



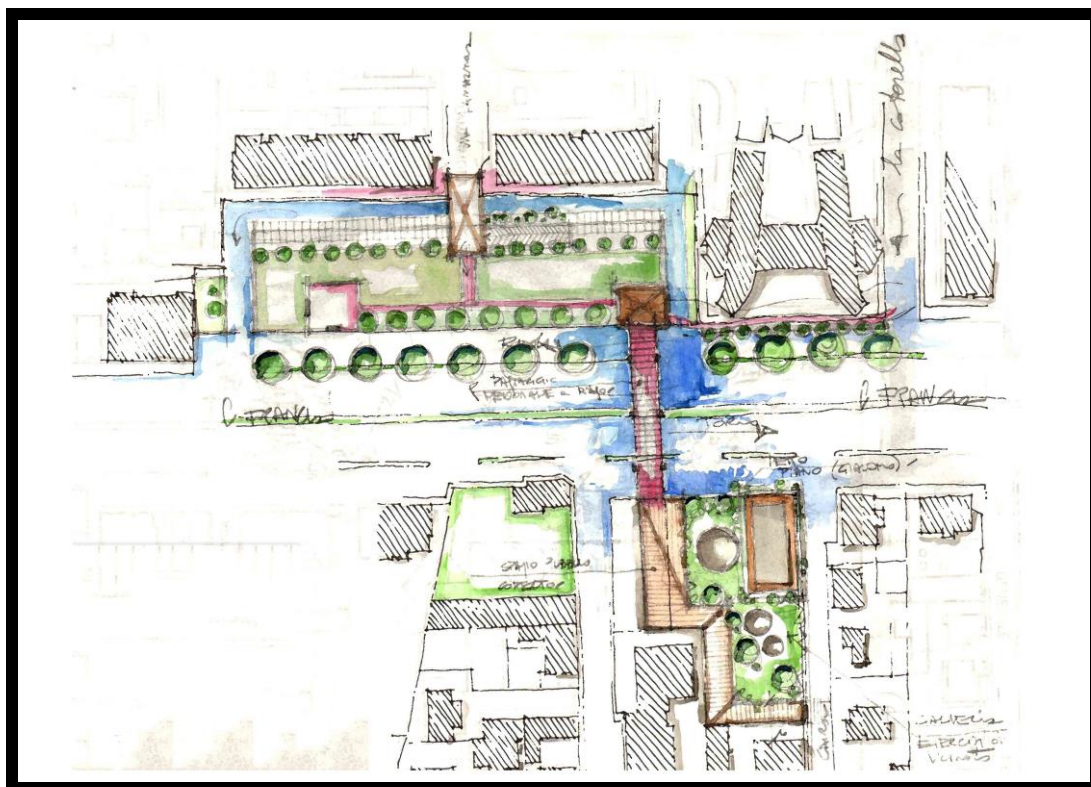
CITTA' DI  
COLLEGNO



PROVINCIA DI TORINO

*Settore Urbanistica e Ambiente*

## COLLEGNO RIGENERA



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

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE**

**CONNESSA AL PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA  
SOCIALE ED ARCHITETTONICA**

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

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

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

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE 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)

### **Proprietà:**

**- Società Unitalia 2011 srl**

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

**- Sig. Chiesa Mauro**

### **Progetto:**

STUDIO  
MANTOVANI ZANGARINI MASSIMILIANO  
ARCHITETTI

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

Via Martiri di Belfiore,13 - 10093 Collegno

Tel./fax. 011 415 94 72

Email [studiomantovaniarch@libero.it](mailto:studiomantovaniarch@libero.it)

Web [www.mantovaniarchitetti.it](http://www.mantovaniarchitetti.it)

### **Studio in collaborazione:**

Architetto Gentile Sara

Via Susa 49 - 10093 Collegno

Tel. 0114056767

Email [studiogentile.sara@gmail.com](mailto:studiogentile.sara@gmail.com)

### **Nota specificativa.**

La tale nota costituisce specificazione a quanto il progetto di rigenerazione urbana sancisce per l'area sita in Corso Francia angolo Via Cairoli: il chiarimento di merito trova applicazione in questa fase ammettendo l'attivazione del processo di rigenerazione suddetto. Non modificando i caratteri specificativi della scheda "Collegno rigenera - ambito "N" - come da delibera di Consiglio Comunale n. 46/2017, l'aspetto progettuale si consolida con due volontà specifiche che, seppur rientrando nei caratteri dello Strumento adottato, costituiscono elementi di necessaria dichiarazione, quale chiarimento al progetto.

L'altezza massima ammessa come da scheda dell'apparato normativo di variante - Collegno Rigenera è posta a 12 piani fuori terra; l'edificio proposto si consolida negli elaborati posti a condizione di suggestione, con un'altezza massima di 10 piani fuori terra.

Seconda condizione non trascurabile è derivante dalla verifica e sviluppo della Superficie lorda di pavimento proposta in trasformazione, che nella scheda dell'area "N" si attesta comprensiva di valori premiali a 3.213 mq massimi; gli approfondimenti che si sono resi necessari ed inderogabili al fine di costruire un percorso dichiarato delle S.l.p. esistenti, nonché le volumetrie oggetto di rifunzionalizzazione, si sono tradotte con l'elencazione di tutte le licenze edilizie che hanno ammesso l'edificato nell'area in oggetto. Le licenze sono così tradotte e dedotte da fonte di ricerca d'archivio:

- licenza n. 242/53
- licenza n. 42/57
- licenza n. 173/64
- C.E. n. 31/82
- C.E. n. 47/84
- C.E. 64/85
- condono edilizio n. 3825/86
- condono edilizio n. 6424/2004.

Dall'analisi quindi di tali elementi tradotti come verifica alle dimensioni dei corpi di fabbrica effettivamente presenti, si è costruita una S.L.P. comprensiva di valori premiali pari a 2.850,67 mq, costituenti effettivamente nell'organizzazione del progetto quanto è ora disponibile come elemento di sfruttamento fondiario. Ne deriva conseguentemente una considerazione che si fonda sui dati oggettivi dell'analisi progettuale: i metri quadrati ora disponibili per l'erigendo fabbricato, si attestano ad una dimensione ridotta rispetto a quanto maturato nella scheda allegata al processo di rigenerazione urbana; ciò senza dimenticare che anche i contenuti delegati all'altezza del nuovo volume assumono aspetti diversi rispetto alle prerogative iniziali, in sostanza il corpo di fabbrica non tenderà più a misurarsi come altezza con lo "Sky residence" posto a dirimpetto verso l'asse di Corso Francia, ma assumerà una figura indipendente capace di misurarsi solamente con le prerogative dell'asse viario quale tratto stradale di prima importanza sul territorio collegnese.

Come ultimo accorgimento a dimostrazione di una progettualità leggermente diversa dai principi che hanno scandito le operazioni di definizione della scheda "Area N", si è preferito allontanare il principio del costruito dai connotati di una relazione mai esistita o mai sufficientemente compresa con il presente "Sky residence", posto come interfaccia ipotetica al nuovo volume. Visto che tale manifestazione non si è mai tradotta, il fabbricato per scelta assume caratteri propri, ed anche per tale motivo l'iniziativa progettuale, fondandosi su presupposti nuovi, lancia contenuti di forma diversi, assegnando d'ufficio un nuovo titolo all'intervento: "Natura urbana - una città nuova".

## **Premesse introduttive: le politiche di trasformazione urbana**

E' il territorio del Comune di Collegno a condurre gli operatori privati verso la consapevolezza di proporre alla pubblica amministrazione un processo di rigenerazione urbana sociale e architettonica basata su argomenti previsti all'art. 14 della Legge Regionale n. 20/2009. In attesa di concretizzare i principi del progetto è necessario argomentare considerazioni costruttive ed approfondimenti introduttivi al fine di porre le basi per una consapevolezza di progetto fortemente legata alla lettura del territorio, nonché alla conoscenza dei processi di trasformazione che nel caso vengono prospettati all'ente pubblico. Dall'analisi del sito si immagina che la rivitalizzazione urbana possa passare in linea generale attraverso i seguenti tasselli:

- x riurbanizzazione plurifunzionale e compatibile con l'ambiente degli spazi urbani;
- x promozione dell'imprenditorialità e patti per l'occupazione;
- x integrazione degli emarginati e offerta di servizi di base economicamente accessibili;
- x sviluppo di trasporti pubblici integrati e di sistemi di comunicazione intelligenti;
- x riduzione all'origine della quantità di rifiuti e smaltimento degli stessi; gestione efficiente delle risorse idriche, riduzione dell'inquinamento acustico e dei consumi di idrocarburi;
- x sviluppo delle potenzialità tecnologiche della Società dell'informazione per accrescere l'offerta di servizi d'interesse pubblico alle PMI e ai cittadini;
- x miglioramento della gestione urbana.

Come si può vedere, al suo interno, sono presenti elementi che fanno riferimento a politiche differenziate (ambiente, trasporti, tecnologie informative, etc.) che vengono accomunate dall'essere "ascritte" all'interno dell'ambito delle città. Il "modello" città non viene messo in discussione e, di conseguenza, l'innovazione è sostituita da una "revisione" di alcune funzioni per meglio soddisfare le esigenze di quanti vivono e lavorano in aree a forte urbanizzazione.

In questa direzione, il panorama delle trasformazioni territoriali legate alla rigenerazione urbana, anche in Italia, si sta progressivamente orientando verso l'adozione di modelli e modalità più consone alle esigenze rappresentate dall'Unione Europea che ascrivono le città (e gli ambiti urbani) tra le potenziali leve di sviluppo.

Le priorità delle strategie poste dall'Unione Europea, tutte connesse alla crescita, trovano collocazione in un percorso caratterizzato da tre specifici obiettivi che gli stati membri dovranno nel tempo favorire:



- x crescita intelligente, attraverso l'innovazione, l'istruzione, la formazione e la società digitale (ossia la Società dell'informazione maggiormente evoluta);
- x crescita sostenibile, attraverso l'efficientamento delle risorse, la modernizzazione del settore dei trasporti, la mobilitazione di strumenti finanziari pubblico-privati e l'accelerazione di progetti strategici (città, porti, interporti, piattaforme logistiche, etc.);
- x crescita inclusiva, attraverso l'occupazione, l'apprendimento e la lotta alla povertà.

Le città e i loro territori, nell'ampio quadro in cui questi si inseriscono, sono i fattori dai quale partire per avviare questo processo, inusuale per la realtà italiana, che affronta la "riparazione" delle parti "danneggiate" facendo leva sulle capacità dell'organismo territoriale di riconquistare l'integrità perduta attraverso strumenti e dispositivi storicamente inseriti nel processo costitutivo delle città. Ma si tratta, comunque, della costituzione di una "nuova" città, in cui vengono valorizzate al massimo le interazioni, in quella che è stata definita, non senza enfasi, come smart city.

Territori smart e rigenerazione urbana.

Si procede per gradi al fine di addivenire ad un processo organico ed esteso capace di investire nel tempo la maggior parte del territorio cittadino dove in tutto o in parte, gli spazi urbani, sono ripensati almeno sulle loro funzioni "proprie" (si pensi, per esempio, ai trasporti); con tale scrupolo vanno, in ogni caso, sviluppate al massimo le "connessioni" derivanti dall'interscambio dei risultati delle capacità relative:

- a) all'istruzione (incoraggiare le persone ad apprendere, studiare e aggiornare le loro competenze);
- b) alla ricerca e innovazione (creazione di nuovi prodotti/servizi in grado di stimolare la crescita e l'occupazione per affrontare le sfide della comunità);
- c) agli strumenti della Società dell'informazione (uso delle tecnologie, dell'informazione e della comunicazione) al fine di facilitare funzionamento, risultati, fruizione, etc.

In questa dimensione, anche concettuale, devono essere in grado di agire le politiche attive di sviluppo dedicate alle funzioni di servizio alle persone ed alla collettività. La chiave interpretativa è perseguire una "rigenerazione urbana smart", dove l'espressione "rigenerazione urbana", ovviamente, ha un significato esteso a tutte le azioni diffuse nel tessuto cittadino che costituiscono il sostegno principale della costruzione dell'offerta complessiva di città e territori in grado di intervenire su qualità, vitalità, funzionamento, efficienza, vivibilità e prestazioni.

A scala generale i territori devono essere "sostenibili" per disporre di economie più efficienti sotto il profilo delle risorse e, quindi, più verdi. Si tratta di costruire un'economia a basse emissioni di CO2, capace di sfruttare le risorse in modo efficiente, tutelare l'ambiente, ridurre le emissioni e prevenire la perdita di biodiversità, sviluppare nuove tecnologie e metodi di produzione verdi, introdurre reti elettriche intelligenti ed efficienti.

Nel promuovere tale approccio ad una “Città moderna” è necessario focalizzare l’attenzione anche su ciò che implica il cambiamento: la rigenerazione urbana si configuri come la successione sequenziale di operazioni che, oltre alle fasi del progetto e della realizzazione, comprendano anche quelle della gestione, del funzionamento e della “manutenzione” dell’intero “organismo” territoriale rigenerato.

Il progetto di cui parliamo si caratterizza per una natura “costitutiva”. Non si tratta, infatti, di mera “parentesi” tra un “prima” e un “dopo”, ma entra a pieno titolo in quel “patto costitutivo”, con cui si rigenerano e connotano le funzioni del contesto cittadino.

I precorsi definiti rappresentano comunque una visione in prospettiva di ciò che è necessario fare per costruire connessioni di intervento per migliorare le città individuando tre principali categorie di funzioni:

- a) rete di soggetti pubblici;
- b) rete di soggetti privati;
- c) rete costituita dal legame sinergico tra le reti a) e b).

Ai fini della caratterizzazione delle funzioni rispetto ai soggetti citati i processi di rigenerazione fanno perno su tre opzioni strategiche generali:

- x rendere più facile la fruizione del territorio;
- x rendere più vitale il territorio;
- x valorizzare le eccellenze del territorio.

In queste tre categorie concettuali sono state raggruppate le soluzioni, afferenti a cinque diverse finalità (smart, sostenibilità, innovazione, competitività e rafforzamento del partenariato pubblico-privato), dedotte dagli interventi attraverso valutazioni di tipo “cardine”, ovvero “complementare”, tenuto conto del loro apporto al raggiungimento della finalità progettuale.

## **Indagine preliminare dei luoghi e valutazioni progettuali**

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

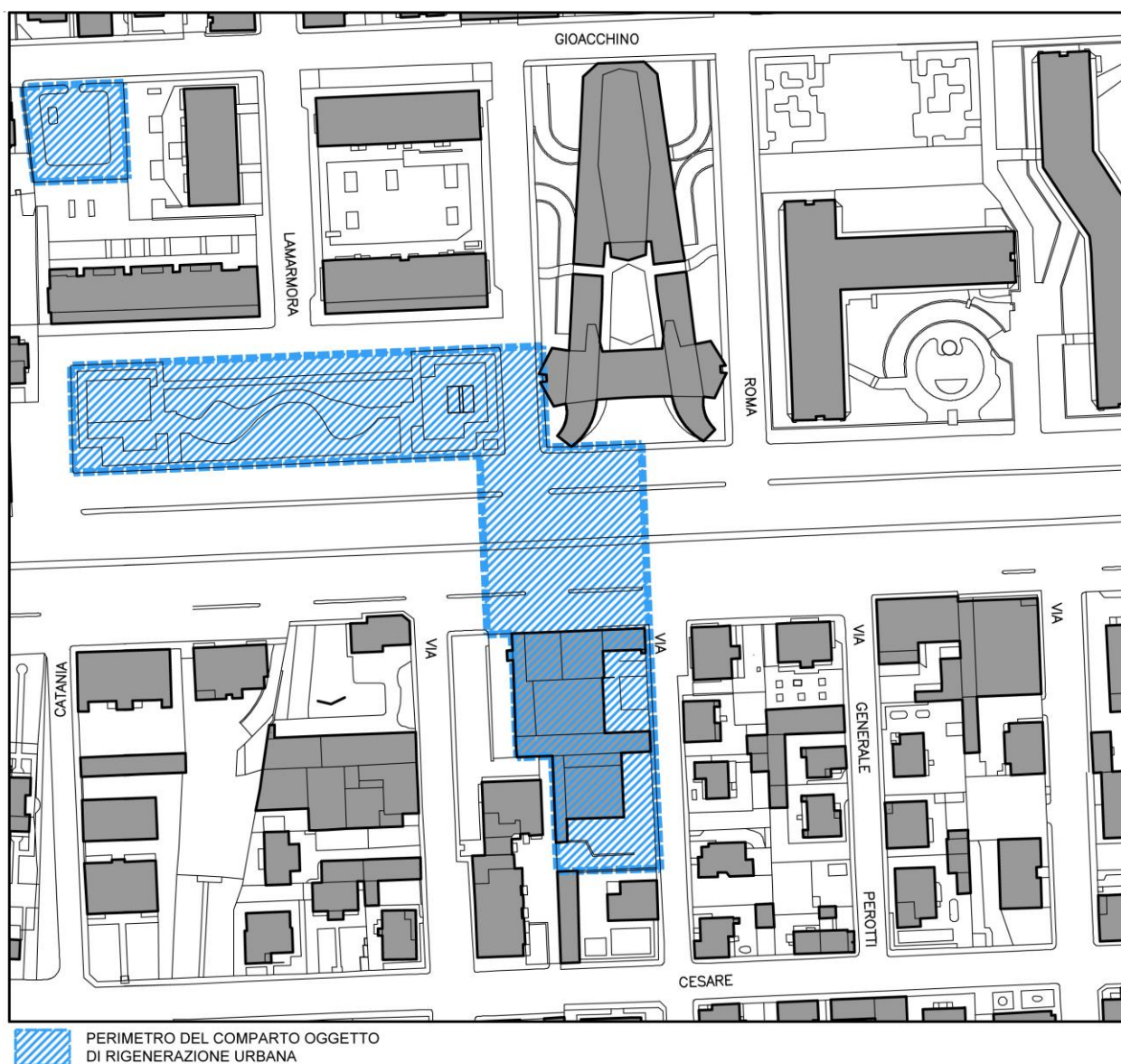
## **Il quadro conoscitivo del luogo di progetto**

La presente proposta nasce da riflessioni maturate nel corso degli anni inerenti la zona descritta un tempo occupata da attività commerciali ed artigianali nel quadrante ovest del territorio comunale.

