



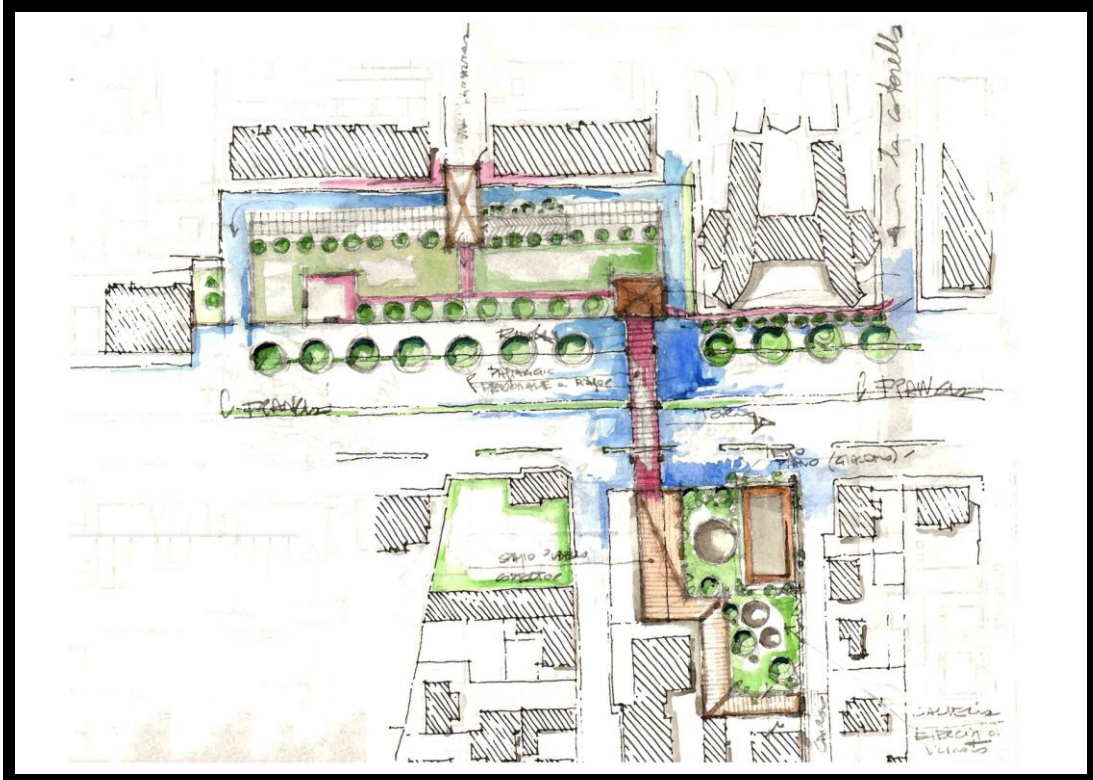
CITTA' DI
COLLEGNO



PROVINCIA DI TORINO

Settore Urbanistica e Ambiente

COLLEGNO RIGENERA



AMBITO DI VARIANTE URBANISTICA "N" "NATURA URBANA - UNA CITTA' NUOVA" (CORSO FRANCIA ANGOLO VIA CAIROLI)

VARIANTE AL PRGC

CONNESSA AL PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA SOCIALE ED ARCHITETTONICA

(Ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 20/2009 e s.m.i.
- VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 17 BIS DELLA L.R. 56/77
con dettaglio di **STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO**)

Ottobre 2019

TUTTI I DIRITTI RISERVATI AI SENSI DELLA L. 633/41

**Il Segretario Generale
(Dott. Maurizio Ferro Bosone)**

**Il Sindaco
(Francesco Casciano)**

AREA N - " NATURA URBANA - UNA CITTA' NUOVA" **(CORSO FRANCIA ANGOLO VIA CAIROLI)**

VARIANTE AL PRGC CONNESSA AL PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA SOCIALE ED ARCHITETTONICA "COLLEGNO RIGENERA"

(Ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 20/2009 e s.m.i. - VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI
DELL'ART. 17 BIS DELLA L.R. 56/77 con dettaglio di STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO)

Proprietà:

- Società Unitalia 2011 srl

con sede in Torino, Corso Duca degli Abruzzi n. 6, C.F. 10294470017

- Sig. Chiesa Mauro

Progetto:

STUDIO
MANTOVANI ZANGARINI MASSIMILIANO
ARCHITETTI

VIA MARTIRI DI BELFIORE 13- 10093-COLLEGNO, TEL/FAX 011/4159472, E-MAIL: studiomantovaniarch@libero.it

Via Martiri di Belfiore,13 - 10093 Collegno

Tel./fax. 011 415 94 72

Email studiomantovaniarch@libero.it

Web www.mantovaniarchitetti.it

Studio in collaborazione:

Architetto Gentile Sara

Via Susa 49 - 10093 Collegno

Tel. 0114056767

Email studiogentile.sara@gmail.com

SOMMARIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Descrizione della variante

- 1a Premessa – dati P.R.G.C. vigente e varianti precedenti
- 1b Contenuti e motivazioni generali
- 1c Verifica del rispetto dei requisiti delle varianti “semplificate”
- 1d Valutazione di compatibilità acustica ex art. 5 L.r. 52/2000
- 1e Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)
- 1f Verifica incremento di capacità insediativa residenziale

2. Elenco puntuale delle modifiche

- 2a Relazione Illustrativa
- 2b Norme Tecniche di Attuazione
- 2c Servizi di Progetto - Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2
- 2d Elaborati cartografici

MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C.

- 1. Modifiche alla Relazione Illustrativa
- 2. Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione:
Schede normative Santa Maria - Regina Margherita e Il Parco agronaturale della Dora.
- 3. Modifiche all’elaborato “Servizi di Progetto – Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2”
- 4. Modifiche cartografiche

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE

1. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

1a - dati P.R.G.C. vigente e Varianti precedenti

Il Comune di Collegno:

è dotato di Piano Regolatore Generale (PRGC) approvato con DGRP n. 10-9436 del 26/05/2003;

- con deliberazione del C.C. n. 92 del 18/09/2003 e successiva n. 93 del 18/09/2003 ha apportato alcune correzioni alle Norme Tecniche di Attuazione ed ha preso atto delle modifiche apportate “ex officio” dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 10-9436 del 26/05/2003, mediante la procedura dell’art. 17, comma 8, della L.r. 56/77 e s.m.i ;
- con deliberazione del C.C. n. 7 del 25/02/2004 ha approvato il Progetto definitivo di Variante parziale n. 1 al P.R.G.C., relativo a modifiche della viabilità, mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i ;
- con deliberazione del C.C. n. 45 del 21/04/2004 ha approvato la Variante urbanistica inerente lo spostamento dell’area camper in corso Pastrengo ex art.17 commi 8 e 9 della L.r. 56/77;
- con deliberazione del C.C. n. 47 del 23/03/2005 ha approvato il Progetto definitivo di Variante parziale n. 2 al P.R.G.C., relativo alla modifiche delle Norme Tecniche di Attuazione, mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i.;
- con deliberazione del C.C. n. 136 del 27/10/2005 ha approvato il Progetto definitivo di Variante parziale n. 3 al P.R.G.C., relativo all’individuazione di impianto tecnologico in *luogo di progetto* “Il Parco Agronaturale della Dora” connesso alla rifunzionalizzazione della centrale idroelettrica “Salto 3”, mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i.;

- con deliberazione del C.C. n. 158 del 15/12/2005 ha approvato il Progetto definitivo di Variante parziale n. 4 al P.R.G.C., mediante la procedura dell'art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i.;
- con deliberazioni del C.C. rispettivamente n. 5 del 19/01/2006 e n. 24 del 28/02/2006 ha assunto la Variante al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., connessa al procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive per l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita in zona "Cascina Canonica";
- con deliberazione C.C. 111 del 09/11/2006 ha approvato il Progetto definitivo di Variante n. 5, parziale, al P.R.G.C., mediante la procedura ex art. 17, comma 7, della L.r. 56/77;
- con deliberazione C.C. n. 112 del 09/11/2006 ha preso atto del verbale della Conferenza di Servizi del 12/09/2006 e ha approvato la variante al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 5 D.P.R. 447/98 e s.m.i., connessa al procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive "Società SAIT Abrasivi" per la ridefinizione del comparto di intervento facente parte dell'area di riordino e completamento infrastrutturale del P.I.P;
- con deliberazione C.C. n. 127 del 20/12/2006 ha approvato il Progetto definitivo di variante n. 7, parziale, relativa al recepimento del Progetto provinciale per la nuova viabilità di collegamento "v.le Certosa - ponte sulla Dora - Tangenziale" e al riassetto del comparto della Grande Struttura di vendita in zona Cascina Canonica;
- con deliberazione del C.C. n. 74 del 21/06/2007 ha approvato il Documento Programmatico finalizzato alla formazione ed approvazione della Variante strutturale n. 9 al P.R.G.C. vigente (dal titolo "*Documento Programmatico, finalizzato alla successiva redazione di una Variante Strutturale al P.R.G.C. relativa all'ampliamento dell'area industriale di questo Comune, sita tra la tangenziale nord e la ex S.S. 24 – ex art. 31 ter, comma 2 L.R. 56/77 e s.m.i.*");
- con deliberazione del C.C. n. 88 del 24/07/2007 ha approvato il Progetto definitivo di Variante n. 8, parziale, riguardante "Indirizzi generali di programmazione urbanistica

per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa ai sensi del D.Lgs. 114/1998 - Adeguamento del Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 29, comma 3, dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414".

- con deliberazione del C.C. n. 89 del 24/07/2007 ha adottato il Progetto definitivo del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Area ELBI" con contestuale Variante n. 6, strutturale al P.R.G.C., mediante la procedura dell'art. 40, comma 6, della L.r. 56/77. I documenti in oggetto sono stati approvati dalla Regione Piemonte con D.G.R. n 57 – 8117 in data 28.1.2008. con modifiche "ex officio" ai sensi dell'art.15, comma 11, della Legge regionale 56/77;
- con deliberazione del C.C. n. 94 del 24/07/2008 ha approvato il Progetto definitivo di Variante parziale n. 10 al P.R.G.C., mediante la procedura dell'art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i., relativa all'attuazione del comparto B del Piano Particolareggiato "Area Centrale;
- con deliberazione C.C. 131 del 30/10/2008 ha approvato variante ex art. 17, comma 8, Lr 56/77, relativa all'area del nuovo ecocentro, e ha preso atto delle modifiche "ex officio" introdotte dalla Regione Piemonte al Piano Particolareggiato "Area ELBI" e contestuale Variante 6;
- con deliberazione C.C. n. 62 del 21/04/2009 ha approvato il Progetto definitivo di Variante parziale n. 11 al P.R.G.C., mediante la procedura dell'art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i., relativa all'attuazione del P.E.C.L.I. "Cascina Canonica" ed alla modifica del comparto 1;
- con deliberazione C.C. n. 64 del 21/04/2009 ha preso atto del verbale della Conferenza di Servizi del 23/01/2009 ed ha approvato la variante al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., connessa al procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive finalizzato alla rilocalizzazione insediamento produttivo della Soc. Prima Industrie. S.p.a.;
- con deliberazione C.C. n. 83 del 27/05/2010 ha approvato il Progetto definitivo di Variante parziale n. 12 al P.R.G.C., mediante la procedura dell'art. 17, comma 7, della

L.r. 56/77, relativa alla previsione di un Centro polifunzionale per l'autismo e di un Centro ippoterapico rispettivamente in via Venaria e in via Della Piombia.

- con deliberazione C.C. n. 129 del 15/07/2010 ha approvato il Progetto definitivo di Variante n. 13, parziale, normativa, al P.R.G.C., mediante la procedura dell'art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i., relativa al contenimento delle altezze e al controllo degli interventi edilizi nel tessuto consolidato e precisazioni riferite all'area a servizi presso l'ex ricovero provinciale di Savonera e ai "luoghi del lavoro";
- con deliberazione C.C. n. 150 del 30/09/2010 ha preso atto del verbale della Conferenza di Servizi del 11/05/2010 ed ha approvato la Variante al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., connessa al procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive finalizzato al riassetto funzionale del lotto n. 2 del P.I.P.;
- con deliberazione C.C. n. 47 del 03/03/2011 ha approvato il Progetto definitivo di Variante n. 14, parziale, al P.R.G.C. mediante la procedura dell'art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i., relativa all'adeguamento delle fasce di rispetto stradali alle categorie del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione;
- con deliberazione C.C. n. 48 del 03/03/2011 ha preso atto del verbale della Conferenza di Servizi del 21/12/2010 ed ha approvato la Variante al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., connessa al procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive finalizzato alla rilocalizzazione della ditta Sistemi S.p.a;
- con deliberazione C.C. n. 138 del 14/07/2011 ha approvato la Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Area Elbi" ex art. 40 della L.r. 56/77 e s.m.i. e contestualmente le connesse modifiche al P.R.G.C. ex art. 17, comma 8, della L.r. 56/77;
- con deliberazione C.C. 17 del 26/01/2012 ha recepito negli elaborati del P.R.G.C. varianti connesse a Progetti o approfondimenti già approvati ed efficaci;
- con deliberazione C.C. n. 93 del 30/10/2014 ha approvato le modifiche ex art. 17, comma 12, della L.r. 56/77 connesse ad adeguamenti di previsioni infrastrutturali e

servizi presso il nodo di scambio intermodale “Fermi” e al recepimento nel PRGC delle perimetrazioni delle zone per l’insediamento commerciale definite nei Criteri comunali ex art. 8, comma 3, D.Lgs. 114/98, approvati con deliberazione C.C. n. 22 del 6/03/2014;

- con deliberazione C.C. n. 102 del 09/07/2015 ha approvato le modifiche al P.R.G.C. ex art. 17, comma 12, lettera a), della L.r. 56/77, relative a correzione di un errore materiale riferito alla viabilità in corrispondenza di via Ugo Foscolo;
- con deliberazione del C.C. n. 26 del 25/02/2016 ha approvato le modifiche al P.R.G.C. finalizzate all’attuazione delle previsioni sul lotto n. 2 del P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi), ex art. 17, comma 12, della L.r. 56/77, con adeguamenti di limitata entità ai perimetri delle aree sottoposte allo strumento urbanistico esecutivo;
- con D.D. n. 267-26765/2016 del 06/10/2016 la Città Metropolitana di Torino ha approvato il progetto della Società Barricalla S.p.A. inerente allo sfruttamento e alla valorizzazione delle restanti superfici della discarica allo smaltimento dei rifiuti e completamento del parco fotovoltaico, con contestuale Variante urbanistica al P.R.G.C.;
- con D.D. n. 9-24902 e n. 10-24905 del 04/09/2017 la Città Metropolitana di Torino, Servizio Difesa del Suolo e Attività Estrattive, ha rilasciato l’autorizzazione finalizzata al completamento e ampliamento dell’attività di cava in località Cascina Provvidenza, con contestuale Variante urbanistica al P.R.G.C. ex art. 8 della L.r. 23/2016;
- con deliberazione del C.C. n. 110 del 29/11/2017 il Comune di Collegno ha approvato le modifiche al P.R.G.C. ex art. 17, comma 12, lettera g), della L.r. 56/77, relative alla localizzazione di un nuovo edificio scolastico in via Vandalino;
- con deliberazione del C.C. n. 61 del 18/07/2018 ha approvato la Variante n. 15 al P.R.G.C. parziale, relativa alla riorganizzazione e al completamento dell’area “ex Piano Insediamenti Produttivi” e dell’area “Stazionetta” in località Oltredora, nonché a revisioni e precisazioni sui tipi di intervento ammessi e sulle attività insediabili negli ambiti normativi “i luoghi dell’agricoltura” e “i servizi”;

- con deliberazione C.C. n. 89 del 19/12/2018, ha adottato la Proposta tecnica del Progetto preliminare della Variante n. 16, strutturale, al vigente P.R.G.C, ai sensi dell'art.17, comma 4, della Legge regionale 5/12/1977 n. 56 e s.m.i, finalizzata all'aggiornamento del quadro del dissesto in approfondimento locale del grado di pericolosità e dei livelli potenziali di rischio idraulico e idrogeologico connessi a eventi alluvionali;
- con deliberazione C.C. n. 6 del 30/01/2019, ha adottato, in attuazione delle previsioni del Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica "Collegno Rigenera" sull'ambito unitario di Variante urbanistica "E" e inerenti alla valorizzazione dell'area del complesso scolastico "G. Matteotti" di via Crimea n. 51 e del fabbricato comunale di via Oberdan n. 10, oltre a revisioni normative sulle aree comunali di via Catania, la Variante al P.R.G.C. ex art. 16bis della L.r. 56/1977 e s.m.i. connessa al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio annuale di previsione per l'esercizio finanziario 2018 approvato con deliberazione C.C. n. 117 del 19/12/2017;
- con deliberazione del C.C. n. 41 del 9/04/2019 ha adottato la Variante n. 17, parziale, al vigente P.R.G.C. ai sensi dell'art.17, comma 5 e seguenti, della Legge regionale 5/12/1977 n. 56 e s.m.i, avente per oggetto la revisione della fascia di rispetto del cimitero comunale ai sensi dell'art. 27, comma 6ter, della medesima L.U.R;
- con deliberazione del C.C. n. 71 del 25/09/2019 il Comune di Collegno ha approvato le modifiche al P.R.G.C. ex art. 17, comma 12, lettera b), della L.r. 56/1977 e s.m.i. finalizzate all'individuazione delle attività compatibili con i servizi "Centro socio-terapeutico" e "Centro ippoterapico" di via Venaria.

1b – Contenuti e motivazioni generali della variante

La procedura di applicazione di variante semplificata secondo i disposti dell'art. 14 della legge regionale 20/2009 si concentra su di un'area ricadente nel tessuto cittadino denominato "Santa Maria – Regina Magherita" - lo strumento urbanistico vigente legittima tale ambito di intervento come "case alte su strada" e "case e lavoro" prevedendo una trasformazione del lotto fondiario con l'applicazione di indici di sfruttamento edificatorio stabiliti. Una scelta che nasceva dalla consapevolezza pianificatoria di attestare sul corso Francia corpi di fabbrica a cinque piani fuori terra con attività commerciali al piede essendo il corso viario trafficato e fortemente attrattivo, portando invece a sette piani fuori terra il risvolto verso la via interna rappresentata da via Cairoli e contraddistinta da un tessuto ereditato più contenuto nei volumi e completamente edificato secondo schemi dettati da piani regolatori precedenti.

Il progetto Collegno Rigenera prende avvio secondo un percorso formativo così distinto:

- il programma "Collegno Impegno Comune" per il mandato amministrativo 2014-2019, e in particolare la volontà espressa di promuovere il coinvolgimento dei cittadini nella scelta dei progetti ritenuti più utili alla crescita economica, sociale e culturale della città;
- la deliberazione Giunta Comunale n. 122 del 29/04/2015, che ha avviato il percorso per la costruzione del Piano Strategico Partecipato Comunale (PSPC) della Città di Collegno, strumento locale di approfondimento del Terzo Piano Strategico dell'area metropolitana "Torino Metropoli 2025", individuando nel principio della partecipazione e nei meccanismi della consultazione e del confronto, sia con i cittadini che con i soggetti portatori di interessi diffusi pubblici e privati, gli elementi fondanti del processo di pianificazione;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 165 del 27/05/2015, che ha stabilito la possibilità per cittadini, soggetti pubblici e operatori privati aventi titolo, di presentare, a fronte di concrete proposte di riqualificazione urbanistica ed edilizia, specifiche manifestazioni di interesse finalizzate all'inclusione in uno specifico Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica di aree

urbane ed edifici rientranti nelle fattispecie di applicazione dell'art. 14 della L.r. 20/2009;

- la successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 188 del 17/06/2015, che ha approvato lo specifico Avviso pubblico e l'informativa sintetica dell'iniziativa, successivamente presentata alla città in un'assemblea aperta il 29/06/2015, aprendo altresì a chiunque la possibilità di segnalare al Comune aree pubbliche e/o private in stato di abbandono e/o degrado, nell'obiettivo di ottimizzare le eventuali iniziative di riqualificazione/rigenerazione in un unico e coerente disegno unitario;

Con tali intenti l'amministrazione comunale ha quindi avviato il Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica "**Collegno Rigenera**" ai sensi dell'art. 14 della L.r. 20/2009, promosso per dare una risposta alle necessità economiche e sociali del territorio collegnese a partire dalla riqualificazione di aree ed edifici, nel rispetto dei seguenti principi/obiettivi:

- **qualificare la nostra città come "Collegno Città dei Servizi"**
- **rendere la città più vivibile e più bella**
- **contribuire alla tutela dell'ambiente**
- **superare ed eliminare le barriere fisiche ed ambientali**
- **realizzare una città a misura di pedone e ciclista**

A fronte di detto iter procedimentale e politico si è giunti infine alla deliberazione di C.C. n. 46/2017 rappresentato quale strumento di volontà dell'amministrazione a procedere secondo le prerogative della legge regionale 20/2009; con tale intento si cita quanto la delibera ha assunto: "Approvare il Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica "Collegno Rigenera" ai sensi dell'art. 14 della L.r. 14/07/2009, n. 20, attraverso la perimetrazione degli ambiti territoriali interessati e l'approvazione delle schede di progetto, unitamente ai contenuti progettuali preliminari concertati con i proponenti e presentati alla città, secondo gli elaborati tecnico-urbanistici di seguito specificati, predisposti sotto il coordinamento degli Uffici del Settore Urbanistica ed Ambiente, con procedure assimilate al bando pubblico "Collegno Rigenera" la Società Società Unitalia 2011 srl ed il Sig. Chiesa Michele quali promotori di tale intervento

edificatorio sul territorio comunale, ha manifestato il proprio intento con comunicazione del 23 marzo 2017 e tradotto specifiche tecniche atte a costruire un percorso progettuale basato sui principi della citata legge regionale in deroga ai disposti normativi del Piano Regolatore Vigente del Comune di Collegno.

Il "Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica" ai sensi dell'art. 14, comma 6 bis, della L.R. 20/2009 e smi, così come puntualmente individuato negli allegati grafici contribuisce anche ad estendere le previsioni di riqualificazione urbanistica ai tessuti consolidati esistenti, motivando la predisposizione di specifico provvedimento di variante ai sensi dell'art. 17 bis della LUR, finalizzato a riconoscere il comparto di trasformazione con un processo di pianificazione partecipata.

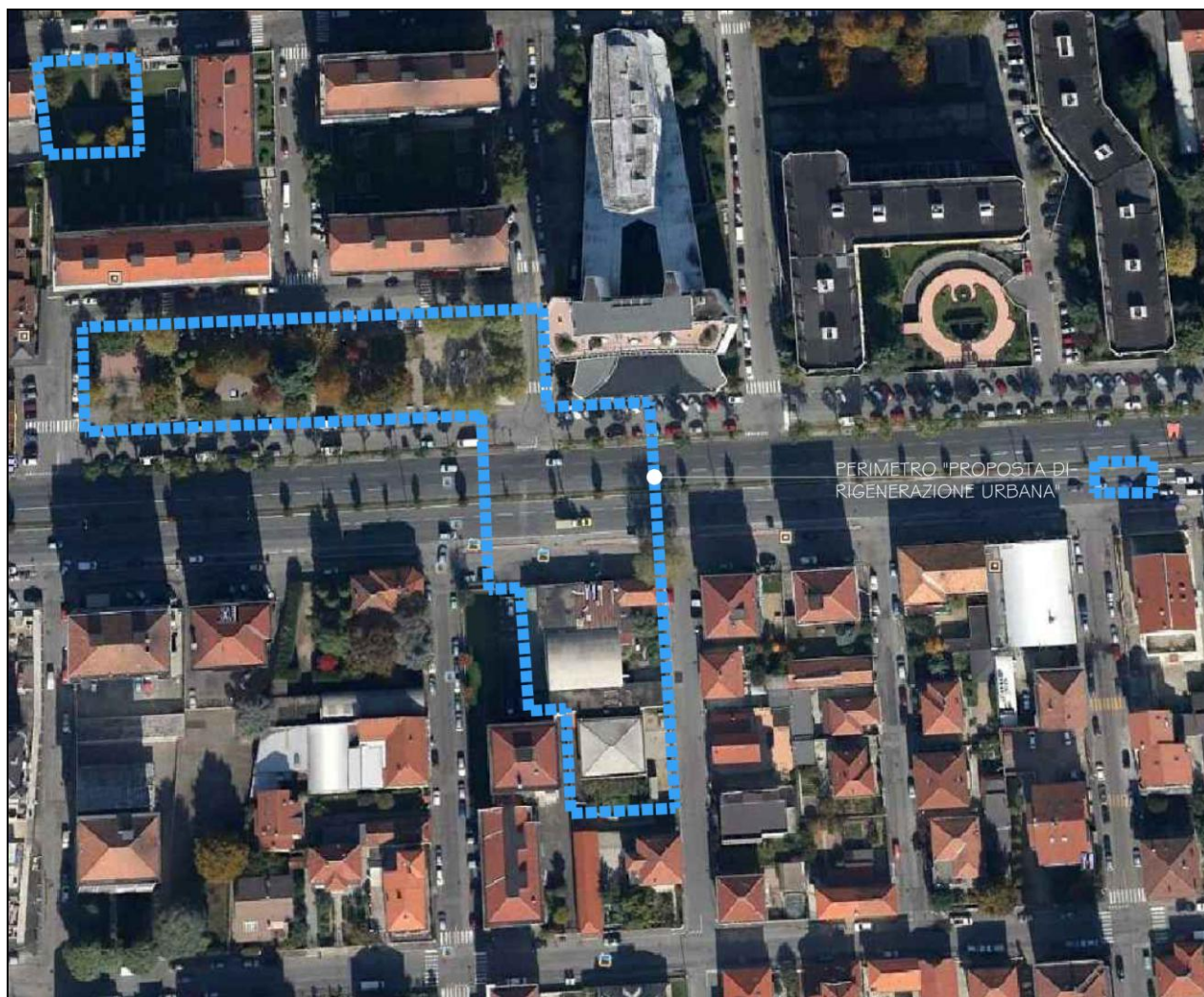
Partecipa a tale procedura urbanistica anche un altro ambito oltre all'area di Corso Francia angolo Via Cairoli individuata nel bando "Collegno Rigenera" con la sigla N – "Natura Urbana - una città nuova", quale area connessa all'intervento : l'area agricola di Via Sebusto.

Per riassumere quindi le aree interessate alla proposta di variante qui manifestata sono:

- N – " Natura Urbana - una città nuova"
- Area agricola di Via Sebusto.

Descrizione del Progetto

Il programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica investe un tassello cittadino posto sul territorio di Collegno ed individuato nel quartiere " Santa Maria - Regina Margherita"; ambito normativo caratterizzato dall'asse stradale di Corso Francia in prossimità del quartiere Terracorta, nonché da edifici a civile abitazione lungo la strada e spazi pubblici vissuti quali ritagli ad un tessuto fortemente compromesso da vie pubbliche di transito urbano.



Aerofoto con individuazione dell'area oggetto di proposta di rigenerazione urbana N - "Natura urbana - una città nuova"

Il comparto ricadente all'interno del quadrante ovest prospetta il recupero di aree sulle quali le attività produttive non sono in atto o in via di rilocalizzazione . Il pensiero progettuale si misura con la coscienza di un progetto organico capace di porre al dialogo il tessuto cittadino posto a sud, gli spazi di relazione quali un giardino pubblico risalente agli anni '70 ed un percorso pedonale che non si è mai tradotto quale possibile

attraversamento “protetto” del corso viario – camminamento indispensabile per legare come mai avvenuto nel tempo due realtà quali l’asse nord e sud del corso Francia. Ciò consente di proporre un disegno urbanistico di sintesi per l’area, anche in relazione al tessuto circostante, sottolineandone la posizione strategica: il tragitto veicolare del corso Francia rappresenta infatti il principale accesso da ovest in città.

Per quanto sopra, si ritiene che tale comparto, come individuato nel perimetro riportato nella planimetria precedente, rientri all’interno del “Programma di rigenerazione urbana” riconosciuto ai sensi dell’art. 14 della L.R. 20/2009 e s.m.i., finalizzato al “miglioramento della qualità architettonica, ambientale, energetica e sociale”, necessario per avviare un processo di trasformazione del costruito verso forme compatibili con il tessuto edilizio e sociale cui appartengono. Tale perimetro comprende infatti non solo le aree interessate dalla proposta variante, ma si estende anche al tessuto circostante, costituito dai fronti del limitrofo spazio adeguato per l’attività di autolavaggio, un giardino pubblico vissuto come “ritaglio” ed una parte di asse viario ora quale zona di semplice transito veicolare, senza possibilità di attraversamenti pedonali prossimi e nessun legame tra le attività commerciali poste nelle cortine edilizie di nord e sud del corso.

Il tema è incentrato quindi sul recupero e “riuso” degli spazi abbandonati dai processi di utilizzo artigianale e commerciale per restituire nuova qualità ambientale, economica e sociale ad un “quartiere” che necessita di tale rivitalizzazione e risponde al concetto di città sostenibile.

