



CITTA' DI
COLLEGNO



PROVINCIA DI TORINO

Settore Urbanistica e Ambiente

COLLEGNO RIGENERA

/MA
NDE
LLI/

Un brano di città

**VARIANTE AL PRGC CONNESSA AL PROGRAMMA DI
RIGENERAZIONE URBANA SOCIALE ED ARCHITETTONICA
– area A.1 Villaggio Mandelli ed aree connesse.**

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

Settembre 2020

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

**Il Sindaco
(Francesco Casciano)**

AREA A.1 - VILLAGGIO MANDELLI ed aree connesse

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

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

Proprietà:

nordovest
immobiliare

s.r.l.

Sede operativa: Via Regio Parco 114/A | 10036 Settimo T.se (TO)

Tel. +39 011 8982007 - 8950273

Fax +39 011 8950431

Contributo tecnico alla variante:

PICCO

architetti

Arch. Cristiano Picco

coll. Arch. Antonio Fatibene

Via Lamarmora, 12 | 10128 Torino

Tel. +39 011 5617066

Fax. +39 011 539416

Email info@piccoarchitetti.it

Web www.piccoarchitetti.it

STUDIO

MANTOVANI ZANGARINI MASSIMILIANO

ARCHITETTI

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

Via Martiri di Belfiore, 13 | 10093 Collegno

Tel./fax. 011 415 94 72

Email studiomantovaniarch@libero.it

Web www.mantovaniarchitetti.it

SOMMARIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Descrizione della variante

- 1a Premessa – dati P.R.G.C. vigente e varianti precedenti
- 1b Contenuti e motivazioni generali
- 1c Verifica del rispetto dei requisiti delle varianti “semplificate”
- 1d Valutazione di compatibilità acustica ex art. 5 L.r. 52/2000
- 1e Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)
- 1f Procedura ambientale di Verifica di Assoggettabilità a VAS e Valutazione del rischio industriale
- 1g Verifica incremento di capacità insediativa residenziale ai sensi dell'art. 21 delle NdA del Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Torino (PTC2) approvato dal Consiglio della Regione Piemonte con deliberazione n. 121-29759 del 21/07/2011

2. Elenco puntuale delle modifiche

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

MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C.

- 1. Modifiche alla Relazione Illustrativa
- 2. Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione:
 - Scheda normativa “i bordi della città e le aree di via De Amicis”
 - Scheda normativa "S. Maria - Regina Margherita"
 - I luoghi della rigenerazione urbana: schede progettuali
- 3. Modifiche all’elaborato “Servizi di Progetto – Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2”
- 4. Modifiche cartografiche

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE

1. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

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

Il Comune di Collegno:

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

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

- con deliberazione del C.C. n. 88 del 24/07/2007 ha approvato il Progetto definitivo di Variante n. 8, parziale, riguardante “Indirizzi generali di programmazione urbanistica per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa ai sensi del D.Lgs. 114/1998 - Adeguamento del Piano Regolatore Generale ai sensi dell’art. 29, comma 3, dell’allegato A alla D.C.R. n. 563-13414”.
- con deliberazione del C.C. n. 89 del 24/07/2007 ha adottato il Progetto definitivo del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica “Area ELBI” con contestuale Variante n. 6, strutturale al P.R.G.C., mediante la procedura dell’art. 40, comma 6, della L.r. 56/77. I documenti in oggetto sono stati approvati dalla Regione Piemonte con D.G.R. n 57 – 8117 in data 28.1.2008. con modifiche “ex officio” ai sensi dell’art.15, comma 11, della Legge regionale 56/77;
- con deliberazione del C.C. n. 94 del 24/07/2008 ha approvato il Progetto definitivo di Variante parziale n. 10 al P.R.G.C., mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i., relativa all’attuazione del comparto B del Piano Particolareggiato “Area Centrale;
- con deliberazione C.C. 131 del 30/10/2008 ha approvato variante ex art. 17, comma 8, Lr 56/77, relativa all’area del nuovo ecocentro, e ha preso atto delle modifiche “ex officio” introdotte dalla Regione Piemonte al Piano Particolareggiato “Area ELBI” e contestuale Variante 6;
- con deliberazione C.C. n. 62 del 21/04/2009 ha approvato il Progetto definitivo di Variante parziale n. 11 al P.R.G.C., mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i., relativa all’attuazione del P.E.C.L.I. “Cascina Canonica” ed alla modifica del comparto 1;
- con deliberazione C.C. n. 64 del 21/04/2009 ha preso atto del verbale della Conferenza di Servizi del 23/01/2009 ed ha approvato la variante al P.R.G.C., ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., connessa al procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive finalizzato alla rilocalizzazione insediamento produttivo della Soc. Prima Industrie. S.p.a.;

- con deliberazione C.C. n. 83 del 27/05/2010 ha approvato il Progetto definitivo di Variante parziale n. 12 al P.R.G.C., mediante la procedura dell'art. 17, comma 7, della L.r. 56/77, relativa alla previsione di un Centro polifunzionale per l'autismo e di un Centro ippoterapico rispettivamente in via Venaria e in via Della Piombia.
- con deliberazione C.C. n. 129 del 15/07/2010 ha approvato il Progetto definitivo di Variante n. 13, parziale, normativa, al P.R.G.C., mediante la procedura dell'art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i., relativa al contenimento delle altezze e al controllo degli interventi edilizi nel tessuto consolidato e precisazioni riferite all'area a servizi presso l'ex ricovero provinciale di Savonera e ai "luoghi del lavoro";
- con deliberazione C.C. n. 150 del 30/09/2010 ha preso atto del verbale della Conferenza di Servizi del 11/05/2010 ed ha approvato la Variante al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., connessa al procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive finalizzato al riassetto funzionale del lotto n. 2 del P.I.P.;
- con deliberazione C.C. n. 47 del 03/03/2011 ha approvato il Progetto definitivo di Variante n. 14, parziale, al P.R.G.C. mediante la procedura dell'art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i., relativa all'adeguamento delle fasce di rispetto stradali alle categorie del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione;
- con deliberazione C.C. n. 48 del 03/03/2011 ha preso atto del verbale della Conferenza di Servizi del 21/12/2010 ed ha approvato la Variante al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., connessa al procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive finalizzato alla rilocalizzazione della ditta Sistemi S.p.a;
- con deliberazione C.C. n. 138 del 14/07/2011 ha approvato la Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Area Elbi" ex art. 40 della L.r. 56/77 e s.m.i. e contestualmente le connesse modifiche al P.R.G.C. ex art. 17, comma 8, della L.r. 56/77;

- con deliberazione C.C. 17 del 26/01/2012 ha recepito negli elaborati del P.R.G.C. varianti connesse a Progetti o approfondimenti già approvati ed efficaci;
- con deliberazione C.C. n. 93 del 30/10/2014 ha approvato le modifiche ex art. 17, comma 12, della L.r. 56/77 connesse ad adeguamenti di previsioni infrastrutturali e servizi presso il nodo di scambio intermodale "Fermi" e al recepimento nel PRGC delle perimetrazioni delle zone per l'insediamento commerciale definite nei Criteri comunali ex art. 8, comma 3, D.Lgs. 114/98, approvati con deliberazione C.C. n. 22 del 6/03/2014;
- con deliberazione C.C. n. 102 del 09/07/2015 ha approvato le modifiche al P.R.G.C. ex art. 17, comma 12, lettera a), della L.r. 56/77, relative a correzione di un errore materiale riferito alla viabilità in corrispondenza di via Ugo Foscolo;
- con deliberazione del C.C. n. 26 del 25/02/2016 ha approvato le modifiche al P.R.G.C. finalizzate all'attuazione delle previsioni sul lotto n. 2 del P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi), ex art. 17, comma 12, della L.r. 56/77, con adeguamenti di limitata entità ai perimetri delle aree sottoposte allo strumento urbanistico esecutivo;
- con D.D. n. 267-26765/2016 del 06/10/2016 la Città Metropolitana di Torino ha approvato il progetto della Società Barricalla S.p.A. inerente allo sfruttamento e alla valorizzazione delle restanti superfici della discarica allo smaltimento dei rifiuti e completamento del parco fotovoltaico, con contestuale Variante urbanistica al P.R.G.C.;
- con D.D. n. 9-24902 e n. 10-24905 del 04/09/2017 la Città Metropolitana di Torino, Servizio Difesa del Suolo e Attività Estrattive, ha rilasciato l'autorizzazione finalizzata al completamento e ampliamento dell'attività di cava in località Cascina Provvidenza, con contestuale Variante urbanistica al P.R.G.C. ex art. 8 della L.r. 23/2016;
- con deliberazione del C.C. n. 110 del 29/11/2017 il Comune di Collegno ha approvato le modifiche al P.R.G.C. ex art. 17, comma 12, lettera g), della L.r. 56/77, relative alla localizzazione di un nuovo edificio scolastico in via Vandalino;

- con deliberazione del C.C n. 61 del 18/07/2018 ha approvato la Variante n. 15 al P.R.G.C, parziale, relativa alla riorganizzazione e al completamento dell'area "ex Piano Insediamenti Produttivi" e dell'area "Stazionetta" in località Oltredora, nonché a revisioni e precisazioni sui tipi di intervento ammessi e sulle attività insediabili negli ambiti normativi "i luoghi dell'agricoltura" e "i servizi";
- con deliberazione del C.C. n. 71 del 25/09/2019 il Comune di Collegno ha approvato le modifiche al P.R.G.C. ex art. 17, comma 12, lettera b), della L.r. 56/1977 e s.m.i. finalizzate all'individuazione delle attività compatibili con i servizi "Centro socio-terapeutico" e "Centro ippoterapico" di via Venaria;
- con deliberazione del C.C. n. 89 del 29/10/2019 ha approvato la Variante n. 17, parziale, al vigente P.R.G.C. ai sensi dell'art.17, comma 5 e seguenti, della Legge regionale 5/12/1977 n. 56 e s.m.i, avente per oggetto la revisione della fascia di rispetto del cimitero comunale ai sensi dell'art. 27, comma 6ter, della medesima L.U.R;
- con deliberazione del C.C. n. 110 del 28/11/2019 ha ratificato la Variante semplificata al P.R.G.C. ex art. 17bis, comma 5, della L.r. 56/1977 e s.m.i, relativa all'attuazione dell'area di rigenerazione "N", corso Francia ang. via Cairoli e aree connesse di via Sebusto / via Borgo Dora, del Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica "Collegno Rigenera";
- con deliberazione C.C. n. 36 del 13/05/2020, ha adottato il Progetto preliminare della Variante n. 16, strutturale, al vigente P.R.G.C, ai sensi dell'art.17, comma 4, della Legge regionale 5/12/1977 n. 56 e s.m.i, finalizzata all'aggiornamento del quadro del dissesto in approfondimento locale del grado di pericolosità e dei livelli potenziali di rischio idraulico e idrogeologico connessi a eventi alluvionali;
- con deliberazione C.C. n. 37 del 13/05/2020, ha adottato, in attuazione delle previsioni del Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica "Collegno Rigenera" sull'area di rigenerazione "E.1" (fabbricato di via Oberdan n. 10), oltre a revisioni normative sulle aree comunali di via Catania, la Variante al P.R.G.C. ex art. 16bis della L.r. 56/1977 e s.m.i. connessa al Piano delle alienazioni e

valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio annuale di previsione per l'esercizio finanziario 2018 approvato con deliberazione C.C. n. 117 del 19/12/2017;

- con deliberazione del C.C. n. 52 del 17/06/2020 ha ratificato la Variante semplificata al P.R.G.C. ex art. 17bis, comma 5, della L.r. 56/1977 e s.m.i, relativa all'attuazione dell'area di rigenerazione "O", via De Amicis n. 70, del Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica "Collegno Rigenera".

1b Contenuti e motivazioni generali della variante

La procedura di applicazione di variante semplificata secondo i disposti dell'art. 14 della legge regionale 20/2009 si concentra su di un'area ricadente nel tessuto cittadino denominato "I bordi della città e le aree di via De Amicis"; ambito normativo caratterizzato dall'asse stradale di Via De Amicis e corso Torino, in prossimità del quartiere Borgata Paradiso ed a ridosso dell'ingresso della Certosa di Collegno. Da alcuni anni l'asse di via De Amicis è interessato da una serie di progetti e trasformazioni che hanno gradualmente modificato i caratteri del luogo; un ambito del territorio urbano, intorno all'asse viario, i cui confini naturali 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.

E' una parte di città caratterizzata da ampi lotti liberi compresi tra capannoni industriali, da una viabilità sfrangiata con spazi pubblici senza disegno e un'area dismessa in stato di avanzato degrado: l'area delle ex acciaierie Mandelli.

Il piano regolatore del 2003 definiva via De Amicis 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 di Prg confermava la pluralità di funzioni presenti nell'ambito e stabiliva il ruolo di nuovo asse urbano di collegamento tra diverse funzioni pubbliche - il parco Dalla Chiesa e la Certosa reale, l'area delle ex acciaierie Mandelli, la nuova piazza e corso Antony e l'attestamento della metropolitana - Stazione Fermi - nell'ambito dell'area Elbi .

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

- il programma “Collegno Impegno Comune” per il mandato amministrativo 2014-2019, e in particolare la volontà espressa di promuovere il coinvolgimento dei cittadini nella scelta dei progetti ritenuti più utili alla crescita economica, sociale e culturale della città;
- la deliberazione Giunta Comunale n. 122 del 29/04/2015, che ha avviato il percorso per la costruzione del Piano Strategico Partecipato Comunale (PSPC) della Città di Collegno, strumento locale di approfondimento del Terzo Piano Strategico dell’area metropolitana “Torino Metropoli 2025”, individuando nel principio della partecipazione e nei meccanismi della consultazione e del confronto, sia con i cittadini che con i soggetti portatori di interessi diffusi pubblici e privati, gli elementi fondanti del processo di pianificazione;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 165 del 27/05/2015, che ha stabilito la possibilità per cittadini, soggetti pubblici e operatori privati aventi titolo, di presentare, a fronte di concrete proposte di riqualificazione urbanistica ed edilizia, specifiche manifestazioni di interesse finalizzate all’inclusione in uno specifico Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica di aree urbane ed edifici rientranti nelle fattispecie di applicazione dell’art. 14 della L.r. 20/2009;
- la successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 188 del 17/06/2015, che ha approvato lo specifico Avviso pubblico e l’informativa sintetica dell’iniziativa, successivamente presentata alla città in un’assemblea aperta il 29/06/2015, aprendo altresì a chiunque la possibilità di segnalare al Comune aree pubbliche e/o private in stato di abbandono e/o degrado, nell’obiettivo di ottimizzare le eventuali iniziative di riqualificazione/rigenerazione in un unico e coerente disegno unitario;

Con tali intenti l’amministrazione comunale ha quindi avviato il Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica “Collegno Rigenera” ai sensi dell’art. 14 della L.r. 20/2009, promosso per dare una risposta alle necessità economiche e

sociali del territorio collegnese a partire dalla riqualificazione di aree ed edifici, nel rispetto dei seguenti principi/obiettivi:

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

A fronte di detto iter procedimentale e politico si è giunti infine alla deliberazione di C.C. n. 46/2017 rappresentato quale strumento di volontà dell’amministrazione a procedere secondo le prerogative della legge regionale 20/2009; con tale intento si cita quanto la delibera ha assunto: “Approvare il Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica “Collegno Rigenera” ai sensi dell’art. 14 della L.r. 14/07/2009, n. 20, attraverso la perimetrazione degli ambiti territoriali interessati e l’approvazione delle schede di progetto, unitamente ai contenuti progettuali preliminari concertati con i proponenti e presentati alla città, secondo gli elaborati tecnico-urbanistici di seguito specificati, predisposti sotto il coordinamento degli Uffici del Settore Urbanistica ed Ambiente, con procedure assimilate al bando pubblico “Collegno Rigenera” la società NORDOVEST SRL quale promotrice di tale intervento edificatorio sul territorio comunale, ha manifestato il proprio intento con comunicazione del 04/05/2017 e tradotto specifiche tecniche atte a costruire un percorso progettuale basato sui principi della citata legge regionale in deroga ai disposti normativi del Piano Regolatore Vigente del Comune di Collegno.

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

Partecipano a tale procedura urbanistica "l'area di rigenerazione RigU-A1" costituita dall'area ex-Mandelli individuata nel bando “Collegno Rigenera” con la denominazione –

"Villaggio Mandelli: un brano di città", nonché dalle aree limitrofe poste nel quadrante ovest dell'ex acciaieria Mandelli e denominate "Area comunale di Corso Pastrengo e sedime ex-raccordo ferroviario" e dall'area posta sul lato sud del Corso Francia, non in stretta relazione planimetrica con le ex acciaierie Mandelli, ed individuata come "Area di Via Battisti – Via Antica di Grugliasco", nonché "l'area di rigenerazione RigU-A2" costituita dal Compendio immobiliare ex-sottostazione elettrica F.F.S.S..

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

- Area di rigenerazione RigU-A.1: Villaggio Mandelli, Area comunale di Corso Pastrengo e sedime ex-raccordo ferroviario, Area di Via Battisti – Via Antica di Grugliasco.
- Area di rigenerazione RigU-A.2: Compendio immobiliare ex-sottostazione elettrica F.F.S.S..

Descrizione del Progetto

Il programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica investe un tassello cittadino posto sul territorio di Collegno ed individuato nell'ambito normativo "I bordi della città e le aree di via De amicis".



Aerofoto con individuazione dell'area individuata nel bando "Collegno Rigenera" con la denominazione "Villaggio Mandelli: un brano di città"

Le prerogative di progetto che hanno costruito il sistema pianificatorio dell'area urbanistica interessata dalla presenza delle ex Acciaierie Mandelli sono state alimentate da un processo urbanistico - normativo originario che ha preso corpo con l'iniziativa della Variante n. 12 al PRGC adottata con delibera di Consiglio Comunale il 28/04/1999 e rubricata come atto al n. 72. Dall'analisi di tale documento emerge la necessità di operare nei confini stabiliti dall'area più industrializzata della città, creata spontaneamente perché limitrofa al capoluogo e probabilmente accessibile economicamente come strategia di sviluppo produttivo per le aziende dell'epoca. Da tale analisi richiamando stralcio della delibera Programmatica adottata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 134 del 21/04/1998 quale anticipazione ai

contenuti del Piano Regolatore generale, si individuano i seguenti costruttivi presupposti che possono costituire l'ossatura alla costruzione di un processo di conoscenza del luogo di progetto:

- la necessità di riordino e di ampliamento delle attività produttive esistenti lungo via De Amicis propone un'occasione di ridefinizione del progetto delle aree di completamento poste ai bordi della città costruita, dedicate invece nel piano regolatore vigente allo sviluppo residenziale.

La redazione del progetto dovrà però tenere conto di alcuni aspetti peculiari: la prossimità con la linea 1 della metropolitana, e con il suo deposito; la vicinanza con il complesso delle Ville Regina Margherita e della Certosa, una delle sedi possibili per la rilocalizzazione di alcune facoltà dell'Università degli studi di Torino; la presenza di insediamenti residenziali esistenti; l'importante funzione di cerniera che via De Amicis può svolgere nel riavvicinare Borgata Paradiso al centro della città.

Il progetto delle aree di via De Amicis diviene però anche il progetto del "limite" della città, luogo di soglia tra la città costruita e lo spazio verde previsto dal PRG sulle aree del Campo Volo.

Si sceglie quindi attraverso questi progetti, che anticipano il nuovo piano, correggendo e variando le previsioni del piano vigente, di promuovere in primo luogo lo sviluppo delle attività economiche, costruendo nuovi luoghi del lavoro, cercando di convogliare risorse e finanziamenti per l'attuazione dei progetti, proponendo alle imprese e ai proprietari delle aree un dialogo volto alla ricerca di realizzazioni concrete, economicamente compatibili, qualitativamente innovative.

Da tali prerogative è interessante valutare l'importanza di procedere per progetti argomentando, sempre secondo le indicazioni maturare nella Relazione di supporto alla delibera programmatica del vigente strumento urbanistico generale i seguenti spunti di riflessione alla metodologia di applicazione dei processi di pianificazione adottati:

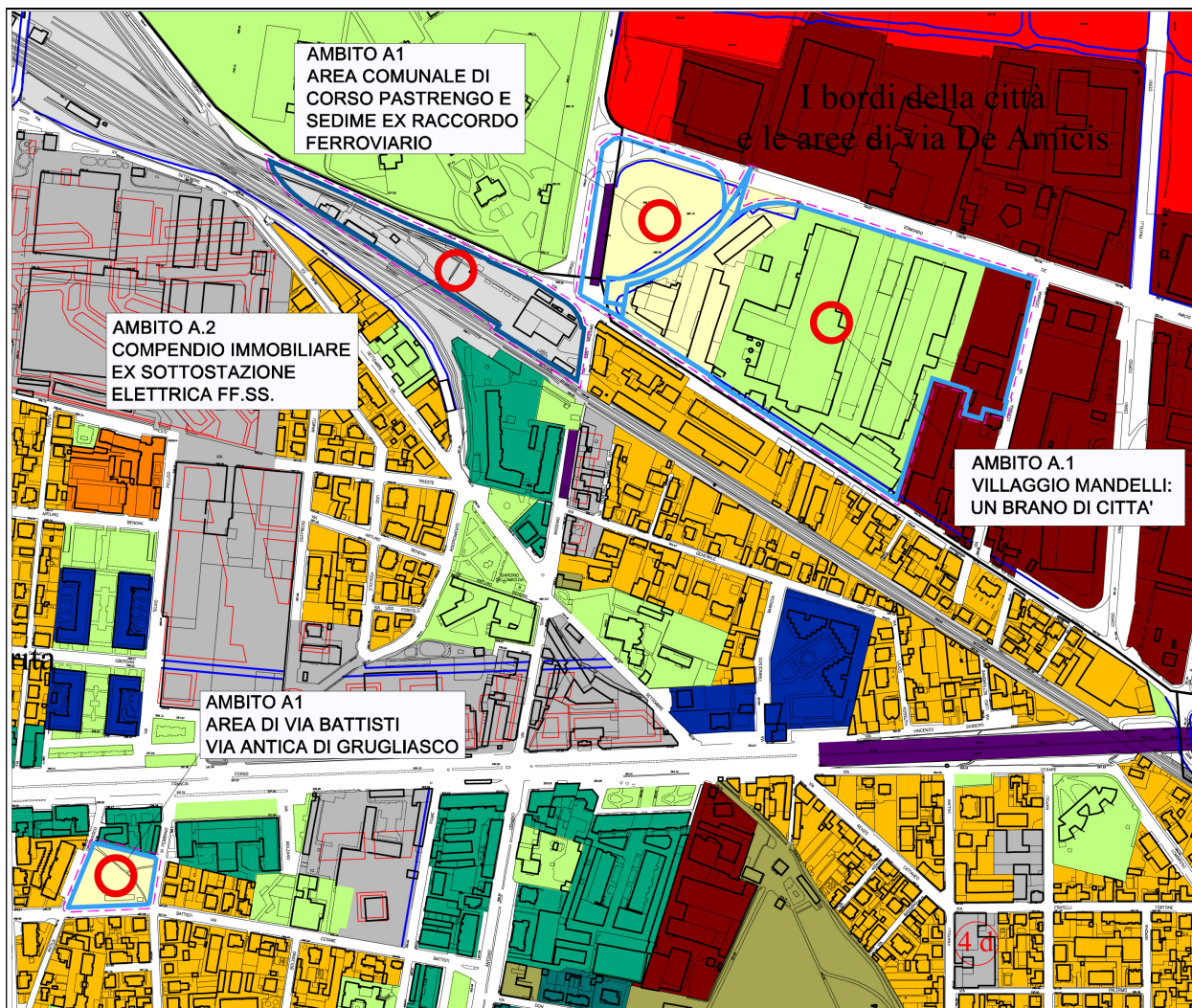
“La predisposizione dei diversi progetti, e la definizione delle priorità di intervento sulla città, deve avvenire attraverso la partecipazione dei soggetti sociali, la negoziazione tra Amministrazione e operatori, senza però prescindere da un quadro chiaro di regole e di comportamenti: la trasparenza e l'accessibilità delle informazioni, la legittimità delle procedure, la chiarezza e la semplicità della normativa, devono essere gli elementi fondanti nella costruzione del processo per la formazione e la realizzazione concreta del piano regolatore.”

La modificazione del tessuto urbano non edificato a nord di via De Amicis è la condizione chiave maturata anche in seno allo strumento urbanistico generale vigente e che alimenta normativamente il processo di trasformazione come evidenziato dalla detta norma: *“ Il progetto si definisce a partire dalla modificazione del tessuto urbano esistente nelle parti non edificate a nord di via De Amicis. Sono le aree a servizi che impongono il nuovo disegno dell’ambito. Via de Amicis diventa così asse di condensazione, collegamento tra diverse funzioni pubbliche - il Parco dalla Chiesa con le attività lì insediate, l’**acciaieria Mandelli**, la nuova Piazza e corso Antony – che producono relazioni e rendono questa strada nuovo asse urbano della città. 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 ed interrandosi in alcuni punti permette l’avvicinarsi del parco attraverso ampi sovrappassi verdi. Le nuove strade costituiscono diversi orizzonti tra edificato e spazio libero, restituendo costantemente la prossimità al verde. Come rappresentato nel Progetto Possibile l’intervento disegna una parte di città che si dirada verso il parco e insieme da forma al contraddittorio modo di prodursi della città contemporanea”.*

“Collegno città industriale, città del lavoro e della produzione; Collegno come parte di un più vasto sistema urbano e metropolitano ma anche parte di un sistema più antico in cui sono ancora riconoscibili i singoli centri: un sistema, questo, che ha opposto resistenza alla crescita di Torino come continuum urbano indifferenziato e al processo di omologazione degli aspetti fisici e della specificità e autonomia dei singoli centri; la lotta alla rendita; la ricerca dell’effetto città; il Campo Volo come polo terziario; il superamento del fiume; la riconnessione della città contemporanea con il centro antico sono tutte immagini che in modo diverso e con tempi diversi hanno attraversato la storia urbanistica di Collegno lasciando sul territorio depositi e tracce di differente natura e consistenza.

A completamento della procedura di variante si articola e diventa parte integrante dell’iniziativa in essere, l’analisi e lo studio di alcuni siti presenti sul territorio comunale e tradotti nella visione teorica dell’applicazione del bando “Collegno Rigenera” quali spazi di interrelazione sia morfologica che di sfruttamento con l’area Mandelli (“Villaggio Mandelli - un brano di città”), quest’ultima vero caposaldo di interesse e motore di trasformazione per il futuro intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana, con di seguito descritte sommariamente ed in cartografia le altre aree interessate:

- Ambito A.1:
 - "Villaggio Mandelli: un brano di città";
 - Area comunale di Corso Pastrengo e sedime ex-raccordo ferroviario;
 - Area di Via Battisti – Via Antica di Grugliasco.
- Ambito A.2 - Compendio immobiliare ex-sottostazione elettrica F.F.S.S.



Estratto planimetria di PRGC vigente ad individuazione delle aree oggetto di rigenerazione urbana.