Lo strumento urbanistico vigente legittima tale ambito come “case alte su strada” e “case e lavoro” prevedendo una trasformazione del lotto fondiario con l’applicazione di indici di sfruttamento edificatorio stabiliti. Una scelta che nasceva dalla consapevolezza pianificatoria di attestare sul corso Francia corpi di fabbrica a cinque piani fuori terra con attività commerciali al piede essendo il corso viario trafficato e fortemente attrattivo.

A distanza di più di dieci anni dall’adozione e approvazione di tali strumenti di pianificazione appare evidente la necessità di riconsiderare le scelte effettuate, soprattutto per quelle aree “ibride” che oggi risultano incoerenti sotto il profilo paesaggistico e ambientale.

In merito a tali aspetti, con la proposta è stata avviata una ricognizione del territorio che ha portato al riconoscimento del comparto di intervento sottoposto ad interesse ritenendo di attribuire allo stesso una destinazione allineata agli indirizzi di crescente valorizzazione del paesaggio urbano.



Planimetria di zona con individuazione dell’area di rigenerazione urbana

Il comparto ricadente all'interno del quadrante ovest prospetta il recupero di aree sulle quali le attività produttive non sono in atto o in via di rilocalizzazione . Il pensiero progettuale si misura con la coscienza di un progetto organico capace di porre al dialogo il tessuto cittadino posto a sud, gli spazi di relazione quali un giardino pubblico risalente agli anni '70/'80 ed un percorso pedonale che non si è mai tradotto quale possibile attraversamento "protetto" del corso viario – camminamento indispensabile per legare come mai avvenuto nel tempo, due realtà quali l'asse nord e sud del corso Francia. Ciò consente di proporre un disegno urbanistico di sintesi per l'area, anche in relazione al tessuto circostante, sottolineandone la posizione strategica: il tragitto veicolare del corso Francia rappresenta infatti il principale accesso da ovest in città.

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

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

L'istanza oggetto di approfondimenti propone indici di edificabilità e mix funzionali equilibrati. La trasformazione prevista si integra nel contesto esistente prevedendo porzioni destinate a residenza collocate in continuità rispetto ai complessi residenziali limitrofi caratterizzati dalla presenza del fabbricato denominato Sky risalente agli anni '70 e da sempre segno di riconoscimento visivo di ingresso sul territorio di Collegno.



Immagine del fabbricato denominato “Sky” fronteggiante il nuovo edificio.

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

Ciò premesso con il presente provvedimento si propone il “Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica” ai sensi dell’art. 14 della L.R. 20/2009 e smi, così come puntualmente individuato negli allegati grafici. L’attuazione di tale Programma, oltre che estendere le previsioni di riqualificazione urbanistica ai tessuti consolidati esistenti, prevede anche la predisposizione di specifico provvedimento di variante ai sensi del comma 5 dell’art. 17bis della LUR, finalizzato a riconoscere il comparto di trasformazione con un processo di pianificazione partecipata.

### **Lo scenario di progetto**

In premessa non è da sottovalutare, in un processo di riordino se pur rappresentato da un tassello della città, analizzare storicamente e con l’ausilio dei principi fondanti la stesura dello strumento urbanistico generale vigente, quanto sia di rilievo la valutazione di alcuni aspetti su cui il territorio nei decenni si è costruito. Collegno nasce e si legge come una città divisa da profonde barriere – vedere il fiume con il profondo alveo, la ferrovia, il corso Francia – che, definendo due distinti



territori (quello agricolo e quello più cittadino) lasciano nella posizione centrale un vuoto ora non ancora colmato che anzi determina la presenza di bordi sfrangiati caratterizzanti una città in crescita. I distacchi così definiti sono l'espressione fisica della propria storia ma anche processi pianificatori non in grado di porre risalto a strumenti atti a legare le parti invece che allontanarle. L'esempio è rappresentato dall'asse stradale del corso Francia che per anni, ed ancora oggi rappresenta un ostacolo invalicabile per il flusso continuo di autoveicoli e per strategie di piani che mai hanno immaginato di fare relazionare anche fisicamente gli assi nord e sud della detta via urbana. Una condizione che ancora oggi non è risolta, tanto che l'attraversamento pedonale del corso sul territorio di Collegno è garantito da postazioni semaforiche sporadiche e ben lontane le une dalle altre. Esempio è proprio il tratto corrispondente all'area di intervento denominata ex Parisienne ove il percorso pedonale delle cosiddette *Catenelle* si perde all'incrocio di via Roma senza possibilità alcuna di recuperare tracciabilità pedonale con un sistema di attraversamento atto a porre in stretta relazione le attività commerciali di vicinato al piede degli edifici diventando linfa vitale per una attività giornaliera produttiva.

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

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

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

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

Il progetto di rigenerazione urbana proposto si basa su tale lettura puntando il dito proprio contro i



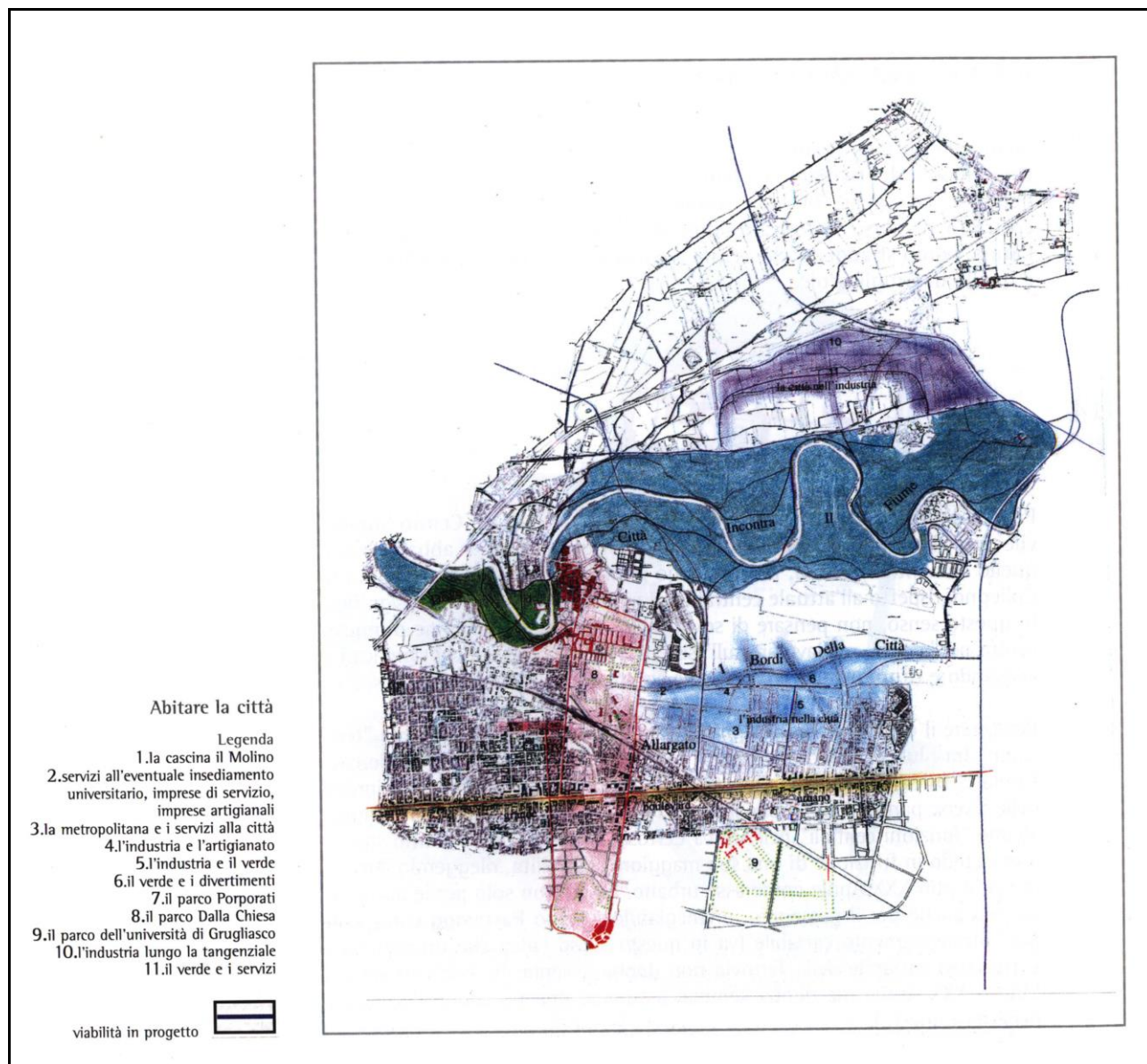
cosiddetti spazi “senza identità”. Sono quegli spazi aperti ed atti ad accogliere differenti pratiche sociali alcune delle quali non lasciano tracce ed a cui le persone di volta in volta attribuiscono significati o usi diversi, oppure ne disconosce l’uso per cui sono stati pensati, ad esempio un luogo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

L’argomento quindi tratta di servizi che la città pone a disposizione delle persone; molto spesso però questi servizi hanno la sola funzione di ottemperare al soddisfacimento di standards urbanistici con un controllo quasi inesistente sulle funzioni che tali servizi forniscono alla collettività; luoghi ove lo spazio a verde è vissuto passivamente semplicemente per fare passeggiare i cani ma non riservando a tali vitali spazi funzioni aggreganti e moderne. La tecnologia è di fondamentale importanza per alimentare pressioni di sviluppo concertato verso soluzioni di progetto intelligenti sia a livello di futura manutenzione del luogo pubblico sia come polo di aggregazione per un esercizio più esteso delle pratiche quotidiane costituite da diverse fasce di età: vedasi ad esempio la necessità di regolare lo spazio a copertura wi-fi, il prevedere con operazioni informatizzate il recupero dell’acqua piovana e la restituzione della medesima sotto forma di innaffiamento automatico del giardino e delle parti arboree, nonché la semplice presenza di pali della luce intelligenti atti ad ospitare un sistema di illuminazione a led e quindi a basso consumo oltre che regolarsi al calare del sole. Una corretta politica quindi dei servizi ad oggi deve mirare a una migliore e più equa distribuzione non solo di quantità, ma anche di qualità dei servizi medesimi, dove la parola qualità si traduce in qualità dello spazio.

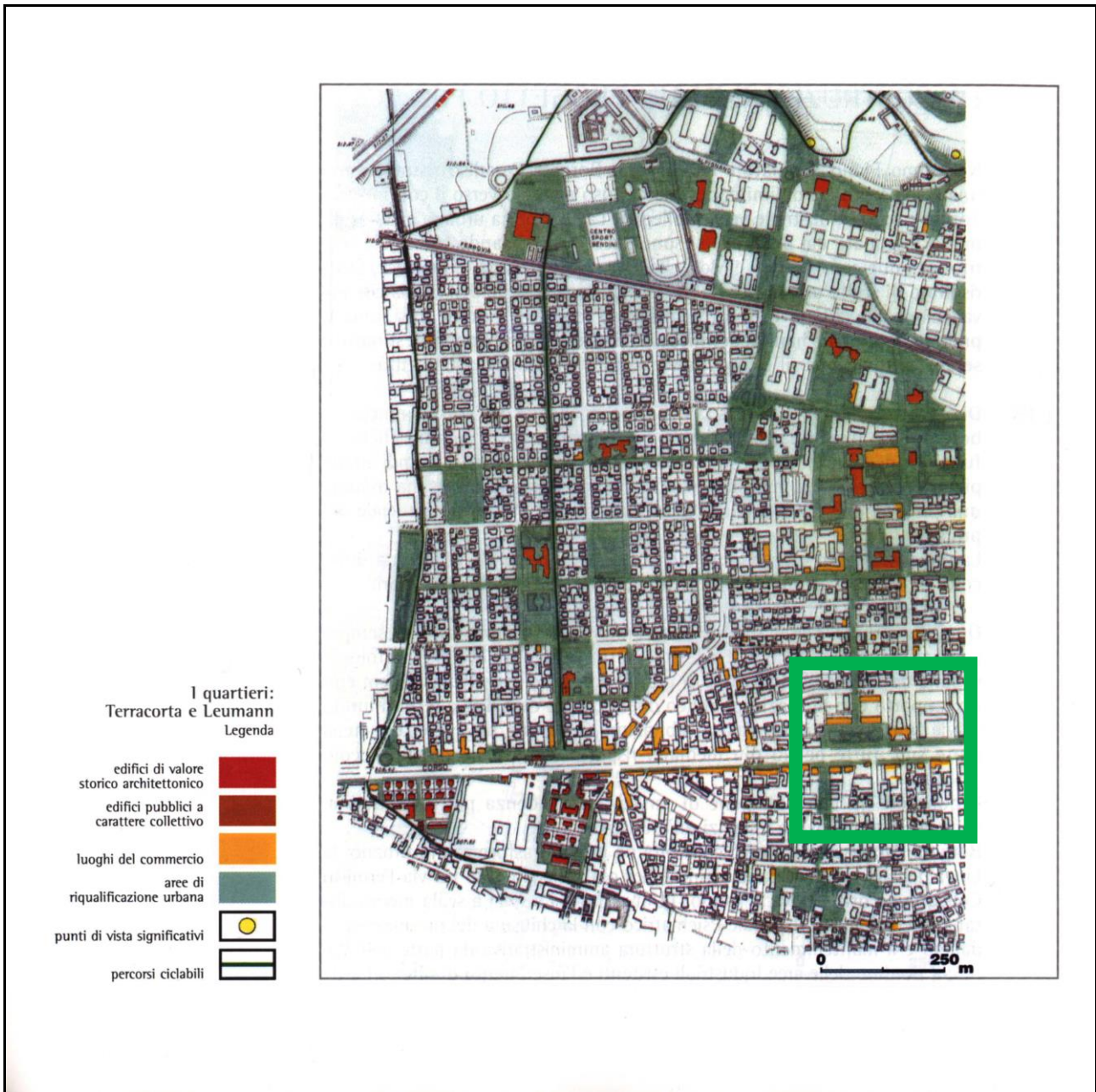
Nel caso specifico è necessario però concentrarsi sui presupposti che hanno maturato le linee guida del progetto di Piano per comprendere che il campo d’azione del progetto di rigenerazione urbana mira ad interagire con luoghi sì pensati ma che non hanno trovato la forza di imporsi in un sistema di fruibilità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

Con lo spirito di analizzare i contenuti urbanistici della zona ci si concentra sull’asse di corso Francia quale spazio urbano riletto non più come corridoio ma come “affaccio” dalle varie parti della città. E’ da tale prerogativa che la teoria del luogo di progetto si proietta nella realtà cittadina con forza divenendo un luogo soggetto ad un processo di rigenerazione per porsi al servizio della collettività, stabilendo interrelazioni costruttive, e non solo teoriche tra gli assi nord e sud, e tra la

centralità della piazza del Municipio che per il tratto di via Roma si estende fino al significativo edificio “Sky”; questo letto quale fulcro incontrastato di riconoscibilità sul territorio. La stessa relazione di progetto allegata al PRGC cita: *“ ma il progetto sul corso Francia deve anche lavorare su alcuni luoghi da riqualificare, alcuni spazi indefiniti, in cui si addensano particolari significati simbolici e funzionali al fine di ridare senso e qualità all’asse barocco”.*



“Il Centro Allargato” secondo il PRGC



INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA DELL'AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA.