In linea generale la proposta conferma il mantenimento della originaria vocazione commerciale/residenziale dell’area, adeguandola tuttavia alle attuali esigenze, onde consentire la localizzazione di nuove attività sia economiche e commerciali, sia legate al vivere quotidiano.

In premessa non è da sottovalutare, in un processo di riordino se pur rappresentato da un tassello della città, analizzare storicamente e con l’ausilio dei principi fondanti la stesura dello strumento urbanistico generale vigente, quanto sia di rilievo la valutazione di alcuni aspetti su cui il territorio nei decenni si è costruito. Collegno nasce e si legge come una città divisa da profonde barriere – vedere il fiume con il profondo alveo, la ferrovia, il corso Francia – che, definendo due distinti territori (quello agricolo e quello più cittadino) lasciano nella posizione centrale un vuoto ora non ancora colmato che anzi determina la presenza di bordi sfrangiati caratterizzanti una città in crescita. I distacchi così definiti sono l’espressione fisica della propria storia ma anche processi pianificatori non in grado di porre risalto a strumenti atti a legare le parti invece che

allontanarle. L'esempio è rappresentato dall'asse stradale del corso Francia che per anni, ed ancora oggi rappresenta un ostacolo invalicabile per il flusso continuo di autoveicoli e per strategie di piani che mai hanno immaginato di fare relazionare anche fisicamente gli assi nord e sud della detta via urbana.

Una condizione che ancora oggi non è risolta, tanto che l'attraversamento pedonale del corso sul territorio di Collegno è garantito da postazioni semaforiche sporadiche e ben lontane le une dalle altre. Esempio è proprio il tratto corrispondente all'area di intervento ove il percorso pedonale - dettato dal PRGC vigente - delle cosiddette *Catenelle* si perde all'incrocio di via Roma senza possibilità alcuna di recuperare tracciabilità pedonale con un sistema di attraversamento atto a porre in stretta relazione le attività commerciali di vicinato al piede degli edifici, diventando linfa vitale per una attività giornaliera produttiva.

Analizzare la storia della pianificazione urbanistica di Collegno ci consente di delineare diversi modi di vivere il territorio ma soprattutto di delineare quanto le idee di città si sono depositate con processi pianificatori a volte anche spontanei sul terreno. Da tale approccio si riconoscono il materializzarsi di due tendenze che hanno contribuito e segnato fortemente l'espansione della città:

- la tipologia estensiva ad alta densità degli anni '50 della lottizzazione del quartiere Terracorta
- la tipologia ad alta densità dei Piani di lottizzazione consensuale riscontrabili nel periodo a cavallo degli anni '60 attorno al corso Francia e nelle zone più interne adiacenti ad esso.

E' proprio dal rapporto con quest'ultima che si ricava l'esigenza di misurarsi con un contesto urbano consolidato ma oggetto di ipotesi di riqualificazione sia sociale che architettonica al fine di dare risvolti positivi ad un luogo che per anni ha semplicemente segnato "una presenza" ma senza mai essere veramente pensato per la fruizione pubblica e la qualità ambientale.

Anche i piani regolatori degli anni '70 hanno tentato di controllare e dare peso al rapporto residenza – servizi, ma ciò senza riuscirci e limitandosi a "gestire" il territorio e annullando di fatto in buona parte le intenzioni e le potenzialità in termini di disegno urbano che uno strumento urbanistico ha in seno. La lettura che ne deriva da tali considerazioni, e che trovano conforto anche nelle relazioni di progetto preliminare tradotte dagli estensori del nuovo PRGC, (adottato ormai nel lontano 2003) – "è una lettura imperniata sulla incapacità della città di elevarsi a livelli di qualità urbana senza

mai in maniera diversa dal passato, distinguersi per l'innescarsi di processi radicali di trasformazione".

Il progetto di rigenerazione urbana proposto si basa quindi su tale lettura puntando il dito proprio contro i cosiddetti spazi "senza identità". Sono quegli spazi aperti ed atti ad accogliere differenti pratiche sociali alcune delle quali non lasciano tracce ed a cui le persone di volta in volta attribuiscono significati o usi diversi, oppure ne disconosce l'uso per cui sono stati pensati, ad esempio un luogo di scambio quale una piazza di quartiere vissuta come parcheggio di automobili. Questi sono quindi luoghi urbani dove al di là delle attività svolte o l'uso fatto denunciano la loro ambiguità; la mancanza di arredo o l'omogeneità delle pavimentazioni che non ne differenziano l'uso, l'utilizzo di alcuni materiali piuttosto che altri, l'utilizzo di sezioni stradali troppo grandi e percorsi o aree pedonali troppo piccole, non ne fanno solo luoghi privi di identità ma anche ambiti desolanti ove le funzioni umane si rendono scontate senza nessun approccio verso un progettualità del contesto.

Nel caso specifico è necessario però concentrarsi sui presupposti che hanno maturato le linee guida del progetto di Piano per comprendere che il campo d'azione del progetto di rigenerazione urbana mira ad interagire con luoghi sì pensati, ma che non hanno trovato la forza di imporsi in un sistema di fruibilità facile e qualità ambientale. Ne deriva così che il "centro allargato" ambito in cui insiste la detta operazione, si descrive secondo gli analisti del Piano Regolatore come "costruzione di un modo diverso di pensare la centralità di Collegno, ma anche come riflesso di questo principio sull'intero territorio in una serie di centralità diffuse".

Con lo spirito di analizzare i contenuti urbanistici della zona ci si concentra sull'asse di corso Francia quale spazio urbano riletto non più come corridoio ma come "affaccio" dalle varie parti della città. E' da tale prerogativa che la teoria del luogo di progetto si proietta nella realtà cittadina con forza divenendo un luogo soggetto ad un processo di rigenerazione per porsi al servizio della collettività, stabilendo interrelazioni costruttive, e non solo teoriche tra gli assi nord e sud, e tra la centralità della piazza del Municipio che per il tratto di via Roma si estende fino al significativo edificio "Sky"; questo letto quale fulcro incontrastato di riconoscibilità sul territorio. Una porta di accesso dal lato ovest della città, in direzione Rivoli, è questo il segno tangibile che bisogna ottenere con il processo suddetto. La stessa relazione di progetto allegata al PRGC cita: "ma il progetto sul corso Francia deve anche lavorare su alcuni luoghi da riqualificare, alcuni spazi

indefiniti, in cui si addensano particolari significati simbolici e funzionali al fine di ridare senso e qualità all'asse barocco”.

L'intervento così proposto si configura inoltre allineato alle norme scandite al D.M. n. 1444 del 1968 che all'art. 2 - zone territoriali omogenee recita:” *sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765: - B) le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A); si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.*”

- In relazione a tali previsioni di legge si sono quindi anche verificati i limiti di densità edilizia configurati all'art. 7 della predetta legge che per le zone di riferimento B) recita:

“qualora le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondiarie superiori ai seguenti limiti: 5 mc/mq per i comuni al di sotto dei 50 mila abitanti.”

- le considerazioni progettuali prendono quindi corpo e si formalizzano nel rispetto inoltre dei criteri stabiliti all'art. 8 – *“limiti di altezza degli edifici – ZONE B) l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni con previsioni piano volumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria.*

Art. 9 limiti di distanza tra i fabbricati: “ ZONE B) le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: mt. 7,50 per strade di larghezza compresa tra i mt. 7 ed i mt. 15. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.”

Infine come ultimo spunto per la definizione dello stato di progetto è necessario argomentare quanto effettivamente si sposa alla traduzione fattiva dei criteri di applicazione della legge regionale 20/2009. Il progetto si configura allineato a quanto reso dottrina al comma 4 dell'art. 14 ove si evidenzia quanto segue: *COMMA 4 - “Gli interventi previsti volti al miglioramento della qualità architettonica, ambientale, energetica e sociale, sono consentiti a condizione che, fermo restando il rispetto delle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, per la realizzazione si utilizzino tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica degli*

edifici tali da raggiungere il valore 2,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte".

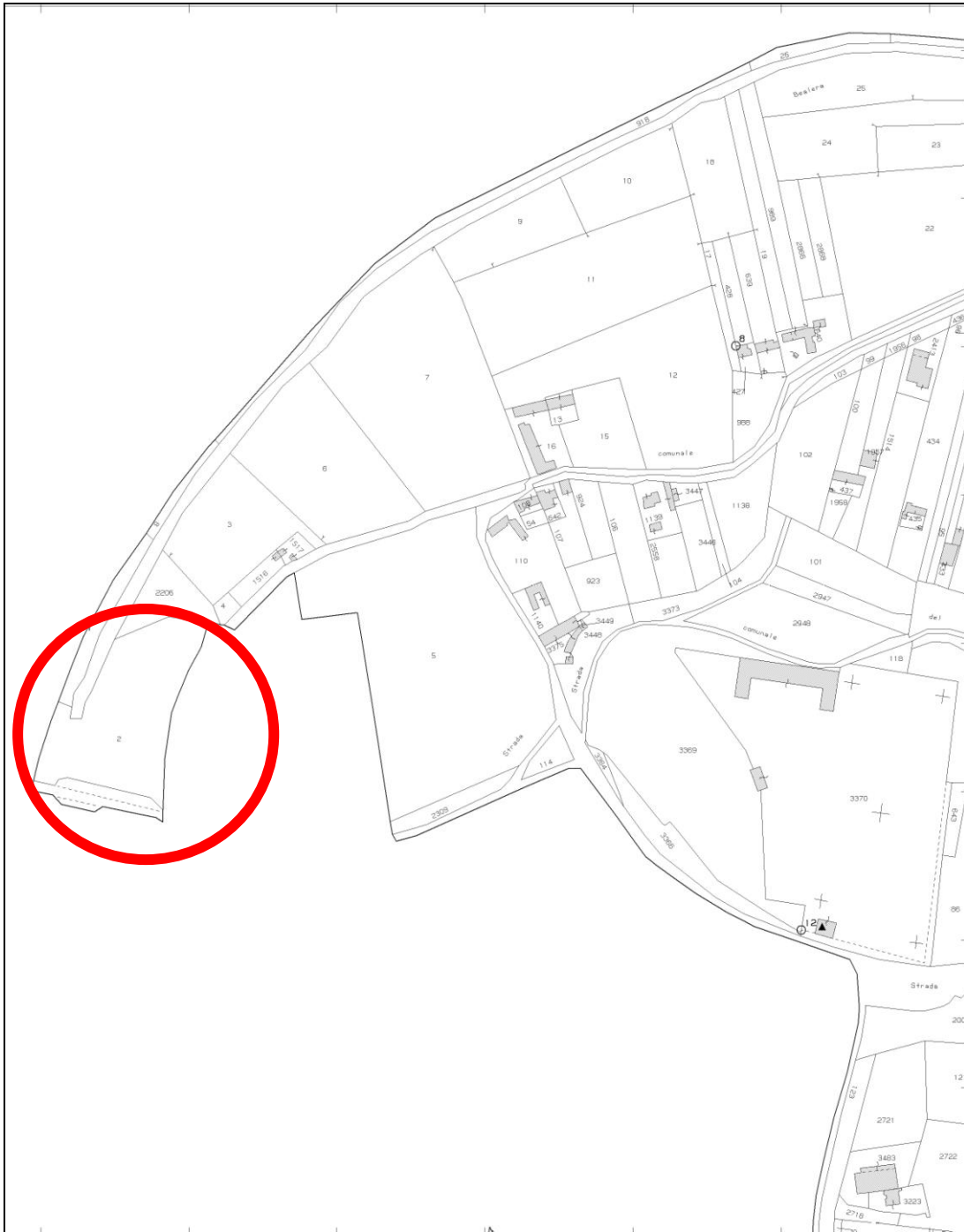
A completamento della procedura proposta si articola e diventa parte integrante dell'iniziativa in essere una zona posta quale lembo tangente il ponte di collegamento del centro storico con il viale Partigiani, oltre il corso della Dora. L'area oggetto costituente l'appendice al processo di rigenerazione urbana denominata "Natura urbana- una città nuova", si concentra su di un lotto di terreno ora libero e facente parte del territorio del comune di Collegno posto in ambito normativo " il parco agronaturale della Dora"

L'area è posta in gioco con la consapevolezza di voler costruire di concerto con la P.A. un percorso di utilizzo più consono al luogo trasferendo su di esso le prerogative di impegno formale sul territorio, rispecchiando a pieno la vocazione del sito.

Il principio segue le condizioni del PRGC vigente ma con la coscienza che l'area in proprietà potrebbe tradursi come spunto non di poco conto in una rivisitazione delle attività eventualmente da delegare a tali ambiti. Il percorso si delinea con tale prospettiva rendendo il luogo un potenziale sito di interesse per lo sviluppo del processo di rigenerazione urbana promossa dalla Pubblica Amministrazione. Una candidatura che si concretizza su un approccio di progetto mirato sì allo sviluppo immobiliare dell'area sita lungo l'arteria del Corso Francia, ma mantenendo fedele per l'area in questione, il percorso di destinazione d'uso scandito per le aree del tessuto agricolo, ponendo la medesima quale area a "servizio" della collettività; la visione di tale sfumatura si concretizza con un processo di delega alla costruzione di un tassello di città con prerogative di interesse collettivo.

Una funzione che ad oggi il tassello in oggetto non produce; pur mantenuta sempre in buono stato, l'area si presenta oggi non utilizzata e, per caratteristiche intrinseche planimetriche e di posizione nello scacchiere della città, posta in una posizione favorevole per uno sviluppo concertato per la collettività.

Dalla consapevolezza che lo sviluppo di una città si traduce anche addomesticando ad essa funzioni mai assunte per aree sottoutilizzate, la proprietà con tale appendice intende porre l'attenzione su prerogative di utilizzo dell'area concertando quindi nel processo di "Collegno Rigenera" una nuova funzione al sito in questione; nel concreto una funzione atta ad alimentare le prerogative del luogo "Il parco Agronaturale della Dora" nel pieno rispetto del processo di pianificazione scandito dallo Strumento Urbanistico Generale.



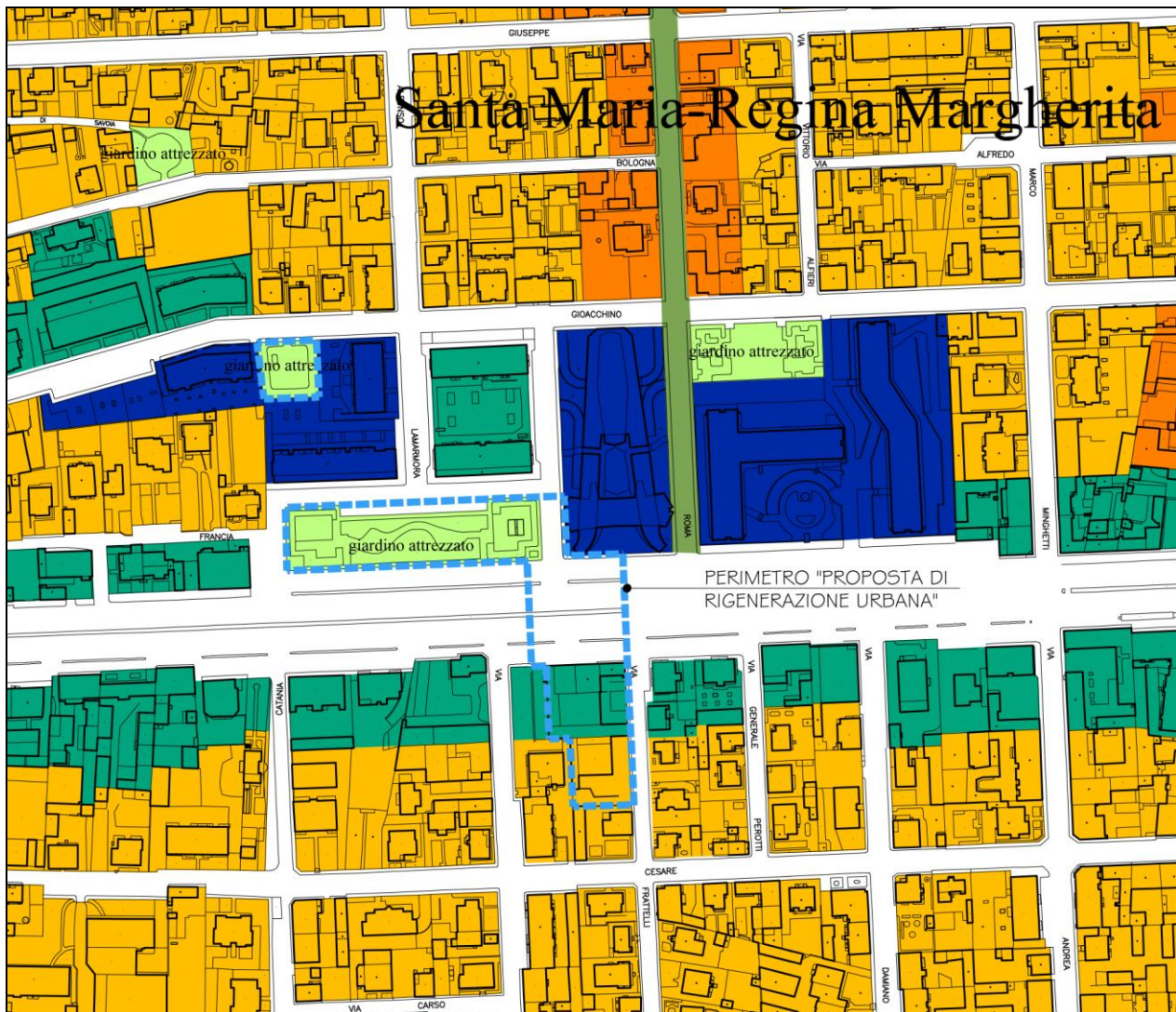
Area connessa all'intervento "N" - area agricola di Via Sebusto
- Estratto di mappa catastale – F. 8 – mapp. 2 (parte).

La Variante

Come evidenziato sopra, la Variante è il frutto dell'applicazione dei disposti normativi dettati all'art. 14 della legge regionale 20 luglio 2009 n. 20. Tale procedimento si configura quale recupero di un sito urbano degradato promuovendo sul territorio comunale un programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica. Tale iniziativa riconverte la superficie lorda di pavimento esistente in slp a residenza e commercio, con una iniziativa promossa da privati, proprietari dell'area in oggetto di trasformazione.

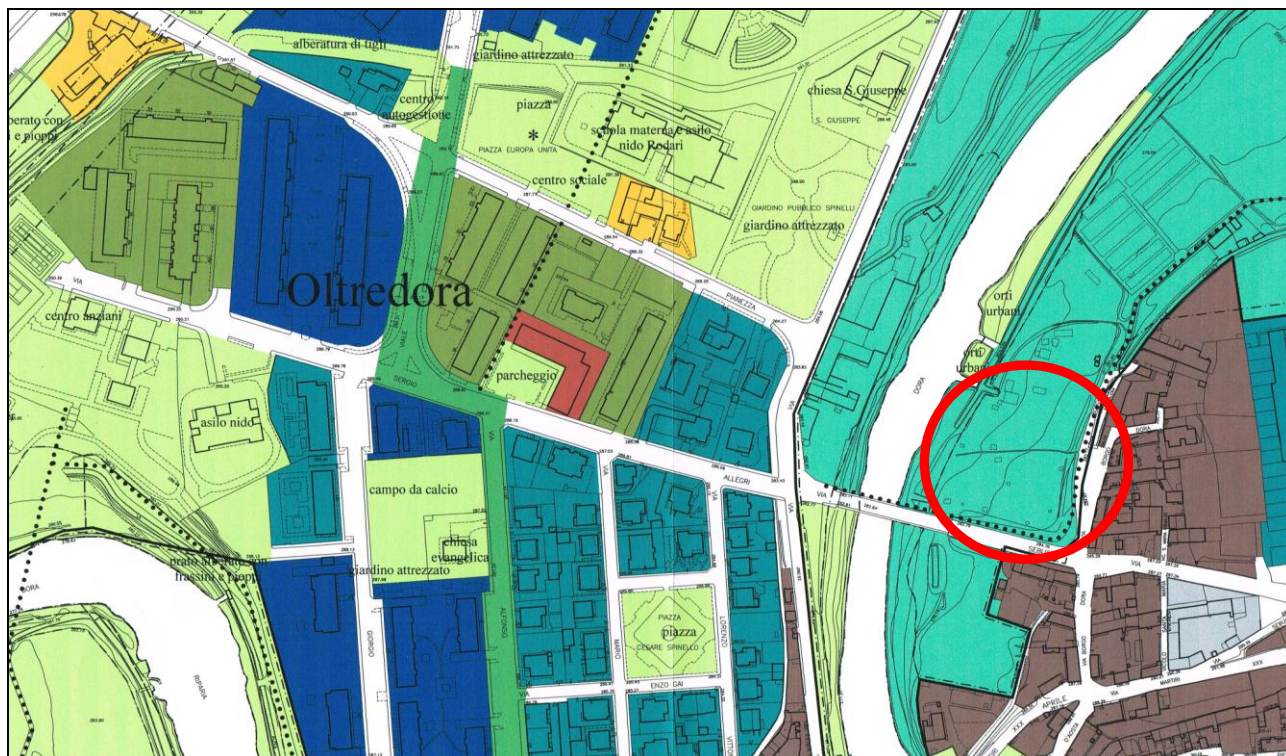
In considerazione delle modifiche effettuate, e secondo le procedure di attuazione dei disposti normativi dell'art. 14 - legge regionale 14 luglio 2009 n. 20 – come descritto al comma 6 bis, la Variante al P.R.G.C. è pertanto assimilabile a una variante "semplificata" ex art. 17 bis, comma 5, della L.r. 56/77 e s.m.i..

Ambito di rigenerazione N - "Natura urbana - una città nuova"



Estratto di PRGC vigente con individuazione dell'area oggetto di proposta di rigenerazione urbana N - "Natura urbana - una città nuova"

Area connessa all'intervento "N" - Area agricola di Via Sebusto.



Estratto di PRGC vigente con individuazione dell'area connessa all'intervento "N" - area agricola di Via Sebusto

La tabella seguente riassume i contenuti fondamentali della Variante in oggetto:

	P.R.G.C. vigente ambito normativo:		P.R.G.C. in Variante ambito di rigenerazione:		Differenze
	<i>Il parco agronaturale della Dora</i>	<i>Santa Maria, Regina Margherita</i>	Area Agricola di Via Sebusto	N - Natura urbana - una città nuova	
Destinazione d'uso principale	<i>I luoghi dell'agricoltura</i>	<i>Residenza</i>	I servizi	Residenza/terziario commerciale	-
Sup. in trasformazione (mq)	5.780	1880	5.780	1.880	-
S.L.P. ammessa (mq)	-	2063.60	-	2838.19 (*)	+774.59
Altezza massima edifici (mt)	-	16,00	-	(10 piani) 35 m	-
Sup. a servizi ex art. 21 L.r. 56/77 e s.m.i. (mq)	-	-	5.780	657	+6.437 (**)

(*) 2838.19 mq SLP realizzabile in applicazione di quanto stabilito dalla DCC N. 17/2016 del 11/02/2016 a fronte di 2850.67 mq SLP massima realizzabile secondo i disposti art. 14 L.R. 20/2009 (incremento premiale + 35%)

(**) (5.780 mq + 657 mq) = + 6.437 mq

Al fine di conseguire l'obiettivo prefissato, la Variante urbanistica opera, sull'area in argomento, la sostituzione nel quartiere denominato " Santa Maria – Regina Magherita" - dell'ambito normativo "case alte su strada" e "case e lavoro" con il nuovo ambito normativo " i luoghi della rigenerazione urbana" a cui, nel caso specifico, è attribuita la medesima destinazione d'uso del piano ma con valori dimensionali diversi e derivanti dalla verifica degli elementi oggetto di demolizione e ricostituzione volumetrica, ciò con la scansione dello sviluppo di SLP rilevata dallo stato d'essere. Il nuovo ambito normativo, ora previsto tra le nuove categorie dello strumento urbanistico vigente, viene disciplinato da un'apposita scheda progettuale che ne evidenzia parametri e modalità attuative. Alla **scheda progettuale**, denominata in Variante **RIG. - N** è affiancata una tavola grafica con l'individuazione della destinazione urbanistica delle aree interessate.

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

L'intervento comporta obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq 2168 di servizi pubblici, dovuti ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 e come di seguito ripartiti:

- afferenti alla quota residenziale: mq 1814 (29 mq/abitante insediabile);
- afferenti alla quota di terziario-commerciale: mq 354 (80% SLP terziario-commerciale).

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

Sono fatte salve le eventuali ulteriori quote di parcheggio pubblico dovute in applicazione della normativa regionale per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con sup. di vendita superiore a mq 400.

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

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

Si evidenzia, infine, che ai sensi del comma 8 dell'art. 17bis della L.R. 56/77, la Variante Semplificata è sottoposta a Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

1c – Verifica del rispetto dei requisiti delle varianti "semplificate"

La Variante in oggetto si configura di carattere "semplificate" in quanto:

- si configura quale procedimento tecnico – amministrativo delegato ai sensi del comma 6 bis dell'art. 14 – legge regionale n. 20/2009.

Nel caso specifico si precisa che:

– **i servizi aggiuntivi sono afferenti a: *le case ed i luoghi del lavoro* (con la previsione di spazi terziario - commerciali);** pertanto si procede alla contabilizzazione analitica circa le quantità globali di aree a servizi per abitante, in aggiornamento dei valori riassunti nel Piano attraverso la riformulazione dei contenuti quantitativi delle tabelle riassuntive inserite nella Relazione Illustrativa dello strumento urbanistico generale vigente.

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

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

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

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

Nel caso in esame si rileva che la trasformazione urbanistica in progetto, mantenendo praticamente invariata la superficie destinata alla residenza, prevede un graduale passaggio da attività artigianali / produttive ad attività commerciali. Nonostante l'aumento delle superfici destinate a tali attività è sensato prevedere che si verificherà in futuro una riduzione delle emissioni rumorose dovute all'attività umana.

Il Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Collegno prevede a nord e a sud dell'asse viario di c.so Francia delle aree in classe IV (Aree di intensa attività umana), ma si osserva come in corrispondenza di insediamenti residenziali importanti siano già presenti aree in classe III (Aree di tipo misto). Dal momento che la trasformazione in progetto comporta un probabile miglioramento generale si ritiene che la stessa sia perfettamente compatibile con l'attuale classificazione acustica della zona e che, anzi, potrebbe portare in futuro ad una ridefinizione della classe acustica delle aree a ridosso di c.so Francia che potrebbero passare dalla classe IV alla classe III.

Per ogni dettaglio si rimanda allo specifico elaborato tecnico allegato alla procedura di variante.

1e – Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Valutazione del rischio industriale

Ai sensi del comma 8 dell'art. 17bis della L.R. 56/77 e s.m.i. la Variante Semplificata è soggetta a Verifica preventiva di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Tuttavia, qualora il soggetto proponente ritenga di assoggettare direttamente a VAS la Variante, può attivare la fase di specificazione senza svolgere la Verifica di Assoggettabilità (comma 9, art. 17bis L.R. 56/77).

Il procedimento ambientale di Verifica di Assoggettabilità a VAS è svolto in modo integrato con il procedimento urbanistico di approvazione della Variante, secondo l'iter procedurale riportato nell'Allegato I della DGR 29 febbraio 2016, n. 25-2977.

Per l'attivazione del procedimento è prevista la redazione del "Documento tecnico di verifica", secondo l'articolazione e i contenuti indicati dall'Allegato I del D.lgs. 152/2006, *Norme in materia ambientale*. Tale documento ha lo scopo di individuare la presenza di impatti significativi sulle matrici ambientali del territorio, generati dall'attuazione delle previsioni della Variante, e l'eventuale necessità di una Valutazione Ambientale successiva. Per ogni dettaglio relativo alla Verifica di Assoggettabilità e per le indagini e le valutazioni effettuate, si rimanda allo specifico Documento tecnico allegato.

Infine, si ricorda che, ai sensi del comma 10 dell'art. 17bis della L.R. 56/77, l'autorità competente per la VAS della Variante Semplificata è individuata nell'amministrazione responsabile del procedimento urbanistico, che nel caso specifico è rappresentata dal Comune di Collegno.

Per quanto riguarda, invece, gli adempimenti connessi al D.Lgs. 26 giugno 2015, n. 105, *Attuazione della direttiva 2012/18/UE relativa al controllo del pericolo di incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose*, ed in particolare all'art. 22 - *Assetto del territorio e controllo dell'urbanizzazione*, si evidenzia che, attualmente, la Città di Collegno non rientra nelle fattispecie individuate dalla D.G.R. 26 luglio 2010, n. 17-377, *Approvazione di Linee guida per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale*, in merito all'obbligo di redigere l'Elaborato tecnico sul Rischio di Incidente Rilevante (R.I.R.), sia per l'assenza di stabilimenti "Seveso" in ambito comunale, sia per l'assenza, sul proprio territorio, di ricadute relative a stabilimenti di tali caratteristiche ubicati nei Comuni contermini.

