



S. Maria - Regina Margherita

1. L'ambito di intervento

L'ambito, che si sviluppa a cavallo di corso Francia, è caratterizzato da un tessuto prevalentemente residenziale, con importanti assi commerciali e terziari, ed è sede amministrativa della città.

Il quartiere è delimitato dalla Ferrovia Torino Lione, da via Latina che definisce il confine con Grugliasco, da corso Togliatti, da via Provana e via Piave come meglio evidenziato nella tavola di inquadramento normativo.



2. Obiettivi di piano

L'ipotesi di modificazione si inserisce entro il tema *Il centro allargato* e rimanda al tema de *i Bordi della città*.

Il piano assume integralmente i contenuti del piano particolareggiato, volti a promuovere la diffusione degli effetti di centralità all'intero quartiere. Corso Francia diventa "grande boulevard urbano" e definisce nuovi rapporti con i fronti urbani che vi si affacciano. Per via Latina, linea di confine tra Collegno e Grugliasco, il progetto promuove la saldatura tra i tessuti contigui.



3. Motori di trasformazione

Possono essere così schematicamente riassunti:

Il Piano Particolareggiato dell'“Area Centrale” di Collegno ed il Programma di riqualificazione urbana: il progetto di piano prevede la riqualificazione del tessuto urbano oggi occupato da industrie dismesse nel cuore della città. Il ridisegno dell'intera piazza della Repubblica e la sistemazione del municipio, i nuovi edifici destinati a residenza e commercio, oltre che l'alta dotazione di servizi previsti, promuovono la realizzazione di una delle aree di centralità urbana. Il progetto si costruisce attorno al viale centrale pedonale sul quale si affacciano le case e i servizi per la città (tra cui la scuola materna, la caserma dei carabinieri, un centro per anziani.). In prossimità di Corso Francia, il viale amplia la propria sezione e si attrezza con strutture di servizio per il mercato di Santa Maria.



La linea 1 di metropolitana interrata: la linea 1 della metropolitana interrata di Torino collega Porta Nuova a Rivoli e il tracciato previsto definisce una fermata in prossimità di viale XXIV maggio. L'efficacia del collegamento garantito dalla rete metropolitana, sommandosi alla presenza della stazione ferroviaria, consentirà di promuovere la diffusione di centralità.

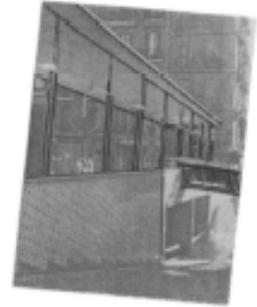


Il progetto di rifunionalizzazione dell'ex Ospedale Psichiatrico della Certosa:

Per la Certosa si individuano ipotesi di rifunionalizzazione 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)





4. Il progetto

S. Maria e Regina Margherita rappresentano una vasta area densamente abitata, cresciuta a cavallo di corso Francia. Questa parte di città è caratterizzata dalla ricca composizione urbana organizzata intorno a viale XXIV maggio e a viale Gramsci, i due viali di congiunzione tra corso Francia e i centri storici di Collegno e Grugliasco. Il progetto individua la diversità tra i tessuti che compongono questa parte di città quale elemento qualificante, cui affiancare la ricerca di un maggiore grado di connessione funzionale.

La trasformazione delle aree dismesse dalle industrie, definita dal piano particolareggiato dell'Area centrale, permetterà la riqualificazione dell'ambito e la realizzazione di connessioni tra il parco Dalla Chiesa e il parco Porporati di Grugliasco, attraverso il nuovo viale pedonale. Inoltre, il progetto possibile di ridefinizione della sezione di corso Francia quale *grande boulevard urbano*, semplifica l'accessibilità e le relazioni tra i quartieri.



Il contesto

5. Le Relazioni

Relazioni con il grande boulevard urbano

La nuova sezione stradale proposta dal progetto possibile per corso Francia è composto da un viale centrale e due controviali alberati e si inserisce all'interno della struttura urbana consolidata assumendone le irregolarità.

Il progetto ripropone il disegno che caratterizza il corso nel tratto compreso tra piazza Statuto e piazza Massaua, e riduce quindi la sezione del viale centrale a due corsie per senso di marcia, limitando la svolta e inserendo le alberature lungo i soli controviali. I fronti che si affacciano sul corso saranno composti da case alte poste su strada, al cui piede trovano sede negozi, uffici o locali artigianali, producendo un carattere di prossimità urbana, con ampi marciapiedi e parcheggi lungo il controviale.

Nell'ambito di case alte su strada gli edifici possono essere esclusivamente realizzati su filo strada del corso, e devono destinare i piani terra a luoghi del lavoro compatibili con le case.

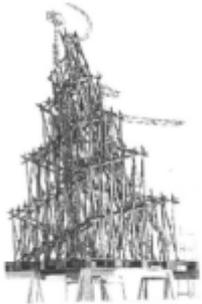
Relazione tra i fronti lungo via S. Massimo e l'infrastruttura si fa architettura

Il sottopassaggio della ferrovia lungo via S. Massimo è stato ricavato a ridosso delle case all'interno del tessuto consolidato. L'ambito è stato inserito nel Piano Particolareggiato dell'Area Centrale che prevede qui la modificazione del tessuto urbano. L'infrastruttura stradale dovrà essere allestita in modo da ridurre l'impatto con le case e da definire in superficie un percorso attrezzato che valorizzi la presenza della pista ciclopedonale diretta al Parco Dalla Chiesa.

Relazione per via XX settembre

In relazione alle previsioni dello strumento urbanistico esecutivo dell'area centrale dovrà essere realizzato un ulteriore percorso a servizi con carattere ciclo pedonale, attrezzato per congiungere l'Area Centrale e il parco Dalla Chiesa a via Lombroso e all'università di Grugliasco attraverso un passaggio sotto il cavalcavia di corso Francia.

Il percorso attrezzato a servizi con carattere ciclo pedonale prosegue in via XX settembre lungo il viale alberato dove si affaccia il tessuto di case e lavoro che dovrà mantenere su strada recinzioni a giorno e siepi.



I riferimenti possibili



Relazioni per le case e lavoro lungo la ferrovia

Nella zona lungo il tracciato della ferrovia, il tessuto edilizio di case e lavoro potrà essere realizzato nel rispetto del vincolo di inedificabilità di 30 metri dalla rotaia più esterna, disponendo le case ed i laboratori allineati su via Torino e via General Cantore.

Sarà da interporre all'infrastruttura una cortina antirumore di alberi caducifoglie, disegnando la relazione tra le due parti di città.

Relazioni per le case di viale XXIV Maggio

Il piano recupera il progetto originario del Piano Regolatore del 1949 in cui il viale veniva definito attraverso cortine edilizie asimmetriche. La discontinuità del tessuto e la frammentarietà dei fronti diventano elemento di ricchezza attraverso cui caratterizzare la via.

È il trattamento dello spazio pubblico che costruisce continuità e produce effetto urbano. Così da una parte, sono proposte case su strada e dall'altra, case e lavoro che si affacciano dagli stretti isolati retrostanti il viale.

Relazioni per via Latina e per via Sabaudia

Via Latina segue la struttura orografica del territorio adeguandosi, in alcuni tratti, ai dislivelli naturali del terreno. Le case e lavoro allineate sulla strada e realizzate su piccoli lotti disomogenei definiscono un fronte spesso continuo, grazie a piccoli fabbricati destinati ad autorimesse e a piccole officine che sfruttano il dislivello naturale.

Gli interventi dovranno preservare il carattere minuto e frammentario della via, definendo fronti composti.

Via Sabaudia, prosecuzione di via Latina oltre viale Gramsci è invece caratterizzata da ampi spazi verdi recintati, in cui le case o le attività sono arretrate rispetto al filo strada. Gli interventi di case e lavoro previsti dovranno rispettarne il carattere, arretrando gli affacci e ponendo verso strada giardini e recinzioni piene.

Relazioni per le aree a servizi di via Catania

Le aree a servizi intorno a via Catania sono parte di un terreno di origine morenica caratterizzato dalla conformazione leggermente in declivio. In questa area, così come in tutta la parte sud di Corso Francia, sono leggibili le tracce dell'originario tessuto agricolo.

Il progetto propone la realizzazione di giardini che conservino queste tracce consolidate sottolineandole con percorsi o filari di alberi di specie arboree tipiche della pianura piemontese.

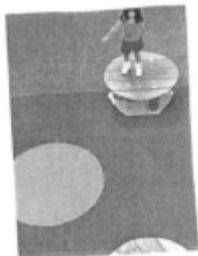
Un percorso pedonale collega i giardini di via Monte Nero al parcheggio di via Bruno Buozzi. Le case e lavoro che si affacciano su queste aree dovranno disporre verso lo spazio pubblico orti e giardini, e conservare la composizione frammentaria dei fronti.

Relazioni per l'area a servizi di via Cesare Battisti, via Antica di Grugliasco.

E' ammessa la realizzazione di un parcheggio interrato, fatto salvo l'obbligo di preservare una superficie permeabile pari ad almeno il 40% della superficie fondiaria del lotto. Lo spazio lasciato libero dovrà essere destinato a giardino pubblico attrezzato.



I riferimenti possibili



Relazioni per le case di viale Gramsci

Asse di relazione e continuità con la città di Grugliasco, viale Gramsci è caratterizzato da case alte su strada al cui piede trovano sede negozi e uffici. Le case basse al confine con Grugliasco lungo il fronte est dovranno conservare le recinzioni cieche per dare continuità alla cortina stradale.



Relazione per via Lombroso

Via Lombroso è uno dei viali storici della città che collegava l'ospedale Psichiatrico di Grugliasco a corso Francia. Le case con officine e laboratori dovranno mantenere le recinzioni a giorno conservando la presenza dei giardini.

Il nuovo sottopassaggio pedonale proposto sotto il cavalcavia di corso Francia permetterà, attraverso via General Cantore, di collegare le sedi decentrate dell'Università di Torino in Grugliasco e Collegno.

Relazione per la bealera la Becchia

Gli orti ed i giardini che si affacciano sulla bealera, ancora a cielo aperto in alcuni suoi tratti, assumono valore ambientale in relazione alla bealera.

Le case e lavoro dovranno essere realizzate sul filo strada preservando la continuità della zona verde e dei giardini all'interno dell'isolato in relazione alla grande area dell'acquedotto.



Relazione per via De Gasperi

Via De Gasperi congiunge l'area occupata dall'ex asilo di via Gobetti, oggi destinato a uffici comunali, e il parcheggio del palazzo municipale con il grande giardino di piazza Neruda e la scuola don Milani.

L'intervento dovrà prevedere la demolizione dell'edificio dell'ex asilo di via Gobetti restituendo alla città uno spazio a servizi da destinare a verde attrezzato, con piccoli chioschi ed elementi di architettura leggeri a riproporre l'asse definito da via Curiel e via Toscanini. L'attuale parcheggio dovrà essere riqualificato attraverso una nuova pavimentazione.

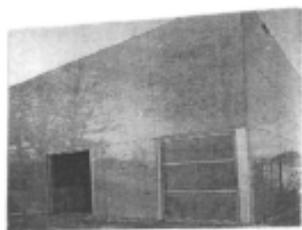
Un nuovo edificio da destinare ad ampliamento del palazzo municipale, potrà essere disposto lungo via Morandi a proseguire il filo dell'edificio esistente oggi destinato a Camera del lavoro. Via De Gasperi diviene così percorso attrezzato a servizi. L'area è sottoposta a *concorso di progettazione*.

Relazione per le catenelle di via Donizetti e di via Roma

Su via Donizetti si affaccia oggi un tessuto urbano diversificato, con case prevalentemente con fronte lungo la strada, in cui hanno sede negozi ed attività artigianali. Sulla via si aprono il giardino attrezzato e il giardino Volsky oltre alla scuola media Don Minzoni. La catenella, attraverso la riqualificazione dei diversi spazi pubblici che vi si affacciano permetterà di attribuire un nuovo senso alla via, in relazione all'Area centrale, a via Roma e a piazza della Repubblica.