## Una città SMART – una città MODERNA

Partendo dalle relazioni territoriali poste a scala più estesa, il progetto urbanistico proposto ha tenuto conto di tutte le caratteristiche non omogenee riscontrabili nello stato attuale, oltre alle propensioni dei luoghi verso interventi pianificatori di completamento, riordino, e trasformazione, in linea con gli indirizzi generali dettati dalla Pubblica Amministrazione. Il progetto di trasformazione, se pur concentrato su di un tassello della realtà cittadina, coglie le necessità di costruire relazioni dirette con l'ambito circostante: le esigenze di connessione e complemento con il tessuto urbano del quartiere "Santa Maria – Regina Margherita" e la realizzazione di un adeguato sviluppo infrastrutturale connesso con la creazione o rivisitazione di spazi per servizi pubblici.

Il progetto proposto si articola secondo presupposti scanditi dalla filosofia "smart city" finalizzata a costruire un ambiente urbano in grado di interagire attivamente per migliorare la qualità di vita. Un processo di costruzione non solo virtuale ma che si concretizza con l'impiego diffuso di tecnologie avanzate legate alle comunicazioni ed all'informazione ma anche con accorgimenti concertati e semplici, efficaci per un miglioramento del processo di vita quotidiano.

Smart è dunque una città che secondo una visione strategica, impiega in maniera organica gli strumenti legati a processi innovativi delle tecnologie dell'informazione. Queste tecnologie rappresentano il supporto innovativo degli ambiti di gestione e nell'erogazione di servizi pubblici, grazie anche all'ausilio di partenariati pubblico-privati, per migliorare la vivibilità dei propri cittadini; Smart è infine una Città capace di adattare se stessa ai bisogni degli utenti, promuovendo il proprio sviluppo sostenibile.

L'individuazione degli elementi ricorrenti che hanno rappresentato i principali presupposti o spunti per la formazione del progetto si possono ricondurre ai seguenti aspetti:

### ■ **Building.** – aspetto costruito:

si fa riferimento a quelle iniziative che, integrando una serie di sistemi in un ambiente domestico, puntano ad ottenere maggiore efficienza, in modo da limitare l'impatto negativo sull'ambiente che oggi caratterizza quest'ambito urbano. I principali rami dove si sta intervenendo riguardano la gestione energetica, in termini di soluzioni hardware e software che aiutano l'utente a ottimizzare i propri consumi, ma anche la domotica, ovvero quegli strumenti che permettono una migliore gestione e controllo di sistemi quali ventilazione, riscaldamento e raffreddamento, sicurezza, anti-incendio, ascensori. Infine, un ultimo ambito applicativo, che muove i primi passi, e identificabile negli elettrodomestici intelligenti.

### ■ **Energy** – aspetto energia:

Molte delle iniziative in ambito comunitario pongono come obiettivo finale un utilizzo efficiente delle fonti energetiche disponibili, oltre alla ricerca di nuove. Tra queste:



- predisposizione delle reti di distribuzione per lo sviluppo delle smart grid, in modo da fornire l'elettricità richiesta in maniera più sostenibile, economica e sicura;
- ricerca e integrazione efficace di nuove fonti di energia rinnovabile: in ambito urbano è prevista la realizzazione degli impianti di illuminazione pubblica, mediante "pali intelligenti" corpi illuminanti a LED ad alta efficienza energetica, sistemi di sensori per il controllo dello stato di efficienza ed aree a copertura wi-fi;
- localizzazione di pannelli fotovoltaici atti nel quotidiano all'attivazione di un sistema di irrigazione automatica dell'area;

■ **Environment.** – aspetto urbano e rispetto dell'ambiente

La difesa dell'ambiente si traduce principalmente in una migliore gestione delle risorse naturali e quindi:

- controllo del ciclo dei rifiuti, incremento della percentuale di raccolta differenziata, predisposizione di isole ecologiche che agevolino l'educazione e la gestione della raccolta differenziata;
- la riduzione di sprechi nella gestione idrica mediante un monitoraggio più attento della rete, così come attraverso un efficientamento energetico delle pompe o il riciclo delle acque non destinate a scopo potabile;
- aree verdi con controllo delle manutenzioni e delle necessità di rinnovo con la cosiddetta "anagrafe delle piante";
- costruzione di minuscoli spazi da destinare ad "orto stradale", quali installazioni costruite in legno e materiali di ri-uso perfettamente inserite nel contesto, con un progetto di design adeguato, e gestite direttamente da persone del vicinato (vedere foto esplicativa) .

■ **Mobility & Transport.** – mobilità sostenibile.

Il progetto pone le basi infrastrutturali per assicurare livelli di servizi progressivamente più efficienti, riducendo contemporaneamente le esternalità negative. Si possono dunque distinguere due campi:

- City Logistics, da intendersi come il processo in grado di ottimizzare la logistica dell'ultimo miglio e le attività di trasporto pubblico e privato in aree urbane, tenendo in considerazione il traffico generato, la congestione, l'inquinamento e il dispendio energetico;
- mobilità delle persone e, in particolare, lo sviluppo di nuovi sistemi di mobilità ecologici e sostenibili, come, ad esempio, i servizi di car-sharing, o ancora più in evidenza il bike-sharing. Per questo vengono previste nuove stazioni attrezzate localizzate presso i principali poli di attrazione e direttamente connesse con l'integrazione della rete ciclo-pedonale in progetto.

## DESCRIZIONE URBANISTICA P.R.G. VIGENTE E VINCOLI

L'ambito di intervento si colloca nel quadrante ovest della città di Collegno a ridosso del corso Francia, normativamente la descrizione urbanistica del luogo di progetto è dal piano regolatore comunale così cita:....*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 .....l'ipotesi di modificazione si inserisce entro il tema " Il centro allargato" e rimanda al tema di i "Bordi della città". Il Piano assume integralmente i contenuti del piano particolareggiato, volti a promuovere la diffusione degli effetti di centralità dell'intero quartiere. Corso Francia diventa "grande boulevard urbano" e definisce nuovi rapporti con i fronti urbani che vi si affacciano.....*

- *Motori di trasformazione. I motori di trasformazione dell'ambito possono essere così schematicamente riassunti: Il piano particolareggiato dell'area centrale ed il programma di riqualificazione urbana; La linea 1 della metropolitana di Torino; il progetto di rifunzionalizzazione dell'ex Ospedale Psichiatrico della Certosa.*

- *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 maggior grado di connessione funzionale.*

- *Relazioni con il grande boulevard urbano. La nuova sede 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 propone il disegno che caratterizza il corso nel tratto compreso tra piazza Statuto e piazza Massaia, 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 di lavoro compatibili con le case.*

Per meglio comprendere inoltre lo spunto progettuale legittimato dalla presenza normativa delle *catenelle* e evidente ripercorrere quanto lo strumento generale riserva per tale organizzazione di spazio urbano:

- *Relazione per le catenelle di via Donizetti e via Roma: la catenella, attraverso la riqualificazione*



*dei diversi spazi pubblici chi 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 la presenza qualificata di servizio di prossimità, migliorando la produttività del sistema e del servizio reso ai consumatori.*

### **Parametri di PRCG**

*per tutte le case:*

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della Slp

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 Sf

*per le case e lavoro:*

Indice fondiario: If = 0.80 mq/mq

Rapporto di copertura Rc = 0.45 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m

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

è ammesso l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 3

Altezza massima : 10 m

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

*per le case alte su strada:*

Indice fondiario: If = 1,3 mq/mq

Rapporto di copertura Rc = 0,60 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: 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

## LA PROPOSTA DI VARIANTE

**Come precedentemente riportato, con l'approvazione del Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica si dà contestualmente avvio al procedimento di variante urbanistica che propone di suddividere l'attuale ambito di trasformazione in due distinti ambiti, uno più delegato al contesto costruibile, ed uno destinato alla costruzione di un processo di parziale ristrutturazione di un giardino limitrofo ed un attraversamento pedonale del corso Francia, sempre prossimo all'area di intervento.**

### **Ambito ex Parisienne/area ex autolavaggio**

Ad oggi la situazione presente sull'area è la seguente: sulla porzione fronteggiante il corso Francia insistono corpi di fabbrica dismessi in condizioni precarie perché non più destinati ad alcuna attività; verso l'interno la presenza di una attività commerciale quale rivendita di mobili ed arredo per interni in prossimità di trasferimento completa un luogo nato spontaneamente negli anni passati senza lettura del tessuto circostante e relazione con il costruito limitrofo.

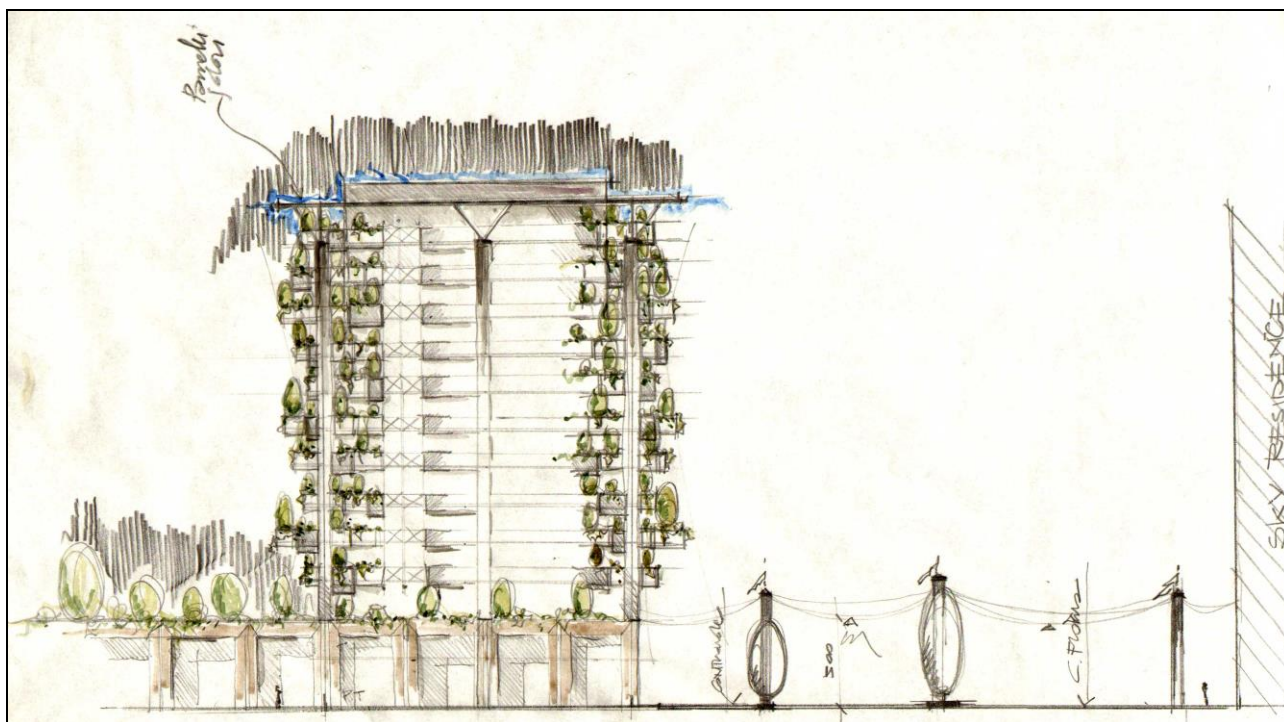
In relazione agli obiettivi di riqualificazione previsti per l'area si ritiene opportuno procedere alla parziale "restituzione" della stessa alla Città, destinando una porzione rilevante a Servizi Pubblici, in particolare a verde, al fine di consentire così l'estensione del percorso pedonale che dall'asse sud del corso Francia in località dello Sky Residence può incontrare con un transito privilegiato, la zona commerciale del lato nord ora negozi esistenti attestati al piede dei fabbricati, oltre che garantire un processo di "virtuale" congiunzione tra lo spazio pubblico del giardino comunale e l'asse del corso Francia senza che quest'ultimo si ponga come "barriera" insormontabile in relazione alla regolare attività quotidiana dei cittadini.

La nuova iniziativa propone una soluzione che consenta il recupero del sito (che presenta una superficie territoriale perimetrata complessiva pari a 2143 mq. e una superficie fondiaria in proprietà di mq. 1880 in un'ottica che vede, quale obiettivo prioritario, non solo la riqualificazione e ricostituzione volumetrica con altre funzioni dell'area artigianale compromessa, ma la contestuale messa a disposizione della collettività di aree ripensate e sistemate a verde in coerenza con le aree già presenti lungo l'asse stradale principale.

Parimenti, sulla superficie di futura trasformazione, attualmente priva di alcun connotato ma semplicemente invasa da fabbricati disarticolati a destinazione commerciale - artigianale, dismessi nella maggior parte, devono essere create le condizioni per lo sviluppo di nuove attività in grado di integrarsi al tessuto preesistente, e in particolare con gli insediamenti residenziali che fortemente caratterizzano come dalla lettura del PRGC vigente, il corso Francia. Si tratta pertanto di prevedere un mix di funzioni composto da attività commerciali, residenziali e attività legate al tempo libero.

Tale processo di riconversione dell'area dovrà avvenire secondo criteri di sostenibilità ed innovazione ambientale, capaci al contempo, di offrire un possibile impulso ai problemi occupazionali attuali.

Le principali indicazioni progettuali, propongono la localizzazione delle diverse attività secondo un disegno volumetrico che si confronta con l'intorno, riservando all'affaccio su corso Francia il compito di rappresentare l'ingresso da ovest in Città. Inoltre trattandosi di un'area fortemente caratterizzata da dimensioni e spazio occupato, essendo a ridosso del corso principale della Città i proponenti si impegnano ad assoggettare alla comunità una percentuale della superficie fondiaria affinché la Città stessa possa disporre di superfici utili da destinare sulla base delle attuali esigenze poste in evidenza e più consone ai tempi; un tassello del territorio nato come azione spontanea ma mai pensato progettualmente negli anni per essere posto veramente al servizio della collettività.



Schizzo di progetto - Vista dal Corso Francia angolo Via Cairoli

## Ambito di progetto ed aspetti commerciali.

Il progetto si prefigge quindi di addomesticare il luogo con scelte di strategia pianificatoria adeguandosi alla lettura dei caratteri dell'area di intervento. Ne consegue che un aspetto importante è definito dalla presenza di un addensamento A4 capace di distinguere principi di chiarezza formale essendo il lotto adiacente al Corso Francia ed inserito in tale perimetro commerciale. Si formalizza quindi con tale variante urbanistica l'esigenza di uniformare tale tratto di tessuto edilizio ad una condizione di addensamento commerciale che nel caso specifico – come tradotto dal Piano commerciale adottato dalla città di Collegno ed oggetto di revisione del 15/11/2017, delegando le scelte di progetto anche a tale naturale previsione di utilizzo del piano terra del nuovo corpo di fabbrica in progetto.

Si rammenta a questo proposito quanto disposto normativamente nel piano del commercio:

### **L'Addensamento A4: Costa-Leumann**

Situato lungo corso Francia all'altezza di via Costa presenta un'offerta commerciale discreta:

gli esercizi di vicinato sono presenti in numero di 62 tra alimentari ed extralimentari, con una superficie di vendita di circa 1.700 metri quadrati; sono presenti, inoltre, tre medie strutture di vendita alimentare (vedi specchio seguente).

Tabella 29: commercio A4 Leumann - Costa

<b>A4 - LEUMANN - COSTA</b>			
		<b>Numero</b>	<b>Superficie di vendita mq</b>
<b>ESERCIZI DI VICINATO</b>			
Alimentare		16	658
Extra alimentare		43	2.375
Misti		3	75
<b>Totale</b>		<b>62</b>	<b>3.108</b>
<b>MEDIE STRUTTURE DI VENDITA</b>			
Medie strutture	<b>M-SAM3</b>		<b>905</b>
	<b>M-SAM1</b>		<b>340</b>
	<b>M-SE1</b>		<b>380</b>
<b>Totale</b>	<b>3</b>		<b>1.625</b>
<b>GRANDI STRUTTURE DI VENDITA</b>			
Grandi strutture		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACCONCIATORI/ESTETISTI</b>			
Acconciatori/estetisti		<b>15</b>	<b>0</b>
<b>PUBBLICI ESERCIZI/CIRCOLI</b>			
Pubblici esercizi/circoli		<b>16</b>	<b>1.255</b>

Dati: Comue di Collegno, sezione commercio, luglio 2017

Relativamente alle percentuali dei diversi segmenti commerciali si ha sul totale della superficie di vendita cumulata:

settore non alimentare 58%; settore

alimentare 14%;

settore misto 28%.

Anche in questo addensamento si constata un numero considerevole di pubblici esercizi.

