



collegno PARADISO

Rigenerazione urbana

VARIANTE URBANISTICA AL PRGC

ai sensi dell'art.17 bis c.5 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

- PERIMETRAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI INTERESSATI E APPROVAZIONE SCHEDE DI PROGETTO :
Delibera CC n°46 del 11/05/2017
- REVISIONI
Agosto 2020 /
- APPROVAZIONE VARIANTE :

FASCICOLO DI VARIANTE



ARCHITETTURA URBANISTICA

Progettista:
arch. **Maria Sorbo**

Corso Regio Parco 2, Torino (TO), 10153

Tel. 011.0204650
PEC: m.sorbo@architettitorinopec.it
E-mail: studiom.sorbo@gmail.com

Collaboratori:
arch. Pianif. **Lucio De Benedictis**
dott. Pianif. **Andrea Martinelli**
dott. Pianif. **Denis Ligammari**



il Sindaco
Francesco CASCIANO

l' Assessore
Matteo CAVALLONE

Il responsabile Procedimento
Paola TESSITORE

Segretario Comunale
dott. Maurizio Ferro Bosone

FASCICOLO DI VARIANTE URBANISTICA

SOMMARIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Descrizione della variante

1a. Premessa – dati P.R.G.C. vigente e varianti precedenti.....	p.5
1b. Contenuti e motivazioni generali.....	p.12
1c. Descrizione di massima del progetto.....	p.19
1d. Verifica del rispetto dei requisiti delle varianti “semplificate”	p.22
1e. Valutazione di compatibilità acustica ex art. 5 L.R. 52/2000.....	p.22
1f. Valutazione di compatibilità geomorfologica e della Utilizzazione urbanistica.....	p.23
1g. Verifica incremento di capacità insediativa residenziale ai sensi dell'art. 21 delle NdA del Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Torino (PTC2) approvato dal Consiglio della Regione Piemonte con deliberazione n. 121-29759 del 21/07/2011	p.23

2. Elenco puntuale delle modifiche

2a. Relazione Illustrativa.....	p.28
2b. Norme Tecniche di Attuazione.....	p.28
2c. Schede normative.....	p.29
2d. Modifiche alla tabella dei servizi in progetto.....	p.29
2e. Modifiche cartografiche alle tavole di P.R.G.C.....	p.29

MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C.

1. Modifiche alla Relazione Illustrativa.....	p.31
2. Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione.....	p.40
3. Modifiche alle Schede Normative.....	p.50
4. Modifiche alla tabella dei servizi in progetto.....	p.60

MODIFICHE CARTOGRAFICHE.....

p.63

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE

1. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

1a. Premessa – dati P.R.G.C. vigente e varianti precedenti

Il comune di Collegno (To):

- 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 alle 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" sull'ambito unitario di Variante urbanistica "E" e 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;

1b. Contenuti e motivazioni generali della variante

La procedura di **variante semplificata**, secondo quanto disposto dall'art. 14 della L.R. n.20/2009 è inerente un'area ricadente nel tessuto cittadino che come luogo di progetto viene denominata I bordi della città e le aree di via De Amicis; tale ambito normativo è caratterizzato dagli assi stradali di via De Amicis e corso Torino, in prossimità del quartiere Borgata Paradiso e a ridosso dell'ingresso della Certosa di Collegno.

I confini dell'ambito sono meglio definiti all'interno della scheda progettuale con sigla *D.1 complesso ex Sandretto*, definita all'interno del programma di rigenerazione urbana Collegno Rigenera. I confini dell'ambito sono definiti soprattutto dagli assi viari esistenti: via Manzoni A., via De Amicis E. e corso Antony. Questa parte di città si caratterizza per essere localizzata all'interno di un contesto prevalentemente residenziale che vede il suo pieno e compiuto sviluppo verso sud, dove incontra gli importanti assi di scorrimento di via De Amicis e corso Francia. Verso nord invece il costruito è meno denso essendoci il giardino pubblico *Pierorlando Catarzi* e, subito oltre il confine rappresentato da viale Certosa, un'ampia zona agricola che precede il campo volo comunale.

Per ciò che concerne strettamente l'ambito di rigenerazione urbana D.1 complesso ex Sandretto, come si evince dal nome stesso, nell'area vi è presente un immobile a carattere produttivo che ora è in fase di abbandono per inutilizzo e che, data la sua posizione, risulta come elemento degradante e inopportuno rispetto alle attività urbane prevalente della zona quali la residenza, il commercio al dettaglio, i servizi alle persone e i servizi pubblici quali parchi giochi ed aree sportive.

Il programma Collegno Rigenera, è stato redatto ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 20/2009 ed è stato approvato definitivamente dalla Città di Collegno con D.C.C. n.46 del 11.5.2017. L'**iter formativo** è stato costruito:

- con D.G.C.n.122 del 29.4.2015, che ha avviato il percorso per la costruzione del Piano Strategico Partecipato Comunale (PSPC) della Città di Collegno, strumento locale di approfondimento del Terzo Piano Strategico dell'area metropolitana "Torino Metropoli 2025", individuando nel principio della partecipazione e nei meccanismi della consultazione e del confronto, sia con i cittadini che con i soggetti portatori di interessi diffusi pubblici e privati, gli elementi fondanti del processo di pianificazione;

- con D.G.C. n.165 del 27.5.2015, he ha stabilito la possibilità per cittadini, soggetti pubblici e operatori privati aventi titolo, di presentare, a fronte di concrete proposte di riqualificazione urbanistica ed edilizia, specifiche manifestazioni di interesse finalizzate all'inclusione in uno specifico Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica di aree urbane ed edifici rientranti nelle fattispecie di applicazione dell'art. 14 della L.R. 20/2009;
- la successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 188 del 17.6.2015, che ha approvato lo specifico Avviso pubblico e l'informativo sintetica dell'iniziativa, successivamente presentata alla città in un'assemblea aperta il 29.6.2015, aprendo altresì chiunque la possibilità di segnalare al Comune aree pubbliche e/o private in stato di abbandono e/o degrado, nell'obiettivo di ottimizzare le eventuali iniziative di riqualificazione/rigenerazione in un unico e coerente disegno unitario;
- con D.C.C. n.46/2017 che rappresenta la volontà dell'amministrazione a procedere secondo le prerogative della L.R. 20/2009.

I **contenuti** del Programma di Rigenerazione Urbana perseguono i seguenti obiettivi generali: qualificare la nostra città come *Collegno Città dei Servizi*, rendere la città più vivibile e più bella, contribuire alla tutela dell'ambiente, superare ed eliminare le barriere fisiche ed ambientali, realizzare una città a misura di pedone e ciclista.

Il programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica si attua mediante provvedimento di variante ai sensi dell'art. 17 bis della L.U.R.

Per quanto concerne l'**ambito D.1 complesso ex Sandretto**, il progetto di rigenerazione urbana è supportato dalla D.G.C. n.252/2018 inerente *Settore Urbanistica e Ambiente – Programma di Rigenerazione Urbana Sociale ed Architettonica ai sensi dell'art. 14 della L.R. 14.07.2009, n.20, Collegno Rigenera. Attuazione delle previsioni programmatiche sull'ambito unitario di variante urbanistica D: condivisione impianto progettuale e indirizzi per la variante al P.R.G.C. con la quale viene deliberato di:*

- condividere l'impianto urbano dello schema progettuale depositato con nota prot. 45116 in data 2.7.2018, in linea generale coerente con gli obiettivi fissati dal

Consiglio Comunale nella delibera di approvazione del Programma “Collegno Rigenera”;

- fornire indicazione di merito per l’adeguamento e l’approfondimento della soluzione progettuale in riferimento agli aspetti di particolare interesse per la Città alle quali si rimanda al testo della delibera in oggetto.

Rispetto a quanto sopra riportato, la variante urbanistica consegue all’applicazione dei dispositivi normativi dettati dall’art. 14 della L.R. n.20 del 20.7.2019 e s.m.i. La variante mira alla riconversione di un sito produttivo dismesso ed in stato di abbandono, promuovendo nuove destinazioni d’uso afferenti genericamente alla residenza, al terziario ed al commercio.

La variante urbanistica definisce il valore di **SLP max** insediabile all’interno del nuovo ambito normativo RigU-D.1e le destinazioni d’uso ammissibili; non vi è indicazione rispetto alle singole quantità minime o massime di destinazioni d’uso che compongono il mix funzionale. Le destinazioni d’uso ammissibili afferiscono alla residenza (R), Terziario (T) e Commerciale (C).

Per quanto concerne i **servizi pubblici** da art. 21 della L.U.R., la quota obbligatoriamente da dismettere in loco e non monetizzabile è relativa ai servizi cartografati nella scheda progettuale di area normativa (scheda grafica – Tavola 2) alle sigle S/V e S/P. Eventuali quote di servizi aggiuntive derivanti dal mix di funzioni insediate (ad ogni destinazione d’uso corrisponde infatti una quota particolare di servizi pubblici da dismettere) può essere monetizzato. Sono da conteggiare tra i servizi pubblici anche le fasce di assoggettamento ad uso pubblico di porzioni di SF lungo l’affaccio delle vie Manzoni A. e De Amicisi E.

Si sottolinea altresì come, tra le diverse destinazioni possibili, è prevista la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) in luogo della dovuta quota di edilizia residenziale sociale prevista dagli indirizzi del Programma “Collegno Rigenera”. Tale previsione di 5.000 mq. è vincolata alla realizzazione della struttura di cui sopra, nel caso in cui ciò non avvenga l’area sarà comunque vincolata alla realizzazione di analoghe superfici di edilizia residenziale sociale in affitto a canone moderato, o così come previsto dalle casistiche individuate dalla deliberazione del C.C. n.51 del 26/06/2018.

La quota di SLP da destinare ad Edilizia Sociale ammette differenti tipologie edilizie declinabili quali residenze per anziani, studenti, residenze destinate a permanenza temporanea per lavoro, cura, turismo nella forma di alloggi individuali o di appartamenti idonei alla coabitazione.

Sono inoltre compatibili in riferimento agli obiettivi del programma di rigenerazione urbana:

- Alloggi individuali in locazione permanente a canone moderato;
- Soluzioni residenziali in coabitazione con servizi condivisi a canone di locazione moderato;
- Soluzioni residenziali in coabitazione a canone di locazione moderato con assistenza condivisa, destinate a soggetti autosufficienti di età superiore a 45 anni;
- Residenze convenzionate per studenti universitari;
- Residenze in locazione temporanea a canone moderato (max 18 mesi)

La seguente tabella riepilogativa riassume i principali contenuti del progetto di rigenerazione urbana e degli aspetti urbanistici della nuova zona normativa RigU-D.1.

SLP	29.000 mq in progetto
Destinazioni d'uso	R (residenza) / T (Terziario) / C (Commercio)
Mix funzionale	Non sono definite quantità minime o massime per ogni singola destinazione d'uso
Servizi art. 21 L.U.R.	Servizi obbligatoriamente da dismettere in loco: S/V (21.958 mq) e S/P (3.334 mq). Fanno parte dei servizi anche le fasce di assoggettamento ad uso pubblico lungo le vie De Amicis e Manzoni. Per il calcolo dei servizi: afferenti alla residenza 29 mq/ab con indice abitativo di 38,3 mq SLP/ab, afferenti alla quota terziario – commerciale 100% SLP dedicata. Eventuali superfici a servizi aggiuntivi rispetto alle quote di S/V e S/P derivanti dal mix di funzioni che si andrà ad insediare potrà essere monetizzato.
Servizi art. 22 L.U.R.	Da verificare nell'ambito della dotazione già presente sul territorio comunale

Il medesimo ambito di variante è identificato dal **vigente strumento urbanistico** come:

- luoghi del lavoro;
- luoghi del lavoro con modificazione del tessuto urbano (area attualmente utilizzata da un'associazione sportiva locale);
- i servizi;
- viabilità pubblica.

Si riportano nella pagina seguente gli stralci del vigente P.R.G.C. del comune di Collegno che interessano la nuova area normativa RigU-D.1.

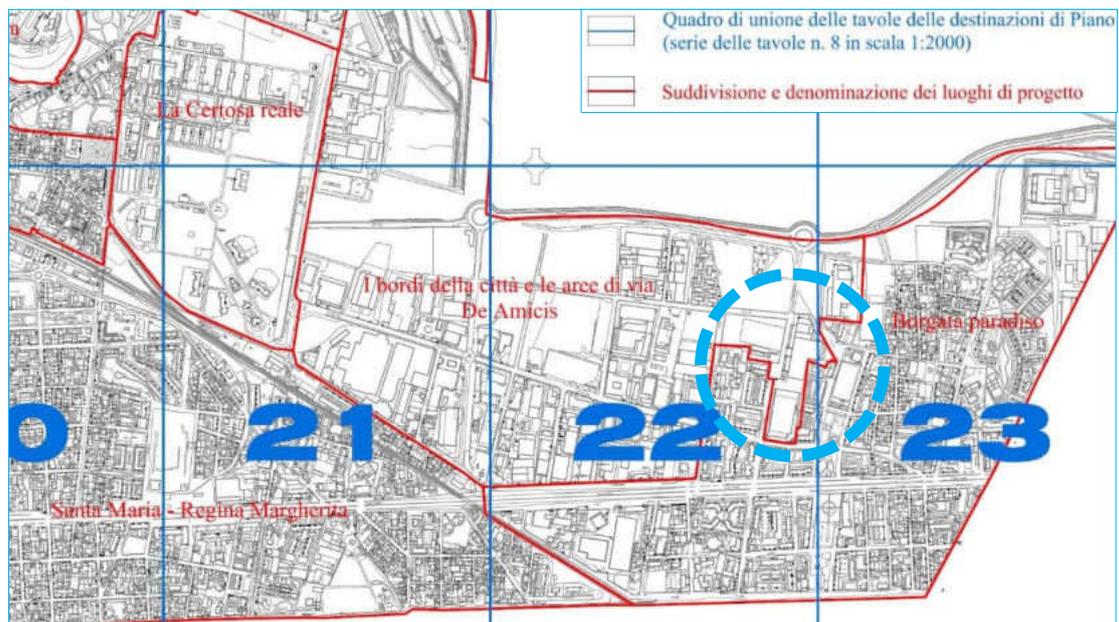


Figura 1 - Estratto P.R.G. vigente con individuazione dell'ambito di rigenerazione urbana D.1 all'interno del luogo di progetto "I bordi della città e le aree di via De Amicis"



Figura 2 - Estratto P.R.G. vigente con individuazione dell'ambito di rigenerazione urbana D.1

Coerentemente con quanto sopra riportato, le previsioni dello strumento urbanistico comunale devono essere aggiornate sia aggiungendo i contenuti del progetto di rigenerazione urbana, sia stralciando quanto previsto fino ad oggi dal P.R.G.C. A tal fine la seguente tabella identifica:

Comparto n.5	
SF	5.496 mq *
Servizi	5.073 mq *

* dato derivante da scheda di progetto "I bordi della città e le aree di via de Amicis"

Ex Sandretto (attualmente luoghi del lavoro)	
SF	34.000 mq *
SF occupata	19.441 mq **
SLP esistente	22.920 mq **

* dato derivante da misurazione su cartografia ufficiale comunale

** dato derivante da scheda D.1 del programma di rigenerazione urbana Collegno Rigenera

Al fine di conseguire l'obiettivo progettuale prefissato, la variante urbanistica attua, sull'area oggetto di variante, la sostituzione nel luogo di progetto *I bordi della città e le aree di via De Amicis* degli ambiti normativi luoghi del lavoro e luoghi del lavoro con modificazione del tessuto urbano con il nuovo ambito normativo **I luoghi della rigenerazione urbana**. Nello specifico, il nuovo ambito normativo con sigla **RigU-D.1** verrà disciplinato da un'apposita scheda progettuale che ne evidenzia i parametri, le quantità e il disegno grafico/progettuale.

