboree con attrezzature ginniche, spazi dedicati alla sosta ed allo svago, chioschi e gazebi, percorsi attrezzati e viali;
- parco dello sport - lo spazio urbano in cui abbiano sede diverse discipline sportive, attrezzato con percorsi ginnici e viali, chioschi e gazebi, attrezzature per la sosta e lo svago;
- parco urbano - lo spazio compreso nel parco agronaturale della Dora più prossimo all'area urbanizzata attrezzato quale luogo di svago, in cui è necessario prevedere un progetto di rinaturalizzazione delle sponde.
- Verde pubblico in edificabile - aree verdi in cui non è ammessa alcuna alterazione della permeabilità del terreno;
- Parcheggi - le aree di sosta di mezzi meccanici di cui almeno il 50 % della superficie complessiva prevista nell'elenco annuale delle opere pubbliche, inserite nel programma triennale delle opere pubbliche, saranno da realizzarsi senza alterazioni della permeabilità del terreno ovvero utilizzando materiali quali pietra, legno o altro materiale comunque posato su sabbia o materiale drenante. I parcheggi pubblici prossimi a giardini attrezzati e a prati alberati e parchi attrezzati dovranno in ogni caso essere realizzati con materiali drenanti che permettano la completa permeabilità del terreno.

Per quanto riguarda le aree a servizi a vincolo decaduto sulle quali viene reiterato il vincolo preordinato all'esproprio, tra le aree di proprietà privata, destinate a servizi pubblici, una quota pari a mq 510.946, riguarda aree già destinate a servizi dal PRGC approvato con D.G.R. n. 125 – 24063 del 5/4/1993 e sulle quali pertanto viene reiterato il vincolo. La reiterazione dei vincoli

preordinati all'esproprio, in base a quanto stabilito dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 179 del 20/5/'99 e dalle recenti sentenze del Consiglio di Stato, comporta l'obbligo di indennizzare le proprietà interessate, nelle forme e in base ai criteri che saranno definiti con specifici provvedimenti legislativi.

Fa parte dell'ambito normativo dei servizi ma è descritta specificatamente in apposita scheda normativa:

- **la Certosa Reale e il parco Dalla Chiesa**
- **gli impianti tecnologici** individua luoghi della città ove siano presenti o previsti edifici e spazi aperti che assolvono compiti di distribuzione ed erogazione di energia, comunicazione immateriale, adduzione e refluento di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, di deposito di materiali in genere destinati alla rottamazione, di smontaggio dei prodotti ove previsto nella specifica scheda normativa. E' ammessa la commercializzazione dei prodotti dello smontaggio. Sono inoltre da considerarsi impianti tecnologici le attrezzature cimiteriali. Tra questi: *I distributori carburante*
- **parco della Mandria** individua quei luoghi del territorio collegnese compresi nel parco regionale La Mandria, sottoposti a norme specifiche relative al Piano d'Area del Parco Regionale La Mandria.
- **la ferrovia** individua quei luoghi del territorio interessati dalla infrastruttura e ove siano presenti o previsti edifici e spazi aperti che assolvono compiti funzionali all'esercizio ferroviario. Sono ammessi interventi necessari al mantenimento e all'adeguamento dell'esercizio ferroviario, ivi compresi quelli destinati all'utenza. Gli interventi sono oggetto di autorizzazione o di concessione semplice.

...*OMISSIS*...

Art. 12 Dimensionamento e cessione delle aree a servizi

In relazione alle dimensioni degli interventi consentiti nei diversi ambiti normativi, così come specificato nelle singole schede normative, il piano dimensiona le aree a servizi di interesse comunale nel rispetto della quota prevista dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i. Tali aree sono individuate nella tavola di inquadramento normativo e in alcuni casi specifici, così come riportato nelle singole schede normative, tali aree dovranno essere reperite all'interno dell'ambito di intervento.

Al fine di individuare meccanismi di perequazione reale sul territorio e di promuovere la qualità urbana, negli ambiti, con destinazione *Le case*, in cui il parametro relativo all'indice fondiario sia inferiore a 1 mq/mq è prevista la cessione o monetizzazione di una superficie destinata a servizi pari a 29 mq ad abitante insediabile, mentre ove tale parametro superi 1 mq/mq è prevista la cessione o monetizzazione, di una superficie destinata a servizi pari a 46 mq ad abitante insediabile. Per le case alte su strada di corso Francia, 3 mq (dei 46 mq complessivi da dismettere per abitante) dovranno essere obbligatoriamente dismessi sul lotto o nell'isolato di pertinenza e destinati a parcheggio pubblico. Negli altri casi tale quota dovrà essere prioritariamente reperita nell'ambito di quartiere, anche attraverso parcheggi pluripiano da realizzarsi su aree con destinazione a servizi.

Per gli interventi che generano superficie a servizi inferiore o uguale a 300 mq, riferiti alle sole aree destinate a verde di quartiere e a parcheggio (pari a 17 mq/ab), è sempre ammessa la monetizzazione della stessa in luogo della cessione. Per gli interventi che generano superficie a servizi superiore a 300 mq, riferiti alle sole aree destinate a verde di quartiere e a parcheggio (pari a 17 mq/ab), l'ambito in cui verranno cedute le aree è individuato in via prioritaria all'interno dell'isolato, in subordine, all'interno del quartiere ed in fine all'interno dei quartieri contermini, qualora vi siano ancora aree disponibili tra i servizi puntualmente individuati dal piano. Ove tali aree non siano più disponibili è ammessa la loro monetizzazione in luogo della cessione.

La superficie a servizi da dismettere o da monetizzare per i luoghi del lavoro è determinata in relazione al tipo di intervento. Nel caso di conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e nel caso di modificazione del tessuto edilizio esistente la dismissione deriva dal tipo di categoria esistente Produttivo (P) o Terziario (T). Per i luoghi del lavoro della categoria P è pari al 10% della superficie fondiaria, per i luoghi del lavoro della categoria T all'80% della superficie lorda di pavimento.

Nelle *aree di modificazione* di P.R.G.C. ricomprese negli ambiti normativi *I luoghi della modificazione del tessuto urbano*, sottoposte a ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i., e disciplinate dalle *schede di progetto* aventi – per alcuni casi – *il contenuto di piani particolareggiati* ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i., la dismissione di aree a servizio della residenza è pari a 29 mq/ab.

Al di fuori della residenza, la dismissione deriva dal tipo di categoria esistente Produttivo (P) o Terziario (T): per il produttivo (categoria P) è pari al 20% della superficie fondiaria, per il terziario – direzionale – commerciale (categoria T) è pari al 100% della superficie lorda di pavimento. Per quanto attiene alle *aree di rigenerazione ricomprese nell'ambito normativo I luoghi della rigenerazione urbana*, si rimanda integralmente alle specifiche schede di progetto.

Le *schede di progetto* di volta in volta elencano le quantità di cui sopra, nonché forniscono un'indicazione qualitativa circa il loro posizionamento cartografico.

Per quanto riguarda il fabbisogno di parcheggi per il commercio al dettaglio in sede fissa (nuove autorizzazioni commerciali, ampliamenti, trasferimenti di esercizi commerciali), fatta salva l'osservanza dello standard urbanistico di cui all'art. 21 1° comma punto 3 della Legge regionale 56/77 e s.m.i., in conformità all'art. 21 2° comma della L.R. 56/77 e s.m.i., per gli esercizi superiori a 400 mq di superficie di vendita, dovrà essere verificata anche la dotazione del fabbisogno totale di posti a parcheggio indicato nei vigenti Criteri comunali per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98. Nel caso di esercizi esistenti o di nuove autorizzazioni commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq attivabili in locali già esistenti ed aventi destinazione d'uso commerciale che non comportino incremento di superficie lorda di pavimento o di superficie di vendita e che non realizzino modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare, misto) il fabbisogno di parcheggi si considera soddisfatto. Per gli esercizi di vicinato ubicati in tutti gli ambiti normativi con destinazione principale *Le case* è consentita:

- negli edifici esistenti, senza ampliamento, la monetizzazione del 50% della quota a parcheggi prevista dall'art. 21 della Legge regionale 56/77 e s.m.i., la restante quota si considera soddisfatta;
- nei nuovi interventi e/o ampliamenti, la monetizzazione del 50% della quota a servizi prevista dall'art. 21 della Legge regionale 56/77 e s.m.i., mentre la restante quota, destinata a parcheggio, deve essere garantita in loco.

Nel caso di impianti di distribuzione carburanti con attività commerciali la superficie minima di parcheggio è pari a 0,5 mq/mq con un minimo assoluto di mq 300.

...*OMISSIS*...

Art.17 Edilizia residenziale pubblica

Ai sensi dell'art. 41 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.mi. è obbligatoria la formazione del Piano per l'edilizia residenziale pubblica.

Tale piano dovrà essere attuato attraverso la realizzazione di interventi in edilizia residenziale pubblica da destinarsi all'affitto. Essi sono in parte individuati all'interno delle aree di ricucitura e dove previsto dalle schede normative e in parte sono da individuarsi secondo quanto di seguito definito.

Gli interventi da parte dell'Amministrazione dovranno essere realizzati rispettando le seguenti priorità temporali: nuova edificazione dell'Area centrale, comparto E (ex FIS), ~~area di ricucitura Mandelli~~, recupero dell'edificio di via Oberdan, area di ricucitura di via Messina e nuova edificazione in strada Antica di Rivoli..

Per ogni intervento di nuova edificazione realizzato dall'Amministrazione, dovrà essere acquisita da parte della stessa, pari entità di alloggi non occupati o fabbricati da sottoporre ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Tali acquisizioni saranno da prevedere in sede di programmazione finanziaria.

E' data facoltà ai privati di proporre all'Amministrazione interventi di Edilizia Convenzionata ai sensi ~~dell'art. 7 ed 8 della L.10/77~~ degli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001 e ai sensi dell'art. 32 della L.457/78. La convenzione dovrà prevedere l'impegno da parte del privato a locare, a soggetti individuati dal Comune, una quota pari almeno al 5% della superficie lorda di pavimento destinata a case dell'intervento richiesto.