La sistemazione e l'allestimento dei giardini e la creazione di un percorso attrezzato a servizi permetterà di dare vigore alle attività già esistenti. Via Roma, connessione tra il grande boulevard urbano e via Cristoforo Colombo, estenderà l'influenza di piazza della Repubblica come luogo di centralità. I diversi spazi a servizi che si fronteggiano lungo la via con differenti caratteri urbani, sono elemento significativo attraverso cui elevare la qualità della città aumentando e diversificando le offerte e le attività in un progetto in cui il pubblico e il privato possano essere integrati e valorizzati.

Le catenelle assumono funzione di centralità rispetto all'intera zona e contribuiscono a incentivare la creazione di nuove attività ai piedi degli edifici.



I riferimenti possibili

Esse 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.

Relazioni per l'area di ricucitura di Piazza della Repubblica

Piazza Torello è un'area a parcheggio molto prossima alla stazione tra corso Papa Giovanni XXIII e piazza della Repubblica. L'ampio spazio pubblico, pur essendo spazio in prossimità di luoghi pubblici e commerciali importanti nella città, assume ruolo di centralità in un unico giorno la settimana perché sede del mercato. L'assenza di un disegno complessivo dello spazio, che riguarda per altro sia i bordi di corso Papa Giovanni sia quelli di Piazza della Repubblica, oggetto del progetto finanziato dal Programma di Riqualificazione Urbana, pone la necessità di ricucire lo spazio slabbrato.

Mantenendo la permeabilità tra una piazza e l'altra, potranno essere previsti spazi a doppio affaccio destinati ad attività commerciali, a supporto del mercato con commercio in sede fissa, allineati lungo piazza della Repubblica. Una struttura leggera lungo corso Papa Giovanni dovrà essere realizzata quale tettoia utilizzabile come spazio coperto del mercato o durante la settimana come parcheggio per creare un fronte verso la strada a limite dello spazio pubblico.

L'area è soggetta a concorso di progettazione.

6. Ambiti normativi

case basse individua i luoghi della città in cui sono prevalenti o previste le case con un numero massimo di tre piani fuori terra, con giardino o cortile, affaccio diretto su strada o arretrate. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio e, ove indicato nelle singole schede normative, interventi di modificazione del tessuto urbano. Destinazione principale: le case

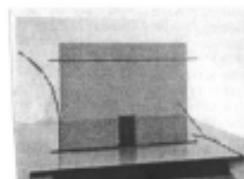
case e lavoro individua i luoghi della città in cui sono compresenti prevalentemente case basse ed officine, allineate su strada con cortile interno, in cui sono leggibili segni dei tracciati agricoli. Sono caratterizzati da alta densità edilizia derivata dalla successiva aggregazione di manufatti. In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

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

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

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 realizzando case con un numero massimo di otto piani. 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 riferimenti possibili

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, promossi nella finalità di restituire nuova qualità ambientale, economica e sociale a spazi caratterizzati da fenomeni di degrado e abbandono, limitando la dispersione urbana in un'ottica di sostenibilità.

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

Per tale ambito normativo, le destinazioni d'uso ammesse sono: produttivo(P); terziario, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo(T); residenziale(R); servizi(S). **strumento urbanistico esecutivo** individua i luoghi della città ove le modificazioni sono definite da strumento urbanistico esecutivo in corso di validità, le cui modalità di intervento sono riportate all'interno di norme di attuazione specifiche, allegate; in questo ambito sono inoltre ricomprese le proposte di Piano Esecutivo Convenzionato già presentate alla data di adozione del presente strumento, congruenti con Progetti di fattibilità già approvati dal Consiglio Comunale.

i luoghi del lavoro individua quei luoghi della città dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo definiti dalla destinazione i luoghi del lavoro, siano essi uffici, magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o spazi per il commercio.

In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio e, per l' "Area centrale" di Collegno oggetto di piano particolareggiato approvato con deliberazione di C.C. n. 125 del 05.09.97, interventi di modificazione del tessuto urbano sempre nel rispetto dell'art. 14 delle norme generali. Destinazione principale: luoghi del lavoro.

I luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto, 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.

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

i servizi individua 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 e a scala sovracomunale.

La superficie complessiva destinata a servizi all'interno dell'ambito è pari a mq. 279.542.

I servizi individuati nell'ambito sono così denominati:

il giardino attrezzato di corso Kennedy, mq. 2617; *il giardino attrezzato piazza Neruda*, mq. 4.228; *la scuola elementare Don Milani*, mq.6.197; *il parcheggio*, mq 1147; *la palestra Don Milani*, mq. 3.900; *il prato di corso Papa Giovanni*, mq. 734;

i parcheggi alberati di corso Papa Giovanni, mq 2133, mq.926, mq. 498, mq. 292; il parcheggio alberato e il capolinea bus di piazzale della Costituzione, mq. 1066; il giardino attrezzato e il gioco delle bocce, mq. 2361; la scuola materna Mamma Pajetta, mq. 6.011; la scuola media Don Minzoni, mq. 5.806, i giardini attrezzati di piazza della Repubblica, mq. 4999 e mq. 4338; il palazzo civico, mq.2372; la piazza del Comune, mq. 5126; il parcheggio del Comune, mq. 4537; gli uffici comunali di via Morandi, mq. 1475; il parcheggio alberato, mq. 823; il giardino attrezzato di via Gobetti, mq. 3527; il giardino attrezzato di via Donizetti, mq. 585; l'ufficio postale mq 1.368.; il parcheggio mq. 1199; il giardino attrezzato Volsky, mq. 1234; il giardino attrezzato di via Bologna, mq. 587; il giardino attrezzato di via Rossini, mq. 633 e mq. 1427; il giardino attrezzato di corso Francia, mq. 2794; il prato alberato-frutteto, m. 3209; il parcheggio di via Latina, mq. 1294, il parcheggio di via Catania, mq. 517; il giardino attrezzato di via Catania, mq. 2735, il giardino attrezzato di via Sauro, mq. 1405; la chiesa Evangelica, mq. 578; la chiesa S. Maria e S. Massimo, mq 6.598; la scuola Elementare Marconi e palestra, mq. 7871; l'asilo nido Salvo D'Acquisto, mq 6.439; la chiesa di Gesù Maestro, mq 2.994; la scuola elementare Moglia, mq. 1.826; associazioni socio-culturali (l'asilo nido ex Eti), mq 774; il giardino attrezzato di via Trieste, mq. 446; l'asilo nido Arcobaleno, mq. 2.605; la scuola materna Maggiora, mq 2.649; ludoteca (il deposito di CIDIU), mq. 2112; parcheggio, mq. 1197; la pista di pattinaggio di piazza Bendini, mq. 1642, il parcheggio alberato di piazza Bendini, mq. 1572; i giardini di via Vacchieri mq. 1655 e mq. 1565; il consultorio, mq. 268; il giardino attrezzato di via Cesare Battisti, mq. 3350; il giardino attrezzato di via Bolzano, mq. 1566; il giardino attrezzato di viale Gramsci, mq. 686; il giardino attrezzato di via Risorgimento, mq. 880; il giardino attrezzato di via XX settembre, mq. 1286; il giardino attrezzato di corso Francia – Chazalet-, mq. 1418; il giardino attrezzato di via Lombroso, mq. 7078, parcheggi, mq. 9.550; parcheggi regolamentati lungo la strada, mq. 21100; nel piano esecutivo convenzionato di via fratelli Villani: parcheggi di mq. 175 e verde di mq. 95; nel piano particolareggiato dell'area centrale: parcheggi di mq. 18.669 e verde di mq. 62.189; nell'area di ricucitura di piazza della Repubblica: il parcheggio di mq. 500 e la piazza del mercato, mq. 8996; Area di rigenerazione urbana RigU-A.2, mq 4.000; Area di rigenerazione urbana RigU-B.1, piazza pubblica mq. 91, Verde pubblico e attrezzature di interesse comune mq 4.674, parcheggi mq 4.454.

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

6.1 Modalità di intervento

L'ambito Santa Maria Regina Margherita è da considerare classificato ai sensi del D.M. 1444/68 "Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici" come art.2 lettera B.

Per tutti gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 30 metri dalla rotaia più esterna sono ammessi interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle norme generali.

- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente e la modificazione del tessuto edilizio esistente:

Per le case, per i luoghi del lavoro:

L'intervento è soggetto a concessione semplice, è soggetto a concessione convenzionata allorquando vi sia dismissione di area a servizi ed alla redazione di un Progetto Unitario nelle casistiche disciplinate all'art. 11 delle norme generali.

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

- per le case basse, le case e lavoro e le case alte: 29 mq ad abitante
 - per le case su strada, per le case alte e le case alte su strada, la superficie a servizi da dismettere o monetizzare dovrà essere pari a mq 46 ad abitante; per le case alte su strada di corso Francia, 3 mq (dei 46 mq complessivi da dismettere per abitante) devono essere obbligatoriamente dismessi sul lotto o nell'isolato di pertinenza e destinati a parcheggio pubblico
 - per i luoghi del lavoro della categoria P, il 10% della superficie fondiaria,
 - per i luoghi del lavoro della categoria T, l'80% della superficie lorda di pavimento. La trasformazione da luogo del lavoro P a luogo del lavoro T conduce alla dismissione di area a servizi o a monetizzazione della pari quantità, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento.
- Così come previsto al terzo comma dell'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i., la superficie da destinare a parcheggio per i luoghi del lavoro potrà essere utilmente reperita all'interno di apposite attrezzature multipiano, nonché nella struttura degli edifici e loro coperture ed anche nel sottosuolo.

Parametri

per tutte le case:

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della SIp

Per tutti gli interventi che non prevedono il reperimento, in loco, di parcheggi pubblici, si prescrive una quota aggiuntiva di parcheggi privati, a raso e non coperti, pari a 0,10 mq/mq della SIp. Nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale (con riferimento alla disciplina del verde privato) è ammessa la possibilità di computare detta quota aggiuntiva - quando non altrimenti collocabile - in sovrapposizione alla superficie permeabile prevista. In tal caso, la sistemazione della superficie corrispondente dovrà essere congrua al soddisfacimento funzionale di entrambi i parametri.

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

per le case basse:

Indice fondiario: If=0,75 mq/mq

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

Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m

Distanze minime dai confini: Dc = 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari

Distanza minime dal ciglio strada: Ds=3m

Numero massimo dei piani fuori terra: 3

Altezza massima : 10 m

per le case e lavoro:

Indice fondiario: If = 0.80 mq/mq

Rapporto di copertura Rc = 0.45 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m

Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5 m
è ammesso l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 3

Altezza massima : 10 m

per le case su strada:

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

Rapporto di copertura $R_c = 0,60$ mq/mq

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

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

Distanze minime dai confini: $D_c = 0$ con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m
è obbligatorio l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 4

Altezza massima : 13 m

Per le case su strada di corso Togliatti:

in caso di mancata attuazione valgono i parametri di case basse

per le case alte:

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

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

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

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

Distanze minime dai confini: $D_c = 5$ m

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

Numero massimo dei piani fuori terra: 7

Altezza massima : 22 m

per le case alte su strada:

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

Rapporto di copertura $R_c = 0,60$ mq/mq

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

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

Distanze minime dai confini: $D_c = 0$ con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m
è obbligatorio l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 7

Altezza massima : 22 m

Per corso Francia:

Numero massimo dei piani fuori terra: 5

Altezza massima : 16 m

per i luoghi del lavoro:

Indice fondiario: $I_f = 1,2$ mq/mq

Rapporto di copertura $R_c = 0,60$ mq/mq

Altezza massima per i luoghi del lavoro: 13 m

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

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

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

Altezza massima : 13 m

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

Superficie permeabile all'interno del lotto: 10 % della S_f

- interventi di modificazione del tessuto urbano:

Per i luoghi del lavoro afferenti la proprietà Bertolini è ammessa la riconversione dell'area a destinazione residenziale a seguito di apposita convenzione che normerà le condizioni i tempi e la dismissione a servizi attraverso procedure legislative o

strumenti analoghi a quanto previsto all'art. 53 della legge 56/77. La dotazione previsionale a servizi sarà garantita all'interno del lotto di proprietà e sulla base di detto riequilibrio saranno definite le superfici lorde di pavimento realizzabili.

