



I bordi della città e le aree di via De Amicis

1. L'ambito di intervento

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

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



2. Obiettivi di piano

L'ipotesi di trasformazione si inserisce entro il tema de *I Bordi della città*.

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

Il progetto, conferma la pluralità di funzioni presente nell'ambito.

L'ipotesi di intervento coinvolge sia parti già costruite e compromesse sia lotti ancora liberi e promuove un progetto di riqualificazione complessiva che prevede: il lavoro, purché compatibile con la residenza, le case e i servizi, come ulteriore opportunità di integrazione per il quartiere e di modificazione del tessuto urbano esistente.



3. Motori di trasformazione

Possono essere così schematicamente riassunti:

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

Per la Certosa si individuano ipotesi di rifunzionalizzazione volte a recuperare il patrimonio architettonico e ambientale e a valorizzare il peso e il ruolo di Collegno a scala metropolitana.

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

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



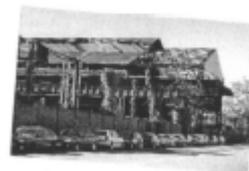
Il parco Dalla Chiesa: molti sono i progetti che coinvolgono l'area parco, alcuni già realizzati e in parte finanziati dalla Provincia come il progetto "dove la città incontra il parco"; essi hanno insieme scopo didattico e di incentivo alla fruizione del parco.

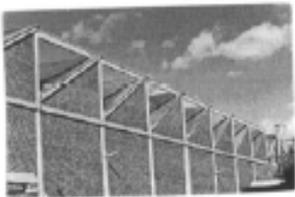
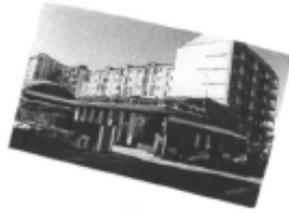
Lo spazio attrezzato per il gioco e lo sport e la nuova piazza del Vascone promuovono il parco Dalla Chiesa a molteplici usi.



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

Questo impianto viabilistico, alternativo al corso Francia, sgraverà la via De Amicis dal traffico di attraversamento.





La linea 1 di metropolitana interrata: congiungerà Collegno alle principali Stazioni ferroviarie di Torino.

La stazione di testa sarà localizzata in corrispondenza dell'incrocio tra la via Fermi e la via De Amicis, dove nascerà il nodo di interscambio con il parcheggio di auto e la stazione degli autobus di linea intercomunale, luogo privilegiato dello scambio e della mobilità.

Il deposito della metropolitana è previsto nell'area compresa tra il corso Pastrengo, il magazzino comunale e il Campo Volo.

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

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

La riqualificazione dei corsi Antony e Montello propone questi assi come connessione tra i parchi di Collegno - Parco agronaturale della Dora, parco Dalla Chiesa, il Campo Volo, e il parco dell'Università di Grugliasco.

Il progetto di valorizzazione dello spazio verde, che prevede anche l'inserimento di una piazza del mercato attrezzata, ricuce i percorsi pedonali e ciclabili est- ovest.

4. Il progetto

Il progetto prevede la riqualificazione dell'ambito e investe sia il tessuto esistente sia il territorio non edificato posto a nord di via De Amicis.

Le aree a servizi definiscono il nuovo disegno urbano.

Il nodo di interscambio della metropolitana dà luogo ad una nuova centralità, rafforzata dal progetto attraverso la realizzazione di una piazza dove, oltre all'ampio parcheggio e le uscite della metropolitana, troveranno localizzazione nuovi edifici pubblici.

Via De Amicis diventa così asse di condensazione e nuovo asse urbano di collegamento tra diverse funzioni pubbliche - il parco Dalla Chiesa e la Certosa reale, l'area dell'ex acciaieria Mandelli, la nuova piazza e corso Antony.

A nord, la nuova via Tampellini costeggia il Campo Volo e connette il corso Marche al corso Pastrengo; essa segna la fine della città costruita.

Il disegno dell'infrastruttura prevede la realizzazione di tratti interrati tali da permettere la continuità del verde: lo spazio aperto e il verde del Campo Volo sono così collegati direttamente e pedonalmente con la città.

Come rappresentato nel progetto possibile l'intervento disegna infatti una parte di città che dirada verso il parco, lasciando man mano spazio al verde che entra in città.



Il contesto

5. Le Relazioni

Relazioni per i luoghi del lavoro

La destinazione d'uso i luoghi del lavoro, che raggruppa le tradizionali categorie terziario, produttivo e commerciale, propone un diverso modo di concepire gli spazi destinati alla produzione, alla commercializzazione, alla ideazione e trasmissione delle informazioni, così come un diverso modo di rileggere le relazioni tra questi luoghi e la vita della città.

Obiettivo del piano è la promozione di una maggiore attenzione progettuale per questi luoghi, volta a recuperare la capacità di rappresentazione e il significato di visibilità urbana dei manufatti destinati al lavoro.

In questo senso, diventa prioritario il rapporto degli edifici con la strada, con lo spazio pubblico e con gli altri stabilimenti.

L'attenzione all'uso di materiali diversificati, l'adozione di tecniche costruttive adeguate, il ricorso ad una architettura più attenta alle compatibilità ambientali, la composizione di facciata, la definizione della superficie esterna come *pelle* sono tutti elementi che concorrono a definire i luoghi del lavoro come luoghi urbani di progetto.



Relazioni per le case

case basse

Le nuove case si collocano in prossimità del Campo volo, tra spazi verdi alberati. Esse, circondate da giardini e cortili, daranno luogo a parti di città poco dense; su strada il limite tra spazio pubblico e spazio privato dovrà essere realizzato da siepi e elementi verdi eventualmente supportati da recinzioni a giorno.

case basse per le quali è previsto l'allineamento su strada

Solo lungo le strade e le piazze ove sulle tavole di piano sia specificatamente indicato *l'allineamento su strada delle case*, fatto salvo il medesimo indice edificatorio dell'ambito normativo case basse, potrà essere raggiunta un'altezza di quattro piani invece di tre; le case dovranno segnare con il disegno dei fronti i fili urbani; dovranno altresì essere previsti ampi marciapiedi a definizione del rapporto con la strada.



I riferimenti possibili

Relazioni per Via De Amicis

Il progetto di modificazione dell'ambito gravita lungo la via De Amicis che, grazie alla modificazione della sezione, si trasforma in viale alberato attrezzato con pista ciclabile: la via, grazie alle diverse attività inserite lungo il percorso e alle molteplici funzioni già esistenti, assumerà un carattere più propriamente urbano.

Obiettivo dell'ipotesi di trasformazione è sia la limitazione del traffico e dell'impatto acustico dello stesso, sia la volontà di estendere a tutta la via il carattere di centralità che nasce intorno alla piazza del nodo di interscambio della metropolitana.

Il nuovo filare di alberi, posto asimmetricamente su un solo lato della via, permetterà inoltre di filtrare il rapporto con gli stabilimenti preesistenti.

L'area immediatamente a ovest dell'attuale parcheggio di interscambio della metropolitana è individuata come *luogo dello scambio e della comunicazione*.

Nell'ambito della stessa, con finalità di potenziamento e razionalizzazione del nodo di scambio intermodale, dovranno essere pensati spazi a parcheggio in continuità con l'adiacente parcheggio "Fermi" della metropolitana, oltre a uno spazio da dedicare a stazione di attestamento dei mezzi del trasporto pubblico.

La sistemazione della nuova piazza di interscambio dovrà rispettare i fili strada previsti lungo le vie; in tal senso potranno essere previsti filari di alberi o altri elementi che consentano di sottolineare il filo strada (pensiline, pannelli o schermi verticali per la pubblicità).



Il parcheggio della metropolitana, le aree subito a nord e quelle ad est, ove insiste un'area produttiva delimitata dalle vie Fermi e De Amicis, si configurano come un'area di modificazione oggetto di *schede di progetto* che possono avere i contenuti di piano particolareggiato o, in alternativa, strumento urbanistico esecutivo che prevede il passaggio dall'attuale destinazione d'uso produttiva a quella terziaria-commerciale e residenziale, nonché la creazione di un ampio spazio pubblico trasversale (spazi verdi, piazza polifunzionale, area attrezzata) gravitante proprio attorno al nodo di interscambio della metropolitana, al fine di riqualificare e dare nuova centralità al comparto. L'attuazione delle previsioni progettuali potrà avvenire direttamente tramite permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. (nel caso in cui la specifica scheda di piano definisca i contenuti del Piano Particolareggiato), oppure tramite S.U.E.



Via Fermi

La rilocalizzazione dell'impresa ELBI consente di rivedere la sistemazione del lotto, relativamente all'area di trasformazione Fermi-Elbi, tramite *scheda di progetto* e contestuale P.P. adottato con D.C. n. 89 del 24.07.2007, che prevede la conversione della destinazione d'uso dal produttivo al terziario-commerciale e residenziale. L'area sarà pertanto interessata da edifici residenziali frammisti ad esercizi commerciali di vicinato, nonché da un centro commerciale che fungerà da catalizzatore per i servizi di interesse collettivo. Da questo sistema urbano si dipartiranno le aree per servizi, dislocate attorno al parcheggio di interscambio della metropolitana – linea 1 – con l'intento di creare una vasta piastra attrezzata di pubblica fruizione che doni al comparto una nuova centralità urbana.

Via Richard

La strada, che collegherà via Antonelli con la nuova via Tampellini, attraverserà tessuti urbani differenti.

Su di essa infatti, nei pressi del corso Francia, verso la città, si affacciano edifici dedicati ai luoghi del lavoro, mentre verso via Tampellini, superata la piazza dello scambio e della comunicazione, il progetto prevede case disposte nel verde in relazione alla vicinanza con la grande area verde del Campo Volo.

Superata via De Amicis, gli edifici pubblici previsti a definizione della piazza, dovranno, lungo la via, recuperare un rapporto meno monumentale, più domestico, in relazione alla prossimità con la zona residenziale.

Progettazione strategica (art. 21 delle Norme Generali)

Piano particolareggiato - progetto di fattibilità

Una piazza- *la piazza delle case* - segna l'incrocio tra via Richard e via Tommaseo e si costruisce attraverso case su strada.

Data la prossimità con il Campo Volo, intorno alla piazza si dovrà produrre una progressiva rarefazione dell'edificato e un progressivo incremento della messa a dimora di alberi a basso e alto fusto; qui il parco si insinua estendendosi verso la città costruita e la via Richard diventa pedonale.

Così come previsto dall'art. 21.a delle Norme Generali, l'ambito è sottoposto a preventiva redazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, o su richiesta dei privati, a preventivo progetto di fattibilità da redigersi attraverso *concorso di progettazione*.

Via Tommaseo

Il progetto prevede che la via divenga il collegamento tra il verde e lo sport del corso Antony, il verde del Campo volo che si insinua tra le case – *il parco entra in città* - e ancora i luoghi del lavoro esistenti e previsti.

Al fine di garantire una maggiore compatibilità con la presenza residenziale, i luoghi del lavoro di nuovo impianto, derivanti della modificazione del tessuto urbano,



I riferimenti possibili

dovranno essere caratterizzati dal prevalere della funzione terziaria e della attività di servizio rispetto a quella specificatamente manifatturiera.

In particolare la funzione terziaria dovrà localizzarsi verso l'ambito residenziale.

La via dovrà essere segnata da elementi vegetali laddove attraversa il parco o dove le case si arretrano rispetto al filo strada, altrimenti dovrà essere segnata dalle facciate delle aziende poste sul fronte strada e dalle facciate delle case su strada previste sulla piazza che conclude la via.

Sul lato opposto, la via Tommaseo si attesta in corrispondenza dello stabilimento Sandretto.

Il progetto per l'area a servizi – *il parco entra in città* - dovrà essere definito attraverso *concorso di progettazione*.



Corso Fratelli Cervi

La traccia incompiuta di corso Fratelli Cervi viene proseguita a connettersi con la nuova via Tampellini e la strada statale 24 attraverso l'itinerario nel parco.

La nuova viabilità corre tangente all'area a servizi destinata ad attività ricreative ed allo svago compresa tra il Campo volo e il parco Dalla Chiesa, al Deposito della Metropolitana e all'area verde del Campo Volo.

La definizione architettonica degli edifici che segnano il corso dovrà segnalare il progressivo ingresso in città.



Corso Pastrengo

Corso Pastrengo è l'asse che corre tra l'ambito di trasformazione di via De Amicis e il parco Dalla Chiesa; esso assume pertanto un importante ruolo di rapporto fra le due aree.