Nelle parti di territorio interessate da Programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica, individuate in ambito normativo "i luoghi della rigenerazione urbana", la realizzazione di interventi di edilizia sociale in locazione da parte di privati è disciplinata dal PRGC in rapporto alla superficie lorda di pavimento residenziale in progetto. Le singole schede di progetto forniscono prescrizioni quantitative e qualitative in merito, nel rispetto dei contenuti dello specifico Programma di rigenerazione urbana. Le modalità attuative e di gestione degli interventi saranno definite in convenzione con il soggetto attuatore ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001 e s.mi.

...*OMISSIS*...

Art. 21 Progettazione strategica

Nelle singole schede normative, il piano individua quei luoghi ritenuti particolarmente significativi per la riqualificazione e valorizzazione della città e li sottopone a modalità di

intervento particolari. Si tratta di ambiti sottoposti a progettazione urbanistica di dettaglio. Il piano definisce due procedure distinte: per ambiti di proprietà mista pubblica e privata il piano particolareggiato o progetto di fattibilità,; per gli ambiti di proprietà pubblica o con destinazione a servizi, il concorso di progettazione obbligatoria.

Dovranno comunque essere salvaguardati i diritti soggettivi e gli interessi legittimi, in particolare per quanto riguarda i tempi di realizzazione degli interventi. Pertanto, qualora l'attivazione delle procedure del progetto di fattibilità, alternativa al PP, non trovi concretizzazione in un arco temporale di cinque anni, l'A.C. è tenuta ad approvare il Piano Particolareggiato stesso ovvero a modificare la presente norma prevedendo un più idoneo Strumento Attuativo ai sensi delle leggi vigenti.

E' inoltre possibile, limitatamente alle *aree di modificazione*, definite come zone di ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto compresi nell'ambito normativo *i luoghi della modificazione del tessuto urbano*, l'attuazione tramite permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i nel caso in cui le relative schede di progetto abbiano i contenuti di piano particolareggiato ex art. 38 co. 2,3,4 L.R. 56/77 e s.m.i.; in alternativa, sarà comunque possibile attuare gli interventi previsti tramite S.U.E.

L'attuazione diretta attraverso permesso di costruire convenzionato sarà altresì possibile per le *aree di rigenerazione* comprese nell'ambito normativo *i luoghi della rigenerazione urbana*, laddove la specifica scheda di progetto preveda espressamente tale modalità attuativa.

...*OMISSIS*...

I bordi della città e le aree di via De Amicis

...OMISSIS...

6. Ambiti normativi

i luoghi del lavoro descrive quei luoghi dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo, siano essi uffici, magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o commercio.

I luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto, sono distinti in due categorie, mentre per i nuovi impianti non è prevista alcuna distinzione.

La categoria P comprende ciò che è relativo alle attività industriali e a quelle artigianali 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 delle assicurazioni, alla direzionalità, alla ricettività alberghiera, alle attività congressistiche ed espositive, alla cultura e al tempo libero.

Nell'ambito normativo i luoghi del lavoro potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente nel rispetto dell'art. 14 delle norme generali e di modificazione del tessuto urbano laddove individuato sulla tavola normativa. 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.

Sono ammessi in ambito normativo -i servizi- lungo la nuova via Tampellini 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...". Le aree destinate a tali funzioni dovranno prevedere corsie di accelerazione e decelerazione per l'ingresso e l'uscita. Sono inoltre ammessi all'interno dell'ambito i luoghi del lavoro impianti per la distribuzione di carburanti ad uso privato ed esclusivo delle imprese.

case basse descrive 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 esistente e di modificazione del tessuto urbano. Le case potranno avere numero massimo di tre piani. Le case basse per le quali è previsto l'allineamento su strada, ove sulle tavole di piano sia specificatamente indicato *l'allineamento su strada delle case*, fatto salvo il medesimo indice edificatorio, potranno avere un numero massimo di cinque piani. Destinazione principale: le case.

case alte descrive 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.

case alte su strada individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di piani fuori terra pari a otto; esse sono disposte lungo il filo stradale e segnano un fronte tendenzialmente continuo. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale: le case.

le aree di ricucitura descrive alcuni luoghi specifici della città consolidata che possono attivare relazioni significative fra differenti parti di città. In questo ambito normativo potranno essere realizzate interventi di modificazione del tessuto urbano realizzando case e servizi.

i luoghi della modificazione del tessuto urbano individuano porzioni di territorio, un tempo caratterizzate da un determinato assetto urbanistico e da stabiliti equilibri funzionali e che, in seguito alla perdita dei caratteri originari, hanno reso necessari interventi di riqualificazione, riassetto e completamento del tessuto urbano.

In tali aree le destinazioni d'uso ammesse sono sia il produttivo (P) che il terziario, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo (T) che il residenziale (R): all'interno dell'ambito, per i sub-ambiti di intervento diretto denominati aree di modificazione, sono costruite apposite schede progettuali che devono avere il contenuto di piano particolareggiato ex art. 38 commi 2, 3, 4 della L.R. 56/77 e s.m.i.. In tal caso gli interventi potranno essere attuati direttamente tramite permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 della stessa L.R. 56/77. In alternativa, sarà comunque possibile operare tramite S.U.E.. Tali aree sono considerate di categoria B e C secondo il D.M. 2.4.68 n. 1444, di ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13, lett. e, g, della L.R. 56/77.

i luoghi della rigenerazione urbana individuano quelle porzioni di territorio costruito interessate da Programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica, promossi nella finalità di restituire nuova qualità ambientale, economica e sociale a spazi caratterizzati da fenomeni di degrado e abbandono, limitando la dispersione urbana in un'ottica di sostenibilità.

Per i sub-ambiti di intervento diretto, denominati aree di rigenerazione, sono costruite apposite schede di progetto con i contenuti di piano particolareggiato, in linea con le previsioni dello specifico Programma di rigenerazione urbana.

Per tale ambito normativo, le destinazioni d'uso ammesse sono: produttivo(P); terziario, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo(T); residenziale(R); servizi(S).

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 servizi descrive i luoghi destinati a servizi, specificandone la denominazione, 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 alle previsioni del progetto.

Servizi derivanti dalla modificazione del tessuto urbano:

Al fine di introdurre un parametro perequativo tra le diverse destinazioni definite dal piano, la dismissione a servizi sarà così garantita: Luoghi del lavoro: dismissione in ragione del 48% della superficie territoriale; Case alte, case alte su strada e case basse: dismissione in ragione del 76% della superficie territoriale. La superficie da dismettere a servizi verifica quanto previsto dall'art. 21 della legge 56/77. *Nel caso di modificazione del tessuto urbano, il mutamento di destinazione d'uso da luogo del lavoro P a luogo del lavoro T senza incrementi di slp, non conduce a ulteriori cessioni o monetizzazioni di aree a servizi. In caso di incrementi di slp vale quanto previsto all'art. 6.1*
Modalità di intervento.

...OMISSIS...

6.1 Modalità di intervento

...OMISSIS...

Per i comparti di ristrutturazione urbanistica ex art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i. – i luoghi della modificazione del tessuto urbano

Sono perimetrare *aree di modificazione*, appartenenti all'ambito normativo (di ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i.) denominato *i luoghi della modificazione del tessuto urbano*, e normate da schede progettuali che possono avere i contenuti di Piano Particolareggiato ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i., alle quali si rimanda per le specifiche prescrizioni.

Per i luoghi della rigenerazione urbana:

Nelle Tavole di inquadramento normativo, sono perimetrati e denominati sub-ambiti di intervento diretto denominati *aree di rigenerazione*, disciplinati da schede progettuali con i contenuti di Piano Particolareggiato, alle quali si rimanda, in appendice alla presente scheda normativa, per modalità di intervento e prescrizioni nel rispetto di quanto previsto dallo specifico Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica.

...*OMISSIS*...

SCHEDE PROGETTUALI

[benché non evidenziate per ragioni di leggibilità, le schede progettuali seguenti si intendono interamente aggiunte con la presente Variante. Ndr.]

I luoghi della rigenerazione urbana¹: area di rigenerazione RigU-O

SCHEDA PROGETTUALE NORMATIVA

Parte 1a - Dati generali

AREA RIGENERAZIONE RigU-O (via De Amicis n. 70)

DATI CATASTALI (da visura)
Foglio 10– mappale n. 445

STATO DI FATTO
Lotto con fabbricati Industriali con annesso corpo di fabbrica con funzione di uffici e magazzino assentito con licenza edilizia n.190 del 14/06/1957, attualmente inutilizzato e in stato di progressivo degrado.

OBIETTIVI
Ridefinizione del lotto mediante demolizione dei fabbricati industriali esistenti e realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale e terziario/commerciale con creazione di nuovi spazi pubblici.

NB: Le quantità riportate nella scheda derivano da dati in possesso dell'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto sono da considerarsi indicative. In sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio, dovranno essere prodotti dati derivanti da specifico rilievo dello stato dei luoghi.

Parte 1b - Modalità di attuazione

AREA RIGENERAZIONE RigU-O (via via De Amicis n. 70)

Permesso di Costruire Convenzionato.

Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni e le indicazioni contenute nella presente scheda normativa e nella scheda progettuale grafica allegata.

L'ambito d'intervento potrà essere suddiviso in due U.M.I. (attività minime d'intervento):
- U.M.I. 1;
- U.M.I. 2;

l'attuazione delle due U.M.I. potrà avvenire in tempi differenti, mentre tutte le urbanizzazioni relative alla RigU-O dovranno essere completate in occasione della realizzazione della prima U.M.I.

Parte 2a - Parametri urbanistici ed edilizi

AREA RIGENERAZIONE RigU-O (via De Amicis, 70)

(St) Superficie territoriale: (4.866,93 mq rilevata strumentalmente)

(SLP) Superficie Lorda di Pavimento esistente: 3.628 mq

(SLP) Superficie Lorda di Pavimento in progetto: 4.820 mq *

* SLP esistente + premialità di trasformazione pari al 35%.

Destinazione d'uso principale: residenziale (R)
Destinazioni d'uso compatibili: luoghi del lavoro con limitazione a spazi dedicati all'esercizio della libera professione, del credito, delle assicurazioni e della direzionalità; spazi per attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi e circoli ricreativi, artigianato di servizio alla persona, attività culturali ed espositive; servizi e in generale attrezzature di interesse collettivo.
Nel rispetto dei vigenti criteri comunali per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in considerazione delle peculiarità dell'intervento non sono consentiti più di 400 mq di superficie di vendita.