Ciò premesso, si dà riscontro che l'Autorità Competente del procedimento di Verifica di VAS con Provvedimento n. 2/2019 del 24/06/2019 ha decretato di non assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica la variante, con prescrizioni che sono state recepite nella scheda di Variante e che saranno da attuarsi nell'ambito dell'iter del titolo abilitativo edilizio.

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

Il presente approfondimento considera l'incremento di capacità insediativa residenziale in progetto sulle aree del Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica "Collegno Rigenera" individuate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 11/05/2017 ai sensi dell'art. 14, comma 1, della L.r. 20/2009¹ e oggetto di Proposta di variante al PRGC in corso e/o completata. La perimetrazione degli ambiti di territorio interessati dal Programma risulta in linea con le prescrizioni stabilite ai commi 1 e 2 dell'art. 21 *Fabbisogno residenziale* delle NdA del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Torino (PTC2). Tutte le aree di rigenerazione sono infatti qualificabili come "dense" ai sensi dell'art. 16 delle stesse NdA in quanto "costituite dalle porzioni di territorio urbanizzato [...] aventi un impianto urbanistico significativo, caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e dalle funzioni di servizio qualificato per la collettività". Il Programma "Collegno Rigenera" risponde inoltre alla necessità di individuare in seno al PRGC, alle sue varianti e nell'ambito delle aree urbanizzate esistenti, "quelle che risultano degradate, nonché quelle che richiedono comunque la riqualificazione dell'assetto urbanistico, funzionale o architettonico, o misure di contenimento o riduzione di pressioni sull'ambiente", recando nel contempo "le prescrizioni idonee, in ciascuna area, a perseguire la riqualificazione urbanistica, funzionale, architettonica o ambientale anzidetta".

Nello specifico l'area di rigenerazione "N - Corso Francia, Via Cairoli - Via Sebusto", ha previsto un incremento di SLP pari a 774 mq, da cui deriva una previsione di crescita della capacità insediativa di 20 abitanti.

¹ Per effetto delle disposizioni transitorie della L.r. 4 ottobre 2018, n. 16, l'art. 14 della L.r. 20/2009, benché abrogato, continua a essere riferimento normativo valido per il Programma di rigenerazione urbana, sociale, architettonica "Collegno Rigenera".

In Tabella n. 1 e in Tabella n. 2 sono riportate rispettivamente le superfici lorde di pavimento (SLP) a destinazione residenziale e non residenziale previste sulle aree di rigenerazione oggetto di Proposta di variante al PRGC in corso e/o completata. In entrambi i casi sono considerati come riferimento sia lo strumento urbanistico vigente sia gli elaborati delle Proposte di variante redatti in linea con le previsioni programmatiche.

In Tabella n. 3 sono riportate le capacità insediative residenziali previste per ogni singola area di rigenerazione e/o Ambito unitario di variante urbanistica, in riferimento sia allo strumento urbanistico vigente sia agli elaborati delle Proposte di variante. Gli abitanti insediabili sono ottenuti dividendo i dati di SLP della Tabella n. 1 per l'indice abitativo stabilito dal vigente Piano Regolatore Generale e pari a 38,3 mq/abitante². Come evidenziato in tabella, si prevede un incremento riferito alle Proposte di variante attualmente in itinere (marzo 2019) pari a 922 abitanti.

In conclusione si evidenzia, allo stato attuale, un incremento di 922 abitanti insediabili corrispondente a un incremento percentuale dell'1,54% rispetto alla capacità insediativa totale del vigente PRGC. Ciò permette di verificare con ampio margine sia la prescrizione del comma 7 dell'art. 21 delle NdA, che fissa al 5% il massimo incremento di capacità insediativa realizzabile a fronte di interventi di nuovo impianto, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica o edilizia che generano nuovo peso insediativo nei Comuni con popolazione pari o superiore ai 3.000 abitanti, sia la prescrizione del comma 7bis, che alza tale limite al 12,5% (7,5% in eccedenza rispetto alle soglie del comma 7) in caso di nuovi interventi di ristrutturazione urbanistica.

² Per una più estesa argomentazione circa la determinazione dell'indice abitativo, cfr. capitolo 4.4 della Relazione illustrativa di PRGC. In questa sede si ritiene comunque utile sottolineare che la capacità insediativa è espressa dal PRGC vigente in metri quadri anziché in metri cubi e che l'indice abitativo medio è stabilito in 38,3 mq per abitante in relazione all'analisi effettuata sull'evoluzione dell'andamento socio-demografico locale. Si rimanda inoltre allo stesso capitolo, paragrafo 4.4b, per quanto attiene alla quantificazione analitica della capacità insediativa residenziale del vigente PRGC.

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

Area di rigenerazione urbana del Programma "Collegno Rigenera" (codifica e localizzazione)		Ambito unitario variante di PRGC	SLP residenziale da PRGC vigente	SLP residenziale max in progetto	Differenza SLP residenziale (+/-)
			(mq)	(mq)	(mq)
A.1 - complesso immobiliare "ex Mandelli"	via De Amicis -Torino - Pastrengo	"A"	5.000	29.667	+ 24.667
A.2 - complesso "ex Sottostazione elettrica FF.SS."	via Torino				
E.1 - immobile di proprietà comunale	via Oberdan n. 10	"E"	2.370	7.989	+ 5.619
E.2 - area complesso scolastico "G. Matteotti"	via Crimea n. 51				
N - complesso immobiliare e aree connesse	corso Francia ang. via Cairoli - Sebusto		2.064	2.838	+ 774
O - immobile	via De Amicis n. 70		non prevista	4.270	+ 4.270
P - area comunale	via Vandalino ang. via Adamello		non prevista	non prevista	non prevista
Totali Proposte di variante al PRGC in corso e/o completate			9.434	44.764	+ 35.330

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

Area di rigenerazione urbana del Programma "Collegno Rigenera" (codifica e localizzazione)		Ambito unitario variante di PRGC	SLP "luoghi del lavoro" da PRGC vigente	SLP ter./comm. max in progetto*	Diff. SLP non residenziale (+/-)
			(mq)	(mq)	(mq)
A.1 - complesso immobiliare "ex Mandelli"	via De Amicis -Torino - Pastrengo	"A"	15.474	9.500	- 5.974
A.2 - complesso "ex Sottostazione elettrica FF.SS."	via Torino				
E.1 - immobile di proprietà comunale	via Oberdan n. 10	"E"	non prevista	non prevista	non prevista
E.2 - area complesso scolastico "G. Matteotti"	via Crimea n. 51				
N - complesso immobiliare e aree connesse	corso Francia ang. via Cairoli - Sebusto		non prevista	450	+ 450
O - immobile	via De Amicis n. 70		5.840	550	- 5.290
P - area comunale	via Vandalino ang. via Adamello		non prevista	non prevista	non prevista
Totali Proposte di variante al PRGC in corso e/o completate			21.314	10.500	- 10.814

Nota *

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

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

Area di rigenerazione urbana del Programma "Collegno Rigenera" (codifica e localizzazione)	Ambito unitario variante di PRGC	Cap. insediativa da PRGC vigente	Cap. insediativa max in progetto	Differenza Cap. insediativa (+/-)
		(ab.)	(ab.)	(ab.)
A.1 - complesso immobiliare "ex Mandelli" via De Amicis -Torino - Pastrengo	"A"	131	775	+ 644
A.2 - complesso "ex Sottostazione elettrica FF.SS." via Torino				
E.1 - immobile di proprietà comunale via Oberdan n. 10	"E"	62	209	+ 147
E.2 - area complesso scolastico "G. Matteotti" via Crimea n. 51				
N - complesso immobiliare e aree connesse corso Francia ang. via Cairoli - Sebusto		54	74	+ 20
O - immobile via De Amicis n. 70		non prevista	111	+ 111
P - area comunale via Vandalino ang. via Adamello		non prevista	non prevista	non prevista
Totali parziali Proposte di variante al PRGC in corso e/o completate		247	1.169	+ 922

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

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

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

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

Incrementi di capacità insediativa residenziale derivati (abitanti):

Totale parziale da Proposte di variante al PRGC in corso e/o completate	60.759	+ 922	+ 1,54%
--	---------------	--------------	----------------

Art. 21, comma 7, NdA del PTC2

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

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

Art. 21, comma 7 bis, NdA del PTC2

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

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

2. ELENCO PUNTUALE DELLE MODIFICHE

2a) Relazione Illustrativa

Integrazione con note del capitolo 4.3.d. e 4.4.a.

Modifica della tabella 4.4.b - *Calcolo della capacità insediativa teorica del nuovo piano.*

Modifica delle superfici destinate a servizi ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 all'interno del paragrafo 4.6.b - *Calcolo della dotazione a servizi in previsione.*

2b) Norme Tecniche di Attuazione

Norme generali

Schede normative

- *Santa Maria - Regina Margherita*

Punto 6 – ambiti normativi:

- aggiornamento della definizione “ i luoghi della rigenerazione urbana”.

Punto 6.1 – Modalità di intervento:

- aggiornamento del capitolo riferito ad – interventi di modificazione del tessuto urbano - con l'inserimento di una nuova categoria: “ i luoghi della rigenerazione urbana” –

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

Inserimento del punto 11.18 relativo all'area agricola di Via Sebusto diventata "Il parco degli orti", con la precisazione delle aree a servizi aggiuntive presenti all'interno della medesima, e aggiornamento delle quantità di servizi ex art. 21 della L.r. 56/77 per quanto riguarda sia *Il parco della Dora*, sia il territorio complessivo (totali complessivi).

2d) Elaborati grafici

Tav. 5.1

Tavola dei servizi in progetto - Parte Ovest

scala 1:5000

Tav. 7.1

Tavola di inquadramento normativo - Parte Ovest

scala 1:5000

Tav. 8.14

Tavola di inquadramento normativo

scala 1:2000

Tav. 8.20

Tavola di inquadramento normativo

scala 1:2000

Tav. 11.7.1

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica

scala 1:5000

Tav. 13

Tavola di inquadramento normativo

scala 1:6000

Tav. 14.1

Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale inserite nel P.R.G.C.

scala 1:6000

MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C.

OMISSIS

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

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

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

Tali riflessioni conducono perciò a delineare un'ipotesi di intervento che dia risposta al problema casa in maniera diversificata: si affiancano così a modesti interventi di nuova edificazione dislocati in differenti parti della città costruita, sia una strategia di razionalizzazione d'uso e di rigenerazione del patrimonio pubblico esistente - volta a ridimensionare la superficie delle abitazioni in ragione delle modificate esigenze abitative, e a ridistribuire in modo più coerente le famiglie rispetto alle dimensioni e tipologia degli alloggi- sia una politica di intervento mirata al recupero e all'acquisizione da parte dell'Ente pubblico di quote dell'ingente patrimonio residenziale interno alla città ora non occupato o sottoutilizzato. In tale ottica rientra inoltre la promozione di Programmi di rigenerazione urbana, sociale e architettonica, nella duplice finalità di riqualificare fisicamente aree urbane degradate e di attivare nel contempo sinergie pubblico-privato anche in riferimento alla disponibilità di edilizia residenziale in affitto a canone moderato. A tal riguardo, la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale in locazione da parte di privati è disciplinata dal PRGC in rapporto alla superficie lorda di pavimento residenziale in progetto, sulla base di modalità attuative e di gestione che saranno definite in convenzione con il soggetto attuatore ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001 e smi. Si delinea così la possibilità di incrementare il patrimonio di edilizia residenziale sociale ~~pubblica~~ ~~sovvenzionata~~ a

disposizione dell'Amministrazione, che potrà provvedere a concederla in affitto a prezzi di locazione controllati, **direttamente o tramite convenzionamento con soggetti gestori privati.**

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

Inoltre la dislocazione dell'edilizia pubblica all'interno dell'intera città in aree già dotate di infrastrutture e servizi e non automaticamente riconoscibili come *"luoghi delle case popolari"* consentirà di incentivare lo scambio e l'integrazione.

Le scelte sopra esposte relative alla nuova dicitura della destinazione d'uso *i luoghi del lavoro*, all'introduzione di una dismissione diversificata a servizi per i diversi ambiti normativi *le case* e alle modalità di risposta all'esigenza di edilizia residenziale pubblica, si pongono tutte come premesse necessarie agli approfondimenti, esposti nei successivi paragrafi, relativi alla capacità insediativa teorica, alla verifica della dotazione a servizi per l'intero territorio comunale così come alla verifica del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica per i prossimi dieci anni.

4.4 Calcolo della capacità insediativa teorica del piano

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

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

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

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

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

Pertanto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al valore così ottenuto sono stati aggiunti:

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

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

interventi	Mq slp		Abitanti	
Interventi realizzati e in realizzazione al 1998	1.960.697		51.193	
Totale parziale	1.960.697		51.193	
Pec Pogdora/Vandalino Prat.ed.408/98 Sf=mq 1.082 - mc 4328-16 alloggi	1.442		38	
Pec Pogdora/Crimea Prat.ed. 340/98 Sf=mq 2.080 - mc8323 - 31 alloggi	2.774		72	
Pec via Crimea 11,13 Prat.ed.468/98; C.C. 27.05.97, n. 77 Sf = mq 1.825 - mc 7252 - 24 alloggi	2.417		63	
Pec via della Croce Prat. ed. 491/98 Sf= mq 11.202 - mc 28.005 - 104 alloggi	9.333		244	
Pec via F.lli Villani 27 Prat.ed.224/98 Sf = mq 1.146 - mc 4497 - 15 alloggi	1.499		39	
Pec via Leopardi C.C. 14.11.96, n. 150 Sf = mq 92.300- mc140.416 di cui già realizzati mc 70.208 - 328 alloggi (164 alloggi ERPS già realizzati)	23.402		611	
P.P. area centrale C.C. 5.9.97, n. 125 Sf = mq 132.508- mc275.640 di cui già realizzati mc 20.316 -1021 alloggi (88 alloggi ERPS già realizzati)	85.108		2.222	
Totale parziale	125.975 -7.500 * = 118.475		3.289-196* = 3093	
I bordi della città e le aree di via De Amicis case basse Sf = mq 41.704	33.363		871	
I bordi della città e le aree di via De Amicis case alte e case alte su strada Sf = mq 7702	9.242		241	
I bordi della città e le aree di via De Amicis - area di ricucitura Sf = mq. 20941 ERPS	5.000		131	
I bordi della città e le aree di via De Amicis – P.P. – area di modificazione I. Fermi-Elbi	21.205		554	
Totale parziale	68.810		1.797	
Recupero abitativo dei sottotetti	20.000		522	
Totale parziale	20.000		522	
TOTALE GENERALE	2.167.982		56.605	

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

B - Al valore così ottenuto è stato sommato il numero di abitanti derivanti dalle modifiche previste dal piano. Gli interventi previsti hanno come obiettivo la riqualificazione della città; pertanto gli indici edificatori ammessi confermano in generale la situazione esistente. Rispetto al piano del 1993, che prevedeva una capacità insediativa teorica di 72.000 abitanti, le scelte fondamentali che ne segnano la distanza sono:

- l'annullamento dell'edificabilità prevista sul Campo Volo (5.000 abitanti)

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

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

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

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

Interventi	mq	abitanti
Area di ricucitura di via Messina ERPS	2.400	63
Case alte	13.475	352
Case alte via antica di Rivoli – ERPS -	2.700	70
Case alte su strada	111	3
Case alte su strada di corso Francia	32.738	855
Case basse	9.176	240
Case basse di Savonera	1.195	32
Case e lavoro	28.799	752
Case e lavoro della catenella di via Galvani	3.111	81
Case su strada	10.093	263
Palazzine	15.510	405
Le case e le corti del centro storico	4.458	116
I luoghi della modificazione del tessuto urbano	21.205	554
I luoghi della rigenerazione urbana	2.838	20
Totale	144.971-147.809	3.786 3.806
Totale generale	2.146.777+144.971 147.809 = 2.291.748 2.294.586	56.051+3.786 3.806= 59.837 59.857

Interventi	Superfici mq	abitanti
Interventi realizzati e in fase di realizzazione al 1998	1.960.697	51.193
Interventi derivanti da strumenti urbanistici in corso di Attuazione (Pec) e dal piano particolareggiato dell'area Centrale di Collegno	118.475	3093
Interventi derivanti dalla variante in anticipazione di Piano "I bordi della città e le aree di via De Amicis"	47.605	1.243
Recupero abitativo dei sottotetti	20.000	522
Interventi previsti dal piano	144.971-147.809	3.786 3.806
Totale	2.291.748 2.294.586	59.837 59.857

La capacità insediativa teorica prevista dal piano è pertanto di ~~59.837~~ **59.857** abitanti

OMISSIS

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

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

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

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

Aree a servizi articolo 21

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

* nel quartiere di Concentrico, Borgonuovo e Oltredora il computo dei metri quadrati relativo agli spazi pubblici a parco e sport comprende i 280.958 mq del Parco Dalla Chiesa; data la valenza a scala cittadina del parco, si è ritenuto opportuno effettuare la verifica della dotazione a servizi a meno dell'estensione del parco. Il valore in tal caso subisce un decremento passando da 49,2 mq/ab a 25 mq/ab e di conseguenza la dotazione complessiva a servizi decresce da 61,1 mq/ab a 36 mq/ab.

Aree a servizi articolo 22**

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

** Nel calcolo della effettiva dotazione a servizi a scala sovracomunale sono state considerate solo le aree di proprietà comunale anche per ciò che riguarda il Parco della Dora. La differenza tra il valore così ottenuto, pari a 5,71 mq/ab, e il valore previsto dal vigente piano regolatore, pari a 68 mq/ab, è quindi da imputarsi al fatto che tale strumento,

inserendo nel calcolo la superficie agricola del parco, pari a 3.132. 062 mq, innalzava considerevolmente la effettiva dotazione, presumendo una poco probabile acquisizione pubblica dei fondi agricoli.

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

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

4.6.b: Calcolo della dotazione a servizi in previsione

Il piano deve soddisfare una dotazione a servizi per una città di 59.837 abitanti; esso deve inoltre garantire la dotazione a servizi relativa al fabbisogno indotto dai nuovi insediamenti produttivi previsti e dalla possibile terziarizzazione degli impianti industriali esistenti.

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

Scheda riepilogativa degli interventi

aree normative	Sup. fondiaria mq	Sup. fondiaria occupata mq	SLP esistente mq	Indice Mq/mq	SLP prevista mq	% servizi	Sup. a servizi da reperire mq
luoghi del lavoro							
<i>riordino</i>							
via De Amicis	336.935,00	343.296,00	164.823,00	1,20	404.322,00	0,80	330.246,00
Via Rosa Luxemburg	137.319,00	137.319,00	68.441,55	0,80	109.855,00	0,80	87.884,00
Ex ricovero Savonera	41.000,00	41.000,00	18.000,00	0,50	20.500,00	0,80	16.400,00
Terracorta - Leumann	34.476,00	34.476,00	24.600,00		24.600,00	0,80	19.680,00
Santa Maria Regina Margherita	48.205,00	48.205,00	29.887,10	1,20	57.846,00	0,80	46.276,80
L'ansa della Dora	11.309,00	11.309,00	9.047,00		11.309,00	0,80	9.047,00
Savonera	54.933,00	9.982,00	11987,00	1,20	65.920,00	0,80	52.735,00
Cascina Gay	28.690,00	2.532,00	2728,00	0,4	11.476,00	0,80	9.180,80
Cascina Gay- A. d. P.	39.903,00	15.462,00	15462,00				16.404,00
Totale parziale	732.770,00	643.581,00	344.975,65		705.828,00		587.853,60
Variante 10*	30.212,00	30.212,00	3.551,00	0,48	14.607,00		9.721,00
Piano degli insediamenti produttivi, statale 24*	120.899,00	79.879,00	54.404,00		81.716,00		6.192,00
Totale parziale	883.881,00	753.672,00	402.930,65		802.151,00		603.766,60
<i>nuovo impianto</i>							
via De Amicis	129.202,00			0,80	103.361,20	1,00	91.245,20
Area di ricucitura Mandelli	9.375,00			0,80	7.500,00	1,00	7.500,00
Area Cascina Canonica	55.857,00				33.000,00		110.920,00
Piano degli insediamenti produttivi, statale 24*	284.457,00				171.068,00		105.540,00
Totale parziale	491.028,00				314.929,20		315.205,20
P.P. area di modificazione 1.Fermi-Elbi	14.265,00		38.789,00		20.881,00	1,00	20.881,00
P.C.C. area di modificazione 2. Prima Industrie	35.476,80				26.607,60	0,63	16.874,50
P.C.C. area di modificazione 3.Sistemi	12.137,00				9.554		23.659
Ambito di rigenerazione "N"	2.143,00	2.143,00			450,00	0,80	360,00
Totale generale	1.436.787,80 1.438.930,80	753.672,00 755.815,00	441.719,65		1.174.122,80 1.174.572,80		980.386,30 980.746,30

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

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

Anche la variante 10, che coinvolge l'area della stazionetta lungo la statale 24 e il quartiere di Oltredora (del .C.C. n. 80, 30 giugno 1998), essendo stata elaborata contestualmente al presente

progetto preliminare, è assunta nel nuovo piano con le proprie norme specifiche. In questo ambito, i luoghi del lavoro conservano la distinzione tra P produttivo e T terziario e la dismissione a servizi è valutata in ragione dell'80 % della superficie coperta di ampliamento per l'ambito di riordino a destinazione produttiva (superficie coperta di ampliamento = 1,5 della superficie coperta esistente), e del 100 % della superficie lorda di pavimento per la destinazione terziaria ammessa).

Pertanto i servizi necessari sono:

	<u>Servizi art.21</u>	<u>Servizi art. 22*</u>
Abitanti (n. 59.837 59.857) (*)	1.735.273 mq 1.735.853 mq 29 mq/ab	1.196.740 mq 1.197.140 mq 20 mq/ab
(**)Luoghi del lavoro esistenti (slp prevista mq 853.061)	637.706,60 mq	
(**)Luoghi del lavoro previsti dal nuovo P.R.G.C. (slp prevista mq 153.142)	218.946,00 mq	
(**)Luoghi del lavoro previsti dal P.P. — area di modificazione 1.Fermi Elbi (slp prevista mq 20.881)	20.881 mq	
(**)Luoghi del lavoro previsti dal P.C.C. — area di modificazione 2.Prima Industrie (slp prevista mq 26.607,60)	16.874,50	
(**)Luoghi del lavoro previsti dal P.C.C. — area di modificazione 3.Sistemi (slp prevista mq 9.554)	23.659 mq	
(**)Piano degli Insediamenti produttivi	105.540 mq	
Luoghi del lavoro esistenti e previsti dal P.R.G.C.	980.746,30 mq	
Totale servizi art. 21	2.760.005 mq 2.716.599,30 mq	1.196.740 mq 1.197.140 mq
Totale servizi da reperire art. 21 e 22		3.956.745 mq 3.913.739,30 mq

(*) L'incremento del numero degli abitanti è determinato dall'incremento derivante dallo sviluppo dell'area N, quale ambito di Rigenerazione Urbana : S.L.P. di incremento mq 774,59 / 38.3 = 20.22 abitanti arrotondato a n° 20 abitanti.

(**) *Correzione di errore materiale*

Il freno posto dal presente piano a ipotesi di ulteriore consumo di territorio porta a sancire il definitivo abbandono di possibilità edificatorie per il Campo volo; la grande estensione pianeggiante che disegna i confini amministrativi con la città di Torino, viene quindi tutelata quale risorsa ambientale da salvaguardare e trasformata in verde pubblico di interesse sovracomunale (art. 22). Non concorre invece a coprire il fabbisogno di servizi a scala sovracomunale il parco agronaturale della Dora, per il quale il piano sottolinea la dimensione agricola. Il parco descrive pertanto un ambito di particolare interesse ambientale dove l'obiettivo prioritario di tutelare l'attività agricola porta a preservare l'odierna tessitura dei campi e l'attuale

assetto proprietario escludendo ipotesi di acquisizione pubblica dei fondi. Solo alcuni luoghi interni al parco, che in virtù del luogo che svolgono rispetto alla città si caratterizzano per un tipo di fruizione più pubblica, vengono identificati come servizi a scala comunale.

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

Calcolo della dotazione a servizi prevista ed individuata dal piano

Aree a servizi articolo 21

	abitanti previsti		istruzione di base	mq/ab	attr. Int. comunale	mq/ab	spazi pubblici	mq/ab	parcheeggi pubblici	mq/ab	tot. Servizi		tot. mq/ab
centro storico	2.158				19.123	8,86	84.410	39,11	45.892		21,27	149.425	69,24
certosa					5.511		303.203		5.873			314.587	
oltredora	5.482		19.455	3,55	15.500	2,83	120.311	21,94	20.884		3,81	176.150	32,14
borgonuovo	5.422		23.247	4,29	5.446	1,00	239.240	44,12	14.071		2,60	282.004	52,01
leumann terracorta	10.548		15.955	1,51	12.493	1,18	32.195	3,05	3.759		0,36	64.402	6,11
case alte su strada di corso Francia		600							1.800		3,00	1.800	
santa maria regina margh.	22.740 22.760		43.891	1,93	24.479	1,08 1,07	142.895	6,28	70.298		3,09	281.563	12,38 12,37
case alte su strada di corso Francia		433							1.299		3,00	1.299	
de amicis	1.797				80.441	44,76	106.065	59,02	85.903		47,80	272.409	151,59
rosa luxemburg							8.108		17.770			25.878	
paradiso	9.209		29.101	3,16	14.125	1,53	182.096	19,77	54.052		5,87	279.374	30,34
case alte su strada di corso Francia		466							1.398		3,00	1.398	
savonera	1.959		5.196	2,65	11.089	5,50	130.340	66,69	2.839		1,45	149.464	76,46
terr. Agricolo					18.077		82.770,50		45.024			145.871,5	
parco agronaturale (*)					101.152 106.932		299.428		3.002			403.582 409.362	
campo volo							133.083					133.083	
pip					14.942		76.757		35.687			127.386	
recupero sottotetti	522												
totale	59.837 59.857		136.845	2,31 2,29	322.378 328.158	5,38 5,48	1.940.902	32,43	404.864		6,77	2.805.179 2.810.959	4.497 46,96
totale con dismissione a parcheggi	59.837 59.857											2.809.676 2.815.456	46,95 47,04

(*) Nell'ambito normativo parco agronaturale è previsto un incremento di area a servizi art. 21 derivante dallo sviluppo dell'area N, quale spazio per attrezzature di interesse comune: mq 5780.

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

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

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

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

1

luoghi di progetto	abitanti previsti	tot. Servizi ***	tot. lmq/ab
centro storico	2.158	149.564	69,31
certosa		314.587	
oltredora	5.482	176.150	31,90
borgonuovo	5.422	282.004	52,01
leumann terracorta	10.548	64.402	6,11
santa maria regina margh.	22.740 22.762	281.563	12,38 12,37
de amicis	1.797	272.409	151,59
rosa luxemburg		25.878	
paradiso	9.209	279.374	30,34
savonera	1.959	149.464	76,46
terr. Agricolo		145.871,5	
parco agronaturale		403.582 409.362	
campo volo		133.083	
pip		127.386	
recupero sottotetti	522		
totale	59.837 59.857	2.805.179 2.810.959	46,88 46,96

2

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

3

Luoghi del lavoro*	Sus a servizi luoghi del lavoro*
centro storico	9.047
oltredora	9.721
Leumann terracorta	19.680
santa maria regina margh.	46.277
de amicis	473.531
rosa luxemburg	87.884
savonera	69.135
terr. Agricolo	153.379,50
pip	111.732
Ambito di rigenerazione "N"	360
totale	980.387 980.746

Riepilogo

	Totale servizi	Tot mq/ab (sus/59.837 59.857)
Totale aree a servizi per case	1.824.127 1.830.213	30,48 30,58
totale aree a parcheggi su lotto**	4.497	
Totale parziale aree a servizi per case	1.834.150 1.834.710	30,56 30,65
Totale aree a servizi luoghi del lavoro	980.387 980.746	
Totali generali	2.809.676 2.815.456	46,63 47,04

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

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

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

Calcolo aree a servizi art. 22

Abitanti previsti 59.837 59.857	Istruzione superiore 1,5 mq/ab	Attrezz. interesse 1 mq/ab	Parchi urbani 15 mq/ab	TOT. 17,5 mq/ab	Totale mq/ab
Centro storico					
Certosa		120.291		120.291	
Oltredora					
Borgonuovo					
Leumann Terracorta					
Santa Maria Regina Margherita					
De Amicis		174.987		174.987	
Rosa Luxemburg					
Paradiso		43.836		43.836	
Savonera					
Territorio agricolo					
Parco agronaturale			18.815	18.815	
Campo Volo			1.192.914	1.192.914	
PIP					
Totale		339.114	1.211.729	1.550.843	25,92 25,91

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

OMISSIS

2 – Modifiche alle Norme tecniche di attuazione

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

Norme generali

... *OMISSIS*...