Per i luoghi della rigenerazione urbana:

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

per strumento urbanistico esecutivo:

nelle aree ricadenti in "area Centrale di Collegno" oggetto di Piano Particolareggiato Esecutivo, gli interventi dovranno realizzarsi secondo le specifiche norme di attuazione approvate con D. C.C. n. 125 del 5.09.97 e ivi comprese le successive modifiche ed integrazioni. Le varianti di Piano Particolareggiato Esecutivo che non modifichino i valori espressi dalla "scheda quantitativa dati P.P. area centrale tabella 1" e i perimetri di comparto, non costituiscono variante al presente strumento urbanistico generale.

Dato atto che, alla scadenza del periodo di efficacia del P.P. approvato con D.C.C. n. 125 del 05.09.1997 lo strumento esecutivo sia stato attuato ad esclusione degli interventi qualificabili di completamento e si ravvisino esigenze di variazioni al contenuto del P.R.G., si potrà intervenire con una variante al PRG che contenga gli elementi stabiliti dal c.3, lett. f) o lett g) dell'art. 13 l.r. 56/1977

Le aree regolate dal Piano Particolareggiato "area Centrale di Collegno", anche se scaduti i termini di validità dello stesso, continuano ad essere normate dal Piano Particolareggiato "area Centrale di Collegno", modificato secondo le prescrizioni sotto elencate:

Nelle Norme di Attuazione del P.P., precisato che in caso di contrasto con altre indicazioni contenute negli elaborati di P.P. le prescrizioni normative sono da ritenersi prevalenti rispetto alle indicazioni grafiche, si intendono modificati i seguenti articoli.

art. 1 Validità e modalità di attuazione del P.P.

Tabella n. 2

Scheda quantitativa dei dati relativi alle destinazioni d'uso specifiche – centro commerciale

Nel rispetto delle quantità totali ammesse per il comparto B, in luogo dei valori riportati alla tabella 2, relativamente alla U.M.I. b2 del P.P. è ammessa la realizzazione di un centro commerciale secondo la seguente composizione:

- n. 1 supermercato definito dalla vigente normativa regionale sul commercio MSAM3, con superficie massima di vendita di 1.800 mq;
- n. 2 medie strutture, ciascuna con superficie di vendita compresa fra 500 e 600 mq;
- non meno di n. 7 esercizi di vicinato, comprese attività artigianali di servizio alla residenza e/o alla persona."

art. 2 Contenuti progettuali del P.P.

punto 3

Al termine del paragrafo si aggiunga la seguente precisazione: Relativamente al Comparto B, per effetto del recepimento delle prescrizioni modificate e della prevalenza del testo normativo sulle indicazioni grafiche, tutte le

variazioni agli elaborati di Piano Particolareggiato valgono anche per la modifica dei contenuti della cosiddetta “soluzione conforme”. Sempre per lo stesso comparto B, la tavola 3 ha carattere prevalente rispetto agli altri elaborati grafici.

art.5 Norme specifiche per il Commercio
punto 2

Alla terzultima riga, dopo la parola “antincendi” si eliminano le seguenti parole: “formanti solaio semitrasparente: così che le capriate siano visibili dal basso”.

All’ultimo periodo si aggiunge la parola “eventuale” prima delle parole “magazzino al piano interrato”.

art.6 Attuazione dei Comparti e delle Unità Minime di Intervento
punto b), sezione per il comparto B)

Alla fine della sezione si aggiunge la seguente alinea:

Per l’area a servizi posta a nord est del comparto B (Previsione di Opera Pubblica – P.O.P.) in luogo della realizzazione di un auditorium si prevede la realizzazione di una scuola materna. Di conseguenza in tutti i corrispondenti riferimenti contenuti nelle tavole grafiche e nel progetto di massima delle Opere di Urbanizzazione l’indicazione “auditorium” si intende sostituita con “scuola materna”.

art.8 Cubature, volumetrie e profili in pianta e in alzato
punto 5 (prescrizioni particolari)

lettera “a”:

le parole “quantità massima del 10%” si intendono modificate con “quantità massima del 25%”.

lettera “d”:

Alla fine del periodo si aggiunga:

Per il comparto B l’edificazione è ammessa all’interno delle “aree private” individuate sulla Tavola 3 del P.P., fatte salve lievi possibilità di variazione ammesse nel rispetto delle quantità di aree a servizi previste dal Piano. Le linee tratteggiate indicate nella stessa tavola 3 rappresentano l’orientamento preferenziale dei fronti edificati rispetto al viale centrale ed alla viabilità esistente. Nell’area con previsione di opera pubblica (P.O.P.) le stesse linee tratteggiate sono da intendersi stralciate.

lettera “e”:

Alla fine del periodo si aggiunga:

Per il solo comparto B in luogo dei profili indicati sulle tavole di Piano l’edificazione è consentita fino al raggiungimento dell’altezza massima ammessa per le singole U.M.I.; per le autorimesse l’indicazione del secondo livello interrato è da intendersi come una possibilità realizzativa ammessa ma non obbligatoria.”

Per il PEC via Villani, 27, Prat. Ed. 224/98 nel caso in cui non si attuassero le previsioni progettuali contenute nello strumento urbanistico esecutivo nel periodo di validità dello stesso, l’ambito normativo di riferimento dovrà essere case e lavoro.

7. Norme transitorie

Alla data di adozione del presente progetto, per tutti gli strumenti urbanistici esecutivi approvati e/o convenzionati, il riferimento normativo è quello valido alla presentazione dell’istanza. La norma vale per: il P.P. “Area centrale” C.C. n. 125 del 05.09.97 e per il PEC via Villani già progetto unitario di fattibilità approvato con DCC n. 77 del 11.04.96, poi PEC approvato con DCC n. 13 del 9.02.2000.

**i luoghi della rigenerazione urbana –
SCHEDE PROGETTUALI**

I luoghi della rigenerazione urbana ¹⁾ • Area di rigenerazione RigU-A.2 – COMPENDIO FERROVIARIO EX SOTTOSTAZIONE ELETTRICA	SCHEDA PROGETTUALE NORMATIVA	
<p><u>Parte 1a - Dati generali</u></p> <p>DATI CATASTALI - C.T. (da visura) F. 8 – mapp.li n. 3575, 3576, 3577, 3578, 3579, 3580, 3584</p> <p>DESCRIZIONE Area privata di proprietà delle Ferrovie dello Stato S.p.A. compresa tra Via Torino, la linea ferroviaria Torino-Modane e Via San Massimo.</p> <p>OBIETTIVI L'intervento prevede il recupero dell'edificio ex sottostazione elettrica con inserimento di funzioni terziario-commerciali/direzionali. Individuazione nuovi spazi pubblici (Pista Ciclopedonale, Stazione Metropolitana). Demolizione e/o ricostruzione o, in alternativa, ristrutturazione degli edifici residenziali esistenti con destinazione di progetto ammessa terziario e/o residenziale. Nuovo attraversamento ciclopedonale della linea ferroviaria Torino-Modane, collegamento di Via Torino con Via XX Settembre</p>	<p><u>Parte 2a - Parametri urbanistici ed edilizi</u></p> <p><u>PARAMETRI URBANISTICI</u></p> <p>(St) Superficie territoriale: 12.997 mq</p> <p>(SLP) Superficie Lorda di Pavimento di progetto: max 5.000 mq</p> <p>Destinazioni d'uso: L'intera SLP sarà destinata a funzioni terziario-commerciali/direzionali con mix funzionale da precisare in sede di S.U.E.</p> <p>(ex art.21 L.R. 56/77) Fabbisogno Servizi = (80% SLP) di cui: L'intervento comporta l'obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq 4.000 di servizi pubblici ex art. 21 L.R. 56/77, già soddisfatti con la cessione al Comune delle superfici esterne per pista ciclabile e stazione metropolitana.</p> <p>Sono fatte salve le eventuali ulteriori quote di parcheggio dovute in applicazione della normativa regionale vigente per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio superiori a 400 mq. Dismissione e/o assoggettamento in via prioritaria all'interno del perimetro del lotto, in subordine all'esterno in aree già destinate a servizi.</p> <p><u>PARAMETRI EDILIZI</u></p> <p>Rapporto di Copertura RC = esistente Distanze minime tra i fronti finestrati: esistente Distanze minime tra i fronti non finestrati: esistente Distanze minime dai confini: esistente Altezza massima edifici: esistente (14,55 m)</p>	<p><u>Prescrizioni qualitative e compositive</u></p> <p>L'edificio principale dell'ex sottostazione elettrica FF.SS. è sottoposto a vincolo di interesse culturale ai sensi degli art. 10/12 del Dlgs 42/2004. Le soluzioni progettuali adottate dovranno pertanto valutarsi di concerto con la competente Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Torino. Gli edifici su Via Torino, oggetto di eventuale ricostruzione, dovranno essere realizzati con il numero di piani attuale – 2 PFT, fatta salva la possibilità di incrementarne la superficie nel rispetto della SLP massima complessiva. E' prescritto il raggiungimento dei requisiti di sostenibilità ambientale e di prestazione energetica corrispondenti al punteggio 2,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca" vigente alla data della richiesta del titolo abilitativo edilizio. Il raggiungimento del punteggio richiesto è dimostrato nel progetto allegato alla richiesta del titolo edilizio e il conseguimento dei relativi requisiti è asseverato con la comunicazione di fine lavori.</p> <p>Destinazione aree per servizi pubblici Pista ciclopedonale: collegamento con la pista ciclopedonale esistente lungo Via Torino al fine di consentire interrelazioni in prossimità della Rotonda Falcone con attraversamenti permeabili da analizzare puntualmente, secondo un disegno da produrre in fase di S.U.E. successive. L'intervento dovrà essere progettato e realizzato dagli aventi causa delle aree di rigenerazione A.1 e A.2 secondo criteri di proporzionalità stabiliti in base alla SLP di ciascuna area. Nuovo attraversamento ciclopedonale linea ferroviaria: la realizzazione di tale opera di urbanizzazione indotta sarà definita con modalità da precisare nelle convenzioni attuative relative alle aree di rigenerazione RigU-A.1 e RigU-A.2. In ogni caso dovranno essere rispettati i criteri di proporzionalità sulla base delle SLP di progetto su ciascuna area.</p> <p>Destinazione aree per servizi privati Parcheggi pertinenziali: min. 0,40 mq/mq di superficie lorda di pavimento da individuare sulla SF (Superficie Fondiaria). Tali parcheggi potranno essere localizzati in adiacenza alla stazione metropolitana per un massimo di 2.000 mq</p> <p>Superficie permeabile: min. 20% della SF (Superficie Fondiaria)</p>
<p><u>Parte 1b - Modalità di attuazione</u></p> <p>Procedimento attuativo: Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata.</p> <p>NB: Le superfici riportate nella scheda derivano dalla quantificazione e verifica assunta nella condizione sancita dal programma di Collegno rigenera. In sede di S.U.E. dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.</p>	<p><u>Parte 2b – Indicazioni specifiche</u></p> <p><u>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA</u> L'area in oggetto ricade in_ Classe I - Pericolosità geomorfologica bassa - porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.</p> <p><u>COMPATIBILITA' ACUSTICA</u> Classificazione vigente: nessuna classe assegnata poiché area di competenza ferroviaria Classificazione in variante: classe acustica III</p>	<p><u>Prescrizioni ambientali</u></p> <p>Lo Strumento Urbanistico Esecutivo relativo all'Area di rigenerazione RigU-A.2 dovrà essere sottoposto a specifica Verifica di assoggettabilità a VAS. E' fatto salvo il principio di non duplicare le valutazioni già effettuate e ritenute esaustive nell'ambito del procedimento di verifica ambientale sulla Variante urbanistica, concluso con Provvedimento di verifica n. 4/2019 del 28/11/2019. Lo Strumento Urbanistico Esecutivo e il rilascio dei titoli abilitativi edilizi dovranno tenere conto delle seguenti prescrizioni riportate nel Provvedimento citato:</p> <p>Risorse idriche e gestione delle acque meteoriche e reflue Dovrà essere verificata l'adeguatezza delle reti e degli allacciamenti esistenti rispetto alle opere in progetto. Qualora necessario, in sede di pianificazione attuativa dovranno essere previste specifiche misure e interventi in riferimento sia all'approvvigionamento sia alla successiva fase di smaltimento. Sono in ogni caso prescritte l'attuazione delle misure di risparmio idrico di cui alla DCR 13/03/2007, n. 117-10731 e s.m.i, art. 42, comma 6, e la gestione separata delle acque bianche e nere. Con riguardo allo smaltimento delle acque meteoriche, dovrà prestarsi particolare attenzione al dimensionamento degli eventuali manufatti perdenti in relazione alla massima escursione della falda e al divieto di immissione diretta delle acque meteoriche in acque sotterranee. Le misure adottate per convogliare i deflussi delle acque meteoriche derivate dalle nuove superfici impermeabilizzate non dovranno aggravare la situazione delle aree adiacenti già urbanizzate. Ai sensi del DPGR 23/02/2006, n. 1/R, "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne", a valere sugli insediamenti di natura commerciale è inoltre dovuta la predisposizione di uno specifico piano di gestione delle acque di prima pioggia approvato dal Comune.</p> <p>Invarianza idraulica e permeabilità Dovrà essere garantito il massimo recupero di superfici permeabili, minimizzando le superfici di suolo "artificiale" in progetto. Queste ultime non potranno comunque essere quantitativamente superiori a quelle attuali. A tal riguardo, in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere prodotta una specifica attestazione circa l'invarianza idraulica complessiva.</p> <p>Risparmio energetico I nuovi edifici dovranno essere predisposti per l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento. In sede di PEC e della relativa convenzione attuativa dovrà essere previsto l'obbligo di allacciamento al teleriscaldamento a seguito della realizzazione della dorsale su via Torino. Si sottolinea la necessità di garantire il rispetto dell'art. 102 del Regolamento Edilizio della Città di Collegno (deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 26/06/2018) circa le dotazioni impiantistiche funzionali alla ricarica dei veicoli elettrici. E' inoltre richiesta la presenza, su spazio pubblico, di un numero adeguato di colonnine di ricarica.</p>

