

## **Savonera**

### **1. L'ambito di intervento**

L'ambito si compone del nucleo di antica formazione di origine rurale, nato lungo la strada provinciale Torino-Druento, intorno a cui, nella seconda metà degli anni Ottanta, si è sviluppato un denso agglomerato di case alte. Savonera, che si estende in parte in territorio collegnese, in parte in territorio di Venaria Reale, conta nel suo complesso, circa ottomila abitanti.

Savonera è situata oltre la tangenziale lungo i confini con Venaria, il parco della Mandria e la tangenziale stessa ed è lambita a ovest dal territorio agricolo.

### **2. Obiettivi di piano**

In relazione alla necessità di realizzare una nuova centralità per il quartiere, il progetto di piano rimanda al tema *Il centro allargato* e la posizione di margine rispetto al centro cittadino del quartiere stesso, al tema *I bordi della città*.

L'ipotesi di modificazione riconosce la necessità di identità del quartiere e prevede nuovi servizi e spazi di relazione.

Il piano propone inoltre un polmone verde intorno all'edificato con la funzione, non solo di definire la fine dell'espansione residenziale, ma anche di qualificare la dotazione a servizi e realizzare una barriera rispetto all'inquinamento acustico e atmosferico prodotto dalla tangenziale e dalle discariche presenti in zona.

### **3. Motori di trasformazione**

Possono essere così schematicamente riassunti:

La nuova viabilità provinciale di raccordo tra lo svincolo della tangenziale di corso Regina Margherita e la strada provinciale Torino Druento realizzerà una circonvallazione intorno alla frazione di Savonera e, innestandosi direttamente all'altezza dei quadrati della Mandria, consentirà di realizzare un nuovo ingresso al parco.

La nuova bretella, oggetto di un accordo di programma tra il Comune di Collegno, la Provincia di Torino e la Regione Piemonte, permetterà allo stesso tempo di assorbire il traffico pesante relativo al nuovo insediamento di valorizzazione dei rifiuti solidi assimilabili di Cascina Gay e di liberare il quartiere di Savonera dal traffico di attraversamento in direzione Druento - San Gillio.

La reggia di Venaria Reale, il castello e il borgo della Mandria sono oggetto di progetto di restauro e valorizzazione ambientale che prevede il loro recupero all'interno di un più ampio programma relativo alla realizzazione del circuito delle "Regge e Collezioni Reali" dell'area metropolitana torinese.

Le funzioni previste tra le quali musei, scuole di specializzazione e formazione per il restauro, centri di accoglienza turistica, assieme alla valorizzazione del parco, definiranno un importante complesso culturale e ambientale di importanza nazionale, con ricadute significative su Savonera.

#### ***4. Il progetto***

Il progetto promuove un miglioramento ambientale a partire dalla realizzazione di una fascia alberata e attrezzata a servizi, che si insinua fra le case per ricostruire un equilibrio urbano in questo quartiere dove le infrastrutture viarie e gli alti palazzi della recente espansione edilizia si sono sovrapposti al tessuto più antico di origine rurale.

Oggi lottizzazioni di case a schiera con giardino, cascine, palazzine e case alte si alternano senza un disegno preciso come giustapposizione di parti, senza riuscire a creare centralità e un'identità di quartiere.

L'ipotesi di modificazione si attua a partire dalla previsione di nuovi servizi, dalla loro riqualificazione anche funzionale, oltre che di connessioni e di economie di scala con i servizi previsti dal comune di Venaria.

Il progetto prevede: l'ampliamento del centro sportivo attrezzato con palestre e luoghi di ristorazione, la piazza del mercato nell'area della vecchia scuola elementare riletta anche come nuovo sagrato della chiesa, la nuova scuola con la sala polifunzionale, una nuova struttura all'interno della nuova fascia verde da destinare a sede dei comitati di quartiere, centro anziani, presidio socioassistenziale e centro agricoltori.

Sono inoltre previsti il centro sociale nel vecchio asilo nido e funzioni di servizio all'interno della ex scuola.

Il sistema dei servizi sarà connesso al centro abitato mediante un percorso ciclopedonale attraverso la nuova fascia verde e sarà servito da nuove aree a parcheggio.

#### ***5. Le Relazioni***

##### Relazioni per la strada provinciale Torino Druento

La strada provinciale attraversa il vecchio edificato di Savonera e corre lungo il parco della Mandria, su di essa confluiscono inoltre due strade da Venaria Reale e le via don Sapino e Petrarca.

L'intenso traffico veicolare non permette all'abitato di costruire relazioni urbane, pur in presenza di negozi ed attività pubbliche consolidate.