Tabella 1 - Verifica standard urbanistici

AMBITI	ST mq	SLP mq		ABITANTI	STANDARD ART.21 LUR	STANDARD PRG COLLEGNO 29 mq/ab	Differenza tra standard art. 21 LUR e standard PRC di Collegno	AREE ASS. AD USO PUBBLICO
	mq.	Le case (R)	RSA (SPP)					
					18 mq/ab	29 mq/ab	(29 - 18) = 11 mq/ab	7 mq./ab. Massimo
SUB 1	14.933	10.835	0	283	5.094	8.207	3.113	1.981
SUB 2	18.143	13.165	0	344	6.192	9.976	3.784	2.408
SUB 3	11.624	0	5.000	130	2.340	3.770	1.430	910
TOTALE	44.700	24.000	5.000	757	13.626	21.953	8.327	5.299
		29.000						

Tabella 2 - Verifica analitica degli spazi pubblici "Parco urbano" e "Parcheggi"

AMBITI	PARCO URBANO	PARCHEGGI
SUB 1	5678	0
SUB 2	8870	0
SUB 3	2556	3344
TOTALE	17104	3344

1c. Descrizione di massima del progetto

Il progetto interessa l'ambito D.1 che viene perimetrato all'interno delle schede progettuali del programma di Collegno Rigenera. Si propone di seguito la stessa perimetrazione basata su ortofoto aerea.



ortofoto area dell'ambito D.1 complesso ex Sandretto

Ad oggi l'area è occupata da immobili in dismissione e da uno spazio privato utilizzato a titolo gratuito da associazioni sportive collegnesi; la **proposta progettuale** prevede la completa riqualificazione dell'area a beneficio della realizzazione di superfici residenziali, commerciali e terziarie. Il disegno di rigenerazione mira fortemente alla qualità dell'abitare: in questa direzione il progetto si sviluppa attorno al green boulevard, elemento strutturante e caratterizzante del progetto che, unitamente agli spazi trasversali di collegamento, assicura totale permeabilità e rilevante quantità di spazi pubblici a servizio delle persone. L'attuazione della proposta di rigenerazione urbana è facilitata dalla suddivisione dell'area in tre lotti di intervento la cui forma, seguendo le discontinuità strutturali delle costruzioni in essere, semplifica le fasi di necessaria demolizione delle preesistenze. Il progetto prevede inoltre un miglioramento viabilistico della zona grazie all'apertura del passaggio tra via Sassi e corso Antony, attualmente privo di sbocchi. Gli

indici utilizzati per la quantificazione delle diverse superfici urbanistiche sono ricavati dall'apposita scheda contenuta nel programma di rigenerazione (D.1 – Complesso Ex Sandretto); le volumetrie in progetto saranno posizionate e modulate secondo appositi approfondimenti volti ad accertarne: migliore collocazione secondo l'esposizione solare, sviluppo funzionale del lotto e massimizzazione della fruibilità degli spazi pubblici. L'intera area progettuale, in continuità e connessione con gli spazi pubblici esistenti, è concepita per privilegiare la mobilità ciclabile e pedonale e per fornire attrezzature comuni di quartiere per la sosta, lo svago e l'incontro, prediligendo per i veicoli la viabilità già esistente e la possibilità di interrimento dei parcheggi. A livello informativo e non prescrittivo, il progetto nel suo insieme prevede:

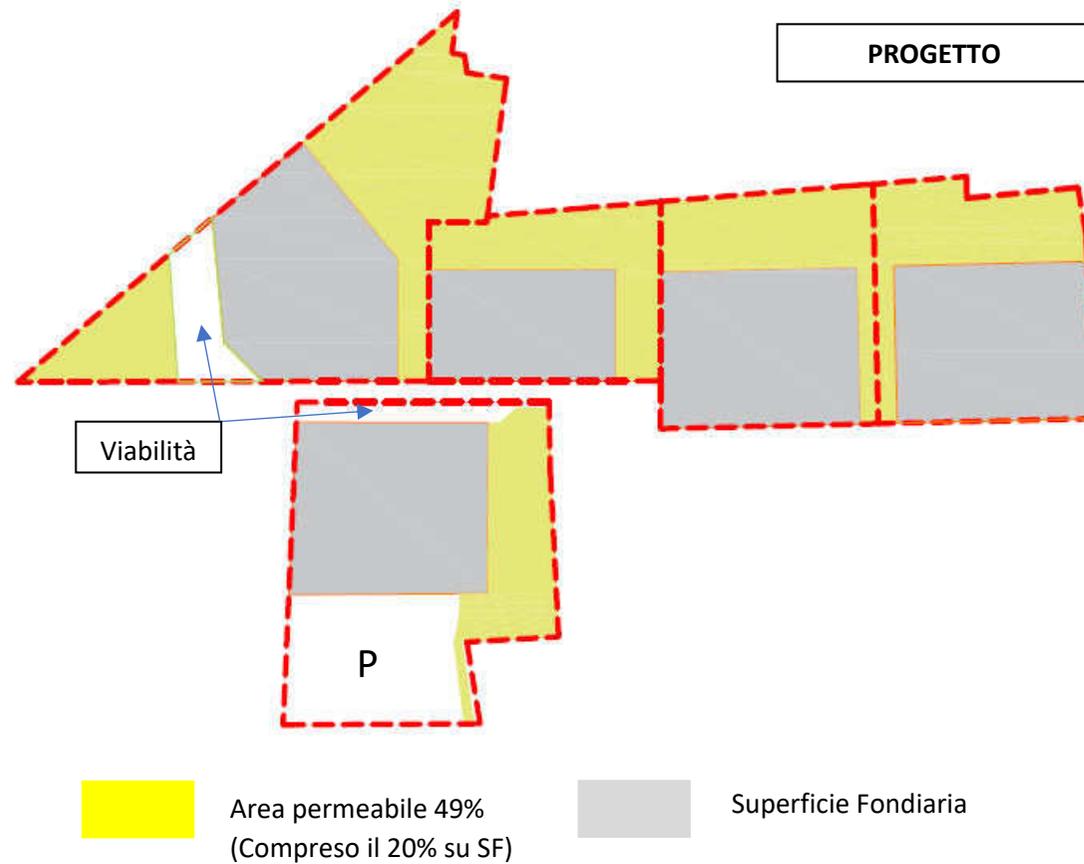
- Aumento della permeabilità del tessuto urbano;
- Edifici green con alte performance energetiche alimentati con teleriscaldamento;
- Aumento delle connessioni ecologiche grazie al nuovo boulevard urbano.

I dati urbani ricavati dalla scheda delle aree progettuali sono i seguenti:

Superficie Territoriale	44.700 * mq
Superficie Coperta esistente	19.441 mq
SLP esistente	22.920 mq
SLP in progetto	29.000 mq

* valore derivante da rilievo

	ST	SUPERFICIE IMPERMEABILE		SUPERFICIE PERMEABILE		VARIAZIONE % SUPERFICIE PERMEABILE	
	mq	mq	%	mq	%	+97	%
ESISTENTE	44.700	33.670	75	11.030	25		
PROGETTO	44.700	22.922	51	21.778	49		



1d. Verifica del rispetto dei requisiti delle varianti "semplificate"

La variante in oggetto si configura di carattere semplificato in quanto rappresenta un procedimento tecnico-amministrativo delegato ai sensi del comma 6bis dell'art.14 della L.R. n.20/2009 e s.m.i.

L'area di variante avrà pertanto codice ufficiale univoco **RigU-D.1** che verrà rappresentato come nuova area normativa legata ai luoghi della rigenerazione urbana.

Per approfondimenti riguardo la pianificazione di livello superiore (Piano Territoriale di Coordinamento 2, Piano Paesaggistico Regionale, Piano Territoriale Regionale) si rimanda al documento di assoggettabilità a VAS nel quale sono presenti tali verifiche.

1e. Valutazione di compatibilità acustica ex art. 5 L.R. 52/2000

Gli aspetti legati alla tutela e compatibilità acustica sono regolamentati dalla legge quadro n.447 del 26.10.1995, dalla successiva L.R. n.52 del 20.10.2000 e dalle linee guida regionali per la classificazione acustica del territorio di cui alla D.G.R. 85-3802.

A livello comunale il documento di natura acustica approvato ufficialmente è quello assunto con D.C.C. n.75 del 26.5.2005 che ha suddiviso il territorio di Collegno in classi acustiche in base all'utilizzo del suolo. I contenuti del progetto di rigenerazione urbana vanno a modificare le previsioni del vigente strumento urbanistico e determinano quindi anche la necessaria modifica del Piano di Classificazione Acustica Vigente.

Si riporta di seguito un estratto del capitolo conclusivo della relazione acustica allegata:
"[...] lo studio condotto ha evidenziato la necessità di provvedere ad un aggiornamento del Piano di Classificazione Acustica per adattare la classificazione alle nuove destinazioni d'uso previste. [...] Dalla cartografia della proposta di aggiornamento della Zonizzazione Acustica si può evidenziare come essa non determini nuovi accostamenti critici tra classi acustiche non contigue ma, al contrario, consenta la parziale risoluzione degli accostamenti critici attualmente presenti [...]."

Per ogni dettaglio tecnico, planimetrico, procedurale e descrittivo si rimanda allo specifico elaborato tecnico facente parte il pacchetto di variante urbanistica.

1f. Valutazione di compatibilità geomorfologica e dell'utilizzazione urbanistica

Dal punto di vista geomorfologico, gli studi e i documenti effettuati ed ufficialmente approvati sono:

- Variante Generale al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n.10-9436 del 26.5.2003 con la quale si ottempera all'obbligo di adeguamento dello strumento urbanistico al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) a seguito delle indagini necessarie che hanno permesso di aggiornare il quadro del dissesto dell'interno territorio comunale. Tali studi sono stati finalizzati alla dinamica della rete idrografica superficiale e alla caratterizzazione degli aspetti litologici;
- Carta di Sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico recentemente aggiornata secondo la variante al PAI del 2007 e il Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) del 2015 con la variante strutturale di adeguamento al PAI e al PGRA datata luglio 2018.

I terreni oggetto di variante urbanistica e di rigenerazione urbana ricadono all'interno della Classe I di pericolosità geomorfologica e utilizzazione urbanistica, categoria dedicata a porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

L'analisi contiene inoltre una valutazione della componente ambientale come alcune indagini pregresse (suolo e sottosuolo e acque di falda) e le relative analisi delle risultanze analitiche esaminate.

1g. Verifica incremento di capacità insediativa residenziale ai sensi dell'art. 21 delle NdA del Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Torino (PTC2) approvato dal Consiglio della Regione Piemonte con deliberazione n. 121-29759 del 21/07/2011

Il presente approfondimento considera l'incremento di capacità insediativa residenziale in progetto sulle aree del Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica "Collegno Rigenera" individuate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 11/05/2017 ai sensi dell'art. 14, comma 1, della L.r. 20/20091 e oggetto di Proposta di variante al PRGC in corso e/o completata. La perimetrazione degli ambiti di territorio

interessati dal Programma 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). Tutte le aree di rigenerazione sono infatti qualificabili come "dense" ai sensi dell'art. 16 delle stesse NdA in quanto "costituite dalle porzioni di territorio urbanizzato [...] aventi un impianto urbanistico significativo, caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e dalle funzioni di servizio qualificato per la collettività". Il Programma "Collegno Rigenera" risponde inoltre alla necessità di individuare in seno al PRGC, alle sue varianti e 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". Nello specifico per l'area "D.1 – complesso "Ex – Sandretto" nelle tabelle n.1 e n. 2 sono riportate rispettivamente le superfici lorde di pavimento (SLP) a destinazione residenziale e non residenziale previste sulle aree di rigenerazione oggetto di Proposta di variante al PRGC 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, in riferimento sia allo strumento urbanistico vigente sia agli elaborati delle Proposte di variante. Gli abitanti insediabili sono ottenuti dividendo i dati di SLP della Tabella n. 1 per l'indice abitativo stabilito dal vigente Piano Regolatore Generale e pari a 38,3 mq/abitante. Come evidenziato in tabella si prevede un incremento della capacità insediativa di 757 abitanti, il quale, come evidente dalla verifica "totale parziale da Proposte di variante al PRGC in corso e/o completate", se sommato al già presente aumento di capacità insediativa si attesta su di un aumento del 2,7% totale, rispetto al vigente PRGC.

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

Area di rigenerazione urbana del Programma "Collegno Rigenera" (codifica e local	Ambito unitario variante di	SLP residenziale da PRGC vigente*	SLP residenziale max in progetto*	Differenza SLP residenziale (+/-)
		(mq)	(mq)	(mq)
A.1 - complesso immobiliare "ex Mandell via De Amicis -Torino - Pastrengo	"A"	5.000	29.667	+ 24.667
A.2 - complesso "ex Sottostazione elettrici via Torino				
D.1 - complesso "Ex - Sandretto" via De amicis/via Manzoni	"D"	non prevista	29.000	+ 29.000
E.1 - immobile di proprietà comunale via Oberdan n. 10	"E"	2.370	4.169	+ 1.799
E.2 - area complesso scolastico "G. Mattei via Crimea n. 51				
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
Totali Proposte di variante al PRGC in corso e/o completate		9.434	69.944	60.510

Nota *

La superficie indicata è comprensiva della quota di 5.000 mq destinata ad R.S.A, qualora l'R.S.A. non venga realizzata, la suddetta quota di 5.000 mq. , verrà utilizzata per la realizzazione di edilizia sociale.

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

Area di rigenerazione urbana del Programma "Collegno Rigenera" (codifica e local	Ambito unitario variante di PRGC	SLP "luoghi del lavoro" da PRGC vigente	SLP ter./comm. max in progetto*	Dif. SLP non residenziale (+/-)
		(mq)	(mq)	(mq)
A.1 - complesso immobiliare "ex Mandell via De Amicis -Torino - Pastrengo	"A"	15.474	9.500	- 5.974
A.2 - complesso "ex Sottostazione elettrici via Torino				
D.1 - complesso "Ex - Sandretto" via De amicis/via Manzoni	"D"	38.400	non prevista	-38.400
E.1 - immobile di proprietà comunale via Oberdan n. 10	"E"	non prevista	non prevista	non prevista
E.2 - area complesso scolastico "G. Mattei via Crimea n. 51				
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 di rigenerazione del Programma "Collegno Rigenera" oggetto di Proposta di variante al PRGC in corso e/o completata

Area di rigenerazione urbana del Programma "Collegno Rigenera" (codifica e localizzazione)	Ambito unitario variante di	Cap. insediativa da PRGC	Cap. insediativa max in progetto	Differenza Cap. insediativa (+/-)
		(ab.)	(ab.)	(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	"D"	non prevista	757	+757
E.1 - immobile di proprietà comunale via Oberdan n. 10	"E"	62	109	+ 47
E.2 - area complesso scolastico "G. Matteotti" via Crimea n. 51				
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.

Verifica dell'incremento residenziale ai sensi dell'art. 21 NdA del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Torino (PTC2)

	Abitanti	Diff. ab. (+/-)	
Capacità insediativa residenziale totale PRGC VIGENTE :	59.837		
Capacità insediativa residenziale PRGC vigente al netto degli interventi non più attuabili in relazione alle Proposte di variante "Collegno Rigenera" attualmente in corso e/o completate:	59.590	-247	

Programma "Collegno Rigenera" da deliberazione C.C. n. 46/2017

Incrementi di capacità insediativa residenziale derivati (abitanti):

Totale parziale da Proposte di variante al PRGC in corso e/o completate	61.169	+ 1579	2,58%
--	---------------	---------------	--------------

Art. 21, comma 7, NdA del PTC2

[...] interventi di nuovo impianto, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica o edilizia che generano nuovo peso insediativo non dovranno in ogni caso comportare incrementi superiori al 5% della capacità insediativa dello strumento urbanistico vigente nei Comuni con popolazione pari o superiore ai 3.000 abitanti [...]

Incremento di capacità insediativa residenziale massimo ammesso	62.829	+ 2.992	+ 5%
--	---------------	----------------	-------------

Art. 21, comma 7 bis, NdA del PTC2

Con nuovi interventi di ristrutturazione urbanistica, non ancora contemplati dal PRGC vigente, possono conseguirsi incrementi fino al 7,5% della capacità insediativa dello strumento urbanistico vigente in eccedenza alle soglie di cui al comma precedente. [...]

Incremento di capacità insediativa residenziale massimo ammesso	67.317	+ 7.480	+ 12,5%
--	---------------	----------------	----------------

2. ELENCO PUNTUALE DELLE MODIFICHE

N.d.r.1: Si considerano come testi più aggiornati di Relazione Illustrativa e Norme generali quelli della variante n.15 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n.61 del 18.7.2018. e non quelli caricati nel sito ufficiale del comune di Collegno alla pagina Piano Regolatore Generale Comunale (link <https://www.comune.collegno.gov.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/136>);

N.d.r.2: per comprendere le modifiche apportate ai vigenti testi dello strumento urbanistico comunale (Relazione illustrativa, Norme Tecniche di Attuazione e Schede di Progetto) si chiarisce che:

- lo stile utilizzato per le aggiunte è il carattere esistente modificato in grassetto blu evidenziato in grigio (**esempio**);
- per le elisioni viene utilizzato il carattere esistente barrato (~~esempio~~);
- il testo della Relazione Illustrativa e delle Norme Tecniche di Attuazione aggiornato alla variante n.15 al P.R.G.C. è sottolineato in giallo (**esempio**);

N.d.r.3: Le modifiche cartografiche alle tavole di P.R.G.C. di cui al punto 2.d sono riportate in formato A3 e trattasi nello specifico degli stralci delle sole tavole di P.R.G.C. interessate dal progetto RigU-D.1. Si considerano come tavole del P.R.G.C. più aggiornate quelle della variante n.15 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n.61 del 18.7.2018.