Matrice suolo-sottosuolo

In fase di predisposizione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, è prescritto lo svolgimento delle analisi di qualità ambientale dei suoli sulla base del Piano di caratterizzazione depositato e nel rispetto delle integrazioni e delle prescrizioni tecniche indicate nel Provvedimento di verifica n. 4/2019 del 28/11/2019. Dovrà essere concessa ad ARPA Piemonte la possibilità di effettuare analisi ambientali in contraddittorio, pertanto il cronoprogramma dei campionamenti dovrà essere concordato preventivamente con il competente Dipartimento territoriale di ARPA Piemonte e gli esiti degli stessi dovranno essere riportati in specifica Relazione da allegare alla presentazione del SUE. Qualora si riscontrassero passività a carico delle matrici ambientali suolo, sottosuolo e acque sotterranee e quindi superamenti delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) per la destinazione d'uso principale in progetto sulla specifica area di analisi, la stessa sarà obbligatoriamente assoggettata alle procedure di bonifica di cui al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. In tal caso, il procedimento di bonifica dovrà essere avviato senza ritardi e comunque non oltre l'avvio del procedimento di approvazione del SUE.

In fase attuativa dovranno essere in ogni caso rispettate le seguenti prescrizioni, da recepire in sede di convenzione esecutiva:

- i rifiuti interrati emersi dovranno essere rimossi e gestiti come da normativa vigente, anche quando la loro presenza ricade al di fuori delle impronte degli scavi edilizi previsti;
- qualora l'esecuzione degli scavi edilizi evidenziasse potenziali sorgenti primarie di contaminazione non individuate precedentemente e/o evidenze organolettiche di contaminazione sulle matrici ambientali, sarà necessario integrare le indagini effettuate;
- dovrà essere garantita la conformità ai limiti tabellari dei materiali di scavo che verranno riutilizzati in sito, con un numero di campioni adeguato e proporzionale al volume utilizzato;
- le terre e rocce da scavo potranno essere escluse dalla disciplina dei rifiuti se ricorrono le condizioni previste dall'art. 185 del D.Lgs. 152/2006. Il suolo escavato non contaminato e altro materiale allo stato naturale, utilizzati in siti diversi da quelli in cui sono stati escavati, dovranno essere valutati ai sensi, nell'ordine, degli articoli 183, comma 1, lettera a), 184-bis e 184-ter. Qualora ricorrano le condizioni, le terre e rocce da scavo potranno essere qualificate come sottoprodotti o, se sottoposte ad opportune operazioni di recupero, cessare di essere rifiuti. In quest'ultimo caso dovranno essere soddisfatte le condizioni di cui alle lettere da a) a d) dell'art. 184-ter del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i, nonché gli specifici criteri tecnici adottati in conformità a quanto stabilito dal comma 2 del medesimo art. 184-ter.

Gestione del verde

Al fine di ridurre il rischio di propagazione di specie arboree e arbustive esotiche, il materiale verde esistente da smaltire dovrà essere trattato con la soluzione del pirodiserbo. Con particolare riferimento alle specie vegetali alloctone, laddove tale materiale non fosse trattato con la tecnica del pirodiserbo, lo stesso dovrà essere trattato come rifiuto e adeguatamente gestito come indicato dall'art. 185, c. 1, lettera f) del D.Lgs. 152/2006.

Tutte le superfici a verde in progetto dovranno essere piantumate con specie autoctone, evitando specie arboree e arbustive inserite negli elenchi allegati alla DGR 18/12/2012, n. 46-5100 - "Identificazione degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione", elenchi aggiornati con DGR 12/06/2017, n. 33-5174.

Misure mitigative e compensative

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

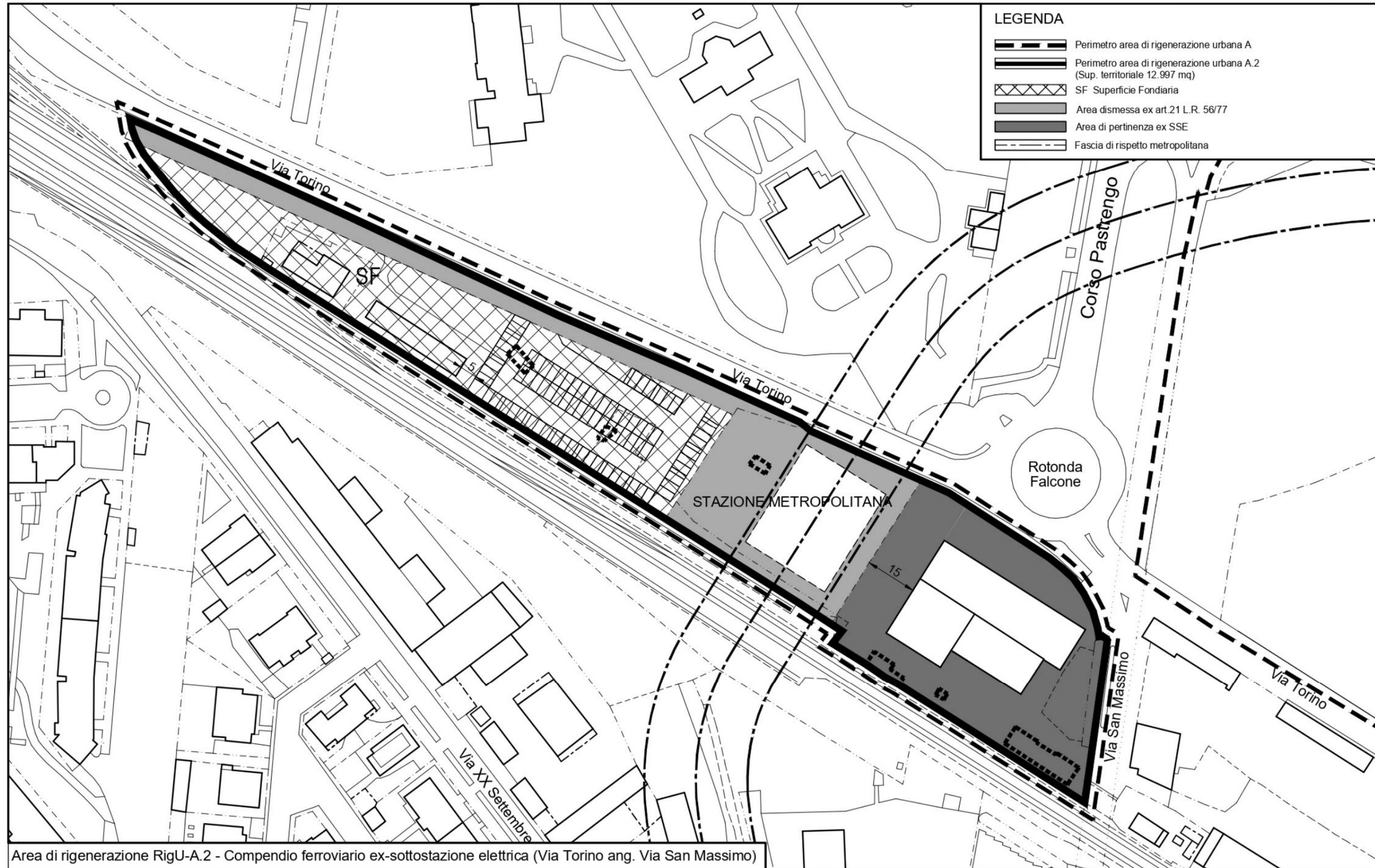
- al fine della tutela delle risorse idriche e della risorsa suolo, dovranno essere adottate tutte le possibili precauzioni e gli accorgimenti volti a limitare i rischi di contaminazione e contenere l'eventuale diffusione di inquinanti a seguito di sversamenti di natura accidentale;
- dovranno essere quantificati i volumi demoliti e le tipologie di materiali coinvolti al fine di individuare le modalità più corrette di smaltimento. Allo stesso modo deve essere accertata la presenza di eventuali materiali da costruzione non più ammessi dalla normativa (manufatti contenenti amianto) e deve esserne garantita la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale;
- dovranno essere adottate misure di tutela, preventive e correttive, per ridurre e/o mitigare gli impatti conseguenti alla fase di cantiere come:
 - 1) sospensione dell'attività in caso di forte vento;
 - 2) trattamento delle superfici tramite bagnatura con acqua;
 - 3) copertura dei cumuli e dei mezzi di trasporto;
 - 4) predisposizione di barriere protettive;
 - 5) transito dei mezzi movimentazione terra destinati all'esterno del cantiere attraverso un sistema di lavaggio che provveda a pulire le ruote dalla polvere.
- l'eventuale terreno vegetale di scotico dovrà essere gestito in modo da conservarne le caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche e poterlo riutilizzare. Dovrà essere eventualmente inerbato per evitare l'insediamento di specie erbacee esotiche invasive.