Fabbisogno di servizi pubblici: 29 mq/abitante per la destinazione residenziale
80% della SLP per la destinazione terziario-commerciale

Percentuale massima di servizi monetizzabili: 25% del fabbisogno complessivo.

Percentuale minima di servizi da garantire in loco: 75% del fabbisogno complessivo.

Rapporto di Copertura RC = max 0.60 mq/mq
Numero massimo dei piani fuori terra: 10 p.f.t.
Distanze minime tra i fronti: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 5 m;
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,35 mq/mq di SLP
Superficie permeabile minima :20% della superficie territoriale.

Il Programma di Rigenerazione Urbana "Collegno Rigenera", prevede per l'area RigU-O mq 640 di Edilizia Residenziale Sociale. Tale quantitativo potrà essere interamente oggetto di utilità economica compensativa a vantaggio del Comune di Collegno in base a quanto previsto da Delibera Consiglio Comunale n° 51/2018.

Parte 2b – Indicazioni specifiche

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

Area di rigenerazione RigU- O: Classe I - Pericolosità geomorfologica bassa.

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Si richiama quanto indicato all'art. 14.5 delle NTA generali.

COMPATIBILITA' ACUSTICA

Area di rigenerazione RigU-O: Classificazione V

A seguito di procedimento di verifica di VAS concluso con provvedimento di verifica n° 1/2019 del 24/06/2019, deve essere mantenuta l'attuale classe V. Quest'ultima, pur implicando limiti di immissione in esterno più elevati per la nuova area residenziale, consente infatti di mantenere l'applicabilità dei limiti di immissione differenziale all'interno degli ambienti abitativi, che costituiscono i paramenti di maggior tutela dal rumore eventualmente prodotto dalle adiacenti sorgenti produttive. Rispetto agli esiti di conformità indicati nella Valutazione di clima acustico depositata, con riferimento sia alla rumorosità determinata dalle adiacenti attività produttive sia a quella generata dal traffico stradale, si richiede che gli stessi vengano verificati in opera prima che i nuovi edifici vengano abitati. I risultati di tali verifiche dovranno essere riportati in una Relazione integrativa a firma di tecnico competente in acustica da allegare alla Segnalazione Certificata di Agibilità dei nuovi edifici. Qualora dalle suddette verifiche emergesse una situazione di non conformità ai limiti vigenti, la Segnalazione Certificata di Agibilità dovrà essere preceduta dalla predisposizione di un Piano di risanamento acustico debitamente approvato dal Comune. Tra gli interventi di mitigazione acustica eventualmente necessari potranno essere considerate soluzioni progettuali sulle facciate critiche dei recettori, quali pareti cieche o con aperture limitate ad ambienti interni di servizio, facciate a "doppia pelle" con sistemi autoventilanti, verande schermanti.

Prescrizioni qualitative e compositive

AREA RIGENERAZIONE RigU-O (via De Amicis, 70)

Dovrà essere mantenuto l'arretramento del fronte su via De Amicis, al fine di prevedere un elemento porticato esterno con funzione di camminamento pedonale rispetto alla strada principale.

L'intervento dovrà comportare la de-impermeabilizzazione di una superficie pari ad almeno il 20% della superficie territoriale.

E' prescritto il raggiungimento di requisiti di sostenibilità ambientale e di prestazione energetica corrispondenti al punteggio 2,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA – Regione Piemonte – Edifici" vigente alla data della richiesta del titolo abilitativo edilizio. Il raggiungimento del punteggio richiesto è dimostrato nel progetto allegato alla richiesta del titolo edilizio e il conseguimento dei relativi requisiti è asseverato con la comunicazione di fine lavori.

Tutte le superfici a verde dovranno essere piantumate preferibilmente con specie autoctone, evitando specie arboree e arbustive inserite negli elenchi allegati alla DGR 18/12/2012, n. 46-5100 - "Identificazione degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione", elenchi aggiornati con DGR 29/02/2016, n. 23-2975.

Con riferimento alle analisi sulla qualità ambientale dei suoli interessati dalla trasformazione, e considerando le attività svolte in passato e la tipologia delle sostanze pericolose ipoteticamente presenti in sito, su tutti i campioni di terreno prelevati dovranno essere ricercati oltre ai solventi anche i seguenti parametri:

- Idrocarburi leggeri C<12
- Idrocarburi pesanti C>12
- Metalli pesanti

<i>Parametro</i>	<i>Metodo di analisi</i>
Antimonio	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Arsenico	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Berillio	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Cadmio	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Cobalto	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Cromo totale	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Cromo esavalente	EPA 3060 A 1996 + EPA 7199 1996
Mercurio	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Nichel	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Piombo	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Rame	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Selenio	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Stagno	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Tallio	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Vanadio	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Zinco	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Idrocarburi C<12 (leggeri)	EPA 5035 A 2002 + EPA 8260 C 2006
Idrocarburi C>12 (pesanti)	ISO 16703: 2004

Il crono-programma dei campionamenti dovrà essere concordato preventivamente con il competente Dipartimento territoriale di ARPA Piemonte e gli esiti degli stessi dovranno essere riportati in specifica Relazione da allegare alla documentazione necessaria per il rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Si richiede di verificare l'adeguatezza degli allacciamenti esistenti alla pubblica rete di smaltimento reflui.

E' prescritta la realizzazione di vasche interrato per la raccolta delle acque piovane da utilizzare per l'irrigazione delle aree verdi e, più in generale, l'attuazione delle misure di risparmio idrico di cui alla DCR 13/03/2007, n. 117-10731 e s.m.i, art. 42, comma 6.

Dovrà essere previsto su spazio pubblico un numero adeguato di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, da concordare con il Comune in fase attuativa.

Al fine di limitare possibili effetti sulle componenti ambientali riconducibili alla fase di cantiere, nel titolo abilitativo edilizio dovranno inoltre trovare riscontro le seguenti prescrizioni:

Al fine della tutela delle risorse idriche e della risorsa suolo, dovranno essere adottate tutte le possibili precauzioni e gli accorgimenti volti a limitare i rischi di contaminazione e contenere l'eventuale diffusione di inquinanti a seguito di sversamenti di natura accidentale.

Dovranno essere quantificati i volumi demoliti e le tipologie di materiali coinvolti al fine di individuare le modalità più corrette di smaltimento.

Allo stesso modo deve essere accertata la presenza di eventuali materiali da costruzione non più ammessi dalla normativa (manufatti contenenti amianto) e deve esserne garantita la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale.

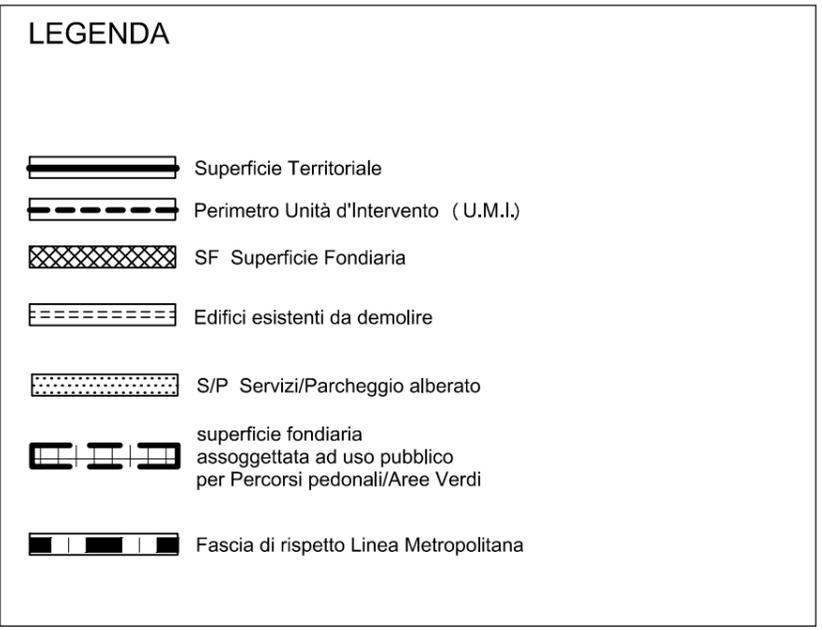
Dovranno essere adottate misure di tutela, preventive e correttive, per ridurre e/o mitigare gli impatti conseguenti alla fase di cantiere come: sospensione dell'attività in caso di forte vento, trattamento delle superfici tramite bagnatura con acqua, copertura dei cumuli e dei rimorchi, predisposizione di barriere protettive, transito dei mezzi movimentazione terra destinati all'esterno del cantiere attraverso un sistema di lavaggio che provveda a pulire le ruote dalla polvere.

¹ I luoghi della rigenerazione urbana individuano quelle porzioni di territorio costruito interessate da Programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica ai sensi dell'art. 12 della L.R 16/2018 (ex art 14 LR 20/2009), promossi nella finalità di restituire nuova qualità ambientale, economica e sociale a spazi caratterizzati da fenomeni di degrado e abbandono, limitando la dispersione urbana in un'ottica di sostenibilità. Per i sub-ambiti di intervento diretto, denominati aree di rigenerazione, sono costruite apposite schede di progetto con i contenuti di piano particolareggiato, in linea con le previsioni dello specifico Programma di rigenerazione urbana.

I luoghi della rigenerazione urbana: area di rigenerazione RigU-O



area di rigenerazione RigU-O - via De Amicis n. 70



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

la tabella è nelle pagine seguenti

9.16		Parco della storia industriale	b	39 303		
9.17		Parcheggio alberato	d	24 829		
9.18		Area sosta camper e servizi connessi	b	21 467		
9.19		Deposito metropolitana	f		174 987	
9.20		Area di ricucitura				
		piazza	c	2 700		
9.21		Parcheggio alberato	d	3 322		
9.21b		Telecom				4 546
9.22		Area di possibile espansione deposito metropolitana	b	9 144		
9.23		<i>PP - Area di modificazione 1.Fermi-Elbi</i>				
		parcheggio di interscambio	d	13 497		
		piazza Fermi - Elbi	c	11 299		
		parcheggio alberato	d	12 788		
		parcheggio interrato	d	6 399		
		verde pubblico inedificabile	c	5 384		
9.24		Ecocentro comunale	b	5 678		
9.25		<i>PCC - Area di modificazione 3.Sistemi</i>				
		verde pubblico (interno all'area di modificazione)	c	1 833		
		Fascia antinquinamento alberata con latifoglie sempreverdi	c	8 283		
		Parcheggi regolamentati lungo strada	d	5 000		
9.26		Area di Rigenerazione Urbana Rig.u. –O Via De Amicis,70				
		Parcheggio alberato	d	1 982		
art.21	<i>a istruzione di base</i>					

	b attrez interesse comune		80 441		
	c parco gioco,sport		106 065		
	d parcheggi		85 903 87.885		
art.22	interesse comune			174 987	
			272 409 274.391	174 987	

... *OMISSIS* ...