2a. Relazione Illustrativa

- Capitolo 4.3.d: 4.3.d: La risposta all'esigenza di edilizia residenziale pubblica
- Capitolo 4.4.a: Calcolo della capacità insediativa teorica derivante da interventi residenziali esistenti, in costruzione o con strumento urbanistico esecutivo in corso di attuazione
- Tabella 4.4.b: Calcolo della capacità insediativa teorica del nuovo piano
- Capitolo 4.6.b: Calcolo della dotazione a servizi in previsione

2b. Norme Tecniche di Attuazione

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

- Art. 7: *Destinazioni d'uso*
- Art. 12: *Dimensionamento e cessione delle aree a servizi*
- Art. 21: *Progettazione strategica*

2c. Schede normative

- I bordi della città e le aree di via De Amicis

2d: Modifiche alla tabella dei servizi in progetto

- Pagina 21: I bordi della città e le aree di via De Amicis
- Pagina 24: Totali complessivi

2e: Modifiche cartografiche alle tavole di P.R.G.

Per l'elenco puntuale delle tavole modificate si rimanda alla relativa sezione della Relazione illustrativa

MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C.

1. Modifiche alla Relazione Illustrativa

N.d.r.: nelle modifiche alle diverse sezioni della Relazione Illustrativa, al fine del calcolo dei servizi e degli abitanti insediabili, si è proceduto ipotizzando la completa realizzazione di edifici a carattere residenziale, anche se il mix di destinazioni d'uso può essere diverso. Il calcolo dei servizi teorici da dismettere è stato quindi di conseguenza ottenuto applicando i parametri del comune di Collegno; i servizi pubblici del parco urbano e parcheggio (S/V e S/P) sono reperiti in loco e concorrono al soddisfacimento degli standard urbanistici, senza possibilità di monetizzazione, a prescindere dal mix di destinazioni d'uso (e dalla relativa dismissione di servizi) che si andrà ad insediare. Eventuali servizi aggiuntivi a questi ultimi derivanti da un diverso mix funzionale di destinazione d'uso possono essere monetizzati.

4.3 Alcune scelte

[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 smi. 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 smi, 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.

Inoltre la dislocazione dell'edilizia pubblica all'interno dell'intera città in aree già dotate di infrastrutture e servizi e non automaticamente riconoscibili come "luoghi delle case popolari" consentirà di incentivare lo scambio e l'integrazione. Le scelte sopra esposte relative alla nuova dicitura della destinazione d'uso i luoghi del lavoro, all'introduzione di una dismissione diversificata a servizi per i diversi ambiti normativi le case e alle modalità di risposta all'esigenza di edilizia residenziale pubblica, si pongono tutte come premesse necessarie agli approfondimenti, esposti nei successivi paragrafi, relativi alla capacità insediativa teorica, alla verifica della dotazione a servizi per l'intero territorio comunale così come alla verifica del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica per i prossimi dieci anni.

4.4. Calcolo della capacità insediativa teorica del piano

[OMISSIS]

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

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

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

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 – RigU-D.1	29.000	757
Totale	144.971 173.971	3.786 4.543
Totale generale	2.146.777+144.971 173.971 = 2.291.748 2.320.748	56.051+3.786 4.543 = 59.837 60.594

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	3.786
Interventi a seguito di attuazione di programmi di rigenerazione urbana	29.000	757
Totale	2.291.748 2.320.748	59.837 60.594

La capacità insediativa teorica prevista dal piano è pertanto di ~~59.837~~ **60.594** abitanti

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

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

[OMISSIS]

Capitolo 4.6.b: Calcolo della dotazione a servizi in previsione

4.6.b: Calcolo della dotazione a servizi in previsione

Il piano deve soddisfare una dotazione a servizi per una città di ~~59.837~~ **60.594** 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	336.935,00 303.961,00	343.296,00 323.855,00	164.823,00 141.903	1,20	404.322,00 363.522,00	0,80	330.246,00 290.817,60
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	643.581,00	344.975,65		705.828,00		587.853,60
Variante 10*	30.212,00	30.212,00	3.551,00	0,48	14.607,00		9.721,00
Ex Pip – ambito riordino *	103.667	79.879,00	54.404,00		68.758		11.264
Totale parziale	866.649 832.649	753.672,00 734.231,00	402.930,65 380.010,65		789.193		608.838
<i>nuovo impianto</i>							

via De Amicis	129.202,00 123.706			0,80	103.361,20 98.964,80	1,00	91.245,20 98.964,80
Area di ricucitura 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
Ex Pip – ambito di completamento *	283.500				178.684		109.497
Ex Pip – ambito via Nazioni Unite *	22.024			0,60	13.214		5.506
Totale parziale	499.958 494.462				335.759 329.164		324.688 319.615
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 di modificazione Ambito ex SSP24 Stazionetta	7.338			0,17	1.560		1.834
Totale generale	1.435.824 1.397.354	753.672,00 734.231,00	441.719,65 418.799,65		1.183.554 1.138.358		996.754 965.045

* per la verifica degli indici degli ambiti contenuti nel luogo di progetto ex PIP si rimanda alle specifiche Norme tecniche di Attuazione

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:

	<u>Servizi art.21</u>	<u>Servizi art. 22*</u>
Abitanti (n. 59.837 60.594)	1.735.273 mq 1.757.226 mq 29 mq/ab	1.196.740 mq 1.211.880 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	
Luoghi del lavoro previsti per Ambito ex SSP 24	1.834 mq	
Ex Pip	109.497 mq	
Luoghi del lavoro esistenti e previsti dal PRGC	965.045 mq*	
Totale servizi art. 21	2.764.671 mq 2.722.271 mq	1.196.740 mq 1.211.880 mq
Totale servizi da reperire art. 21 e 22		3.961.411 mq 3.934.151 mq

*Correzione errore materiale. Si considera il dato aggregato corretto elidendo i dati disaggregati errati per mancato aggiornamento a partire dall'approvazione del PRGC originario

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/a b	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	122.145	22,28	20.884	177.984	32,46	
borgonuovo	5.422		23.247	4,29	5.446	1,00	239.240	44,12	14.071	282.004	52,01	
leumann terracorta	10.548		15.955	1,51	12.493	1,18	32.195	3,05	3.759	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	281.563	12,38	
case alte su strada di corso Francia		433						1.299	3,00	1.299		
de amicis	1.797 2.554			80.441	44,76	106.065 128.018	59,02 50,12	85.903 89.203	47,80 34,9	272.409 297.662	151,59 116,54	
rosa luxemburg						8.108	48,3	17.770		25.878		
paradiso	9.209		29.101	3,16	14.125	1,53	182.096 181.181	19,77 19,67	54.052 54.966	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	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		
Ex PIP				14.942		74.442		33.351		122.715		
recupero sottotetti	522											
totale	59.837 60.594		136.845	2,31	322.378	5,38	1.940.401 1.961.439	32,42 32,37	402.718 406.932	6,73 6,72	2.802.342 2.827.595	4.497 46,66
totale con dismissione a parcheggi	59.837 60.594									2.806.873 2.832.092	46,9 46,74	

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

2

3

luoghi di progetto	abitanti previsti	tot. Servizi ***	tot. lmq/ab	Case alte su strada di corso francia	Sus a parcheggi da reperirsi su lotto**	Luoghi del lavoro*	Sus a servizi luoghi del lavoro*
centro storico	2.158	149.564	69,31			centro storico	9.047
certosa		314.587					
oltredora	5.482	177.984	32,46			oltredora	11.555
borgonuovo	5.422	282.004	52,01				
leumann terracorta	10.548	64.402	6,11	Leumann terracorta	1800	Leumann terracorta	19.680
santa maria regina margh.	22.740	281.563	12,38	santa maria regina margh.	1299		46.277
de amicis	1.797 2.554	272.409 297.662	151,59 116,54			de amicis	473.531 468.458
rosa luxemburg		25.878				rosa luxemburg	87.884
paradiso	9.209	279.374	30,34	Paradiso	1398		
savonera	1.959	149.464	76,46			savonera	69.135
terr. Agricolo		145.871,5				terr. Agricolo	153.379,50
parco agronaturale		403.582					
campo volo		133.083					
Ex pip		122.715				Ex PIP	126.267
recupero sottotetti	522						
totale	59.837 60.594	2.802.342 2.827.595	46,80 46,66	totale	4.497	totale	996.754 965.045

Riepilogo

	Totale servizi	<u>Tot mq/ab</u> (sus/59.837 60.594)
Totale aree a servizi per case	1.824.792 1.862.550	30,49 30,74
totale aree a parcheggi su lotto**	4.497	
Totale parziale aree a servizi per case	1.829.289 1.867.047	30,57 30,81
Totale aree a servizi luoghi del lavoro	996.754 965.045	
Totali generali	2.806.873 2.832.092	46,90 46,74

* 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 60.594	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 25,59

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

2. Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

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

[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 devono 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 prevalessesse l'interesse pubblico e fosse necessario utilizzare la procedura espropriativa.

Le schede di progetto 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

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 ospitino 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/o 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, **nei limiti indicati dalle specifiche schede normative**: strutture ricettive, strutture di pubblico esercizio e di svago legate all'attività agrituristica e all'artigianato di servizio: **destinazione residenziale da cambio d'uso e/o recupero di fabbricati ex rurali e attività complementari indicati al successivo art.8 "Ambiti normativi"**.

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.

Nella finalità di potenziare la funzione aggregativa dello spazio pubblico e di supportare lo sviluppo economico locale, nell'ambito delle aree individuate a servizi ove siano presenti spazi e/o edifici pubblici inutilizzati è ammesso il riutilizzo degli stessi con inserimento di attività a servizio delle persone e delle imprese quali pubblici esercizi, commercio di vicinato e attività artigianali, purché pertinenti e funzionali all'obiettivo primario di valorizzazione dello specifico contesto urbano e relazionale. L'assegnazione a privati dovrà effettuarsi attraverso bando pubblico che disciplini modalità e durata. Il fabbisogno di parcheggi generato dalle attività si intende in questi casi soddisfatto dalla dotazione presente nell'ambito di quartiere.

Servizi privati di interesse pubblico:

Comprendono aree destinate ad attrezzature e servizi di proprietà di privati ma di interesse pubblico.

Si definiscono attrezzature e servizi privati di interesse pubblico quelli aventi funzione integrativa delle attrezzature e dei servizi pubblici. La realizzazione della presente destinazione d'uso prevede le dismissioni di standard urbanistici art.21 L.U.R.

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 refluitamento 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

Art. 8 Ambiti normativi

[OMISSIS]

- **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 (ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/2009 e della L.R. n.16 del 4.10.2018) 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, denominate *aree di rigenerazione RigU*, sono costruite apposite schede di progetto a carattere normativo e grafico in linea con le previsioni dello specifico Programma di rigenerazione urbana. Per tale ambito normativo, le destinazioni d'uso ammesse sono: terziario, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo (T); residenziale (R); servizi (S); tali destinazioni possono essere meglio specificate ed articolate nella scheda progettuale di *area di rigenerazione urbana RigU*. I vincoli urbanistici, architettonici, edilizi e le regole compositive proprie di ogni area di rigenerazione sono elencati nell'apposita scheda normativa (composta da parte testuale e parte grafico-progettuale).
- **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 refluitamento 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.

Art.12: Dimensionamento e cessione delle aree a servizi

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.

Per quanto attiene alle aree di rigenerazione ricomprese nell'ambito normativo I luoghi della rigenerazione urbana, si rimanda integralmente alle specifiche schede di progetto.

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.

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.

Cessione di aree a servizi in caso di mutamento di destinazione d'uso:

La trasformazione da luogo del lavoro P a luogo del lavoro T conduce alla dismissione di area a servizi o a monetizzazione della pari quantità, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento anche in assenza di incremento della stessa.

Per la modificazione del tessuto urbano nei luoghi di progetto I bordi della città e le aree di via De Amicis e Il Piano degli insediamenti Produttivi, la superficie da dismettere o monetizzare è puntualmente regolata dalle specifiche norme.

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.m.i. 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.

È 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.m.i.

[OMISSIS]

Art.21: Progettazione strategica

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.

È 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]

3. Modifiche alle Schede Normative

I bordi della città e le aree di via De Amicis

1. L'ambito di intervento

L'ambito è oggi caratterizzato da ampi lotti liberi compresi tra capannoni industriali e da una viabilità sfrangiata con spazi pubblici non disegnati.

I confini naturali dell'ambito comprendono l'intero lotto del deposito della linea metropolitana 1 e sono definiti dal Campo volo a nord, da corso Pastrengo, dalla Certosa Reale e dal parco Dalla Chiesa a ovest, da Via Torino e corso Francia a sud, da corso Antony a est, come meglio evidenziato nella tavola normativa.

2. Obiettivi di piano

L'ipotesi di trasformazione si inserisce entro il tema de *I Bordi della città*. L'area di via De Amicis si configura come luogo delle relazioni tra la città costruita e l'area verde del Campo Volo, del parco della Dora e del territorio agricolo, tra corso Francia e il Campo Volo, tra il quartiere di Borgata Paradiso e il centro allargato.

Il progetto conferma la pluralità di funzioni presente nell'ambito. L'ipotesi di intervento coinvolge sia parti già costruite e compromesse sia lotti ancora liberi e promuove un progetto di riqualificazione complessiva che prevede: il lavoro, purché compatibile con la residenza, le case e i servizi, come ulteriore opportunità di integrazione per il quartiere e di modificazione del tessuto urbano esistente. **In questo contesto si inseriscono anche i Programmi di rigenerazione urbana definiti all'interno di Collegno Rigenera, attraverso i quali si rende possibile la trasformazione di alcune parti della città ad oggi non utilizzate o con una destinazione d'uso non più consona al contesto territoriale entro cui esse si trovano. Tali brani di città sono definiti come Aree di rigenerazione urbana.**

3. Motori di trasformazione

Possono essere così schematicamente riassunti:

Il progetto di rifunzionalizzazione dell'ex Ospedale Psichiatrico della Certosa: Per la Certosa si individuano ipotesi di rifunzionalizzazione volte a recuperare il patrimonio architettonico e ambientale e a valorizzare il peso e il ruolo di Collegno a scala metropolitana.

La vasta area nel cuore della città è dedicata a servizi di carattere culturale ed è coinvolta in numerosi progetti volti a promuovere il parco a molteplici usi e ad incentivarne la fruizione.

Formazione, arte e attività socioculturali descrivono le nuove funzioni previste (Corsi di specializzazione dell'Università degli Studi, Diploma transfrontaliero sui polimeri, Museo di antropologia ed etnografia, Archivi scientifici dell'Università, Museo di anatomia umana, Museo dell'uomo, Scuola media superiore).

Il parco Dalla Chiesa: molti sono i progetti che coinvolgono l'area parco, alcuni già realizzati e in parte finanziati dalla Provincia come il progetto "dove la città incontra il parco"; essi hanno insieme scopo didattico e di incentivo alla fruizione del parco. Lo spazio attrezzato per il gioco e lo sport e la nuova piazza del Vascone promuovono il parco Dalla Chiesa a molteplici usi.

Il progetto di recupero delle ex acciaierie Mandelli: la trasformazione dell'impianto dismesso in Parco della storia industriale prevede il recupero di parte delle fonderie, che potranno ospitare una serie di attività di servizio comune alle

imprese e alla cooperazione sociale, un centro fieristico, alcuni *show room* e attività di servizio per il tempo libero, così come attività commerciali. La qualificazione e specializzazione delle produzioni e la mediazione tra domanda e offerta di lavoro si pongono come elementi qualificanti dell'ipotesi di trasformazione. La proposizione del parco prefigura un percorso museale *open air* e definisce, al limite meridionale del Parco Dalla Chiesa, un nuovo ambito a servizi di interesse generale.

La nuova via Tampellini: elemento di raccordo con il nuovo ponte sulla Dora, la via consentirà di servire le tre aree produttive di Collegno – statale 24, Rosa Luxemburg e De Amicis – e definirà il nuovo attraversamento nord-ovest, sud-est raccordando lo svincolo tangenziale di Collegno al corso Marche. Questo impianto viabilistico, alternativo al corso Francia, sgraverà la via De Amicis dal traffico di attraversamento.