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

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

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

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

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

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

Essi sono:

- case basse
- case e lavoro
- palazzine

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

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

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

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

Le schede normative possono essere accompagnate da due ulteriori strumenti:

Il progetto possibile:

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

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

Le schede di progetto con i contenuti di piano particolareggiato:

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

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

Art. 7 Destinazioni d'uso

Il piano definisce la destinazione principale per ogni ambito normativo. Ogni destinazione principale ammette specifiche destinazioni secondarie, compatibili con la destinazione principale. In caso di nuova costruzione, anche attraverso sostituzione edilizia, o in caso di cambio di destinazione d'uso dovranno essere rispettati i parametri previsti dall'ambito di

appartenenza e la dismissione a servizi dovrà essere pari alla quantità prevista dalla specifica destinazione d'uso d'appartenenza, sia essa principale o secondaria.

Le case:

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

Con questa destinazione sono compatibili le seguenti categorie:

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

I luoghi del lavoro:

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

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

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

Sono compatibili con questa destinazione: le case afferenti all'attività produttiva (abitazione del custode, del direttore, del proprietario etc.) pertinenti all'attività, per una

quantità pari al 15% della s.l.p con un massimo ammesso di 300 mq di unità immobiliare; le attrezzature di interesse collettivo.

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

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

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

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

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

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

Agricoltura:

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

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

Servizi:

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

Le strade:

individua quei luoghi del territorio ove siano presenti o previste infrastrutture viabilistiche.

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

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

Gli impianti tecnologici:

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

Tra questi:

I distributori di carburante

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

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

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

Art. 8 Ambiti normativi

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

- **case basse** individua i luoghi della città in cui sono presenti o previste le case con un numero massimo di tre piani fuori terra, con giardino o cortile, affaccio diretto su strada o arretrate. Destinazione principale le case.
- **case e lavoro** individua i luoghi della città in cui sono compresenti case prevalentemente basse ed officine, allineate su strada con cortile interno, in cui sono leggibili segni dei tracciati agricoli. Sono caratterizzati da alta densità edilizia derivata dalla successiva aggregazione di manufatti. Destinazione principale le case.
- **palazzine** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di quattro piani fuori terra, arretrate rispetto al filo strada, e generalmente separate l'una dall'altra da giardino. Destinazione principale le case.
- **case su strada** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di quattro piani fuori terra disposte lungo il filo stradale che segnano un fronte tendenzialmente continuo. Destinazione principale le case.
- **case alte** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di sette piani fuori terra, caratterizzate da ampi spazi liberi dedicati a giardino o cortile comune. Destinazione principale le case.
- **case alte su strada** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di piani fuori terra pari a sette, disposte lungo il filo stradale a segnare un fronte prevalentemente continuo. Destinazione principale le case.
- **le case e le corti del centro storico** individua gli immobili posti in un ambito urbano interno ed esterno alla cinta fortificata originaria, come meglio identificato nelle tavole di inquadramento normativo del centro storico. Il tessuto edilizio comprende aree inedificate, case e rustici di carattere rurale, aggregati edilizi di antica formazione disposti prevalentemente su strada, con cortili e orti. Destinazione d'uso principale le case.
- **case del villaggio Leumann** individua le case basse con giardino del villaggio operaio Leumann, che risale alla fine del secolo scorso ed è vincolato ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali. Destinazione principale le case.
- **I luoghi dell'agricoltura** individua quei luoghi del territorio agricolo e del parco ove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro agricolo. Destinazione principale l'agricoltura. Sono compatibili con questa destinazione strutture ricettive, strutture di pubblico esercizio e di svago legate all'attività agrituristica e all'artigianato di servizio. Gli interventi sono

realizzabili in ottemperanza all'articolo 25 della Legge Regionale 56/77 sulla Tutela ed uso del suolo e secondo i parametri definiti nella specifica scheda normativa.

In questo ambito sono presenti:

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

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

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

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

- **le aree di ricucitura** individua alcuni luoghi specifici della città consolidata che possono attivare relazioni significative fra differenti parti di città. Esse possono essere destinate a case di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e servizi o solo a servizi, come meglio evidenziato nelle specifiche schede normative.
- **gli aggetti** individua i luoghi legati a corso Francia dove la volontà di modificare il rapporto delle case con il corso diventa occasione insieme per realizzare momenti di arricchimento dello spazio urbano con l'inserimento di piccole architetture, con carattere di *dehors*. Destinazione d'uso: luoghi del lavoro con limitazione a spazi commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, spazi legati alle attività della cultura, del tempo libero, della ricettività, del credito e delle assicurazioni e attrezzature di interesse collettivo.
- **strumento urbanistico esecutivo** individua i luoghi della città ove le modificazioni sono definite da strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata in corso di validità, le cui modalità di intervento sono riportate all'interno di norme di attuazione specifiche.

- **l'infrastruttura si fa architettura** individua i luoghi dove le reti infrastrutturali - viabilità, ferrovia - intersecano la vita della città realizzando cavalcavia, sovrappassi e passerelle. Si tratta di ambiti dove è possibile realizzare, anche attraverso interventi di riqualificazione ambientale, piccole architetture al servizio della città.

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

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

In questo ambito sono presenti:

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

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

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

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

sono considerate di categoria B e C secondo il D.M. 2.4.68 n. 1444, di ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 lett. e, g della L.R. 56/77 e s.m.i.

- **i luoghi della rigenerazione urbana** individuano quelle porzioni di territorio costruito interessate da Programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica promossi nella finalità di restituire nuova qualità ambientale, economica e sociale a spazi caratterizzati da fenomeni di degrado e abbandono, limitando la dispersione urbana in un'ottica di sostenibilità. Per i sub-ambiti di intervento diretto, denominati *aree di rigenerazione*, sono costruite apposite schede di progetto con i contenuti di piano particolareggiato, in linea con le previsioni dello specifico Programma di rigenerazione urbana.
- **le catenelle** individua luoghi attorno a cui restituire centralità e identità ai singoli quartieri. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di riqualificazione dello spazio pubblico in grado di attivare riverberazioni significative anche sullo spazio privato. Le catenelle sono individuate come luoghi idonei per la localizzazione di attività commerciali al fine di favorire una presenza qualificata di servizio di prossimità, migliorando la produttività del sistema e del servizio reso ai consumatori.
- **i servizi** individua i luoghi destinati a servizi, specificandone la denominazione, che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi urbani intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città. Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alla necessaria dotazione previsionale individuata dalla legge, a scala comunale 25 mq ad abitante e a scala sovracomunale 17,50 mq ad abitante. In relazione al modificato indice abitativo da 33,3 mq ad abitante a 38,3 mq ad abitante, la quantità di servizi da individuarsi a scala comunale diventa pari a 29 mq ad abitante per gli interventi con indice edificatorio inferiore o uguale a 1mq/mq, mentre è pari a 46 mq ad abitante per gli interventi con indice edificatorio superiore a 1 mq/mq. Tale differenza risponde ad un meccanismo di perequazione delle aree.

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

- giardini attrezzati - gli spazi urbani con alberi e piante ornamentali, attrezzature per il gioco dei bambini e spazi per la sosta e lo svago;
- prato alberato - gli spazi urbani trattati a prato in cui siano messi a dimora alberi la cui specie arborea è specificata nelle tavole normative;

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

Per quanto riguarda le aree a servizi a vincolo decaduto sulle quali viene reiterato il vincolo preordinato all'esproprio, tra le aree di proprietà privata, destinate a servizi pubblici, una quota pari a mq 510.946, riguarda aree già destinate a servizi dal PRGC approvato con D.G.R. n. 125 – 24063 del 5/4/1993 e sulle quali pertanto viene reiterato il vincolo. La reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, in base a quanto stabilito dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 179 del 20/5/'99 e dalle recenti sentenze del Consiglio di Stato, comporta l'obbligo di indennizzare le proprietà interessate, nelle forme e in base ai criteri che saranno definiti con specifici provvedimenti legislativi.

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

- **la Certosa Reale e il parco Dalla Chiesa**
- **gli impianti tecnologici** individua luoghi della città ove siano presenti o previsti edifici e spazi aperti che assolvono compiti di distribuzione ed erogazione di energia, comunicazione immateriale, adduzione e refluimento di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, di deposito di materiali in genere destinati alla

rottamazione, di smontaggio dei prodotti ove previsto nella specifica scheda normativa. E' ammessa la commercializzazione dei prodotti dello smontaggio. Sono inoltre da considerarsi impianti tecnologici le attrezzature cimiteriali. Tra questi: *I distributori carburante*

- **parco della Mandria** individua quei luoghi del territorio collegnese compresi nel parco regionale La Mandria, sottoposti a norme specifiche relative al Piano d'Area del Parco Regionale La Mandria.
- **la ferrovia** individua quei luoghi del territorio interessati dalla infrastruttura e ove siano presenti o previsti edifici e spazi aperti che assolvono compiti funzionali all'esercizio ferroviario. Sono ammessi interventi necessari al mantenimento e all'adeguamento dell'esercizio ferroviario, ivi compresi quelli destinati all'utenza. Gli interventi sono oggetto di autorizzazione o di concessione semplice.

...*OMISSIS*...

Art. 12 Dimensionamento e cessione delle aree a servizi

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

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

Per gli interventi che generano superficie a servizi inferiore o uguale a 300 mq, riferiti alle sole aree destinate a verde di quartiere e a parcheggio (pari a 17 mq/ab), è sempre

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda il fabbisogno di parcheggi per il commercio al dettaglio in sede fissa (nuove autorizzazioni commerciali, ampliamenti, trasferimenti di esercizi commerciali), fatta salva l'osservanza dello standard urbanistico di cui all'art. 21 1° comma punto 3 della Legge regionale 56/77 e s.m.i., in conformità all'art. 21 2° comma della L.R. 56/77 e s.m.i., per gli esercizi superiori a 400 mq di superficie di vendita, dovrà essere verificata anche la dotazione del fabbisogno totale di posti a parcheggio indicato nei vigenti Criteri comunali per l'insediamento del commercio al

dettaglio in sede fissa di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98. Nel caso di esercizi esistenti o di nuove autorizzazioni commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq attivabili in locali già esistenti ed aventi destinazione d'uso commerciale che non comportino incremento di superficie lorda di pavimento o di superficie di vendita e che non realizzino modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare, misto) il fabbisogno di parcheggi si considera soddisfatto. Per gli esercizi di vicinato ubicati in tutti gli ambiti normativi con destinazione principale *Le case* è consentita:

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

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

...*OMISSIS*...

Art.17 Edilizia residenziale pubblica

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

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

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

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

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

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

...*OMISSIS*...

- Art. 21 Progettazione strategica

Nelle singole schede normative, il piano individua quei luoghi ritenuti particolarmente significativi per la riqualificazione e valorizzazione della città e li sottopone a modalità di intervento particolari. Si tratta di ambiti sottoposti a progettazione urbanistica di dettaglio. Il piano definisce due procedure distinte: per ambiti di proprietà mista pubblica e privata il piano particolareggiato o progetto di fattibilità,; per gli ambiti di proprietà pubblica o con destinazione a servizi, il concorso di progettazione obbligatoria.

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

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

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

-

- Art.21.a Piano particolareggiato – progetti di fattibilità

▪ Le aree miste pubbliche e private da sottoporre a progettazione strategica, puntualmente individuate in cartografia, sono:

— **le aree di ricucitura di:**

via Cesare Battisti e Mandelli;

- le aree di **modifica del tessuto urbano** di:

via Cefalonia, via Isonzo, via Piave;

corso Francia angolo via De Amicis;

piazza delle case di via Tommaseo;

- l'ambito normativo **gli oggetti**.

La modalità di attuazione prevista per queste aree è lo strumento esecutivo di iniziativa pubblica, e specificatamente il Piano Particolareggiato, ai sensi degli articoli 38, 39 e 40 della legge regionale 56/77 e s.m.i.

In dette aree, i soggetti proprietari - singoli o riuniti in consorzio - hanno facoltà di richiedere all'amministrazione l'avvio di un Progetto di fattibilità, invece del Piano Particolareggiato. La procedura per la selezione del progettista del Progetto di fattibilità è quella concorsuale che trova fondamento nella direttiva 92/50/CEE in materia di appalti di pubblici servizi e nella Legge Quadro in materia di opere pubbliche, numero 109/94 s.m.i.

I proponenti, insieme all'amministrazione pubblica e ai rappresentanti dei cittadini residenti nel quartiere, avviano un tavolo di lavoro per concordare e definire il programma del bando di concorso, inerente gli interventi sugli spazi pubblici e privati, così come le aree da dismettere.

Il bando dovrà tenere conto delle effettive volontà di intervento dei privati, prendendo in considerazione anche le istanze dei soggetti che non intendano intervenire, così da rispettare anche le reali esigenze di trasformazione, verificandone l'attuabilità economica, nel rispetto dell'interesse pubblico.

Nei casi in cui il Progetto di fattibilità non interessi la totalità degli immobili, esso deve, in ogni caso, garantire una corretta attuazione dell'intera area con riferimento sia agli insediamenti previsti, sia allo stato di fatto delle proprietà che non intendano intervenire.

Per queste ultime sono ammessi interventi di **conservazione del tessuto edilizio**, anche in assenza di Progetto di fattibilità.

Nel tavolo di lavoro verrà definita la giuria aggiudicatrice del concorso che individuerà il progettista vincitore; i rappresentanti dei partecipanti al tavolo di lavoro potranno far parte della giuria, se in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente. I progetti presentati al concorso verranno esposti e il progetto vincitore sarà soggetto ad osservazioni utili a meglio definire la fattibilità dell'intervento, assumendo le osservazioni e le indicazioni di modifica in una definitiva proposta. Il progetto verrà approvato dal Consiglio Comunale ovvero dal competente organo collegiale del Comune. Sulla base del progetto approvato i singoli proprietari attiveranno le concessioni singole o convenzionate con progetti redatti dai propri professionisti, nel rispetto del Progetto di fattibilità.

Successivamente il progettista vincitore svilupperà esclusivamente il progetto preliminare, definitivo ed esecutivo delle aree e opere pubbliche, con esclusione delle aree oggetto d'interventi a scomputo di oneri di urbanizzazione.

Laddove il piano particolareggiato o il progetto di fattibilità insistano su ambiti da attuarsi attraverso comparti di intervento ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 56/77 e s.m.i., la convenzione dovrà prevedere modalità e tempi per la scelta unanime da parte dei soggetti attuatori in merito alla procedura e per la presentazione da parte degli stessi del progetto di massima relativo all'intero ambito di comparto.

...*OMISSIS*...

OMISSIS

Santa Maria – Regina Margherita

OMISSIS

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 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. 281.563.

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 Maggiore, 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. 3015; 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. 21772 e verde di mq. 76353; nell'area di ricucitura di piazza della Repubblica: il parcheggi di mq. 500 e la piazza del mercato, mq. 8996.

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 quanto riguarda gli edifici residenziali esistenti, si rimanda alla specifica *Relazione*

per le case e lavoro:

Indice fondiario: $I_f = 0.80$ mq/mq

Rapporto di copertura $R_c = 0.45$ mq/mq

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

Distanze tra i fronti non finestrati: $De = 6$ m

Distanze minime dai confini: $D_c = 0$ 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 quanto riguarda gli edifici residenziali esistenti, si rimanda alla specifica *Relazione*

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: Dc = 15 m tra ambiti normativi differenti, Dc = 7,5 tra ambiti normativi con medesima destinazione, Dc = 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 Slp

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

- 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 ex art. 14 della L.R. n. 20/2009.

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.

OMISSIS

Il Parco agronaturale della Dora

OMISSIS

6. Ambiti normativi

I luoghi dell’agricoltura individua quei luoghi del territorio agricolo e del parco ove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro agricolo. In questo ambito normativo possono essere realizzati interventi di conservazione degli immobili ed interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale l’agricoltura. Sono compatibili con questa destinazione strutture ricettive, strutture di pubblico esercizio e di svago legate all’attività agrituristica e all’artigianato di servizio. Gli interventi sono realizzabili in ottemperanza all’articolo 25 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. sulla Tutela ed uso del suolo. In questo ambito sono presenti:

case e cascine: i luoghi del territorio agricolo ove sono presenti manufatti

edilizi prevalentemente con impianto a corte chiusa, oppure manufatti organizzati in linea con corte o aia su uno dei fronti.

capannoni rurali: edifici adibiti al ricovero degli animali e delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, così come alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

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

luoghi del lavoro in area impropria: edifici già esistenti o condonati alla data di adozione del piano, con destinazione produttiva, presenti nei luoghi di progetto Il territorio agricolo e Il parco agronaturale della Dora

All’interno dell’ambito, esclusivamente lungo la strada statale 24, sono ammessi impianti di distribuzione di carburanti, così come classificati all’art. 4 della L.R. 23.4.99, n. 8 “Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione” e nel rispetto del D.L. 11.02.98, n.32 “Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti...”.

case e lavoro individua i luoghi della città in cui sono compresenti case prevalentemente basse ed officine, allineate su strada e 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 conservazione degli immobili e del tessuto edilizio esistente.

le case e le corti del centro storico individua un ambito urbano interno ed esterno alla cinta fortificata originaria, come meglio identificato nelle tavole di inquadramento normativo del centro storico. Il tessuto edilizio comprende aree inedificate, case e rustici di carattere rurale, aggregati edilizi di antica formazione disposti prevalentemente su strada, con cortili e orti. In questo ambito normativo possono essere realizzati interventi di conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente. Destinazione d'uso principale le case.

i luoghi del lavoro individua quei luoghi della città dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo definiti dalla destinazione i luoghi del lavoro, siano essi uffici, magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o spazi per il commercio. Destinazione principale luoghi del lavoro. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. I luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto di preliminare di piano, sono distinti in due categorie. La categoria P comprende ciò che è relativo alle attività industriali e a quelle artigianali e produttive, alle attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la commercializzazione dei prodotti aziendali o affini, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime.

La categoria T comprende ciò che è relativo alle attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, ai pubblici esercizi, all'artigianato di servizio, alle libere professioni, al credito e alle assicurazioni, alla direzionalità, alla ricettività alberghiera, alle attività congressistiche ed espositive, alla cultura e al tempo libero

Per i luoghi del lavoro già esistenti alla data di approvazione del presente progetto, sono ammessi interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente nel rispetto dell'art. 14 delle norme generali "Limitazione delle emissioni atmosferiche nell'acqua e nel terreno".

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

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).

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. Il progetto individua e nomina i servizi.

All'interno dell'ambito essi hanno una superficie pari a mq. ~~403.582~~ 409.362 e sono:

Area attrezzata del parco agronaturale della Dora: mq. 14.360;

corridoio ambientale lungo la sponda destra: mq. 9.205 fascia che, previo il recupero delle sponde con interventi di rimboschimento volti al ripopolamento faunistico, potrà accogliere strutture leggere preposte all'osservazione degli animali e della natura; *fattoria sociale* ed area annessa mq

81.614: *sede ecomuseale (ex ricovero)*, oggetto di convenzione; *ansa della Dora e sede ecomuseale (setificio)*: mq. 76.482 + 2.000; *centro socio terapeutico* mq 15.670; *centro ippoterapico* mq 1.868; *orti urbani* mq 25.943; *spiaggia sponda sinistra, corridoio ambientale* mq 2.234; *zona di sosta lungo la strada statale 24* mq 3.002: area preposta a parcheggio e a punto informativo; *area del laghetto* interna al parco mq 5631; *canile* mq. 18.815; *orti sul fiume di via borgo Dora* mq. 1572; *parco urbano* mq. 164.000; *area di rigenerazione urbana RigU-N* mq 5.780 (la scheda progettuale di riferimento delegata all'ambito di rigenerazione RigU-N è riportata in calce alla scheda normativa dell'ambito Santa Maria - Regina Margherita).

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 obbligatorio.

gli impianti tecnologici individua luoghi della città ove siano presenti o previsti edifici e spazi aperti che assolvono compiti di distribuzione ed erogazione di energia, comunicazione immateriale, adduzione e refluento di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, di deposito di materiali in genere destinati alla rottamazione, di smontaggio dei prodotti.

E' ammessa la commercializzazione dei prodotti dello smontaggio. Sono inoltre da considerarsi impianti tecnologici le attrezzature cimiteriali.

6.1 Modalità di intervento

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

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

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

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

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

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

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

- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente

I luoghi dell'agricoltura:

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

disuso in quanto inadeguati rispetto alle attuali esigenze funzionali alle attività agricole e di conduzione del fondo.

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

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

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

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

le case e le corti del centro storico

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

case e lavoro

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

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

i luoghi del lavoro

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

a quella di ampliamento. E' esclusa la possibilità di ricorrere a interventi una tantum.

Ex ricovero di Savonera: nello stabile novecentesco lungo la strada statale 24 sono previsti spazi dedicati al lavoro e specificatamente ad attività ricettive e per il tempo libero. Non è comunque ammessa la destinazione commerciale a media e grande struttura di vendita, come definiti da D. Lgs. 31.03.98, n. 114, "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio". La concessione dovrà essere convenzionata e definire la dismissione a servizi di una porzione dello stabile per l'inserimento del centro ecomuseale. Sia per il corpo di fabbrica principale sia per i corpi di fabbrica secondari presenti nell'area è ammessa unicamente la conservazione degli immobili e del tessuto edilizio esistente. La superficie lorda di pavimento potrà essere incrementata per un valore massimo del 10% rispetto a quella esistente senza modificazione della sagoma. La quota in dismissione o monetizzazione a servizi è stabilita nella misura dell'100 % della superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggio pubblico: mq. 3000 dovranno essere reperiti a raso all'aperto, inseriti dal punto di vista ambientale senza arrecare pregiudizio alla permeabilità del terreno, la rimanente quota potrà essere reperita anche all'interno dell'edificio o monetizzata.

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

- la modificazione del tessuto edilizio esistente

I luoghi dell'agricoltura

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

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

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

Gli impianti tecnologici

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

- la modificazione del tessuto urbano

I luoghi dell'agricoltura

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

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

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

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

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

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

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

Parametri

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.

Capannoni rurali :

Altezza massima alla linea di gronda pari a 7m

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: Dc = 15 m

Vivai e serre:

Altezza massima alla linea di gronda pari a 7m

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: Dc = 5 m

Distanza da eventuali preesistenze o da nuove costruzioni sullo stesso fondo

De= 5 m

Numero massimo piani fuori terra per la residenza: 2 piani

Altezza massima dei fabbricati residenziali: 7 m

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, riportate in calce alla scheda normativa dell'ambito Santa Maria - Regina Margherita, per modalità di intervento e prescrizioni nel rispetto di quanto previsto dallo specifico Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica ex art. 14 della L.R. n. 20/2009.

6.2 Prescrizioni particolari

Tetti e manti di copertura

La struttura del tetto dovrà essere in legno o metallo con copertura in coppi tradizionali, o in lamiera.

Fronti esterne ed interne

La composizione degli elementi di facciata (aperture, allineamenti, fasce marcapiano...) deve tenere conto degli allineamenti già esistenti, dei rapporti dimensionali delle bucatore, del rapporto pieno e vuoto che esse realizzano sulla massa muraria, dell'aggetto di balconi, cornici, mensole e cornicioni, della presenza di zoccolature, delle finiture. La verifica dei rapporti aereoilluminanti dovrà essere cercata senza snaturate l'equilibrio della facciata.

E' sempre ammessa la riapertura di finestre preesistenti murate.

Le murature in laterizio o pietra a vista, dovranno sempre essere preservate. Eventuali decorazioni pittoriche, così come edicole votive, dovranno essere conservate e restaurate. Le murature saranno in laterizio a vista o intonacate, pietra a vista, blocchi in cemento, in legno.

Balconi, davanzali, soglie

Balconi, davanzali, soglie dovranno essere in pietra naturale non lucidata, a spacco o, eventualmente, a taglio sega, o in legno dove questo sia un materiale già presente; negli edifici dove è ammessa la ristrutturazione edilizia, sono pure ammessi balconi con soletta in cemento armato purché di spessore inferiore a 12 cm.

Verande

Le verande, la cui realizzazione è ammessa solo all'interno delle corti, dovranno essere con serramenti in ferro (non scatolare) o in legno, i sistemi di oscuramento o di protezione dovranno essere realizzati in legno naturale scuro o verniciato o in ferro pieno verniciato.

Portoni e finestre

I serramenti di portoni e finestre, le ante dei portoni e i sistemi di oscuramento delle finestre dovranno essere in legno naturale scuro verniciato o tinto. Non sono ammesse tapparelle avvolgibili, saracinesche metalliche, serramenti in alluminio, scatolare di ferro o pvc. Le cornici alle aperture sono ammesse dove queste siano un elemento caratterizzante; cornici in intonaco sono comunque ammesse.

Zoccolature

Le zoccolature, sono ammesse laddove già esistenti; potranno essere realizzate in pietra naturale a spacco di spessore almeno di 6 cm o in intonaco.

Interventi sulle murature: pietra a vista e superfici intonacate

I muri perimetrali dei complessi delle cascine, sovente in pietra a vista, segnano fortemente l'immagine dell'abitato. Ancora in numerosi casi le murature conservano la composizione originaria in ciottoli di fiume con ricorsi in mattone e sono prive di bucatore. Le murature in pietra a vista sono sempre da conservare nella originaria tessitura provvedendo alla necessaria pulizia e ripresa dei giunti.

Nel trattamento delle superfici intonacate vanno utilizzati intonaci a calce e le coloriture devono essere realizzate con tinte naturali (terre naturali e polvere di pietra) nelle gamme di colore del bianco, avorio, ocre o giallo chiaro, ambra. Non è ammesso l'utilizzo di intonaci cementizi o

sintetici, né l'uso di tinte a base di resine sintetiche. E' altresì vietata la realizzazione di intonaci con trattamento a falso rustico: lacrimati, graffiati, a buccia d'arancia, e simili. Eventuali decorazioni pittoriche, graffite, o ad affresco devono essere conservate e restaurate.

In assenza di basamento in pietra, la necessaria protezione degli intonaci potrà essere realizzata con un intonaco cementizio ad alto contenuto di cemento per un'altezza di 60 cm dalla quota strada.

Impianti e reti tecnologiche

Gli interventi manutentivi e integrativi volti alla rifunzionalizzazione e alla messa a norma di impianti e reti tecnologiche – luce, gas, telefonia, reti cablate – dovranno essere effettuati mediante redazione di progetto coordinato tra le diverse utenze in modo tale da evitare sovrapposizioni incongruenti. Gli impianti e gli allacciamenti, così come i volumi tecnici – contatori, centraline, pozzetti di ispezione, caldaie, impianti di condizionamento - dovranno essere posizionati, ove possibile, verso la corte interna. Tali interventi dovranno far parte integrante del progetto e specificati negli elaborati grafici.

Recupero dei materiali edilizi

Negli interventi soggetti a ristrutturazione con prescrizioni particolari devono essere conservati e recuperati nelle forme e nei materiali esistenti: tetti, manti di copertura, solai, pavimentazioni interne, controsoffitti, intonaci, decorazioni, inferriate. Negli altri tipi di intervento o, comunque, dove il recupero non risulti possibile, strutture e materiali dovranno essere conservati in modo da permetterne il riutilizzo anche in altre situazioni.

Fittoni, paracarri o altri elementi caratterizzanti lo spazio pubblico devono comunque essere conservati.

Serbatoi di gas liquefatti

La collocazione di serbatoi per gas liquefatti, è ammessa purché in interrati o all'interno degli annessi rustici.

Recinzioni

A protezione delle proprietà private sono unicamente ammesse recinzioni a giorno, coadiuvate dalla presenza di siepi a verde.

Elaborati da presentare per la richiesta di concessione edilizia:

Ad ogni richiesta di concessione dovranno, al fine di consentire un'accurata verifica dello stato di fatto, essere allegati i seguenti elaborati:

rilievo dello stato di fatto, in scala 1:100 comprensivo di piante, prospetti, sezioni;

inquadramento territoriale in scala 1:2000;

demolizioni costruzioni, in scala 1:100

progetto, in scala 1:100

dettagliato rilievo fotografico.