		TOTALI COMPLESSIVI			
art.21	a istruzione di base		136.845		
	b attrez interesse comune		322.378		
	c parco gioco,sport		1.940.902		
	d parcheggio		405.054 407.036		
			2.805.179 2.807.161		
art.22	f sociosanitarieospedaliere			7.212	
	g parchi			1.211.729	
	h interesse comune			329.952	
	i istruzione superiore			1.950	
				1.550.843	
	impianti tecnologici				462.317

4 – Modifiche cartografiche

Di seguito si riportano gli estratti delle tavole di PRGC interessate, riferite sia al PRGC vigente sia alla Variante.

estratto LEGENDA



case alte



case basse



case e lavoro



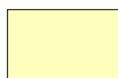
case alte su strada



case su strada



i luoghi dell'agricoltura



le aree di ricucitura



i luoghi del lavoro



i luoghi del lavoro con modificazione del tessuto urbano



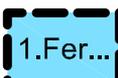
strumento urbanistico esecutivo



i servizi



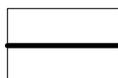
gli impianti tecnologici



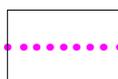
i luoghi della modificazione del tessuto urbano
(denominazione area di modificazione)



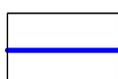
i luoghi della rigenerazione urbana
(denominazione area di rigenerazione)