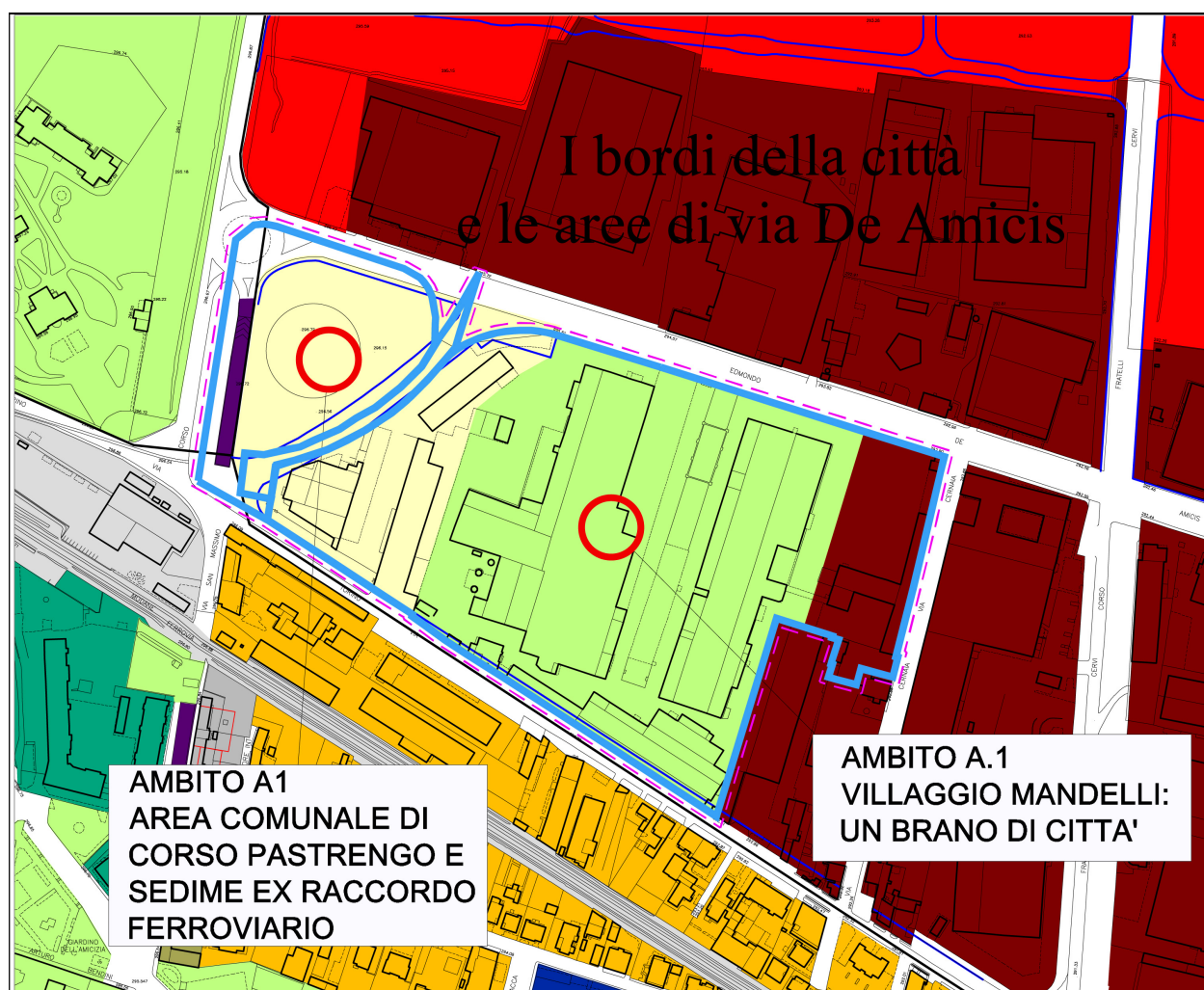
La Variante

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

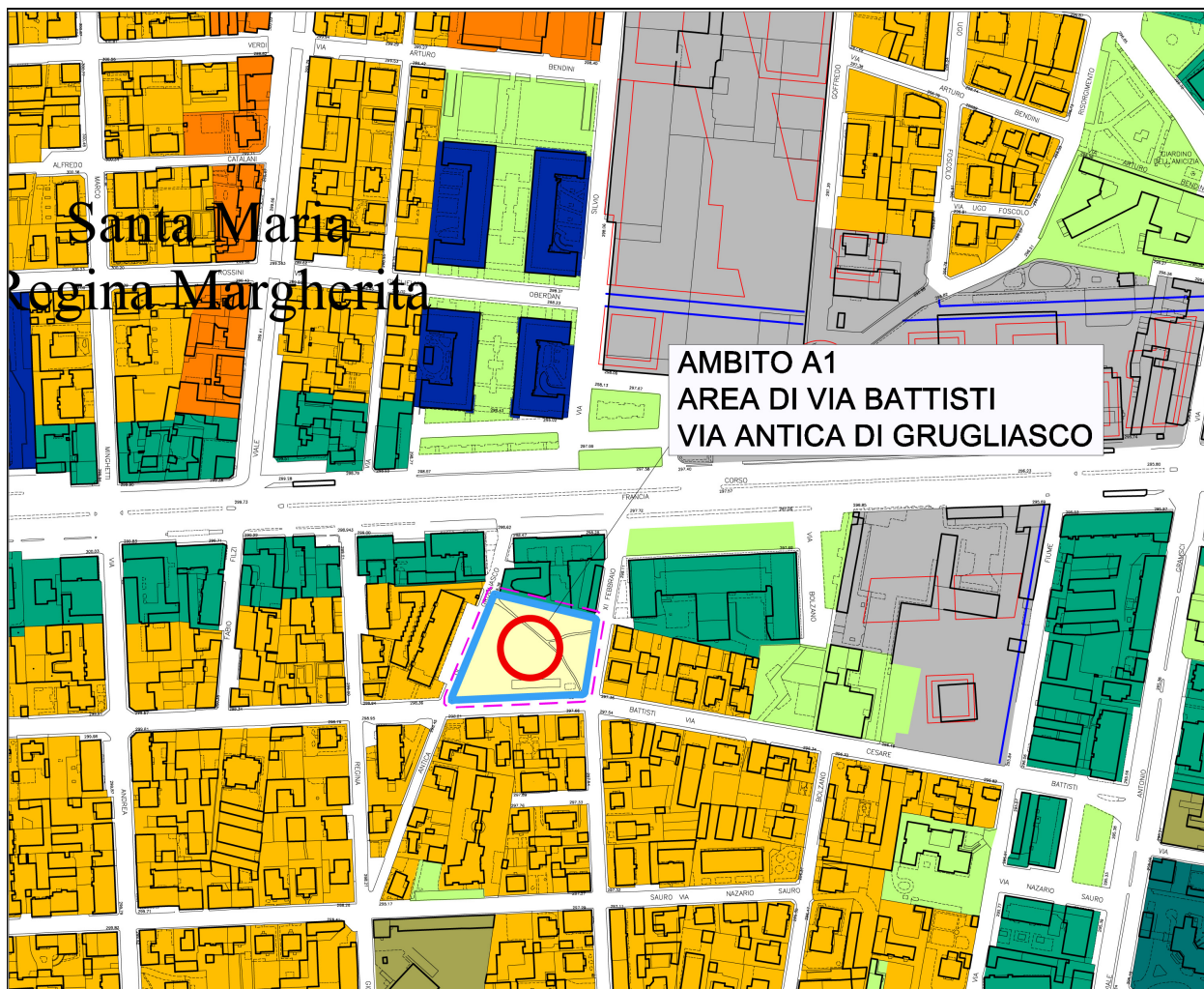
commercio, con una iniziativa promossa da privati, proprietari dell'area in oggetto di trasformazione.

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

- **Ambito A.1 – "Villaggio Mandelli: un brano di città", Area comunale di Corso Pastrengo e sedime ex-raccordo ferroviario, Area di Via Battisti – Via Antica di Grugliasco.**



Estratto di PRGC vigente con individuazione dell'area oggetto di rigenerazione urbana RigU-A.1 - "Villaggio Mandelli: un brano di città", area comunale di Corso Pastrengo e sedime ex raccordo ferroviario.



Estratto di PRGC vigente con individuazione dell'area oggetto di rigenerazione urbana
RigU-A.1: Area di Via Battisti – Via Antica di Grugliasco

La tabella seguente ne riassume i contenuti fondamentali:

	P.R.G.C. vigente ambito normativo: I bordi della città e le aree di via De amicis: <i>l'area di ricucitura Mandelli,</i> <i>l'area a servizi, i luoghi del</i> <i>lavoro. con modificazione del</i> <i>tessuto urbano</i>	P.R.G.C. in Variante Ambito di rigenerazione: RigU-A.1 – Villaggio Mandelli, area comunale di Corso Pastrengo e sedime ex-raccordo ferroviario	Differenze
Destinazione d'uso principale	<i>I luoghi del lavoro/ edilizia</i> <i>residenziale pubblica/servizi</i>	Residenza/commercio/ edificio pubblico-privato	-
Sup. in trasformazione (mq)	(9 375 + 11 600 + 1 150 <i>area</i> <i>di ricucitura</i>) + + 39 303 <i>area a servizi</i> + + 6 220 <i>i luoghi del lavoro</i> = = 67 648	67 648	-
S.L.P. ammessa (mq) - <i>area di</i> <i>ricucitura Mandelli</i>	5000 a residenza 7500 a luoghi del lavoro	34 167*	+ 14 203
S.L.P. ammessa (mq) - <i>i luoghi del lavoro</i>	7 464		
Altezza massima edifici (mt)	16,00	32,00	+ 16,00
Sup. a servizi ex art. 21 L.r. 56/77 e s.m.i. (mq)	39 303 (<i>affendenti all'area</i> <i>Mandelli</i>) + 2 700 (<i>la piazza</i> <i>dell'area di ricucitura</i>) = 42 003	29 540**	- 12 463
<p>* Il parametro di riferimento che costituisce il valore di slp massima edificabile ingloba quantità correlate che per mq. 32 718 sono riferite al contesto fondiario Mandelli, e mq. 1 449 riferite alla sistemazione e cessione corrispondente al comune dell'area di via Cesare Battisti. ** derivanti da: mq 28 570 (Sub-ambito 1) + mq 970 (Sub-ambito 2) = mq 29 540</p>			
	P.R.G.C. vigente ambito normativo: Santa Maria, Regina Margherita.	P.R.G.C. in Variante Ambito di rigenerazione: RigU-A.1 - Area di Via Battisti - Via Antica di Grugliasco	Differenze
Destinazione d'uso principale	<i>area di ricucitura</i>	area a servizi *	-
Sup. in trasformazione (mq)	3 350	3 350	-
S.L.P. ammessa (mq)	500 (con destinazione commerciale e servizi)	-	- 500
Altezza massima edifici (mt)	2 piani	-	- 2 piani
Sup. a servizi ex art. 21 L.r. 56/77 e s.m.i. (mq) affendenti all'area di Via Battisti – Via Antica di Grugliasco	3015	3 350	+ 335
<p>* la trasformazione dell'ambito a giardino pubblico ammette normativamente nella versione di variante la dismissione della quantità pari al 40% della superficie territoriale, coincidente in questo caso con la superficie catastale, e la restante parte, corrispondente al 60% del medesimo lotto, quale spazio assoggettato ad uso pubblico. Quindi si evince che: - mq 3350 x 40% = mq 1 340 in dismissione - mq 3350 x 60% = mq 2 010 in assoggettamento ad uso pubblico</p>			

Al fine di conseguire l'obiettivo prefissato, la Variante urbanistica opera, sull'area in argomento, la sostituzione nell'ambito denominato "i bordi della città" - nel quadrante "I bordi della città e le aree di Via De Amicis" con il nuovo ambito normativo "i luoghi della rigenerazione urbana" a cui, nel caso specifico, è attribuita la destinazione d'uso a residenza ed uno spazio commerciale già legittimato dal Piano del Commercio quale L1 - Pastrengo. I valori che ne derivano dal processo di rigenerazione sono il risultato dalla verifica degli elementi oggetto di demolizione e ricostituzione volumetrica, ciò con la scansione dello sviluppo di SLP rilevata dallo stato d'essere. Il nuovo ambito normativo, ora previsto tra le nuove categorie dello strumento urbanistico vigente, viene disciplinato da un'apposita scheda progettuale che ne evidenzia parametri e modalità attuative. Alla **scheda progettuale normativa**, denominata in Variante "**area di rigenerazione RigU-A.1**" è affiancata una tavola grafica con l'individuazione della destinazione urbanistica delle aree interessate.

Sempre con l'intento di rendere chiaro ogni procedimento di variante si riporta quanto espresso nella scheda normativa di Collegno Rigenera a definizione dei parametri assunti per il conteggio della superficie a servizi richiesta in linea con i disposti normativi del PRGC vigente, e più in specifico:

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

L'intervento comporta obbligo o dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq. 27.108 di servizi pubblici, dovuti ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e come segue ripartiti:

- Sub-ambito 1:

- afferenti alla residenza : mq. 19.899 (29 mq/ab insediabile)
di cui mq. 1 097 delegati dalle edificazioni collegate alla cessione dell'area di via Cesare Battisti;
- afferenti alla quota terziario - commerciale : mq. 4 500 (100% SLP terziario - commerciale);

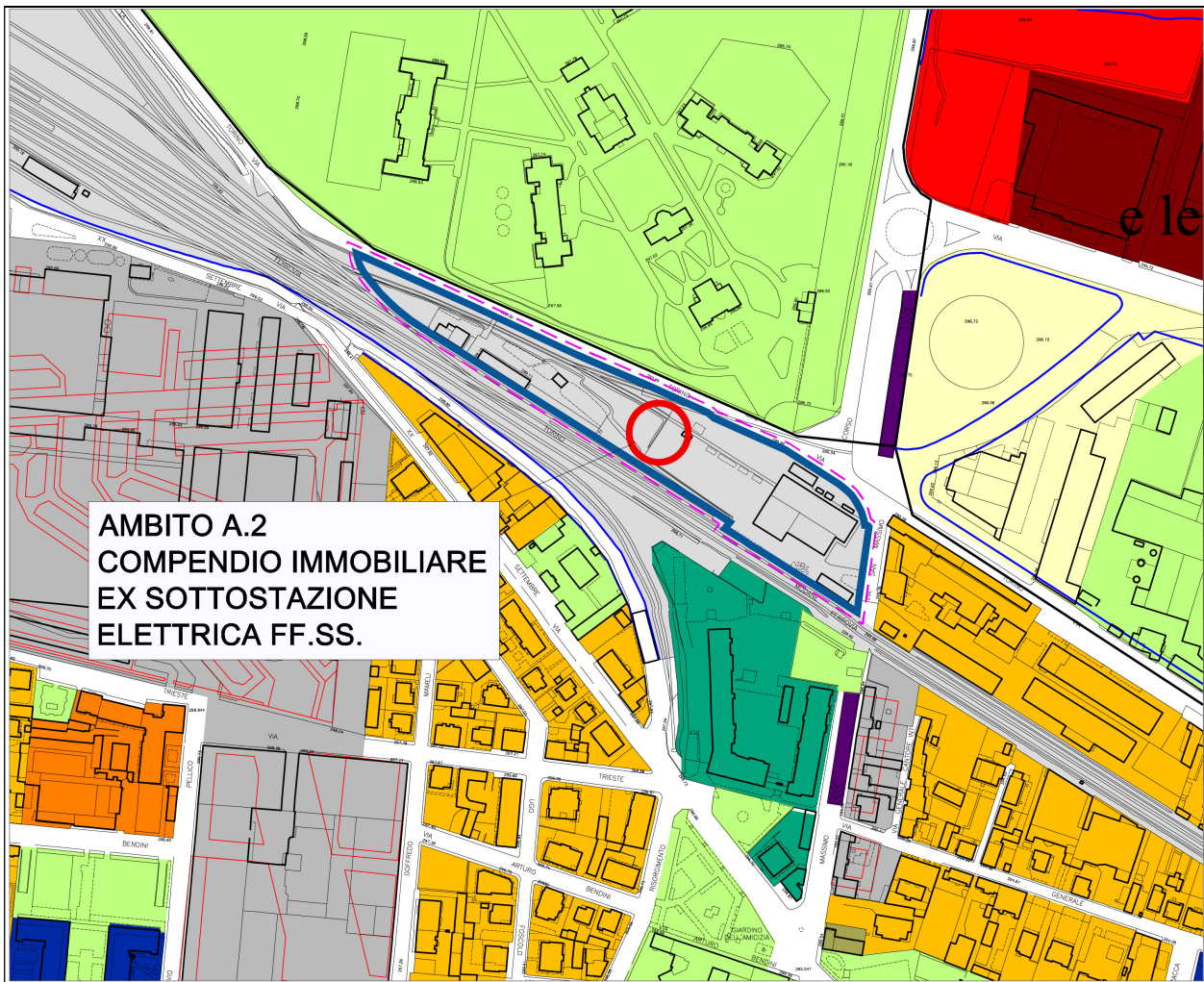
- Sub-ambito 2:

- 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: 80% SLP).

Riassumendo, è necessario porre in evidenza alcuni punti fondamentali:

- le aree a servizi richieste si definiscono complessivamente come precedentemente descritto in mq 27.108 (di cui mq 24.399 per il Sub-ambito 1 e mq 2.709 per il Sub-ambito 2);
- progettualmente le aree a servizi cedute o assoggettate ad uso pubblico previste all'interno del Sub-ambito 1 si traducono in mq 28.570, cui vanno ad aggiungersi i metri quadri dell'area sita in Via Cesare Battisti che progettualmente, per caratteristiche intrinseche, apporta un valore equiparabile al 100% dell'area complessiva corrispondenti a 3.350 mq, in parte designata alla funzione di luogo assoggettato, con box interrati privati, ed una parte posta a garanzia del conto in dismissione. Da ciò scaturisce che complessivamente sul Sub-ambito 1 siano previsti quale ipotesi di progetto (mq 28.570 + mq 3.350) = mq 31.920 > mq 24.399 richiesti.
- il Sub-ambito 2 vede invece quale previsione di area a servizi in dismissione/assoggettamento la superficie di mq 970 < mq 2.709 richiesti (la differenza pari a mq 2.709 - mq 970 = mq 1.739 potrà essere reperita esternamente).

- **Ambito A.2 – Compendio immobiliare ex-sottostazione elettrica F.F.S.S..**



Estratto di PRGC vigente con individuazione dell'area oggetto di rigenerazione urbana RigU-A.2 – Compendio immobiliare ex-sottostazione elettrica F.F.S.S.

La tabella seguente ne riassume i contenuti fondamentali:

	P.R.G.C. vigente ambito normativo: Santa Maria, Regina Margherita.	P.R.G.C. in Variante Ambito di rigenerazione: RigU-A.2 – Compendio immobiliare ex- sottostazione elettrica F.F.S.S.	Differenze
Destinazione d'uso principale	<i>la ferrovia</i>	Terziario- commerciale/direzionale	-
Sup. in trasformazione (mq)	12 997	12 997	-
S.L.P. ammessa (mq)	esistente (3 791 mq)	5 000	+ 1 209
Altezza massima edifici (mt)	esistente (14,55)	14,55	-
Sup. a servizi ex art. 21 L.r. 56/77 e s.m.i. (mq) afferenti all'area F.F.S.S.	-	Min 4 000	+ 4 000

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

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

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

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

Nel caso specifico si precisa che:

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

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

Il progetto in oggetto propone una profonda razionalizzazione del sito, con l'eliminazione delle strutture esistenti in forte degrado, la realizzazione di un'ampia area pedonale, percorsi ciclabili, residenze di tipo libero e sociale, spazi a disposizione dell'amministrazione comunale e aree a destinazione terziario commerciale.

Lo studio nel suo insieme è stato formulato sulla base del clima acustico dei luoghi, partendo dall'arretramento degli edifici sul lato di Via De Amicis, lato più trafficato, per porre l'intervento in area più protetta, prediligendo il lato su Via Torino.

Tale studio, iniziato nell'aprile del 2013, è stato recentemente aggiornato per poter delineare uno scenario attuale dei luoghi e poter essere uno strumento utile ad una corretta progettazione.

L'area nel suo insieme è caratterizzata da una forte viabilità durante il periodo diurno e notturno: nello specifico, si può affermare che rispetto ai primi studi, la rumorosità dell'area risulta incrementata. Ciò può essere dovuto agli sviluppi edilizi che hanno interessato negli ultimi anni il comparto urbano in cui è inserito il progetto.

La presenza di attività commerciali e produttive esistenti tuttavia non costituiscono un elemento di disturbo rilevante. La presenza della ferrovia non è risultata una problematica oggetto di approfondimento in quanto il fronte dei fabbricati su via Torino costituisce una sorta di "barriera acustica" con funzione di mitigazione verso l'area di interesse.

La Classificazione acustica del territorio del Comune di Collegno, pone l'area in oggetto in tre differenti classi: CLASSE III - *aree tipo misto*, CLASSE IV - *Aree di intensa attività umana* e CLASSE V – *Aree prevalentemente industriali*.

Analizzando l'area nel suo insieme, e ponendola a confronto con i lotti vicini, risulta immediata la necessità di uniformare i luoghi con i lotti attigui, ponendo attenzione allo scenario acustico attuale e futuro oltre che al progetto che verrà realizzato: sulla base di queste considerazioni è nata la necessità di porre l'intero lotto in Classe III, classe che meglio si addice alla situazione attuale e futura, con fasce cuscinetto in IV verso le aree industriali limitrofe.

Per ogni dettaglio si rimanda allo specifico elaborato tecnico.

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

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

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

Per l'attivazione del procedimento è prevista la redazione del "Documento tecnico di verifica", secondo l'articolazione e i contenuti indicati dall'Allegato I del D.lgs. 152/2006,

Norme in materia ambientale. Tale documento ha lo scopo di individuare la presenza di impatti significativi sulle matrici ambientali del territorio, generati dall'attuazione delle previsioni della Variante, e l'eventuale necessità di una Valutazione Ambientale successiva. Per ogni dettaglio relativo alla Verifica di Assoggettabilità e per le indagini e le valutazioni effettuate, si rimanda allo specifico Documento tecnico.

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

1f Procedura ambientale di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Il D.lgs. 152/06 ha introdotto nell'ordinamento italiano la Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi; in ambito regionale la L.R. 56/77 ha recepito le indicazioni del Decreto legislativo, prevedendo al comma 8 dell'art. 17bis che le Varianti Semplificate siano soggette alla Verifica preventiva di Assoggettabilità a VAS, ad eccezione dei casi esclusi di cui al comma 11.

La Verifica di Assoggettabilità a VAS espletata ha fatto riferimento ai criteri individuati dall'Allegato I della Parte II del D.lgs. 152/2006 e s.m.i., riportando le informazioni e i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione delle previsioni della Variante semplificata.

Con Provvedimento n. 4/2019 del 28 11/2019, l'autorità Competente per la VAS ha decretato di **non assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** la Variante Semplificata al PRGC relativa all'attuazione delle previsioni del Programma "Collegno Rigenera" sull'Ambito unitario di Variante urbanistica "A", condizionando la non assoggettabilità al recepimento delle prescrizioni indicate dall'Organo Tecnico Comunale di VAS.

Viste le considerazioni emerse in sede di Conferenza di Servizi e, in particolare, quanto manifestato dagli Enti partecipanti in merito all'opportunità di demandare l'attuazione degli interventi a successivi strumenti urbanistici esecutivi sviluppati su "sub-ambiti" è stato previsto che questi siano sottoposti a nuova Verifica di Assoggettabilità a VAS, fatto comunque salvo il principio di non duplicare le valutazioni già effettuate. È stato tuttavia richiesto di recepire nella variante semplificata in oggetto alcune considerazioni ambientali richieste, in particolare per le matrici ambientali: viabilità e mobilità, invarianza idraulica e permeabilità, mitigazioni e compensazioni.

Di seguito si riportano in sintesi le modalità con le quali sono state recepite all'interno della Variante Semplificata in oggetto le prescrizioni dell'OTC di VAS.

Risorse idriche e gestione delle acque meteoriche e reflue

Recependo quanto richiesto dal parere dell'OTC è stata integrata la scheda normativa con le seguenti prescrizioni:

- "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";
- "Rispetto alle modalità di smaltimento dei reflui ed alla gestione delle acque meteoriche, si dovrà prevedere la gestione separata delle acque bianche e nere.
- "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";
- "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".

Infine, in sede di S.U.E. saranno approfonditi gli aspetti connessi all'eventuale adeguamento delle reti idriche e fognarie coinvolgendo nel procedimento di Verifica di VAS anche l'Autorità d'Ambito torinese ATO3 e il soggetto gestore del servizio idrico per i necessari pareri di compatibilità.

Invarianza idraulica e permeabilità

È stata effettuata una verifica relativamente alle superfici permeabili e impermeabili previste dal progetto di trasformazione delle aree. Tale verifica che riguarda l'intero ambito di rigenerazione urbana "A" è stata riportata nel capitolo 10 della Relazione agronomica allegata. Da essa si evince che, con il progetto in oggetto, si avrà un incremento di aree permeabili pari a circa 10.816 mq e pertanto un netto miglioramento della situazione idraulica attuale. È stato anche specificato nella scheda d'area che in fase di S.U.E. dovrà essere redatto uno specifico studio idraulico che definisca le modalità di gestione delle acque meteoriche e verifichi con maggiore dettaglio le condizioni di invarianza idraulica delle singole aree.

Per quanto concerne l'area di Via Cesare Battisti non interessata dal parcheggio interrato essa sarà pavimentata con materiale permeabile in resina o granulato naturale e sarà piantumata con alberi d'alto fusto, posizionati in modo regolare. Tale intervento, unitamente al fatto che sulla soletta della parte interessata dal parcheggio interrato sarà realizzato uno spazio verde, consentirà di conservare la permeabilità di tale, la cui funzionalità sarà ulteriormente approfondita nell'ambito dei successivi percorsi valutativi.

In merito alla realizzazione delle vasche di raccolta delle acque piovane, è stato specificato nella Scheda Normativa che "le stesse dovranno essere realizzate in corrispondenza delle aree già compromesse o che saranno impermeabilizzate dal progetto".

Per quanto concerne la richiesta "di individuare i parcheggi a raso su aree attualmente già impermeabilizzate e di localizzare il maggior numero di parcheggi afferenti all'insediamento commerciale nel corpo del fabbricato stesso " si evidenzia che la localizzazione delle aree per i parcheggi è condizionata dal rapporto che essi hanno con le infrastrutture della mobilità e con le aree edificate, tuttavia nella scelta delle aree sono state preferite in massima parte aree attualmente impermeabilizzate, inoltre per quanto concerne l'insediamento commerciale per ridurre l'occupazione all'esterno di aree per parcheggi, queste sono state individuate in massima parte al piano interrato della struttura.

Viabilità e mobilità

La relazione dello "Studio d'Impatto Viabilistico" è stata integrata con quanto richiesto nel parere dell'OTC. In particolare:

- È stato specificato che l'asse stradale di via Cernaia è stato considerato come asse di distribuzione interna e locale con un livello di interferenza minima sulla capacità generale del grafo di rete considerato e, per questo motivo è stato escluso dalle campagne di misura originarie;
- In relazione alla "fonte della tabella riprodotta a pag. 10 (Tabella 1: distribuzione della attrattività di poli commerciali lungo le diverse fasce orarie)", è stato specificato che le percentuali di distribuzione degli arrivi/partenze dei clienti in aree commerciali polivalenti sono state ricavate dall'osservazioni su aree simili (ad esempio C.C. "Barilla" di Parma o C.C. "Settimo Cielo" di Settimo Torinese) di cui si avevano dati di riferimento. Da considerare che queste percentuali sono state utilizzate per avere la certezza di sovrapposizione tra ora di punta del traffico ordinario e valori degli arrivi/partenze;
- Per quanto attiene la descrizione del modello di distribuzione utilizzato è stato integrato il capitolo 4.6 della relazione;
- Per quanto concerne la richiesta di riportare "una tabella analitica con le capacità degli archi stradali considerati nella simulazione, da cui poter derivare i loro livelli di servizio" si rimanda a quanto riportato nel capitolo 7 e alle tabelle 37 e 45 della Relazione;
- È stato specificato che i dati utilizzati sono stati quelli relativi alla campagna 2019 per le sezioni e le intersezioni aggiornate e interpolate per le rimanenti, utilizzando le variazioni osservate;
- Per quanto concerne la richiesta di riportare "opportune tabelle di raffronto fra i LOS attuali (determinati a partire dai flussi rappresentati in ST/B.1) e i LOS determinati dal carico sulla rete dei flussi indotti (rappresentati in ST/B.3), con evidenza dei cambiamenti intercorsi" la relazione è stata integrata con un nuovo paragrafo 7.1;
- Per quanto riguarda la richiesta di chiarimento delle "motivazioni per cui la domanda indotta dalla superficie residenziale dell'area ex Mandelli viene ripartita il 30% in uscita e il 70% in entrata (cfr. pag. 17)" è stato specificato che la definizione della suddivisione percentuale degli ingressi/uscite è funzione dell'intervallo di punta scelto. Trattandosi di un intervallo di punta pomeridiano, e considerando l'area come area con destinazione d'uso residenziale è cautelativo privilegiare il rientro a casa (viaggi in ingresso) come direttrice principale rispetto alle uscite da casa;
- Per quanto riguarda la richiesta di "chiarire le motivazioni per cui, per determinare la domanda indotta dall'area comunale, è stato considerato il parametro di

12 mq/utente (da cui 4000 mq di SLP/12 = 333 utenti/giorno e perché si ritiene “cautelativa” l’ipotesi che il 15% degli utenti decida di compiere uno spostamento all’interno dell’intervallo di punta serale (cfr. pag. 17)” è stata recepita l’osservazione di basarsi sulla capacità insediativa residenziale dell’area mista, applicando il criterio sintetico ex art. 20 della L.R. 56/1977 e s.m.i., in applicazione del quale si ottengono 89 veicoli, da assegnare alla rete invece dei 50 viaggi al 15% dei virtuali utenti dell’area;

- È stata adottata l’osservazione in merito al potenziale di attrazione/generazione delle aree limitrofe con il valore di 236 viaggi/ora (si veda tabella 18 della Relazione);

Risparmio energetico

È stata integrata la Scheda Normativa con le specificazioni richieste:

- È prescritto il raggiungimento di requisiti di sostenibilità ambientale e di prestazione energetica corrispondenti al punteggio 2,5 del sistema di valutazione denominato “Protocollo ITACA – Regione Piemonte – Edifici” o di un eventuale nuovo sistema 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”;

- “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”;

- “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.”

Matrice rumore

La proposta di modifica al piano comunale di classificazione acustica è ritenuta condivisibile. Il comune stesso provvederà in fase di variante urbanistica ad aggiornare il piano stesso. Con il proseguire del progetto i vari interventi saranno integrati con clima o impatto acustico a seconda del tipo di intervento.