- Tutte le misure mitigative già previste nella documentazione tecnico-ambientale depositata dovranno trovare riscontro in corpo al titolo abilitativo edilizio a garanzia della loro effettiva attuazione, e nel dettaglio:

- le specie arboree di nuova piantumazione dovranno essere scelte anche per la loro capacità di assorbire le sostanze inquinanti;
- i percorsi pubblici pedonali dovranno essere realizzati con pavimentazione atta a ridurre l'inquinamento urbano;
- dovranno essere ridotte al massimo le superfici impermeabili, preferendo ad esse soluzioni permeabili e semipermeabili: le aree di sosta delle auto saranno tutte pavimentate con elementi permeabili e/o semi-permeabili; le aree pedonali saranno pavimentate con materiali drenanti permeabili in agglomerato o resina;
- nelle aree verdi si dovranno gestire le acque meteoriche mediante l'aumento della capacità drenante del terreno;
- sarà prevista la raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici in progetto, cioè in cisterne di accumulo indispensabili per l'irrigazione delle alberate e delle aree verdi in progetto;
- per garantire la minimizzazione del rumore prodotto dal traffico sulla rotatoria Falcone/Via San Massimo, si formalizzerà quale contributo la capacità di assorbimento acustico delle aree verdi, previste come zona cuscinetto tra il filo delle costruzioni ed il margine stradale

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

I luoghi della rigenerazione urbana: aree di rigenerazione RigU-A.2



SCHEDA PROGETTUALE GRAFICA - scala 1:000

I luoghi della rigenerazione urbana¹ - RigU-B.1

Area di rigenerazione RigU-B.1 – Compendio immobiliare C.T.R.E.A. e aree connesse

Parte 1a – Dati generali

AREA RIGENERAZIONE RigU-B.1 – Compendio immobiliare ex C.T.R.E.A. e aree connesse

Area di Corso Francia

DATI CATASTALI (da visura)

Corso Francia 148

Fg. 8 – mappale 532

Fg. 8 – mappale 3901

Fg. 8 – mappale 277

Fg. 8 – mappale 4116

STATO DI FATTO

Compendio immobiliare ex C.T.R.E.A. di Corso Francia, di proprietà di ELLEMMME S.p.a., costituito da:

- palazzina di 3 piani fuori terra, adibita a uffici, alloggi, portineria e accessori, realizzata probabilmente fra gli anni '10 e '20 del Novecento;
- fabbricato di 1 piano fuori terra a doppia altezza, adibito a ex centrale di conversione elettrica, realizzato contestualmente alla palazzina, posto sul retro di quest'ultima;
- fabbricato di 1 piano fuori terra, adibito a magazzino e locali ad uso del personale (spogliatoi, servizi igienici, refettorio, ecc.), posto sul lato nord rispetto agli edifici di cui sopra, realizzato nel 1961;
- piano interrato di estensione pari all'ingombro dei suddetti corpi di fabbrica;
- un capannone industriale di 1 piano fuori terra, adibito a rimessaggio e manutenzione dei mezzi, costituito da un corpo di fabbrica su Corso a tre campate di cui quella centrale rialzata, e da un corpo di fabbrica in aderenza sul lato nord a due campate di medesima lunghezza e maggiore ampiezza; il primo corpo è probabilmente realizzato prima della seconda Guerra Mondiale e il secondo tra il 1955 e il 1960;
- un basso fabbricato di 1 piano fuori terra, distaccato rispetto agli edifici di cui sopra, ubicato al centro del piazzale, adibito a stazione di lavaggi dei mezzi, realizzato contestualmente al secondo corpo del capannone industriale;
- un basso fabbricato di 1 piano fuori terra, distaccata rispetto agli edifici di cui sopra, posto al confine orientale del lotto, adibito a box e deposito, realizzato nel 1960.

Tali fabbricati sono allo stato attuale dismessi da ogni utilizzo.

Parte del compendio, costituito dalla palazzina, dall'ex centrale di conversione, il capannone prospiciente su Corso Francia e parte del fabbricato a uso magazzino, è sottoposto vincolo di interesse culturale ai sensi del D.lgs. 42/2004.

OBIETTIVI

Recupero e rifunionalizzazione del complesso immobiliare ex C.T.R.E.A. con particolare riguardo agli edifici sottoposti a vincolo culturale, con decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con protocollo numero 11942 del 08/07/2019.

Formazione di spazi di aggregazione e connettivi di fruizione pubblica a conclusione dell'asse di Viale Piemonte.

Dotazione di spazi attrezzati per lo svolgimento del mercato settimanale di Santa Maria.

Completamento dei percorsi ciclopedonale esistenti e previsti da P.U.M.S.

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

Area di Via XX Settembre

DATI CATASTALI (da visura)

Via XX Settembre snc

Fg. 8 – mappale n. 4192

STATO DI FATTO

Compendio immobiliare ex C.T.R.E.A. di Via XX Settembre, di proprietà di ELLEMMME S.p.a., costituito da lotto di forma allungata intercluso tra la linea ferroviaria Torino-Modane e i comparti residenziali limitrofi.

N.B.: Il fabbricato preesistente accatastato al Catasto Fabbricati al Foglio 8, mappale 4192 risulta demolito a seguito di SCIA con protocollo n. 14438/2020 del 28/02/2020, per una SLP di 332 m².

OBIETTIVI

Il lotto di Via XX Settembre sarà adibito prevalentemente a parco, attrezzato per lo sport all'aperto, e a parcheggi di servizio.

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

Parte 2a – Parametri urbanistici ed edilizi

AREA RIGENERAZIONE RigU-B.1 – Compendio immobiliare ex C.T.R.E.A. e aree connesse

(St) Superficie territoriale: 26.628 m²
(SLP) Superficie Lorda di Pavimento esistente: 6.870 m²
(SLP) Superficie Lorda di Pavimento massima: 8.850 m²

Parametri urbanistici ed edilizi per il dimensionamento degli interventi (art. 9 N.T.A.)

Rapporto di Copertura massimo: Rc = nei limiti della sagoma massima^{NB1}
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distante minime tra fronti non finestrati: De = 6 m
Distanze minime dai confini: Dc = 5 m; Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari, o come esistente
Dc = 2 m o come esistente

Distanze minime dal confine verso Corso Francia

Superficie permeabile minima complessiva

dei Lotti di Corso Francia e Via XX Settembre: 20% della superficie Territoriale

Superficie a verde in piena terra (50% del 20% della St- Art. 91.1, punto 3 del RE): 10% della St

Tipi di intervento ammessi (art. 3. TU edilizia D.P.R. n.380/2001): Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, interventi di restauro e di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica.

Area di Corso Francia:

(St) Superficie territoriale: 21.204 m²
(SLP) Superficie Lorda di Pavimento esistente: 6.870 m²
(SLP) Superficie Lorda di Pavimento massima: 8.850 m²

Destinazione d'uso ammesse (art. 7 N.T.A.):

- (R) – residenziale;
- (T) – Terziario, Commerciale, Direzionale e Turistico-Ricettivo;
- (S) – Servizi.

Fabbisogno di servizi pubblici (ex. Art 21 della L.R. 56/77):

29 m²/abitante per la destinazione residenziale

80% della SLP per la destinazione terziario-commerciale (min 50% a Parcheggio)

Fabbisogno di parcheggi privati:

0,35 m²/m² di SLP per la destinazione residenziale,

0,40 m²/m² di SLP per la destinazione terziaria e commerciale.

Fabbisogno di verde privato (min): 0,00 m²/ab

Area di Via XX Settembre:

(St) Superficie territoriale: 5.424 m²
(SLP) Superficie Lorda di Pavimento esistente: 0 m²
(SLP) Superficie Lorda di Pavimento massima: 0 m²

Destinazione d'uso ammesse (art. 7 N.T.A.):

: (S) 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.

UMI - AREA RIGENERAZIONE RigU-B.1 – Compendio immobiliare ex C.T.R.E.A. e aree connesse

Parametri	UMI 1			UMI 2	UMI 3
	A.1	A.2	C.E.	A.3	A.4
Superfici coperta massima (Sc)	3.060 m ²	1.415 m ²	30 m ²	950 m ²	1.000 m ²
Superficie lorda di pavimento massima (Slp)	4.100 m ²	1.600 m ²	-	1.050 m ²	2.100 m ²
Altezza massima	12,00 m	9,00 m	-	7,00 m	9,00 m
Numero piani massimo	3 p.f.t.	1 p.f.t.	-	2 p.f.t.	2p.f.t
Destinazioni d'uso	R (nel limite di 900 mq), T, S			T, S	T, S (di cui almeno 2.200 m ² dedicati a Piazza pubblica esclusa dal calcolo dello standard ex art. 21 L.R. 56/77)
	Sp (almeno un servizio privato di interesse pubblico)				

SCHEDA PROGETTUALE NORMATIVA

Prescrizioni qualitative e compositive

AREA RIGENERAZIONE RigU-B.1 – Compendio immobiliare ex C.T.R.E.A. e aree connesse

L'intervento di recupero degli edifici esistenti dovrà essere condotto con prudenza e sobrietà, nell'attenta considerazione delle relazioni visive con l'insieme dell'Area Centrale nella quale è inserito il compendio. Pertanto, l'impatto delle nuove installazioni tecnologiche sarà ridotto al minimo consentito dalle normative, e saranno previste schermature visive ed acustiche. È richiesto altresì l'impiego di materiali e strategie di ottimizzazione dell'involucro con caratteristiche prestazionali atte a ottenere la sostenibilità ambientale dell'intervento e nel contempo la valorizzazione dell'esistente.

Il prolungamento ovest (Cascine Vica) della Linea Metropolitana, il cui percorso interessa in parte l'ambito di intervento, prevede una fascia di rispetto pari a 15 m dall'asse del tracciato, lungo una porzione del sub-ambito. In deroga all'articolo 13.10 delle Norme Generali è ammessa all'interno di detta fascia di rispetto la costruzione ex novo di fabbricati di altezza non superiore a due piani fuori terra con fondazioni e reti superficiali (contenute in metri 4,00 dal piano di campagna esistente).

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI:

Percorsi ciclo-pedonali e viabilità: La nuova viabilità, da realizzarsi con senso di marcia in uscita dalla Via San Massimo, dovrà prevedere la realizzazione di adeguato marciapiede a garanzia della sicurezza pedonale della popolazione scolastica. Si dovrà garantire la realizzazione di un percorso ciclopedonale tra Via S. Massimo e Via Silvio Pellico in fregio a Corso Francia.

Servizio privato di interesse pubblico: Si dovrà garantire la presenza di almeno un servizio privato di interesse pubblico (poliambulatori, strutture di riabilitazione psico-motoria e/o sportive, strutture assistenziali non residenziali, servizi studenteschi non residenziali, centri di interesse culturale, sedi di associazioni, palestre ecc.). – Tale servizio, incluso nella Slp di progetto, è individuabile all'interno dell'intero ambito di progetto in almeno una UMI e non concorre alla quantificazione della dotazione di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/1977 (La suddetta prescrizione è richiesta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/2021).

Area Parcheggio: Vi sarà uso esteso di pavimentazioni permeabili nei parcheggi esterni

Attrezzature connesse alle attività terziario/commerciali: Tutti i "dehor" collocati fuori da eventuali spazi porticati dovranno essere amovibili, inoltre dovranno essere realizzati con materiali e finiture tali da agevolare le operazioni di rimozione in occasione del mercato del mercoledì.

Piazza Pubblica: Dovrà essere realizzata a conclusione del percorso di Viale Piemonte e più precisamente nell'area compresa tra Corso Francia e Via Risorgimento l'estensione della piazza esistente.

La nuova piazza pedonale sarà dotata delle attrezzature necessarie ai banchi del mercato a scomputo, e di almeno un servizio igienico fruibile da persone a ridotta capacità motoria aperto 24/7.

Richiami ad elementi di memoria: Si prevede in attestazione della Piazza Pubblica un elemento architettonico destinato alla memoria delle attività svolte nello storico compendio immobiliare C.T.R.E.A. *Consorzio Torino-Rivoli Esercizi Autofiloviari*.

Prescrizioni di carattere ambientale:

Con riferimento alle valutazioni ambientali svolte nell'ambito del procedimento del Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS sulla Variante urbanistica semplificata, il rilascio dei titoli abilitativi edilizi dovranno tenere conto delle seguenti prescrizioni:

Misure mitigative in fase di cantiere:

1. Utilizzare veicoli pesanti in regola con le emissioni di scarico;
2. Trattare i rifiuti e le terre e rocce da scavo secondo le disposizioni del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.; Parte quarta del D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i. per Terre e Rocce da scavo;
3. Bagnare con acqua le macerie durante le fasi di demolizione;
4. Lavare le ruote dei mezzi all'uscita delle aree di cantiere (effettuati su platea impermeabile) in corrispondenza dell'immissione dei flussi veicolari sulla viabilità ordinaria;
5. Utilizzare reti antipolvere o cesate ceche durante le fasi di demolizione.
6. Prevedere aree di sosta delle macchine operatrici dovranno essere di massima

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

Parte 1b – Modalità di attuazione

AREA RIGENERAZIONE RigU-B.1 – Compendio immobiliare ex C.T.R.E.A. e aree connesse

Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'Art. 49 della L.R. 56/77. La convenzione del primo PdC disciplinerà tutti gli interventi in progetto.

Per le opere di urbanizzazione l'occupazione di suolo pubblico avviene a titolo gratuito.

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

L'ambito d'intervento potrà essere suddiviso in tre U.M.I. (attività minime d'intervento):

- U.M.I. 1; (Corso Francia)
- U.M.I. 2; (Corso Francia +Via XX Settembre)
- U.M.I. 3; (Corso Francia)

L'attuazione delle U.M.I. dovrà corrispondere ad una convenzione unitaria sottoscritta in sede del primo titolo edilizio rilasciato. Questa potrà assumere direttamente la veste di convenzione attuativa oppure di convenzione quadro di riferimento per le convezioni attuative delle singole UMI. L'agibilità dei fabbricati di ciascuna U.M.I. sarà condizionata al completamento/collaudato provvisorio delle relative opere di urbanizzazione.