luoghi di progetto



piano particolareggiato - progetto di fattibilità



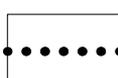
allineamento stradale



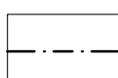
allineamento su strada delle case



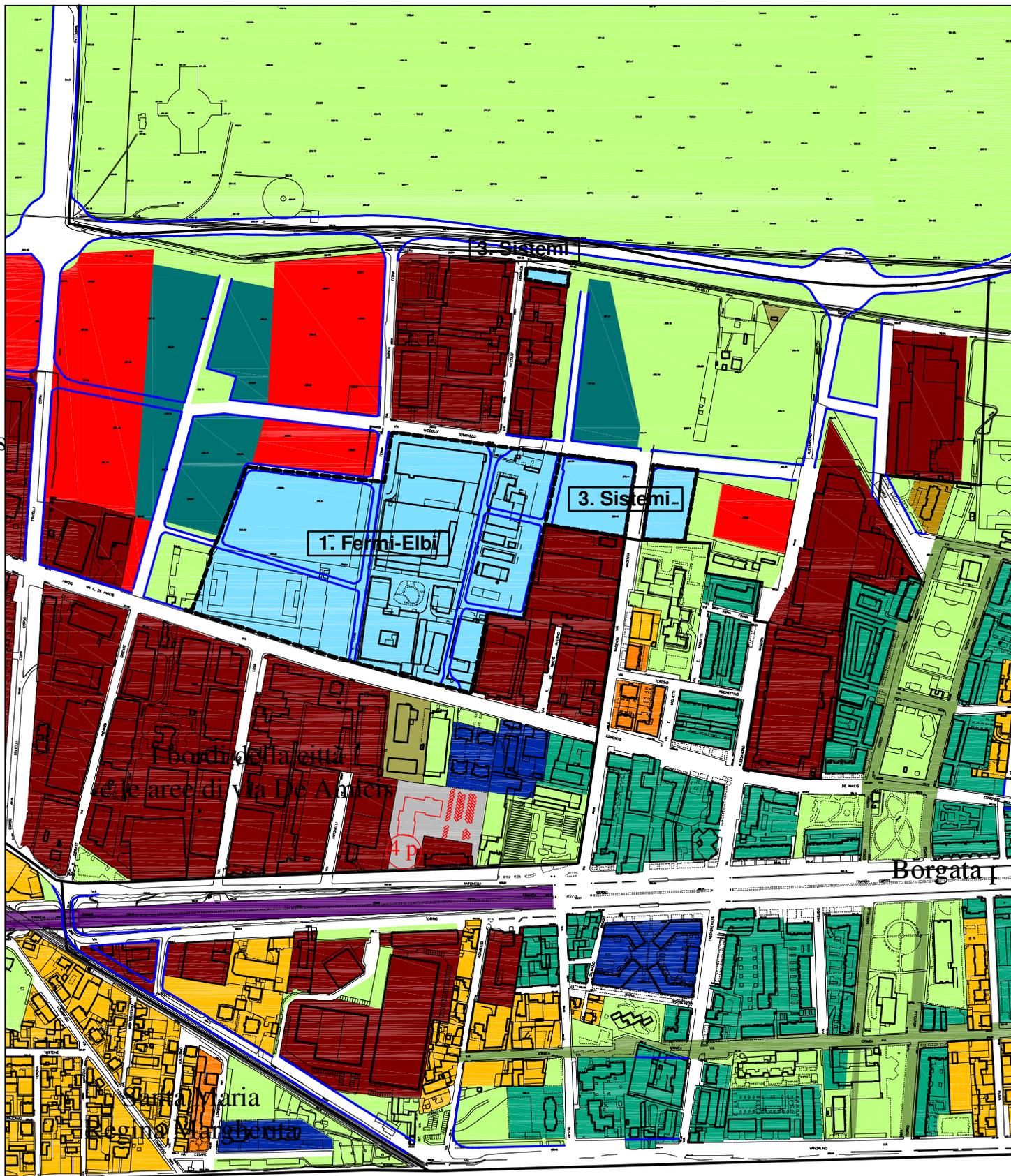
bordi da riqualificare



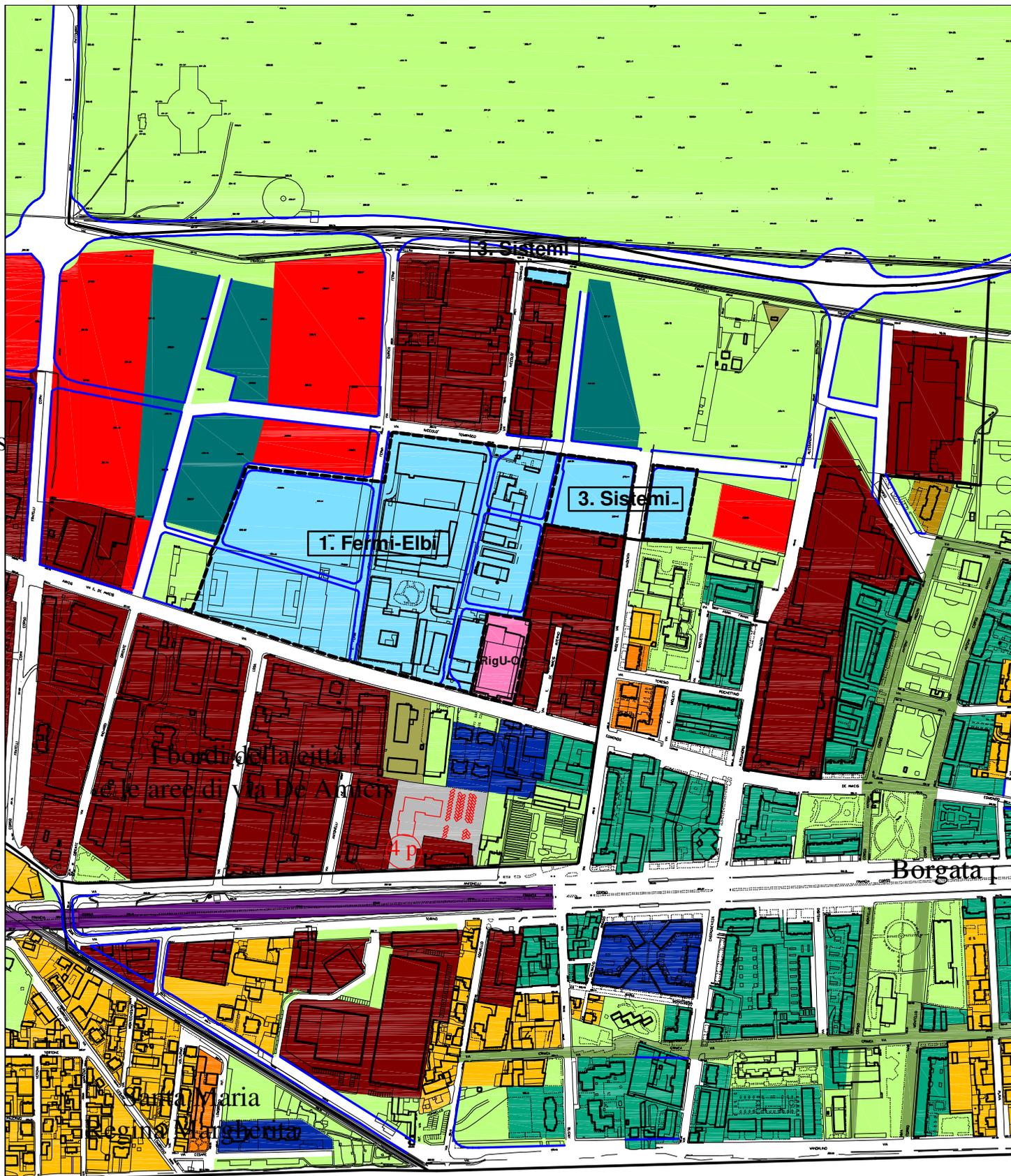
percorso attrezzato a servizi



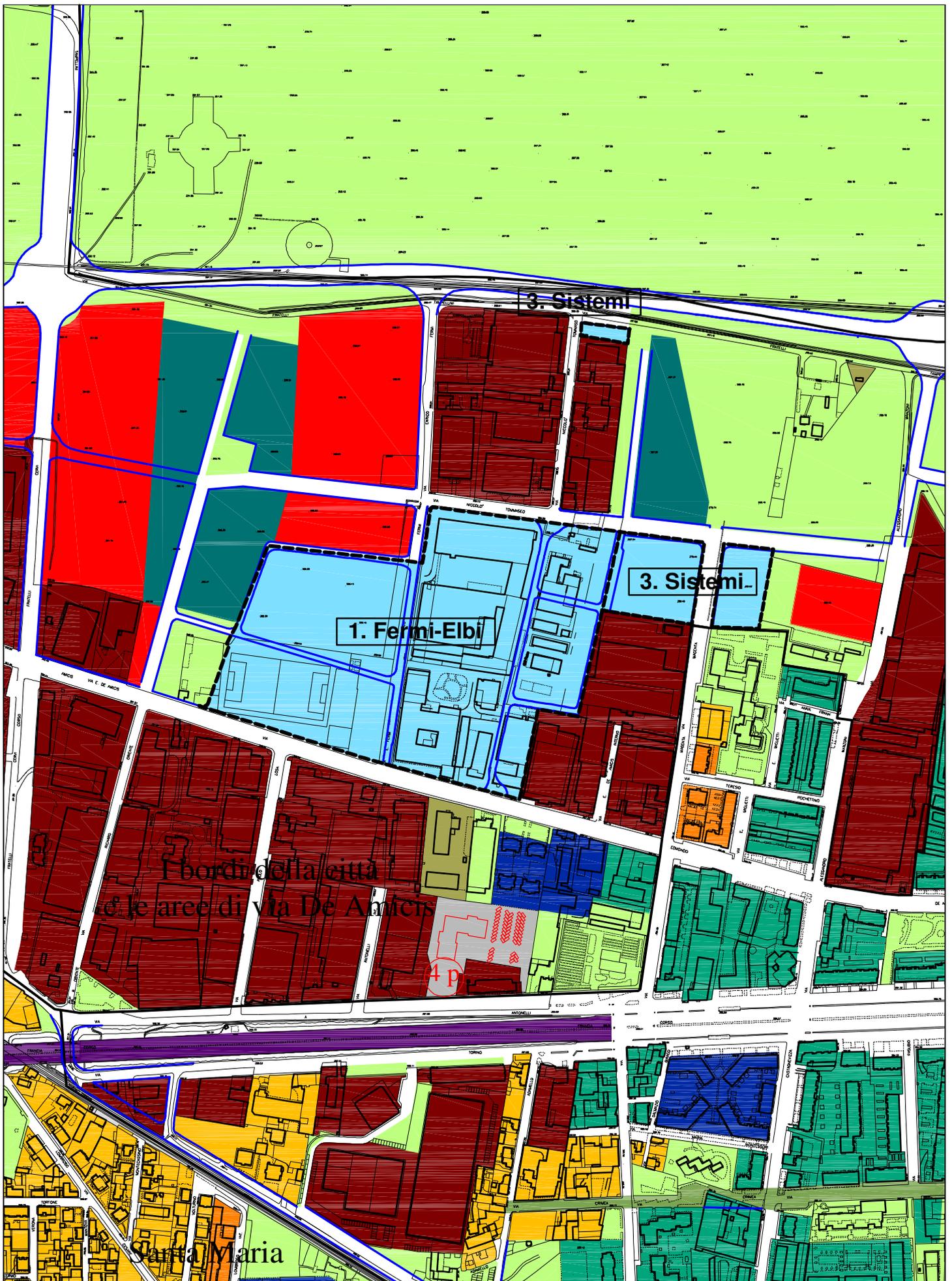
fascia di rispetto



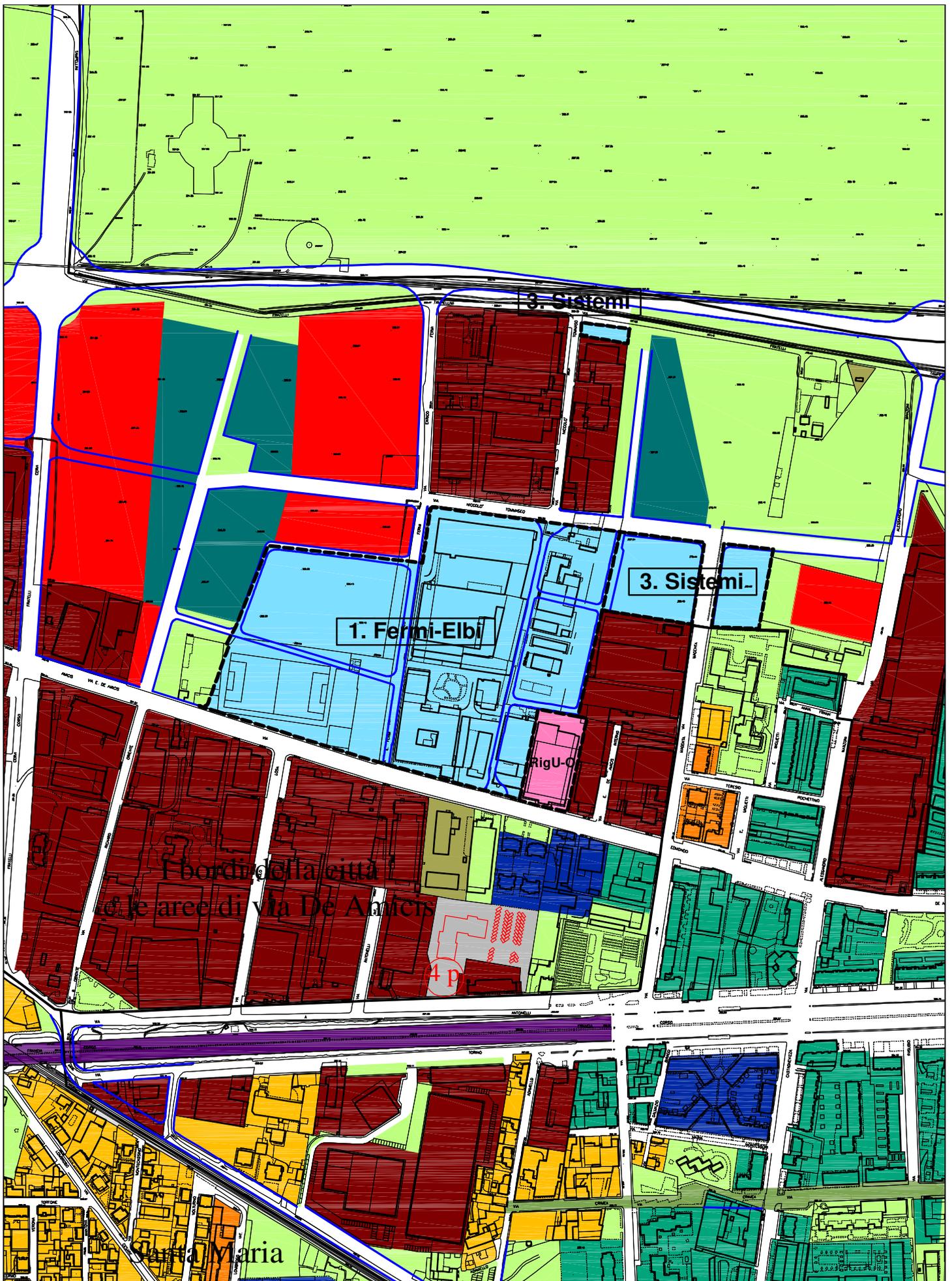
PRGC VIGENTE - Inquadramento normativo
Stralcio Tavola n. 13 **scala 1:6000**



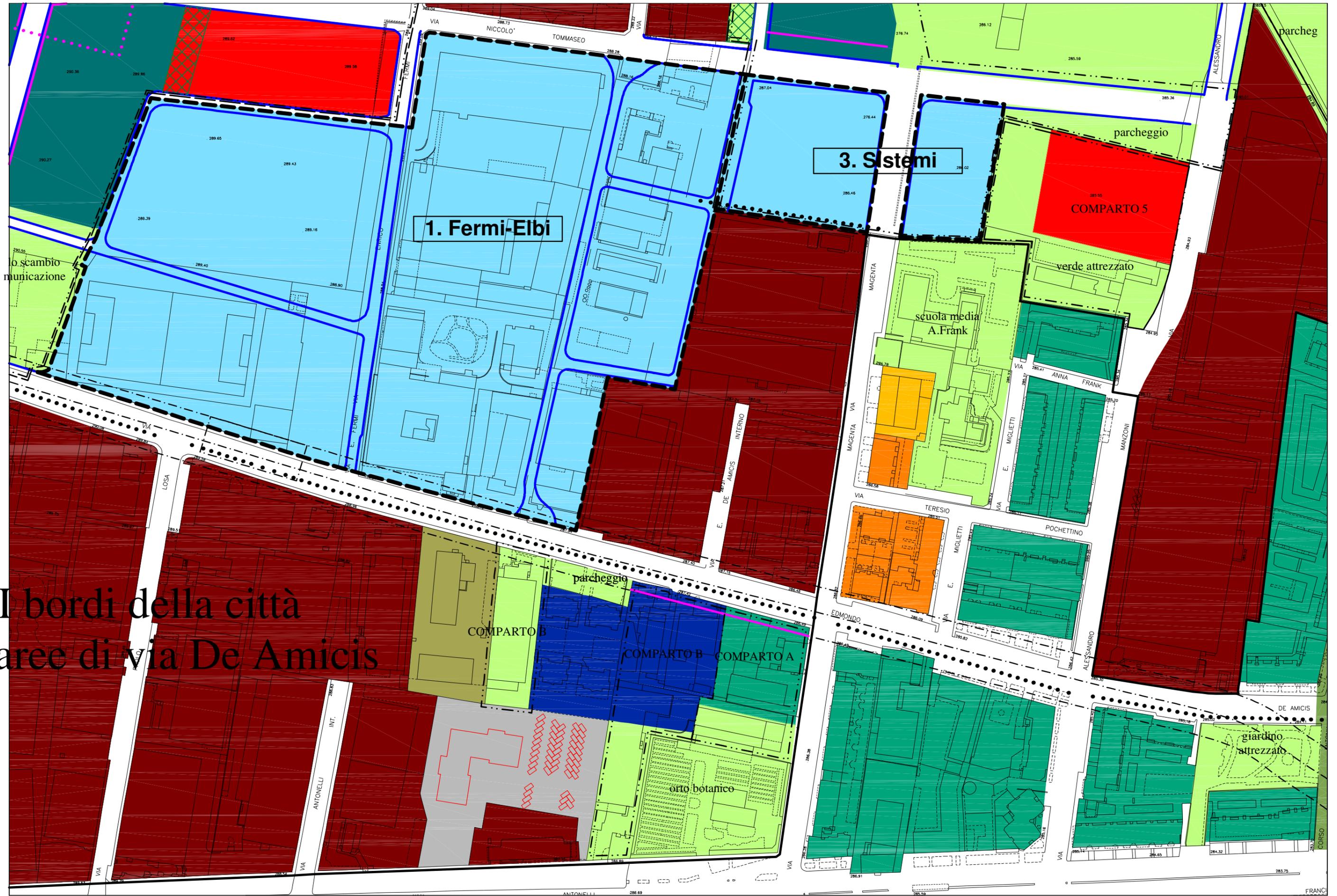
PRGC VARIANTE - Inquadramento normativo
Stralcio Tavola n. 13 **scala 1:6000**