In merito alla richiesta che “nessun edificio residenziale potrà essere localizzato all’interno della classe V” si specifica che nella proposta di modifica al piano di classificazione acustica non sono presenti aree in Classe V.

Matrice suolo e sottosuolo

La scheda normativa è stata integrata con le disposizioni richieste dal parere dell'OTC.

Gestione del verde

Sulla base delle richieste del parere dell'OTC sono stati integrati i seguenti capitoli della Relazione agronomica allegata:

- capitolo 5 - Gestione delle specie esotiche invasive;
- capitolo 10 – Consumo di suolo;
- capitolo 12 – Le compensazioni di anidride carbonica.

Inoltre, la scheda normativa è stata integrata con le seguenti specifiche:

“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.

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.

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”.

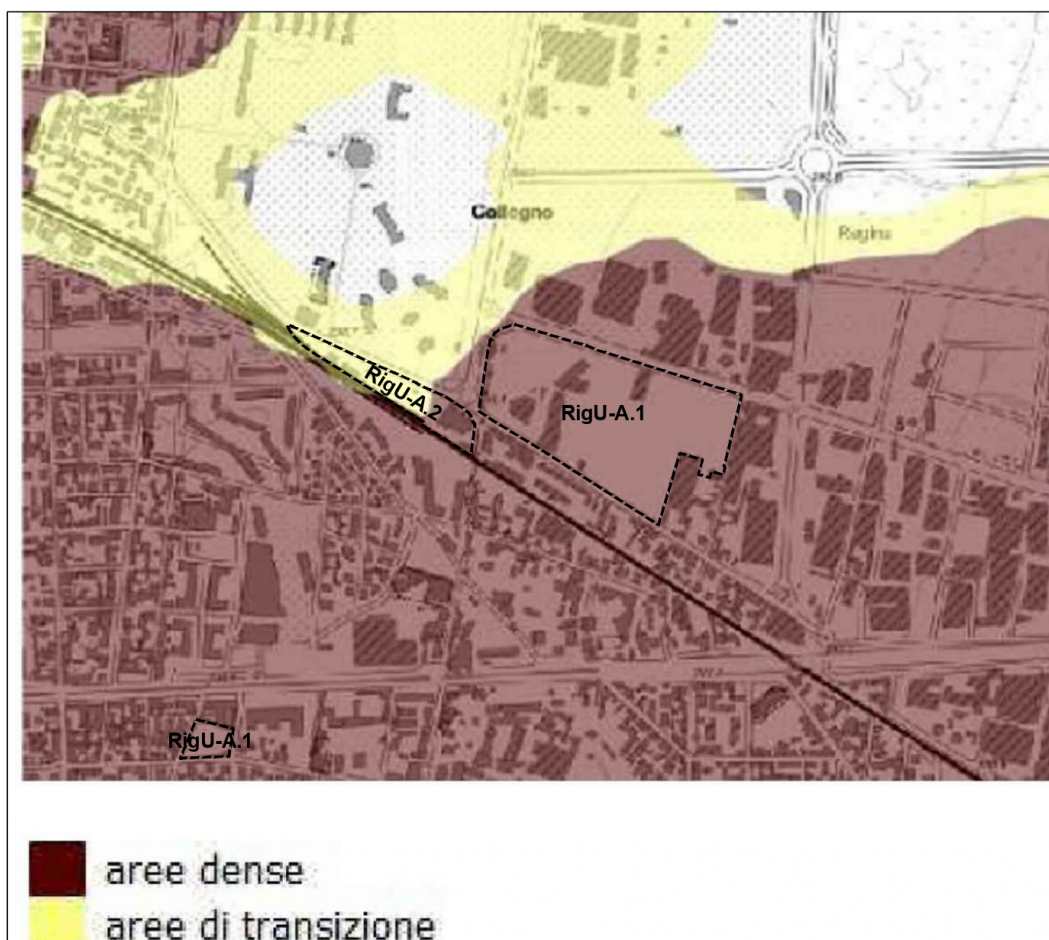
Mitigazioni e compensazioni

La scheda normativa è stata integrata con le misure mitigative e compensative individuate durante il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS e riportate nei documenti ambientali depositati, sia per la fase di cantiere che per la fase di esercizio.

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

Il presente approfondimento considera l'incremento di capacità insediativa residenziale in progetto sulle aree del Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica "Collegno Rigenera" individuate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 11/05/2017 ai sensi dell'art. 14, comma 1, della L.r. 20/2009¹ e oggetto di Proposta di variante al PRGC in corso e/o completata. La perimetrazione degli ambiti di territorio interessati dal Programma risulta in linea con le prescrizioni stabilite ai commi 1 e 2 dell'art. 21 *Fabbisogno residenziale* delle NdA del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Torino (PTC2). Tutte le aree di rigenerazione sono infatti qualificabili come "dense" ai sensi dell'art. 16 delle stesse NdA in quanto "costituite dalle porzioni di territorio urbanizzato [...] aventi un impianto urbanistico significativo, caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e dalle funzioni di servizio qualificato per la collettività".

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



Stralcio planimetria di classificazione delle aree "dense" ai sensi dell'art. 16, comma 7 delle Nta del PTC2, con individuazione delle aree di progetto (RigU-A.1 e RigU-A.2)

Il Programma “Collegno Rigenera” risponde inoltre alla necessità di individuare in seno al PRGC, alle sue varianti e nell’ambito delle aree urbanizzate esistenti, “quelle che risultano degradate, nonché quelle che richiedono comunque la riqualificazione dell’assetto urbanistico, funzionale o architettonico, o misure di contenimento o riduzione di pressioni sull’ambiente”, recando nel contempo “le prescrizioni idonee, in ciascuna area, a perseguire la riqualificazione urbanistica, funzionale, architettonica o ambientale anzidetta”.

Nello specifico le aree di rigenerazione "RigU-A.1", e "RigU-A.2", hanno previsto un incremento di SLP pari a 24.667 mq, da cui deriva una previsione di crescita della capacità insediativa di 644 abitanti.

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

sia gli elaborati delle Proposte di variante redatti in linea con le previsioni programmatiche.

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

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

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

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

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

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

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

Nota *

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

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

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

Totale parziale Proposte di variante al PRGC in corso e/o completate		247	1.169	+ 922
---	--	------------	--------------	--------------

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

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

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

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

Incrementi di capacità insediativa residenziale derivati (abitanti):

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

Art. 21, comma 7, NdA del PTC2

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

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

Art. 21, comma 7 bis, NdA del PTC2

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

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

2. ELENCO PUNTUALE DELLE MODIFICHE

2a) Relazione Illustrativa

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

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

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

2b) Norme Tecniche di Attuazione

Norme generali

Schede normative

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

Punto 3 - *motori di trasformazione* (rettifica sui contenuti di sviluppo dell'area)

Punto 4 - *il progetto* (rettifica sui contenuti di sviluppo dell'area)

Punto 5 - *le relazioni* (rettifica sui contenuti di sviluppo dell'area)

Punto 6 - *ambiti normativi* (aggiornamento della definizione " i luoghi della rigenerazione urbana")

Punto 6.1 – *Modalità di intervento* (aggiornamento del capitolo riferito ad interventi di modificazione del tessuto urbano con l'inserimento di una nuova categoria: " i luoghi della rigenerazione urbana")

- S. Maria - Regina Margherita

Punto 5 - *le relazioni* (rettifica sui contenuti di sviluppo dell'area)

Punto 6 - *ambiti normativi* (aggiornamento della definizione " i luoghi della rigenerazione urbana")

Punto 6.1 – *Modalità di intervento* (aggiornamento del capitolo riferito ad interventi di modificazione del tessuto urbano con l'inserimento di una nuova categoria: " i luoghi della rigenerazione urbana")

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

Inserimento del punto 4.83 relativo all'area di modificazione *Ambito A.2 – Compendio immobiliare ex-sottostazione elettrica F.F.S.S.*, con la precisazione delle aree a servizi aggiuntive presenti all'interno della medesima, inserimento del punto 9.16a relativo all'area di modificazione *Area comunale di Corso Pastrengo* e aggiornamento delle quantità di servizi ex art. 21 della L.r. 56/77 per quanto riguarda sia *I bordi della città e le aree di via De Amicis* , sia *Regina Margherita*, sia il territorio complessivo (totali complessivi).

2d) Elaborati grafici

Tav. n. 2.1 Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale	scala 1:5.000
Tav. n. 3.1 Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto	scala 1:5.000
Tav. 4.1 Tavola dei servizi in esistenti	scala 1:5.000
Tav. n. 5.1 Tavola dei servizi in progetto	scala 1:5.000
Tav. n. 6.1.1 La città sotterranea –rete gas	scala 1:5.000
Tav. n. 6.2.1 La città sotterranea –rete energia elettrica	scala 1:5.000
Tav. n. 6.3.1 La città sotterranea –rete acquedotto	scala 1:5.000
Tav. n. 6.4.1 La città sotterranea –rete fognaria	scala 1:5.000
Tav. n. 7.1 Tavola di inquadramento normativo	scala 1:5.000
Tav. n. 8.20 Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
Tav. n. 8.21 Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
Tav. n. 11.7.1 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica 1:5.000	scala
Tav. n. 13 Tavola di inquadramento normativo	scala 1:6.000
Tav. n. 13.1 Tavola della viabilità	scala 1:6.000
Tav. n. 14.1 Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale inserite nel PRGC	Scala 1:6.000

MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C.

1 – Modifiche alla Relazione Illustrativa

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

... *OMISSIS*...

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

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

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

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

possibilità di incrementare il patrimonio di edilizia **residenziale sociale pubblica sovvenzionata** a disposizione dell'Amministrazione, che potrà provvedere a concederla in affitto a prezzi di locazione controllati, **direttamente o tramite convenzionamento con soggetti gestori privati.**

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

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

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

4.4 Calcolo della capacità insediativa teorica del piano

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

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

E' apparso pertanto opportuno verificare l'indice abitativo effettivo per arrivare ad un coerente dimensionamento del piano. Tale dimensionamento ed il calcolo della capacità insediativa residenziale sono necessari ai fini delle determinazioni degli standard urbanistici. La capacità insediativa è espressa in metri quadri anziché in metri cubi e l'utilizzo ai fini del calcolo dell'indice volumetrico abitativo medio - definito in 100 mc per abitante, dall'art. 20 titolo IV

della legge regionale 5 dicembre '77 e s.m.i., corrispondente a 33,3 mq. per abitante - è aggiornato in relazione alle modifiche sopra descritte.

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

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

Pertanto:

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

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

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

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

Assunto tale indice, dalla somma della capacità insediativa teorica derivante da interventi già realizzati e in fase di realizzazione o da interventi previsti da strumenti urbanistici in corso di attuazione e della capacità insediativa teorica derivante dai nuovi interventi previsti dal

preliminare di piano, si ottiene la capacità insediativa del presente piano regolatore. Sono stati considerati:

A - gli abitanti derivanti dalle superfici residenziali realizzate e in fase di realizzazione al 1998 divisi per l'indice abitativo 38,3 mq/abitante, considerando in tal modo anche la capacità insediativa teorica residua derivante dalle superfici residenziali non occupate:
mq. $1.960.697 : 38,3 = \mathbf{51.193 \text{ abitanti}}$.

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

Al valore così ottenuto sono stati aggiunti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Interventi	mq	abitanti
Area di ricucitura di via Messina ERPS	2.400	63
Case alte	13.475	352
Case alte via antica di Rivoli – ERPS -	2.700	70
Case alte su strada	111	3
Case alte su strada di corso Francia	32.738	855
Case basse	9.176	240
Case basse di Savonera	1.195	32
Case e lavoro	28.799	752
Case e lavoro della catenella di via Galvani	3.111	81
Case su strada	10.093	263
Palazzine	15.510	405
Le case e le corti del centro storico	4.458	116
I luoghi della modificazione del tessuto urbano	21.205	554
I luoghi della rigenerazione urbana	24.667(*)	644
Totale	144.971-169.638	3.786 4.430
Totale generale	2.146.777+144.971 169.638 = 2.291.748 2.316.415	56.051+3.786 4.430= 59.837 60.481

Interventi	Superfici mq	abitanti
Interventi realizzati e in fase di realizzazione al 1998	1.960.697	51.193
Interventi derivanti da strumenti urbanistici in corso di Attuazione (Pec) e dal piano particolareggiato dell'area Centrale di Collegno	118.475	3093
Interventi derivanti dalla variante in anticipazione di Piano "I bordi della città e le aree di via De Amicis"	47.605	1.243
Recupero abitativo dei sottotetti	20.000	522
Interventi previsti dal piano	144.971-169.638	3.786 4.430
Totale	2.291.748 2.316.415	59.837 60.481

La capacità insediativa teorica prevista dal piano è pertanto di ~~59.837~~ **60.481** abitanti

() Si specifica che i luoghi della rigenerazione urbana intercedono con le "relazioni per l'Area di ricucitura Mandelli", evidenziando che già nella struttura del Piano esistono 5.000 mq di SLP con destinazione ad ERP - se ne deduce che dal calcolo sommario del numero degli abitanti insediabili bisogna tenere conto che:*

5.000 mq/38.3 = 130,54 ab sono già considerati nella valutazione della Relazione illustrativa di Piano.

OMISSIS

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

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

Le case e la dismissione diversificata a servizi, che risponde all'esigenza di attuare politiche eque a fronte di possibilità di rendita differenziate.

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

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

Aree a servizi articolo 21

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

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

Aree a servizi articolo 22**

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

** Nel calcolo della effettiva dotazione a servizi a scala sovracomunale sono state considerate solo le aree di proprietà comunale anche per ciò che riguarda il Parco della Dora. La differenza tra il valore così ottenuto, pari a 5,71 mq/ab, e il valore previsto dal vigente piano regolatore, pari a 68 mq/ab, è quindi da imputarsi al fatto che tale strumento, inserendo nel calcolo la superficie agricola del parco, pari a 3.132. 062 mq, innalzava considerevolmente la effettiva dotazione, presumendo una poco probabile acquisizione pubblica dei fondi agricoli.

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

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

4.6.b: Calcolo della dotazione a servizi in previsione

Il piano deve soddisfare una dotazione a servizi per una città di ~~59.837~~ 60.481 abitanti; esso deve inoltre garantire la dotazione a servizi relativa al fabbisogno indotto dai nuovi insediamenti produttivi previsti e dalla possibile terziarizzazione degli impianti industriali esistenti.

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

Scheda riepilogativa degli interventi

aree normative	Sup. fondiaria mq	Sup. fondiaria occupata mq	SLP esistente mq	Indice Mq/mq	SLP prevista mq	% servizi	Sup. a servizi da reperire mq
luoghi del lavoro							
<i>riordino</i>							
via De Amicis	336.935,00 330.715,00	343.296,00 337.076,00	164.823,00	1,20	404.322,00 396.858,00	0,80	330.246,00 324.275,00
Via Rosa Luxemburg	137.319,00	137.319,00	68.441,55	0,80	109.855,00	0,80	87.884,00
Ex ricovero Savonera	41.000,00	41.000,00	18.000,00	0,50	20.500,00	0,80	16.400,00
Terracorta - Leumann	34.476,00	34.476,00	24.600,00		24.600,00	0,80	19.680,00
Santa Maria Regina Margherita	48.205,00	48.205,00	29.887,10	1,20	57.846,00	0,80	46.276,80
L'ansa della Dora	11.309,00	11.309,00	9.047,00		11.309,00	0,80	9.047,00
Savonera	54.933,00	9.982,00	11987,00	1,20	65.920,00	0,80	52.735,00
Cascina Gay	28.690,00	2.532,00	2728,00	0,4	11.476,00	0,80	9.180,80
Cascina Gay- A. d. P.	39.903,00	15.462,00	15462,00				16.404,00
Totale parziale	732.770,00 726.550,00	643.581,00 637.361,00	344.975,65		705.828,00 698.364,00		587.853,60 581.882,60
Variante 10*	30.212,00	30.212,00	3.551,00	0,48	14.607,00		9.721,00
Piano degli insediamenti produttivi, statale 24*	120.899,00	79.879,00	54.404,00		81.716,00		6.192,00
Totale parziale	883.881,00 877.661,00	753.672,00 747.452,00	402.930,65		802.151,00 794.687,00		603.766,60 597.795,60
<i>nuovo impianto</i>							
via De Amicis	129.202,00			0,80	103.361,20	1,00	91.245,20
Area di ricucitura Mandelli	9.375,00			0,80	7.500,00	1,00	7.500,00
Area Cascina Canonica	55.857,00				33.000,00		110.920,00
Piano degli insediamenti produttivi, statale 24*	284.457,00				171.068,00		105.540,00
Totale parziale	491.028,00 469.516,00				314.929,20 307.429,20		315.205,20 307.705,20
P.P. area di modificazione 1.Fermi-Elbi	14.265,00		38.789,00		20.881,00	1,00	20.881,00
P.C.C. area di modificazione 2. Prima Industrie	35.476,80				26.607,60	0,63	16.874,50
P.C.C. area di modificazione 3.Sistemi	12.137,00				9.554		23.659
Ambito di rigenerazione "A.2 ex sott. ferrov. FFSS"	12.997,00	1.296,00	3.791,00		5.000,00	0,80	4.000,00
Ambito di rigenerazione "A.1 Villaggio Mandelli "	7.153,00				4.500,00	1,00	4.500,00
Totale generale	1.436.787,80 1.429.205,80	753.672,00 748.748,00	441.719,65 445.510,65		1.174.122,80 1.168.658,80		980.386,30 975.415,30

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

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

Anche la variante 10, che coinvolge l'area della stazionetta lungo la statale 24 a il quartiere di Oltredora (del .C.C. n. 80, 30 giugno 1998), essendo stata elaborata contestualmente al presente progetto preliminare, è assunta nel nuovo piano con le proprie norme specifiche. In questo ambito, i luoghi del lavoro conservano la distinzione tra P produttivo e T terziario e la dismissione a servizi è valutata in ragione dell'80 % della superficie coperta di ampliamento per l'ambito di riordino a destinazione produttiva (superficie coperta di

ampliamento = 1,5 della superficie coperta esistente), e del 100 % della superficie lorda di pavimento per la destinazione terziaria.
ammessa).

Pertanto i servizi necessari sono:

	<u>Servizi art.21</u>	<u>Servizi art. 22*</u>
Abitanti (n. 59.837 60.481)	1.735.273 mq 29 mq/ab 1.753.949 mq 29 mq/ab	1.196.740 mq 20 mq/ab 1.209.620 mq 20 mq/ab
(**) Luoghi del lavoro esistenti (slp prevista mq 853.061)	637.706,60 mq	
(**) Luoghi del lavoro previsti dal nuovo P.R.G.C. (slp prevista mq 153)	218.946,00 mq	
(**) Luoghi del lavoro previsti dal P.P. — area di modificazione 1.Fermi-Elbi (slp prevista mq 20.881)	20.881 mq	
(**) Luoghi del lavoro previsti dal P.C.C. — area di modificazione 2. Prima Industrie (slp prevista mq 26.607,60)	16.874,50 mq	
(**) Luoghi del lavoro previsti dal P.C.C. — area di modificazione 3.Sistemi (slp prevista mq 9.554)	23.659 mq	
(**) Piano degli Insediamenti produttivi	105.540 mq	
Luoghi del lavoro esistenti e previsti dal PRGC	975.415,30mq	
Totale servizi art. 21	2.760.005 mq 2.729.364,30 mq	1.196.740 mq 1.209.620 mq
Totale servizi da reperire art. 21 e 22		3.956.745 mq 3.938.984,30 mq

(**) *Correzione di errore materiale*

Il freno posto dal presente piano a ipotesi di ulteriore consumo di territorio porta a sancire il definitivo abbandono di possibilità edificatorie per il Campo volo; la grande estensione pianeggiante che disegna i confini amministrativi con la città di Torino, viene quindi tutelata quale risorsa ambientale da salvaguardare e trasformata in verde pubblico di interesse sovracomunale (art. 22). Non concorre invece a coprire il fabbisogno di servizi a scala sovracomunale il parco agronaturale della Dora, per il quale il piano sottolinea la dimensione agricola. Il parco descrive pertanto un ambito di particolare interesse ambientale dove l'obiettivo prioritario di tutelare l'attività agricola porta a preservare l'odierna tessitura dei campi e l'attuale assetto proprietario escludendo ipotesi di acquisizione pubblica dei fondi. Solo alcuni luoghi interni al parco, che in virtù del luogo che svolgono rispetto alla città si caratterizzano per un tipo di fruizione più pubblica, vengono identificati come servizi a scala comunale.

Essi affiancano all'area della Cascina Didattica contigua all'ex ricovero di Savonera lungo la strada statale 24, agli orti urbani e a una serie di luoghi di servizio al parco, già di proprietà

comunale l'ansa della Dora con il setificio del Molino - dove le sponde del fiume tra il centro storico, il quartiere Oltredora e il quartiere Borgonuovo, accoglieranno una dimensione più urbana del parco, riletto qui quale occasione di connessione tra parti di città ora separate.

Calcolo della dotazione a servizi prevista ed individuata dal piano

Aree a servizi articolo 21

	abitanti previsti	istruzioni di base	mq/ab	attr. Int. comune	mq/ab	spazi pubblici	mq/ab	parcheggi pubblici	mq/ab	tot. Servizi	tot. mq/ab
centro storico	2.158			19.123	8,86	84.410	39,11	45.892	21,27	149.425	69,24
certosa				5.511		303.203		5.873		314.587	
oltredora	5.482	19.455	3,55	15.500	2,83	120.311	21,94	20.884	3,81	176.150	32,14
borgonuovo	5.422	23.247	4,29	5.446	1,00	239.240	44,12	14.071	2,60	282.004	52,01
leumann terracorta	10.548	15.955	1,51	12.493	1,18	32.195	3,05	3.759	0,36	64.402	6,11
case alte su strada di corso Francia		600						1.800	3,00	1.800	
santa maria regina margh.	22.740	43.891	1,93	24.479 28.479	4,08 1,25	142.895	6,28	70.298	3,09	281.563 285.563	12,38 12,55
case alte su strada di corso Francia		433						1.299	3,00	1.299	
de amicis	1.797 2.441			80.441 67.978	44,76 27,85	106.065	59,02	85.903	47,80	272.409 259.946	151,59 106,49
rosa luxemburg						8.108		17.770		25.878	
paradiso	9.209	29.101	3,16	14.125	1,53	182.096	19,77	54.052	5,87	279.374	30,34
case alte su strada di corso Francia		466						1.398	3,00	1.398	
savonera	1.959	5.196	2,65	11.089	5,50	130.340	66,69	2.839	1,45	149.464	76,46
terr. Agricolo				18.077		82.770,50		45.024		145.871,5	
parco agronaturale				101.152		299.428		3.002		403.582	
campo volo						133.083				133.083	
pip				14.942		76.757		35.687		127.386	
recupero sottotetti	522										
totale	59.837 60.481	136.845	2,31	322.378 313.915	5,38 5,19	1.940.902	32,43	404.864	6,77	2.805.179 2.796.716	4.497 46,24
totale con dismissione a parcheggi	59.837 60.481									2.809.676 2.801.213	46,95 46,31

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

Per tali interventi infatti è previsto l'obbligo della dismissione di 3 mq (dei 46 complessivi da dismettere per abitante) obbligatoriamente su lotto o nell'isolato di pertinenza . Tali aree dovranno necessariamente essere adibite a parcheggio pubblico. Altresì, non è individuata, per quanto verificata, la quota di servizi a parcheggi che i luoghi del lavoro devono dismettere in caso di intervento di modificazione del tessuto edilizio, coerentemente alle prescrizioni del

comma 3 dell'art.21 della Legge regionale 5.12.1977, n. 56 "Tutela e uso del suolo", e s.m.i., ammettendone il reperimento all'interno di apposite strutture multipiano, nonché nella struttura degli edifici e loro coperture o nel sottosuolo.

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

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

1

luoghi di progetto	abitanti previsti	tot. Servizi ***	tot. lmq/ab
centro storico	2.158	149.564	69,31
certosa		314.587	
oltredora	5.482	176.150	31,90
borgonuovo	5.422	282.004	52,01
leumann terracorta	10.548	64.402	6,11
santa maria regina margh.	22.740	281.563 285.563	12,38 12,55
de amicis	1.797 2.441	272.409 259.946	151,59 106,49
rosa luxemburg		25.878	
paradiso	9.209	279.374	30,34
savonera	1.959	149.464	76,46
terr. Agricolo		145.871,5	
parco agronaturale		403.582	
campo volo		133.083	
pip		127.386	
recupero sottotetti	522		
totale	59.837 60.481	2.805.179 2.796.716	46,88 46,24

2

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

3

Luoghi del lavoro*	Sus a servizi luoghi del lavoro*
centro storico	9.047
oltredora	9.721
Leumann terracorta	19.680
	46.277
de amicis	473.531 468.559,50
rosa luxemburg	87.884
savonera	69.135
terr. Agricolo	153.379,50
pip	111.732
totale	980.387 975.415

Riepilogo

	Totale servizi	Tot mq/ab (sus/59.837 60.481)
Totale aree a servizi per case	1.824.792 1.821.301	30,49 30,11
totale aree a parcheggi su lotto**	4.497	
Totale parziale aree a servizi per case	1.829.289 1.825.798	30,57 30,19
Totale aree a servizi luoghi del lavoro	980.387 975.415	
Totali generali	2.809.676 2.801.213 ****	46,95 46,31

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

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

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

**** il totale complessivo di servizi destinati sul territorio ai sensi art. 21 ex L.R. 56/77, si desume analiticamente con tale criterio:

- totale aree a servizi per case : (2.801.213 mq - 975.415 - 4.497 mq) = 1.821.301 mq

- totale complessivo servizi: (aree a servizi per case + aree a servizi luoghi del lavoro + aree a parcheggi su lotto) =
= (1.821.301 mq + 975.415 mq + 4.497 mq) = 2.801.213 mq

Calcolo aree a servizi art. 22

Abitanti previsti 59.837 60.481	Istruzione superiore 1,5 mq/ab	Attrezz. interesse 1 mq/ab	Parchi urbani 15 mq/ab	TOT. 17,5 mq/ab	Totale mq/ab
Centro storico					
Certosa		120.291		120.291	
Oltredora					
Borgonuovo					
Leumann Terracorta					
Santa Maria Regina Margherita					
De Amicis		174.987		174.987	
Rosa Luxemburg					
Paradiso		43.836		43.836	
Savonera					
Territorio agricolo					
Parco agronaturale			18.815	18.815	
Campo Volo			1.192.914	1.192.914	
PIP					
Totale		339.114	1.211.729	1.550.843	25,92 25,64

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

OMISSIS

2 – Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

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

Norme generali

... *OMISSIS*...

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

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

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

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

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

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

Essi sono:

- case basse
- case e lavoro
- palazzine

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

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

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

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

Le schede normative possono essere accompagnate da due ulteriori strumenti:

Il progetto possibile:

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

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

Le schede di progetto con i contenuti di piano particolareggiato:

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

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

Art. 7 Destinazioni d'uso

Il piano definisce la destinazione principale per ogni ambito normativo. Ogni destinazione principale ammette specifiche destinazioni secondarie, compatibili con la destinazione principale. In caso di nuova costruzione, anche attraverso sostituzione

edilizia, o in caso di cambio di destinazione d'uso dovranno essere rispettati i parametri previsti dall'ambito di appartenenza e la dismissione a servizi dovrà essere pari alla quantità prevista dalla specifica destinazione d'uso d'appartenenza, sia essa principale o secondaria.

Le case:

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

Con questa destinazione sono compatibili le seguenti categorie:

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

I luoghi del lavoro:

- Il piano per introdurre un margine di flessibilità, indica con questa destinazione le categorie produttivo (P), terziario, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo (T). I luoghi del lavoro si riferiscono pertanto a: produzione industriale, produzione artigianale, artigianato di servizio, produzione e fornitura di servizi, oltre che alle attività di commercio al dettaglio e all'ingrosso, alle attività ricettive, ai pubblici esercizi, all'esercizio della libera professione, del credito e delle assicurazioni, della direzionalità, delle attività congressistiche ed espositive, della cultura e del tempo libero, e attrezzature di interesse collettivo.

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

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

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

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

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

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

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

Agricoltura:

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

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

Servizi:

attrezzature di interesse collettivo a carattere socioassistenziale, sanitario, amministrativo, culturale; parchi, giardini, piazze, luoghi per lo sport e il tempo libero,

edifici per l'istruzione e la formazione, edifici di culto. Le attrezzature e gli spazi con destinazione a servizi possono essere pubblici o privati.