Norme transitorie:

Alla data di adozione del presente progetto, per tutti gli strumenti urbanistici approvati e/o convenzionati, il riferimento normativo è quello valido alla presentazione dell'istanza

**I luoghi della rigenerazione urbana
- SCHEDE PROGETTUALI**

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



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



Area connessa all'area di rigenerazione RigU-N - area agricola di Via Sebusto

SCHEDA PROGETTUALE GRAFICA - scala 1:000

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

la tabella è nelle pagine seguenti

Quartiere	Numero area	Codice PRG	Descrizione		art. 21	art. 22	impianti tecnologici	
Savonera			Centro abitato di Savonera					
	1.1		Impianto sportivo Savonera 25421	c	25.173			
	1.2		Alberatura di gelsi	c	807			
	1.3		Centro sociale (ex scuola materna don Sapino)	b	1.322			
	1.4		Centro di quartiere	b	4.575			
	1.5		Parco attrezzato	c	59.835			
	1.6		Fascia antinquinamento alberata con latifoglie sempreverdi	c	35.097			
	1.7		Giardino attrezzato via Villa Cristina	c	1.306			
	1.8		Piazza del mercato	c	5.521			
	1.9		Chiesa Sacro Cuore e S. Giovanni Battista	b	5.044			
	1.10		Nuova scuola materna elementare	a	5.196			
	1.11		Parcheggio via Villa Cristina	d	1.235			
	1.12		Parcheggio	d	385			
	1.13		Giardino attrezzato	c	893			
	1.14		Parcheggio	d	1.219			
	1.15		Prato alberato con frassini e pioppi	c	508			
	1.16		Posta	b	148			
				Parcheggi regolamentati lungo strada	c	1.200		
	art.21	a istruzione di base				5.196		
		b attrez interesse comune				11.089		
	c parco gioco,sport				130.340			
	d parcheggi				2.839			
					149.464			

		Oltredora			
2.1		Prato alberato con liriodendri	c	2.982	
2.2		Parcheggio via Portaluppi	d	625	
2.3		Giardino attrezzato via Portaluppi	c	3.474	
2.4		Giardino attrezzato via Portaluppi	c	4.196	
2.5		Chiesa dei Testimoni di Geova via Portaluppi	b	2.505	
2.6		Prato alberato con liriodendri	c	2.692	
2.7		Giardino attrezzato di via Portaluppi	c	5.732	
2.8		Prato alberato con liriodendri	c	628	
2.9		Prato alberato con liriodendri	c	2.396	
2.10		Fascia antinquinamento alberata con latifoglie sempreverdi	c	1.257	
2.11		Parcheggio via della Croce	d	562	
2.12		Parcheggio via della Croce	d	635	
2.13		Giardino attrezzato via della Croce	c	407	
2.14		Giardino attrezzato via della Croce	c	3.540	
2.15		Giardino attrezzato	c	4.095	
2.16		Prato alberato con liriodendri viale dei Partigiani	c	163	
2.17		Parcheggio alberato	d	712	
2.17a		Parcheggio e P.zza centro commerciale v.le Partigiani	d	985	
2.18		Scuola Elementare Calvino	a	10.021	
2.19		Chiesa cattolica S. Giuseppe	b	2.599	
2.20		Giardino attrezzato Spinelli e parcheggio pubblico	c	7.545	
2.20a		Parcheggio pubblico Spinelli	d	2.589	
2.21		Scuola Materna e Asilo Nido Rodari	a	5.175	
2.22		Centro sociale	b	1.113	
2.23		Piazza Europa Unita	c	3.203	

2.24		Giardino attrezzato	c	986		
2.25		Giardino attrezzato	c	1.178		
2.26		Centro autogestione con giardino	b	1.073		
2.27		Giardino attrezzato di via Pianezza	c	1.483		
2.28		Prato alberato con frassini e pioppi	c	3.456		
2.29		Centro sportivo Berlinguer via Allegri	c	32.613		
2.29a		Centro anziani	b	218		
2.30		Asilo Nido via Allegri	a	4.259		
2.31		Chiesa Evangelica via La Pira	b	1.173		
2.32		Campo da calcio via Allegri	c	2.063		
2.33		Giardino attrezzato di via La Pira	c	1.058		
2.34		Piazza Cesare Spinello	c	2.281		
2.35		Piazza via Lorenzini	c	389		
2.36		Parcheggio centro commerciale	d	1.055		
2.37		<i>PEC via della croce</i>				
		mercato dei fiori e dei prodotti locali	b	6.819		
2.38		collina verde e giardino attrezzato	c	24.257		
2.38a		Prato alberato con frassini e pioppi	c	2.553		
2.38c		Prato alberato con frassini e pioppi	c	4.259		
		Parcheggi regolamentati su strada	d	4.000		
		<i>Oltredora Luoghi del lavoro-Stazionetta</i>				
2.a		Parcheggio con annesso edificio di servizio	d	9.721		
art.21	a istruzione di base			19.455		
	b attrez interesse comune			15.500		

	<i>c parco gioco,sport</i>			120.311		
	<i>d parcheggi</i>			20.884		
				176.150		

		Centro storico				
2.39		Chiesa S. Maria del ponte	b	1.365		
2.40		Villa Guaita (Associazioni sportive, culturali, e Posta)	b	1.640		
2.41						
2.42		Piazza 4 novembre piazza	c	1.597		
		parcheggi	d	1.175		
2.43		Piazza martiri della libertà	c	112		
2.44		Confraternita di Santa Croce	b	323		
2.45		Giardino attrezzato di via Belfiore	c	1.263		
2.46		Villa Licia (associazioni)	b	1.116		
2.47		Piazza Maria Cristina di Francia	c	480		
2.47a		Giardino attrezzato	c	335		
2.48		I balconetti di San Martino	c	4.211		
2.48a		Chiesa di San Martino	b	30		
2.49		<i>Area di ricucitura di via Martiri XXX aprile</i>				
		edificio ASL con giardino	b	1.149		
		piazza	c	197		
		parcheggio	c	950		
		piazzetta della residenza	c	1.255		
		cortile di via martiri XXX aprile	c	362		
		giardino attrezzato	c	6.749		
		parcheggio	d	300		

		parcheggio	d	1.190		
		piazzetta centro commerciale	c	878		
2.50		<i>Area di ricucitura via Alessandro di Collegno</i>				
		giardino attrezzato	d	11.864		
		parcheggio	c	2.300		
2.51		<i>Piano di recupero via Martiri XXX aprile</i>				
		loggia	b	521		
2.52		<i>Piano di recupero via Martiri di Belfiore, Goito, Matteotti</i>				
		parcheggio	d	245		
2.53		<i>Piano di recupero via Sebusto, vicolo Santa Maria</i>				
		parcheggio	c	79		
2.54		<i>Piano di recupero vicolo San Pietro</i>				
		parcheggio	c	103		
		Parcheggi regolamentati su strada	d	500		
art.21	a istruzione di base					
	b attrez interesse comune			6.144		
	c parco gioco,sport			20.871		
	d parcheggi			15.274		
				42.289		

		Tra il parco e la Dora				
2.b1		Cimitero				77.789
2.b2		Parcheggio	d	2.632		
2.b3		Parcheggio	d	824		
2.b4		Parcheggio	d	2.599		

2.b5		Parcheggio	d	11.904		
2.b6		Parcheggio	d	3.688		
2.b7		Bocciodromo	c	7.079		
2.b8		Centro sportivo Allende	c	13.488		
2.b9		Magazzino comunale	b	12.979		
2.b10		Parcheggio	d	1.890		
2.b11		Potabilizzazione dell'acqua				1.067
2.b12		Area attrezzata via del Brucco	c	11.994		
2.b13		Parcheggio	d	7.081		
2.b14		Fascia antinquinamento alberata con latifoglie sempreverdi	c	18.480		
2.b15		Prato alberato con lirodendri e tigli	c	12.498		
2.b16		Discarica Cascina Margaria				58.087
art.21	a istruzione di base					
	b attrez interesse comune			12.979		
	c parco gioco,sport			63.539		
	d parcheggi			30.618		
				107.136		

		Borgonuovo				
2.51		Parco urbano	c	31.331		
2.52		Parcheggio	d	1.616		
2.53		Parcheggio	d	517		
2.54		Prato alberato con lirodendri	c	518		
2.55		Prato alberato con lirodendri	c	157		
2.56		Mercato e parcheggio via parri	c	3.215		

2.57		Parcheeggio di via Parri	d	2.682		
2.58		Giardino attrezzato di via Parri	c	3.709		
2.59		Parco dello Sport Bendini	c	94.176		
2.60		Parco dello Sport Bendini	c	81.809		
2.61		Giardino Bendini	c	2.464		
2.62		Centro di quartiere	b	3.845		
2.63		Sede di associazioni	b	1.601		
2.64		Parcheeggio	d	1.283		
2.65		Piscina	c	4.909		
2.66		Piazza Che Guevara	c	2.803		
2.67		Parcheeggio alberato lungo la ferrovia	c	1.136		
2.68		Giardino attrezzato	c	1.259		
2.69		Scuola Media Gramsci	a	13.435		
2.70		Parcheeggio scuola	d	584		
2.71		Giardino attrezzato	c	2.138		
2.72		Giardino attrezzato corso Kennedy	c	1.182		
2.73		Parcheeggio di via Di Vittorio	d	866		
2.74		Alberatura di salici	c	873		
2.75		Parcheeggio alberato	d	485		
2.76		Parcheeggio	d	559		
2.77		Scuola elementare Boselli	a	3.251		
2.78		Giardino della Rimembranza	c	5.834		
2.79		Scuola materna Fresu	a	6.561		
2.80		Alberatura di salici	c	1.727		
2.81		Pozzo acquedotto e cabina Enel				459
2.82		Parcheeggio	d	588		

2.83		Parcheeggio	d	391		
		Parcheeggi regolamentati su strada	d	4.500		
art.21	a istruzione di base			23.247		
	b attrez interesse comune			5.446		
	c parco gioco,sport			239.240		
	d parcheggi			14.071		
				282.004		

Terracorta - Leumann .		Terracorta					
	3.1		Prato alberato con tigli lungo il rilevato ferroviario	c	1.321		
	3.2						
	3.3		Prato alberato con tigli	c	1.737		
	3.4		Campo bocce di via Salbertrand	c	1.124		
	3.5		Casa dei bimbi Capuozzo	a	4.201		
	3.6		Giardino attrezzato di via Avigliana	c	1.502		
	3.7		Giardino attrezzato	c	2.465		
			eventuale asilo	a	2.400		
			eventuale centro anziani	b	2.600		
	3.8		Giardino attrezzato di via Sestriere	c	2.465		
	3.9		Scuola elementare F.Ili Cervi	a	7.589		
	3.10		Giardino attrezzato di piazza della Concordia	c	3.482		
	3.11		Parcheeggio e mercato di piazza della Concordia	c	4.015		
	3.12		Centro sportivo B.V. Consolata	c	6.934		
3.13		Chiesa Beata Vergine Consolata e campo di calcio	b	6.190			
3.14		Giardino attrezzato di via Ulzio, (pista di pattinaggio)	c	1.263			

3.15		Giardino attrezzato di via Sagra di San Michele	c	2.328		
3.16		Associazioni culturali	b	479		
3.17		Punto informazioni turistiche, Stazionetta Leumann	b	624		
3.18		Torre acquedotto				3.809
		<i>Isolato di via Cefalonia, Isonzo e Piave.</i>	c	2.700		
		Piazza alberato e gioco bocce. (dismissione obbl. su lotto)				

		Leumann				
3.19		Attività socio-culturali (ex asilo nido Wera Leumann)	b	806		
3.20		Scuola Elementare ed asilo Leumann con palestra	a	1.765		
3.21		Chiesa di S. Elisabetta	b	282		
3.22		Parcheggio Leumann ovest	d	505		
3.23		Parcheggio Leumann est	d	562		
3.24		Casa della cultura e biblioteca Leumann	b	640		
3.24b		Sede Patti Territoriali- residenza artisti	b	476		
3.25		Parcheggio Leumann est	d	899		
3.26		Gioco bocce	c	859		
3.27		Parcheggio Leumann est	d	593		
3.28		Posta	b	396		
		Parcheggi regolamentati lungo strada	d	1.200		
art.21	a istruzione di base			15.955		
	b attrez interesse comune			12.493		
	c parco gioco,sport			32.195		
	d parcheggi			3.759		
				64.402		

S. Maria-Regina Margherita .

		S.Maria				
4.1		Giardino attrezzato di corso Kennedy	c	2.617		
4.2		Scuola elementare Don Milani	a	6.197		
4.3		Giardino attrezzato piazza Neruda	c	4.228		
4.4		Parcheggio	d	1.147		
4.5		Palestra don Milani	a	3.900		
4.6		Parcheggio alberato	d	1.066		
4.7		Giardino attrezzato	c	2.361		
4.8		Centro anziani e informagiovani	b	6.011		
4.9		Prato alberato con tigli	c	734		
4.10		Parcheggio alberato	d	2.133		
4.11		Parcheggio alberato	d	926		
4.12		Parcheggio alberato	d	498		
4.13		Parcheggio alberato	d	292		
4.14		Giardino attrezzato (piazza della Repubblica)	c	4.999		
4.15		Giardino attrezzato (piazza della Repubblica)	c	4.338		
4.16		Ufficio postale	b	1.368		
4.17		Parcheggio	d	1.199		
4.18		Piazza	c	5.126		
4.19		Vigili urbani	b	1.475		
4.20		Palazzo Civico	b	2.372		
4.21		Parcheggio alberato Palazzo Civico	d	4.537		
4.22		Giardino attrezzato	b	3.527		
4.23		Parcheggio alberato	d	823		
4.24		Chiesa Gesù Maestro	b	2.994		

4.25		Scuola media Don Minzoni	a	5.806		
4.26		Centrale Telecom di via Donizetti				1.641
4.27		Giardino attrezzato di via Donizetti	c	585		
4.28		Giardino attrezzato Volsky	c	1.234		
4.29		Giardino attrezzato via Juarra	c	212		
4.30		Giardino attrezzato via Bologna	c	587		
4.31		Giardino attrezzato via Rossini	c	633		
4.32		Giardino attrezzato di via Rossini	c	1.427		
4.33		Giardino attrezzato corso Francia	c	2.794		
4.34		Acquedotto				2.117
4.35		Giardino - frutteto	c	3.209		
4.36		Parcheggio via Latina	d	1.294		
4.37		Parcheggio via Catania	d	517		
4.38		Giardino attrezzato via Catania	c	2.735		
4.39		Giardino attrezzato via Sauro	c	1.405		
4.40		<i>Area di ricucitura piazza della Repubblica</i>				
		Piazza del mercato	c	8.996		
		Parcheggio	d	500		
		Parcheggi regolamentati lungo strada	d	11.300		
art.21	a	istruzione di base		15.903		
	b	attrez interesse comune		17.747		
	c	parco gioco,sport		48.220		
	d	parcheggi		26.232		
				108.102		

		Regina Margherita				
4.41		Associazioni socio-culturali (asilo ex Eti)	b	774		
4.42		Giardino attrezzatovia Trieste	c	446		
4.43		Deposito Cidiu (ludoteca)	b	2.112		
4.44		Parcheggio	d	1.197		
4.45		Pista di pattinaggio piazza Bendini	c	1.642		
4.46		Parcheggio alberato piazza Bendini	d	1.572		
4.47		Giardino attrezzato via Vacchieri	c	1.655		
4.48		Parcheggi	d	355		
4.49		Giardino attrezzato via Vocchieri	c	1.565		
4.50		Parcheggio	d	350		
4.51		Parcheggio	d	681		
4.52		Parcheggio	d	821		
4.53		Parcheggio	d	487		
4.54		Consultorio	b	268		
4.55		<i>Area di ricucitura di via C.Battisti</i>				
		Giardino attrezzato di Via C.Battisti	c	3.015		
4.56		Parcheggio corso Francia	d	1.327		
4.57		Parcheggio	d	539		
4.58		Giardino attrezzato via Bolzano	c	1.556		
4.59		Scuola elementare Moglia	a	1.826		
4.60		Parcheggio corso Francia	d	506		
4.61		Italgas				3.588
4.62		Chiesa Evangelica	b	578		
4.63		Asilo nido Arcobaleno via Fiume	a	2.605		
4.64		Giardino di viale Gramsci	c	686		

4.65		Scuola elementare Marconi e giardino dell'amicizia	a	7.871		
4.66		Giardino attrezzato via Risorgimento	c	880		
4.67		Parcheggio	d	606		
4.68		Giardino attrezzato via XX Settembre	c	1.286		
4.69		Chiesa S. Massimo	a	6.598		
4.70		Giardino Chazalet corso Francia	c	1.418		
4.71		Telecom				1.005
4.72		Scuola materna Maggiore	a	2.649		
4.73		Azienda Acquedotto Municipale				34.477
4.73a		Parcheggio	d	802		
4.74		Parcheggio corso Francia	d	380		
4.75		Asilo nido Salvo D'Acquisto	a	6.439		
4.76		Parcheggio	d	385		
4.77		Parcheggio	d	325		
4.78		Parcheggio	d	1.566		
4.79		Giardino attrezzato via Lombroso	c	7.078		
4.80		Parcheggio	d	420		
4.81		<i>P.E.C. via Fratelli Villani</i>				
		parcheggio	d	175		
		giardino attrezzato	c	95		
4.82		<i>PP Area centrale</i>				
		parcheggi	d	21.772		
		attrezzature	b	3.000		
		giardino attrezzato	c	73.353		
		Parcheggi regolamentati lungo strada	d	9.800		
art.21	a istruzione di base			27.988		

		b attrez interesse comune		6.732		
		c parco gioco,sport		94.675		
		d parcheggi		44.066		
				173.461		
Paradiso		Paradiso				
	5.1	Uffici Ministero delle Finanze	f		43.836	
	5.2	Verde pubblico e attrezzature di interesse comune	c	77.756		
	5.3	Parcheggio	d	676		
	5.4	Giardino attrezzato	c	3.154		
	5.5	Piazza Pertini	c	9.884		
	5.6	Parcheggio	d	3.641		
	5.7	Giardino attrezzato via fratelli Tampellini	c	6.433		
	5.8	Campo calcio Galvani	c	13.722		
	5.9	Giardino corso Antony	c	914		
	5.10	Giardino di via Petrarca	c	1.111		
	5.11	Scuola elementare Cattaneo	a	7.736		
	5.12	Scuola materna Montessori e centro anziani	a	4.657		
	5.13	Parcheggio	d	1.240		
	5.14	Piazza Petrarca	c	2.404		
	5.15	Chiesa Madonna dei Poveri e campi da tennis	b	4.696		
	5.15b	Giardino attrezzato di via Petrarca	c	599		
	5.16	Giardino attrezzato di via Tasso	c	889		
	5.17	Ufficio postale	b	2.576		
	5.18	Piazza alberata (corso Antony)	c	9.466		
5.19	Giardino attrezzato (corso Antony)	c	4.216			
5.20	Giardino attrezzato (via De Amicis)	c	840			

5.21		Giardino attrezzato (corso Antony)	c	4.240		
5.22		Giardino attrezzato (via De Amicis)	c	3.168		
5.23		Scuola media Frank	a	9.609		
5.24		Parcheeggio borgata Paradiso	d	1.216		
5.25		Parcheeggio borgata Paradiso	d	1.724		
5.26		Parcheeggio borgata Paradiso	d	373		
5.27		Parcheeggio borgata Paradiso via Adamello	d	3.529		
5.28		Parcheeggio borgata Paradiso via Vandalino	d	948		
5.29		Giardino via Adamello	c	3.573		
5.30		Parcheeggio via Bligny	d	616		
5.31		Giardino via Bligny	c	1.167		
5.32		Scuola materna Gobetti	a	2.945		
5.33		Scuola Elementare Matteotti	a	4.154		
5.34		Giardino attrezzato (corso Montello)	c	5.789		
5.35		INPS	b	5.231		
5.36		Giardino attrezzato e scuola di scherma (via Montello)	c	3.016		
5.37		Chiesa S.Chiera	b	1.622		
5.38		Area attrezzata	c	2.967		
5.39		Area attrezzata	c	2.304		
5.40		Giardino attrezzato di via Montello	c	992		
5.41		<i>PEC via Leopardi</i>				
		parcheeggio	d	1.306		
		giardino attrezzato	c	13.659		
5.42		<i>PEC via Crimea</i>				
		parcheeggio	d	266		
		giardino attrezzato	c	150		

5.43		PEC via Pogdora				
		parcheggio	d	217		
5.44		Area di ricucitura via Messina				
		giardino attrezzato	c	6.814		
5.45		Giardino attrezzato	c	2.869		
		Parcheggi regolamentati lungo strada	d	38.300		
art.21	a istruzione di base			29.101		
	b attrez interesse comune			14.125		
	c parco gioco,sport			182.096		
	d parcheggi			54.052		
art.22	interesse comune				43.836	
				279.374	43.836	
		Certosa Reale				
6.1		Parcheggio piazzale Avis	d	3.673		
6.2		Chiesa di S. Lorenzo	b	658		
6.3		Portale dello Juvarra	b	437		
6.4		Parco Dalla Chiesa	c	299.788		
6.5		Sala espositiva "Delle Arti"	b	280		
6.6		Consorzio Intercomunale Igiene Urbana	b	408		
6.7		Attività socio-culturali ed educative	b	835		
6.8		Attività socio-culturali ed educative	b	1.065		
6.8a		Attività socio-culturali ed educative	b	1.196		
6.9		istruzione Superiore	i		1.089	
6.10		istruzione Superiore	i		861	
6.11		Attività socio-culturali ed educative	b	632		

6.12		Piazza del Vascone	c	3.415		
6.13		Attività socio-culturali educative universitarie e sanitarie	f		111.129	
6.14		Residenza sanitaria assistita	f		4.966	
6.15		Asl 5 poliambulatorio	f		2.246	
		Parcheggi regolamentati lungo la strada	d	2.200		
art.21	a istruzione di base					
	b attrez interesse comune			5.511		
	c parco gioco,sport			303.203		
	d parcheggi			5.873		
art.22	sociosanitarieospedaliere				7.212	
	Istruzione Superiore				1.950	
	interesse comune				111.129	
				314.587	120.291	
		Piano degli insediamenti produttivi				
		parcheggi alberati	d	35.687		
		prato alberato con frassini,noci e tigli	c	45.199		
		fascia antinquinamento alberata	c	12.389		
		piazze	c	6.941		
		centro servizi e formazione, attrezzat. d'interesse comune	b	14.942		
		impianti sportivi	c	12.228		
art.21	a istruzione di base					
	b attrez interesse comune			14.942		
	c parco gioco,sport			76.757		
	d parcheggi			35.687		
				127.386		

		I bordi della città e le aree di via De Amicis				
9.1		Giardino attrezzato	c	882		
9.2		Giardino attrezzato	c	2.608		
9.3		Giardino attrezzato	c	4.690		
9.4		Parcheggio	d	8.212		
9.5		Giardino attrezzato	c	5.302		
9.6		Parcheggio	d	1.803		
9.7		Pozzo acquedotto				427
9.8		Parco attrezzato	c	46.416		
9.9		Fascia antinquinamento alberata con latifoglie sempreverdi	c	3.247		
9.10		Prato alberato con tigli e frassini	c	4.208		
9.10b		Verde pubblico inedificabile	c	6.408		
9.11		Piazza delle case	c	2.129		
9.12		Luogo dello scambio e della comunicazione				
		parcheggio	d	5.056		
9.14		Parcheggio alberato	d	1.382		
9.15		Orto botanico	c	5.525		
9.15a		Prato alberato e parcheggio	d	3.615		
9.16		Parco della storia industriale	b	39.303		
9.17		Parcheggio alberato	d	24.829		
9.18		Area sosta camper e servizi connessi	b	21.467		
9.19		Deposito metropolitana	f		174.987	
9.20		Area di ricucitura				
		piazza	c	2.700		
9.21		Parcheggio alberato	d	3.322		
9.21b		Telecom				4.546

9.22		Area di possibile espansione deposito metropolitana	b	9.144		
9.23		<i>PP - Area di modificazione 1.Fermi-Elbi</i>				
		parcheggio di interscambio	d	13.497		
		piazza Fermi - Elbi	c	11.299		
		parcheggio alberato	d	12.788		
		parcheggio interrato	d	6.399		
		verde pubblico inedificabile	c	5.384		
9.24		Ecocentro comunale	b	5.678		
9.25		<i>PCC - Area di modificazione 3.Sistemi</i>				
		verde pubblico (interno all'area di modificazione)	c	1.833		
		Fascia antinquinamento alberata con latifoglie sempreverdi	c	8.283		
		Parcheggi regolamentati lungo strada	d	5.000		
art.21	a istruzione di base					
	b attrez interesse comune			80.441		
	c parco gioco,sport			106.065		
	d parcheggi			85.903		
art.22	interesse comune				174.987	
				272.409	174.987	

		I bordi della città e le aree di via Rosa Luxemburg				
10.1		Depuratore CIDIU				54.810
10.2		Parcheggi,attrezz. funzionali all'insediamento produttivo	d	15.770		
10.3		Impianto tecnologico				7.911
10.4		Campo nomadi	c	8.108		
		Parcheggi regolamentati lungo strada	d	2.000		

art.21	<i>a istruzione di base</i>			
	<i>b attrez interesse comune</i>			
	<i>c parco gioco,sport</i>		8.108	
	<i>d parcheggi</i>		17.770	
			25.878	

		Territorio agricolo in Savonera			
11.1		centro compostaggio			29.534
11.1a		area a servizi del centro di compostaggio	b	18.077	
11.2		Discarica Barricalla			117.889
11.2bis		Servizi discarica Barricalla			39.535
11.2ter		Centrale di cogenerazione			21.027
		Territorio agricolo - I luoghi del lavoro			
11.2a		parco	c	65.097	
11.2b		parcheggio	d	37.802	
11.2c		fascia verde	c	8.021	
11.2d		<i>P.C.C. area di modificazione 2.Prima Industrie</i>			
		area verde	c	9.653	
		parcheggio	d	7.222	
art.21	<i>b attrez interesse comune</i>			18.077	
	<i>c parco, gioco, sport</i>			82.771	
	<i>d parcheggi</i>			45.024	
				-	
				145.872	
		Parco della Dora			
11.3		Cascina didattica	b	28.785	

11.4		Cascina didattica	b	52.829		
11.5		Orti Urbani	c	25.943		
11.6		Area attrezzata per la sosta	d	3.002		
11.6.b		Corridoio ambientale	c	2.234		
11.7		Area attrezzata-laghetto	c	5.631		
11.8		Area attrezzata del parco agronaturale della Dora	c	14.360		
11.9		Corridoio ambientale per l'osservazione faunistica	c	9.205		
11.10		Centro Socio terapeutico	b	15.670		
11.10a		Centro Ippoterapico	b	1.868		
11.11		Orti urbani	c	169		
11.12		Orti urbani	c	1.403		
11.13		Parco urbano	c	164.001		
11.14		L'ansa del molino parco urbano e sede eco-museale				
		eco-museo	b	2.000		
		parco	c	76.482		
11.15		Canile	g		18.815	
11.16		Cabina Enel				114
11.17		Centrale Idroelettrica				2.485
11.18		Area di rigenerazione urbana RigU-N: Il parco degli orti	b	5.780		
art.21	a istruzione di base					
	b attrez interesse comune			101.152		
	c parco gioco,sport			106.932		
	d parcheggi			299.428		
	d parcheggi			3.002		
art.22	parchi				18.815	
					18.815	
				403.582		
				409.362		

		Il campo volo			
12.1		Verde pubblico, aeroporto turistico e protezione civile	g		1.192.914
12.2		Alberatura di tigli, frassini e noci attrezzato viale parco	c	111.329	
12.3		Alberatura di tigli, frassini e noci attrezzato viale parco	c	21.754	
art.21	c parco gioco,sport			133.083	
art.22	parchi				1.192.914
					1.192.914
				133.083	

		TOTALI COMPLESSIVI			
art.21	a istruzione di base			136.845	
	b attrez interesse comune			322.378	
	c parco gioco,sport			328.158	
	d parcheggio			1.940.902	
				405.054	
				2.805.179	
				2.810.959	
art.22	f sociosanitarieospedaliere				7.212
	g parchi				1.211.729
	h interesse comune				329.952
	i istruzione superiore				1.950
					1.550.843
	impianti tecnologici				462.317