PRGC VIGENTE - Inquadramento normativo
Stralcio Tavola n. 7.2 **scala 1:5000**

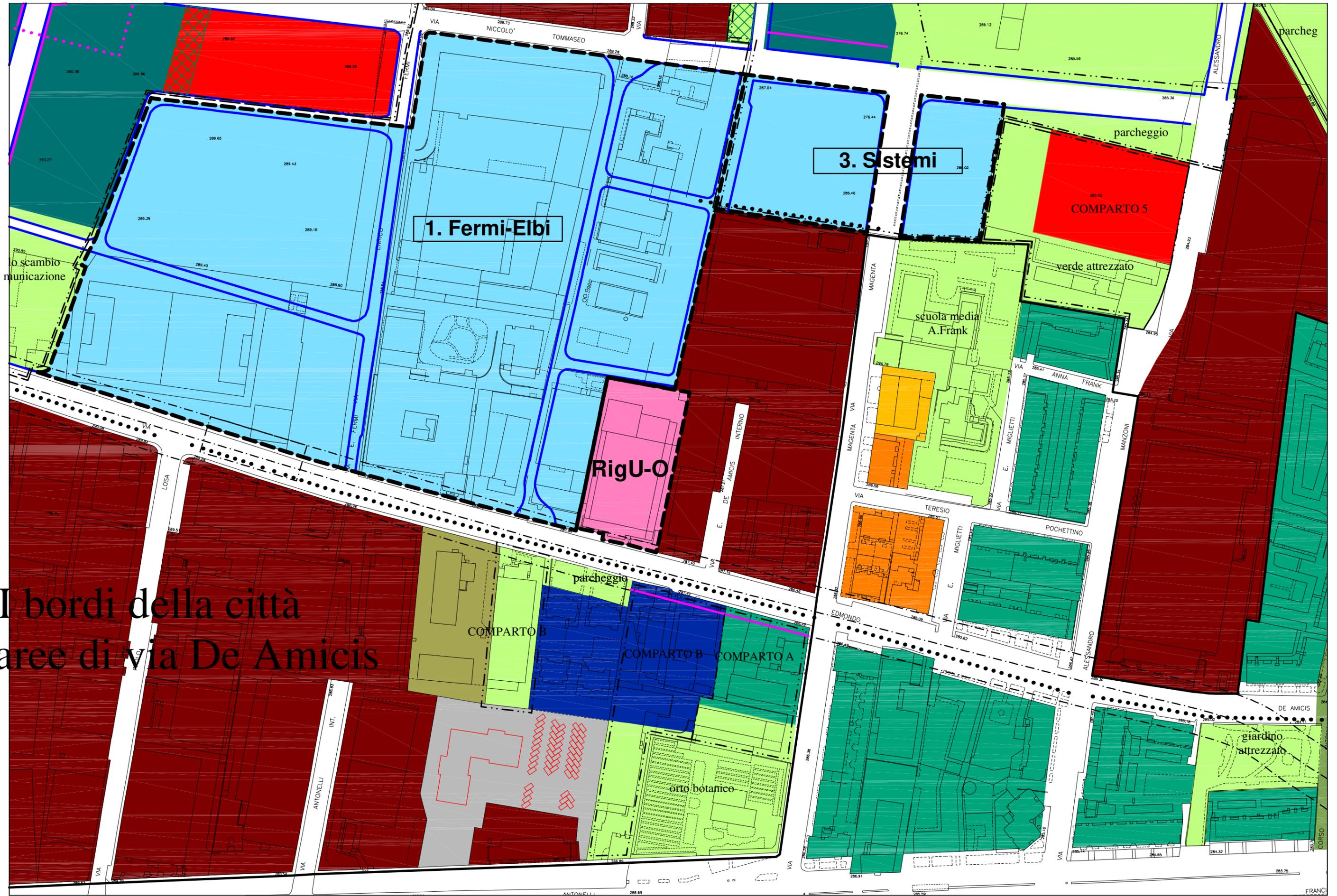


PRGC VARIANTE - Inquadramento normativo
Stralcio Tavola n. 7.2 **scala 1:5000**



I bordi della città
aree di Via De Amicis

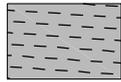
VIGENTE - **Inquadramento normativo**
Stralcio Tavola n. 8.22 **scala 1:2000**



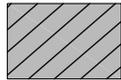
I bordi della città
aree di Via De Amicis

VARIANTE - *Inquadramento normativo*
Stralcio Tavola n. 8.22 *scala 1:2000*

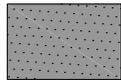
LEGENDA



servizi a livello comunale articolo 21 legge regionale 56/77



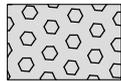
servizi d'interesse generale articolo 22 legge regionale 56/77