La fidejussione relativa alle opere di urbanizzazione sarà unitaria e non potrà essere svincolata a completamenti parziali.

Relativamente ai parcheggi pertinenziali insistenti sulla UMI1, in convenzione unitaria dovrà essere esplicitata e garantita la possibilità di una fruizione continuativa di tali spazi anche da parte delle attività che saranno insediate nelle restanti unità di intervento.

È possibile prevedere opere esterne all'ambito di variante urbanistica (opere extra).

Ai fini di preservare la fruibilità del mercato dovrà essere redatto e trascritto un atto con impegno del soggetto attuatore e/o eventuali aventi causa, locatari, o altri soggetti, di evitare l'accesso di mezzi pesanti tra le ore 5.00 e le ore 17.00 della giornata in cui si effettua lo svolgimento delle attività mercatali.

^{NB1:} Non costituiscono variante al piano la modifica di impronte e superfici dei fabbricati all'interno delle sagome massime e altezze massime previste a progetto, rispettando gli allineamenti nonché tutti i criteri utili ad una ordinata disposizione dei corpi di fabbrica

Per la UMI 3 è stabilita una SA – Superficie di atterraggio, definita come superficie nella quale il proponente può attuare il trasferimento della capacità edificatoria residua definita dalla scheda dell'Ambito B.1 – Collegno Centro, del Programma di Rigenerazione Urbana “Collegno Rigenera!” nei limiti imposti nella UMI corrispondente.

Parte 2b – Indicazioni specifiche

PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA

Area di rigenerazione RigU-B.1- Compendio immobiliare C.T.R.E.A. e aree connesse:

Area Corso Francia Classe I - Pericolosità geomorfologica bassa.

Area Via XX Settembre Classe I - Pericolosità geomorfologica bassa.

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

COMPATIBILITÀ ACUSTICA

Area di rigenerazione RigU-B.1 – Compendio immobiliare ex-C.T.R.E.A. e aree connesse

Area corso Francia

Classificazione III (aree di tipo misto)

Allo stato di fatto i rilievi evidenziano un superamento dei valori della classe III, pertanto **in fase di collaudo di clima acustico è ammessa la sola verifica dei valori di emissione.**

Area Via XX Settembre

Proposta di zonizzazione acustica – Variante al piano di zonizzazione acustica – Proposta di Classificazione- Classe III (aree di tipo misto)

impermeabilizzate o previste in adeguati terreni in grado di prevenire l'infiltrazione di acque di dilavamento nel sottosuolo e di sostanze inquinante derivanti da sversamenti accidentali;

7. Trattare la rimozione e smaltimento di eventuali cisterne interrato, secondo quanto previsto dalle “Linee guida sui serbatoi interrati” Prodotte da ARPA Lombardia;
8. Coprire i cumuli di terre e macerie durante il trasporto e l'accatastamento in cantiere, per evitare la dispersione di polveri;
9. Prevedere in cantiere una raccolta differenziata con adeguati contenitori (rifiuti liquidi pericolosi e rifiuti speciali in genere), per un primo loro accatastamento e successivo trasporto alle discariche autorizzate;
10. Evitare la sovrapposizione contemporanee di più lavorazioni caratterizzate da emissioni sonore significative, realizzando un attento programma delle lavorazioni;
11. Utilizzare macchinari ed attrezzature in buono stato di manutenzione e conformi con la normativa di settore vigente;
12. Prevedere la formazione di barriere protettive con pannelli sandwich di altezza pari a 3 metri con funzione fonoisolante, verso (Scuola “G. Masconi”);

Misure mitigative in fase di esercizio:

1. Dotare i nuovi edifici di un impianto di produzione di energia elettrica da FER almeno con potenza pari a 2 kWp per ogni 100 m2 di impronta al suolo del fabbricato;
2. Raggiungere i requisiti di sostenibilità ambientale e di prestazione energetica corrispondenti al punteggio di 2,5 del sistema di valutazione denominato “Protocollo ITACA – Regione Piemonte”;
3. Pavimentare gli stalli a parcheggio con blocchetti filtranti;
4. Prevedere siepi e/o idonee schermature acustiche per la riduzione del rumore lungo la strada prevista dal PRGC in corrispondenza del confine con la Scuola “G. Marconi”

Risorse idriche e gestione delle acque meteoriche e reflue:

In fase di progetto dovrà essere data attuazione alle norme del Nuovo Piano di Tutela delle Acque di cui all'alla DCR 179-18293 del 2 novembre 2021, e richiesto apposito parere di compatibilità all'autorità d'Ambito.

Si prescrive il rispetto e l'applicazione dell' Art. 42 del Piano di Tutela delle Acque e il rispetto del Regolamento Regionale 1/R/2006.

Isola di calore:

Il progetto definitivo delle Opere di urbanizzazione dovrà comprendere la progettazione (esclusa la realizzazione) di elementi ombreggianti atti a ridurre l'effetto isola di calore sulla piazza pubblica di nuova realizzazione.

Invarianza idraulica e permeabilità:

Si ritiene necessario considerare in fase di progetto esecutivo le seguenti indicazioni progettuali:

- Previsione di convogliamento delle acque provenienti dalle nuove superfici impermeabilizzate senza aggravare le portate dei corpi idrici ricettori, anche mediante l'eventuale realizzazione di vasche di laminazione/accumulo, da localizzare al di sotto di aree già compromesse, prevedendo altresì il riutilizzo delle acque raccolte per la realizzazione di reti duali;
- Previsione di utilizzo di pavimentazioni quanto più possibile permeabili, nei cortili, marciapiedi, parcheggi e strade a bassa frequentazione;

Efficienza energetica e sostenibilità ambientale:

Realizzare soluzioni edilizie, compositive ed impiantistiche che consentano di raggiungere standard qualitativi previsti per la certificazione dei protocolli ITACA, corrispondenti al livello 2,5.

Inoltre, è obbligatorio prevedere la predisposizione degli edifici per eventuale futuro allaccio alla rete di teleriscaldamento.

È necessario garantire, in fase esecutiva, il rispetto dell'art. 102 del Regolamento Edilizio della Città di Collegno (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 26/06/2018) circa le dotazioni impiantistiche funzionali alla ricarica dei veicoli elettrici, prevedendo altresì la localizzazione su spazio pubblico di un numero adeguato di colonnine di ricarica nel rispetto delle indicazioni del “Regolamento per la realizzazione di infrastrutture di ricarica per i veicoli elettrici e gestione del servizio di ricarica, ad uso pubblico” approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 29/06/2022.

Clima acustico:

Previsione di verde perimetrale e/o idonee schermature acustiche su confine della “Scuola Primaria G. Marconi”

Si ritiene necessario eseguire una valutazione di clima acustico, nelle fasi previste per il rilascio del titolo abilitativo, che tenga conto non solo delle componenti sonore nella loro totalità o del solo traffico veicolare, ma anche delle singole sorgenti sonore, relativamente ai ricettori presenti nell'intero ambito di progetto, al fine di eliminare la criticità esistente anche mediante l'uso delle migliori tecnologie disponibile e/o ulteriori opere mitigative.

È prescritta l'obbligo di presentare apposita domanda di autorizzazione in deroga acustica ex. Art. 6 comma 1 lett. h) della Legge 447/95 per le attività di cantiere temporaneo secondo normativa vigente.

Matrice suolo e sottosuolo:

È fatto obbligo la necessità di eseguire, prima del rilascio del titolo abilitativo, il medesimo set analitico utilizzato per i punti di indagine (idrocarburi pesanti C>12, IPA, metalli, compresi Cr VI, e Hg) per poter caratterizzare l'area all'interno del complesso industriale ex-CTREA.

Inoltre, si richiede di effettuare un piano di indagine da presentare ad ARPA, per la definizione dei valori di fondo naturale, nonché dar corso alle procedure di cui al DPR 120/2017 inerente alla gestione degli inerti movimentati e/o riutilizzati, privilegiando l'utilizzo di aggregati riciclati compatibili con le specifiche di cui all'Allegato C della Circolare del ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio 15/7/2005 n. UL/2005/5205.

Gestione del verde:

Tutte le superfici destinate a verde dovranno prevedere piantumazioni con specie autoctone, di provenienza locale, rustiche ed a scarsa necessità di manutenzione, evitando specie arboree e arbustive inserite negli elenchi allegati alla DGR 18/12/2012, n. 46-5100 – *"Identificazione degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione"*, elenchi aggiornati con DGR 12/06/2017, n. 33-5174.

Inoltre rispetto al numero degli esemplari ed il sesto di impianto, essi dovranno essere definiti in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante per una corretta distribuzione, la scelta delle specie dovrà consentire di ottimizzare i risultati dell'intervento anche sotto il profilo paesaggistico, garantendo nel lungo periodo, dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui verranno inserite.

Si prescrive che l'impianto di raccolta e smaltimento delle acque di dilavamento superficiale si sistemato oltre la linea di piantumazione delle specie arboree al fine di non compromettere lo sviluppo dell'apparato radicale.

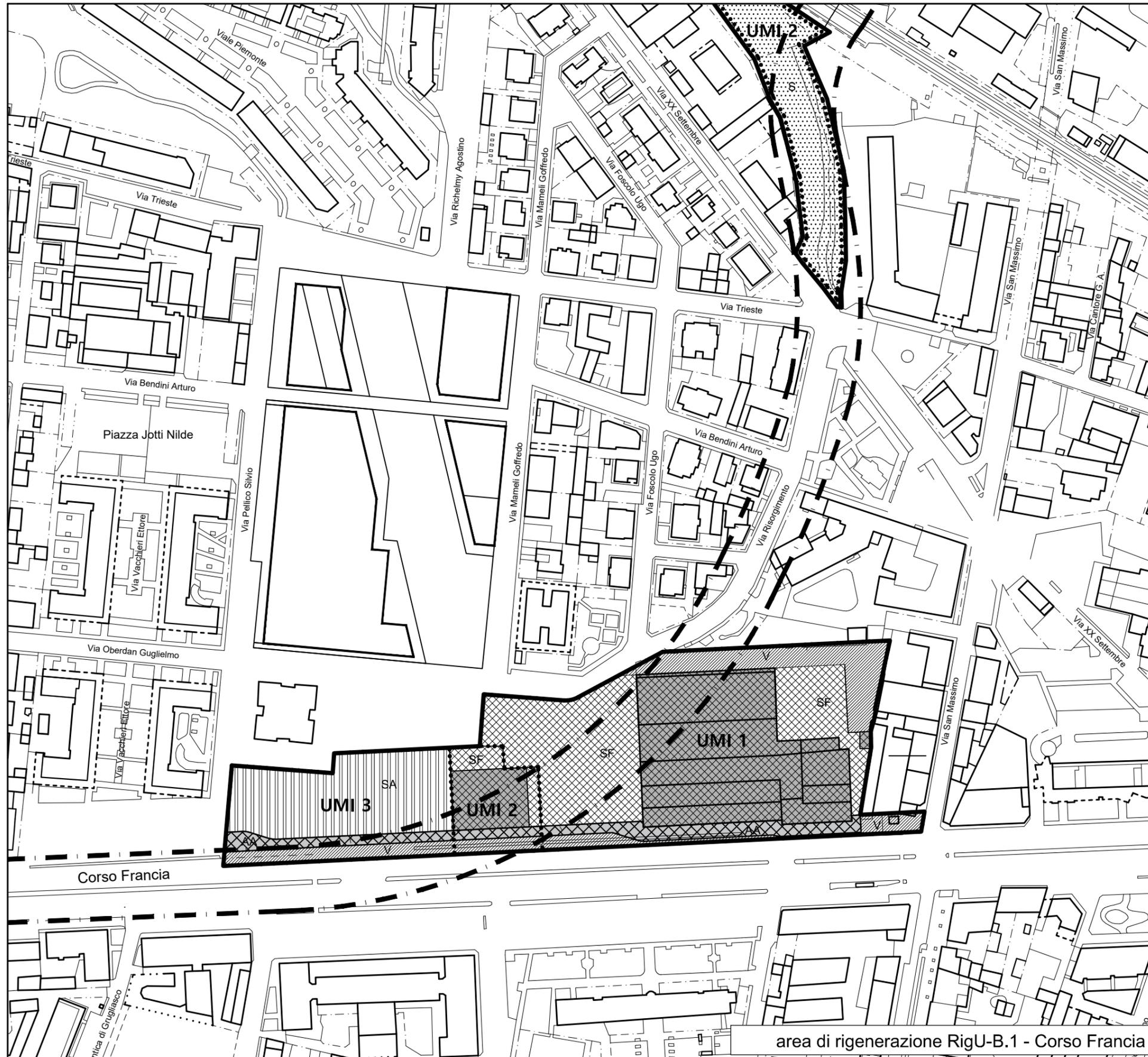
L'area connessa di Via XX Settembre dovrà prevedere soluzioni in piena terra, con scelte idonee come rain garden, oasi fiorite e piantumazioni di alberi. Non potranno essere realizzati campi da gioco, ma solo spazi con aree gioco-fitness in piena terra.