Con l'abbattimento del muro dell'ex ospedale psichiatrico il corso ed il parco hanno perso la loro originaria definizione e la fascia compresa tra il ciglio stradale e l'antico muro si pone oggi come ambito da riqualificare e valorizzare.

Particolare rilievo riveste l'ampia area a servizi, prevista nell'ambito sottostante il deposito della metropolitana, preposta a ospitare un *parcheggio pubblico, l'ecocentro comunale, area sosta camper e servizi connessi*.

Quest'area a servizi, si pone come elemento di relazione tra il parco Dalla Chiesa e il Campo volo, tra la città consolidata e l'area di trasformazione dei bordi della città.

Il progetto per l'area dovrà essere definito attraverso *concorso di progettazione*.



l riferimenti possibili

6. Ambiti normativi

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

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

La categoria P comprende ciò che è relativo alle attività industriali e a quelle artigianali produttive, alle attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la commercializzazione dei prodotti aziendali o affini, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime.

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

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





I riferimenti possibili



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

Sono ammessi in ambito normativo -i servizi- lungo la nuova via Tampellini impianti di distribuzione di carburanti, così come classificati all'art. 4 della L.R. 23.4.99, n. 8 "Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione" e nel rispetto del D.L. 11.02.98, n.32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti...". Le aree destinate a tali funzioni dovranno prevedere corsie di accelerazione e decelerazione per l'ingresso e l'uscita. Sono inoltre ammessi all'interno dell'ambito i luoghi del lavoro impianti per la distribuzione di carburanti ad uso privato ed esclusivo delle imprese.

case basse descrive i luoghi della città in cui sono prevalenti o previste le case con un numero massimo di tre piani fuori terra, con giardino o cortile, affaccio diretto su strada o arretrate. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente e di modificazione del tessuto urbano. Le case potranno avere numero massimo di tre piani. Le case basse per le quali è previsto l'allineamento su strada, ove sulle tavole di piano sia specificatamente indicato *l'allineamento su strada delle case*, fatto salvo il medesimo indice edificatorio, potranno avere un numero massimo di cinque piani. Destinazione principale: le case.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i servizi descrive i luoghi destinati a servizi, specificandone la denominazione, che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi urbani intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città. Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alle previsioni del progetto.

Servizi derivanti dalla modificazione del tessuto urbano:

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

Servizi derivanti dalla modificazione del tessuto edilizio esistente:

la superficie a servizi da dismettere o da monetizzare è pari alla quota prevista dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i. ossia 29 mq ad abitante per le case, il 10% della superficie fondiaria per i luoghi del lavoro della categoria P; l'80% della superficie lorda di pavimento per i luoghi del lavoro della categoria T. La trasformazione da luogo del lavoro P a luogo del lavoro T conduce alla dismissione di area a servizi o a monetizzazione della pari quantità, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento. Su una superficie territoriale di mq. 1.188.842, la superficie complessiva destinata a servizi all'interno de I bordi della città le Aree di via De Amicis è pari a mq. 436.915. Il progetto individua e nomina le aree a servizi: *giardino attrezzato*, mq 882; *giardino attrezzato*, mq 2.608; *verde pubblico*, mq 4.690; *parcheggio via Manzoni*, mq 8.212; *giardino attrezzato via Manzoni, via Tommaseo*, mq 5.302; *parcheggio via Tommaseo*, mq 1.803; *Area di Rigenerazione Urbana RigU-A1* mq 29.540; *Area di Rigenerazione Urbana RigU-O* mq 1.982; *parcheggio alberato, area sosta camper e servizi connessi*, con superficie pari a mq. 24.829 + mq 21.467; *ecocentro comunale* mq 5.678, *il luogo dello scambio e della comunicazione* con superficie pari a mq 5.056, *la piazza delle case* pari a mq 2.129; *verde pubblico* 6.408; *prato alberato*, mq 4.208, *il parco entra in città* con superficie pari a mq 46.416; *fascia antinquinamento*, mq 3.247; *l'area del deposito della metropolitana* mq. 174.987; *area di possibile espansione metropolitana*, mq 12.994; *fascia antinquinamento alberata con latifoglie sempreverdi*, mq 8.283; *verde attrezzato e parcheggio* mq.1.382 + mq 3.615; *orto botanico*, mq 5.525; *parcheggio alberato*, mq 3.322; *il percorso attrezzato a servizi lungo via De Amicis* pari a mq 8647; *parcheggi regolamentati su strada*, mq 5.000; *nel P.P. - area di modificazione 1. Fermi-Elbi: parcheggio di interscambio*, mq 13.497; *piazza Fermi-Elbi*, mq 11.299; *parcheggio alberato*, mq 12.788; *parcheggio interrato*, mq 6.399; *verde pubblico inedificabile*, mq 5.384.



I riferimenti possibili



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

gli impianti tecnologici descrive luoghi della città ove siano presenti o previsti edifici e spazi aperti che assolvono compiti di distribuzione ed erogazione di energia, comunicazione immateriale, adduzione e refluitamento di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, è ammessa la modificazione del tessuto edilizio nel rispetto delle distanze minime tra gli edifici: $D_e=5$ m e delle distanze minime dai confini: $D_c=5$ m.



6.1 Modalità di intervento

L'ambito è da considerarsi classificato ai sensi del D.M. 1444/68 "Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici" come art.2 lettera B, e ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. art 13 lett.f.

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

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

Per i luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto, che si trasformino all'interno della propria categoria, ciò è sempre ammesso nel rispetto dei parametri e nel rispetto dell'art. 14 delle norme generali, l'intervento è attuabile mediante concessione singola, con la monetizzazione o il reperimento delle aree a servizi relative alla categoria di appartenenza come definiti ai sensi dell'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i.

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 all'interno di apposite attrezzature multipiano, nonché nella struttura degli edifici e loro coperture ed anche nel sottosuolo.

Laddove l'intervento riguardi aree od impianti industriali esistenti che si rilocalizzano, l'attuazione delle modificazioni avverrà attraverso convenzione che preveda le modalità dei trasferimenti, gli impegni e le garanzie assunti dall'impresa, le modalità e i tempi del passaggio al demanio comunale delle aree e degli immobili da dismettersi a servizi, individuati all'interno del lotto dalla tavola normativa o da individuarsi in sede di convenzione medesima; il riuso degli immobili è ammesso con destinazione: i luoghi del lavoro.

Per le case all'interno dell'ambito *i luoghi del lavoro*, non afferenti all'attività, sono possibili interventi nel rispetto dei parametri di case basse .

Per *i luoghi del lavoro* ove il rapporto di copertura risulti già saturato, mentre non risultino soddisfatte le capacità edificatorie del lotto fondiario, sono comunque ammessi interventi di ampliamento (sopraelevazione) senza modifica del rapporto di copertura, tali da permettere la completa utilizzazione fondiaria.

Si individuano aree comprese all'interno di comparti di intervento ai sensi dell'art. 46 della legge regionale 56/77 e s.m.i. al fine di pervenire a interventi di trasformazione unitari. I comparti individuati sono 2, definiti come A e B.

Nei comparti A e B, per quanto attiene gli interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente, al fine di garantire un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari e un'adeguata dismissione di aree a servizi, gli operatori privati dovranno attuare in modo coordinato. Essi dovranno consorzarsi ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e



I riferimenti possibili

s.m.i. in comparti di intervento, così come evidenziati nelle tavole di inquadramento normativo.

I comparti comprendono case e servizi. Le destinazioni case alte su strada hanno indice di edificabilità fondiario pari a 1,2 mq/mq. Le aree a servizi da cedere, ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., sono pari a 29 mq ad abitante. Dovranno essere cedute aree all'interno del comparto come indicato sulle tavole di Inquadramento normativo fino al raggiungimento delle quantità previste dal progetto. Le quantità da dismettere all'interno dei comparti, sono riportate qui di seguito nella tabella "La modificazione del tessuto edilizio esistente".



Al fine della sottoscrizione della convenzione prevista dall'art 46 della L.R. 56/77 e s.m.i., dovrà essere redatto un progetto di massima degli interventi per garantire la qualità, l'unitarietà e la completa attuabilità degli stessi. Nella convenzione saranno inoltre contenute le valutazioni relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intero ambito di modificazione del tessuto edilizio esistente, che verranno ripartite per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento realizzabile.

Parametri

Per tutte le case

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,3 mq/mq di superficie lorda di pavimento

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 Slp. 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 superficie fondiaria

per i luoghi del lavoro:

Indice fondiario: IF = 1,2 mq/mq

Rapporto di copertura RC = 0.60 mq/mq

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 per i luoghi del lavoro: 13 m

Distanza dalla fascia antinquinamento: Dfa = 10 m

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq riferito alla superficie lorda di pavimento

Superficie permeabile all'interno del lotto 10 % della superficie fondiaria

per le case basse :

Indice fondiario: IF = 0.8 mq/mq

Rapporto di copertura RC = 0.40 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 5 m

Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m

Numero massimo dei piani fuori terra per le case basse: 3

Altezza massima: 10 m



I riferimenti possibili





Per le case basse per le quali è previsto l'allineamento su strada

A parità di indici e parametri:

Numero massimo dei piani fuori terra: 4

Altezza massima: 13 m

per le case alte su strada:

Indice fondiario: IF = 1,2 mq/mq

Rapporto di copertura RC = 0,60 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m

Numero massimo dei piani fuori terra: 7

Altezza massima: 22 m



per le case alte

Indice fondiario: IF = 1.2 mq/mq

Rapporto di copertura RC = 0,30 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: Dc = 5 m

Numero massimo dei piani fuori terra: 7

Altezza massima: 22 m

Solo per i bassi fabbricati di cui all'articolo 9 delle Norme generali, Dc=0 con atto di vincolo tra i proprietari

La modificazione del tessuto edilizio esistente tabella relativa ai comparti



I riferimenti possibili

Comparto n° A	mq.
<u>superficie del comparto</u>	<u>4.440</u>
superficie fondiaria delle case	3.068
superficie a servizi da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto	1.372
Comparto n° B	
<u>superficie del comparto</u>	<u>9.351</u>
superficie fondiaria delle case	4.634
Superficie a servizi da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto	4.717

- *la modificazione del tessuto urbano:*

Per i luoghi del lavoro, gli interventi dovranno essere attuati in base all'art. 14 delle Norme Generali,

La dismissione di superfici dovrà essere così garantita:

Luoghi del lavoro: dismissione in ragione del 48% della superficie territoriale;

Case: dismissione in ragione del 76% della superficie territoriale.

La quota da dismettere a servizi verifica quanto previsto dall'art. 21 della legge 56/77 e s.m.i..

Al fine di garantire un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari e un'adeguata dismissione di aree a servizi, gli operatori privati dovranno attuare in modo coordinato.

Essi potranno:

- A) consorziarsi in un unico intero ambito come meglio individuato nella tavola di inquadramento normativo e attuare attraverso Società di intervento pubblico privato;
- B) consorziarsi ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i. in comparti di intervento come evidenziato nella tavola di inquadramento normativo.

Nei Comparti 2 e 3 i luoghi del lavoro dovranno essere caratterizzati dal prevalere della funzione terziaria e della attività di servizio rispetto a quella specificatamente manifatturiera, con le seguenti percentuali 70% e 30% .

Al fine della sottoscrizione della convenzione prevista dall'art 46 della L.R. 56/77 e s.m.i., dovrà essere redatto un progetto di massima degli interventi per garantire la qualità, l'unitarietà e la completa attuabilità degli stessi. Nella convenzione saranno inoltre contenute le valutazioni relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intero ambito di modificazione del tessuto edilizio esistente, che verranno ripartite per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento realizzabile. Per l'attuazione ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono individuati all'interno della tavola 1a "Inquadramento normativo. La modificazione del tessuto urbano" quattro comparti di intervento. I comparti comprendono luoghi del lavoro, case, strade e servizi. Al fine dell'attuazione, per garantire l'autonomo funzionamento di ogni comparto, dovranno essere cedute le strade ed i servizi ad esso inerenti. Le aree in dismissione dovranno essere cedute nelle quantità previste dal progetto, all'interno del comparto o negli "ambiti di reperimento delle aree da dismettere" indicati sulla tavola di Inquadramento normativo. Le quantità in dismissione sono riportate qui di seguito nella tabella "La modificazione del tessuto urbano". Nel caso in cui le aree da dismettere all'interno del proprio comparto di intervento o degli "ambiti di reperimento delle aree da dismettere" siano già state acquisite dal Comune o da altro Ente, sarà possibile reperire le aree necessarie all'attuazione in altri comparti non ancora attuati.