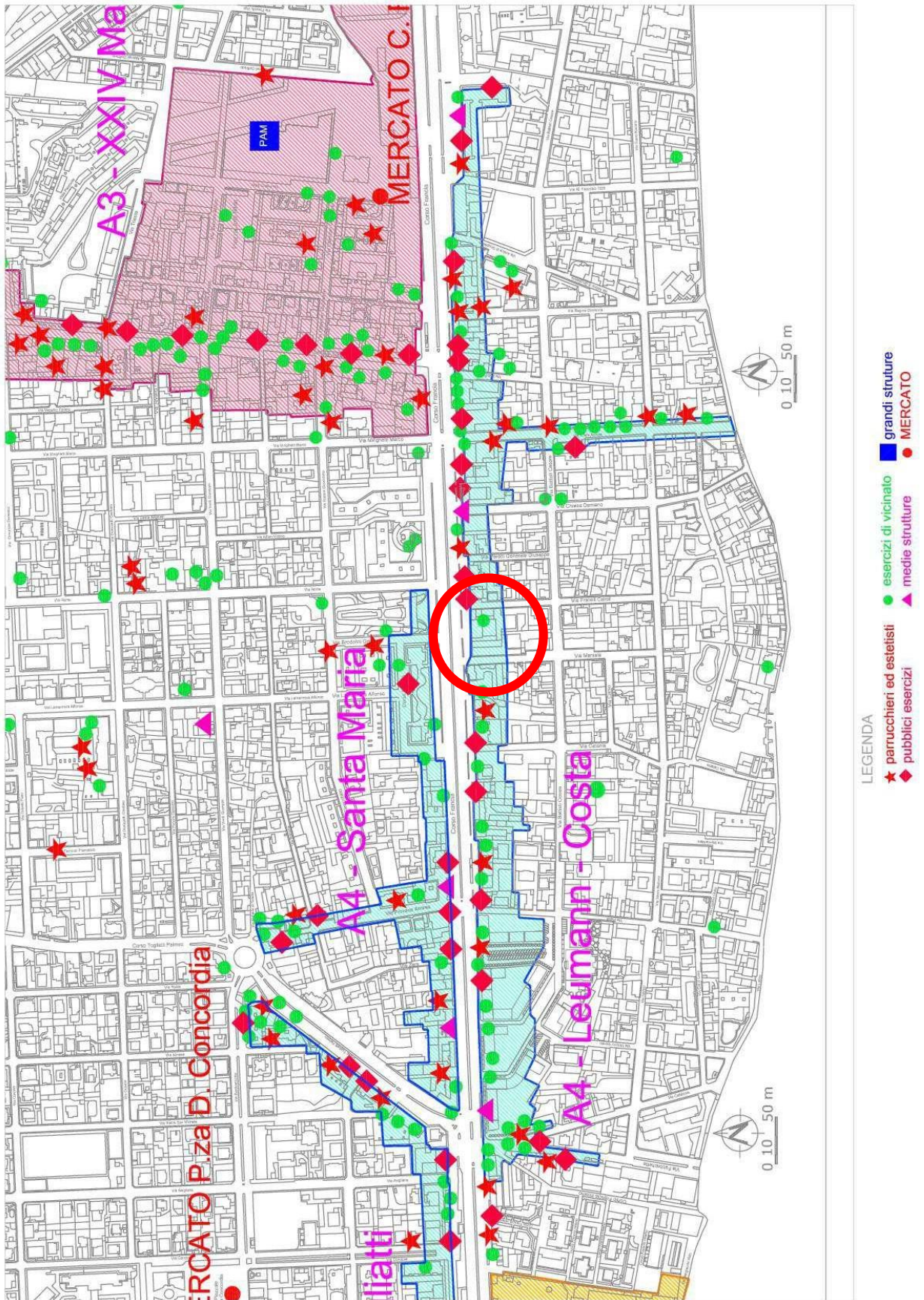
Nel prospetto seguente vengono indicati i criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali A4 (art. 13 D.C.R. 191-43016):

Tabella 30: parametri A4 Leumann - Costa

<b>COLLEGNO: COMUNE POLO</b>			
<b>Addensamento urbano minore A4 - LEUMAN - COSTA</b>	<b>Parametro</b>	<b>Parametro orientativo</b>	<b>Parametro effettivo</b>
Lunghezza minima del fronte strada e/o piazza	P.4	mt. 250	<b>m t. 250</b>
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q.4	N. 20	N. <b>65</b>
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E.4	mt. 100	<b>m t. 100</b>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.4	mq. 400	mq <b>4.733</b>

Tutti i parametri risultano soddisfatti.





Criteria for the recognition of commercial zones  
 - planimetry for the identification of the A4 - Leumann-Costa density



**SCHEDA NORMATIVA IN PROPOSTA DI VARIANTE assunta secondo le procedure del bando “Collegno Rigenera” e resa attiva attraverso la delibera di Consiglio Comunale dell’ 11 maggio 2017, n. 46/2017, nonché con una riduzione delle quantità in progetto come deliberato con DGC n. 302/2018 (barrate le elisioni, *in corsivo* le modifiche/aggiunte)**

• **Area di trasformazione – Processo di rigenerazione urbana.  
Area N – "UNA CITTA' NUOVA"**

Ubicazione: Corso Francia n. 195-197, angolo Via Cairoli n. 8

Proprietà proponente: Società Unitalia 2011 S.r.l.

Dati Catastali: Catasto Terreni al Foglio 7 mappali nn. 608, 275, 2958, 2959, 603 parte;

Altezza fabbricato esistente: 6,50 m (palazzina su corso Francia) ; 3,00 m su area autolavaggio

Superficie Territoriale: mq. 2.143

SLP esistente: ~~mq. 2.437~~ mq 2.111,61

**SLP IN PROGETTO: ~~mq. 3.213~~ mq 2.838,19**

**Caratterizzazione dell'intervento**

Realizzazione di un nuovo edificio residenziale e terziario/commerciale previa demolizione dell'esistente e riqualificazione dell'intorno, mediante la sistemazione dell'attraversamento di corso Francia antistante l'intervento, con previsione di nuovi spazi pubblici (permeabilità pedonali, marciapiedi, verde pubblico).

Mix funzionale:

- ~~Residenziale mq 2.974 di SLP~~ mq 2.396,15 (\*)

di cui: ~~mq. 446~~ 359 residenziale sociale, da reperire in situ o in permuta su interventi già attuati sul territorio;

- ~~Terziario-commerciale mq 239 di SLP~~ mq 442,04 (\*)

(\*) *quantificazioni teoriche valutate in via preliminare*

**Prescrizioni qualitative e compositive - sostenibilità ambientale dell'intervento**

Il nuovo edificio previsto in sostituzione dei fabbricati esistenti dovrà essere progettato con caratteri compositivi e di linguaggio architettonico atti ad istituire relazioni analogiche significative con il complesso esistente situato sul lato opposto del Corso Francia denominato “Sky Residence”. L'effetto percettivo combinato del nuovo edificio con la preesistenza dello “Sky Residence” dovrà offrire dall'asse viario del corso Francia l'effetto di “porta” atta a segnalare l'ingresso nell'ambito urbano di Collegno. Anche l'asse viario del corso Francia sarà modificato in tale funzione con la creazione di un attraversamento protetto in corrispondenza dei due edifici “Sky Residence 1” e “Sky Residence 2” e la contestuale riduzione della sezione carrabile veicolare da sei a quattro corsie. Sarà comunque garantito il mantenimento del controviaio; pertanto, il filo di fabbricazione in progetto sarà allineato ai fabbricati adiacenti.

La morfologia dei nuovi volumi edilizi dovrà assolvere ai criteri di sostenibilità energetica con una disposizione delle unità abitative e dei relativi spazi intermedi aggregati (balconi, terrazzi, logge, serre applicate ecc.) volte con orientamento preferenziale a sud e sud-ovest in modo da utilizzare al meglio la radiazione solare diurna: a costruire una relazione attiva con il principale corso viario del territorio collegnese, ciò con l'intento soprattutto di evidenziare un punto di riferimento visivo per l'ingresso alla città. Anche l'asse viario del corso Francia sarà modificato in tale funzione con la creazione di un attraversamento protetto in corrispondenza del nuovo edificio. In tale occasione, sarà effettuata la riqualificazione di corso Francia in coerenza con il progetto complessivo del corso medesimo. Sarà comunque garantito il mantenimento del controviaio; pertanto il filo di fabbricazione in progetto sarà allineato ai fabbricati adiacenti.

La morfologia dei nuovi volumi edilizi dovrà assolvere ai criteri di sostenibilità energetica con una disposizione delle unità abitative e dei relativi spazi intermedi aggregati (balconi, terrazzi, logge, serre applicate ecc.) volte con orientamento preferenziale a sud e sud-ovest in modo da utilizzare al meglio la radiazione solare diurna, ciò compatibilmente con la disposizione e morfologia del lotto.

**Numero dei piani massimo – altezza dell'edificio**

- L' altezza massima dell' edificio di nuova edificazione sarà corrispondente a quello dello “Sky Residence” originario sul lato opposto del corso Francia;

- Il numero massimo di piani fuori terra previsto è: 42 piani- 10 piani.

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

L'intervento comporta obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq 2443 2168 di servizi pubblici, dovuti ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 e come di seguito ripartiti:

- afferenti alla quota residenziale: mq 2252 1814 (29 mq/abitante insediabile);
- afferenti alla quota di terziario-commerciale: mq 494 354 (80% SLP terziario-commerciale).

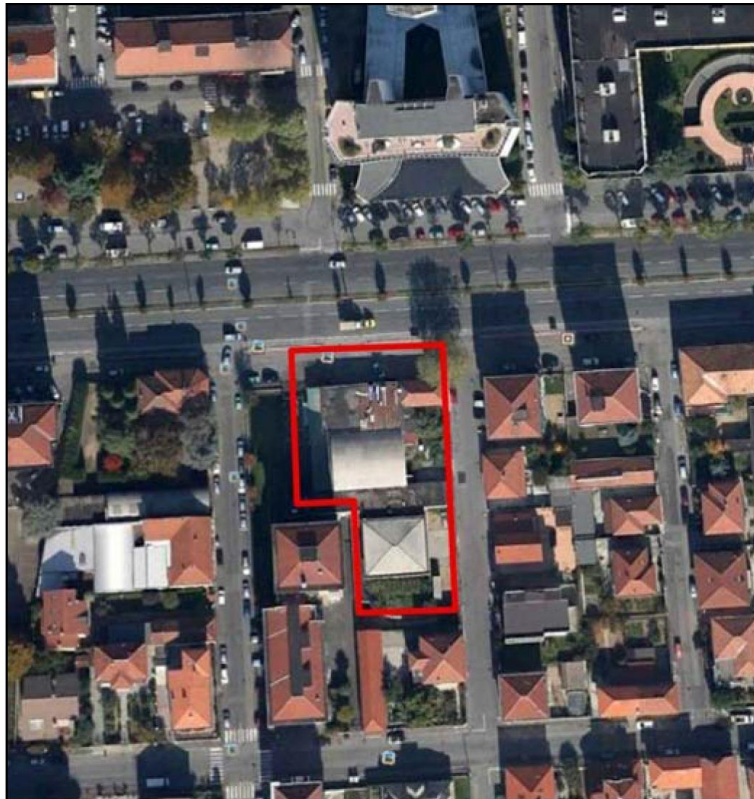
Dismissione e/o assoggettamento in via prioritaria all'interno del perimetro di intervento e delle aree connesse, in subordine su aree esterne del territorio già destinate a servizi.

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

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

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

Vista aerea dell'area di intervento



Stralcio di mappa catastale



## **AREE CONNESSE ALL'INTERVENTO N: AREA AGRICOLA DI VIA SEBUSTO**

Dati Catastali: Catasto Terreni al Foglio 8, mappale n.2 parte.

Superficie Territoriale interessata: mq 5.780

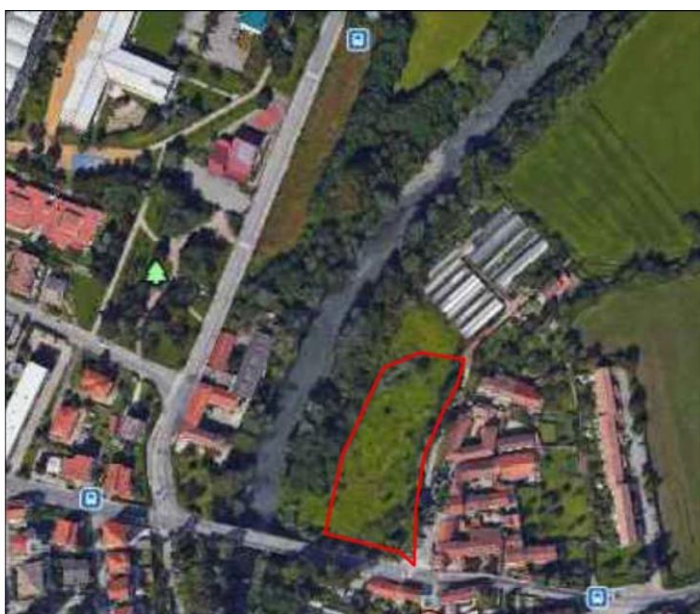
Proprietà proponente: Società Unitalia 2011 S.r.l.

### **Caratterizzazione dell'intervento**

- ~~Ampliamento e sistemazione del parcheggio pubblico posto su via Borgo Dora;~~
- recupero con restauro del lavatoio esistente sul tracciato della bealera "La Canale";
- cessione gratuita e unitaria al Comune dell'intera superficie interessata, in base a quanto segue:
  - mq 2.180 a soddisfacimento diretto della quota di servizi pubblici dovuti dall'intervento;
  - mq 1.800 quale cessione aggiuntiva di aree a servizi a favore del Comune di Collegno;
  - mq 1.800 a soddisfacimento della quota di servizi pubblici dovuti da futuri interventi edilizi sul territorio realizzati dal proponente e/o da altri operatori.

La proprietà proponente si riserva in proprietà una fascia di mt. 10 di larghezza posta longitudinalmente al fronte del fiume Dora Riparia.

Sistemazione e cessione al Comune come area a servizi pubblici ex art. 21 L.r. 56/77.



Vista aerea dell'area agricola di Via Sebusto



Estratto di mappa catastale dell'area agricola di Via Sebusto



## **Ambito “urbano”**

L'area interessata dal nuovo ambito di trasformazione legittimato dalla legge regionale n. 20/2009 si concretizza quale tassello di progetto posto sull'asse del corso Francia in prossimità dello Sky residence e posto nel quadrante sud del territorio comunale. Il principio dell'iniziativa si muove con l'intento di migliorare la qualità ambientale ponendo come obiettivo principale la riorganizzazione territoriale di spazi urbani frastagliati con l'ammodernamento dei servizi. Un percorso pedonale “protetto” in grado di porre in stretta relazione l'asse del costruito posto a sud del Corso Francia rispetto all'asse nord – come mai avvenuto – è la prerogativa di spicco di tale progettualità oltre che alimentare con concretezza un processo costruttivo per la definizione della cosiddetta “catenella” raccontata nelle previsioni di Piano ma mai tradotta per mancanza di relazioni con il contesto costruito limitrofo. Secondo le previsioni di PRGC tale elemento prende forma attraverso tali indicazioni:

*la catenella, attraverso la riqualificazione dei diversi spazi pubblici chi 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 la presenza qualificata di servizio di prossimità, migliorando la produttività del sistema e del servizio reso ai consumatori.*

Al fine di sostenere i principi che stanno all'origine del presente provvedimento, riconducibili agli obiettivi di riqualificazione ambientale e di restituzione all'uso pubblico di aree di “rappresentanza” per la Città, la variante prevede inoltre la ristrutturazione del giardino pubblico localizzato verso il lato di Coeso Francia, sul lato sud; le prerogative di tale impegno progettuale di delineano quindi con la formazione di un ambito organico che delinea le principali prerogative della città Smart:

- per l'aspetto del costruito si fa riferimento a quelle iniziative che, integrando una serie di sistemi in un ambiente domestico, puntano ad ottenere maggiore efficienza, in modo da limitare l'impatto negativo sull'ambiente che oggi caratterizza quest'ambito urbano. I principali rami dove si sta intervenendo riguardano la gestione energetica, in termini di soluzioni hardware e software che aiutano l'utente a ottimizzare i propri consumi, ma anche la domotica, ovvero quegli strumenti che permettono una migliore gestione e controllo di sistemi quali ventilazione, riscaldamento e

raffreddamento, sicurezza, anti-incendio, ascensori. Infine, un ultimo ambito applicativo, che muove i primi passi, identificabile negli elettrodomestici intelligenti.