La linea 1 di metropolitana interrata: congiungerà Collegno alle principali Stazioni ferroviarie di Torino. La stazione di testa sarà localizzata in corrispondenza dell'incrocio tra la via Fermi e la via De Amicis, dove nascerà il nodo di interscambio con il parcheggio di auto e la stazione degli autobus di linea intercomunale, luogo privilegiato dello scambio e della mobilità. Il deposito della metropolitana è previsto nell'area compresa tra il corso Pastrengo, il magazzino comunale e il Campo Volo.

La ristrutturazione urbanistica dell'area di modificazione 1. Fermi-Elbi: la rilocalizzazione in atto degli stabilimenti produttivi esistenti verso la nuova area P.I.P. comporterà una riconversione degli impianti produttivi ad un mix di funzioni, terziario – commerciali e residenziali. L'area del parcheggio di interscambio della metropolitana – linea 1 – e quella subito adiacente verso nord, ospiteranno i servizi connessi alle nuove previsioni di Piano. L'organizzazione dell'intero nodo di interscambio che ruoterà attorno alla stazione Fermi della Metropolitana sarà oggetto di studio di fattibilità nell'ambito dei Programmi Integrati di Sviluppo Locale (P.I.S.L.) in corso di avvio.

La trasformazione del Campo volo a verde pubblico: il verde pubblico a scala sovracomunale si affiancherà all'attuale destinazione di aeroporto turistico, scuola di volo e sede della Protezione Civile.

La riqualificazione dei corsi Antony e Montello propone questi assi come connessione tra i parchi di Collegno - Parco agronaturale della Dora, parco Dalla Chiesa, il Campo Volo, e il parco dell'Università di Grugliasco. Il progetto di valorizzazione dello spazio verde, che prevede anche l'inserimento di una piazza del mercato attrezzata, ricuce i percorsi pedonali e ciclabili est-ovest.

L'attuazione dell'area di rigenerazione urbana RigU-D.1 valorizza l'area attualmente occupata dalla ditta ex Sandretto proponendo un progetto di riqualificazione urbana fortemente improntato sulla sostenibilità, sulla qualità dell'abitare e sulla dotazione di spazi pubblici alla cittadinanza. La proposta di rigenerazione urbana contiene inoltre la razionalizzazione dell'assetto viario esistente, al fine di migliorare la fruibilità veicolare, pedonale e ciclabile del futuro quartiere urbano.

[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 (ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/2009 oggi L.R. n.16 del 4.10.2018) 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, denominate *aree di rigenerazione RigU*, sono costruite apposite schede di progetto a carattere normativo e grafico in linea con le previsioni dello specifico Programma di rigenerazione urbana.

Per tale ambito normativo, le destinazioni d'uso ammesse sono: terziario, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo (T); residenziale (R); servizi (S); tali destinazioni possono essere meglio specificate ed articolate nella scheda progettuale di *area di rigenerazione urbana RigU*.

I vincoli urbanistici, architettonici, edilizi e le regole compositive proprie di ogni area di rigenerazione sono elencati nell'apposita scheda normativa (composta da parte testuale e parte grafico-progettuale).

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.*

Servizi derivanti dalla modificazione del tessuto edilizio esistente:

la superficie a servizi da dismettere o da monetizzare è pari alla quota prevista dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i. ossia 29 mq ad abitante per le case, il 10% della superficie fondiaria per i luoghi del lavoro della categoria P; l'80% della superficie lorda di pavimento per i luoghi del lavoro della categoria T. La trasformazione da luogo del lavoro P a luogo del lavoro T conduce alla dismissione di area a servizi o a monetizzazione della pari quantità, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento. Su una superficie territoriale di mq. 1.188.842, la superficie complessiva destinata a servizi all'interno de I bordi della città le Aree di via De Amicis è pari a mq. 427.083. Il progetto individua e nomina le aree a servizi: *giardino attrezzato*, mq 882; *giardino attrezzato*, mq 2.608; *verde pubblico*, mq 4.690; *parcheggio via Manzoni*, mq 8.212; *giardino attrezzato via Manzoni, via Tommaseo*, mq 5.302; *parcheggio via Tommaseo*, mq 1.803; *l'area Mandelli* destinata a Parco della storia industriale con superficie pari a 39.303 mq, *parcheggio alberato, area sosta camper e servizi connessi*, con superficie pari a mq 24.829 + mq 21.467; *ecocentro comunale* mq 5.678, *il luogo dello scambio e della comunicazione* con superficie pari a mq 5.056, *la piazza delle case* pari a mq 2.129; *verde pubblico* 6.408; *prato alberato*, mq 4.208, *il parco entra in città* con superficie pari a mq 46.416; *fascia antinquinamento*, mq 3.247;

l'area del deposito della metropolitana mq. 174.987; area di possibile espansione metropolitana, mq 12.994; fascia antinquinamento alberata con latifoglie sempreverdi, mq 8.283; verde attrezzato e parcheggio mq.1.382 + mq 3.615; orto botanico, mq 5.525; parcheggio alberato, mq 3.322; la piazza dell'area di ricucitura con superficie pari a mq. 2.700; il percorso attrezzato a servizi lungo via De Amicis pari a mq 8647; parcheggi regolamentati su strada, mq 5.000; nel P.P. - area di modificazione I. Fermi-Elbi: parcheggio di interscambio, mq 13.497; piazza Fermi-Elbi, mq 11.299; parcheggio alberato, mq 12.788; parcheggio interrato, mq 6.399; verde pubblico inedificabile, mq 5.384. Per la realizzazione degli interventi pubblici devono essere rispettate le procedure previste dalla legge quadro in materia di lavori pubblici, n.109/94 e s.m.i., mentre per gli ambiti individuati nella tavola di Inquadramento normativo, gli interventi sono soggetti a concorso di progettazione obbligatoria.

Servizi derivanti dal Programma di Rigenerazione Urbana:

le superfici da dismettere obbligatoriamente in loco o con possibilità di monetizzazione sono riportate all'interno delle singole schede progettuali di area RigU.

Per l'area RigU-D.1 le superfici a servizi minime art.21 della L.U.R. da dismettere in loco sono: mq 3.300 parcheggio pubblico lungo via V. Sassi e mq. 22.390 parco urbano e relativi accessi.

gli impianti tecnologici descrive 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 refluitamento di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, è ammessa la modificazione del tessuto edilizio nel rispetto delle distanze minime tra gli edifici: $D_e=5$ m e delle distanze minime dai confini: $D_c= 5$ m.

6.1 Modalità di intervento

[OMISSIS]

La modificazione del tessuto urbano

tabella relativa ai comparti

Comparto n° 1	mq.
<u>superficie del comparto</u>	<u>74.679</u>
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	65.368
superficie da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto	9.311
superficie da dismettere obbligatoriamente all'esterno del comparto	51.029
totale	125.708
Comparto n° 2	mq.
<u>superficie del comparto</u>	<u>33.407</u>
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	29.884
superficie da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto	3.523
superficie da dismettere obbligatoriamente all'esterno del comparto	24.062
totale	57.469
Comparto n° 3	mq.
<u>superficie del comparto</u>	<u>80.586</u>

superficie fondiaria delle case	30.777
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	30.469
superficie da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto	19.340
superficie da dismettere obbligatoriamente all'esterno del comparto	106.245
totale	186.831

Comparto n° 4	mq.
<u>superficie del comparto</u>	<u>38.616</u>
superficie fondiaria delle case	10.000
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	12.137
superficie da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto	18.879
superficie da dismettere obbligatoriamente all'esterno del comparto	26.391
totale	67.407

Comparto n° 5	mq.
<u>superficie del comparto</u>	<u>10.569</u>
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	5.496
superficie da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto	5.073
superficie da dismettere obbligatoriamente all'esterno del comparto	0
totale	10.569

i servizi	mq.
parcheggio pubblico, area sosta camper e servizi connessi	10.569
luogo dello scambio e della comunicazione	5.056
il parco entra in città	46.097
il deposito della metropolitana	89.302
altri servizi a verde e parcheggi	25.049
totale	213.322

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 RigU*, disciplinati da schede progettuali di carattere testuale e grafico in allegato alle quali si rimanda; in esse vi sono indicate modalità di intervento e prescrizioni nel rispetto di quanto previsto dallo specifico Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica *Collegno Rigenera*.

[OMISSIS]

SEZIONE 1

Parte 1a - DATI GENERALI

DATI CATASTALI

- Area di Rigenerazione Urbana RigU-D.1 - complesso ex Sandretto: F 10 mappali n. 26 e 1.063; [(1472, 1475) già in disponibilità del proponente parte dell'area sportiva recintata]
- Aree Connesse: F 10 mappali n. 640p, 1067, 1130, 1173, 1174, 1175, 1176, 1224, 1225, 1481, 1482, 1483, 1467, 1698, 1700.

DESCRIZIONE

Nella Borgata Paradiso della Città di Collegno, recupero dell'area di proprietà della CANNON S.p.A., caratterizzata sin dagli anni '60 dalla presenza del complesso industriale ex Sandretto + ex IMPES, oggi dismesso. L'ambito di rigenerazione urbana D.1 comprende inoltre il complesso sportivo ad ovest di via Manzoni sempre di proprietà della CANNON S.p.A e le Aree Connesse all'ambito D.1, di proprietà della Città di Collegno (via Manzoni e Corso Antony).

OBIETTIVI

Trasformazione aree interessate da immobili industriali e complesso sportivo dismessi. Il masterplan di progetto prevede la realizzazione di un "green boulevard", giardino lineare strutturante e caratterizzante gli spazi pubblici e l'asse di via Manzoni. I volumi edificabili a destinazione abitativa, terziaria, commerciale dovranno essere modulati in altezza così da valorizzare la permeabilità visiva del nuovo paesaggio urbano e l'orientamento bioclimatico ottimale.

Parte 1b - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Attuazione per **Sub-ambiti (Sub 1 , Sub 2 e Sub 3)** come individuati nella Scheda Grafica. Ad ogni sub-ambito è accorpata la rispettiva area connessa come indicato nella scheda grafica (stralcio 1:5000). La realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra via Manzoni e C.so Antony (ovvero il prolungamento di via Sassi) dovrà essere anticipata la realizzazione del primo sub-ambito che sarà attuato.

Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.)

L'attuazione dei sub-ambiti potrà essere articolata in stralci funzionali (*Unità Minime di Intervento - U.M.I.*), come individuato nella scheda grafica.

» **Sub 1 [2 UMI : A/B] Sub 2 [3 UMI : C/D] Sub 3 [UMI : E]**

» In sede di SUE:

- Dovranno essere approfondite le verifiche per individuare possibili contaminazioni ambientali ed attivate, se necessario, le relative bonifiche;
- lievi modifiche al perimetro delle U.M.I., delle SF, S/V e S/P e non comportano variante urbanistica, purchè siano rispettate le quantità dell'edificazione, dei servizi, le destinazioni d'uso, il numero max di piani f.t.
- Sono altresì ammesse modifiche planimetriche, se necessarie, per la realizzazione della viabilità pubblica e dei percorsi ciclabili;
- dovranno essere definiti gli esatti confinamenti in base ai diritti reali e della disponibilità delle aree;
- non saranno ammesse modifiche ai perimetri delle unità attuative né modifiche planimetriche alla viabilità pubblica. Saranno consentiti solo limitati adeguamenti qualitativi.

SEZIONE 2

**PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DEI S.U.E.
Parte 2a - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

PARAMETRI URBANISTICI

- ST - Superficie Territoriale:** 44.700 mq
 - SLP - Superficie Lorda di Pavimento max:** 29.000 mq
 - RC - Rapporto di copertura max:** 25%
 - S - Servizi art.21 L.U.R.** (compresi nel perimetro dell'area RigU-D.1): per destinazioni residenziali 29 mq/abitante (indice abitativo di 38,3 mq/abitante).
 - (S/V) il verde pubblico, parco urbano
 - (S/P) parcheggi
 - (AP) SF assoggettate all'uso pubblico, massimo 7 mq/ab.
 - (S/T) servizi i luoghi del lavoro, Terziario, Commerciale, Direzionale e Turistico - Ricettivo 100% della SLP
- Le monetizzazioni sono ammesse e saranno definite in sede di stipula della convenzione dei S.U.E. limitatamente alla quota eccedente i 18 mq/ab, fatta comunque salva la possibilità di individuare fino a 7 mq/ab, della suddetta quota eccedente, su aree private assoggettate ad uso pubblico.

- Ve - Viabilità pubblica esistente da adeguare**
- Vp - Nuova viabilità in progetto**

	Sub 1	Sub 2	Sub 3	Totali
ST [mq]	14'933	18'143	11'624	44'700
SLP max [mq]	10'835	13'165	5000	29'000
Ab	283	344	130	757
fabbisogno teorico				
S/V - S/P - AP [mq]	8'207	9'976	3'770	21'953

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (art. 7 N.l.a.)

- R - Le Case**
 - T - I Luoghi del Lavoro , Terziario, Commerciale [esercizi di vicinato [max 250 mq SLP]], Direzionale e Turistico-Ricettivo**
 - SPP - Servizi privati di interesse pubblico**
 - destinazione d'uso ammessa solo per il Sub 3_Umi E
 - Residenza sanitaria assistenziale (RSA) [5000 mq SLP max]**
- In caso di mancata realizzazione della RSA (prevista nel Sub 3) dovranno essere garantite analoghe superfici di edilizia in riferimento agli obiettivi sociali del programma di rigenerazione urbana. La quota di SLP da destinare ad Edilizia Sociale, ammette differenti tipologie edilizie declinabili quali residenze per anziani, studenti, residenze destinate a permanenza temporanea per lavoro, cura, turismo nella forma di alloggi individuali o di appartamenti idonei alla coabitazione. Sono inoltre compatibili in riferimento agli obiettivi del programma di rigenerazione urbana:
- Alloggi individuali in locazione permanente a canone moderato;
 - Soluzioni residenziali in coabitazione con servizi condivisi a canone di locazione moderato;
 - Soluzioni residenziali in coabitazione a canone di locazione moderato con assistenza condivisa, destinate a soggetti autosufficienti di età superiore a 65 anni;
 - Residenze convenzionate per studenti universitari;
 - Residenze in locazione temporanea a canone moderato (max 18 mesi)

SEZIONE 3

PARAMETRI EDILIZI

- Altezza max:** 32 m
- N. piani max:** 10 p.f.t. (favorendo il miglior orientamento bioclimatico degli edifici)
- DEF - Distanza minima tra fronti finestrati:** 10 m
- DF - Distanza minima tra fronti non finestrati:** 6 m
- Allineamenti:** via Manzoni / via De Amicis / c.so Antony / via Sassi
- DC - Distanza minima dai confini:** 5 m (nessuna, con atto di vincolo tra i proprietari)
- AP - Aree assoggettate ad uso Pubblico :** fascia minima di 10 m ricadente in SF lungo via Manzoni e Via De amicis e nuova viabilità via Sassi, Corso Antony , così come individuate nella Scheda Grafica.
- SP - Superficie Permeabile:** minimo 20% della S.F.
- Parcheggi privati pertinenziali:** 0,35mq/1 mq SLP
I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in sottosuolo

Parte 2b - INDICAZIONI SPECIFICHE

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

Classificazione: Classe I - Pericolosità geomorfologica bassa
Porzione di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.
Prescrizioni operative: le opere in progetto potranno avere fondazioni dirette o indirette impostate su tutta l'area di rigenerazione.

COMPATIBILITA' ACUSTICA

Classificazione: Classe III (U.M.I. A, B, C, D) - Aree di tipo misto.
Classe II (U.M.I. E) - Aree prevalentemente residenziali
L'eventuale insediamento di una residenza socio assistenziale (R.S.A.) deve corrispondere alla classe acustica II (aree ad uso prevalentemente residenziale) secondo i dettami della DGR 56-6162.