Unicamente nel caso in cui siano esaurite le aree da dismettere all'interno del comparto relativo all'intervento, all'interno di altri comparti e all'interno dell'ambito di reperimento delle aree da dismettere è ammessa l'acquisizione e dismissione al Comune di altre aree a servizi sul territorio comunale o la monetizzazione di pari quantità.

Le aree da dismettere vanno individuate in relazione alla contiguità ad altre aree già dismesse, al fine di garantire un intervento che non polverizzi le aree di pubblico interesse e permetta di procedere alla attuazione dei servizi previsti, come descritti nella tabella "La modificazione del tessuto urbano".

All'interno della convenzione prevista dall'art 46 della L.R. 56/77 e s.m.i., per la realizzazione dell'intervento previsto dal progetto del comparto di intervento, saranno contenute le valutazioni relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intero ambito di modificazione del tessuto urbano; gli oneri saranno ripartiti per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento realizzabile. Alla convenzione dovrà altresì essere allegato un progetto di massima degli interventi da attuare sull'area, al fine di garantire l'unitarietà e qualità dell'intervento nonché la sua attuazione nel rispetto degli interessi ed esigenze delle parti.



I riferimenti possibili





Per strumento urbanistico esecutivo

Per il PEC Pomita, C.C. n. 645 del 7/7/93, attualmente in fase di attuazione, nel caso in cui non si attuassero le previsioni progettuali contenute nello strumento urbanistico esecutivo nel periodo di validità dello stesso (anno 2003), l'ambito normativo di riferimento dovrà essere case alte.

Parametri

Per tutte le case

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,3 mq/mq di superficie lorda di pavimento

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 superficie fondiaria

per i luoghi del lavoro

Indice fondiario: IF = 0.8 mq/mq

Rapporto di copertura RC = 0.60 mq/mq

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 per i luoghi del lavoro: 13 m

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq di superficie lorda di pavimento

Superficie permeabile all'interno del lotto 15 % della superficie fondiaria

per le case basse

Indice fondiario: IF = 0.8 mq/mq

Rapporto di copertura RC = 0.40 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 5 m

Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m

Numero massimo dei piani fuori terra per le case basse: 3

Per le case basse per le quali è previsto l'allineamento su strada

A parità di indici e parametri di case basse

Numero massimo dei piani fuori terra: 4

I riferimenti possibili



La modificazione del tessuto urbano tabella relativa ai comparti

Comparto n° 1	mq.
<u>superficie del comparto</u>	<u>74.679</u>
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	65.368
superficie da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto	9.311

superficie da dismettere obbligatoriamente all'esterno del comparto	51.029
totale	125.708
Comparto n° 2	
<u>superficie del comparto</u>	<u>33.407</u>
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	29.884
superficie da dismettere obbligatoriamente-mente all'interno del comparto	3.523
superficie da dismettere obbligatoriamente-mente all'esterno del comparto	24.062
totale	57.469
Comparto n° 3	
<u>superficie del comparto</u>	<u>80.586</u>
superficie fondiaria delle case	30.777
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	30.469
superficie da dismettere obbligatoriamente-mente all'interno del comparto	19.340
superficie da dismettere obbligatoriamente-mente all'esterno del comparto	106.245
totale	186.831
Comparto n° 4	mq.
<u>superficie del comparto</u>	<u>38.616</u>
superficie fondiaria delle case	10.000
superficie territoriale area di modificazione 3.Sistemi	12.137
superficie da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto (di cui mq 2.400 all'interno dell'area di modificazione 3.Sistemi)	18.879
superficie da dismettere obbligatoriamente-mente all'esterno del comparto	26.391
totale	67.407
Comparto n° 5	mq.
<u>superficie del comparto</u>	<u>10569</u>
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	5496
superficie da dismettere obbligatoriamente-mente all'interno del comparto	5073
superficie da dismettere obbligatoriamente-mente all'esterno del comparto	0
totale	10569
	Tabella relativa ai servizi
i servizi	mq.
parcheggio pubblico, area sosta camper e servizi connessi	47.566
luogo dello scambio e della comunicazione	5.056
il parco entra in città	46.097
il deposito della metropolitana	89.302
altri servizi a verde e parcheggi	25.049
totale	213.322

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

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

Per i luoghi della rigenerazione urbana:

Nelle Tavole di inquadramento normativo, sono perimetrati e denominati sub-ambiti di intervento diretto denominati aree di rigenerazione, 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.

6.2 Fasi di rispetto

Zona di salvaguardia del pozzo di captazione idropotabile di via Tampellini

La zona di salvaguardia dell’opera di captazione idropotabile di via Tampellini è stata ridefinita con determinazione del Dirigente del Settore Servizio Idrico Integrato della Regione Piemonte n. 348 del 7 agosto 2009. Sulla base dei criteri stabiliti dal Regolamento regionale 11/12/2006, n. 15/R “Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano di cui alla L.r. 29/12/2000, n. 61”, sono state individuate una *zona di tutela assoluta* e una *zona di rispetto*, suddivisa in zona di rispetto *ristretta* e zona di rispetto *allargata*. Per quanto riguarda l’opera di captazione in argomento, le presenti norme si intendono prevalenti rispetto a quelle generali.

Zona di tutela assoluta

La zona di tutela assoluta è costituita dall’area immediatamente circostante il pozzo ed è stabilita con criterio geometrico in 10 mt di raggio a partire dal centro del punto di captazione.

A norma dell’art. 4 del Regolamento regionale 15/R/2006, la zona di tutela assoluta deve essere impermeabilizzata, dove possibile recintata, e completamente dedicata alla gestione della risorsa al fine di garantire l’integrità e l’efficienza della captazione.

Zona di rispetto

La zona di rispetto è individuata utilizzando il criterio cronologico che consiste nel dimensionare l’area in funzione del tempo, considerato come “tempo di sicurezza”, impiegato dall’acqua per giungere alla captazione. Per la delimitazione della zona di rispetto ristretta il tempo di sicurezza di riferimento è 60 giorni, mentre per la delimitazione della zona di rispetto allargata sono considerati 365 giorni in funzione della vulnerabilità intrinseca dell’acquifero captato. Entrambe le zone sono identificate negli elaborati di Piano Regolatore con la rispettiva *isocrona*.

Zona di rispetto ristretta (isocrona 60 gg)

Nella zona di rispetto ristretta non sono consentite pratiche agricole né nuove edificazioni. Sono consentiti esclusivamente interventi di recupero edilizio e di demolizione con ricostruzione edilizia nei casi in cui le nuove destinazioni d’uso abbiano un potenziale carico inquinante inferiore rispetto alle destinazioni d’uso preesistenti. La realizzazione di opere di urbanizzazione e infrastrutture di servizio è ammessa nel rispetto delle prescrizioni comuni sotto indicate.

Zona di rispetto allargata (isocrona 365 gg)

Nella zona di rispetto allargata le pratiche agricole sono consentite a condizione che siano praticate in conformità al codice di buona pratica agricola, approvato con il D.M. 19 aprile 1999 (in particolare quanto indicato ai capitoli: Prevenzione dell'inquinamento delle acque dovuto allo scorrimento ed alla percolazione nei sistemi di irrigazione, Applicazione dei fertilizzanti, Gestione dell'uso dei terreni, Trattamento stoccaggi e Piano di fertilizzazione). Sono vietati la dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati, l'accumulo di concimi organici, lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti.

I nuovi interventi edilizi sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni comuni sotto indicate.

Zona di rispetto - prescrizioni comuni

Per quanto riguarda gli interventi edilizi ammessi:

- ogni progetto dovrà essere corredato da un approfondimento specifico che stabilisca le modalità costruttive e di protezione assoluta dei sistemi di collettamento (acque nere, miste e bianche);
- ogni progetto dovrà essere corredato da un approfondimento specifico che stabilisca la più idonea tipologia di fondazione e le relative modalità costruttive, al fine di evitare ogni pericolo di inquinamento delle acque sotterranee;

Per quanto riguarda le infrastrutture stradali e di servizio di nuova realizzazione:

- ogni progetto dovrà essere corredato da apposito approfondimento che espliciti le modalità di realizzazione delle reti di drenaggio superficiale e la loro efficacia ed efficienza nel tempo per garantire la salvaguardia della risorsa idrica;
- ogni progetto dovrà essere corredato da specifico piano di manutenzione che contenga le modalità di controllo della vegetazione infestante, le modalità di stoccaggio ed utilizzazione di fondenti stradali in caso di neve e ghiaccio, le modalità di realizzazione delle sedi stradali e delle strutture ed opere annesse.

Nelle zone di rispetto ristretta e allargata sono assolutamente vietati:

la dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati, l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche; la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade connesse con le aree oggetto di urbanizzazione; le aree cimiteriali, l'estrazione di materiale nel sottosuolo che può essere in connessione con la falda, l'apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica, la gestione di rifiuti, lo stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive, i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli, i pozzi perdenti, il pascolo e stabulazione di bestiame.

Interventi di monitoraggio

Norme generali per il soggetto gestore:

Il soggetto gestore è tenuto alla verifica delle condizioni di tenuta dei collettori fognari a servizio dei fabbricati e delle attività potenzialmente pericolose che ricadono all'interno dell'area di salvaguardia (distributore di gas auto dotato di pozzo nero e di

deposito di gas) al fine di adottare, nel caso, gli interventi necessari a garantirne la messa in sicurezza.

E' altresì tenuto alla verifica delle condizioni di drenaggio delle acque meteoriche e di dilavamento delle sedi stradali esistenti procedendo, ove necessario, alla loro raccolta e convogliamento all'esterno dell'area di salvaguardia medesima.

Zona di rispetto ristretta (isocrona 60 gg)

Per quanto riguarda le infrastrutture stradali esistenti (via Tampellini e viale Certosa), sono effettuati controlli periodici (almeno quattro all'anno), da stabilirsi a cura dell'Ente proprietario delle strade, finalizzati alla verifica dello stato di efficienza del sistema di smaltimento delle acque meteoriche. In caso si rilevi uno stato di ridotta officiosità dovranno essere eseguiti nel più breve tempo possibile idonei interventi manutentivi.

Per quanto riguarda i sistemi di collettamento fognario del sistema edilizio esistente, dovrà essere avviata a breve scadenza una verifica sulla consistenza e sullo stato manutentivo degli stessi. Qualora risultassero, a seguito delle verifiche, elementi non sufficienti a garantire la salvaguardia della risorsa idrica, dovranno essere stabiliti urgentemente gli interventi per la tenuta e la messa in sicurezza dei sistemi di collettamento.

Zona di rispetto allargata (isocrona 365 gg)

Per quanto riguarda le infrastrutture stradali esistenti (via Tampellini, viale Certosa, via Corti), è effettuato almeno un controllo annuale, a cura dell'Ente proprietario delle strade, finalizzato alla verifica dello stato di efficienza del sistema di smaltimento delle acque meteoriche. In caso si rilevi uno stato di ridotta officiosità dovranno essere eseguiti entro un anno idonei interventi manutentivi.

Per quanto riguarda i sistemi di collettamento fognario del sistema edilizio esistente, dovrà essere avviata, entro un anno dal recepimento della zona di salvaguardia nel P.R.G.C., una verifica sulla consistenza e sullo stato manutentivo degli stessi. Qualora risultassero, a seguito delle verifiche, elementi non sufficienti a garantire la salvaguardia della risorsa idrica, dovranno essere inseriti nella programmazione triennale dei lavori pubblici specifici interventi per la riorganizzazione delle condutture.

Come evidenziato alla tavola di Inquadramento normativo, si individuano altresì:

- la fascia di inedificabilità relativa all'inserimento della nuova via Tampellini pari a 20 metri.

- la fascia di rispetto di metri 15 dall'asse del tracciato previsto della Metropolitana, così come meglio indicato nel progetto esecutivo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.105 del 20 giugno 1996; tale fascia è inedificabile, sono unicamente ammessi la messa a dimora di alberi, la sistemazione a verde ed i parcheggi.

Sono inoltre previste fasce inedificabili di protezione antinquinamento pari a 15 metri tra i luoghi del lavoro e le nuove case come meglio evidenziato alla tavola di Inquadramento normativo. Tali fasce dovranno essere alberate con siepi o specie arboree ad alto fusto di tipo latifoglie sempreverdi, privilegiando quelle a rapido accrescimento, ad ampio sviluppo fogliare, tipiche della zona, evitando specie rustiche e/o infestanti. Dovranno essere messi a dimora esemplari di almeno m.2.00 di altezza e dovranno essere garantite sia la sostituzione delle piante deperite sia periodiche cure colturali.