Le strade:

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

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

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

Gli impianti tecnologici:

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

Tra questi:

I distributori di carburante

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

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

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

Art. 8 Ambiti normativi

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

- **case basse** individua i luoghi della città in cui sono presenti o previste le case con un numero massimo di tre piani fuori terra, con giardino o cortile, affaccio diretto su strada o arretrate. Destinazione principale le case.
- **case e lavoro** individua i luoghi della città in cui sono compresenti case prevalentemente basse ed officine, allineate su strada con cortile interno, in cui sono leggibili segni dei tracciati agricoli. Sono caratterizzati da alta densità edilizia derivata dalla successiva aggregazione di manufatti. Destinazione principale le case.
- **palazzine** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di quattro piani fuori terra, arretrate rispetto al filo strada, e generalmente separate l'una dall'altra da giardino. Destinazione principale le case.
- **case su strada** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di quattro piani fuori terra disposte lungo il filo stradale che segnano un fronte tendenzialmente continuo. Destinazione principale le case.
- **case alte** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di sette piani fuori terra, caratterizzate da ampi spazi liberi dedicati a giardino o cortile comune. Destinazione principale le case.
- **case alte su strada** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di piani fuori terra pari a sette, disposte lungo il filo stradale a segnare un fronte prevalentemente continuo. Destinazione principale le case.
- **le case e le corti del centro storico** individua gli immobili posti in un ambito urbano interno ed esterno alla cinta fortificata originaria, come meglio identificato nelle tavole di inquadramento normativo del centro storico. Il tessuto edilizio comprende aree inedificate, case e rustici di carattere rurale, aggregati edilizi di antica formazione disposti prevalentemente su strada, con cortili e orti. Destinazione d'uso principale le case.
- **case del villaggio Leumann** individua le case basse con giardino del villaggio operaio Leumann, che risale alla fine del secolo scorso ed è vincolato ai sensi del Decreto

legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali. Destinazione principale le case.

- **I luoghi dell'agricoltura** individua quei luoghi del territorio agricolo e del parco ove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro agricolo. Destinazione principale l'agricoltura. Sono compatibili con questa destinazione strutture ricettive, strutture di pubblico esercizio e di svago legate all'attività agrituristica e all'artigianato di servizio. Gli interventi sono realizzabili in ottemperanza all'articolo 25 della Legge Regionale 56/77 sulla Tutela ed uso del suolo e secondo i parametri definiti nella specifica scheda normativa.

In questo ambito sono presenti:

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

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

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

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

- **le aree di ricucitura** individua alcuni luoghi specifici della città consolidata che possono attivare relazioni significative fra differenti parti di città. Esse possono essere destinate a case di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e servizi o solo a servizi, come meglio evidenziato nelle specifiche schede normative.
- **gli aggetti** individua i luoghi legati a corso Francia dove la volontà di modificare il rapporto delle case con il corso diventa occasione insieme per realizzare momenti di arricchimento dello spazio urbano con l'inserimento di piccole architetture, con

carattere di *dehors*. Destinazione d'uso: luoghi del lavoro con limitazione a spazi commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, spazi legati alle attività della cultura, del tempo libero, della ricettività, del credito e delle assicurazioni e attrezzature di interesse collettivo.

- **strumento urbanistico esecutivo** individua i luoghi della città ove le modificazioni sono definite da strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata in corso di validità, le cui modalità di intervento sono riportate all'interno di norme di attuazione specifiche.
- **l'infrastruttura si fa architettura** individua i luoghi dove le reti infrastrutturali - viabilità, ferrovia - intersecano la vita della città realizzando cavalcavia, sovrappassi e passerelle. Si tratta di ambiti dove è possibile realizzare, anche attraverso interventi di riqualificazione ambientale, piccole architetture al servizio della città.
- **i luoghi del lavoro** individua quei luoghi della città dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo definiti dalla destinazione i luoghi del lavoro, siano essi uffici, magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o spazi per il commercio. Destinazione principale: luoghi del lavoro.

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

In questo ambito sono presenti:

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

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

- **i luoghi di modificazione del tessuto urbano** individuano porzioni di territorio, un tempo caratterizzate da un determinato assetto urbanistico e da stabiliti equilibri

funzionali e che, in seguito alla perdita dei caratteri originari, hanno reso necessari interventi di riqualificazione, riassetto e completamento del tessuto urbano.

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

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

ad abitante, la quantità di servizi da individuarsi a scala comunale diventa pari a 29 mq ad abitante per gli interventi con indice edificatorio inferiore o uguale a 1mq/mq, mentre è pari a 46 mq ad abitante per gli interventi con indice edificatorio superiore a 1 mq/mq. Tale differenza risponde ad un meccanismo di perequazione delle aree.

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

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

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

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

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

normativa:

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

...*OMISSIS*...

Art. 12 Dimensionamento e cessione delle aree a servizi

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

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

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

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

Nelle *aree di modificazione* di P.R.G.C. ricomprese negli ambiti normativi *I luoghi della modificazione del tessuto urbano*, sottoposte a ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i., e disciplinate dalle *schede di progetto* aventi – per alcuni casi – *il contenuto di*

piani particolareggiati ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i., la dismissione di aree a servizio della residenza è pari a 29 mq/ab.

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

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

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

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

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

...*OMISSIS*...

Art.17 Edilizia residenziale pubblica

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

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

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

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

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

Nelle parti di territorio interessate da Programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica, individuate in ambito normativo "i luoghi della rigenerazione urbana", la realizzazione di interventi di edilizia sociale in locazione da parte di privati è disciplinata dal PRGC in rapporto alla superficie lorda di pavimento residenziale in progetto. Le singole schede di progetto forniscono prescrizioni quantitative e qualitative in merito, nel rispetto dei contenuti dello specifico Programma di

rigenerazione urbana. Le modalità attuative e di gestione degli interventi saranno definite in convenzione con il soggetto attuatore ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001 e s.m.i.

...OMISSIS...

- Art. 21 Progettazione strategica

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

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

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

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

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

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

— ~~le aree di ricucitura di:~~

~~via Cesare Battisti e Mandelli;~~

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

via Cefalonia, via Isonzo, via Piave;

corso Francia angolo via De Amicis;

piazza delle case di via Tommaseo;

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

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

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

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

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

Nei casi in cui il Progetto di fattibilità non interessi la totalità degli immobili, esso deve, in ogni caso, garantire una corretta attuazione dell'intera area con riferimento sia agli insediamenti previsti, sia allo stato di fatto delle proprietà che non intendano intervenire. Per queste ultime sono ammessi interventi di **conservazione del tessuto edilizio**, anche in assenza di Progetto di fattibilità.

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

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

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

...*OMISSIS*...

OMISSIS

Schede normative

OMISSIS

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.

~~Il progetto di recupero delle ex acciaierie Mandelli: la trasformazione dell'impianto dismesso in Parco della storia industriale prevede il recupero di parte delle fonderie, che potranno ospitare una serie di attività di servizio comune alle imprese e alla cooperazione sociale, un centro fieristico, alcuni *show room* e attività di servizio per il tempo libero, così come attività commerciali.~~

~~La qualificazione e specializzazione delle produzioni e la mediazione tra domanda e offerta di lavoro si pongono come elementi qualificanti dell'ipotesi di trasformazione.~~

~~La proposizione del parco prefigura un percorso museale *open air* e definisce, al limite meridionale del Parco Dalla Chiesa, un nuovo ambito a servizi di interesse generale.~~

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

Relazioni per gli edifici residenziali esistenti (alla data di adozione della variante n. 13) ricadenti nell'ambito normativo case basse

Al fine di tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, per gli edifici a carattere residenziale (per impianto e tipologia) esistenti alla data di adozione della variante n. 13 al PRGC, ricadenti nell'ambito normativo *case basse*, è ammesso l'intervento di sopraelevazione di 1 piano (intero o arretrato/sottotetto abitabile) rispetto alla condizione esistente alla medesima data, mantenendo la sagoma planimetrica esistente.

Per motivate ragioni di tipo strutturale, funzionale o igienico, connesse alla sopraelevazione soprarichiamata, sono ammessi ampliamenti massimi del 20% della sagoma planimetrica esistente, salvaguardando l'impianto edilizio, i caratteri, le tipologie e gli eventuali elementi di pregio.

E' inoltre ammessa la demolizione con ricostruzione della medesima sagoma planivolumetrica - integrata dell'incremento connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento del 20% sopradescritto - nel rispetto dei caratteri e delle tipologie edilizie preesistenti, esclusivamente nei casi e con le modalità di seguito indicate:

- a) documentata e certificata impossibilità per motivi strutturali, funzionali o igienici a realizzare la sopraelevazione, e/o anche per l'esigenza di ricavare box al piano interrato non altrimenti collocabili. In questo caso dovrà rispettarsi la localizzazione planimetrica preesistente;
- b) documentata e certificata impossibilità per ragioni attinenti al rispetto di distanze regolamentari (distacchi, arretramenti, fasce, etc...) di realizzare almeno il 60% dell'incremento, connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma, teoricamente ammesso in base alla presente Relazione. Per tale fattispecie, l'edificio potrà essere ricostruito, mantenendo il medesimo orientamento, in altra zona del lotto fondiario di riferimento. Analoga facoltà è concessa anche nel caso in cui, in applicazione della fattispecie di cui al punto a) suddetto, non fosse più possibile ricostruire l'edificio con dimensioni planivolumetriche almeno pari a quelle preesistenti comprensive del 60% dell'incremento come sopra definito.

Nel caso di capacità edificatoria residua del lotto fondiario in argomento (come configurato catastalmente alla data di adozione della variante n. 13) - a seguito degli interventi suddetti o anche mantenendo l'edificio esistente nelle condizioni originarie, e ricorrendo le condizioni dimensionali e geometriche- è ammesso l'utilizzo di detta capacità residua, previo frazionamento del lotto fondiario originario e redazione di un Progetto Unitario, da approvarsi secondo le modalità indicate nelle norme generali. I lotti derivanti dal frazionamento dovranno verificare singolarmente tutti i parametri edilizi dell'ambito normativo di riferimento ad eccezione dell'indice di edificabilità che dovrà essere verificato a livello del lotto fondiario originario.

Tutti gli interventi sopradescritti sono ammessi nel rispetto dei vincoli esistenti, dei parametri edilizi definiti nelle schede per i relativi ambiti normativi e di ogni eventuale ulteriore prescrizione prevista dal Piano Regolatore.

Sono esclusi dall'applicazione della presente Relazione gli edifici e le aree incluse in Piani Esecutivi adottati o approvati alla data di adozione della variante n. 13.

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.

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.

Relazioni per l'area di ricucitura Mandelli

Progettazione strategica (art. 21 delle Norme Generali)

Piano particolareggiato – progetto di fattibilità

~~Sulla scorta di quanto individuato dal progetto possibile, l'intervento dovrà prevedere la sistemazione complessiva dell'ambito, riorganizzato in funzione dell'apertura della nuova via e della trasformazione della adiacente area delle acciaierie Mandelli.~~

~~I nuovi edifici dovranno essere destinati a edilizia residenziale pubblica e luoghi del lavoro; il piano individua l'ambito come sede idonea per la localizzazione di attività di tipo terziario e/o ricettivo.~~

~~L'intervento dovrà prevedere un'organizzazione planimetrica distribuita in una serie di edifici, al fine di evitare costruzioni troppo massicce e di contribuire ad un'adeguata articolazione dello spazio urbano.~~

~~I manufatti potranno avere altezze diverse, mai superiori ai 5 piani fuori terra pari a 16 metri.~~

~~La superficie lorda di pavimento complessiva a destinazione residenziale è di mq 5.000, mentre quella destinata a luoghi del lavoro è pari a 7.500 mq.~~

~~I nuovi edifici dovranno definire i fronti strada lungo via De Amicis e corso Pastrengo e realizzare una piazza pavimentata in grado di ridefinire l'ingresso al parco Dalla Chiesa e di porsi in relazione all'area di trasformazione delle ex acciaierie Mandelli.~~

~~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.~~

~~Nel caso in cui le proprietà dei luoghi del lavoro esistenti non intendessero intervenire, il progetto complessivo di trasformazione, così come previsto dall'art. 21.a delle Norme generali, dovrà tenere conto dello stato di fatto, assumendolo come elemento di progetto. Per tali edifici saranno ammessi esclusivamente interventi di conservazione del tessuto edilizio e destinazioni compatibili alla destinazione d'uso residenziale.~~

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.

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

6. Ambiti normativi

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

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

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

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

Nell'ambito normativo i luoghi del lavoro potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente nel rispetto dell'art. 14 delle norme generali e di modificazione del tessuto urbano laddove individuato sulla tavola normativa. La trasformazione tra luogo del lavoro P e luogo del lavoro T è sempre ammessa previo reperimento o monetizzazione delle aree a servizi, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento.

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

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

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

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

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

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

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

i luoghi della rigenerazione urbana individuano quelle porzioni di territorio costruito interessate da Programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/2009, promossi nella finalità di restituire nuova qualità ambientale, economica e sociale a spazi caratterizzati da fenomeni di degrado e abbandono, limitando la dispersione urbana in un'ottica di sostenibilità.

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

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

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

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

Servizi derivanti dalla modificazione del tessuto urbano:

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

Servizi derivanti dalla modificazione del tessuto edilizio esistente:

la superficie a servizi da dismettere o da monetizzare è pari alla quota prevista dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i. ossia 29 mq ad abitante per le case, il 10% della superficie fondiaria per i luoghi del lavoro della categoria P; l'80% della superficie lorda di pavimento per i luoghi del lavoro della categoria T. La trasformazione da luogo del lavoro P a luogo del

lavoro T conduce alla dismissione di area a servizi o a monetizzazione della pari quantità, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento. Su una superficie territoriale di mq. 1.188.842, la superficie complessiva destinata a servizi all'interno de I bordi della città le Aree di via De Amicis è pari a mq. 427.083 ~~468.559,50~~. 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 vai Tommaseo*, mq 1.803; ~~*l'area Mandelli destinata a Parco della storia industriale con superficie pari a 39.303 mq*~~; *Area di rigenerazione urbana - RigU-A.1* – mq 28.570; *parcheggio alberato, area sosta camper e servizi connessi*, con superficie pari a mq. 24.829 + mq 21.467; *ecocentro comunale* mq 5.678, *il luogo dello scambio e della comunicazione* con superficie pari a mq 5.056, *la piazza delle case* pari a mq 2.129; *verde pubblico* 6.408; *prato alberato*, mq 4.208, *il parco entra in città* con superficie pari a mq 46.416; *fascia antinquinamento*, mq 3.247; *l'area del deposito della metropolitana* mq. 174.987; *area di possibile espansione metropolitana*, mq 12.994; *fascia antinquinamento alberata con latifoglie sempreverdi*, mq 8.283; *verde attrezzato e parcheggio* mq.1.382 + mq 3.615; *orto botanico*, mq 5.525; *parcheggio alberato*, mq 3.322; ~~*la piazza dell'area di rieueitura con superficie pari a mq. 2.700*~~; *il percorso attrezzato a servizi lungo via De Amicis* pari a mq 8647; *parcheggi regolamentati su strada*, mq 5.000; *nel P.P. - area di modificazione 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.

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 refluimento 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 allorquando vi sia dismissione di area a servizi ed alla redazione di un Progetto Unitario nelle casistiche disciplinate all'art. 11 delle norme generali.

Per 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 smi.

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 consorziarsi ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e 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

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

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 5m

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

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.

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
 Altezza massima: 13 m

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 all'interno del comparto	3.523
superficie da dismettere obbligatoriamente 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 all'interno del comparto	19.340
superficie da dismettere obbligatoriamente all'esterno del comparto	106.245
totale	186.831

Comparto n° 4	mq.
<u>superficie del comparto</u>	38.616
superficie fondiaria delle case	10.000
superficie territoriale area di modificazione 3. <i>Sistemi</i>	12.137
superficie da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto (di cui mq 2.400 all'interno dell'area di modificazione 3. <i>Sistemi</i>)	18.879
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'esterno del comparto	26.391
totale	67.407

<u>Comparto n° 5</u>	mq.
<u>superficie del comparto</u>	10569
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	5496
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'interno del comparto	5073
superficie da dismettere obbligatoria-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 ex art. 14 della L.R. n. 20/2009.

I luoghi della rigenerazione urbana ¹⁾ <ul style="list-style-type: none"> <i>Area di rigenerazione RigU-A.1</i> (<i>VILLAGGIO MANDELLI, AREA DI VIA BATTISTI/VIA ANTICA DI GRUGLIASCO, AREA COMUNALE DI CORSO PASTRENGO E SEDIME EX RACCORDO FERROVIARIO</i>)	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 Pastrengo:</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 <u>Area "Villaggio Mandelli"</u> Area privata oggetto di rigenerazione urbana ai sensi art. 14 L.R. 20/2009 con caratteri produttivi nello stato di origine e volumi riconvertiti con un processo di smaterializzazione in Superficie Loda di Pavimento a destinazione residenziale. 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 Pastrengo</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 <u>Area "Villaggio Mandelli"</u> 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 Pastrengo</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> <table border="0"> <tr> <td>- Sub-ambito 1:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Villaggio Mandelli:</td> <td>54.898 mq</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- via Battisti/via Antica di Grugliasco:</td> <td>3.350 mq</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- sedime ex-raccordo ferroviario:</td> <td>1.150 mq</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Sub-ambito 2:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- area comunale di Corso Pastrengo:</td> <td>11.600 mq</td> <td></td> </tr> </table> <p>(SLP) Superficie Lorda di Pavimento max: 34.167 mq, di cui - 32.718 mq direttamente collegati all’intervento di rigenerazione dell’area ex Acciaierie Mandelli; - 1.449 mq collegati alla sistemazione e cessione al Comune dell’area connessa di via Cesare Battisti;</p> <p>Destinazioni d’uso: 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>	- Sub-ambito 1:			- Villaggio Mandelli:	54.898 mq		- via Battisti/via Antica di Grugliasco:	3.350 mq		- sedime ex-raccordo ferroviario:	1.150 mq		- Sub-ambito 2:			- 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 grani 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 nuovo 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>
- Sub-ambito 1:																				
- Villaggio Mandelli:	54.898 mq																			
- via Battisti/via Antica di Grugliasco:	3.350 mq																			
- sedime ex-raccordo ferroviario:	1.150 mq																			
- Sub-ambito 2:																				
- area comunale di Corso Pastrengo:	11.600 mq																			
<p>Parte 1b - Modalità di attuazione</p> <p>PROCEDURA DI ATTUAZIONE</p> <p>Sub-ambito 1 ("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>Sub-ambito 2 (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>																			

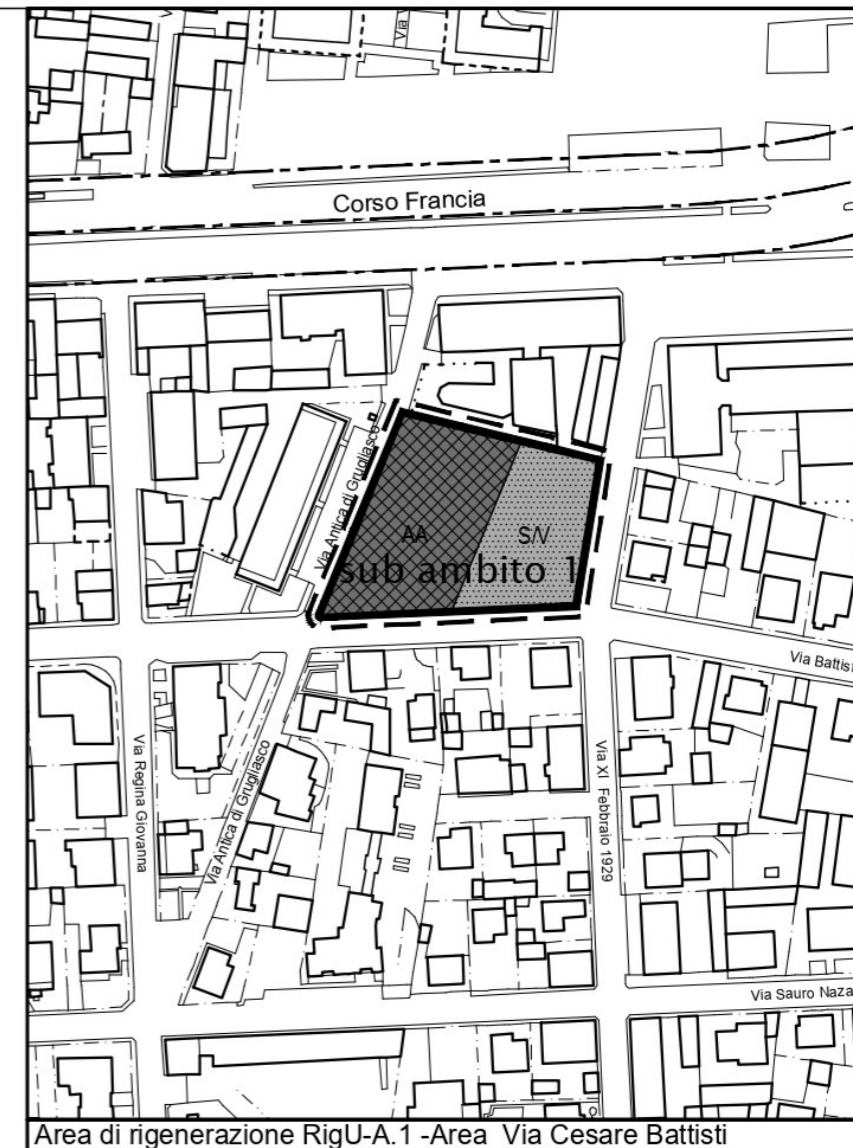
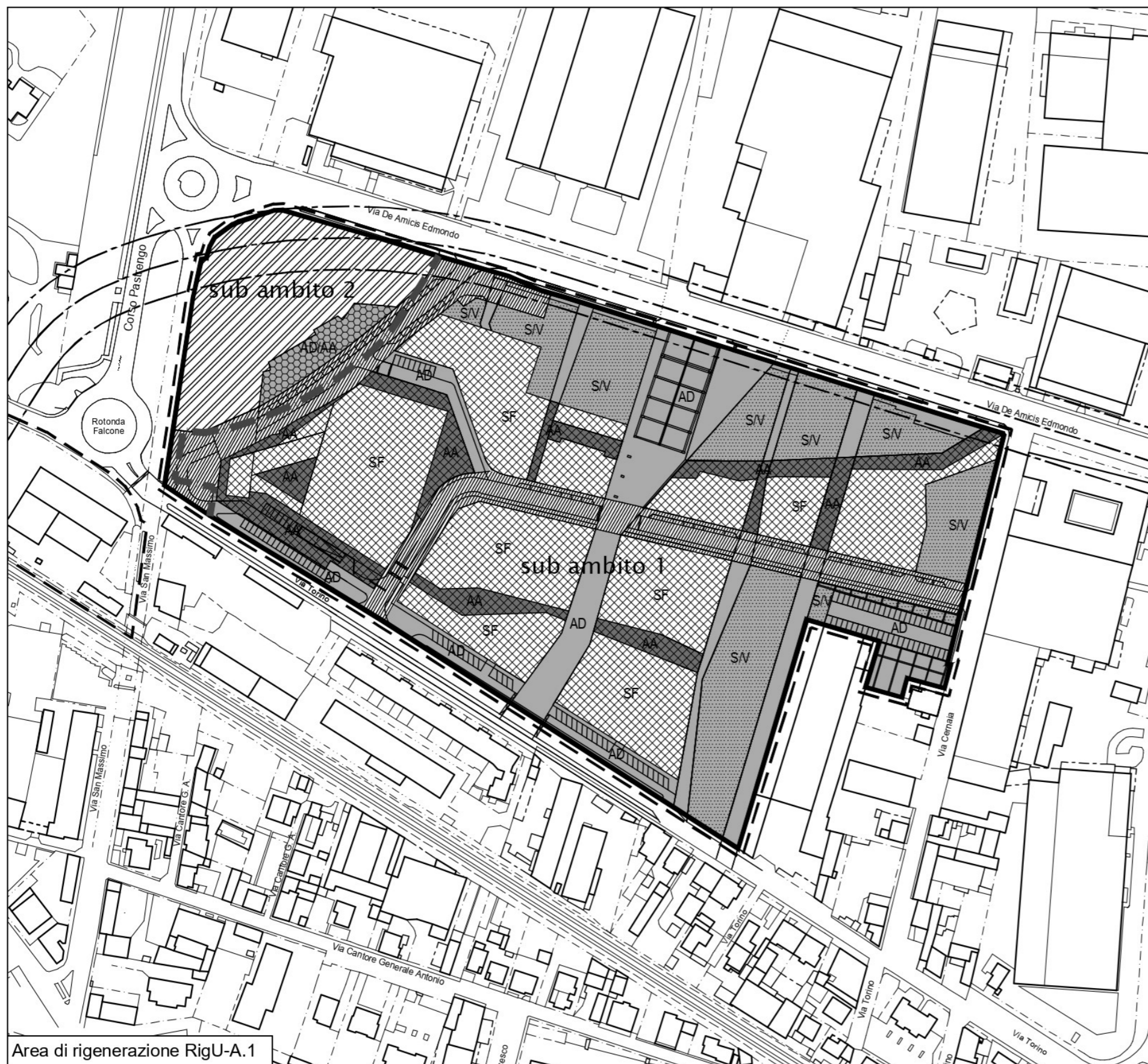
1) I luoghi della rigenerazione urbana individuano quelle porzioni di territorio costruito interessate da Programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica promossi nella finalità di restituire nuova qualità ambientale, economica e sociale a spazi caratterizzati da fenomeni di degrado e abbandono, 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 BATTISTI/VIA ANTICA DI GRUGLIASCO, AREA COMUNALE DI CORSO PASTRENGO E SEDIME EX RACCORDO FERROVIARIO)	SCHEDA PROGETTUALE NORMATIVA
	<p>PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE</p> <p>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:</p> <p>Matrice suolo e sottosuolo</p> <p>- 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>In fase attuativa dovranno essere in ogni caso rispettate le seguenti prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>- La gestione delle terre e rocce da scavo rientra nel campo di applicazione della parte IV del d.lgs. n.152/2006 e smi.</p> <p>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.</p> <p>In particolare, sono esclusi dalla disciplina dei rifiuti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 scavato 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 scavato. <p>Inoltre, il suolo scavato non contaminato e altro materiale allo stato naturale, utilizzati in siti diversi da quelli in cui sono stati scavati, devono essere valutati ai sensi, nell'ordine, degli articoli 183, comma 1, lettera a), 184-bis e 184-ter.</p> <p>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.</p> <p>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"</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>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.</p> <p>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.</p> <p>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>

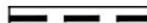


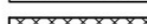

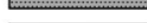





I luoghi della rigenerazione urbana¹⁾ <ul style="list-style-type: none"> Area di rigenerazione RigU-A.1 (VILLAGGIO MANDELLI, AREA DI VIA BATTISTI/VIA ANTICA DI GRUGLIASCO, AREA COMUNALE DI CORSO PASTRENGO E SEDIME EX RACCORDO FERROVIARIO) 	SCHEDA PROGETTUALE NORMATIVA
	<p>Misure mitigative e compensative</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

S. Maria - Regina Margherita

1. L'ambito di intervento

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

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

2. Obiettivi di piano

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

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

3. Motori di trasformazione

Possono essere così schematicamente riassunti:

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

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

Il progetto di 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)

4. Il progetto

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

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

5. Le Relazioni

Relazioni per gli edifici residenziali esistenti (alla data di adozione della variante n. 13) ricadenti negli ambiti normativi case basse e case e lavoro

Al fine di tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, per gli edifici a carattere residenziale (per impianto e tipologia) esistenti alla data di adozione della variante n. 13 al PRGC, ricadenti negli ambiti normativi *case basse* e *case e lavoro*, è ammesso l'intervento di sopraelevazione di 1 piano (intero o arretrato/sottotetto abitabile) rispetto alla condizione esistente alla medesima data, mantenendo la sagoma planimetrica esistente.

Per motivate ragioni di tipo strutturale, funzionale o igienico, connesse alla sopraelevazione soprarichiamata, sono ammessi ampliamenti massimi del 20% della sagoma planimetrica esistente, salvaguardando l'impianto edilizio, i caratteri, le tipologie e gli eventuali elementi di pregio.

E' inoltre ammessa la demolizione con ricostruzione della medesima sagoma planivolumetrica - integrata dell'incremento connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento del 20% sopradescritto - nel rispetto dei caratteri e delle tipologie edilizie preesistenti, esclusivamente nei casi e con le modalità di seguito indicate:

- a) documentata e certificata impossibilità per motivi strutturali, funzionali o igienici a realizzare la sopraelevazione, e/o anche per l'esigenza di ricavare box al piano interrato non altrimenti collocabili. In questo caso dovrà rispettarsi la localizzazione planimetrica preesistente;
- b) documentata e certificata impossibilità per ragioni attinenti al rispetto di distanze regolamentari (distacchi, arretramenti, fasce, etc...) di realizzare almeno il 60% dell'incremento, connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma, teoricamente ammesso in base alla presente Relazione. Per tale fattispecie, l'edificio potrà essere ricostruito, mantenendo il medesimo orientamento, in altra zona del lotto fondiario di riferimento. Analoga facoltà è concessa anche nel caso in cui, in applicazione della fattispecie di cui al punto a) suddetto, non fosse più possibile ricostruire l'edificio con dimensioni planivolumetriche almeno pari a quelle preesistenti comprensive del 60% dell'incremento come sopra definito.