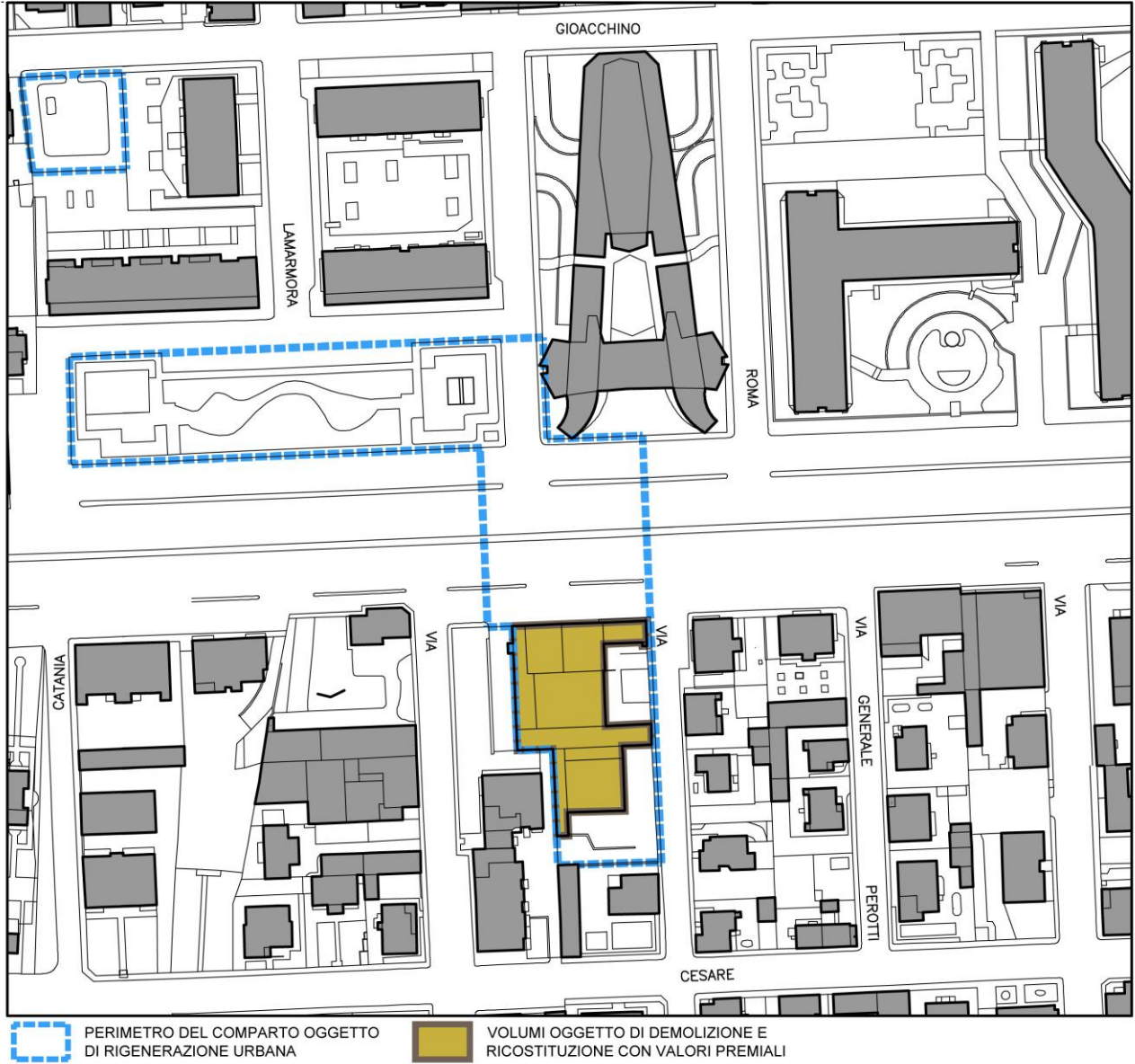
- per l'aspetto energia molte delle iniziative in ambito comunitario pongono come obiettivo finale un utilizzo efficiente delle fonti energetiche disponibili, oltre alla ricerca di nuove. Tra queste la predisposizione delle reti di distribuzione per lo sviluppo delle smart grid, in modo da fornire l'elettricità richiesta in maniera più sostenibile, economica e sicura, quindi la ricerca e integrazione efficace di nuove fonti di energia rinnovabile. In ambito urbano è prevista la realizzazione degli impianti di illuminazione pubblica, mediante "pali intelligenti" corpi illuminanti a LED ad alta efficienza energetica, sistemi di sensori per il controllo dello stato di efficienza ed aree a copertura wi-fi .

- per l'aspetto urbano e rispetto dell'ambiente il compito assunto è la difesa dell'ambiente che si traduce principalmente in una migliore gestione delle risorse naturali e quindi il controllo del ciclo dei rifiuti, incremento della percentuale di raccolta differenziata, predisposizione di isole ecologiche che agevolino l'educazione e la gestione della raccolta differenziata (isole ecologiche da allestire in prossimità dei luoghi pubblici e di facile fruizione); la riduzione di sprechi nella gestione idrica quale innaffiamento automatizzato delle aree a verde pubblico mediante un monitoraggio più attento della rete, così come attraverso un efficientamento energetico delle pompe o il riciclo delle acque non destinate a scopo potabile e non; la riorganizzazione delle aree verdi con controllo delle manutenzioni e delle necessità di rinnovo con la cosiddetta "anagrafe delle piante".

- per la mobilità sostenibile il progetto pone le basi infrastrutturali per assicurare livelli di servizi progressivamente più efficienti, riducendo contemporaneamente le esternalità negative. Si possono dunque distinguere i campi denominati City Logistics, da intendersi come il processo in grado di ottimizzare la logistica dell'ultimo miglio e le attività di trasporto pubblico e privato in aree urbane, tenendo in considerazione il traffico generato, la congestione, l'inquinamento e il dispendio energetico; la mobilità delle persone e, in particolare, lo sviluppo di nuovi sistemi di mobilità ecologici e sostenibili, come, ad esempio, i servizi di car-sharing, o ancora più in evidenza il bike-sharing. Per questo spunto vengono previste nuove stazioni attrezzate localizzate presso i principali poli di attrazione e direttamente connesse con l'integrazione della rete ciclo pedonale in progetto.

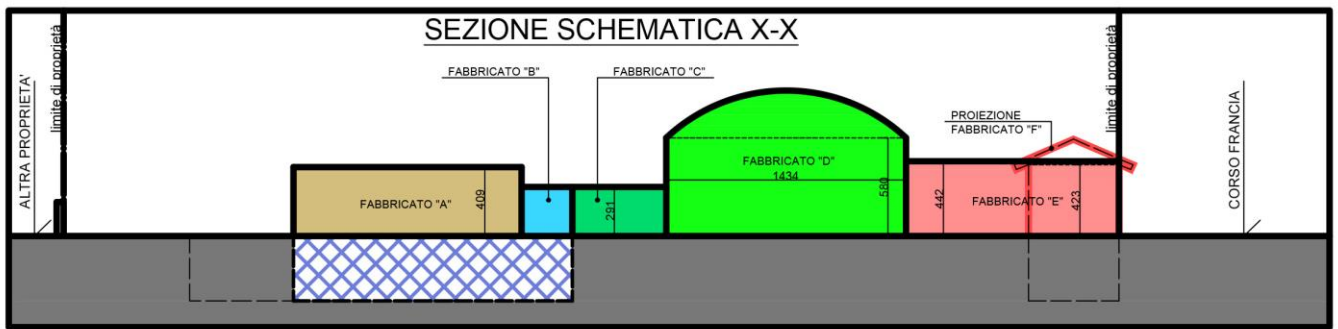
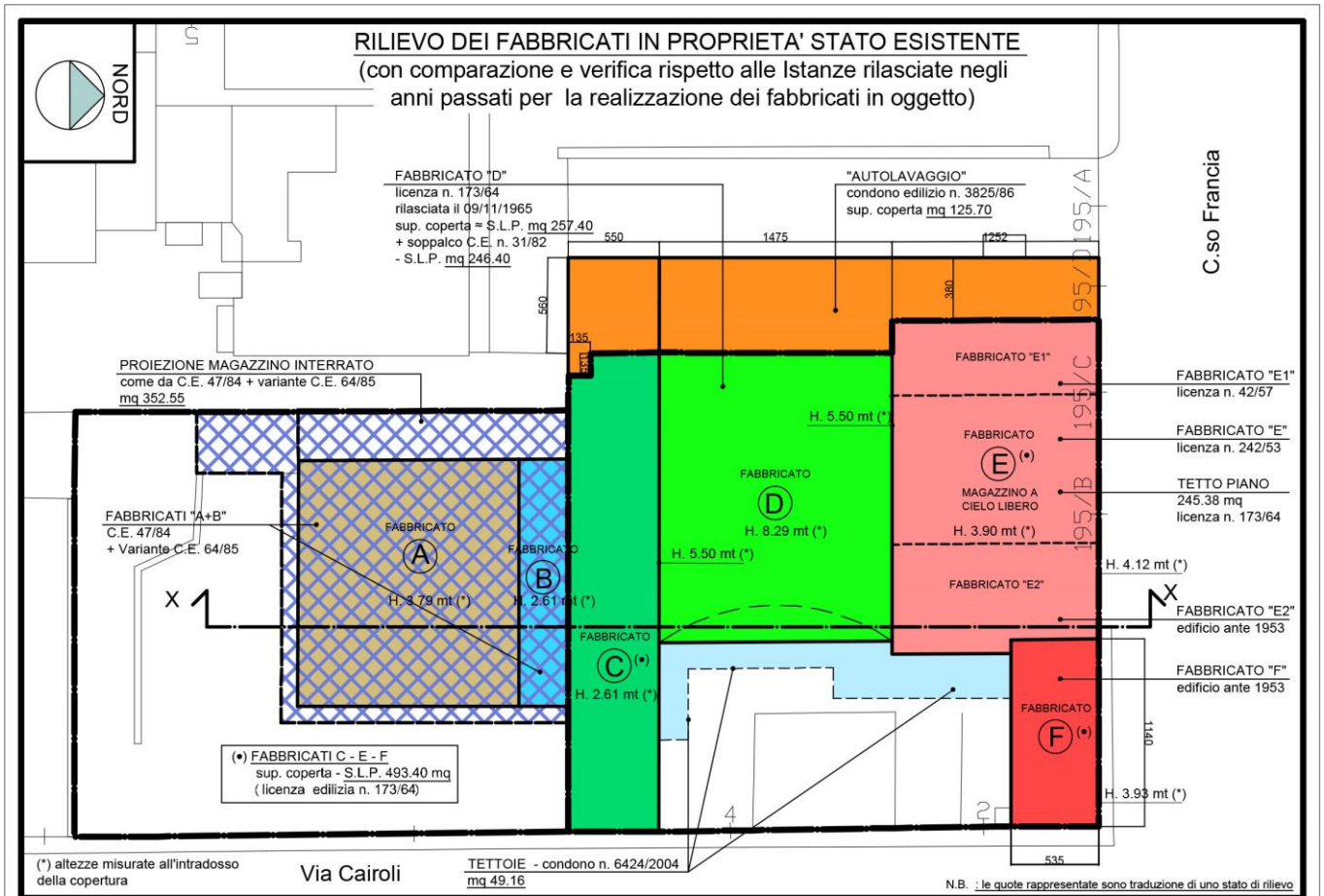
# VOLUMI PREESISTENTI ED OGGETTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.

Lotto "ex Parisienne".














Estratto di planimetria di zona con identificazione dei fabbricati in demolizione





Stralcio planimetrico e sezione schematica dei volumi in demolizione.

**CALCOLO SUPERFICI LORDE DI PAVIMENTO ESISTENTI FABBRICATI  
PRODUTTIVI INSISTENTI SUL LOTTO DI PROPRIETA'**

		<u>S.L.P.</u>
	FABBRICATO "A" = (1 P.F.T.)	243.54 mq
	FABBRICATO "B" = (1 P.F.T.)	
	FABBRICATO "C" = (1 P.F.T.)	493.40 mq
	FABBRICATO "E+E1+E2" = (1 P.F.T.)	
	FABBRICATO "F" = (1 P.F.T.)	
	FABBRICATO "E+E1+E2" = magazzino a cielo libero	
	FABBRICATO "F" = magazzino interrato (5.35 mq x 11.40 mq)	60.99 mq
	MAGAZZINO INTERRATO sottostante fabbricati A e B	352.55 mq
	TETTOIE (condono edilizio)	49.16 mq
	FABBRICATO "D" + soppalco= (2 P.F.T.) (257.40 mq + 246.40 mq)	503.80 mq
	AUTOLAVAGGIO = (condono edilizio) (1.35 mq x 1.35 mq) + (5.50 x 5.60) + (5.60 x 14.75) + (3.80 x 12.52)	162.79 mq
<b>TOTALE S.L.P. ESISTENTE</b>		<b>2111.61 mq</b>

N.B.: la verifica della consistenza immobiliare è stata tradotta sulla base delle preesistenze e funzioni ammesse.

**COMPUTI E DATI METRICI - SLP MASSIMA AMMESSA:**

- S.L.P. ESISTENTE SUL LOTTO MQ 2111.61

- **SLP MAX AMMESSA CON INCREMENTO PREMIALE**  
(+ 35%) AI SENSI ART. 14 - L.R. 20/2009 MQ 2850.67

**VALORI E DATI METRICI IN APPLICAZIONE DEI DISPOSTI DELLA DCC N. 17/2016 del 11/02/2016**

**- "COLLEGNO RIGENERA".**

**- ART. 5, PUNTO b:**

- CONSISTENZA < 10.000 MQ DI SLP ESISTENTE
- SLP < 2.500 MQ

PREMIALITA' PER BONIFICA:

- BONIFICA ESTESA AL 75% DELL'AMBITO (\*)

$$100 : 13 = 75 : x$$

$$x = 9.75\%$$

quindi  $2111.61 \text{ mq} \times 9.75\% = \text{mq } 205.88$

(\*) nella gestione complessiva dell'area di intervento, valutando soprattutto la consistenza dell'unità individuata dall'autolavaggio, l'incidenza della bonifica passa dal 67% originario al 75%. Tale previsione si consolida analizzando i luoghi di progetto e verificando la consistenza dell'unità immobiliare denominata "autolavaggio" quale appendice secondaria sommata in seconda battuta al corpo principale.

**- ART. 6:**

- CONSISTENZA < 5.000 MQ DI SLP ESISTENTE  
(+ 15% rispetto alla SLP fattibile derivante dal PRGC) = 2063.60 mq (\*\*) x 15% = mq 309.54

(\*\*) vedi tabella allegata a Relazione di Proposta di Variante al PRGC, pag. 21

- **ART. 8 (\*\*\*)**:

- **CONSISTENZA < 5.000 MQ DI SLP ESISTENTE**  
(10% della SLP esistente) = (2111.61 mq x 10%) = mq 211.16

(\*\*\*) la quantità di SLP quale edilizia in affitto a canoni sociali/agevolati potrà essere per scelta della Proprietà reperita in altri ambiti urbani.