7. 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. La norma vale pertanto per il Piano esecutivo Convenzionato relativo all'area Pomita, approvato con D.C.C. n. 645 del 7/7/93.

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

I luoghi della rigenerazione urbana ¹⁾ <ul style="list-style-type: none"> <u>Area di rigenerazione RigU-A.1</u> (VILLAGGIO MANDELLI, AREA DI VIA BATTISTI/VIA ANTICA DI GRUGLIASCO, AREA COMUNALE DI CORSO PASTRENGO E SEDIME EX RACCORDO FERROVIARIO) 	SCHEDA PROGETTUALE NORMATIVA									
<p>Parte 1a - Dati generali</p> <p>DATI CATASTALI - C.T. (da visura) Area "Villaggio Mandelli": F. 8 – mapp.li n. 1522, 2213, 2212, 2439, 938</p> <p><u>Area di via Battisti / via Antica di Grugliasco:</u> F. 8 – mapp. n. 324</p> <p><u>Area comunale di Corso Patrengo:</u> F. 8 – mapp.li n. 1046, 2556, 1811, 206</p> <p><u>Sedime ex-raccordo ferroviario:</u> F. 8 – mapp. n. 1521</p> <p>DESCRIZIONE Area "Villaggio Mandelli" 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. Una porzione della stessa area è occupata da un perimetro identificante un ambito L1 quale localizzazione commerciale.</p> <p><u>Area di via Battisti / via Antica di Grugliasco</u> Area a carattere privato sita nel quartiere S.Maria - Regina Margherita a sud di Corso Francia con morfologia atta ad ospitare un luogo pubblico.</p> <p><u>Area comunale di Corso Patrengo</u> Area di proprietà comunale sita nel crocevia viario lambito da Via de Amicis e Corso Pastrengo.</p> <p><u>Sedime ex-raccordo ferroviario</u> Area privata posta tra gli ambiti del “Villaggio Mandelli” e l'area pubblica di Corso Pastrengo, con caratteri delegati allo sviluppo di attività infrastrutturali</p> <p>OBIETTIVI Area "Villaggio Mandelli" L'intervento prevede il recupero dell'area ex Acciaierie Mandelli ed ex Protex attraverso la realizzazione di una nuova centralità urbana, convertendo la SLP dei fabbricati industriali originari in nuovi edifici residenziali e nella realizzazione di un insediamento commerciale di media struttura di vendita. Le nuove edificazioni definiranno un nuovo disegno degli isolati e nuovi spazi pubblici destinati a piazze, percorsi ciclopedonali e aree verdi di prossimità. Sarà ricercato il massimo recupero di aree a servizi. Sarà inoltre individuato un nuovo attraversamento ciclopedonale della linea ferroviaria Torino-Modane in collegamento di Via Torino con Via XX Settembre.</p> <p><u>Area di via Battisti / via Antica di Grugliasco</u> Realizzazione di un nuovo giardino pubblico attrezzato di prossimità per il quartiere. E' ammessa la realizzazione di parcheggi privati interrati, con obbligo di preservare una porzione su terrapieno pari ad almeno il 40% dell'intera area e di garantire comunque la fruizione pubblica dell'area sovrastante (area assoggettata ad uso pubblico).</p> <p>In fase esecutiva il progetto di sistemazione dell'area dovrà regolamentare gli spazi a parcheggio pubblico lungo Via Battisti, Via Antica di Grugliasco e Via XI Febbraio e riservare a parcheggio pubblico una parte dell'area pavimentata soprastante il parcheggio privato interrato.</p> <p><u>Area comunale di Corso Patrengo</u> Sul'area potrà essere valutata la localizzazione di un nuovo edificio pubblico-privato, avente caratteristiche dimensionali pari a mq 3.386 di SLP. Per il detto manufatto si prevedono destinazioni quali ricettivo/terziario-commerciale, conservando comunque la compatibilità con la destinazione residenziale. Le caratteristiche progettuali saranno definite in sede dello specifico SUE.</p> <p><u>Sedime ex-raccordo ferroviario</u> L'area sarà destinata ad opere infrastrutturali seguendo il criterio di pianificazione del PRGC vigente.</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:</p> <p>- Sub-ambito 1:</p> <table border="0"> <tr> <td>- Villaggio Mandelli:</td> <td>54.898 mq</td> </tr> <tr> <td>- via Battisti/via Antica di Grugliasco:</td> <td>3.350 mq</td> </tr> <tr> <td>- sedime ex-raccordo ferroviario:</td> <td>1.150 mq</td> </tr> </table> <p>- Sub-ambito 2:</p> <table border="0"> <tr> <td>- area comunale di Corso Pastrengo:</td> <td>11.600 mq</td> </tr> </table> <p>(SLP) Superficie Loda di Pavimento max: 34.167 mq, di cui</p> <p>- 32.718 mq direttamente collegati all'intervento di rigenerazione dell'area ex Acciaierie Mandelli;</p> <p>- 1.449 mq collegati alla sistemazione e cessione al Comune dell'area connessa di via Cesare Battisti;</p> <p>Destinazioni d'uso:</p> <p>Sub-Ambito 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> residenziale libera: mq 19.188 di SLP + mq 1.449 di SLP (derivanti dalla sistemazione e cessione al Comune dell'area di via Cesare Battisti) = tot. mq 20.637 di SLP residenziale sociale: mq 5.644 di SLP terziario-commerciale mq 4.500 di SLP <p>Sub-Ambito 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>a disposizione dell'Amministrazione:</u> mq 3.386 di SLP con destinazione ricettivo/terziario-commerciale e compatibilità con la destinazione residenziale <p>Fabbisogno Servizi = mq 27.108 di cui:</p> <p>Sub-Ambito 1 (totali mq 24.399):</p> <ul style="list-style-type: none"> mq 19.899 afferenti alla residenza (di cui mq 1.097 derivanti dalle edificazioni collegate alla cessione dell'area di Via Battisti) mq 4.500 afferenti alla quota terziario-commerciale <p>Sub-Ambito 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> mq 2.709 (stimato secondo le procedure dell'art. 21 ex-L.R. 56/77 art. 13 III comma lettera e per le attività delegate - ricettivo/terziario-commerciale e compatibilità con la destinazione residenziale, per i processi di ristrutturazione urbanistica: mq 3.386 x 80% = mq 2.709) <p>Area a Servizi proposti - ipotesi di progetto: Sub-Ambito 1: mq 31.920 (mq 28.570 - Villaggio Mandelli + mq 3.350 - area di Via Battisti) Sub-Ambito 2: mq 970 (< mq 2.709 richiesti, la differenza pari a mq 1.739 potrà essere reperita esternamente)</p> <p>PARAMETRI EDILIZI Rapporto di Copertura RC = 0.60 mq/mq Distanze minime tra i fronti finestrati: Def= 10 m Distanze minime tra i fronti non finestrati: De= 6 m Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m Altezza massima edifici: 32,00 m – 10 piani. Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,35 mq/mq di superficie lorda di pavimento Superficie permeabile all'interno del lotto: 20% della superficie fondiaria</p>	- Villaggio Mandelli:	54.898 mq	- via Battisti/via Antica di Grugliasco:	3.350 mq	- sedime ex-raccordo ferroviario:	1.150 mq	- area comunale di Corso Pastrengo:	11.600 mq	<p>Prescrizioni qualitative e compositive</p> <p>Il progetto, in linea con gli obiettivi di riqualificazione dell'area, dovrà prevedere una profonda razionalizzazione del sito, con l'eliminazione di gran parte delle strutture esistenti dell'ex-acciaieria Mandelli, ormai in forte degrado.</p> <p>Il sistema insediativo prenderà corpo dalla conservazione e valorizzazione della parte più significativa delle capriate metalliche esistenti, a farne il luogo centrale di un vasto parco urbano attrezzato che si svilupperà lungo la via De Amicis, di oltre 30 000 mq., a rafforzare il sistema ambientale e paesaggistico qualificato già incardinato sul Parco della Certosa e le sue architetture, il centro storico di Collegno, il corso della Dora, e le aree agricole a nord est.</p> <p>I nuovi volumi proporranno un sistema insediativo fondato sull'articolazione del modello della corte aperta, attraverso varchi e connessioni con il verde del nuovo parco urbano.</p> <p>Una grande area pedonale, e percorsi ciclabili attraverseranno l'area, con la previsione di edifici e architetture di standard elevato in termini di consumo energetico e confort abitativo, sia a livello della singola abitazione sia alla scala di quartiere e della città.</p> <p>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, ciò 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” o di un eventuale nuovo sistema valutativo sostitutivo vigente alla data della richiesta del titolo abilitativo edilizio. Il raggiungimento del punteggio richiesto è dimostrato nel progetto allegato alla richiesta del titolo edilizio e il conseguimento dei relativi requisiti è asseverato con la comunicazione di fine lavori.</p> <p>ULTERIORI PRESCRIZIONI DA RISPETTARE</p> <p>REGOLE EDILIZIE GENERALI - Dati planovolumetrici (allegata SCHEDA GRAFICA)</p> <p>Destinazione aree per servizi pubblici</p> <p>Parcheggi, individuati a bordo strada nonché su aree prescelte quali spazi destinati a tale funzione, superfici dotate di essenze come da progetto in esecutivo fornito dal tecnico agronomo.</p> <p>Aree verdi, individuate per scelta progettuale essenzialmente sul perimetro nord lungo Via de Amicis; dotate di essenze arboree di medie e grandi dimensioni come da progetto esecutivo fornito dal tecnico agronomo.</p> <p>Passaggi pedonali, quali transiti disegnati a costruire assi trasversali al luogo di progetto e caratterizzati sia nella funzione come elemento di collegamento tra nord e sud, nonché nella formazione con pavimenti drenanti permeabili in agglomerati e resine.</p> <p>Richiami ad elementi di memoria, con la conservazione di un luogo destinato alla memoria delle attività svolte sul sito, quali le Fonderie Mandelli.Il luogo costruito viene preservato con forma a traliccio in diverse campate restituite alla Città con operazioni di consolidamento e ri-verniciatura.</p> <p>Il luogo è immaginato quale spazio per le attività di aggregazione soprattutto nei periodo estivi, e come nucleo attrattivo delle nuove residenze.</p> <p>Giardino pubblico di Via Cesare Battisti, si traduce quale spazio libero con fondamenti di aggregazione, da restituire alla città con un processo di dismissione ultimato a giardino pubblico. Se ne prevede la piantumazione, la sistemazione a verde, nonché la fornitura e posa di elementi di arredo atti a porre condizioni di socializzazione.</p> <p>Attraversamento ciclo-pedonale: la realizzazione di tale opera di urbanizzazione indotta e/o la ripartizione dei relativi oneri, sarà disciplinata e precisata nelle convenzioni attuative relative alle aree di rigenerazione RigU-A.1 e RigU-A.2. In ogni caso, saranno rispettati criteri di proporzionalità in base alle SLP di progetto su ciascuna area e nei limiti degli oneri di urbanizzazione indotta dovuti.</p> <p>Destinazione aree per servizi privati</p> <p>Parcheggi: 35% SLP Verde: 20% S.F.</p>
- Villaggio Mandelli:	54.898 mq									
- via Battisti/via Antica di Grugliasco:	3.350 mq									
- sedime ex-raccordo ferroviario:	1.150 mq									
- area comunale di Corso Pastrengo:	11.600 mq									
<p>Parte 1b - Modalità di attuazione</p> <p>PROCEDURA DI ATTUAZIONE</p> <p><u>Sub-ambito 1</u> ("Villaggio Mandelli", sedime ex-raccordo ferroviario, Via Battisti/Via Antica di Grugliasco) Procedimento attuativo: il titolo abilitativo-edilizio è subordinato alla formazione ed approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata a mezzo della formazione di Piano Esecutivo Convenzionato - PEC, di cui all'art. 32, comma 2, punto e della L.R. 56/77.</p> <p>L'attuazione del Comparto generale si misura con la costruzione di una Convenzione attuativa delegata ad un percorso di Strumento Urbanistico Esecutivo, a cui fare riferimento nella traduzione fattiva delle singole UMI – Unità Minima di Intervento; quindi per poter attuare gli interventi tramite Permesso di Costruire dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni contenute nella presente scheda normativa riguardante l'intera area perimetrata sulle tavole normative di P.R.G.C. e meglio dettagliata nella tavola grafica allegata.</p> <p>Per quanto riguarda l'<u>Area di via Battisti / via Antica di Grugliasco</u> l'attuazione dell'area quale trasformazione si considera annessa ad una delle UMI di intervento, seguendo le procedure dello Strumento Urbanistico Esecutivo adottato e posto in capo al Sub-ambito 1.</p> <p><u>Sub-ambito 2</u> (Area comunale di Corso Pastrengo) Procedimento attuativo: il titolo abilitativo-edilizio è subordinato alla formazione ed approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica a mezzo della formazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, di cui all'art. 32, comma 2, punto e della L.R. 56/77.</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 Tutte le aree in oggetto ricadono in Classe I - Pericolosità geomorfologica bassa - porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.</p> <p>COMPATIBILITA' ACUSTICA Area di rigenerazione A.1 - "Villaggio Mandelli" ed area comunale di Corso Pastrengo e sedime ex-raccordo ferroviario: classe acustica III con fasce cuscinetto in IV verso le aree industriali limitrofe. - Area via Battisti/via Antica di Grugliasco: classe acustica IV</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 RigU-A.1** (VILLAGGIO MANDELLI, AREA DI VIA BATTISTIVIA ANTICA DI GRUGLIASCO, AREA COMUNALE DI CORSO PASTRENGO E SEDIME EX RACCORDO FERROVIARIO)