Nel caso di capacità edificatoria residua del lotto fondiario in argomento (come configurato catastalmente alla data di adozione della variante n. 13) - a seguito degli interventi suddetti o anche mantenendo l'edificio esistente nelle condizioni originarie, e ricorrendo le condizioni dimensionali e geometriche- è ammesso l'utilizzo di detta capacità residua, previo frazionamento del lotto fondiario originario e redazione di un Progetto Unitario, da approvarsi secondo le modalità indicate nelle norme generali. I lotti derivanti dal frazionamento dovranno verificare singolarmente tutti i parametri edilizi dell'ambito normativo di

riferimento ad eccezione dell'indice di edificabilità che dovrà essere verificato a livello del lotto fondiario originario.

Tutti gli interventi sopradescritti sono ammessi nel rispetto dei vincoli esistenti, dei parametri edilizi definiti nelle schede per i relativi ambiti normativi e di ogni eventuale ulteriore prescrizione prevista dal Piano Regolatore.

Sono esclusi dall'applicazione della presente Relazione gli edifici e le aree incluse in Piani Esecutivi adottati o approvati alla data di adozione della variante n. 13.

Relazioni con il grande boulevard urbano

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

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

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

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

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

Relazione per via XX settembre

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

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

Relazioni per le case e lavoro lungo la ferrovia

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

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

Relazioni per le case di viale XXIV Maggio

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

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

Relazioni per via Latina e per via Sabaudia

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

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

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

Relazioni per le aree a servizi di via Catania

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

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

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

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

Progettazione strategica (art. 21 delle Norme Generali)

Piano particolareggiato – progetto di fattibilità

~~Il progetto prevede di attrezzare l'area, ricucendo gli elementi ancora leggibili degli antichi tracciati rurali e lavorando sulle diverse trame definite tra essi e gli allineamenti urbani presenti. E' ammessa la possibilità di realizzare un edificio, a definizione della via Cesare Battisti, con altezza massima di due piani fuori terra e destinazione commerciale e a servizi.~~

~~In relazione all'alta densità edilizia e alla mancanza di aree libere di questa parte di città, è previsto un rapporto di copertura non superiore al 10 % della superficie fondiaria del lotto e un massimo di 500 mq di superficie lorda di pavimento.~~

~~E' inoltre ammessa la realizzazione di un parcheggio interrato, fatto salvo l'obbligo di preservare una superficie permeabile pari ad almeno il 40% della superficie fondiaria del lotto. Lo spazio lasciato libero dall'edificio dovrà essere destinato a giardino pubblico attrezzato con campi per il gioco delle bocce e uno spazio *playground*.~~

~~Il disegno del giardino dovrà rispettare la trama ancora leggibile del disegno agrario.~~

~~Così come previsto dall'art. 21 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.~~

Relazioni per le case di viale Gramsci

Asse di relazione e continuità con la città di Grugliasco, viale Gramsci è caratterizzato da case alte su strada al cui piede trovano sede negozi e uffici. Le case basse al confine con

Grugliasco lungo il fronte est dovranno conservare le recinzioni cieche per dare continuità alla cortina stradale.

Relazione per via Lombroso

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

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

Relazione per la bealera la Becchia

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

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

Relazione per via De Gasperi

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

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

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

Relazione per le catenelle di via Donizetti e di via Roma

Su via Donizetti si affaccia oggi un tessuto urbano diversificato, con case prevalentemente con fronte lungo la strada, in cui hanno sede negozi ed attività artigianali. Sulla via si aprono il giardino attrezzato e il giardino Volsky oltre alla scuola media Don Minzoni.

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

Le catenelle assumono funzione di centralità rispetto all'intera zona e contribuiscono a incentivare la creazione di nuove attività ai piedi degli edifici. Esse sono individuate come luoghi idonei per la localizzazione di attività commerciali al fine di favorire una presenza qualificata di servizio di prossimità, migliorando la produttività del sistema e del servizio reso ai consumatori.

Relazioni per l'area di ricucitura di Piazza della Repubblica

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

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

6. Ambiti normativi

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

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

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

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

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

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

i luoghi della rigenerazione urbana individuano quelle porzioni di territorio costruito interessate da Programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/2009, promossi nella finalità di restituire nuova qualità ambientale, economica e sociale a spazi caratterizzati da fenomeni di degrado e abbandono, limitando la dispersione urbana in un'ottica di sostenibilità.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i servizi individua i luoghi destinati a servizi, specificandone la denominazione, che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi urbani intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città.

Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alla necessaria dotazione previsionale individuata dalla legge, a scala comunale e a scala sovracomunale.

La superficie complessiva destinata a servizi all'interno dell'ambito è pari a mq. 281.563.

I servizi individuati nell'ambito sono così denominati:

il giardino attrezzato di corso Kennedy, mq. 2617; il giardino attrezzato piazza Neruda, mq. 4.228; la scuola elementare Don Milani, mq.6.197; il parcheggio, mq 1147; la palestra Don Milani, mq. 3.900; il prato di corso Papa Giovanni, mq. 734; i parcheggi alberati di corso Papa Giovanni, mq 2133, mq.926, mq. 498, mq. 292; il parcheggio alberato e il capolinea bus di piazzale della Costituzione, mq. 1066; il giardino attrezzato e il gioco delle bocce, mq. 2361; la scuola materna Mamma Pajetta, mq. 6.011; la scuola media Don Minzoni, mq. 5.806, i giardini attrezzati di piazza della Repubblica, mq. 4999 e mq. 4338; il palazzo civico, mq.2372; la piazza del Comune, mq. 5126; il parcheggio del Comune, mq. 4537; gli uffici comunali di via Morandi , mq. 1475; il parcheggio alberato, mq. 823; il giardino attrezzato di via Gobetti, mq. 3527; il giardino attrezzato di via Donizetti, mq. 585; l'ufficio postale mq 1.368.; il parcheggio mq. 1199; il giardino attrezzato Volsky, mq. 1234; il giardino attrezzato di via Bologna, mq. 587; il giardino attrezzato di via Rossini, mq. 633 e mq. 1427; il giardino attrezzato di corso Francia, mq. 2794; il prato alberato-frutteto, m. 3209; il parcheggio di via

Latina, mq. 1294, *il parcheggio di via Catania*, mq. 517; *il giardino attrezzato di via Catania*, mq. 2735, *il giardino attrezzato di via Sauro*, mq. 1405; *la chiesa Evangelica*, mq. 578; *la chiesa S. Maria e S. Massimo*, mq. 6.598; *la scuola Elementare Marconi e palestra*, mq. 7871; *l'asilo nido Salvo D'Acquisto*, mq. 6.439; *la chiesa di Gesù Maestro*, mq. 2.994; *la scuola elementare Moglia*, mq. 1.826; *associazioni socio-culturali (l'asilo nido ex Eti)*, mq. 774; *il giardino attrezzato di via Trieste*, mq. 446; *l'asilo nido Arcobaleno*, mq. 2.605; *la scuola materna Maggiore*, mq. 2.649; *ludoteca (il deposito di CIDIU)*, mq. 2112; *parcheggio*, mq. 1197; *la pista di pattinaggio di piazza Bendini*, mq. 1642, *il parcheggio alberato di piazza Bendini*, mq. 1572; *i giardini di via Vacchieri* mq. 1655 e mq. 1565; *il consultorio*, mq. 268; *il giardino attrezzato di via Cesare Battisti*, mq. ~~3015~~ 3350; *il giardino attrezzato di via Bolzano*, mq. 1566; *il giardino attrezzato di viale Gramsci*, mq. 686; *il giardino attrezzato di via Risorgimento*, mq. 880; *il giardino attrezzato di via XX settembre*, mq. 1286; *il giardino attrezzato di corso Francia – Chazalet-*, mq. 1418; *il giardino attrezzato di via Lombroso*, mq. 7078, *parcheggi*, mq. 9.550; *parcheggi regolamentati lungo la strada*, mq. 21100; *nel piano esecutivo convenzionato di via fratelli Villani*: parcheggi di mq. 175 e verde di mq. 95; *nel piano particolareggiato dell'area centrale*: parcheggi di mq. 21772 e verde di mq. 76353; *nell'area di ricucitura di piazza della Repubblica*: il parcheggi di mq. 500 e la piazza del mercato, mq. 8996; *Area di rigenerazione urbana - RigU-A.2*, mq. 4000.

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

6.1 Modalità di intervento

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

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

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

Per le case, per i luoghi del lavoro:

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

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

- per le case basse, le case e lavoro e le case alte: 29 mq ad abitante
- per le case su strada, per le case alte e le case alte su strada, la superficie a servizi da dismettere o monetizzare dovrà essere pari a mq 46 ad abitante; per le case alte su strada di corso Francia, 3 mq (dei 46 mq complessivi da dismettere per abitante) devono essere obbligatoriamente dismessi sul lotto o nell'isolato di pertinenza e destinati a parcheggio pubblico

- per i luoghi del lavoro della categoria P, il 10% della superficie fondiaria,
- per i luoghi del lavoro della categoria T, l'80% della superficie lorda di pavimento. La trasformazione da luogo del lavoro P a luogo del lavoro T conduce alla dismissione di area a servizi o a monetizzazione della pari quantità, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento.

Così come previsto al terzo comma dell'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i., la superficie da destinare a parcheggio per i luoghi del lavoro potrà essere utilmente reperita all'interno di apposite attrezzature multipiano, nonché nella struttura degli edifici e loro coperture ed anche nel sottosuolo.

Parametri

per tutte le case:

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della S_{lp}

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 S_{lp}. 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 S_f

per le case basse:

Indice fondiario: I_f=0,75 mq/mq

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

Distanze tra i fronti finestrati: D_{ef} = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: D_e = 6 m

Distanze minime dai confini: D_c = 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5

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

Distanza minime dal ciglio strada: D_s=3m

Numero massimo dei piani fuori terra: 3

Altezza massima : 10 m

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

per le case e lavoro:

Indice fondiario: I_f = 0.80 mq/mq

Rapporto di copertura R_c = 0.45 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: D_{ef} = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: D_e = 6 m

Distanze minime dai confini: D_c = 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5 m

è ammesso l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 3

Altezza massima : 10 m

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

per le case su strada:

Indice fondiario: I_f = 1,1 mq/mq

Rapporto di copertura R_c= 0.60 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: D_{ef} = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: D_e = 10 m

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

è obbligatorio l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 4

Altezza massima : 13 m

Per le case su strada di corso Togliatti:

in caso di mancata attuazione valgono i parametri di case basse

per le case alte:

Indice fondiario: $I_f = 1,3 \text{ mq/mq}$

Rapporto di copertura $R_c = 0,30 \text{ mq/mq}$

Distanze tra i fronti finestrati: $Def = 10 \text{ m}$

Distanze tra i fronti non finestrati: $De = 10 \text{ m}$

Distanze minime dai confini: $Dc = 5 \text{ m}$

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

Numero massimo dei piani fuori terra: 7

Altezza massima : 22 m

per le case alte su strada:

Indice fondiario: $I_f = 1,3 \text{ mq/mq}$

Rapporto di copertura $R_c = 0,60 \text{ mq/mq}$

Distanze tra i fronti finestrati: $Def = 10 \text{ m}$

Distanze tra i fronti non finestrati: $De = 10 \text{ m}$

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

è obbligatorio l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 7

Altezza massima : 22 m

Per corso Francia:

Numero massimo dei piani fuori terra: 5

Altezza massima : 16 m

per i luoghi del lavoro:

Indice fondiario: $I_f = 1,2 \text{ mq/mq}$

Rapporto di copertura $R_c = 0,60 \text{ mq/mq}$

Altezza massima per i luoghi del lavoro: 13 m

Distanze minime tra i fronti finestrati: $Def = 10 \text{ m}$

Distanze minime tra i fronti non finestrati: $De = 10 \text{ m}$

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

Altezza massima : 13 m

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

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

- interventi di modificazione del tessuto urbano:

Per i luoghi del lavoro afferenti la proprietà Bertolini è ammessa la riconversione dell'area a destinazione residenziale a seguito di apposita convenzione che normerà le condizioni i tempi e la dismissione a servizi attraverso procedure legislative o strumenti analoghi a quanto previsto all'art. 53 della legge 56/77. La dotazione previsionale a servizi sarà garantita all'interno del lotto di proprietà e sulla base di detto riequilibrio saranno definite le superfici lorde di pavimento realizzabili.

Per i luoghi della rigenerazione urbana:

Nelle Tavole di inquadramento normativo, sono perimetrati e denominati sub-ambiti di intervento diretto denominati *aree di rigenerazione*, disciplinati da schede progettuali con i contenuti di Piano Particolareggiato, alle quali si rimanda, in appendice alla presente scheda normativa, per modalità di intervento e prescrizioni nel rispetto di quanto previsto dallo specifico Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica ex art. 14 della L.R. n. 20/2009.

per strumento urbanistico esecutivo:

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

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

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

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

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

Tabella n. 2

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

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

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

art. 2 Contenuti progettuali del P.P.
punto 3

Al termine del paragrafo si aggiunga la seguente precisazione: Relativamente al Comparto B, per effetto del recepimento delle prescrizioni modificate e della prevalenza del testo normativo sulle indicazioni grafiche, tutte le variazioni agli elaborati di Piano Particolareggiato valgono anche per la modifica dei contenuti della cosiddetta

“soluzione conforme”. Sempre per lo stesso comparto B, la tavola 3 ha carattere prevalente rispetto agli altri elaborati grafici.

art.5 Norme specifiche per il Commercio
punto 2

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

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

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

Alla fine della sezione si aggiunge la seguente alinea:

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

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

lettera “a”:

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

lettera “d”:

Alla fine del periodo si aggiunga:

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

lettera “e”:

Alla fine del periodo si aggiunga:

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

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

7. Norme transitorie

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

OMISSIS

I luoghi della rigenerazione urbana ¹⁾ <ul style="list-style-type: none"> Area di rigenerazione RigU-A.2 – COMPENDIO FERROVIARIO EX SOTTOSTAZIONE ELETTRICA 	SCHEDA PROGETTUALE NORMATIVA	
<p>Parte 1a - Dati generali</p> <p>DATI CATASTALI - C.T. (da visura) F. 8 – mapp.li n. 3575, 3576, 3577, 3578, 3579, 3580, 3584</p> <p>DESCRIZIONE Area privata di proprietà delle Ferrovie dello Stato S.p.A. compresa tra Via Torino, la linea ferroviaria Torino-Modane e Via San Massimo.</p> <p>OBIETTIVI L'intervento prevede il recupero dell'edificio ex sottostazione elettrica con inserimento di funzioni terziario-commerciali/direzionali. Individuazione nuovi spazi pubblici (Pista Ciclopedonale, Stazione Metropolitana). Demolizione e/o ricostruzione o, in alternativa, ristrutturazione degli edifici residenziali esistenti con destinazione di progetto ammessa terziario e/o residenziale. Nuovo attraversamento ciclopedonale della linea ferroviaria Torino-Modane, collegamento di Via Torino con Via XX Settembre</p>	<p>Parte 2a - Parametri urbanistici ed edilizi</p> <p>PARAMETRI URBANISTICI</p> <p>(St) Superficie territoriale: 12.997 mq</p> <p>(SLP) Superficie Lorda di Pavimento di progetto: max 5.000 mq</p> <p>Destinazioni d'uso: L'intera SLP sarà destinata a funzioni terziario-commerciali/direzionali con mix funzionale da precisare in sede di S.U.E.</p> <p>(ex art.21 L.R. 56/77) Fabbisogno Servizi = (80% SLP) di cui: L'intervento comporta l'obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq 4.000 di servizi pubblici ex art. 21 L.R. 56/77, già soddisfatti con la cessione al Comune delle superfici esterne per pista ciclabile e stazione metropolitana.</p> <p>Sono fatte salve le eventuali ulteriori quote di parcheggio dovute in applicazione della normativa regionale vigente per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio superiori a 400 mq. Dismissione e/o assoggettamento in via prioritaria all'interno del perimetro del lotto, in subordine all'esterno in aree già destinate a servizi.</p> <p>PARAMETRI EDILIZI</p> <p>Rapporto di Copertura RC = esistente Distanze minime tra i fronti finestrati: esistente Distanze minime tra i fronti non finestrati: esistente Distanze minime dai confini: esistente Altezza massima edifici: esistente (14,55 m)</p>	<p>Prescrizioni qualitative e compositive</p> <p>L'edificio principale dell'ex sottostazione elettrica FF.SS. è sottoposto a vincolo di interesse culturale ai sensi degli art. 10/12 del Dlgs 42/2004. Le soluzioni progettuali adottate dovranno pertanto valutarsi di concerto con la competente Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Torino. Gli edifici su Via Torino, oggetto di eventuale ricostruzione, dovranno essere realizzati con il numero di piani attuale – 2 PFT, fatta salva la possibilità di incrementarne la superficie nel rispetto della SLP massima complessiva. E' prescritto il raggiungimento dei requisiti di sostenibilità ambientale e di prestazione energetica corrispondenti al punteggio 2,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca" vigente alla data della richiesta del titolo abilitativo edilizio. Il raggiungimento del punteggio richiesto è dimostrato nel progetto allegato alla richiesta del titolo edilizio e il conseguimento dei relativi requisiti è asseverato con la comunicazione di fine lavori.</p> <p>Destinazione aree per servizi pubblici</p> <p>Pista ciclopedonale: collegamento con la pista ciclopedonale esistente lungo Via Torino al fine di consentire interrelazioni in prossimità della Rotonda Falcone con attraversamenti permeabili da analizzare puntualmente, secondo un disegno da produrre in fase di S.U.E. successive. L'intervento dovrà essere progettato e realizzato dagli aventi causa delle aree di rigenerazione A.1 e A.2 secondo criteri di proporzionalità stabiliti in base alla SLP di ciascuna area. Nuovo attraversamento ciclopedonale linea ferroviaria: la realizzazione di tale opera di urbanizzazione indotta sarà definita con modalità da precisare nelle convenzioni attuative relative alle aree di rigenerazione RigU-A.1 e RigU-A.2. In ogni caso dovranno essere rispettati i criteri di proporzionalità sulla base delle SLP di progetto su ciascuna area.</p> <p>Destinazione aree per servizi privati</p> <p>Parcheggi pertinenziali: min. 0,40 mq/mq di superficie lorda di pavimento da individuare sulla SF (Superficie Fondiaria). Tali parcheggi potranno essere localizzati in adiacenza alla stazione metropolitana per un massimo di 2.000 mq</p> <p>Superficie permeabile: min. 20% della SF (Superficie Fondiaria)</p>
<p>Parte 1b - Modalità di attuazione</p> <p>Procedimento attuativo: Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata.</p> <p>NB: Le superfici riportate nella scheda derivano dalla quantificazione e verifica assunta nella condizione sancita dal programma di Collegno rigenera. In sede di S.U.E. dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.</p>	<p>Parte 2b – Indicazioni specifiche</p> <p>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA L'area in oggetto ricade in Classe I - Pericolosità geomorfologica bassa - porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.</p> <p>COMPATIBILITA' ACUSTICA Classificazione vigente: nessuna classe assegnata poiché area di competenza ferroviaria Classificazione in variante: classe acustica III</p>	<p>Prescrizioni ambientali</p> <p>Lo Strumento Urbanistico Esecutivo relativo all'Area di rigenerazione RigU-A.2 dovrà essere sottoposto a specifica Verifica di assoggettabilità a VAS. E' fatto salvo il principio di non duplicare le valutazioni già effettuate e ritenute esaustive nell'ambito del procedimento di verifica ambientale sulla Variante urbanistica, concluso con Provvedimento di verifica n. 4/2019 del 28/11/2019. Lo Strumento Urbanistico Esecutivo e il rilascio dei titoli abilitativi edilizi dovranno tenere conto delle seguenti prescrizioni riportate nel Provvedimento citato:</p> <p>Risorse idriche e gestione delle acque meteoriche e reflue Dovrà essere verificata l'adeguatezza delle reti e degli allacciamenti esistenti rispetto alle opere in progetto. Qualora necessario, in sede di pianificazione attuativa dovranno essere previste specifiche misure e interventi in riferimento sia all'approvvigionamento sia alla successiva fase di smaltimento. Sono in ogni caso prescritte l'attuazione delle misure di risparmio idrico di cui alla DCR 13/03/2007, n. 117-10731 e s.m.i, art. 42, comma 6, e la gestione separata delle acque bianche e nere. Con riguardo allo smaltimento delle acque meteoriche, dovrà prestarsi particolare attenzione al dimensionamento degli eventuali manufatti perdenti in relazione alla massima escursione della falda e al divieto di immissione diretta delle acque meteoriche in acque sotterranee. Le misure adottate per convogliare i deflussi delle acque meteoriche derivate dalle nuove superfici impermeabilizzate non dovranno aggravare la situazione delle aree adiacenti già urbanizzate. Ai sensi del DPGR 23/02/2006, n. 1/R, "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne", a valere sugli insediamenti di natura commerciale è inoltre dovuta la predisposizione di uno specifico piano di gestione delle acque di prima pioggia approvato dal Comune.</p> <p>Invarianza idraulica e permeabilità Dovrà essere garantito il massimo recupero di superfici permeabili, minimizzando le superfici di suolo "artificiale" in progetto. Queste ultime non potranno comunque essere quantitativamente superiori a quelle attuali. A tal riguardo, in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere prodotta una specifica attestazione circa l'invarianza idraulica complessiva.</p> <p>Risparmio energetico I nuovi edifici dovranno essere predisposti per l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento. In sede di PEC e della relativa convenzione attuativa dovrà essere previsto l'obbligo di allacciamento al teleriscaldamento a seguito della realizzazione della dorsale su via Torino. Si sottolinea la necessità di garantire il rispetto dell'art. 102 del Regolamento Edilizio della Città di Collegno (deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 26/06/2018) circa le dotazioni impiantistiche funzionali alla ricarica dei veicoli elettrici. E' inoltre richiesta la presenza, su spazio pubblico, di un numero adeguato di colonnine di ricarica.</p>

Matrice suolo-sottosuolo

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

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

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

Gestione del verde

Al fine di ridurre il rischio di propagazione di specie arboree e arbustive esotiche, il materiale verde esistente da smaltire dovrà essere trattato con la soluzione del pirodiserbo. Con particolare riferimento alle specie vegetali alloctone, laddove tale materiale non fosse trattato con la tecnica del pirodiserbo, lo stesso dovrà essere trattato come rifiuto e adeguatamente gestito come indicato dall'art. 185, c. 1, lettera f) del D.Lgs. 152/2006. Tutte le superfici a verde in progetto dovranno essere piantumate con specie autoctone, evitando specie arboree e arbustive inserite negli elenchi allegati alla DGR 18/12/2012, n. 46-5100 - "Identificazione degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione", elenchi aggiornati con DGR 12/06/2017, n. 33-5174.

Misure mitigative e compensative

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

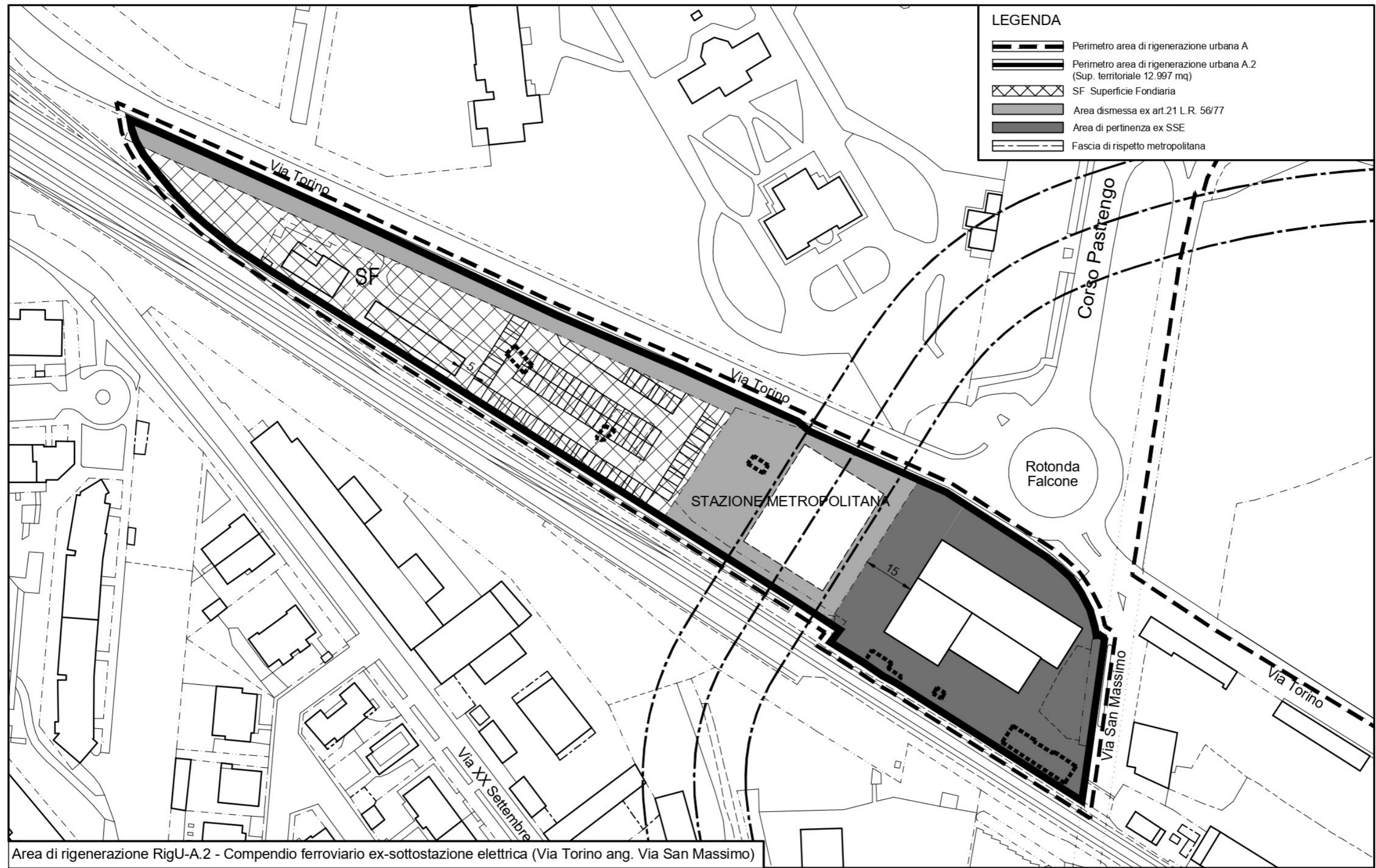
- al fine della tutela delle risorse idriche e della risorsa suolo, dovranno essere adottate tutte le possibili precauzioni e gli accorgimenti volti a limitare i rischi di contaminazione e contenere l'eventuale diffusione di inquinanti a seguito di sversamenti di natura accidentale;
- dovranno essere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

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

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

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

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



Area di rigenerazione RigU-A.2 - Compendio ferroviario ex-sottostazione elettrica (Via Torino ang. Via San Massimo)

SCHEDA PROGETTUALE GRAFICA - scala 1:000

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

SERVIZI IN PROGETTO

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

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

2.23		Piazza Europa Unita	c	3.203		
2.24		Giardino attrezzato	c	986		
2.25		Giardino attrezzato	c	1.178		
2.26		Centro autogestione con giardino	b	1.073		
2.27		Giardino attrezzato di via Pianezza	c	1.483		
2.28		Prato alberato con frassini e pioppi	c	3.456		
2.29		Centro sportivo Berlinguer via Allegri	c	32.613		
2.29a		Centro anziani	b	218		
2.30		Asilo Nido via Allegri	a	4.259		
2.31		Chiesa Evangelica via La Pira	b	1.173		
2.32		Campo da calcio via Allegri	c	2.063		
2.33		Giardino attrezzato di via La Pira	c	1.058		
2.34		Piazza Cesare Spinello	c	2.281		
2.35		Piazza via Lorenzini	c	389		
2.36		Parcheggio centro commerciale	d	1.055		
2.37		<i>PEC via della croce</i>				
		mercato dei fiori e dei prodotti locali	b	6.819		
2.38		collina verde e giardino attrezzato	c	24.257		
2.38a		Prato alberato con frassini e pioppi	c	2.553		
2.38c		Prato alberato con frassini e pioppi	c	4.259		
		Parcheggi regolamentati su strada	d	4.000		
		<i>Oltredora Luoghi del lavoro-Stazionetta</i>				
2.a		Parcheggio con annesso edificio di servizio	d	9.721		
art.21	a istruzione di base			19.455		

	<i>b attrezz interesse comune</i>			15.500		
	<i>c parco gioco,sport</i>			120.311		
	<i>d parcheggi</i>			20.884		
				176.150		

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

		parcheggio	d	300		
		parcheggio	d	1.190		
		piazzetta centro commerciale	c	878		
2.50		<i>Area di ricucitura via Alessandro di Collegno</i>				
		giardino attrezzato	d	11.864		
		parcheggio	c	2.300		
2.51		<i>Piano di recupero via Martiri XXX aprile</i>				
		loggia	b	521		
2.52		<i>Piano di recupero via Martiri di Belfiore, Goito, Matteotti</i>				
		parcheggio	d	245		
2.53		<i>Piano di recupero via Sebusto, vicolo Santa Maria</i>				
		parcheggio	c	79		
2.54		<i>Piano di recupero vicolo San Pietro</i>				
		parcheggio	c	103		
		Parcheggi regolamentati su strada	d	500		
art.21	a istruzione di base					
	b attrez interesse comune			6.144		
	c parco gioco,sport			20.871		
	d parcheggi			15.274		
				42.289		

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

2.b4		Parcheeggio	d	2.599		
2.b5		Parcheeggio	d	11.904		
2.b6		Parcheeggio	d	3.688		
2.b7		Bocciodromo	c	7.079		
2.b8		Centro sportivo Allende	c	13.488		
2.b9		Magazzino comunale	b	12.979		
2.b10		Parcheeggio	d	1.890		
2.b11		Potabilizzazione dell'acqua				1.067
2.b12		Area attrezzata via del Brucco	c	11.994		
2.b13		Parcheeggio	d	7.081		
2.b14		Fascia antinquinamento alberata con latifoglie sempreverdi	c	18.480		
2.b15		Prato alberato con liriodendri e tigli	c	12.498		
2.b16		Discarica Cascina Margaria				58.087
art.21	a istruzione di base					
	b attrezz interesse comune			12.979		
	c parco gioco,sport			63.539		
	d parcheggi			30.618		
				107.136		

		Borgonuovo				
2.51		Parco urbano	c	31.331		
2.52		Parcheeggio	d	1.616		
2.53		Parcheeggio	d	517		
2.54		Prato alberato con liriodendri	c	518		
2.55		Prato alberato con liriodendri	c	157		

2.56		Mercato e parcheggio via parri	c	3.215		
2.57		Parcheeggio di via Parri	d	2.682		
2.58		Giardino attrezzato di via Parri	c	3.709		
2.59		Parco dello Sport Bendini	c	94.176		
2.60		Parco dello Sport Bendini	c	81.809		
2.61		Giardino Bendini	c	2.464		
2.62		Centro di quartiere	b	3.845		
2.63		Sede di associazioni	b	1.601		
2.64		Parcheeggio	d	1.283		
2.65		Piscina	c	4.909		
2.66		Piazza Che Guevara	c	2.803		
2.67		Parcheeggio alberato lungo la ferrovia	c	1.136		
2.68		Giardino attrezzato	c	1.259		
2.69		Scuola Media Gramsci	a	13.435		
2.70		Parcheeggio scuola	d	584		
2.71		Giardino attrezzato	c	2.138		
2.72		Giardino attrezzato corso Kennedy	c	1.182		
2.73		Parcheeggio di via Di Vittorio	d	866		
2.74		Alberatura di salici	c	873		
2.75		Parcheeggio alberato	d	485		
2.76		Parcheeggio	d	559		
2.77		Scuola elementare Boselli	a	3.251		
2.78		Giardino della Rimembranza	c	5.834		
2.79		Scuola materna Fresu	a	6.561		
2.80		Alberatura di salici	c	1.727		
2.81		Pozzo acquedotto e cabina Enel				459

2.82		Parcheeggio	d	588		
2.83		Parcheeggio	d	391		
		Parcheeggi regolamentati su strada	d	4.500		
art.21	a istruzione di base			23.247		
	b attrez interesse comune			5.446		
	c parco gioco,sport			239.240		
	d parcheggi			14.071		
				282.004		

Terracorta - Leumann .