PRESCRIZIONI QUALITATIVE E COMPOSITIVE

- parcheggi privati:** sono da prediligere, se in soprasuolo, delle sistemazioni su superficie prevalentemente permeabile da trattare con alberature e grigliati di calcestruzzo inerbiti, eventualmente ombreggiati con idonee strutture architettoniche.
- affacci:** si predilige l'allineamento degli edifici verso le vie Manzoni A., Sassi e De Amicis E.; con la possibilità di localizzare così da creare una galleria commerciale urbana lungo via Manzoni caratterizzata dalla presenza, al primo e secondo piano fuori terra, di commercio e/o terziario, senza l'esclusione di pilotis al piano terreno.
- bassi fabbricati:** potranno essere realizzati in soprasuolo, con adeguate mascherature, solo se destinati ad impianti tecnologici non altrimenti collocabili in sottosuolo.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI DA RISPETTARE
NELL'ELABORAZIONE DEI SUE**

• SPAZI PUBBLICI (S/V)

- » **verde pubblico "green boulevard"**: strutturato per consentire la sosta e l'attraversamento di pedoni, biciclette e altri mezzi riconducibili alla mobilità dolce. I criteri compositivi delle "Linee guida per la gestione del verde urbano e prime indicazioni per la pianificazione sostenibile - MATTM" - 2017, dell'universal design (progettazione di spazi accessibili a ogni categoria di persone, anche quelle con condizione di disabilità) e la sicurezza urbana (assestando il concetto CPTED Crime Prevention Through Environmental Design di natura europea);
- » **alberature e siepi**: ogni nuova piantumazione dovrà essere relativa a specie autoctone non ricadenti all'interno della Black List approvata con D.G.R. n.46-5100 del 18.12.2012 e aggiornata con D.G.R. n.33-5174 del 12.6.2017;
- » **rain garden**: realizzati nel "green boulevard", fascia centrale dedicata alla gestione dell'acqua piovana in modo sostenibile; permettendo il filtraggio e il flusso dell'acqua nel terreno riducendo il cosiddetto effetto runoff.

• SPAZI PUBBLICI (S/P)

- » **parcheggi pubblici**: da realizzarsi su superficie prevalentemente permeabile da trattare con alberature e grigliati di calcestruzzo inerbiti; si dovrà garantire l'accesso alla viabilità esistente di via Manzoni.

• VIABILITÀ (Ve / Vp)

- » Gli accessi carrai saranno definiti in sede di SUE.
- » Prolungamento verso Est di Via Sassi oltre Via Manzoni fino a connettersi al ramo Ovest di Corso Antony;
- » Istituzione del diritto di precedenza all'asse di Via Sassi e del suo nuovo prolungamento sull'asse di Via Manzoni;
- » Realizzazione di una rotatoria di tipo compatto (diametro esterno 24m, diametro isola centrale 12m, anello semi valicabile da 1m di larghezza) all'intersezione tra Via Galvani, Corso Antony Ovest ed il prolungamento di Via Sassi oltre Via Manzoni;
- » Istituzione del doppio di senso di marcia nella tratta di Via Galvani compresa tra Corso Antony Est e Corso Antony Ovest;
- » Realizzazione di 2 intersezioni stradali rialzate: Via Manzoni/Via Sassi, via Manzoni/Via Pochettino;
- » Realizzazione di un attraversamento pedonale rialzato all'intersezione tra via De Amicis e Via Manzoni e longitudinale alla Via De Amicis;
- » Possibile accesso pedonale diretto dal parcheggio previsto nel Sub3 al plesso scolastico "anna Frank" di via Magenta
- » Riorganizzazione e riordino del piazzale antistante il plesso scolastico sulla Via Manzoni mediante un ridisegno degli spazi viabili e pedonali.

• PERCORSI CICLABILI

- » Da realizzarsi in coordinamento con il progetto Biciplan.

• SOTTOSERVIZI E RETI TECNOLOGICHE

• **ACQUEDOTTO**

L'attuale rete, gestita da Gruppo SMAT Spa, è presente nelle vie limitrofe dell'isolato di progetto, pertanto sarà sufficiente realizzare i soli allacciamenti necessari all'attivazione del servizio.

Le nuove utenze devono essere alimentate da diramazioni in acciaio e rivestimento di spessore opportuno. Sulle diramazioni principali dovranno essere realizzati pozzetti di sezionamento in grado di assicurare l'alimentazione continua anche in caso di interruzioni su un ramo.

FOGNATURA

L'attuale rete, gestita da Gruppo SMAT Spa, è presente nelle vie limitrofe dell'isolato di progetto, pertanto sarà sufficiente realizzare i soli allacciamenti necessari all'attivazione del servizio.

- » **Fognatura bianca**: ogni lotto avrà un collettore per la raccolta delle acque reflue indipendenti. Lo smaltimento potrà avvenire utilizzando la rete mista esistente e/o con pozzi assorbenti.
- » **Fognatura nera**: la rete di smaltimento delle acque nere sarà organizzata in modo simile alla fognatura bianca con smaltimento nella rete mista esistente.

DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA

- » Gli indirizzi progettuali prevedono lo spostamento della cabina esistente verso Est, arretrata rispetto al ciglio stradale di via A. Manzoni, e l'inserimento di una nuova cabina in MT a servizio della nuova RSA.
- » La distribuzione del servizio dovrà avvenire quindi in MT per la RSA ed in BT, mediante l'impiego di trasformatori MT/BT, a servizio di ogni utente residenziale/commerciale in modo indipendente rispetto alla cabina di MT.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L'attuale rete, gestita da IREN Spa, è presente nelle vie limitrofe dell'isolato di progetto, pertanto sarà sufficiente realizzare i soli allacciamenti necessari all'attivazione del servizio.

L'illuminazione delle aree pubbliche dovrà essere organizzata con riferimento alle sedi stradali ed alle zone pedonali nelle aree verdi e di pertinenza dei nuovi fabbricati. Per la sede stradale di via A. Manzoni oggetto delle modifiche progettuali dovrà essere prevista la posa di pali di altezza 10 m con singolo corpo illuminante ed interasse tra i pali di circa 20 metri, con corpi illuminati a LED. I camminamenti pedonali dovranno essere illuminati con pali di altezza 5 m posti ad una distanza di 15 m circa; con corpi illuminati a LED.

RETE TELEFONICA E DATI

La rete telefonica sarà realizzata solo a livello di predisposizione generale in quanto la stesura dei cavi ed i collegamenti alle utenze saranno effettuati direttamente dalla Società di gestione.

ULTERIORI PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

• EFFICIENZA ENERGETICA E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Realizzare soluzioni edilizie, compositive ed impiantistiche che consentano di raggiungere standard qualitativi previsti per le certificazioni dei protocolli ITACA e LEED.

• RECUPERO E RIUTILIZZO ACQUE PIOVANE

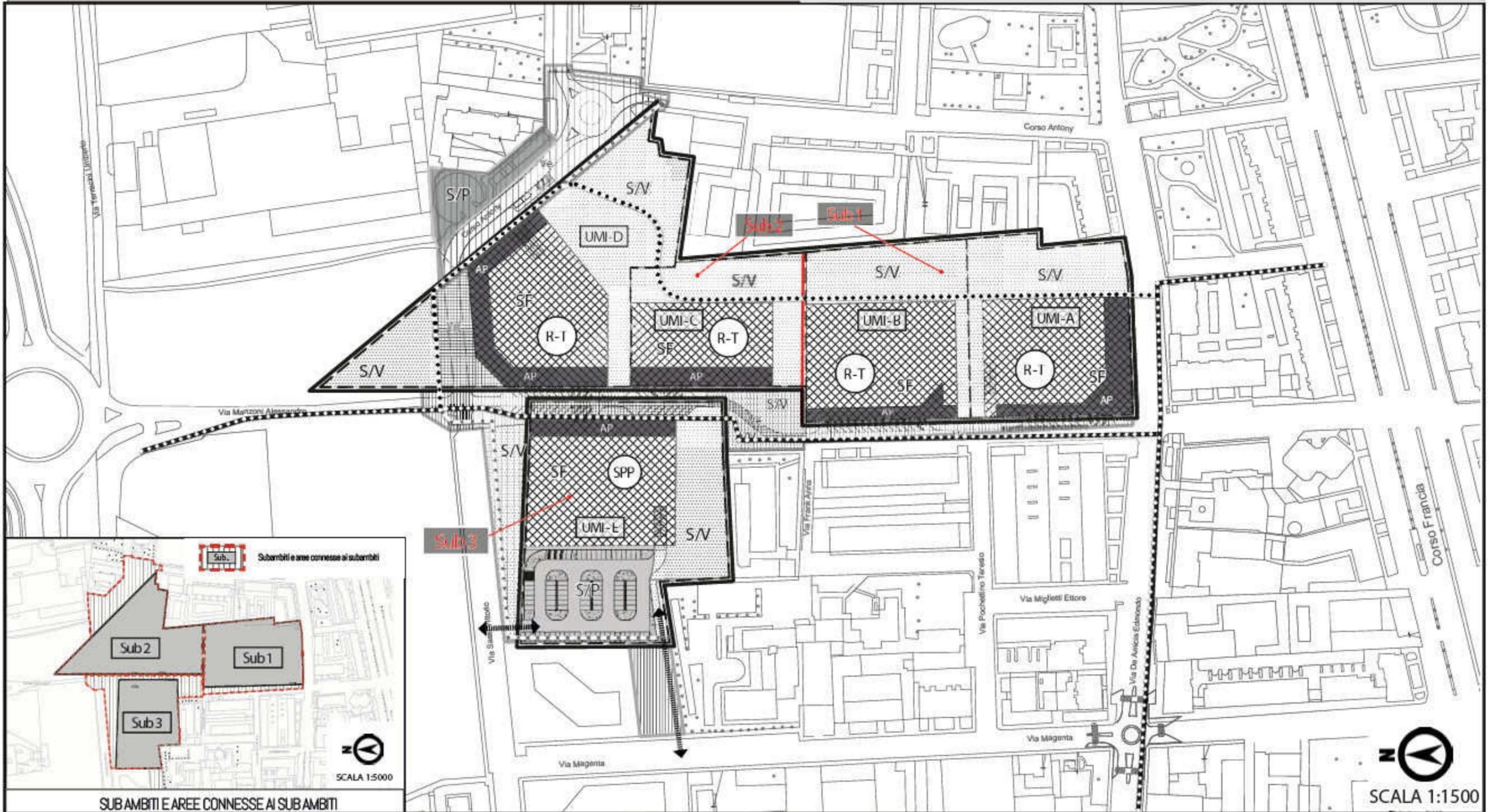
A servizio dell'intera area d'intervento, per ogni UMI, si prevede l'inserimento di un impianto di raccolta, recupero e riutilizzo dell'acqua piovana mediante l'impiego di vasche di laminazione, accumulo e relativi collettamenti. Le precipitazioni convogliate all'interno di specifiche vasche di raccolta potranno essere sfruttate per scopi irrigui ed usi domestici per i quali non è necessaria la fornitura di acqua potabile, salvo integrazioni in caso di deficit idrico.

• GESTIONE DEI RIFIUTI

I rifiuti urbani, tranne la frazione organica, sono raccolti in apposite isole ecologiche interrate che assicurano maggiore capienza di stoccaggio e migliore decoro urbano. Queste sono posizionate lungo la viabilità veicolare con i relativi spazi di manovra.

• MITIGAZIONI

- » Nella progettazione del verde collocare piantumazioni atte a mitigare gli impatti paesaggistici derivanti dagli insediamenti produttivi esistenti posti a perimetro dell'area
- » Gli impianti tecnici previsti in superficie dovranno essere opportunamente mascherati con materiali e colori non contrastanti con il contesto urbano dell'area
- » Il "Green boulevard" dovrà prevedere la possibilità di realizzare un collegamento pedonale con le proprietà private confinanti, che potrà essere attuato previa condivisione del progetto e degli oneri tra le parti interessate.
- » I percorsi pedonali dovranno essere realizzati con pavimenti drenanti permeabili in agglomerati e resine



RiqU_D1 Perimetro aree di Rigenerazione Urbane

UM-A_E Perimetro U.M.I. (Unità Minime di Intervento)

Aree Connesse

AP Aree Private assoggettate ad uso Pubblico

SF Superficie Fondiaria

S/V Servizi Verdi e Spazi Pubblici attrezzati (art. 21 LUR)

S/P Area Pacheggi Pubblici (art. 21 LUR)

Ve-Vp Viabilità esistente (Ve) e in progetto (Vp)

Confini tra Sub-ambiti

Percorsi Ciclabili

- In progetto
- Esistente (da Bicipan)
- Ipotesi di prolungamento

Accessi veicolari e pedonali

DESTINAZIONI D'USO - ART. 7 NTA

- Le Case (R)
- I luoghi del lavoro, Terziario, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo (T)
- Servizi privati di interesse pubblico* (SPP)

* si rimanda alla sezione 2 / parte 2a / Destinazioni d'uso, della scheda progettuale normativa



DATI CATASTALI

- › Particelle catastali ambito D.1 - complesso ex Sandretto:
Fg 10 mappali n. **26 e 1.063**, [(1472, 1475)] già in disponibilità del proponente parte dell'area sportiva recintata
- › Aree Esterne per dotazioni infrastrutturali funzionali all'intervento:
Fg 10 mappali n. **640p, 1067, 1130, 1173, 1175, 1176, 1224, 1225, 1481, 1482, 1483**.



Lotti in Disponibilità di Cannon S.p.a.



Aree Esterne per dotazioni infrastrutturali funzionali all'intervento



Area Esterna in proprietà di terzi già viabilità pubblica e servizi (art. 21 LUR)

Nota: La rappresentazione in mappa catastale potrebbe non essere completamente aggiornata. Dovrà essere oggetto di verifica per l'aggiornamento presso l'U.T.E. di Torino

4. Modifiche alla tabella dei servizi in progetto

SERVIZI IN PROGETTO

Quartiere	Numero area	Codice PRG	Descrizione	art. 21	art. 22	impianti tecnologici
-----------	-------------	------------	-------------	---------	---------	----------------------

[OMISSIS]

Paradiso .	Paradiso					
	Numero area	Codice PRG	Descrizione	art. 21	art. 22	impianti tecnologici
5.1			Uffici Ministero delle Finanze	f	43.836	
5.2			Verde pubblico e attrezzature di interesse comune	c	77.756	
5.3			Parcheggio	d	676	
5.4			Giardino attrezzato	c	3.154	
5.5			Piazza Pertini	c	9.884	
5.6			Parcheggio	d	3.641	
5.7			Giardino attrezzato via fratelli Tampellini	c	6.433	
5.8			Campo calcio Galvani	c	13.722	
5.9			Giardino corso Antony - Parcheggio	e-d	914	
5.10			Giardino di via Petrarca	c	1.111	
5.11			Scuola elementare Cattaneo	a	7.736	
5.12			Scuola materna Montessori e centro anziani	a	4.657	
5.13			Parcheggio	d	1.240	
5.14			Piazza Petrarca	c	2.404	
5.15			Chiesa Madonna dei Poveri e campi da tennis	b	4.696	

[OMISSIS]

		I bordi della città e le aree di via De Amicis			
9.1		Giardino attrezzato	c	882	
9.2		Giardino attrezzato	c	2.608	
9.3		Giardino attrezzato	c	4.690	
9.4		Parcheggio	d	8.212	
9.5		Giardino attrezzato	e	5.073	
9.6		Parcheggio	d	1.803	
9.7		Pozzo acquedotto			427
9.8		Parco attrezzato	c	46.416	
9.9		Fascia antinquinamento alberata con latifoglie sempreverdi	c	3.247	
9.10		Prato alberato con tigli e frassini	c	4.208	
9.10b		Verde pubblico inedificabile	c	6.408	
9.11		Piazza delle case	c	2.129	
9.12		Luogo dello scambio e della comunicazione			
		parcheggio	d	5.056	
9.14		Parcheggio alberato	d	1.382	
9.15		Orto botanico	c	5.525	
9.15a		Prato alberato e parcheggio	d	3.615	
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 ricicatura			
		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	
		AREA DI RIGENERAZIONE RigU-D.1			
9.26		Parcheggio RigU-D.1 (U.M.I. "E")	d	3.300	
		Aree a servizi RigU-D.1 (parco urbano)	c	21.953	
		Parcheggi regolamentati lungo strada	d	5.000	
art.21	a istruzione di base				
	b attrezz interesse comune			80.441	
	c parco gioco,sport			406.065	
				128.018	
	d parcheggi			85.903	
				89.203	
art.22	interesse comune			272.409	
				297.662	174.987

[OMISSIS]

		TOTALI COMPLESSIVI			
art.21	a istruzione di base		136.845		
	b attrezz interesse comune		322.378		
	c parco gioco,sport		1.940.401		
			1.957.718		
	d parcheggio		402.718		
			406.018		
			2.802.342		
			2.822.959		
art.22	f socio-sanitarie ospedaliere			7.212	
	g parchi			1.211.729	
	h interesse comune			154.965	
	i istruzione superiore			1.950	
				1.375.856	
	impianti tecnologici				462.317

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

N.d.r.: nelle pagine seguenti vengono riportati solamente degli stralci in scala sia delle tavole originali che di quelle modificate a seguito dei contenuti del programma di rigenerazione urbana RigU-D.1.