SCHEDA PROGETTUALE NORMATIVA

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi relativi all'Area di rigenerazione RigU-A.1, riferiti quindi sia al sub-ambito 1 sia al sub-ambito 2, dovranno essere sottoposti a specifica Verifica di assoggettabilità a VAS. E' fatto salvo il principio di non duplicare le valutazioni già effettuate e ritenute esaustive nell'ambito del procedimento di verifica ambientale sulla Variante urbanistica, concluso con Provvedimento di verifica n. 4/2019 del 28/11/2019. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi e il rilascio dei titoli abilitativi edilizi dovranno tenere conto delle seguenti prescrizioni riportate nel Provvedimento citato:

Matrice suolo e sottosuolo

- Con riferimento alle analisi sulla qualità ambientale dei suoli previste nella documentazione depositata e non ancora effettuate, se ne prescrive l'esecuzione prima della fase di verifica ambientale sugli strumenti urbanistici esecutivi relativi ai "sub-ambiti" interessati. Dovrà essere concessa ad ARPA Piemonte la possibilità di effettuare analisi ambientali in contraddittorio, pertanto il cronoprogramma dei campionamenti dovrà essere concordato preventivamente con il competente Dipartimento, territoriale di ARPA Piemonte e gli esiti degli stessi dovranno essere riportati in specifica Relazione da allegare alla presentazione dei SUE.

Qualora si riscontrassero passività a carico delle matrici ambientali suolo, sottosuolo e acque sotterranee e quindi superamenti delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) per la destinazione d'uso principale in progetto sulla specifica area di analisi, la stessa sarà obbligatoriamente assoggettata alle procedure di bonifica di cui al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. In tal caso, il procedimento di bonifica dovrà essere avviato senza ritardi e comunque non oltre l'avvio del procedimento di approvazione del SUE relativo al "sub-ambito" considerato. Relativamente al ballast ferroviario, esso risulta inquadrabile come manufatto e non come materiale naturale, pertanto la presenza di un orizzonte separato di pietrisco costituente la massicciata ferroviaria deve essere gestito quale materiale antropico, ovvero come rifiuto. Come tale non può sottostare alla normativa dei terreni.

Relativamente alle aree connesse di corso Pastrengo, sebbene apparentemente risulti che sulle stesse non siano state svolte attività produttive, nel caso in cui dai saggi esplorativi emergesse la presenza di materiale antropico occorrerà verificare la qualità del suolo e del sottosuolo effettuando la caratterizzazione ambientale analoga (adottando lo stesso set analitico) a quella condotta per le aree ex Mandelli ed ex Protex, analizzando i campioni ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e, in presenza di materiale di riporto, effettuando anche il test di cessione ai sensi del D.M 5/02/1998.

Relativamente alla Sezione 4 della Relazione specialistica "suolo, sottosuolo, acque superficiali, acque sotterranee e gestione materiale da scavo", in riferimento al set analitico di cui al punto 4 si ritiene che esso debba essere integrato con i parametri: metalli, cromo esavalente, cianuri, amianto.

In fase attuativa dovranno essere in ogni caso rispettate le seguenti prescrizioni:
1) i rifiuti interrati emersi dalle stratigrafie dovranno essere rimossi e gestiti come da normativa vigente, anche quando la loro presenza ricade al di fuori delle impronte degli scavi edilizi previsti;
2) si segnala la necessità di integrare le indagini effettuate qualora l'esecuzione degli scavi edilizi evidenziasse potenziali sorgenti primarie di contaminazione non individuate precedentemente e/o evidenze organolettiche di contaminazione sulle matrici ambientali; 3) dovrà essere garantita la conformità ai limiti tabellari dei materiali di scavo che verranno riutilizzati in sito, con un numero di campioni adeguato e proporzionale al volume utilizzato.

- La gestione delle terre e rocce da scavo rientra nel campo di applicazione della parte IV del d.lgs. n.152/2006 e s.m.i.

A seconda delle condizioni che si verificano le terre e rocce possono assumere qualifiche diverse e conseguentemente essere sottoposte ad un diverso regime giuridico. Le terre e rocce possono essere escluse dalla disciplina dei rifiuti se ricorrono le condizioni previste dall'art. 185 d.lgs. 152/2006 relativo alle esclusioni dall'ambito di applicazione della suddetta disciplina.

In particolare, sono esclusi dalla disciplina dei rifiuti:

1) il terreno (in situ), inclusi il suolo contaminato non scavato e gli edifici collegati permanentemente al terreno, fermo restando quanto previsto dagli articoli 239 e seguenti relativamente alla bonifica di siti contaminati;

2) il suolo non contaminato e altro materiale allo stato naturale escavato nel corso di attività di costruzione, ove sia certo che esso verrà riutilizzato a fini di costruzione allo stato naturale e nello stesso sito in cui è stato escavato.

Inoltre, il suolo escavato non contaminato e altro materiale allo stato naturale, utilizzati in siti diversi da quelli in cui sono stati escavati, devono essere valutati ai sensi, nell'ordine, degli articoli 183, comma 1, lettera a), 184-bis e 184-ter.

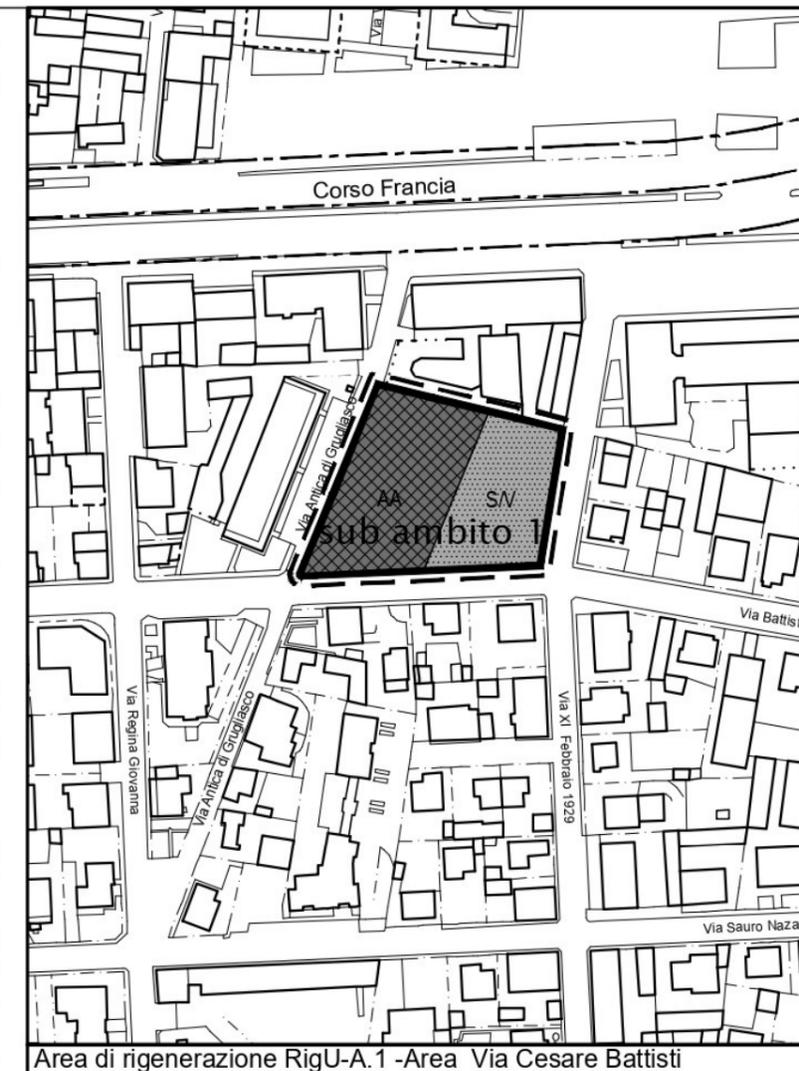
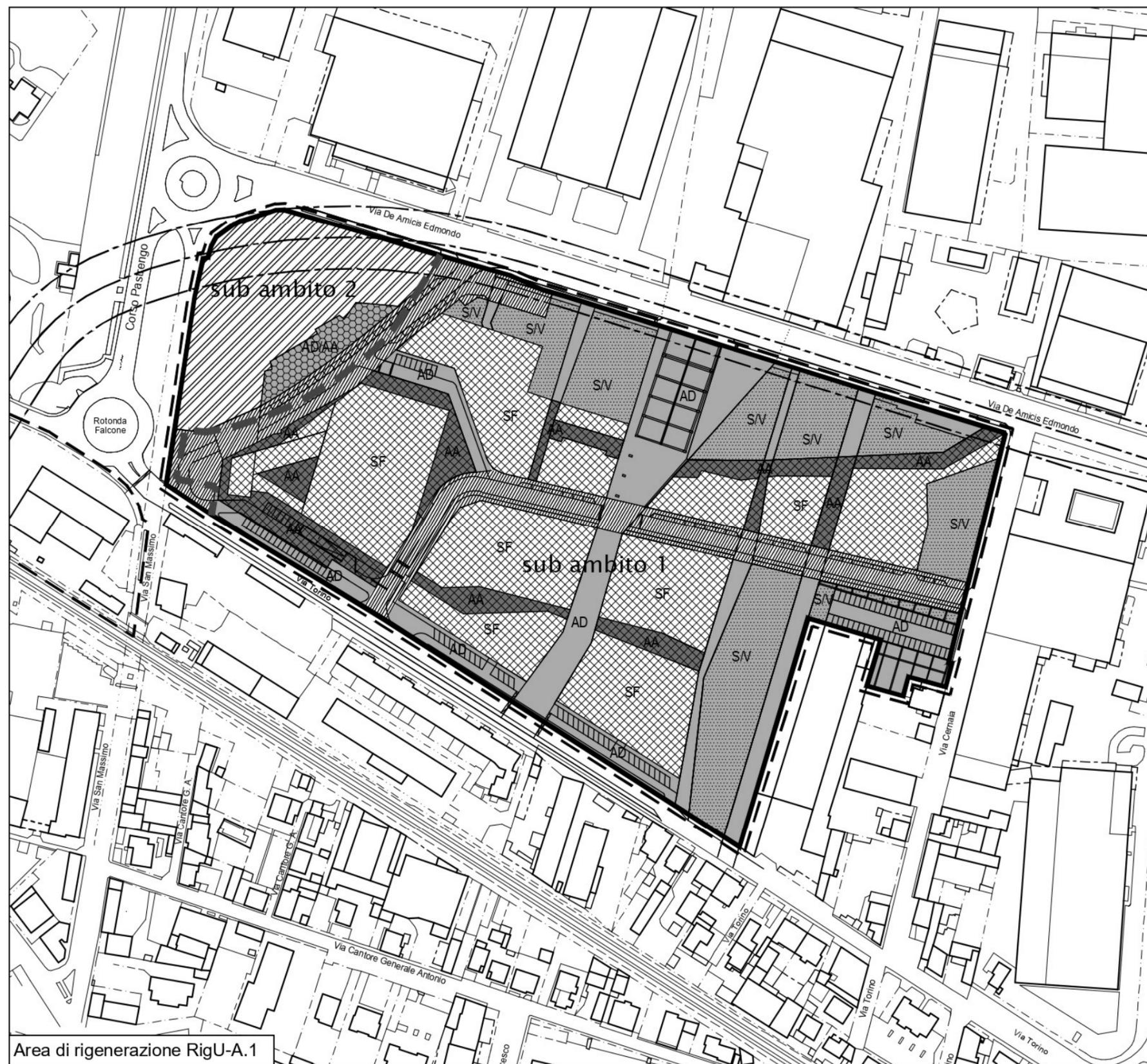
Quando ricorrono le condizioni, dunque, le terre e rocce da scavo possono essere qualificate come sottoprodotti o se sottoposte ad opportune operazioni di recupero, cessare di essere rifiuti. In quest'ultimo caso dovranno essere soddisfatte le condizioni di cui alle lettere da a) a d) dell'art 184 ter del d.lgs. n. 152/2006 e successive modificazioni, nonché gli specifici criteri tecnici adottati in conformità a quanto stabilito dal comma 2 del medesimo art. 184-ter.