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

3.14		Giardino attrezzato di via Ulzio, (pista di pattinaggio)	c	1.263		
3.15		Giardino attrezzato di via Sagra di San Michele	c	2.328		
3.16		Associazioni culturali	b	479		
3.17		Punto informazioni turistiche, Stazionetta Leumann	b	624		
3.18		Torre acquedotto				3.809
		<i>Isolato di via Cefalonia, Isonzo e Piave.</i>	c	2.700		
		Piazza alberato e gioco bocce. (dismissione obbl. su lotto)				

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

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

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

		Regina Margherita				
4.41		Associazioni socio-culturali (asilo ex Eti)	b	774		
4.42		Giardino attrezzatovia Trieste	c	446		
4.43		Deposito Cidiu (ludoteca)	b	2.112		
4.44		Parccheggio	d	1.197		
4.45		Pista di pattinaggio piazza Bendini	c	1.642		
4.46		Parccheggio alberato piazza Bendini	d	1.572		
4.47		Giardino attrezzato via Vacchieri	c	1.655		
4.48		Parceggi	d	355		
4.49		Giardino attrezzato via Vocchieri	c	1.565		
4.50		Parccheggio	d	350		
4.51		Parccheggio	d	681		
4.52		Parccheggio	d	821		
4.53		Parccheggio	d	487		
4.54		Consultorio	b	268		
4.55		<i>Area di ricucitura di via C.Battisti</i>				
		Giardino attrezzato di Via C.Battisti	c	3.015 3.350		
4.56		Parccheggio corso Francia	d	1.327		
4.57		Parccheggio	d	539		
4.58		Giardino attrezzato via Bolzano	c	1.556		
4.59		Scuola elementare Moglia	a	1.826		
4.60		Parccheggio corso Francia	d	506		
4.61		Italgas				3.588
4.62		Chiesa Evangelica	b	578		
4.63		Asilo nido Arcobaleno via Fiume	a	2.605		
4.64		Giardino di viale Gramsci	c	686		

4.65		Scuola elementare Marconi e giardino dell'amicizia	a	7.871		
4.66		Giardino attrezzato via Risorgimento	c	880		
4.67		Parcheeggio	d	606		
4.68		Giardino attrezzato via XX Settembre	c	1.286		
4.69		Chiesa S. Massimo	a	6.598		
4.70		Giardino Chazalet corso Francia	c	1.418		
4.71		Telecom				1.005
4.72		Scuola materna Maggiore	a	2.649		
4.73		Azienda Acquedotto Municipale				34.477
4.73a		Parcheeggio	d	802		
4.74		Parcheeggio corso Francia	d	380		
4.75		Asilo nido Salvo D'Acquisto	a	6.439		
4.76		Parcheeggio	d	385		
4.77		Parcheeggio	d	325		
4.78		Parcheeggio	d	1.566		
4.79		Giardino attrezzato via Lombroso	c	7.078		
4.80		Parcheeggio	d	420		
4.81		<i>P.E.C. via Fratelli Villani</i>				
		parcheeggio	d	175		
		giardino attrezzato	c	95		
4.82		<i>PP Area centrale</i>				
		parcheggi	d	21.772		
		attrezzature	b	3.000		
		giardino attrezzato	c	73.353		
		Parcheggi regolamentati lungo strada	d	9.800		
4.83		Area di rigenerazione urbana RigU-A.2	b	4.000		

art.21	a istruzione di base	27.988		
	b attrez interesse comune	6.732		
		10.732		
	c parco gioco,sport	94.675		
		95.010		
	d parcheggi	44.066		
		173.461		
		177.796		

Paradiso .

		Paradiso			
5.1		Uffici Ministero delle Finanze	f		43.836
5.2		Verde pubblico e attrezzature di interesse comune	c	77.756	
5.3		Parcheggio	d	676	
5.4		Giardino attrezzato	c	3.154	
5.5		Piazza Pertini	c	9.884	
5.6		Parcheggio	d	3.641	
5.7		Giardino attrezzato via fratelli Tampellini	c	6.433	
5.8		Campo calcio Galvani	c	13.722	
5.9		Giardino corso Antony	c	914	
5.10		Giardino di via Petrarca	c	1.111	
5.11		Scuola elementare Cattaneo	a	7.736	
5.12		Scuola materna Montessori e centro anziani	a	4.657	
5.13		Parcheggio	d	1.240	
5.14		Piazza Petrarca	c	2.404	
5.15		Chiesa Madonna dei Poveri e campi da tennis	b	4.696	
5.15b		Giardino attrezzato di via Petrarca	c	599	
5.16		Giardino attrezzato di via Tasso	c	889	

5.17		Ufficio postale	b	2.576		
5.18		Piazza alberata (corso Antony)	c	9.466		
5.19		Giardino attrezzato (corso Antony)	c	4.216		
5.20		Giardino attrezzato (via De Amicis)	c	840		
5.21		Giardino attrezzato (corso Antony)	c	4.240		
5.22		Giardino attrezzato (via De Amicis)	c	3.168		
5.23		Scuola media Frank	a	9.609		
5.24		Parcheggio borgata Paradiso	d	1.216		
5.25		Parcheggio borgata Paradiso	d	1.724		
5.26		Parcheggio borgata Paradiso	d	373		
5.27		Parcheggio borgata Paradiso via Adamello	d	3.529		
5.28		Parcheggio borgata Paradiso via Vandalino	d	948		
5.29		Giardino via Adamello	c	3.573		
5.30		Parcheggio via Bligny	d	616		
5.31		Giardino via Bligny	c	1.167		
5.32		Scuola materna Gobetti	a	2.945		
5.33		Scuola Elementare Matteotti	a	4.154		
5.34		Giardino attrezzato (corso Montello)	c	5.789		
5.35		INPS	b	5.231		
5.36		Giardino attrezzato e scuola di scherma (via Montello)	c	3.016		
5.37		Chiesa S.Chiera	b	1.622		
5.38		Area attrezzata	c	2.967		
5.39		Area attrezzata	c	2.304		
5.40		Giardino attrezzato di via Montello	c	992		
5.41		<i>PEC via Leopardi</i>				
		parcheggio	d	1.306		

		giardino attrezzato	c	13.659		
5.42		<i>PEC via Crimea</i>				
		parcheggio	d	266		
		giardino attrezzato	c	150		
5.43		<i>PEC via Pogdora</i>				
		parcheggio	d	217		
5.44		<i>Area di ricucitura via Messina</i>				
		giardino attrezzato	c	6.814		
5.45		Giardino attrezzato	c	2.869		
		Parcheggi regolamentati lungo strada	d	38.300		
art.21	a	istruzione di base		29.101		
	b	attrez interesse comune		14.125		
	c	parco gioco,sport		182.096		
	d	parcheggi		54.052		
art.22		interesse comune			43.836	
				279.374	43.836	

		Certosa Reale				
6.1		Parcheggio piazzale Avis	d	3.673		
6.2		Chiesa di S. Lorenzo	b	658		
6.3		Portale dello Juarra	b	437		
6.4		Parco Dalla Chiesa	c	299.788		
6.5		Sala espositiva "Delle Arti"	b	280		
6.6		Consorzio Intercomunale Igiene Urbana	b	408		
6.7		Attività socio-culturali ed educative	b	835		

6.8		Attività socio-culturali ed educative	b	1.065		
6.8a		Attività socio-culturali ed educative	b	1.196		
6.9		istruzione Superiore	i		1.089	
6.10		istruzione Superiore	i		861	
6.11		Attività socio-culturali ed educative	b	632		
6.12		Piazza del Vascone	c	3.415		
6.13		Attività socio-culturali educative universitarie e sanitarie	f		111.129	
6.14		Residenza sanitaria assistita	f		4.966	
6.15		Asl 5 poliambulatorio	f		2.246	
		Parcheggi regolamentati lungo la strada	d	2.200		
art.21	a istruzione di base					
	b attrezz interesse comune			5.511		
	c parco gioco,sport			303.203		
	d parcheggi			5.873		
art.22	sociosanitarieospedaliere				7.212	
	Istruzione Superiore				1.950	
	interesse comune				111.129	
				314.587	120.291	

		Piano degli insediamenti produttivi				
		parcheggi alberati	d	35.687		
		prato alberato con frassini,noci e tigli	c	45.199		
		fascia antinquinamento alberata	c	12.389		
		piazze	c	6.941		
		centro servizi e formazione, attrezzat. d'interesse comune	b	14.942		

		impianti sportivi	c	12.228		
art.21	a istruzione di base					
	b attrezz interesse comune			14.942		
	c parco gioco,sport			76.757		
	d parcheggi			35.687		
				127.386		

		I bordi della città e le aree di via De Amicis				
9.1		Giardino attrezzato	c	882		
9.2		Giardino attrezzato	c	2.608		
9.3		Giardino attrezzato	c	4.690		
9.4		Parcheggio	d	8.212		
9.5		Giardino attrezzato	c	5.302		
9.6		Parcheggio	d	1.803		
9.7		Pozzo acquedotto				427
9.8		Parco attrezzato	c	46.416		
9.9		Fascia antinquinamento alberata con latifoglie sempreverdi	c	3.247		
9.10		Prato alberato con tigli e frassini	c	4.208		
9.10b		Verde pubblico inedificabile	c	6.408		
9.11		Piazza delle case	c	2.129		
9.12		Luogo dello scambio e della comunicazione				
		parcheggio	d	5.056		
9.14		Parcheggio alberato	d	1.382		
9.15		Orto botanico	c	5.525		
9.15a		Prato alberato e parcheggio	d	3.615		
9.16		Parco della storia industriale	b	39.303		

		Area di rigenerazione urbana RigU-A.1	b	29.540		
9.17		Parcheeggio alberato	d	24.829		
9.18		Area sosta camper e servizi connessi	b	21.467		
9.19		Deposito metropolitana	f		174.987	
9.20	-	Area di ricucitura				
		piazza	e	2.700		
9.21		Parcheeggio alberato	d	3.322		
9.21b		Telecom				4.546
9.22		Area di possibile espansione deposito metropolitana	b	9.144		
9.23		<i>PP - Area di modificazione 1.Fermi-Elbi</i>				
		parcheeggio di interscambio	d	13.497		
		piazza Fermi - Elbi	c	11.299		
		parcheeggio alberato	d	12.788		
		parcheeggio interrato	d	6.399		
		verde pubblico inedificabile	c	5.384		
9.24		Ecocentro comunale	b	5.678		
9.25		<i>PCC - Area di modificazione 3.Sistemi</i>				
		verde pubblico (interno all'area di modificazione)	c	1.833		
		Fascia antinquinamento alberata con latifoglie sempreverdi	c	8.283		
		Parcheeggi regolamentati lungo strada	d	5.000		
art.21	a istruzione di base					
	b attrez interesse comune			80.441		
				65.829		
	c parco gioco,sport			106.065		
	d parcheggi			108.214		
				85.903		

art.22	<i>interesse comune</i>				174.987
				272.409	
				259.946	174.987

		I bordi della città e le aree di via Rosa Luxemburg			
10.1		Depuratore CIDIU			54.810
10.2		Parcheggi,attrezz. funzionali all'insediamento produttivo	d	15.770	
10.3		Impianto tecnologico			7.911
10.4		Campo nomadi	c	8.108	
		Parcheggi regolamentati lungo strada	d	2.000	
art.21	<i>a istruzione di base</i>				
	<i>b attrez interesse comune</i>				
	<i>c parco gioco,sport</i>			8.108	
	<i>d parcheggi</i>			17.770	
				25.878	

		Territorio agricolo in Savonera			
11.1		centro compostaggio			29.534
11.1a		area a servizi del centro di compostaggio	b	18.077	
11.2		Discarica Barricalla			117.889
11.2bis		Servizi discarica Barricalla			39.535
11.2ter		Centrale di cogenerazione			21.027
		Territorio agricolo - I luoghi del lavoro			
11.2a		parco	c	65.097	
11.2b		parcheggio	d	37.802	
11.2c		fascia verde	c	8.021	

11.2d		<i>P.C.C. area di modificazione 2.Prima Industrie</i>				
		area verde	c	9.653		
		parcheggio	d	7.222		
art.21	<i>b attrez interesse comune</i>			18.077		
	<i>c parco, gioco, sport</i>			82.771		
	<i>d parcheggi</i>			45.024		
				-		
				145.872		

		Parco della Dora				
11.3		Cascina didattica	b	28.785		
11.4		Cascina didattica	b	52.829		
11.5		Orti Urbani	c	25.943		
11.6		Area attrezzata per la sosta	d	3.002		
11.6.b		Corridoio ambientale	c	2.234		
11.7		Area attrezzata-laghetto	c	5.631		
11.8		Area attrezzata del parco agronaturale della Dora	c	14.360		
11.9		Corridoio ambientale per l'osservazione faunistica	c	9.205		
11.10		Centro Socio terapeutico	b	15.670		
11.10a		Centro Ippoterapico	b	1.868		
11.11		Orti urbani	c	169		
11.12		Orti urbani	c	1.403		
11.13		Parco urbano	c	164.001		
11.14		L'ansa del molino parco urbano e sede eco-museale				
		eco-museo	b	2.000		

		parco	c	76.482		
11.15		Canile	g		18.815	
11.16		Cabina Enel				114
11.17		Centrale Idroelettrica				2.485
art.21	a istruzione di base					
	b attrez interesse comune			101.152		
	c parco gioco,sport			299.428		
	d parcheggi			3.002		
art.22	parchi				18.815	
					18.815	

403.582

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

		TOTALI COMPLESSIVI				
art.21	a istruzione di base			136.845		
	b attrezz interesse comune			322.378		
				311.766		
	c parco gioco,sport			1.940.902		
				1.943.386		
	d parcheggio			405.054		
				2.805.179		
				2.797.051		
art.22	f socio-sanitarie ospedaliere				7.212	
	g parchi				1.211.729	
	h interesse comune				329.952	
	i istruzione superiore				1.950	
					1.550.843	
	impianti tecnologici					462.317

4 – Modifiche cartografiche

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



LEGENDA

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

Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale - parte vest

VIGENTE scala 1 : 1000

Tav n° 2.1



LEGENDA












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

Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale - parte ovest

VARIANTE scala 1 : 1000

Tav n° 2.1



LEGENDA

- limite aeroporto
- zona di rispetto aeroportuale
- zona di rispetto cimiteriale
- fascia di rispetto del fiume Dora
- fascia di rispetto elettrodotti
- fascia di rispetto delle ferrovie
- limite del parco della Dora
- zona di rispetto dei pozzi
- fascia di rispetto stradale
- fascia di rispetto della metropolitana
- bosco planiziale
- bosco ripario
- bosco misto
- boscaglia pioniera
- robiniato a sottobosco banale
- robiniato a sottobosco poco alterato
- fragmiteto
- vegetazione nitrofila

Tavola dei vincoli idrogeologici delle fasce e delle zone di rispetto-parti vest

VIGENTE scala 1 : 1000

Tav. n° 3.1



LEGENDA

- limite aeroporto 
- zona di rispetto aeroportuale 
- zona di rispetto cimiteriale 
- fascia di rispetto del fiume Dora 
- fascia di rispetto elettrodotti 
- fascia di rispetto delle ferrovie 
- limite del parco della Dora 
- zona di rispetto dei pozzi 
- fascia di rispetto stradale 
- fascia di rispetto della metropolitana 
- bosco planiziale 
- bosco ripario 
- bosco misto 
- boscaglia pioniera 
- robinieta a sottobosco banale 
- robinieta a sottobosco poco alterato 
- fragmiteto 
- vegetazione nitrofila 

Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto-parte Ovest

VARIANTE scala 1 : 5000

Tav. n° 3.1



LEGENDA

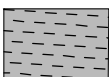
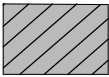


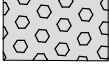
-  servizi a livello comunale articolo 21 legge regionale 56/77
-  servizi di interesse generale articolo 22 legge regionale 56/77
-  le aree di ricucitura
-  strumenti urbanistici
-  impianti tecnologici

Tavola dei servizi esistenti - Parte Ovest
VIGENTE scala 1 : 5000

Tav. n° **4.1**



LEGENDA

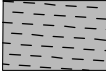
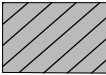

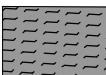
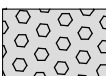
-  servizi a livello comunale articolo 21 legge regionale 56/77
-  servizi di interesse generale articolo 22 legge regionale 56/77
-  le aree di ricucitura
-  strumenti urbanistici
-  impianti tecnologici

Tavola dei servizi esistenti - Parte Ovest
VARIANTE scala 1 : 5000



LEGENDA

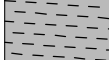
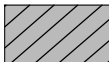

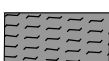

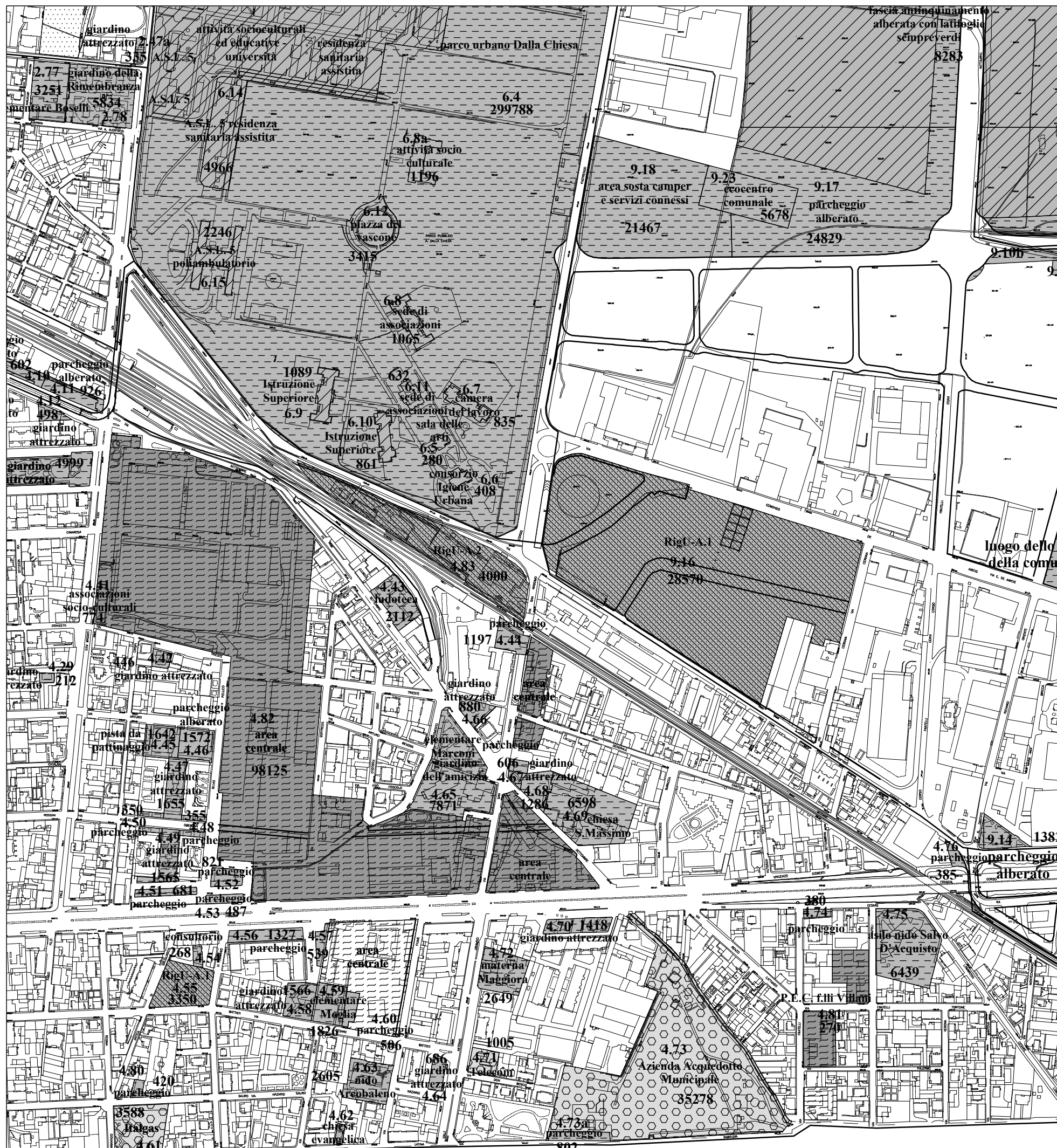
-  servizi a livello comunale articolo 21 legge regionale 56/77
-  servizi di interesse generale articolo 22 legge regionale 56/77
-  le aree di ricucitura
-  strumenti urbanistici
-  impianti tecnologici

Tavola dei servizi in progetto - Parte Ovest
VIGENTE scala 1 : 5000

Tav. n° **5.1**



LEGENDA

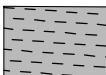
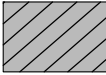


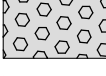

-  servizi a livello comunale articolo 21 legge regionale 56/77
-  servizi di interesse generale articolo 22 legge regionale 56/77
-  le aree di ricucitura
-  strumenti urbanistici
-  impianti tecnologici
-  i luoghi della rigenerazione urbana

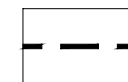
Tavola dei servizi in progetto - Parte Ovest
VARIANTE scala 1 : 5000

Tav. n° **5.1**



LEGENDA

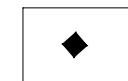
RETE ACQUEDOTTO



condotte acquedotto



pozzi di captazione



serbatoi seminterrati



serbatoi pensili



idranti 45



idranti 75

La città sotterranea -Rete Acquedotto- Parte Ovest

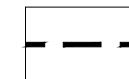
VIGENTE scala 1 : 000

Tav. n° 6.3.1

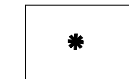


LEGENDA

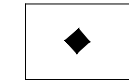
RETE ACQUEDOTTO



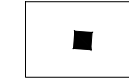
condotte acquedotto



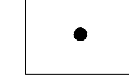
pozzi di captazione



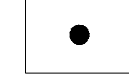
serbatoi seminterrati



serbatoi pensili



idranti 4



idranti

La città sotterranea -Rete Acquedotto- Parte Ovest

VARIANTE scala 1 : 1000

Tav. n° 6.3.1



RETE ENERGIA ELETTRICA



rete AEM a bassa tensione

rete ENEL a media tensione

rete illuminazione pubblica

cabina secondaria di distribuzione

La città sotterranea -Rete Energia Elettrica- Parte Ovest

VIGENTE scala 1 : 1000

Tav. n° 6.2.1



RETE ENERGIA ELETTRICA



rete AEM a bassa tensione

rete ENEL a media tensione

rete illuminazione pubblica

cabina secondaria di distribuzione

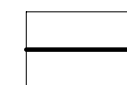
La città sotterranea -Rete Energia Elettrica- Parte Ovest