**SLP COMPLESSIVA IN PROGETTO:**

(2111.61 mq + 205.88 mq + 309.54 mq + 211.16 mq) = **mq 2838.19**

mq 2838.19 < mq 2850.67max realizzabile secondo i disposti della L.R. 20/2009

**S.L.P. proposta in progetto = mq 2838.19** < mq 3.213 come da scheda originaria di progetto di "Collegno Rigenera"

## ALLEGATO "A"

Il provvedimento si compone dei seguenti elaborati:

- Aerofoto con individuazione dell'area oggetto di "progetto di rigenerazione urbana".
- Planimetria di zona con individuazione dell'area oggetto di "progetto di rigenerazione urbana".
- Documentazione fotografica.
- Estratto di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area oggetto di "progetto di rigenerazione urbana".
- Estratto di P.R.G.C. – proposta di variante.
- Scheda normativa (N.T.A. PRGC Vigente).
- Scheda normativa in variante.
- Planimetria di progetto con individuazione dell'area oggetto di "progetto di rigenerazione urbana"
- Sezione schematica di progetto - profili dei volumi

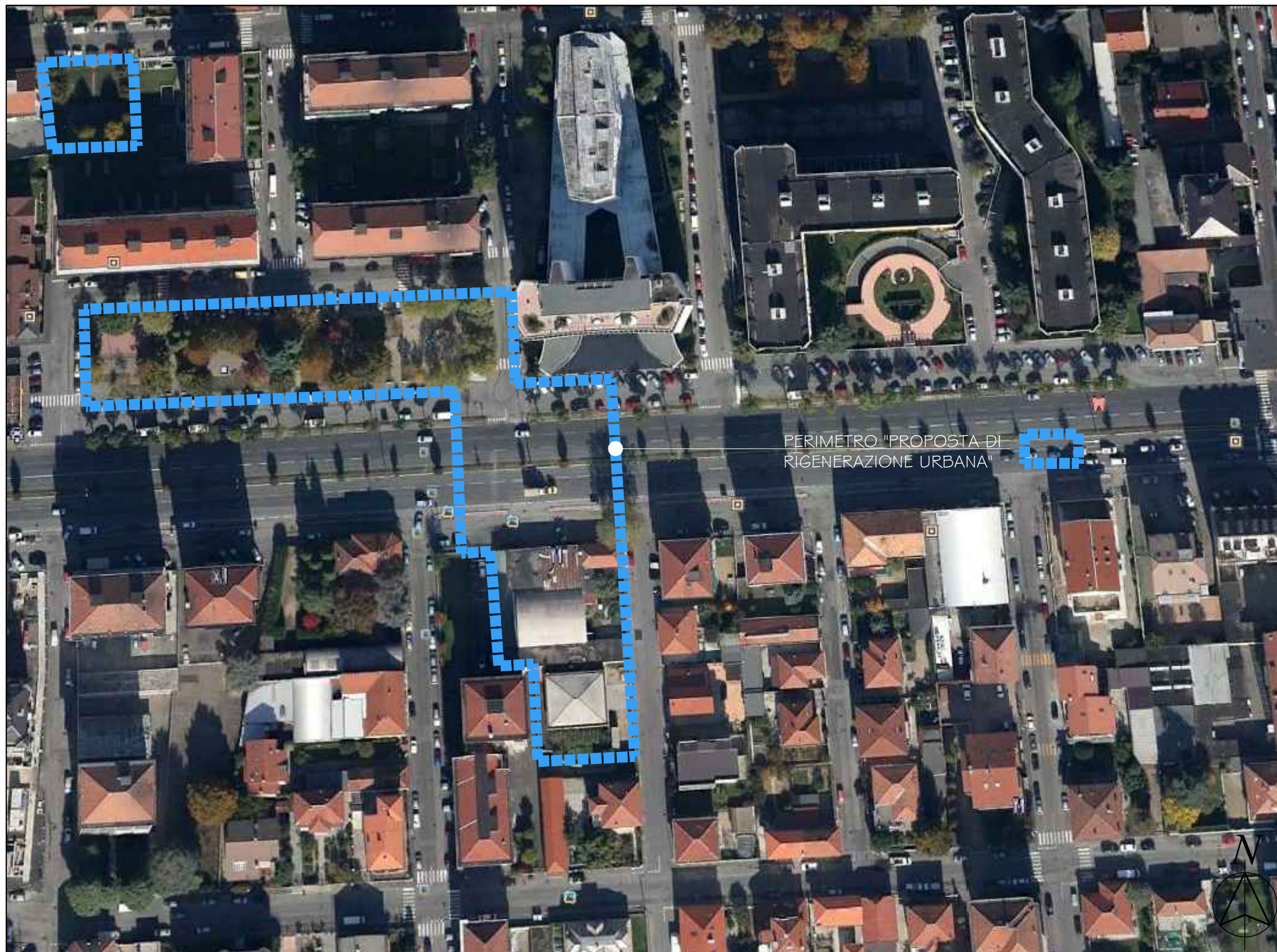
## ALLEGATO "B"

Proposta di area delegata al "processo di rigenerazione urbana – Una città nuova" e studio di nuove funzioni.



# **ALLEGATO "A"**

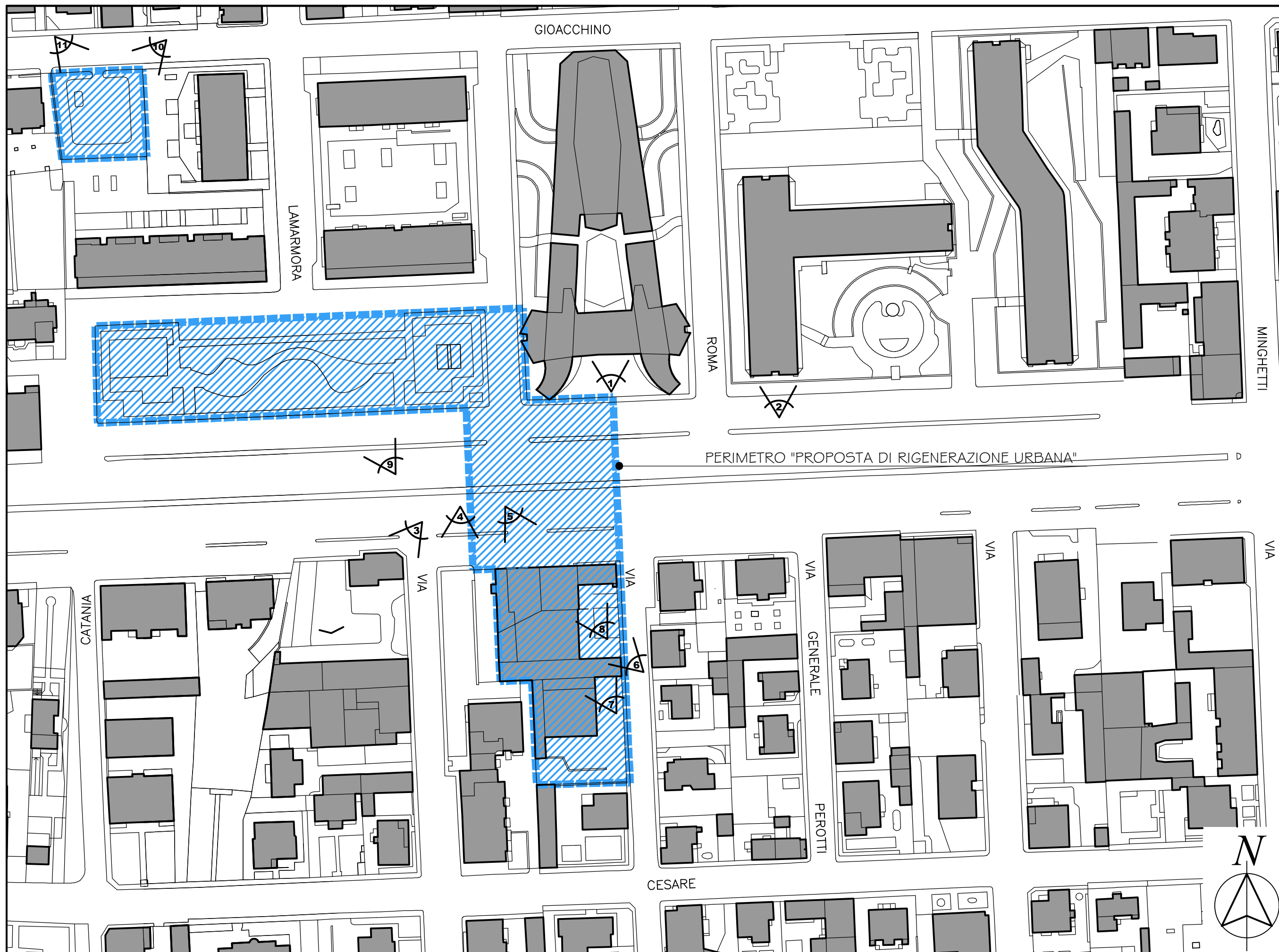




PERIMETRO "PROPOSTA DI  
RIGENERAZIONE URBANA"

AEROFOTO CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI "PROPOSTA DI RIGENERAZIONE URBANA" - SCALA 1:1000





PLANIMETRIA DI ZONA CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI "PROPOSTA DI RIGENERAZIONE URBANA" - VISTE FOTOGRAFICHE - SCALA 1:1000





**FOTO 1**



**FOTO 2**



**FOTO 3**



**FOTO 4**













FOTO 10

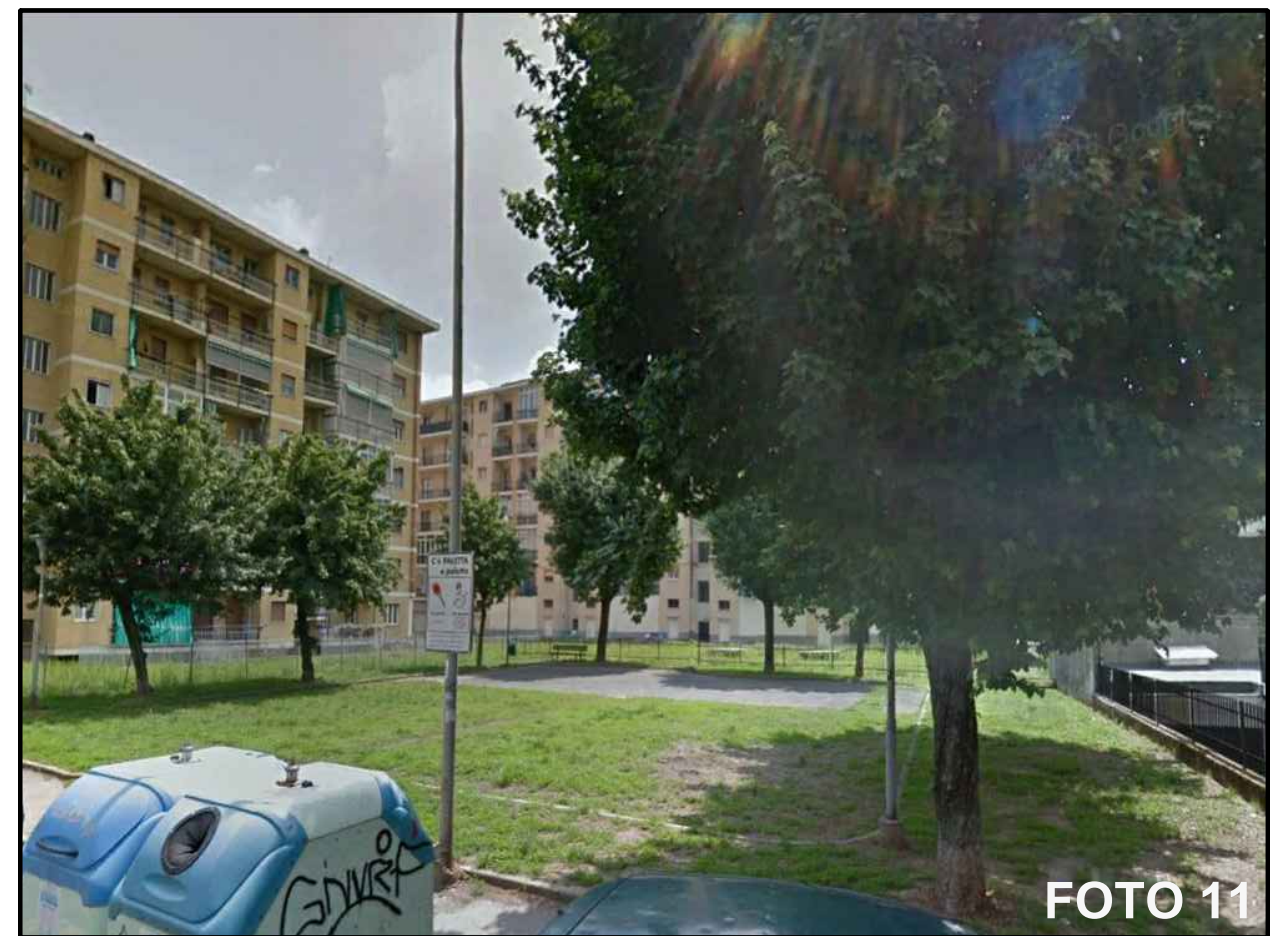
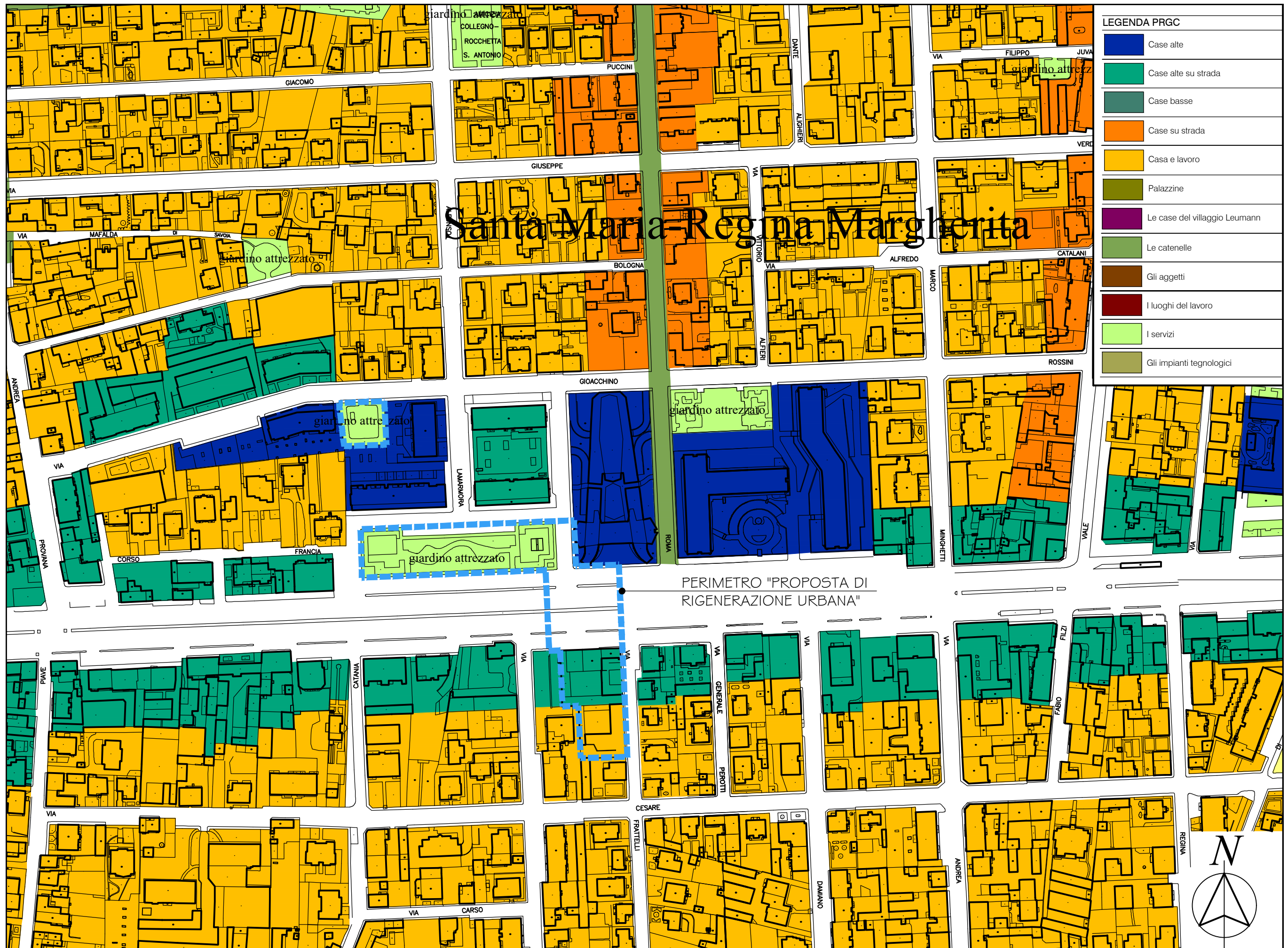


FOTO 11



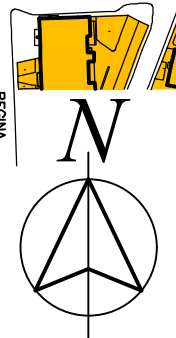


**LEGENDA PRGC**

<span style="color: blue;">■</span>	Case alte
<span style="color: teal;">■</span>	Case alte su strada
<span style="color: lightgreen;">■</span>	Case basse
<span style="color: orange;">■</span>	Case su strada
<span style="color: yellow;">■</span>	Casa e lavoro
<span style="color: olive;">■</span>	Palazzine
<span style="color: purple;">■</span>	Le case del villaggio Leumann
<span style="color: lightgreen;">■</span>	Le catenelle
<span style="color: brown;">■</span>	Gli aggetti
<span style="color: darkred;">■</span>	I luoghi del lavoro
<span style="color: lightgreen;">■</span>	I servizi
<span style="color: olive;">■</span>	Gli impianti tecnologici