In particolare la lettera d) dell'art. 184-ter c. 1: per abbandonare la qualifica di rifiuto la terra e roccia da scavo non determini impatti complessivi negativi sull'ambiente o sulla salute umana nel suo riutilizzo"

I luoghi della rigenerazione urbana ¹⁾ <ul style="list-style-type: none"> Area di rigenerazione RigU-A.1 (VILLAGGIO MANDELLI, AREA DI VIA BATTISTI/VIA ANTICA DI GRUGLIASCO, AREA COMUNALE DI CORSO PASTRENGO E SEDIME EX RACCORDO FERROVIARIO) 	SCHEDA PROGETTUALE NORMATIVA
	<p>Risorse idriche e gestione delle acque meteoriche e reflue</p> <p>- La previsione dei nuovi ambiti a destinazione residenziale e commerciale deve essere coerente con le potenzialità del sistema fognario depurativo e non comportare aggravii dello stato ecologico del sistema idrico del territorio comunale.</p> <p>Sarà necessario, pertanto, prevedere specifiche misure, sia per quanto riguarda la fase di approvvigionamento, sia per quella di depurazione delle acque reflue. Pertanto, più nello specifico, dovrà essere data attuazione all'articolo 42 delle norme del Piano di Tutela delle Acque (PTA - approvato con d.c.r. n. 117-10731 del 13.03.2007 e successivamente aggiornato), finalizzato a incentivare il risparmio idrico a livello comunale.</p> <p>Si dà specifica che le aree in variante ricadono all'interno delle aree designate come "Aree di ricarica degli acquiferi profondi".</p> <p>Allo scopo di minimizzare il peso dei nuovi insediamenti sulla disponibilità di risorse idriche destinate al consumo umano, si dovranno attuare le misure di risparmio idrico di cui alla DCR 13/03/2007, n. 117-10731 e s.m.i., art. 42, comma 6.</p> <p>Rispetto alle modalità di smaltimento dei reflui ed alla gestione delle acque meteoriche, si dovrà prevedere la gestione separata delle acque bianche e nere.</p> <p>Si dovrà inoltre prestare attenzione al dimensionamento dei manufatti perdenti in relazione alla massima escursione della falda ed al divieto di immissione diretta delle acque meteoriche in acque sotterranee. Le misure adottate per convogliare i deflussi delle acque meteoriche derivate dalle nuove superfici impermeabilizzate, non dovranno aggravare la situazione delle aree adiacenti già urbanizzate.</p> <p>Inoltre ai sensi del DPGR 23/02/2006, n. 1/R, "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne", a valere sull'insediamento commerciale, si dovrà predisporre uno specifico piano di gestione delle acque di prima pioggia da presentare all'atto della richiesta dei titoli abilitativi per l'approvazione comunale.</p> <p>Invarianza idraulica e permeabilità</p> <p>- Si dovrà garantire il principio dell'invarianza idraulica: a tale scopo dovrà essere garantito il massimo recupero di superfici permeabili minimizzando le superfici di suolo "artificiale" in progetto. In merito alla realizzazione delle vasche di raccolta delle acque piovane, le stesse dovranno essere realizzate in corrispondenza delle aree già compromesse o che saranno impermeabilizzate dal progetto. In fase di S.U.E. dovrà essere redatto uno specifico studio idraulico che definisca le modalità di gestione delle acque meteoriche e garantisca l'invarianza idraulica del progetto.</p> <p>Paesaggio</p> <p>- Lo strumento urbanistico dovrà rispettare le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del Piano paesaggistico contenute nelle norme di attuazione, nonché nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" presente nelle schede relative a ciascun bene, con riferimento al Piano paesaggistico regionale (Ppr), approvato dello stesso in data 3 ottobre 2017 con d.c.r. n. 233-35836.</p> <p>Gestione del verde</p> <p>- Si dovrà scongiurare il rischio di propagazione di specie esotiche invasive, ricorrendo alla tecnica del pirodiserbo. Laddove tale materiale non venisse trattato con la tecnica del pirodiserbo, dovrà essere trattato come rifiuto e adeguatamente gestito come indicato dall'art. 185, comma 1, lettera f) del d.l.gs. 152/2006 e s.m.i.</p> <p>La preparazione delle aree di cantiere dovrà prevedere l'eliminazione della vegetazione arborea ed arbustiva esistente, fatta eccezione per quelle piante di cui è prevista la conservazione. Tale materiale legnoso sarà conservato e trasformato in compost da inglobare nel suolo al termine dei lavori edili e/o al momento della sistemazione delle aree verdi. Per quanto sopra rammentato, va da sé che anche in questo caso si dovrà provvedere a tecnica diversa per le specie arboree e arbustive alloctone.</p> <p>Tutte le superfici a verde in progetto dovranno altresì essere piantumate con specie autoctone, evitando specie arboree e arbustive inserite negli elenchi allegati alla DGR 18/12/2012, n. 46-5100 - "Identificazione degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione", elenchi aggiornati con DGR 12/06/2017, n. 33-5174. Dovrà essere garantito l'impianto di vegetazione arborea in numero minimo e specie come specificato nella Relazione Agronomica allegata.</p> <p>Risparmio energetico</p> <p>- Gli interventi edilizi dovranno essere ispirati a criteri di massimizzazione dell'efficienza energetica del sistema edificio-impianto, dei generatori di calore e per la climatizzazione e dei sistemi distributivi e di regolazione, nonché all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.</p> <p>I nuovi edifici dovranno essere predisposti per l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento. In sede di PEC e della relativa convenzione attuativa dovrà essere previsto l'obbligo di allacciamento al teleriscaldamento a seguito della realizzazione della dorsale su via Torino già prevista.</p> <p>Si dovrà inoltre garantire il rispetto dell'art. 102 del Regolamento Edilizio della Città di Collegno (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 26/06/2018) circa le dotazioni impiantistiche funzionali alla ricarica dei veicoli elettrici. Dovrà inoltre essere prevista la presenza su spazio pubblico di un numero adeguato di colonnine di ricarica.</p>

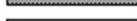
I luoghi della rigenerazione urbana ¹⁾ <ul style="list-style-type: none"> Area di rigenerazione RigU-A.1 (VILLAGGIO MANDELLI, AREA DI VIA BATTISTI/VIA ANTICA DI GRUGLIASCO, AREA COMUNALE DI CORSO PASTRENGO E SEDIME EX RACCORDO FERROVIARIO) 	SCHEDA PROGETTUALE NORMATIVA
	<p>Misure mitigative e compensative</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: <ol style="list-style-type: none"> sospensione dell'attività in caso di forte vento; trattamento delle superfici tramite bagnatura con acqua; copertura dei cumuli e dei mezzi di trasporto; predisposizione di barriere protettive; transito dei mezzi movimentazione terra destinati all'esterno del cantiere attraverso un sistema di lavaggio che provveda a pulire le ruote dalla polvere; 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> <ul style="list-style-type: none"> al fine di contenere le emissioni di inquinanti, si dovranno prevedere le seguenti opere di minimizzazione: <ul style="list-style-type: none"> previsione di elevati valori di densità di verde arboreo ed arbustivo; utilizzo di materiali con proprietà fotocatalitiche; le specie arboree previste dal progetto del verde dovranno essere scelte anche per la loro capacità di assorbire le sostanze inquinanti - vedere le schede botaniche allegate alla relazione agronomica della variante urbanistica; i percorsi pubblici pedonali dovranno essere realizzati con pavimentazione atta a ridurre l'inquinamento urbano, utilizzando materiali cementizi. I materiali fotocatalitici al biossido di titanio andranno utilizzati nelle zone di maggiore concentrazione del traffico veicolare; dovranno essere ridotte al massimo le superfici impermeabili, preferendo ad esse soluzioni permeabili e semipermeabili: le aree di sosta delle auto saranno tutte pavimentate con elementi permeabili e/o semi-permeabili; le aree pedonali saranno pavimentate con materiali drenanti permeabili in agglomerato o resina; al fine di assicurare l'invarianza idraulica si dovrà tenere conto della relazione agronomica allegata alla relazione di verifica di assoggettabilità a VAS. Per contrastare l'impermeabilizzazione del suolo, si dovrà prevedere l'utilizzo della tecnologia del "tetto verde" per la copertura dell'edificio commerciale; nelle aree verdi si dovranno gestire le acque meteoriche mediante l'aumento della capacità drenante del terreno, con la realizzazione di rain gardens ed aree di bioritenzione vegetata; sarà prevista la raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici in progetto, ciò in cisterne di accumulo indispensabili per l'irrigazione delle alberate e delle aree verdi in progetto; per garantire la minimizzazione del rumore prodotto dal traffico lungo l'asse di Via de Amicis, si formalizzerà quale contributo la capacità di assorbimento acustico delle aree verdi, previste come zona cuscinetto tra il filo delle costruzioni ed il margine stradale; per l'area connessa di Via Battisti si dovrà prevedere che la superficie non interessata dal parcheggio interrato sia mantenuta a verde con una sistemazione a verde pubblico. Su tale porzione non sono ammesse soluzioni progettuali diverse quali piazze o superfici pavimentate drenanti; in sede di Verifica ambientale sugli Strumenti urbanistici esecutivi, dovranno essere approfonditi gli effetti e gli impatti del traffico veicolare indotto sulle matrici ambientali aria e rumore, verificando la necessità di misure di compensazione e/o mitigazione. relativamente alla gestione dei suoli/vegetazione per il sequestro di carbonio, al fine di pervenire alla determinazione di un bilancio emissivo completo, in sede di Verifica ambientale sugli Strumenti urbanistici esecutivi, dovranno essere valutate anche le quantità emesse nell'aria dal traffico indotto, sia in fase di cantiere che di esercizio, così come le emissioni conseguenti all'aumento di popolazione dell'area ad interventi edificatori attuati. A tal riguardo, come modalità compensativa già individuata, si dovrà ricorrere all'anticipazione delle sistemazioni vegetali.

I luoghi della rigenerazione urbana: area di rigenerazione RigU-A.1



Area di rigenerazione RigU-A.1 -Area Via Cesare Battisti

LEGENDA

-  Perimetro area di rigenerazione urbana A
-  Perimetro area di rigenerazione urbana RigU-A.1
-  Suddivisione tra i sub-ambiti
-  SF Superficie Fondiaria - Sub-ambito 1
-  S/V Servizi Verde -zone parco (aree dismesse) - Sub-ambito 1
-  AD Aree Dismesse (viabilità/parcheggi/percorsi pedonali/piazze e arredo) - Sub-ambito 1
-  AA Aree assoggettate ad uso pubblico - Sub-ambito 1
-  V Sedime Stradale (viabilità/parcheggi su strada)
-  Area Pubblica con destinazione ricettivo/terziario-commerciale e compatibilità con la destinazione residenziale - Sub-ambito 2
-  AD/AA Area dismessa / assoggettata ad uso pubblico (proposta) - Sub-ambito 2
-  Fascia di rispetto metropolitana

Area di rigenerazione RigU-A.1

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

SCHEDA PROGETTUALE NORMATIVA

Parte 1a - Dati generali

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

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

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

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

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

Parte 1b - Modalità di attuazione

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

Permesso di Costruire Convenzionato.

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

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

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

Parte 2a - Parametri urbanistici ed edilizi

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

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

(SLP) Superficie Lorda di Pavimento esistente: 3.628 mq

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

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

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

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

Percentuale massima di servizi monetizzabili: 25% del fabbisogno complessivo.
Percentuale minima di servizi da garantire in loco: 75% del fabbisogno complessivo.

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

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

Parte 2b – Indicazioni specifiche

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

Area di rigenerazione RigU- O: Classe I - Pericolosità geomorfologica bassa.
Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Si richiama quanto indicato all'art. 14.5 delle NTA generali.