VARIANTE scala 1 : 5000

Tav. n° 6.2.1



LEGENDA



reti della fognatura mista esistente

La città sotterranea -Rete fognaria- Parte Ovest

VIGENTE scala 1 : 000

Tav. n° 6.4.1



LEGENDA



reti della fognatura mista esistente

La città sotterranea -Rete fognaria- Parte Ovest

VARIANTE scala 1 : 5000

Tav. n° **6.4.1**



LEGENDA

RETE GAS



rete principale

rete di distribuzione

La città sotterranea -Rete Gas- Parte Ovest

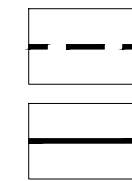
VIGENTE scala 1 : 000

Tav. n° 6.1.1



LEGENDA

RETE GAS



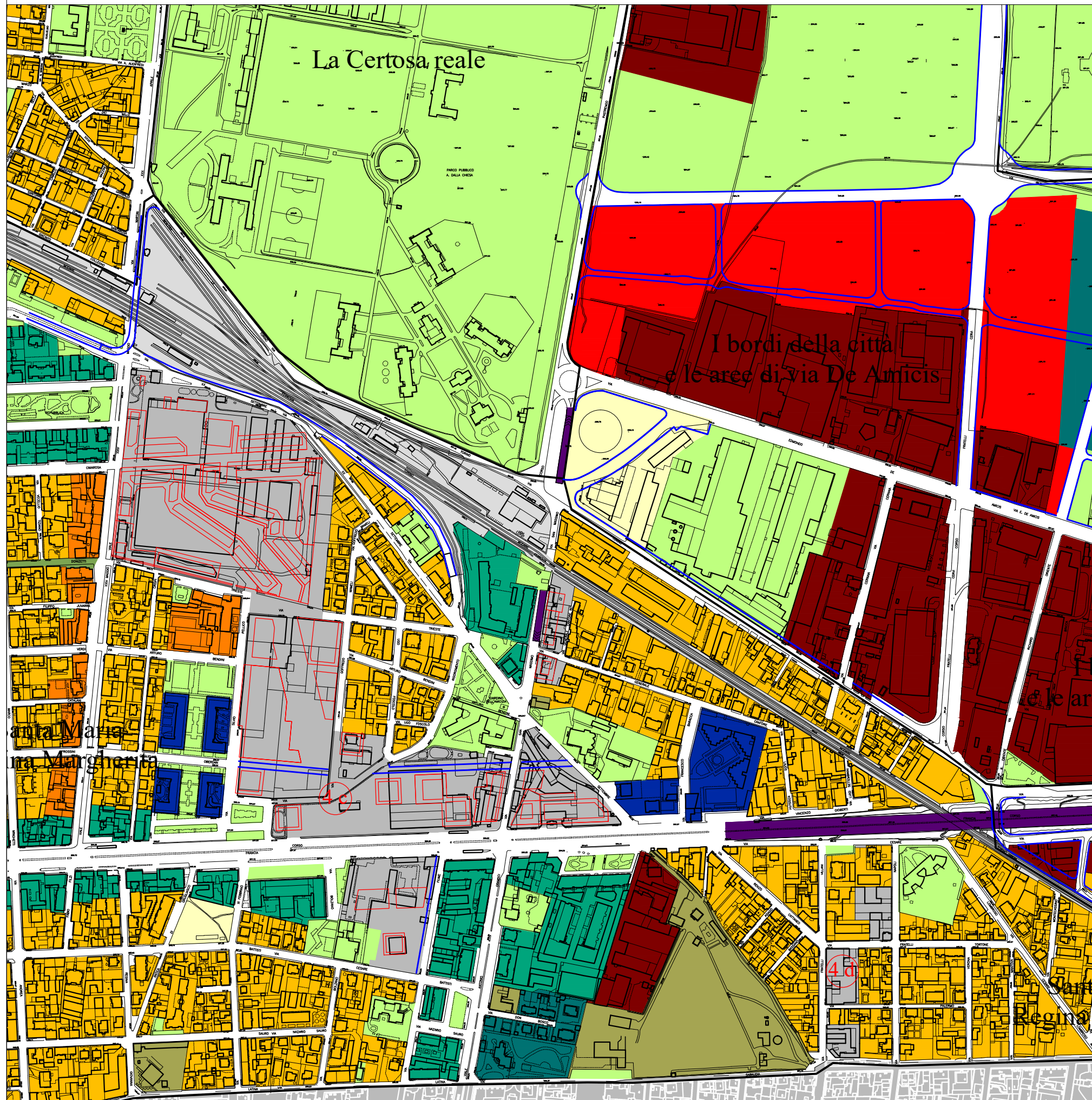
rete principale

rete di distribuzione

La città sotterranea -Rete Gas- Parte Ovest

VARIANTE scala 1 : 1000

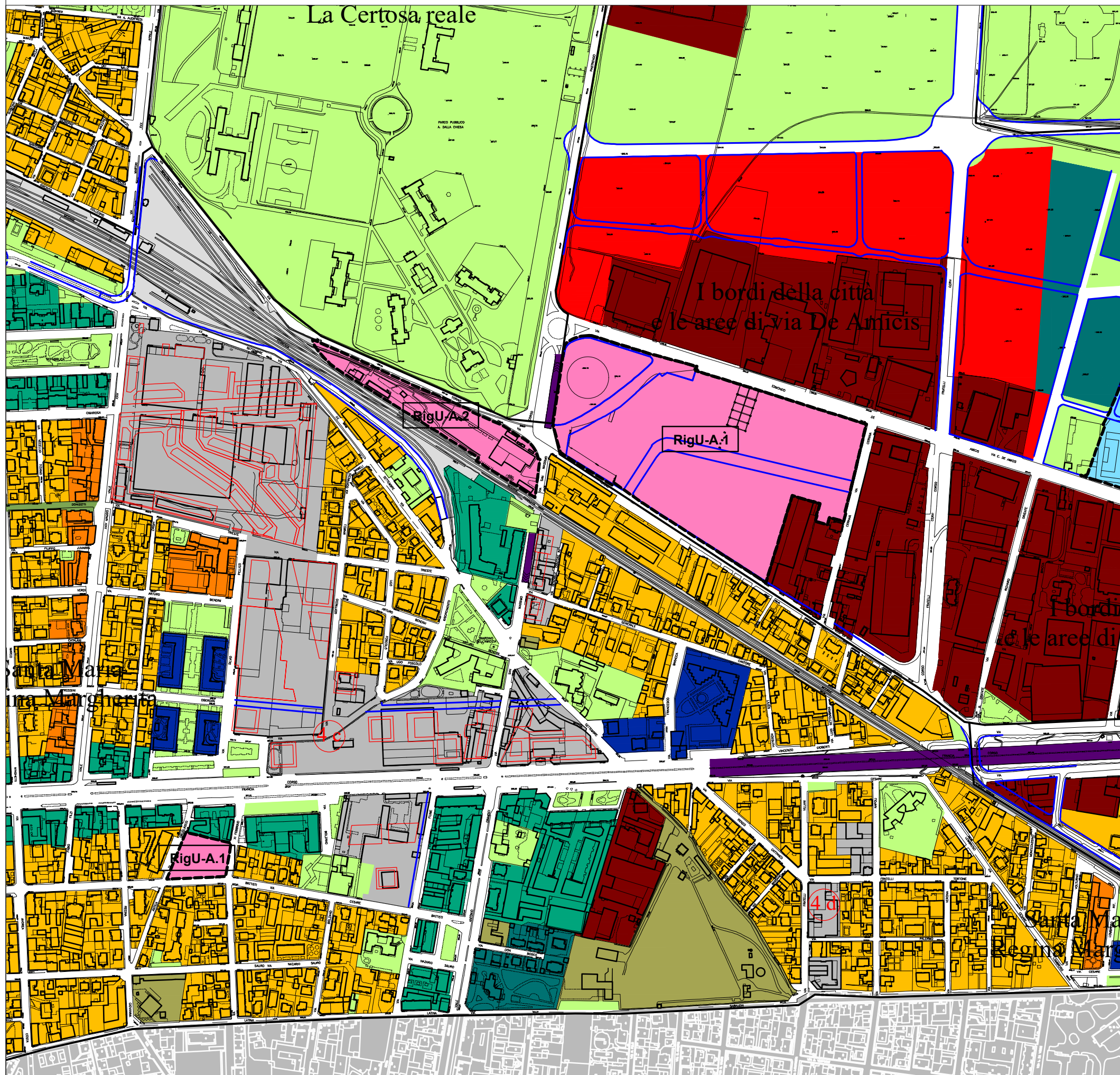
Tav. n° 6.1.1



LEGENDA

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

Tavola di Inquadramento Normativo-parte investita
VIGENTE scala 1 : 1000



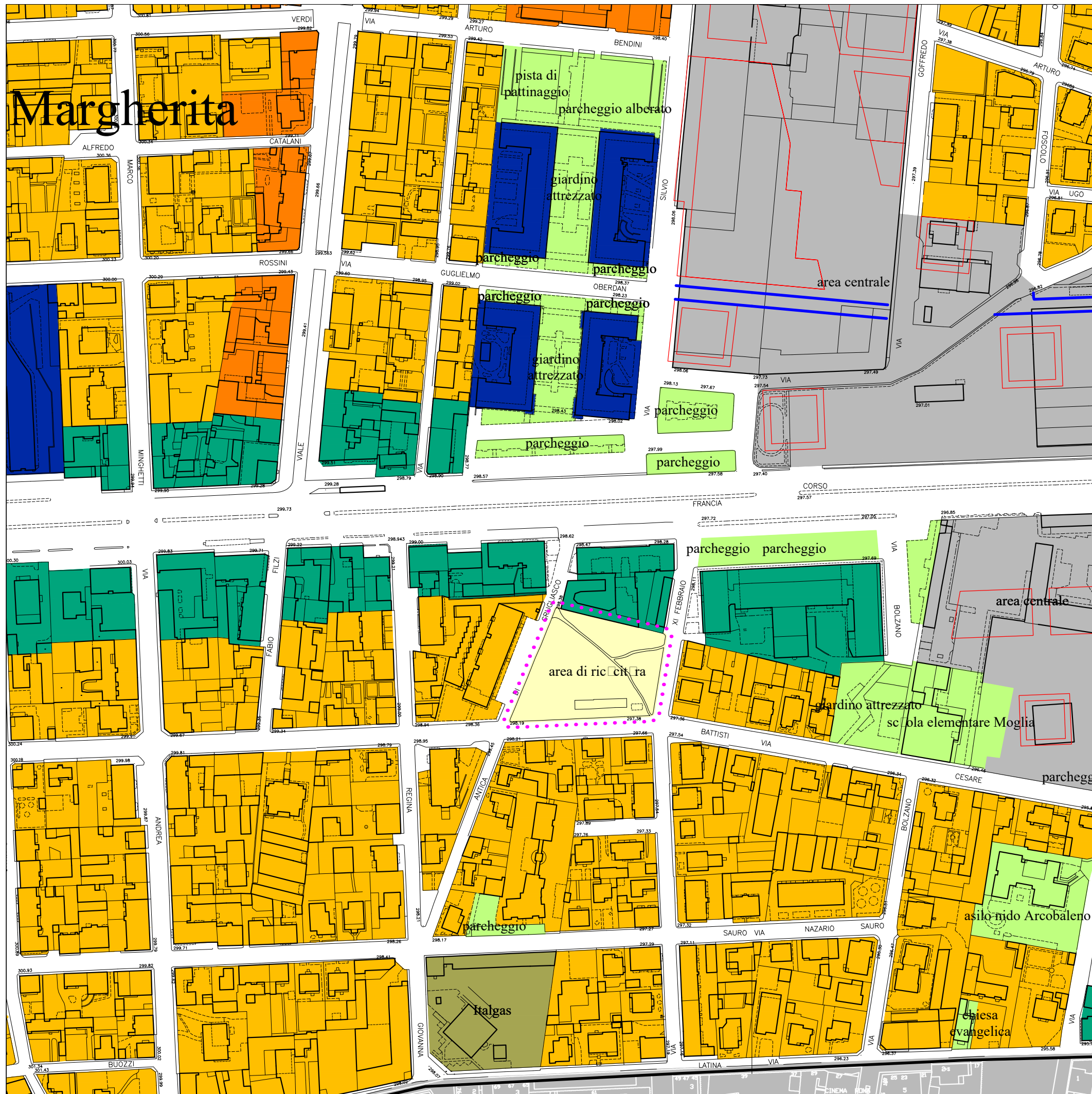
LEGENDA

- case alte
- case alte s□strada
- case basse
- case s□strada
- case e lavoro
- palazzine
- le case dal villaggio Le□mann
- le case e le corti del centro storico
- i □oghi dell'agricolt□ra
- parco della Mandria
- la □errovia
- le catenelle
- le aree di ric□cita□ra
- gli aggetti
- str□mento □rbano esec□tivo
- i □oghi del lavoro
- i □oghi del lavoro con modi□cazione del tess□to □rbano
- i servizi
- gli impianti tecnologici
- l'architettura si □a in □astruttura
- i □oghi della modi□cazione del tess□to □rbano
□denominazione area di modi□cazione□
- oghi di progetto
- le strade
- i □oghi della rigenerazione □rbana
□denominazione area di rigenerazione□

Tavola di In□adramento Normativo
VARIANTE scala 1 : □000

Tav. n° 1

Margherita

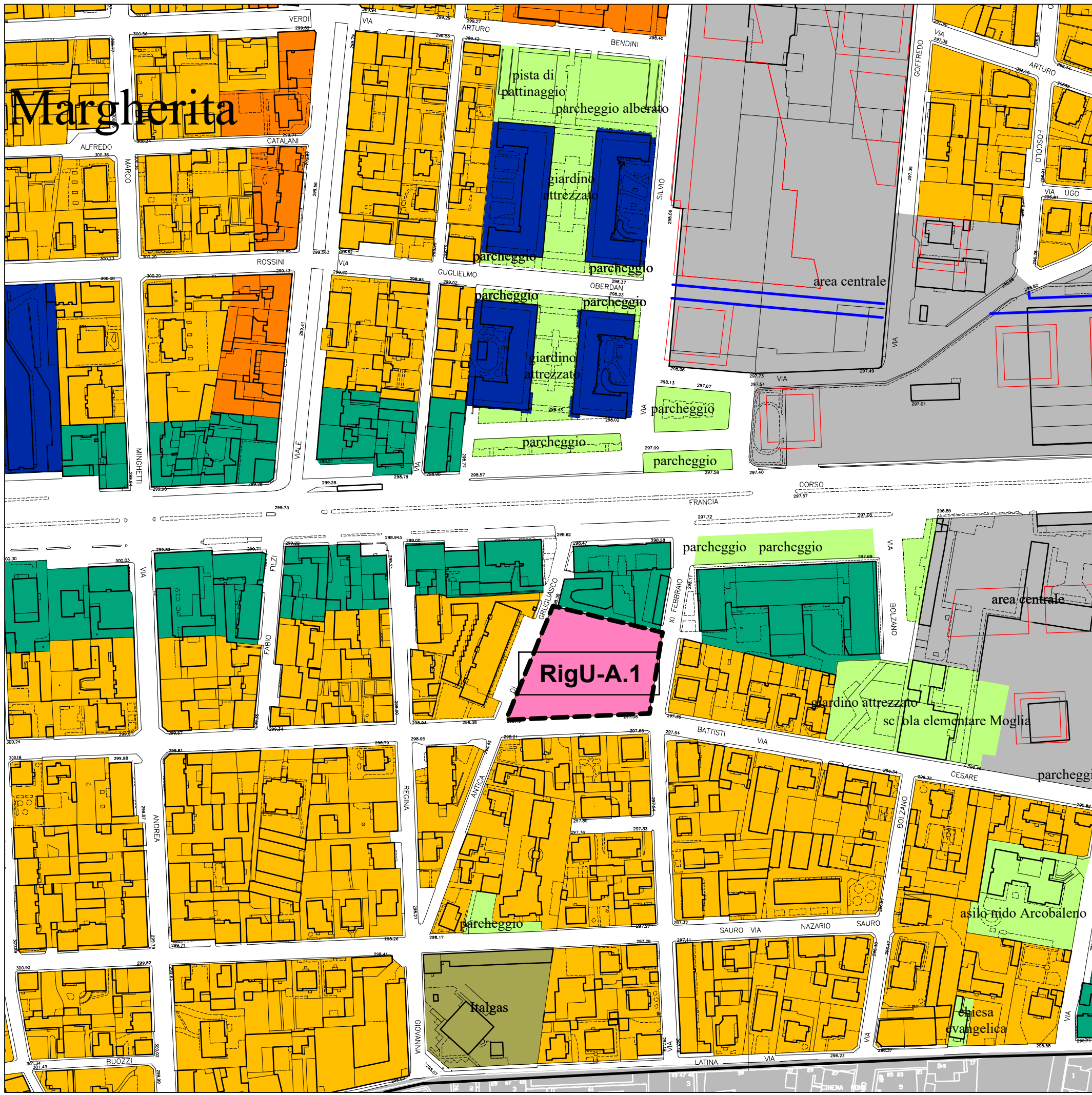


LEGENDA

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

Tavola di Inquadramento Normativo
VIGENTE scala 1 : 2000

Tav. n° 20



Margherita

LEGENDA

- case alte
- case alte s/strada
- case basse
- case s/strada
- case e lavoro
- palazzine
- le case dal villaggio Le Mann
- le case e le corti del centro storico
- i luoghi dell'agricoltura
- parco della Mandria
- la ferrovia
- le catenelle
- le aree di riciclitra
- gli oggetti
- strumento urbanistico esecutivo
- i luoghi del lavoro
- i luoghi del lavoro con modificazione del tessuto urbano
- i servizi
- gli impianti tecnologici
- l'architettura si fa in astratto
- i luoghi della modificazione del tessuto urbano
[denominazione area di modificazione]
- i luoghi di progetto
- le strade
- i luoghi della rigenerazione urbana
[denominazione area di rigenerazione]

Tavola di Inquadramento Normativo
VARIANTE scala 1 : 2000

Tav. n° 20

LEGENDA
























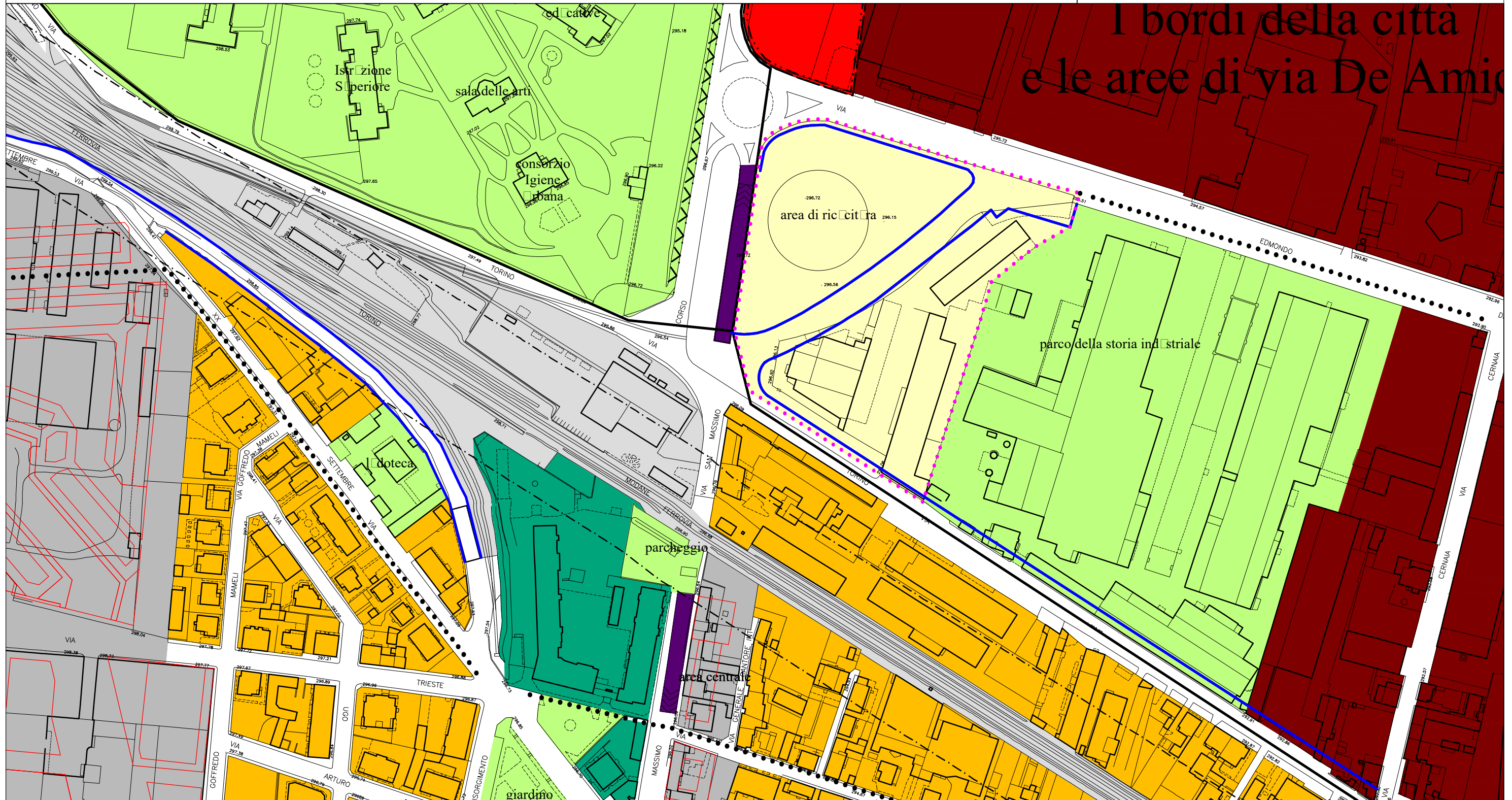
 case alte	 le case e le corti del centro storico	 strumento urbanistico esecutivo	 luoghi di progetto
 case alte s. strada	 i luoghi dell'agricoltura	 i luoghi del lavoro	 le strade
 case basse	 parco della Mandria	 i luoghi del lavoro con modificazione del tessuto urbano	
 case s. strada	 la ferrovia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

Tavola di Inquadramento Normativo
VIGENTE scala 1 : 2000

Tav. n° **21**

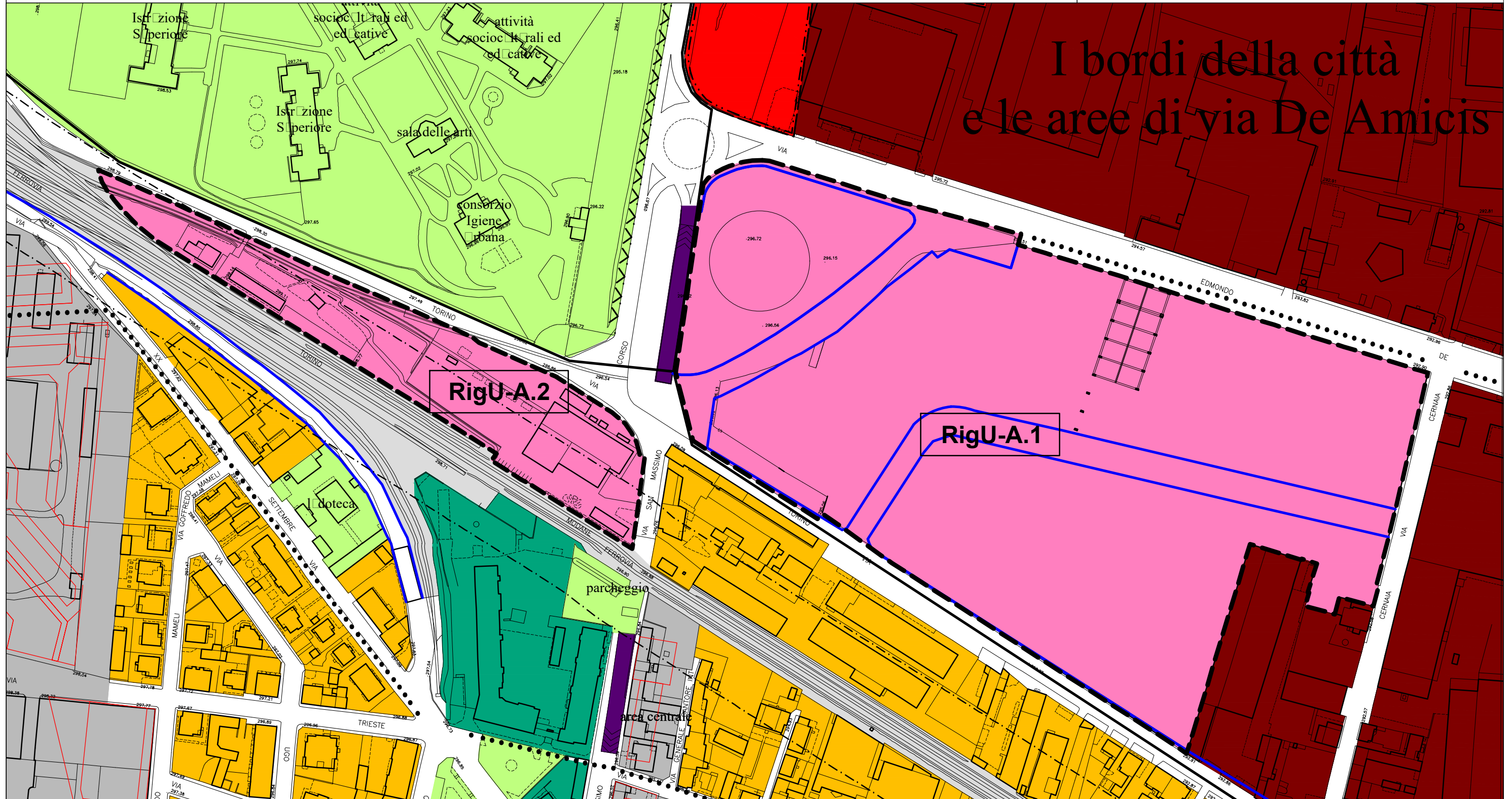


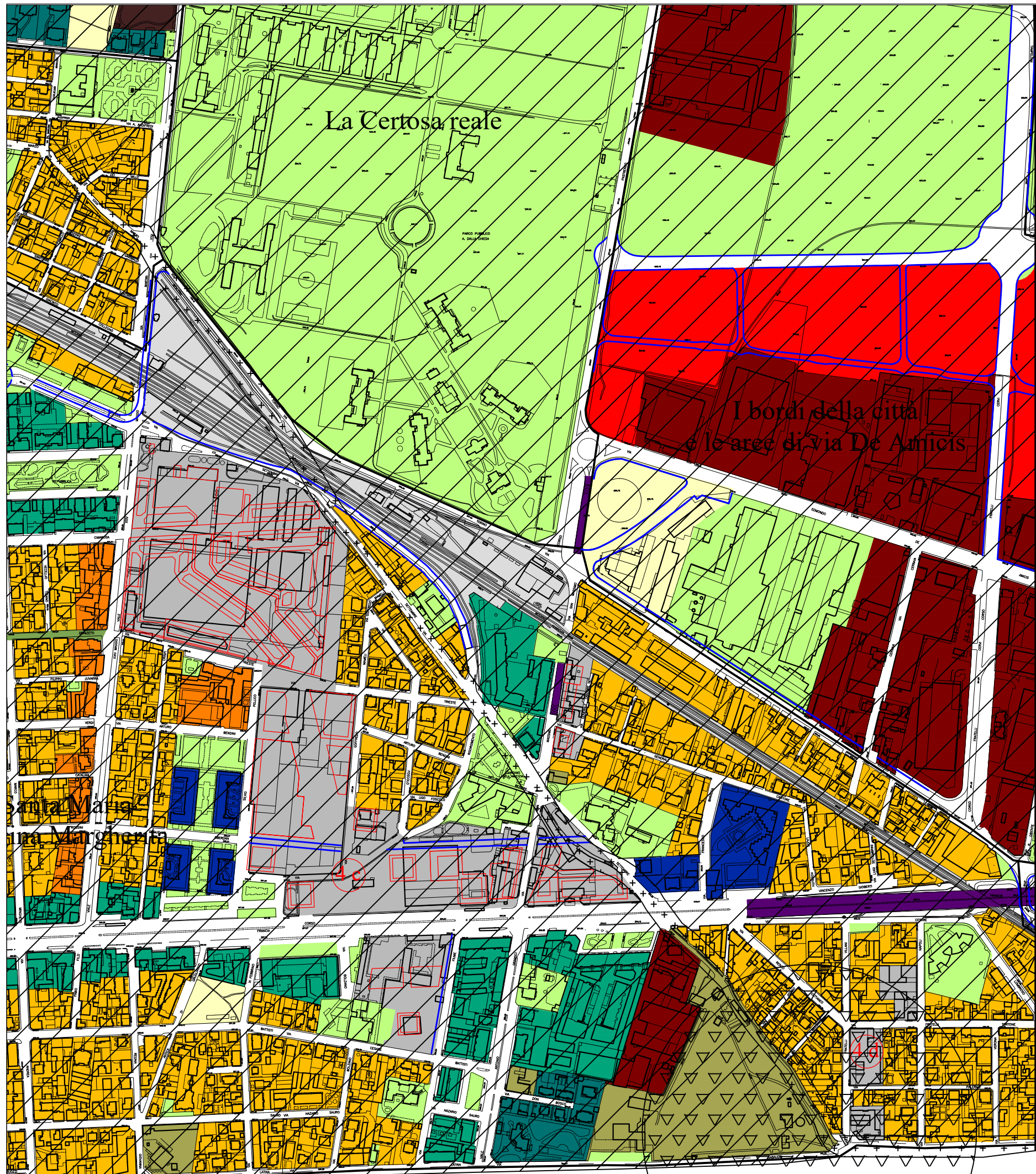
LEGENDA

	case alte		le case e le corti del centro storico		strumento urbanistico esecutivo		l'ogghi di progetto
	case alte s'istrada		i l'ogghi dell'agricolt'ra		i l'ogghi del lavoro		le strade
	case basse		parco della Mandria		i l'ogghi del lavoro con modificazione del tessuto urbano		i l'ogghi della rigenerazione urbana denominazione area di rigenerazione
	case s'istrada		la ferrovia		i servizi		
	case e lavoro		le catenelle		gli impianti tecnologici		l'architettura si fa infrastruttura
	palazzine		le aree di ric'it'ra		l'architettura si fa infrastruttura		
	le case dal villaggio Le'mann		gli aggetti		i l'ogghi della modificazione del tessuto urbano denominazione area di modificazione		









Tavola di Inquadramento Normativo
VARIANTE scala 1 : 2000

Tav. n° **021**





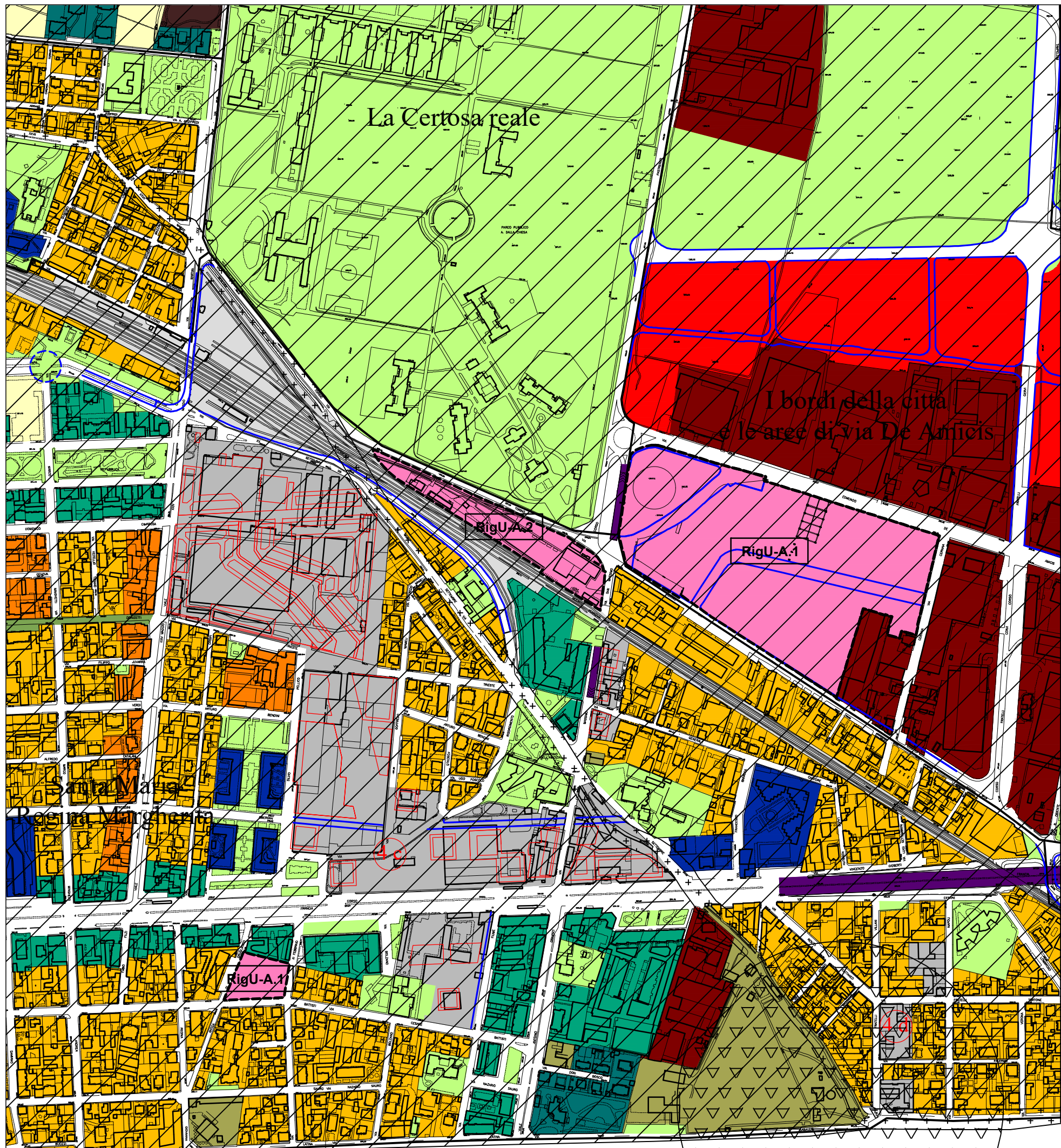
LEGENDA DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

-  **Classe 1 - Pericolosità geomorfologica tale da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche.**
- Classe 2 - Pericolosità geomorfologica moderata che impone l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'intorno significativo circostante il singolo lotto edificatorio (nel caso più retini si sovrappongono, anche le prescrizioni si sommano).**
-  a) porzioni di territorio senza segni di instabilità per le quali, a causa di bruschi cambi di acclività, occorre attuare modesti accorgimenti tecnici al fine di preservare la stabilità del singolo lotto e della zona circostante
-  b) possibilità di allagamento in seguito ad eventi meteorici eccezionali con flussi d'acqua a bassa energia.
- Classe 3 - Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da impedire l'utilizzo:**
-  a) porzioni di territorio inedificate ed inidonee a nuovi insediamenti
-  b) porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale in assenza dei quali sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico
-  fasce di rispetto dei corsi d'acqua artificiali ai sensi della L.R. n. 6 del 1991 e della Circ. 146 assimilata alla classe 3a se non edificate e 3b se edificate.
-  fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.
-  rilievi del febbraio 1991 aggiornati all'aprile 2002

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica - parte Ovest

VIGENTE scala 1 : 1000

Tav. n° 11.01



LEGENDA DELLA PERICOLITÀ SITUAZIONE GEOMORFOLOGICA



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

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



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



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

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



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



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



Case di rispetto dei corsi d'acqua artificiali ai sensi della L.R. n. 6 del 1994 e della Circ. 146 del 1996 assimilate alla classe 3a se non edificate e 3b se edificate.