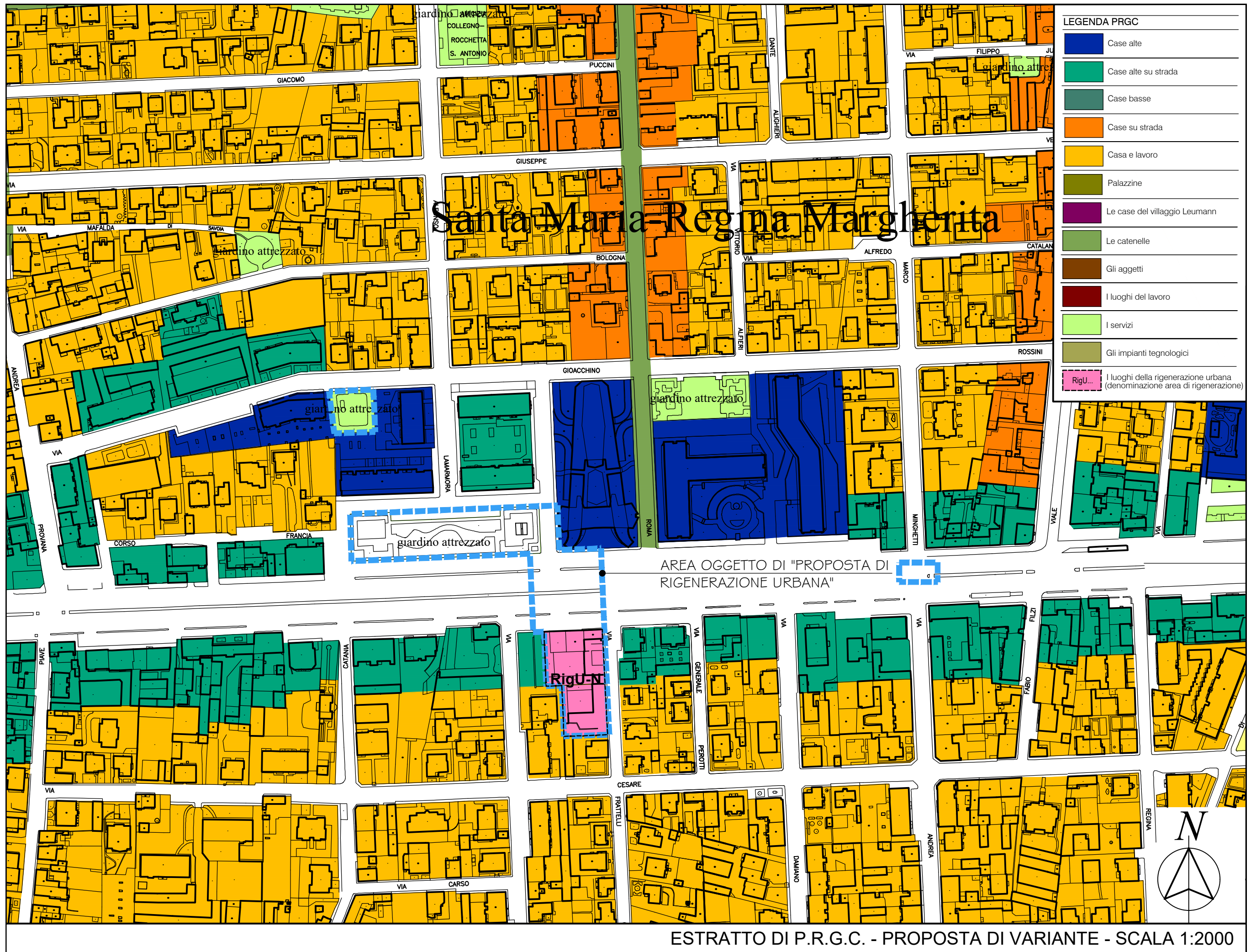
# Santa Maria Regina Margherita

PERIMETRO "PROPOSTA DI RIGENERAZIONE URBANA"



ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI "PROPOSTA DI RIGENERAZIONE URBANA" - SCALA 1:2000





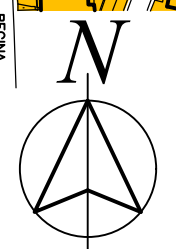
**LEGENDA PRGC**

<span style="color: blue;">■</span>	Case alte
<span style="color: teal;">■</span>	Case alte su strada
<span style="color: lightgreen;">■</span>	Case basse
<span style="color: orange;">■</span>	Case su strada
<span style="color: yellow;">■</span>	Casa e lavoro
<span style="color: olive;">■</span>	Palazzine
<span style="color: purple;">■</span>	Le case del villaggio Leumann
<span style="color: lightgreen;">■</span>	Le catenelle
<span style="color: brown;">■</span>	Gli aggetti
<span style="color: darkred;">■</span>	I luoghi del lavoro
<span style="color: lightgreen;">■</span>	I servizi
<span style="color: olive;">■</span>	Gli impianti tecnologici
<span style="color: pink; border: 1px dashed black;">■</span>	I luoghi della rigenerazione urbana (denominazione area di rigenerazione)

# Santa Maria Regina Margherita

AREA OGGETTO DI "PROPOSTA DI RIGENERAZIONE URBANA"

RigU-11



## **Parametri di PRCG**

*per tutte le case:*

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della SIp

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

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

*per le case e lavoro:*

Indice fondiario: If = 0.80 mq/mq

Rapporto di copertura Rc = 0.45 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m

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

è ammesso l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 3

Altezza massima : 10 m

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

*per le case alte su strada:*

Indice fondiario: If = 1,3 mq/mq

Rapporto di copertura Rc = 0,60 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: 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

- **Area di trasformazione – Processo di rigenerazione urbana.  
Area N – "UNA CITTA' NUOVA"**

Ubicazione: Corso Francia n. 195-197, angolo Via Cairoli n. 8

Proprietà proponente: Società Unitalia 2011 S.r.l.

Dati Catastali: Catasto Terreni al Foglio 7 mappali nn. 608, 275, 2958, 2959, 603 parte;

Altezza fabbricato esistente: 6,50 m (palazzina su corso Francia) ; 3,00 m su area autolavaggio

Superficie Territoriale: mq. 2.143

SLP esistente: ~~mq. 2.437~~ mq 2.111,61

**SLP IN PROGETTO: ~~mq. 3.213~~ mq 2.838,19**

#### **Caratterizzazione dell'intervento**

Realizzazione di un nuovo edificio residenziale e terziario/commerciale previa demolizione dell'esistente e riqualificazione dell'intorno, mediante la sistemazione dell'attraversamento di corso Francia antistante l'intervento, con previsione di nuovi spazi pubblici (permeabilità pedonali, marciapiedi, verde pubblico).

Mix funzionale:

- Residenziale ~~mq 2.974 di SLP~~ mq 2.396,15 (\*)

di cui: ~~mq. 446~~ 359 residenziale sociale, da reperire in situ o in permuta su interventi già attuati sul territorio;

- Terziario-commerciale ~~mq 239 di SLP~~ mq 442,04 (\*)

(\*) quantificazioni teoriche valutate in via preliminare

#### **Prescrizioni qualitative e compositive - sostenibilità ambientale dell'intervento**

Il nuovo edificio previsto in sostituzione dei fabbricati esistenti dovrà essere progettato con caratteri compositivi e di linguaggio architettonico atti ad istituire relazioni analogiche significative con il complesso esistente situato sul lato opposto del Corso Francia denominato "Sky Residence". L'effetto percettivo combinato del nuovo edificio con la preesistenza dello "Sky Residence" dovrà offrire dall'asse viario del corso Francia l'effetto di "porta" atta a segnalare l'ingresso nell'ambito urbano di Collegno. Anche l'asse viario del corso Francia sarà modificato in tale funzione con la creazione di un attraversamento protetto in corrispondenza dei due edifici "Sky Residence 1" e "Sky Residence 2" e la contestuale riduzione della sezione carrabile veicolare da sei a quattro corsie. Sarà comunque garantito il mantenimento del controviale; pertanto, il filo di fabbricazione in progetto sarà allineato ai fabbricati adiacenti.

La morfologia dei nuovi volumi edilizi dovrà assolvere ai criteri di sostenibilità energetica con una disposizione delle unità abitative e dei relativi spazi intermedi aggregati (balconi, terrazzi, logge, serre applicate ecc.) volte con orientamento preferenziale a sud e sud-ovest in modo da utilizzare al meglio la radiazione solare diurna, a costruire una relazione attiva con il principale corso viario del territorio collegnese, ciò con l'intento soprattutto di evidenziare un punto di riferimento visivo per l'ingresso alla città. Anche l'asse viario del corso Francia sarà modificato in tale funzione con la creazione di un attraversamento protetto in corrispondenza del nuovo edificio. In tale occasione, sarà effettuata la riqualificazione di corso Francia in coerenza con il progetto complessivo del corso medesimo. Sarà comunque garantito il mantenimento del controviale; pertanto il filo di fabbricazione in progetto sarà allineato ai fabbricati adiacenti.

La morfologia dei nuovi volumi edilizi dovrà assolvere ai criteri di sostenibilità energetica con una disposizione delle unità abitative e dei relativi spazi intermedi aggregati (balconi, terrazzi, logge, serre applicate ecc.) volte con orientamento preferenziale a sud e sud-ovest in modo da utilizzare al meglio la radiazione solare diurna, ciò compatibilmente con la disposizione e morfologia del lotto.

#### **Numero dei piani massimo – altezza dell'edificio**

- L'altezza massima dell'edificio di nuova edificazione sarà corrispondente a quello dello "Sky Residence" originario sul lato opposto del corso Francia.

- Il numero massimo di piani fuori terra previsto è: ~~12 piani~~ 10 piani.

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

L'intervento comporta obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi ~~mq 2443~~ 2168 di servizi pubblici, dovuti ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 e come di seguito ripartiti:

- afferenti alla quota residenziale: ~~mq 2252~~ 1814 (29 mq/abitante insediabile);
- afferenti alla quota di terziario-commerciale: ~~mq 194~~ 354 (80% SLP terziario-commerciale).

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

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

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

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

## **SCHEDA NORMATIVA IN PROPOSTA DI VARIANTE**

**assunta secondo le procedure del bando "Collegno Rigenera" e resa attiva attraverso la delibera di Consiglio Comunale dell' 11 maggio 2017, n. 46/2017, nonché con una riduzione delle quantità in progetto come deliberato con DGC n. 302/2018 (~~barrate~~ le elisioni, *in corsivo* le modifiche/aggiunte)**

## **AREE CONNESSE ALL'INTERVENTO N: AREA AGRICOLA DI VIA SEBUSTO**

Dati Catastali: Catasto Terreni al Foglio 8, mappale n.2 parte.

Superficie Territoriale interessata: mq 5.780

Proprietà proponente: Società Unitalia 2011 S.r.l.

### **Caratterizzazione dell'intervento**

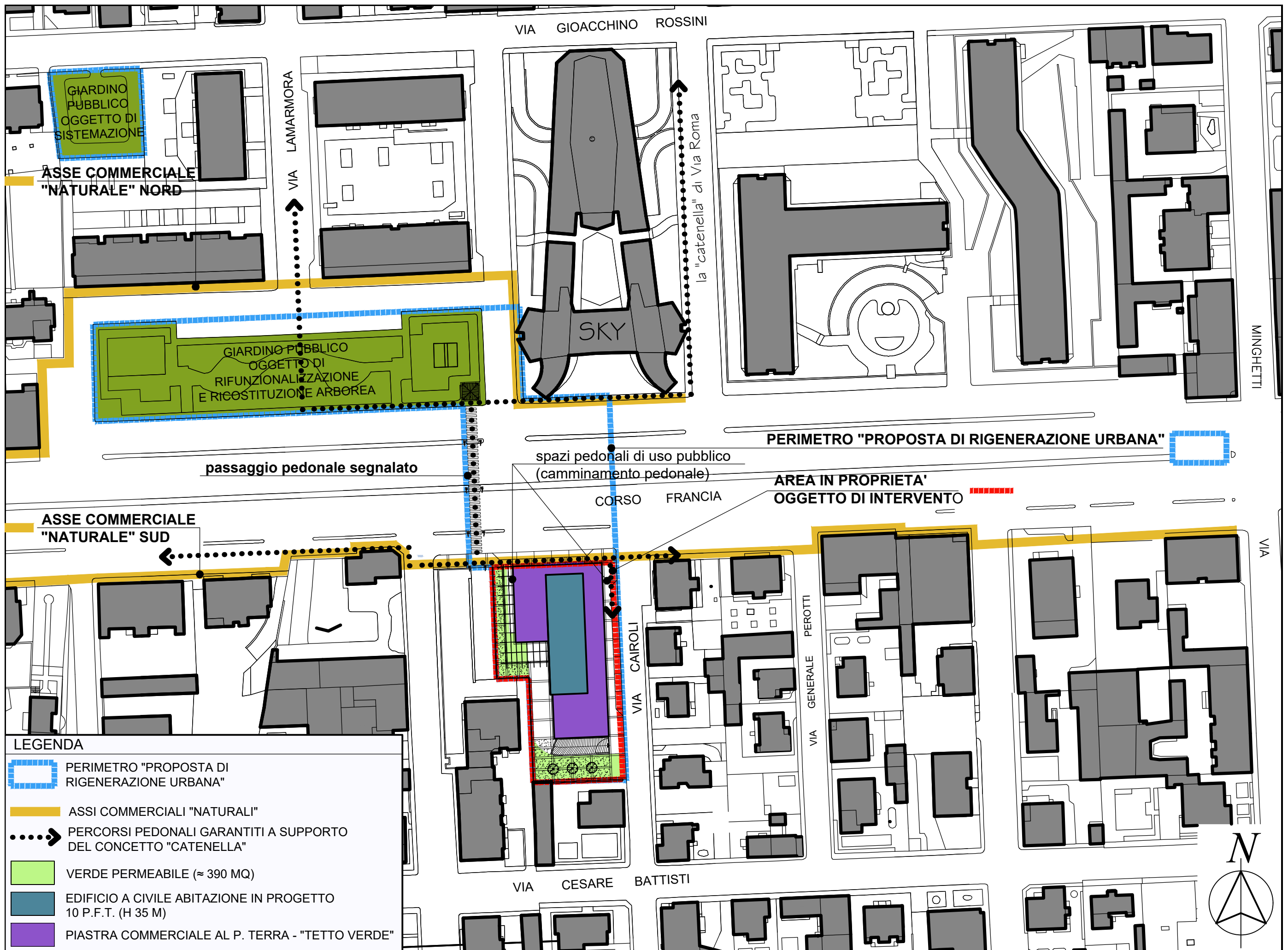
- — Ampliamento e sistemazione del parcheggio pubblico posto su via Borgo Dora;
- recupero con restauro del lavatoio esistente sul tracciato della bealera "La Canale";
- cessione gratuita e unitaria al Comune dell'intera superficie interessata, in base a quanto segue:
  - mq 2.180 a soddisfacimento diretto della quota di servizi pubblici dovuti dall'intervento;
  - mq 1.800 quale cessione aggiuntiva di aree a servizi a favore del Comune di Collegno;
  - mq 1.800 a soddisfacimento della quota di servizi pubblici dovuti da futuri interventi edilizi sul territorio realizzati dal proponente e/o da altri operatori.

La proprietà proponente si riserva in proprietà una fascia di mt. 10 di larghezza posta longitudinalmente al fronte del fiume Dora Riparia.


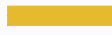




Sistemazione e cessione al Comune come area a servizi pubblici ex art. 21 L.r. 56/77.