COMPATIBILITA' ACUSTICA

Area di rigenerazione RigU-O: Classificazione V

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

Prescrizioni qualitative e compositive

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

Dovrà essere mantenuto l'arretramento del fronte su via De Amicis, al fine di prevedere un elemento porticato esterno con funzione di camminamento pedonale rispetto alla strada principale.
L'intervento dovrà comportare la de-impermeabilizzazione di una superficie pari ad almeno il 20% della superficie territoriale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

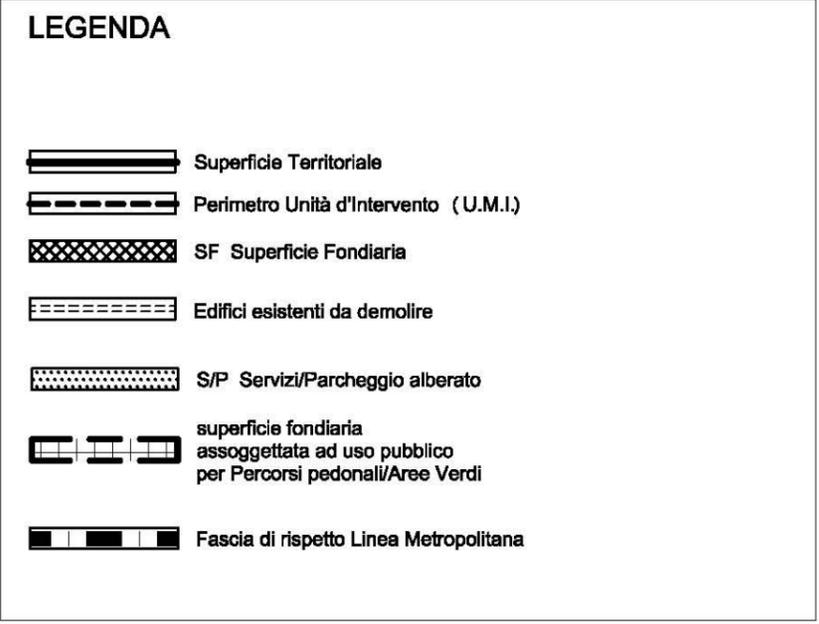
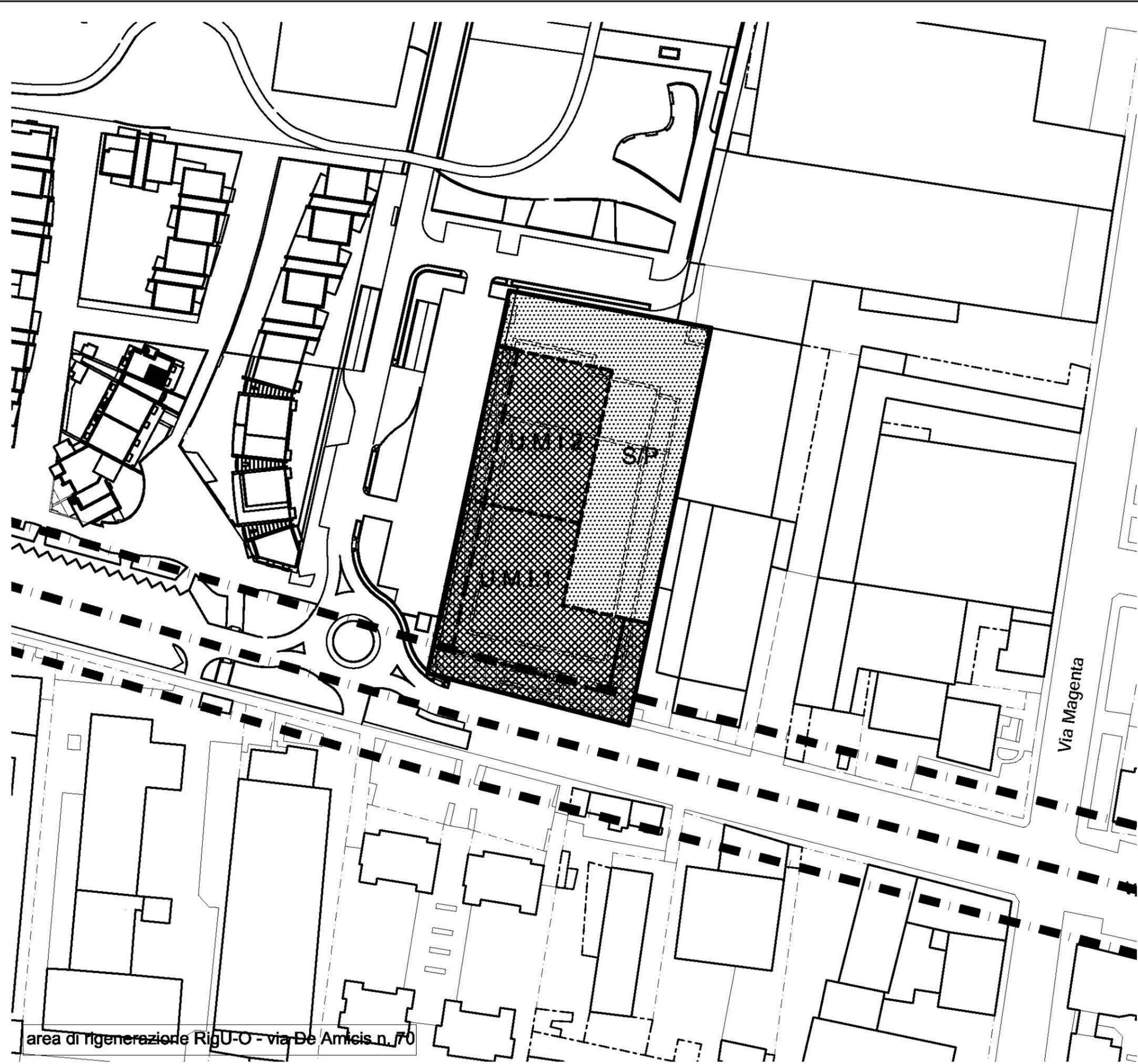
Dovranno essere quantificati i volumi demoliti e le tipologie di materiali coinvolti al fine di individuare le modalità più corrette di smaltimento.

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

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

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

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



**i luoghi della modificazione del tessuto urbano –
SCHEDE PROGETTUALI**

I luoghi della modificazione del tessuto urbano - SCHEDE PROGETTUALI

Area di modificazione 1. **Fermi - Elbi** (vedi Piano Particolareggiato "Area Elbi")

DATI CATASTALI (da visura)

F.io 8 - m.li n. 220 (sup. mq 14800), n. 2563 (sup. mq 16171), n. 2740 (sup. mq 2172) parte, n. 2325 (sup. mq 200) parte;

F.io 10 all. 1 - m.li n. 39 (sup. mq 10807) parte, n. 544 (sup. mq 3587) parte, n. 545 (sup. mq 10000), n. 546 (sup. mq 10473) parte, n. 1259 (sup. mq 2249) parte, n. 530 (sup. mq 14173)

DESCRIZIONE

Area oggi occupata da fabbricati industriali e palazzina uffici dell'Azienda ELBI in procinto di rilocalizzarsi, nonché dalle aree, oggi occupate dall'Azienda MESSER. La nuova sede della ELBI, all'interno del territorio di Collegno, è già in fase di realizzazione nelle aree del P.I.P., secondo quanto previsto dagli accordi ratificati con l'Amministrazione del Comune di Collegno – in ossequio al programma di riordino delle attività produttive nel territorio.

OBIETTIVI

Configurare un luogo di centralità urbana in relazione alla presenza del terminale d'interscambio, della stazione di metropolitana (linea 1) denominata Fermi e la redigenda variante al P.R.G.C. DI COLLEGNO relativa al luogo di progetto denominato " i bordi della Città e le aree di via De Amicis". Trasformare il sito legandolo ad un insieme coordinato di interventi esteso alle aree ricadenti nella fascia compresa tra il tessuto urbano di Via De Amicis e Borgata Paradiso ad ovest ed il comparto produttivo di Via De Amicis ed il complesso della Certosa ad Est. Creare un luogo identificativo dell'immagine della città per gli utilizzatori della metropolitana e di nuova centralità per i residenti. Offrire spazi per funzioni di tipo terziario commerciale e per l'organizzazione di eventi immateriali, legati all'incontro e alla comunicazione, di riferimento all'intero sistema urbano collegnese. Integrare l'offerta residenziali garantendo una quota di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o sovvenzionata e agevolata, per soddisfare il fabbisogno locale e metropolitano.

PARAMETRI URBANISTICI – Dati normativi

Superficie Area di modificazione: (comprensiva della viabilità esistente confermata)	80.655 mq
Superficie territoriale (St): (alla quale si applicano gli indici territoriali)	77.867 mq
Indice territoriale di base (It):	0,4 mq SLP/mq ST *

*incentivi e/o incrementi per la trasformazione (da sommare all'indice base) pari a

incentivi (facoltativi)

- 15% della S.L.P. esistente a destinazione produttiva per le attività che intendono, attraverso specifica convenzione, rilocalizzarsi in ambito comunale
- 5% della S.L.P. esistente per gli interventi di trasformazione su lotti già edificati
- 0,04 mq/mq (pari al 10% dell'indice territoriale) per interventi finalizzati all'ottenimento di prestazioni energetiche elevate degli edifici (certificazione energetica di tipo A)
- 0,02 mq/mq (pari al 5% dell'indice territoriale) per interventi finalizzati all'ottenimento di prestazioni energetiche elevate degli edifici (certificazione energetica di tipo B)

incrementi (obbligatorie)

- 0,04 mq/mq (pari al 10% dell'indice territoriale). Tale incremento dovrà essere utilizzato esclusivamente per la realizzazione obbligatoria di E.R.P. (ex art. 1 L. 457/78) nella misura equivalente a 3 volte l'incremento stesso. Nel caso la trasformazione comporti la rilocalizzazione di attività produttiva nell'ambito del territorio comunale, l'incremento sopra descritto sarà pari a 0,12 mq/mq da utilizzarsi interamente per la realizzazione di E.R.P.. Delle suddette quantità di E.R.P., almeno il 50% dovrà essere destinato all'edilizia convenzionata (ex art. 1, lett. b L. 457/78)

Tali incentivi e/o incrementi per la trasformazione possono concorrere sino alla saturazione di un **indice territoriale massimo assoluto pari a 0.6 mq/mq**.

PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DEGLI S.U.E.

Destinazioni d'uso:

Residenza : min. 40% della SLP totale di progetto

Terziario * : max. 60% della SLP totale di progetto

* così ripartito: - commercio: max. 45% della SLP totale (max. 8.000 di vendita per centro commerciale)

- altro terziario: min. 15% della SLP totale

I nuovi insediamenti dovranno essere soggetti a :

- valutazione di impatto acustico, nel caso di destinazione d'uso commerciale;

- valutazione di clima acustico nel caso di insediamenti residenziali;

- rigoroso rispetto dei requisiti passivi degli edifici sia per quanto attiene gli edifici commerciali che per i nuovi insediamenti residenziali, con particolare attenzione per questi ultimi.

Inoltre dovrà essere predisposta una specifica valutazione acustica delle attività insediate negli edifici limitrofi l'ambito di intervento al fine di valutare l'eventuale, diversa localizzazione degli edifici in progetto, al fine di realizzare una adeguata fascia di arretramento, se necessaria, o predisporre opportuni interventi di mitigazione del potenziale inquinamento acustico derivante dalle attività ed infrastrutture viarie limitrofe (anche sulla base dell'elaborato – Indagine ambientale presso lo stabilimento Messer Italia SpA di Collegno – adottato con D.C. n. 89 del 24.07.2007.

Le quantità di progetto relative alle superfici commerciali sono quelle contenute nel Piano Particolareggiato "Area ELBI".

Ai sensi dell'art. 24 della DCR 24.3.2006 n. 59-10831, la destinazione d'uso commercio al dettaglio, per le aree ricomprese nella U.M.I. 2, è limitata agli esercizi di vicinato.

In ogni caso si richiamano integralmente i contenuti e le condizioni progettuali stabilite dall'art. 6 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come da ultimo modificata dalla D.C.R. 24.3.2006 n. 59-10831.