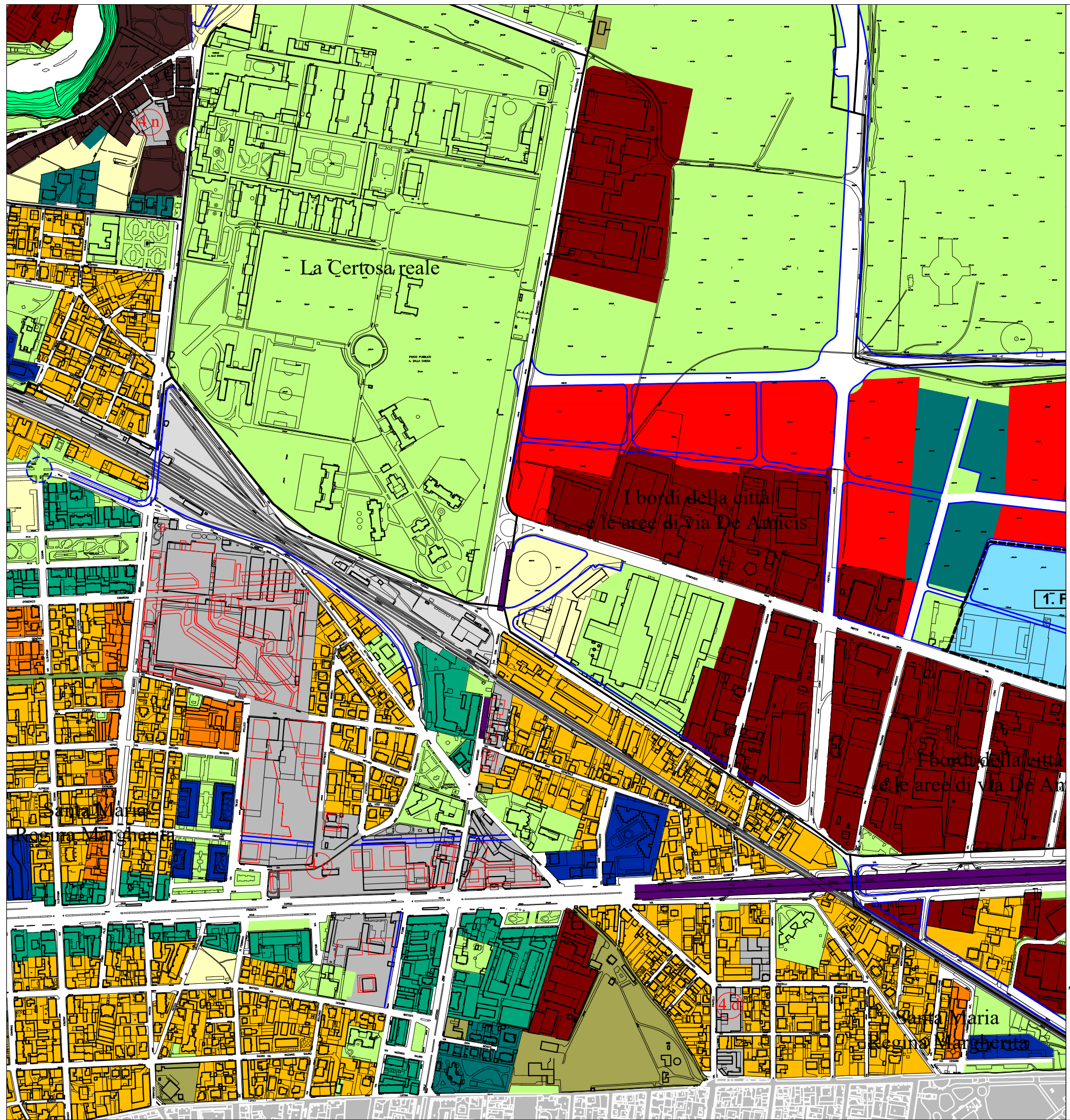
Case di rispetto dei pozzi idropotabili.

Contorni del febbraio 1999

aggiornati all'aprile 2002

Tavola di Inquadramento Normativo
VARIANTE scala 1 : 1000

Tav. n° 11.1



LEGENDA

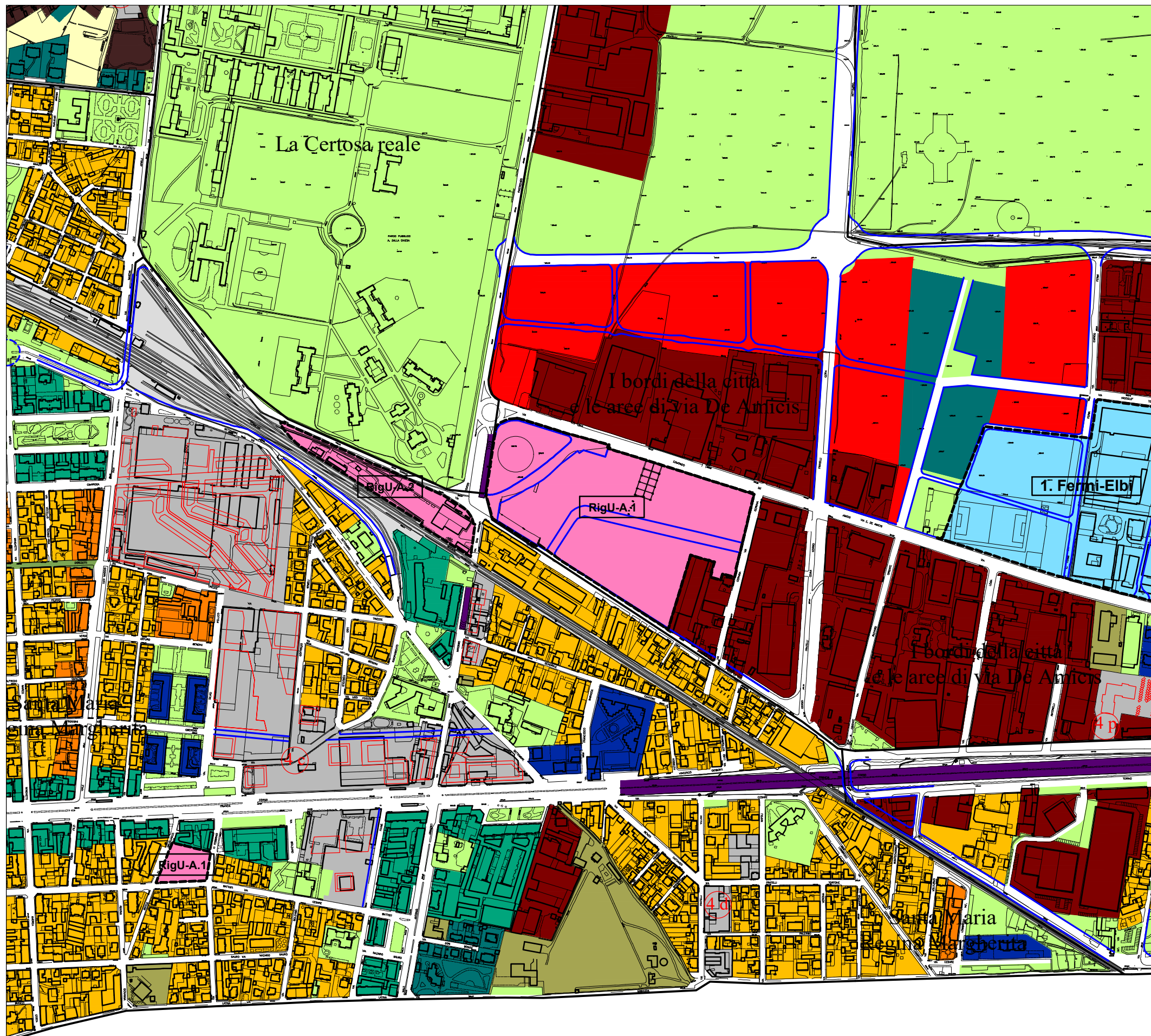
- case alte
- case alte su strada
- case basse
- case su strada
- case e lavoro
- palazzine
- le case dal villaggio Leumann
- le case e le corti del centro storico
- i luoghi dell'agricoltura
- parco della Mandria
- la ferrovia
- le catenelle
- le aree di ricucitura
- gli aggetti
- strumento urbanistico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

Tavola di Inquadramento Normativo-tavola completa

VIGENTE

scala 1 : 6000

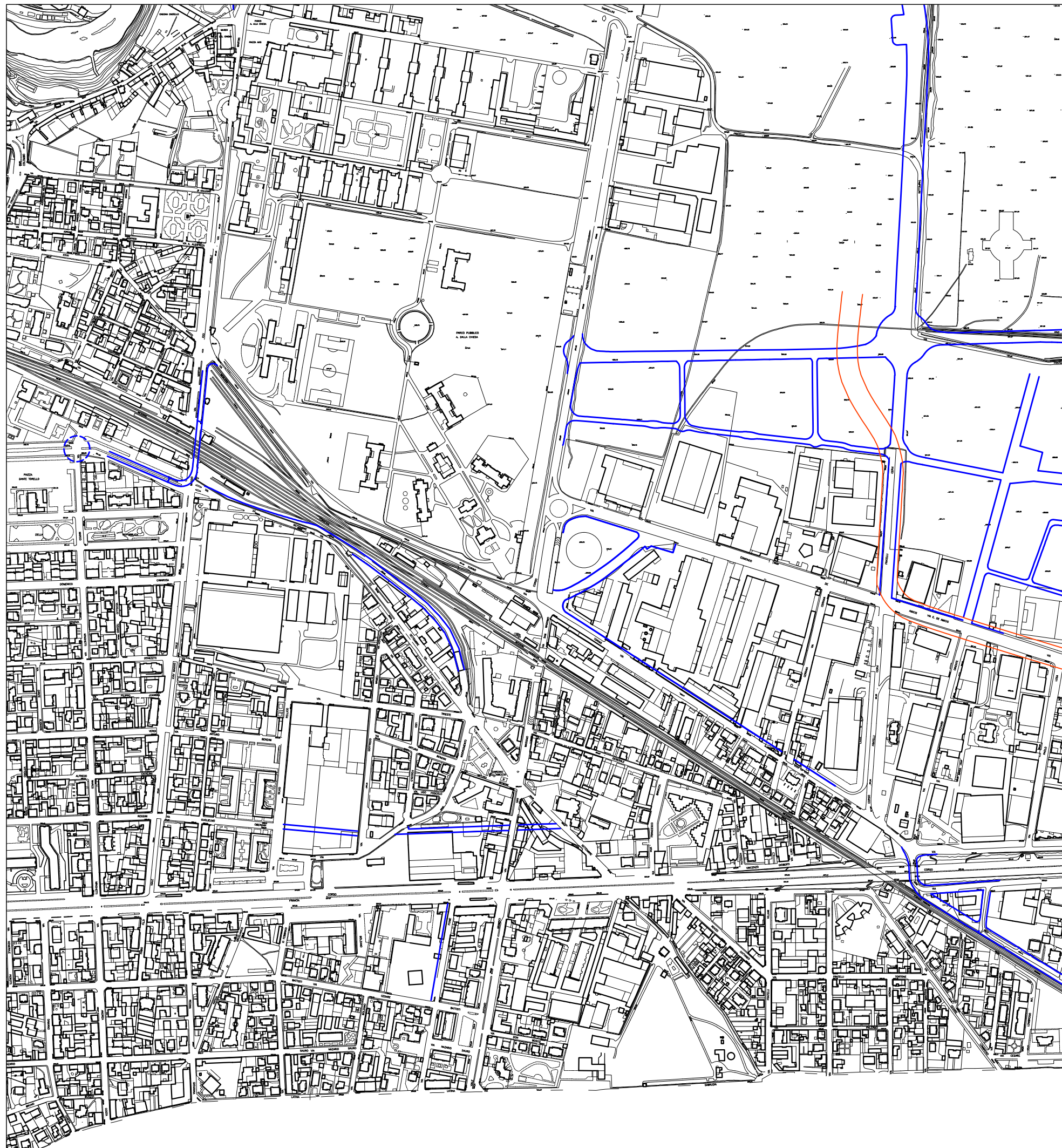
Tav. n° 13



LEGENDA

- case alte
- case alte s^{tr}ada
- case basse
- case s^{tr}ada
- case e lavoro
- palazzine
- le case dal villaggio Le^{mann}
- le case e le corti del centro storico
- i l^{oghi} dell'agricolt^{ra}
- parco della Mandria
- la f^{errovia}
- le catenelle
- le aree di ric^{cit}ra
- gli aggetti
- str^{umento} r^{banistico} esec^{tivo}
- i l^{oghi} del lavoro
- i l^{oghi} del lavoro con mod^{ificazione} del tess^{to} r^{banico}
- i servizi
- gli impianti tecnologici
- l'architett^{ra} si f^a in trastr^{tt}ra
- i l^{oghi} della mod^{ificazione} del tess^{to} r^{banico}
denominazione area di mod^{ificazione}
- l^{oghi} di progetto
- le strade
- i l^{oghi} della rigenerazione r^{banica}
denominazione area di rigenerazione

Tavola di Inquadramento Normativo
VARIANTE scala 1 : 6000



LEGENDA

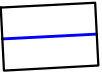


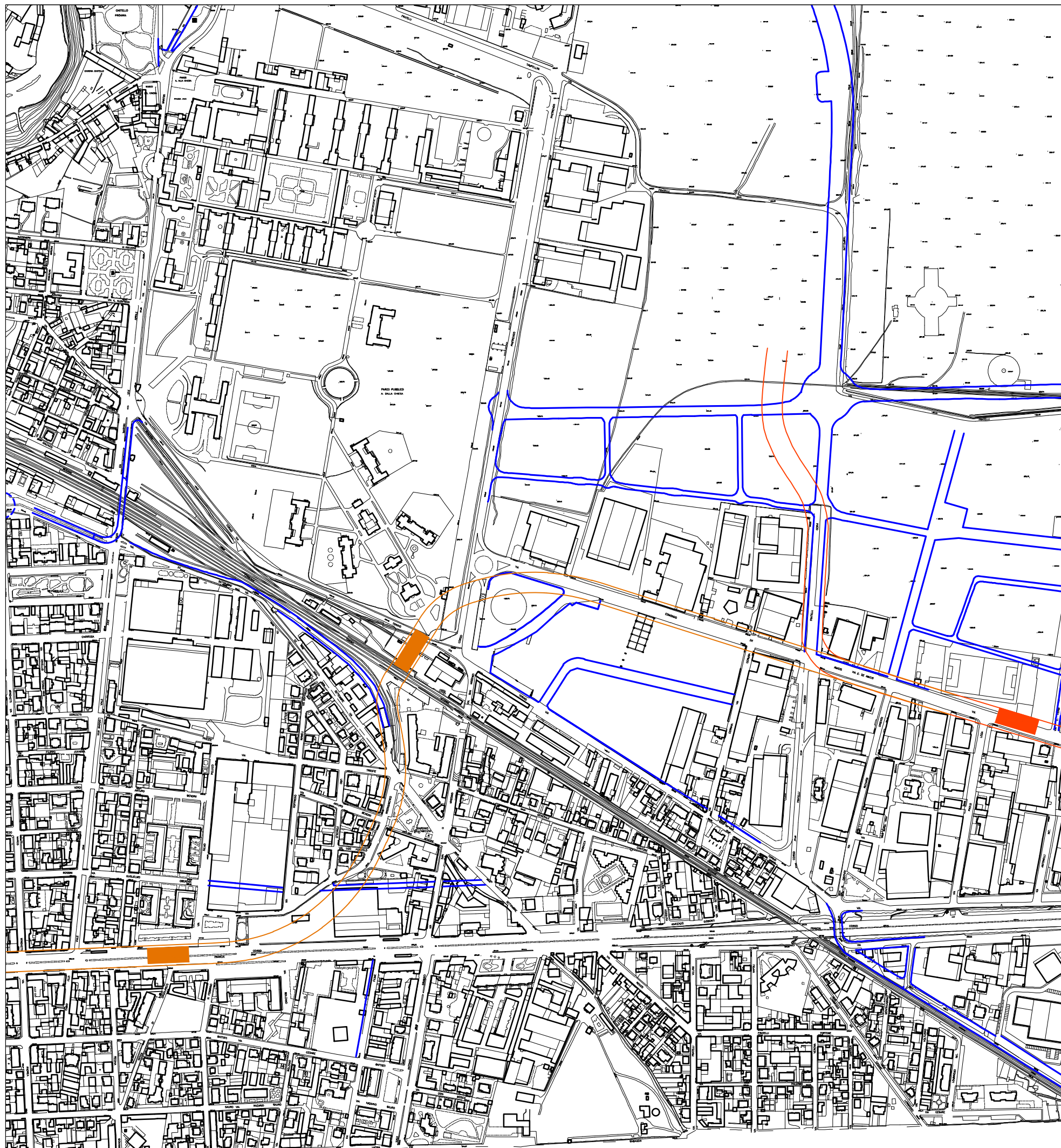
-  strade in progetto
-  linea della metropolitana
-  fermate della metropolitana

Tavola della Viabilità- Tavola completa
VIGENTE scala 1 : 6000

Tav. n° 13.1



LEGENDA

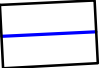




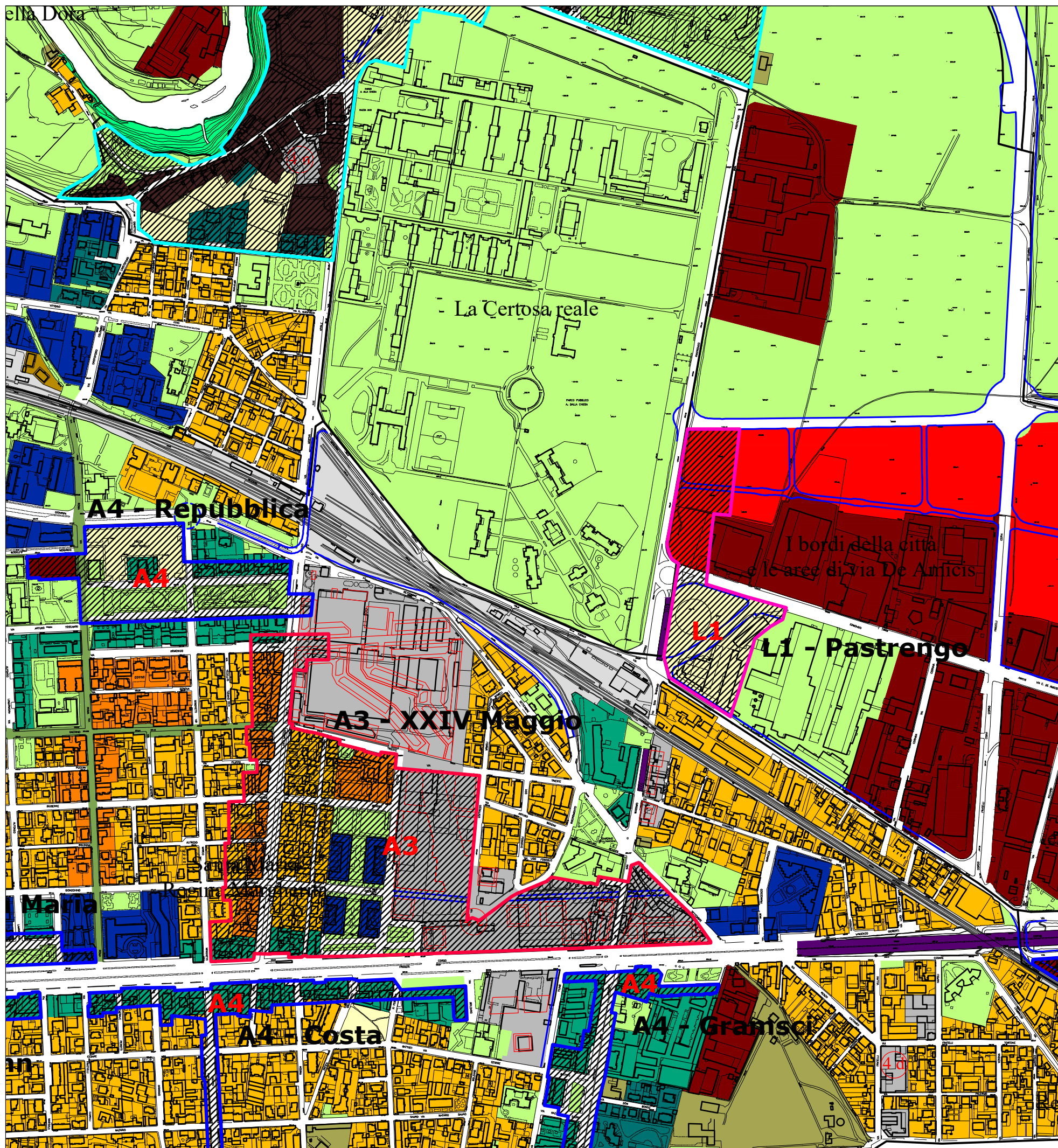





-  strade in progetto
-  linea della metropolitana
-  fermate della metropolitana
-  linea della metropolitana in progetto
-  fermate della metropolitana in progetto

Tavola della Viabilità- Tavola completa
VARIANTE scala 1 : 5000

Tav. n° 13.1



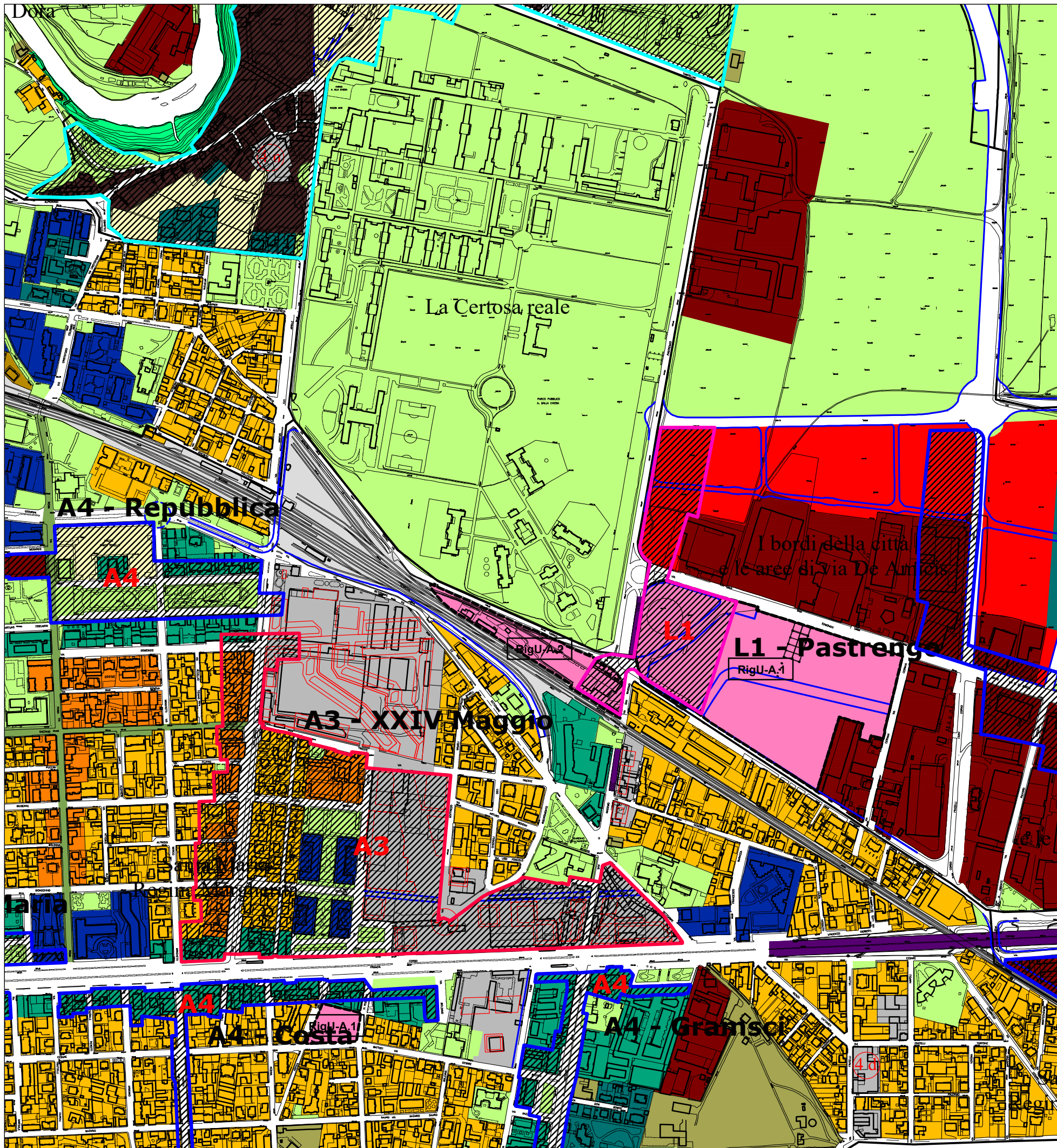
LEGENDA

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






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

VIGENTE scala 1 : 6000

Tav. n° 14.1



LEGENDA

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

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

VARIANTE scala 1 : 6000

Tav. n° 14.1