Tutela paesaggistica ed archeologica:

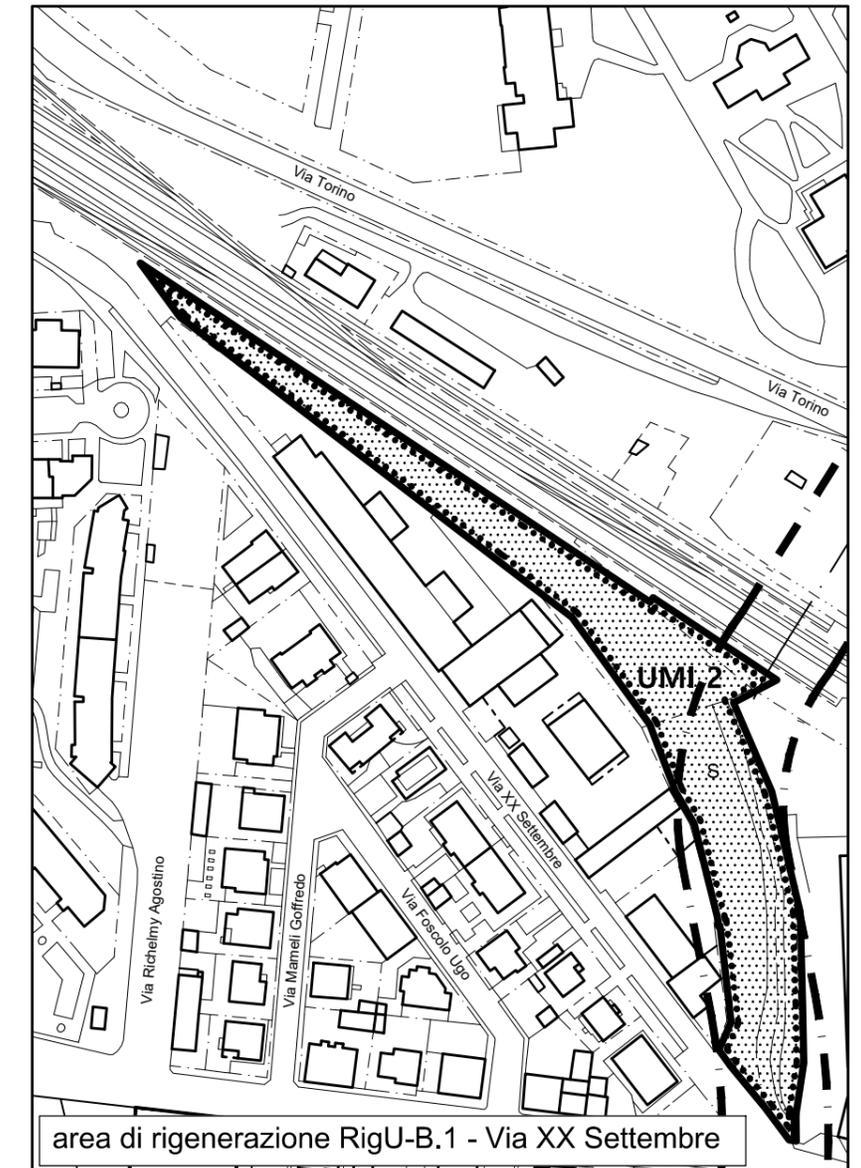
Durante la progettazione in fase definitiva si ritiene di fondamentale importanza non sviluppare attraverso il progetto possibili ostacoli ai coni visivi da e verso il castello di Rivoli, affinché non sia in alcun modo interrotta l'assialità del corso né siano impedito o compromesse le visuali e le prospettive storiche.

È prescritta particolare attenzione al potenziale rischio di rinvenimenti archeologici durante l'attività di scavo, vista la prossimità delle aree di intervento con la chiesa di San Massimo ed il tracciato dell'antica strada tra Grugliasco e Collegno.

I luoghi della rigenerazione urbana: aree di rigenerazione RigU-B.1 - compendio immobiliare ex C.T.R.E.A.



area di rigenerazione RigU-B.1 - Corso Francia



area di rigenerazione RigU-B.1 - Via XX Settembre

LEGENDA

	Superficie Territoriale
	SF Superficie Fondiaria
	Perimetro Unità d'Intervento (U.M.I.)
	Fascia di rispetto Linea Metropolitana
	SA - Superficie di atterraggio
	Sagoma massima
	S Servizi
	V Sedime Stradale (viabilità/parcheggi su strada)
	AA Aree a viabilità assoggettate ad uso pubblico

I luoghi della rigenerazione urbana ¹⁾ • Area di rigenerazione AMBITO DI RIGENERAZIONE N - "NATURA URBANA - UNA CITTÀ NUOVA" ED AREA CONNESSA (AREA AGRICOLA DI VIA SEBUSTO)	SCHEDA PROGETTUALE NORMATIVA	
<p>Parte 1a - Dati generali</p> <p>DATI CATASTALI - C.T. (da visura) <u>Area N - "Natura urbana - una città nuova":</u> F. 7 – mapp.li n. 608, 275, 2958, 2959, 603 parte</p> <p><u>Area connessa - area agricola di Via Sebusto:</u> F. 8 – mapp. n. 2 parte</p> <p>DESCRIZIONE <u>Area N - "Natura urbana - una città nuova"</u> Area privata oggetto di rigenerazione urbana ai sensi art. 14 L.R. 20/2009 con caratteri produttivi nello stato di origine e volumi riconvertiti con un processo di smaterializzazione in Superficie Loda di Pavimento a destinazione residenziale. L'area ricade inoltre nell'addensamento commerciale A4 Leumann-Costa.</p> <p><u>Area connessa - area agricola di Via Sebusto</u> Area sita nel quadrante denominato "Il Centro Storico" con caratteri finalizzati all'attività agricola, ora in previsione di un utilizzo più conforme ad attività di uso collettivo.</p> <p>OBIETTIVI <u>Area N - "Natura urbana - una città nuova"</u> Si prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale e terziario/commerciale previa demolizione dell'esistente e riqualificazione dell'intorno, mediante la sistemazione dell'attraversamento di corso Francia antistante l'intervento, con previsione di nuovi spazi pubblici (permeabilità pedonali, marciapiedi, verde pubblico). Il nuovo edificio previsto in sostituzione dei fabbricati esistenti dovrà essere progettato con caratteri compositivi e di linguaggio architettonico atti a costruire una relazione attiva con il principale corso viario del territorio collegnese, cioè con l'intento soprattutto di evidenziare un punto di riferimento visivo per l'ingresso alla città. Anche l'asse viario del corso Francia sarà modificato in tale funzione con la creazione di un attraversamento protetto in corrispondenza del nuovo edificio. In tale occasione, sarà effettuata la riqualificazione di corso Francia in coerenza con il progetto complessivo del corso medesimo. Sarà comunque garantito il mantenimento del controviale; pertanto il filo di fabbricazione in progetto sarà allineato ai fabbricati adiacenti. La morfologia dei nuovi volumi edilizi dovrà assolvere ai criteri di sostenibilità energetica con una disposizione delle unità abitative e dei relativi spazi intermedi aggregati (balconi, terrazzi, logge, serre applicate ecc.) volte con orientamento preferenziale a sud e sud-ovest in modo da utilizzare al meglio la radiazione solare diurna, cioè compatibilmente con la disposizione e morfologia del lotto.</p> <p><u>Area connessa - area agricola di Via Sebusto</u> Si prevedono: • recupero con restauro del lavatoio esistente sul tracciato della bealera "La Canale"; • cessione gratuita e unitaria al Comune dell'intera superficie interessata, in base a quanto segue: - mq 2.180 a soddisfacimento diretto della quota di servizi pubblici dovuti dall'intervento; - mq 1.800 quale cessione aggiuntiva di aree a servizi a favore del Comune di Collegno; - mq 1.800 a soddisfacimento della quota di servizi pubblici dovuti da futuri interventi edilizi sul territorio realizzati dal proponente e/o da altri operatori.</p> <p>La proprietà proponente si riserva in proprietà una fascia di mt. 10 di larghezza posta longitudinalmente al fronte del fiume Dora Riparia. Sistemazione e cessione al Comune come area a servizi pubblici ex art. 21 L.r. 56/77.</p>	<p>Parte 2a - Parametri urbanistici ed edilizi</p> <p>PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO - S.U.E.</p> <p>PARAMETRI URBANISTICI</p> <p>(St) Superficie territoriale: 2.143 mq</p> <p>(SLP) Superficie Lorda di Pavimento max: 2.838,19, di cui</p> <p>- mq 2.388,19 residenziale; - mq 450,00 terziario - commerciale (minimo);</p> <p>Destinazioni d'uso in funzione delle reali consistenze di sfruttamento: - residenziale: mq 2.388,19 di SLP - residenziale sociale: 15% di SLP residenziale libera - terziario-commerciale mq 450,00 (minimo) di SLP</p> <p>Fabbisogno Servizi determinati dalle reali condizioni di progetto secondo le condizioni ammesse di cui, in linea generale:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ afferenti alla residenza 29 mq/abitante (di cui minimo 7 mq/abitante reperiti all'interno dell'ambito di intervento "N" ai sensi della ex L.R. 56/77 art. 21 comma 1) ▪ afferenti alla quota terziario-commerciale 80% SLP in progetto (di cui almeno il 50% reperiti all'interno dell'ambito di intervento "N") <p>PARAMETRI EDILIZI</p> <p>Rapporto di Copertura RC = 0.60 mq/mq</p> <p>Distanze minime tra i fronti finestrati: Def= 10 m</p> <p>Distanze minime tra i fronti non finestrati: De= 6 m</p> <p>Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m</p> <p>Altezza massima edifici: - Il numero massimo di piani fuori terra previsto è: 10 piani.</p> <p>Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,35 mq/mq di superficie lorda di pavimento</p> <p>Superficie permeabile all'interno del lotto: 20% della superficie fondiaria</p>	<p>Prescrizioni qualitative e compositive</p> <p>AREA RIGENERAZIONE N "Natura urbana - una città nuova"</p> <p>Il nuovo edificio previsto in sostituzione dei fabbricati esistenti dovrà essere progettato con caratteri compositivi e di linguaggio architettonico atti a costruire una relazione attiva con il principale corso viario del territorio collegnese, cioè con l'intento soprattutto di evidenziare un punto di riferimento visivo per l'ingresso alla città. Anche l'asse viario del corso Francia sarà modificato in tale funzione con la creazione di un attraversamento protetto in corrispondenza del nuovo edificio. In tale occasione, sarà effettuata la riqualificazione di corso Francia in coerenza con il progetto complessivo del corso medesimo. Sarà comunque garantito il mantenimento del controviale; pertanto il filo di fabbricazione in progetto sarà allineato ai fabbricati adiacenti. La morfologia dei nuovi volumi edilizi dovrà assolvere ai criteri di sostenibilità energetica con una disposizione delle unità abitative e dei relativi spazi intermedi aggregati (balconi, terrazzi, logge, serre applicate ecc.) volte con orientamento preferenziale a sud e sud-ovest in modo da utilizzare al meglio la radiazione solare diurna, cioè compatibilmente con la disposizione e morfologia del lotto.</p> <p>E' prescritto il raggiungimento di requisiti di sostenibilità ambientale e di prestazione energetica corrispondenti al punteggio 2,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA – Regione Piemonte – Edifici" vigente alla data della richiesta del titolo abilitativo edilizio. Il raggiungimento del punteggio richiesto è dimostrato nel progetto allegato alla richiesta del titolo edilizio e il conseguimento dei relativi requisiti è asseverato con la comunicazione di fine lavori.</p> <p>ULTERIORI PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI</p> <p>REGOLE EDILIZIE GENERALI - Dati planovolumetrici (allegata SCHEDA GRAFICA)</p> <p>Destinazione aree per servizi pubblici esterni (area di Via Sebusto) Aree delegate ad attività collettive.</p> <p>Destinazione aree per servizi privati (area di rigenerazione "N") Parcheggi: 35% SLP Verde: 20% S.F.</p> <p>ULTERIORI PRESCRIZIONI di carattere ambientale:</p> <p>- Con riferimento alle analisi sulla qualità ambientale dei suoli interessati dalla trasformazione principale, così come previsto nella documentazione tecnica allegata alla variante, il cronoprogramma dei campionamenti dovrà essere concordato preventivamente con il competente Dipartimento territoriale di ARPA Piemonte e gli esiti degli stessi dovranno essere riportati in specifica Relazione da allegare alla documentazione necessaria per il rilascio del titolo abilitativo edilizio.</p> <p>- Allo scopo di minimizzare il peso del nuovo intervento sulla disponibilità di risorse idriche destinate al consumo umano, è prescritta l'attuazione delle misure di risparmio idrico di cui alla DCR 13/03/2007, n. 117-10731 e s.m.i., art. 42, comma 6. In relazione alla necessità di garantire il rispetto del principio di invarianza idraulica dovrà essere prodotta una specifica attestazione in merito da allegare alla richiesta del titolo abitativo edilizio. E' richiesta inoltre una verifica sull'adeguatezza degli allacciamenti alle reti dei sottoservizi esistenti nella zona.</p> <p>- Il nuovo attraversamento pedonale previsto su corso Francia dovrà essere semaforizzato a chiamata, adeguato alle esigenze dei soggetti disabili motori e/o non vedenti e totalmente privo di interferenze aeree. Posizione esatta e modalità realizzative dovranno essere concordate in fase attuativa con il competente Ufficio del Settore tecnico Lavori Pubblici della Città di Collegno. Dovrà essere inoltre previsto su spazio pubblico un numero adeguato di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, ugualmente da concordare in fase attuativa.</p> <p>- In fase attuativa dovrà altresì essere previsto e definito il progetto di sistemazione del Giardino Neubrandenburg e dello spazio verde limitrofo posto lungo la Via Rossini in prossimità del civico 47.</p>
<p>Parte 1b - Modalità di attuazione</p> <p>PROCEDURA DI ATTUAZIONE <u>Area N - "Natura urbana - una città nuova" e area connessa - area agricola di Via Sebusto</u></p> <p>Procedimento attuativo: Permesso di Costruire Convenzionato.</p> <p>NB: Le superfici riportate nella scheda derivano dalla quantificazione e verifica assunta nella condizione sancita dal programma di Collegno rigenera. In sede di richiesta di permesso di costruire convenzionato, dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.</p>	<p>Parte 2b – Indicazioni specifiche</p> <p>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA Area di rigenerazione N: Classe I - Pericolosità geomorfologica bassa - porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Area connessa - area agricola di Via Sebusto: - Classe I (prevalente) - Pericolosità geomorfologica bassa; - Classe 2a - Pericolosità geomorfologica moderata - porzioni di territorio senza segni di instabilità per le quali, a causa di bruschi cambi di acclività, occorre attuare modesti accorgimenti tecnici al fine di preservare la stabilità del lotto e della zona circostante; - Classe 3 (marginalmente, lungo il confine con Via Borgo Dora): porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da impedirne l'utilizzo.</p> <p>COMPATIBILITA' ACUSTICA Area di rigenerazione N: Classificazione IV (intensa attività umana).</p>	