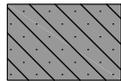
le aree di ricucitura



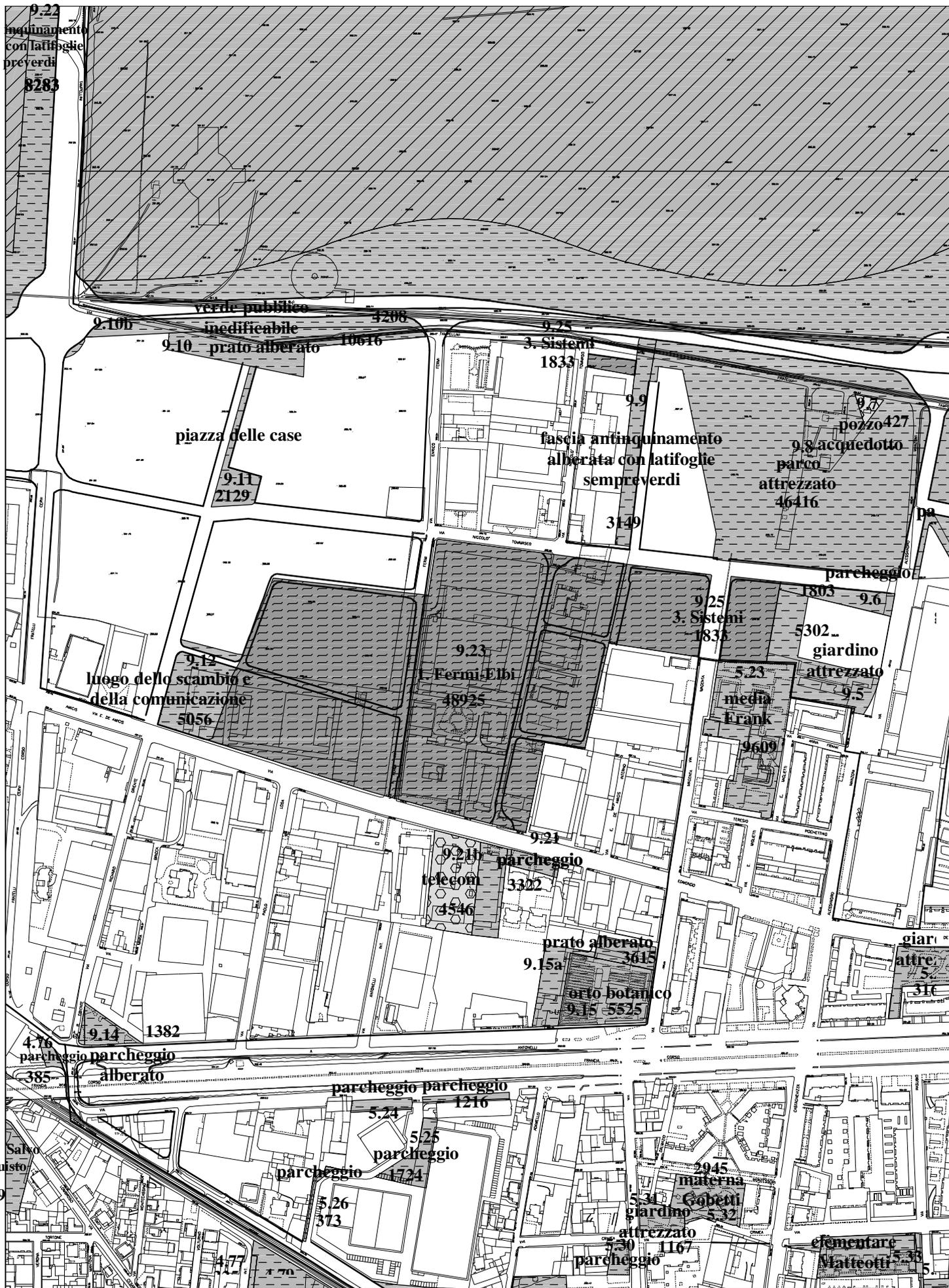
strumenti urbanistici



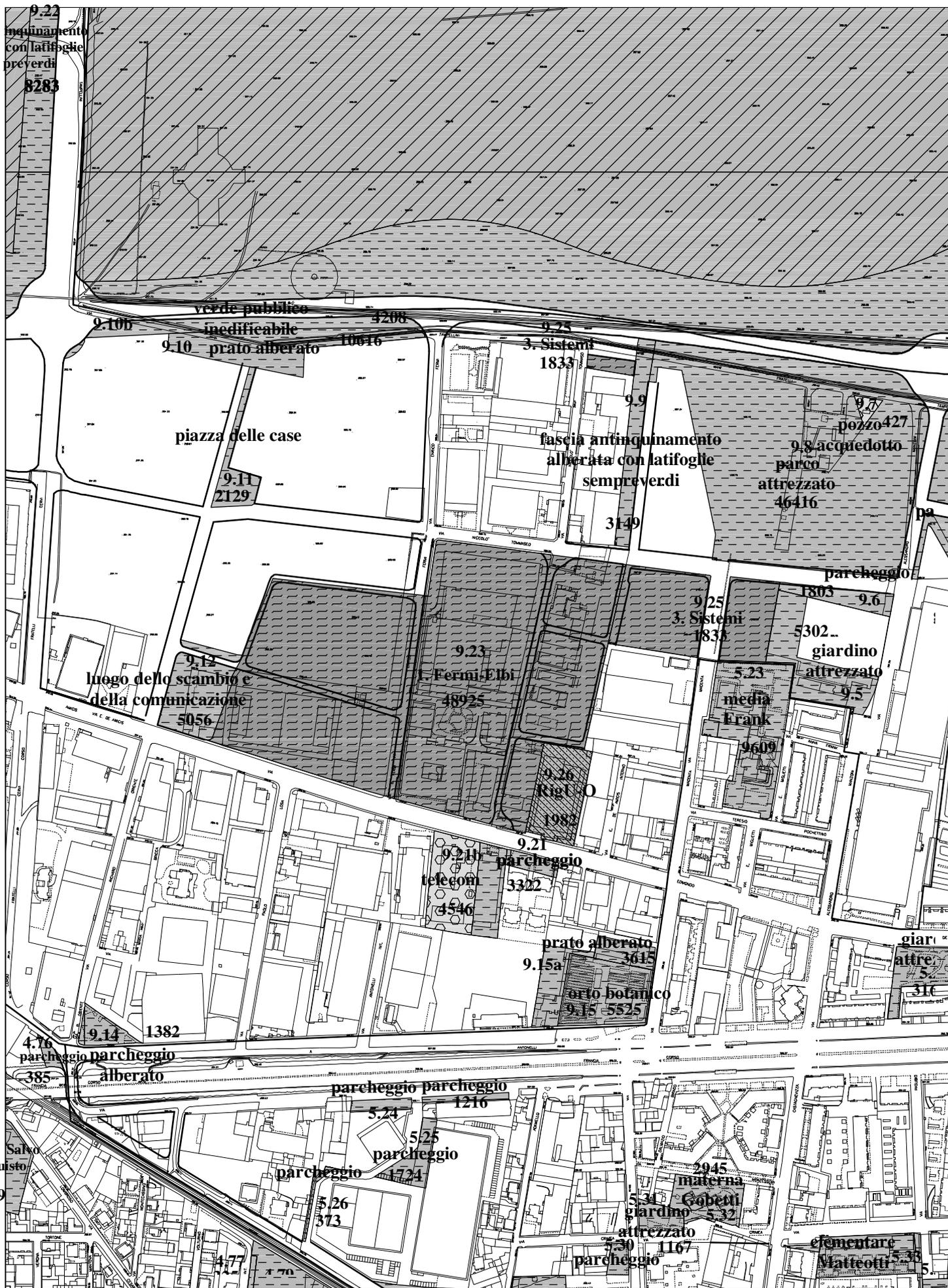
impianti tecnologici



i luoghi della rigenerazione urbana

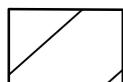


PRGC VIGENTE - Servizi in Progetto scala 1:5000
 Stralcio Tavola n. 5.2



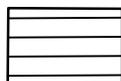
PRGC VARIANTE - Servizi in Progetto scala 1:5000
 Stralcio Tavola n. 5.2

LEGENDA DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

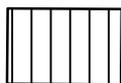


Classe 1 - Pericolosità geomorfologica tale da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Classe 2 - Pericolosità geomorfologica moderata che impone l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'intorno significativo circostante il singolo lotto edificatorio (nel caso più retini si sovrappongono, anche le prescrizioni si sommano):

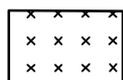


a) porzioni di territorio senza segni di instabilità per le quali, a causa di bruschi cambi di acclività, occorre attuare modesti accorgimenti tecnici al fine di preservare la stabilità del singolo lotto e della zona circostante;



b) possibilità di allagamento in seguito ad eventi meteorici eccezionali con flussi d'acqua a bassa energia.

Classe 3 - Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da impedirne l'utilizzo:



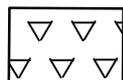
a) porzioni di territorio inedificate ed inidonee a nuovi insediamenti;



b) porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale, in assenza dei quali sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico;



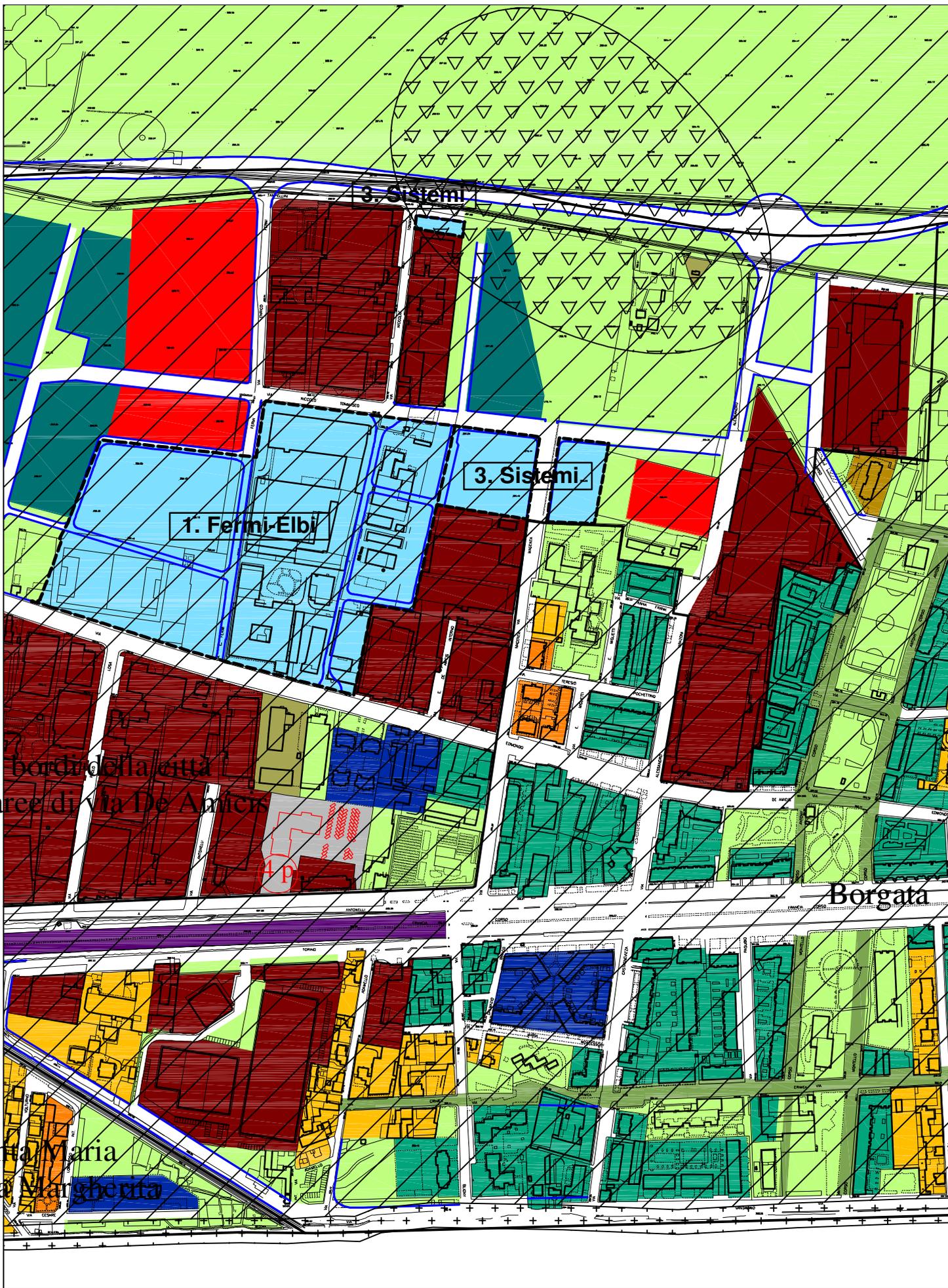
Fasce di rispetto dei corsi d'acqua artificiali ai sensi della L.R. n.56 del 1977 e della Circ. 7/lap del 1996, assimilate alla classe 3a se non edificate e 3b se edificate.



Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

su rilievi del febbraio 1999

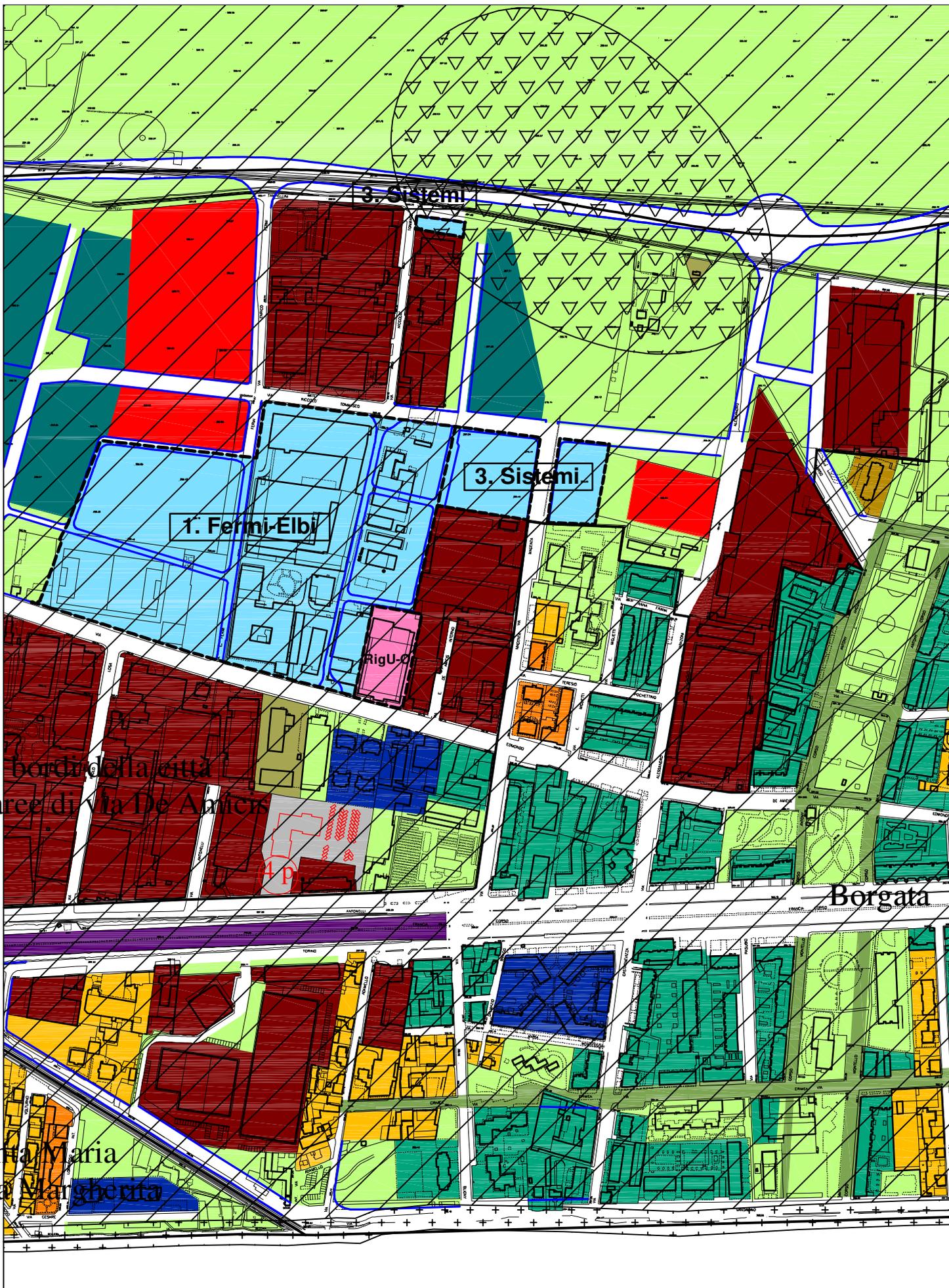
aggiornati all'aprile 2002



PRGC VIGENTE - Carta di sintesi pericolosità geomorfologica

Stralcio Tavola n. 11.7.2

scala 1:5000



PRGC VARIANTE - Carta di sintesi pericolosità geomorfologica

Stralcio Tavola n. 11.7.2

scala 1:5000

Legenda degli Insediamenti Commerciali



addensamento commerciale A1



addensamento commerciale A3



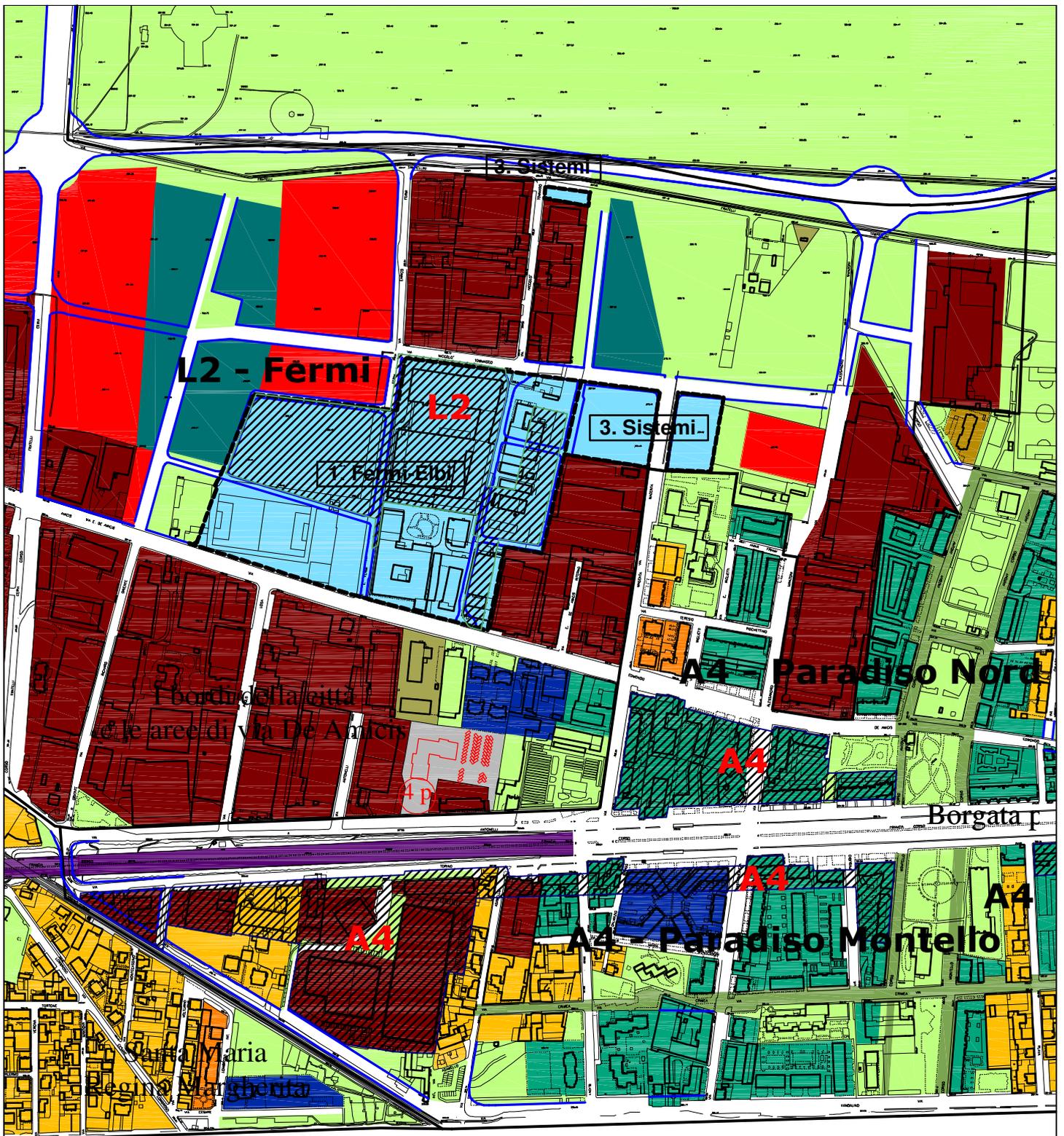
addensamento commerciale A4



localizzazione L1



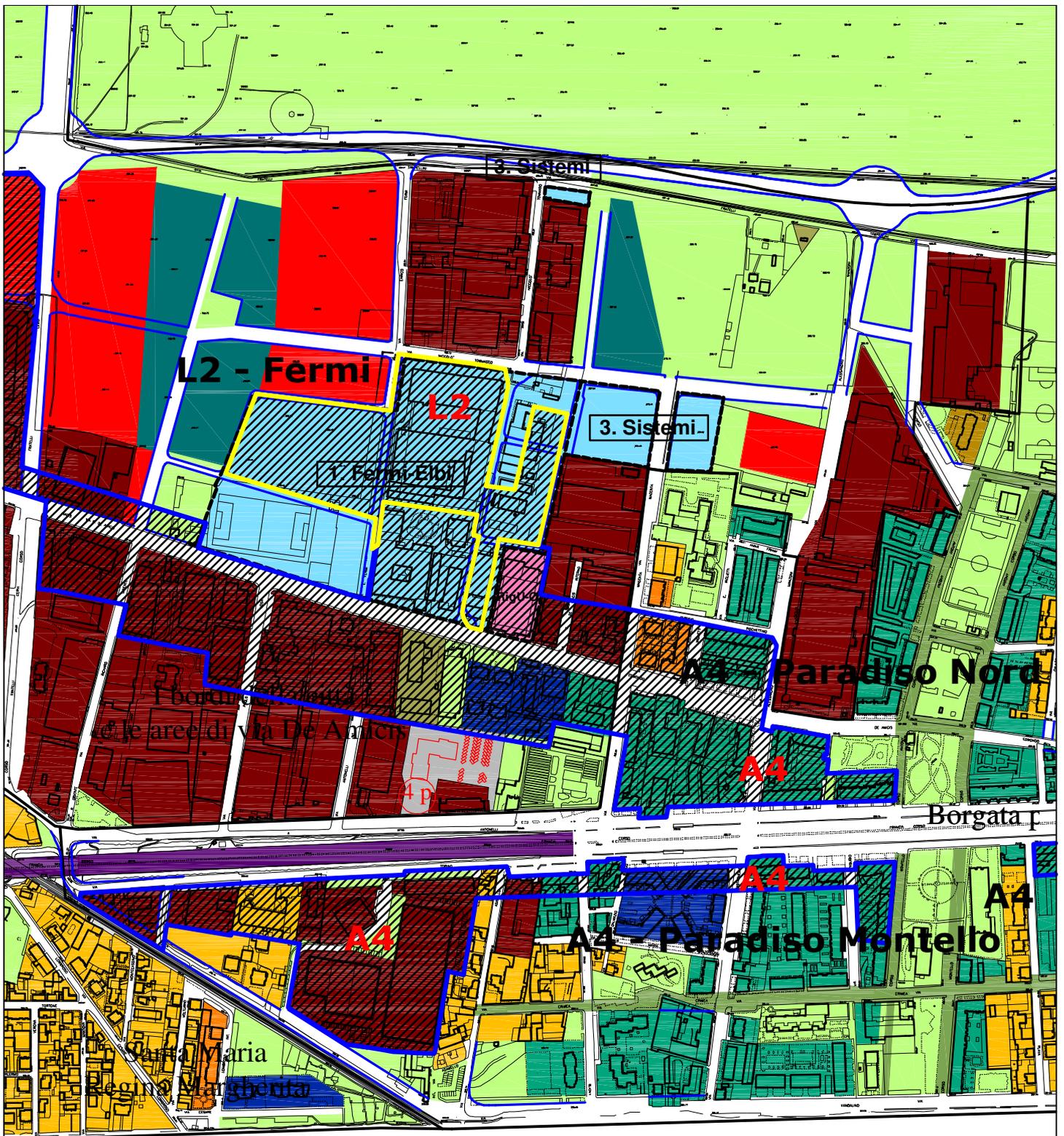
localizzazione L2



PRGC VIGENTE - Perimetrazione zone di insediamento commerciale inserite nel PRGC

Stralcio Tavola n. 14.1

scala 1:6000



PRGC VARIANTE - Perimetrazione zone di insediamento commerciale inserite nel PRGC

Stralcio Tavola n. 14.1

scala 1:6000