Le tavole del vigente strumento urbanistico che subiscono delle modifiche e che quindi sono allegate in stralcio sono:

- Tav. 1: La città metropolitana scala 1:25.000
Ambito RigU-D.1 inserimento nelle "aree residenziali"
- Tav. 2.2: Tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale scala 1:5.000
Aggiornamento nuova viabilità in progetto
- Tav. 3.2: Vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto – parte est scala 1:5.000
Aggiornamento nuova viabilità in progetto
- Tav. 4.2 Servizi esistenti – parte essi scala 1:5.000
Aggiornamento nuova viabilità in progetto
- Tav. 5.2: Tavola dei servizi in progetto scala 1:5.000
Eliminazione servizi cod. 9.5. Inserimento servizi cod. 9.26 e 9.27
- Tav. 6.1.2: La città' sotterranea – rete gas – parte est scala 1:5.000
Aggiornamento nuova viabilità in progetto
- Tav. 6.2.2: la città sotterranea – rete energia elettrica – parte est scala 1:5.000
Aggiornamento nuova viabilità in progetto
- Tav. 6.3.2: la città sotterranea – rete acquedotto – parte est scala 1:5.000
Aggiornamento nuova viabilità in progetto
- Tav. 6.4.2 – la città sotterranea – rete fognaria – parte est scala 1:5.000
Aggiornamento nuova viabilità in progetto
- Tav. 7.2: Tavola di inquadramento normativo scala 1:5.000
Ambito RigU-D.1: eliminazione luoghi del lavoro e comparto n.5. Inserimento "I luoghi della rigenerazione urbana"
- Tav. 8.22: Tavole di inquadramento normativo scala 1:2.000
Ambito RigU-D.1: eliminazione luoghi del lavoro e comparto n.5. Inserimento "I luoghi

della rigenerazione urbana”

- Tav. **8.23**: Tavole di inquadramento normativo scala 1:2.000
Ambito RigU-D.1: eliminazione luoghi del lavoro e comparto n.5. Inserimento “I luoghi della rigenerazione urbana”
- Tav. **11.7.2**: Carta di sintesi scala 1:5.000
Ambito RigU-D.1: eliminazione luoghi del lavoro e comparto n.5. Inserimento “I luoghi della rigenerazione urbana”
- Tav. **13**: Tavola di inquadramento normativo scala 1:6.000
Ambito RigU-D.1: eliminazione luoghi del lavoro e comparto n.5. Inserimento “I luoghi della rigenerazione urbana”
- Tav. **13.1**: Tavola della viabilità scala 1:6.000
Inserimento nuova viabilità (via Sassi A.) e rotatoria (corso Antony)
- Tav. **14.1**: Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale scala 1:6.000
Ambito RigU-D.1: eliminazione luoghi del lavoro e comparto n.5. Inserimento “I luoghi della rigenerazione urbana”

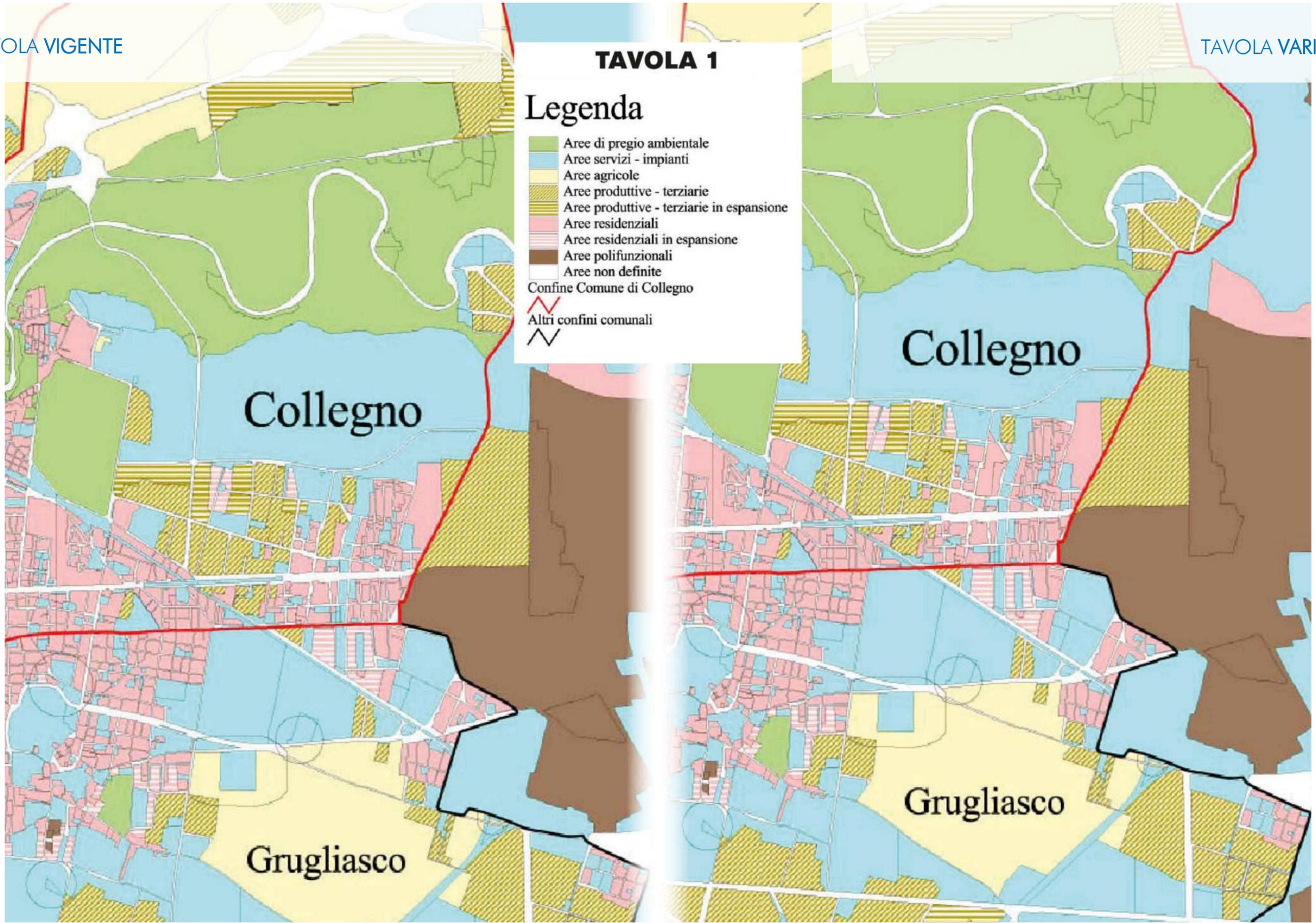
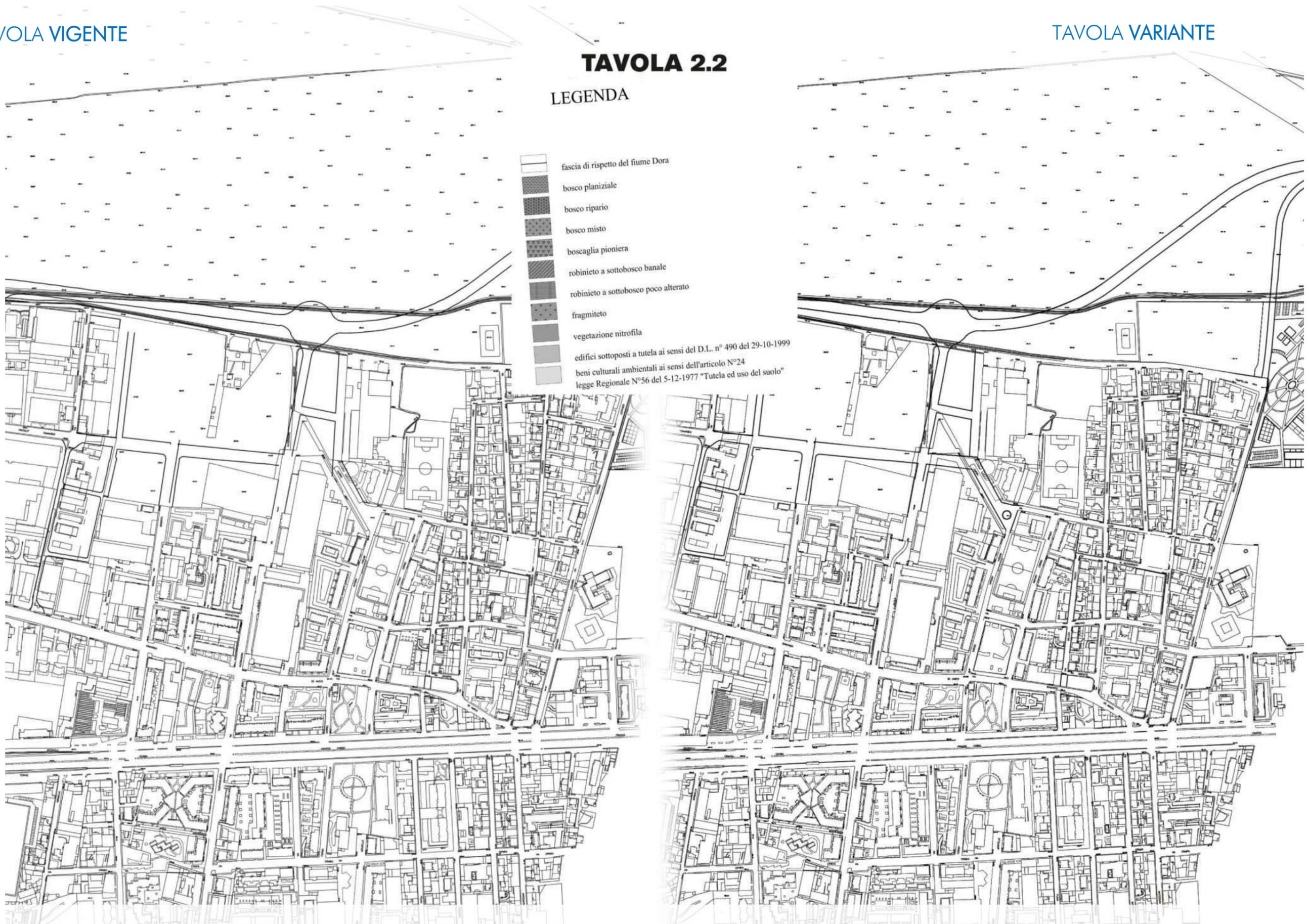


TAVOLA 2.2

LEGENDA

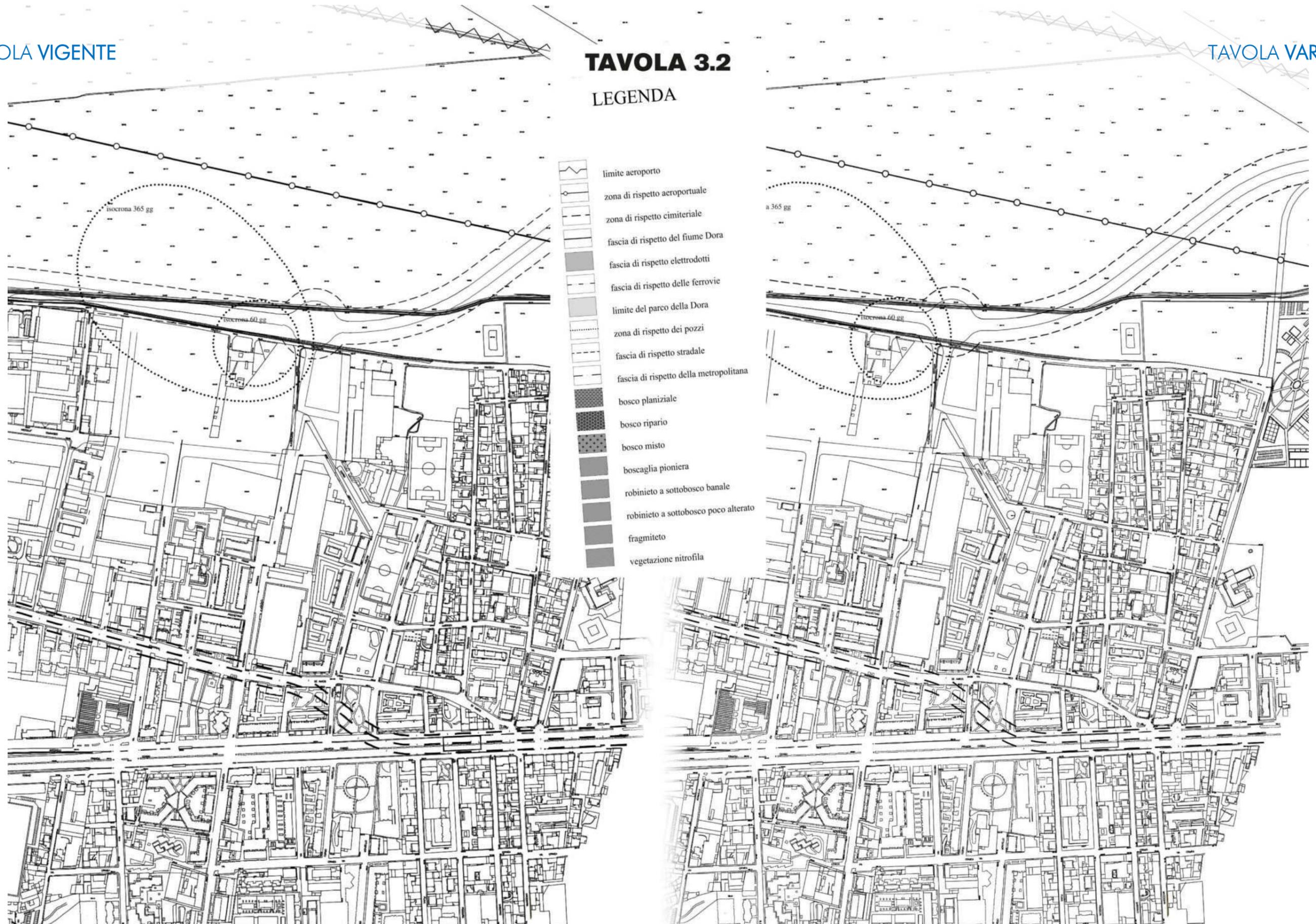
-  fascia di rispetto del fiume Dora
-  bosco planiziale
-  bosco ripario
-  bosco misto
-  boscaglia pioniera
-  robinieto a sottobosco banale
-  robinieto a sottobosco poco alterato
-  fragmiteto
-  vegetazione nitrofila
-  edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.L. n° 490 del 29-10-1999
-  beni culturali ambientali ai sensi dell'articolo N°24 legge Regionale N°56 del 5-12-1977 "Tutela ed uso del suolo"