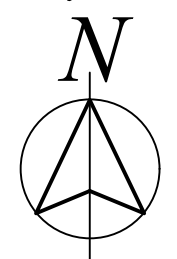
## **SCHEDA NORMATIVA IN PROPOSTA DI VARIANTE**

**assunta secondo le procedure del bando "Collegno Rigenera" e resa attiva attraverso la delibera di Consiglio Comunale dell' 11 maggio 2017, n. 46/2017, nonché con una riduzione delle quantità in progetto come deliberato con DGC n. 302/2018 (~~barrate~~ le elisioni, *in corsivo* le modifiche/aggiunte)**



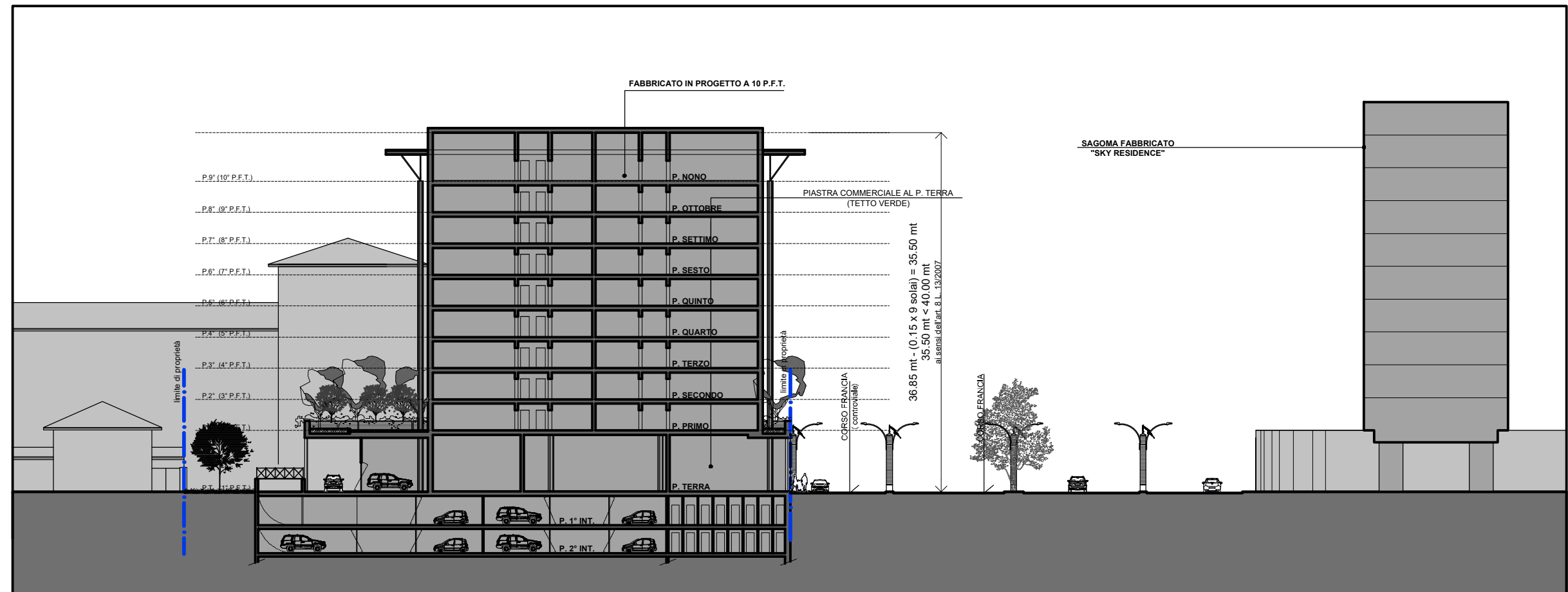
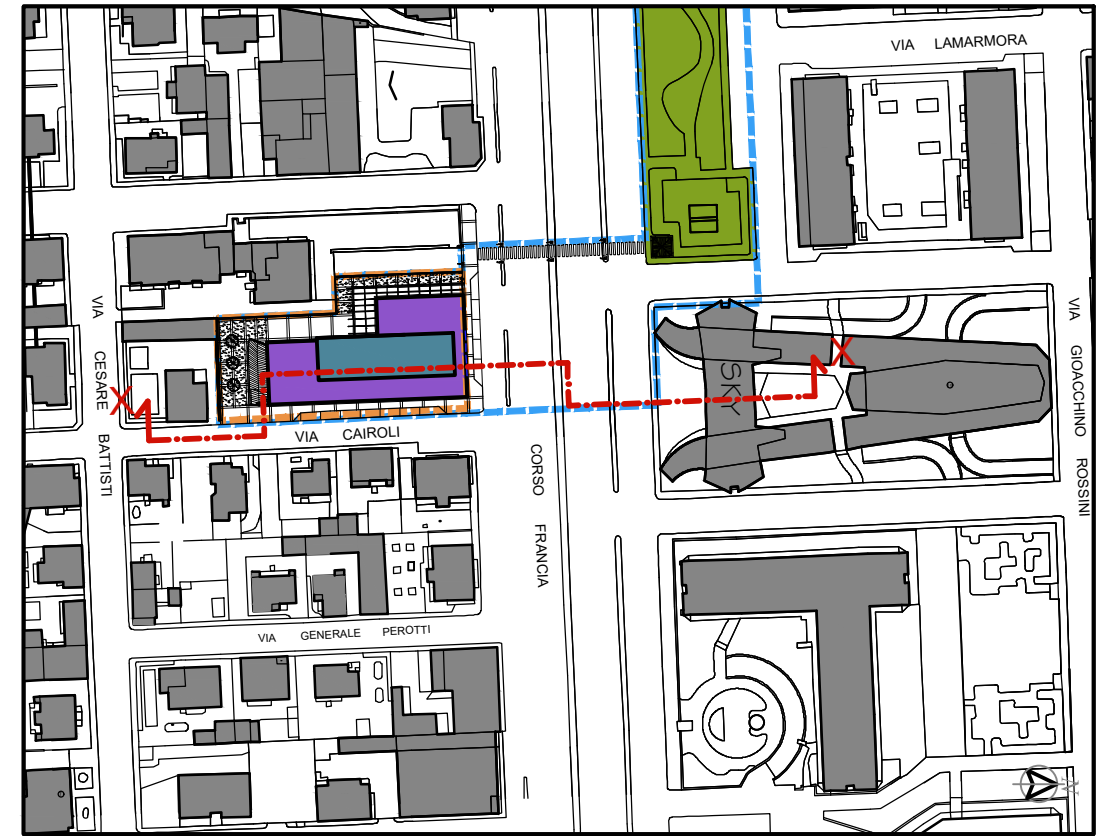
**LEGENDA**

-  PERIMETRO "PROPOSTA DI RIGENERAZIONE URBANA"
-  ASSI COMMERCIALI "NATURALI"
-  PERCORSI PEDONALI GARANTITI A SUPPORTO DEL CONCETTO "CATENELLA"
-  VERDE PERMEABILE (≈ 390 MQ)
-  EDIFICIO A CIVILE ABITAZIONE IN PROGETTO 10 P.F.T. (H 35 M)
-  PIASTRA COMMERCIALE AL P. TERRA - "TETTO VERDE"



PLANIMETRIA SCHEMATICA DI PROGETTO CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI "PROPOSTA DI RIGENERAZIONE URBANA" - SCALA 1:1000





SEZIONE SCHEMATICA X-X - PROFILI SCHEMATICI DEI VOLUMI - SCALA 1:500

# ALLEGATO "B"



**PROPOSTA DI AREA DELEGATA AL “PROCESSO  
DI RIGENERAZIONE URBANA – UNA CITTÀ  
NUOVA” E STUDIO DI NUOVE FUNZIONI.**

**PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA SOCIALE ED  
ARCHITETTONICA.**

(ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 20/2009 e s.m.i.)

## Premesse

L'area oggetto costituente l'appendice al processo di rigenerazione urbana denominata "una città nuova" si concentra su di un lotto di terreno ora libero e facente parte del territorio del comune di Collegno.

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

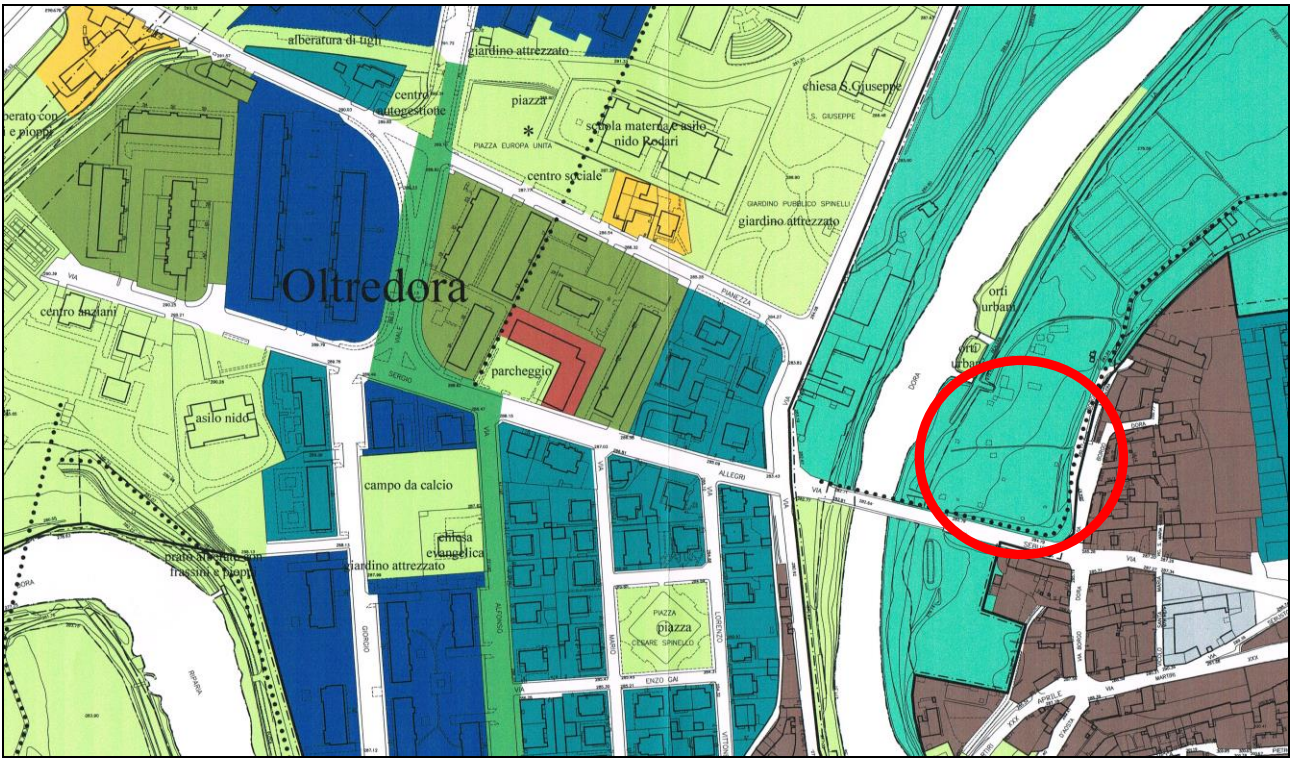
## La proposta

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

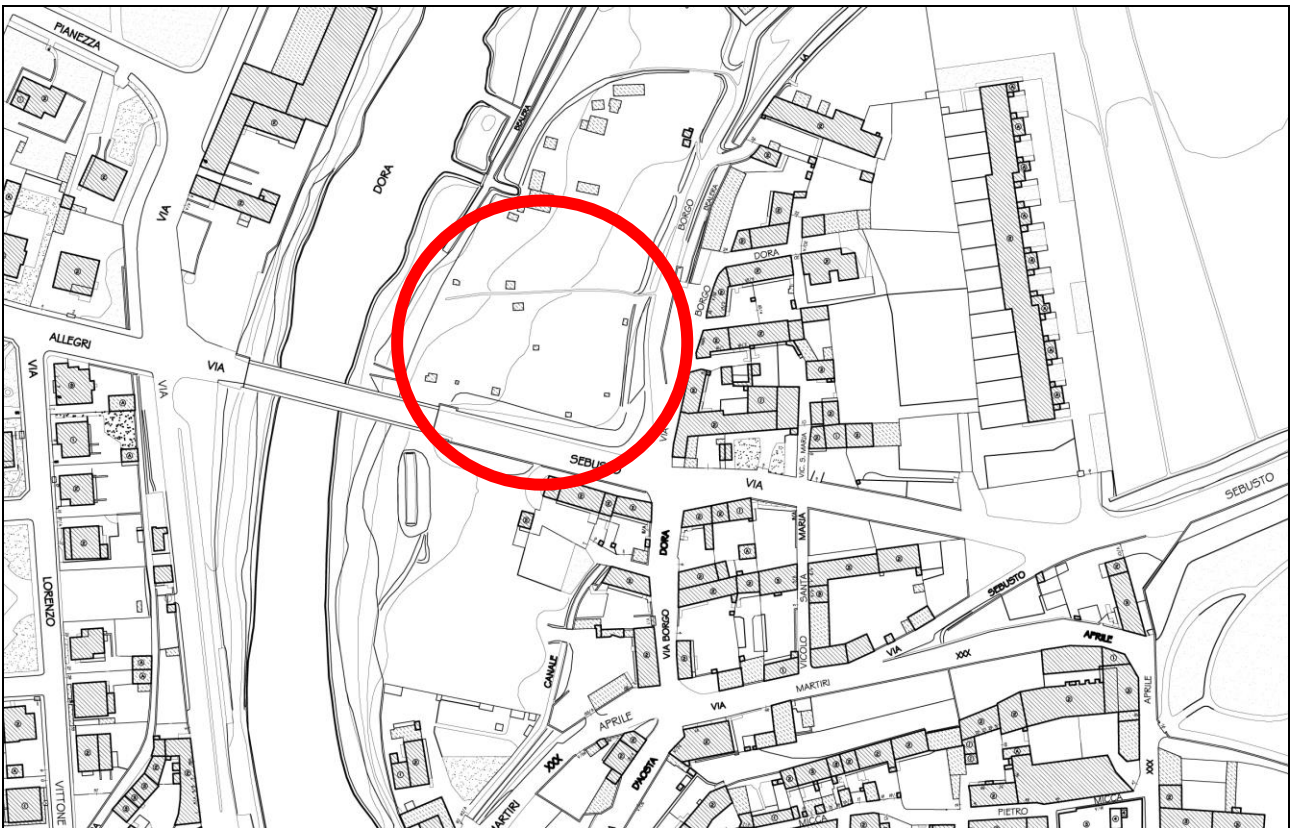
Una funzione che ad oggi il tassello in oggetto non produce; pur mantenuta sempre in buono stato, l'area si presenta oggi non utilizzata e, per caratteristiche intrinseche planimetriche e di posizione nello scacchiere della città, posta in una posizione favorevole per uno sviluppo concertato per la collettività.

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

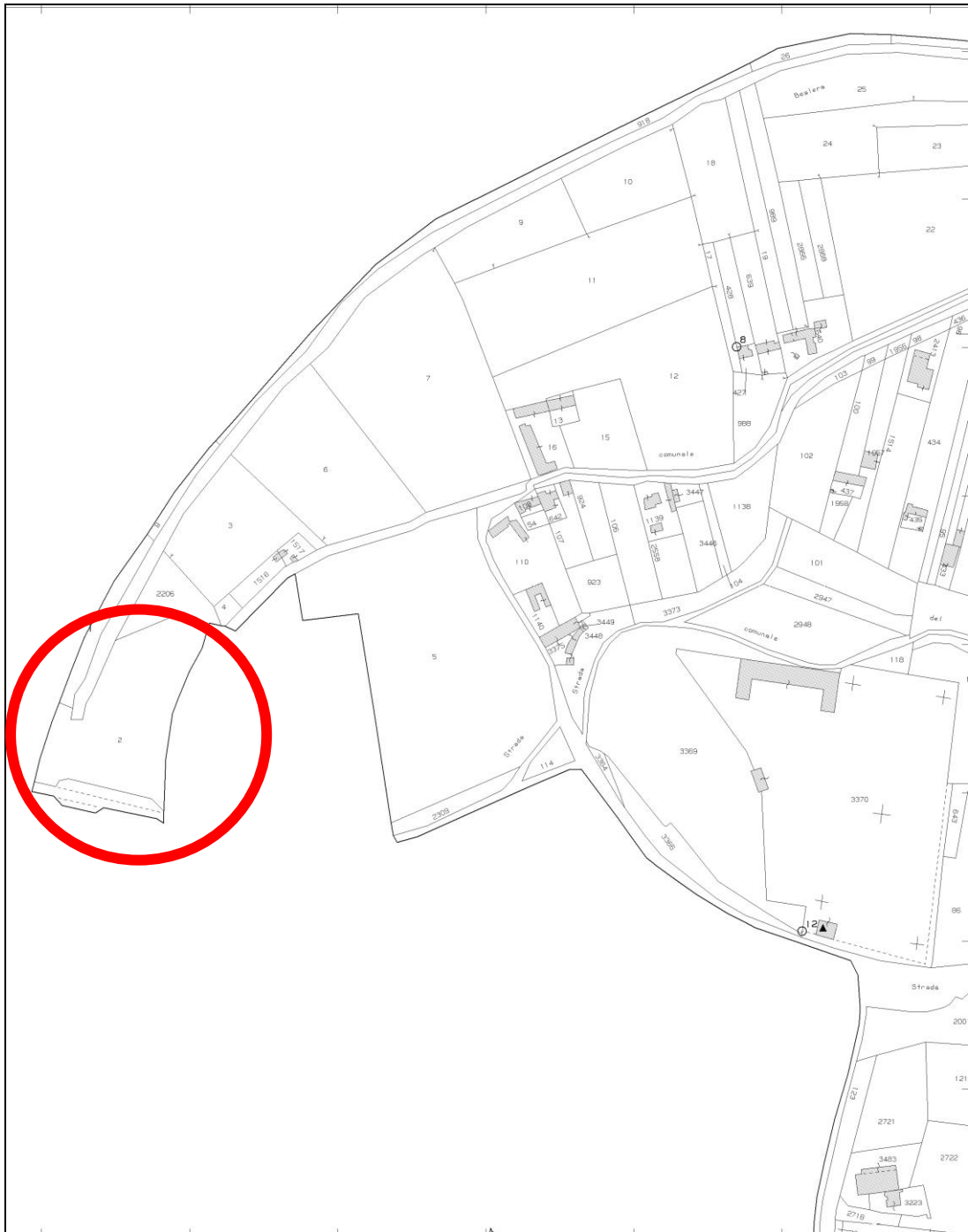




Estratto planimetria di PRGC.



Estratto di planimetria di zona.



Estratto di mappa catastale – F. 8 – mapp. 2 (parte).