La necessità di restituire un rapporto più prossimo tra i fronti abitati e la strada richiede il restringimento della sezione carrabile per realizzare marciapiedi più ampi, in grado anche di dare spazio all'ingresso della chiesa e alla piazzetta laterale.

L'apertura di un passaggio di fianco alla torre campanaria mette in relazione la chiesa, l'oratorio e il campetto sportivo con gli spazi pubblici previsti lungo via Villa Cristina realizzando una nuova centralità per il quartiere. Superato il centro abitato, l'edificato si fa molto più rado con fasce verdi di territorio agricolo che si affacciano sulla strada. A definire il bordo lungo la strada dovranno essere previste

specie arboree caratteristiche del territorio agricolo e recinzioni a giorno con elementi vegetali.

#### Relazioni per via Villa Cristina

La nuova scuola e la realizzazione della piazza del mercato dovranno definirsi in rapporto alla via che, liberata dal traffico di attraversamento, dovrà assumere carattere di strada di quartiere.

L'edificio della scuola elementare Villa Cristina potrà, nella porzione più recente non vincolata, essere demolito o in parte recuperato e completato da strutture leggere al servizio del mercato settimanale disposte a segnare il fronte lungo la via. Potranno trovare collocazione in questi spazi anche attività commerciali di servizio al quartiere come lo sportello bancomat o negozi al dettaglio di prima necessità con carattere stabile.

La riqualificazione dei servizi e degli spazi di relazione permette di ridefinire la via come catenella, luogo di nuova centralità e occasione di aggregazione per il quartiere.

La definizione della piazza del mercato è oggetto di *concorso di progettazione*.

L'abitato a ovest della strada è definito da un'ampia corona verde che dovrà essere disegnata come un parco che penetra fra le case con aree attrezzate per il gioco dei bambini, per lo sport all'aperto, panchine, illuminazione e parcheggi verso il centro abitato.

#### Relazioni per la fascia a parco attrezzato intorno al quartiere

Il parco definisce il limite dell'abitato e prosegue lungo la tangenziale creando un area verde di filtro dove dovranno essere previste alberature con funzione di barriera al rumore, aree verdi attrezzate con parcheggi, aree gioco e sistemazioni a verde tali da recuperare quest'area, oggi retro delle case e fascia di rispetto della tangenziale, ad area a servizi fruibile dagli abitanti.

Il parco e il centro di quartiere sono oggetto di *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, esclusivamente per l'area attualmente non edificata compresa tra Via Villa Cristina Interno e la nuova area a parco, interventi di modificazione del tessuto urbano. Le case potranno avere numero massimo di tre piani.

**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 le 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.

**palazzine** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di cinque piani fuori terra, arretrate rispetto al filo strada, e generalmente separate le une dalle altre da giardini. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio. 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 in cui sono presenti o previste le case con un numero massimo di piani fuori terra pari a otto, disposte lungo il filo stradale a segnare un fronte tendenzialmente continuo. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale: le case

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

In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio nel rispetto dell'art. 14 delle norme generali "Limitazione delle emissioni atmosferiche nell'acqua e nel terreno".

I luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto di preliminare di piano, sono distinti in due categorie. La categoria P comprende ciò che è relativo alle attività industriali e a quelle artigianali e produttive, alle attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la commercializzazione dei prodotti aziendali o affini, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime.

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

**i luoghi dell'agricoltura** individua quei luoghi del territorio agricolo e del parco ove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro agricolo. In questo ambito normativo possono essere realizzati interventi di conservazione degli immobili ed interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale l'agricoltura.

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

Gli interventi sono realizzabili in ottemperanza all'articolo 25 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. sulla Tutela ed uso del suolo 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 piccole attrezzature di giardinaggio)

**le catenelle** individuano 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** 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 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 149.777.

I servizi individuati nell'ambito sono così denominati: *Polisportiva Savonera con parcheggi pertinenziali*, mq 25.422; *percorso alberato*, mq 871; *centro socio-assistenziale Don Sapino*, mq 1.322; *centro di quartiere*, mq 4.575; *parco attrezzato*, mq 59.835 e *fascia antinquinamento*, mq 35.097; *giardino attrezzato*, mq 1.306; *piazza del mercato*, mq 5.521; *chiesa Sacro Cuore e San Giovanni Battista*, mq 5.044; *nuova scuola materna ed elementare*, mq 5.196; *giardino attrezzato*, mq 893; *parcheggio sulla Torino-Druento*, mq.385; *parcheggio via villa Cristina*, mq 1.235; *parcheggio*, mq 1.219; *prato alberato*, mq 508; *parcheggi regolamentati lungo strada*, mq 1.200, *posta*, mq 148.

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.