Fabbisogno minimo aree a standard

Residenza: 29 mq/ab

Commercio e Servizi alle persone: 1 mq/ 1mq SLP

Devono essere garantiti i parcheggi per le attività commerciali ai sensi dell'art. 25 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006

Destinazione aree per servizi:

parcheggio, spazi pubblici attrezzati, verde di quartiere, attrezzature di interesse comune

REGOLE EDILIZIE – Dati planovolumetrici

N° massimo di piani:	Allineamenti:
Rapporto di copertura:	Distanza min. dalle strade :
Distanza min tra edifici:	Distanza max tra edifici:

NOTA. Le **Regole edilizie** della presente area di modificazione sono quelle definite dal Piano Particolareggiato "Area ELBI"

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

15 mt dall'asse della linea 1 della metropolitana

PROCEDURA DI ATTUAZIONE

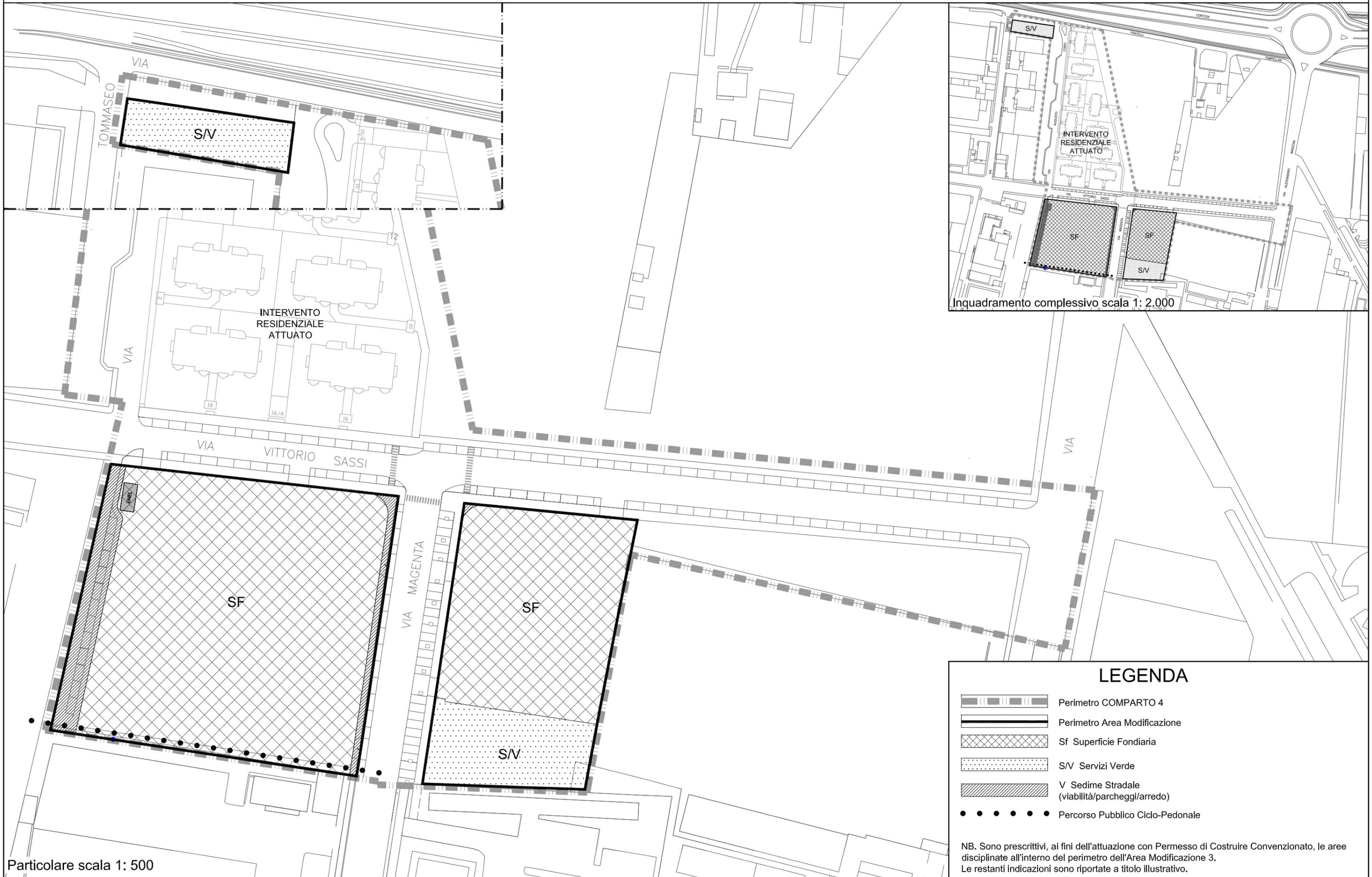
Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata; permesso di costruire convenzionato in attuazione dei contenuti della scheda normativa riguardante l'intera area perimetrata sulle tavole normative di P.R.G.C. In fase di attuazione possono essere individuati comparti edificatori da parte del Comune o dei soggetti privati proponenti (rif. Art. 46 L.U.R. e s.m.i.), a condizione che siano realizzate, contestualmente gli insediamenti le opere infrastrutturali ed i servizi connessi alle attività insediate e funzionali all'inserimento urbanistico dell'intervento nel tessuto edilizio e nella rete viaria esistente.

In fase esecutiva l'area di carico scarico del centro commerciale, prevista in sede di P.P., dovrà essere allontanata, traslandola verso ovest quanto necessario per evitare problematiche di carattere acustico nei confronti delle residenze in progetto (ricettori sensibili).

NB. Le superfici riportate nella scheda derivano dai dati in possesso dell'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di richiesta di permesso di costruire convenzionato, piuttosto che in sede di elaborazione degli S.U.E., dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.

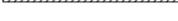
I luoghi della modificazione del tessuto urbano ¹ - SCHEDE PROGETTUALI <i>Area Modificazione 3. SISTEMI</i>		<u>SCHEDA NORMATIVA</u>
<p>SEZIONE 1</p> <p>Parte 1a</p> <p>LOTTO 2 DATI CATASTALI (da visura) F.io 10 - p.la n. 1563 F.io 10 - p.la n. 1562 F.io 10 - p.la n. 1466 F.io 10 - p.la n. 1480 F.io 10 - p.la n. 1467 F.io 10 - p.la n. 1452</p> <p>DESCRIZIONE Area privata a destinazione luoghi del lavoro divisa in due lotti situati tra la Via V. Sassi e Via Magenta. Attualmente l'area è libera, non sono presenti alberature e l'unico manufatto edilizio presente all'interno dell'area è la cabina Enel su Via V. Sassi. L'intera area è già urbanizzata e sono già presenti i sottoservizi.</p> <p>OBIETTIVI Rilocalizzare l'attività della società SISTEMI S.p.A., azienda che attualmente ha sede ed opera nello stabilimento di via Antonelli 10 a Collegno. L'intervento comprende la costruzione di due nuovi edifici nei quali saranno ricollocate le attività direzionali, di servizio e produttive oltre ad aree a servizi pubblici e privati destinate a parcheggi ed a verde.</p>	<p>SEZIONE 2</p> <p><u>PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO - S.U.E.</u></p> <p>Parte 2a</p> <p><u>PARAMETRI URBANISTICI</u></p> <p>(St) Superficie territoriale: 12.137 mq</p> <p>(SLP) Superficie Lorda di Pavimento max: 9.554 mq</p> <p>Destinazioni d'uso: Luoghi del Lavoro, limitatamente alla produzione e fornitura di servizi alle imprese (laboratori, uffici e servizi connessi).</p> <p>Fabbisogno Servizi = mq 23.659 di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ mq 21.826 (già dismessi con Convenzione Notaio G. Biino N. 8743 REP/N. 4058) ▪ mq 1.833 da dismettere interni all'area modificazione <p>Area a viabilità da dismettere all'interno dell'area modificazione: mq 567</p>	<p>SEZIONE 3</p> <p><u>ULTERIORI PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO</u></p> <p>REGOLE EDILIZIE E COMPOSITIVE - Dati planovolumetrici (allegata SCHEDA GRAFICA)</p> <p>Destinazione aree per servizi pubblici Parcheggi, individuati a bordo strada su di una superficie impermeabile, intervallati da aiuole alberate (Carpino bianco - <i>Carpinus betulus</i>, L. Farnia - <i>Quercus robur</i> L., Acero campestre - <i>Acer campestre</i> L.).</p> <p>Destinazione aree per servizi privati Parcheggi 40% SLP ai sensi della L. 122/89, individuati al piano interrato. Verde 15% Sf, superficie permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - <i>Carpinus betulus</i>, L. Farnia - <i>Quercus robur</i> L., Acero campestre - <i>Acer campestre</i> L.). Superficie non permeabile (soletta autorimessa) con piantumazione di cespugli.</p> <p>Facciate. L'edificio si svilupperà in linea all'asse delle strade pubbliche con raccordi smussati agli incroci. Sulla facciata principale si dovranno evidenziare elementi compositivi di tipo tradizionale (non prefabbricate), che si integrino con gli edifici circostanti, con particolare riguardo alle residenze prospiciente il fronte Nord su Via Sassi. Si dovranno privilegiare soluzioni sviluppate secondo precisi ritmi geometrici con ampi serramenti e murature di coronamento in mattoni faccia a vista. Tutti i fronti dell'edificio dovranno essere trattati unitariamente in termini di forma, finiture superficiali e di coloritura.</p> <p>Tetti e coperture Le coperture dovranno privilegiare soluzioni a verde e con pannelli solari. Si dovranno adottare soluzioni architettoniche tali da mascherare l'estradosso della copertura dell'edificio ed eventuali impianti tecnologici ivi posizionati. il fabbricato e le relative sistemazioni esterne dovranno il più possibile limitare le fonti di inquinamento luminoso.</p> <p>Prestazione energetica degli edifici Fabbricato: rispetto dell'EPi calcolato secondo i limiti del Piano Stralcio regionale, edificio almeno di classe B. Obbligo di utilizzo dei pannelli solari per l'acqua calda sanitaria. Obbligo ad installare il recuperatore di calore anche al di sotto dei 200 mc/h di ricambio d'aria. Obbligo sugli impianti di condizionamento sistema del free-cooling.</p> <p>Recinzioni Le recinzioni, ovunque necessarie, dovranno essere del tipo "a giorno" realizzate con materiali omogenei e adatti alle scelte compositive dei fabbricati.</p>
<p>Parte 1b</p> <p>PROCEDURA DI ATTUAZIONE Strumento Urbanistico Esecutivo – SUE – di iniziativa pubblica o privata; Permesso di Costruire Convenzionato.</p> <p>Per poter attuare gli interventi tramite Permesso di Costruire Convenzionato dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni (comprese quelle della sezione 3) contenute nella presente scheda normativa riguardante l'intera area perimetrata sulle tavole normative di P.R.G.C. e meglio dettagliata nella tavola grafica allegata.</p> <p>In fase di attuazione possono essere individuati comparti edificatori da parte del Comune o dei soggetti privati proponenti (rif. art. 46 L.U.R. e s.m.i.).</p> <p>NB: Le superfici riportate nella scheda derivano dai dati in possesso dell'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di richiesta di permesso di costruire convenzionato, dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.</p>	<p>Parte 2b</p> <p><u>PARAMETRI EDILIZI</u></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= 10 m</p> <p>Distanze minime dai confini: Dc= 15 m tra ambiti normativi differenti, Dc= 7.5 m tra ambiti normativi con medesima destinazione Dc= 0 con atto di vincolo fra i proprietari e solo tra ambiti normativi con medesima destinazione</p> <p>Altezza massima edifici: 16,60 mt all'intradosso del solaio ed esclusi volumi tecnici.</p> <p>Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq di superficie lorda di pavimento</p> <p>Superficie permeabile all'interno del lotto: 15% della superficie fondiaria</p>	<p>Area Modificazione 3. SISTEMI</p>
SCHEDA PROGETTUALE		

¹ I luoghi della modificazione del tessuto urbano individua quelle porzioni di territorio comunale, considerate di categoria B e C secondo il D.M. 2.4.68 n. 1444, da sottoporre a ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i. Per esse il P.R.G.C. individua aree di modificazione, opportunamente perimetrate, disciplinate da schede progettuali che possono avere i contenuti di Piano Particolareggiato ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i. (Superficie Territoriale, Indice Territoriale, altezze massime edifici, distacchi fra edifici, aree da dismettere a servizi, concentrazioni edilizie con relative destinazioni d'uso). Nel caso in cui le schede abbiano i contenuti di piano particolareggiato, gli interventi potranno essere realizzati direttamente tramite permesso di costruire convenzionato ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i.; in alternativa, sarà comunque possibile ricorrere a S.U.E.



Particolare scala 1: 500

LEGENDA

-  Perimetro COMPARTO 4
-  Perimetro Area Modificazione
-  Sf Superficie Fondiaria
-  SV Servizi Verde
-  V Sedime Stradale (viabilità/parcheggi/arredo)
-  Percorso Pubblico Ciclo-Pedonale

NB. Sono prescrittivi, ai fini dell'attuazione con Permesso di Costruire Convenzionato, le aree disciplinate all'interno del perimetro dell'Area Modificazione 3.
 Le restanti indicazioni sono riportate a titolo illustrativo.