4 – Modifiche cartografiche

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



LEGENDA






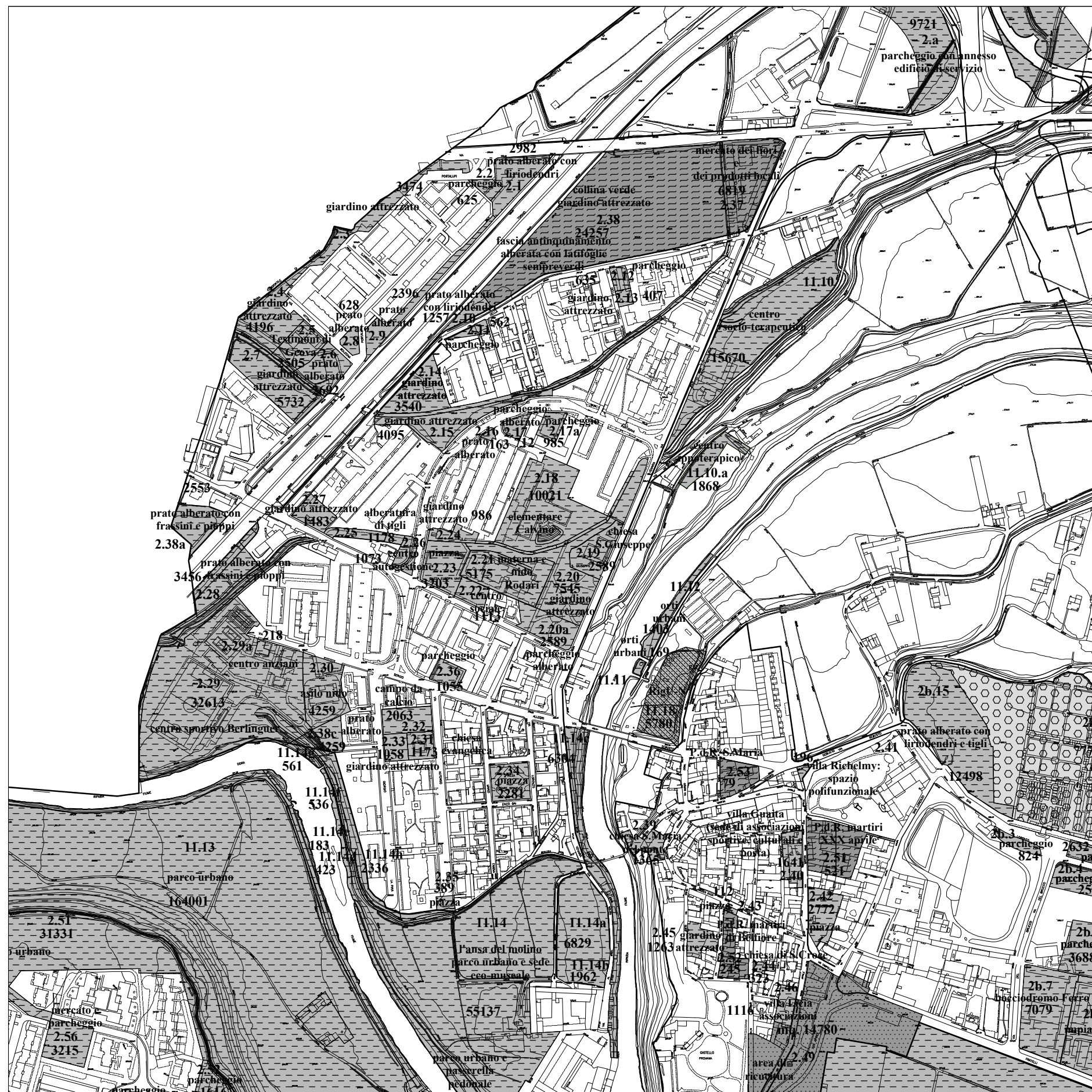
-  servizi a livello comunale articolo 21 legge regionale 56/77
-  servizi d'interesse generale articolo 22 legge regionale 56/77
-  le aree di riciclitura
-  strumenti urbanistici
-  impianti tecnologici

Tavola di Inquadramento Normativo
VIGENTE scala 1 : 5000

Tav. n° **5.1**



LEGENDA







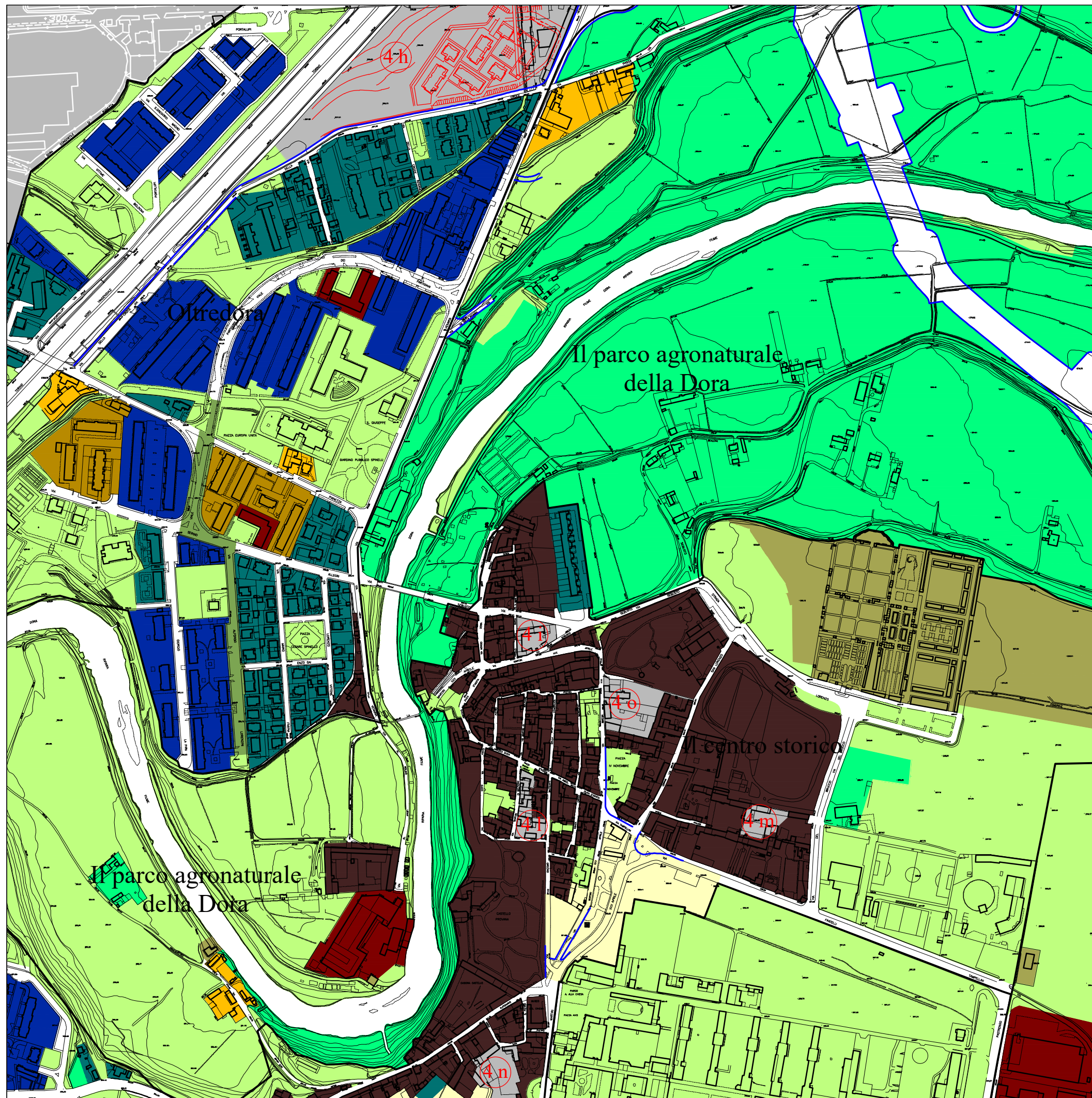
-  servizi a livello comunale articolo 21 legge regionale 56/77
-  servizi d'interesse generale articolo 22 legge regionale 56/77
-  le aree di ricicatura
-  strumenti urbanistici
-  impianti tecnologici
-  i luoghi della rigenerazione urbana