STRALCI TAVOLA 2.2: TUTELA DEI BENI STORICI E MONUMENTALI E DELLA TUTELA AMBIENTALE

TAVOLA 3.2

LEGENDA

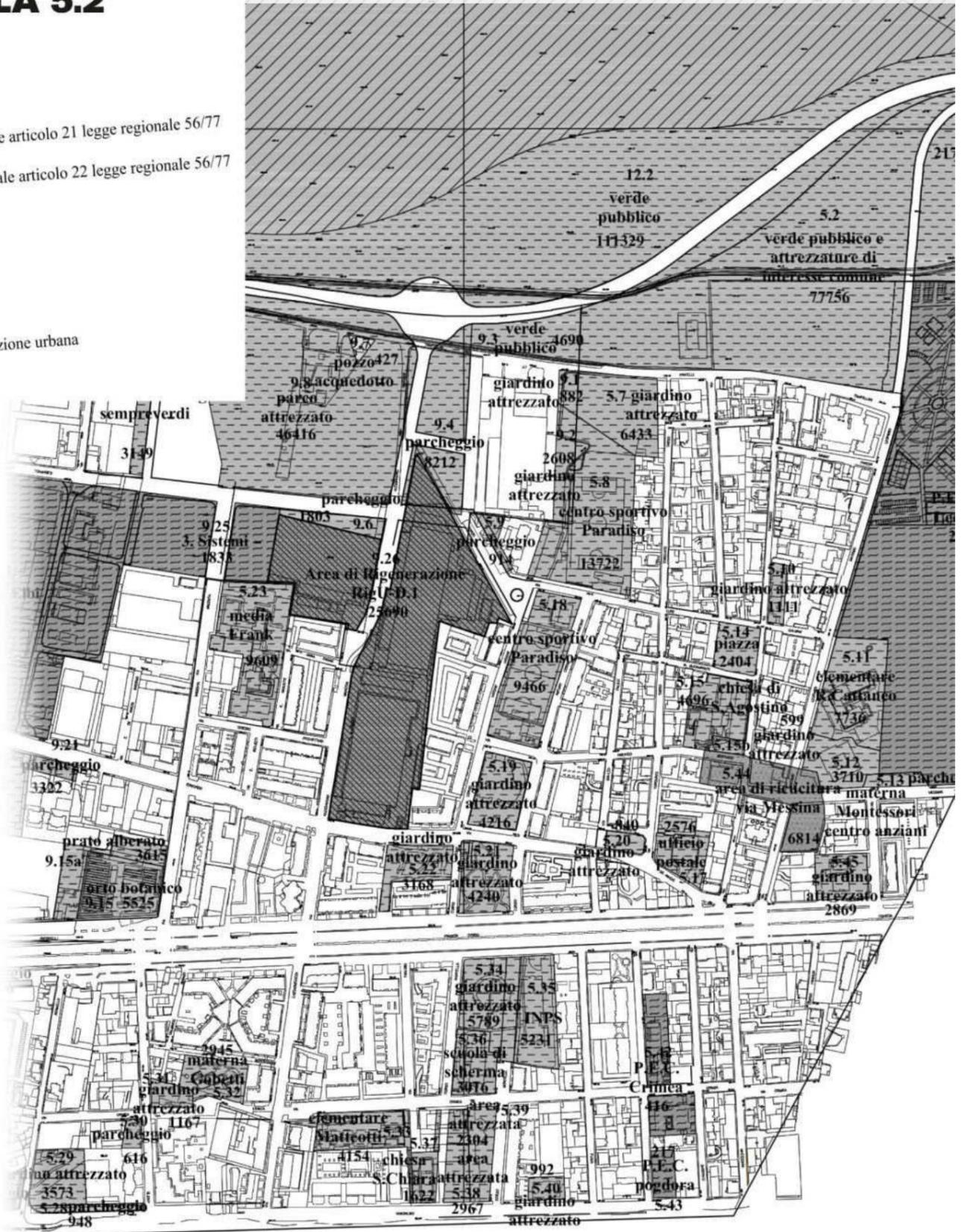
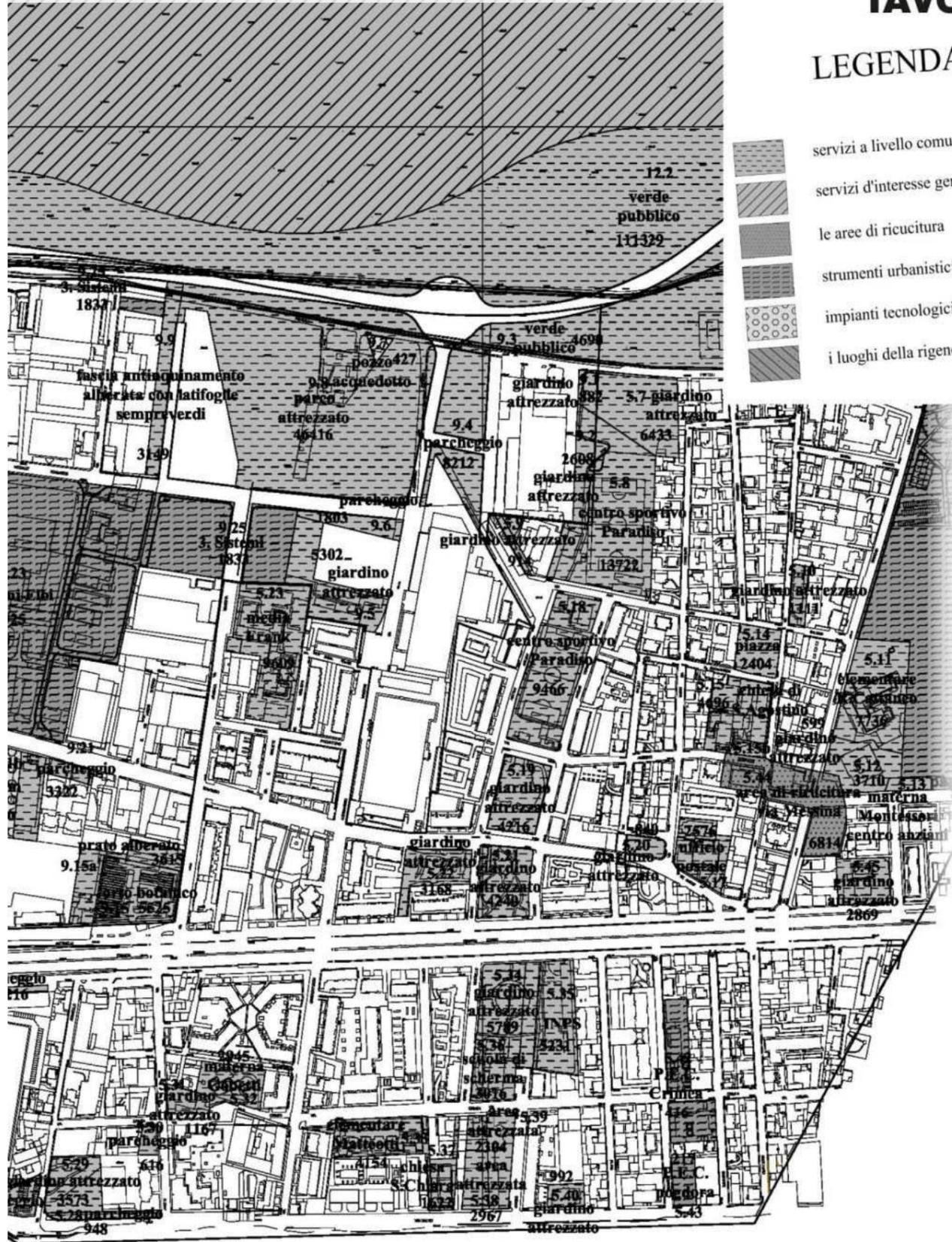


STRALCI TAVOLA 3.2: VINCOLI IDROGEOLOGICI, DELLE FASCE E DELLE ZONE DI RISPETTO – parte EST

TAVOLA 5.2

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



STRALCI TAVOLA 5.2: SERVIZI IN PROGETTO – parte EST

LEGENDA

-  rete principale
-  rete di distribuzione



TAVOLA 6.2.2

LEGENDA

-  rete AEM a bassa tensione
-  rete ENEL a media tensione
-  rete illuminazione pubblica
-  cabina secondaria di distribuzione



STRALCI TAVOLA 6.2.2: LA CITTA SOTTERRANEA – RETE ENERGIA ELETRICA – parte EST

LEGENDA

- condotte acquedotto
- * pozzi di captazione
- ◆ serbatoi seminterrati
- serbatoi pensili
- idranti 45
- idranti 75



STRALCI TAVOLA 6.3.2: LA CITTA' SOTTERRANEA – RETE ACQUEDOTTO – parte EST

TAVOLA 6.4.2

LEGENDA

 reti della fognatura mista esistente



TAVOLA 7.2

LEGENDA

- case alte
- case alte su strada
- case basse
- case su strada
- case e lavoro
- palazzine
- le case dal villaggio Leumann
- le case e le corti del centro storico
- i luoghi dell'agricoltura
- parco della Mandria
- la ferrovia
- le catenelle
- le aree di ricicatura
- gli aggetti
- strumento urbanistico esecutivo
- i luoghi del lavoro
- i luoghi del lavoro con modificazione del tessuto urbano
- i servizi
- gli impianti tecnologici
- l'architettura si fa infrastruttura
- i luoghi della modificazione del tessuto urbano (denominazione area di modificazione)
- luoghi di progetto
- le strade
- i luoghi della rigenerazione urbana (denominazione area di rigenerazione)

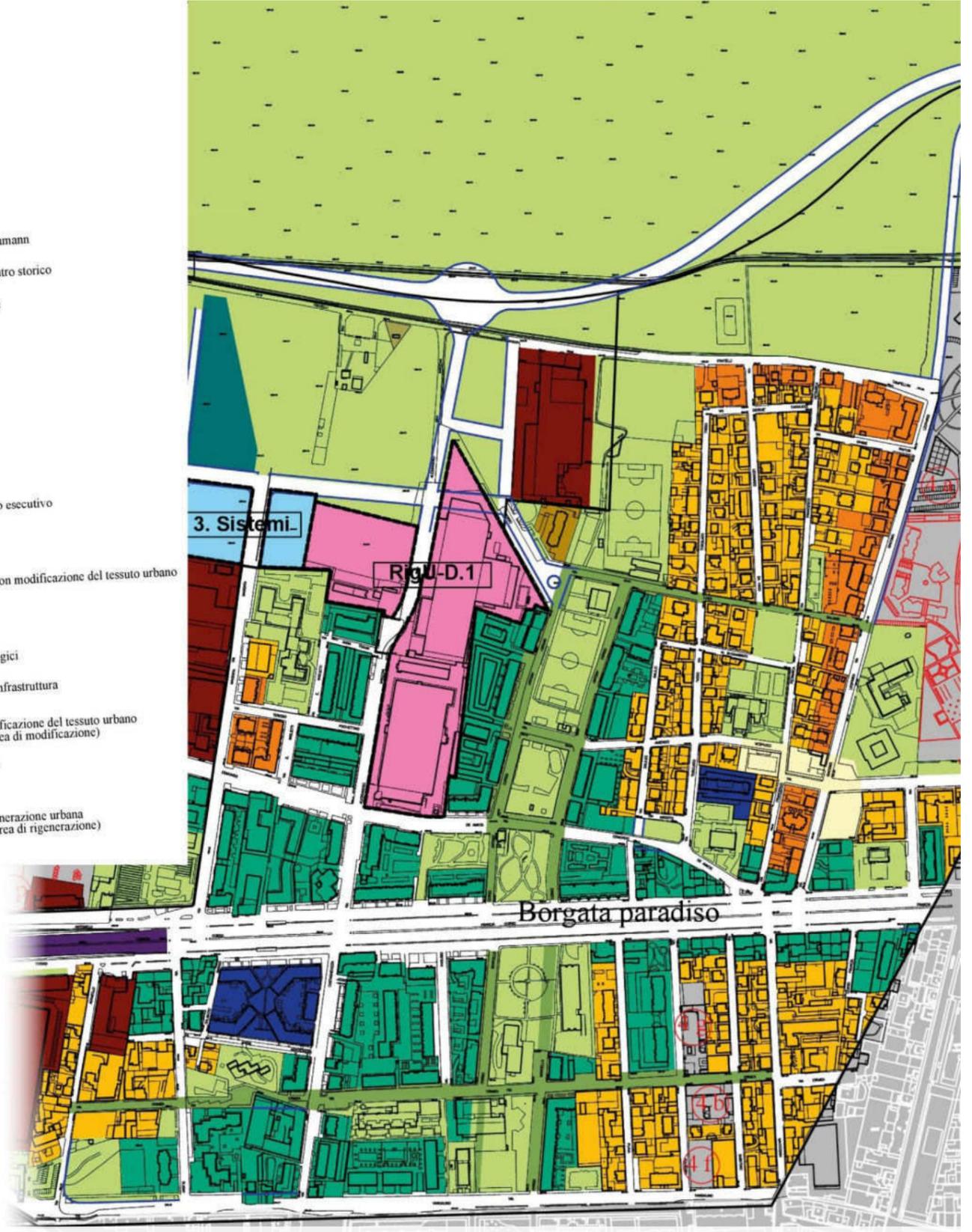
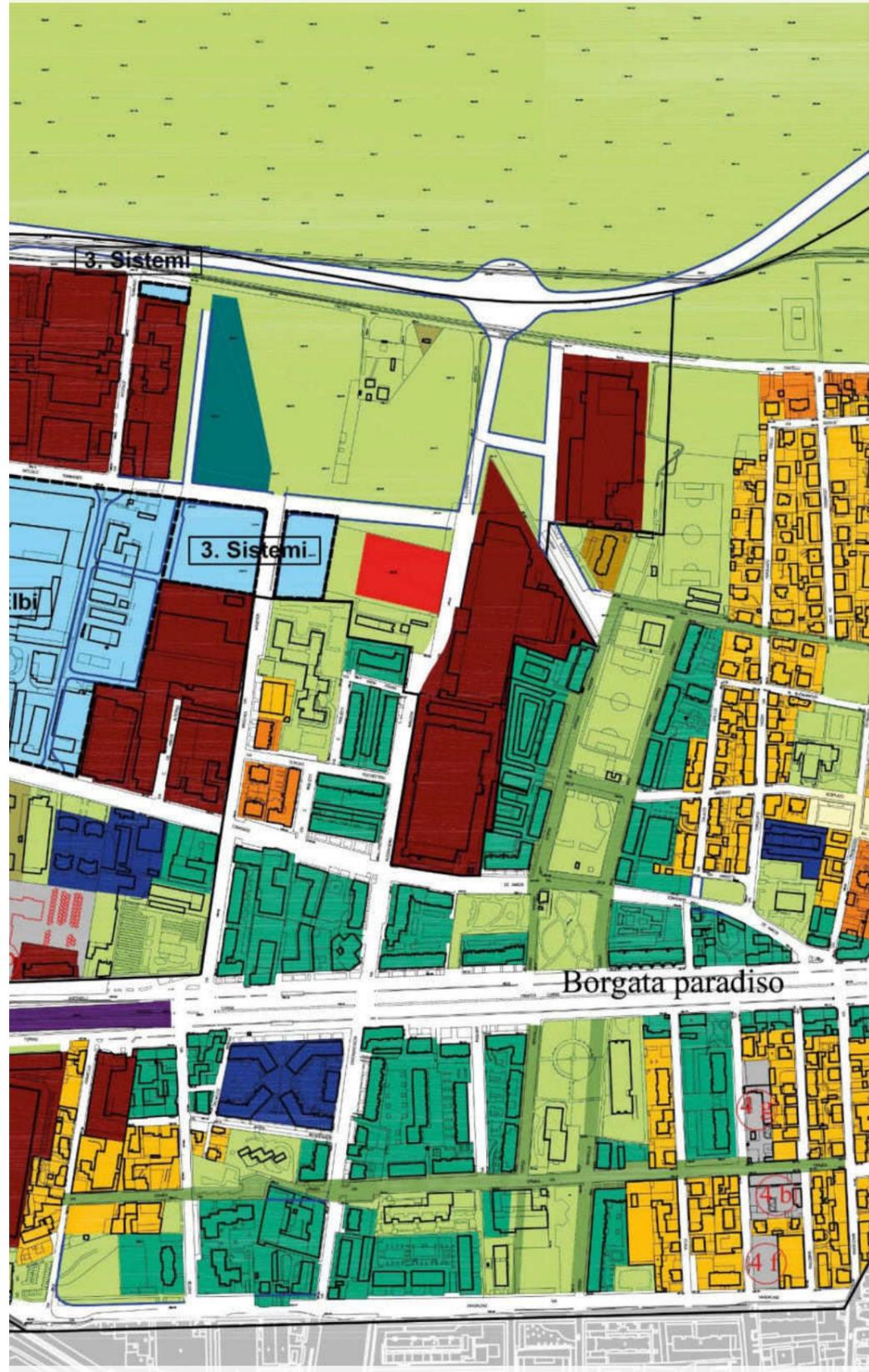
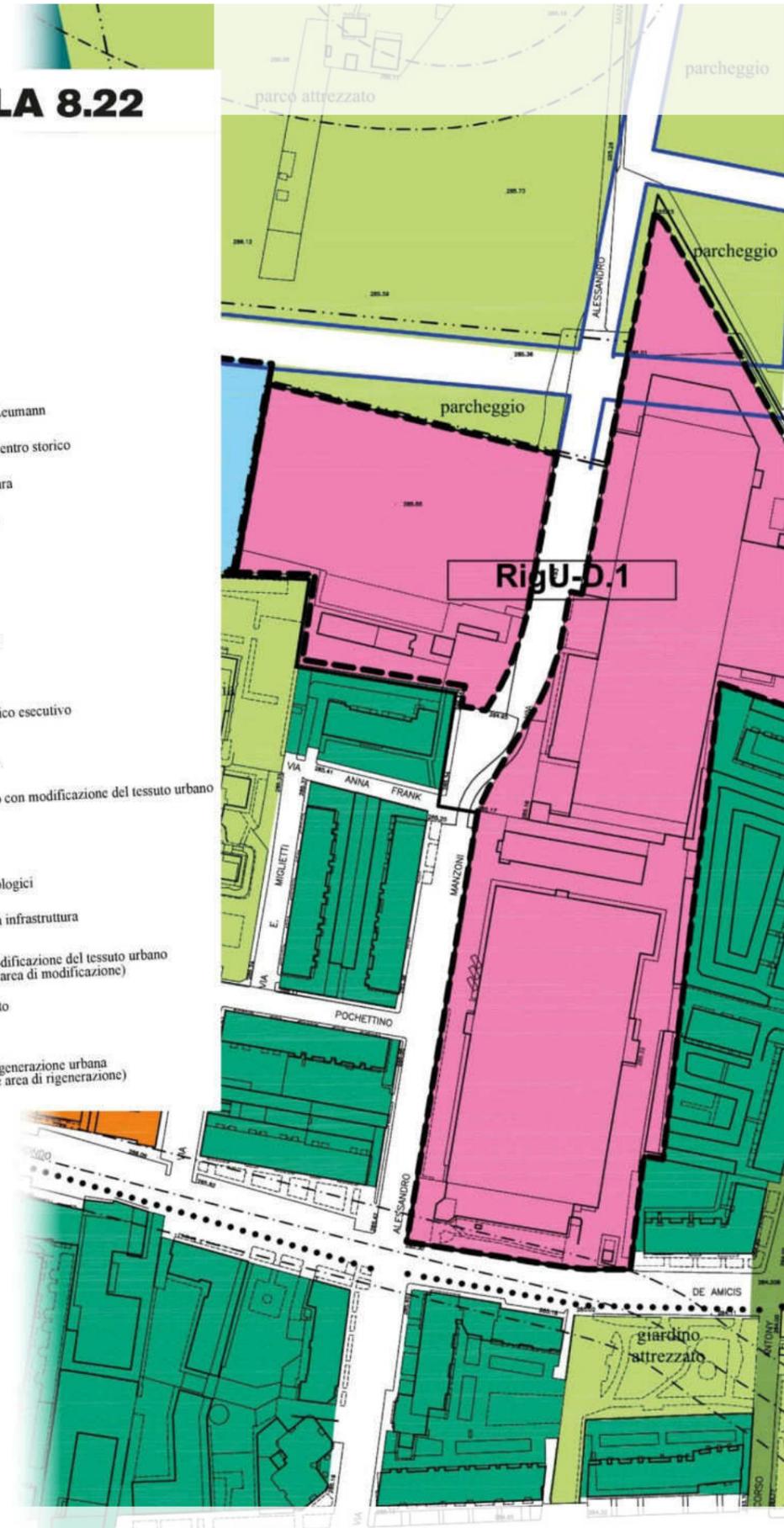