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

I luoghi della rigenerazione urbana ¹⁾ • Area di rigenerazione AMBITO DI RIGENERAZIONE N - "NATURA URBANA - UNA CITTÀ NUOVA" ED AREA CONNESSA (AREA AGRICOLA DI VIA SEBUSTO)	SCHEDA PROGETTUALE NORMATIVA
	<p>- L'area verde di via Sebusto, già compresa nel perimetro dell'Area naturale di salvaguardia della Dora Riparia, dovrà essere tutelata e valorizzata in linea con le finalità disposte dall'art. 52ter della L.r. 29/06/2009, n. 19 e s.m.i. "Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità": dovrà pertanto essere preservata la sua naturalità, anche al fine di evitare ogni compromissione della risorsa suolo; si dovrà inoltre prestare attenzione alla continuità della vegetazione arboreo-arbustiva lungo la fascia ripariale prevedendo implementazioni ove mancante o con spessore non sufficiente a svolgere funzioni di filtro/tampone rispetto al corso fluviale. In relazione al vincolo disposto per legge ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004, si rammenta infine che gli interventi su tale area sono sottoposti ad Autorizzazione paesaggistica, fatto salvo quanto previsto all'Allegato A (interventi liberi) e all'Allegato B (interventi soggetti ad autorizzazione semplificata) del DPR 13/02/2017, n. 31.</p> <p>- Tutte le superfici a verde dovranno essere piantumate con specie autoctone, evitando specie arboree e arbustive inserite negli elenchi allegati alla DGR 18/12/2012, n. 46- 5100 - "Identificazione degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione", elenchi aggiornati con DGR 29/02/2016, n. 23-2975.</p> <p>- Al fine di limitare possibili effetti sulle componenti ambientali riconducibili alla fase di cantiere, nel titolo abilitativo edilizio dovranno inoltre trovare riscontro le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al fine della tutela delle risorse idriche e della risorsa suolo, dovranno essere adottate tutte le possibili precauzioni e gli accorgimenti volti a limitare i rischi di contaminazione e contenere l'eventuale diffusione di inquinanti a seguito di sversamenti di natura accidentale; - dovranno essere quantificati i volumi demoliti e le tipologie di materiali coinvolti al fine di individuare le modalità più corrette di smaltimento. Allo stesso modo deve essere accertata la presenza di eventuali materiali da costruzione non più ammessi dalla normativa (manufatti contenenti amianto) e deve esserne garantita la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale; - dovranno essere adottate misure di tutela, preventive e correttive, per ridurre e/o mitigare gli impatti conseguenti alla fase di cantiere come: <ul style="list-style-type: none"> 1) sospensione dell'attività in caso di forte vento; 2) trattamento delle superfici tramite bagnatura con acqua; 3) copertura dei cumuli e dei rimorchi; 4) predisposizione di barriere protettive; 5) transito dei mezzi movimentazione terra destinati all'esterno del cantiere attraverso un sistema di lavaggio che provveda a pulire le ruote dalla polvere. - l'eventuale terreno vegetale di scotico dovrà essere gestito in modo da conservarne le caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche e poterlo riutilizzare. Dovrà essere eventualmente inerbato per evitare l'insediamento di specie erbacee esotiche invasive. <p>- Tutte le misure mitigative già previste nella documentazione tecnico-ambientale depositata dovranno trovare riscontro in corpo al titolo abilitativo edilizio a garanzia della loro effettiva attuazione, e nel dettaglio:</p> <p>PER L'AREA CONNESSA - AREA AGRICOLA DI VIA SEBUTO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nella previsione di parziale cessione dell'area individuata posta in Via Sebusto, in adiacenza alla Dora Riparia, con destinazioni delegate ad attività collettive (servizi, verde - zona parco), l'intervento si concretizza con il restauro del lavatoio esistente sul tracciato della Bealera "La Canale"; - previsione di una fascia tampone sul lato parallelo al corso del fiume Dora Riparia di almeno 10 metri di larghezza, da piantumare con vegetazione arborea ed arbustiva di specie autoctone; <p>PER L'AREA DI RIGENERAZIONE N:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per quanto riguarda gli impianti termici, è obbligatorio il collegamento alla rete di teleriscaldamento, ciò se presente in un raggio di mille metri e, qualora non fosse così, l'impianto termico dovrà essere centralizzato con la contabilizzazione distribuita per ogni singola unità abitativa; - si dovrà prevedere con accorgimenti specifici un risparmio idrico, ciò con accorgimenti tecnici derivanti da rubinetti con riduttori del flusso idrico, sciacquone per wc a doppio flusso, temporizzatore del flusso idrico, come già previsto dall'allegato energetico allegato al R.E. del Comune di Collegno. Il risparmio idrico sarà anche caratterizzato dal recupero delle acque meteoriche ed il suo riutilizzo per gli usi non potabili, come previsto dall'Art. 146, comma 2, del DLGS n. 152/2006; - con previsioni di minimizzazione dell'impermeabilizzazione del suolo, si dovrà prevedere in fase attuativa: 1) l'utilizzo di pavimentazioni permeabili e/o semipermeabili, 2) la verifica dell'invarianza idraulica;

I luoghi della rigenerazione urbana ¹⁾ • Area di rigenerazione AMBITO DI RIGENERAZIONE N - "NATURA URBANA - UNA CITTÀ NUOVA" ED AREA CONNESSA (AREA AGRICOLA DI VIA SEBUSTO)	SCHEDA PROGETTUALE NORMATIVA	
		<ul style="list-style-type: none"> - la modifica della configurazione paesaggistica tiene conto di aspetti architettonici, ma soprattutto di un forte contributo di elementi vegetali, inseriti all'interno dello stesso edificio, elementi questi che normativamente assumono i seguenti caratteri: <ul style="list-style-type: none"> 1) opere di verde perimetrali, orizzontali (coperture erbacee) e verticali (elementi arborei), poste sulla copertura di alcune porzioni interrate della struttura e di alcune appendici al suo esterno; 2) copertura a verde del solaio di separazione tra la pozione terziario/commerciale e quella residenziale, con complesso di interventi tesi a stratificarne la verticalità (elementi arbustivi prostrati e non ed interventi arborei) e garantire un'integrale copertura erbacea; 3) nicchie vegetali su balconi e terrazzi con arbusti, anche prostrati e alberelli di piccole dimensioni - gli interventi di sistemazione dei giardini Neubrandenburg e dello spazio verde limitrofo posto lungo la Via Rossini in prossimità del civico 47, dovranno avere i seguenti caratteri: <ul style="list-style-type: none"> nel primo giardino gli interventi di riqualificazione saranno previsti senza stravolgere eccessivamente l'assetto dell'area, poiché già con una sua consolidata vocazione ed una certa valenza naturale. Inoltre, si andranno a raccordare a recenti interventi eseguiti nell'intorno dell'area, come ad esempio la realizzazione della limitrofa nuova area gioco bimbi. Per l'area di Via Rossini, invece, sono ipotizzabili, data la scarsità vegetazionale presente, sia interventi di arricchimento del verde mediante nuove piantumazioni, in particolare della componente arbustiva ed erbacea, e sia mediante l'inserimento di nuovi arredi (cestini, panchine, cartellonistica varia, giochi, ecc.). Saranno attuate tutte le azioni di mantenimento della sicurezza dell'area, andando ad eliminare e sostituire gli elementi non in perfette condizioni di salute e/o di stabilità; potranno, quindi, anche essere previsti interventi sostitutivi di parte dei popolamenti vegetali ad oggi esistenti nelle due aree a verde. Un parallelo filone d'azione sarà quello inerente al rifacimento e all'ammodernamento delle pavimentazioni dei percorsi pedonali esistenti, così come quello del gioco-bimbi presente nella sola area di Corso Francia, che appare essere piuttosto datato, ed al ripristino della funzionalità e dell'estetica di ulteriori elementi, quali quelli deputati alla regimazione idraulica e di distribuzione dell'acqua potabile. Si interverrà anche sulla copertura erbacea mediante trasemina. Preliminarmente saranno effettuate indagini di caratterizzazione del terreno presente in situ, così da acquisire ed evidenziare eventuali carenze nutritive nei confronti della vegetazione presente, soprattutto erbacea.

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



SCHEDA PROGETTUALE GRAFICA - scala 1:000

I luoghi della rigenerazione urbana: area connessa all'area di rigenerazione RigU-N - area agricola di Via Sebusto



SCHEDA PROGETTUALE GRAFICA - scala 1:000