Tavola di Inquadrimento Normativo
VARIANTE scala 1 : 5000

Tav. n° **5.1**

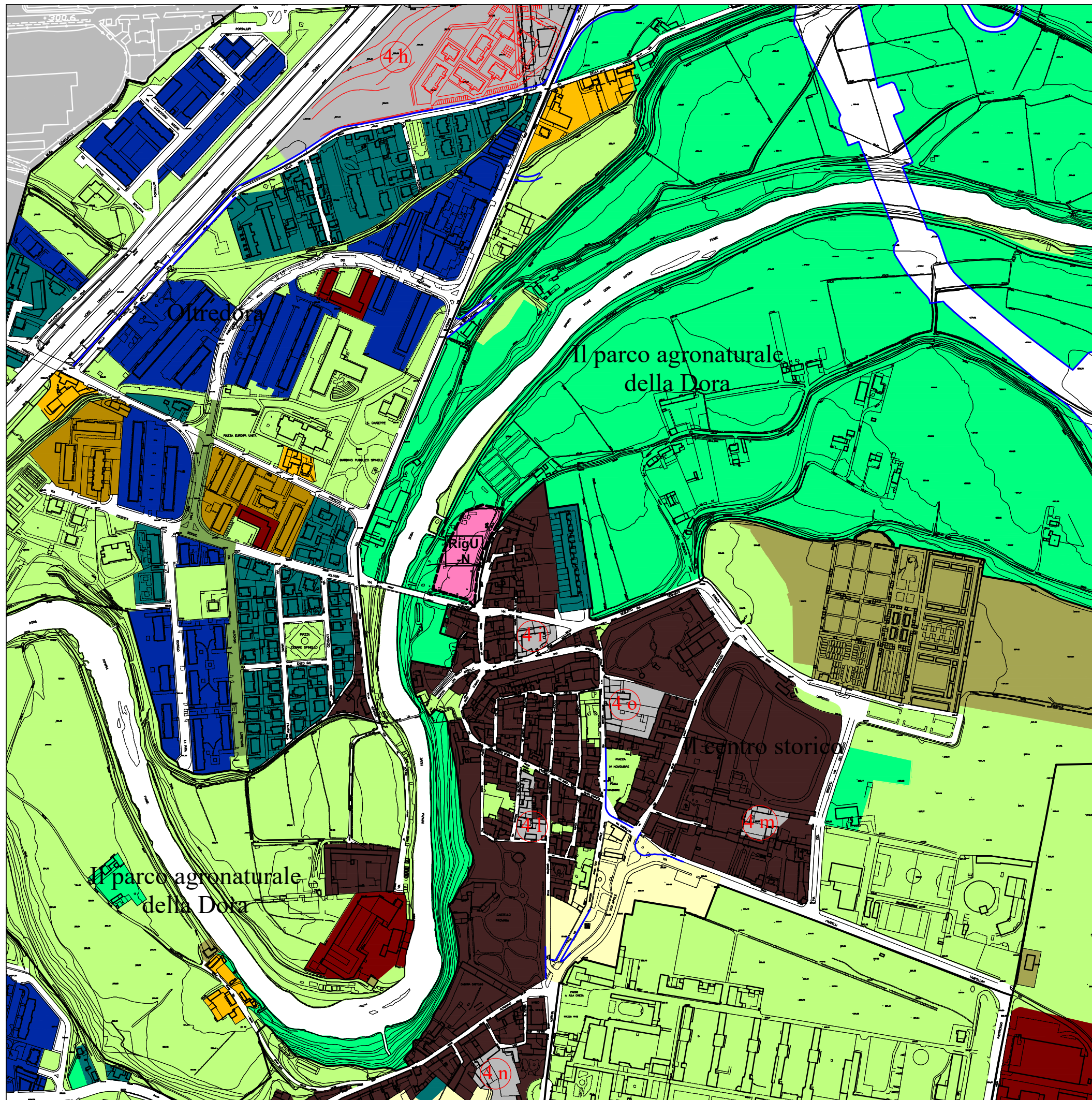


LEGENDA

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

Tavola di Inquadramento Normativo
VIGENTE scala 1 : 5000

Tav. n° **7.1**

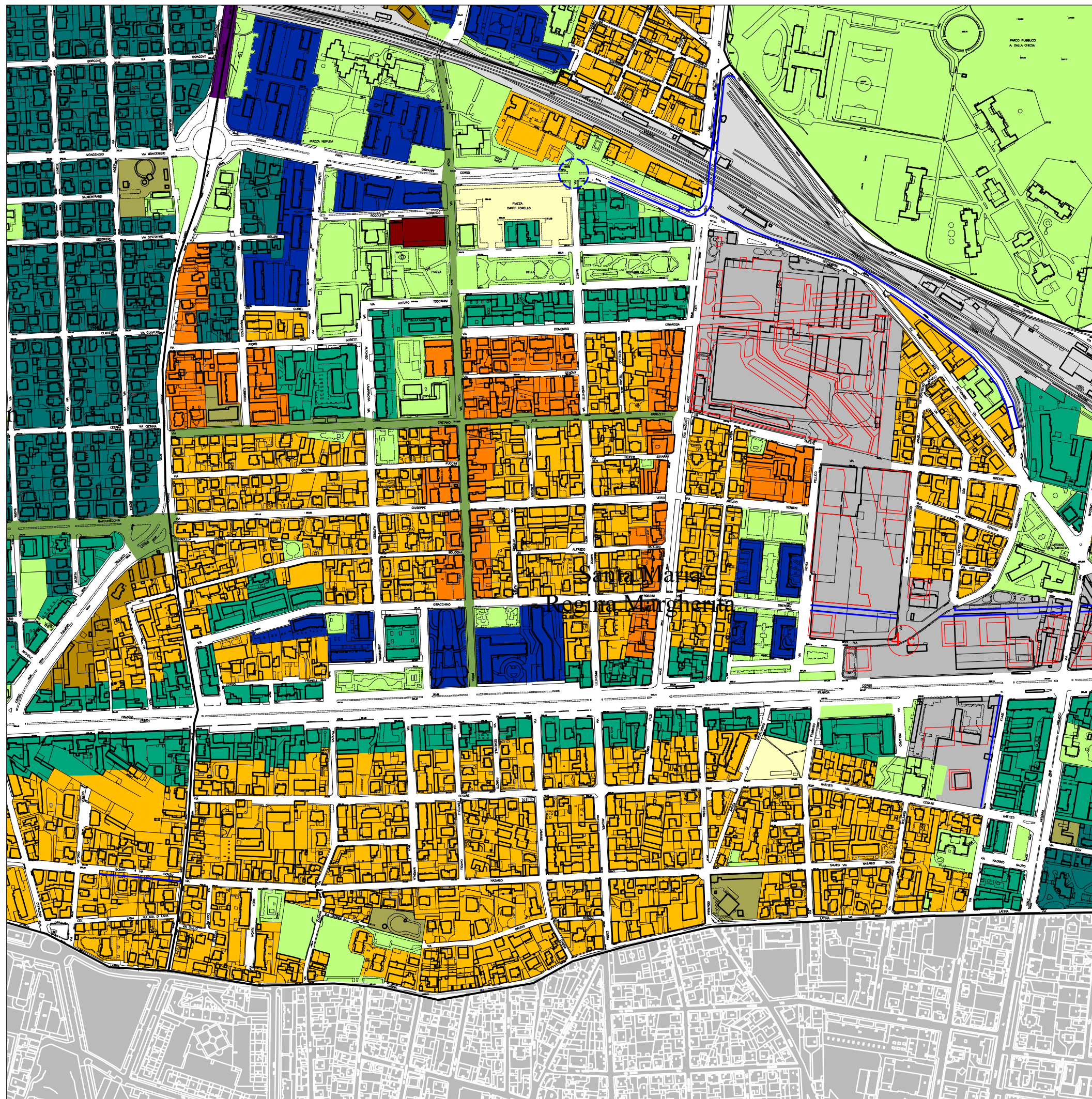


LEGENDA

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

Tavola di Inquadramento Normativo
VARIANTE scala 1 : 5000

Tav. n° **7.1**

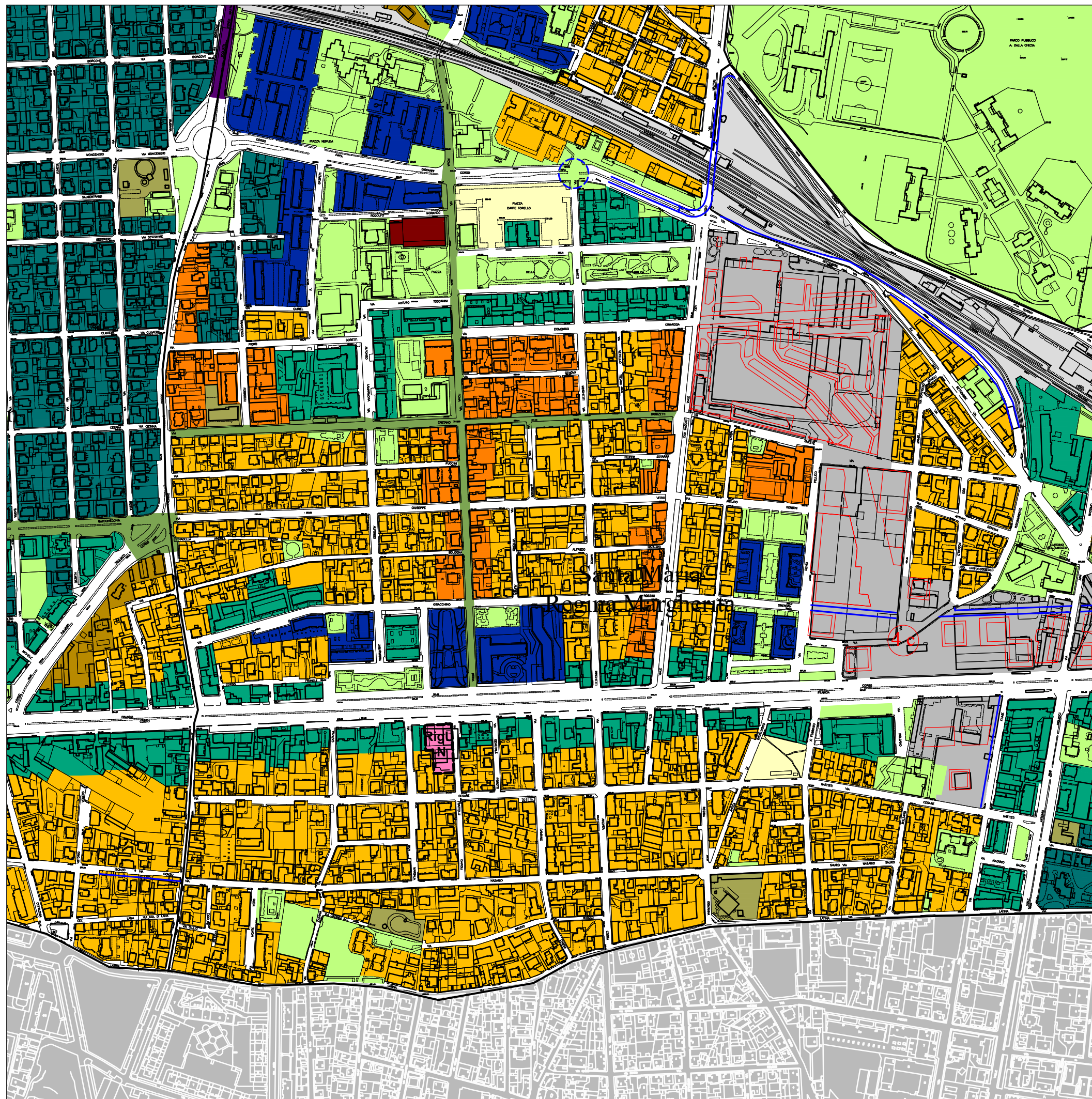


LEGENDA

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

Tavola di Inquadramento Normativo
VIGENTE scala 1 : 5000

Tav. n° **7.1**

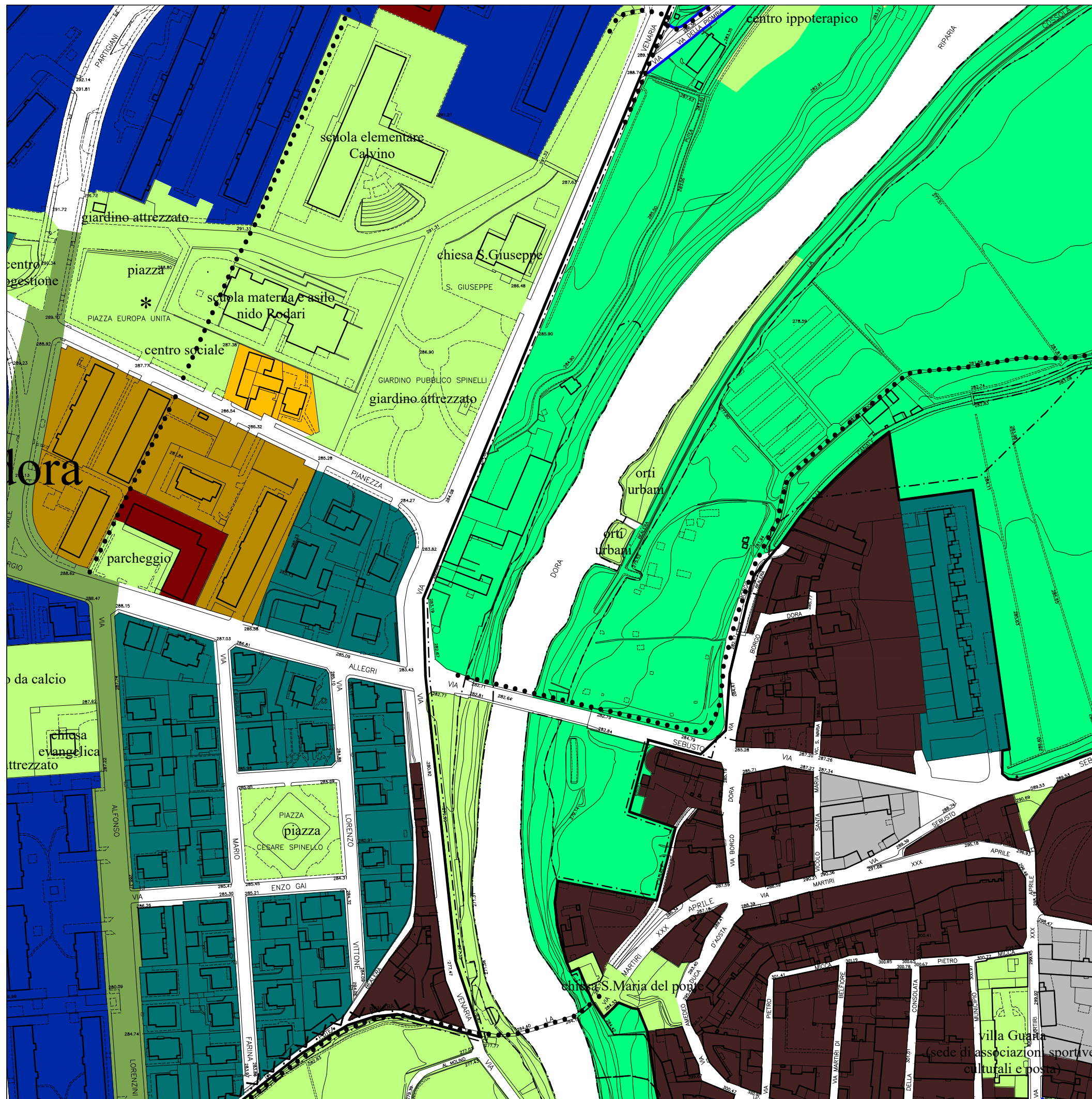


LEGENDA

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

Tavola di Inquadramento Normativo
VARIANTE scala 1 : 5000

Tav. n° **7.1**

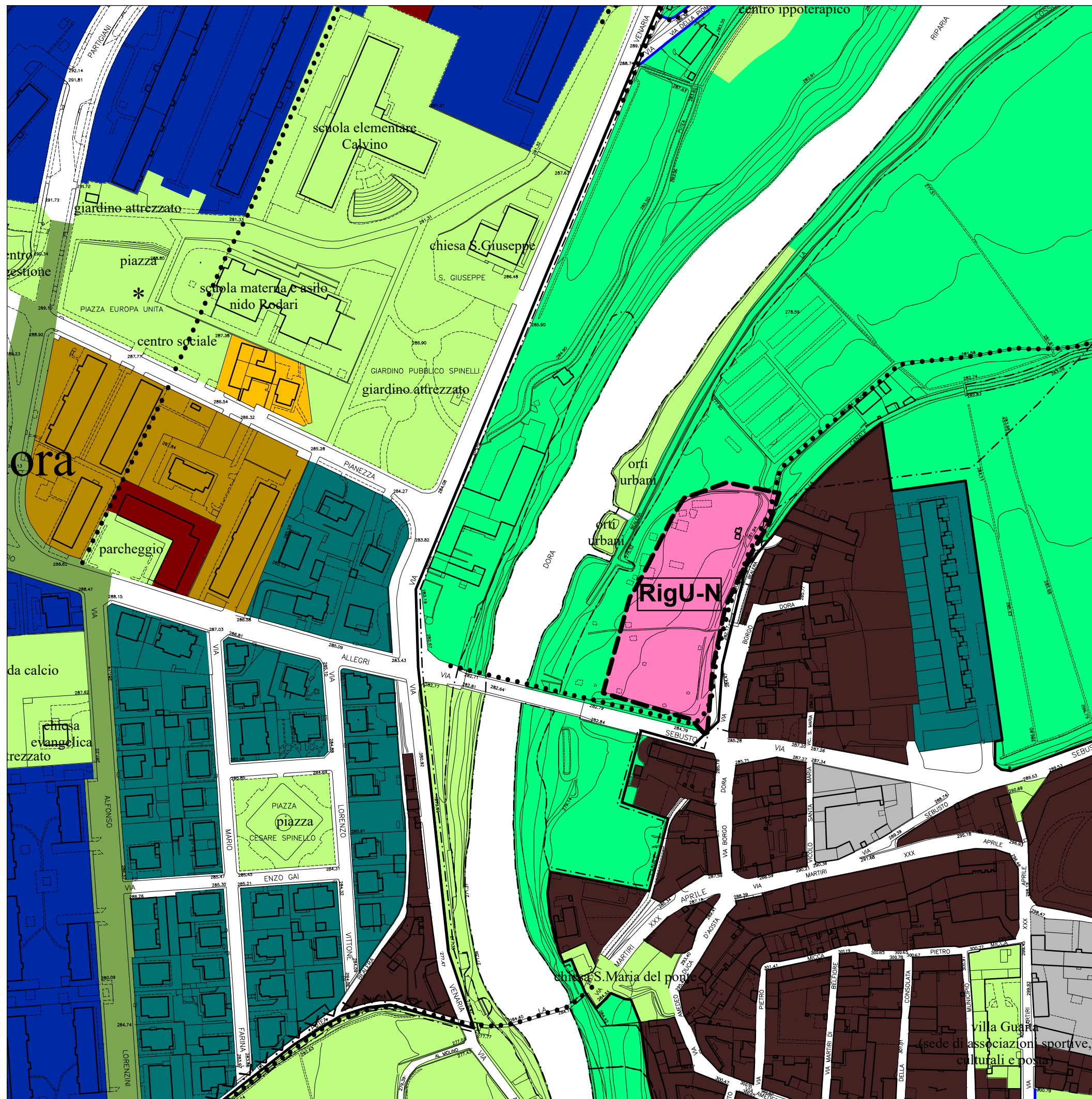


LEGENDA

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

Tavola di Inquadramento Normativo
VIGENTE scala 1 : 2000

Tav. n° **8.14**

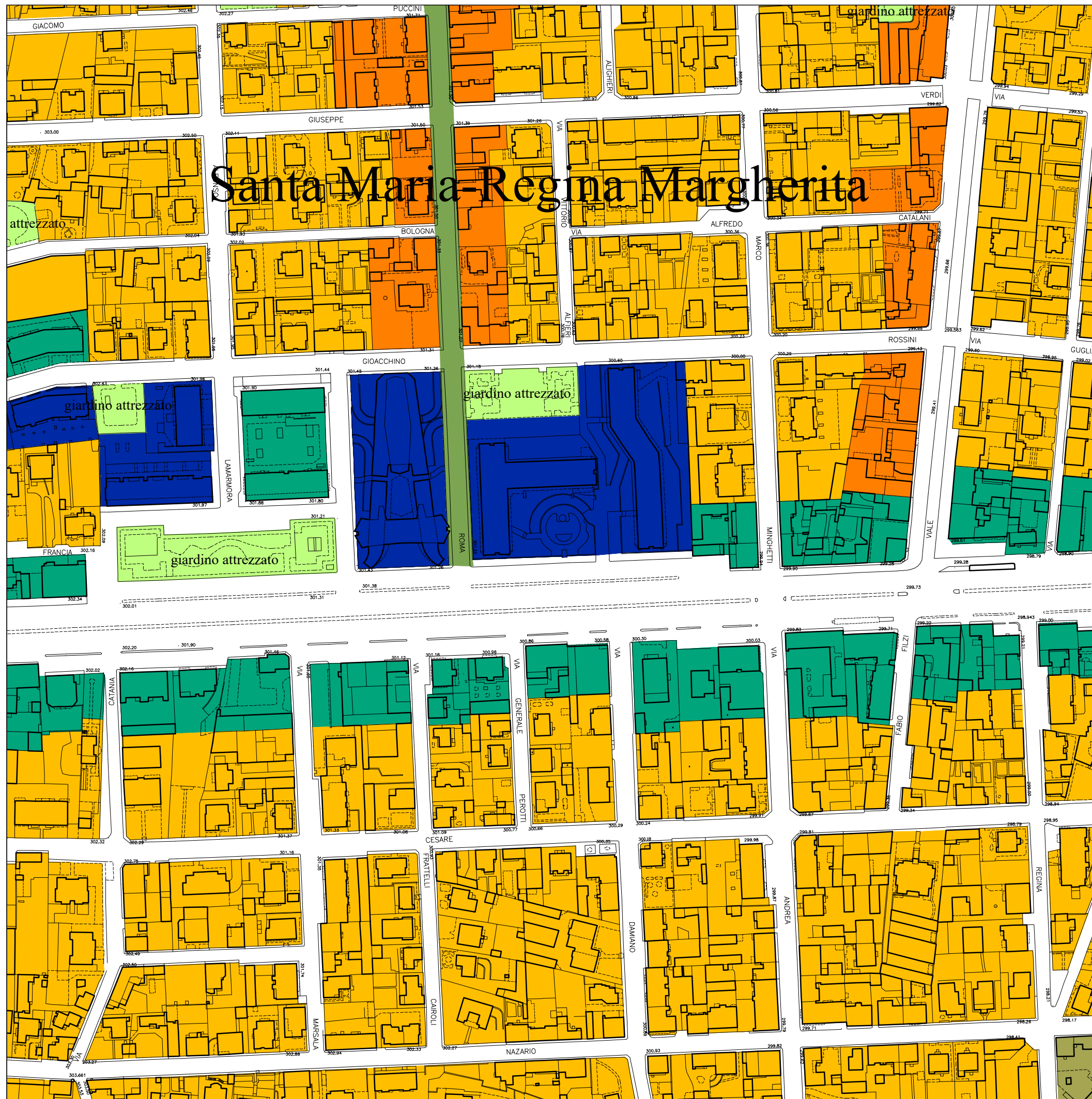


LEGENDA

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

Tavola di Inquadramento Normativo
VARIANTE scala 1 : 2000

Tav. n° **8.14**



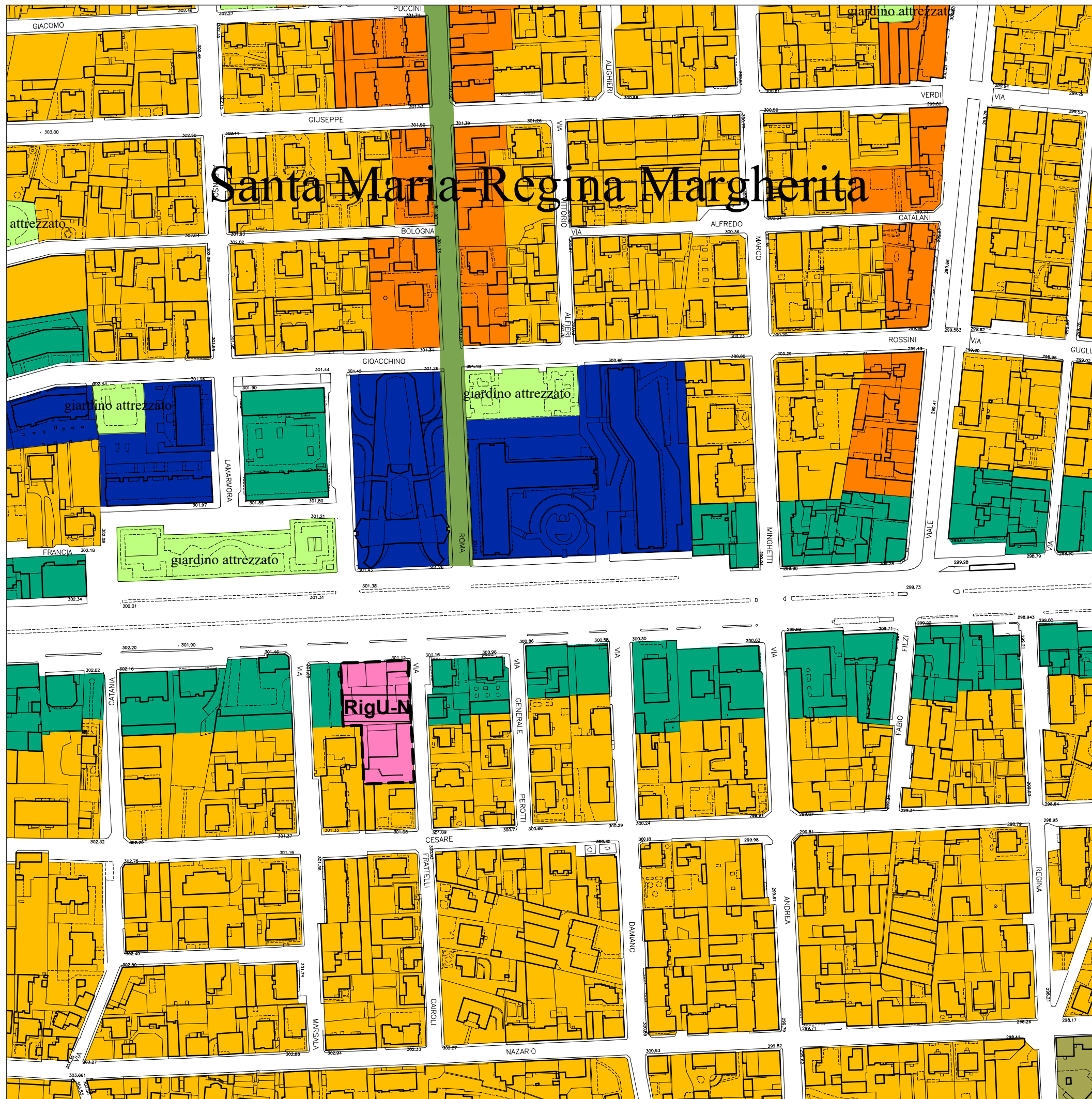
Santa Maria-Regina Margherita

LEGENDA

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

Tavola di Inquadramento Normativo
VIGENTE scala 1 : 2000

Tav. n° **8.20**



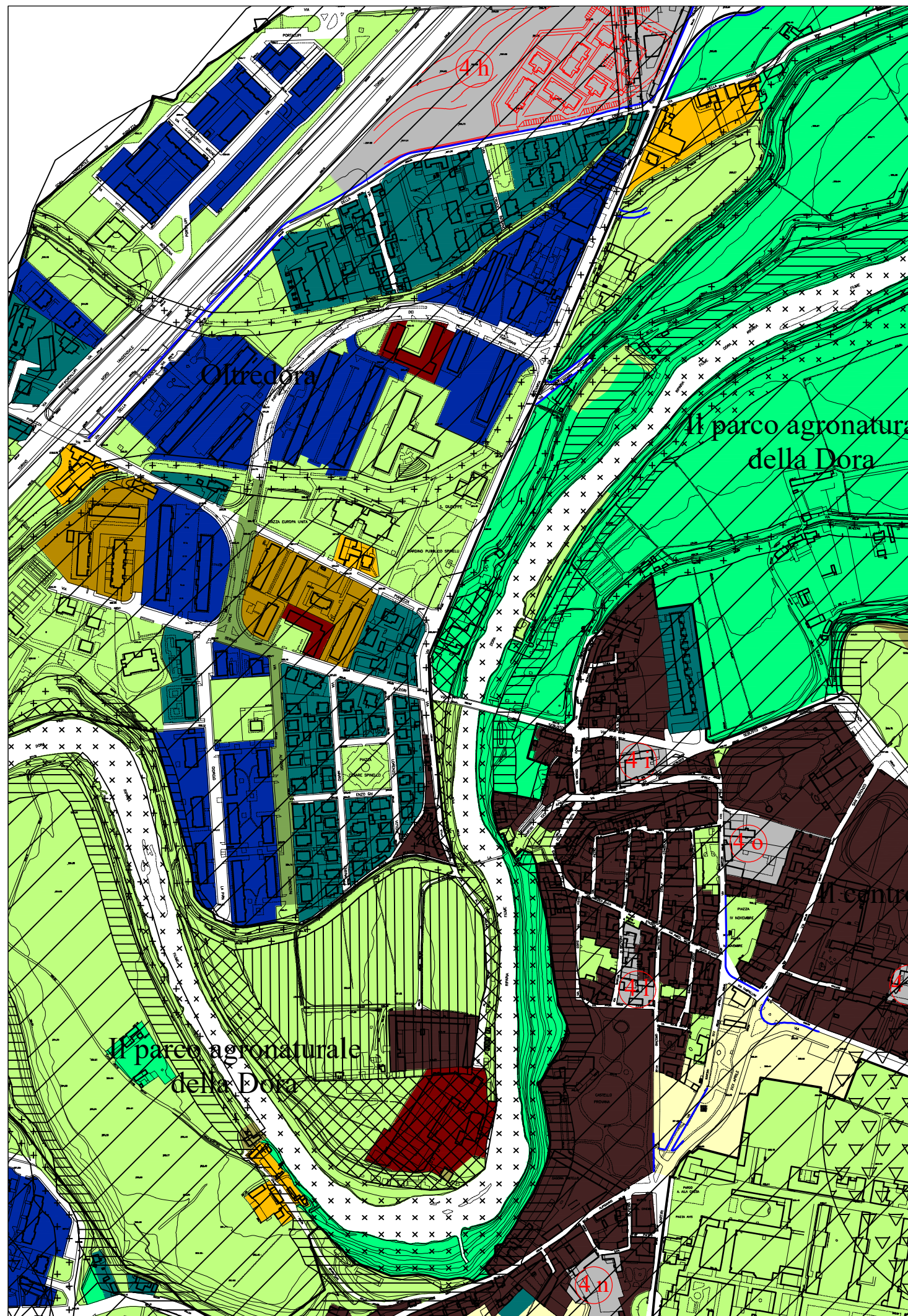
Santa Maria-Regina Margherita

LEGENDA

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






Tavola di Inquadramento Normativo
VARIANTE scala 1 : 2000

Tav. n° **8.20**



LEGENDA DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

LEGENDA

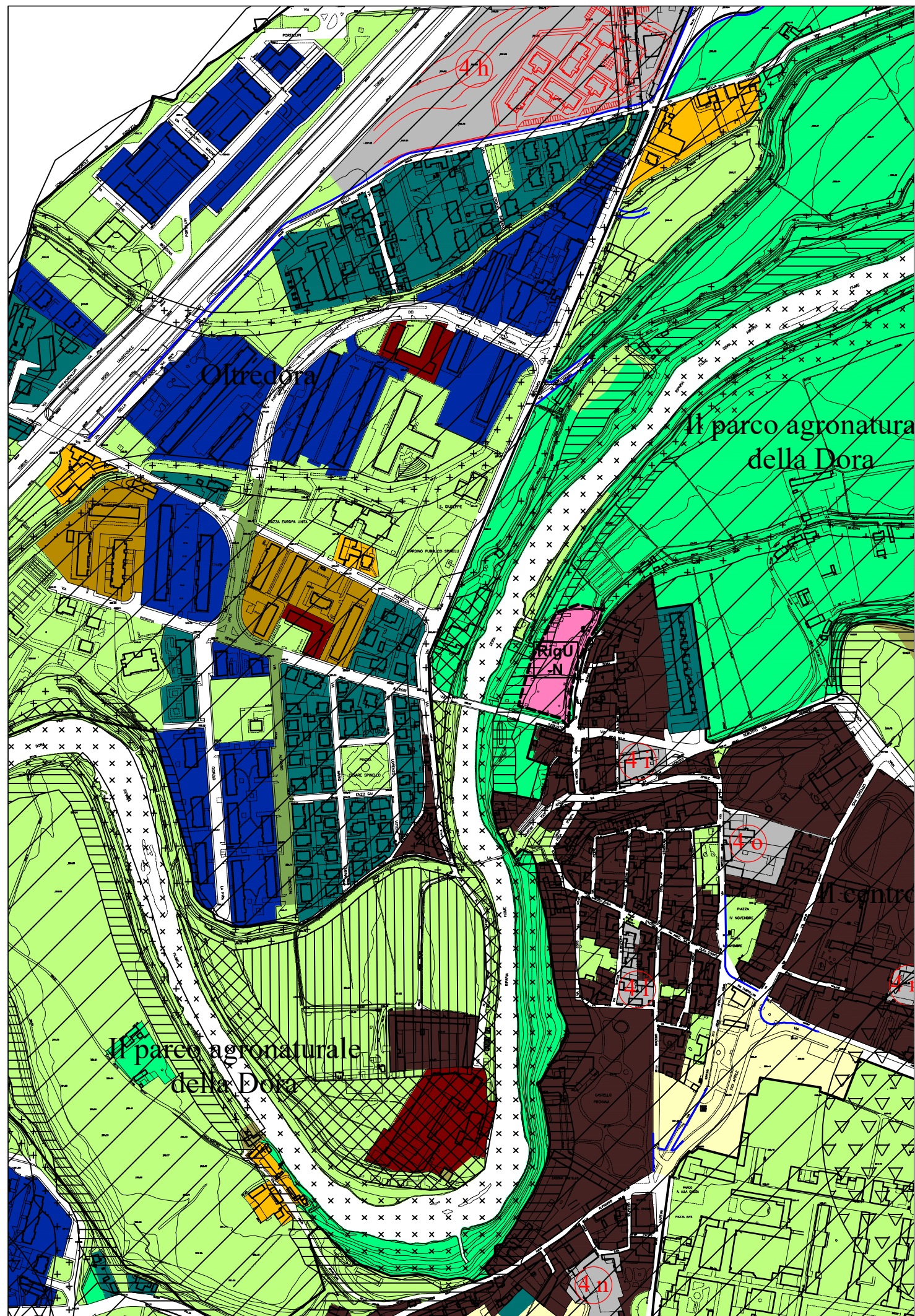
-  Classe 1 - Pericolosità geomorfologica tale da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche.
-  Classe 2 - Pericolosità geomorfologica moderata che impone l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'intorno significativo circostante il singolo lotto edificatorio (nel caso più retini si sovrappongono, anche le prescrizioni si sommano):
 - a) porzioni di territorio senza segni di instabilità per le quali, a causa di bruschi cambi di acclività, occorre attuare modesti accorgimenti tecnici al fine di preservare la stabilità del singolo lotto e della zona circostante;
 - b) possibilità di allagamento in seguito ad eventi meteorici eccezionali con flussi d'acqua a bassa energia.
-  Classe 3 - Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da impedirne l'utilizzo:
 - a) porzioni di territorio inedificate ed inidonee a nuovi insediamenti;
 - b) porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale, in assenza dei quali sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico;
-  Fasce di rispetto dei corsi d'acqua artificiali ai sensi della L.R. n.56 del 1977 e della Circ. 7/lap del 1996, assimilate alla classe 3a se non edificate e 3b se edificate.
-  Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

su rilievi del febbraio 1999
aggiornati all'aprile 2002

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

Tavola di Inquadramento Normativo
VIGENTE scala 1 : 5000

Tav. n° 11.7.1



LEGENDA DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

- Classe 1 - Pericolosità geomorfologica tale da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche.
- Classe 2 - Pericolosità geomorfologica moderata che impone l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'intorno significativo circostante il singolo lotto edificatorio (nel caso più retini si sovrappongono, anche le prescrizioni si sommano):
 - a) porzioni di territorio senza segni di instabilità per le quali, a causa di bruschi cambi di acclività, occorre attuare modesti accorgimenti tecnici al fine di preservare la stabilità del singolo lotto e della zona circostante;
 - b) possibilità di allagamento in seguito ad eventi meteorici eccezionali con flussi d'acqua a bassa energia.
- Classe 3 - Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da impedirne l'utilizzo:
 - a) porzioni di territorio inedificate ed inidonee a nuovi insediamenti;
 - b) porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale, in assenza dei quali sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico;
- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua artificiali ai sensi della L.R. n.56 del 1977 e della Circ. 7/lap del 1996, assimilate alla classe 3a se non edificate e 3b se edificate.
- Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

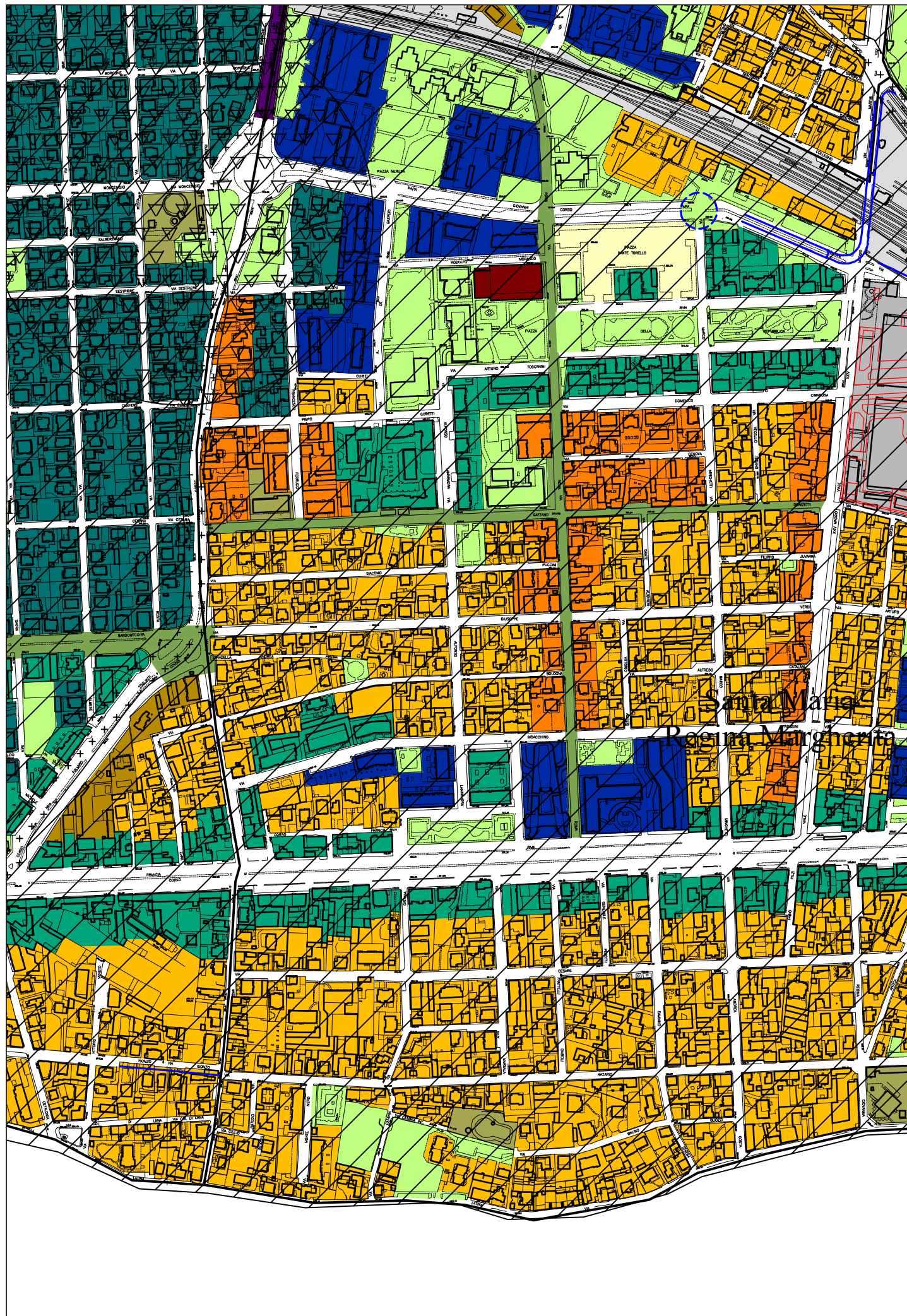
su rilievi del febbraio 1999
aggiornati all'aprile 2002

LEGENDA

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






Tavola di Inquadrimento Normativo
VARIANTE scala 1 : 5000

Tav. n° 11.7.1



LEGENDA DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

LEGENDA

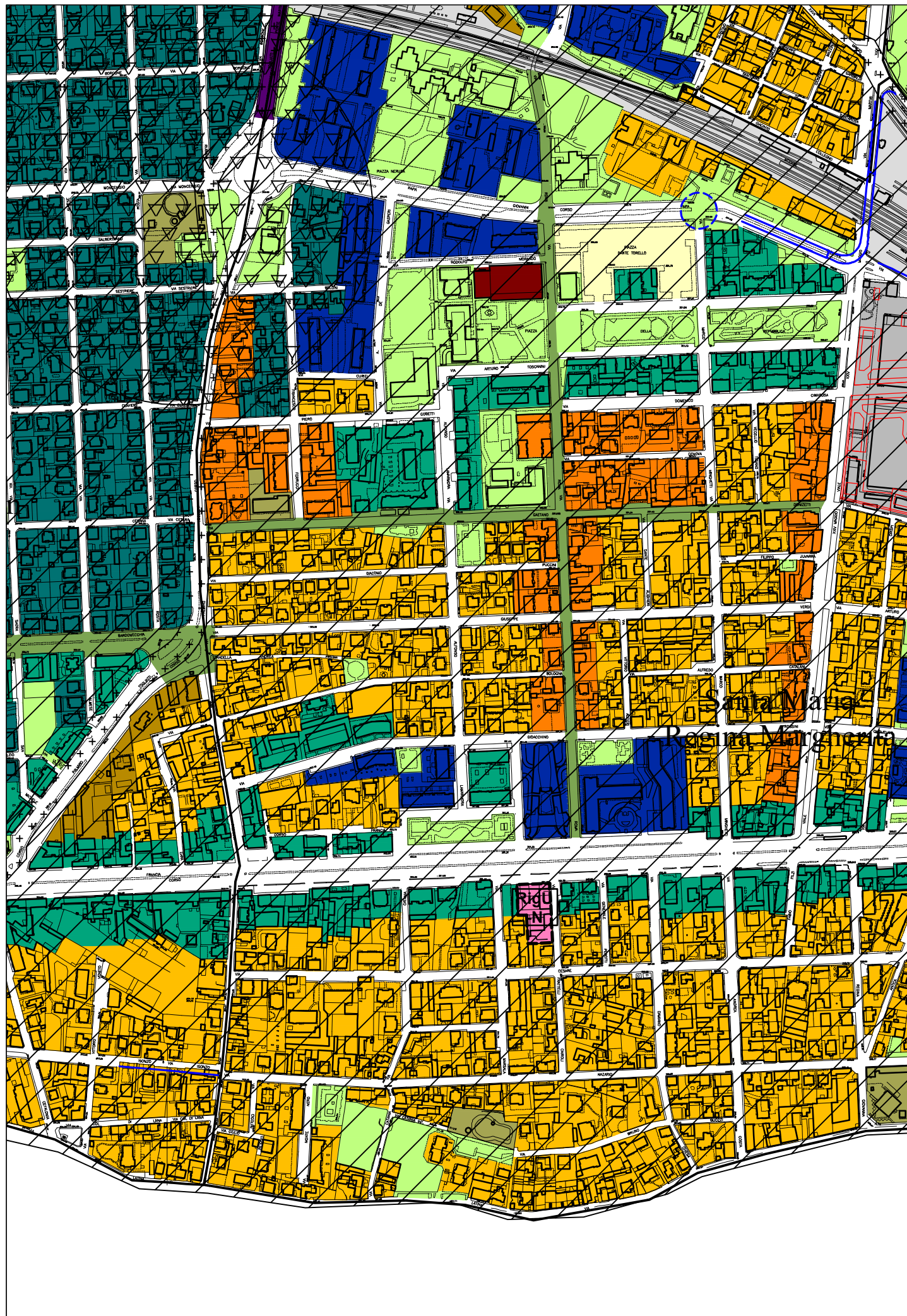
-  Classe 1 - Pericolosità geomorfologica tale da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche.
-  Classe 2 - Pericolosità geomorfologica moderata che impone l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'intorno significativo circostante il singolo lotto edificatorio (nel caso più retini si sovrappongono, anche le prescrizioni si sommano):
 - a) porzioni di territorio senza segni di instabilità per le quali, a causa di bruschi cambi di acclività, occorre attuare modesti accorgimenti tecnici al fine di preservare la stabilità del singolo lotto e della zona circostante;
 - b) possibilità di allagamento in seguito ad eventi meteorici eccezionali con flussi d'acqua a bassa energia.
-  Classe 3 - Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da impedirne l'utilizzo:
 - a) porzioni di territorio inedificate ed inidonee a nuovi insediamenti;
 - b) porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale, in assenza dei quali sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico;
-  Fasce di rispetto dei corsi d'acqua artificiali ai sensi della L.R. n.56 del 1977 e della Circ. 7/lap del 1996, assimilate alla classe 3a se non edificate e 3b se edificate.
-  Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

su rilievi del febbraio 1999
aggiornati all'aprile 2002

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






Tavola di Inquadramento Normativo
VIGENTE scala 1 : 5000

Tav. n° 11.7.1



LEGENDA DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

LEGENDA

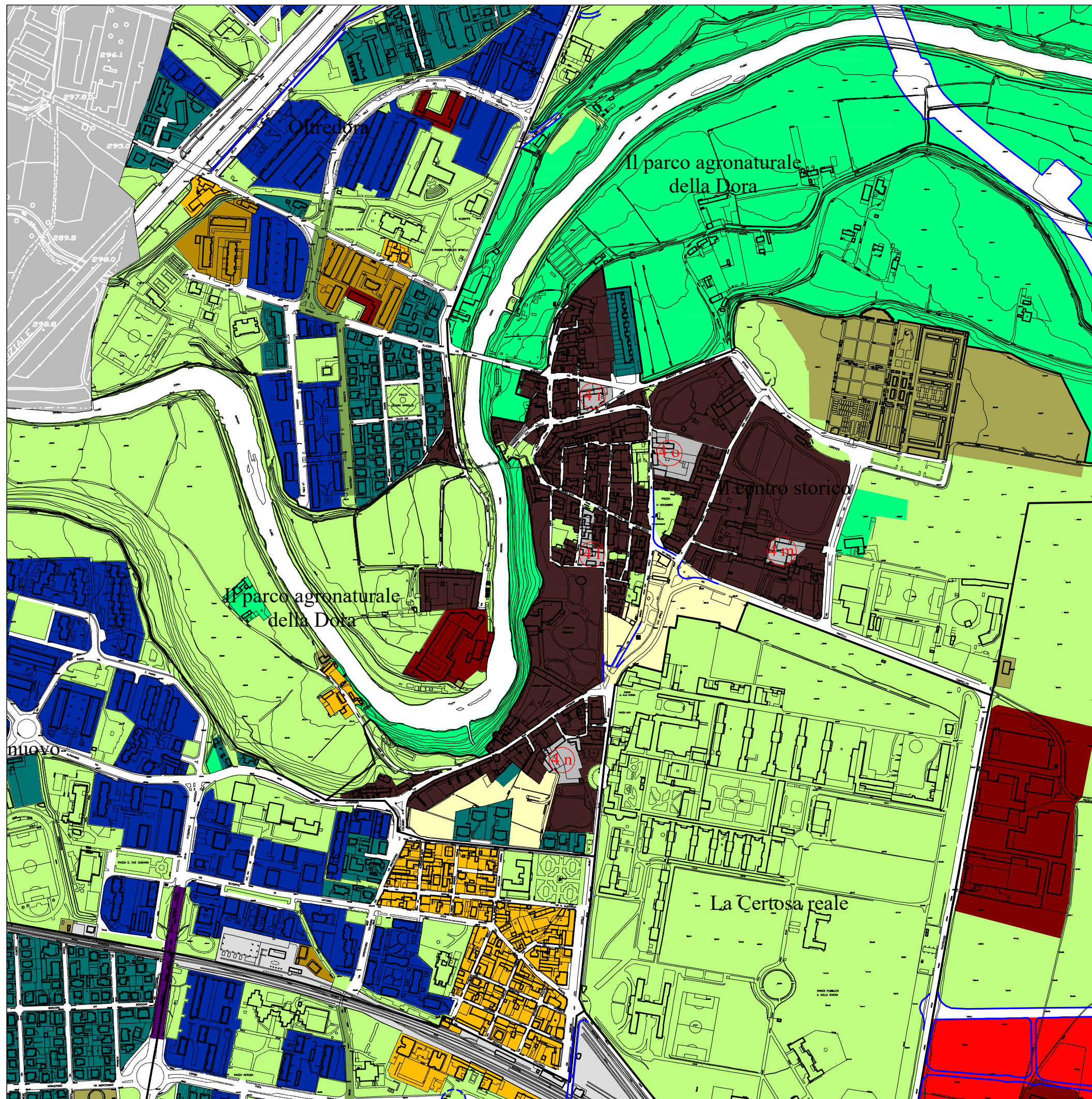
-  Classe 1 - Pericolosità geomorfologica tale da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche.
-  Classe 2 - Pericolosità geomorfologica moderata che impone l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'intorno significativo circostante il singolo lotto edificatorio (nel caso più retini si sovrappongono, anche le prescrizioni si sommano):
 - a) porzioni di territorio senza segni di instabilità per le quali, a causa di bruschi cambi di acclività, occorre attuare modesti accorgimenti tecnici al fine di preservare la stabilità del singolo lotto e della zona circostante;
 - b) possibilità di allagamento in seguito ad eventi meteorici eccezionali con flussi d'acqua a bassa energia.
-  Classe 3 - Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da impedirne l'utilizzo:
 - a) porzioni di territorio inedificate ed inidonee a nuovi insediamenti;
 - b) porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale, in assenza dei quali sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico;
-  Fasce di rispetto dei corsi d'acqua artificiali ai sensi della L.R. n.56 del 1977 e della Circ. 7/lap del 1996, assimilate alla classe 3a se non edificate e 3b se edificate.
-  Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