TAVOLA 8.22

LEGENDA

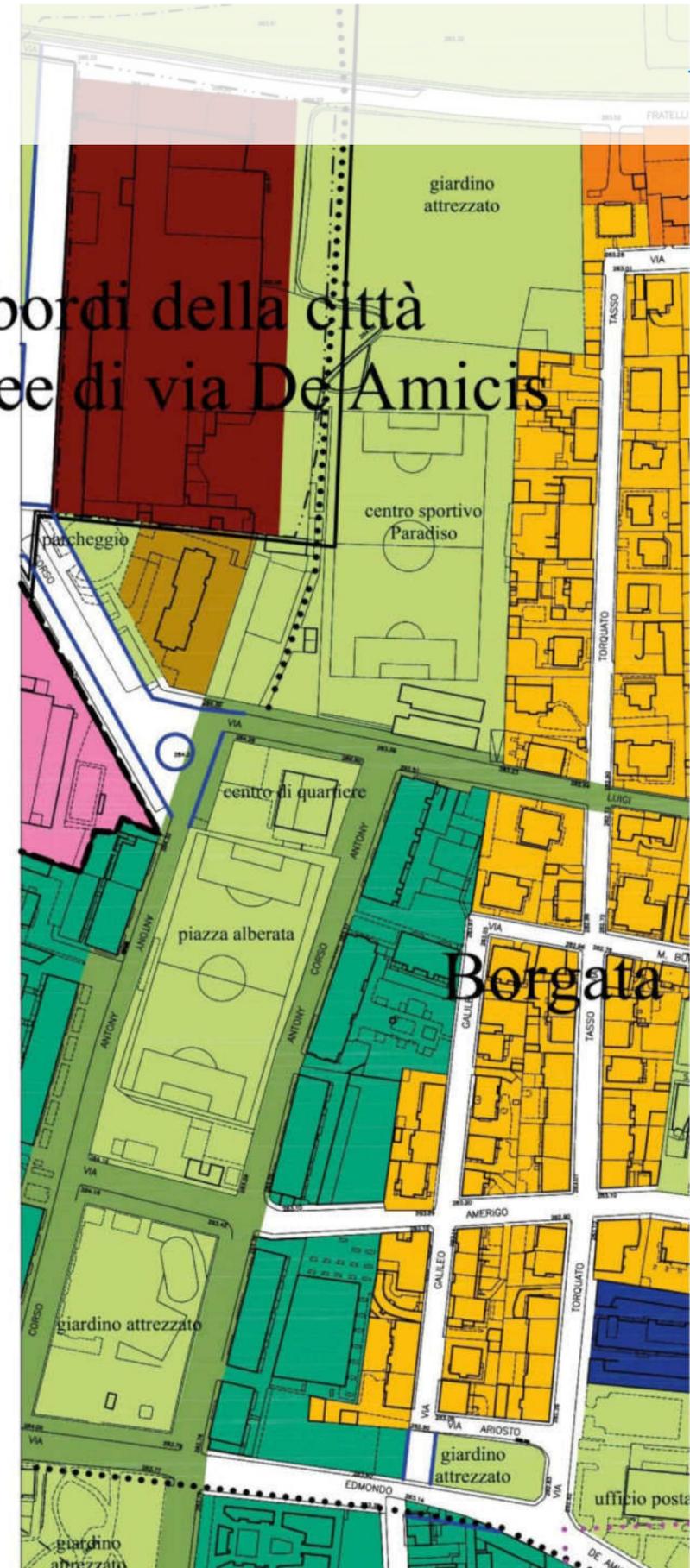
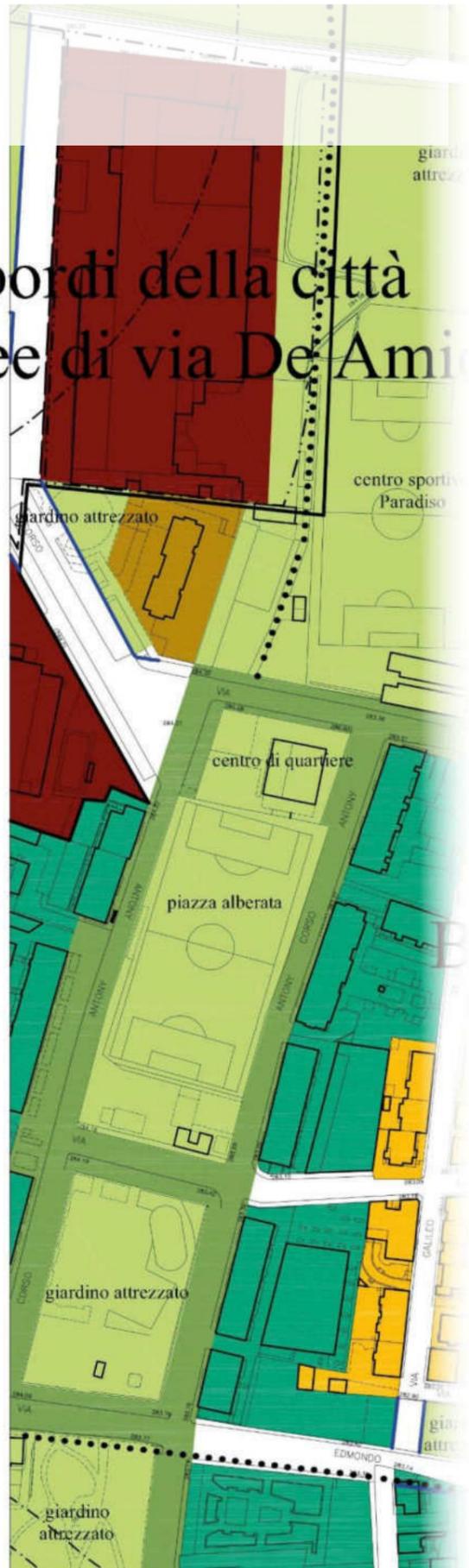
- case alte
- case alte su strada
- case basse
- case su strada
- case e lavoro
- palazzine
- le case dal villaggio Leumann
- le case e le corti del centro storico
- i luoghi dell'agricoltura
- parco della Mandria
- la ferrovia
- le catenelle
- le aree di ricicatura
- gli aggetti
- strumento urbanistico esecutivo
- i luoghi del lavoro
- i luoghi del lavoro con modificazione del tessuto urbano
- i servizi
- gli impianti tecnologici
- l'architettura si fa infrastruttura
- i luoghi della modificazione del tessuto urbano (denominazione area di modificazione)
- luoghi di progetto
- le strade
- i luoghi della rigenerazione urbana (denominazione area di rigenerazione)

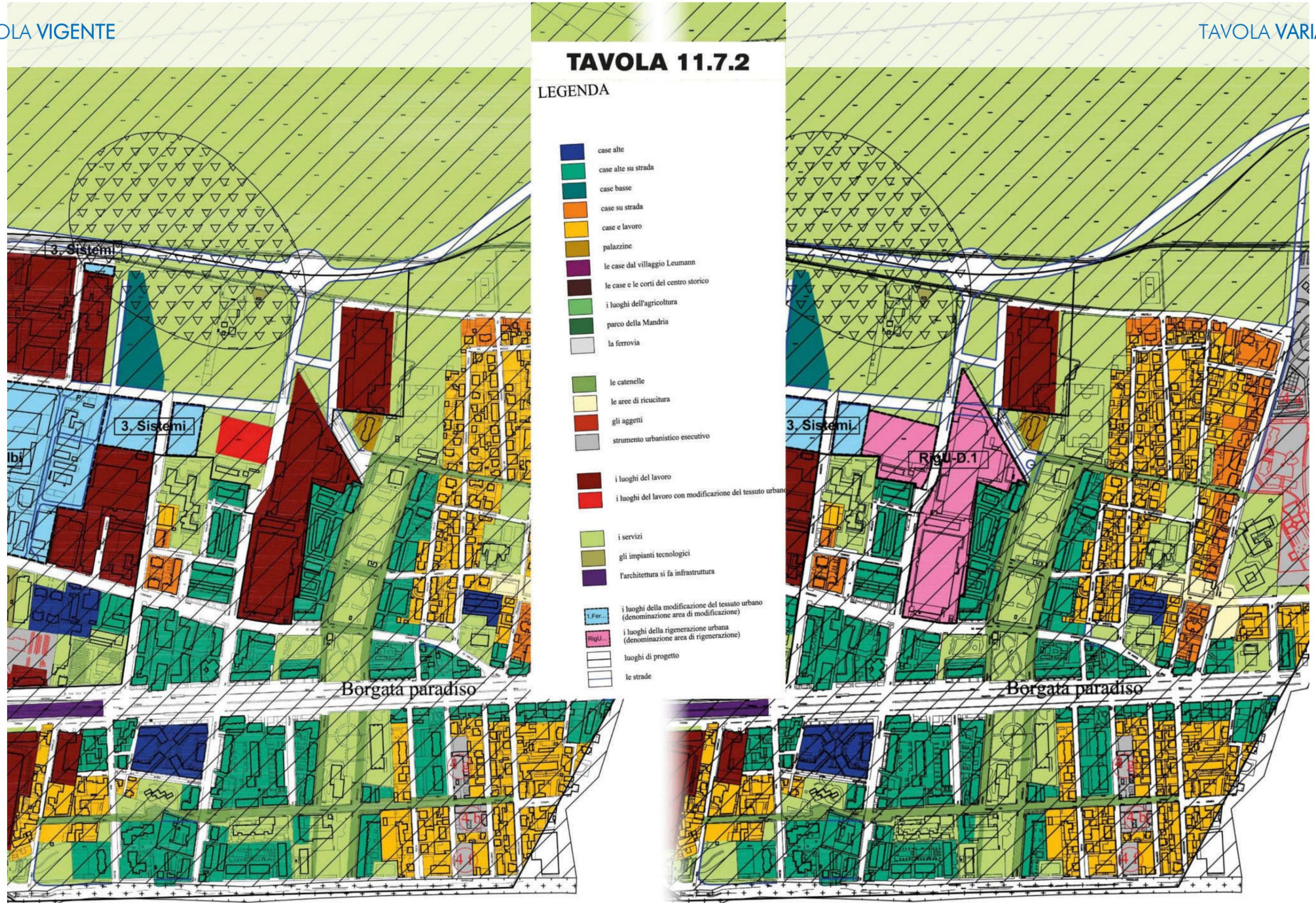


STRALCI TAVOLA 8.22: INQUADRAMENTO NORMATIVO

I bordi della città
e le aree di via De Amicis

I bordi della città
e le aree di via De Amicis





STRALCI TAVOLA 11.7.2 – CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGIA – parte EST

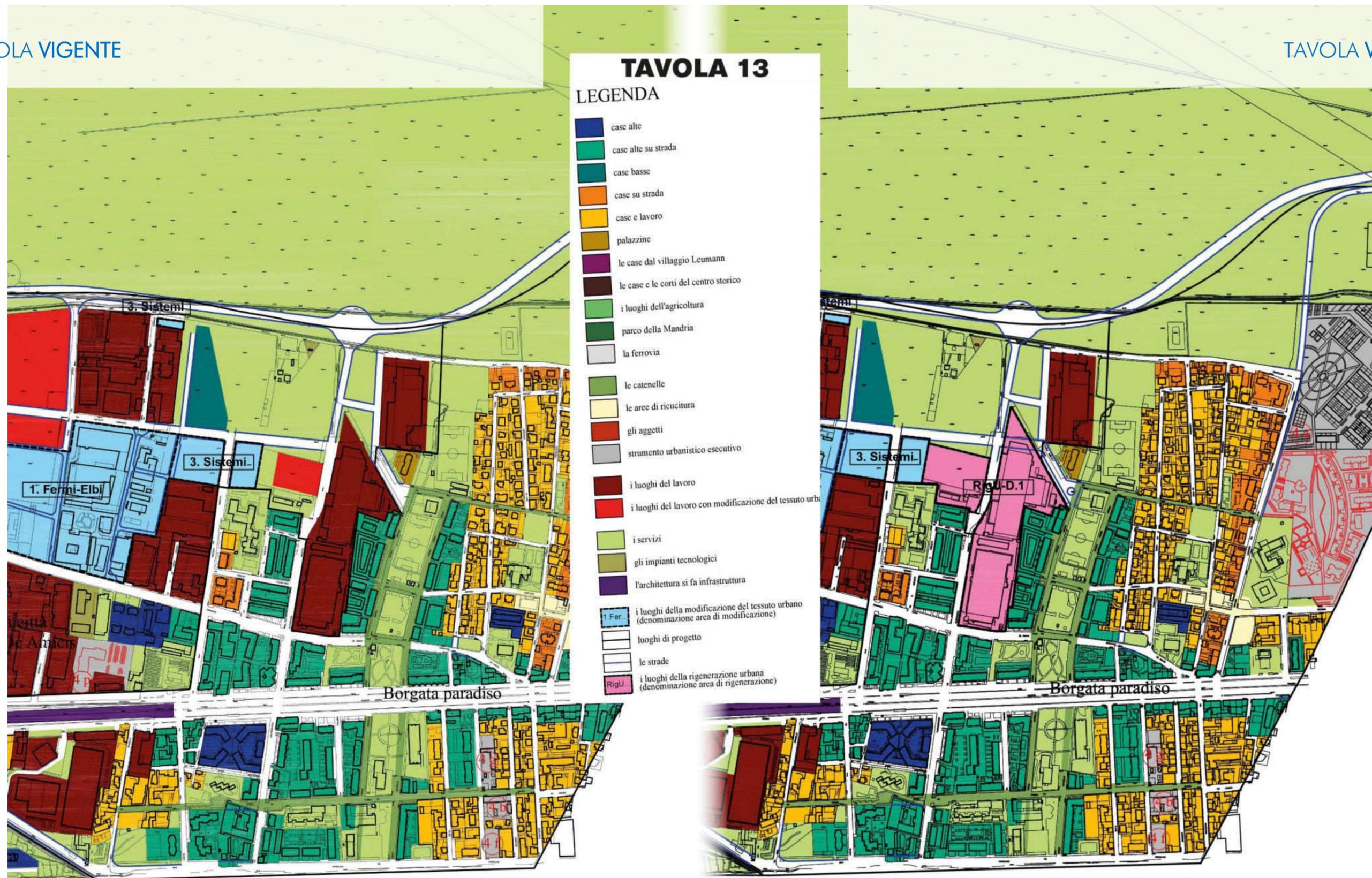


TAVOLA 13.1

LEGENDA

-  strade in progetto
-  linea della metropolitana
-  fermate della metropolitana



TAVOLA 14.1

LEGENDA

-  addensamento commerciale A1
-  addensamento commerciale A3
-  addensamento commerciale A4
-  localizzazione L1
-  localizzazione L2