**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.

**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 refluo di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, di deposito di materiali in genere destinati alla rottamazione, di smontaggio dei prodotti. E' ammessa la commercializzazione dei prodotti dello smontaggio. Sono inoltre da considerarsi impianti tecnologici le attrezzature cimiteriali.

### **6.1 Modalità di intervento**

Il quartiere di Savonera 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 lett.B.

Per tutti gli immobili ricadenti all’interno della fascia di rispetto dei 30 metri dal filo della strada provinciale 176 e della strada provinciale 8 e per tutti gli immobili ricadenti all’interno della fascia di rispetto dei 60 m della tangenziale 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.

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 e le case e lavoro, e case alte 29 mq ad abitante
- per le case su strada, palazzine, le case alte su strada e le case alte la superficie a servizi da dismettere o monetizzare dovrà essere pari a mq 46 ad abitante.

- 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 smi, 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.

##### **per i servizi:**

Per la porzione di edificio della ex scuola elementare di via Villa Cristina, tutelato ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490 recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, così come individuato nella Tav. 2 “Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale”, sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

##### **per il parco della Mandria:**

L’intervento è soggetto a concessione convenzionata. La porzione di territorio collegnese è compresa nell’area definita come Area attrezzata all’interno del Piano d’area del Parco regionale La Mandria (II Variante) approvato con D.G.R. n. 61-

24138 del 10.03.98 e s. m.i. All'interno di tale ambito potranno essere svolte attività ed effettuati interventi come previsto nelle specifiche norme di attuazione allegate.

### **Parametri**

*per tutte le case:*

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della superficie lorda di pavimento  
Superficie permeabile all'interno del lotto: 20 % della superficie fondiaria

*per le case basse:*

Indice fondiario:  $I_f = 0.5$  mq/mq  
Rapporto di copertura  $R_c = 0.40$  mq/mq  
Distanze tra i fronti finestrati:  $Def = 10$  m  
Distanze tra i fronti non finestrati:  $De = 6$  m  
Distanze minime dai confini:  $D_c = 3$  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  
Numero massimo dei piani fuori terra: 3  
Altezza massima: **10 m**

*per le case e lavoro:*

Indice fondiario:  $I_f = 0.80$  mq/mq  
Rapporto di copertura  $R_c = 0.45$  mq/mq  
Distanze tra i fronti finestrati:  $Def = 10$  m  
Distanze tra i fronti non finestrati:  $De = 6$  m  
Distanze minime dai confini:  $D_c = 0$  con atto di vincolo tra i proprietari, 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5 m  
è ammesso l'allineamento su filo strada  
Numero massimo dei piani fuori terra: 3  
Altezza massima: **10 m**

*per le case su strada:*

Indice fondiario:  $I_f = 1,1$  mq/mq  
Rapporto di copertura  $R_c = 0.60$  mq/mq  
Distanze tra i fronti finestrati:  $Def = 10$  m  
Distanze minime tra i fronti finestrati:  $De = 10$  m  
Distanze minime dai confini:  $D_c = 0$  con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m  
è obbligatorio l'allineamento su filo strada  
Numero massimo dei piani fuori terra: 5  
Altezza massima: **16 m**

*per le palazzine:*

Indice fondiario:  $I_f = 1,1$  mq/mq  
Rapporto di copertura:  $R_c = 0,50$  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:  $D_c = 5$  m  
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9:  $D_c = 0$ , con atto di vincolo fra i proprietari  
Numero massimo dei piani fuori terra: 5  
Altezza massima: **16 m**

*per le case alte:*

Indice fondiario:  $I_f = 1,3$  mq/mq  
Rapporto di copertura  $R_c = 0.30$  mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m  
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De=10m  
Distanze minime dai confini: Dc = 5 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: 8  
Altezza massima: 25 m

*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 minime tra i fronti non finestrati: De=10m  
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: 8  
Altezza massima: 25 m

*per i luoghi del lavoro:*

Indice fondiario: If = 1,2 mq/mq  
Rapporto di copertura: Rc = 0,60 mq/mq  
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m  
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De=10m  
Distanze minime dai confini: Dc = 15 m tra ambiti normativi differenti, Dc = 7,5 tra ambiti normativi con medesima destinazione, Dc = 0 con atto di vincolo fra i proprietari e solo tra ambiti normativi con medesima destinazione  
Altezza massima : 13 m  
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,40 mq/mq della superficie lorda di pavimento  
Superficie permeabile all'interno del lotto: 10% della superficie fondiaria

**Per i luoghi dell'agricoltura** Per i parametri relativi si rimanda alla specifica scheda di piano Il territorio agricolo, gli interventi di conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente sono ammessi senza dismissione o monetizzazione di aree a servizi.

#### **7. Norme transitorie**

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