su rilievi del febbraio 1999
aggiornati all'aprile 2002

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

Tavola di Inquadramento Normativo
VARIANTE scala 1 : 5000

Tav. n° 11.7.1

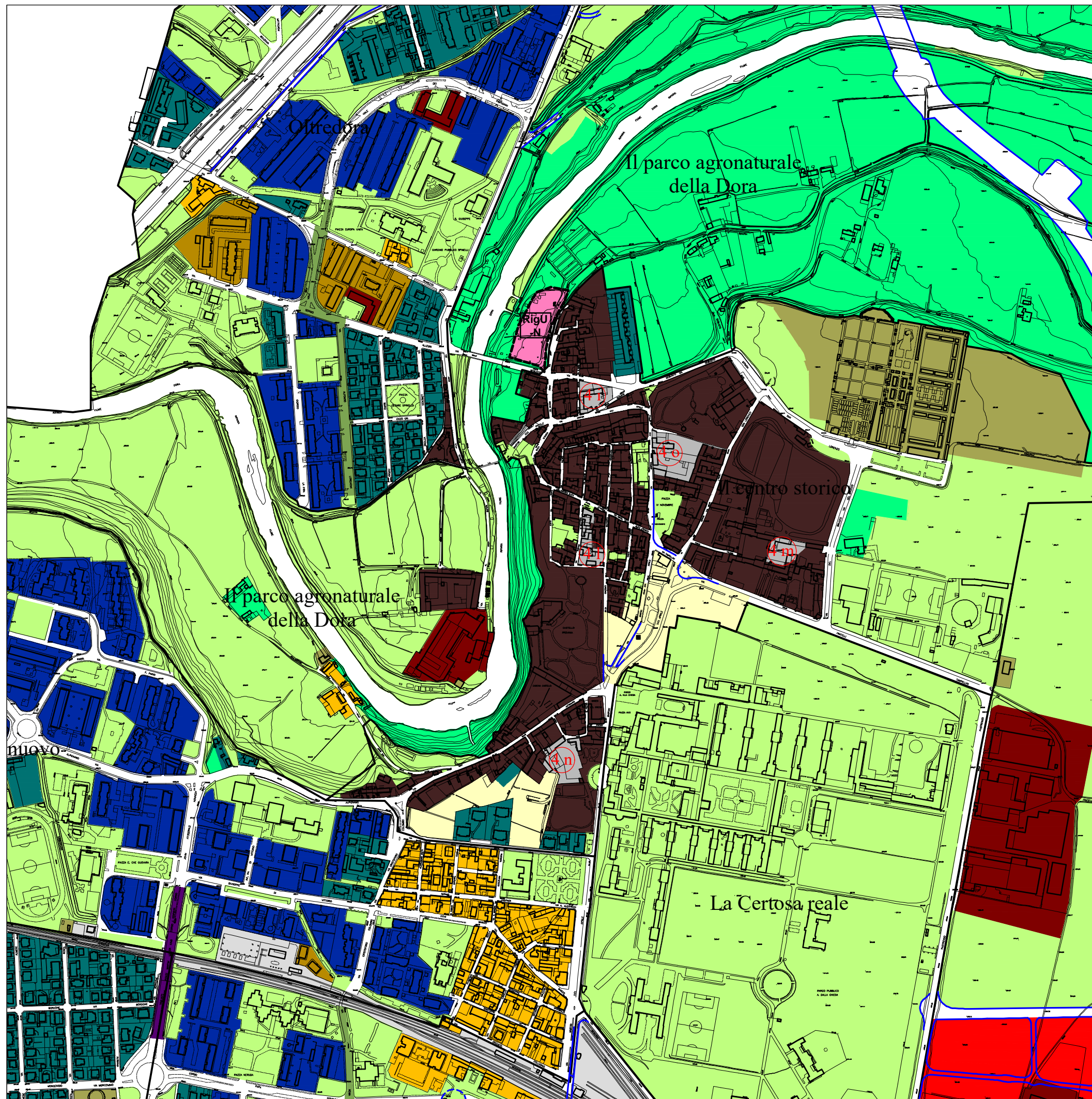


LEGENDA

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

Tavola di Inquadramento Normativo
VIGENTE scala 1 : 6000

Tav. n° **13**

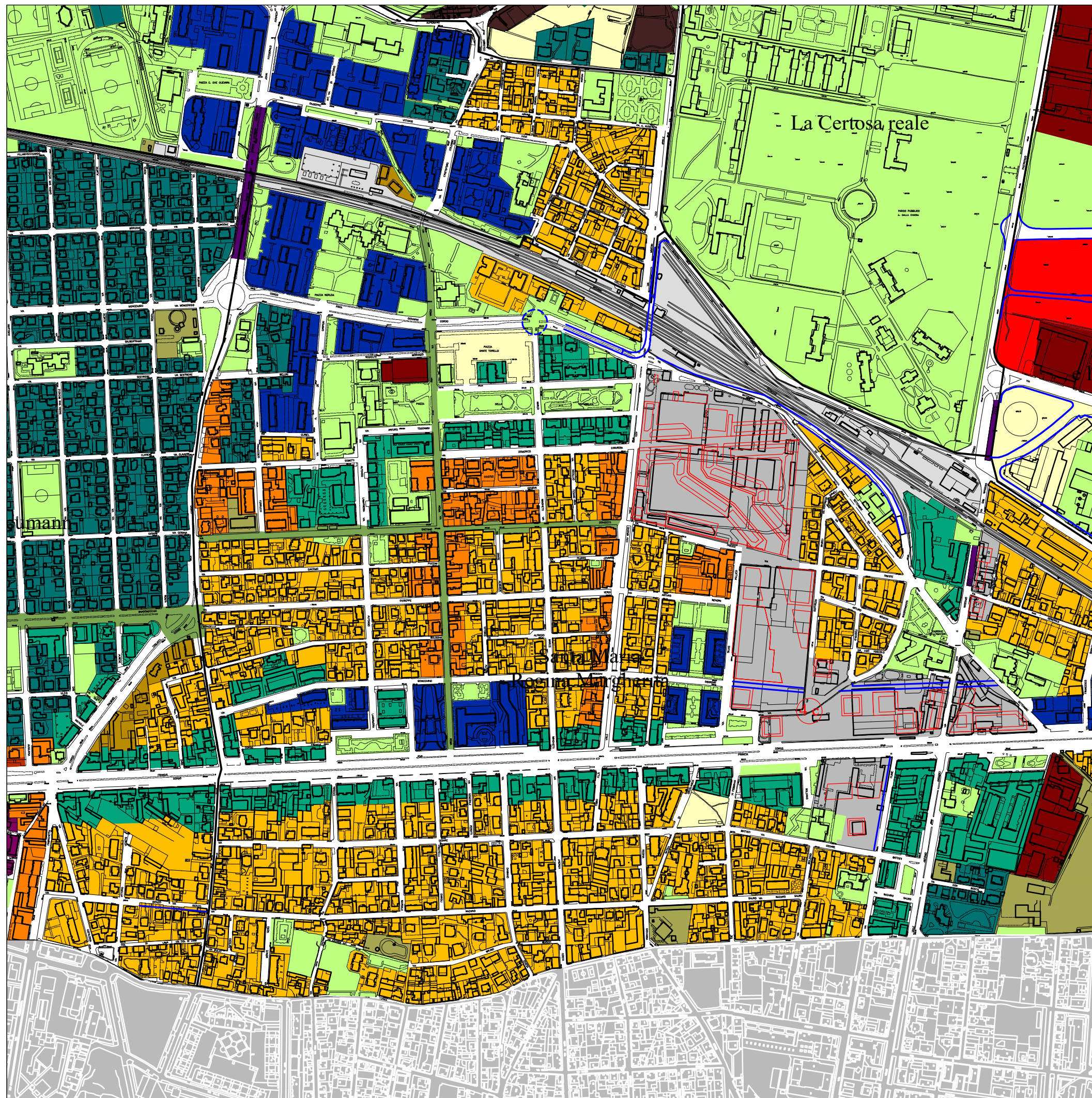


LEGENDA

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

Tavola di Inquadramento Normativo
VARIANTE scala 1 : 6000

Tav. n° **13**

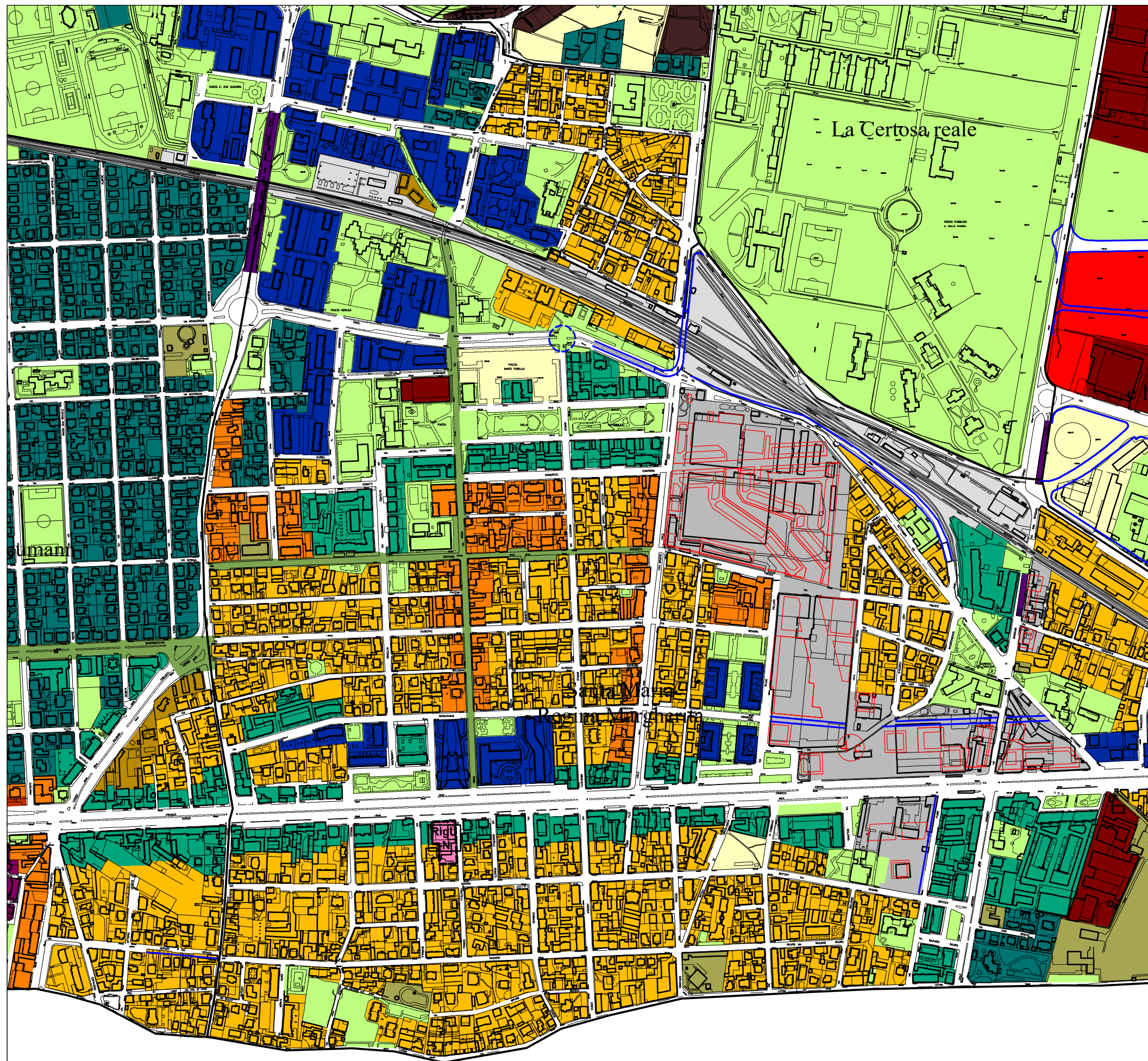


LEGENDA

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

Tavola di Inquadramento Normativo
VIGENTE scala 1 : 6000

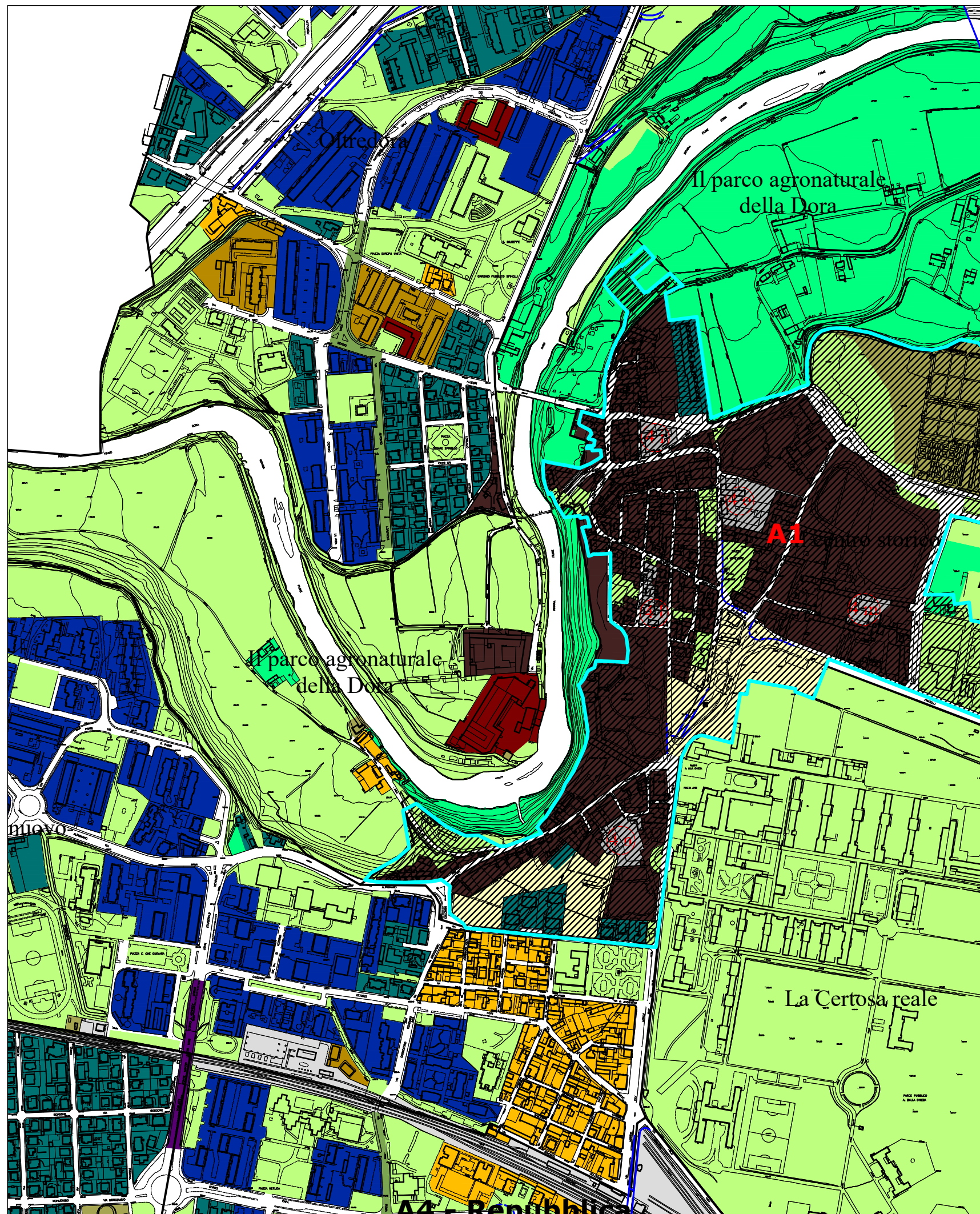
Tav. n° **13**



LEGENDA

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

Tavola di Inquadramento Normativo
VARIANTE scala 1 : 6000



LEGENDA

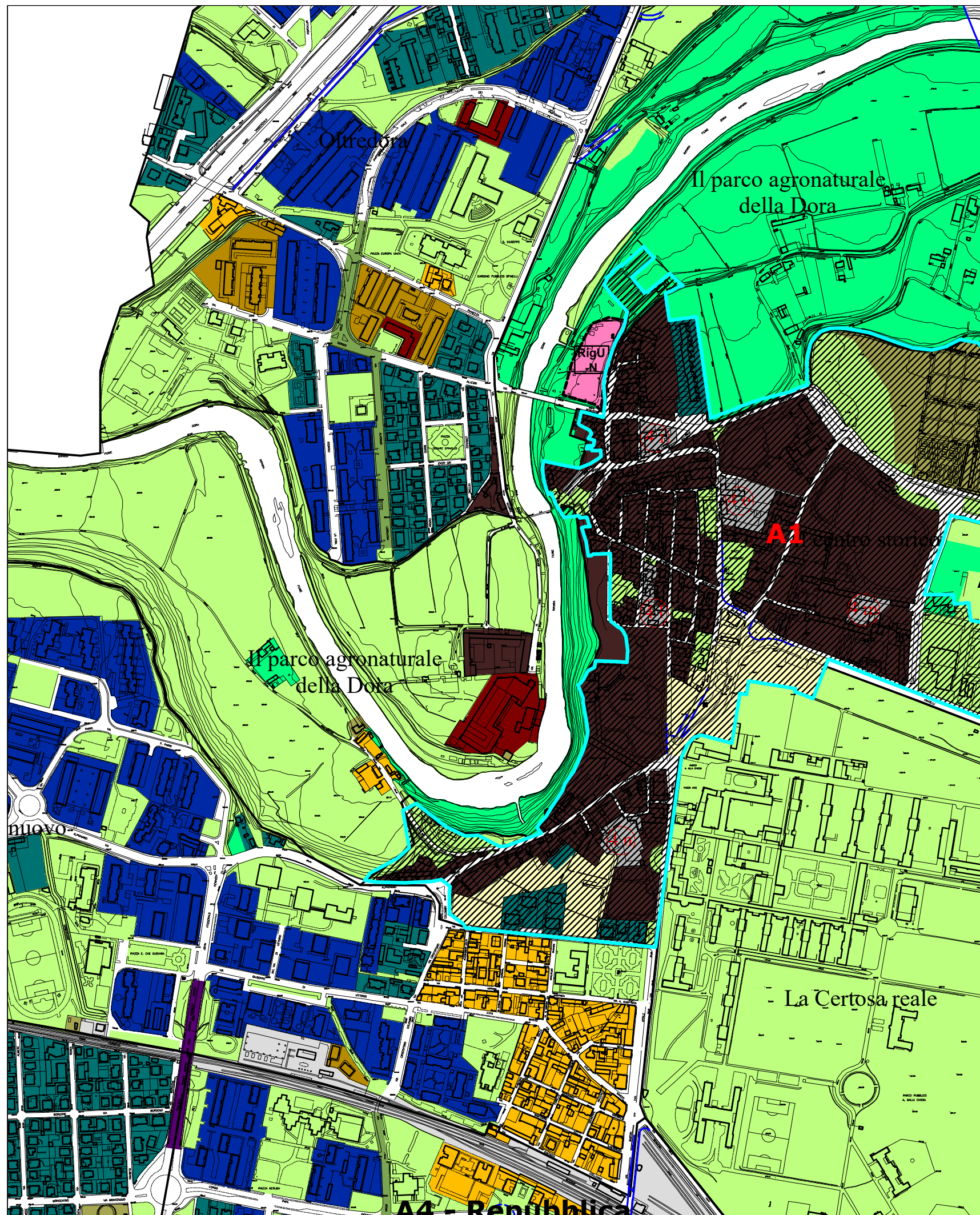
- case alte
- case alte su strada
- case basse
- case su strada
- case e lavoro
- palazzine
- le case dal villaggio Leumann
- le case e le corti del centro storico
- i luoghi dell'agricoltura
- parco della Mandria
- la ferrovia
- le catenelle
- le aree di ricucitura
- gli aggetti
- strumento urbanistico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

Legenda degli Insedimenti Commerciali

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

Tavola di Inquadramento Normativo
VIGENTE scala 1 : 6000

Tav. n° **14.1**



LEGENDA

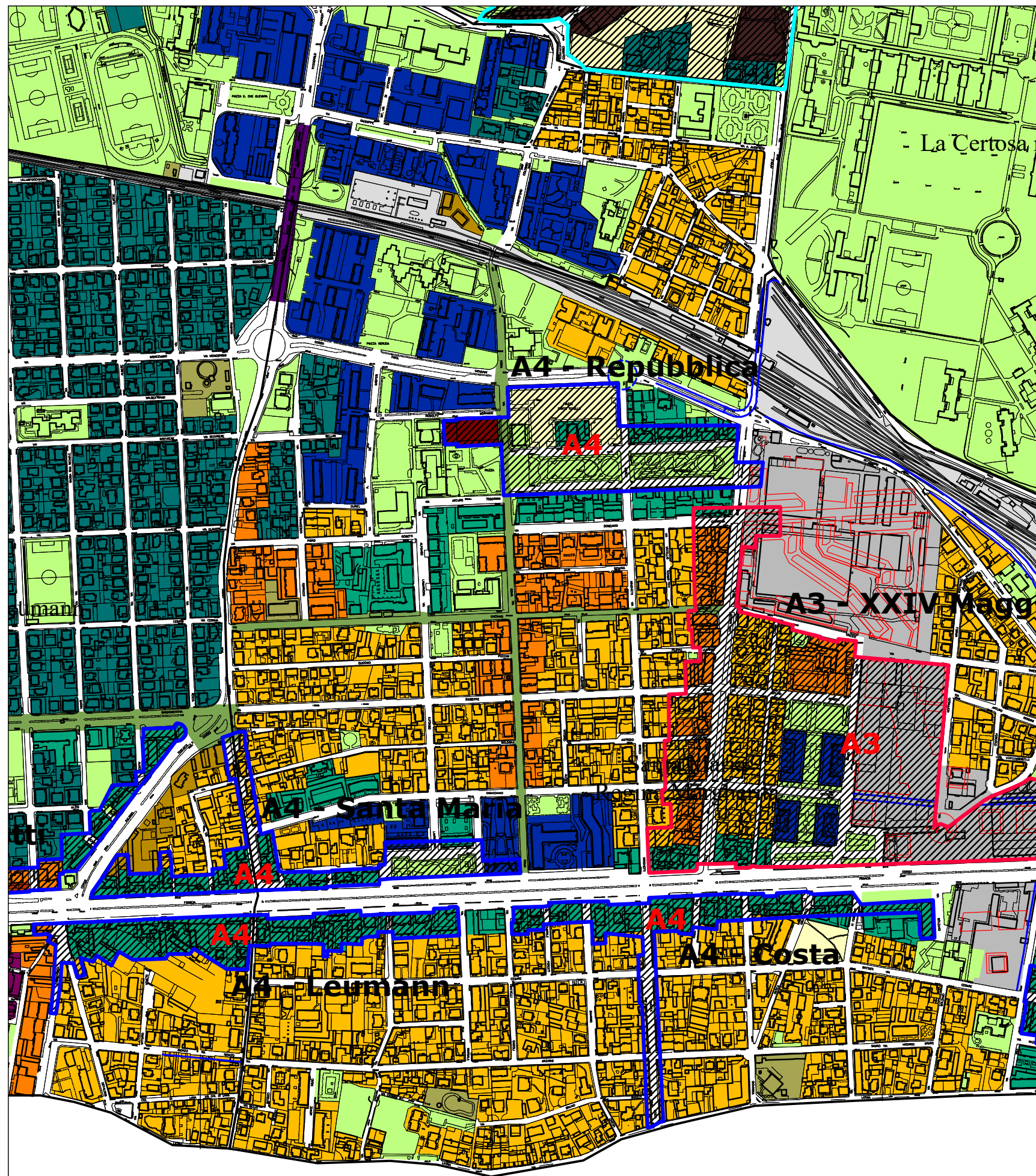
-  case alte
-  case alte su strada
-  case basse
-  case su strada
-  case e lavoro
-  palazzine
-  le case dal villaggio Leumann
-  le case e le corti del centro storico
-  i luoghi dell'agricoltura
-  parco della Mandria
-  la ferrovia
-  le catenelle
-  le aree di ricucitura
-  gli aggetti
-  strumento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

Legenda degli Insempiamenti Commerciali

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

Tavola di Inquadramento Normativo
 VARIANTE scala 1 : 6000

Tav. n° 14.1



LEGENDA

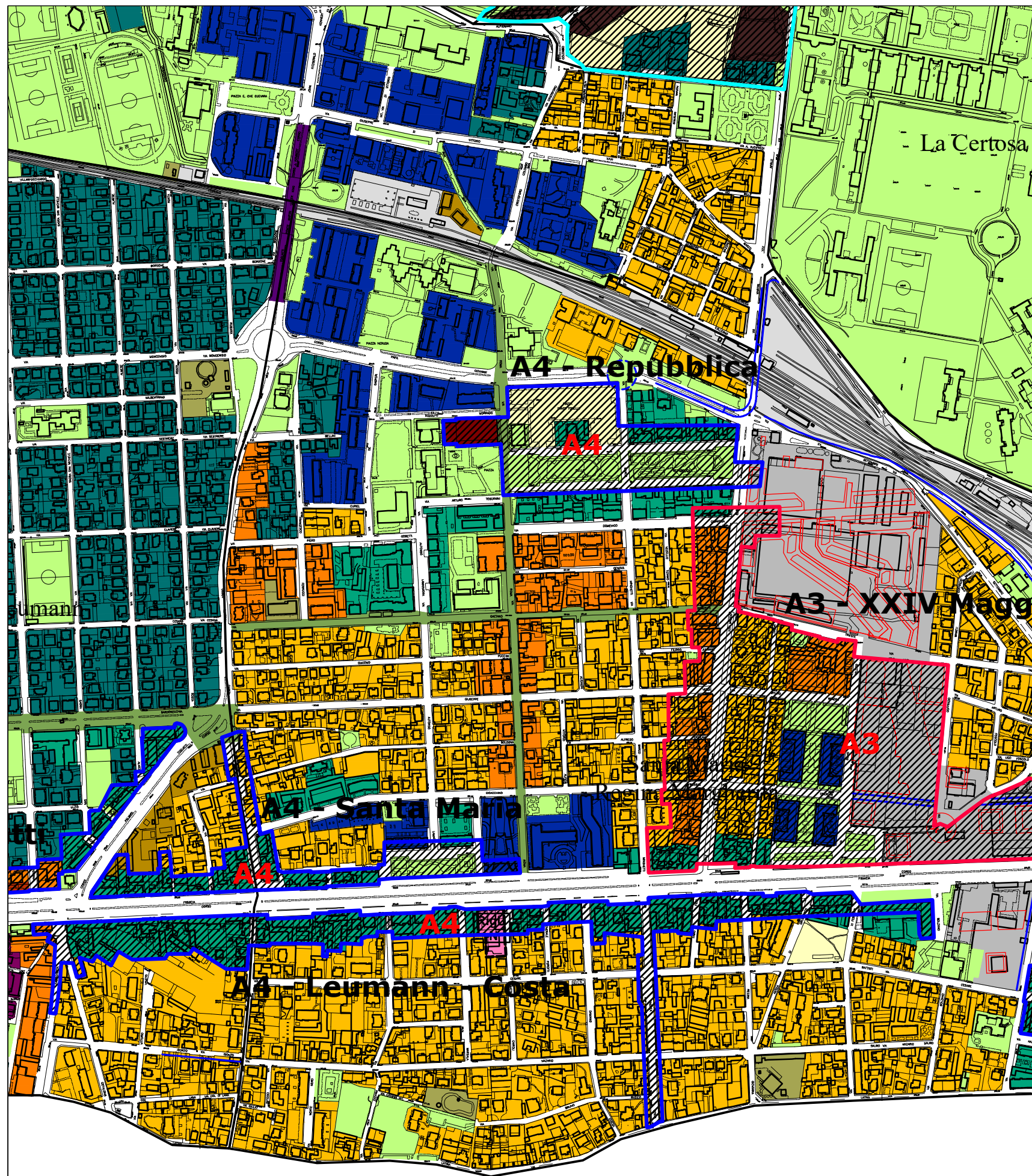
- case alte
- case alte su strada
- case basse
- case su strada
- case e lavoro
- palazzine
- le case dal villaggio Leumann
- le case e le corti del centro storico
- i luoghi dell'agricoltura
- parco della Mandria
- la ferrovia
- le catenelle
- le aree di ricucitura
- gli aggetti
- strumento urbanistico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

Legenda degli Insedimenti Commerciali

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

Tavola di Inquadramento Normativo
VIGENTE scala 1 : 6000

Tav. n° **14.1**



LEGENDA

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

Legenda degli Insempi Commerciali

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

Tavola di Inquadramento Normativo
 VARIANTE scala 1 : 6000

Tav. n° 14.1